דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **03.06.2024**
מס' בקשה/מינוי : **95-2024**
מספרנו : **8707**

לכבוד

חב' אלפרד מלונות אורבנים בע"מ
דוא"ל : tompol@ultra-hotels.com

באמצעות מר גיל בר לב, שמאי מקרקעין
דוא"ל : gil@btrvalue.co.il

(להלן : "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו
דוא"ל : Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il

באמצעות גב' צביה זעירא שמאית מקרקעין
דוא"ל : tz.zeira@gmail.com

(להלן : "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6907, חלקה : 31 [חלק בנכס][1]

רחוב בן יהודה 29, שכונת לב תל אביב,

תל אביב–יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 95-2024 מיום 17.01.2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה : אישור שימוש חורג.

גורם המימוש : מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מקוונת מס' 3180626824[2].

[1] החלק בנכס הינו לפי בקשה להיתר בניה לשימוש חורג הנדונה בלבד – רישוי עסק - שהועבר לידי והסכמות הצדדים.
לא העברו לידי מסמכים משפטיים לרבות הסכמי שיתוף המעידים על הבעלות ואין בהחלטה זו כדי לקבוע בעניין זה.

[2] בהתאם לפרוטוקול הוועדה המקומית (ועדת משנה לרישוי עסקים) מס' 2023-0009 סעיף 7 המאשרת את הבקשה הנדונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 31.03.2024, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 21.01.2024, 26.01.2024, 07.02.2024, 29.03.2024 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני ופנימי בנכס, באופן עצמאי ע"י החת"מ עם בא כוח המבקשת [ללא שמאי הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב בן יהודה 29, שכונת לב תל אביב, תל אביב-יפו.
גוש	:	6907.
חלקה	:	31.
שטח חלקות רשום[3]	:	649.00 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלויות וחכירות פרטיות.
מהות הנכס	:	שטחי מסחר ומשרדים בקומות קרקע, א' ו- ב' במבנה קיים, ביחס אליהם מבוקש שימוש חורג בבקשה להיתר הנדונה והסבתם לשימושי מלונאות, מלון הכולל 16 חדרים עם חדר טיפולים ושטחי תפעול למלון.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' צביה זעירא מיום 27.10.2023.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר דניאל רובינזון מיום 28.02.2024.
6.3 מכתב תשובת שמאית המשיבה.
6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 21.02.2024.
6.5 העתק הסכם שכירות שהוצג בפני מיום 03.07.2019.
6.6 העתק הסכם שירותים שהוצג בפני מחודש 04/2015.
6.7 העתק מסמך ביאור רכוש קבוע בספרים ליום 31.12.2022+ טופס פחת/יא'+ העתק חשבוניות.
6.8 העתק החלטת מר דוד טיגרמן בגו"ח 6907/32 מיום 18.11.2018.
6.9 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.10 היתרי בניה שהופקו לנכס.
6.11 תכנית בקשה להיתר בניה מקוונת מס' 3180626824.
6.12 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו בישיבתה 2023-0009 מיום 21.06.2023[4].
6.13 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט נוספות רלוונטיות.

[3] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.
[4] בהתאם לפרוטוקול הוועדה המקומית (ועדת משנה לרישוי עסקים) מס' 2023-0009 סעיף 7 המאשרת את הבקשה הנדונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
שימוש חורג	מועד אישור בוועדה	21.06.2023

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס

רחוב בן יהודה 29, שכונת לב תל אביב, תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

אזור לב תל אביב ממוקם, כמשתמע משמו, במרכז תל אביב כפי שהייתה בחמישים שנותיה הראשונות.

האזור מתאפיין בבתי מגורים שנבנו בסגנון הבינלאומי ובסגנון האקלקטי, אם כי חלקם נהרסו ברבות השנים, אחרים שינו את ייעודם.

בשנים האחרונות ניכרת מגמה של שימור, חידוש ושיפוץ הבתים.

החל משנת 1924 נבנו באזור בתים רבים בתקופת העלייה הרביעית, אולם רוב בתי המגורים בלב תל אביב נבנו בשנות השלושים והארבעים.

רובם היו בני שלוש קומות בראשיתם, אך במשך השנים נוספו קומות גג על רבים מהם.

גבולות השכונה

מצפון - שדרות בן ציון, ורחובות מרמורק ובוגרשוב.

ממזרח ודרום - דרך בגין ורחוב קרליבך.

מדרום ומערב - רחובות הכרמל, יעב"ץ, התלמי יהושע ומעברם שכונות נווה צדק וכרם התימנים.

תיאור סביבת הנכס

הנכס ממוקם בחלק הצפוני-מערבי ביותר של השכונה.

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בשימושים מגוונים הן למגורים בגובה משתנה, לצד מבני מלונאות, משרדים, שימושי מסחר ועוד, זאת לצד בניה חדשה במסגרת התחדשות עירונית.

בסביבת הנכס קיימים מוסדות ציבור ותרבות כדוגמת שגרירות ארה"ב, נכסי מלונאות, היכל התרבות, הבימה, מוקדי בילויים לרבות פאבים, מסעדות, בתי קפה וכו' בין היתר שד' רוטשילד הקרובים וכן שגרירות ארה"ב וטיילת חוף הים. רחוב בן יהודה מהווה רחוב ראשי החוצה מס' שכונות, אשר מוצאו בדרום מרחוב אלנבי וסיומו בצפון בחיבור עם רחוב דיזינגוף בסמוך לנמל תל אביב.

החלקה מושא ההחלטה ממוקמת בחלק בדרומי-מרכזי של הרחוב ובפאה המערבית שלו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>פיתוח</u>
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>
מרחוב בן יהודה ממזרח.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	6907.
חלקה	:	31.
שטח חלקה[5]	:	649.00 מ"ר.
צורת החלקה	:	רגולרית דמוית מלבן ומידותיה, כדלהלן: עומק ממוצע (ממזרח למערב) כ- 39 מ'. חזית מזרחית לרחוב בן יהודה כ- 17 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	על החלקה ביחד עם חלקות 29,32 בנוי מתחם המהווה פרויקט הכולל 2 קומות מרתף, קומת קרקע מסחרית, 2 קומות לשימושים מעורבים, קומת חניה, גג לחניה ומגדל עגול הידוע כ"מגדל ישרוטל מגדלות", אשר ניכר שמונה 22 קומות לשימוש מעורב של מגורים ומלונאות.

8.3 <u>תיאור הבינוי</u>
לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי.

<u>הנכס</u>
כהסכמת הצדדים כ- 540 מ"ר ברוטו של שטחי מסחר בקומת קרקע+ משרדים בקומות א'+ ב', בתחום חלקה 31, לגביהם התבקש שימוש חורג למלונאות, מלון תיירים "אולטרה".
ניכר כי המלון מהווה הרחבה באגף נפרד של מלון אולטרה קיים במתחם, ברם בנפרד ממנו.
במועד הביקור בנכס ניכר כי שטחי המסחר והמשרדים הותאמו זה מכבר לשימוש מלונאי, הכולל 16 חדרים עם חדר טיפולים ושטחי תפעול למלון (מחסן מזוודות, חדר כביסה, חדר צוות, מחסן, חדר איסוף כביסה, לובי, שירותי עובדים, חדר חדרנית וכד').

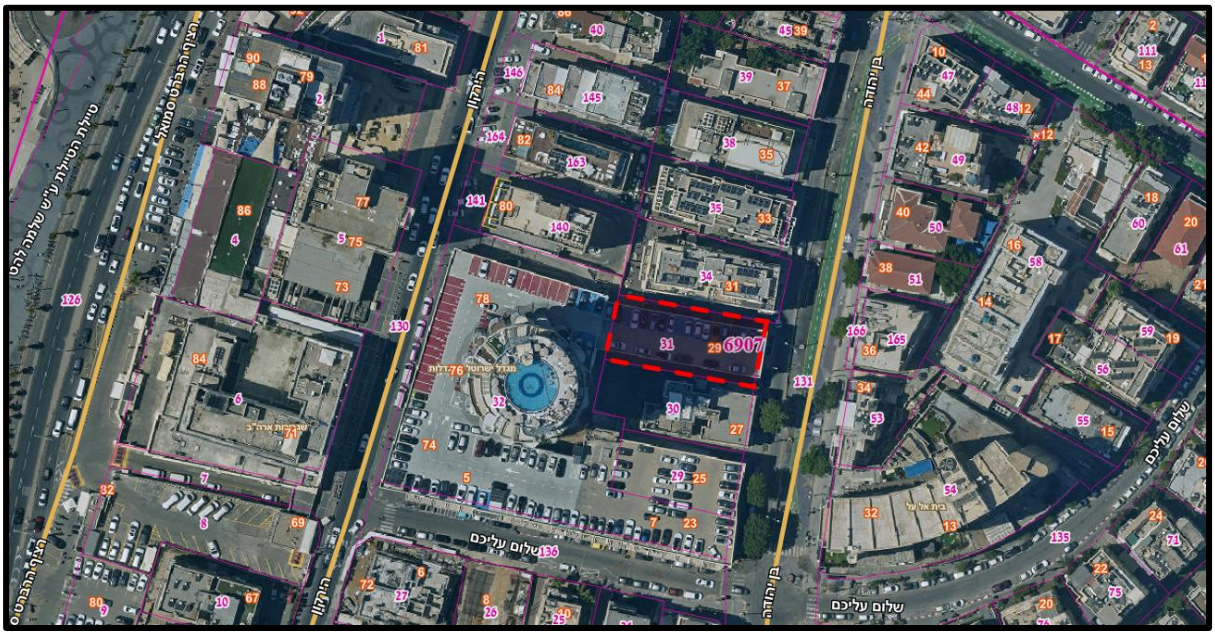
<u>סוג בניה</u>
המבנה הקיים בחלקה בנוי בבניה קונבנציונאלית, משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג בטון שטוח המשמש חניה פתוחה.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>
ניכר כי המבנה במצב פיזי ותחזוקתי טוב התואם את גילו הכרונולוגי.

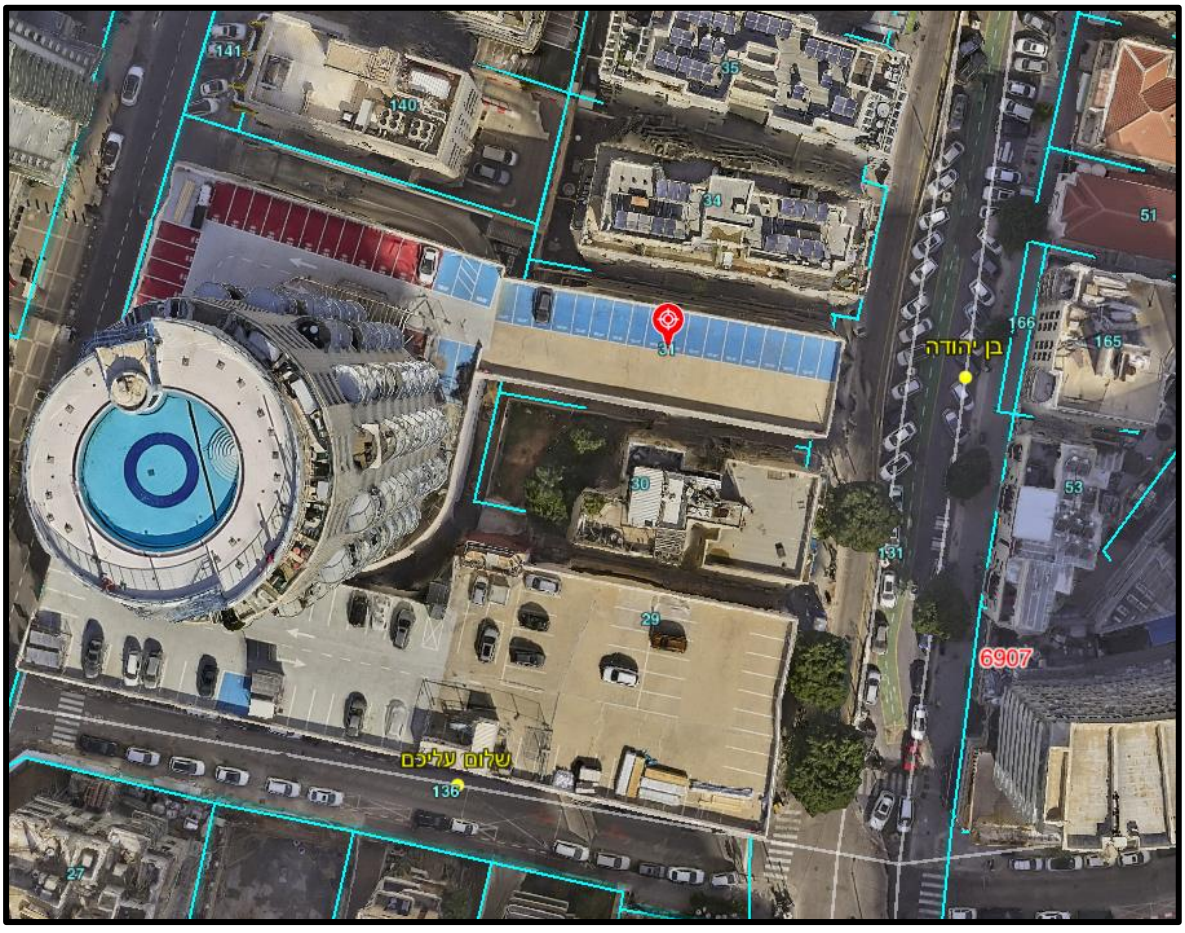
[5] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תצ"א של החלקה מאתר ה– GIS של עיריית תל אביב–יפו



תצ"א של החלקה מיום 24.09.2023 מאתר סימפלקס [הנכס מסומן בנקודה אדומה]



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונת חזית הנכס [מכיוון דרום במעבר פנימי, הכניסה למלון]



תמונת חזית החלקה [מכיוון רחוב בן יהודה]



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 64376 מיום 21.02.2024, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים, כדלהלן:

גוש	:	6907.
חלקה	:	31.
שטח חלקה	:	649.00 מ"ר.
בעלויות	:	"סהר" חברה להשקעות בע"מ - 1/4. בית אורנה ודפנה בע"מ - 1/4. ראנד שיקום ופיתוח בע"מ - 1/4. שיכון ובינוי - סולל בונה תשתיות בע"מ - 1/4.
חכירות	:	רשומים חוכרים רבים, ביניהם: - קרניבל בע"מ לתקופה של 999,999 שנים, יחד עם חלקות 6907/29,32 בחלק מהמקרקעין, חכירה ראשית. - חכירת משנה ע"ש אוגדון להשקעות שותפות כללית, יחד עם חלקות 6907/29,31,32, לתקופה של 999,000 שנים, בחלק מהמקרקעין. - חכירת משנה ע"ש קרניבל בע"מ, יחד עם חלקות 6907/29,31,32, לתקופ 999,000 שנים, בחלק מהמקרקעין. - ועוד.
משכנתאות	:	רשומות משכנתאות שונות כמפורט בנסח.
הערות	:	רשומות הערות שונות כמפורט בנסח.

9.2 הסכם רכישה

למרות בקשתי בדיון שנערך ובפרוטוקול הדיון, לא הועבר לידי הסכם הרכישה של הנכס.
חלק יחסי לחיוב בהיטל השבחה וחבות בהיטל הינם בהתאם להסכמות הצדדים ואין בהחלטה זו כדי להכריע בסוגיות משפטיות אלו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9.3 **<u>הסכם שכירות</u>**

בהתאם להעתק הסכם שכירות שהוצג בפני מיום 03.07.2019 שנערך בין אוגדון להשקעות שותפות כללית (להלן–"המשכירה"), לבין אלפרד מלונות אורבניים (להלן – "השוכר"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הואיל ובין המשכירה לבין השוכר נערך ונחתם בחודש אפריל שנת 2015 הסכם שכירות בלתי מוגנת על נספחיו, לפיו הושכר לשוכר חלקים מהמבנה בפרויקט "מגדלות" בתל אביב, בקומות קרקע, ראשונה ושניה, בשטח של כ- 1,024 מ"ר ברוטו (כולל העמסת שטחים ציבוריים) וכן שני מחסנים (להלן יחדיו: "הנכס הקיים"), והכל כמפורט בהסכם.

והואיל והשוכר פנה אל המשכירה בבקשה להאריך את תקופת השכירות בנכס הקיים וכן בבקשה לשכור, בנוסף לנכס הקיים, נכס נוסף בשטח של 460 מ"ר ברוטו בקומה השנייה בפרויקט ושטח של 115 מ"ר ברוטו בקומת הקרקע בפרויקט, כמסומן בתשריט.

והואיל והשוכר מצהיר כי הוא שוכר את הנכס הקיים לשביעות רצונו המלאה.

והואיל הסכימה המשכירה להיענות לבקשת השוכר כאמור לעיל.

<u>תחולת ההסכם:</u>

למעט השינויים המפורטים בתוספת, כל הוראות ההסכם המקורי, יחולו על הצדדים ויחייבו אותם ביחס לנכס הנוסף, לרבות, אופן תשלום דמי השכירות, דמי הניהול וכל יתר התשלומים שעל השוכר לשלם למשכיר בהתאם להסכם.

<u>הארכת שכירות בנכס הקיים:</u>

- תקופת השכירות בנכס הקיים תוארך לתקופה בת 7 שנים החל מ- 01.01.2020 ועד ליום 31.12.2026.
- תינתן לשוכר 2 תקופות אופציה בנות 7 שנים כל אחת.

<u>הארכת שכירות בנכס הנוסף:</u>

ההוראות שלעיל יחולו גם על הנכס הנוסף.

עד ליום 01.01.2020 לא ישולמו דמ"ש לצורך ביצוע עבודות התאמה, ברם יחויב תשלום דמי ניהול של 9 ₪ למ"ר.

<u>דמ"ש ותשלומים נוספים בגין הנכס הקיים והנוסף:</u>

דמ"ש חודשיים של 50.5 ₪ לכל 1 מ"ר משטח הנכס בתוספת מע"מ והצמדה למדד.

במהלך כל אחת מתקופות האופציה, ישלם השוכר דמי שכירות בסך דמי השכירות החודשיים ששולמו בחודש האחרון בתקופת השכירות הראשונה ו/או תקופת האופציה הקודמת, לפי העניין (כולל הפרשי הצמדה למדד ומע"מ לכל 1 מ"ר) ובתוספת עלייה ריאלית של 2%.

יתר התשלומים החלים על השוכר על פי ההסכם יחולו וישולמו על ידו גם בגין הנכס הנוסף.

יתר ההוראות בהסכם, אשר לא שונו במפורש במסגרת התוספת לעניין דמי השכירות, דמי הניהול ושאר התשלומים הנזכרים בו ימשיכו לחול על השוכר במלואן הן לגבי הנכס הקיים והן לגבי הנכס הנוסף.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9.4 **<u>הסכם שירותים</u>**

בהתאם להעתק הסכם שירותים שהוצג בפני מחודש 04/2015 שנערך בין מגדלות אחזקות ושירותים בע"מ (להלן–"החברה"), לבין אלפרד מלונות אורבניים בע"מ (להלן – "השוכר"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

<u>תקופת ההסכם:</u>

תקופת הסכם שירותים תחל במועד מסירת החזקה בנכס לשוכר ותימשך בכל תקופת השכירות עפ"י הסכם השכירות ו/או בכל עת היותו השוכר של הנכס ו/או בכל עת בה יחזיק השוכר בנכס.

<u>השירותים:</u>

החברה מקבלת על עצמה את הניהול הבלעדי של הספקת וביצוע השירותים לבניין המשרדים לתקופת ההסכם.

השירותים – כוללים כל חלק של ניהול, הפעלה, תיקון אחזקה, ניקיון, בדק, תאורה, ביטוחים ושמירה של הרכוש המשותף.

השוכר מוסר בזה לחברה באופן בלעדי מכוח זכויותיו כשוכר של הנכס, את ניהול וביצוע השירותים למשך תקופת ההסכם ומתחייב שלא לבצע את השירותים וכל חלק מהם בעצמו או באמצעות אחרים פרט לחברה ושלא לקבל שירותים מאחרים פרט לחברה או מטעמה.

להוצאות הנזכרות לעיל, יתווסף סכום השווה ל- 15% מהן ("דמי הניהול") אשר יהיו חלק בלתי נפרד מההוצאות וישולמו על ידי השוכר ויתר שוכרי המשנה ויהוו את שכרה של החברה.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יצוין כי לא הועברו לידי הסכם הרכישה של הזכויות החייבות בהיטל, הסכמי שיתוף, תשריטי מושכר ומכר וכל מסמך משפטי אחר ונוסף מעבר למצוין לעיל.

חלק היחסי להגדרת הזכויות הנישום החייבות בהיטל השבחה, האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד בהתאם לתכנית בקשה להיתר ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית תא/44 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1142 מיום 20.11.1941.

תשריט התכנית:
ניכר כי המקרקעין בייעוד אזור מסחרי.

תכנית 898 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2241 מיום 05.08.1976.

מטרת התכנית:
היא לאחד החלקות ולקבוע את אופן הבינוי ותקנות הבניה של המגרש המיוחד הכולל את שטח החלקות מס' 24,22,57,85 ו- 23 בגוש 6907 ולשנות בהתאם לכך את התב"ע 44 תכנית מאוחדת לקביעת אזורים, שינוי 1941, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 1142 מיום 20.11.1941.

תשריט התכנית:
ניכר כי המקרקעין בייעוד אזור מיוחד כחלק ממתחם בתחום בין רחובות בן יהודה, שלום עליכם והירקון.

הוראות התכנית בסעיף 6:

א. סוג אזור – מגרש מיוחד.
ב. שטח הרצפות הכולל – לא יעלה על 19,358.44 מ"ר המהווים 315.8% משטח המגרש שהוא 6,129.97 מ"ר.
בחישוב שטח זה נכלל שטח החלקה מס' 23 שהוא 633.97 מ"ר.
סה"כ זכויות בניה ללא חלקה 23 – 18,083.92 מ"ר.
ג. גובה הבניין יהיה 3 קומות כולל מעברים ונסיגות, מגדל בגובה 23 קומות, קומת עמודים, קומה טכנית, קומת שירותים ומשטח חניה.
ד. השימושים המותרים – בית מלון, חנויות, משרדים, בתי קפה, אולמות, חניה, מחסנים, שירותים וכד'.
ה. קווי הבניין יהיו בתשריט.
ו. איחוד מגרשים: החלקות שבבעלות היוזמים תאוחדנה כדי שתהווינה מגרש אחד בתשריט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תא/898/א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4072 מיום 31.12.1992.

<u>מטרת התכנית:</u>

מטרת התכנית היא לשפר את תנאי החדרים במלון והשירותים הקשורים בו, והקטנת קווי בניה של מגדל מכל הצדדים בהתאם למסומן בתשריט.

<u>תשריט התכנית:</u>

ניכר כי המקרקעין בייעוד "מגרש מיוחד" בשטח של 4,783 מ"ר כחלק ממתחם קרקע נרחב אשר להבנתי בלבד ניכר שבתחום חלקות חדשות 29,31,32 וללא חלקה חדשה מס' 30.

<u>תקנות הבניה בסעיף 10:</u>

א. אחוזי בניה ושטח הרצפות יהיו 392% משטח המגרש נטו שהוא 4,783 מ"ר, המהווים 18,749 מ"ר, המורכבים מ- 8,123 מ"ר לגוש מסחרי ו- 10,626 מ"ר למגדל.

ב. שטח הרצפות הכולל: יהיה בהתאם לטבלת שטחי הבניה וכמפורט בתשריט ובנספחת הבינוי.
שטחי הבניה של קומות המגדל מחולקים לפי המפלסים, ובתנאי שסך כל השטחים המומלצים יסתכמו לפי המותר, דהיינו, 10,626 מ"ר נטו וגובה גג המבנה הכולל לא יעלה על 85 מ' מעל קומת הכניסה למעט חדרי המכונות ומעליות על הגג.

ג. קוטר המגדל לא יעלה על 29 מ' ברוטו ושטח קומה טיפוסית ברוטו לא יעלה על 660 מ"ר הכולל גרעין טכני שלא ייכלל באחוזי הבניה בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר בקומה.

ד. מעל הקומה ה-14 הטיפוסית ינוצלו יתרת זכויות הבניה בקומות מדורגות עם נסיגות, מסה"כ זכויות הבניה במגדל שהם 10,626 מ"ר. השטח הטכני שאינו כלול בזכויות הבניה בקומות הנסוגות יהיה עד 60 מ"ר.

ה. לא תינתנה הקלות הן בשטח והן בקווי הבניין.

ו. השימושים המותרים: בקומות המגדל חדרי מלון בלבד על שירותיו, קומה טכנית פתוחה בגג וקומת עמודים.
ב-3 קומות הבסיס חנויות ומשרדים, בתי קפה, אולמות, חניה מחסנים ושירותים.

ז. בקומות המרתף: חניה ומקלטים ובהתאם להוראות תכנית מתאר "ע".

ח. סה"כ 298 חדרים במלון.

ט. גובה גג המבנה עד 85 מ' מעל קומת הכניסה ויכלול 2 קומות מרתף, 3 קומות מסחריות, 2 קומות חניה מעליהן שהעליונה אינה מקורה, ומגדל מלון.

י. קווי בניין כמסומן בתשריט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תא/898/ג'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4381 מיום 15.02.1996.

<u>מטרת התכנית:</u>

לאפשר שימוש במבנה כמלון דירות ולהתיר הגבהתו לגובה שלא יעלה על 103.5 מ', ללא שינוי שטחי הבניה המותרים לפי תכנית 898א'.

<u>תשריט התכנית:</u>

ניכר כי המקרקעין בייעוד "מגרש מיוחד" כחלק ממתחם קרקע נרחב.

<u>תקנות הבניה בסעיף 10:</u>

תכליות מותרות:

בקומות המגדל תותר הקמת מבנה מלון דירות.

בקומות הבסיס תותרנה התכליות עפ"י התכנית הראשית וכן שטחים לצורך שימושים ציבוריים של מלון הדירות.

זכויות בניה:

א. סך השטחים העיקריים מעל פני הקרקע לא יעלה על 8,123 מ"ר בקומות הבסיס ו-10,626 מ"ר במגדל.
סך שטחי השרות מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 8,965 מ"ר.
סך שטחי השירות מעל פני הקרקע לא יעלו על 10,300 מ"ר בקומות הבסיס ו-1,860 מ"ר במגדל.

ב. במסגרת השטחים למטרות עיקריות של המגדל כאמור בסעיף א', תותר הקמת ברכת שחיה מקורה במפלס הגג העליון, בשטח כולל שלא יעלה על 360 מ"ר.

ג. במסגרת השטחים למטרות עיקריות של המגדל כאמור בסעיף א', תותר הקמת מבני שירותים לשימוש משתמשי הבריכה במפלס הגג העליון, בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר.

גובה הבניה:

גובה המגדל הכולל לא יעלה על 103.50 מ' מעל קומת הכניסה ולא תותר הקמת מתקנים מעל גובה זה למעט אנטנות.

קווי בניה:

קווי הבניה יהיו כמתואר בתשריט.

הוראות מיוחדות:

א. תותר הקמת מרפסות בדרוג, ברדיוס שלא יעלה על 2.10 מ'.

ב. תותר הקמת פרגולות בקומות המדורגות בשטח שלא יעלה על 1/3 שטח המרפסות.

ג. החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

בין התנאים להיתר בניה:

לפחות 50% משטח מלון הדירות יכלול יחידות מלון ולא יותר מ-50% משטח מלון הדירות יכלול דירות בשטח ממוצע של 90 מ"ר.

מלון הדירות יופעל על ידי חברת ניהול ואחזקה.

יחידות המלון ושטחים ציבוריים לא ימכרו בנפרד.

את הדירות ניתן לשווק בכל צורות הבעלות והחזקה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם[6]

רישיון בניה מס' 678 מיום 24.09.1962
התיר חפירה.

רישיון בניה מס' 495 מיום 30.09.1964
התיר הקמת מבנה בן 3 קומות המכיל מלון, חנויות ומשרדים, חניות.

היתר בניה מס' 3/16 מיום 07.10.1979
התיר הפיכת בניה 2 מרתפים ובניית קירות תומכים.
מעיון בתשריט ניכר שהבניה לרבות מתחת למושא ההחלטה.

היתר בניה מס' 3/17 מיום 19.11.1979
התיר שינויים פנימיים בכל הקומות בבניין בנק קיים בן קומה אחת וקומה תחתונה ושיפוצים בחזית הבניין.
ניכר שמדובר בחזית לרח' שלום עליכם.

היתר בניה מס' 3/25 מיום 08.11.1979
התיר תוספת 2 אגפים של בניין מסחרי בן 3 קומות מעל 2 קומות תחתונות המכיל: בקומות א', ב', ג' – שטח למסחר ומשרדים, חדרי שירות וחדר מדרגות בכל קומה.

היתר בניה מס' 3/30 מיום 18.12.1979
התיר הוספת אגף של בניין מסחרי בן 3 קומות (מעל 2 קומות תחתונות קיימות) המכיל: בקומות א', ב' ו- ג' שטח למסחר ומשרדים, מעלית רכב לגג, גרעין במגדל וחדרי מדרגות.

היתר בניה מס' 3/31 מיום 18.12.1979
התיר הגדלת קומות א', ב' ו- ג' לבניין מסחרי מעל 2 קומות תחתונות קיימות.

היתר בניה מס' 18 מיום 29.06.1982
התיר שינויים בכל הקומות והוספת רמפה פתוחה במרווח הצדדי בבניין בית מלון בן 3 קומות מעל 2 קומות תחתונות.

היתר בניה מס' 2/43 מיום 03.09.1985
התיר גגון דקורטיבי בכניסה לאגף הדרומי של בניין קיים בתנאי שגובהו יותאם לגגון של בניין סמוך.

היתר בניה מס' 2/44 מיום 03.09.1985
התיר גישור פנימי על ידי 2 מעברים בקומה ב' וקומה ג'.

[6] פירוט תמציתי בלבד בהתאם לעמדות שמאי הצדדים וניכר כי אושרו היתרי בניה נוספים במתחם הקרקע הנדון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

היתר בניה מס' 2/109 מיום 26.12.1985

התיר שינויים בקומות קרקע, א' ו ב' של בניין בבניה, הקמת רמפה למפלס הגג 9.90+ קירוי עד מפלס 12.7+ והגבהת משטחים למעברי מיזוג אוויר עד מפלס 13.6+ כפוף להתחייבות למבנים על הגג יוסרו בזמן בניית המגדל.

היתר בניה מס' 3/103 מיום 17.10.1989

התיר שיפוץ גגונים קיימים לאורך חזית הבניין לרח' שלום עליכם וברוחב 3 מ' וציפוי הבניין בפסיפס קרמי לבן.

היתר בניה מס' 910163 מיום 31.10.1991 (בדף היתר נוסף מצוין 01.11.1991)

התיר מגדל חדש מעל לקומות בסיס ומרתפים קיימים לשימוש מלון דירות בן 22 קומות מגורים: 14 קומות טיפוסיות ו- 8 קומות מדורגות, בנסיגות נוצרות מרפסות בלתי מקורות הפונות למערב.
וקומת ביניים ב"רגל" הבניין.
מעל קומות המגורים קומת מכונות מעליה בריכת מים.
סה"כ 136 יח"ד.
לבניין גרעין הכולל מעליות, חדרי מדרגות כלליים ופירי שירות למיניהם.
מרפסות בלתי מקורות מתחלפות לסירוגין.

היתר בניה מס' 910236 מיום 28.11.1991

התיר הכשרת גג הקומה העליונה (מפלס 12.7+) של קומות הבסיס כולל רמפת העלייה למפלס החניה.

היתר בניה מס' 960675 מיום 30.07.1996

התיר שינויים בקומת המרתף העליונה: תוספת מעליות, מדרגות ומטבח ובקומות א' ו- ב' תוספת מעליות.
שינויים נוספים כמפורט בהיתר בקומות החניה, קומות המגדל, בקומות המכונות ותוספת קומה חדשה עבור בריכת שחייה פתוחה.
טופס 4 מיום 26.03.1997 שלא מהווה אישור אכלוס ליחידות מלונאות בבניין שנבנה לפי היתר מס' 910163, 910236, 960675.
טופס 4 מיום 31.03.1997 ליחידות מלונאות בבניין שנבנה לפי היתר מס' 910163, 910236, 960675.

היתר בניה מס' 230332 מיום 18.06.2003

התיר בבניין "מגדלות" שינוי יעוד: במרתף העליון ממחסנים ותחזוקה, חדר כביסה ומשק בית לשימוש מלון לחדר אוכל, שירותים וטרקלין עם חדר אוכל/קפיטריה לאורחי המלון.
בקומת המכונות (מפלס 93.42+) מחלק משטח המלתחות למכון כושר לאורחי המלון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

היתר בניה מס' 960615 מיום 14.02.2008

ניכר שמדובר בדף היתר חתום זהה להיתר 87 מיום 14.02.2008.

התיר שינויים כלפי היתר מס' 910163 מיום 31.10.1991 והיתר מס' 910236 מיום 28.11.1991 כמפורט בדף ההיתר.

היתר בניה מס' 87 מיום 14.02.2008

התיר שינויי בתנאי ההיתר המקורי כך שניתן יהיה למכור יחידות מלון ב- 9 קומות (1-9) בבניין מלון דירות מגדלות בן 22 קומות מעל קומות בסיס ומרתפים בתנאי שחוזה הרכישה יכלול הוראה מתאימה בדבר חובת הרוכש להעמיד את היחידה לציבור הרחב במשך חצי שנה לפחות לכל שנה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה (בקשה מקוונת) מס' 3180626824 – אושרה ע"י ועדת המשנה לתו"ב רישוי עסקים בישיבתה מס' 0009–2023 מיום 21.06.2023

מבוקש שימוש חורג מתכנית ממסחר בהיתר בקומת קרקע בשטח של 138 מ"ר וממשרדים בקומה א' בשטח של 28 מ"ר וממשרדים בקומה ב' בשטח של 374 מ"ר, לבית מלון (בעל 16 חדרים, מתוכם 1 מונגש ותפוסת קהל של 23 אנשים)+ טיפולי יופי וקוסמטיקה (בקומה א'), סה"כ שטח העסק 540 מ"ר.

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תכנית לרישיון עסק שהועבר לידי, כדלהלן:

קומה	שימוש/סוג השטח	שטח רצפה מקורה במ"ר	סה"כ (מ"ר)
קרקע	לובי+מדרגות	30.39	137.93
	שירותי לקוחות	12.93	
	שירותי עובדים	1.85	
	חדר צוות	33.76	
	חדרי כביסה	22.12	
	מחסן כללי	14.61	
	מחסן מזוודות	3.82	
	חדר טכני	2.63	
	מעבר	15.82	
ק. א'	חדר טיפולים	17.13	28.48
	מדרגות +מעבר	11.35	
ק. ב'	חדרים	294.48	373.64
	חדר חדרנית + פ. איחסון	5.6	
	מעבר מילוט	54.88	
	מבואת קומה	13.15	
	מדרגות	5.53	
סה"כ			**540.05**

החלטות בפרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0009-2023 מיום 21.6.2023 סעיף 7:

לקבל המלצת צוות התנגדויות, לאחר ששמעה את הצדדים והובהר, כי הסעיפים לעניין ההתנגדות תוקנו מכבר ולכן אין טעם לדון בהתנגדות שכבר לא קיימת, לאשר הבקשה לשימוש חורג ממסחר בהיתר בקומת קרקע ומשרדים בקומות א' ו-ב' לבית מלון, עד ליום 31.12.2030.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם למסמכים שהועברו על ידם.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועד הקובע.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זאת [מדובר בבקשה להיתר].

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]	הארות[7]
אישור שימוש חורג	21.06.2023	₪ 381,923	אין השבחה	תקופת שימוש חורג כהסכמת הצדדים: 21.06.2023 – 31.12.2030

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

[7] כל מחלוקת לעניין מפשטי ובפרט ביחס לתקופת השימוש החורג הינה מחלוקת לדיון בפני ערכאה משפטית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאית המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 27.10.2023

1. **עקרונות השומה**

השומה נערכה על ידי בהתבסס ,בין היתר, על הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום השטח המבוקש, שטחו ומידותיו לפי תכנית הבקשה להיתר.

ב. הנכס במצב **תכנוני קודם:** מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות א' וב'.

ג. הנכס **במצב תכנוני חדש:** בית מלון חדש הכולל 16 חדרים בסה"כ 540 מ"ר ברוטו.

ד. ההשבחה חושבה לשימוש חורג לתקופה קצובה ממסחר ומשרדים למלונאות.

ה. הובאה בחשבון תקופת השימוש החורג החל מיום 21.06.2023 ועד ליום 31.12.2030.

ו. הובאו בחשבון עלויות התאמה כניכוי מהמצב החדש.

ז. הוצגו ערכי שווי למלונאות ומשרדים כולל חוזה שכירות מלונאי.

ח. ההיטל יוצמד כחוק החל מהמועד הקובע.

2. **מסד נתונים לאומדן השווי:**

נתונים בשימוש למלונאות:

- הוצג בפני חוזה שכירות לבית מלון ברח' ריב"ל/מנחם בגין – מלון NYX מושכר בדמי שכירות חודשיים של 770,902 ₪ (כולל שטחים נלווים).

בהתאם לבקשה להיתר בנייה סה"כ השטח המבוקש הינו 5,862.74 מ"ר עיקרי+ 2,582.46 מ"ר שירות, סה"כ 8,445.2 מ"ר ברוטו.

מתקבל דמ"ש למ"ר לחודש בסך של כ-130 ₪/ מ"ר נטו, כ-91 ₪ למ"ר ברוטו.

בהתאם לשיעור היוון של 9% מתקבל **שווי מ"ר בנוי** למלונאות בסך **17,333 ₪/מ"ר נטו.**

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן מיום 22.07.2021 לנכס במתחם "שד"ל -יבנה" בתל אביב (גו"ח 7456/5,7,8) למועד קובע 10.09.2019 הוצגו בין היתר הנתונים כדלקמן:

> השמאי המכריע אייל יצחקי קבע בשומה לנכס בגו"ח 6937/38 רחוב יבנה 32, שווי מ"ר בשימוש כבית מלון 20,320 ₪ למועד 01/01/2018 (לפי תזרים הכנסות בפועל של 127 ₪ למ"ר כבית מלון בן 4 קומות בשטח עיקרי של 459.7 מ"ר ובו 18 חדרי מלון). מהאמור עולה כי שווי חדר מלון בנוי בשטח עיקרי של 25.5 מ"ר כ-520,000 ₪.

- בשומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג מיום 17.07.2016 לנכס בשד' רוטשילד 65, פינת נחמני 30 בתל אביב למועד קובע 26.02.2015 הוערך שווי המלון כבנוי ע"י השמאי המכריע בסך 31,950,000 ₪. בהתאם לשטח המלון נטו 2,300 מ"ר מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ- **13,900** ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י דוד ומנור סגל שמאות מקרקעין בע"מ מיום 14.11.2019 לנכס בגו"ח 7456/5,7,8,9,10, מתחם שד"ל יבנה בת"א למועד קובע 30.09.2019 הוצגו בין היתר הנתונים כדלקמן:

להלן סקר מחירים שנערך , לחדר זוגי באתר booking:

שם המלון	כתובת	מחיר ללילה בסוף שבוע	מחיר ללילה באמצע שבוע
מלון ישרוטל טאואר	הירקון 78	₪ 1,601	₪ 1,228
NYX ניקס תל אביב	דרך בגין 46	₪ 768	₪ 771
מלון מרגוזה	אברהם אבן שושן 1	₪ 1,071	₪ 804
מלון רוטשילד	רוטשילד 96	₪ 1,995	₪ 1,540
בראון	קלישר 25	₪ 1,450	₪ 1,116
The Vera	לילנבלום 27	₪ 840	₪ 840
וויט וילה	בן ציון 25	₪ 1,420	₪ 1,420
מלון בוטיק לילי אנד בלום	ליליינבלום 48	₪ 1,226	₪ 1,050
רויאל ביץ	הירקון 19	₪ 1,472	₪ 1,472
מלון 65	רוטשילד 65	₪ 1,080	₪ 1,080
קראון פלזה	הירקון 145	₪ 1,113	₪ 1,113
רוטשילד 71	רוטשילד 71	₪ 1,025	₪ 1,025
קרלטון	אליעזר פרי 10	₪ 1,675	₪ 1,675
מחיר ממוצע / ללילה		₪ 1,287	₪ 1,164

מחירים ללא מע"מ - אתר בוקינג

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עסקאות מכר – רשות המיסים (מידע נדל"ן)</u>

ב- 12/2017 ברחוב יורדי סירה 8 (גו"ח 6962/213) נמכרה קרקע בגודל של 1,582 מ"ר (המשמשת כחניון פתוח כיום) המיועדת למלונאות תמורת 59,400,000 ₪.
משקף מחיר למ"ר קרקע של כ- 37,500 ₪.

ב- 2/2017 ברחוב הירקון 25 (גו"ח 6916/41), נמכרה קרקע בגודל 152 מ"ר, תמורת 9,347,127 ₪. **משקף מחיר למ"ר קרקע של כ- 61,500 ₪.**

ב- 2/2017 ברחוב הירקון 28 גו"ח (6961/30) נמכרה קרקע בגודל 300 מ"ר, תמורת 22,000,000 ₪. **משקף מחיר למ"ר קרקע של כ- 73,300 ₪.**

ב - 11/2015 נמכר מלון הנמצא ברח' נחלת בנימין 27 (גו"ח 7460/1) , המונה כ- 1,300 מ"ר תמורת 33.4 מש"ח, המלון שוכן במבנה לשימור מחמיר, ומאופיין כמלון "בוטיק" יוקרתי המונה כ- 22 חדרים.
העסקה משקפת שווי למ"ר בנוי של כ- 26,000 ₪, וכ- 1,500,000 ₪ ליחידה מלונאית.
ב - 1/2015 ברח' נס ציונה 2 גו"ח (6909/52) נמכרו רבע מהזכויות במלון "דה לה מר" מקבוצת מלונות צביאלי ,תמורת 6,700,000 ₪.
המלון הינו חלק ממבנה "באוהאוס" היסטורי משוחזר המונה 27 חדרים.
משקף מחיר ליחידה מלונאית של כ- 1,000,000₪.

ב- 4/2014 (גו"ח 6916/118) ברחוב הירקון 19, נמכר "מלון רויאל ביץ" בשני דיווחים שונים תמורת כ- 375,000,000 ₪ . היתר התקבל בשנת 2004, והמלון פתח את שעריו בשנת 2013. המלון מונה 213 חדרים בשטח עיקרי של כ- 10,212 מ"ר.
משקף מחיר ליחידה מלונאית של כ- 1,760,000₪.
משקף מחיר למ"ר עיקרי בנוי של כ- 36,700₪.

ב - 2013-2014 (3 דיווחים שונים) ברח' הירקון 19 ת"א (גו"ח 6916/118) נמכר מלון "SEA ONE" תמורת סכום כולל של 379,552,224 ₪ . המלון מונה כ- 230 חדרים.
משקף מחיר ליחידה מלונאית של כ- 1,650,000₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

נתונים נוספים

בהתאם לפרסום בעיתון כלכליסט מיום 05/09/2019 רכשה רשת מלונות אפריקה ישראל את מלון Port TLV ב-60,000,000 ₪.
המלון נמצא בשלבי בנייה והוא צפוי לכלול גם מגורים.
הפרויקט כולל בניין בן 10 קומות, 44 חדרי מלון ו-39 דירות מגורים, וכן שטחי מסחר.
העסקה מתייחסת רק לחדרי המלון.
משקף מחיר של כ-1,360,000 ₪ לחדר.

בהתאם לפרסום בעיתון כלכליסט מיום 03/04/2019 רכשה רשת מלונות אפריקה ישראל את מלון הבוטיק אינדיגו ברמת גן בכ-115,000,000 ₪.
המלון כולל 92 חדרים, ספא, וגג עם בריכה ובר.
משקף מחיר של כ-1,250,000 ₪ לחדר.

בהתאם לפרסום בעיתון גלובס מיום 25/02/2019 רכשה חב' מלונות פרימה את מלון ג'ייקוב סמואל 45 הממוקם בפינת הרחובות ארלוזרוב-דיזינגוף בתל אביב.
המלון בן 6 קומות וכולל 22 חדרי אירוח וכן מסעדת שף בקומת הכניסה.
מחיר העסקה 45,000,000 ₪.
משקף מחיר של כ-2,040,000 ₪ לחדר.

מלון קראון פלזה ברח' הירקון 145 תל אביב (גו"ח 6967/5) – ניתוח החלק המלונאי
בהתאם לדו"חות הכספיים של קבוצת נץ בע"מ ומלונות אפריקה ישראל בע"מ, נכון למועד 31/12/2014 בעניין חלק ממלון קראון פלזה תל אביב המונה כ- 167 חדרים, עולה כי שוויו של החלק המלונאי הינו כ- 182,720,000 ₪.
מתקבל כי שווי ממוצע של יחידה מלונאית הינו כ- 1,000,000 ₪.

- בשומה מכרעת של מר דוד טיגרמן מיום 18.11.2018 לנכס ברח' הירקון 78, גו"ח 6970/32 נבחנה ההשבחה כתוצאה משימוש חורג למלונאות ממשרדים והוצגו הנתונים כדלקמן:

מסד	מועד	מיקום	תיאור	תמורה	תמורה לחדר בממוצע	תמורה מתואמת לחדר
1	01/05/2015	רחוב הירקון פינת רחוב נס ציונה	מלון "הוטל דל מאר", כולל 27 חדרים	29,750,000 ₪	1,101,852 ₪	809,861 ₪
2	16/12/2013	רחוב בוגרשוב פינת הירקון	מלון "אקסליור", כולל כ-25 חדרים	26,272,500 ₪	1,050,900 ₪	809,193 ₪
3	21/03/2013	רחוב הירקון	מלון כולל 90 יחידות מפוארות (סוויטות), טרקלין עסקים, חדר ישיבות, חדר כושר	146,000,000 ₪	1,622,222 ₪	803,000 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- בשומה מכרעת של עו"ד שלומי יפה מיום 23.05.2022 לבית מלון ברח' אלנבי 115 בת"א הובאו בחשבון בין היתר הנתונים למועד קובע 28.10.2020 כדלקמן:
  שווי חדר במלון הוערך בסך 800,000 ₪ לחדר/ כ-22,000 ₪ למ"ר ברוטו.

בהתאם למיקום הנכס כאמור לעיל הוערך שווי חדר במלון בסך 800,000 ₪.

<u>נתונים בשימוש למשרדים/מסחר:</u>

- בשומה מכרעת של עו"ד שלומי יפה מיום 23.05.2022 לבית מלון ברח' אלנבי 115 בת"א הובאו בחשבון בין היתר הנתונים למועד קובע 28.10.2020 כדלקמן:
  דמי השכירות למ"ר **משרדים** הוערכו בסך 65 ₪ (בנטרול רכיב החניות).
  דמי השכירות ל**מסחר** הוערכו בסך 150 ₪ למ"ר.
- להלן נתוני היצע למשרדים כפי שפורסמו בלוחות נדל"ן נכון למועד עריכת השומה:

- בדרך מנחם בגין מוצע להשכרה משרד בשטח 250 מ"ר, דמי השכירות המבוקשים 80 ₪ לחודש למ"ר.
- בבניין לוינשטין מוצע להשכרה משרד בשטח 144 מ"ר, דמי השכירות המבוקשים 12,050 ₪ המהווים כ- 83 ₪ למ"ר.
- ברח' קרליבך 11 מוצע להשכרה משרד בשטח 165 מ"ר, דמי השכירות המבוקשים 11,000 ₪ המהווים 66 ₪ למ"ר.

בהתאם לדו"ח נת"ם לחציון הראשון של שנת 2023 עולים בין היתר הנתונים כדלקמן:

סקר בנייני משרדים Class B בתל אביב

בסקר זה נבדקו **46** מגדלי Class B ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **604,984 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2022	שיעור אכלוס חציון ראשון 2023	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2023 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	8	91,425	96.24%	**97.36%**	66.88	**66.88**	19.75	755.00
ציר מ. בגין	12	155,496	96.37%	**92.41%**	113.33	**100.36**	19.73	725.45
סיטי	4	56,410	94.31%	**96.56%**	85	**85.00**	22.25	1016.67
יגאל אלון	7	97,073	97.48%	**98.41%**	91.71	**88.57**	19.29	728.57
בית המשפט	3	33,944	90.57%	**95.02%**	116.67	**111.67**	21.83	1300.00
יצחק שדה, חסן ערפה	3	35,001	99.50%	**90.00%**	106.67	**93.33**	16.67	983.33
בורסה	9	135,635	97.41%	**97.61%**	82	**78.11**	20.49	811.11
סה"כ/ממוצע	**46**	**604,984**	**96.42%**	**94.87%**	**94.61**	**89.13**	**20.00**	**902.88**
השינוי			**-1.60%**		**-5.79%**			

* בשל מאפייני האזור, נכלל אזור הבורסה כחלק מסקירת השטחים בתל אביב.

בהתאם לנתונים שלעיל ובתאמה לנכס הנדון הוערכו דמי השכירות למשרדים במצב הקודם בסך **80** ₪ למ"ר לחודש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- להלן נתוני היצע לשטחים מסחריים כפי שפורסמו בלוחות נדל"ן נכון למועד עריכת השומה:

- בלב תל אביב מוצע להשכרה שטח מסחרי של 300 מ"ר, דמי השכירות המבוקשים כ- 145 ₪ למ"ר לחודש.
- ברח' קרליבך מוצע להשכרה שטח מסחרי של 113 מ"ר, דמי השכירות המבוקשים 17,000 ₪ המהווים כ-150 ₪ למ"ר לחודש.
- ברח' הרכבת מס' 4 מוצע להשכרה שטח מסחרי של 80 מ"ר, דמי השכירות המבוקשים 10,000 ₪ המהווים 125 ₪ למ"ר לחודש.

<u>תקופת השימוש החורג:</u>

מקדם 0.478 = היוון זרם תשלומים לתקופה של **7.53** שנים בשיעור היוון של 9% לשנה (למלונאות) מחולק בהיוון זרם תשלומים לצמיתות.

3. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש מלונאות	
מס' חדרי מלון	16
שווי חדר מלון	800,000 ₪
סה"כ שווי המלון לצמיתות	12,800,000 ₪
סה"כ עלויות התאמה	2,700,000 ₪
שוו המלון בניכוי עלויות התאמה	10,100,000 ₪
מצב קודם משרדים + מסחר	
שטח מסחרי (מ"ר)	137.93
שווי מ"ר מסחרי	26,866 ₪
סה"כ מסחר	3,705,582 ₪
שטח משרדים (מ"ר)	402.12
שווי מ"ר בנוי למשרדים	13,913 ₪
סה"כ משרדים	5,594,713 ₪
סה"כ שווי מצב קודם (מסחר + משרדים)	9,300,295 ₪
ההשבחה	
השבחה לצמיתות	799,705 ₪
מקדם לתקופת השימוש החורג ביחס לצמיתות	0.478
השבחה לתקופת השימוש החורג	**381,923** ₪
היטל ההשבחה	**190,962** ₪

2,700,000 ₪ עלויות התאמה ממסחר ומשרדים למלונאות= 5,000 ₪ עלויות התאמה למ"ר * 540 מ"ר ברוטו בבקשה להיתר בנייה.

4. <u>השומה</u>

גורם ההשבחה	**מועד קובע**	**ההשבחה**	**היטל ההשבחה**
שימוש חורג	21.06.2023	381,923 ₪	190,962 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 28.02.2024

1. מהות ההשבחה

על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה הינה עליית שווים של מקרקעין, עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

המועד הקובע לחישוב ההשבחה - תאריך החלטת הוועדה - 21.6.2023.

תקופת השימוש החורג עד ליום – 31.12.2030 – כ- 7.5 שנים.

2. גורמים ושיקולים

הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס ברח' בן יהודה במערב שכונת לב העיר, במרכז העיר תל אביב.

הסביבה מאופיינת בבניינים בני 4-6 קומות חלקם מעל קומת קרקע מסחרית לצד מספר רבי קומות בשימושי מלונאות, מגורים ומשרדים.

- שטח חטיבת הקרקע וצורתה.
- גיל הבניין ומצבו הפיזי.
- שטחי אגף ב' במלון הרלוונטיים לבקשה לשימוש חורג נשוא חוות הדעת, הכוללים: בקומת הקרקע שטח מסחר של 138 מ"ר, בקומה א' שטח משרדים של 28 מ"ר, בקומה ב' שטח משרדים של 378 מ"ר ובסה"כ 540 מ"ר.
- זכויות – בעלות פרטית.

שכירות – הנכס הושכר לתקופה של 7 שנים, עם 2 תקופות אופציות נוספות בנות 7 שנים כל אחת ובסה"כ 21 שנים, בתמורה לדמי שכירות בסייסים של 50 ₪ למ"ר (מוצמדים למדד של חודש ינואר 2015 שפורסם ביום 15.2.2015), כאשר בחלק מהתקופה השוכר פטור מדמי שכירות לצורך ביצוע עבודות התאמה לשימוש המבוקש אשר יחולו על השוכר.

- **במצב קודם -**

שטחי משרדים מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות א' וב'.

- **במצב חדש -**

שטח לשימוש מלונאי הכולל 16 חדרים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. <u>טענות לעניין ההשבחה</u>

3.1 עלויות ההתאמה לנכס וערכי השווי

שמאית הועדה התבססה בשומתה, בין היתר, על נתוני השוואה משומתו המכרעת של השמאי דוד טיגרמן מיום 18.11.2018 לאגף א' נשוא הנכס שבנדון (להלן: "**השומה המכרעת**").

בהתאם לכך, קבעה שווי לחדר במלון בסך של 800,000 ₪.

מנגד, את עלויות ההתאמה בנכס קבעה בשומתה, באופן רנדומלי, ללא ביסוס ומבלי שהסתמכה על קביעתו של השמאי המכריע בשומתו לעניין זה, כפי שעשתה לעניין השווי.

בהתאם לכך, קבעה עלויות התאמה בסך של 2,700,000 ₪.

לעניין השווי לחדר, המבקשת תטען, כי בשומת הועדה, הובאו נתונים מנכסים אשר אינם מתאימים למאפייני הנכס שבנדון, כגון: מלון ישרוטל טאואר, רויאל ביץ', קראון פלזה וכו'.

ולכן, נתונים אלו אינם יכולים להוות בסיס לקביעת שווי הנכס.

יצוין, כי בשומת הועדה, הובא גם נתון השוואה מהשומה המכרעת, אותו ניתח השמאי המכריע, ממלון "ישרוטל טאואר" הממוקם אף הוא בפרויקט וכולל 90 יחידות <u>מפוארות (סוויטות)</u>, לובי כניסה רחב ידים, טרקלין עסקים, חדר ישיבות, בריכת שחיה וחדר כושר במגדל בן 22 קומות, כאשר הנכס שבנדון, מהווה מלון דירות ותו לא, ללא קבלה, חדר אוכל וכו'.

בבחינת ניתוח הנתון, עולה, כי הובא מקדם התאמה של כ- 50%, שהוא הרבה מעל מקדם ההתאמה המקסימלי אשר נקבע בתקינה השמאית המהווה 35% (תקן 2).

לפיכך, בהתאם לתקינה, עסקה כזאת אינה יכולה לשמש כעסקת השוואה ואין להביא אותה כנתון השוואה כפי שנעשה בשומת הועדה.

חרף האמור, המבקשת תבחר לשים את כובד משקלה בשומה זו, בכל הנוגע לעלויות ההתאמה אשר הובאו לנכס בשומת הועדה.

שכן, עלויות ההתאמה אשר הובאו, אינן משקפות נכונה את העלויות אשר נדרשו בפועל לצורך הסבת שטחי המסחר והמשרדים בקומות לשטח המלונאי.

בהתאם לדו"ח פחת אשר התקבל מאת המבקשת, עולה, כי העלויות הינן בסך של 5,482,379 ₪ (מצ"ב <u>**כנספח ה'**</u>), המשקפות עלות כ- 10,150 ₪ למ"ר.

גם בהתאם לשומה המכרעת, העלויות אשר נלקחו בשומת הועדה הינן על הצד הנמוך.

שכן, בעוד שעלויות ההתאמה אשר נלקחו בשומת הועדה משקפות 5,000 ₪ למ"ר, עלויות ההתאמה אשר נלקחו בשומה המכרעת הינן לפי 9,270 ₪ למ"ר, כאשר מדובר בשומה משנת 2018 ובהצמדה להיום, עלויות אלו מסתכמות בכ- 10,400 ₪ למ"ר.

לאור האמור לעיל, ברי, כי עלויות ההתאמה אשר הובאו בחשבון בשומת הועדה, אינן סבירות ו/או הגיוניות ולא נכון יהיה להתבסס עליהן בתחשיב ההשבחה, שכן, הן אינן משקפות את עלות עבודות ההסבה הנדרשות בפועל.

יתרה מכך, כלל ידוע הוא, כי ככל ויש הכרעה קודמת בנכס, יש לנקוט בעקרון מס אמת ורציפות המס, כפי שנוקטים במרבית הערכאות השיפוטיות, אשר נועד למנוע עיוותי מס ומחייב לעניין העקרונות אשר נקבע בהכרעה קודמת (לעניין השווי, החלק התכנוני וכו').

שכן, לאור תיקון 84, במקום שקיימת שומה מכרעת, מן הראוי להיצמד לעקרונותיה ככל והם חלים גם במועד ונראה, כי קיימת אף חובה להתבסס עליה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לעניין זה נפנה להחלטת ועדת ערר מס' **ימ-11/81- 457+454 בעניין ראתב אל ראבי ומרמש ערפאת נ' הועדה המקומית ירושלים**, בה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"אנו סבורים כי לעניין זה, תיקון 84 הוליך אותנו כברת דרך ארוכה קדימה, כאשר ההכרעות בנושא זה ניתנות על ידי שמאים אחרים ומבוקרות על ידי וועדת ערר. לפיכך, ככל שחולף הזמן, מן הראוי כי הועדה המקומית וכן האזרחים המגישים שומות, יפעלו בהתאם להכרעות שמאים מכריעים. יובהר כי כמובן כל שומה הינה שומה עצמאית ועל השמאי לערוך אותה לפי מיטב הבנתו המקצועית. אולם כאשר קיימות הכרעות בנושאים עקרוניים, יש לתת להם משקל לפחות כמנחות".

לעניין זה ראה גם: **עא (ת"א) 1160-08 פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן**.

לפיכך, בענייננו, בהינתן שומה מכרעת לנכס שבנדון, נכון היה ללכת לפי הקביעות בה ביחס לכל הקביעות, לרבות, בקשר לעלויות ההתאמה ולא רק לחלק מהן, הנוגעות לערכי השווי.

<u>לאור האמור, המבקשת תטען, כי לצורך אומדן ההשבחה בנכס, יש להביא בחשבון את עלויות ההתאמה בהתאם לדו"ח הפחת, אשר כפי שיוצג בתחשיב המבקשת, מאיינות את ההשבחה</u>.

3.2 ההשבחה המתקבלת בשומת הועדה אינה סבירה

המבקשת תטען, כי ההשבחה המתקבלת בשומת הועדה גבוהה באופן לא סביר.

ניתן לראות זאת, בין היתר, בפער בין ההשבחה המתקבלת בשומת הועדה הנוכחית לבין ההשבחה אשר התקבלה בשומה המכרעת באגף א'.

בשומת הועדה נקבעה השבחה לתקופת השימוש החורג בסך של 381,923 ₪.

בהינתן 16 חדרים בהיתר, ההשבחה לחדר הינה בסך של כ – **<u>23,870</u>** ₪.

בשומה המכרעת לאגף א' משנת 2018 (ראה נספח ב'), נקבעה השבחה בסך של 274,000 ₪.

בהינתן 29 חדרים בהיתר, ההשבחה לחדר הינה בסך של כ – **<u>9,448</u>** ₪.

המבקשת תטען, כי לא הגיוני, כי בבקשה עם כמעט ממחצית מכמות החדרים מהבקשה הקודמת, גם היא לשימוש חורג לשטח מלונאי, בשטח קטן הרבה יותר (540 מ"ר לעומת 926 מ"ר בשומה המכרעת), לתקופת זמן קצרה הרבה יותר (כ - 7.5 שנים לעומת 10.9 שנים בשומה המכרעת), עם שימוש קודם חלקי למסחר (בשונה ממשרדים), יקבע היטל השבחה כפול לחדר ואף יותר.

לעניין זה, ראה: **עא (ת"א) 1160-08 פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן**, בו נקבע, כי:

"תכלית החקיקה והפסיקה לא מצדיקה ששני נישומים השותפים באותם מקרקעין יחויבו בהיטל השבחה באופן כה שונה, אך ורק מכיוון ששותף אחד מימש קודם לכן את זכויותיו. תהא זו אפליה בלתי מוצדקת".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3.3 שיעור היוון לתקופת השימוש החורג

בשומת הועדה הובא בחשבון שיעור היוון של 9%.

המבקשת תטען, כי שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון לתקופת השימוש החורג, אינו משקף את מכלול הסיכונים בענף המלונאות.

דוגמא לכך, היא תקופת הקורונה אשר השביתה את הענף כולו ואת המלון בפרט לתקופה של שנה.

דוגמא נוספת היא, היעדר היציבות הביטחונית אותה אנו חווים בארץ ובימים אלו מאז פרוץ מלחמת חרבות ברזל, המהווה תקופה קשה מבחינה תיירותית, שכן מאז תחילתה נרשמה ירידה של 80% בכמות הטיסות ועצירה כמעט מוחלטת של התיירות הנכנסת.

כאשר נכון למועד זה, אורחי המלון הם בעיקר מפונים ואין עדיין ידיעה בדבר מועד סיום המלחמה ו/או ההשפעות העתידיות שלה על הענף.

ובהיעדר תיירים אשר פוקדים את בתי המלונות בארץ, הן חוץ והן פנים, מדובר באובדן הכנסות גדול אשר מגיע לאחר תקופת הקורונה.

<u>לאור האמור, המבקשת תטען, כי יש לתת תוספת לשיעור ההיוון של כ-2%, אשר תשקף את מרכיבי היעדר התפוסה והסיכון בנכסים מסוג, לרבות ביטוי לעליית שיעור הריבית בשנה החולפת.</u>

4. <u>תחשיב ההשבחה</u>

המבקשת תטען, כי יש להביא לידי ביטוי את ההשבחה במצב החדש בניכוי עלויות ההתאמה לפי ביאור עלויות לדוחות הכספיים של החברה (מצ"ב **כנספח ה'**), בדומה לאמור בשומה המכרעת הקודמת.

מצב חדש מלונאות	
מס' חדרי מלון	16
שווי חדר מלון	₪ 800,000
סה"כ שווי המלון לצמיתות	₪ 12,800,000
בניכוי עלויות התאמה	-₪ 5,482,379
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי עלויות התאמה	**₪ 7,317,621**
מצב קודם משרדים + מסחר	
שטח מסחרי (מ"ר)	138
שווי מ"ר מסחרי	₪ 26,866
סה"כ מסחר	₪ 3,705,627
שטח משרדים (מ"ר)	402
שווי מ"ר בנוי למשרדים	₪ 13,913
סה"כ משרדים	₪ 5,594,696
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 9,300,323**
השבחה	אין
היטל השבחה	**אין**

5. <u>השומה</u>

לאור כל האמור, בנכס הנדון לא חלה השבחה בגין אישור הבקשה לשימוש חורג ממסחר ומשרדים לשימושי מלונאי מיום 21.6.2023.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה מיום 27.03.2024, כדלהלן:

להלן תגובת הועדה לעיקרי שומת המבקש שהוגשה על ידי השמאי דניאל רובינזון:

1. הנתונים המוסכמים בשומות הצדדים:

א. דרך המימוש עקב בקשה למימוש חורג.

ב. המועד הקובע – 21.6.2023, תקופת השימוש החורג 7.53 שנים, עד 31.12.2030.

ג. פרטי זיהוי הנכס.

ד. נתונים עובדתיים, שטח מבוקש, רישוי, פרטי הבקשה.

ה. ערכי שווי: חדר מלונאי 800,000 ₪, מ"ר מסחר 26,866 ₪, מ"ר משרדים 13,913 ₪.

ו. מצב קודם כמסחר ומשרדים ומצב חדש כשטח מלונאי.

2. המחלוקת:

<u>עלויות התאמה בתחשיב</u>:

בשומתי הובא בחשבון עלות של 2,700,000 ₪ לעומת עלות של 5,482,379 ₪ בשומה הנגדית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון מיום 31.03.2024, כדלהלן:

הסכמות / אין מחלוקות

המבקש: חב' אלפרד מלונות אורבנים בע"מ, ח.פ. 515209872.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

תיאור המבנה: בנין (מגדל ישרוטל) בן 22 קומות מעל שתי קומות מרתפים ו-3 קומות בסיס המיועדות בקומת קרקע למסחר, ובקומות א' ו-ב' למשרדים. בשאר הקומות מלון דירות.

נשוא הדיון מצוי בקומות בסיס [שימוש חורג ממסחר ומשרדים ל – מלון "אולטרא" הכולל 16 חדרים].

גוש: 6907 חלקה: 31 שטח חלקה רשום: 649 מ"ר.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה		הארות
		שמאי משיבה	שמאי מבקש	
שימוש חורג	21.06.2023	381,923 ₪	0 ₪	תקופת שימוש חורג 21.06.2023 – 31.12.2030

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 3180626824 מיום 19.05.2020.

מהות הבקשה:

שימוש חורג מתוכנית ממסחר בהיתר בקומת קרקע בשטח של 138 מ"ר, וממשרדים בקומה א' בשטח של 28 מ"ר, וממשרדים בקומה ב' בשטח של 374 מ"ר, לבית מלון (בעל 16 חדרים, מתוכם 1 מונגש ותפוסת קהל של 23 אנשים) + טיפולי יופי וקוסמטיקה (בקומה א'). סה"כ שטח העסק 540 מ"ר.

החלטת הוועדה: החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2023-0009 מיום 21.06.2023 סעיף 7, *"לקבל המלצת צוות ההתנגדויות, לאחר ששמעה את הצדדים והובהר כי הסעיפים לעניין ההתנגדות תוקנו מכבר ולכן אין טעם לדון בהתנגדות שכבר לא קיימת, לאשר הבקשה לשימוש חורג ממסחר בהיתר בקומת קרקע וממשרדים בקומות א' ו-ב' לבית מלון, עד ליום 31.12.2030."*.

מהות השבחה, לגישת המשיבה:

אישור שימוש חורג החל מיום 21.06.2023 וכלה ביום 31.12.2030.

במצב תכנוני קודם – מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומות א' ו – ב'.

במצב תכנוני חדש – בית מלון חדש הכולל 16 חדרים, בשטח בסך של 540 מ"ר ברוטו.

בנוסף, לדעת המשיבה ישנם הסכמות, כדלהלן:

א. דרך המימוש עקב בקשה למימוש חורג.

ב. המועד הקובע – 21.6.2023, תקופת השימוש החורג 7.53 שנים, עד 31.12.2030.

ג. פרטי זיהוי הנכס.

ד. נתונים עובדתיים, שטח מבוקש, רישוי, פרטי הבקשה.

ה. ערכי שווי: חדר מלונאי 800,000 ₪, מ"ר מסחר 26,866 ₪, מ"ר משרדים 13,913 ₪.

ו. מצב קודם כמסחר ומשרדים ומצב חדש כשטח מלונאי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>המחלוקת</u>

<u>עלויות התאמה בתחשיב, כדלהלן:</u>

שומת המשיבה הובא בחשבון עלות התאמה של 2,700,000 ₪.

שומת המבקש הובא בחשבון עלות התאמה של 5,482,379 ₪.

<u>מר דניאל רובינזון שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

אני מסתייג מהסכמות שחברתי ציינה.

אנו לא מקבלים את הכרעה הקודמת של דוד טיגרמן, שקבע 800,000 ₪ חדר למלון, בין היתר מוצגות הסיבות לכך בחוות דעתנו.

היות וסוגיית עלויות התאמה מכלות את השבחה אנו לא עומדים על 800,000 ₪ לחדר.

<u>עלויות התאמה, כדלהלן:</u>

חברתי התבססה על שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן, בכל הנתונים ובכל המשמעויות ובחשיבה המתודולוגית לאומדן השבחה, יחד עם זאת בחרה שאת עלויות התאמה לא להביא בחשבון בהתאם לשומה המכרעת, ובהתאם לממצאים שהוצגו כבר אז לעניין עלויות התאמה של שטחים דומים לשימוש מלונאי.

אנו מציגים בדוח שלנו את הנתונים מדוח פחת של החברה, לפיהם עולה סך העלויות או סך השקעות להסבת השטח למלון מסתכמות בכ – 5.5 מיליון ₪.

המשקפות כ – 10,000 ₪ מ"ר שהם בערך פי 2 ממה שחברתי קבעה בחוות דעתה. והם תואמות לעלויות שהושקעו בשנת 2018 באגף הדומה עם הצמדה. והוכרו על ידי השמאים המכריעים. אם מביאים את כלל הדברים שפסק לגביהם השמאי המכריע בצד של השווים מן הראוי להביא בחשבון את צד העלויות ומחשבון ארטמתי פשוט מגלים שהשבחה מתאיינת.

<u>גב' צביה זעירא שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזרת על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן:</u>

שומתו של מר דוד טיגרמן מתייחסת לנכס נשוא חוות הדעת, למועד הקובע, לנכס הנדון ממועד 07.02.2018.

בשומה הקודמת ביקשו שימוש חורג לתקופה של 10.9 שנים למספר חדרים של 29 בקומה א', ובקשו שטח של 926 מ"ר. החדרים וגם הפטיו בקומה א'.

בשומה הקודמת נכיתי סכום פחת יחסי 10 שנים, בהיקף של 6,970,000 ₪. אם מחלקים עלות התאמה לחדר נתן 240,000 ₪.

אנו נמצאים בבקשה שהמועד הקובע שלה יוני 2023, לעומת שימוש חורג הקודם שמסתיים 31.12.2028, הפחת שהכרתי טרם הסתיים, יש עוד 5.5 שנים שהפחת טרם הסתיים.

ישנה חפיפה בשטחים, היום מבוקש 540 מ"ר, בקומת קרקע, קומה א' ובקומה ב'.

ביקרתי בנכס בעבר, קומת קרקע לקחה חלק מעלויות התאמה בפחת הקודמת, לכן לא יכולתי לקחת את הפחת של טופס יא' [הפחת], לפעמים זה מתייחס לשיפוץ הקיים, לא ניתן לנטרל כל דבר מתוכו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

חוסר יכולת לנטרל מתוך אותם 5.5 מיליון ₪, הם כוללים את 16 החדרים המבוקשים + קומת קרקע [הוכר בעבר חלק כפחת].
במצב כזה, המקורות מידע מלון אמבסי המצוי באותו נכס הכניסה מרחוב שלום עליכם מלון של 3 כוכבים, הוצאתי לו שומה בדצמבר 2023, שם בקשו 70 חדרים, השטח 2,566 מ"ר, לתקופה של 10 שנים.
שם טופס יא' הסתכם 14,137,000 ₪, בחלוקה ל – 70 חדרים, הדומה לבסיס הנדון מתקבל עלות התאמה לחדר מתקבל כ – 200,000 ₪ לחדר.
מקור שני – עלות בניה של בניה מלון חדש משרד התיירות, מופיע בחוברות דקל, בפברואר 2023 עלות בניה לחדר חדש, מלון מסוג D מקבילה ל – 3 חדרים, 370,116 ₪.
לקחת עלות התאמה כ – 40 אחוזים היות ושלד המבנה קיים, ממוצע נתן 170,000 ₪ חדר בחלוקה למ"ר כ – 5,000 ₪ מ"ר.
<u>לעניין שווי חדר מלון</u> – ישנה הכרעה של דוד טיגרמן.
אין התייחסות לשווי חדר מלונאי אחר.
החדר המלונאי הלכתי לקולא לא הבאתי מעבר להכנסות מלינות, את הכנסות מקליניקה.
שזה הכנסה נוספת לעומת הבקשה הקודמת.
אני משתמשת לרוב בטופס יא' כפחת, אבל פה לא היה אפשרות לנטרל, לטעמי זה כולל גם שיפוץ.

<u>מר דניאל רובינזון שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אין קשר פיזי בין 2 אגפים, למעשה רק אנחנו הגדרנו אותם כ – 2 אגפים, שמוחזקים או מנוהלים על ידי אותו ישות, ולא היה שום מקום לבצע התאמות לחלק יחסי מהפחת שהוכר בפעם הקודמת.
אין פה קומה א' או קומת קרקע שהוכרה בבקשה לשימוש הקודמת.
מדובר בבקשה להיתר חדשה, שטחים חדשים, וככל שהיה מדובר בשטחים שבגינם אושרה בקשה לשימוש חורג אז ודאי שהיה צריך להביאם במצב הקודם ולא זה המצב.
ולפיכך, אין שום בעיה להשתמש בטופס יא' שלהם שהציג אותו ונסתכל עליו ביחד, שמפריד באופן מפורש את העלויות המשויכות לאגף החדש.
ניתן לראות זאת גם לפי התאריכים, את האגף הישן נבנה לפני מספר שנים טובות.
<u>נתוני השוואה שחברתי הביאה</u> – לבסוף חברתי הביאה את מלון אמבסי, גדול פי 5 גם בשטחים וגם בחדרים, ברור שיש שוליות גדולה גם לעניין עלויות התאמה, וכמו ששקללה את מלון אמבסי אז צריך לשקלל את עלות התאמה באגף הקודם שהם 10,000 ₪ מ"ר [שמאית המשיבה טוענת ששקללה זאת].
אני לא מצליח להבין איך שזה משוקלל.
למלון אמבסי יש שוליות מסוימת.
נתון השוואה של מספר התיירות לפי עלות ממוצעת ולקחת מקדם של 40 אחוזים כחלק של עלויות התאמה, אני רוצה להבין למה 40 אחוזים, או 30 אחוזים או כל אחוז שהוא.
חברתי לקחה את שווי מצב קודם לצמיתות מסחר ומשרדים, ובמצב חדש לקחה מלונאות לצמיתות בניכוי עלויות התאמה, הגיעה השבחה לצמיתות, ומתוך זה חישבה חלק יחסי משויך לתקופת השימוש החורג, לכן המקדם הזה כולל את החלק היחסי של הפחת.
החלטת הוועדה קובעת לעניין הזמנים הקבועים בהם, קובעת מה המועד הקובע ומה תקופת השימוש החורג.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>גב' עביה זעירא שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>תגובת המשיבה</u> – הייתי במלון אמבסי ויכולתי להשוואת זאת.
במקרה הנדון מדובר שאין להם בריכה, אולם כנסים וכדומה.
אם לוקחים את טופס יא' כלשנו צריך לקחת את החלק היחסי של 7.5 שנים מתוך הצמיתות.
יכול להיות שאגף הזה פועל ושופץ עוד לפני המועד הקובע ואני מחייבת אותו רק על 2023 קדימה ולא אחרת מעלה עוד שאלה, ולכן החלק צריך להיות יחסי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ביחס להשבחה שנוצרה במקרקעין נשוא ההחלטה בגין אישור השימוש החורג ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

מתודולוגיית חישוב ההשבחה:

מעיון בשומות הצדדים, ניכר שהמתודולוגיה לבחינת ההשבחה בשומות הצדדים הינה דומה, והיא בחינת שווי המקרקעין במצב החדש כבנוי למלונאות בכפוף לעלויות התאמה נדרשות לשימוש החדש ומאידך במצב הקודם שווי הנכס הבנוי בשימוש מסחרי בקומת הקרקע + משרדים בקומה א'.

מעיון בהחלטת מר דוד טיגרמן מיום 18.11.2018 בגו"ח 6907/32, למועד הקובע 07.02.2018 למלון אולטרה אגף א', השמאי המכריע נקט במתודולוגיה דומה לצדדים בענייננו בדרך של שווי בנוי למשרדים במצב הקודם, לעומת שווי מלונאות במצב החדש בניכוי עלויות התאמה יחסיות לשטח בשימוש חורג.

מההשבחה הגולמית מביא בחשבון חלק יחסי לתקופת השימוש החורג בדרך של היוון לתקופת השימוש החורג בשיעור היוון של 9% לשנה.

על כן לאור אי המחלוקת בין שמאי הצדדים, אקבל את הסכמתם הסבירה לגבי דרך אמידת ההשבחה התואמת לקביעת השמאי המכריע במקרה דומה.

כמו כן, ניכר שקיימים מספר נתונים מוסכמים בשומות הצדדים שלא צוינה לגביהם מחלוקת מהותית ומפורטת (למעט מחלוקת המבקשת לגבי שווי יחידה מלונאית במקרה שחלה השבחה) ושנקטו בערך זהה בשומות הצדדים, ביניהם וכפי שתיארה זאת המשיבה בתשובתה:

א. דרך המימוש עקב בקשה למימוש חורג.
ב. המועד הקובע – 21.6.2023, תקופת השימוש החורג 7.53 שנים, עד 31.12.2030.
ג. פרטי זיהוי הנכס.
ד. נתונים עובדתיים, שטח מבוקש, רישוי, פרטי הבקשה.
ה. ערכי שווי: חדר מלונאי 800,000 ₪, מ"ר מסחר 26,866 ₪ , מ"ר משרדים 13,913 ₪.
ו. מצב קודם כמסחר ומשרדים ומצב חדש כשטח מלונאי.

על כן ניכר שהמחלוקת העיקרית והראשית שנדרש אני אליה, כפי שנובעת מהשומות ותחשיבי הצדדים, הינה ביחס לעלויות ההתאמה בתחשיב, ממצב קודם למשרדים ומסחר למצב חדש למלונאות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהן עלויות ההתאמה בין המצב הקודם למצב החדש ?</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלות של 2,700,000 ₪ לפי תחשיב של 5,000 ₪ למ"ר * 540 מ"ר ברוטו.
שמאי המבקשת הביא בחשבון מנגד עלות של 5,482,379 ₪, בהתאם לדו"ח פחת משנת 2022 שניכר כי מגלם את העלויות בפועל לגרסתו.

הועבר לידי מסמך ביאור רכוש קבוע של העסק חברת אלפרד מלונות אורבנים בע"מ לשנת המס 2022, שם עולה כי "מלון אגף ב"', שבהתאם למידע שנמסר המבקשת ולהבנתי (בהתאמה גם לשומת המבקשת והעתק הסכמי שכירות) מהווה את הנכס הנדון בשלמות וללא כל חלק נוסף באגף א' שהינו נכס נוסף קיים שהושכר זה מעבר ע"י המבקשת המשמש למלונאות, רשום בספרים ליום 31.12.2022 בעלות של 5,482,379 ₪ (4,707,973 ₪ תחילת שנה ליום 01.01.2022 + 774,406 ₪ תוספות השנה = 5,482,379 ₪ ליום 31.12.2022).

בהתאם לבקשתי לקבלת טופס הפחת (טופס יא'), הועבר לידי מסמך זה, של העסק חברת אלפרד מלונות אורבנים בע"מ לשנת המס 2022.
מסמך זה מפרט את העלויות במלון אגף ב' באופן נפרד.
ממסמך זה ניכר כי שאגף ב' כולל הוצאות מתאריכי רכישה החל מיום 10.03.2019 ועד ליום 29.12.2022, כאשר תאריך ההפעלה הינו 01.10.2021 (ככל הנראה תאריך תחילת פעילות המלון).
ניכר כי הוצאות אלו מגוונות וכוללות בין היתר את העלויות לעבודות כדלהלן:
תכנון, אדריכלות, עבודות חשמל, תכניות, עבודות הריסה, מערכות, פרקטים, כיבוי אש, ביטוחי בניה, עבודות בניה של חברת בניה המתחמה בעבודות בינוי וגמר ברמה גבוהה (בהתאמה למלון), כלים סניטריים, שטיחים, תאורה, מקלחונים ואמבטיות, דלתות, מסגרות, וילונות, ועוד.
לפי מסמך זה מסתכמות ההוצאות בקבוצה של מלון אגף ב' בסך של 5,466,140 ₪ התואם בקירוב למסמך רכוש קבוע.

יצוין כי עלות התאמה זו מגלמת עלות התאמה למ"ר ברוטו בסך של כ- 10,150 ₪ למ"ר[8].
כידוע, נתוני שווי רלוונטיים מהנכס עצמו ובהם גם עלויות ועבודות התאמה, ככל שלא נסתרו וככל שלא הועברו תימוכין והסבר מפורט מטעם המשיבה מדוע אין להתחשב בהם, מהווים להבנתי תימוכין מהימנים גם לאור שיקולי גביית היטל השבחה – גביית מס אמת.

[8] זאת לעומת עלות למ"ר ברוטו של 5,000 ₪ למ"ר ברוטו בלבד בה נקטה שמאית המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עם זאת נבחנו לתימוכין נוספים עלויות התאמה במקרים דומים בהתאם להחלטות שמאים מכריעים:</u>

<u>יצוין כי בהתאם להחלטת מר דוד טיגרמן מיום 18.11.2018 בגו"ח 6907/32, למועד הקובע 07.02.2018 עולים עיקרי הפרטים הבאים:</u>

מבנה מלון של חב' אלפרד מלונות אורבנים בע"מ, מלון תיירים "אולטרה", ממוקם בצד הצפוני מערבי בקומה א' של מבנה, פרויקט מגדלות, עליו ניצב מגדל "ישרוטל" וממוקם בקרן הרחובות הירקון, שלום עליכם ובן יהודה בתל אביב יפו.

מושא החלטתו כפי שמפורט בהחלטה מהווה שטחי משרדים ומסחר בפרויקט, אשר הותאמו לשימוש כבית מלון, הכולל 29 חדרים, חדרי שירות לצוות העובדים, חדר גיהוץ בגדים, לובי וקבלה, מעברים ו- 2 מעליות בשטח של 830 מ"ר + 96 מ"ר חצר פנימית/פטיו בקומה א' ובסה"כ שטח של 926 מ"ר בשימוש חורג (מתוך סה"כ 1,120 מ"ר ברוטו בנכס).

בנוסף לשטח בקומה א', המלון כולל בר/בית קפה בקומת קרקע ושטחי אחסנה ומשרדים בקומת מרתף עליונה שהגישה אליה דרך חזית רחוב בן יהודה.

השמאי המכריע קט בשווי חדר מלון של 800,000 ₪ לחדר במלונית דומה ושווי מ"ר בנוי משרדים - 11,000 ₪.
יצוין כי שמאי הצדדים בענייננו היו גם שמאי הצדדים בהחלטה שם.

ביחס לעלויות התאמה והשקעה ציין השמאי המכריע כי קיבל את הערכים של הדוחות הכספיים (והסכם גישור) כערכי השקעה במלון, הכוללים 9.36 מיליון ₪ בתוספת 1.0 מיליון ₪ תשלום לקבלן ובסה"כ כ- 10.36 מיליון ₪, כאשר הביא בחשבון עלויות התאמה יחסיות לאור העובדה כי לחלק משטח הנכס התבקש השימוש החורג.
ביחס לשטח נכס ברוטו של 1,120 מ"ר, מתקבלת עלות התאמה של כ- 9,250 ₪ למ"ר ברוטו בגין הסבה ממשרדים למלונאות.

יצוין כי בהחלטת השמאי המכריע נקבעה השבחה של 274,000 ₪ לשטח בשימוש חורג של 926 מ"ר ולתקופה של 10.9 שנים במקדם היוון לתקופת שימוש חורג של 61%.
לאינדיקציה כללית בלבד, בהקבלה למקרה הנדון ביחס לתקופת השימוש החורג ולשטח הנכס, מדובר בהשבחה של כ- 125,000 ₪.

החלטת מר טיגרמן לנכס דומה	
השבחה	274,000 ₪
השבחה בהתייחסת ל- 7.5 שנים בלבד	214,488 ₪
שטח ברוטו בשימוש חורג במ"ר	926.4
השבחה למ"ר ברוטו ל- 7.5 שנים	232 ₪
שטח ברוטו בנדון	540
השבחה למ"ר	232 ₪
השבחה לפי החלטת טיגרמן	**125,037** ₪

ברם במקרה הנדון שמאי הצדדים מסכימים שקיים שימוש של מסחר בקומת הקרקע לו שווי מצב קודם גבוה יותר ממשרדים ובפרט שמאי הצדדים בענייננו אינם חלקו על שווי למשרדים ומסחר גבוה יותר מקביעת טיגרמן למועד בשנת 2018[9], <u>באופן אשר להבנתי מאיין את ההשבחה, כפי שיוצג בתחשיב</u>.

[9] 11,000 ₪ שווי למ"ר בנוי משרדים למועד הקובע בשנת 2018.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יצוין כי בהתאם להחלטת מר שלומי יפה מיום 23.05.2022 בגו"ח 6937/48, אלנבי 115, למועד הקובע 28.10.2020, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מדובר במקרה של שימוש חורג ממשרדים למלונאות למלון "בובו".

השמאי קבע:

"עיינתי בנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת, בדגש על טופס יא'/טבלת האקסל של ההשקעות ברכוש הקבוע נכון ליום 15.11.2021.

לאחר שביצעתי הפחתה לעלויות ספציפיות שאינן עונות להגדרת עלויות התאמה ו/או שניתן לשייכן בוודאות למבנה במצב קודם בשימוש כמבנה משרדים, ולא בהכרח להליך ההתאמה למלון, סך עלויות ההתאמה הן כ- 76,800,000 ₪.

מאחר והדו"ח כולל הוצאות החל ממאי 2018 ועד ספטמבר 2021 וחלק משורות הדו"ח הן כלליות ולא מוגדרות באופן חד משמעי כהוצאה למלון, קיימת סבירות שחלק משורות הדו"ח אינן בהכרח למטרה ישירה ובלעדית של ההתאמה למלון.

לכן, קביעה כי 85% מעלויות ההתאמה הנ"ל הן עלויות התאמה ישירה למלון היא בגדר הסביר, מכאן כי עלויות ההתאמה הן בסך של כ- 65,000,000 ₪."

עלויות התאמה בסך של 65,000,000 ₪, כאשר אלו פחות ממלוא העלויות בטופס הפחת.

בחלוקה ל- 7,367 מ"ר ברוטו משרדים בשימוש חורג להבנתי (עמוד 22 להחלטה), מתקבל כ- 8,820 ₪ עלות התאמה למ"ר.

ייתכן כי קיים יתרון לגודל בהסבה של מבנה בהיקף שטחים נרחב יותר.

וכאמור השמאי המכריע הביא בחשבון חלק בלבד מעלויות ההתאמה שהוצגו בפועל.

השמאי נקט במקדם היוון לתקופת השימוש החורג בכ- 9% לשנה וכן קבע כי שווי מ"ר מלונאות הינו 20,320 ₪ למ"ר בנוי התואם לגישתו לשווי חדר של 800,000 ₪ בהכפלה במס' החדרים.

יצוין כי בהתאם להחלטת מר גיל הרצברג מיום 16.10.2016 בגו"ח 6920/5, נחלת בנימין 28, למועד הקובע 21.06.2015, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מדובר במקרה של שימוש חורג בהסבה ממשרדים למלונאות לתקופה של 10 שנים.

השמאי קבע כי לא חלה השבחה עקב אישור השימוש החורג לתקופה המבוקשת.

שמאי המבקש שם ציין מס' עלויות התאמה:

"שמאי המבקש ציין בשומתו מספר דוגמאות לעלויות הסבה בבתי מלון ובהן מלון בשד' י"ם יפו בסך 9,200 ₪ למ"ר, בניין ברוטשילד 65 – 9,660 ₪ למ"ר ברמת גימור גבוהה ובנין אמות ברח' מנחם בגין 46 - 8,000 ₪ למ"ר".

השמאי קבע:

"לצורך ההכרעה בחרתי להעזר בנתונים אובייקטיבים והתבססתי על נתוני משרד התיירות לעלות ההשקעה המרבית המוכרת, במסגרת תמיכתו בענף המלונאות.

עלות ההשקעה המוכרת על ידי המשרד בסמוך למועד הקובע הינה 594,370 ₪ לחדר במלון עירוני רמה B ו- 412,975 ₪ לחדר במלון עירוני ברמה C.

המלון הנדון דומה באופיו למלון עירוני בדרגה C לפיכך יובא בחשבון ערך ההשקעה בסך 412,975 ₪ לחדר ובסה"כ ל- 44 חדר כ- 18,171,000 ₪ שהם כ- 10,550 ₪ למ"ר (לפי שטח בנוי כולל 1,722 מ"ר).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בעניינו מדובר בשיפוץ כללי של בנין שהוקם בשנות השמונים ולא בבניה חדשה לכן יש להביא בחשבון עלויות חלקיות.
לאור ההתאמות הנדרשות בנכס כמבנה קיים מצאתי לנכון להביא בחשבון עלות יחסית מההשקעה המאושרת כך שמתקבלת עלות התאמה בסך כ- 5,300/שמ"ר בשיעור 50% ברוטו ובסה"כ כ- 9,085,500 ש"ח.

שיעור היוון למלונאות 9%, גבוה ממשרדים.

<u>התייחסות לעלויות ההתאמה שננקטו בשומת המשיבה בהתאם לטענות המשיבה בדיון המקצועי שנערך:</u>
שמאית המשיבה טענה בדיון:
"אנו נמצאים בבקשה שהמועד הקובע שלה יוני 2023, לעומת שימוש חורג הקודם שמסתיים 31.12.2028, הפחת שהכרתי טרם הסתיים, יש עוד 5.5 שנים שהפחת טרם הסתיים.
ישנה חפיפה בשטחים, היום מבוקש 540 מ"ר, בקומת קרקע, קומה א' ובקומה ב'.
ביקרתי בנכס בעבר, קומת קרקע לקחה חלק מעלויות התאמה בפחת הקודמת, לכן לא יכולתי לקחת את פחת של טופס יא' [הפחת], לפעמים זה מתייחס לשיפוץ הקיים, לא ניתן לנטרל כל דבר מתוכו.
חוסר יכולת לנטרל מתוך אותם 5.5 מיליון ש"ח, הם כוללים את 16 החדרים המבוקשים+ קומת קרקע [הוכר בעבר חלק כפחת]."

בהמשך ציינה:
"אני משתמשת לרוב בטופס יא' כפחת, אבל פה לא היה אפשרות לנטרל, לטעמי זה כולל גם שיפוץ."

בהחלטות הביניים בפרוטוקול הדיון נקבע כי לאור כך שהמשיבה מבקשת להתייעץ עם מחלקת היטל השבחה לעניין הטענה שמדובר במלון אחר היות וחשבה שמדובר באותו מלון – הבקשה מאושרת להגשת מכתב תשובה עד למועד 14.04.2024 עם זכות תגובה למבקשת.
לא הוגשה לידי עד למועד החלטה זו כל תגובה בעניין.

בפועל וכפי שציין שמאי המבקשת בדיון, לא ניכר שקיים קשר פיזי בין 2 אגפים, בהחלטה דנן ומלון בשימוש חורג קודם בהחלטת מר דוד טיגרמן.
על כן, גם להבנתי אין פה קומה א' או קומת קרקע שהוכרה בבקשה לשימוש הקודמת וניכר שמדובר בבקשה להיתר חדשה, שטחים חדשים, וככל שהיה מדובר בשטחים שבגינם אושרה בקשה לשימוש חורג קודמת אז היה צריך להביאם במצב הקודם.
אך ניכר שזהו לא המצב בעניינו.
על כן התרשמתי כי גם אין לקבלת את הטענות שיש מקום לבצע התאמות לחלק יחסי מהפחת שהוכר בפעם הקודמת שכן ניכר שלא רלוונטי לנכס הנדון ושהפחת במקרה הנדון הינו לאגף ב' בלבד שאינו כלול היה בבקשה ישנה.

עוד הוסיפה שמאית המשיבה כי:
"אם לוקחים את טופס יא' כלשונו צריך לקחת את החלק היחסי של 7.5 שנים מתוך הצמיתות."

ניכר כי במתודולוגיית ההשבחה שערכה, בו נקט גם שמאי המשיבה וכאמור תואם להחלטת מר טיגרמן, כאשר מביאים בחשבון את ההשבחה הגולמית, המשקפת את שווי מצב חדש לצמיתות בניכוי שווי מצב קודם לצמיתות

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ומכפילים במקדם ההיוון לתקופת השימוש החורג ביחס לצמיתות, הנ"ל מביא בחשבון ומגלם הכרה בחלק מעלויות ההתאמה, זאת רק לתקופת השימוש החורג.
זאת כפי שגם נקטה השמאית בשומתה.

שמאית המשיבה הוסיפה כי התבססה על מלון אמבסי המצוי באותו מבנה ברחוב שלום עליכם, שם התקבלה בקשה לשימוש חורג דומה ושם טופס יא' הסתכם בסך של 14,137,000 ₪ ל- 70 חדרים בשטח של 2,566 מ"ר, המשקף עלות של כ- 5,500 ₪ למ"ר ברוטו.
אציין כי שמאית המשיבה לא העבירה לידי כל תימוכין בעניין זה לביסוס טענותיה לרבות טופס הפחת שם ונתוני הנכס והבקשה להיתר ונתוני המקרה שם, המאפשר להקיש ביחס למקרה הנדון.
על כן קיים קושי לקבל את טענותיה בעניין זה באופן חד משמעי.
יתרה מזאת ייתכן כי נדרשות התאמות למקרה דנן ולהבנתי מלון אמבסי אינו מלון חדש ועל כן ייתכן כי לא הוצאו הוצאות התאמה סמוך למועד הקובע, אלא עלויות מופחתות היסטוריות בטופס הפחת וקיים קושי להקיש ביחס לעלויות בעניינו.

<u>לסיכום:</u>
בבחינת טענות הצדדים במקרה הנדון, התרשמתי כי ראוי לקבל את עלויות ההתאמה בהם נוקט שמאי המבקשת שגרסתו ביחס לעלויות ההתאמה מניחות יותר את הדעת ומתבססות על נתונים מפורטים מהמקרקעין מושא ההחלטה בענייננו.
על כן, תובא בחשבון עלות התאמה של 5,482,379 ₪ לגישת שמאי המבקשת ובהתאם לטופס פחת ולעובדות המקרה הספציפי הנדון, תוך ייחוס חלק יחסי בעלויות ההתאמה לפי מקדם תקופת השימוש החורג.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שווי מצב חדש - מלונאות	
מס' חדרי מלון	16
שווי חדר מלון	₪ 800,000
סה"כ שווי המלון לצמיתות	₪ 12,800,000
בניכוי עלויות התאמה לצמיתות	-₪ 5,482,379
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי עלויות התאמה	₪ **7,317,621**
שווי מצב קודם - משרדים ומסחר	
שטח מסחרי (מ"ר)	137.93
שווי מ"ר בנוי מסחרי	₪ 26,866
סה"כ מסחר	₪ **3,705,627**
שטח משרדים (מ"ר)	402.12
שווי מ"ר בנוי למשרדים	₪ 13,913
סה"כ משרדים	₪ **5,594,696**
סה"כ שווי מצב קודם	₪ **9,300,323**
ההשבחה	
השבחה לצמיתות	**-**
מקדם לתקופת השימוש החורג ביחס לצמיתות (N=7.534, i=9%)	**47.8%**
השבחה לתקופת השימוש החורג	**-**
היטל השבחה (50%)	**-**

כאמור, למעט השינוי בעלויות ההתאמה לצמיתות, כל יתר הנתונים בהתאמה לעמדות שמאית המשיבה וללא מחלקות בין הצדדים.

יצוין כי לבדיקתי, נקיטה בעלות הוצאות התאמה מקס' של כ- 3,500,000 ₪ ופחות מכך, מתחיל לייחס השבחה במקרה דנן לשימוש החורג.

על כן גם אם יופחתו חלק מהעלויות המצוינות בטופס הפחת כמתייחסות לשיפוץ, עדיין יתקבל כי לא חלה השבחה.

כמו כן, גם אם ייוחס שווי נוסף לחדר הטיפולים בשטח של 17.13 מ"ר לפי בקשה להיתר לפי שווי משרדים, עדיין מתקבלת התוצאה כי לא חלה השבחה.

לסיכום,

לאור כל המפורט לעיל, אני סבור כי במקרה הנדון ולאור גם החלטות קודמות להם היו צד הצדדים בענייננו באגף א', המשיבה לא הרימה את נטל ההוכחה לעליית שווי מקרקעין בגין אישור האקט התכנוני הנדון במקרה הספציפי ולא שכנעה בצורה מספקת כמצופה כי חלה השבחה ואמידתה בדרך המניחה את הדעת.

ויודגש כי שמאית המשיבה הדגישה בתשובתה וטענה בדיון למחלוקת עם המבקשת לעלויות התאמה בלבד, הא ותו לא ובכלליות לא חלקה עם שימוש בטופס פחת כמשקף עלויות התאמה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש : 6907, חלקה : 31 [חלק בנכס], רחוב בן יהודה 29, שכונת לב תל אביב, תל אביב-יפו, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מקוונת מס' 3180626824, כדלהלן :

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור שימוש חורג	21.06.2023	אין השבחה	אין השבחה

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 03.06.2024.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net