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

24 בספטמבר 2019
מספרנו: 30/268
מספר בקשה: 1621-2019

המבקשת:
חב' מלונות לב דוד בע"מ
ע"י חזקיה יאיר העצני, שמאי מקרקעין
appraise@017.net.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י גלעד אברם, שמאי מקרקעין
Ab.gilad@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב סנט ג'ורג', ירושלים

גוש 30090 חלקה 52 מגרש 1

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה בגין אישור הקלות בבקשה להיתר.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 26/02/2019 שנערכה ע"י השמאי גלעד אברם ובתגובתו מיום 01/09/2019.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 09/08/2019 שנערכה ע"י השמאי חזקיה יאיר העצני על נספחיה.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור ההקלות הינו 16/05/2018.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 22/09/2019 בנוכחות מר אילן קאסוטו נציג המבקשת.
3. בתאריך 11/09/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

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

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	30090
חלקה	:	52
שטח החלקה הרשום	:	4,178 מ״ר
שטח המגרש	:	4,193 מ״ר[1]
כתובת הנכס	:	רח׳ סנט ג׳ורג׳, ירושלים.
תיאור הנכס	:	מגרש ועליו מבנה המשמש כבית מלון הידוע כמלון עץ הזית.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים מיום 01/01/2018 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

- שטחה הרשום של חלקה 52 בגוש 30090 הינו 4,178 מ״ר.
- זכות הבעלות בחלקה רשומה ע״ש מלונות לב דוד בע״מ, בשלמות.
- רשומה משכנתא ללא הגבלת סכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע״מ, על כל הבעלים.
- רשומה משכנתא בסכום של 3,900,000 דולר לטובת וליו אינבסטורס ב. וו., על כל הבעלים.
- רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל בהתאם לסעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך-1960.
- רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור ללא מגבלת זמן ושימוש (חלקה כפופה).

[1] עפ״י הבקשה להיתר.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 52 בגוש 30090 במזרח ירושלים.

צורת החלקה אי-רגולרית ושטחה הרשום 4,178 מ״ר.

הנכס מצוי ברח׳ סנט ג׳ורג׳ פינת פייר ואן פאסן ומהווה בית מלון הידוע כ״מלון עץ הזית״.

בסמיכות לנכס הנדון מלונות נוספים כגון ״מלון גרנד קורט״, ״אמריקן קולוני״, ״לאונרדו״ ועוד. סביבת הנכס כאמור מאופיינת בבתי מלון, מגורים, מסחר ומבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי הינו מלא.

מלון עץ הזית הינו מלון בן 10 קומות הכולל 3 קומות מרתף + קומת כניסה + 6 קומות חדרי מלון ובו כ-300 חדרים[2]. המלון ברובו משמש כמקום הארחת אוכלוסיית הצליינים המגיעה לישראל. מיקומו של הנכס כאמור ברח׳ סנט ג׳ורג׳ במזרח העיר ירושלים ובסמוך לעיר העתיקה, צפונית לשער שכם ולאטרקציות תיירותיות.

3 הקומות התחתונות משמשות לחניה/שטחי אחסון/חדר כושר/מקלטים, אולמות כינוס ועוד.

קומת הכניסה הינה קומה כפולה הכוללת לובי כניסה, חדרי אוכל, משרדים, איזור טכני ומערכות.

קומת הגלריה משמשת כמשרדי הנהלה. במלון 3 מעליות אורחים, מתוכננת מעלית נוספת.

הבניה המוצעת הינה בקומות העליונות כאשר עד קומה 3 של חדרי המלון לא מתוכננת בניה חדשה בשלב זה. הבניה הינה בשני אגפי המלון.

<u>בחלק הצפון מזרחי של המלון</u> מתוכננת בקומת מפלס 14.80+ סגירת מרפסת והפיכתה לחדר המסומן בבקשה כחדר מספר 401.

בקומת מפלס 17.80 + מתוכננת בניית 2 חדרים חדשים המסומנים בבקשה כחדרים 501 + 502.

בקומת מפלס 20.80 + מתוכננת בניית 2 חדרים חדשים (601 + 602), כאשר לחדר מספר 601 מוצמדת מרפסת שמש.

[2] בטרם אושרה ההקלה הנדונה.

<u>בחלק הצפון מערבי</u> מתוכננת בקומת מפלס 11.80 + סגירת 2 מרפסות שמש והפיכתן לחדר אשר יסופח לחדר שמדרום לו. החדר המשותף מסומן בבקשה להיתר כחדר מספר 319.

בקומת מפלס 14.80 + מתוכננת בניית 2 חדרים חדשים (418+419), כאשר החדר המסומן כחדר 418 כולל חדר אירוח נוסף ומהווה יחידת אירוח גדולה.

בקומת מפלס 17.80+ מתוכננת בניית 4 חדרים חדשים המסומנים כחדרים מספר 517-520 כאשר לכל אחד מחדרים מספר 518 + 519 מוצמדת מרפסת שמש.

בקומת מפלס 20.80+ מתוכננת בניית 4 חדרים חדשים המסומנים כחדרים מספר 615 - 618 כאשר לכל אחד מחדרים מספר 616 + 617 מוצמדת מרפסת שמש.

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

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>3139א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4651 מיום 07/06/1998.

מטרות התכנית בין היתר הן כמפורט להלן:

(1) שינוי לתכנית 2969 בכל הנוגע לכמות החדרים ומספר קומות, שינוי הבינוי המאושר בתכנית מס' 4667 ובתכנית מס' 4754 וקביעת בינוי חדש להקמת בית מלון אחד בכל אחד מהמגרשים 1 ו-3 שעפ"י תכנית מס' 3139, בהתאם לנספח הבינוי.

(2) הגדלת מס' הקומות המירבי בשטחי המגרשים מס' 1, 2 ו-3.

(3) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרשים 1, 2 ו-3.

(4) קביעת גובה הבניה המירבי לכל מגרש.

(5) שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לרבות קווי בניין תת קרקעיים אפס.

(6) קביעת מס' חדרי המלון בכל אחד מן המגרשים כאמור.

(7) קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושלבי ביצוע.

(8) איחוד מגרשים מס' 1 ו-2 שעפ"י תכנית מס' 4667 למגרש אחד. חלוקת מגרשים מס' 4 ו-5 שעפ"י תכנית מס' 3139 לשלושה מגרשים חדשים.

עפ"י התכנית סומן הנכס כמגרש מס' 1 ביעוד לשטח מלונאות בו הותרו זכויות הבניה שלהלן:

	שטחים עיקריים במ"ר	שטחים עיקריים ב-%	חלקי שירות במ"ר	חלקי שירות ב- %	סה"כ במ"ר	סה"כ ב- %
מעל מפלס 0.00	10,189	243%	3,060	73%	13,249	316%
מתחת מפלס 0.00	293	7%	6,793	162%	7,086	169%
סה"כ	10,482	250%	9,853	235%	20,335	485%

מספר הקומות המירבי יהא כמפורט בנספח הבינוי המצורף לתכנית.

גובה הבנייה המותר עד למפלס הגג העליון יהא 27 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ומעליו יותרו רק חדרי מכונות, מאגר מים ושטחים טכניים בגובה שלא יעלה על 3 מ' ממפלס הגג, ומעקה גג עפ"י דרישות החוק. תותר סטיה של עד 1.0 מ' לגובה הבניה, לעת מתן היתר הבניה.

מספר חדרי המלון במגרש 1 יהא 300 חדרי מלון.

7.2. <u>היתרי בניה:</u>

7.2.1. <u>היתר בניה מס' 41530 מיום 26/03/1997:</u>

היתר בניה לעבודות חפירה וביסוס במגרש מס' 1 ובחלק ממגרש מס' 2.

7.2.2. <u>היתר בניה מס' 42430 מיום 04/09/1997:</u>

היתר בניה להקמת בית מלון חדש.

7.2.3. <u>היתר בניה מס' 44968 מיום 08/06/1999:</u>

היתר בניה לתוספת קומות ושינויים בבית מלון.

7.2.4. <u>היתר בניה מס' 45428 מיום 13/09/1999:</u>

היתר בניה לביטול חלק מחניון במפלס 6.5- ושינויים בבניין.

7.2.5. <u>היתר בניה מס' 46722 מיום 10/07/2000:</u>

היתר בניה עבור תוספת בריכה מקורה וקרוי אטריום.

7.2.6. <u>היתר בניה מס' 48378 מיום 15/08/2001:</u>

היתר בניה עבור 2 תרני תקשורת הכוללים 3 אנטנות.

7.2.7. <u>היתר בניה מס' 110335 מיום 16/01/2017:</u>

היתר בניה עבור שינויים פנימיים במבנה.

עפ"י היתר בניה זה סך השטח העיקרי הינו 10,289.18 מ"ר.

7.2.8. <u>בקשה להיתר מס' תיק 96/785.7:</u>

בקשה להיתר בניה עבור תוספת 16 חדרי מלון ובסה"כ 320 חדרי מלון. בנוסף בהיתר זה תיקונים בחישוב השטחים.

להלן שטחי הבניה עפ"י הבקשה להיתר:

מפלס	שטח עיקרי		
	מאושר	מוצע	סה"כ
-10.00	281.48	-0.78	280.70
-6.50	343.96	-65.16	278.80
-3.50	562.39	-11.03	551.36
0.00	1,357.57	-19.96	1,337.61
3.00	118.00	-6.13	111.87
5.80	1,421.35	-8.71	1,412.64
8.80	1,421.35	-8.71	1,412.64
11.80	1,343.44	6.47	1,349.91
14.80	1,266.69	69.67	1,336.36
17.80	1,142.12	101.09	1,243.21
20.80	1,030.83	100.54	1,131.37
23.85			
סה"כ	10,289.18	179.41	10,468.59

מפלס	שטחי שירות											
	מקלט		מתקנים ומערכות טכניות		אחסנה		חניה		מבואות וחדרי מדרגות		קומת עמודים מפולשת	
	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע
-10.00			40.4	-0.3	174.54	-0.9	1121.43	-7.1	459.98	-6.98		
-6.50	468	-6.52		38.49	358.66	-6.8	1187.63	-3.36	240.55	23.79		
-3.50	211.43	-2.09	328.98	-6.31	341.02	-2.78	777.18	-4.15	458.52	-1.96	134.79	-0.87
0.00			7.02		102.24	-3.19			623.6	-4.46	64.07	
3.00			88.14	-2.71					60.34	-3.03		
5.80			17.85		19.11	-4.75			352.35	-2.34		
8.80			17.85		19.11	-4.75			352.35	-2.34		
11.80			17.85		19.11	-4.75			343.23	-2.87		
14.80			17.85		19.11	-4.75			326.86	-2.33		
17.80			17.85		19.11	-4.75			321.15	-1.56		
20.80			17.53		19.11	-4.75			296.3	-0.65		
23.85			134.57	-4.8								
סה"כ	679.43	-8.61	705.89	24.37	1091.12	-42.17	3086.24	-14.61	3835.23	-4.73	198.86	-0.87

מפלס	משטחים לא מקורים	
	מרפסות גג קיימות	מרפסות גג מוצע
10.00-		
6.50-		
3.50-		
0.00		
3.00		
5.80		
8.80		
11.80	60.13	
14.80	33.94	
17.80	72.96	33.3
20.80	58.44	68.11
23.85		
סה"כ	225.47	101.41

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

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, מהות ההשבחה הינה אישור הבקשה כהקלה מנספח הבינוי המאפשר ניצול של זכויות הבניה ותוספת של 16 חדרי מלון. התכנית מאפשרת בית מלון הכולל 300 חדרים בלבד בעוד שעפ"י הבקשה יהיו 320 חדרים.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה בגין שימוש בשטח עיקרי לתוספת חדרי מלון. הואיל ומדובר בזכויות מוקנות, הובאה בחשבון השבחה לפי מקדם השבחה של 0.5. כ"כ, הובא בחשבון על ידו מקדם 0.9 לבינוי חדש על ישן.

עפ"י מדידה שערך שמאי המשיבה הובאה בחשבון בשומתו השבחה בגין שטח עיקרי מוצע לחדרי מלון של 363 מ"ר.

בנוגע למרפסות הובא בחשבון בשומת המשיבה כי במצב הקודם נבנו 223 מ"ר לעומת מרפסות מוצעות בשטח של 101 מ"ר. לעניין המרפסות המוצעות ו/או לזיכוי הובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה לפי מקדם שווי 0.3.

לעניין שווי - בשומתו הובא בחשבון שווי של 6,500 ₪/מ"ר מבונה אקו' למלונאות בהתבסס על נתוני השווי כדלקמן:

שומות מכריעות:

שמאי מכריע	מועד קובע	שם המלון	מס' חדרים	שווי מ"ר מבונה
משה נדם	21/03/2014	ibis	124	7,000 ₪
שושי שרביט שפירא	21/10/2015	ירושלים TRYP בת שבע	81	6,500 ₪
אבישי זיו	06/01/2017	ענבל	285	5,500 ₪

עסקאות השוואה:

(1) ביום 10/10/2011 נמכרו מגרשים המיועדים למגורים, מלונאות ומסחר בשטח כולל של כ-5.5 ד' תמורת 127,710,000 ₪. המגרשים מצויים ברח' עמק רפאים 1-5 במתחם הידוע כ"מתחם מכון הסיבים". זכויות הבניה במתחם הן 7,819 מ"ר עיקרי מלונאות, 1,866 מ"ר עיקרי מגורים ו-500 מ"ר עיקרי מסחר.

בהתאם לניתוח ועדת השגות שווי מ"ר מבונה אקו' למלונאות הינו 4,800 ₪ ללא מע"מ ובהתחשב במקדם 0.5 לש"ש.

(2) ביום 18/06/2013 נמכר מלון "כיכר ציון" הכולל 117 חדרים במחיר של 78,120,000 ₪ (כולל 5 מלש"ח בגין ציוד). עפ"י ניתוח ועדת השגות שווי מ"ר מבונה למלונאות הינו 5,600 ₪ ללא מע"מ.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	363	1	363
שטח מרפסות	101	0.3	30
שטח מרפסות לזיכוי	223	-0.3	-67
סה"כ			326
מקדם השבחה			0.5
מקדם בינוי חדש על ישן			0.9
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 6,500
השבחה			**₪ 953,919**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

שמאי המבקשת חולק על עמדת שמאי המשיבה לפיה היה צורך בפרסום הקלה מנספח הבינוי. לשיטתו, הבינוי והשטח המוצע בבקשה להיתר אינו חורג מהשטח המותר בתכנית ומשכך כלל לא היה צורך בפרסום הקלה. לחיזוק טענתו הפנה להחלטת ועדת ערר (ת"א) 85026/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בשתי חלופות. חלופה אחת ולפיה חושבה השבחה ל – 363 מ"ר עיקרי + תוספת 101 מ"ר מרפסות לפי מקדם 0.4. משטח זה קוזזו מרפסות בשטח של 223 מ"ר. בחלופה זו הובאה בחשבון הפחתה בגין פגיעה בהכנסה מחדרים סמוכים עקב בניית החדרים החדשים.

בחלופה השניה חושבה השבחה בגין שטח עיקרי שלא נוצל מהיתר קודם וכן שטח שנתגלה לאור מדידה עדכנית וכן הובא בחשבון שינוי בשטחי מרפסות והמרת חלקן לשטח עיקרי.

לעניין השווי:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,080 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על נתוני השוואה רבים. בין היתר נתוני מכרזי רמ"י מס' ים/2014/148 ו-ים/2016/49 מהתאריכים 16/08/2015 ו-28/08/2016, בהתאמה, עבור מגרשים ביעוד למלונאות ומסחר המצויים בתחום תכנית 4711 בשכונת ארמון הנציב כדלקמן:

תאריך החלטה	שטח המגרש	שטוח עיקרי	שטח שירות	מס' יחידות לאכסון תיירותי	סכום זכיה ללא מע"מ	הוצ' פיתוח כולל מע"מ	הוצ' פיתוח ללא מע"מ	סה"כ ששולם עבור המגרש כולל פיתוח	שווי מ"ר עיקרי מבונה
16/08/2015	3,222	11,400	5,300	180	5,866,886	4,793,094	4,096,662	9,963,548	874
28/08/2016	2,563	9,400	4,100	150	7,200,000	3,901,930	3,334,983	10,534,983	1,121
16/08/2015	7,703	25,400	11,900	400	11,700,000	11,004,670	9,405,701	21,105,701	831

בעת חישוב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה בגין מטרד לחדרים בתקופת הבניה. גובה המטרד חושב לפי מחיר ממוצע לחדר יחיד לפי 600 ₪/לילה, שיעור תפוסה של 65%, רווח תפעולי של 15% ומשך תקופת בניה של 9 חודשים:

מחיר ממוצע לחדר יחיד ללילה	600 ₪
ימים בשנה	365 ₪
שיעור תפוסה	65%
סה"כ הכנסה ברוטו בשנה	142,350 ₪
רווח תפעולי 15%	21,353 ₪
תקופת הבניה של 9 חודשים	16,014 ₪
מס' חדרים נפגעים	16
אובדן הכנסה לתקופת הבניה	**256,230** ₪

ההשבחה חושבה בשומת המבקשת ב-2 חלופות ושקלולן כמפורט להלן:

חלופה א'			
השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	363	1	363
שטח מרפסות	101	0.4	40
שטח מרפסות לזיכוי	223	-0.4	-89
סה"כ			314
שווי מ"ר מבונה			1,080 ₪
מקדם בינוי חדש על ישן			0.9
תוספת שווי			305,402 ₪
מטרד בתקופת הבניה			256,230 ₪
השבחה			**49,172** ₪

חלופה ב'			
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי מוצע	363	1	363
שטח מרפסות מוצע	101	0.4	40
סה"כ			403.40
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
יתרת שטח עיקרי לניצול	193	0.75	145
שטח עיקרי חדש שנחסך לאור מדידת האדריכל	120.48	0.9	108
שטח מרפסות קיימות	223	0.4	89
סה"כ			342.38
השבחה			
תוספת שווי במ"ר אקו'			61.02
שווי מ"ר מבונה			1,080 ₪
השבחה			**65,899** ₪

ההשבחה חושבה כאמור ע"י שקלול החלופות תוך מתן משקל של 40% לחלופה א' ומשקל של 60% לחלופה ב':

סיכום ההשבחה			
חלופה	**השבחה**	**משקל**	**השבחה משקוללת**
א'	₪ 49,172	0.4	₪ 19,669
ב'	₪ 65,899	0.6	₪ 65,899[3]
סה"כ			**₪ 85,568**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה ציין בתגובתו כי קביעת המבקשת ולפיה לא חלה השבחה או השבחה זניחה בגין ההקלות שאושרו אינה סבירה.

לטענתו, התכנית קובעת הוראות ברורות לעניין מס' החדרים המותר וכי מעמדו של נספח הבינוי המצורף לתכנית מחייב הואיל ואין בתקנון התכנית הוראה בדבר מעמדו כמנחה בלבד.

לחיזוק טענתו בעניין זה הפנה להחלטות ועדות ערר ובין השאר:

- עת"מ (י-ם) 8311/08 בר-און רוני נ' ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז ירושלים.
- עע"מ 2399/12 יונתן שוחט ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא.

לשיטתו, סטייה מנספח הבינוי והגדלת מספר החדרים מהווה שינוי מהותי ודורש פרסום הקלה.

לעניין הפגיעה בהכנסות במהלך תקופת הבניה נטען ע"י שמאי המשיבה כי מדובר במלון הנושא פחתים גדולים ופגיעה בהכנסה בתקופת הבניה, ככל וקיימת, הינה שולית ומגולמת במקדם הבינוי על הקיים של 0.9 שנקבע בשומת המשיבה.

לעניין מקדם ההשבחה, ציין שמאי המשיבה כי אילולא ההקלה לא הייתה קיימת כדאיות ולא היה ניתן לנצל את הזכויות לשם הגדלת מספר החדרים ולפיכך נקבע בשומתו מקדם השבחה של 0.5. יתרה מזאת, תוספת החדרים מקטינה את השוליות של החדרים ואף תורמת להגדלת הפדיון מהם כך שהמקדם משקף תמורה זו.

לעניין השווי, סבור שמאי המשיבה כי יש לבסס את השווי למלונאות על עסקאות השוואה למגרשים ריקים והכרעות של שמאים מכריעים, הכל תוך ביצוע התאמות כנדרש. בנוסף, נטען על ידו כי יש להבחין בין שווי למ"ר תוספת בניה אשר אמור לשקף את האפשרות להכנסות מהירות תוך זמן קצר עם סיום הבניה לבין שווי קרקע למלון חדש המשקף תהליכי תכנון ארוכים. לשיטתו, מכרזי רמ"י עליהם הסתמך שמאי המבקשת אינן רלוונטיות מאחר והן משנת 2015 ומיקומו של הנכס הנדון עדיף עקב קרבתו למרכז העיר ולאטרקציות תיירותיות נוספות.

[3] הטעות במקור.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
הקלות	16/05/2018	₪ 953,919	₪ 85,568

9. <u>שיקולים ועקרונות לשומה:</u>

9.1. <u>בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:</u>

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

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

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

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(א).
4. מיקום הנכס ברחוב סנט ג'ורג', ירושלים.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור ההקלות הינו 16/05/2018.

9.2. <u>נקודות שבהסכמה:</u>

1. המועד הקובע.
2. המצב התכנוני.
3. המצב המשפטי.
4. מקדם בינוי על הקיים 0.90.
5. שטחים לחיוב[4].

[4] בחלופה א' בשומת המבקשת.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. אופן חישוב ההשבחה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה עפ"י שווי התוספת השטח בלבד (שיטת הדלתא).

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בשקלול שתי חלופות, כאשר חלופה אחת הינה חישוב שווי התוספת וחלופה שניה הינה חישוב שווי מצב חדש לעומת שווי מצב קודם.

הכרעה:

ככלל, השיטה הנכונה לערוך שומת השבחה הינה חישוב סך שווי המקרקעין במצב הקודם לעומת שווי המקרקעין במצב החדש כאשר ההשבחה הינה הפרש השווי בין שני מצבי התכנון. יחד עם זאת, קיימים מקרים בהם השווי הבסיסי נותר זהה בשני מצבי התכנון למעט תוספת הזכויות. במקרים אלו ניתן לחשב את גובה ההשבחה ע"פ שווי התוספת בלבד.

ב**ערר מס' 8001/12 פישמן מפעלי קירור בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**, קיימת הסתייגות מהכלל:

*"**אכן, לעתים קיימים מצבים חריגים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים.** (הדגשה לא במקור א.כ.).*
*אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים, ר', למשל, ערר (ירושלים) 210/11 **בנדהיים ואח' נ. הוועדה המקומית ירושלים** (פורסם באתר נבו)."*

בערר 210/11 בנדהיים ואח' נ' הועדה המקומית ירושלים נקבע בין היתר כי:

"כפי שכבר קבעה ועדת ערר זו בעבר, וכן ועדות ערר במחוזות אחרים, היטל ההשבחה להקלה נקבע אף הוא בהתאם לפער בין שווי המקרקעין במצב הקודם לבין שווי המקרקעין במצב החדש.
ר' ערר (ירושלים) 98/11 רון אלה ואח' נ. הועדה המקומית ירושלים (פורסם באתר נבו):
"מושכלות היסוד של היטל ההשבחה הינם כי היטל זה מוטל על הפער בין שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני.
ההלכה כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני עולה באופן מפורש הן מלשון החוק המגדירה את ההשבחה כ- "עליית שוויים של מקרקעין עקב..." והן מהפסיקה הענפה בנושא."
וכן ר' ערר (ירושלים) 135/11 אלון נ. הועדה המקומית מטה יהודה.
לפיכך, כאשר עורכים שומת היטל השבחה לבקשה להיתר הכוללת הקלה, יש לשום את שווי המקרקעין במצבם ללא ההקלה וכן את שווי המקרקעין במצבם לאחר ההקלה.

אכן, לעתים אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מההקלה, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. *(הדגשה לא במקור א.כ.)".*

כאמור, אין מניעה לערוך השבחה בגין תוספת הזכויות בלבד. יחד עם זאת, במקרה הנדון ניתן לבחון את ההשבחה בין שני מצבי התכנון כאשר השטח העיקרי למעשה זהה בשני מצבי התכנון.

אומנם בנכס הונפק היתר קודם המהווה "מימוש חלקי" אולם הואיל ואין מחלוקת כי שולמה לכאורה השבחה בגין זכויות התב"ע, והואיל ואף לשיטת שמאי המשיבה לא מדובר בתוספת שטח בהקלה מעבר למותר, הרי שאין מניעה לבחון את ההשבחה עקב אישורה של ההקלה בין שני מצבי התכנון כאשר השטח העיקרי זהה בשני מצבי התכנון והכל כמפורט בהרחבה בסעיף 10.2 לשומה זו.

לעניין טענת שמאי המבקשת ולפיה אין צורך בפרסום הקלה נטען ע"י שמאי המשיבה כי נספח הבינוי מחייב.

לעניין זה אעיר כי הוועדה המקומית אישרה את הבקשה בהליך של הקלה. ככל שחשבה המבקשת כי אין מקום לפרסום הקלה הרי שהיה עליה לפנות לועדת הערר. בנוסף, מעיון בתכנית החלה על הנכס נקבע בהוראות התכנית כי בחלקה הותרה בניית 300 חדרים בעוד שעפ"י הבקשה להיתר מוצעים 320 חדרים. לפיכך, אני סבור כי מדובר בשינוי מהוראות התכנית המצדיק בחינת השבחה לאור אישור הוועדה המקומית.

לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בין שני מצבי התכנון ובגין השינוי מהוראות התכנית.

10.2. <u>שטח לחיוב:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח לחיוב של 363 מ"ר עיקרי לפי מקדם שווי 1.00, 101 מ"ר מרפסות מוצעות ו-223 מ"ר מרפסות לזיכוי לפי מקדם שווי למרפסות 0.3. ההשבחה הוערכה על ידו במקדם 0.5 שכן מדובר בשטח אשר הוקנה במצב הקודם ומימושו התאפשר עם אישור ההקלה. בנוסף הובא בחשבון על ידו מקדם בינוי חדש על ישן של 0.9.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון בחלופה א' שטחים עפ"י עמדת שמאי המשיבה כנ"ל אך במקדם מרפסות 0.4. כ"כ, נטען על ידו כי בנוסף להפחתה בגין בינוי חדש על ישן יש להפחית מההשבחה סך של כ-256,000 ₪ בגין מטרד לחדרים בתקופת הבניה.

בחלופה ב' הובא בחשבון במצב החדש שטח עיקרי של 363 מ"ר לפי מקדם 1.00 ו-101 מ"ר מרפסות לפי מקדם 0.4, כאשר במצב הקודם הובאה בחשבון יתרת השטח העיקרי שטרם נוצלה של 193 מ"ר מכוח תכנית 3139 א' לפי מקדם 0.75 המשקף אי זמינות למימוש. כ"כ, 120.48 מ"ר כשטח עיקרי שנוספו לאור מדידה עדכנית של האדריכל לפי מקדם 0.9 + מרפסות בשטח של 223 מ"ר לפי מקדם 0.4.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר - לא קיבלתי את עמדות שמאי הצדדים.

כאמור בהכרעתי לסעיף 10.1 דלעיל, בשומה זו תיבחן ההשבחה כהפרש בין השווי במצב החדש לעומת השווי במצב הקודם.

עפ"י היתר בניה הקודם שמספרו 110335 מיום 16/01/2017 וכן עפ"י הבקשה להיתר כמפורט בסעיף 7.2 לעיל, עולה כי השטח העיקרי הקיים הינו בסך של 10,289.18 מ"ר בלבד, בעוד שסך השטח העיקרי בבקשה להיתר לאחר התוספת הינו 10,468.59 מ"ר. דהיינו תוספת של 179.41 מ"ר עיקרי.

אזכיר כי עפ"י תכנית 3139א' הותרה בניה בשטח עיקרי של 10,482 מ"ר לכל היותר. נובע מכך כי ההקלה אינה מוסיפה שטחים לצורך בניית חדרי המלון הנוספים, אלא תוספת חדרים בשטח עיקרי מותר ומהווה שיפור תכנוני המאפשר ניצול השטחים שהותרו קודם לכן במסגרת תכנית 3139א'.

השטח העיקרי המוצע בבקשה להיתר הינו כאמור 10,468.59 מ"ר. הואיל ואין חולק כי למבקשת זכויות בניה נוספות שלכאורה שולם בגינן היטל השבחה הרי שאין מניעה כי שטח זה הותר גם במצב הקודם. ההיתר הקודם למעשה מהווה מימוש חלקי.

עפ"י הבקשה מוצעים 320 חדרי מלון וזאת בניגוד למותר בתב"ע. הבקשה המוצעת מאפשרת ניצול יעיל וטוב יותר של שטחי הבניה הקיימים והמוצעים.

לעניין שטחי הבניה מעבר להיתר הבניה ושטחי הבניה שבטעות לא הובאו בחשבון במצב קודם – אני סבור כי אין רלוונטיות לשטח שניתן בהיתר או שלא נוצל הואיל ומדובר בזכויות בניה המוקנות למבקשת שלכאורה שולם בגינן היטל השבחה. לפיכך, השטח המוצע מהווה מימוש חלקי של זכויות התב"ע כך שניתן להביאו בחשבון בשני מצבי התכנון.

הואיל וההקלה הינה בבינוי כך שמספר חדרי המלון יהיו 320 ולא כאמור בתב"ע/היתר הבניה הקודם הרי שיש לבחון את ההשבחה הנובעת משוליות שטחי הבניה והפיכתן למעין שטח עיקרי ליתר החדרים.

דהיינו, שטח עיקרי של כ-10,468 מ"ר (עפ"י הבקשה להיתר) שנוצלו לטובת 305 חדרים עפ"י היתר קודם ינוצל כיום ל–320 חדרים (מעיון בבקשה עולה כי נוספו בבקשה 15 חדרים חדשים ולא 16 חדרים).

לעניין שטחי המרפסות – עפ"י ההיתר הקיים וכן עפ"י טבלת שטחים בבקשה המוצעת, שטח המרפסות הקיים הינו 225.47 מ"ר. שטח המרפסות המוצע הינו 101.41 מ"ר. סה"כ בבקשה 326.88 מ"ר.

לעניין מקדם המרפסות – במספר שומות מכריעות נקבע למגורים מקדם 0.2 – 0.4. בין היתר שומת ברמן לנכס 6215/315 וכן שומת טיגרמן לנכס בגו"ח 6212/556 ובהן נקבע מקדם 0.4 למרפסות. בשומות מכריעות שנערכו ע"י רינת וייס לנכס בגו"ח 7321/114 וכן שומת טיגרמן לנכס 6134/101 נקבע מקדם 0.2 למרפסות.

בנוסף, בהתאם למחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין מפברואר 2017 עולה כי מקדם מרפסת שמש בדירת מגורים הינו בגבולות כ-0.4.

אני סבור כי השימוש במרפסת שמש במלון, ובוודאי במלון הנדון המשמש בעיקר לתיירות צליינית המבלה את רוב שעות היום מחוץ לכותלי המלון נמוך יותר. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם 0.3 למרפסות.

לאור זאת, במצב קודם הובא בחשבון שווי בגין 10,468 מ"ר שטח עיקרי לפי מקדם 1.00 + 225.47 מ"ר שטח מרפסות לפי מקדם 0.3.

במצב החדש הובא בחשבון שטח עיקרי של 10,468 מ"ר לפי מקדם 1.00 + 326.88 מ"ר מרפסות לפי מקדם 0.3. בנוסף, הובא בחשבון הפרש שטח עיקרי ממוצע לחדר * מספר החדרים. שטח זה הוסב לשטח עיקרי המאפשר תוספת חדרי מלון ע"ח אותם שטחי בניה. הואיל ומדובר בשטח מוקנה, הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.2 להסבת השטח השולי. ככלל, מקדם ביטול שוליות הינו למגורים ונקבע בטווח של 0.2 – 0.4. יחד עם זאת הובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם של 0.2 בלבד התואם למימוש המוצע.

מקדם זה תואם מספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם ביטול שוליות
רינות וויס רביב	9250/71+72	0.2
יעקב פז	3703/526-527	0.2
מוטי דיאמנט	16740/112	0.2

10.3. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 6,500 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 1,080 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות השוואה ובעיקר על מרכזי רמ"י למגרשים בשכונת ארמון הנציב.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנוגע לשווי מ"ר מבונה למלונאות במועד הקובע. הצדדים גם חלוקים בעניין עסקאות ההשוואה הרלוונטיים.

יצוין כי לא נמצאו על ידי נתוני השוואה לנכסים ביעוד מלונאות המצויים בסביבתו הקרובה של הנכס.

לאחר בחינת נתוני ההשוואה בשומות הצדדים אני סבור כי לצורך קביעת השווי בשומה זו יש להתבסס על מספר נתוני שווי כמפורט להלן:

(1) <u>שומות מכריעות:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	מלון	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	30197/124	21/01/2017	ענבל	5,500 ₪
אייל יצחקי	30036/16	02/08/2016	בן סירא	7,000 ₪
משה נדם	30052/164	21/03/2014	---	7,000 ₪
מנחם מלוכנא	30050/100	11/03/2014	ליטוב	8,800 ₪
שושי שרביט שפירא	30042/60	21/10/2015	בת שבע	6,500 ₪

מבין השומות המכריעות שנמצאו ו/או הוצגו ע"י הצדדים נבחנו הכרעות שנקבעו בסמוך למועד הקובע. בהתאם להכרעות דלעיל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של כ-7,000 ₪/מ"ר מבונה.

(2) <u>החלטות ועדת השגות:</u>

א. החלטת ועדת השגות על שומת רמ"י לנכס בגו"ח 30011/108-111 המצוי במתחם מכון הסיבים, שכונת המושבה הגרמנית, למועד הקובע 01/11/2012, ולפיה נקבע שווי של 4,800 ₪/מ"ר מבונה מלונאי.

ב. החלטת ועדת השגות על שומת רמ"י לנכס בגו"ח 30028/117 המהווה מלון דן פנורמה בירושלים, למועד הקובע 06/08/2012, ולפיה נקבע שווי של 4,000 ₪/מ"ר מבונה מלונאי.

ככלל, מדובר על עסקאות באזור אחר ולמועד קובע אחר. יחד עם זאת, החלטות אלו מאפשרות קבלת תמונת מצב של טווח שווי למלונאות נכון לאותם מועדים.

(3) <u>שווי לפי היוון הכנסות:</u>

בהתחשב במחיר של 600 ₪/לילה/חדר (ללא מע"מ)[5], שיעור תפוסה שנתי של כ-65%, שיעור היוון של 9%, יזמות בשיעור 15% ועלות בניה בסך של כ-5,000 ₪/מ"ר בהתחשב בפחת ובגילו של הנכס, מתקבלת יתרה לקרקע כדלקמן:

מחיר ממוצע לחדר ללילה ללא מע"מ	600 ₪
ימים בשנה	365
שיעור תפוסה[6]	65%
מס' חדרים	320
סה"כ הכנסה שנתית מחדרים	45,552,000 ₪
הכנסות נוספות[7]	9,110,400 ₪
סה"כ הכנסה שנתית	54,662,400 ₪
רווח תפעולי נקי 20%[8]	10,932,480 ₪
שיעור היוון	8.5%[9]
שווי המלון כבנוי לא כולל מע"מ	128,617,412 ₪
בניכוי יזמות 15%	111,841,228 ₪
עלות בניה	57,577,245 ₪
יתרה לקרקע	54,263,983 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**5,200 ₪**

[5] בהתאם לעמדת שמאי המבקשת ועל הצד הזהיר עפ"י המחירים המוצעים באינטרנט.

[6] עפ"י עמדת שמאי המבקשת.

[7] תוספת של 20% על הצד הזהיר בגין הכנסות ממקורות אחרים כגון: מזון, משקאות וכד'. שיעור זה מבוסס על מצגת של התאחדות המלונות בישראל ולפיה שיעור ההכנסות הינו כ- 32%. כ"כ בהתבסס על דוח תקופתי ושנתי לשנת 2018 של רשת המלונות רימונים ולפיה שיעור ההכנסות לשנים 2016-2018 הינו 28% - 34%.

[8] עפ"י מצגת של התאחדות המלונות בישראל + כתבה מדה מרקר מיום 03/04/2018: *"הגאות בתיירות: רווחי בתי המלון זינקו, המניות עלו ב-40% בשנה"*

[9] בהתאם לשומות מכריעות:
שומת השמאי יצחק ברמן לנכס בגו"ח 6936/84, בה נקבע שיעור היוון של 9.5% למלונאות.
שומת השמאי ניקי פרימו לנכס בגו"ח 7454/20, בה נקבע שיעור היוון של 9% למלונאות.
שומת השמאי שמואל רוזנברג לנכס בגו"ח 7455/14, בה נקבע שיעור היוון של 8% למלונאות.

(4) <u>לעניין עסקאות ההשוואה:</u>

בשומת המבקשת הוצגו מרכזי רמ"י למגרשים בסביבת ארמון הנציב עליהם הסתמך שמאי המבקשת בשומתו. אני סבור כי מדובר בעסקאות שאינם יכולים להוות כראיה לשווי למ"ר מבונה. מדובר בעסקת רמ"י באזור אחר, עם שוק קונים מיוחד וברמת וודאות נמוכה בשל היותה טרום בניה. מדובר במגרשים מלונאיים הנחותים מאלו הממוקמים בסמוך לעיר העתיקה ו/או למוקדי תיירות ברחבי העיר. ניתוח מכרזי רמ"י משקף שווי בגבולות של כ-1,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>סיכום:</u>

החלטות ועדת ההשגות נשענות בין היתר על העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה. בנוסף, צויינו הכרעות שונות למועדים ומקומות שונים. כל אלו מצביעים ען טווח שווי ראוי וסביר.

לצורך קביעת השווי הובאו בחשבון הנתונים דלעיל תוך הבאה בחשבון של מקדם משוקלל כדלקמן:

תיאור	שווי	מקדם	שווי משוקלל
רמ"י	1,000 ₪	0.10	100 ₪
הכרעות	7,000 ₪	0.45	3,150 ₪
הכנסות	5,200 ₪	0.45	2,340 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**5,590** ₪

לאור כל האמור לעיל ולאור מאפייני הנכס הובא בחשבון בשומה זו שווי בגבולות של 5,500 ₪/מ"ר מבונה.

10.4. <u>מקדם בינוי חדש על ישן:</u>

במימוש הנדון מוצעת בניית חדרים חדשים על גבי בניין קיים תוך כדי המשך הפעלת המלון.

בניה כזו מצריכה התאמה לבניין הקיים ואף יוצרת מטרד לחדרים הקיימים. בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בסך של כ-250 אלש"ח + מקדם הפחתה של 0.9 בגין בינוי חדש על ישן.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם של 0.9 בגין בינוי חדש על ישן. משקף כ-105 אלש"ח.

אקדים ואומר כי לא קיבלתי את חישוב הפסד ההכנסה מחדרים נוספים כפי שערך שמאי המבקשת. בשומתו נקבעה תקופת בניה למשך 9 חודשים בה קיים מטרד ל – 16 חדרים.

אני סבור כי מדובר בתקופת בניה קצרה יותר שכן מדובר בבינוי על בניין קיים כאשר חלק מהבניה המוצעת הינה על מרפסות קיימות. בנוסף, מדובר בבינוי מדורג שאינו מהווה מטרד לכלל החדרים בכל הקומות בו זמנית אלא בחלקים מהחדרים ולאורך זמנים עוקבים. בנוסף ומעבר לנדרש, המלון מאופיין בתיירות צליינית אשר נעדרת מהמלון ברוב שעות פעילות הבניה (יציאה לאחר ארוחת הבוקר לאתרי התיירות בעיר ומחוצה לה), כך שמתאפשרת בניה קשיחה בשעות בהן נעדרים רוב האורחים.

לאור העובדה כי לא הוצגו נתוני הפסד מוכחים מצאתי נכון לבחון מקדמי הפחתה כפי שנקבעו בשומות מכריעות ובין היתר בשומות כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	כתובת	מקדם
גבע בלטר	26/03/2018	30563/27	ירושלים	0.8
גבע בלטר	11/02/2016	30178/134	ירושלים	0.85-0.9
ארז כהן	21/05/2017	30615/156	ירושלים/בית חנינא	0.9
ב.קציר	21/12/2016	30925/1	ג'בל מוכבר/ירושלים	0.9
ארז כהן	13/12/2016	30995/138	בית צפאפה ירושלים	0.9
נאווה סירקיס	18/05/2016	30088/91	רפפורט ירושלים	0.95
גבע בלטר	25/08/2014	30005/207	ברוריה ירושלים	0.9
נורית ג'רבי	21/07/2013	30341/339	עוזיאל, ירושלים	0.9
יצחק ברמן	19/01/2014	30112/36	תלפיות/ירושלים	0.9
דנה שיחור	02/11/2017	3007/107	חפץ חיים/ירושלים	0.8
שושי שרביט	11/09/2017	30024/102	ברלין/ירושלים	0.8
נורית ג'רבי	07/07/2014	30071/29	ירושלים	0.85

מהטבלה דלעיל ניתן לראות כי מקדמי ההפחתה הינם 0.8-0.95. בשומה זו הובא בחשבון מקדם 0.8 המשקף את מרכיב הבינוי חדש על ישן הכולל הפסד הכנסות ככל שקיים.

יצויין כי מקדם זה משקף "הפסד" בגבולות של 140 אלש"ח.

11. תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי עפ"י הבקשה להיתר	10,468.59	1.00	10,468.59
שטח ממוצע לחדר מצב קודם	10,468	305	34.32
שטח ממוצע לחדר מצב חדש	10,468	320	32.71
שטח שולי לחדר			1.61
סה"כ שטח שולי	305		490.69
מקדם ביטול שוליות			0.2
שטח אקו' שולי הוסב לעיקרי			98.14
מרפסות	326.88	0.3	98.064
סה"כ שטח אקו'			10,664.79
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	10,468.59	1.00	10,468.59
מרפסות	225.47	0.30	67.64
סה"כ שטח אקו'			10,536.23
השבחה			
תוספת שווי במ"ר אקו'			128.56
מקדם בינוי על הקיים			0.80
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,500
השבחה במעוגל			**₪ 565,700**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	16/05/2018	₪ 565,700	282,850 ש"ח

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה