

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**"שומה מכרעת להיטל השבחה"**

**חלקה 113 בגוש 6905**

**רחוב הירקון 90 א', תל-אביב**

עמוד 1 מתוך 34

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

לכבוד  
**יוניטרוול בע"מ**  
**"המבקשת"**  
ע"י מר נאור בינדר, שמאי מקרקעין  
naor100@bezeqint.net  
וע"י עו"ד משה הרדי  
hardi@hfn.co.il

הועדה המקומית לתו"ב ת"א "המשיבה"  
ע"י מר אברהם כץ, שמאי מקרקעין  
akatz@actcom.net.il

ג.א.ג.,

**הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"**  
**חלקה 113 בגוש 6905**  
**רחוב הירקון 90 א', תל-אביב**

**1. רקע כללי**

בהתאם להוראות סעי' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

**הוצגו בפני:**

- מטעם המבקשת: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין<sup>1</sup>.
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 26.04.2011 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:  
**מטעם המבקשת:** השמאי נאור בינדר, עו"ד משה הרדי ומיכאל חי מחברת ויזין מלונאות.  
**מטעם המשיבה:** השמאי אברהם כץ.

בתאריך 28.04.2011 הוצא פרוטוקול לצדדים, כן נתקבלו תגובות מהצדדים לפרוטוקול.

**להלן שומתי המכרעת:**

<sup>1</sup> תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 23.11.2011  
מס' מינוי : 12750  
מספרנו : 218/11.01

## 2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תוכניות מס' ע-1 ו-תא/3728, כתוצאה ממימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

## 3. המועדים הקובעים

מהות	מועד פרסום אישור התוכנית	המועד הקובע
תוכנית ע-1	18.03.2003	02.04.2003
תוכנית מס' תא/3728	06.07.2009	21.07.2009

## 4. ביקור בנכס

בתאריך 02.06.2011 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

## 5. פרטי המקרקעין

גוש : 6905  
חלקה<sup>2</sup> : 113  
שטח חלקה רשום : 332 מ"ר  
מהות הנכס : קרקע עליה מתוכנן להיבנות פרויקט מגורים  
מיקום : רחוב הירקון 90 א', תל אביב

<sup>2</sup> חלקה קודמת מס' 68 בגוש 6905

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 23.11.2011  
מס' מינוי : 12750  
מספרנו : 218/11.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### 6. תאור הנכס והסביבה

- נשוא השומה מהווה את חלקה 113 בגוש 6905, בשטח רשום של 332 מ"ר, הממוקמת ברחוב הירקון 90 א', בתל-אביב (להלן "הנכס").
- רחוב הירקון מהווה ציר תנועה מרכזי בעיר ת"א, הרחוב מקביל לחוף הים ומחבר בין יפו בדרום לכניסה לנמל ת"א בצפון, הנכס הנדון מצוי מעברו המזרחי של הרחוב בקטע שבין מפגש הרחובות הירקון/מנדלי מוכר ספרים מצפון ומפגש הרחובות הירקון/בוגרשוב מדרום.
- הסביבה מתאפיינת בבניינים בני 3-5 קומות, רובם מבניה ותיקה המשמשים למגורים, מלונאות ומשרדים, לצד מבנים רבי קומות המשמשים למלונאות הממוקמים בעיקר מעברו המערבי של רחוב הירקון. האזור מהווה מרכז תיירותי לאורך חוף הים של העיר ת"א.
- בקטע הנדון, התנועה הינה חד סטרית בכיוון נסיעה מדרום לצפון.
- ממערב לרחוב הירקון, בקטע הנדון, מצוי גן ציבורי הידוע כ"כיכר לונדון" שתחתיו ישנו חניון ציבורי תת קרקעי ומעברו עובר רחוב הרבט סמואל ורצועת חוף הים.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.
- החלקה בעלת צורה דמוית טרפז, אורך החזית לכיוון רחוב הירקון כ- 16 מ' ועומקה בחלק הדרומי כ- 18.30 מ' ובחלק הצפוני כ- 22.70 מ'.
- להלן גבולות החלקה: מצפון - מגרש חניה ומעברו בניין מגורים, ממזרח - בניין מגורים בן 5 קומות, מדרום - בניין מגורים בן 4 קומות וממערב רחוב הירקון.
- בעת הביקור בנכס נמצא כי הבניין שהיה בנוי על החלקה נהרס והחלו בעבודות בניה (עבודות ביסוס - כלונסאות) של פרויקט המגורים החדש.

עמוד 4 מתוך 34

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**7. מצב משפטי**

מפלט מידע מיום 20.03.2011 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש : 6905 חלקה : 113 שטח החלקה : 332 מ"ר

בעלויות:

בעלות	חברה/ת. זהות	החלק בנכס
יוניטרול בע"מ	510501869	בשלמות

הערת אזהרה לפי סעיף 126:

תאריך	החלק בנכס	נרשמה על הבעלות של	לטובת
13.03.2011	-----	כל הבעלים	אקרופוליס חברה להשקעות בע"מ

הערות

בתאריך 01.11.2009 נרשמה על החלקה הערה לעניין צו עיקול בית משפט השלום ת"א.

עמוד 5 מתוך 34

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

---

23.11.2011	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
12750	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
218/11.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

---

**8. מצב התכנון**

**8.1. מצב הקודם**

**א. תוכנית מס' 60:**

התוכנית פורסמה בעיתון הרשמי מס' 1031 מיום 18.07.1940.  
התוכנית מסווגת את החלקה באזור דירות 2 א' (אזור שפת הים).

**ב. תוכנית מפורטת מספר 506:**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 719 בתאריך 26.11.1959.  
התוכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים 2 א' (אזור שפת הים).  
התוכנית מרחיבה את רחוב הירקון, כמסומן בתשריט.

**ג. תוכנית מפורטת מספר 998:**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 בתאריך 20.11.1969.  
מטרת התוכנית: הרחבת רחוב הירקון.  
ע"פ תשריט התוכנית, החלק המערבי של חלקה מקורית מס' 68 מסומן להרחבת דרך,  
חלק מהמבנה שבחלקה, הבנוי על חלק זה, מסומן להריסה.  
רוחב זכות הדרך בקטע הנדון, לאחר ההרחבה המוצעת הינו 26 מ'.

**ד. תוכנית מתאר מקומית מספר 1680 - בניה על גגות בתים:**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 בתאריך 10.12.1981.  
התוכנית התירה בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה מהדירות בקומה עליונה, בשטח שלא  
יעלה על 23 מ"ר ברוטו לחדר וגובה 2.5 מ'.  
חדרים אלו יוצמדו ביחד עם מרפסת הגג לדירות הקומה העליונה.  
המרחק בין החדר ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

עמוד 6 מתוך 34

# אבישי זיו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### ה. תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים:

התוכנית פורסמה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.  
התוכנית התירה הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הבית, בגובה מירבי של 2.2 מ', בהתאם לשימושים שונים וביניהם: שימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף.  
בסעיף 5.2 לתקנון התוכנית נקבע כי "קירותיהן החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם....."  
בסעיף 9 (טבלת אחוזים ושימושים למרתפים) לתקנון התוכנית נקבע כי שטח המרתף "לפי היקף הבית".

#### ו. תוכנית מתאר מקומית "ג" - בניה על גגות בתים:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21.04.1994.  
התוכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג מדירות המצויות בקומה העליונה, בתנאים הבאים:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקשת.
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה.
- שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (שטח ברוטו).
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

#### ז. תוכנית מתאר מקומית "ס" - דירות על גגות בבניינים קיימים:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 בתאריך 25.06.1989.  
התוכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג, בתנאים המפורטים בהוראות התוכנית.

עמוד 7 מתוך 34

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**ח. תוכנית מתאר מפורטת מס' 2770 - "מלונאות 2":**

- התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4855 בתאריך 13.02.2000.
- ע"פ תשריט התוכנית, חלקה 68 מסווגת ב- 2 יעודים כלהלן: החלק המערבי של החלקה מסומן כדרך לביטול, שאר שטח החלקה סווג ביעוד של מלונאות ונופש. ממערב לשטח החלקה מסומנת רצועת קרקע ביעוד דרך קיימת. להלן הוראות הבניה בחלקה הנדונה:
- התכליות המותרות: בקומת המרתף: שטחים ציבוריים למלון, חניה וכן שטחי שרות על פי תקנות חישוב שטחים. בקומת קרקע: שטחים ציבוריים למלון, בית אוכל, מסחר. בקומות עליונות: חדרי מלון.
- זכויות בניה: יותרו שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 1,235 מ"ר וכן שטחי שירות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 620 מ"ר. כמו כן, יותרו שטחי שירות מתחת לפני הקרקע בשטח שלא יעלה על 1,000 מ"ר.
- גובה בניין: תותר הקמת מבנה בשתי חלופות, ע"פ נספח הבינוי:
- 7 קומות מעל קומת קרקע ו- 3 מרתפים תת קרקעיים או 10 קומות מעל קומת קרקע ו- 3 מרתפים תת קרקעיים.
- קווי בנין: קווי הבניין יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי, בשתי חלופות.
- הוראות נוספות:
- השטח המסומן בתשריט לדרך הינו שטח המיועד להפקעה והוא יהיה ברוחב עד 3.5 מ' ובשטח שלט יעלה על 55 מ"ר.
  - על תוכנית זו תחול בתחומה תכנית "ג" - בניה על גגות בתים, למעט סעיף 9 (חדרי יציאה לגג).
  - על תוכנית זו תחול בתחומה תכנית "ע" - מרתפים, למעט סעיף 9 הדין בקווי בנין למרתפים.
  - זמן ביצוע - הוראות תוכנית זו תהינה בתוף למשך 5 שנים מיום אישורה, בתום תקופה זו תבוטל התכנית באותן החלקות שטרם ניתן היתר בניה ותחולנה עליהן

עמוד 8 מתוך 34



# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

23.11.2011	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
12750	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
218/11.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

---

התוכניות הראשיות הרלבנטיות לכל חלקה, הועדה המקומית תהא רשאית להאריך את התקופה בשנתיים נוספות.

- ע"פ החלטת הועדה המקומית מס' 2 -2004 ב'10 מיום 08.12.2004, הוארך תוקף תכנית 2770 בשנתיים נוספות, החל מיום 22.02.2005.

להלן נתונים על החלקה הנדונה, מתוך נספח הבינוי של התוכנית:

- שטח החלקה - 389 מ"ר (לאחר הפקעה המאושרת בשטח של 145 מ"ר).
- הפקעה מוצעת - 56 מ"ר.
- שטח החלקה נטו - 333 מ"ר.
- קווי בניין - חלופה א': צדדי - 3 מ', אחורי - 2.5 מ', חלופה ב': צדדי 0 לצפון, 3 מ' לדרום, אחורי - 2.5 מ'.
- קומות מרתף - לשימוש חניה.

## 8.2. מצב החדש

### **א. תוכנית מתאר מקומית "ח"- תוכנית חניה:**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 בתאריך 16.04.2001. מטרתה של התוכנית הינה קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה, במרחב התכנון המקומי. ע"פ סעיף 16 של תקנון התוכנית: "הוראות תוכנית זו גוברת על הוראות תכנית תקפה אחרת, ו/או תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, בכל הנוגע להקמת בניינים חדשים ולתוספת בניה הכוללת יחידות דיור נוספות. הוראות תוכנית זו לא תחולנה על בקשה להיתר בגין מבנה שהוצא לו היתר לפני כניסת תוכנית זו לתוקף ולבקשה אשר אינה כוללת תוספת יחידות דיור".

עמוד 9 מתוך 34

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### ב. תוכנית מתאר מקומית "ע-1" - מרתפים:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 בתאריך 18.03.2003.  
התוכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם, במרחב התכנון המקומי.

#### ג. תוכנית מס' תא/3728 - הירקון 90 א' תל אביב:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5973 בתאריך 06.07.2009.  
התוכנית מסדירה את הבינוי למגורים בנכס הנדון, זכויות וגובה התואמים את אופי הבניה באזור, זאת לאחר שבתוכנית מאושרת קודמת (2770) הוקנו זכויות בניה לתיירות הכוללות אחוזי בניה רבים וגובה חריג.  
התוכנית בין היתר מבטלת את תוכנית "ג" וכפופה לתוכנית "ע-1".  
מטרת התוכנית: שינוי יעוד מ"מלונאות ונופש" ל"מגורים ד" וקביעת הוראות הבניה.  
ע"פ תשריט התוכנית הנכס הנדון סומן כמגרש מס' 1 בשטח של 332 מ"ר ביעוד אזור מגורים ד', שאר שטח החלקה סומן כמגרש מס' 2 ביעוד דרך.  
להלן השימושים המותרים באזור מגורים ד':

- קומות מרתף: שימושים בהתאם לתוכנית "ע-1".
- קומת קרקע: מגורים או מסחר.
- מעל קומת קרקע: מגורים.

#### להלן טבלת זכויות והוראות הבניה

צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוז תכנית משטח התא	אחוז בניה כולל	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח חדש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
					שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
----	7	53%	790% <sup>6</sup>	2,623	1,228 <sup>5</sup>	100 <sup>4</sup>	415	880 <sup>3</sup>	332	1	מגורים ד'

<sup>3</sup> כולל שטח מרפסות מקורות  
<sup>4</sup> שטח עיקרי נלווה ע"פ הוראות תוכנית "ע-1"  
<sup>5</sup> שטח שירות מתחת לקרקע ע"פ הוראות תוכנית "ע-1"  
<sup>6</sup> אחוזי הבניה חושבו מהשטח לאחר ההפקעה (332 מ"ר) וכוללים שטחים עיקריים ושירות, מעל ומתחת לקרקע

עמוד 10 מתוך 34

# אבישי זיו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 23.11.2011  
מס' מינוי : 12750  
מספרנו : 218/11.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

קווי בניין (מטר) <sup>7</sup>				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מס' תא שטח חדש	יעוד
אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
ע"פ נספח בינוי 4-5 מ'	3	3	0 <sup>9</sup>	4	ק"ק + 6 <sup>8</sup>	23.80	1	מגורים ד'

#### להלן עיקרי הוראות נוספות :

- הוראות בינוי :  
מתוך סה"כ השטחים המותרים בתכנית זו יותרו שימושי מסחר בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר בחזית קומת הקרקע ובמרתף העליון, ניצול הזכויות למסחר יהיה בתנאי ביצוע חניות ע"פ תקן.  
תותר מצללה בדירת הגג, ע"פ נספח הבינוי.  
יותרו שטחי מרתפים ותכליות ע"פ הוראות "ע-1".
- הוראות בניה למרתפים :  
קו הבניין למרתפים יהיה קו 0 ולא יחרוג מתחת לזכות הדרך של רחוב הירקון.
- הוראות חניה :  
תקן חניה יהיה תקן החניה 1:1 ויהיה תקן מירבי, בהתאמה לנספח התנועה.
- זיקת הנאה :  
הקטע המסומן בתשריט בפסים כפולים צהובים (רמפת הירידה למרתף) יהיה בזיקת הנאה.

<sup>7</sup> הקווים המצוינים הנם קווי הבניין העל קרקעיים, קווי בניין תת קרקעיים יהיו בקו "אפס"  
<sup>8</sup> קומה אחרונה נסוגה מהחזית, ע"פ נספח הבינוי  
<sup>9</sup> קו בנין קדמי הנו קו בנין לאחר הפקעה, קו בנין למרפסות קדמיות 1.2 מ' מקו זה

עמוד 11 מתוך 34

# אבישי זיו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

23.11.2011	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
12750	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
218/11.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

---

#### 9. רישוי

מעיון במסמכים שהוצגו בפני, עולים עיקרי הפרטים הבאים :

#### 9.1. מצב קיים:

##### היתרי בניה לבנין שנהרס :

- רשיון בניה מס' 1371 מיום 27.07.1933 להקמת בניין בן 3 קומות.
- רשיון מס' 2160 מיום 20.11.1933 להקמת מרתף ומחסן, לשינויים בקומות א' - ג' לשינוי מדירות לפנסיון.
- רשיון מס' 1097 מיום 24.12.1961 לביצוע שינויים פנימיים בקומות א' - ג'.

##### היתר בניה למלונאות (לא נבנה) :

- היתר בניה מס' 07-0085 מיום 07.02.2007 להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למלון בן 10 קומות טיפוסיות וקומה טכנית חלקית על הגג מעל קומת כניסה ומעל שתי קומות מרתפים ל- 42 יחידות מלון/סוויטות.
- ע"פ תוכנית היתר הבניה, הותרה הקמת בית מלון הכולל 11 קומות מעל 2 קומות מרתף בשטח עיקרי של 1,141.19 מ"ר + 1,040.20 מ"ר שטחי שירות (כולל מרתף), סה"כ 42 חדרים מלון.
- ביום 06.02.2008 החליטה רשות הרישוי מספר 1-08-0016, לאשר הארכת תוקף היתר מס' 07-0085 לשנתיים נוספות מתאריך 05.02.2008 ועד 05.02.2010.

עמוד 12 מתוך 34

# אבישי זיו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 23.11.2011  
מס' מינוי : 12750  
מספרנו : 218/11.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

## 9.2. בקשה להיתר בניה למגורים:

- ביום 16.06.2010 החליטה ועדת המשנה בפרוטוקול מס' 18 בישיבה מס' 2-10-0016 לאשר בניה של בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג, מעל קומת קרקע בנויה חלקית, מעל מרתף לחניה ל- 8 מקומות חניה, סה"כ 7 יח"ד, בכפוף להקלות שפורטו בהחלטתה<sup>10</sup>.
- ביום 14.02.2011 הוצא היתר בניה מס' 10-1097, ע"פ ההיתר מותר להקים, כלהלן:
  - א. הריסת כל המבנים הקיימים על ממגרש.
  - ב. חפירה ודיפון המגרש (ללא עוגנים זמניים).
  - ג. הקמת בנין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע וקומת מרתף לחנייה, עבור 7 יחידות דיור המכיל:
    - בכל הקומות: גרעין הבניין עם חדר המדרגות הכללי ופיר מעלית.
    - בקומת מרתף: 8 מקומות חניה (מתוכם 6 מקומות ע"י 3 מתקני דו-חניון, 2 מקומות רגילים כולל חניית נכה), רמפת גישה לרכב, מאגר מים וחדר משאבות מתחתיה, 2 מחסנים דירתיים.
    - בקומת הקרקע (א'): מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר דודים, גומחת חשמל, גומחת בלוני גז, דירה בת 2 חדרים עם ממ"ד, חדרי שירות ויציאה לחצר עורפית עם בריכת ג'קוזי.
    - ב- 5 קומות טיפוסיות (ב' - ו'): סה"כ 5 יח"ד כ"א בת 2 חדרים, ממ"ד, חדרי שירות ומרפסת קדמית מקורה ופתוחה מלבד העליונה עם קורות דקורטיביות ללא קירוי.
    - בקומת הגג (ז'): דירה בת 2 חדרים, ממ"ד, חדרי שירות, יציאה למרפסת גג לא מקורה עם בריכת ג'קוזי וחיבור ע"י מדרגות לחלק גג פרטי מוצמד לדירה.
    - על הגג העליון: מערכת סולרית של הבנין, פירי איורור, גישה ע"י מדרגות פתוחות בהמשך גרעין חדר המדרגות הכללי, שטח גג פרטי עם ג'קוזי המוצמד ע"י מדרגות פנימיות לדירה העליונה.
- בחצר: פיתוח המגרש, שטחים מרוצפים, גינות, 2 עצים חדשים לנטיעה, גדרות בנויות בגבולות המגרש, רמפת גישה לחניון תת קרקעי במרווח הצדדי-צפוני.

<sup>10</sup> הועדה המקומית הוציאה שומת השבחה בגין ההקלות והמבקש שילם את ההיטל ללא הגשה של "שומה אחרת"

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### הערות:

1. החניון ברמת שירות 2, תקן חניה 1:1, ע"פ הוראות התוכנית.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#### להלן שטח הבניה עפי תוכנית היתר הבניה:

סה"כ עיקרי + שירות	סה"כ שטחי שירות במ"ר	שטחי שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר		קומה
		אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	מתקנים ומערכות טכניות	ממ"ד	% משטח המגרש	סה"כ מבוקש	
29.36	29.36	---	---	---	29.36	---	---	---	מאגר מים
300.96	300.96	12.90	16.29	271.38	0.39	---	---	---	מרתף 1
147.53	80.90	---	45.95	---	22.74	12.21	20.07%	66.63	קרקע
175.31	34.06	---	21.29	--	---	12.77	42.55%	+123.36 מרפסת 17.89	ראשונה
175.31	34.06	---	21.29	--	---	12.77	42.55%	+123.36 מרפסת 17.89	שניה
175.31	34.06	---	21.29	--	---	12.77	42.55%	+123.36 מרפסת 17.89	שלישית
175.31	34.06	---	21.29	--	---	12.77	42.55%	+123.36 מרפסת 17.89	רביעית
175.31	34.06	---	21.29	--	---	12.77	42.55%	+123.36 מרפסת 17.89	חמישית
141.10	34.66	---	21.89	--	---	12.77	32.06%	106.44	שישית
1,165.18	285.86	---	174.29	---	22.74	88.83	264.88%	+789.87 מרפסות 89.45	סה"כ מעל הקרקע
330.32	330.32	12.90	16.29	271.38	29.75	---	---	---	סה"כ מתחת לקרקע
<b>1,495.50</b>	<b>616.18</b>	<b>12.90</b>	<b>190.58</b>	<b>271.38</b>	<b>52.49</b>	<b>88.83</b>	<b>264.88%</b>	<b>+789.87</b> <b>מרפסות 89.45</b>	<b>סה"כ</b>

עמוד 14 מתוך 34

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**10. שומות הצדדים ונתוני שווי שהוצגו:**

**10.1. שומות הצדדים:**

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין כל תוכנית ותוכנית:

תוכנית	מועד קובע	השבחה ע"פ שמאי המשיבה	השבחה ע"פ שמאי המבקשת
"ע-1" 11	02.04.2003	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
תא/3728	21.07.2009	9,156,000 ש"ח	לא חלה השבחה

פירוט תחשיבי שמאי המשיבה - מצורף לשומה זו ומסומן כנספח א'.  
פירוט תחשיבי שמאי המבקשת - מצורף לשומה זו ומסומן כנספח ב'.

**10.2. נתוני שווי שהוצגו ע"י הצדדים:**

**נתוני שמאי המבקשת:**

▪ **נתוני שווי עליהם ביסס שמאי המבקשת את שווי המצב הקודם (למלונאות), בגישת השוואה:**

מהות הנכס	מיקום	יום מכירה	סה"כ מחיר מכירה	שווי מ"ר מבונה
בית מלון ישרן	הירקון 58	11.5.2010	15,250,000 ש"ח	21,166 ש"ח

בהתאם לנתונים הנ"ל ולפי שווי פיזי של המבנה שנלקח משומה מכרעת לנכס זה שנערכה ע"י השמאי וירניק, שמאי המבקשת הגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה למלונאות (בבית מלון בדרגה נמוכה), על בסיס שטח בנוי של 673 מ"ר ותרומת מבנה של 1,000,000 ש"ח, של כ- 21,200 ש"ח. בהתאמה לנכס הנדון, קבע שמאי המבקשת כי שווי מ"ר קרקע מבונה למלונאות בנכס הנדון הינו ע"ס 20,000 ש"ח, ולפי שטח עיקרי של 1,235 מ"ר, שווי מצב קודם הינו - 24,700,000 ש"ח.

<sup>11</sup> שמאי הצדדים קבעו כי בשל הבינוי הקיים על שטח המגרש נכון למועד הקובע, ובהתחשב בשטח המגרש ובמכלול מאפייניו, תוכנית "ע-1" אינה משביחה את הנכס

# אבישי זיו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### עסקה בבית השגרירות הטורקית:

בנוסף, ציין שמאי המבקשת עסקה שנערכה בתאריך 13.04.2009 בגו"ח 6901/10, רחוב הירקון 202 (בניין המשמש את השגרירות הטורקית), על פיה נמכר הנכס תמורת 20,015,219 ש"ח + מע"מ<sup>12</sup>.

הקרקע הינה ביעוד של מגורים או מלונאות, שמאי המבקשת ניתח את עסקה זו ביעוד מלונאות (בדיון הוסבר כי הרוכש מתכנן בעתיד לעשות שימוש בנכס למלונאות ואף נחתם הסכם ניהול לנושא, כן הוצגו קטעי עיתונות לגבי העסקה והמתוכנן ע"י הרוכש).

בניתוח שערך שמאי המבקשת לעסקה הוא הגיע לתוצאה כי שווי קרקע לחדר בבית מלון הינו 525,383 ש"ח + מע"מ ובהתאמה לנכס הנדון שווי קרקע לחדר בנכס הנדון הינו ע"ס 656,728 ש"ח + מע"מ.

שמאי המבקשת הציג בנוסף נתוני עסקאות כדלקמן:

#### ▪ נתוני שווי לדירות נופש וחדרי מלון:

בניין האופרה בסמוך לחוף הים ת"א (דירות נופש):

יום מכירה	שטח	קומה	חדרים	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	מחיר לחדר
25.11.09	128	10	5	6,207,300 ש"ח	48,495 ש"ח	1,241,460 ש"ח
3.11.09	42	7	2	1,800,000 ש"ח	42,857 ש"ח	900,000 ש"ח
14.1.09	45	10	2	2,100,000 ש"ח	46,668 ש"ח	1,050,030 ש"ח
1.1.09	96	21	3	4,182,200 ש"ח	43,565 ש"ח	1,394,067 ש"ח
				<b>בממוצע</b>	<b>45,396 ש"ח</b>	<b>1,146,389 ש"ח</b>

<sup>12</sup> סה"כ כולל מע"מ 23,117,578 ש"ח

עמוד 16 מתוך 34



# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

מרינה הרצליה - פרויקט מגדלי המרינה (דירות נופש):

יום מכירה	שטח	קומה	חדרים	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	מחיר לחדר
6.1.2011	62	7	2	2,503,783 ש"ח	40,384 ש"ח	1,251,892 ש"ח
30.12.2010	50	קרקע	2	2,288,064 ש"ח	45,761 ש"ח	1,144,032 ש"ח
26.12.2010	50	קרקע	2	2,846,758 ש"ח	56,935 ש"ח	1,423,379 ש"ח
26.12.2010	50	קרקע	2	2,906,852 ש"ח	58,137 ש"ח	1,453,426 ש"ח
14.12.2010	50	קרקע	2	2,042,699 ש"ח	40,854 ש"ח	1,021,350 ש"ח
18.11.2010	50	1	2	3,291,564 ש"ח	65,831 ש"ח	1,645,782 ש"ח
4.11.2010	50	2	2	3,400,000 ש"ח	68,000 ש"ח	1,700,000 ש"ח
4.11.2010	50	2	2	2,896,000 ש"ח	57,920 ש"ח	1,448,000 ש"ח
29.6.2009	75	14	3	3,640,805 ש"ח	48,544 ש"ח	1,213,602 ש"ח
<b>בממוצע</b>				<b>53,596 ש"ח</b>	<b>1,366,829 ש"ח</b>	

ריף קרלטון במרינה הרצליה - נתוני מחירי ביקוש (לחדרי מלון):

סוג חדר	שטח ממוצע	מחיר ממוצע	מחיר למ"ר
סטודיו	48.5 מ"ר	2,950,000 ש"ח	60,825 ש"ח
חדר שינה אחד	62.5 מ"ר	3,850,000 ש"ח	61,600 ש"ח
שני חדרי שינה	98.5 מ"ר	7,450,000 ש"ח	75,635 ש"ח
חדר אחד דופלקס	65 מ"ר	6,150,000 ש"ח	94,615 ש"ח
פנטהאוז	106.5 מ"ר	11,000,000 ש"ח	103,286 ש"ח

עמוד 17 מתוך 34

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבשי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### ■ נתוני שווי למגורים, עליהם ביסס שמאי המבקשת את שווי המצב החדש למגורים:

מהות הנכס	מיקום	יום מכירה	סה"כ מחיר מכירה	שווי מ"ר
7 דירות ב"בית פילץ"	הירקון 81	11.6.2009	23,348,404 ש"ח	19,299 ש"ח (מבונה)
דירת גג	הירקון 90	01.09.2009	9,500,000 ש"ח	38,000 ש"ח (בנוי)

בנוגע לעסקה בדירות בבית "פילץ" - בהתאם לניתוח שמאי המבקשת המבוסס על תרומת מבנה של 1,920,600 ש"ל ולזכויות בנייה בשטח של 1,110 מ"ר מגיע שמאי המבקשת לשווי מ"ר מבונה של כ- 19,300 ש"ח.

בנוגע לעסקה בדירת המגורים - בהתאם לניתוח שמאי המבקשת לעסקת מכר דירת הגג ששטחה לגישתו 220 מ"ר בתוספת מרפסת גג של 90 מ"ר (לפי מקדם אקו' למרפסת של כ- 0.33), שווי מ"ר בנוי הינו 38,000 ש"ח.

לגישתו של שמאי המבקשת מתקבל שווי נמוך מ- 25,000 ש"ח אותו קבע שמאי המשיבה, עם זאת הוא אימץ את השווי למגורים אותו קבע שמאי המשיבה ע"ס 25,000 ש"ח למ"ר מבונה.

#### נתוני שמאי המשיבה:

#### ■ נתוני שווי עליהם ביסס שמאי המשיבה את שווי המצב הקודם (למלונאות), בגישת השוואה:

עסקאות השוואה למכירה של מלונות בנויים:

מהות הנכס	מיקום	סה"כ מחיר מכירה	מחיר לחדר	שווי למ"ר בנוי ברוטו
מלון אולימפיה	הירקון 164	39,000,000 ש"ח	610,000 ש"ח (64 חדרים)	16,250 ש"ח (2,400 מ"ר ברוטו)
מלון בזל	הירקון 156	83,000,000 ש"ח	615,000 ש"ח (135 חדרים)	20,750 ש"ח (4,000 מ"ר ברוטו)

בהתאמה ממלון "אולימפיה" לנכס הנדון לפי מקדם מיקום של 1.1 ומקדם פחת פיזי של 1.1 הגיע שמאי המשיבה לשווי חדר של 738,100 ש"ח ולשווי מ"ר בנוי של 19,683 ש"ח בנכס הנדון.

בהתאמה ממלון "בזל" לנכס הנדון לפי מקדם מיקום של 1.1 ומקדם פחת פיזי של 1.1 הגיע שמאי המשיבה לשווי חדר של 744,150 ש"ח ולשווי מ"ר בנוי של 24,805 ש"ח בנכס הנדון. ממוצע הנתונים הנ"ל מביא אותו לשווי של 22,250 ש"ח למ"ר בנוי ברוטו.

עמוד 18 מתוך 34

# אבישי זיו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 23.11.2011  
מס' מינוי : 12750  
מספרנו : 218/11.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### חילוץ שווי קרקע למלונאות משווי שטח בנוי במצב הקודם :

שווי מ"ר בנוי ברוטו : 22,250 ש"ח

בניכוי רווח יזמי (20%) : 18,540 ש"ח

בניכוי עלות בניה : 10,500 ש"ח

יתרה למ"ר קרקע מבונה ברוטו (במעוגל) : 8,000 ש"ח

התאמה למ"ר קרקע מבונה עיקרי<sup>13</sup> :

8,000 ש"ח x 1.3 (יחס מינימאלי עיקרי/ברוטו) = **10,400 ש"ח**.

סה"כ שטח עיקרי למלון של 1,235 מ"ר לפי שווי של 10,400 ש"ח למ"ר מביא לשווי למלונאות במצב קודם של 12,844,000 ש"ח.

שמאי המשיבה ערך תחשיב שווי למצב הקודם (מלונאות), גם ע"פ גישת "עסק חי", והגיע לשווי של 9,500 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי המשקף שווי למצב קודם של 11,732,500 ש"ח לנכס (ראה תחשיב מפורט בנספח א').

ע"פ הרשאתי, שמאי המשיבה הציג מספר שומות שנערכו ע"י שמאיים מוסכמים ע"י הצדדים בהן נקבעו ערכי שווי למ"ר קרקע מבונה למלונאות כדלקמן :

מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה למלונאות
רח' כ"ג יורדי הסירה	14.09.2010	5,670 ש"ח + מע"מ
רח' הירקון 88 א'	17.01.2011	6,400 ש"ח
רח' הירקון 306 - 298	13.01.2010	7,200 ש"ח + מע"מ

#### סיכום שווי מ"ר קרקע מבונה למלונאות :

הגישה להערכת הנכס במצב הקודם (מלונאות)	שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי
גישת "השוואה"	10,400 ש"ח
גישת ה"עסק חי"	9,500 ש"ח

שמאי המשיבה קבע כי שווי המצב הקודם של הנכס הנדון, הינו בהתאם לתחשיב בגישת השוואה לפיו השווי (למלונאות) הינו : 12,844,000 ש"ח.

<sup>13</sup> התאמה לשווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי המגלם שטחי ברוטו

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**■ נתוני שווי למגורים, עליהם ביסס שמאי המשיבה את שווי המצב החדש למגורים:**

מהות הנכס	מיקום	יום מכירה	סה"כ מחיר מכירה	שווי מ"ר מבונה עיקרי
מגרש בשטח 690 מ"ר	הירקון 63	18.2.2010	40,550,000 ש"ח	30,150 ש"ח
מגרש בשטח של 400 מ"ר <sup>14</sup>	הירקון 58	11.5.2010	15,250,000 ש"ח	23,350 ש"ח
ממוצע שתי העסקאות				
<b>בהתאמה לנכס הנדון, בהתחשב בנוף</b>				
				<b>35,000 ש"ח</b>

**עסקה בנכס הנדון:**

ע"פ נתוני מס שבח, נמכרו ביום 04.01.2010, 44/100 חלקים בלתי מסוימים מהחלקה תמורת 13,259,999 ש"ח, המשקפים כ- 30,000,000 ש"ח לנכס בשלמות.  
מכאן, שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי הינו:  
880 מ"ר עיקרי / 30,000,000 ש"ח = כ- 34,000 ש"ח.

שמאי המשיבה טען כי למרות שבשומה הוא ביסס את תחשיבו על שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי של 25,000 ש"ח, הרי לאור הנתונים הנ"ל השווי צ"ל בגבולות של 35,000 ש"ח - 34,000 ש"ח.

<sup>14</sup> שמאי המשיבה טען כי הקונה הגיש בקשה להריסה ולבניה חדשה של בניין מגורים

עמוד 20 מתוך 34

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**10.3. עיקרי התייחסות הצדדים לנתונים הנ"ל:**

**עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לנתוני שמאי המבקשת:**

באשר לשווי המצב הקודם (כמלונאות):

עסקה ברחוב הירקון 58 (מלון "אילת"):

שמאי המשיבה טוען כי יש לנתח את העסקה לפי קרקע ביעוד מגורים, לטענתו הוגש היתר בניה להריסת הקיים ובניית בניין מגורים במקום<sup>15</sup>.  
בניתוח שערך שמאי המשיבה לעסקה שנערכה בנכס זה (כאמור לקרקע ביעוד מגורים), הוא מצא כי שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי הינו 23,350 ש"ח.  
בנוגע לשומת השמאי המכריע וירניק, טען שמאי המשיבה כי זו לא רלוונטית שכן הוא קבע כי החלופה הטובה ביותר הינה השארת הבניין הקיים למגורים ולא למלונאות וקביעתו נכונה למועד קובע לשנת 2005 המוקדם ב- 5 שנים מהמועד הקובע של התוכנית הנדונה.

באשר לשווי המצב החדש (כמגורים):

עסקאות בדירות בבית "פילץ":

לטענת שמאי המשיבה אין להסתמך על העסקאות שנערכו בבית "פילץ", מדובר במכירה של דירות בבניין מגורים ותיק, בו מאפייני הנכס שונים לאין ערוך לעומת הנכס הנדון, בכל הקשור למיקום, נראות לים, תכנון וכו'.

עסקה בדירת פנטהאוז ברחוב הירקון 90:

שמאי המשיבה ציין כי שמאי המבקשת שגה בנתוני הנכס, שטח הדירה אינו 220 מ"ר, כאמור בשומת המבקשת, מדובר על דירה דו מפלסית ושטחה ע"פ היתר הבניה<sup>16</sup> הינו 164 מ"ר + 110 מ"ר מרפסות, כלומר שטח אקו' של 208 מ"ר בלבד ומכאן הוא קיבל שווי מ"ר בנוי של 45,500 ש"ח.

<sup>15</sup> שמאי המבקש הציג תוכנית בקשה להיתר בנכס זה על פיה מתוכנן להיבנות במקום בניין מגורים

<sup>16</sup> שמאי המשיבה הציג את היתר הבניה של הדירה

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**עיקרי התייחסות שמאי המבקשת לנתוני שמאי המשיבה:**

**באשר לשווי המצב הקודם (כמלונאות):**

**עסקה במלון אולימפיה:**

שמאי המבקשת טען כי העסקה מבטאת עסקה בקרקע ולא עסקה במלון בנוי, שכן לגישתו היזמים רכשו באותו הזמן גם את חלקה 5 הגובלת במלון אולימפיה ותכננו בניית בית מלון חדש על שתי החלקות.

כמו כן טען שמאי המבקשת כי העסקה נערכה באוגוסט 2007 ולכן יש להפעיל מקדם התאמה של כ- 5% למועד הקובע, בנוסף ציין שמאי המבקשת כי מיקום המלון מאחורי כיכר אתרים גורם לכך שיש פחות נראות מהחדרים לים ולכן הוא קבע מקדם התאמה למיקום של 5% ומקדם נוסף של 20% המבטא את הנראות הפוחתת לים.

שמאי המבקשת ניתח את עסקה זו והגיע לשווי קרקע לחדר של 520,000 ש"ח או לפי זכויות בניה של 2,400 מ"ר, הוא קיבל שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי של 16,250 ש"ח.

**עסקה במלון בזל:**

שמאי המבקשת טען כי גם עסקה זו כמו בעסקה במלון אולימפיה מבטאת עסקה בקרקע ולא במלון בנוי.

כמו כן טען שמאי המבקשת כי העסקה נערכה בשנת 2007 ולכן יש להפעיל מקדם התאמה של כ- 5% למועד הקובע, בנוסף ציין שמאי המבקשת כי מיקום המלון מאחורי כיכר אתרים גורם לכך שיש פחות נראות מהחדרים לים ולכן הוא קבע מקדם התאמה למיקום של 5% ומקדם נוסף של 20% המבטא את הנראות הפוחתת לים.

שמאי המבקשת ניתח את עסקה זו והגיע לשווי קרקע לחדר של 614,800 ש"ח או לפי זכויות בניה של 4,000 מ"ר, הוא קיבל שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי של 20,750 ש"ח.

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### קביעות של שמאים מוסכמים באשר לשווי מ"ר קרקע מבונה למלונאות:

לדעת שמאי המבקשת שתי השומות הראשונות שהוצגו אינן רלוונטיות היות והזכויות למלונאות שהוערכו הן זכויות שאינן זמינות ונדרשת לכך הכנת תב"ע בנכס (המקבל).  
באשר לשומה המוסכמת האחרונה, שם נקבע כי ההפרש בין שווי מגורים למלונאות הינו 10,800 ש"ח/למ"ר שמאי המבקשת טען כי בשל מאפייני הנכס הנדון ההפרש צריך להיות נמוך יותר.

#### באשר לשווי המצב החדש - (כמגורים):

#### עסקה בקרקע למגורים ברחוב הירקון 63:

לטענת שמאי המבקשת מדובר על עסקה הגבוהה מכל העסקאות שבסביבה ולא ניתן להסיק מעסקה חריגה זו על השווי האמיתי.

#### עסקה בנכס הנדון:

שמאי המבקשת הציג אסמכתא ממס שבח על פיה עולה כי בהתאם לבדיקה חוזרת של רשויות המס ביחס לעסקת הקומבינציה שנערכה בנכס הנדון ביום 04.01.2010, הם העריכו את שווי החלק המועבר (45/100) בנכס הנדון בסכום של 8,500,000 ש"ח, המשקפים כ- 18,888,889 ש"ח לנכס בשלמות, כאמור בנכס הנדון ניתן לבנות 880 מ"ר עיקרי, כלומר שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי נקבע על סך: 21,464 ש"ח.

#### 11. עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה:

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.

✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.

✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה.

עמוד 23 מתוך 34

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### 12. תמצית עיקרי המחלוקות והכרעה:

#### 12.1. השתלשלות העניינים מול עיריית ת"א:

- **שמאי המבקשת** טען כי לאחר שהוכנה תוכנית לבניית מלון סוויטות אשר אושרה בתאריך 07.02.2007 פנתה עיריית ת"א לבעלים מיוזמתה וביקשה/דרשה מהם שלא יממשו את היתר הבניה שניתן להם שכן בניית מבנה של 11 קומות במיקום זה נוגדת את המדיניות של העירייה ואת התחייבויותיה כלפי ארגון אונסק"ו, במקביל הבטיחה העירייה לתמוך בתכנית לשינוי יעוד המקרקעין למגורים.  
הבעלים הסכימו להיענות לבקשת/דרישת העירייה ולא לממש את זכותם לבנות את המלון, לאור האמור לעיל, תמוהה בעיניו דרישת העירייה להיטל השבחה עקב שינוי היעוד למגורים.
- בתחשיבו, שמאי המבקשת, מוסיף לשווי המצב הקודם כמלונאות תוספת בגין דחייה ומימוש ע"ס של 7,800,000 ש"ח הנובע לגישתו מאובדן רווחים מדחיית מימוש הזכויות ומהימנעות הבעלים מבנייה בפועל ומימוש היתר הבניה שניתן להם.
- **שמאי המשיבה** שמאי המשיבה טען לגבי הטענה של הדחייה במימוש היתר הבניה כי אין היא רלוונטית לכל נושא אי מימוש היתר הבניה, נכון למועד הקובע פג תוקף ההיתר, המלון אינו בנוי ואין שום הפסד הכנסות.  
וממילא סבור שמאי המשיבה כי טענות אלה אינן רלוונטיות כלל לנושא היטל השבחה.
- **הכרעה:**  
אני סבור כי טענות הבעלים לעניין השתלשלות העניינים מול עיריית תל אביב/הועדה המקומית, אינן רלוונטיות בכל הקשור להשבחת המקרקעין ולשומת היטל השבחה.  
ככל שיש למבקש טענות בנושאים שכאלה, דינם להתברר במסגרת אחרת ולא במסגרת שומה מכרעת זו.

עמוד 24 מתוך 34



# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### 12.2. גביית היטל השבחה ממגורים למלונאות ואח"כ ממלונאות למגורים:

- **שמאי המבקשת** טען כי בגין תב"ע 2770 הוכנה שומת השבחה עקב שינוי יעוד ממגורים למלונאות וכעת בשינוי יעוד ממלונאות למגורים שבו צומצמו הזכויות והוגבלו מספר הקומות, שוב עולה דרישה להיטל השבחה, דהיינו לכל תוכנית "נמצאת" סיבה להשבחה.
- **שמאי המשיבה** סבור כי יש לבחון את ההשבחה מכל תוכנית בהתאם לאפשרויות הבניה ושווי הזכויות בכ"א ממצבי התכנון, אין כל מניעה מכך שהן תוכנית מס' 2770 והן תוכנית מס' 3728 הינן תכניות משביחות. שמאי המשיבה ציין כי בעלי הזכויות בנכס שילמו את שומת ההשבחה לתוכנית מס' 2770, ללא הגשת שומה נגדית.

#### ▪ **הכרעה:**

תוכנית מקנה זכויות ומגבלות שונות ובהחלט יתכן מצב שתוכנית שמשנה יעוד ליעוד נחות יותר מבחינת שווי ומקנה זכויות בנייה בהיקף גדול יותר יכולה להשביח או לגרום לירידת ערך. באותה מידה תוכנית שמצמצמת היקפי בנייה ומשנה יעוד ליעוד בעל שווי גבוה יותר יכולה ליצור השבחה או ירידת ערך בהתאם. על כן, יש לבחון את שווי המצב הקודם והחדש לכל תוכנית לגופה, נכון למועד הקובע, ולבחון קיומה של השבחה ו/או ירידת ערך.

#### 12.3. גישת הערכת השווי במצב הקודם כמלונאות:

#### ▪ **הכרעה:**

שמאי הצדדים העריכו את שווי המצב הקודם (למלונאות) בשתי גישות: **גישת "ההשוואה"**: במקרה זה נלקחו עסקאות בבתי מלון בנויים להם נערכו התאמות שווי לנכס הנדון וכן חולץ שווי הקרקע למלונאות בגישת החילוץ. **גישת ה"עסק החי"**: במקרה זה נאמדו "ההכנסות בניכוי ההוצאות" הנובעות מהפעלת מלון, רווח זה הוון בגישת "היוון ההכנסות" על מנת לקבל את שווי בית המלון כבנוי ומשווי בית המלון כבנוי חולץ שווי הקרקע למלונאות ב"גישת החילוץ".

עמוד 25 מתוך 34

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

כאשר קיים מלון בנוי ועובד, ניתן לאמוד את הרווחים הצפויים ממנו מנתונים וביצועים של המלון עצמו. את הנתונים האלה יש להוון בגישת היוון ההכנסות על מנת להגיע לשווי המלון כבנוי.

במקרה הנדון, מדובר בקרקע ואין נתונים<sup>17</sup> וביצועים של המלון עצמו הנדרשים להערכה בגישה זו, כך שיש לאמוד אותם מנתונים של מלונות דומים ככל הניתן. מובן כי בהעדר מלון בנוי ועובד, גישה זו של הערכת "עסק חיי" המבוססת על נתונים רבים תוך הישענות על נתוני מלונות אחרים מקטינה תקיפות גישה זו. יתרה מכך, במקרה הנדון, תקיפות הגישה בהישענות על נתונים ממלונות אחרים נמוכה עוד יותר בשל הקושי הרב להגיע לנתוני אמת מדויקים.

לכל זאת יש להוסיף כי נתון שווי המלון כבנוי הינו נתון ביניים, מאחר ומטרת שומה זו הינה שווי קרקע, כך שיש צורך לחלץ מהמלון הבנוי את שווי הקרקע ע"י הפחתת רווח יזמי ועלות הקמה, נתונים נוספים המקטינים את תקיפות השיטה. על הקושי באומדן שווי בגישה זו ניתן ללמוד מהפערים אליהם הגיעו הצדדים בהערכתם בגישה זו.

לדעתי במקרה הנדון הדרך הראויה ביותר להערכת שווי קרקע למלון בהעדר עסקאות השוואה בקרקע למלונאות הינה הסתמכות על עסקאות במלונות בנויים תוך שימוש בגישת החילוץ למציאת שווי הקרקע.

גם גישה זו מצריכה מקדמי התאמה למציאת שווי הקרקע אולם "חוסכת" הסתמכות על פרמטרים רבים ומורכבים הנדרשים בגישת ה"עסק החיי", מה גם שאלו אינם בנמצא ועלולים להוביל לסטייה גדולה באומדן השווי.

לאור כך הערכתי תסתמך על גישת השוואה לעסקאות במלונות בנויים בהתאמות הנדרשות ושימוש בגישת החילוץ.

<sup>17</sup> כמו הכנסה ממוצעת לחדר ללילה, הכנסות נלוות, שעורי תפוסה שנתיים, הוצאות הפעלה או שיעור רווח תפעולי מההכנסה, שיעור היוון ראוי ועוד

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### 12.4. הפחתת שווי מצב חדש למגורים, עקב עלויות תכנון למלונאות במצב קודם

- **שמאי המבקשת** טען כי עקב בקשת העירייה לאי מימוש ההיתר למלונאות יש לבצע הפחתה בשווי מצב חדש בגין עלויות הוצאת היתר הבניה למלון סוויטות. העלות כוללת אדריכל, יועצים וכו' לפרויקט וזו הוערכה בסך 150,000 ש"ח ובהיוון למועד הקובע - 130,000 ש"ח.
- **שמאי המשיבה** לא ניתן התייחסות ספציפית לעניין זה, למעט התייחסות כללית כי ההיתר פג ואין הדבר רלוונטי.

#### ▪ **הכרעה:**

אני סבור כי הוצאות לתכנון למלונאות במצב הקודם אינם משפיעות על שווי הקרקע למגורים במצב החדש, עם זאת לטעמי במידה ונתעלם מהתוכנית החדשה ששינתה יעוד למגורים, היה ניתן להשתמש בתכנון הקיים, ולכן אני מקבל את טענת שמאי המבקשת לתוספת שווי לקרקע במצב קודם כמלונאות ע"פ התכנון שנערך ונאמד בשווי של - 150,000 ש"ח.

#### 12.5. התייחסות הצדדים לעניין חדרי מלון/דירות נופש

- **שמאי המבקשת** ציין כי קיים מחסור אדיר בחדרי מלון נכון למועד הקובע<sup>18</sup>. עוד הוא טען כי המחיר לחדר במלונות בוטיק גבוה מהמחיר לחדר במלונות 5 כוכבים, ומאידך במלונות בוטיק נדרשים פחות שטחי בנייה ציבוריים (חוסך בעלויות בנייה ובתחזוקה). בנוסף טען שמאי המבקשת כי תב"ע 2770 אפשרה לתכנן 50% מהחדרים כדירות נופש ולשווקם ברמה דומה לדירות בבניין האופרה ובמרינה הרצלליה.
- **שמאי המשיבה** ציין לגבי הטענה כי מדובר במלון סוויטות כי טענה זו אינה נכונה, ע"פ היתר הבניה שניתן למלון, רשום שמדובר על 42 חדרי מלון סטנדרטיים. לגבי הטענה כי ע"פ תוכנית 2770 אפשר היה לתכנן 50% מהחדרים כדירות נופש, ציין שמאי המשיבה כי ההיפך הוא הנכון, התכנית מאפשרת שימושי מלונאות בלבד (חדרי מלון) ולפיכך בקביעת השווי למלונאות יש להתבסס על שווי מלונאות בלבד ואין להתייחס כלל ועיקר על דירות נופש.

<sup>18</sup> שמאי המבקש מתייחס למחקר של בנק ישראל בעניין זה אשר עיקרי ממצאיו פורטו ביום 08.03.2011

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### ■ הכרעה:

לאחר שקבעתי כי הדרך הנכונה במקרה ספציפי זה הינה לאמוד את שווי המצב הקודם ע"פ גישת ההשוואה בהתאמות הנדרשות, אין רלוונטיות להכרעה לעניין מחיר לילה לחדר במלון וטענות/מחלוקות אחרות לגבי הנתונים הנדרשים בגישת "העסק החי".  
באשר לטענה של שמאי המבקשת כי תב"ע 2770 אפשרה לתכנן 50% מהחדרים כדירות נופש ולשווקם ברמה דומה לדירות בבניין האופרה ובמרינה הרצלייה, לא מצאתי בתב"ע בסיס לטענה זו ולכן יש להעריך את הקרקע במצב הקודם ביעוד מלונאות ללא אפשרות ל"דירות נופש" כנטען.

עמוד 28 מתוך 34

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

---

23.11.2011	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
12750	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
218/11.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

---

**12.6. שווי מצב קודם - למלונאות:**

כאמור בהכרעתי לעיל, במקרה זה אין לבסס את שווי המצב הקודם למלונאות ע"פ גישת ה"עסק החיי" (גישת "היוון ההכנסות") ומכאן אאמוד את שווי המצב הקודם ע"פ גישת ההשוואה בלבד. לאחר בחינת טעוני הצדדים, על שומותיהם לרבות החומר הרב שצרפו, מצאתי לנכון לבסס את שווי המצב הקודם - קרקע למלונאות על עסקאות שנערכו במלון אולימפיה + חלקה גובלת ובמלון בזל, כלהלן:

- עסקה במלון "אולימפיה" (גו"ח 6968/211) ובחלקה 5 הגובלת במלון הבנוי:  
מדובר על עסקה שבוצעה בתאריך - 03.08.2007.  
ע"פ מידע שקבלתי ממשרדי מיסוי המקרקעין, הוערכה התמורה למקרקעין בעסקה זו ע"ס 74,356,300 ש"ח<sup>19</sup>.  
ע"פ התוכנית המאושרת תא/מק/3444 שטח שתי החלקות אוחד למגרש בניה מס' 100 למלונאות, עם זכויות בניה עיקריות כוללות של 4,380 מ"ר.  
ע"פ התוכנית מדובר בתוספת זכויות מעל למלון הקיים ולבניה נוספת לצידו במבנה חדש לאור כך ולאור מצבו של המלון אני חושב שהמבנה תורם לשווי הנכס.  
להלן ניתוח העסקה ומציאת שווי מ"ר מבונה עיקרי:  
שווי כולל של העסקה: 74,356,300 ש"ח  
תרומת שווי הבנוי: 18,000,000 ש"ח  
שווי הקרקע: 56,356,300 ש"ח  
שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות<sup>20</sup> (במעוגל): 12,870 ש"ח

---

<sup>19</sup> מחיר מוצהר בעסקה למקרקעין נמוך במעט, אולם שומה סופית למקרקעין נקבעה בהתאם לאמור לעיל, במקרה הנדון מצאתי לנכון לאמץ את השומה הסופית  
<sup>20</sup> לפי זכויות בניה עיקריות של 4,380 מ"ר

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

---

23.11.2011	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
12750	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
218/11.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

---

**בדיקת סבירות:**

מחיר העסקה הנ"ל פוצל בין התמורה בחלקה 5 (קרקע בלבד) לבין התמורה בחלקה 211 (בית מלון בנוי) כלהלן:

התמורה בגין חלקה 5 - כ- 30.5 מיליון ש"ח (קרקע בלבד) והתמורה בגין חלקה 211 - כ- 43.5 מיליון ש"ח (קרקע כולל תרומת מבנה המלון).

כאמור, סה"כ זכויות בנייה למגרש המאוחד הינם 4,380 מ"ר עיקרי.

בחלוקת זכויות הבניה לשתי החלקות: זכויות בנייה לחלקה 5 (קרקע) - כ- 2,277 מ"ר עיקרי וזכויות בניה לחלקה 211 - כ- 2,103 מ"ר.

מכאן, בנייתו שווי קרקע לכל אחת מהחלקות מתקבלת התוצאה הבאה:

**חלקה 5 (קרקע ריקה):**

התמורה: 30,500,000 ש"ח

סה"כ שטח מבונה עיקרי: 2,277 מ"ר

שווי מ"ר קרקע עיקרי<sup>21</sup>: 2,277 מ"ר / 30,500,000 ש"ח (במעוגל): 13,400 ש"ח

**חלקה 211:**

התמורה לקרקע ולבנוי: 43,500,000 ש"ח

בניכוי תרומת הבנוי לשווי: 18,000,000 ש"ח

סה"כ יתרה לקרקע: 25,500,000 ש"ח

סה"כ שטח מבונה עיקרי: 2,103 מ"ר

שווי מ"ר קרקע עיקרי<sup>21</sup>: 2,103 מ"ר / 25,500,000 ש"ח (במעוגל): 12,125 ש"ח

לאור האמור לעיל אני קובע כי שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי בעסקת השוואה זו הינו 12,800 ש"ח.

---

<sup>21</sup> מגלם שטחי שרות

# א ב י ש י ז י ו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
 12750 : מס' מינוי  
 218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

• עסקה במלון "לאונרדו בזל" המצוי ברחוב הירקון 156 (גו"ח 6968/235):

בחנתי את העסקה ואת טיעוני הצדדים ובקרתי בנכס זה, לדעתי השימוש הטוב והיעיל נכון למועד הקובע הינו במלון כבנוי.

מועד העסקה: 24.05.2007.

להלן ניתוח העסקה ומציאת שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי:

מחיר העסקה: 82,813,250 ש"ח

תרומת שווי הבנוי (לפי שטח בנוי של כ- 4,000 מ"ר): 34,000,000 ש"ח

שווי הקרקע: 48,813,250 ש"ח

שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי<sup>22</sup> (במעוגל): 12,360 ש"ח

סיכום ניתוח עסקאות ההשוואה והתאמות לנכס הנדון:

עסקת ההשוואה	שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי	מקדם למועד קובע	מקדם מיקום	שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי מתואם
מלון "אולימפיה" + חלקה 5 הגובלת	12,800 ש"ח	1.1	1.1	15,488 ש"ח
מלון בזל	12,360 ש"ח	1.1	1.1	14,955 ש"ח
שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע מתואם לנכס הנדון (במעוגל)				15,220 ש"ח

סה"כ שווי מצב קודם - כמלונאות:

18,796,700 ש"ח

1,235 מ"ר x 15,220 ש"ח =

<sup>22</sup> לפי זכויות בניה עיקריות של 3,950 מ"ר

# אביו זיו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אביו זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### להלן התייחסותי לנתונים שציננו שמאי הצדדים ביחס לשווי מלונאי :

##### ➤ נתונים שהציג שמאי המבקשת :

עסקה ברחוב הירקון 58 (מלון "אילת") למועד - 11.5.2010 :

לאחר שבחנתי את העסקה, לרבות טעוני הצדדים ביחס אליה, הגעתי לכלל דעה כי עסקה זו משקפת נכון למועד הקובע שווי מיטבי כקרקע למגורים.

##### עסקה בבית השגרירות הטורקית :

בתאריך 13.04.2009 נמכר הנכס תמורת 20,015,219 ש"ח + מע"מ<sup>23</sup>.

ע"פ נציגי המבקשת הקרקע מיועדת למגורים וקיימת תב"ע בהכנה למלונאות. מפרסום שהוצג ע"י המבקשת מדובר על תב"ע שעתידה להגדיל את זכויות הבנייה למלונאות וכן כי מדובר על המשך שימוש בטווח קצר לשגרירות תורכית ולטווח הארוך (אחרי אישור התב"ע) - למלונאות. לדעתי לא ניתן ללמוד מעסקה זו על שווי קרקע למלונאות.

##### ➤ נתונים שהעביר שמאי המשיבה :

עיינתי ובחנתי שלוש שומות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, שבוצעו ע"י שמאי מוסכם על ידי צדדים שהתייחסו בין היתר לשווי מ"ר ביעוד מלונאות. אחת השומות מציינת מספר עסקאות לרבות העסקאות עליהן הסתמכתי, העסקאות האחרות שצוינו אינן נראות לי כמתאימות. שתי שומות נוספות מציינות גם הן עסקאות עליהן הסתמכתי, העסקאות האחרות אינן נראות כרלוונטיות, למעט עסקה מתאריך 16.11.2006 על פיה נמכר בית מלון הסמוך לנכס הנדון תמורת 15,634,780 ש"ח, המשקפים ע"פ גישת שמאי המשיבה 26,050 ש"ח למ"ר בנוי ו- 15,200 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי.

<sup>23</sup> סה"כ כולל מע"מ 23,117,578 ש"ח



# אביושיזו

## כלכלן ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אביושיזו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

#### 12.7. שווי מצב חדש - למגורים:

אין מחלוקת בשומות הצדדים לפיה שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות הינו 25,000 ש"ח, לאחר שבחנתי וניתחתי את העסקאות שהובאו ע"י ידי הצדדים, לרבות העסקה שנערכה בנכס הנדון ביום 04.01.2010, אני מאמץ השווי שנקבע ע"י הצדדים.

סה"כ שווי מצב חדש: 880 מ"ר x 25,000 ש"ח = 22,000,000 ש"ח

#### 13. תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה:

##### 13.1. תוכנית מס' "ע-1"

במקרה הנדון, אני מאמץ את דעת הצדדים שלא התייחסו לתוכנית זו כתוכנית משביחה.

##### 13.2. תוכנית מס' תא/3728

שווי מצב חדש - כמגורים:

880 מ"ר x 25,000 ש"ח = 22,000,000 ש"ח

שווי מצב קודם - כמלונאות:

1,235 מ"ר x 15,220 ש"ח = 18,796,700 ש"ח

תרומת התכנון לשווי המצב הקודם

150,000 ש"ח

סה"כ שווי מצב קודם למלונאות (במעוגל):

18,946,700 ש"ח

סה"כ ההשבחה: 18,946,700 ש"ח - 22,000,000 ש"ח = 3,053,300 ש"ח

סה"כ היטל ההשבחה: 3,053,300 ש"ח / 2 = 1,526,650 ש"ח

**א ב י ש י ז י ו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

23.11.2011 : תאריך  
12750 : מס' מינוי  
218/11.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין  
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

**14. השומה**

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית מס' תא/3728	21.07.2009	3,053,300 ש"ח	1,526,650 ש"ח

ההיטל צמוד מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל ענין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

**אבישי זיו**  
**כלכלן ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**



עמוד 34 מתוך 34

## נספח א' - תחשיב שמאי המשיבה

### ■ תחשיב שמאי המשיבה למצב הקודם (למלונאות), בגישת היוון ההכנסות ("עסק חי"):

גם שמאי המשיבה ערך תחשיב לשווי המצב הקודם (מלונאות) בגישת ה"עסק החי",  
ע"פ הכנסות צפויות לנכס הנדון, להלן הנתונים והפרמטרים עליהם ביסס את תחשיבו:

#### מחירי לינה במלונות בסביבה:

מלונות "גדולים" בסביבה (דן ת"א, דיוויד טינטרקונטיננטל, הילטון, קראון פלאזה, רנסנס,  
לאונרדו פלאזה) - ש"ח לחדר בממוצע. 1,400

מלונות "קטנים" בסביבה (ארט, בל, בסט ווסטרן ריניסי, טל, לוסקי) - טווח שבין 600 ש"ח  
ל- 1,000 ש"ח לחדר ללילה.

#### בסיס נתונים:

1,000 ש"ח (לא כולל מע"מ)	הכנסות ברוטו לחדר ליום
72%	שיעור תפוסה ממוצע <sup>1</sup>
35%	רווח תפעולי
11%	שיעור היוון
20%	רווח יזמי
כ- 42 מ"ר (עילי ע"פ היתר בניה)	שטח חדר ברוטו ממוצע

#### תחשיב שמאי המשיבה בגישת "עסק חי":

92,000 ש"ח	הכנסות שנתיות נטו מחדר בנוי
836,364 ש"ח	שווי חדר בנוי
696,970 ש"ח	בניכוי רווח יזמי
(441,000 ש"ח)	עלות הקמה
256,000 ש"ח	שווי קרקע לחדר במעוגל
9,500 ש"ח	שווי קרקע למ"ר עיקרי: 27 מ"ר / 256,000 ש"ח

<sup>1</sup> ע"פ אתר של התאחדות המלונות בישראל

## תחשיב

השבחה בגין "תא/3728" (תאריך קובע 21.7.2009):

### 9.1 מצב קודם:

א. שווי:

10,400 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי ביעוד מלונאות בנכס הנדון.

ב. שווי מצב קודם:

1,235 מ"ר עיקרי \* 10,400 ש"ח למ"ר מבונה = 12,844,000 ש"ח

### 9.2 מצב חדש:

א. שווי:

25,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי ממוצע ביעוד מגורים בנכס הנדון.

ב. שווי מצב חדש:

880 מ"ר \* 25,000 ש"ח למ"ר ממוצע = 22,000,000 ש"ח

### 9.3 סיכום:

מצב חדש -	22,000,000 ש"ח
מצב קודם -	<u>(12,844,000 ש"ח)</u>
ההשבחה -	9,156,000 ש"ח
היטל השבחה -	4,578,000 ש"ח

## נספח ב' - תחשיב שמאי המבקשת

### שווי מצב קודם - מלונאות:

להלן עיקרי תחשיב מצב קודם בשיטת ההשוואה והחילוץ:

שטח למלונאות במ"ר	1,235	
שווי מ"ר מבונה	20,000 ₪	
שווי מצב קודם		24,700,000 ₪

### סיכום נתונים ותחשיב בגישת עסק חי ופעיל

סעיף	תקופת הרצה שנתיים	בתום תקופת ההרצה
מחיר לינה ללילה	1,000 ₪	1,100 ₪
שעור תפוסה	70.0%	80.0%
רווח תפעולי	0.35	0.4
פדיון מחדר לשנה	89,425 ₪	128,480 ₪
שעור היוון	10.0%	10.0%
שווי חדר		1,284,800 ₪
שווי חדר מהוון	155,200 ₪	1,143,467 ₪
סה"כ שווי חדר בנוי	1,298,668 ₪	
רווח יזמי	15.0%	
בניכוי רווח יזמי	1,129,276 ₪	
עלות בניה חדר ברוטו*	550,000 ₪	
יתרה שירית לקרקע	579,276 ₪	
מספר חדרי מלון	42	
שווי המגרש כבית מלון	24,329,608 ₪	
<b>במעוגל</b>	<b>24,330,000 ₪</b>	

\* משקף עלות בנייה של 10,600 ₪ למ"ר.

### הערות לתחשיב הנ"ל:

מחיר חדר ללילה<sup>2</sup>: בתקופת ההרצה - 1,000 ש"ח ולאחריה - 1,100 ש"ח.

שיעור תפוסה שנתי<sup>3</sup>: 70% בתקופת ההרצה ולאחריה - 80%.

רווח תפעולי לאחר ניכוי עלות/עמלת חב' הניהול<sup>4</sup>: 35% בתקופת ההרצה ולאחריה - 40%.

שעור היוון: 10% המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בזרם ההכנסות השוטף.

<sup>2</sup> שמאי המבקשת הציג נתונים מ-5 בתי מלון: דן פנורמה ת"א, קראון פלזה ת"א, הילטון ת"א, לאונרדו

סיטי טאוור ודיוויד אינטרקונטיננטל

<sup>3</sup> שמאי המבקשת התייחס לנתונים מהלמ"ס ומדו"חות כספיים של מלונות ישרוטל

<sup>4</sup> ע"פ שעור הרווח התפעולי המקובל בענף המלונאות וע"פ דו"חות כספיים של רשת מלונות דן, מלונות

ישרוטל ומלונות הכשרה

## שווי מצב חדש - מגורים:

### תחשיב מצב חדש למגורים

בהתאם לנתונים לעיל, העסקה ברחוב הירקון 81 וניתוח העסקאות למגורים בגישת החילוץ תוך התאמות למיקום, רמה וכ"ו מתקבל שווי נמוך מ- 25,000 ₪ אותו קבע שמאי הוועדה. למרות זאת אני מאמץ את השווי מ"ר מבונה שקבע שמאי הוועדה 25,000 ₪. ברצוננו להדגיש שלמרות שחזית הנכס המתוכנן פונה לים, מאידך שאר החזיתות סמוכות מאוד לבניה וותיקה קיימת וכן לא קיימות עסקאות לקרקע במחיר הגבוה מ- 20,000 ₪/מ"ר מבונה. ראוי לציין שגם רשויות המס בדרך לקבל את עמדתנו.

להלן עיקרי תחשיב מצב חדש למגורים:

	880	שטח למגורים במ"ר
812.38		שטח במסגרת תכנית מותרת
25,000 ₪		שווי מ"ר מבונה
20,309,500 ₪		<b>שווי מצב חדש</b>
130,000 ₪		עלויות מהוונות הוצאת היתר למלונאות
20,180,000 ₪		<b>סה"כ מצב חדש במעוגל</b>

### סיכום

בהתאם לנתונים ולתחשיבים לעיל עולה כדלקמן:

20,180,000 ₪		<b>מצב חדש- מגורים</b>
		מצב קודם- מלונאות
24,700,000 ₪		גישת השוואה
24,330,000 ₪		גישת עסק ח'י
24,515,000 ₪		ממוצע גישות
7,800,000 ₪		תוספת בגין דחייה למימוש*
32,315,000 ₪		<b>סה"כ מצב קודם- מלונאות</b>

\* תוספת בגין דחייה למימוש

לגישת שמאי המבקשת שווי זה נובע מדחיית מימוש הזכויות והימנעות מבנייה בפועל ומימוש היתר הבניה שניתן להם.