דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

המבקש:
מלונות מ.ה.י בע"מ,
ע"י הגב' דברת אולפינר, שמאית מקרקעין

המשיבים:
הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
ע"י מר רוני אפיק – שמאי מקרקעין

תאריך : 14/2/2011
מס' עבודה: 7064.09

שומה מכרעת - היטל השבחה

בעניין מקרקעין בגוש 30156 חלקה 170

מגרש 1 בתכנית 6138 – מלון קראון פלאזה

ירושלים

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 19/2/2009 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965[1].

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת, בעניין ההשבחה כתוצאה מאישור 6138.

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

<u>המבקש (הנישום)</u>: מלונות מ.ה.י בע"מ,
שמאי המבקש: הגב' דברת אולפינר

<u>המשיבים:</u>

הועדה המקומית לתכנון ובניה: ירושלים (להלן: "**הועדה**")
שמאי הועדה המקומית: מר רוני אפיק.

3. <u>מועדים</u>

3.1 <u>המועד הקובע לשומה</u>: 15/12/2004

3.2 <u>מועד ועורך הביקור בנכס</u>: 31/12/2010, ע"י הח"מ.

3.3 <u>מועד הדיון</u>: 15/2/2010 בהשתתפות שמאי הצדדים ובאי כוחם: עו"ד טלי סלטון ישועה, עו"ד דניה מור - בכ' המבקש, עו"ד ארז שפירא - בכ' הועדה המקומית.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים לאחר תיקונים ביום 28/12/2010

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומת מר רוני אפיק מיום 30/9/2009 ובמסמך תשובה מיום 1/12/2010. שמאי הועדה העביר פרוט תחשיבי השומה ביום 23/12/2010.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת הגב' דברת אולפינר מיום 1/11/2010 על נספחיה ובהתייחסות לתחשיבים שהועברו ע"י שמאי הועדה, מיום 9/1/2011[2].

שמאית המבקש הציגה מסמכים נוספים שעיקרם – חוזר מנכ"ל משרד התיירות 05/2009, חוזה חכירה, התחייבות לממ"י לענין היתר חפירה.

4.3 הצדדים העבירו מכתב החתום על ידי הצדדים, מיום 27/4/2010 לפיו "במידה ובתוך 9 חודשים תפתרנה הבעיות וניתן יהיה להתקדם בהוצאת הרשוי לשלב א' לפרוייקט, יומשך תהליך קביעת שומת ההשבחה למתחם כולו ומימוש חלקי לשלב א'".

[1] הצדדים בקשו דחית העברת המסמכים והדיון בנסיון לפתור בעיות המונעות השלמת התכנון (עתיקות/ איתור קברים/ השלמת רכישת קרקע מממ"י).

[2] בהמשך הועברו סכום נתוני פעילות בין השנים 2001-2004 בהם מוצג % התפוסה, המחזור, הרווח הגולמי והרווח התפעולי (השלילי). לנוכח העדר הפרוט לא ניתן להתייחס למסמך זה. (אף נתבקש לגביו חסיון).

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

5. פרטי המקרקעין

גוש:	30157
חלקה:	170
שטח רשום:	22,733 מ"ר
כתובת:	שדרות האומה, (רחוב העליה השניה 1) ירושלים.

6. הזכויות במקרקעין

6.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות רשומה החלקה בבעלות מדינת ישראל כאיחוד מיום 6/12/2008, בשלמות.

6.2 הקרקע הוחכרה בהתאם לחוזה חכירה מים 5/11/1969. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס מיום 13/9/2010 אושר כי הזכויות בנכס רשומות בחכירת מלונות הירדן מ.ה.י בע"מ, בהסכם חכירה לא מהוון שתוקפו עד 4/5/2019. (האישור מתייחס לרישום הישן של המקרקעין).

שטח החכירה: 21.4 דונם.

מטרת החכירה: הקמת מלון הכולל 400 חדרים וחניות למלון.

7. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה המכרעת הינם חלק ממקרקעי מלון קראון פלאזה בירושלים, הסמוך לכניסה המערבית לעיר.

האזור התחום ע"י שד' שזר מצפון, שד' מנחם בגין ממערב, מאופיין במבני ציבור (בהם בנייני האומה ומרכז הקונגרסים, בנין המוסד לבטוח לאומי, קרית הממשלה, ביהמ"ש העליון ועוד) לצד מגרשים ריקים ובבניה. ממזרח לנכס הנדון – פרויקט 'משכנות האומה' בבניה.

על החלקה הנדונה הממוקמת בראש גבעה ניצב מבנה מלון קראון פלאזה.

מצפון למבנה - מגרש החניה ומבנה משרדים, ממערב – שטחי גן, בריכת שחיה מקורה ומגרשי טניס.
מדרום – שטח מגונן. בדרום מזרח השטח מתבצעות כיום חפירות והשטח מגודר.
רצועת קרקע מדרום לשטח המלון, בשטח של כ 1,333 מ"ר אינה נכללת בחוזה החכירה אך נכללת בתכנית 6138 כתוספת למגרש 1, ועל החוכר יהיה לרכוש הזכויות בשטח זה.

המלון הקיים על החלקה כולל קומת מרתף, 2 קומות + קומת שרות ו- 19 קומות חדרים (425 חדרים). הכניסה הראשית למלון - מאגפו המזרחי (כיום חלק מהשטח המזרחי מגודר ומתבצעות בו עסודות חפירה). באגפו הצפוני של השטח – מבנה חד קומתי לחנויות/משרדים ובעורף המלון שטחי נוי, בריכה מקורה ומגרשי טניס, במדרגות בהתאם לשפוע הקרקע.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכנית 1651</u> – דבר אישורה פורסם בי.פ. 1820 מיום 5/5/1972

התכנית משנה יעוד שטח המיועד להקמת בנייני צבור לשטח פרטי פתוח לשם הקמת בית מלון תוך התוויית שטח לדרך וקביעת תנאים לפיתוח השטח. השטח הפרטי הפתוח – 21,400 מ"ר.

הבניה בשטח הפרטי הפתוח תעשה בכפוף לתכניות בינוי מפורטות באישור הועדה המקומית והמחוזית. בשטח הפרטי פתוח יוקם בית מלון כדלקמן:

סה"כ אחוזי הבניה:	150% וסה"כ לא יותר מ 32,100 מ"ר בכל הקומות
קומת מרתף:	למקלט ושירותים,
ק.קרקע תחתונה:	אולמות, מטבח, מסעדה ושירותים.
ק.קרקע עליונה:	כניסה, משרדים, אולמות וחנויות,
קומת ביניים:	צנרת וכד'
19 קומות:	חדרי מלון
קומת גג:	חדרי מכונות, מעליות וכו'.

8.2 <u>תכנית 4300 – קרית הלאום</u> - דבר אישורה פורסם בי.פ 4131 מיום 5/8/1993.

התכנית משנה יעוד השטח משטח פרטי פתוח ודרך למלונאות (מגרש 33). שטח המגרש למלונאות בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה – 20,605 מ"ר.

על השטח למלונאות חלות הוראות תכניות 1651א'[3] ו-1651ב'[4].

8.3 <u>תכנית 6138</u> - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5337 מיום 31/10/2004.

התכנית כוללת את מתחם מגרש המלונאות, את שטחי רחוב העליה ושד' האומה, ואת השטחים הכלואים בין מגרש המלונאות לרחובות אלה.

מגרש המלונאות 1 – שטחו 22,650 מ"ר. חלק ממגרש זה מהווה שטח דרך לביטול (להלן: **'השטח הנוסף'**). במגרש 1 מסומנים 5 אגפים לבניה חדשה, כשבחזית הבנין הקיים יוקם חניון תת קרקעי.

הוראות התכנית בשטח למלונאות:

1. תותר תוספת אגפים חדשים למלון הקיים בהתאם לנספחי הבנוי. נספחים אלה כוללים 5 אגפים. אגפים I – IV מרוכזים בחלקו הצפוני מערבי של המגרש, אגף V ממוקם בחלק הדרומי מזרחי של המגרש (בחלקו על אזור הכביש לבטול).
2. **מס' קומות**: 7 קומות מעל ה 0.00 באגף III

   5 קומות מעל ה 0.00 באגפים I, II, IV

   3 קומות מעל ה 0.00 + 2 קומות מתחת למפלס הכניסה באגף V.

[3] לא נמצא מידע באשר לתכנית זו, ואף לא הוצג ע"י הצדדים.
[4] תכנית שעניינה הסדרת תחנת מוניות רוממה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

3. **מס' חדרים**: סה"כ חדרי ארוח בתוספת הבניה- 450:
220 רגילים, 230 בשיטת Lease Back[5]. (להלן: LB)
אגפי חדרי הארוח הרגילים יופרדו ורטיקלית מאגפי ה LB.

4. **שטחי בניה**: שטחים לפי תכנית 1651: 32,100 מ"ר.
שטחים בהיתר 70/339: 24,656 מ"ר
יתרת זכויות שלא נוצלו: 7,444 מ"ר (זכויות קודמות)
תוספת באגפים I-V: 28,990 מ"ר כולל זכויות בלתי מנוצלות.

לפיכך התוספת מעבר לזכויות בתכנית 1651:
שטח עיקרי: 21,546 מ"ר
תותר בניה של 1500 מ"ר למסחר מסה"כ השטחים העיקריים. היתרה תשמש למלונאות: 13,745 מ"ר לחדרי ארוח רגילים, 13,745 מ"ר ליחידות הארחה בשיטת ה LB. (עד 70 מ"ר ברוטו ליחידת LB)
שטחי שרות: 7,280 מ"ר
חניה תת קרקעית: 18,000 מ"ר.
תותר בנית תחנת מוניות בשטח 20 מ"ר.

להלן טבלת חלוקת שטחי תוספת הבניה:

אגף מספר	שטחים מעל למפלס 0.00 (מ"ר)		שטחים מתחת למפלס 0.00 (מ"ר)			סה"כ שטח בניה עיקרי (מ"ר)
	שטח עיקרי	שטחי שרות	שטח עיקרי	שטחי שרות		
				אחרים	חניה	
I	2,650	450	-			2,650
II	1,200	100	-			1,200
III	12,700	1,250	-	3,000 (ב)	18,000	12,700
IV	2,340	230	-	1,400		2,340
V	6,500	850	3,600			10,100
סה"כ בניה חדשה	25,390	2,880	3,600	4,400	18,000	28,990 (ג)

סה"כ שטחי הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1 יהא כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ זכויות בניה מאושרות עפ"י תכנית מס' 1651	32,100 מ"ר	32,100 מ"ר
סה"כ בניה מאושרת בבניינים קיימים עפ"י היתר בניה מס' 70/339	24,656 מ"ר	24,656 מ"ר
יתרת זכויות מאושרת בלתי מנוצלת	7,444 מ"ר	7,444 מ"ר
סה"כ בניה מאושרת עפ"י היתר + בניה מוצעת בתכנית מס' 6138 זו	24,656 מ"ר + 28,990 מ"ר =	53,646 מ"ר
תוספת זכויות בניה בהשוואה לתכנית מס' 1651	32,100 מ"ר - 53,646 מ"ר =	21,546 מ"ר

הערות:
שטחי הבניה הנ"ל כוללים כל השטחים בתחום המעטפת (לרבות

[5] השכרה חוזרת. בשיטה זו נמכרים חלקים מהמלון לפרטיים כאשר כל יחידה משמשת את בעליה לתקופה מוגבלת בשנה ובשאר השנה חוזרת היחידה לשימוש כיחידה מלונאית לצבור.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

מדרגות, מרחב מוגן).

תותר העברת שטחי בניה בין האגפים החדשים ובין הקומות - ללא חריגה בהיקף השטחים, מס' הקומות וקווי הבנין.

5. **נספח הבנוי:** הינו נספח מנחה וניתן לערוך בו שנויים לרבות במספר חדרי הארוח בהיקף של 10%, ובלבד שישמרו היקף שטחי הבניה, קווי הבנין העיליים ומס' הקומות המירבי.

6. **בין התנאים למתן היתר בניה**:

בין התנאים להיתר הראשון בשטח התכנית:

- הגשת תכנון מפורט של מערכת הכבישים הציבוריים בתכנית והתחבורתם לדרכים הפרטיות במגרש 1, ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה.
- חתימת הסכם עם העיריה בדבר הקצאת מקומות חניה ת"ק בתחום מגרש 1 כחניון פתוח לצבור. מס' מקומות החניה לצבור יקבע ע"י העיריה.

תנאי להיתר באגף V – בצוע מערכת הדרכים של רחוב העליה ושד' האומה.

תנאי להיתר באגף III – הריסת המבנה החד קומתי ומגרשי הטניס – המסומנים להריסה.

תנאים כלליים – של תיאומים נדרשים (חשמל, תברואה, שירותי כבאות, אינסטלציה וביוב, גנים, תקני תיירות וכד').

7. **שלבי בצוע:**

שלב א': החניון התת קרקעי בחזית בנין המלון הקיים, ואגף חדש V עבור יחידות האחרה בשיטת LB.

שלב ב': החניון התת קרקעי מתחת לבנינים I – IV ואגפים חדשים I – IV עבור חדרי ארוח רגילים ויתרת יחידות האחרה בשיטת ה LB באגף I וכן שימושים למסחר.

8. פתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יהיה ע"י בעלי הזכויות במגרש 1 ועל חשבונם.

9. התכנית קובעת הוראות למניעת מפגעים, הוראות לעניין תשתיות, בטיחות, גינון ואחזקה, פרטי בניה, וכד'. בין יתר ההוראות מפורט כי על בעלי הזכויות במקרקעין להעתיק קו ניקוז עירוני העובר בתחום הדרך לביטול[6] לתוואי החדש של הדרך.

10. עתיקות: התכנית היא בתחום אתר עתיקות מוכרז וחלות הוראות המפורטות בתכנית.

11. תוקף התכנית 5 שנים בלבד מיום אישורה, ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה בניה בשטח, יחולו הוראות התכניות שהיו קיימות קודם אישורה, לרבות זכויות הבניה[7].

12. מסמכי התכנית כוללים נספח תנועה ובו טבלת מאזן חניה. החניה המתוכננת כוללת:

בנין א – 159 מ"ח, בנין ב – 97 מ"ח, משאיות – 9, אוטובוסים – 14.

---

[6] שטחי ממ"י

[7] בנושא זה בקשתי התייחסות הצדדים. בתשובת בכ' המבקש נטען כי העובדה שהתכנית שבנדון עומדת בתוקפה אינה שנויה במחלוקת, ואף מתייחסת למהות השאלה. משכך, לא יובא נושא זה בחשבון כמגבלה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

9. עיקרי ההסכמות והמחלוקות

המחלוקות בין הצדדים מתמקדות בעיקר בשאלת היקף השטח הרלבנטי להיטל השבחה, אפשרות שימושי LB במצב קודם, שווי קרקע ליחידות ה LB ונושא הפחתת עלויות ומטלות. אין מחלוקת מהותית לעניין שווי קרקע למ"ר מבונה מלונאות רגילה כפי שיפורט להלן.

להלן פרוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
מהות ההשבחה	תוספת שטחים ליח' מלונאות וליח' LB בכפוף להפחתות מתחייבות.	
שיטת השומה	אומדן ההשבחה נערך בהתייחס לשטחי תוספת הבניה ובשיטת ההשוואה לקרקעות ריקות. אומדן השווי בגישת חילוץ שווי הקרקע מעסק חי מסוכנת.	אומדן ההשבחה נערך בהתייחס לשטחי תוספת הבניה וע"י חילוץ שווי הקרקע כדלקמן: לשימוש מלונאי רגיל - ע"י חילוץ שווי הקרקע משווי המלון כ'עסק חי' (בהעדר נתוני המלון התבססתי על מודל) שווי העסק החי = תזרים לאורך חיי הנכס מהוון למועד הקובע, הפחתתי יזמות ועלות הקמה והיתרה = שווי הקרקע. כבקרה: השוואה לעסקות מכר מלונות בי-ם. לשימוש כיחידות LB - כמגורים חצי שנה ומלונאות חצי שנה, ע"י חילוץ שווי הקרקע משווי דירות.
שלביות הבצוע ומימוש חלקי	אומדן ההשבחה מחושב על רקע שלביות הבצוע המפורט בתכנית. בשלב א' – הקמת אגף V במקום כל יתרת הזכויות במצב קודם.	אומדן ההשבחה מתייחס לכל התכנית. (בכל מקרה אין לזקוף כל הזכויות במצב קודם לשלב א' בלבד).
הזכויות במקרקעין	החברה בעלת זכויות חכירה ב 21,400 מ"ר (94.14%). את היתרה יש לחכור על בסיס השווי במצב החדש.	מתייחס לשטח מגרש 1 בשלמות, כולל שטחי ממ"י. היועמ"ש: בכל מקרה שמתווספות זכויות בניה לחוכר, הוא נדרש לרכשן מממ"י. תוספת השטח לאותו מגרש לשו יש לראות השטח הנוסף כזכויות בניה נוספות.
אפשרות ליחידות בשיטת LB במצב הקודם	יעוד: בית מלון (תכנית 1651) ומלונאות (תכנית 4300) כולל אפשרות לשימוש יח' LB. מפנה לפס"ד (י-ם) 3095/01 גלטון קבלנים הקובע כי אין צורך לחפש המונח 'מלון דירות'. 'מלונאות לסוגיה' ו 'בית מלון' כולל כל הסוגים. מפנה גם ולחוזר מנכ"ל מ.התירות 8/2006. בפס"ד נשללת האפשרות של דירות מגורים אך לא של יחידות LB.	לא ניתן היה לעשות שימוש כיח' LB במצב קודם. תכנית 1651 עוסקת בחדרי מלון טיפוסיים בעוד שLB הוא אכסון מלונאי מיוחד. חוזר מנכל מ 2006 מצריך הגדרה בתב"ע של 'מלון דירות', דירות נופש', אכסון מלונאי מיוחד' או 'מלונאות לסוגיה' לצורך מימוש LB. הפסיקה מתייחסת לחוף הים ולתמ"א 13 הקובעת שימושי דירות נופש. הפסיקה אינה קובעת כי 'בית מלון' כולל דירות נופש.
שטחים רלבנטיים להשבחה	שלב א'- מצב קודם: 7,444 מ"ר + 25% ש"ש וסה"כ 9,305 מ"ר. מצב חדש: 10,950 מ"ר X 94.14% = 10,308 מ"ר. שלב ב': 3645 מ"ר LB + 21,675 מ"ר מלונאות.	זכויות למלונאות לאחר נכוי 7444 מ"ר יתרת זכויות בלתי מנוצלות: 7,801 מ"ר עיקרי + 3,290 מ"ר ש"ש לא כולל חניה וסה"כ 11,091 מ"ר (112.6ח'). יחידות LB 13,745 מ"ר מסחר 1500 מ"ר.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

עיקר בסיס הנתונים	אין עסקאות בקרקע למלונאות בירושלים. מציגה נתוני קרקע למלונאות במקומות אחרים הכוללים LB. בהנחה כי עלויות הקמה זהות היחס בין מרכיב הקרקע לבנוי צריך להיות דומה. מכרזי ממ"י למלונאות (בגבעת משואה, נתניה, בת ים) מכרזי ממ"י למגורים בירושלים, פלמחים, בת ים) נתוני מכר יח' נופש בבת ים, נתניה, וירושלים.	מחירי אכסון מלונאי, נתוני מכר מלונות בירושלים שעיקרם: מלון פאלאס ברח' אגרון, מלון 'שערי ירושלים', מלון 'אריאל'. מכרז ממ"י לחניונים (2001,2004) מכר יחידות מלונאיות במצודת דוד. מכר דירות מ 2004 ברמת בית הכרם.
שווי קרקע למ"ר מבונה (לפני הפחתות)	**600** ₪ למ"ר מבונה ברוטו יח' LB **300** ₪ למ"ר מבונה ברוטו מלונאות רגילה	**3,130** ₪ למ"ר מבונה ברוטו יח' LB **314** ₪ למ"ר מבונה ברוטו מלונאות רגילה
מקדמי דחיה	הפחתה בגין מושע עם ממ"י 0.9 שלב א'- במצב חדש דחיה למימוש (5ש' 6%) 0.747	אין להביא בחשבון מושע עם ממ"י לאגף הLB: מקדם דחיה לשווק - 0.7629 (4 ש', 7%), מקדם דחיה להיתר ולהקמה 0.907 (2 ש' 5%) לאגף המלונאות: מקדם דחיה כוללת – 0.8638 (3 ש', 5%) דחית שלביות – 0.95 (1ש' 5%)
מטלות והפחתות	שלב א': עלויות עודפות ומטלות לפי תב"ע: העתקת קו ניקוז, פתוח שצ"פים ודרכים, רשות העתיקות, סה"כ 5,190,000 ₪. שלב ב': עלויות עודפות למרתפי חניה 220 חניות X 70,000₪ =15,400,000₪ אובדן הכנסות מהפסד שטח לחניה ב 2009 + 2010 = 5,445,423 אבדן הכנסות למלון = 20,000,000₪ מטלות: עלויות הריסה והקמת מתקנים קיימים 15,740,000₪ עלויות חפירות הצלה (אתר עתיקות) 1,500,000 ₪	הפחתת הכרזת אתר עתיקות – 0.95 לאגף המלונאות – הפסד שטח מגרש כחצר – 3,209 מ"ר. עלויות התאמה והריסה שהובאו בחשבון בשווי קרקע למ"ר מבונה - 150,000₪
תחשיב ההשבחה	ההשבחה מחושבת על פי שלבי הבצוע: השבחה בשלב א': אגף V: מצב קודם: יתרת זכויות: 7444 מ"ר 25% שטחי שרות כנהוג: 1,861 מ"ר סה"כ ברוטו: 9,305 מ"ר X 600 ₪ 5,583,000₪	ההשבחה בגין התכנית ולא לפי שלבי בצוע. 1) השבחה לתוספת בניה מלונאית רגילה: הכנסה בסיסית לחדר 477 ₪ 1.7Xתוספת (ארועים/כנסים) 811 ₪ שעור רווח נקי מהמחזור 30% רווח תפעולי לחדר: 811X365X30% =88,817₪ שווי חדר על בסיס תזרים שנתי מהוון בהנחת תפוסה הולכת ועולה מ 35% ב 2004 ועד 65% מ 2008 ואילך 456,802 ₪ שטח ברוטו: 11,091 מ"ר שטח ח' ממוצע: 98.5 מ"ר שווי מ"ר ברוטו 4,637 ₪ מס' חדרים: 112.6

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

		שווי תוספת כבנוי: 51,424,953 ₪
	מצב חדש: שטח ברוטו 10,950 מ"ר 94.14% 10,308 מ"ר X 600₪ 0.9X מושע 5,566,320 מ"ר **לפיכך אין השבחה לשלב א'** **השבחה בשלב ב': אגפים I - IV** שווי יח' LB: 3645מ"רX600₪ שווי למלונאות: 21,675מ"רX300₪ סה"כ 8,689,500₪ חלק החברה 94.14% 8,179,972₪ הפחתה למושע 0.9 7,361,000₪ הפחתות: עלות עודפת מרתפי חניה 15.400,000₪ עלות הריסה והקמה 15,740,000₪ עלות חפירות הצלה 1,500,000₪ אובדן הכנסות 20,000,000₪ סה"כ הפחתות 52,640,000₪ **לפיכך אין השבחה לשלב ב'** **אין השבחה.**	שווי חדר: 456,802 ₪ יזמות: 1.25 ע.נ עלות בנית חדר: 334,535 ₪ בנכוי מענק שווי קרקע לחדר: 30,907 ₪ סה"כ שווי קרקע: 3,479,399 ₪ שווי הפסד החצר: 402,665 ₪ (3209מ"ר) שווי קרקע: 3,076,734 ₪ שווי קרקע לחדר: 27,330 ₪ שווי בדחיה להקמה:23,609 ₪ (0.8638) דחיה לשלביות: 0.95 הפחתה כא.עתיקות 0.95 סה"כ שווי מלונאות: 2,524,886 ₪ שווי קרקע לחדר: 22,428 ₪ השבחה בגין תוספת חדרי ה LB: שווי מ"ר ברוטו למגורים: 13,239₪ שטח ממוצע ליח"ד 63.5 מ"ר שווי מקום חניה: 39,717 ₪ מס' יחידות: 230 שווי יחידת מגורים: 866,003 ₪ בנכוי הפסד כמלון: 161,309 ₪ שווי יחידה: 704,695₪X 230יח'= שווי אגף LB: 162,079,752 ₪ שווי מ"ר ברוטו: 11,105 ₪ (מע"מ חלקי) יזמות: 1.25 עלות בניה: 83,980,347 ₪ (על בסיס עלות יח' 376,208 ₪ ללא פתוח ומעמ). שווי הקרקע: 45,683,454 ₪ מקדם דחיה לשווק: 0.76289 מקדם דחיה להיתר: 0.90702 דחית א.עתיקות: 0.95 שווי קרקע ל LB: 31,610,962 ₪ סה"כ שווי מלונאות: 2,524,886 ₪ שווי קרקע ל LB: 31,610,962 ₪ סה"כ השבחה: 34,135,848 ₪ **היטל השבחה: 17,067,924 ₪**

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

10. הכרעה, גורמים ושיקולים

10.1 גישת השומה

שמאי הצדדים חלוקים באשר לגישת השומה הראויה לשומה למלונאות.

שמאי הועדה עורך שומתו בשיטת חילוץ שווי הקרקע משווי מלון כעסק חי (המוערך בגישת הוון ההכנסות). בהעדר נתונים באשר למלון הנדון מתייחס שמאי הועדה למודל וכבקרה משווה לנתוני מכר מלונות אחרים בירושלים.

שמאית המבקש טוענת כי שיטה זו של חילוץ ערך הקרקע מסוכנת מאד לנוכח רגישותה ועורכת שומתה בשיטת השוואה לנתוני קרקעות למלונאות במקומות אחרים בארץ.

הכרעה

מקובלת עלי הטענה כי הערכת הקרקע בגישת ההשוואה המתבססת על נתוני השוואה לעסקאות דומות, הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר. בהעדר נתוני השוואה לקרקע בסביבת הנכס הנדון, יש מקום להתבסס על נתוני השוואה אחרים, תוך חיפוש נתונים בעלי מאפיינים דומים ככל שניתן. ככל שגורמי ההתאמה רבים כן יורדת רמת תוקף הנתונים.

בהעדר נתוני השוואה מספיקים וכדי לבסס מסקנת השווי, יש מקום להשתמש בשיטות נוספות כגון גישת חילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי. לשיטה זו רמת תוקף פחותה במצב בו קיימים נתונים מהימנים להשוואה ישירה (וככל שמרכיב הקרקע מתוך השווי הבנוי נמוך כן יורדת רמת התוקף[8]) בשל גורמי ההפחתה וההתאמה הרבים.

10.2 שלביות הבצוע ומימוש חלקי

התכנית מציינת שלבי בצוע.

שמאית המבקש מחשבת ההשבחה לשלב א' בנפרד כמימוש חלקי (לטענתה קיימת הבנה עם הועדה שהשומה המכרעת תכלול אף התייחסות נפרדת לשלב א'[9]), ומייחסת שווי כל יתרת הזכויות במצב הקודם לשלב זה (אגף V).

שמאי הועדה עורך השומה לכל התכנית, ללא ייחוד תחשיבי לשלבי התכנית. בדיון טען כי 'יש לראות התכנית כמכלול אחד ומתוך ההשבחה הכוללת לגזור ההשבחה לאגף V. המחלוקת היא איך לייחס הזכויות הקודמות – באופן יחסי לכל השלבים או רק לאגף V'.

הכרעה

התכנית מפרטת בס' 10.1.5 להוראותיה את שלבי הבצוע:

"שלבי בצוע הבניה החדשה יהיו כדלקמן:
שלב א' – החניון התת קרקעי בחזית בנין המלון הקיים ואגף חדש V עבור יחידות הארחה בשיטת LB,
שלב ב' – החניון התת קרקעי לבנינים I-IV ואגפים חדשים I-IV עבור חדרי ארוח רגילים ויתרת יחידות הארחה בשיטת LB באגף I וכן שימושים למסחר.."

לא קיימת כיום עדיין בקשה להיתר למימוש חלקי.

[8] ככל ששעור הקרקע מהבנוי קטן, שנוי קטן במרכיבי ההפחתה (למשל בעלויות הבניה) גורר שנוי גדול בשווי הקרקע.
[9] מפנה למכתב מיום 27/4/2010 המופנה אלי בנסיבות הסכמה להקפאת המנוי ל 9 חודשים, כמפורט להלן.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

בהתאם לס' 7(ב) לתוספת השלישית, מותנה החיוב החלקי במימוש חלקי ("*מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם היטל בשעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל*"). מאחר ולא קיים מימוש חלקי הרי שאין לחשב היום היטל בגין מימוש חלקי כזה או אחר[10].

באשר להסכמה בין הצדדים הבאה לידי בטוי במכתב מיום 27/4/2010 שנשלח אלי:

במכתב זה מפורט:

"*...לפיכך הגיעו הצדדים להסכמה כי:*
הדיון בפני השמאית המכריעה יוקפא לתקופה של עד 9 חודשים מתאריך הישיבה הנ"ל. במידה ובתוך 9 חודשים תפתרנה הבעיות וניתן יהיה להתקדם בהומאת הרשוי לשלב א' לפרויקט, יומשך תהליך קביעת שומת ההשבחה למתחם כולו ומימוש חלקי לשלב א'. במידה ולא תפתרנה הבעיות המונעות את תכנון שלב א' של הפרויקט, יתקיים ההליך בפניך לקביעת היטל ההשבחה המלא בלבד, וזאת מבלי לפגוע בזכות החברה לחזור ולפנות במועד עתידי בבקשה לקצוב את היטל ההשבחה המיוחס למימוש בפועל בשלב א' (לאחר השלמת התכנון)".

מסקנתי דלעיל עולה בקנה אחד גם עם הסכמה זו. הבעיות שאמורות היו להפתר לא נפתרו (למשל נושא רכישת הקרקע מהמנהל). לפיכך גם לפי הסכמה זו יש לדון בשלב זה בהיטל ההשבחה המלא בלבד.

10.3 <u>הזכויות במקרקעין</u>

שמאי הועדה התייחס לכל מגרש 1 בתכנית החדשה, הכולל אף רצועת קרקע אשר אינה מוחכרת למבקש. את ההצדקה לכך מבסס בכ' הועדה על הטענה כי ההיטל נקבע בהתייחס לזכויות הבעלות. לטענתו לכל חוכר קיימת הזכות לדרוש מהבעלים ולקבל חלק מההיטל חזרה. בכל מקרה שמתווספות זכויות בניה לחוכר – הוא נדרש לרוכשן מממ"י ועדיין החייב הוא החוכר. בנסיבות המקרה הנדון יש להתייחס לרצועת הקרקע הנוספת כמו שמתייחסים לזכויות בניה נוספות על חלק מהמוחכר. מדובר במגרש אחד אשר נוספו לו שטחים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, ממ"י אינו יכול לשווק הקרקע לחוכר אחר, לכן לעניין תחשיב היטל ההשבחה יש לכלול זכויות אלה.

בכ' המבקש טוענת כי המבקש אינו בעל זכויות בשטח נוסף זה, עליו לרכוש זכויות החכירה מממ"י ב 91% משוויין ואין לחייב את המבקש בהיטל בגינן. ההיטל בגינן שולם ע"י ממ"י כמפורט בחוק.

<u>הכרעה</u>

בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית, חבות בהיטל השבחה חלה על בעליהם, או במקרה של מקרקעין המוחכרים לדורות – על החוכר.

ביום אישור התכנית המבקש אינו בעל זכויות בשטח הנוסף. (בהתאם למסמך אישור על רישום זכויות בנכס של ממ"י מיום 13/9/2010, אף במועד זה למבקש זכויות חכירה לא מהוונות בשטח של 21,400 מ"ר בערך, שטח שאינו כולל השטח הנוסף).

הרישום בטבלת האיחוד והחלוקה שעל גבי התשריט כי "*מגרש 1 ירשם ע"ש הבעלים של*

[10] עלי להטעים כי במהלך העברת המסמכים והדיון הסתבר כי קיימות מחלוקת באשר לאפשרויות הניצול בשלבים - למשל באשר לאפשרות ניצול יחידות ה LB באגף אחד. התכנית אף כוללת סעיף גמישות המאפשר העברת שטחים מאגף לאגף. שאלות אלה ואחרות יובהרו לכשתוגש הבקשה להיתר לשלב א'.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

מגרש 33 שע"פ תכנית 4300" אין בו לדעתי בכדי לקבוע כי למבקש זכויות חכירה כבשאר השטח.

מסקנה זו תואמת אף החלטת מנהל מס' 2010/98 מיום 11/7/2010: "*בשלב ראשון המנהל יגבה כספים בגין תוספת השטח (91%) לפי שווי יחסי (הגדלה שנוצרה משנוי התב"ע)*", דהיינו המבקש יחכור הזכויות מממ"י ב 91% משוויין.

במועד הקובע המבקש הינו חוכר של חלק מהמקרקעין וישלם השבחה בגין חלק זה בלבד. חלק זה משקף 94.136% (21,400/22,733 מ"ר).

10.4 אפשרות ניצול זכויות כיחידות LB במצב הקודם

בכ' המבקש ושמאית המבקש טענו כי במצב הקודם ניתן היה לבנות יחידות LB, שימוש הנכלל במושג "מלונאות" או "בית מלון". עמדת משרד התיירות במועד הקובע בעניין זה תואמת את חוזר המנכ"ל מ 2006.

בכ' המבקש מפנה לפס"ד תא(י-ם) 3095/01 גלטון קבלנים בע"מ נ' מדינת ישראל (להלן: **'פרשת גלטון'**). שם נקבע כי אין צורך לחפש המונח 'מלון דירות'. מלונאות לסוגיה – קובעת כל מיני סוגים של מלון. הפרקטיקה היא שבתב"ע שאושרה לפני 1996 ניתן לעשות אכסון מלונאי מיוחד ובתב"ע שאושרה לאחר 1996 ניתן לממש אכסון מלונאי רגיל בלבד. במקרה הנדון התב"ע הקודמת אושרה לפני 1996, והיעוד בה נקבע ל'בית מלון'. זהו המונח הרחב ביותר וכולל את כל סוגי המלונות. (האבחנה בין סוגי מלונאות מאוחרת יותר).

השאלה שעלתה בפסיקה[11] היתה האם ניתן, מקום בו כתוב בתב"ע 'דירות נופש' או 'מלון דירות', לבנות דירות מגורים רגילות. נפסק שלא ניתן, מאחר והדירות חייבות לחזור למאגר המלונאי למשך מרבית ימי השנה. לא נקבע כי לא ניתן להקים יחידות מלונאיות בשיטת ה LB.

בכ' הועדה ושמאי הועדה טענו כי במצב הקודם לא ניתן היה לממש יתרת הזכויות כיחידות LB אלא כשטח מלונאי רגיל. תכנית 1651, שהיא התכנית הקובעת לעניין זה, עוסקת בחדרי מלון טיפוסיים. בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד התיירות מ 2006, ניתן לממש יחידות LB רק כשכתוב במפורש בהוראות התכנית – 'מלון דירות', 'דירות נופש' או 'אכסון מלונאי מיוחד'. קיימת אבחנה בין 'מלונאות לסוגיה' ל'מלונאות', וכשמצויין 'מלונאות לסוגיה' ניתן להקים יחידות נופש ו יחידות LB בכפוף לשימוש מלונאי רב ימות השנה.

באשר לפסיקה - זו מתייחסת לפרויקטים על חוף הים כשהשאלה הנבחנת היא היחס בין הוראות התכניות המפורטות לתמ"א 13. בפרשת גלטון נקבע כי דירות נופש אפשריות לפי תמ"א 13 במסגרת שימושים על חוף הים, כחלק מהגדרת 'מלונאות בדרגות שונות'. מושג זה הינו כמו 'מלונאות לסוגיה'. לא נקבע כי הגדרת 'בית מלון' כולל דירות נופש.
גם ב-2 פסה"ד האחרים מדובר בתכניות שהתירו הקמת מלון דירות או דירות נופש נדונה שאלת ההתאמה לתמ"א 13.

כאן אין מדובר במלון דירות ולכן המסקנה שניתן היה לבנות יחידות LB אינה נכונה.

[11] גלטון, וכן פס"ד עא 1054/98 חוף הכרמל נופש ותיירות (1989) בע"מ (להלן: **חוף הכרמל**), ועם 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע (להלן: **אי התכלת**).

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

הכרעה

- הפסיקה:

הצדדים התייחסו ל 3 פס"ד – חוף הכרמל, אי התכלת וגלטון. שלושתם לחוף הים התיכון ונכללים בתמ"א 13.

בפס"ד חוף הכרמל מדובר בבנין המוגדר כ'מלון דירות' במסגרת אזור המיועד למלונאות[12], בחוף הים בחיפה. בפס"ד זה נדון היחס בין דירות לבין דירות במלון דירות, ונקבע כי הבנין חייב להיות מיועד ל'שימוש ציבורי' ומגבלה זו (שהיא מגבלת שימוש ולא מגבלת בעלות) פרושה שמלון הדירות חייב לשמש לארוח ועליו להיות פתוח לקהל הרחב במשך מרבית הזמן. לא נדון בפסק הדין היחס בין שימושים מלונאיים ציבוריים בינם לבין עצמם (כבנכס הנדון).

בפס"ד אי התכלת (המרינה בהרצליה) נבדקה שאלה דומה: האם השימוש בדירות הפרויקט כדירות מגורים מתיישב עם התשתית התכנונית (תמא 13, תוכניות מתאר ומפורטת). שם נקבע כי הפרוש המילולי של 'דירות נופש' שולל שימוש כדירות מגורים רגילות, דרך קבע. יש לפרש המונח 'דירות נופש' כדירות שנועדו לשימוש ציבורי למטרות נופש, דהיינו זמינות לרשות הציבור בצורה זו או אחרת.

אף בפס"ד גלטון מדובר בשלילת שימוש למגורים כשימוש רגיל במסגרת שימוש מלונאי.

בפסיקה זו נקבע העקרון כי באזורים בהם ניתן להקים 'מלון דירות' ו'דירות נופש' לא ניתן להקים דירות מגורים רגילות. באזורים אלה ניתן למכור יחידות המלון לציבור הרחב ובלבד שהמבנה יוקם ויופעל כבית מלון (עם שטחים ציבוריים מתחייבים) ויחידות הארוח יעמדו לרשות הצבור רוב ימות השנה.

הפסיקה אינה דנה בשאלה מהו היחס בין ההגדרות של 'מלון דירות' ו 'דירות נופש' להגדרה של 'בית מלון', ולא עוסקת בשאלה האם הגדרת 'בית מלון' מאפשרת מגוון שימושים מלונאיים או רק שימוש מלונאי 'רגיל/טהור'.

- חוזר מנכ"ל משרד התיירות:

חוזר מנכ"ל 8/2006 (מ 14/12/2006) אשר בא להבהיר ולרכז עמדת משרד התיירות בנושא האכסון המלונאי המיוחד המותר להקמה על קרקע שיעודה תיירות או מלונאות, מציין הפסיקה בה ניכרת מגמה של החמרה עם יזמות לבניה למגורים על קרקע שיעודה למלונאות.

ברקע חוזר מנכ"ל זה מצויין כי "*משרד התיירות הכיר במלון דירות ודירות נופש כאמצעי אכסון מלונאיים עד אמצע שנות ה 90. בשנת 1996 בטל משרד התיירות את הכרתו בסוגי אכסון אלו כאמצעי אכסון מוכרים הן מבחינת חוק עידוד השקעות הון והן בהיבט יעודי הקרקע והשימושים המותרים*".

באשר לתחולת החוזר, נקבע כי בהוראות תב"ע שאושרו למתן תוקף עד ליום 31/8/1996 בהן מופיעים יעודים או שימושים המוגדרים כ"מלונאות לסוגיה" יוכר 'אכסון מלונאי מיוחד'[13] כחלק מיעוד זה, וניתן יהיה למכור עד 50% מיחידות הארוח.

[12] התמ"א קובעת כי באזור תיירות ונופש ניתן לבנות מלונות בדרגות שונות ובכלל זה מלון דירות.
[13] בחוזר המנכל 'אכסון מלונאי מיוחד': בית מלון המוגדר בהוראות התכנית החלה בשטח ברשימת שימושי ו/או יעודי הקרקע

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

מסקנות

מכל הנ"ל עולה כי:

1) תכנית 1651 קבעה יעוד השטח כשטח פרטי פתוח שישמש לשם הקמת 'בית מלון'. התכנית כוללת הוראות המפרטות בנית קומות טיפוסיות של חדרי מלון, כמקובל בשעתו (התכנית אושרה ב 1972). תכנית 4300 (מ 1993) קבעה יעוד השטח למלונאות 'וחלות על שטח זה הוראות תכניות 1651א' ו 1651ב'[14]'. התכנית אינה משנה השימוש שהוגדר להקמת 'בית מלון'.

2) הפסיקה המוזכרת לעיל לא עסקה בשאלה העומדת לפני - האם הגדרת 'בית מלון' מאפשרת מגוון שימושים מלונאיים או רק שימוש מלונאי 'טהור'.

3) חוזר מנכ"ל ממועד המאוחר למועד הקובע, מציין כי משרד התיירות הכיר ב'מלון דירות' ו'דירות נופש' כאמצעי אכסון מלונאיים עד 1996. עם זאת אין בהכרה זו משום קביעה כי הגדרה כ 'בית מלון' כוללת אף היא 'מלון דירות' או 'דירות נופש'.

4) בהמשך מצויין בחוזר כי תכניות שאושרו עד 31/12/1996 (והתכניות במצב קודם הנדונות בכלל זה) שבהם מופיעים יעודים או שימושים המוגדרים כ'מלונאות לסוגיה' יוכרו כ'אכסון מלונאי מיוחד'.

המושג 'מלונאות לסוגיה' כהגדרה מלונאית, היה ידוע במועד הקובע (למשל – בתכניות הר/2002א', הר/2003 א' – המרינה בהרצליה). גם 'מלון דירות' היה שימוש ידוע (למשל במלון פלאזה, תכנית 1519, 30037/140 –'מגדל למלון ו/או מלון דירות'). עם זאת לא כללו שימושים אלה במסגרת הוראות תכנית 4300[15].

מכל הנ"ל אני סבורה כי קונה פוטנציאלי של המקרקעין במועד הקובע, לא היה מביא בחשבון אפשרות ניצול יתרת הזכויות לשימושי LB על רקע המצב התכנוני הקודם (וללא אישור תכנית חדשה). לכן את שוויין של יתרת הזכויות במצב קודם יש לאמוד למועד הקובע כזכויות לחדרי מלון רגילים.

10.5 שטחים רלבנטיים

שמאי הועדה מתייחס לשטח תוספת בניה למלונאות של 7801 מ"ר עיקרי + 3290 מ"ר ש"ש לא כולל חניה, לשטחי LB של 13,745 מ"ר ברוטו ולשטח מסחרי של 1500 מ"ר.

שמאית המבקש מתייחסת לתוספת השטח בשלבים: בשלב א' במצב קודם 7444 מ"ר עיקרי + 25% ש"ש ובמצב חדש ל 10,308 מ"ר (95.14%), ובשלב ב': 3,645 מ"ר לLB + 21,675 מ"ר למלונאות.

הכרעה –

להלן שטחי הבניה במצב קודם ובמצב חדש:

	סיווג	מס' יח'	עיקרי	שרות	סה"כ
מצב קודם	מלונאות		32,100	2,916	35,016

כ"מלון דירות" ו/או 'דירות נופש' ו/או בית מלון הפועל על בסיס Time Sharing או על בסיס Leaseback.

[14] לא רלבנטית. עוסקת בהקמת תחנת מוניות.

[15] במועד אשור תכנית זו כללו הגדרות תכנון (בהתאם להנחיות משרד התיירות מ 3/1993) גם מלונות דירות (כולל שיטת LB)

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

מצב חדש	מלונאות (בנוי)	400	24,656	2,240	26,896
	מלונאות תוספת	220	13,745	5,483	19,228
	יח' LB תוספת	230	13,745	1,797	15,542
	מסחר		1,500	-	1,500
	סה"כ חדש		28,990	7,280	36,270

להלן טבלת השטחים הכוללת שעור הזכויות (לנוכח היות חלק לא מוחכר):

מצב קודם	סיווג	מס' יח'	עיקרי	שרות	סה"כ	זכויות
	מלונאות		32,100	2,916	35,016	100%
מצב חדש	**מלונאות בנוי**	400	24,656	2,240	26,896	100%
	זכויות חכירה למלונאות		7,444	676	8,120	100%
	תוספת זכויות למלונאות		6,301	4,806	11,107	94.14%
	סה"כ תוספת למלונאות	220	13,745	5,483	19,228	94.14%
	סה"כ תוספת יח' LB	230	13,745	1,797	15,542	94.14%
	מסחר		1,500	-	1,500	
	סה"כ חדש		28,990	7,280	36,270	
סה"כ			53,646	9,520	63,166	

מכאן, סה"כ התוספות לאומדן ההשבחה (94.14%):

סיווג	מס' יח'	עיקרי	שרות	סה"כ
מלונאות	127	6,301	4,806	11,107
יח' LB	230	13,745	1,797	15,542
מסחר		1,500	-	1,500

10.6 שווי קרקע למ"ר מבונה (ברוטו)

שמאי הועדה מציג מחירי אכסון מלונאי כבסיס לשומתו ובנתוח בשיטת הוון ההכנסות מגיע לשווי קרקע לחדר מלונאי של 30,907 ₪ לחדר בשטח 98.5 מ"ר ברוטו, דהיינו לכ **314 ₪** קרקע למ"ר מבונה ברוטו (לפני רוב ההפחתות). כבקרה לאומדן השווי מציג שמאי הועדה נתוני מכר מלונות[16].

באשר ליחידות ה LB: שמאי הועדה הציג נתוני מכר דירות במלון מצודת דוד (30820/38) מ 5/2002 בשטחים של 48-47 מ"ר[17] במחירים הנעים הנעים בגבולות 17,070 ₪ למ"ר. שווי קרקע למ"ר ברוטו מוערך כל ידו ב – **3,130 ₪.**

שמאית המבקש הציגה נתוני קרקע למלונאות במקומות שונים בארץ (גבעת משואה, פלמחים, בת ים, נתניה) ומגיעה לשווי קרקע למ"ר מבונה ברוטו למלון רגיל של **300 ₪.**

באשר ליחידות ה LB, שמאית המבקש מציגה נתוני מכר של יחידות מלון[18] (במלון פרדייס בירושלים). כמו כן מציגה שמאית המבקש שומות משרדה הכוללות דווח נתונים, נתוני

[16] לא ניתן לאמת הנתונים במערכת שעם. שמאי הועדה אף מציין כי קיימת בעיה של ממש לנתח עיסקאות השוואה למלונות.
[17] השטח הרשום של הדירות בהתאם לנסח.
[18] נתונים כולל אסמכתאות – מלון פרדייז בירושלים יחידת 2 ח' במלון פרדייס בירושלים, ב 8/9/2003, 30 מ"ר נטו. מחיר מוצהר 267,600 ₪, (משקף כ 9,000 ₪ למ"ר בנוי נטו) וכן יחידות נוספות שנמכרו ב 10/2007 יח' בשטח 56-50 מ"ר נטו (משקף כ 10,500₪ למ"ר בנוי נטו).

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

מכר יחידות נופש בבת ים ובנתניה[19] ונתוני השוואה של קרקע למגורים ושל דירות מגורים בירושלים אשר לטענתה יכולים לשמש אינדיקציה לרף העליון לשווי שטחי ה LB[20].

מכל הנ"ל מגיעה שמאית המבקש למסקנה כי שווי קרקע למ"ר מבונה ברוטו הינו **600 ₪** קרקע למ"ר מבונה ברוטו ליח' ה LB ו **300 ₪** קרקע למ"ר מבונה למלונאות רגילה.

הַכְרָעָה

- יחידות LB:

נתוני ההשוואה בעלי התוקף הרב ביותר שבידי הינן יחידות במלון דירות.

בנתוח נתוני יחידות מלון ממלון מצודת דוד ב 2003 וב 2005, ובהביאי בחשבון התאמה למיקום הנדון (0.6) והתאמת מועד, מתקבל שווי מ"ר בנוי רשום של כ 22,300 ₪. בנתוח שווי זה ובהביאי בחשבון שטחי ברוטו (1.25), יזמות ומע"מ חלקי (1.35), עלות בניה כולל פתוח וחניה ת"ק (6,300 ₪) מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה ברוטו של כ 3,000 ₪[21]. תוצאה דומה מתקבלת אף בניתוח עסקות מכר יחידות במלון פרדייז בהתאם למידע שהוצג.

בנתוח נתוני יחידות מלון במלון פלאזה[22] (המלך ג'ורג' 47) ובהביאי בחשבון שטחי ברוטו, יזמות ומע"מ, עלות בניה, התאמת מיקום ומועד, מתקבל שווי ממוצע של כ 3,500 ₪/מ"ר ברוטו.

לאור הנ"ל מקובלת עלי הערכת שמאי הועדה של 3,130 ₪ קרקע למ"ר מבונה ברוטו.

שווי קרקע למ"ר מבונה ברוטו מלון דירות מגלם את כל השימושים ביחידת ה LB (כולל צפי הבעלים לתקבולי תפעול מלונאי).

- שטחי מלון רגיל:

אין מחלוקת מהותית בין הצדדים באשר לתוצאת שווי קרקע למ"ר מלונאות רגילה: שמאית המבקש מעריכה על פי שיטתה שווי קרקע למ"ר מבונה מלון ב 300 ₪. שמאי הועדה מעריך השווי ב 315 ₪. (לפני הפחתות). קיים קושי בנתוח שווי קרקע למלונאות רגילה (בלבד) על רקע הנתונים הקיימים. (כפי שצויין לעיל במצב זה, בנוסף לשיטת

[19] בנתניה, במלון הדירות (דלעיל) נמכרו יחידות בשטח 45 מ"ר נטו + חניה ת"ק נמכרו במחיר ממוצע של 21,000 ₪ למ"ר נטו כולל מע"מ. (ש"ש כ 50% מהעיקרי). בבת ים במלון מרקיור (בן גוריון 99) נמכרו יחידות מלון ב 2004 במחירים בטווח 12,600₪ - 15,400₪ למ"ר נטו כולל מע"מ.

[20] מכרז ברמת בית הכרם בירושלים מ 17/3/2004, מנתוח הנתונים מקבלת שמאית המבקש מחיר ממוצע של 3,800 ₪ למ"ר עיקרי.

[21]

גוו"ח	תאריך	שטח רשום	קומה	תמורה	בש"ח	למ"ר רשום	מועד	מיקום	מתואם
30820/38/14	25/12/2003	47.64	א	$270,000	₪1,178,820	₪ 24,744	1.15	0.6	₪ 17,074
30820/38/15	25/12/2003	80.98	א	$350,000	₪1,528,100	₪ 18,870	1.15	0.6	₪ 13,020
30820/38/3	11/07/2005	84.03	קרקע	$470,000	₪2,149,780	₪ 25,583	0.95	0.6	₪ 14,583
30820/38/10	15/08/2005	70.63	א	$500,000	₪2,266,000	₪ 32,083	0.95	0.6	₪ 18,287
ממוצע 2003-2005						₪ 25,320			**₪ 15,741**
							מקדם ברוטו	1.25	₪ 12,593
							יזמות ומעמ חלקי	1.35	₪ 9,328
							עלות בניה, פתוח וחניה	ת"ק	₪ 6,283
							מעוגל		**₪ 3,000**

[22] כמפורט בשעם: 24/8/2004, 30037/140/68, $650,000 ; 10/8/2005, 30037/140/40, $830,000; 2/8/2005, 30037/140/105, 280,000 $; 15/11/2005, 30037/140/231, $371,252; 28/7/2005, 30037/140/122, 785,000 $; מלון דירות ותיק במרחק הליכה למרכז העסקים ובקרבת העיר העתיקה ובתי כנסת (ישורון, היכל שלמה ואח').

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

ההשוואה, עקרונות ניתוח המודל כפי שבצע שמאי הועדה מקובל עלי, אך זאת בהתחשב ברמת הרגישות הגבוהה). מאחר ואין מחלוקת מהותית בין הצדדים, לשם הזהירות אתבסס על שווי של 300₪ קרקע למ"ר מבונה ברוטו, לפני הפחתות.

10.7 מקדמי הפחתה, עלויות ומטלות

א. הפחתה למושע עם ממ"י

שמאית המבקש הביאה גורם זה בחשבון (כמקדם 0.9). שמאי הועדה טוען כי אין כאן מצב של בעלות משותפת לכן אין להביא בחשבון גורם המושע.

הכרעה:

מקובלת עלי טענת שמאית המבקש. שווי מ"ר במגרש בבעלות (או חכירה) יחידה, עולה על שווי מ"ר במגרש כאשר חלק מהמגרש בבעלות ממ"י ומימוש הזכויות (כאן - בדרך של בניה) כפוף להליך נוסף של רכישת השטח ממ"י. (אף אם הצפי לרכישה הינו ודאי). הליך נוסף זה של רכישת הזכויות אורך זמן, עשוי להתקל בתנאים ובקשיים ואין ספק שקונה פוטנציאלי במועד הקובע היה מביא זאת בחשבון.

ב. מקדמי דחיה

שמאי הועדה בתחשיביו מביא בחשבון מקדמים כדלקמן:
ליחידות ה- LB: דחיה לשווק 0.7629 (4 ש', 7%), דחיה נוספת להיתר ולהקמה 0.907 (2 ש', 5%) ודחיה נוספת של שנה בגין הכרזת אתר עתיקות 0.95 וסה"כ מקדם הפחתה של 0.6574.
למלונאות רגילה: דחיה להיתר 0.86383 (3ש', 5%), דחיה לשלביות 0.95 (1ש',5%).

שמאית המבקש מביאה בחשבון מקדם דחיה של 5 ש', 6% (מקדם 0.747) ובהתייחס ל'שלב א' בלבד.

הכרעה:
מקדמי הדחיה הראויים הינם:
0.9 ל'מושע' עם ממ"י,
ליחידות ה LB – דחיה להיתר לשנתיים (6%, 0.89) ודחיה לשווק 5 ש' (שווק כולל תוך 10 ש', 6%, 0.747).
למלונאות רגילה – דחיה לשלביות 6 ש' (6%).

ג. עלויות מטלות להפחתה

שמאית המבקש מציינת עלויות להפחתה הכוללות העתקת קו ניקוז, פתוח שצ"פים, פתוח דרכים, עלויות לרשות העתיקות, עלויות עודפות למרתפי חניה, עלויות הריסה והקמה מחדש למתקנים קיימים, ואובדן הכנסות למלון הקיים בתקופת ההקמה. במסמך מ 28/10/2010 שנערך ע"י 'עדי שריסט ניהול הנדסי בע"מ' מפורטות העבודות הנדרשות הכוללות עבודות בצוע רחוב העליה, עבודות פתוח השצ"פ בצד הדרומי מזרחי של התכנית, הריסת מתקנים ובניתם מחדש (להלן: **'מסמך עלויות המימוש'**)

שמאי הועדה מביא בחשבון הפחתה בגין אתר עתיקות, טוען שאין להביא בחשבון

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

הפחתה כפולה של עלויות פתוח. עלויות הפתוח, כאגרות והיטלי פתוח, הובאו בחשבון בשומתו (היטל כבישים ומדרכות לפי שטח קרקע ונפח בנין, אגרת תיעול לפי שטח בנין, היטל מים וביוב והיטל ביוב מאסף).

הכרעה

יש להפחית מההשבחה עלויות בצוע מטלות ככל שהן מפורטות בתכנית המשביחה, ובהתייחס לשטח שבחכירת המבקש.

עלויות הפתוח (כהיטלי פיתוח) הופחתו באומדן שווי הקרקע למלונאות וליחידות ה LB ואין להפחית עלויות אלה פעם נוספת[23]. עלויות ומטלות אחרות שלא הופחתו באומדן שווי הקרקע יובאו בחשבון ויופחתו.

עלויות עודפות למרתפי חניה יופחתו ככל שלא הובאו בחשבון כחלק מעלויות הבניה בשלב ניתוח שווי הקרקע.

באשר למתקנים להריסה – יש להפחית עלויות הריסה של המתקנים אשר מחוייבי הריסה כתוצאה מתוספת הזכויות שבתכנית החדשה. אין להביא בחשבון עלויות הריסה שהיו מתחייבות ממילא לצורך מימוש יתרת הזכויות שעדיין לא נוצלו במצב קודם (7444 מ"ר עיקרי).

באשר לאובדן הכנסות למלון הקיים בתקופת ההקמה- ההשבחה במקרקעין הינה השבחה כתוצאה מאישורה של תכנית. אין להפחית מההשבחה נזקים אשר יגרמו (אם בכלל, ובמקרה זה אין כל וודאות כי אכן יגרמו) כתוצאה מבצועה של התכנית. אין נושא זה רלבנטי להשבחה כתוצאה מאישור תכנית.

ד. להלן תחשיב ההפחתות:

1. עלויות פיתוח רחוב העליה ושד' האומה:
ס' 9.2 לתקנון קובע כי תנאי למתן היתר בניה לאגף V הוא בצוע דרכים אלה ע"פ התכנית. עלויות אלה נכללות במסגרת היטלי כבישים ומדרכות (כפי שהוצגו במסמך היטלי הפיתוח ע"י שמאי הועדה) וככל שיבוצעו ע"י המבקש לא ידרש תשלום נוסף (ראה ה"ש קודמת). לפיכך לא יובאו אלה כהפחתה.

2. עלויות עודפות למרתפי חניה:
לתכנית מצורף נספח חניה. את עלות החניה המתבססת על נספח זה, יש להביא בחשבון במסגרת הפחתת עלויות בניה בשיטת חילוץ שווי הקרקע. שמאי הועדה הביא בחשבון עלויות אלה בהיקף של 972,000 ₪. אני סבורה כי יש להביא בחשבון עלות של 1,181,000 ₪[24]. לפיכך יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של כ 209,000 ₪ ובהתייחס לשטח שבחכירת המבקש.

בסעיף 9.3 להוראות התכנית נאמר כי תנאי למתן היתר הינו חתימת הסכם עם העיריה בדבר הקצאת מקומות חניה לציבור. הסכם כזה לא הוצג בפני. לא הבאתי בחשבון משמעות כלכלית מפחיתה להסכם זה. (נספח החניה ובו טבלת מאזן חניה בתכנית כוללת אספקת מקומות חניה על פי התקן הנדרש).

3. הפחתה בגין הריסה:

[23] הנחת הבסיס המתחייבת - כי המבקש לא יחוייב באופן כפול בגין עלויות פתוח אלה.
[24] שטח חניה ת"ק 3395 מ"ר + 180 מ"ר חניה תפעולית פתוחה, 1730 ₪ עלות בניה למ"ר חניה פרטית, 500₪ למ"ר חניה תפעולית.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמאי הועדה הביא בחשבון עלויות הריסה של 150,000 ₪.

במסמך עלויות המימוש, מפורטות עלויות הריסה בסך של 1,251,000 ₪[25]. בהביאי בחשבון כי כמחצית מעלויות אלה היו מתחייבות לצורך מימוש יתרת זכויות הבניה במצב הקודם ובתוספת עלויות פנוי[26], יש להביא בחשבון הפחתת עלויות של 782,000 ₪. מאחר ושמאי הועדה הביא בחשבון עלויות של 150,000 ₪ בלבד, יש להפחית מההשבחה יתרת העלות, בהתייחס לשטח שבחכירת המבקש.

4. <u>העתקת קו ניקוז</u>

שמאית המבקש מפחיתה עלות של 200,000 ₪ בגין סעיף זה. שמאי הועדה טוען כי עלות זו נכללת בתחשיב אגרות והיטלי פתוח שהציג.

בהתאם לסעיף 9.14 לתקנון התכנית, תנאי למתן היתר בניה הוא העתקת קווי ביוב קיימים לתוואים חדשים בתאום עם מחלקת הביוב העירוני.

בס' 10.1.9.2 לתקנון מפורט כי קו הניקוז העירוני עובר בתחום הדרך לביטול, ועל בעלי הזכויות במקרקעין להעתיקו לתוואי החדש של הדרך.

מאחר ושטח הכביש לביטול אינו בחכירת המבקש (וזה אינו בעל הזכויות במקרקעין אלה) הרי אין להתייחס לעלות זו (כשם שאין להתייחס להשבחה בשטח זה).

5. <u>עלות פתוח שצ"פ</u>

שמאית המבקש מפחיתה עלויות פתוח שצ"פ של 2,240,000 ₪. שמאי הועדה אינו מביא זאת בחשבון.

סעיף 9.14 לתכנית קובע כי *"תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת גנים ופינות נוי בעירית ירושלים בכל הקשור לתכנון ובצוע פיתוח הגנון ומערכת השקייה מבוקרת, לרבות עקירת עצים ונטיעת עצים בוגרים לאורך שד' האומה".*

סעיף 10.1.11.6 מדגיש כי כל השטחים שבתחום התכנית, לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים ושטחי הדרכים הציבוריות יפותחו ע"י בעלי הזכויות במגרש 1 ועל חשבונם.

בהתאם למפורט במסמך עלויות המימוש, עלות פתוח השצ"פ ששטחו 3432 מ"ר מוערך על בסיס 550 ₪/מ"ר. הערכה זו נבדקה ומקובלת עלי. עלות זו בתוספת 6.5% (תכנון ובצ"מ) מסתכמת בכ 2,010,000 ₪ אותה יש להפחית, בהתייחס לשטח שבחכירת המבקש.

6. <u>אובדן שטח לחניה</u>

שמאי הועדה מעריך אובדן השטח בסכום של 402,665 ₪ בהביאו בחשבון שטח של כ 3200 מ"ר. בבדיקתי מצאתי הערכה זו כסבירה. הסכום יופחת בהתייחס לשטח שבחכירת המבקש. אין להביא בחשבון בנוסף אובדן הכנסות

[25] בסיס העלות למ״ר נבדקה על ידי ומקובלת עלי.
[26] 25%

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

מחניה[27].

7. <u>חפירות הצלה (אתר עתיקות)</u>

שמאית המבקש הפחיתה עלויות של 1,500,000 ₪ ובמקביל הציגה חשבוניות בגין ההוצאות. הוצאה זו בנכוי מע"מ חלקי תופחת מההשבחה בהתייחס לשטח שבחכירת המבקש.

8. <u>סה"כ עלויות להפחתה</u>:

עלויות עודפות חניה	₪ 209,160
עלויות הריסה ופנוי	₪ 631,969
פתוח שצ"פ	₪ 2,010,294
חפירות הצלה	₪ 1,436,244
הפסד שטח חניה	₪ 402,665
סה"כ הפחתות	₪ 4,690,332
שעור זכויות המבקש	0.941
סה"כ להפחתה	**₪ 4,415,304**

10.8 <u>תחשיב ההשבחה</u>

להלן תחשיב ההשבחה כתוצאה מאישור התכנית:

יחידות LB	שטח ברוטו (כולל מסחר)	17,042
	שעור רלבנטי	94.14%
	סה"כ ברוטו	16,043
	שווי קרקע למ"ר ברוטו	₪ 3,130
	סה"כ שווי	₪ 50,214,911
	דחיה ל'מושע'	0.9
	דחיה לשווק (5 ש' 6%)	0.747
	דחיה להיתר (2 ש' 6%)	0.89
	סה"כ	₪ 30,056,206
למלונאות	שטח ברוטו	11,107
	שעור רלבנטי	94.14%
	סה"כ ברוטו	10,456
	שווי קרקע למ"ר ברוטו	₪ 300
	סה"כ שווי	₪ 3,136,796
	דחיה למושע ממ"י	0.9
	דחית שלביות (6 ש' 6%)	0.705
	סה"כ	₪ 1,990,186
סה"כ		₪ 32,046,392
הפחתות ומטלות	ראה פרוט לעיל	₪ 4,415,304
סה"כ השבחה		₪ 27,631,088
היטל השבחה		**₪ 13,815,544**

[27] כפל הפחתה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית 6138,

<u>הינו בסכום של - 13,815,000 ₪</u>

ובאתי על החתום

דורית פריאל
שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982.דוא"ל: dp@actcom.co.il