שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 29 יולי, 2019
מספר מינוי: 312-2019
מספרנו: 880.שומה מייעצת

לכבוד,
ועדת ערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב
בדוא"ל telavivphh@iplan.gov.il

לכבוד,
העוררת, אטבליסמנט נהל בע"מ
באמצעות השמאי,
מר ארז כהן
בדוא"ל erez@zc-eng.co.il

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א
באמצעות השמאי,
מר אלי ליפה
בדוא"ל lipa4@bezeqint.net

א.ג.נ.,

שומה מייעצת להיטל השבחה בערר תא/85007/17
חלקה 120[1] בגוש 6909, רחוב הירקון 51 פינת רחוב הירדן, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ולבקשת ועדת הערר מיום 21.01.19 למנות שמאי מייעץ, מוניתי כשמאית מייעצת לעניין שבנדון.

בתאריך 28.04.19 קיימתי דיון בנוכחות ה"ה ארז כהן ואורי זלוטוגורה – שמאים מטעם העוררת ומר אלי ליפה – שמאי מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור הקלות בדרך של היתר בנייה.

2. תאריך קובע לשומה:

17.06.15 - מועד אישור ההקלות.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 01.07.19.

4. פרטי הנכס:

מהות:	קרקע בשלבי בניה למגורים ולמלונאות
גוש:	6909
חלקה:	120
שטח החלקה הרשום:	6,633 מ"ר
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב הירקון 51 פינת רחוב הירדן, תל אביב

[1] חלקות ישנות: חלק מחלקה 2 וחלקות 4-13.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. תיאור הסביבה:

5.1. החלקה שבנדון ממוקמת מעברו המערבי של רחוב הירקון, מעברו המזרחי של רחוב הרברט סמואל ומעברו הצפוני של רחוב הירדן, בחלק המערבי של העיר תל אביב.

הרחובות הירקון והרברט סמואל, ראשיים, חד סטריים, המחברים בין השכונות הדרומיות לבין השכונות הצפוניות בתל אביב.

רחוב הירדן הוא פנימי, חד סטרי, יוצא מרחוב הרברט סמואל ממערב ומסתיים ברחוב אידלסון ממזרח.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים, בתי מלון ושימושי מסחר.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית טרפז, שטחה הרשום 6,633 מ״ר. החלקה פונה בחזית מזרחית בת כ-105 מ׳ לרחוב הירקון, בחזית מערבית בת כ-100 מ׳ לרחוב הרברט סמואל ובחזית דרומית בת כ-80 מ׳ לרחוב הירדן.

6.2. גבולות החלקה:

ממערב - רחוב הרברט סמואל ומעברו טיילת וחוף הים.

מצפון - מבנה מגורים בגובה 12 קומות מבנייה חדשה.

ממזרח - רחוב הירקון ומעברו מבני מגורים בגובה 3-2 קומות מבניה ותיקה.

מדרום - רחוב הירדן ומעברו מגדל ״האופרה״ (משמש למגורים מעל מסחר, בגובה 23 קומות).

6.3. נכון למועד הביקור, במגרש מוקמים מגדל למגורים ומגדל לבית מלון אשר נמצאים בשלבי בנייה מתקדמים.

7. המצב התכנוני הרלוונטי:

תכנית מספר תא/2077/א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5452 מיום 03.11.05.

החלקה מסווגת בייעוד לאזור מגרש מיוחד ששטחו 6,633 מ״ר, הכולל זיקת הנאה לציבור במפלס הרחוב.

התכליות המותרות במגרש מיוחד:

בקומות המרתף - חניה, שירותי מלון, אחסנה לשטחי מסחר וכן שטחים למטרות שירות עפ״י תקנות החוק ותוכנית ע׳1.

בקומות המסד (המבנה התחתון) - שירותי מלון, חדרי מלון, מרכז כינוסים, מועדון הכולל בריכת שחיה, מחסנים ושירותים טכניים, מסחר ובתי אוכל. כמו כן, מבואות ושטחי עזר נוספים עבור המלונאות והמגורים. המסחר יוגבל ל-3 קומות. במפלס גג המבנה התחתון מותרים בנוסף, מחסנים, שירותי מלון ושירותים טכניים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בקומות העליונות (המבנה העליון) - חדרי מלון ויחידות דיור, לא יותר שילוב של מגורים ומלונאות באותו מבנה עליון. יותר במפלס גג המבנה התחתון בקומה העליונה בכל אחד מהמבנים מועדון בריאות וספורט הכולל בריכת שחיה ומועדון לדיירים ולאורחי המלון. כמו כן, יותרו שירותים מלונאים בכל קומות בית המלון.

בקומת הגג - מתקנים טכניים וחדרי מכונות, מועדון בריאות וספורט כולל בריכת שחיה ומועדון לדיירים ולאורחי המלון.

זכויות הבנייה:

סה"כ השטח למטרות עיקריות מעל למפלס כניסה קובעת לא יעלה על 25,400 מ"ר, מתוכו השטח למגורים לא יעלה על 12,700 מ"ר והיתרה למלונאות. מתוך השטחים למגורים תותר המרת עד 1,500 מ"ר למסחר ומתוך השטחים למלונאות תותר המרת עד 1,500 מ"ר למסחר. סה"כ השטח למסחר 3,000 מ"ר עיקרי. תותר הסבת שטחים עיקריים משימוש למגורים לשימוש למלונאות, אך לא תותר הסבה של שטחים משימושי מלונאות לשימוש למגורים. סה"כ שטחי שירות מתחת למפלס כניסה קובעת עד 21,750 מ"ר ומעל מפלס כניסה קובעת עד 17,000 מ"ר. תותר העברת שטחים למטרות עיקריות לקומת המרתף העליונה באותן תכליות של המבנה התחתון, אך בתנאי שסך השטחים למטרות עיקריות לא יעלה על השטח המותר. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 200.

גובה הבנייה:

מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות מרתף, 3 קומות במבנה התחתון, 25 קומות במגדל הדרומי ו-25 קומות במגדל הצפוני וכן עד 2 קומות גג טכניות מעל כל מבנה, הכל כמצוין בנספח הבינוי ובכפוף לאישור מנהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון. גובה המבנה לא יעלה על המצוין בנספח הבינוי. בכל מקרה לא יעלה גובה המגדל הדרומי על גובה מגדל האופרה המצוי דרומית למתחם התוכנית.

צורתם הכללית של המבנים תהיה, בין היתר, כך שהחלק הדרומי של קומות המסד יתייחס לקומות המסד של מגדל האופרה. בחזיתות למערב תהיה קולונדה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. במקום בו תהיה נסיגה של הבניין, ניתן לחילופין לאשר גגון, מעבר לקיר הבניין. לא יותר חיבור כלשהו בין המבנים. במרכז מתחם התוכנית תבוצע כיכר ציבורית עם זיקת הנאה לציבור, בגובה 9 מ' לפחות, ניתן לקרותה ואף לסגור אותה כאטריום. החזית המערבית של המבנה התחתון לכיוון רחוב הרברט סמואל ולים בקומת הקרקע תיועד למסחר בלבד.

החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. בנוסף, ייבנה חניון לציבור. מקומות החניה למגורים יופרדו פיזית משאר מקומות החניה אשר יהיו פתוחים לציבור.

בהתאם לנספח הבינוי מתוכננים שני מגדלים בגובה 25 קומות + קומה לחדר מכונות, מעל קומת כניסה ו-4 קומות מרתף. גובה המבנים 88.5 מ'. נספח הבינוי מחייב לגבי גובה מקסימלי של המבנים, קווי בנין מזעריים, מרווח בין המגדלים ותחום איתור המגדלים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. תיק בניין:

8.1. בתאריך 13.03.12 ניתן היתר בניה 11-1063 עבור הקמת בנין חדש הכולל שני מגדלים, הצפוני למגורים והדרומי למלונאות, מעל 3 קומות מסד המחברות בין המגדלים עם אטריום מקורה במרכז זיקת ההנאה לציבור עם קולונדה וחזית מסחרית לכיוון טיילת הרברט סמואל, מעל 4 קומות מרתף.

8.2. בתאריך 22.11.15 ניתן היתר בניה מספר 15-1196 להארכת תוקף היתר מספר 11-1063 לשנתיים נוספות מ-12.03.15 עד 12.03.17, שניתן עבור הקמת בנין חדש הכולל שני מגדלים, הצפוני למגורים והדרומי למלונאות, מעל 3 קומות מסד המחברות בין המגדלים עם אטריום מקורה במרכז זיקת ההנאה לציבור עם קולונדה וחזית מסחרית לכיוון טיילת הרברט סמואל, מעל 4 קומות מרתף.

8.3. בתאריך 17.06.15 אישרה ועדת המשנה בתנאים בקשה להיתר בנייה מס׳ 14-2545 שמהותה:

1. לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה לבניה מעל לגובה של 88.5+ ולהתנות את הוצאת היתר הבניה בקבלת אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לגובה המבוקש ולאשר את הבקשה להגבהת הקומות הקיימות ותוספת קומות למגדל המגורים ולמגדל המלון במסגרת מספר הקומות המותרות בתב״ע התקפה בלבד.

כולל ההקלות הבאות:

תוספת של 22.85 מ׳ לגובה מבנה המלון (ובנוסף גרעין מעלית ומתקן ניקוי בגובה של כ-5 מ׳ לצורך עליה לגג עליון ומעקה שקוף) עבור הגבהת קומה טיפוסית מגובה של 2.81 מ׳ מותר ל-3.45 מ׳.

תוספת של 18.4 מ׳ לגובה מבנה המגורים (ובנוסף מתקן ניקוי בגובה של כ 5 מ׳) עבור הגבהת קומה טיפוסית מגובה של 2.81 מ׳ מותר ל-3.45 מ׳.

הבלטת קורות דקורטיביות/אלמנט הצללה עד 2 מ׳ מעבר לקו הבניין במבנה המגורים.

הקמת בריכות שחיה צמודות לחדרי האירוח במבנה המלון והקמת בריכות שחיה פרטיות בדירות שבמבנה המגורים לרווחת הדיירים.

שימוש בגג עליון במבנה המלון לשימושים מלונאים.

שינוי בתוכנית העיצוב, הגבהת קומה טיפוסית מגובה 2.81 מ׳ המותר בתכנית תקפה לגובה 3.45 מ׳.

2. לא לאשר במגדל המגורים קומה מעבר למספר הקומות המותרות בתב״ע התקפה תא/2077/א.

3. לא לאשר מספר יחידות דיור העולה על מספר יחידות הדיור המותר על פי תכנית מופקדת תא/4340, שכן על פי החוק הבקשה נדרשת להתאים להוראות תכנית שהופקדה בתחומה. ניתן לאשר את 2 היחידות באישור הוועדה המחוזית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8.4. בתאריך 04.12.16 ניתן היתר בניה מספר 16-0659 המהווה שינוי כלפי היתר מספר 11-1063 להקמת שני מגדלים למגורים ומלונאות מעל 4 קומות מרתף הכוללים:

1. בקומות המרתף:
   בקומת מרתף 4- : ביטול 14 מקומות חניה למלון. סה"כ 51 מקומות חניה למלון.
   בקומת מרתף 3- : הוספת 11 מקומות חניה למלון. סה"כ 89 מקומות חניה למלון.
   בקומת מרתף 1- : ביטול חדר כושר.
   סה"כ בהיתר: 317 מקומות חניה, מתוכם 140 למלון, 128 למגורים, 49 ציבוריות.

2. הגבהת הקומות הטיפוסיות.

3. תוספת 4 קומות למגדל המגורים ובריכות שחיה פרטיות בגג.

4. תוספת 5 קומות למגדל המלון, הקמת בריכות שחיה בגג ושימוש בגג העליון.

5. שינויים בשטחים בכל הקומות.

<u>במגדל הדרומי למלונאות 26 קומות:</u>

בקומת הבריכה: ביטול חדר מציל ועזרה ראשונה, ביטול 6 חדרי מלון ו-2 סוויטות ובמקומן הקמת חדרי ישיבות, בר בריכת שחיה, מחסנים וחדר מיזוג אוויר.

ביטול מפלס 13+ והחסרת 11 חדרים מאושרים.

בקומה 18 (קומה 20 בהיתר קודם): ביטול הטרקלין ותכנון של 9 חדרי מלון נוספים במקומו (סה"כ בקומה 11 חדרי מלון). ביטול מרפסת הגג הפתוחה וסגירת והשלמת הקומה לקונטור הקומה שמתחתיה.

בקומה 19 (קומה 21 בהיתר הקודם): הוספת חדר מלון אחד והשלמת הקומה לקונטור הקומה שמתחתיה.

בקומה 20 (קומה 22 בהיתר קודם): ביטול כל חדרי המלון והקמת טרקלין בגובה כפול ותוספת מרפסת גג.

בקומה 22 (קומה 24 בהיתר קודם): ביטול 4 חדרי מלון, סה"כ מבוקשים 5 חדרי מלון ושתי סוויטות.

בקומה 23 (קומה 25 בהיתר קודם): ביטול חדר מלון אחד והוספת סוויטה, ביטול מדרגות פנימיות בסוויטה ומרפסת גג מקורה, סה"כ בקומה 5 חדרי מלון ושתי סוויטות.

בקומה 24 (קומה 26 בהיתר קודם): תוספת 11 חדרי מלון.

בקומות 27-25 (קומות חדשות): המשך גרעין חדר המדרגות ופירי מעליות, מבואות, ממ"מ, פירים טכניים, מעליות נוספות ו-11 חדרי מלון.

קומה 28 (חדשה): המשך גרעין חדר המדרגות ופירי מעליות, מבואות, ממ"מ, פירים טכניים, מעליות נוספות, 6 חדרי מלון וסוויטה עם מדרגות פנימיות למפלס העליון לבריכה מוצמדת ליחידת האירוח.

קומה 29 (חדשה): המשך גרעין ח. מדרגות, חדר מכונות מעלית, חדרים טכניים בגובה כפול.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

על הגג העליון: דק עץ לשימוש אורחי המלון.

סה"כ לאחר השינויים 230 יחידות מלונאיות.

להלן שטחי הבנייה המוצעים במגדל המלון:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר			סה"כ הבניין במ"ר	מרפסות במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ		
ק.חניון תחתון				6,494.12	160.97	6,655.09	6,655.09	
ק.חניון עליון				6,064.16	138.28	6,202.44	6,202.44	
קומת אולם				2,989.80	344.21	3,334.01	3,334.01	
קומת ספא				2,142.04	410.45	2,552.49	2,552.49	
כניסה	1,991.3	-153.18	1,838.12	633.07	186.21	819.28	2,657.40	
גלריה (2)		149.09	149.09	233.02	211.57	444.59	593.68	
3	436.75	-308.6	128.15	189.24	304.48	493.72	621.87	
5-19 (לקומה)	466.75	-5.58	461.17	159.24	1.67	160.91	622.08	
20	545.23	12.04	557.27	141.64	-0.33	141.31	698.58	
22	412.75	-9.57	403.18	159.24	5.66	164.90	568.08	
23	466.75	-63.57	403.18	159.24	5.66	164.90	568.08	
24-25 (לקומה)	466.75	-5.58	461.17	159.24	1.67	160.91	622.08	
26	442.75	18.42	461.17	159.24	1.67	160.91	622.08	
27		461.17	461.17	447.88	-286.97	160.91	622.08	
28		453.8	453.80		138.93	138.93	592.73	24
29					460.64	460.64	460.64	184
ח. מדרגות לגג					52.57	52.57	52.57	
סה"כ	**12,230.28**	**462.74**	**12,693.02**	**22,519.77**	**2,162.39**	**24,682.16**	**37,375.18**	**208**

<u>במגדל הצפוני למגורים בן 26 קומות:</u>

במפלס 13.2+: תוספת גלריה טכנית.

בקומת הבריכה: תוספת חדר כושר.

בקומות 15+14: ביטול שתי דירות 2 חדרים בכל קומה והפיכתם לדירות דופלקס בנות 4 חדרים תוך ביטול המרפסות הצמודות.

בקומה 19: חלוקת הקומה מחדש עבור 2 דירות בנות 5 חדרים.

בקומות 25-24 (קומות חדשות): המשך גרעין חדר המדרגות, מעברים, מבואות ופירים טכניים, חדר מכונות מעלית ובניית שתי דירות דופלקס בנות 5 חדרים.

בקומות 28-26 (קומות חדשות): המשך גרעין חדר המדרגות ופירי מעליות, מעברים ומבואות ופירים טכניים, שתי דירות טריפלקס בנות 5 חדרים עם בריכת שחיה פרטית על הגג במפלס 96+.

קומת הגג העליון: גמר יריעות ביטומניות, פתחי פירים.

סה"כ לאחר השינויים 88 יח"ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

להלן שטחי הבנייה המוצעים במגדל המגורים:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר			סה"כ הבניין במ"ר	מרפסות במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ		
כניסה				272.78	7.21	279.99	279.99	
גלריה (2)	10.91	-10.91	0.00	634.08	13.88	647.96	647.96	
3	26.16	396.48	422.64	500.83	-406.56	94.27	516.91	
4		26.01	26.01		256.50	256.50	282.51	
5-13 (לקומה)	603.74	0.02	603.76	113.32	0.55	113.87	717.63	67.04
14	603.74	3.26	607.00	113.32	-2.69	110.63	717.63	48
15	603.74	-100.18	503.56	113.32	-2.21	111.11	614.67	24
16-18 (לקומה)	603.74	0.02	603.76	113.32	0.55	113.87	717.63	67.04
19	581.64	35.95	617.59	141.39	-43.30	98.09	715.68	24
20	709.80	-120.29	589.51	86.05	14.31	100.36	689.87	24.05
21	372.76	-123.42	249.34	86.05	16.10	102.15	351.49	
22	814.80	-272.94	541.86	86.05	14.31	100.36	642.22	24.1
23	435.76	-234.83	200.93	86.05	16.10	102.15	303.08	
24	449.64	92.22	541.86	72.17	28.19	100.36	642.22	24.1
25	386.64	-182.93	203.71	72.17	29.01	101.18	304.89	
26	94.37	336	430.37	99.72	-19.21	80.51	510.88	105
27		303.34	303.34		91.26	91.26	394.60	
28		181.89	181.89		79.52	79.52	261.41	234
סה"כ	**12,334.84**	**329.89**	**12,664.73**	**3,723.82**	**99.02**	**3,822.84**	**16,487.57**	**1,311.73**

9. המצב המשפטי:

בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט, חלקה 120 בגוש 6909 בשטח 6,633 מ"ר.

הבעלות רשומה על שם העוררת ב-662655/663300 חלקים. יתרת הזכויות רשומה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ לחדר טרפו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. טיעוני הצדדים להשבחה בגין ההקלות:

10.1. טענות שמאי העוררת:

10.1.1. מהות ההשבחה:

<u>תוספת גובה</u>

מגדל המלון

תוספת גובה קומה טיפוסית מ-3.25 מ' ל-3.45 מ' ברוטו, עבור 22 קומות (סה"כ 12,333.6 מ"ר ברוטו).

תוספת קומה 20 בגובה כפול של 6.9 מ' (684.58 מ"ר ברוטו).

תוספת שתי קומות 27+28 בגובה 3.45 מ' ברוטו כל קומה (סה"כ 1,214.81 מ"ר ברוטו).

תוספת שתי קומות טכניות על הגג בגובה כולל של 7.9 מ' (513.21 מ"ר שירות).

יצירת קומה כפולה במפלס קומה 3 בבריכה השחייה (621.9 מ"ר ברוטו).

לטענת שמאי העוררת תוספת הגובה נדרשה בגין צורך אדריכלי בלבד, עבור יישור קומות מגדל בית המלון ביחס למגדל המגורים. תוספת גובה בבית מלון לא מעלה את גובה הפדיון ולא תורמת לשווי ומשכך אינה משביחה. כתימוכין, שמאי העוררת הפנה לשומה מכרעת ברחוב ברנר 14 בת"א. אף בשומת המשיבה נטען כי תוספת הגובה אינה מעלה את פדיון המכירות ומכאן לא ברור מדוע נקבעה תרומה בגין רכיב בשיעור 5%. בעלי הזכויות חתמו על הסכם ניהול בית המלון עם רשת יוקרתית. הסכם הניהול מציין מספר רב של דרישות בניה פיזיות, לרבות גודל חדר מינימאלי, גובה תקרה וכיו"ב. הסכם הניהול נחתם טרם הגשת ההקלה והוא לא השתנה בגין תוספת הגובה בקומות. כמו כן, יש להביא בחשבון התייקרות בעלות הבנייה בעת הגבהת הקומות.

מגדל המגורים

התוספת מגדילה גובה קומה טיפוסית מ-3.25 מ' ל-3.45 מ' ברוטו, עבור 22 קומות (סה"כ 14,083.97 מ"ר ברוטו). המשמעות היא תוספת גובה נטו מ-2.65 מ' ל-2.85 מ'.

תוספת שתי קומות - קומה 27 בגובה 3.45 מ' ברוטו (394.6 מ"ר ברוטו) ותוספת קומה 28 בגובה 4.4 מ' (283.96 מ"ר ברוטו).

תוספת קומה רביעית – קומת גלריה טכנית בגובה 3.45 מ' (282.51 מ"ר ברוטו).

מאחר שלא ניתן לאתר עסקות השוואה על פי גובה דירות מגורים, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין מרכיב זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לחילופין, טען שמאי העוררת כדלקמן:

בהתאם למסמך "הוועדה לגיבוש קווים מנחים לגביי בעיות מיוחדות בשומת מקרקעין" שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין בנוגע לשומות לחנויות גבוהות ויציעים, בוצעה הבחנה בין חנויות שתוספת הגובה אינה מספיקה כדי להקים בה יציע, לבין חנויות שתוספת הגובה מספיקה להקמת יציע וחנויות בעלות יציע קיים. במקרים שתוספת הגובה אינה מאפשרת ניצול החלל הנוסף להקמת יציע, יעלה שווי החנות בשיעור של 1.5% לכל 20 ס"מ גובה נוסף.

בפס"ד סולל בונה[2], במקרה בו גובה הדירה היה צריך להיות 2.58 מ' ובמקום זאת היה בגובה 2.38 מ', נקבע שיעור של 0.69% לכל ס"מ גובה בתחום שמתחת לגובה המזערי בתקנות (2.5 מ') ו-0.4% לכל ס"מ שמעל לגובה המזערי שעל פי התקנות. בפס"ד זקס[3] שמאי מקרקעין קבע שיעורי הפחתה / תוספת בהתאם לפס"ד סולל בונה.

בשומה מכרעת ביוחנן הסנדלר 2 בבת ים (חלקה 32 בגוש 7121), נקבעה תוספת בשיעור של 7.5% בממוצע (5%-10%) לשווי מ"ר קרקע מבונה במקרה בו התבקשה הגבהה מ-2.7 מ' נטו ל-2.94 מ' נטו.

בשומה מכרעת בירקון 81 בת"א (חלקה 1 בגוש 6907), נקבעה תוספת בשיעור של 5% לשווי מ"ר קרקע מבונה במקרה בו התבקשה הגבהת גובה נטו של חדרי יציאה לגג (69 מ"ר) ללא שינוי סה"כ 4 מ' ברוטו כללי.

לפיכך, לטענת שמאי העוררת תוספת השווי המשקללת את השיעור המקובל והשוליות בפרויקט הנדון היא כדלקמן:

טווח בס"מ	תוספת בס"מ	שיעור ההשבחה	שוליות	מקדם שווי
2.75-2.85	10	0.40%	70%	2.80%
2.85-2.95	10	0.40%	40%	1.60%
מקדם משוקלל				**4.40%**

ככלל טען שמאי העוררת, כי מאחר שלא ניתן לאתר עסקות השוואה על פי גובה משתנה, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין מרכיב זה. שימוש בפסקי דין ובשומות מכריעות ע"י קביעת מודלים, אולי אפשרי, ובלבד שהמודל עליו מתבססים נסמך על עסקאות. בשומת המשיבה אין התבססות על עסקאות שמעידות על השבחה בגין מרכיב זה ולא ניתן לקבוע השבחה גבוהה כל כך על סמך תחושות בטן. כתימוכין, הפנה לערר י.לידה השקעות[4].

[2] ע"א 68/85, **סולל בונה בע"מ נ' נמרוד ושולמית ברקן ואח'.**

[3] ת"א 1237/86, **זקס וסן דוד נ' נאני ושות'.**

[4] ע"א 6118/15, **י.לידה השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לטענת שמאי העוררת, שמאי המשיבה התעלם ממרכיב השוליות (תוספת של 20 ס״מ בגובה דירה כאשר במצב קודם אושר גובה של 2.65 מ׳). שמאי העוררת הציג דו״ח מכירות של 28 דירות בנכס הנדון, טרם המועד הקובע (מיולי 2010 עד ינואר 2015) וציין כי במכירת הדירות צורף מפרט טכני שקבע את גובה הקומה ל-2.65 מ׳. לאחר המועד הקובע נמכרו הדירות ללא שינוי בשווי ולא ניתן להצביע על עליית השווי כתוצאה מאישור ההקלה. דרישת שמאי המשיבה אקוויוולנטית לתוספת שתי קומות מלאות במגדל מגורים ואינה סבירה.

בנוגע למקדם השבחה בשיעור 30% שקבע שמאי המשיבה עבור קומה 20 במגדל המלון, טען שמאי העוררת, כי הגובה הכפול מהווה בסיס לתוספת שטחים ופיצול הקומה לשתי קומות בתוכנית מוצעת חדשה בהליכי אישור (עת יאושר פיצול הקומה, ההשבחה בגין רכיב זה תקוזז). לעומת זאת, במקרה של תוספת קומות 27 ו-28 ללא תוספת שטח, נקבע ע״י שמאי המשיבה מקדם השבחה בשיעור 10% לכל קומה, אשר לכאורה נראה סביר ומשכך לא ברור מדוע נקבע מקדם בשיעור 30% לקומה 20 או מקדם בשיעור 30% עבור גובה כפול ללא תוספת שטח בקומת הבריכה (קומה 3). בנוגע לקומות הטכניות בבית המלון ומגדל המגורים, הן כוללות שטחי שירות בלבד, הכלולים בתוכנית תא/2077/א שבמצב קודם. בהקמת שטח זה יש רק הוצאות ללא תרומה למגורים ו/או למלון והוא נדרש בגין גובה חדרי מכונות למעליות, מיקום למזגנים, מאגרי מים לחירום וכיו״ב. תכנון בניין המגורים הוא בנסיגה בקומות בחלקו העליון ולכן נוצר צורך אדריכלי למימוש יתרת השטחים בתוספת גובה. לפיכך, בעת קביעת מקדמי התרומה, יש לבחון את יכולת מימוש השטחים במצב קודם בתכנון אדריכלי שונה. בבניין המתוכנן אין חריגה מסטנדרטים מקובלים לדירות באזור (כפי שציין שמאי המשיבה עצמו, הבנייה הרווחת היא בגובה נטו של 3 מ׳), אין הגדלת שווי, אלא תיקון שיאפשר פריסת מערכות, כגון ספרינקלרים ותעלות מיזוג אוויר.

<u>הקמת בריכות שחייה במלון ובמגדל המגורים</u>

התבקשה הקלה לתוספת בריכת שחיה צמודה לחדרי האירוח בבית מלון ותוספת שתי בריכות שחיה פרטיות בקומה 28 במגדל המגורים בשטח 30 מ״ר כל אחת. בתוכנית תא/2077/א שבמצב קודם נקבע כי בקומות העליונות תותר במפלס גג המבנה התחתון ובקומה העליונה בכל אחד מהמבנים, מועדון בריאות וספורט הכולל בריכת שחיה ומועדון לדיירים לאורחי המלון. כמו כן, הותרו שירותים מלונאים בכל קומות בית המלון. לטענת שמאי העוררת הבריכה אינה כלולה במועדון, אלא מותר לבנות מועדון ומותר לבנות בריכה, כל אחד בנפרד. לפיכך, אין השבחה בגין מרכיב זה. שמאי העוררת טען כי מסכים שמקדם בריכה במגדל המגורים הוא 0.3, אולם, יש לנכות תרומת מרפסות במקדם 0.15, כך שמקדם התרומה מסתכם ב-0.15. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת בירקון 81 בת״א, בה נקבעה השבחה במקדם 0.15 בגין תוספת ג׳קוזי במפלס הגג.

בתגובה שניתנה לאחר החלטת ועדת הערר בתיק הנדון, שמאי העוררת ערך עדכון לתחשיבו ובו חישב השבחה בגין מרכיב זה במקדם 0.15. כמו כן, הפנה לסקירת מקדמי תרומה שנערכה בשומה מכרעת ברחוב הירקון 29 בת״א.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>שימוש בגג עליון במבנה המלון לשימושים מלונאים</u>

בתוכנית תא/2077/א שבמצב קודם נקבע כי בקומת הגג יותרו מתקנים טכניים וחדרי מכונות, מועדון בריאות וספורט כולל בריכת שחיה ומועדון לדיירים ולאורחי המלון. לפיכך, השימוש המותר והמבוקש בגג העליון במלון הוא שימוש מלונאי ולא ברור מדוע נדרשה הקלה. לפיכך, אין השבחה בגין מרכיב זה.

בתגובה שניתנה לאחר החלטת ועדת הערר בתיק הנדון, שמאי העוררת ערך עדכון לתחשיבו ובו חישב השבחה בגין מרכיב זה במקדם 0.3.

10.1.2. ערכי שווי:

בקביעת עלות הבנייה התבסס שמאי העוררת על אומדן תקציבי להקמת הפרויקט (הוצגה טבלת עלות הקמה מעודכנת לספטמבר 2016), ממנו עולה כי עלות הקמת בית המלון מסתכמת ב-385,901,843 ₪ (כולל גמר וריהוט) ועלות הקמת מגדל המגורים מסתכמת ב-214,947,000 ₪. העלויות כוללות בצ"מ בשיעור 10%.

בקביעת ערכי השווי למגורים התבסס שמאי העוררת על עסקות מכר לדירות בנכס הנדון (ציין 12 עסקות מכר מהשנים 2014-2015) ובנכסים יוקרתיים במרכז העיר (ציין 22 עסקות מכר מהשנים 2014-2016 ברחובות הרברט סמואל, טרומפלדור, השופטים, רוטשילד, רמז, ארלוזורוב, יצחק אלחנן, חביב אבשלום, הירקון, ונהרדעא). בנוסף, הפנה לשומות מכריעות ברחובות דניאל 2-8 והירקון 68 ו-81. לטענת שמאי העוררת השווי צריך להיות זהה לקביעה בשומה מכרעת ברחוב דניאל 2-8 שנערכה בסמוך למועד הקובע בנכס בתיק זה ובנכס דומה לו. בשומה שם נקבע ערך של 40,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה. השווי שנקבע בשומה מכרעת ברחוב הירקון 29 התייחס לדירת יוקרה מיוחדת.

בנוסף, שמאי העוררת חישב את השווי בגישת החילוץ, כאינדיקציה בלבד, לפי העקרונות כדלקמן:

שווי למ"ר בנוי -	90,000 ₪
שווי מ"ר בניכוי מע"מ (17%) ויזמות (30%) -	59,172 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה בניכוי עלות בניה (20,000 ₪ / מ"ר) -	39,000 ₪

בקביעת ערכי השווי למלונאות התבסס שמאי העוררת על דיווח לרשות לניירות ערך לרכישת זכויות בשדרות ירושלים 8 (הגיש ניתוח לשטחים ולשווי), הסכם הקצאת מניות ברחוב הירקון 306-298, שומות מכריעות ברחובות יורדי הסירה 16, דיזנגוף 221 ודניאל 8-2, מכר של זכויות במלונות בנויים ברחובות הירקון 62, בוגרשוב 2, הירקון 19, הירקון 78 ומאפו 9 בת"א. לטענת שמאי העוררת השווי צריך להיות זהה לקביעה בשומה מכרעת ברחוב דניאל 8-2, שכן מדובר בנכס דומה לנכס נשוא השומה. בשומה שם נקבע ערך של 8,700 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

בנוגע לעסקת המכר בארלוזורוב 19 אותה ציין שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון את כלל שטחי הבנייה ולא רק שטח עיקרי (הגיש טבלת שטחים).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שמאי העוררת טען כי קביעת שווי מ״ר קרקע מבונה מלונאי בעייתית בגישת החילוץ וחישב את השווי כאינדיקציה בלבד לפי העקרונות כדלקמן:

שווי לחדר בנוי לפי עסקה במלון רויאל ביץ׳ - 1,650,000 ₪

שווי לחדר מתואם בנכס הנדון (תוספת 10%) - 1,815,000 ₪

שטח ממוצע לחדר מלונאי ברוטו (ברויאל ביץ׳: 11,884 מ״ר ברוטו, 228 חדרים) - 52 מ״ר

שווי למ״ר בנוי - 35,000 ₪

שווי מ״ר בניכוי יזמות (25%) - 28,000 ₪

שווי מ״ר קרקע מבונה בניכוי עלות בניה (21,000 ₪ / מ״ר) - 7,000 ₪

לטענת שמאי העוררת בשומת שמאי המשיבה הופחתו עלויות הקמה לא סבירות והשווי שנקבע אינו סביר. שטח חדר ברוטו (כולל שטחים ציבוריים) לפי נתוני התכנון הוא 81 מ״ר בממוצע (18,631 מ״ר בחלוקה ל-230 חדרים). שווי חדר מלונאי בנוי לפי קביעת שמאי המשיבה מסתכם ב-3,240,000 ₪, כפול מעסקת מלון רויאל ביץ׳ ואינו סביר.

שמאי העוררת ניכה עלות בניה עודפת בגין ההקלות המבוקשות בסך של 17,087,381 ₪ (20,838 מ״ר * 820 ₪).

10.1.3. תחשיב ההשבחה:

ההשבחה לבית המלון-

מהות	שטח במ״ר	שווי מ״ר קרקע מבונה ב-₪	מקדם	סה״כ שווי ב-₪
הגבהת קומה טיפוסית מ-3.25 מ׳ ל-3.45 מ׳ (גובה נטו לאחר הגבהה 3.12 מ׳, לפני הנמכות)	ללא חיוב			
הבלטת מרכיבי הצללה	ללא חיוב			
קומה 20 בגובה כפול של 6.9 מ׳ (בסיס לחלוקת דירות בעתיד)	543	8,700	0.2	944,820
תוספת 2 קומות (27 ו-28),ללא תוספת שטח	915	8,700	0.1	796,050
תוספת 2 קומות טכניות (קומות 29 ו-30) בגובה 7.9 מ׳	ללא חיוב			
הקמת קומת בריכה (קומה 3) בגובה כפול (שטח ברוטו)	622	8,700	0.1	541,027
הקמת בריכת שחיה למלון	42	8,700	0.15	54,810
שימוש בגג עליון לשימוש מלונאי	350	8,700	0.3	913,500
סה״כ השבחה לבית המלון				**3,250,651**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ההשבחה למגדל מגורים-

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	מקדם	סה"כ שווי ב-₪
הגבהת קומה טיפוסית נטו מ-3.25 מ' ל-3.45 מ'	11,731	40,000	4.40%	20,646,296
הבלטת אלמנטי הצללה	ללא חיוב			
תוספת בניה של קומה 27 בגובה 3.45 מ'	303	40,000	0.1	1,213,260
תוספת קומה 4+ קומה טכנית גובה 3.45 מ' (שטח עיקרי)	26	40,000	0.1	104,000
תוספת קומת גג טכנית בגובה 4.4 מ' (שטח עיקרי)	186	40,000	0.1	744,000
הקמת בריכות שחיה	60	40,000	0.15	360,000
סה"כ השבחה למגדל המגורים				**23,067,656**

התוספת הכוללת מאישור ההקלות - ₪ 26,318,307

תוספת עלות בניה לקיזוז (20,838 מ"ר * 820 ₪) - (₪ 17,087,381)

ההשבחה - ₪ **9,230,925**

10.2. טענות שמאי המשיבה:

10.2.1. מהות ההשבחה:

<u>תוספת גובה</u>

הבקשה להיתר היא לתוספת גובה מ-2.81 מ' ל-3.45 מ', בפועל ההקלה חושבה כדלקמן:

מגדל המלון

תוספת גובה של 22.85 מ' (84.5 מ' לפי היתר משנת 2012 ו-107.35 מ' בבקשה להיתר במימוש המבוקש).

תוספת 0.2 מ' בכל אחת מ-20 הקומות הטיפוסיות במלון, דהיינו 3.45 מ' ברוטו במקום 3.25 מ' ברוטו במצב קודם. סה"כ תוספת 4 מ' (0.2 מ' * 20 קומות). בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, גובה פנים קומה נטו הוא 3.12 מ'. השטח המבונה ב-20 קומות (קומות 26-5, לא כולל קומה 20 בגובה כפול) מסתכם ב-12,333.6 מ"ר (9,107.42 מ"ר עיקרי + 3,226.18 מ"ר שירות).

קומה 20 בגובה כפול של 6.9 מ' בשטח של 698.58 מ"ר (557.27 מ"ר עיקרי + 141.31 מ"ר שירות).

תוספת 2 קומות (27 ו-28) אשר גובהן המשותף 6.9 מ' (3.45 מ' * 2), בשטח של 1,214.81 מ"ר (914.97 מ"ר עיקרי + 299.84 מ"ר שירות).

תוספת 2 קומות טכניות (29 ו-30) שגובהן המשותף 7.9 מ', בשטח 513.21 מ"ר.

קומה 3 - קומת בריכה בגובה כפול.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שמאי המשיבה טען כי בית מלון הוא עסק כלכלי. לכאורה תוספת הגובה אינה מעלה את הפדיון מהמכירות, אולם, מקנה יוקרתיות נוספת וחשובה למערכות בית המלון, בעיקר מיזוג אוויר, ספרינקלרים ומערכות תאורה. לפיכך, שמאי המשיבה קבע תרומה בשיעור 5% למ״ר לכל תוספת קומה. בנוסף, טען כי לחילופין, ניתן היה לקבל את אותה תוספת גובה בכל יחידה בדרך של ויתור על קומות במלון.

תוספת הגובה במגדל המגורים:

תוספת גובה של 18.4 מ׳ (84.5 מ׳ לפי היתר משנת 2012 ו-102.9 מ׳ בבקשה להיתר במימוש המבוקש).

תוספת 0.2 מ׳ בכל אחת מ-22 קומות המגורים הטיפוסיות, דהיינו 3.45 מ׳ ברוטו במקום 3.25 מ׳ ברוטו במצב קודם. סה״כ תוספת 4.4 מ׳ (0.2 מ׳ * 22 קומות). בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, גובה פנים קומה נטו הוא 2.92-2.95 מ׳. השטח המבונה ב-22 קומות (קומות 5-26) מסתכם ב-12,679.33 מ״ר (11,730.85 מ״ר עיקרי + 948.49 מ״ר שירות).

תוספת קומה 27 בגובה 3.45 מ׳ בשטח של 394.6 מ״ר (303.34 מ״ר עיקרי + 91.26 מ״ר שירות).

תוספת קומה 4 (טכנית) בגובה 3.45 מ׳ בשטח של 282.51 מ״ר (26.01 מ״ר עיקרי + 256.5 מ״ר שירות). התוספת מאפשרת חלוקה ושימוש אפקטיביים יותר ובנוסף, משביחה את הקומות נוספות מאחר שמגביהה אותן.

תוספת לקומת גג טכנית (קומה 28) בגובה 4.4 מ׳, בשטח של 261.41 מ״ר (181.89 מ״ר עיקרי + 79.52 מ״ר שירות).

קומה 3 - קומת בריכה בגובה כפול בשטח 622 מ״ר ברוטו.

בנוגע לתרומת תוספת גובה בדירות מגורים ציין שמאי המשיבה כי במבנים חדשים מבצעים הנמכות בתוך הדירות לצורך התקנת ספרינקלרים, מערכות מיזוג אוויר וגופי תאורה. ההנמכות נעות בין 10 ס״מ ל-30 ס״מ + 8 ס״מ עובי פרופילים ולוחות גבס. לפיכך, במצב קודם גובה הפנים 2.75 מ׳ (מגובה ברוטו של 3.25 מ׳), וממנו יש להפחית בגין תקרות פנימיות מונמכות. גובה זה אינו מקובל בדירות יוקרה. במצב חדש הגובה הפנימי בטווח של 2.92-2.95 מ׳. שמאי המשיבה טען כי באזורי ביקוש בעיר ת״א, במיקומים יוקרתיים פחות מהנכס הנדון, גובה נטו מקובל אינו נמוך מ-2.8 מ׳ ובמקרים רבים גובה פנים נטו במבנים ותיקים הוא 3 מ׳. שמאי המשיבה ציין כי לא אותרו עסקות מכר רלוונטיות שיכולות להעיד את שווי מרכיב הקרקע בהתאם לגובה בכל אחד ממצבי התכנון ובקביעת המקדם הפנה לפס״ד זקס (ממנו מתקבלת תוספת לשווי בשיעור 1% לכל ס״מ בהתאמה למיקום הנכס הנדון) ולשומה מכרעת ברחוב יוחנן הסנלדר 2 בבת ים (ממנה מתקבלת תוספת לשווי בשיעור 0.31% לכל ס״מ). מאחר שתוספת הגובה מאפשרת בעיקר הנמכת תקרות, ההשבחה נאמדה בשיעור 10% לכל 1 מ״ר קרקע מבונה, על הצד הזהיר. כביקורת, ציין כי תוספת גובה של 20 ס״מ ביחס לגובה ברוטו 3.25 מ׳ במצב קודם מהווה תוספת גובה בשיעור 6%. מאחר שאין מדובר בתוספת שטח, אלא בתוספת גובה שבעיקרה מאפשרת התקנת מערכות בתקרה ללא מגבלות, הקביעה לתוספת בשיעור 10% בגין הגבהת 20 ס״מ סבירה. תוספת 10% משווי הקרקע משמעה תוספת בשיעור 5% משווי מ״ר בנוי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שמאי המשיבה טען כי מההשבחה יש להפחית את עלויות הבנייה המוגדלות עקב תוספת הגובה והוא מקבל את אומדן העוררת לעניין עלות הבנייה הנוספת. בנוסף טען, כי לחילופין ניתן היה לקבל את אותה תוספת גובה בכל יחידה בדרך של ויתור על קומות במגדל המגורים. בתגובה מאוחרת, הפנה כתימוכין לשומה מכרעת ברחוב דיזנגוף 204 בת"א בה נקבעה תרומה בשיעור 15% בגין הגבהת חדרי יציאה לגג. שמאי המשיבה טען, כי השומות המכריעות עליהן התבסס שמאי העוררת הן ממיקומים נחותים משמעותית יחסית לנכס הנדון והתרומה לגובה שנקבעה בהן לא כללה הפחתה בגין עלות בניה מוגדלת. שמאי המשיבה טען כי הבקשה להקלות הוגשה כששלד הבניין היה בשלבים ולכן עסקות המכר בנכס הנדון, אשר צוינו ע"י שמאי העוררת, מגלמות את הגובה המבוקש.

<u>הבלטת קורות דקורטיביות</u>

ההבלטה התבקשה כאלמנט הצללה עד 2 מ' מעבר לקו הבניין במבנה המגורים. הקורות תשמשנה בעתיד לצורך קבלת היתר בניה למרפסות. הצורך במרכיב זה נובע מדרישה סבירה למנוע קרינת שמש מוחזרת ואינו משביח.

<u>בריכות שחיה</u>

במבנה המלון בקומה 29 בסוויטה הנשיאותית, הותרה בריכה בשטח 42 מ"ר. הקמת בריכת שחיה על גג מלון, חזיתית לים, מקנה יוקרתיות לסוויטה אליה הבריכה תוצמד. שמאי המשיבה ציין כי תכנית תא/2077/א התירה בנייה בריכות שחייה כחלק ממועדון בריאות וספורט בלבד ולא בריכות שחיה פרטיות. בקביעת תרומת הבריכה הפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת ברחוב הירקון 68 בת"א ובהתאמה לנכס הנדון, לאחר קיזוז תרומת מרפסת גג, קבע מקדם 0.3.

במבנה המגורים הותרו 2 בריכות פרטיות בקומה 28, בשטח 30 מ"ר כל אחת. הבריכות בצמוד לחדרים ובגינן נקבעה תרומה במקדם 0.3.

<u>שימוש בגג עליון במבנה המלון לשימושים מלונאים</u>

שטח הגג 350 מ"ר. הגדרת השימוש מאפשרת, בדומה לבתי מלון רבים, לקיים מגוון אירועים לשימושים מסחריים בשטח אשר נהנה ממבט ייחודי ומלא לים. שמאי המשיבה ציין כי השטח, בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, מחופה בדק מעץ. שווי הגג הוערך בשיעור 50% משווי מ"ר מלונאי (המהווה כ-40% משווי למסחר).

שמאי המשיבה טען כי שינוי תכנית העיצוב מגולמת ביתר ההקלות.

10.2.2. ערכי שווי:

בקביעת ערכי השווי למגורים התבסס שמאי המשיבה על עסקות מכר לדירות בנכס הנדון (16 עסקות מכר מהשנים 2016-2014) ובנכסים בסביבה (17 עסקות מכר מהשנים 2016-2014 ברחובות הרברט סמואל, עזרא, הכובשים, הירקון, כרמלית ונחמיה. בתגובה מאוחרת ציין שתי עסקות מכר משנת 2019 ברחובות הרב קוק 12 והרברט סמואל 36). שמאי המשיבה חילץ את שווי הקרקע משווי בנוי של 90,000 ₪ למ"ר (על הצד הזהיר, שכן לדעתו המחירים מעל 100,000 ₪ למ"ר בנוי בסביבה), בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (12,000 ₪ למ"ר) והגיע לשווי של 49,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה. כתימוכין, הפנה לשומות מכריעות ברחוב הירקון 29 ו-110 בת"א.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בקביעת ערכי השווי למלונאות התבסס שמאי המשיבה על מכר של מלון רויאל ביץ' ברחוב הירקון 19 בת"א בשנים 2013-2014. שמאי המשיבה חילץ את שווי הקרקע משווי בנוי של 40,000 ₪ למ"ר, בניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (15,000 ₪ למ"ר) והגיע לשווי של 17,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב יורדי הסירה 16 בת"א. בתגובה מאוחרת ציין עסקת מכר משנת 2012 ברחוב ארלוזורוב 19 וכן שומה מכרעת שנערכה לנכס שם ובנוסף שומות מכריעות ברחוב הירקון 90א', ברנר 14 בת"א ופרסום ברשות ניירות הערך בנוגע להסכם לרכישת זכויות בשדרות ירושלים 8 בת"א (לגביה הגיש ניתוח שווי). בנוגע לשומה מכרעת ברחוב דניאל אליה הפנה שמאי העוררת, ציין שמאי המשיבה, כי שמאי המבקש בתיק שם טען לשווי גבוה בהרבה מזה שנקבע בשומה המכרעת.

10.2.3. תחשיב ההשבחה:

מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר קרקע מבונה ב-**₪	**מקדם**	**סה"כ שווי ב-**₪
בית מלון ומסחר				
הגבהת קומה טיפוסית מ-3.25 מ' ל-3.45 מ'. גובה נטו לאחר תוספת 3.12 מ' (לפני הנמכות)	9,107.42	17,000	0.05	7,741,307
הבלטת מרכיבי הצללה				ללא חיוב
קומה 20 במלון בגובה כפול של 6.9 מ' (בסיס לחלוקת הדירות בעתיד)	557.27	17,000	0.30	2,842,077
תוספת 2 קומות (27+28) ללא תוספת שטח	914.97	17,000	0.10	1,555,449
תוספת 2 קומות טכניות (29+30) בגובה כולל של 7.9 מ'	513.21	17,000	0.20	1,744,914
בנית קומת בריכה (קומה 3) בגובה כפול (השטח ברוטו)	621.87	17,000	0.30	2,144,358
הקמת בריכת שחיה במלון	42	17,000	0.30	214,200
שימוש מלונאי בגג עליון במבנה המלון	350	17,000	0.50	2,975,000
מגדל מגורים				
הגבהת קומה טיפוסית מ-3.25 מ' ל-3.45 מ'. גובה נטו לאחר תוספת 2.95 מ' (לפני הנמכות)	11,730.85	49,000	0.10	57,481,165
הבלטת מרכיבי הצללה				ללא חיוב
תוספת בניה של קומה 27 בגובה 3.45 מ'	303.34	49,000	0.10	1,486,366
תוספת קומה 4 טכנית בגובה 3.45 מ' (שטח ברוטו)	282.51	49,000	0.10	1,384,299
תוספת קומת גג טכנית 28 בגובה 4.4 מ' (שטח ברוטו)	261.41	49,000	0.20	2,561,818
הקמת שתי בריכות שחיה במגורים	60	49,000	0.30	882,000
עלות בניה מוגדלת לניכוי	20,838.27	820		-17,087,381
ההשבחה				**65,895,572**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3. תמצית חישובי הצדדים:

מהות	נושא	שמאי העוררת	שמאי המשיבה
בית מלון	הגבהת קומה טיפוסית	אין השבחה	9,107.42 מ״ר * 17,000 ₪ * 0.05 = 7,741,307 ₪
	קומה 20 בגובה כפול	543 מ״ר * 8,700 ₪ * 0.2 = 944,820 ₪	557.27 מ״ר * 17,000 ₪ * 0.3 = 2,842,077 ₪
	תוספת 2 קומות (28+27) ללא תוספת שטח	915 מ״ר * 8,700 ₪ * 0.1 = 796,050 ₪	914.97 מ״ר * 17,000 ₪ * 0.1 = 1,555,449 ₪
	תוספת 2 קומות טכני ות (30+29)	אין השבחה	513.21 מ״ר * 17,000 ₪ * 0.2 = 1,744,914 ₪
	הקמת קומת בריכה בגובה כפול (קומה 3)	622 מ״ר * 8,700 ₪ * 0.1 = 541,027 ₪	621.87 מ״ר * 17,000 ₪ * 0.3 = 2,144,358 ₪
	הקמת בריכת שחיה במלון	42 מ״ר * 8,700 ₪ * 0.15 = 54,810 ₪	42 מ״ר * 17,000 ₪ * 0.3 = 214,200 ₪
	שימוש בגג עליון לשימוש מלונאי	350 מ״ר * 8,700 ₪ * 0.3 = 913,500 ₪	350 מ״ר * 17,000 ₪ * 0.5 = 2,975,000 ₪
	סה״כ תרומת ההקלות במלון	**3,250,651** ₪	**19,217,305** ₪
מגדל מגורים	הגבהת קומה טיפוסית	11,731 מ״ר * 40,000 ₪ * 0.044 = 20,646,296 ₪	11,730.85 מ״ר * 49,000 ₪ * 0.1 = 57,481,165 ₪
	תוספת בניה בקומה 27	303 מ״ר * 40,000 ₪ * 0.1 = 1,213,260 ₪	303.34 מ״ר * 49,000 ₪ * 0.1 = 1,486,366 ₪
	תוספת קומה 4 טכנית	26 מ״ר * 40,000 ₪ * 0.1 = 104,000 ₪	282.51 מ״ר * 49,000 ₪ * 0.1 = 1,384,299 ₪
	תוספת קומת גג 28	186 מ״ר * 40,000 ₪ * 0.1 = 744,000 ₪	261.41 מ״ר * 49,000 ₪ * 0.2 = 2,561,818 ₪
	הקמת בריכות שחיה	60 מ״ר * 40,000 ₪ * 0.15 = 360,000 ₪	60 מ״ר * 49,000 ₪ * 0.3 = 882,000 ₪
	סה״כ תרומת ההקלות במגורים	**23,067,656** ₪	**63,795,648** ₪
סה״כ תרומת ההקלות		26,318,207 ₪	83,012,953 ₪
עלות בניה עודפת לניכוי		(17,087,381 ₪)	
ההשבחה בגין ההקלות		**9,230,925** ₪	**65,895,572** ₪

11. הכרעה:

הכרעה בדבר שווי מ״ר קרקע מבונה תוצג בפרק התחשיב בס׳ 13 להלן.

11.1. עיקרי החלטת ועדת הערר מיום 22.01.19:

<u>גובה היחידות</u>

ועדת הערר קבעה כי שומת המשיבה מבוססת די הצורך על מנת שלא לקבוע כי היא חסרת יסוד ואין דינה להתבטל מעיקרה. בשלב זה של ההליך אין מקום להעמיק בטענותיהם השמאיות של הצדדים לגבי קיומה של השבחה ואופן חישובה, והללו יבחנו על ידי שמאי מייעץ. ועדת הערר העירה כי הדברים שצוינו בערר י.לידה השקעות בע״מ אליו הפנתה העוררת, מקובלים עליה וכי יש לבסס חוות דעת שמאית ככל הניתן על גישת ההשוואה, ולמצער על כללים מקובלים ונהירים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בריכות השחייה והשימושים המלונאים על הגג

ועדת הערר קבעה כי ההקלות נדרשו לנוכח הוראות ס' 10 לתוכנית תא/2077/א.

התוכנית עומדת בבירור הן על מיקומן של בריכות השחייה והן על אופיין המשותף - לאורחי המלון או לדיירים. טענת העוררת לפיה ניתן היה לקבוע מכוח התוכנית בריכות הצמודות לשתי דירות ולחדר מלון, בלא צורך לפרסם הקלה נדחתה. בהתייחס לבריכה המלונאית - קבעה ועדת הערר כי לא ניתן ללמוד בעניין זה ממלונות אחרים, שלא נטען ולא הוכח מכוח אילו תוכניות ובקשות להיתרים הוקמו. אף לא ניתן להסיק מן ההוראה המאפשרת שירותים מלונאים בכל קומות המלון, כי ניתן להצמיד בריכה ליחידה מלונאית, שעה שקיימת כאמור הוראה מפורשת המתייחסת לבריכות שחיה. לא ניתן לגזור גזירה שווה מן ההחלטות העוסקות בבריכות שחיה כשימוש אינהרנטי בחצרות מבני מגורים פרטיים לבריכות הצמודות ליחידות המגורים, שעה שמדובר בבניין רב דירות והתוכנית כוללת הוראות ברורות ומפורשות גם בעניין זה.

אשר לשימושים המלונאיים שהתבקשו על גג המלון, לפי התוכנית במיקום זה הוגדרו שימושים של: "מתקנים טכניים וחדרי מכונות, מועדון בריאות וספורט כולל בריכת שחיה ומועדון לדיירים ולאורחי המלון". על פניו קבעה ועדת הערר כי נראה שמדובר בשימושים רחבים יותר מאלה הקונקרטיים שהותרו בתוכנית.

משכך קבעה ועדת הערר כי בדין נדרש פרסום החריגות מהוראות התוכנית.

11.2. תוספת גובה במגדל המלון:

הגבהת קומה טיפוסית - מעיון בבקשה להיתר לעומת הוראות תכנית תא/2077/א ונספח הבינוי שבמצב קודם עולה כי גובה קומה טיפוסית נטו במצב קודם הוא 2.62 מ' (נספח הבינוי קובע גובה 88.5 מ', קומת קרקע סומנה בגובה של 3 קומות וקומה טכנית עליונה סומנה בגובה 2 קומות. לפיכך חילוק הגובה ב-30 קומות, מביא ל-2.95 מ' ממנו יש לנכות 33 ס"מ לתקרה כמבוקש בבקשה להיתר בנייה). בהתאם לבקשה להיתר, גובה קומה טיפוסית לעומת זאת הוא 3.12 מ' (3.45 מ' בניכוי 33 ס"מ לתקרה). גובה זה אינו כולל הנמכה בגין התקנת מערכות (כגון מיזוג אוויר). לפיכך, קיים במצב הקודם פחת תכנוני, המאפיין בינוי לא מודרני (עיצוב, ריווח ואור מצומצמים יותר). לפיכך, מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה כי קיימת השבחה בקומות טיפוסיות בשטח של 9,107.42 מ"ר עיקרי (קומות 19-5, 26-22).

טענת שמאי העוררת כי תוספת הגובה נדרשה בגין צורך אדריכלי בלבד, עבור יישור קומות מגדל בית המלון ביחס למגדל המגורים עומדת בסתירה לטענתו כי קיימת תכנית בהליכי תכנון לתוספת שטחים בחלק מהקומות. שמאי העוררת טען כי תוספת הגובה אינה מעלה את פדיון המכירות וכי הסכם הניהול נחתם טרם הגשת ההקלה ולא השתנה בגין תוספת הגובה בקומות. הסכם הניהול לא הועבר לעיוני על אף בקשתי ומשכך טענה זו של שמאי העוררת לא הוכחה. יתכן, כי ללא הקלה זו היו מתממשות פחות קומות וניצול המלון היה חלקי. שמאי העוררת הפנה לשומה מכרעת ברחוב ברנר, ממנה עולה כי על אף שהשמאית המכריעה בתיק שם ציינה כי אין בנמצא נתונים ביחס למחירי לינה בגבהים שונים, היא סבורה כי לשינוי בגובה השפעה על שווי הנכס וקבעה תרומה בשיעור 7% (גבוה מהתרומה שנקבעה ע"י המשיבה בנכס הנדון). זאת ועוד, בשומה מכרעת שערכתי בגין הקלה לגובה נטו של דירת גג מ-2.7 מ' ל-2.9 מ' במלון עירוני ברחוב נחלת בנימין קבעתי את התרומה בשיעור 5%. במקרה הנדון בו תוספת הגובה נטו היא בשיעור משמעותי של 20%, התרומה ברוטו של 5% (לפני הפחתה לעלות בניה עודפת) כפי שקבע שמאי המשיבה ולאור הקביעות בשומות המכריעות לעיל, סבירה בעיניי והחלטתי לקבלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

קומה 3 ו-20 בגובה כפול - לאור הקושי בקביעה וביסוס שיעור ההשבחה הנובע מהגבהת קומות לגובה כפול, מצאתי כי ניתן להתבסס על מסמך "הוועדה לגיבוש קווים מנחים לגביי בעיות מיוחדות בשומת מקרקעין" שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין, על בסיסו מצאתי 5 שומות מכריעות (חלקות וגושים: 6190/340, 11578/67, 11547/73, 2815/21, 11062/48) אשר חישבו ההשבחה לפיו. מעיון בקווים מנחים אלה ובהתאמה לנכס הנדון עולה כי במקרה בו ההבדל בגובה מאפשר הקמת יציע (הגובה המבוקש כפול מגובה קומה טיפוסית ומשכך מתאפשרת הוספת קומה בעתיד), אולם טרם הבשיל הצורך בהקמתו (כפי שטען שמאי העוררת נמצאת בהכנה תכנית לאישור שטחי בניה בקומות הכפולות), יעלה השווי בשיעור של 2% לכל 20 ס"מ גובה נוסף. במקרה הנדון גובה הקומה טיפוסית נטו הוא 3.12 מ', לפיכך, תוספת 2% לכל 20 ס"מ מביאה לתוספת של 0.312. לאור זאת, מצאתי כי מקדם התרומה של 0.3 שחושב ע"י שמאי המשיבה סביר במקרה הנדון והחלטתי לקבלו. השטח העיקרי שחושב בקומה 20 ע"י שמאי המשיבה מקובל עליי (557.27 מ"ר). עם זאת, בחישוב השטח בקומה 3 יש להביא בחשבון שטח עיקרי בלבד המסתכם ב-128.15 מ"ר, שכן השווי מגלם שטחי שירות.

תוספת 2 קומות (28+27) ללא תוספת שטח - מאחר שמדובר בניוד זכויות לקומות אלה והן משמשות כחלק מהשטח המלונאי מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לתרומה במקדם 0.1 ולשטח לחיוב (914.97 מ"ר עיקרי).

תוספת 2 קומות טכניות (קומות 30+29) - קומות טכניות אלה הותרו במצב קודם (בחישוב שטח נטו לקומה טיפוסית במצב קודם הובא בחשבון גובה קומה טכנית כפול בהתאם לנספח הבינוי) ולכן התוספת מגולמת בהשבחה הכוללת ביתר הקומות האמורות לעיל.

11.3. הקמת בריכות שחיה צמודות לחדרי האירוח במבנה המלון:

במצב קודם הותרה הקמת בריכה שחיה בקומת הגג לאורחי המלון. לפיכך, תרומת ההשבחה היא בהצמדת בריכת שחייה בשטח של 42 מ"ר. מנגד, יש להביא בחשבון את מיקומן בגג עליון של הסוויטה והפסד שטח לטובת מהלך מדרגות מהסוויטה שבקומה שמתחת אליה מוצמדת הבריכה. לפיכך, מצאתי כי מקדם התרומה לו טען שמאי העוררת של 0.15, סביר והחלטתי לקבלו. מקדם זה מצוי בטווח מקדמי תרומה שנקבעו בשומות מכריעות במקרים של הקמת בריכות שחיה במקום מרפסות גג כמפורט בס"ק 11.6 להלן.

11.4. שימוש בגג עליון במבנה המלון לשימושים מלונאים:

כאמור בס"ק 11.1 לעיל, ועדת הערר קבעה כי נראה שמדובר בשימושים רחבים יותר מאלה הקונקרטיים שהותרו בתוכנית. דהיינו, אף במצב קודם קיימת תרומה לשימושים בגג עליון. לאור מיקומם של סוויטות יוקרתיות בקומות התחתונות השימוש בגג עליון סביר שיהיה מוגבל בזמנים ובשימוש. כמו כן, היות שטח זה בלתי מקורה השימוש בו יהיה עונתי בלבד. לפיכך, מצאתי כי מקדם התרומה לו טען שמאי העוררת של 0.3, סביר והחלטתי לקבלו. מקדם תרומה של 0.5 כפי שקבע שמאי המשיבה מאפיין תרומת מרפסות שמש צמודות לדירות מגורים במקומות טובים בעיר ולאור קביעתי לעיל, אינו תואם שימוש מוגבל ושטח גדול יחסית.

הצדדים הסכימו לגביי השטח לחיוב (350 מ"ר), אולם, ממדידה גראפית שביצעתי עולה כי השטח לחיוב מסתכם ב-338 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.5. תוספת גובה במגדל המגורים:

הגבהת קומה טיפוסית – בהתאם לחשוב המפורט בס"ק 11.2 לעיל גובה קומה טיפוסית נטו במצב קודם הוא 2.63 מ' (בניכוי 32 ס"מ לתקרה כמבוקש בהיתר הבנייה). בהתאם לבקשה להיתר, גובה קומה טיפוסית לעומת זאת הוא 3.13 מ' (3.45 מ' בניכוי 32 ס"מ לתקרה). גובה זה אינו כולל הנמכה בגין התקנת מערכות (כגון מיזוג אוויר). לפיכך, קיים במצב הקודם, לא רק בשימושי מלונאות כמפורט בס"ק 11.2 לעיל, אלא אף בשימושי מגורים, פחת תכנוני, אשר לבטח לא מאפיין דירות יוקרה במיקום יוקרתי מול הים. לדוגמא במתחם "פארק צמרת" הממוקם מדרום לשכונת בבלי בת"א ומאופיין בדירות יוקרה התבקשו הקלות בגובה קומות מגורים מ-3.6 מ' למעל 4 מ'. זאת ועוד, בעיר בת ים, אשר אין חולקת שממותגת נמוך משמעותית ממיקום הנכס הנדון, בשומה מכרעת ברחוב דניאל 30 בבת ים בחן השמאי המכריע גובה נטו של קומות בבקשות להיתר שהוגשו במגרשים ברחובות ביאליק 11, פנקס 26, שלום עליכם 10 ובנכס עצמו וציין כי הממצאים מצביעים על כך שגובה קומה בסיסי המשתקף גם בשווי למ"ר קרקע מבונה הוא 2.7 מ' וכי כל גובה מעבר לכך מהווה שיפור תכנוני היוצר השבחה. לפיכך, מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה כי קיימת השבחה בקומות טיפוסיות בשטח של 11,730.85 מ"ר עיקרי (קומות 26-5).

מעסקות המכר שהציג שמאי העוררת לא ניתן להסיק בנוגע לשיעור ההשבחה הנובע מהגבהת הקומות. ראשית, לא הוצגו חוזי המכר ומפרטי הדירות בהן צוינו גבהי הדירות ולא ניתן להסיק מאיזו תקופה, אם בכלל, נמכרו דירות בגובה כפי שהיה במצב קודם לפי תכנית תא/2077/א. שנית, נתוני המכר מתפרסים על פני 6 שנים (2010-2016) בהן היו תמורות במחירי הדירות בת"א, קיים שוני מהותי בין שטחי דירות (62 מ"ר – 208 מ"ר) וקיים שוני מהותי במיקום הדירות בבניין (הן ביחס לקומה והן ביחס לכיווני האוויר). פערים אלה דורשים התאמות רבות, כך שקשה ביותר לבודד את מרכיב תוספת גובה הדירות.

לאור הקושי בקביעה וביסוס שיעור ההשבחה הנובע מהגבהת הקומות בחנתי את הנתונים כדלקמן:

- בשומה מכרעת שערכתי ברחוב גרוזנברג 39-37 בת"א, קבעתי תרומה במקדם 0.05 בגין הקלה להגבהת קומת חדרי יציאה לגג מ-2.5 מ' ל-2.8 מ'. בשומה מכרעת ברחוב הרב קוק 26 בת"א נקבעה תרומה במקדם 0.1 בגין הקלה דומה.

- בשומה מכרעת ברחוב הירקון 81 בת"א נקבעה תוספת בשיעור של 5% לשווי מ"ר קרקע מבונה במקרה בו התבקשה הגבהת גובה נטו של חדרי יציאה לגג מ-2.5 מ' ל-2.58 מ'.

- בשומות מכריעות שערכתי במקרים של הקלות לתוספת גובה בקומות למגורים בבת-ים קבעתי מקדמי תרומה ברוטו (לפני הפחתה לעלות בניה עודפת) בהתאם לשיעור התוספת. כך לדוגמא בסמטת הציפורנים 3 - בגין תוספת גובה נטו מ-2.65 מ' ל-2.87 מ' קבעתי תרומה בשיעור 8.3%. בחביבה רייק 15 - בגין תוספת גובה נטו מ-2.6 מ' ל-2.7 מ' קבעתי תרומה בשיעור 3.846%. בהתאם לעיקרון שקבעתי בשומות אלה עולה כי התרומה מסתכמת בשיעור 19%. הפחתה לשוליות בשיעור ממוצע לו טען שמאי העוררת (45%) מביא לתרומה במקדם 0.104.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

- בשומה המכרעת ביוחנן הסנדלר 2 בבת ים אליה הפנה שמאי העוררת, נקבעה תוספת בשיעור 7.5% בממוצע לשווי מ״ר קרקע מבונה במקרה בו התבקשה הגבהה מ-2.7 מ׳ נטו ל-2.94 מ׳ נטו.

- בהתאם לעיקרון שחושב בפס״ד סולל בונה וזקס אותם ציינו הצדדים, ובהתאמה לבקשה נשוא ההשבחה הפער עומד על 20% משווי בנוי (תוספת של 50 ס״מ * 0.4%). פער זה מהווה לפחות 30% משווי קרקע. בהפחתה לשוליות בשיעור ממוצע לשיטת שמאי העוררת (45%) מתקבלת תרומה במקדם 0.165 לשווי קרקע מבונה.

לאור האמור לעיל, ובשים לב למיקום הנכס בקו ראשון לים ולהיות הפרויקט יוקרתי למגורים, מצאתי כי התרומה ברוטו של 0.1 (לפני הפחתה לעלות בניה עודפת) כפי שקבע שמאי המשיבה ולאור הקביעות בשומות המכריעות לעיל, סבירה בעיניי והחלטתי לקבלה.

תוספת קומה 4 טכנית – בניגוד לתכנון מגדל בית המלון, הקומות הטכניות שסומנו בנספח הבינוי בתוכנית בקומות עליונות נוידו במגדל המגורים לקומה 4. ניוד זה מגביה את כל הקומות שמעל קומה זו בקומה אחת לעומת מיקומן במצב הקודם. השמאים מסכימים לגבי מקדם התרומה (0.1), אולם הם הכפילו שטח זה בשטח קומה 4 בלבד (שמאי המשיבה בשטח ברוטו ושמאי העוררת בשטח העיקרי). לעניין זה דעתי בדבר ההשבחה שונה ויש לחשבה בגין הגבהה של קומה אחת לשטח העיקרי שמעל קומה זו (המסתכם ב-6,178.48 מ״ר). התרומה לשטח שמעל קומה זו מחושבת על הצד הזהיר בשיעור של 1%, בהתאם לשומות מכריעות ברחוב ניסים אלוני 2, 4 ויורדי הסירה 6-4 ולאחר בחינת נתוני המכר במגדל המגורים עצמו.

תוספת קומה 27 בגובה 3.45 מ׳ ללא תוספת שטח - מאחר שמדובר בניוד זכויות לקומה זו, מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לתרומה נוספת לזו המתבטאת בהגבהת השטח הסחיר בבניין בקומה מעבר לקומה 4 כאמור לעיל, במקדם 0.1 ולשטח לחיוב (303.34 מ״ר עיקרי).

תוספת קומת גג 28 בגובה 4.23 מ׳ ללא תוספת שטח - מקובל עלי מקדם תרומה של 0.2 כפי שחישב שמאי המשיבה – מקדם זה מביא בחשבון תקרות גבוהות (4.23 מ׳), ניוד לקומה הגבוהה בבניין והיות קומה זו חלק מטריפלקס. מקדם זה הוא מעבר לתרומה שנקבעה בגין הגבהת השטח הסחיר בבניין עקב שינוי מיקום הקומה הטכנית כאמור לעיל. בחישוב הקומה יש להביא בחשבון שטח עיקרי בלבד המסתכם ב-181.89 מ״ר, שכן השווי מגלם שטחי שירות.

11.6. תוספת בריכות שחיה בקומה 28:

במצב קודם הותרה הקמת בריכת שחיה בקומת הגג לדיירי הבניין. לפיכך, תרומת ההשבחה היא בהצמדת בריכות השחייה בשטח של 60 מ״ר והפסד מרפסות גג. לפיכך, מצאתי כי מקדם התרומה לו טען שמאי העוררת של 0.15, סביר והחלטתי לקבלו. בשומות מכריעות רבות במקרים של הקמת בריכות שחיה במקום מרפסות גג נקבע מקדם תרומה של 0.15. כך לדוגמא בדירות יוקרה ברחובות הירקון 29 ו-81, כרמלית 11 וניסים אלוני 2 ו-4.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הוא עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור ההקלות לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב הירקון, בחלק המערבי של העיר ת"א.

12.3.2. שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3. השטח המבוקש בהיתרי הבנייה, בכפוף להקלות המבוקשות. בנוגע ליתר ההקלות שלא צוינו בהכרעתי, קבלתי את עמדת הצדדים כי הן לא משביחות במקרה הנדון.

12.3.4. מקובלת עלי עלות בניה עודפת לבינוי המבוקש בהתאם לשומות הצדדים.

12.3.5. זכויות הבניה במצב קודם ובמצב חדש.

12.3.6. זכויות בעלות.

12.3.7. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין בני השוואה בסמוך למועד הקובע.

13. תחשיב:

13.1. שווי מ"ר קרקע למגורים:

מעיון בנתוני מכר שנערכו בשנים 2014-2015 בנכס הנדון (כפי שדווחו במערכת מיסוי מקרקעין) עולות המסקנות כדלקמן:

מועד מכר	שטח מדווח במ"ר	קומה	תמורה ב-₪	שווי למ"ר ב-₪
13.04.14	105	6	8,295,000	79,000
23.06.14	128	13	12,700,000	99,219
14.08.14	155	7	12569000	81,090
15.09.14	93	8	7,847,000	84,376
02.10.14	180	13	20,041,000	111,339
29.10.14	180	5	17,000,000	94,444
08.01.15	306	16	39,648,000	129,569
01.12.15	208	12	24,347,000	117,053
01.12.15	208	9	21,462,000	103,183
ממוצע למועד הקובע		**10**		**99,919**
היתרה לקרקע בניכוי מע"מ (18% כבמרבית מועדי העסקאות), יזמות (25% לאור גודל ומורכבות הפרויקט) ועלות בניה של 15,172 ₪ (למ"ר עיקרי + ממ"ד, מגלמת את יתר שטחי הבנייה בהתאם לעלות 198,459,299 ₪, כפי שצוינה בדו"ח תקציבי שהוצג בפניי)[5]				**52,570**

[5] בשומה מכרעת ברחוב הירקון 29 נוכתה עלות הקמה לדירת יוקרה מיוחדת לפי 17,000 ₪ למ"ר דירתי נכון לאפריל 2017 ושיעור רווח יזמי חושב לפי 22%. בשומה מכרעת ברחוב דניאל 8-2 נוכתה עלות הקמה לפי 16,800 ₪ למ"ר דירתי נכון לספטמבר 2015 ושיעור רווח יזמי חושב לפי 25%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בשומה מכרעת ברחוב דניאל 8-2 עליה התבסס שמאי העוררת נקבע שווי של 40,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה. עיון בשומה מעלה כי שווי זה שקלל תמהיל תכנון מסוים המביא בחשבון דירות הפונות לירקון (25%), לים (25%), לצפון (25%) ולדרום (25%). השווי למ״ר קרקע מבונה בדירות הפונות לים נקבע לפי 49,646 ₪, בדירות הפונות לרחוב הירקון לפי 45,169 ₪ למ״ר ובדירות הפונות לדרום/צפון לפי 32,846 ₪. הבינוי בנכס הנדון בגובה 25 קומות לעומת 18 קומות בנכס שם. כמו כן, מעיון בקומות הטיפוסיות 18-5 בהתאם לתוכנית ההגשה להיתר, עולה כי כ-60% משטחי הבנייה הקומתיים ממוקמים בדירות הפונות לים ויתר שטחי הבנייה מתחלקים בין הדירות העורפיות (אשר מהוות דירות בשטחים קטנים יחסית בהן התועלת מכל מ״ר גבוהה). התאמת ערכי השווי שנקבעו בשומה המכרעת ברחוב דניאל לתכנון בנכס הנדון, המביא בחשבון קומה ממוצעת גבוהה יותר ושיעור גבוה יותר של שטחים בדירות הפונות לים, מביא לשווי מתואם של כ-48,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה. מיקום הנכס הנדון מצוי כ-650 מ׳ צפונה ולכן טוב יותר.

בשומה מכרעת ברחוב הירקון 29 נקבע שווי לדירת יוקרה מיוחדת בקומות 18-16 של 60,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה לאפריל 2017.

השומה המכרעת אליה הפנה שמאי המשיבה ברחוב הירקון 110 נערכה למועד קובע בפברואר 2012 ומשכך לא הסתמכתי עליה.

לאור האמור לעיל, מצאתי כי השווי אותו קבע שמאי המשיבה של 49,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה, סביר והחלטתי לקבלו.

13.2. שווי מ״ר קרקע למלונאות:

<u>נתוני מכר</u>

בחודש אוגוסט 2013 ואפריל 2014 נמכר מלון רויאל ביץ׳ שבנייתו הסתיימה במאי 2013 בתמורה כוללת של 374,552,224 ₪. מיתוג המלון, מיקומו ושטחו דומים לנכס הנדון. מלון רויאל ביץ׳ ממוקם ברחוב הרברט סמואל 30-26 (כ-420 מ׳ מדרום לנכס הנדון). הנכס כולל 213 חדרים בשטח עיקרי של 10,212 מ״ר (כ-48 מ״ר עיקרי לחדר) וכ-19,014 מ״ר ברוטו (לרבות שטח שירות תת״ק). לעומת זאת, הנכס הנדון הכולל 230 חדרים בשטח עיקרי של 12,693.02 מ״ר (כ-55 מ״ר עיקרי לחדר) וכ-22,104 מ״ר ברוטו (לרבות שטח שירות תת״ק). התמורה מגלמת שווי חדר של 1,758,461 ₪ ושווי מ״ר עיקרי של 36,678 ₪. שווי הקרקע בניכוי יזמות (25%) ועלות בניה (21,000 ₪[6]) מסתכם ב-8,342 ₪ למ״ר.

בהתאם לדו״חות כספיים לצורך דיווח לרשות ניירות הערך מיום 30.06.13, נרכשו מחצית מהזכויות במלון ישרוטל טאואר. המלון ממוקם ברחוב הירקון 74 (קו שני לים), הוקם בשנת 2003, כולל בין היתר, 90 חדרי סוויטה בשטח עיקרי של 4,781 מ״ר (כ-53.12 מ״ר לחדר עיקרי). העסקה מגלמת שווי של 30,539 ₪ למ״ר עיקרי . שווי הקרקע בניכוי יזמות מופחתת (20%) ועלות בניה מופחת (חושבה הפחתה בשיעור 30% מעלות של 21,000 ₪ למ״ר) מסתכם ב-10,750 ₪ למ״ר.

[6] בהתאם לשמאי העוררת. תואם לדו״ח תקציבי בניכוי ציוד פנים ובבצ״מ 5%. בהתאם למחירון דקל מיולי 2015 תקרת השקעה המוכרת לחדר במלון עירוני (A) חדש היא 828,627 ₪ (כ-17,000 ₪ למ״ר לחדר בגודל ממוצע) בהתאם למחקר בהזמנת האגף למידע וניתוח כלכלי במשרד הבינוי והשיכון, אשר נערך בשיתוף פעולה עם קבוצת דקל וחברת פז כלכלה והנדסה (פורסם בספטמבר 2015) עלות בנייה בת״א גבוהה יותר מהעלות הממוצעת במחירון בבניינים גבוהים בשיעור של 28%, בהפחתה לגודל הפרויקט העלות מחושבת בסך 20,900 ₪ למ״ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>שומות מכריעות</u>

להלן פירוט שומות מכריעות מרחוב הירקון:

ברחוב דניאל 8-2 (הירקון 5) נקבע שווי של 8,700 ₪ למ״ר קרקע מבונה לספטמבר 2015.

ברחוב יורדי הסירה 6-4 נקבע שווי של 8,700 ₪ למ״ר קרקע מבונה לאפריל 2015, בהתבסס על השומה המכרעת ברחוב דניאל 8-2.

בשתי שומות מכריעות ברחוב הירקון 23 ו-25 נקבע שווי של 10,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה למאי 2016.

ברחוב קויפמן 2 נקבע שווי של 14,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה לינואר 2017 (נגזר משווי בנוי של 37,000 ₪ למ״ר).

בשתי שומות מכריעות ברחוב הירקון 74 נקבע שווי של 10,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה למאי 2014 ו-11,500 ₪ למ״ר לינואר 2019.

לא מצאתי כי שומה מכרעת ועסקת מכר מארלוזורוב 19 יכולים לשמש להשוואה, שכן זהו מוצר אחר - מלון בוטיק בשטח עיקרי של כ-419 מ״ר. אף בשומה מכרעת ברחוב דניאל צוין כי מלונות בוטיק לא יכולים לשמש להשוואה. השומה בירקון 90א נערכה למועד בשנת 2009 והתייחסה לשטח מלונאי קטן יחסית של 1,235 מ״ר.

בשקלול הנתונים דלעיל, הבאתי בחשבון כי שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי הוא 9,500 ₪.

13.3. תחשיב ההשבחה:

מהות	**שטח במ״ר**	**שווי מ״ר קרקע מבונה ב-**₪	**מקדם תרומה**	**סה״כ שווי ב-**₪
מגדל בית מלון				
הגבהת קומה טיפוסית	9,107.42	9,500	0.05	4,326,025
קומה 20 בגובה כפול	557.27	9,500	0.30	1,588,220
קומה 3 בגובה כפול	128.15	9,500	0.30	365,228
תוספת 2 קומות (27+28)	914.97	9,500	0.10	869,222
תוספת 2 קומות טכניות (29+30)	מגולם ביתר המרכיבים			0
הצמדת בריכות שחיה בקומת הגג	42	9,500	0.15	59,850
שימוש מורחב בגג עליון	338	9,500	0.30	963,300
סה״כ תרומת ההקלות במגדל בית המלון				**8,171,843**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	מקדם תרומה	סה"כ שווי ב-₪
מגדל מגורים				
הגבהת קומה טיפוסית	11,730.85	49,000	0.10	57,481,165
תוספת קומה 27	303.34	49,000	0.10	1,486,366
תוספת קומה 4 טכנית	6,178.48	49,000	0.01	3,027,455
תוספת קומת גג 28	181.89	49,000	0.20	1,782,522
הקמת בריכות שחיה ק' 28	60.00	49,000	0.15	441,000
סה"כ תרומת ההקלות במגדל המגורים				**64,218,508**
סה"כ תרומת ההקלות				**72,390,351**
עלות בניה מוגדלת לניכוי (בהתאם לשומות הצדדים)				-17,087,381
ההשבחה הכוללת מאישור ההקלות				**55,302,970**

14. שומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין ההקלות במימוש המבוקש מסתכם בסך כדלקמן:

מהות	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
הקלות	₪ 55,302,970	₪ 27,651,485	17.06.15

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net