בס"ד

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך : 18.12.2025
מס' בקשה : 1381-2025
מספרנו : 7358

לכבוד

ר.י.א סי השקעות בע"מ
ע"י מר אורן אילוז, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים
ע"י גב' תמרה דוד, שמאית מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש 30845, חלקה 3; רחוב אגריפס פינת רחוב עליאש, ירושלים ;

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 1381-2025 מיום 19.06.2025 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

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

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

תוכנית 101-0946111

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

1.3 אופן המימוש:

מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תוכנית 101-0946111	30.09.2023	111,905,740 ₪	---

2. <u>מועד הדיון</u>:

07 בספטמבר, דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת

3. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

17 בספטמבר 2025, הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועדים הקובעים להערכה</u>:

תוכנית 101-0946111	30.09.2023	15 יום ממועד תחילת התוכנית

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:

הנכס הנדון, מתחם קרקע עם שימושים מעורבים המצוי בשלבי בניה התחלתיים

גוש	;	30845
חלקה	;	3
שטח חלקה רשום	;	4,406 מ״ר
מהות הנכס	;	מתחם קרקע הכולל שימושים מעורבים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחי ציבור בשלבי הקמה
מיקום	;	רחוב אגריפס פינת רחוב עליאש, במרכז ירושלים
זכויות מוערכות	;	בעלות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

6. <u>עיקרי מסמכים</u>:

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת שמאית המשיבה הגב׳ תמרה דוד

שומה נגדית של השמאי מר אורן אילוז

תגובת שמאית המשיבה

העתק דרישת תשלום היטל השבחה

צילום נסח רישום מקרקעין עדכני ליום 18.06.2025

תוכנית הגשה (הרמוניקה)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

הסביבה

החלקה הנדונה תחומה בקרן הרחובות אגריפס פינת רחוב עליאש במרכז ירושלים.

הנכס בקרבה לשוק עירוני 'מחנה יהודה' המהווה עורק עירוני מרכזי, מאופיין בשימושים מעורבים, ביניהם, פעילות מסחרית ענפה, תיירות אינטנסיבית (מלונאות), שכונות מגורים ותיקות, מבנים לשימור, מוסדות חינוך ומבני ציבור.

רחוב אגריפס, ציר תחבורה מרכזי בעיר, מתחיל במפגש עם רחוב המלך ג'ורג' וממשיך בירידה במקביל לרח' יפו, מאופיין בתנועה ערה של הולכי רגל וכלי תחבורה.

נשוא הדיון ממוקם בקצה המזרחי של רחוב אגריפס.

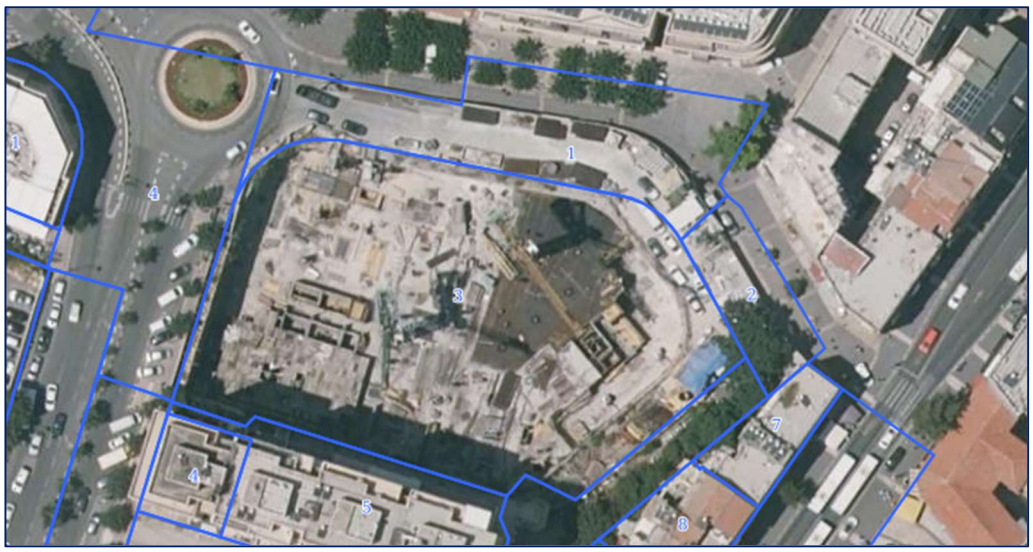
בסביבה תשתיות עירוניות ופיתוח סביבתי מלא.

החלקה

חלקה פינתית, בעלת צורה אי רגולרית ובשטח רשום של 4,406 מ"ר.

בתחום החלקה מתוכנן פרויקט משולב הכולל שימושי מגורים, מסחר, מלונאות ושטחי ציבור.

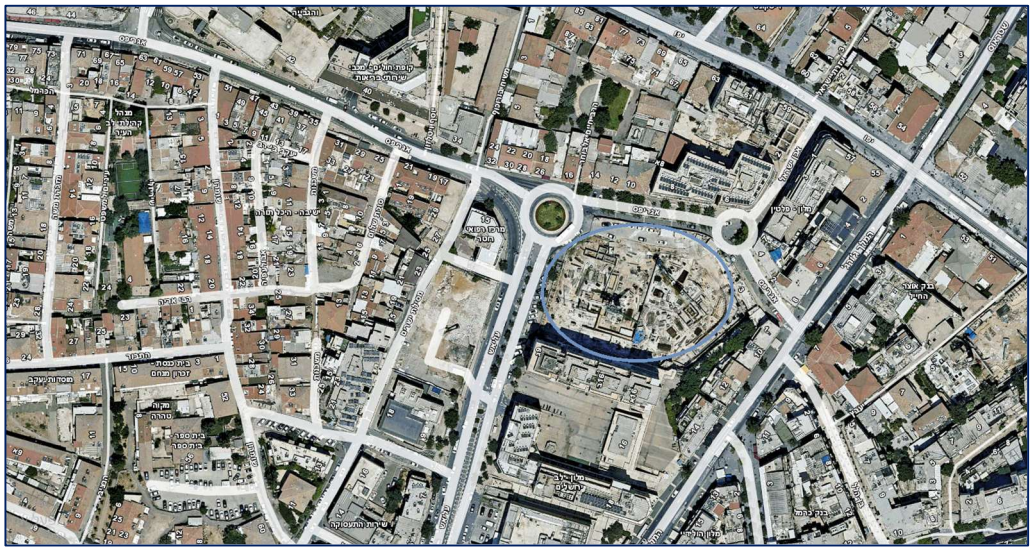
תצלום אויר חלקה מאתר המפות הממשלתי (Govmap)



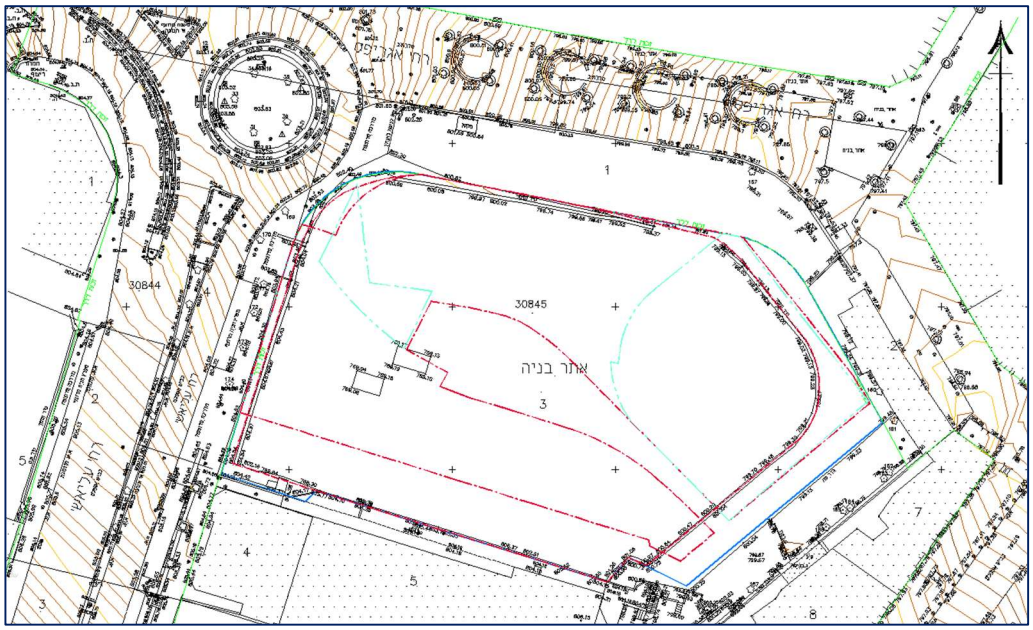
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מפת תרשים סביבה וחלקה מאתר המפות הממשלתי (Govmap)



מפת תרשים חלקה מתוכנית ההגשה המקוונת



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

8. <u>רקע תכנוני</u>:

על החלקה שבנדון חלות בין היתר, תוכניות בנין עיר הבאות[1]:

מצב קודם

תוכנית 36/ב׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2158 מיום 24.10.1975

התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ומסמנת חלוקה למגרשים.

בהתאם למידע המופיע בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית המגרשים המיוחסים לחלקה הנדונה מכוח תוכנית זו הם 3-6 ו- 9. המסווגים בייעוד ״אזור מסחרי״ ובתחומם מסומנים מבנים להריסה.

זכויות הבניה המיוחסות לפי מגרשים (בהתאם לתשריט התוכנית):

מגרש	שטח	זכויות בניה
3	450 מ״ר	1,488 מ״ר
4	974 מ״ר	3,216 מ״ר
5	440 מ״ר	1,454 מ״ר
6	1,818 מ״ר	5,998 מ״ר
9-11	5,894 מ״ר	30,409 מ״ר

בהתאם לשומת המשיבה בעמוד 5 הזכויות המיוחסות לנכס הנדון בחלק ממגרש 9 ששטחו 2,005 מ״ר (מכלל שטחי מגרשים 9-11) בהתאם למדידה גרפית עם זכויות בנייה 163 מ״ר.

עיקרי הוראות התוכנית:

עיצובם הארכיטקטוני של הבניינים יתבסס על תכנית אדריכל המצורפת לתוכנית זו

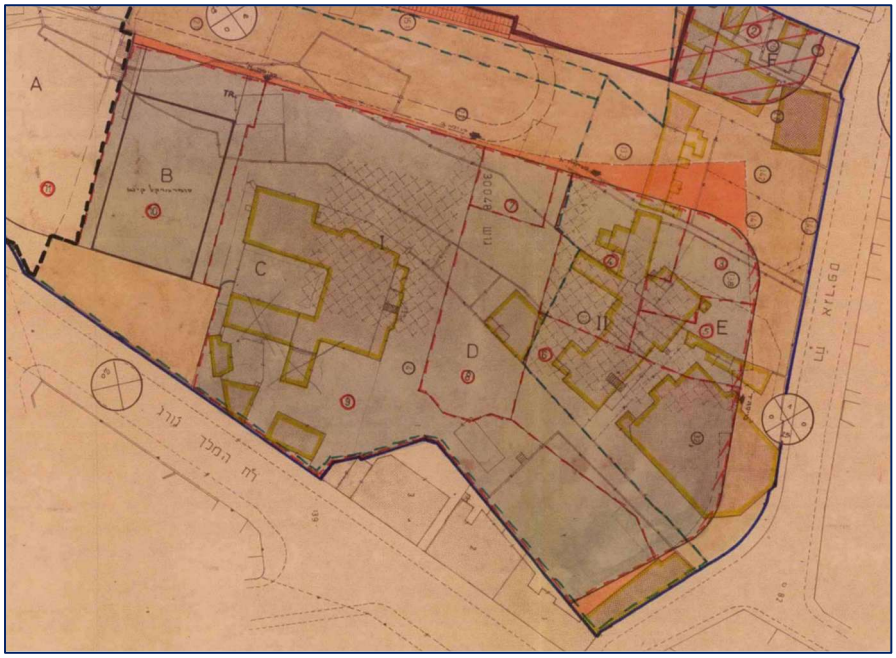
מספר קומות, ייעוד שטחי הרצפות, מעברים והארקדות המופיעים בתשריט, מטרתם להבהיר את מגמת התוכנית. מותר להוסיף או לגרוע קומות, לשנות מיקום מעברים, מיקום שימושי הרצפות השונים, בתנאי שמאזן השטחים הכולל ישמר בהתאם לחלוקתו לפי היעדים ולפי הבעלים.

[1] התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

זכויות הבניה, השטחים המופיעים בתשריט הם השטחים למטרות רישוי הבניה.

הבניה בשטח תוכנית זו תהיה מאבן טבעית, שילוב אלמנטים מחומר אחר במסגרת היתר בניה מאושר בחוק



תוכנית 2155, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2720 מיום 21.06.1981. בין מטרות התוכנית, התווית דרכים והרחבה של דרכים.



תוכנית 13005, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6491 מיום 01.11.2012

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תוכנית נקודתית למתחם נשוא ההחלטה ׳מתחם עדן׳.

תא שטח 1 מסווג בייעוד ״מגורים מסחר ותיירות״ ותא שטח 2 ״שטח ציבורי פתוח״

עיקרי הוראות בינוי לתא שטח 1 :

מגדל בן 26 קומות מעל 7 קומות תת קרקעיות למגורים ולמסחר

בניין בן 6 קומות מעל 7 קומות תת קרקעיות למלונאות ומסחר

מפלס הכניסה הקובעת ייחשב לכל בניין בנפרד, מגדל מגורים כמפלס רחוב אגריפס ומלון כמפלס רחוב עליאש.

תותר סטייה של 1.5 מ׳ מגובה הבניינים (למעט המגדל) ובלבד שלא תהיה גמישות במפלסי 0.00.

בקומות מרתפי החניה תותר בניית מחסנים שיוצמדו לדירות המגורים

שטחי בניה תת קרקעיים המיועדים לשימושי ציבור ישמשו להקמת מרכז תרבות רב תכליתי לשימוש אולם מופעים, כנסים, סרטים וכדו׳. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו. תשולב בשטחים אלו תצוגה יעודית של קולנוע עדן אשר עמד במקום.

תותר בניה של עד שני קיוסקים בהיקף 24 מ״ר מירבי.

לא תתאפשר הבלטת מרפסות מקווי הבניין.

גודל מחסן מינימלי ליח״ד לא יעלה על 12 מ״ר

כל חזיתות המבנה במפלס הקרקע למעט הכניסה ללובי המגורים תהיינה חזיתות מסחריות עם חלונות ראווה.

האחסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד

מלון, מבנה המלון יכלול קיומם של שטחים ציבוריים כגון אולם קבלה, חדר אוכל הנלווים לאחסון המלונאי. האחסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרת פנאי, נופש ואירוח בעל עת לפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. מספר חדרי המלון לא יפחת מ- 120 חדר ובתאום עם משרד התיירות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

זכויות הבניה:

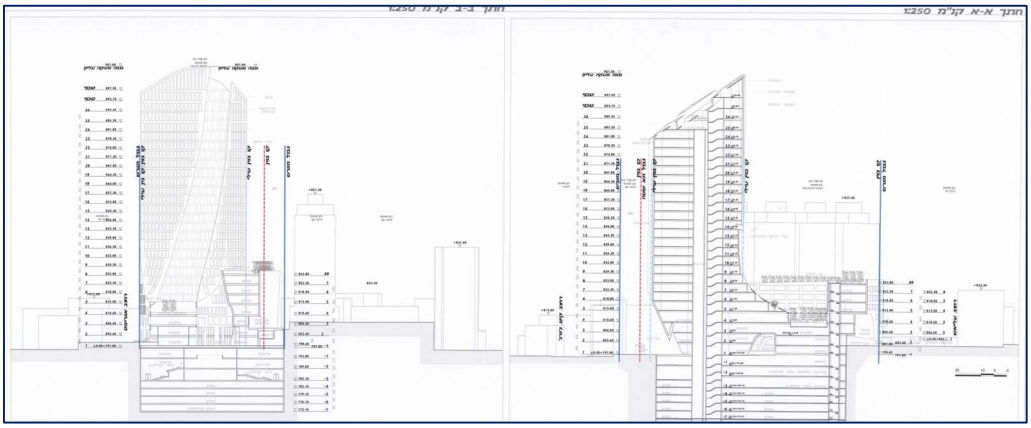
שטח מגרש	;	4,406.2 מ"ר		
תכסית	;	58% משטח מגרש		
מספר יח"ד	;	180		
מגורים מגדל	;	שטח מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	14,400 מ"ר
			שרות	3,600 מ"ר
מסחר	;	שטח מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	5,610 מ"ר
			שרות	990 מ"ר
		שטח מחתת לכניסה קובעת	עיקרי	3,740 מ"ר
			שרות	660 מ"ר
תיירות	;	שטח מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	4,800 מ"ר
			שרות	1,200 מ"ר
משותף	;	שטח מתחת לכניסה קובעת	חניה/מחסנים	15,600 מ"ר



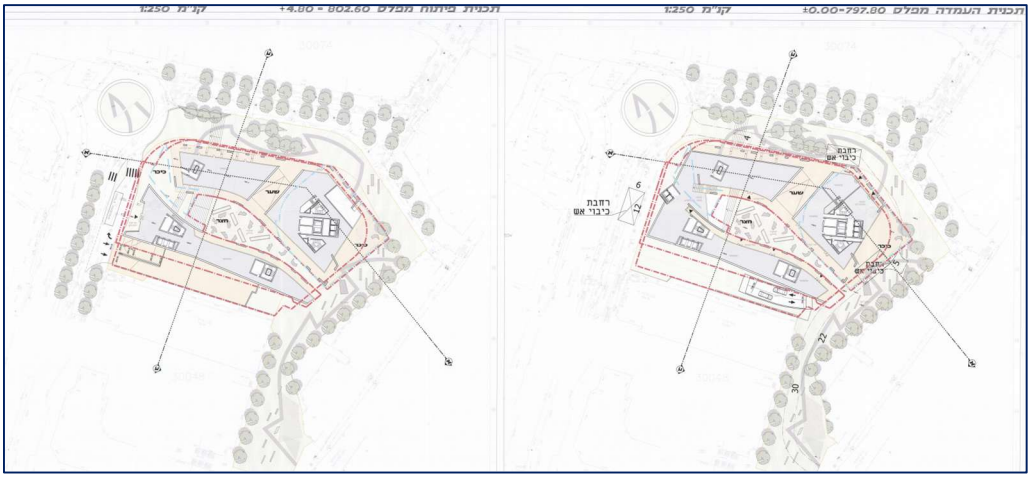
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נספח חתכים וחזיתות (חלק):



נספח פיתוח (חלק) :



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מצב חדש

תוכנית 101-0946111, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 11640 מיום 13.09.2023. תוכנית בינוי חדש למתחם עדן למגורים, מסחר, מבני ציבור ומלונאות. החלקה מסווגת בייעוד "מגורים מסחר ותיירות" עם חלקים בזיקת הנאה למעבר רגלי.

עיקרי הוראות התוכנית:

<u>שימושים</u>

מגורים ושירותים נלווים למגורים. מסחר ושירותים נלווים למסחר. מלונאות ושירותים נלווים למלונאות. שימושים עירוניים לתרבות ופנאי. אולמות כנסים ואירועים. חניה ושטחי שירות. קיוסקים.

<u>הוראות בינוי</u>

מגדל מגורים ומלון מעל לשטחי מסחר ושטחים עירוניים לתרבות ופנאי.

חלוקת השימושים במפלסים השונים הנה מחייבת.

20% מיח"ד תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 45 מ"ר כ"א.

במידה ולעת מתן היתר הבניה יוצעו יותר מ 180 יח"ד אזי 50% מיחידות הדיור הנוספות לנ"ל תהיינה דירות להשכרה בלבד ולמועד שלא יקטן מ 7 שנים.

תותר הגדלת שטחי בניה לשימושים עיקריים ב 500 מ"ר כמותר ע"פ הוראות סעיף 62(א)(א)(15) לחוק התו"ב

תותר הגדלת שטחי שירות מותרים בתת הקרקע ב 4,406 מ"ר כמותר ע"פ הוראות סעיף 62(א)(א)(15) לחוק התו"ב

יותר ניוד שטחי בניה מאושרים משימוש מסחר למלונאות כמפורט בתוכנית.

לא יותר ניוד שטחי בניה מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

לא יותר ניוד שטחי מסחר/מלונאות/ציבור לטובת מגורים.

מפלס הכניסה הקובעת כמפלס רחוב אגריפס

מסחר:

בקומות הקרקע של מגדל המגורים ושל בית המלון יוקמו שטחי מסחר רציפים בכל חזיתות הבניינים למעט בחזית הדרומית, כמפורט בנספחים 1-3 בהתאם למפלסים המצוינים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטחי המסחר ייבנו ללא ארקדות/סטיו.

מפלסי שטחי המסחר ייקבעו בהתאם לטופוגרפיה וילוו אותה.

למרות האמור יותרו שימושי מסחר גם בקומות העליונות ו/או בקומות תת קרקעיות ובלבד שכל יחידת מסחר תקבל כניסה ישירה מהחזית המסחרית שבמפלס הרחוב.

תותר הקמת עד 2 קיוסקים בהיקף של עד 24 מ״ר ותותר הצבתם בתחום שטחים ציבוריים הסמוכים לתוכנית ובשטח ציבורי פתוח בתחום חלקה 6 בגוש 30845 ו/או בתחום שטח עם זיקת הנאה להולכי רגל שבתוכנית (הרחוב הפנימי) בתנאים.

מלונאות:

מספר יחידות אחסון מלונאי לא יפחת מ 120 חדרים. האחסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. ייאסר שימוש בגג המלון לאירועים.

ציבור:

בתחום אגף 2 במפלס 3- יוקצו שטחים לשימושים ציבוריים עבור מרכז תרבות ופנאי בלבד. השימושים הסופיים והתכנון המפורט ייקבעו ע״י עיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.

<u>זכויות בניה</u>

שטח מגרש	;	4,406 מ״ר		
מספר יח״ד	;	180		
חניון	;	שטח מתחת לכניסה הקובעת	שרות	15,623 מ״ר
מגורים	;	שטח מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	14,400 מ״ר
			שרות	3,600 מ״ר
מסחר	;	שטח מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	3,480 מ״ר
			שרות	3,303 מ״ר
תיירות	;	שטח מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	7,675 מ״ר
			שרות	2,190 מ״ר
		שטח מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	2,295 מ״ר
			שרות	1,500 מ״ר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

ציבור ; שטח מתחת לכניסה הקובעת עיקרי 1,200 מ״ר

שרות 240 מ״ר

מספר קומות ; מגדל מגורים - אגף 1, 28 קומות + קומה טכנית

מלון - אגף 2, 13 קומות

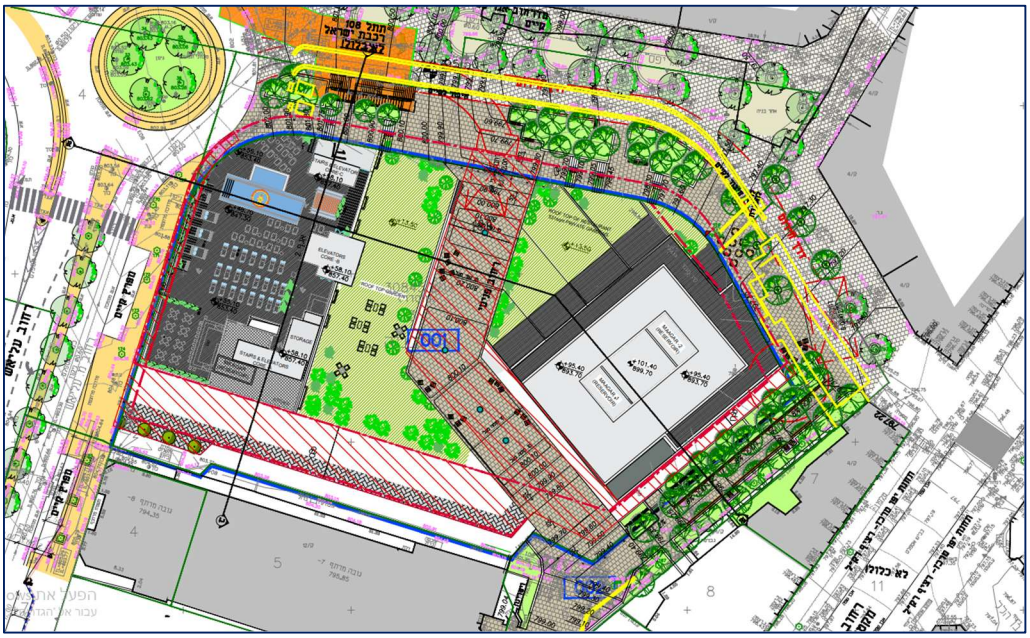
מרפסות ; 12 מ״ר לכל יח״ד. יתאפשרו מרפסות בשטח 14 מ״ר בלבד שסך המרפסות לא יעלו על ממוצע 12 מ״ר ליח׳.

מחסן ; יותרו בקומות תת קרקעיות בשטח שלא יעלה על 12 מ״ר ליח״ד



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

נספח בינוי



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

9. <u>רישוי</u>:

<u>בקשה להיתר בניה 2014/0461.00</u>

מהות הבקשה: בקשה להקמת מבנה מגורים בן 26 קומות, 180 יח"ד ובמנה מסחר בן 3 קומות על קרקעיות ו- 3 קומות תת"ק והקמת מבנה מלונאי בן 6 קומות ו- 4 קומות חניון תת"ק. סה"כ 7 קומות תת"ק.

א																						ב			חלקי שירות (מ"ר)									סה"כ הבנין		מרפסת	מרפסת
השימושים העיקריים (מ"ר)																						הקומה והמפלס בבנין **	בלימות	מעברים לכלל הציבור	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מחסנים ומערכות טכניות	ממ"ד	אחר	סה"כ		ג																		

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

בקשה להיתר בניה 2014/0461.05, אושרה בתאריך 12.11.2024

מהות הבקשה: בקשה להקמת מגדל מגורים של 28 קומות ומלון של 11 קומות מעל קומות מסד ומרתפים.

טבלת שטחים, חניון, מגורים ומלון:

חישוב שטחים בנין: חניון

| | | | למטרות עיקריות | | | | | | | | | | | | | | למטרות שירות | | | | | | | | | | | | | |

10. <u>רקע משפטי</u>[2]

נסח רישום

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין עדכני לתאריך 18.06.2025, לחלקה 3 בגוש 30845, מתבררים הפרטים הבאים:

שטח רשום	;	4,406 מ״ר
בעלי זכויות	;	בניני מידות בע״מ
		ר.י.א.סי.1 השקעות בע״מ
חכירות	;	ר.י.א.סי.1 השקעות בע״מ
		מימוש פרויקטים (ס.ד. פיתוח ויזום) בע״מ
משכנתאות	;	נרשמו מספר משכנתאות לטובת בנק הפועלים בע״מ
הערות	;	03.06.2020, הערה לפי תקנה 27 (א) וסעיף 126 לחוק לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
זיקת הנאה	;	חלקה כפופה, זיקת הנאה למעבר רגלי בקומת מפלס הקרקע ע״פ סעיף 4.1.2 (סעיף קטן ו׳) שבתקנון תוכנית מס׳ 13005 בהתאם לתשריט זיקת הנאה

[2] האמור בהחלטה זו אינו מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניינית ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11. המחלוקת בין הצדדים בתמצית

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאית המשיבה - הוועדה המקומית

שמאית המשיבה מפנה להחלטת שמאי מכריע אבישי זיו למגרשים 1-2 ע"פ תוכנית 13005 מיום 21.06.2016, ומציינת את עיקרי הנושאים שלהלן:

חיוב בגין ממ"דים הובא במקדם 1 לשטח ממ"ד ומקדם 0.5 לשטחי ממ"ק

הפחתה להיקף עסקה ולדחייה, השמאי המכריע העריך כי לאחר שבחן את נתוני ההשוואה המהווים את בסיס השווי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה או תוספת לגודל והבניה והנתונים משקפים את היתרונות והחסרונות הגלומים בהיקף הבניה בכל אחד ממצבי התכנון

חתימה על כתב שיפוי, בהתאם לפס"ק בית המשפט העליון 51 בעניין רשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי ביחס לשאלה האם יש לקזז את סכומי השיפוי משומת היטל ההשבחה, נקבע כי יש להשיב בשלילה, הואיל ואין בהתחייבות המשיבים שאיננה חלק מהתוכנית המשביחה כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ב"מצב חדש" אין בה כדי לשנות משומת היטל ההשבחה ובשים לב לכך שטענת הקיזוז מאיינת את תכליתו של כתב השיפוי. השמאי המכריע קבע כי בהתאם להחלטת בית המשפט אינו מקבל את טענת קיזוז הסכומים מכוח כתב השיפוי.

עלויות בניה עודפות, בהתאם להערכת חוות דעת מומחים ובחינה של נתונים דומים וביחס לאפייני הפרויקט, קבע השמאי כי אין מקום לבצע הפחתה בשווי מצב חדש בגין עלויות עודפות.

הפחתה בגין חוסר במרפסות סוכה ולגובה בניה, השמאי המכריע קבע כי כיוון שהאוכלוסייה במיקום הפרויקט אינה רק דתית אלא מגוונת מרחבי העולם אין השפעה בחוסר של מרפסות סוכה על שווי הדירות בפרויקט

מטלות היזם לפי תוכנית 13005, השמאי קיבל את עמדת המבקשת לאומדן המטלות, כדלקמן:

מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
הקמת מרכז תרבות	1,200	₪ 6,000	₪ 7,200,000
פיתוח שצ"פ	1,281	₪ 550	₪ 705,000
פיתוח כיכר	-	-	₪ 600,000
סה"כ מטלות היזם			**₪ 8,500,000**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

השמאית מציגה מסד נתונים ומקדמי שווי אותם הביא השמאי המכריע.

שמאית המשיבה מציינת כי על שומה זו הוגשו עררים על ידי המבקש והוועדה המקומית בתיקי ערר ים 9-330-331/16. ולאחר שלושה דיונים התקבלה החלטת ביניים של ועדת ערר בתאריך 07.2019 הדנה בהחלטה בסוגיית שטח לקיזוז במצב תכנוני קודם ויתר שטח לבניה. ועדת ערר ממליצה לצדדים למשוך את הערר ביחס לשאר טענותיהם של הצדדים.

במימוש קודם שבוצע בנכס בדרך של העברת זכויות, נערכה שומת השבחה לתוכנית 13005 ושומה השבחה עליה הוגש ערר והליך הערר עדיין מתנהל.

עלות מטלה ציבורית קוזזה בשומה מכרעת במצב תכנוני חדש בגין אישור תוכנית 13005.

זכויות הבניה במצב הקודם נבחנו בשומה המכרעת (מימוש קודם) כמצב תכנוני חדש על פי בקשה להיתר 2014.0461.00. על בסיס שומה מכרעת והיתר בניה קודם, נלקחו הנתונים הבאים:

שטח בניה בקומת מרתף למסחר שימש כאולמות קולנוע ומעברים

מבנה המלון עוטף את מבנה המגורים כאשר אופי הבניה אינו רגולרי עם קרבה בין המבנים וחוסר פרטיות.

שטחי מסחר על קרקעיים חשופים לאזור הולכי רגל מצומצם ונוצר שטח מסחר גדול עם חזית מצומצמת.

הבינוי המוצע בתוכנית 13005 אי רגולרי עם בניה לא אחידה בקומות

בשומה מכרעת קודמת נקבע כי אין להפחית עלויות עודפות במצב חדש בתוכנית 13005.

השמאי המכריע לא הביא בחשבון הפרש בגין עלויות בניה גבוהות יותר למצב תכנוני קודם (מצב חדש בשומה המכרעת) עלויות אלה לא יילקחו בקיזוז גם בשומה זו באומדן השווי.

שטח אקו׳ בשומה המכרעת: מגורים 15,485 מר״א. מסחר 4,719 מר״א. מלונאות 4,800 מר״א.

ביחס לשטח המלונאות, נתוני הבסיס בשומה המכרעת התייחסו לשווי מ״ר עיקרי ואילו עסקאות ההשוואה בשומה זו מתייחסות לשטח ברוטו ולכן בשטח הבניה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

למלונאות במצב הקודם הובא שטח ברוטו 6,000 מ״ר (4,800 עיקרי + 1,200 שירות)

במצב התכנוני החדש, תוכנית 101-094611 מאפשרת בינוי שונה המשביח את זכויות הבניה בגורים שלהלן:

שטחי מגורים והמלון נפרדים ומרוחקים אחד מהשני בכ- 25 מ׳ ומייצרים פרטיות

מתוכנן שטח מעבר בין הבניינים המאפשר זרימת הולכי רגל בין הבניינים

שטחי המסחר על קרקעיים בלבד בשתי קומות עם חזית רחבה לשטח המעבר

מתוכננת בניה אחידה במרבית קומות המגורים והמלון

שטח גג המלון מנוצל לשימוש אפקטיבי לבריכת שחיה ואירוח

שטח בניה למגורים אינו חורג מהשטח במצב הקודם ולכן לא ניתנה התייחסות לשטח זה בשומה למרות ההשבחה שנוצרה בגין תכנון ופרטיות

אופי הבינוי המוצע תורם בעלויות הבניה ביחס למצב הקודם אך תרומה זו לא הובאה בחשבון בשל החלטת שמאי מכריע במימוש קודם.

מרבית שטח המסחר מתוכנן כחלל כפול המשביח את אופי השטח המסחרי.

מקדמי שווי למסחר: קומת קרקע 1. קומה 1 עם חלל כפול 0.6. קומה 2 0.5.

שטח מלונאות כולל מרפסות גג לאירוח בהיקף: מרפסת קומה 3 - 632.33 מ״ר ומרפסת בקומה 15 – 570.26 מ״ר. הובאו במקדם מרפסת 0.4.

בשל העובדה כי גם במצב קודם ניתן היה להשתמש בגג הובא ביחס למרפסת קומה 15 מקדם שיפור תכנון 0.3.

<u>ערכי שווי - מסחר</u>:

תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	שטח נמכר במ״ר	מחיר עסקה בש״ח	מחיר למ״ר בנוי בש״ח
22.6.2022	המלך גורג 12	30845	8	60	3,850,000	64,167
16.6.2021	אגריפס 72	30073	91	103	2,750,000	26,699
20.3.2022	אגריפס 6	30074	502	107	3,710,000	34,673
20.3.2022	אגריפס 95	30046	52	38	1,323,250	34,822
1.9.2022	אגריפס 106	30046	118	100	3,500,000	35,000
12.6.2023	אגריפס 6	30074	502	55	1,827,500	33,227
12.6.2023	אגריפס 6	30074	502	45	1,200,000	26,666
12.6.2023	אגריפס 6	30074	502	36	925,000	25,694
12.6.2023	אגריפס 6	30074	502	41	1,075,000	26,219
29.11.2023	המלך גורג 3	30049	30	37	1,119,487	30,256
מחיר ממוצע למ״ר						33,742

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חילוץ רווח יזמי 20% ועלות בניה 6,000 ₪. מתקבל שווי מ"ר מבונה 22,000 ₪.

החלטה בהשגה ראשונה, מגרשים 200,300 בתוכנית 101-0086652, מיום 19.05.2022, מועד קובע 21.01.2019, נקבעו ערכי שווי הבאים:

תאריך	גו"ח/תת חלקה	תמורה ללא מע"מ (₪)	שטח מדווח נטו	התאמה לשטח ברוטו	שווי מ"ר בנוי (₪)	שווי מ"ר מבונה (₪)	התאמה למועד הקובע	התאמה למיקום	התאמה לגודל	שווי מ"ר מבונה מתואם ללא מע"מ (₪)
31.01.18	30037/104/3	2,200,001	47	51.7	42,553	28,043	1	0.8	0.8	17,947
07.09.17	30038/68/4	1,596,386	62	68.2	23,407	12,726	1.05	1.1	0.8	11,759
13.06.17	30037/86/12	1,750,000	48	52.8	33,144	20,515	1.05	0.8	0.8	13,786
21.12.14	30038/65/6	1,016,000	27	30	33,867	21,093	1.15	1.1	0.7	18,678
20.11.14	30038/65/7	1,050,000	27	30	35,000	22,000	1.15	1.1	0.7	19,481
17.03.13	30038/69/4	649,998	22	25	26,000	14,800	1.15	1.1	0.7	13,105
	ממוצע שווי מ"ר מבונה מתואם ללא מע"מ, במעוגל									16,000

השמאי הממשלתי קבע שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר 20,000 ₪ משקף שווי מ"ר בנוי בגבולות 30-35 אלף ₪.

הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר 20,000 ₪

<u>ערכי שווי – מלונאות</u>:

עסקת מכר מלון בוטיק במרכז העיר:

28.02.2019, גוש/חלקה 30074/449, מלון בוטיק בנוי בסמיכות לשוק מחנה יהודה.

לפי היתר המלון כולל 80 חדרים. בהיקף בניה 1,944 מ"ר עיקרי וכ- 1,108 מ"ר שירות (מתוכם 240 ממ"מ) ומרפסות מקורות 476 מ"ר.

חילוץ שווי קרקע:

תמורה בהסכם (משקף 72.22% מהזכויות)	₪42,100,000
תמורה בשלמות (100%)	₪58,294,101
סה"כ שטח אקו' במ"ר	2,752
שווי מ"ר בנוי אקו' ברמת מעטפת	₪21,186
בניכוי יזמות (1.25)	₪16,948
בניכוי עלויות בניה (מעטפת)	₪6,500
שווי מ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪10,448**

שטח אקו' לפי שומה מכרעת של השמאית רינת וייס בגוש 3049/302.

ניתוח מכרז רמ"י ים/212/2021 מיום 13.03.2022:

מגרשים 1-3 לפי תוכנית 101-0462176 ברחוב יפו סמוך לתחנה המרכזית בירושלים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ממוצע 3 הצעות קרובות[1]	71,241,228 ש״ח
לאחר ניטרול אומדן עלות מטלות תב״ע ועלויות שימור(מקדם 0.95)[2]	74,990,766 ש״ח
בנטרול שווי מרכיב קרקע לשימושי מסחר[3]	(39,920,000 ש״ח)
שווי מרכיב הקרקע למלונאות	35,070,766 ש״ח
סה״כ שטח אקו׳ למלונאות[4]	3,894 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳ למלונאות	**9,006 ש״ח**

הובאו בחשבון הצעה זוכה, הצעה שניה והצעה שלשית.

שומה מכרעת של השמאית רינת וייס בגוש/חלקה 30049/302, שווי מ״ר מבונה למלונאות למועד הקובע 28.04.2021 נקבע בסך 9,000 ₪

שמאית המשיבה מציגה מודעות מכירה של בתי מלון, מהם משתקף מחיר היצע בטווח 42,000-55,000 ₪ למ״ר בנוי.

הכרעת שמאי מכריע ארז כהן בגוש/חלקה 30052/5-6, נכון למועד הקובע 30.09.2023, פרויקט של הריסה ובניה תוך כדי שימור זכויות הכולל מגורים ומסחר.

שווי קרקע נקבע בשומה לפי גישת היוון הכנסות ועלויות ישירות לפרויקט 260,464,176 ₪, בניכוי שווי מסחר 11,923,600 ₪ (לפי שווי מ״ר 20,000 ₪ למ״ר מבונה * 596.18 מ״ר). מתקבל שווי מלונאות 248,540,576 ₪. ושווי מ״ר קרקע מבונה למלונאות בסך 16,511.7 ₪.

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למלונאות ברוטו 13,000 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תחשיב השבחה:

הגדרת שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' במ"ר	שווי קרקע למ"רב בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
מצב תכנוני חדש בהתייחס לשטחי מלון ומסחר בלבד					
מלון					
שטחי מלון	15,605.22	1.0	15,605.22		
מרפסת גג קומה 3	632.33	0.4	252.93		
מרפסת גג קומה 15	570.26	0.3 X0.4	68.43		
סה"כ שטחי מלון			15,926.58	13,000	207,045,540
מסחר קומה 0	2,618.66	1	2,618.66		
מסחר קומה 1	1,540.47	0.6	924.28		
מסחר קומה 2	638.14	0.5	319.07		
סה"כ שטחי מסחר			3,862.01	20,000	77,240,200
סה"כ שווי מצב תכנוני חדש בהתייחס לשטחי מלון ומסחר בלבד					**284,285,740**
מצב תכנוני קודם בהתייחס לשטחי מלון ומסחר בלבד					
שטחי מלון	6,000	1	6,000	13,000	78,000,000
שטחי מסחר	4,719	1	4,719	20,000	94,380,000
סה"כ שווי מצב תכנוני קודם בהתייחס לשטחי מלון ומסחר בלבד					**172,380,000**
שווי השבחה					**111,905,740**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.2 שמאי המבקש

<u>מהות ההשבחה</u>

מצב קודם לפי תוכנית 13005 לעומת מצב חדש לפי תוכנית 94611

סיכום שטחים בשני הייעודים:

	סיכום השטחים עיקרי+ שירות לפי ייעודים		
	מצב קודם	מצב חדש	הפרש
מגורים	18,000	18,000	0
מסחר	9,800	6,783	-3,017
תיירות	6,000	13,660	7,660
ציבורי	1,200	1,440	240
	35,000	39,883	4,883

הפרש השטחים (4,883 מ״ר) כולל תוספת שטח ציבורי של 240 מ״ר, קרי ללא השטח הציבורי הפרש השטחים עומד על כ- 4,643 מ״ר (עיקרי ושירות)

ההפרש נובע מתוספת שטח תיירותי והקטנת שטח מסחרי.

ביחס לשטח התיירותי, בשני מצבי התכנון מספר חדרי המלון לא יפחת מ- 120 בשני מצבי התכנון כאשר במצב החדש השטח גדול.

להלן בחינת שטח חדרי המלון בשני המצבים:

מצב קודם 6,000 מ״ר עבור 120 חדרים - שטח חדר ממוצע 50 מ״ר

מצב חדש 13,660 מ״ר עבור 120 חדרים - שטח חדר ממוצע 114 מ״ר

בנספח הבינוי מסומנים 187 חדרי מלון גם אם בסופו של יום תבנה כמות שכזו, אזי מדובר על כ- 73 מ״ר ממוצע לחדר אשר גם הוא מעיד על שוליות שטחים בין המלון המאושר במצב הקודם לעומת המצב החדש.

להלן טבלת הפרש שטחי הבניה העיקריים:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מצב קודם - שטח עיקרי	
• שטח עיקרי למגורים – עילי (מגדל) :	14,400
• שטח מסחר עיקרי – עילי :	5,610
• שטח מסחר עיקרי – תת-קרקעי :	3,740
• שטח תיירות עיקרי – עילי :	4,800
הפחתת השטח הציבורי	-1,200
	27,350
מצב חדש	
• שטח עיקרי למגורים – עילי (מגדל) :	14,400
• שטח מסחר עיקרי – עילי :	3,480
• שטח תיירות עיקרי – עילי :	7,675
• שטח תיירות עיקרי – תת-קרקעי :	2,295
	27,850
מדובר על תוספת בשטחי הבניה של כ-	500

תוספת השטח הינה עבור ייעוד תיירות – מלונאי

השטח העיקרי המבוקש בבקשה להיתר ללא השטח הציבורי 27,177 מ״ר

אין היתכנות מעשית לבנות את יתרת השטחים לאור המגבלות התכנוניות כיוון שמדובר בתב״ע נפחית והראיה לכך היא שהחברה היזמית בחרה שלא לנצל את מלוא השטחים.

לחלופין, מדובר במימוש חלקי ולכן בהתאם לפס״ד בית משפט מחוזי בבעמ״נ י-ם 17069-03-15 דוד זעירא, אין לחייב בהיטל השבחה כאשר שווי היקף הזכויות בהיתר אינו מגיע לשווי מכלול הזכויות במצב הקודם.

כך נקבע גם בהחלטת ערר (דרום) 8045-11-24 שעלאן אלעטאונה נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב רהט.

הדרך הנכונה במקרה הנדון היא בחינת ההשבחה ביחס לשטח העיקרי כיוון ששטחי השירות כוללים שטחי ממ״ד או ממ״ק פטורים וכן מחיר מכירת שטחי מסחר מגלם בתוכו שטחי שירות. בעניין זה מפנה לפס״ד מחוזי בעמ״נ (ת״א) 32868-12-16 האחים עופר הנדסה ופיתוח בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה בו נקבע שיש להוציא שטחי ממ״ד מתחשיב היטל ההשבחה. בית המשפט העליון בר״מ 3686/18 אישר את פסק הדין בעניין עופר הנדסה בכך שדחה את בקשת רשות הערעור שהוגשה בענייננו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

יש להביא בחשבון הפחתה בגין שטחי הציבור. לעניין זה מפנה השמאי החלטת וועדת ערר (י-ם) 13-186 מ.ה.א.ר בניין והשקעות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים והחלטות נוספות.

סקירת נתוני שווי מלונאות בפרט בעיר ירושלים:

השמאי מפנה פרק ל׳ בקווים מנחים העוסק בעריכת שומות לבתי מלון.

בהתאם לנתוני הלמ״ס ניכרת ירידה בכניסת תיירים מנתון שיא בשנת 2019 של כ- 5 מיליון תיירים לשפל של כ- 900,000 כניסות ב- 2020. (ירידה של 82%). בנוסף, סך הלינות במלונות 36% בשנת 2019 ובשנת 2020 25%. בשנת 2019 ממוצע ארצי 70%.

פדיון מענף התיירות בשנת 2019 - 9.5 מיליארד ₪ לעומת שנת 2020 - 4 מיליארד ₪.

במערב ירושלים הירידה היתה משמעותית יותר מפדיון 1.6 מיליארד לפדיון 0.475 מיליארד ₪. ירידה של כ 70% בפדיון.

כפועל יוצא, מספר המועסקים בענף ירד מ- 43 אלף מועסקים ל- 23 אלף מועסקים

טבלה המראה את מגמת הלינה בירושלים בשנים 2017-2024:

שנה	מס' אורחים בירושלים	הערה	מס' לינות	תפוסה
2017	1,653,900		4,504,400	65%
2018	1,792,900		4,937,600	69%
2019	1,871,100		5,180,000	72%
2020	446,800		1,181,500	20%
2021	683,600		1,285,400	22%
2022	1,259,100		2,394,900	55%
2023	**1,677,100**		**2,735,400**	**60%**
2024	2,231,200	(מפונים)	666,100	38%

ניתן לראות כי בשנת 2023 עדיין לא הגענו לשיא של שנת 2019 ולכן אין הוכחה לעליית מחירים כלשהיא אלא להיפך

השמאי מפנה לקטע מתוך מחקר של מכון ירושלים – מצב קיים ומגמות שינוי 2025.

<u>נתוני שווי מסחר</u>:

08.03.2020, חנות מסחרית, שטח 26 מ״ר, תמורה 1,125,000 ₪. ניתוח העסקה משקף 43,300 ₪/מ״ר בנוי

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

31.05.2020, חנות מסחרית, שטח 664 מ״ר, תמורה 35,808,821 ₪. ניתוח העסקה משקף שווי מ״ר בנוי 54,000 ₪.

עסקאות נוספות מדווחות:

כתובת	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	שווי למ"ר	הערה
יפו 101	030074-0335-007-00	21/09/2023	₪ 1,000,000	26	₪ 38,462	
אגריפס 1	030074-0502-001-00	12/06/2023	₪ 1,827,500	55	₪ 33,227	
אגריפס 1	030074-0502-046-00	12/06/2023	₪ 1,200,000	45	₪ 26,667	חריג
אגריפס 1	030074-0502-047-00	12/06/2023	₪ 1,000,000	38	₪ 26,316	חריג
השזיף 8	030074-0314-000-00	07/12/2022	₪ 1,500,150	20	₪ 75,008	
יפו 93	030074-0047-000-00	13/06/2022	18,200,000	322	₪ 56,522	
יפו 95	030074-0048-000-00	08/06/2022	25,000,000	220	₪ 113,636	חריג
אגריפס 1	030074-0502-000-00	20/03/2022	3,710,000	107	₪ 34,673	
עץ החיים 73	030074-0441-073-00	02/01/2022	3,800,000	20	₪ 190,000	חריג
		ממוצע			₪ 66,057	
		ממוצע ללא חריגים			₪ 44,034	

השמאי מציג מספר נתוני היצע לשטחי מסחר.

שווי מ״ר מתואם לנכס המגלם הפחתה למיקום ומצד שני מרכז קניות ייחודי 45,000 ₪.

לאור העובדה שמדובר במבנה מסחר סגור (מעין קניון) אין מקום לתת הפחתה משמעותית לשווי קומה ראשונה וקומה תת קרקעית. ולכן תינתן הפחתה בשיעור 20% לשווי קומה ראשונה וקומה תת קרקעית. שווי מ״ר בקומות אלה 36,000 ₪.

בינוי רווח יזמי 20% ועלות בניה. מתקבל שווי מ״ר מבונה בקומת קרקע 27,500 ₪ וקומות א׳ ותת קרקע 20,000 ₪

ערכי שווי מלונאות:

מכרזי קרקע למלונאות:

הובא בחשבון ההצעה הזוכה ושתי ההצעות ה״דבוקות״ להצעה הזוכה

מכרז מלון מתחם משרד החוץ – 02.01.2013:

ממוצע ההצעות כולל פיתוח וללא מע״מ 18,228,668 ₪. היקף זכויות בניה לפי 5649ב׳: עיקרי על קרקעי 13,555 מ״ר. עיקרי תת קרקעי 3,845 מ״ר. שירות על קרקעי 775 מ״ר. סה״כ שטח לחישוב 18,175 מ״ר. שווי מ״ר מבונה אקו׳ 1,003 ₪

מלון טיילת ארמון הנציב – 28.08.2016:

הצעה זוכה 11,101,930 ₪. היקף זכויות לפי תוכנית 4711: עיקרי עילי 9,400 מ״ר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שירות עילי 700 מ"ר. סך שטח לחישוב 10,100 מ"ר. שווי מר"א 1,099 ₪.

טבלת נתוני השוואה על בסיס הצעה זוכה ברחבי הארץ:

תאריך	מס' מכרז	יישוב	גו"ח	מס' מגרש	גוש/ חלקה מגרש	שטח עיקרי על תת קרקעי		שטח שירות על קרקעי	סה"כ שטחים	סטים זכייה	הצעות למכרז	הוצאות פיתוח לכלל המגרש כולל מע"מ	הוצאות פיתוח ללא מע"מ	סה"כ הוצאות פיתוח +זכיה	שווי מ"ר מבונה
						מסחר	מלונאות								
28/08/2016	מק/69/2016	ירושלים	20152/7	2	2563	400	9000	700	10600	7,200,000 ₪	7,200,000 4,155,555	3,901,930 ₪	3,334,983 ₪	10,534,983 ₪	1,043 ₪
02/01/2013	מק/119/2012	ירושלים	30664/49	82	4590		17400	775	18175	12,333,333 ₪	12,333,333 7,293,433 6,222,222 4,618,618 4,000,000	11,246,567 ₪	9,612,450 ₪	21,945,783 ₪	1,207 ₪
22/10/2017	מר/130/2017	נתניה	9044/6	152	9819	1550	13250	5880	20680	4,000,000 ₪	4,000,000	11,833,231 ₪	10,113,873 ₪	14,113,873 ₪	682 ₪
03/05/2016	מר/294/2015	נתניה	9044/5	155	23969	2285	20600	9290	32175	26,000,000 ₪	26,000,000 14,555,555	36,736,180 ₪	31,398,444 ₪	57,398,444 ₪	892 ₪
				156	23968	2285	20600	9285	32170						
03/05/2016	מר/294/2015	נתניה	9044/6	157	17706	2800	23500	10375	36675	8,613,131 ₪	8,613,131	21,629,730 ₪	18,316,009 ₪	26,929,140 ₪	734 ₪
				420	642		1,284	256.8	1,541	———	1,126,260 1,501,000	43,450 ₪	37,137 ₪		
27/07/2011	חי/33/2011	חיפה	11683/28-29 11687/1-2,6	2,001 2003	5723		8000 10300	3100 3100	11100 13400	26,000,000 ₪	26,000,000 20,020,100	443,360 ₪	378,940 ₪	26,378,940 ₪	1,077 ₪
													סמנו מנ		939 ₪

מכרזי רמ"י שיווק מלונות באזור ים המלח:

תאריך	מס' מכרז	יישוב	גו"ח	מס' מגרש	גודל מגרש	שטח עיקרי על תת קרקעי		שטח שירות על קרקעי	סה"כ שטחים	סכום זכייה	הצעות למכרז	הוצאות פיתוח לכלל המגרש כולל מע"מ	הוצאות פיתוח ללא מע"מ	סה"כ הוצאות פיתוח +זכיה	שווי מ"ר מבונה
						מסחר	מלונאות								
15.12.2019	בש/41 /2019	מ.א.תמר	39178/1	102	42,984	600	30,176	17,444	48,220	53,552,158 ₪	53,552,158 23,555,555	13,756,638	11,757,810 ₪	65,309,968 ₪	1,084.52 ₪
			אטרקציה תיירות זק	151	28,717	9,600		2,400	12,000						
			100145/2,5,15	103	43,648	600	19,046	10,701	30,347	12,395,555 ₪	12,395,555 11,361,386	2,390,840	2,043,453 ₪	14,439,008 ₪	475.80 ₪
			100145/2,5,15	104	48,360	600	23989	13587	38176	19,230,412 ₪	19,230,412 15,055,555	3,045,963	2,603,387 ₪	21,833,799 ₪	571.92 ₪
			100146/5,7 39176/1	114	15,156	600	10487	11095	22182	17,757,153 ₪	17,757,153 8,055,555	1,970,055	1,683,808 ₪	19,440,961 ₪	876.43 ₪

סיכום ערכי השווי:

תאריך	נכס	מחיר למ"ר
02/01/13	מלון מתחם משרד החוץ - מכרז קרקע	₪ 1,003
28/08/16	מלון מתחם טיילת ארמון הנציב - מכרז קרקע	₪ 1,099
2011-2016	מכרזים בנתניה וחיפה	₪ 846
2019	מכרזים ים-המלח	₪ 752
	סה"כ בהתאם לניתוח מכרזים	**₪ 925**

עסקאות מכר:

15.05.2022, חלקה 167 בגוש 30035. ניתוח ההסכם:

מיקום טוב יותר ופוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תוכנית נקודתית שאושרה ב- 07.25

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ניתוח עיסקה - כורש 9	
מחיר עסקה	₪ 80,000,000
הפחתת שווי מסחרי	-₪ 21,470,000
מחיר עיסקה עבור מלון	₪ 58,530,000
זכויות קיימות עילי (עיקרי + שירות)	7,632.50
הפחתת השטח המסחרי	-1,073.50
שטח לחישוב	6,559.00
פוטנציאל לזכויות בניה	7,367.50
פוטנציאל בניכוי היטל השבחה+דחיה וסיכון (=0.7*0.5)	2,578.63
סה"כ שטח אקוו' לחישוב	9,137.63
שווי למ"ר ששולם עבור ייעוד מלון	**₪ 6,405.38**

יש להביא הפחתה למיקום 20%. שווי מ"ר מבונה 5,100 ₪.

שווי זה מהווה רף עליון ומשקף פוטנציאל תכנוני להמרת שטח 750 מ"ר מלון בקומה העליונה לשטח מגורים.

31.07.2019, חלקה 5-6 בגוש 30052, ניתוח העסקה:

ניתוח העסקה כפי שהוצג בשומת השמאי המכריע שלומי יפה.

סה"כ שטח אקווי' בהתאם למצב התכנוני התקף לפי תכנית מס' 234237 בתוספת זכויות בניה מתוקף תכנית מס' 753616			
מהות	שטח (במ"ר)	מקדם שווי	סה"כ שטח אקווי'
שטח עיקרי למסחר	736	3.5	2,576
סה"כ שטח עיקרי עילי למילונאות (לפי תכנית 234237)	9,214	1	9,214
סה"כ שטח עיקרי תת"ק למילונאות (לפי תכנית 234237)	1,054	0.5	527
סה"כ שטח אקווי' בהתאם לתכנית 234237			12,317
תוספת שטח עיקרי עילי למילונאות (לפי תכנית 753616)	2,627	1	2,627
מקדם שווי אקווי' לזכויות בניה מתוקף תכנית 753616 (נגלם דחיה ותשלום היטל השבחה)			0.465
סה"כ שטח אקווי' מותאם לז"ב מתוקף תכנית 753616			1,222
סה"כ שטח אקווי' כולל (זכויות מוקנות + פוטנציאליות)			**13,539**
סה"כ תמורה מותאמת המשקפת 100%			₪ 84,000,000
סה"כ תמורה בניכוי הפחתה בגין עסקה מיוחדת			₪ 79,800,000
בניכוי תרומת המבנה לפי 2,000 ₪ * 2,974 מ"ר בנוי			₪ -5,948,000
סה"כ תמורה בניכוי הפחתות נדרשות			₪ 73,852,000
שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות) במעוגל			**₪ 5,500**

שווי למ"ר עיקרי מגלם שרות.

08.12.2019, מלון הר ציון, ניתוח העסקה:

תמורה 272,500,000 ₪. זכויות לתוספת 400 חדרים. ותב"ע בהכנה 101-0761858 לבניית שטח ברוטו 15,700 מ"ר. ניתוח העסקה משקף שווי מ"ר מבונה 5,000 ₪ מגלם חניות ומתקני מלון.

מדובר במלון יוקרה במיקום עדיף מול חומות העיר ומהווה רף עליון

04.01.2018, חלקה 101 בגוש 30052, ניתוח העסקה:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

ניתוח עיסקה - הנבאים 25	
מחיר עסקה	₪ 25,700,000
זכויות קיימות עבור מלון (עיקרי + שירות)	3,700.00
שווי למ"ר ששולם עבור ייעוד מלון	**₪ 6,946**
הפחתת מעטפת (לפי ₪ 4,000)	**₪ 2,946**

מלון לאונרדו, 27.09.2016, חלקה 176 בגוש 30052. ניתוח העסקה משקף שווי מ״ר מבונה בגבולות ₪ 3,500

מכרז רמ״י 212/2021 מיון 13.03.2022:

ניתוח מכרז - מתחם "נ":	
ממוצע 3 עסקאות ראשונות	₪ 71,241,228
שווי מרכיב הקרקע לשימושי מסחר	-₪ 40,000,000
שווי מרכיב הקרקע למלונאות	₪ 31,241,228
שטח מבונה למלנאות (עיקרי+שירות)	4,190.00
שווי למ"ר ששולם עבור ייעוד מלון	**₪ 7,456**

מכרזים בזכרון יעקב ואילת:

מס' מכרז	תאריך הגדה	מיקום	גוש/חלקה	תכנית	מגרש	שטח מגרש	שטח עיקרי	שירות על קרקעי במקדם 50%	מ"ר אקווי	מס' הצעות	הצעה זוכה	דבוקת הצעות	הנחאת פיתוח	סה"כ	שווי מבונה - ממוצע הצעות	שווי מ"ר מבונה - הצעה זוכה
8/23	27/05/24	פארק היין זכרון יעקב	11707/42,47	656/ש	10.1 10.2	15,397	9,238		9,238	1	₪ 5,313,536	₪ 5,313,536	₪12,695,250	₪ 18,008,786	₪ 1,949	₪ 1,949
			40114/11,40115/2		200	2,261	4,061	2,291	6,352	6	₪18,614,206	₪ 6,099,889	₪ 8,145,794	₪ 14,245,683	₪ 2,243	₪ 4,213
			40115/2		201	2,371	4,266	2,407	6,673	4	₪12,163,165	₪ 6,168,832	₪ 8,556,836	₪ 14,725,668	₪ 2,207	₪ 3,105
			40115/2, 40185/5		202	2,476	4,870	2,523	7,393	5	₪13,820,066	₪ 5,596,478	₪ 8,956,934	₪ 14,553,412	₪ 1,969	₪ 3,081
447-12	07/12/22	אילת	40068/1, 40115/2	602-0514125	207	5,405	9,715	5,841	15,556	1	₪10,651,364	₪10,651,364	₪19,488,905	₪ 30,140,269	₪ 1,938	₪ 1,938
														ממוצע	₪ 2,061	₪ 2,857

סיכום ערכי שווי מלונאות:

תאריך	נכס	מחיר למ"ר
27/05/24	פארק היין - זכרון יעקב	₪ 1,949
07/12/22	מכרזים באילת	₪ 2,089
15/05/22	כורש 9	₪ 5,100
31/07/19	יפו 40	₪ 5,500
08/12/19	מלון הר ציון	₪ 5,000
04/01/18	הנביאים 25	₪ 2,946
27/09/16	מונבז 3 - מלון "לאונרד"	₪ 3,500
סה"כ ממוצע		**₪ 3,726**

שווי מ״ר מבונה עיקרי מגלם שירות ₪ 3,700

שווי מ״ר מבונה עיקרי ושירות עילי ₪ 3,000

מעבר בין עיקרי מגלם שירות לבין עיקרי ושירות בשיעור 0.8.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

השמאי מציין כי בירושלים קיים שוק ייחודי ומורכב בתחום המלונאות והגישה המועדפת בה היא ההשוואה.

השמאי מפנה לשומה מכרעת של השמאית דנה שיחור בגוש/חלקה 30038/37 למועד הקובע 28.05.2022 נקבע שווי מ"ר מלונאות 8,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר 23,000 ₪, כמעט פי 4.

מכאן שהמעבר בין מסחר למלונאות אינו טומן בחובו השבחה.

תחשיב השבחה:

מצב קודם				
• שטח מסחר עיקרי קומת קרקע:	1,332	₪ 27,500.00	₪	36,617,350.00
• שטח מסחר עיקרי קומות עליונות:	2,461	₪ 20,000.00	₪	49,220,000.00
• שטח מסחר עיקרי – תת-קרקעי:	3,733	₪ 20,000.00	₪	74,663,200.00
• שטח תיירות עיקרי – עילי:	4,800	₪ 3,000.00	₪	14,400,000.00
• שטח תיירות שירות – עילי:	1,200	₪ 3,000.00	₪	3,600,000.00
הפחתת עלויות מבנה ציבר	-1,200	₪ 9,945.00	₪	-11,934,000.00
סה"כ	13,526		₪	166,566,550.00
הפחתה גין היקף עסקה ומורכבות הפרויקט				**-10.00%**
סה"כ שווי החלק המסחרי והמלון - במצב הקודם			₪	**149,909,895.00**
מצב חדש				
• שטח מסחר עיקרי קומת קרקע:	1,158	₪ 27,500.00	₪	31,833,175.00
• שטח מסחר עיקרי קומות עליונות:	1,335	₪ 20,000.00	₪	26,698,000.00
• שטח תיירות עיקרי – עילי:	8,628	₪ 3,000.00	₪	25,884,120.00
• שטח תיירות שירות – עילי:	2,416	₪ 3,000.00	₪	7,247,400.00
• שטח תיירות עיקרי – תת-קרקעי:	2,275	₪ 3,000.00	₪	6,824,010.00
הפחתת עלויות מבנה ציבר	-1,440	₪ 9,945.00	₪	-14,320,800.00
סה"כ	15,811		₪	84,165,905.00
הפחתה בגין היקף עסקה ומורכבות הפרויקט				**-10.00%**
סה"כ שווי החלק המסחרי והמלון - במצב החדש			₪	**75,749,314.50**
התכנית אינה משביחה את המקרקעין				

בפועל נבנו יותר שטחי תיירות על חשבון מסחר.

חניות:

בהתאם לחוות דעת משפטית מיום 07.08.2025 נמצא כי תוכנית 946111 אינה מחייבת הצמדה קניינית של חניות לטובת שטח ציבורי.

ככל ומוסד התכנון ימצא לחייב בגין הצמדתן של החניות יש להביא בחשבון 4,914,000 ₪ (30 חניות * 40 מ"ר * 3,500 ₪ * מע"מ 1.17) במצב החדש בלבד.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב מימוש מלא (תב"ע מול תב"ע):

מצב קודם			
• שטח מסחר עיקרי קומת קרקע:	1,332	₪ 27,500.00	₪ 36,617,350.00
• שטח מסחר עיקרי קומות עליונות:	2,461	₪ 20,000.00	₪ 49,220,000.00
• שטח מסחר עיקרי – תת-קרקעי:	3,733	₪ 20,000.00	₪ 74,663,200.00
• שטח תיירות עיקרי – עילי:	4,800	₪ 3,000.00	₪ 14,400,000.00
• שטח תיירות שירות – עילי:	1,200	₪ 3,000.00	₪ 3,600,000.00
הפחתת עלויות מבנה ציבור	-1,200	₪ 9,945.00	₪ -11,934,000.00
סה"כ	13,526		₪ 166,566,550.00
הפחתה גין היקף עסקה ומורכבות הפרויקט			**-10.00%**
סה"כ שווי החלק המסחרי והמלון - במצב הקודם			**149,909,895**
מצב חדש			
• שטח מסחר עיקרי קומת קרקע:	1,158	₪ 27,500.00	₪ 31,833,175.00
• שטח מסחר עיקרי קומות עליונות:	2,322	₪ 20,000.00	₪ 46,448,600.00
• שטח תיירות עיקרי – עילי:	7,675	₪ 3,000.00	₪ 23,025,000.00
• שטח תיירות שירות – עילי:	2,190	₪ 3,000.00	₪ 6,570,000.00
• שטח תיירות עיקרי – תת-קרקעי:	2,295	₪ 3,000.00	₪ 6,885,000.00
הפחתת עלויות מבנה ציבור	-1,440	₪ 9,945.00	₪ -14,320,800.00
סה"כ	15,640		₪ 100,440,975.00
הפחתה בגין היקף עסקה ומורכבות הפרויקט			**-10.00%**
סה"כ שווי החלק המסחרי והמלון - במצב החדש			₪ **90,396,877.50**
התכנית אינה משביחה את המקרקעין			

התייחסות לשומת המשיבה:

שומת המשיבה נערכה לפי גישת הדלתא. בהתאם לפסיקה והחלטות ערר נקבע כי דרך המלך לחישוב ההשבחה הוא בחינת שווי מצב קודם אל מולל שווי מצב חדש. השמאי מפנה בעניין זה להלכת בית משפט עליון 3768-98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים והחלטת ערר י-ם 8007-01-19 מנוס בוליביה 4 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א.

שמאי המבקש חולק על נתוני השווי וניתוח של חלק מהם בשומת המשיבה.

מרפסות גג למלונאות התאפשרו גם במצב קודם ולכן אין לחייב בגינם בהשבחה.

שמאי המבקש חולק על היקף השטחים שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

שמאי המבקש מעריך כי מדובר בפרויקט מורכב הכולל סיכונים ויש מקום להפחתה בשיעור 10% בגין היקף עסקה ומורכבות הפרויקט.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.3 תגובת שמאית המשיבה

בעקבות מימוש קודם בנכס בדרך של העברת זכויות נערכה שומה מכרעת על ידי השמאי אבישי זיו למגרשים 2-1 לפי תוכנית 13005 מיום 21.06.2016.

שמאי המבקש משיג על מקדמי שווי בשומה המכרעת, השומה המכרעת היא סופית והמקדמים שבה מהווים מקדמים אבסולוטיים לקביעת שווי מצב קודם.

מקדמי השווי בשומה המכרעת מהווים את השווי מצב הקודם בגינו שולם היטל השבחה והתרגום הוא רק בכך שמהווים כיום את המצב הקודם ומועד קובע שונה.

וזאת לאור העובדה שלא ניתן לפתוח אחורה את השומה המכרעת.

מורכבות הפרויקט:

שמאית המשיבה מסכימה כי מדובר בפרויקט מורכב מכל הבחינות אולם מכיוון שההשבחה דנה בשווי ההשבחה שנוצרה במקרקעין מדובר במקדם אותו יש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון.

ולהערכת השמאית המצב התכנוני הקודם היה מורכב יותר ומסורבל מבחינה ביצועית

לאור האמור לא הובא מקדם הפחתה בשני מצבי התכנון.

ערכי שווי מלונאות:

עסקאות ההשוואה מתייחסות לשטח ברוטו ולא לשטח נטו

שטחי הבניה מתבססים עת תוכנית בקשה להיתר בכל אחת מהחלופות התכנוניות

מצב קודם לפי בקשה להיתר 2014/0461.00 שעליה התבססה השומה המכרעת

שטחי הבניה גם לעניין גודל הגגות בשני מצבי התכנון נלקחו מתוכניות הבקשה להיתר לכל אחת מהבקשות להיתר

יחס ברוטו נטו:

שטח מסחר מחושב תמיד לפי שטח ברוטו.

ערכי השווי חושבו על בסיס שטח ברוטו.

אופי שטחי מסחר במצב הקודם אל מול מצב חדש:

שטחי המסחר בכל אחד ממצבי התכנון שונים באופיים ומטרתם.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לדוגמא: בתי קולנוע בקומת מרתף לא שווים כמו שטח מסחר בקומת קרקע הפונה לרחבה פעילה של הולכי רגל וזאת למרות ששניהם מוגדרים כשטח מסחרי.

שומת המשיבה מתייחסת לכל שטח ביחס לשימוש בפועל בכל קומה

התייחסות לאופי שטחי הגגות:

אופי שטח גג בשטחי מלון תלוי בגודלו, אופיו בקשר של הגג לשאר שטחי המלון ואפשרויות השימוש המסחריות שלו ולא רק בהגדרתו כגג

במצב התכנוני הקודם יש גג עליון מעל החדרים ובמצב חדש מדובר על גגות פעילים המשלימים את השטחים המסחריים בשטחי המלון.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והכרעה</u>

היקף הזכויות בכל אחד ממצבי התכנון

כמוסכם על הצדדים אין שוני בהיקף שטחי הבניה למגורים המתקזזים בין שני מצבי התכנו ומשכך לא הובאו בחשבון במסגרת חוות הדעת.

<u>מצב קודם</u>:

זכויות הבניה בתוכנית 13005 בהתאם לתקנון התוכנית:

מסחר מעל הכניסה הקובעת	5,610 עיקרי + 990 שירות
מסחר מתחת לכניסה הקובעת	3,740 עיקרי + 660 שירות
סך שטח מסחר	9,350 עיקרי + 1,650 שירות)
מלונאות	4,800 עיקרי + 1,200 שירות
מגורים	(14,400 עיקרי, 3,600 שירות)

התוכנית קובעת כי יוקצו שטחים לשימוש ציבורי בהיקף 1,200 מ"ר

<u>מצב חדש</u>:

<u>זכויות בניה מותרות מכוח **תוכנית**</u>

מסחר מעל הכניסה הקובעת	3,480 עיקרי + 3,303 שרות
מלונאות מעל הכניסה הקובעת	7,675 עיקרי + 2,190 שרות
מלונאות מתחת לכניסה הקובעת	2,295 עיקרי + 1,500 שרות
ציבור מתחת לכניסה הקובעת	1,200 עיקרי + 240 שירות

התוכנית מאפשרת ניוד שטחי בניה עיקריים משימוש מסחר למלונאות

<u>זכויות בניה **מבוקשות** במימוש נשוא החלטה זו (מסחר ומלונאות)</u>:

מסחר מעל הכניסה הקובעת	2,609 עיקרי + 2,187 שרות
מלונאות מעל הכניסה הקובעת	8,628 עיקרי + 3,151 שרות
מלונאות מתחת לכניסה הקובעת	2,274 עיקרי + 1,550 שרות
ציבור מתחת לכניסה הקובעת	1,083 עיקרי + 240 שרות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סיכום והערות:

שטח ציבור:

במצב התכנוני הקודם נקבע כי בקומת הקולנוע יוקצו 1,200 מ״ר בנויים לשטחי ציבור בייעוד תרבותי, שטח זה יופקע וירשם על שם הרשות המקומית (בהחלטת שמאי מכריע אבישי זיו; נוכה שטח בהיקף 1,200 מ״ר עיקרי מסחר מתחת למפלס הכניסה)

במצב התכנוני החדש הוקצה שטח בייעוד ציבורי בהיקף 1,200 עיקרי ו- 240 שרות

במימוש קודם שנערך בנכס במסגרת העברת זכויות הובא בחשבון ניכוי שטחים לשימוש ציבורי בהיקף 1,200 מ״ר בהתאם להוראות התוכנית. ראו גם בהחלטת השמאי המכריע אבישי זיו למתחם הנדון.

בפועל, בהיתר הבניה מבוקשת הקמת שטחי ציבור בהיקף 1,083 עיקרי ו- 240 שרות, כך שהיקף השטחים לצורך ציבורי במצב הקודם היו בהיקף גדול יותר ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות מטלה ציבורית אשר נוכו במסגרת חיוב היטל במימוש קודם.

שטח מלונאות:

המימוש המבוקש כולל שטח עיקרי למלונאות מעל הכניסה הקובעת בהיקף גדול מהמותר בתוכנית ושטח מסחר מעל הכניסה הקובעת בהיקף נמוך מהמותר בתוכנית.

במימוש המבוקש לא נוצלו 871 מ״ר **עיקרי למסחר** מעל הכניסה הקובעת

שטח מבוקש 953 מ״ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת **למלונאות** מעבר לזכויות המותרות מלכתחילה (מותר 7,675 מ״ר עיקרי עילי בפועל מבוקש 8,628 מ״ר)

שטח מסחר:

במצב החדש שטחי המסחר מצומצמים יותר וכולם מתוכננים מעל למפלס הכניסה הקובעת.

חלק משטח המסחר הומר לשטח מלונאות במסגרת הוראות התוכנית.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בנכס נשוא הדיון נערכה שומת השבחה במצב הקודם במסגרת מימוש זכויות במכר על ידי השמאי המכריע אבישי זיו. באותה החלטה נקבע היקף שטחי הבניה הניתנים לניצול לפי תוכנית 13005 (במבנה אחד) כמפורט להלן:

מהות	שטח
בית קולנוע/מוזיאון	1,800 מ״ר
מסחר תת קרקעי	740 מ״ר
מסחר במפלס הרחוב	2,200 מ״ר
מסחר בקומות 1-2	3,410 מ״ר
סך שטח מסחר	8,150 מ״ר עיקרי
מלונאות	4,800 מ״ר
מגורים	14,400 עיקרי, 133 ממ״ד, 464 ממ״ק, 1,800 מרפסות

השמאי הביא בחשבון ניכוי 1,200 מ״ר מרכז תרבות שיועבר לעירייה, המהווה את הפער בסך שטחי המסחר המותרים לניצול (9,350 מ״ר זכויות בניכוי 1,200 מ״ר = 8,150 מ״ר).

גישת התחשיב

המימוש המבוקש הינו בדרך של היתר בניה.

שמאי המשיבה מביא בחשבון היקף שטחי בניה מותרים במצב קודם אל מול שטח הבניה מבוקשים במצב חדש.

שמאי המבקש מביא בחשבון שני תחשיבי השבחה: האחד בו שווי מצב חדש בהתאם למבוקש בהיתר והשני שווי מצב חדש לפי זכויות מאושרות בתב״ע.

שווי מצב קודם זהה בשני תחשיביו.

המימוש הנוכחי נעשה בדרך של בקשה להיתר בניה.

מימוש קודם בנכס בדרך של העברת זכויות לאחר אישורה של תוכנית 13005. משכך שווי המצב הקודם יהווה את המימוש המיטבי הניתן לניצול מכוח תוכנית זו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ככלל, ראוי לערוך את תחשיב ההשבחה בעת מימוש חלקי בנכס לפי החלק היחסי בהשבחה הנגזר מחלק הזכויות המבוקשות בהיתר מכלל הזכויות המותרות במצב החדש. יוער כי תחשיב שכזה לא הוצג על ידי הצדדים.

בפרויקט הנוכחי מבוקשות זכויות אשר בחלק מהשימושים הן בהיקף הנמוך אף משטחי הבניה המותרים במצב הקודם, אשר החיוב בהיטל השבחה בגינם נערך במסגרת מימוש קודם ובחלק מהשימושים השטח המבוקש גדול מהמותר במצב הקודם

תחשיב ההשבחה המלא נערך בהתאם לשווי מצב קודם לפי מימוש מיטבי של כלל הזכויות המותרות בתוכנית (למעט שטחי המגורים) אל מול מצב חדש לפי כלל הזכויות בתוכנית (למעט שטחי המגורים אשר כהסכמת הצדדים לא הכללו בתחשיבי ההשבחה ומתקזזים בין שני מצבי התכנון).

כיוון שתוצאת התחשיב שלילית אין טעם בבחינת השבחה למימוש החלקי.

בהתאם להסכמת הצדדים השטח הנבחן הינו רק ביחס לשימושי המסחר והמלונאות.

ערכי שווי ונתוני השוואה - מועד קובע 30.09.2023

ערכי שווי - מלונאות

שמאי המשיבה מביא בחשבון שתי עסקאות מכר של בתי מלון בירושלים, ניתוח מכרז רמ״י בירושלים, שומה מכרעת של השמאית רינת וייס 30049/302 ונתוני היצע.

שמאי המבקש מתבסס על ניתוח מכרזי רמ״י בזכרון יעקב, אילת ועסקאות מכר בירושלים והסביבה.

בחנתי את מכלול נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם אשר הוצגו בשומות הצדדים, תוך כדי התחשבות בהתאמות נדרשות למאפייני הנכס נשוא החלטה זו.

להלן פרוט נתוני השוואה נוספים (חלקם גם נלקחו על ידי הצדדים) אשר יהוו את בסיס קביעת ערכי השווי בהחלטה זו:

<u>החלטות שמאים מכריעים בירושלים</u>

- שמאי מכריע יעקב פז, גוש/חלקה 30052/128,144, קרן רחובות הורקנוס והלני המלכה

  פרויקט משולב מגורים ומלונאות, לפי תוכנית 101-0126201

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

נכון למועד קובע 07.01.2023, נאמד שווי מ״ר מבונה 7,500 ₪

- שמאי מכריע יהודה פלד, גוש/חלקה 30035/116-117, מרכז העיר, רחוב בן סירא 3
  פרויקט משולב מלונאות, משרדים ומגורים, לפי תוכנית 101-0484600
  נכון למועד קובע 07.07.2018, נאמד שווי מ״ר מבונה 7,200 ₪
- שמאית מכריעה דנה שיחור, גוש/חלקה 30035/167, מרכז העיר, רחוב כורש 9
  מגרש בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות, לפי תוכנית 101-0721597
  נכון למועד קובע 30.11.2019, נאמד שווי מ״ר מבונה 7,000 ₪
- שמאית מכריעה יעל הרון, גוש/חלקה 30831/2,4, מתחם ארלוב ממילא
  נכון למועד קובע 22.05.2021, נאמד שווי מ״ר מבונה 7,500 ₪
- שמאית מכריעה וייס רביב רינת, גוש/חלקה 30049/302, מרכז העיר, רחוב שמאי 25
  קומת כניסה של בית מלון
  נכון למועד קובע 28.04.2021, נאמד שווי מ״ר מבונה 9,000 ₪
- שמאית מכריעה דנה שיחור, גוש/חלקה 30038/37, שכונת רחביה רחוב רמב״ן 20
  פרויקט משולב מלונאות וחזית מסחרית
  נכון למועד קובע 28.05.2022, נאמד שווי מ״ר מבונה 8,000 ₪

- <u>החלטת וועדת השגות</u>

החלטת וועדת השגות לחלקה 132 (בחלק) בגוש 30037, מלון לאונרדו בירושלים.

תוספת אגף מלונאות למלון.

מועד קובע 21.01.2019.

בהחלטה זו קבע השמאי המחוזי שווי מ״ר מבונה בסך של 5,500 ₪ בדומה לקביעת הוועדה המקומית אשר להערכת השמאי המחוזי נוטה לרף התחתון של טווח הערכים.

ערכי השווי שנקבעו בהחלטה זו לא הובאו בחשבון בשקלול ערכי השווי כיוון שמשקפים שווי שוק נמוך וכפי שאף צוין בהחלטה זו על ידי השמאי המחוזי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- <u>ניתוח מכרז רמ"י ים/212/2021 מיום 13.03.2022</u>

מגרשים בייעוד מעורב, מסחר ותיירות בקומת הקרקע וביתר הקומות שימושי תעסוקה ומלונאות. יידוע כמתחם J.

ניתוח תוצאות המכרז כפי שנעשה על ידי השמאי המחוזי בתיק ההחלטה בהשגה ראשונה שצוין לעיל.

ממוצע 3 הצעות קרובות	₪ 71,241,228
בנטרול אומדן עלות מטלת תב"ע ועלויות שימוש (מקדם 0.95)	₪ 74,990,766
בתוספת אגרות והיטלי פיתוח עיריית י-ם + דמי הקמה	₪ 1,820,766
שווי מתחם ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 76,810,766
בנטרול שווי מרכיב קרקע לשימושי מסחר	₪ 39,920,000
שווי מרכיב הקרקע למלונאות	₪ 36,890,766
סה"כ שטח מבונה אקו' למלונאות[4]	3,894
שווי מ"ר מבונה אקווי' למלונאות	**₪ 9,473**

- <u>ניתוח עסקת מכר מלון בוטיק בירושלים</u>

עסקת מכר מלון אשר נותחה בשומת ההשגה על ידי השמאי המחוזי.

מלון בוטיק בגוש/חלקה 30074/449 בסמיכות לשוק מחנה יהודה.

להלן ניתוח העסקה:

תמורה בהסכם (משקף 72.22% מהזכויות)	₪ 42,100,000
תמורה בשלמות (100%)	₪ 58,294,101
סה"כ שטח אקו' במ"ר[5]	2,752
שווי מ"ר בנוי אקו' ברמת מעטפת	₪ 21,186
בניכוי יזמות (1.25)	₪ 16,948
בניכוי עלות בניה (מעטפת)	₪ 6,500
שווי מ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 10,448

סיכום נתוני השוואה למלונאות:

ממוצע משוקלל שומות מכריעות במרכז העיר	₪ 8,000	(50%)
מכרז רמ"י	₪ 9,473	(25%)
עסקת מכר	₪ 10,448	(25%)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בעת שקלול ערכי השווי הראויים למלונאות בנכס הנדון על סמך נתוני ההשוואה המפורטים הענקתי מקדם רמת תוקף ביחס לכל אחד מנתוני ההשוואה בהתאם לרמת האמינות והדמיון לפרמטרים השונים בנכס הנדון.

ממוצע השווי בהחלטות שמאים מכריעים מהווה את הנתון המהימן ביחס ליתר הנתונים ומהווה אינדיקציה טובה לשווי מלונאות במרכז העיר ירושלים עם מאפיינים דומים לנשוא הדיון של פרויקטים הכוללים שימושים מעורבים ומשכך הוענק מקדם רמת תוקף גבוה.

מתקבל ממוצע משוקלל ברוטו נכון למועד הקובע בסך 8,980 ₪ ובמעוגל 9,000 ₪

ערכי שווי - מסחר

שמאי המשיבה מביא בחשבון נתוני מכר לשטחי מסחר בנויים בסביבה, השגה ראשונה וקביעת השמאי הממשלתי.

שמאי המבקש מביא בחשבון עסקאות מכר בסביבה ונתוני היצע שכירות

בחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי כל אחד מהצדדים, ניתוחם ומאפייניהם ביחס לנכס הנדון. נבחנו על ידי נתוני השוואה נוספים כמפורט להלן:

החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע יעקב פז, גוש/חלקה 30052/128,144, פרויקט משולב מלונאות, מסחר ומגורים, מועד קובע 07.01.2023, שווי מ״ר מבונה עיקרי 19,000 ₪

שמאי מכריע מישל אשור, גוש/חלקה 30052/98, פרויקט משולב מסחר ומגורים, מועד קובע 30.08.2023, שווי מ״ר מבונה עיקרי 18,700 ₪ מגלם שירות.

שמאית מכריעה יעל הרון, גוש/חלקה 30831/2,4, מתחם ממילא, מועד קובע 22.05.2021, שווי מ״ר מבונה עיקרי 20,000 ₪ מגלם

ההחלטות משקפות שווי מ״ר מבונה למסחר בפרויקטים הכוללים שימושים מעורבים ועם מאפיינים דומים לנכס הדון וממוקמים במרכז העיר בדומה לנכס הנדון.

בבחינת נתוני ההשוואה וערכי השווי ובשים לב להתאמות נדרשות למאפייני הנכס, שווי מ״ר מבונה בסך 20,000 ₪ למ״ר מסחר מגלם שירות, מצוי בטווח הסביר של קשת המחירים והובא בחשבון בשומה זו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מקדמי שווי מסחר:

שמאית המשיבה מאמצת את מקדמי השווי שנקבעו על ידי השמאי מכריע אבישי זיו בתחשיב ההשבחה שנערך למימוש הקודם כמקדמים אבסולוטיים, מקדם מסחר בקומה 1 עם חלל כפול 0.6 ומקדם מסחר בקומה 2 בשיעור 0.5.

שמאי המבקש חולק על מקדמי השווי וקובע מקדם שווי 0.8 לשטחי מסחר בקומה ראשונה ובקומת המרתף, השמאי אינו מבסס את קביעתו.

החלטה:

במצב הקודם

התוכנית העניקה שטחי מסחר מתחת למפלס הכניסה ומעל למפלס הכניסה כאשר חלק מהשטחים מתחת למפלס הכניסה יוקצו כשטחי ציבור ויירשמו לטובת העירייה.

לפי המבוקש במצב הקודם, שטחי המסחר מחולקים מתחת למפלס הכניסה בקומות מרתף 1-, 2-, 3- ומעל הכניסה הקובעת בקומות קרקע, קומה שניה ושלישית.

במצב החדש

התוכנית העניקה שטחי מסחר רק מעל הכניסה הקובעת.

לפי המבוקש שטחי המסחר מתחלקים בקומת קרקע, קומה ראשונה וקומה שניה

בהחלטה זו ייבחן מקדם שווי למסחר מתחת למפלס הכניסה בהנחת מימוש מיטבי בו ימוקמו שטחי המסחר בקומת מרתף עליונה (ללא שטח בהיקף 1,200 מ״ר המיועד לשימוש ציבורי) עם חזית לרחוב ומקדם שווי למסחר בקומת הקרקע ובקומות עליונות

בהחלטת שמאי מכריע יעקב פז בגוש/חלקה 30052/144,128, לפרויקט המשלב מסחר, מלונאות ומגורים נאמד מקדם שווי מסחר במרתף עם חזית לרחוב יצחק אלישר 0.7.

בהחלטה קודמת של הח״מ לפרויקט מסחר ותעסוקה בעיר שוהם, ראו גוש/חלקה 6888/37-38, נאמד מקדם שווי מסחר בקומה ראשונה ושניה 0.75

בהחלטת שמאי מכריע אבישי זיו אשר נערכה למתחם הנדון למימוש קודם בדרך של העברת זכויות נאמד מקדם שווי מסחר תחתי במפלס 4- המשמשת כאחסנה 0.3 ומקדם שווי מסחר עילי 0.5.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מקדם ההפחתה לשווי מסחר בקומות עליונות / מרתף משקף העדר חשיפה ונגישות ביחס למסחר בקומת קרקע עם חזית לרחוב וחשיפה לקהל לקוחות פוטנציאלים המשפיע באופן ישיר על היקף ההכנסות בעסק וכפועל יוצא מעלה את שווי השטחים.

במצב התכנוני הקודם שטחי המסחר מתחת למפלס הכניסה מחולקים בקומות מרתף שונות, כאשר השימוש המיטבי הוא מיקום השטחים בקומת מרתף עליונה (קומה 1-) שהינה עם גישה נוחה יותר ממפלס הרחוב ומשכך גובה המקדם לשווי השטחים מתחת למפלס הכניסה יתחשב במימוש המיטבי.

בחינת מכלול הפרמטרים ורכיבי ההשפעה לשווי השטחים בקומות מסחר השונות ובשים לב להחלטות שמאים מכריעים והחלטה קודמת של הח״מ, בשים לב לייחודיות הפרויקט נשוא הדיון ובסיס הנתונים בהחלטה זו נאמדו מקדמי שווי בקומות מסחר עליונות 0.75 בהתחשב במימוש מיטבי לזכויות התוכנית כמפורט לעיל (לעומת מימוש על פי בקשה להיתר קודמת בנכס), מקדם זה הוענק גם ביחס לשטחי המסחר מתחת למפלס הקרקע.

היקף עסקה ומורכבות הפרויקט

שמאית המשיבה מעריכה כי היה מקום להביא בחשבון הפחתה למורכבות הפרויקט בשני מצבי התכנון ובהתחשב בשומה המכרעת שנערכה למימוש הקודם בה לא הובא בחשבון מקדם הפחתה, לא הביאה הפחתה וככל וייקבע מקדם הפחתה יש להביאו בשיעור 5%.

שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% למורכבות הפרויקט בכל אחד ממצבי התכנון.

החלטה:

מקדם הפחתה למורכבות הפרויקט והיקפו מביא בחשבון גורמים המשפיעים על עלויות הפרויקט הנגזר, בין היתר מזמני תכנון וביצוע, עלויות תכנון, ביצוע, שווק וסיכון.

בנסיבות נשוא החלטה זו, בחנתי את התכנון המוצע אל מול התכנון שהותר במצב התכנוני הקודם לרבות חלוקת שימושים, קומות והיקף שטחי בניה ולהערכתי רמת המורכבות של הפרויקט בין שני מצבי התכנון אינה שונה במהות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

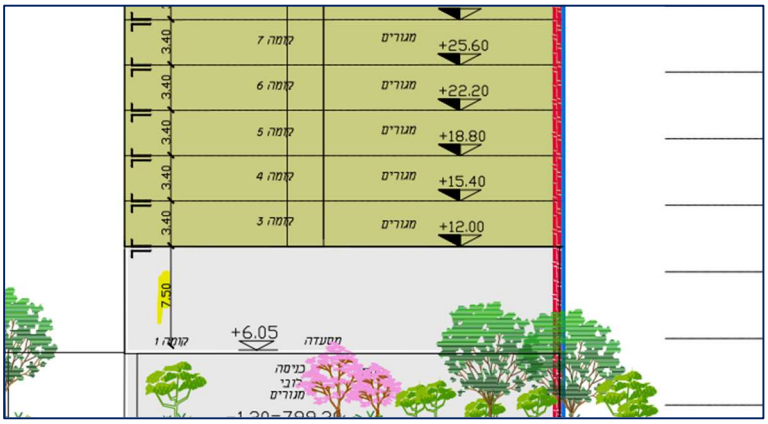
יתרה מכך, ערכי השווי אשר הובאו בחשבון הינם ביחס לשווי מלונאות/מסחר בפרויקטים דומים יחסית הכוללים שימושים מעורבים והיקף שטחים גדול כך שהם מגלמים באופן יחסי את מקדם ההפחתה נ"ל. משכך לא הוענק מקדם הפחתה אשר ככל וישנו מתקזז בין שני מצבי התכנון ומגולם בערכי השווי.

לעניין גובה קומת מסחר במצב חדש;

בתוכנית במצב חדש 101-0946111 אין התייחסות לגובה קומות מותר אך קיים נספח חתכים לפיו קומת מסחר בגובה 7.5 מ'.

נספח החתכים חלק ממסמכי התוכנית ומהווה מסמך מנחה.

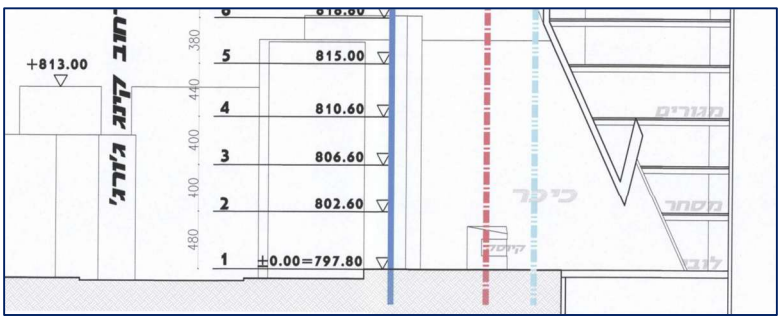
בהתאם לתקנון התוכנית, נספחים 1-4 מנחים למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים, מס' יח"ד מרביים, מס' יח' אחסון מלונאי מינ' ומיקום השימושים במפלסים.



במצב קודם תוכנית 10035

גובה הבינוי המירבי ייקבע על פי נספח בינוי.

בנספח בינוי גובה קומות מסחר 4 מ'. גם בתוכנית ההיתר גובה קומת מסחר 4 מ'.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

באומדן מקדם גובה תקרה, יש להביא בחשבון האם גובה התקרה נמצא בתחום התקן או מחוצה לו (במגורים גובה חופשי מינימלי לשטח עיקרי 2.50 מ׳ נטו). מקדם אחר יהיה שינויי גובה בין 2.50 מ׳ שהוא הגובה המינימאלי (נטו) לפי התקן עד לגובה המקובל והנהוג בסביבה הקרובה. כאן המקדם מתון יותר מקדמו. ומתמתן עוד יותר בהפרשי גובה בין המקובל והנהוג בסביבה הקרובה ומעלה עד לגובה הנכס. בכל מקרה מותיר שיקול דעת בהתאם לנתוניו המיוחדים של הנכס, מיקומו, אפיו וכד׳.

חישוב המקדם יהיה נפחי (הפרשי גובה המתחשבים בשינויי נפח), המשקף את התועלת השונה בהתאם לגובה המוצא ולגובה הסופי. ההיגיון בקביעת מקדם על-פי נפח המבנה, היא שככל שהמבנה גבוה יותר, אותה תועלת מהנפח יגיע לערכים נמוכים יותר באופן המשקף את העקרון המפורט לעיל [לדוגמא, הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 2.70-3.00 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 11.1% (3/2.70) ואילו הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 3.00-3.30 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 10% (3.3/3)]. יחד עם זאת, גישה זו עדיין לא מבטאת את העקרון של התועלת המשתנה למבנה עד גבולות התקן, מגבולות התקן ועד המקובל והנהוג בסביבתו ומעל גובה זה. כאן נדרש שיקול דעת להענקת מקדם ״שוליות״.

במקרה של שינויים בתחום התקן, מכיוון שהתועלת התפקודית בעקבות תוספת/צמצום נפח נמוכה ומקורה בתחושת רווחה או לחילופין בניצול השטח למערכות טכניות, יש להעניק לו מקדם נוסף שישקף את שוויו האקוויוולנטי של ניצול זה.

בנשוא החלטה זו השינויים נעים בגבולות של מקדם שטח גובה 4 מ׳ ברוטו למקדם שטח גובה 7.5 מ׳ ברוטו (שינויי בתחום התקן) מכאן שהמקדם מגלם השבחה בעיקר בגין תחושת רווחה.

בנסיבות אלה, הבאתי בחשבון מקדם תועלת (דו ממדיות) של 0.3 מתוצאת החלוקה הנפחית, כדלקמן: [(1 – 4/7.5) * 0.3] = 0.26 ובמעוגל 0.3

בהתחשב באמור, שווי מ״ר מסחר במצב חדש הוערך במקדם 1.03.

בהחלטת שמאי מכריע יעקב פז בגוש/חלקה 30052/144,128, לפרויקט המשלב מסחר, מלונאות ומגורים, הובא מקדם הפחתה להיקף ומורכבות הפרויקט 0.95 בשני מצבי התכנון.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מקדם שטח שירות

בנכסי נדל״ן נהוג לייחס לשטחי השירות מקדם שווי נמוך יחסית, לעיתים בגבולות מקורבים של 0.50 ביחס לשטח עיקרי. הסיבה המרכזית היא ששטחים אלו אינם מייצרים הכנסה עצמאית ומהווים בעיקר תשתית שימושית (לובי, מסדרונות, חדרי שירות, שטחים טכניים וכד׳).

צמצום שטחי השירות בנכס משרדי משפיע לרוב באופן מוגבל על יכולתו של השטח העיקרי להניב הכנסה, כל עוד נשמרת פונקציונליות בסיסית. בהתאם לכך, מקובל ליישם בשוק זה מקדם שווי מופחת לשטחי השירות. מקדם 0.5 לשטחי שירות מביא לידי ביטוי את ההשפעה המוגבלת של שטחי השירות על יכולתו של השטח העיקרי להניב הכנסה, כל עוד נשמרת פונקציונליות בסיסית.

בנכסי מלונאות לעומת זאת, שטחי השירות מהווים בחלקם רכיב תפעולי חיוני ליצירת ההכנסות מהחדרים, מעבר להיותם תשתית תומכת. שטחים כגון לובי, מעליות, מטבחים תפעוליים, F&B (מזון ומשקאות), חדרי כביסה, אזורי כנסים ושירותי אורחים מהווים מוצר משלים ולעתים תנאי להפעלה תקינה של חדרים ולהפקת הכנסות מהם. צמצום שטחים אלה עשוי להשפיע לרעה על יכולת ההפעלה, רמת השירות, דירוג המלון, מיתוגו ואף על הכנסות החדרים עצמם. לפיכך, הפער הערכי בין שטח עיקרי לשטח שירות במלונאות צפוי להיות מתון יותר. בהערכה שמאית ניתן ליישם מקדם אחר לשטחי השירות, בהתאם להיקפם ביחס לשטח עיקרי, בהתאמה למאפייני הפרויקט ואפיו, סטנדרט השירות והמצב התפעולי.

אומדן השווי של שטחי השירות וקביעת מקדמי היחס בין שווי שטח שירות לשטח עיקרי מבוססים על ניתוח מקצועי ושיקול דעת שמאי בהתאם לעקרונות הערכת שווי בנכסי מלונאות, ואינם מהווים נתונים אמפיריים מחייבים או מקדמים סטנדרטיים הנהוגים כתורה קבועה בכל מקרה הקיים בשוק. יישום מקדם שטחי השירות בפועל עשוי להשתנות ולעתים באופן מהותי בהתאם לתכנון האדריכלי, רמת המיתוג, היקף השירותים, מודל ההפעלה, מסלולי ההכנסות, רווחיות, שוק היעד, דירוג הנכס, חוזי ניהול ותנאי תפעול וכד׳, ועל כן אין לראות בנתון אחד משום קביעה גורפת. כל קביעה שמאית בפועל תחול על-פי נתוני הנכס המסוים.

בהתבסס על נתוני הנכס, אפיו, בינויו וייחודו, נראה לי סביר לאמוד מקדם שטח שירות בנשוא הדיון של 0.75 ביחס לשטח עיקרי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב השבחה - מימוש חלקי

שווי מצב קודם לפי תוכנית 13005 אל מול שווי מצב חדש במימוש בהיתר המבוקש:

מצב קודם					
שימוש	שטח	מקדם שימוש	מקדם גובה	שווי מ"ר מבונה	
מסחר קומת קרקע	1,332	1	1	₪ 20,000	₪ 26,640,000
מסחר קומות 2-3	4,278	0.7	1	₪ 20,000	₪ 59,892,000
מסחר מתחת למפלס הכניסה	2,540	0.7	1	₪ 20,000	₪ 35,560,000
מלונאות	4,800	1	1	₪ 9,000	₪ 43,200,000
סך השווי במצב קודם					**₪ 165,292,000**
מצב חדש - בקשה להיתר					
מסחר בקומת קרקע	1,332	1	1.03	20,000	₪ 27,439,200
מסחר בקומות 2-3	2,148	0.7	1.03	20,000	₪ 30,974,160
מלונאות עיקרי	10,902	1	1	9,000	₪ 98,118,000
מלונאות שירות	4,701	0.75	1	9,000	₪ 31,731,750
סך שווי מצב חדש					**₪ 188,263,110**
השבחה בחלופה ראשונה					**₪ 22,971,110**

חלופת תחשיב המבוססת על שטח אקו' במצב הקודם בהתאם לחיוב במימוש קודם על ידי השמאי המכריע אבישי זיו:

מצב קודם - היתר ושומה מכרעת במצב קודם					
שימוש	שטח	מקדם שימוש	מקדם גובה	שווי מ"ר מבונה	
מסחר אקו'	4,719	1	1	₪ 20,000	₪ 94,380,000
מלונאות אקו'	6,000	1	1	₪ 9,000	₪ 54,000,000
סך השווי במצב קודם					**₪ 148,380,000**
מצב חדש - בקשה להיתר					
מסחר בקומת קרקע	1,332	1	1.03	20,000	₪ 27,439,200
מסחר בקומות 2-3	2,148	0.7	1.03	20,000	₪ 30,974,160
מלונאות עיקרי	10,902	1	1	9,000	₪ 98,118,000
מלונאות שירות	4,701	0.75	1	9,000	₪ 31,731,750
סך שווי מצב חדש					**₪ 188,263,110**
השבחה בחלופה שניה					**₪ 39,883,110**

<u>הערות</u>:

התוכנית מצמצמת שטחי מסחר ומגדילה שטחי מלונאות שהם בעלי שווי נמוך משמעותית ממסחר. כיוון שמדובר במימוש חלקי בהיתר השווי במצב החדש מבוסס על השטחים מבוקשים שאושרו במסגרת החלטת הוועדה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

השטחים בייעוד מסחר מהווים שטח עיקרי המגלם שווי שטחי שירות כיוון וערכי השווי נקבעו ביחס לשווי מ״ר נטו המגלם שטחי שירות.

שטחי המלונאות סווגו לשטח עיקרי ושטח שירות כיוון שערכי השווי מגלמים שווי ברוטו עיקרי ושירות.

במצב הקודם שטח מסחר בקומת הקרקע בהתאם למבוקש ומוסכם על הצדדים ויתר השטח למסחר עילי סווג בקומות 2-3. שטח מסחר תת קרקעי לאחר ניכוי 1,200 מ״ר המופקעים לשטחי ציבור בהתאם לתקנון התוכנית והחיוב בשומה מכרעת למימוש הקודם.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13. <u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית 101-0946111	30.09.2023	₪ 39,883,110	₪ 19,941,555

<u>הערה</u>:

בחלקה זו בוצעה בעבר שומת השבחה, בעקבות מכר, שהגיעה לשלב שמאי מכריע. באותה ההחלטה, אמד השמאי המכריע (מר אבישי זיו) את המצב החדש על בסיס הניצול ברישוי ולא על בסיס כלל פוטנציאל הזכויות התכנוניות האפשריות מכוח תוכניות בניין עיר (בהנחת מימוש מיטבי). אחת המחלוקות שבין הצדדים הייתה האם יש לבחון את המצב הקודם כאן, על בסיס החלטתו של השמאי המכריע, או במנותק מהחלטה זו על בסיס מלוא הזכויות התכנוניות שהותרו במצב הקודם. מכיוון שמחלוקת זו היא גם ובעיקר משפטית, ציינתי בהחלטה זו את שתי החלופות (ראו לעיל). על-מנת לשמור על רצף השבחה, את ההשבחה הסופית ביססתי כאמור על החלופה המבוססת על מצב קודם בהתאם להכרעתו של השמאי המכריע בחלקה זו למכר, באופן שהמצב החדש שם מהווה את המצב הקודם כאן.

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

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע״י</u>

בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com