אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

29 מרץ 2022
מספרנו: 30/630
מספר בקשה: 2707-2021

לכבוד

המבקש:
׳אמות השקעות בע״מ״
ע״י רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין
office@krs-realestate.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע״י צביה זעירא, שמאית מקרקעין
tz.zeira@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת – רח׳ ריב״ל 2-1 פינת דרך מנחם בגין 48-46, תל אביב-יפו

גוש 6950 חלקה 43

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה עקב אישור הבקשה להיתר לשימוש חורג לצמיתות ממגורים למלונאי.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 09/08/2021 שנערכה ע״י השמאית צביה זעירא ובתגובתה מיום 21/01/2022.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 12/12/2021 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע״י השמאי מר רפאל קונפורטי.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 4538 הינו 30/01/2017.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע״י החת״מ בתאריך 24/03/2022.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 14/03/2022 דיון באמצעות יישומון ה׳ZOOM׳ כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל׳ 09-7483777 פקס׳ 09-7487999
דוא״ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6950
חלקה	:	43
שטח חלקה (רשום)	:	9,167 מ״ר
כתובת הנכס	:	רח׳ ריב״ל 2-1 פינת דרך מנחם בגין 48-46, שכונת ׳מונטיפיורי׳ תל אביב-יפו.
שטח הנכס הנדון	:	5,862.74 מ״ר עיקרי + 2,582.46 מ״ר שטח שירות בבניין C[1].

5. המצב המשפטי:

5.1 נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו מיום 22/12/2021 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גוש:	6950
חלקה:	43
שטח חלקה (רשום):	9,167 מ״ר
מס׳ תתי חלקות:	123
בעלויות:	אביב יזמים חברה ליזום והשקעות 1990 בע״מ.
הערות:	על הנכס רשומות הערות אזהרה שונות.

5.2 הסכם שכירות:

בהתאם להסכם שכירות מיום 29/01/2014 בין ׳אמות השקעות בע״מ׳ (להלן ׳המשכיר׳) לבין ׳מלונות פתאל בע״מ׳ (להלן ׳השוכר׳), עולים הפרטים הבאים:

מטרת השכירות: הפעלה וניהול מלון מרשת ׳לאונרדו׳ או מרשת ׳פתאל׳ לרבות שימושים נלווים להפעלת מלון כגון: מסעדות, מטבח, אירועים וכנסים, חדרי אוכל, ספא, ג׳קוזי, חדר כושר, מכבסה, חנויות נוחות בקומת הכניסה, חדרי עסקים ומשרדי השוכר ובלבד שהשימוש יעשה עפ״י דין, באחריות ועל חשבון השוכר.

[1] עפ״י השטחים המוצעים בבקשה להיתר.

תאור המושכר: בניין C שבפרוייקט, בשלמות, דהיינו: 11 קומות המבנה בשטח כולל של 8,019 מ״ר ברוטו, קומת גלריה מעל קומת הכניסה בשטח של 156 מ״ר ברוטו, שטחי אחסנה ושטחים טכניים בקומה (1-) בשטח של 478 מ״ר ברוטו, שטחי אחסנה בקומה (4-) בשטח של 210 מ״ר ברוטו, חלק של 26% ברכוש המשותף קרי 349 מ״ר, שטח טכני של 297 מ״ר ברוטו על גג המבנה ו- 10 מקומות חניה קבועים בקומה (4-).

תנאי מתלה: יתקבל היתר לשימוש חורג במושכר למטרת מלונאות לתקופה של 10 שנים תוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

מסירת החזקה: לא לפני יום 01/06/2014 ולא אחרי 01/01/2015.

תקופת הפטור: תקופה של 12 חודשים שתחילתה במועד במסירה שבה יהא השוכר פטור מתשלום דמי שכירות.

תקופת השכירות: תק׳ השכירות לפי הסכם זה הינה 20 שנים החל ממועד תחילת תקופת השכירות. השוכר יהא רשאי להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת של 3 שנים ו- 11 חודשים החל מתום תקופת השכירות הבסיסית.

דמי השכירות: השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בסיסיים **במהלך תקופת 15 שנות השכירות הראשונות בלבד** כמפורט להלן:

- בגין שטח הקומות - סך של 721,235 ₪ לכל חודש שכירות.
- בגין השטחים הנוספים – סך של 41,667 ₪ לכל חודש שכירות.
- בגין כל מקום חניה – סך של 800 ₪ לכל חודש שכירות.

בתום 15 שנות שכירות, יעודכנו דמי השכירות הבסיסיים ויעמדו של שיעור דמי השכירות הבאים:

- בגין שטח הקומות - סך של 552,509 ₪ לכל חודש שכירות.
- בגין השטחים הנוספים – סך של 44,167 ₪ לכל חודש שכירות.
- בגין כל מקום חניה – סך של 848 ₪ לכל חודש שכירות.

השתתפות בעלויות התאמה:

השוכר יכין תקציב של עלות ביצוע עבודות ההתאמה על פי תכניות העבודה שיכלול את כל עלויות ההתאמה (ולא יכלול עלויות תכנון, עיצוב, ריהוט וכו׳).

המשכיר מתחייב להשתתף בעלויות עבודות ההתאמה, זאת עד לסכום של 20,000,000 ₪ בתוספת מע״מ.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

נשוא השומה מהווה בית מלון פעיל כחלק מפרוייקט 'מגדלי אביב' הכולל 2 בנייני משרדים + בניין נוסף המשמש כבית מלון (נשוא השומה), והממוקם בחלקה 43 (חלק) בגוש 6950, רח' ריב"ל 2-1 פינת דרך מנחם בגין 48-46 בשכונת 'מונטיפיורי' בעיר תל אביב.

שכונת מונטיפיורי ממוקמת במזרח העיר תל אביב ומשתרעת בין מרכז עזריאלי בצפון לבין רחוב יצחק שדה בדרום, נתיבי איילון במזרח ועד לרחוב המסגר ולדרך בגין במערב.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומות, חלקם בבניינים גבוהים וחדשים וחלקם בבניינים ותיקים הכוללים שימושי מלאכה וחניונים. בסביבת הנכס קיימים מגדלים כדוגמת: 'מגדלי לוינשטיין', 'מגדלי רובינשטיין', 'בית סונול', 'מגדל ניפ' ועוד.

חלקה 43 ששטחה הרשום הינו 9,167 מ"ר בעלת צורה לא רגולרית והיא תחומה בין הרחובות דרך מנחם בגין במערב, רח' הרכבת בדרום, רח' אלישברג במזרח וחלק מרח' ריב"ל בצפון.

על החלקה ניצב מבנה המורכב מ- 3 אגפים מלבניים המחוברים זה לזה והידועים כ'מגדלי אביב'. כל אחד מהאגפים כולל מגדל משרדים ומסחר מעל מרתפי חניה/אחסנה/מסחר במפלס עליון. הנכס נשוא השומה מהווה את האגף המזרחי בפרוייקט – מבנה C הכולל בינוי עילי של 11 קומות מעל קומת ביניים וקומת קרקע הידוע כמלון NYX.

בשנת 2014 בוצעו בו עבודות התאמה אשר הכשירו את הנכס לשמש כמלון ברשת 'פתאל' במסגרת שימוש חורג. בשנת 2017 אושרה תכנית נקודתית אשר אפשרה שימוש זה לצמיתות.

הבניין כולל קומת קרקע המשמשת כלובי כניסה למלון, עמדת קבלה, חדר אוכל, בר/מסעדה ושירותים שונים ובין היתר מספרה. ממול למלון חניון הצפירה. הפיתוח הסביבתי מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכנית הבאות:

7.1 <u>מצב קודם:</u>

7.1.1 <u>תכנית 1065א':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2667 מיום 30/10/1980.

התכנית מהווה תכנית מפורטת המשתרעת על 12.403 דונם ומטרתה להסדיר שטח זה ע"י איחוד וחלוקה, קביעת אזור מסחרי מיוחד עם תקנות בניה ושמושים מיוחדים, קביעת דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות או מאושרות ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת "אי" (תיקון 1943) על שינוייה (להלן - "התכנית הראשית").

הוראות הבניה הינן כדלקמן:

א. אחוזי הבניה לא יעלו על 250% משטח בעלות הקרקע של נתיבי איילון בע"מ לאחר הפרשה לדרך, היינו 9,380 מ"ר כפול 250% וסה"כ 23,450 מ"ר.

ב. הייעוד – משרדים בקומות עליונות מעל לקומת קרקע מסחרית.

ג. גובה הבניין, צורתו הארכיטקטונית, קווי הבניה וכל יתר התנאים הקשורים בעיצוב הבניין יהיו בהתאם לתכניות בינוי המצורפות לתשריט.

7.1.2 <u>תכנית ע'1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין ואין בהם להוסיף מקומות חניה מעל התקן. קומות אלה יותרו מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

תותר הקמת קומות המרתף עד גבולות המגרש, בתנאים.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה מתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

השימושים במרתפים – שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים.

סה"כ השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.

השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי שבקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

7.2 <u>רישוי[2]:</u>

7.2.1 <u>היתר[3] מתאריך 28/06/1990:</u>

היתר להקמת שלושה מגדלים למשרדים בגבהים שונים: 18 ק', 14 ק', 11 ק', כאשר בכל אחד קומות משרדים וגרעין חדר מדרגות וחדרי שירות. במגדלים הקשורים בניהם ע"י פרוזדורים ופיר מעלית משותף. על גג כ"א מהמגדלים חדר מכונות ושטח טכני מוסתרים ע"י מעקה מוגבה.

7.2.2 <u>היתר מס' 4/162 מתאריך 15/11/1990:</u>

היתר לשלב א' – דיפון וחפירה וסידור גדר בטחון בתחום המגרש.

7.2.3 <u>היתר מס' 4-920777 מתאריך 08/11/1990:</u>

היתר לאישור מצב קיים, שינויים בזמן הבניה ביחס להיתר 4/34 והקטנת שטחי מרתפים.

7.2.4 <u>היתר מס' 4-940660 מתאריך 29/08/1994:</u>

היתר לשינויים פנימיים ללא תוספת שטח הכוללים בניית מחיצות ומתקנים לפי דרישות היועצים כגון: בזק, חב' חשמל או עיצוב פנים.

7.2.5 <u>היתר מס' 4-970150 מתאריך 16/02/1997:</u>

היתר לאישור מצב קיים: ביטול מקומות חניה בחזית לרח' המסילה וסדור הפיתוח לשטח זה כחלק מהכיכר שלפני הבנין.

7.2.6 <u>היתר מס' 10-0304 מתאריך 12/04/2010:</u>

היתר להקמת תורן בגובה 8.5 מ' עם 21 אנטנות תקשורת והצבה על גג הבניין 6 ארונות ציוד.

7.2.7 <u>היתר מס' 11-0408 מתאריך 19/06/2011:</u>

היתר לשינוי מיקום התורן.

בתאריך 23/07/2014 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה לאשר את השימוש החורג ממסחר וממשרדים בקומות העליונות למלונאות לתקופה של 10 שנים בכפוף להתחייבות בעלי ההיתר לקידום תב"ע חדשה לשינוי הייעוד תוך 3 שנים מיום ההחלטה.

[2] בהתאם למפורט בשומת המשיבה. בתיק הרישוי לא אותרו על ידי היתרים אלו.
[3] ללא מספר.

7.3 מצב חדש:

7.3.1 תכנית 4538:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7424 בתאריך 15/01/2017.

התכנית חלה בין היתר על דרך מנחם בגין 46 שכונת מונטפיורי אשר חלה עליה תכנית מאושרת 1065א'.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה הנדונה בייעוד למסחר, תעסוקה ותיירות.

מטרת התכנית הינה להוסיף בבניינים הקיימים במגרש הנדון שימוש למלונאות, ללא שינוי יתר הוראת התכנית הראשית 1065א'.

עיקרי הוראות התכנית:

בנוסף לשימושי מסחר בקומת קרקע ושימושי משרדים בקומות העליונות, יתאפשר השימוש למלונאות, בהתאם לסעיף 62א'(א'1)9 לחוק התכנון והבניה.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם למפורט בהוראות התכנית:

מצב	יעוד	מ"ר	אחוזים
מאושר	מסחרי מיוחד	5,439	100%
מוצע	מסחר תעסוקה ותיירות	5,586.89	100%

7.3.2 בקשה להיתר 19-0772:

מהות הבקשה: שינוי שימוש ממשרדים למלון במגדל C לצמיתות בהסתמך על תכנית 4538.

בהתאם להחלטת ועדה מס' 4 בישיבת רשות הרישוי מס' 01-19-0226 מתאריך 14/08/2019 הוחלט לאשר את הבקשה לשינוי שימוש ממשרדים למלון במבנה C (קיצוני – המזרחי) לצמיתות, בתנאים.

להלן שטחי הבניה כמפורט בבקשה להיתר:

קומה	מלונאות בהיתר - סה"כ עיקרי	אחסנה	מעברים מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	לובי שאינו למגורים בהיתר	סה"כ ש"ש	סה"כ עיקרי+ ש"ש	שטחים לא מקורים
קומה 0	313.16	10.8323	115.9061		259.6224	386.3608	699.5203	
ביניים	47.0095		95.5743		156.0724	251.6467	298.6562	
קומה 1	544.397		143.7987	35.6333		179.432	723.8291	
קומה 2	544.397		143.7987	35.6333		179.432	723.8291	
קומה 3	544.397		143.7987	35.6333		179.432	723.8291	
קומה 4	544.397		143.7987	35.6333		179.432	723.8291	
קומה 5	543.639		143.7987	35.6333		179.432	723.0713	
קומה 6	543.639		143.7987	35.6333		179.432	723.0713	
קומה 7	543.639		143.7987	35.6333		179.432	723.0713	
קומה 8	543.639		143.7987	35.6333		179.432	723.0713	
קומה 9	540.616		143.7987	35.6333		179.432	720.0482	
קומה 10	540.616		143.7987	35.6333		179.432	720.0482	
קומה 11	69.191		118.5368	31.5939		150.1307	219.3217	432
סה"כ עילי	**5,862.74**	**10.8323**	**1,768.004**	**387.927**	**415.6948**	**2,582.4582**	**8,445.196**	**432**

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגין אישורה של התכנית לאור הבקשה להיתר בניה. בהתאם לבקשה להיתר מבוקש אישור לשינוי שימוש ממשרדים למלון במגרש C לצמיתות. עפ"י הבקשה מדובר ב – 5,862.74 מ"ר שטח עיקרי וכן 2,582.46 שטחי שירותים בבניין הכולל 190 חדרי מלון. התכנית המשביחה תא/4538 מוסיפה לשיטת המשיבה שימוש למלונאות לשימושים המותרים עפ"י תכנית 1065/א ואשר אושרה ביום 09/01/2017.

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב קודם שימוש משרדים בבנין מגדלי אביב לעומת שימוש כמלון NYX במצב החדש. כ"כ, הובא בחשבון היתר לשימוש חורג ל – 10 שנים לשימוש למלון החל מיום 23/07/2014.

לעניין עלות התאמה – לאור העובדה כי בחישוב ההשבחה במצב הקודם נוכו מלוא עלויות ההתאמה (20 מלש"ח) הרי שאין להביא בחשבון עלות התאמה במימוש הנוכחי.

יחד עם זאת, לאור החפיפה בחלק מהתקופה, קוזזה יתרת התקופה המותרת לשימוש החורג.

שווי מצב חדש – הנכס מושכר בדמי שכירות חודשיים של 770,902 ₪ כולל שטחים נילווים. משקף לשיטת המשיבה שווי בנוי של 17,333 ₪/מ"ר נטו.

בשומתה, פורטו מספר הכרעות ובין היתר, שומת השמאי יצחקי לנכס בגו"ח 6937/38, שומת השמאית גלן לנכס בגו"ח 7456/5-8, שומת השמאי קוט לנכס בגו"ח 6894/60, שומת השמאי סרחאן לנכס בגו"ח 6977/18-19, שומת השמאי זיו לנכס בגו"ח 6907/19,162 וכן שומת השמאי רוזנברג בשד' רוטשילד 65. בשומות הנ"ל מתקבל שווי בגבולות 8,000 -13,900 ₪/מ"ר מבונה למלון.

לפיכך, בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמי השכירות המשולמים עפ"י החוזה ובמקרה הנדון לפי 770,902 ₪/לחודש עבור 8,445.20 מ"ר ברוטו.

לעניין שווי משרדים – בשומת המשיבה הוצגו 3 עסקאות לפיהן מתקבל על ידה שווי של 13,000 ₪/מ"ר בנוי משרדים המשקף בהתאמה לשטח ברוטו, דמ"ש של 66 ₪/מ"ר/לחודש. כ"כ, הוצגו נתונים מדו"ח נת"מ המשקפים דמ"ש של 62 ₪/מ"ר משרדים לחודש.

בהתאם לנתוני ההשוואה, הובא בחשבון בשומת המשיבה דמ"ש של 75 ₪/מ"ר לחודש אשר מגלמים את השטחים הנילווים.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב חדש - מלונאות	
שטח ברוטו למלונאות	8,445.2
סה"כ דמ"ש חודשיים	770,902
סה"כ דמ"ש שנתיים	9,250,824
שיעור הוון	8.60%
סה"כ שווי בשימוש למלונאות לצמיתות	107,567,721
מצב קודם - משרדים	
שטח ברוטו למשרדים	8,445.2
דמ"ש חודשיים למ"ר	75
סה"כ דמ"ש חודשיים/מ"ר בש"ח	633,390
סה"כ דמ"ש שנתיים בש"ח	7,600,680
שיעור הוון	7.60%
סה"כ שווי בשימוש למשרדים לצמיתות	100,008,947
ההשבחה לצמיתות	7,558,774
החלק היחסי הנותר לחיוב[4]	0.579
ההשבחה בהתחשב בחיוב קודם	**4,376,709**

[4] משקף קיזוז התקופה הנותרת של השימוש החורג שאושר בהיתר הקודם.

8.2 <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת נבחנה ההשבחה בגין המימוש המוצע ולאור העובדה כי בנכס הנדון נערכה שומת ועדה אשר שולמה במלואה עבור שימוש חורג ממשרדים למלון לתקופה של 10 שנים.

לטענת שמאי המבקשת, במקרה הנדון ולאור השימוש החורג, התכנית אינה משביחה.

לעניין המצב הקודם – לטענת שמאי המבקשת המועד הקובע הינו 03/02/2017 כאשר השימוש החורג יסתיים רק ביום 23/07/2024. דהיינו, בתקופה זו עדיין נהנים בעלי הזכויות משכירות המשולמת עד לסיום תקופת השימוש החורג. בסיום תקופת השימוש החורג, זכאים הבעלים להשתמש בנכס למטרת תעסוקה ומסחר.

לעניין מצב חדש – הנכס משמש למלונאות. בהתאם לחוזה השכירות, מתקבלים דמי שכירות של 770,902 ₪/לחודש עד ליום 30/06/2029 ועבור יתרת התקופה משולמים דמ"ש בסך של 605,156 ₪/לחודש.

שטחים הכלולים בחוזה – לטענת שמאי המבקשת, דמי השכירות אינם עבור שטחי המלון בלבד. בהתאם לחוזה, משולמים דמי שכירות עבור 8,524 מ"ר מסחר ותעסוקה וכן עבור 115 מ"ר מרפסת גג, 688 שטחי אחסנה ת"ק וכן 10 מ"ח.

הכנסה שנתית בייעוד לתעסוקה ושטחים נילווים/מצב קודם – לטענת שמאי המבקשת בחישוב סך שטחי הבניה ודמי השכירות הראויים מתקבלים על ידו דמי שכירות שנתיים בסך של 8,471,340 ₪.

לצורך קביעת דמי השכירות במצב הקודם, הוצגו בשומת המבקשת מספר נתוני שווי והיצע לדמ"ש מוצעים המשקפים לשיטתו, דמ"ש בסך של 75 ₪/מ"ר/ לחודש ברמת מעטפת.

לעניין שיעור היוון – לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון שיעור היוון זהה בשני מצבי התכנון. בהתאם לסקר שערך השמאי הממשלתי נקבע על ידו שיעור היוון של 7.5%.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

מצב חדש			
תקופה	**הכנסה שנתית**	**שיעור הוון**	**ערך נוכחי ליום 03/02/2017**
2/2017-6/2029	9,250,000	7.50%	72,783,482
07/2029 ואילך	7,261,872	7.50%	39,685,032
סה"כ שווי חדש			112,468,514
מצב קודם			
תקופה	**הכנסה שנתית**	**שיעור הוון**	**ערך נוכחי ליום 03/02/2017**
02/2017-07/2024	9,250,000	7.50%	46,256,218
08/2024 ואילך	8,471,340	7.50%	70,588,805
סה"כ שווי חדש			116,845,023

לאור האמור לעיל, נקבע בשומת המבקשת כי במקרה הנדון התכנית אינה משביחה.

8.3 <u>תגובת המשיבה:</u>

לטענת שמאית המשיבה, אין מחלוקת בין הצדדים בכל הנוגע לפרטי הנכס, לפרטי ההסכם והנתונים העובדתיים הרלוונטיים לרישוי ולתכנון החל על הנכס.

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת לשיטתה, בקביעת השווי לאור מצבו התכנוני של הנכס בשני מצבי התכנון. בעוד שבשומת המבקשת הובא בחשבון במצב הקודם שימוש מלונאי ולאחריו ייעוד תעסוקה הרי שבשומת המשיבה הובא בחשבון שווי שימוש למשרדים. כ"כ, במצב החדש הובאו בחשבון בשומת המבקשת שימושים שונים עבור התקופה שעד למועד סיום חוזה השכירות לבין התקופה שלאחר סיומו. לעומת זאת, בשומת המשיבה הובא במצב החדש שווי מלונאי. בנוסף, חולקים הצדדים בכל הנוגע לשיעור ההיוון ולאופן חישוב ההשבחה.

לעניין ערכי השווי – לטענת שמאית המשיבה, ערכי השווי לא נסתרו ע"י שמאי המבקשת.

8.4 <u>עמדות הצדדים:</u>

תאור	מועד קובע	המשיבה	המבקשת
תא/4538	03/02/2017	4,376,709	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 כללי:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר בניה שלא היה ניתן לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.
ג. 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.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2א'.
4. מיקום הנכס ברחוב ריב"ל בעיר תל אביב-יפו.

9.2 נקודות מוסכמות:

- המועד הקובע.
- פרטי הנכס.
- שטחי הבניה והיתרי הבניה.
- דמ"ש ראויים לתעסוקה.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 שטחי הבניה:

בהתאם למפורט לעיל ובהתאם לעמדות הצדדים על הנכס קיים היתר בניה לשימוש חורג ממשרדים למסחר ומלונאות. בהתאם להיתר הבניה אושרו בנכס הנדון 5,862.73 מ״ר עיקרי הבנויים ב -11 קומות. קומת הקרקע כוללת מסחר בשטח עיקרי של כ – 313 מ״ר וכן כ – 260 מ״ר שטחי שירות. בנוסף, שטחי מלונאות המתפרסים ב – 10 קומות בשטח עיקרי כולל של כ – 5,433 מ״ר עיקרי + שטחי שירות. בנוסף, קיימת קומת ביניים המהווה טרקלין עסקים בשטח עיקרי של 47 מ״ר. בנוסף, בקומה 11 ממוקם חדר כושר בשטח עיקרי של כ – 70 מ״ר בתוספת מרפסת גג פתוחה.

בהתאם לטבלת שטחי הבניה בבקשה המוצעת, קיים היתר משנת 1991 לפיו הותרה בניה בשטח עיקרי כולל של 5,863.5 מ״ר בהתאם למוצע בבקשה נשוא השומה.

לאור האמור לעיל, תחושב ההשבחה בשומה זו בהתאם לשטחי הבניה המפורטים בהיתרי הבניה ובבקשה להיתר.

10.2 שיעור ההיוון:

בשומת המשיבה הובא בחשבון היוון בשיעור של 8.6% במצב החדש לעומת 7.6% במצב הקודם לתעסוקה. לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון שיעור היוון זהה בשני מצבי התכנון. בשומת המבקשת הובא בחשבון היוון בשיעור של 7.5% בשני מצבי התכנון.

הכרעה:

בהתאם לאמור בתוספת השלישית ובפסיקה הרי שיש לבחון את ההשבחה נכון למועד תחילתה של התכנית ובמקרה הנדון 03/02/2017.

נכון למועד הקובע חלה על הנכס במצב הקודם בין היתר תכנית תא/1065/א ולפיה הותרה בנכס הנדון בניית משרדים בקומות העליונות מעל קומת קרקע מסחרית. יחד עם זאת, במועד הקובע קיים היתר בניה לשימוש חורג ממשרדים למלון לתקופה של 10 שנים. דהיינו, במועד הקובע חלפו כ – 2.5 מתחילת השימוש החורג, כך שנכון למועד הקובע הותר שימוש למלונאות וזאת לתקופה נוספת של כ – 7.5 שנים.

תיאורטית, ניתן היה ע״י בעלי הזכויות במקרקעין להפסיק את השימוש החורג בכל נקודת זמן לאורך תקופת השימוש החורג בכפוף להליך תכנוני נוסף (היתר שינויים וכו׳).

לפיכך, נכון למועד הקובע כל קונה סביר היה בוחן את ייעוד הנכס עפ״י תוכניות בתוקף תוך הבאה בחשבון את יתרת תקופת השימוש החורג והצורך בהחזרת השימוש בבניין לשימוש המותר עפ״י תכנית בתום תקופת השימוש החורג. אולם, וזה העיקר ייעוד הנכס נקבע נכון למועד הקובע עפ״י ייעוד הנכס כפי שנקבע בתכנית בלבד.

לעומת זאת, במצב החדש חלה על הנכס תכנית המייעדת את הנכס לשימוש מסחר ומלונאות.

מדובר בשני ייעודים שונים, בעלי שיעורי היוון שונים. הגם, ומדובר בבניין ששימש עובר למועד אישורה של התכנית המשביחה ולאחריו באותו ייעוד, הרי שבהיבט הסטטוטורי ייעודי הנכס לפני ואחרי המועד הקובע שונים. במצב הקודם, סווג הנכס בייעוד משרדים מעל קומת מסחר ובמצב החדש כמלון ומסחר.

שיעור ההיוון משתנה בהתאם לייעוד הנכס והשימוש בו. בשיעור היוון כלול רכיב סיכון המבטא את רמת האינטנסיביות בשימוש הנבחן וברמת הסיכון הקיים בייעוד הספציפי.

בהתאם לכלים השמאיים העומדים לרשותנו מקובל להביא בחשבון שיעור היוון גבוה יותר ככל ורמת הסיכון בנכס עולה. שכן, אינה דומה רמת הסיכון במגורים באזור מבוקש לרמת הסיכון הקיימת ביעוד לחניה/מסחר/משרדים ו/או מלונאות.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת ולפיה, יש להביא בחשבון שיעורי היוון זהים בשני מצבי התכנון.

לעניין שיעור ההיוון למשרדים – בתקופת המועד הקובע ניתן לראות ירידה בשיעורי ההיוון. בהתאם לסקירת שיעורי ההיוון שנערכה ע"י השמאי הממשלתי נקבע כי שיעור ההיוון למשרדים במחצית הראשונה של שנת 2017 הינו 7.6%.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב הקודם היוון דמי שכירות למשרדים בשיעור של 7.6%.

לעניין שיעור ההיוון למלונאות – בהתאם לכללים השמאיים מקובל להביא בחשבון שיעור היוון גבוה יותר לנכס בייעוד מלונאות בשל רמת הסיכון המשתקפת ברמת השימוש והאכלוס בו ולאורך השנים.

לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי למלון, עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שיעור תשואה
עאטף עאלם	6907/162	טרומפלדור 11		10%
יצחק ברמן	6936/84	שד' רוטשליד 96	04/12/2013	9.50%
נורית גרבי	7226/21	טשרנחובסקי 17	06/08/2014	9.50%
משה נדם	6933/121	אלנבי 75	07/01/2015	8%
גיל הרצברג	6920/5	נחלת בנימין 28	21/06/2015	9.00%
ניקי פרימו	7454/20	יבנה 23	11/11/2015	9%
שלומי יפה	7104/54-55	התעשיה 5	22/02/2017	8%
משה נדם	6894/60	הרכבת 52	05/04/2017	8%
שלומי יפה	7087/142	שארית ישראל 31	09/12/2020	10%
			ממוצע	9.00%

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו במצב החדש כמלון היוון בשיעור של 9%.

10.3 <u>הסכם השכירות:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמי שכירות בסך של 770,902 ₪ לחודש. דמי השכירות הוונו בשיעור של 8.6% לצמיתות.

לטענת שמאי המבקשת, במצב החדש יש להביא בחשבון היוון דמי שכירות בהתאם לחוזה דהיינו, דמי השכירות לתקופת השכירות הראשונה בסך של 770,902 ₪/לחודש וכן דמי שכירות לתקופה השניה בסך של 605,156 ₪ לחודש החל מיום 01/07/2029.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי באופן עקרוני את עמדת שמאי המבקשת.

ביום 29/01/2014 נכרת חוזה שכירות בין 'אמות השקעות בע"מ' (המשכיר) ובין מלונות פתאל בע"מ (השוכר) וממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המושכר כולל 11 קומות בשטח כולל של 8,019 מ"ר ברוטו. בנוסף, המושכר כולל קומת גלריה בשטח של 156 מ"ר ברוטו וכן אחסנה תת קרקעית בשטח של 688 מ"ר. כ"כ, שטח טכני בגג ו – 10 מקומות חניה במפלס (4-).
- העלות הנלווית להוצאת היתר לשימוש חורג חלה על המשכיר. היתר לשימוש חורג מהווה תנאי מתלה.
- המשכיר משתתף בעלות התאמת המושכר לשימוש המוצע בסך של 20 מלש"ח.
- תקופת השכירות הראשית הינה ל – 20 שנה עם אופציה להארכת החוזה למשך 3 שנים ו-11 חודשים. בתוספת שנת שכירות ראשונה הפטורה מתשלום דמי שכירות, סה"כ השכירות לא תעלה על 24 שנים ו – 11 חודשים.
- דמי השכירות עבור 15 שנות השכירות הראשונות הינם 770,902 ₪/לחודש.
- דמי השכירות עבור 5 שנות השכירות הנותרות הינם 605,156 ₪/לחודש.

מעיון בסעיפי החוזה מתקבל כי דמי השכירות משתנים בשתי תקופות וזאת בין היתר לכאורה, בשל השתתפות המשכיר בחלק מהוצאות תחזוקת הבניין בתקופה הראשונה לעומת העדר השתתפות בתקופה השניה. לפיכך, יש לבחון את ממוצע דמי השכירות המתקבלים לאורך 20 שנות השכירות.
במקרה הנדון מתקבלים דמי שכירות ממוצעים בסך של 729,465 ₪/לחודש.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון במצב החדש שווי בגישת היוון הכנסות בהתאם לדמי השכירות הממוצעים.
יחד עם זאת, דמי השכירות כוללים רכיבים שאינם חלק אינטגרלי משטחי המלון ולפיכך, יש לקזז את שווים מהשווי הכולל. לעניין זה יובהר כי דמי השכירות המשולמים כוללים בין היתר 10 מקומות חניה וכן אחסנה ת"ק בשטח של 688 מ"ר. לפיכך, משווי הנכס בגישת היוון הכנסות יש לקזז את שווי הרכיבים הנ"ל ואשר אינם מהווים חלק אינהרנטי מבית המלון.

10.4 ערכי שווי:

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב קודם שווי למשרדים בהתאם לגישת היוון הכנסות לפי דמ"ש ראויים של 75 ₪/מ"ר ברוטו.

בשומת המבקשת בוצעה סקירת נתוני השוואה. מניתוח נתוני ההשוואה מתקבל לשיטת שמאי המבקשת דמי שכירות ראויים של 75 ₪/מ"ר ברמת מעטפת.

הכרעה:

10.4.1 נתוני שווי למשרדים:

- עסקאות השוואה:

תאריך	גו"ח	תמורה בש"ח	שטח (נטו) במ"ר	מ"ר בנוי נטו
בנכס הנדון:				
31/12/2017	6950/43	796,200	64	12,441
02/03/2017	6950/43	380,000	33	11,515
07/12/2016	6950/43	700,000	31	22,581
31/01/2018	6950/43	432,101	31	13,939
09/04/2017	6950/43	2,020,000	100	20,200
בסביבה הקרובה:				
17/07/2016	6976/191	4,750,000	401	11,845
01/04/2016	6950/14	2,358,195	225	10,481
	שווי ממוצע לשטח נטו			14,714
	שווי ממוצע לשטח ברוטו (1.25) במעוגל			11,800

בהיוון בשיעור של 7.6% מתקבלים דמ"ש בגבולות של 75 ₪/מ"ר לחודש.

- דו"ח / מגזין נדל"ן:

נתוני מגזין נדל"ן הארצי – 'רשף נכסים':

אזור	דמ"ש למ"ר רבעון 1	ממוצע
מנחם בגין בנין מפואר	80-110	95
מנחם בגין בנין ותיק	50-65	57.5
ציר יגאל אלון-בנין מפואר	85-110	97.5
ציר יגאל אלון-בנין ותיק	55-65	60
מתחם בתי המשפט בניין מפואר	110-130	120
מתחם בתי המשפט בניין ותיק	70-80	75
ממוצע ללא מתחם בתי המשפט		**77.5**

דו"ח נת"מ – חציון 1 לשנת 2017:

CLASS B				
אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר	מחיר למ"ר חציון שני	מחיר למ"ר/חציון ראשון
בית משפט	2	25,400	104.13	96.5
ציר מ.בגין	9	92,876	65.12	72.89
יגאל אלון	8	107,275	69.92	73
ממוצע ללא בימ"ש				**72.9**

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבלים בממוצע דמ"ש חודשיים של 75 ₪/מ"ר, משקף שווי של כ- 11,800 ₪/מ"ר בנוי[5].

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 11,800 ₪/מ"ר בנוי למשרדים.

10.4.2 שווי חניה:

נתוני שווי לחניות בהתאם לדו"ח נת"מ מחצית ראשונה שנת 2017:

CLASS A	
אזור	דמ"ש חניה
בית משפט	1,140
ציר מ.בגין	905
יגאל אלון	800
ממוצע	**948**
CLASS B	
אזור	דמ"ש חניה
בית משפט	950
ציר מ.בגין	633
יגאל אלון	608
ממוצע	**730**
ממוצע כללי	839
שיעור הוון	0.09
שווי מ"ח	**111,911**

[5] לפי הוון

שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	דמ"ש חודשית	שיעור תשואה לחניה	שווי מקום חניה
נאוה סירקיס	6976/204	שמואל מיקוניס 8	06/01/2017			100,000
משה נדם	6894/60	הרכבת 52	05/04/2017	800	0.09[6]	106,667

לאור המוצג לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי חניה לפי 100,000 ₪/מ"ח.

[6] עפ"י הנחת עבודה של החי"מ.

10.4.3 שווי מלונאות:

שומות מכריעות / הכרעה בהשגה ראשונה/שווי מ״ר מבונה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות
אורית גלן	7456/5,7,8	שד״ל-יבנה	10/09/2019	8,000
יהודה פלד	7017/37	שד׳ ירושלים 9	18/03/2020	12,600
יהודה פלד	7016/135	אילת 18	06/09/2018	8,000
נאוה סירקיס	7017/37	שד׳ ירושלים 8	28/04/2016	12,600
גבע בלטר	6933/92	ברנר 14	05/04/2017	10,000
בועז קוט	6894/60	הרכבת 52	27/12/2019	9,000
עומר סרחאן	6977/18,19	הגר״א/הרכבת	06/05/2019	10,000
הכרעה בהשגה ראשונה	6962/206	הירקון 287	26/04/2015	10,000
משה נדם	6894/60	הרכבת 52	05/04/2017	9,000
רמה מאור	6914/2	אלנבי 4	05/08/2016	10,900
			ממוצע במעוגל	10,000

שומות מכריעות / שווי מ״ר בנוי:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר בנוי
שמואל רוזנברג	6907/19,162	שד׳ רוטשילד 65	26/02/2015	13,900
רמה מאור	6914/2	אלנבי 4	05/08/2016	16,400
אייל יצחקי	6937/38	יבנה 32	11/04/2018	20,320

הכרעה בהשגה ראשונה / שווי מ״ר מבונה:

בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ע״י אגף שומת מקרקעין מיום 28/02/2017, בגו״ח 6962/206 ברח׳ הירקון 287 נקבע למועד קובע 26/04/2015 שווי של 10,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי למלונאות.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו ובהתאמה למועד הקובע שווי של 16,500 ₪/מ״ר בנוי.

10.4.4 שווי מסחר:

נתוני עסקאות בהתאם לדיווח של רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	תמורה בש"ח	שטח (נטו) במ"ר	שווי למ"ר בנוי נטו
16/08/2016	6976/114	828,000	39	21,231
07/02/2016	8937/23	852,000	40	21,300
24/04/2017	6977/62	900,000	35	25,714
15/06/2017	6977/18	400,000	25	16,000
23/06/2016	6943/31	530,000	37	14,324
05/01/2017	6943/12	980,000	50	19,600
10/07/2017	6943/46	350,000	20	17,500
03/08/2017	6943/27	599,998	30	20,000
28/07/2016	7446/19	1,550,000	90	17,222
שווי מ"ר בנוי למסחר				**19,210**

מגזין נדל"ן ארצי – רשף נכסים/ פברואר 2017:

אזור	דמ"ש חודשיים	ממוצע
מנחם בגין בנין מפואר	100-200	150
מנחם בגין בנין ותיק	60-80	70
ציר יגאל אלון-בנין ותיק	100-200	150
מתחם בתי המשפט בניין מפואר	100-200	150
מתחם בתי המשפט בניין ותיק	100-150	125
ממוצע		**129.0**
	שיעור הוון	7.20%
	שווי מ"ר בנוי	**21,500**

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 20,000 ₪/מ"ר בנוי מסחר.

10.5 שווי הנכס במצב חדש/מלונאות:

חלופת שווי – גישת היוון הכנסות:

תאור	מס' שנים/מ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים/מקדם	שווי
01/06/2015	15	770,902	9,250,824	138,762,360
01/06/2030	5	605,156	7,261,872	36,309,360
סה"כ שווי מצב חדש למלונאות	20		סה"כ הכנסות מדמ"ש ל- 20 שנים	175,071,720
			ממוצע דמ"ש שנתיים	8,753,586
			שיעור היוון למלונאות	9%
			סה"כ שווי מצב חדש למלונאות לצמיתות	97,267,067
בניכוי הפחתות בגין שטחים נלווים				
אחסנה קומות (-1), (-4)	688	16,500	0.45	5,108,400
10 מ"ח (קומה 4-)	10	100,000	1	1,000,000
סה"כ שווי חדש - גישת היוון ההכנסות				**91,153,667**

חלופת שווי – גישת השוואה:

שטח עיקרי	שווי למ"ר בנוי	מקדם אקו'	סה"כ
313	20,000	1	6,260,000
5,549.6	16,500	1	91,568,045
סה"כ שווי חדש – גישת השוואה			**97,828,045**

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי במצב חדש במעוגל של 94,490,000 ₪.

10.6 שווי הנכס במצב קודם:

תאור	מהות	מ"ר	שווי מ"ר בנוי	אקו'	סה"כ שווי
שטח עיקרי	מסחר בק"ק	572.78	20,000	1	11,455,638
	משרדים בקומות	5,706	11,800	1	67,326,681
שטחי שירות	משרדים ק'0 - 11	2,166.76	11,800	0.50	12,783,904
סה"כ שווי מצב קודם למסחר+משרדים במעוגל		8,445.2			**91,566,000**

10.7 היתר בניה לשימוש חורג/קיזוז היטל השבחה:

בנכס הנדון נערכה שומת השבחה בגין שימוש חורג החל משנת 2014 לתקופת של 10 שנים. בהתאם לשומת המשיבה נקבעה השבחה בגין השימוש החורג לתקופה של 10 שנים בסך של 511,460 ₪. הואיל והחל ממועד אישור השימוש החורג ועד למועד תחילתה של התכנית חלפו כשנתיים וחצי הרי, שיש לקזז מההשבחה, ככל ושולמה, את החלק היחסי בהשבחה שנקבעה בשומת המשיבה בגין התקופה החופפת ובמקרה הנדון בגבולות של 383,600 ₪.

בהקשר להיתר הבניה יודגש, כי בתחשיב ההשבחה לשימוש החורג הובאו בחשבון בשומת המשיבה עלויות התאמה. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון עלות התאמה נוספת, שכן במועד הקובע הבניין כבר היה בשימוש החדש כבית מלון ואשר עלויות ההתאמה הובאו בחשבון.

11. תחשיב ההשבחה:

ההשבחה	
שווי מצב חדש במעוגל	₪ 94,490,000
שווי מצב קודם במעוגל	₪ 91,566,000
ההשבחה	₪ 2,924,000
קיזוז השבחה בגין התקופה החופפת[7]	₪ 383,600
יתרת ההשבחה	**₪ 2,540,400**

[7] ראה סעיף 10.7.

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש המוצע הינה כדלקמן :

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה בש"ח	היטל ההשבחה בש"ח
תא/4538	30/01/2017	₪ 2,540,400	₪ 1,270,200

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא תשלום ריבית (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל הליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה