

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 9 מרץ, 2021  
מספר מינוי: 1814-2020  
מספרנו: 81 מכרעת

לכבוד  
הועדה המקומית לתו"ב עמק הירדן (המשיבה)  
באמצעות מרדכי זייד, שמאי מקרקעין  
בדוא"ל - [moty@motyzaid.co.il](mailto:moty@motyzaid.co.il)

לכבוד  
מלון נבל דוד בע"מ (המבקשת)  
באמצעות ארז כהן, שמאי מקרקעין  
בדוא"ל - [erez@zc-eng.co.il](mailto:erez@zc-eng.co.il)

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה  
גוש 14077 חלק מחלקה 15, חלק ממגרש 101 בתוכנית 214-0418509 (ג/22992)  
**כפר נחום**

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 30/11/2020 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו<sup>1</sup> בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

## 1. מטרת השומה

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

1965 כתוצאה מאישורה של תוכנית 214-0418509 (ג/22992) ואישורן של הקלות בבניה.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של היתר בניה הכולל הקלות.

## 2. מועדים קובעים לשומה

| מועד קובע  | תוכנית                |
|------------|-----------------------|
| 25.12.2018 | 214-0418509 (ג/22992) |
| 05.01.2020 | הקלות                 |

## 3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 04.09.2020.

## 4. פרטי הנכס

גוש: 14077  
חלקה: 15 (חלק)  
שטח החלקה הרשום: 174,030 מ"ר  
מגרש בתוכנית 214-0418509 (ג/22992): 101  
שטח המגרש: 18,000 מ"ר  
שטח חלק המגרש הנדון שבחכירת המבקשת: 12,000 מ"ר  
מהות הנכס: קרקע ביעוד למלונאות  
מיקום: שיפולי רמת כורזים, מצפון לגן לאומי כפר נחום, צפון הכנרת

<sup>1</sup> בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 1 מתוך 18

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא השומה, חלק מחלקה 15 בגוש 14077, חלק ממגרש מספר 101 בתוכנית ג/22992 שיעודו מלונאות, ממוקם בתחום המועצה האזורית עמק הירדן. המגרש ממוקם מצפון לכביש בינעירוני מספר 87 שתחילתו בצומת כפר נחום וסופו בצומת הבשן ברמת הגולן. מדרום לכביש ממוקם הגן הלאומי כפר נחום. שטחה הרשום של החלקה- 174,030 מ"ר. שטח מגרש 101 בתוכנית 214-0418509 (ג/22992)- 18,000 מ"ר. צורת המגרש אי רגולרית. המגרש מיועד להקמת פרויקט מלונאות. המגרש נתחם ע"י שטחים חקלאיים שחלקם לא מעובדים.

## 6. המצב התכנוני

### 6.1 תוכנית ג/7124

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.4279 מיום 29.01.1995.

מטרות התוכנית:

- תיחום שטח הפיתוח המיועד לחוות רכיבה ואילוף סוסים.

- קביעת יעודים אזוריים והוראות פיתוח.

להלן התפלגות יעודי הקרקע בתוכנית ושטחם:

איכסון ג': 7,000 מ"ר

מבני משק: 5,000 מ"ר

פרטי פתוח: 6,000 מ"ר

חקלאי: 115,000 מ"ר

דרך מוצעת: 7,000 מ"ר

דרך קיימת: 20,000 מ"ר

- איכסון ג': מכונה בתמ"א 13- קבוצת שימוש 3. השטח יכלול מבני אירוח במבנים קבועים או ארעיים בני קומה אחת וכל השירותים הנלווים הדרושים להפעלתם. סה"כ אחוזי הבניה המותרים יהיו 50% מהשטח המיועד לאיכסון ג'. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכנית בינוי במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה בוועדה המקומית.

- מבני המשק יכללו אורוות סוסים, מבני שירות וכל הדרוש להפעלתן. אחוזי הבניה המותרים יהיו 50%, הכל עפ"י הנחיות תוכנית מספר 6540 למבנים חקלאיים במחוז הצפון.

- שטח חקלאי יהיה מיועד לעיבודים וגידולים חקלאיים, למרעה ולכל המתקנים בקשורים בכך.

- שטח פרטי פתוח מיועד לפיתוח נופי, חניה, דרכים פנימיות ומתקני משחק. לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד האמור לעיל.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 2 מתוך 18

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 6.2. תוכנית ג/11399

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5079 מיום 30.05.2002.

מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד אזור מבנה משק לאזור אכסון ב'- קבוצת שימוש 2 עפ"י תמ"א 13.
  - שינוי רמת אזור אכסון ג' לאזור אכסון ב'- קבוצת שימוש 2 עפ"י תמ"א 13.
  - הגדרת השטח החקלאי באזור שימוש נב"ט- קבוצת שימוש 9 עפ"י תמ"א 13 וכאזור המותר לרכיבה ולספורט פתוח.
- אזור אכסון ב' מיועד להקמת מלון בהתאם לקבוצת שימוש 2 עפ"י תמ"א 13 ובהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. באזור זה לא יתאפשר גידול סוסים.
- אזור נב"ט וספורט פתוח ע"ג קרקע חקלאית (קבוצת שימוש 9) יכלול שטחים לשהיית נופשים בחיק הטבע, לטיול ולפיקניקים ואת המתקנים הנלווים כגון: שירותים סניטריים, מתקני פיקניק, נטיעות צל, כמו כן ישמש האזור לרכיבת סוסים ולספורט פתוח.
- טבלת ריכוז האזורים:

| מצב מוצע |           | אזור                         | מצב קיים |           | אזור      |
|----------|-----------|------------------------------|----------|-----------|-----------|
| אחוז     | שטח בדונם |                              | אחוז     | שטח בדונם |           |
| 6.75%    | 12        | אכסון ב'- מלונאות אקסטנסיבית | 4.4%     | 7         | אכסון ג'  |
|          |           |                              | 3.2%     | 5         | מבני משק  |
| 3.38%    | 6         | פרטי פתוח                    | 3.7%     | 6         | פרטי פתוח |
| 74.43%   | 132.273   | נב"ט(חקלאי)                  | 71.8%    | 115       | חקלאי     |
| 15.44%   | 27.434    | דרך קיימת                    | 16.9%    | 27        | דרך קיימת |
| 100%     | 177.707   | סה"כ                         | 100%     | 160       | סה"כ (1)  |

(1) הבדלי השטח באזור החקלאי נובעים משיטת המדידה.

- זכויות והגבלות בניה יהיו ללא שינוי ויהיו עפ"י תוכנית ג/7124 והוראות תמ"א 13.
- תקפות התוכנית- לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים יופקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## 6.3. תוכנית 214-0418509 (ג/22992)

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8034 מיום 10.12.2018.

השטח בתוכנית מיועד למלונאות מתוקף תוכנית מאושרת מספר ג/11399.

עיקרי הוראות התוכנית:

- תוספת זכויות
- תוספת קומות
- הגדלת גובה המבנים
- קביעת תכנית
- הסדרת דרך גישה
- שינוי יעוד ספורט ונופש בתחום הנחל ליעוד ש.צ.פ.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## שטחי יעודי הקרקע

| מצב מוצע |           |                   | מצב מאושר |          |                       |
|----------|-----------|-------------------|-----------|----------|-----------------------|
| אחוז     | שטח במ"ר  | יעוד              | אחוז      | שטח במ"ר | יעוד                  |
| 23.34%   | 6,354.18  | דרך מאושרת        | 44.06%    | 12,000   | אזור איכסון מלונאי ב' |
| 2.66%    | 724.16    | דרך מוצעת         | 23.92%    | 6,514    | דרך מאושרת            |
| 66.11%   | 17,999.76 | מלונאות           | 4.77%     | 1,299    | נבי"ט (חקלאי)         |
| 5.88%    | 1,600.83  | נחל/תעלה/מאגר מים | 5.22%     | 1,421    | נחל                   |
| 2.02%    | 548.64    | שטח ציבורי פתוח   | 22.03%    | 6,000    | שטח פרטי פתוח         |
| 100%     | 27,227.57 | סה"כ              | 100%      | 27,234   | סה"כ                  |

שימושים מותרים למלונאות (אכסון מלונאי)- חדרי אירוח, שטחים ציבוריים (לובי, חדר אוכל, מסעדה, חדרי תפילה וכדו'), שטחי שירות (מטבח, מחסנים, מכבסה, משק בית ועוד), שטחים נלווים (חדר כושר ומרכז אירועים וכנסים), דרכי גישה לרכב, שבילי הולכי רגל וחניה, פיתוח נופי, פרגולות הצללה, ריהוט גן, בריכות שחיה, בריכות נוי מתקני ספורט ומתקני משחק, מרתפי חניה תפעולית וחצר משק תת-קרקעית, תותר הקמת תחנת שאיבה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

כלל השימושים בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

## זכויות הבניה

| מספר הקומות | גובה המבנה מעל קניסה קובעת | מספר יח"ד | תכסית | מתחת לכניסה הקובעת |           | מעל הכניסה הקובעת |           | גודל המגרש במ"ר | תא שטח | יעוד                   |
|-------------|----------------------------|-----------|-------|--------------------|-----------|-------------------|-----------|-----------------|--------|------------------------|
|             |                            |           |       | שטח שרות           | שטח עיקרי | שטחי שרות         | שטח עיקרי |                 |        |                        |
| 3           | 18                         | 250       | 50%   | 5,100              | 4,250     | 3,700             | 5,850     | 18,000          | 101    | מלונאות (אכסון מלונאי) |

## 7. רישוי

- 7.1. היתר בניה מספר 75/00/96 מיום 13.10.1997 ניתן להקמת כפר נופש ומבנה שירותים מרכזי נלווה לנ"ל, מסעדה, אורוות סוסים, מתקני רכיבה ומסלול רכיבה בשטח כולל של 5,358.69 מ"ר.
- 7.2. היתר בניה מספר 20160145 מיום 23.08.2016 ניתן להריסה ובניה חדשה במקום של בית הארחה/מלון/חדרי אירוח.
- היתר הריסה- הריסת שלד בית מלון "פינת האגם" בשטח של 5,329.26 מ"ר בכורזים לפי תב"ע ג/11399.
- 7.3. בישיבת ועדת המשנה מספר 2020001 מיום 05.01.2020 אושרה בתנאים, בקשה להקמת מבנה לבית מלון חדש בשיפולי רמת כורזים בצפון הכנרת בשטח של 17,373 מ"ר לפי תוכנית 214-0418509 כולל ההקלות הבאות:
  - תוספת של 26 חדרי מלון (276 במקום 250 חדרי מלון).
  - ניווד שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת לקומות העליונות בשטח של 717.09 מ"ר.
  - ניווד שטחי שירות מהקומות העליונות אל הקומות מתחת למפלס הכניסה בשטח של 654.82 מ"ר.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן שטחי הבניה עפ"י תוכנית הבקשה להיתר:

| סה"כ שטחי בניה | שטחי שירות      |              |                      |             |                    |               |                    |                     |       | שטחים עיקריים |            |        | קומה     |                    |
|----------------|-----------------|--------------|----------------------|-------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------------|-------|---------------|------------|--------|----------|--------------------|
|                | סה"כ שטחי שירות | אחסנה ושירות | בליטות גגונים וקירוי | חניה ושירות | חדרי שירות משותפים | מערכות טכניות | מעברים לכלל הציבור | מבואות וחדרי מדרגות | מעלית | ממ"ק וממ"מ    | סה"כ עיקרי | מרפסות |          | מלונאות ובתי אירוח |
| 4,130.24       | 3,355.55        | 388.93       | 81.98                | 683.61      | 147.97             | 1,382.69      | 500.19             | 38.40               | 36.98 | 94.80         | 774.69     |        | 774.69   | -3                 |
| 2,580.64       | 1,266.70        | 549.59       |                      |             |                    | 66.43         | 381.36             | 118.67              |       | 150.65        | 1,313.94   | 201.07 | 1,112.87 | -2                 |
| 2,551.08       | 1,132.57        | 436.37       |                      |             | 80.79              | 35.75         | 376.32             | 124.23              |       | 79.11         | 1,418.51   | 200.85 | 1,217.66 | -1                 |
| 1,962.55       | 515.43          | 83.74        |                      |             |                    | 65.61         | 316.62             | 25.54               |       | 23.92         | 1,447.12   |        | 1,447.12 | 0                  |
| 1,877.81       | 502.58          |              |                      |             |                    | 37.05         | 349.97             | 91.64               |       | 23.92         | 1,375.23   |        | 1,375.23 | 1                  |
| 2,452.59       | 388.43          |              |                      |             |                    | 36.39         | 238.94             | 89.20               |       | 23.90         | 2,064.16   | 383.54 | 1,680.62 | 2                  |
| 2,069.04       | 388.46          |              |                      |             |                    | 36.39         | 238.97             | 89.20               |       | 23.90         | 1,680.58   |        | 1,680.58 | 3                  |
|                |                 |              |                      |             |                    |               |                    |                     |       |               |            |        |          | גג עליון           |
| 8,361.99       | 1,794.90        | 83.74        | 0.00                 | 0.00        | 0.00               | 175.44        | 1,144.50           | 295.58              | 0.00  | 95.64         | 6,567.09   | 383.54 | 6,183.55 | סה"כ מעל הקרקע     |
| 9,261.96       | 5,754.82        | 1,374.89     | 81.98                | 683.61      | 228.76             | 1,484.87      | 1,257.87           | 281.30              | 36.98 | 324.56        | 3,507.14   | 401.92 | 3,105.22 | סה"כ מתחת לקרקע    |
| 17,623.95      | 7,549.72        | 1,458.63     | 81.98                | 683.61      | 228.76             | 1,660.31      | 2,402.37           | 576.88              | 36.98 | 420.20        | 10,074.23  | 785.46 | 9,288.77 | סה"כ המבנה         |

| קומה     |          |           |           | סה"כ אחר        |
|----------|----------|-----------|-----------|-----------------|
| אחר      |          |           | שטח מרוצף |                 |
| הורדה    | מצללה    | שטח מרוצף | סה"כ אחר  |                 |
| 494.18   | 420.19   | 73.99     |           | -3              |
| 1,116.74 | 107.35   |           | 1,009.39  | -2              |
| 310.17   | 126.62   | 183.55    |           | -1              |
| 928.30   | 134.41   |           | 793.89    | 0               |
| 219.54   | 219.54   |           |           | 1               |
| 113.03   | 113.03   |           |           | 2               |
| 496.57   | 113.03   |           |           | 3               |
| 2,581.14 |          |           | 2,581.14  | גג עליון        |
| 4,338.58 | 580.01   | 0.00      | 793.89    | סה"כ מעל הקרקע  |
| 1,921.09 | 654.16   | 257.54    | 1,009.39  | סה"כ מתחת לקרקע |
| 6,259.67 | 1,234.17 | 257.54    | 1,803.28  | סה"כ המבנה      |

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 8. הזכויות בנכס

עפ"י חוזה חכירה מיום 22.04.2015 החכירה רשות מקרקעי ישראל לחברת שער לגליל נכסים בע"מ את מגרשים מספר 2003,2004 לפי תוכנית מפורטת מספר ג/11399 חלק מחלקה 15 בגוש 14077. השטח המוכר כ- 12,000 מ"ר. מטרת החכירה- חוות רכיבה ונופש. היעוד- אכסון ב' מלונאות אקסטנסיבית. תקופת החכירה- 49 שנים מיום 02.05.1995 + תקופה חכירה נוספת של 49 שנה. קיבולת הבניה- 3,500 מ"ר שטח עיקרי, 2,500 מ"ר שטחי שירות דמי החכירה- 1,167,639.70 ₪.

## 9. עמדות הצדדים והכרעה

### 9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

| תוכנית                | מועד קובע  | ההשבחה עפ"י שומת המשיבה | ההשבחה עפ"י שומת המבקש |
|-----------------------|------------|-------------------------|------------------------|
| 214-0418509 (ג/22992) | 25.12.2018 | ₪ 6,579,000             | לא חלה השבחה           |
| הקלות                 | 05.01.2020 | ₪ 386,050               | ₪ 154,026              |

### 9.2. שטח המגרש לחישוב ההשבחה

שמאי המשיבה העריך את ההשבחה בהתייחס לכלל שטח המגרש במצב החדש, דהיינו 18 דונם, ושטח זהה גם במצב הקודם. שמאי המשיבה ציין כי במצב הקודם הוערך שטח של 18 דונם בהתאם לזכויות הסטוטוריות שנרכשו מרמ"י שהן 12 דונם ביעוד למלונאות ובתוספת 6 דונם כחצר. לעמדת שמאי המבקשת, זכויות חכירה הן רק לשטח של 12 דונם. המבקשת תצטרך לרכוש את הזכויות הנוספות ביתרת השטח (6 דונם) מרשות מקרקעי ישראל<sup>2</sup>. לפיכך, יש לחשב את ההשבחה בגין החלקים שבחכירת המבקשת בלבד בשטח של 12,000 מ"ר מתוך שטח המגרש, המהווים 66.7% חלקים משטח המגרש במצב החדש. במצב הקודם חושב השווי לשטח של 12 דונם בהתאם לחוזה החכירה.

### הכרעה

עפ"י חוזה חכירה המפורט לעיל, החכירה רשות מקרקעי ישראל לחברת שער לגליל נכסים בע"מ חלק מחלקה 15 בגוש 14077 בשטח של 12,000 מ"ר. בהחלטת ועדת פטור של רמ"י מספר 3161 מיום 27.7.2020<sup>3</sup> דנה הוועדה בעסקת שינוי ניצול- מתן זכויות חכירה ל-49 שנים לחב' מלון נבל דוד בע"מ<sup>4</sup> במגרש 101 בתכנית 214-0418509 בשטח של

<sup>2</sup> בהנחה כי יינתן פטור ממכרז ובתשלום מלא של שווי הזכויות המושבחות.

<sup>3</sup> כפי שפורסם באתר רמ"י

<sup>4</sup> בהתאם לשומת המבקשת, שם החברה שונה משער לגליל נכסים בע"מ

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 6 מתוך 18

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

18 ד' ביעוד מלונאות במוא"ז עמק הירדן (מול כפר נחום), לשטח בחכירה קיימת של 12 דונם + תוספת שטח של 6 דונם.

כפי שנמסר ע"י שמאי המבקשת, רשות מקרקעי ישראל דרשה כי ההליך מול הוועדה המקומית יסתיים ורק לאחר מכן תוסדר השלמת הקצאת המגרש בתשלום וללא מכרז. מן המקובץ, עולה כי השטח שבחכירת המבקשת הינו 12 דונם בלבד ובהתייחס לשטח זה תיבחן ההשבחה.

## 9.3. ערכי שווי

### 9.3.1. עמדת שמאי המשיבה

- ועדת ההשגות קבעה ביום 22.03.2018 למתחם חומה ומגדל בגן לאומי גן השלושה שווי זכויות בעלות ללא פיתוח וללא מע"מ במגרש בשטח של 8 ד' בסך 900,000 ₪ (משקף 112.5 ₪/מ"ר) ולמ"ר אקווי נקבע בסך של 820 ₪/מ"ר כולל פיתוח וכולל מע"מ.
- ועדת ההשגות קבעה ביום 23.02.2015 למגרשי הרחבת כפר הנופש האון למועד קובע 29.10.2011 שווי זכויות בעלות ללא פיתוח וללא מע"מ בשני מגרשים בשטח כולל של 45.6 ד' (תוספת של 284 חדרים בשטח כולל של 109.6 ד', כאשר למתחם המבוקש בשטח של 45.6 ד' מיוחסים 118 חדרים) בסך של 10,032,000 ₪. לפי 118 חדרים, שווי הקרקע לחדר הינו בסך של 85,000 ₪/חדר. החלטה נשענה בין היתר על עסקאות השוואה מחוץ מגדל והפחתה של 25% בגין מיקום הנכס בקבוץ האון בדרום מזרח הכנרת.
- ועדת ההשגות קבעה ביום 27.05.2019 בחוף סירונית בטבריה שווי זכויות בעלות בקרקע בשטח של 5.56 ד' בקיבולת בניה של 1,390 מ"ר לשימוש תיירות/נופש ללא פיתוח וללא מע"מ, למועד הקובע 31.03.2015 בסך של 2,260,140 ₪ ולמועד הקובע 11.07.2016 בסך 2,530,620 ₪. החלטה נשענה, בין היתר, על עסקאות השוואה מחוץ מגדל ותוספת של 25% בגין מיקום הנכס בחוף סירונית. בהתאם לנתונים שלעיל ובהתאמה למיקום הנכס קבע שמאי המשיבה שווי למ"ר מבונה אקווי בסך של 1,000 ₪ כולל מע"מ.

### 9.3.2. עמדת שמאי המבקש

#### עסקאות לשווי קרקע למלונאות

- בשומת הוועדה המקומית לתכנון ובניה "אצבע הגליל" מיום 12/06/2017 למלון "סביוני הגליל" ביישוב יסוד המעלה, קבע שמאי הוועדה שווי של 700 ₪ למ"ר אקוויולנטי מבונה.
- בהחלטת ועדת השגות מיום 30/06/2015 לחלקות 34 ו-35 בגוש 19869 בכרמיאל, נקבע בין היתר, כי שווי למ"ר מבונה לשטחים עיקריים לתאריך 05/07/2013 הינו 620 ₪ למ"ר.
- בהחלטת ועדת השגות מיום 27/05/2019 בחוף סירונית טבריה, נקבע כי שווי הזכויות ללא מע"מ וללא פיתוח במגרש בשטח של כ-5.56 דונם הינו בסך 1,390 ₪<sup>5</sup> למ"ר קרקע לשימוש תיירות נופש למועד הקובע 31/03/2015.

<sup>5</sup> מעיון בהחלטה, השטח הינו 1,390 מ"ר והשווי לאחר התאמות הינו 2,350 ₪ למ"ר מבונה.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 7 מתוך 18

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- בהחלטת וועדת השגות מיום 22/03/2018 למתחם חומה ומגדל בגן לאומי גן השלושה, נקבע כי שווי הזכויות ללא מע"מ וללא פיתוח במגרש בשטח של כ- 8 דונם הינו בסך של 900,000 ₪ המשקף שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי של 820 ₪ למ"ר כולל פיתוח.

- בשומת היטל השבחה שנערכה במלון מצפה הימים בצפת למועד הקובע 5.7.2012 העריך שמאי הוועדה המקומית שווי למ"ר מבונה בסך של כ-1,400 ₪ למ"ר.

## עסקאות השוואה בחוף מגדל

- על פי דיווח למס שבח מיום 10/02/2011, חלקה 46 בגוש 15514 בשטח של 18,658 מ"ר נמכרה בתמורה ל-12,523,548 ₪. החלקה נכללת בתכנית ג/5966 ומיועדת לאכסון מלונאי עבור 200 מיטות (עד 12,000 מ"ר בנוי סה"כ) בשטח קרקע של כ- 11,500 מ"ר, לשפ"פ בשטח של כ-3,500 מ"ר ולדרך בשטח של כ- 3,500 מ"ר. בהנחה כי התמורה שולמה למרכיב האכסון המלונאי בלבד מתקבל שווי למיטה כ- 62,500 ₪, שווי קרקע בסך של כ- 1,090 ₪/מ"ר קרקע ושווי למ"ר מבונה ברוטו בסך 1,040 ₪/מ"ר מבונה.

- על פי דיווח למס שבח מיום 01/02/2012 (לאחר כשנה) אותה החלקה, חלקה 46 בגוש 15514, נמכרה במלואה בתמורה ל- 15,262,000 ₪. לפי אותו ניתוח מתקבל כי שווי קרקע למיטה הינו כ- 76,500 ₪, שווי קרקע בסך 1,330 ₪/מ"ר קרקע ושווי למ"ר מבונה ברוטו בסך 1,270 ₪/מ"ר מבונה.

- בתאריך 23/12/2013 נמכרה אותה החלקה, חלקה 46 בגוש 15515, בתמורה ל- 14,250,000 ₪.

- על פי דיווח למס שבח מיום 21/03/2012 חלק מחלקה 54 בגוש 15514 בשטח של 4,820 מ"ר נמכרה בתמורה ל-2,200,000 ₪. החלקה נכללת בתכנית ג/5966 ומיועדת לאכסון מלונאי, שפ"פ ודרך. החלקה נכללת ביחידת פיתוח יי יחד עם חלקות 55 ו-69 עבור סה"כ 350 מיטות עד 11,750 מ"ר בנוי סה"כ. על פי ניתוח העסקה בהנחה כי השטח שנרכש מהווה שטח ברוטו, וכ-50% מהשטח בייעוד אכסון מלונאי, הרי שהשטח נטו לאכסון מלונאי שנרכש הינו 2,410 מ"ר, ושווי למ"ר קרקע בייעוד אכסון מלונאי הינו 920 ₪/מ"ר קרקע בייעוד אכסון מלונאי.

- בתאריך 11/12/2014 נמכרה מחצית מחלקה 39 בגוש 15514 ששטחה הכולל 18,610 מ"ר בתמורה ל- 5,400,000 ₪. בחלקה זכויות בניה של 8,700 מ"ר ושטחי חצר של כ- 60% משטח החלקה. המחיר למ"ר מבונה שמתקבל הינו 1,240 ₪.

- על פי דיווח למס שבח מיום 20/03/2019 עולה כי נמכרו כ-85% מחלקה 12 בגוש 15515 בשטח של 14,252 מ"ר בתמורה ל- 20,000,000 ₪. על המגרש זכות לבנייה של 100 חדרי מלון. על המוכר יחולו אגרות בניה ופיתוח בנוסף לסכום התמורה.

## עסקאות השוואה לבתי מלון בנויים

- עפ"י חוזה מכר מחודש מרץ 2016 חברת ישרוטל רכשה את זכויות הבעלות במלון מצפה הימים שבצפת בתמורה כוללת של 97.5 מיליון ₪. התמורה כללה את הציוד ויתרת זכויות בניה שטרם נוצלו. עפ"י ניתוח העסקה בנטרול מרכיב הציוד ויתרת זכויות הבניה עולה כי שווי לחדר בנוי הינו כ-900,000 ₪. שמאי הוועדה המקומית קבעו שווי למ"ר מבונה של 1,400 ₪ למ"ר למועד הקובע 05/07/2012.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)



# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- בתאריך 25/12/2013 נמכרו 74% מזכויות כפר הנופש רמות תמורת 20,900,000 ₪. בעת הרכישה היו בכפר הנופש 121 חדרים. העסקה מגלמת תמורה של כ- 173,000 ₪ לחדר בנוי. מחיר העסקה הושפע מתנאים מיוחדים והתחייבויות ועל כן אין להתייחס למחיר המתקבל כפשוטו.
  - בחודש פברואר 2016 נרכש מלון "הולידיי רומנו" לשעבר, הממוקם בטבריה סמוך לחוף הכנרת והכולל 200 חדרי אירוח, בתמורה ל- 17,000,000 ₪. משנת 1999 בית המלון אינו פעיל. מצבו הפיזי של המלון בעת המכר היה במצב שלד. העסקה משקפת תמורה של כ- 85,000 ₪ לחדר ברמת שלד.
  - רוכש הזכויות עתיד היה לשפץ את המלון ולחתום על הסכם ניהול המלון עם חברת אשת טורס לתקופה של 20 שנה. עפ"י טיוטת ההסכם שטרם נחתמה, עולה כי השוכר עתיד לשלם דמ"ש של 5 מיליון ₪ בשנה + תוספת שכ"ד בהתאם לתוצאות המלון, לאחר שיפוץ המלון לרמה של 4 כוכבים. בהיוון חוזה השכירות לצמיתות בשיעור היוון של 9% מתקבל שווי לחדר מלונאי משופץ בדרגה של 4 כוכבים של כ- 280,000 ₪ לחדר.
  - עפ"י ניתוח תוצאותיו התפעוליות של מלון "אמירי הגליל" לשנים 2015-2016 (מסך ההכנסות הופחתו 1% פחת רעיוני וכן הפחתה לדמי ניהול רעיוניים בסך 3%) מתקבל שווי חדר בנוי במלון הינו כ- 330,000 ₪.
- בהתאם לנתונים שלעיל ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, קבע שמאי המבקשת שווי של 750 ₪ למ"ר מבונה אקווי, ללא מע"מ.

## 9.3.3. הכרעה

בחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים וכן נתונים נוספים המפורטים להלן. בהחלטת וועדת ההשגות בחוף סירונית בטבריה למועדים הקובעים 31.3.2015 ו-11.7.2016 הוצגו נתוני שווי מעסקאות בחוף מגדל בגוש 15514 מהשנים 2013 ו-2014. מניתוח העסקאות בחוף מגדל התקבל שווי למ"ר מבונה של 1,225 ₪<sup>6</sup> וכ-1,240 ₪ בהתאמה. בשומה נערכו התאמות שונות לחוף סירונית<sup>7</sup>. עפ"י נתוני רשות המיסים בתאריך 21.11.2018 נמכרה חלקה 39 בגוש 15514 שבחוף מגדל בתמורה לסך של 9,945,000 ₪. דיווח העסקה באתר רשות המיסים מתייחס למכירת החלקה בשלמות אולם עפ"י נסח רישום מקרקעין עולה כי בתאריך 25.11.2018 נרשמה הערת אזהרה על בעלי מחצית מהחלקה. החלקה מסומנת כיחידת פיתוח ב' בתוכנית ג/5966 בה מותר לבנות 8,700 מ"ר. לאור אי הבהירות לא יובא בחשבון הדיווח הנ"ל. יצוין כי בחוף מגדל נערכו לאורך השנים עסקאות רבות במנעד גדול של מחירים. במכרזי רמ"י מחודש 9/2020 הוחכרו מגרשים למלונאות בצפת לפי שווי של 22,200 ₪- 25,350 ₪ לחדר.

<sup>6</sup> השווי שחושב לשנת 2013 הינו כ-1,190 ₪ ולאחר התאמה למועד - 1,225 ₪.

<sup>7</sup> התאמה למיקום בדרום הכנרת ובסמיכות לעיר טבריה ולגודל.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 9 מתוך 18

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## הכרעות שונות

בשומות מכריעות שונות שנערכו בטבריה, נקבעו ערכי השווי הבאים:

| שוי למ"ר מבונה בש"ח | גו"ח                 | מיקום                | מועד קובע  | שמאי מכריע                  |
|---------------------|----------------------|----------------------|------------|-----------------------------|
| 1,485               | 15346/79             | גני מנורה, טבריה     | 29.10.2017 | אריה אריאל                  |
| 1,500               | 15346/80-87          | גני מנורה, טבריה     | 29.11.2016 | אריה אריאל                  |
| 1,350               | 15766/12,13,17,18,19 | אכסניית מיוחס, טבריה | 19.04.2016 | מוטי דיאמנט                 |
| 2,350               | 15069,15728/6,3,8    | חוף סירונית, טבריה   | 11.07.16   | ועדת השגות                  |
| 1,671               |                      |                      |            | ממוצע                       |
| 0.70                |                      |                      |            | התאמה למיקום                |
| 1,170               |                      |                      |            | שווי למ"ר מבונה אקו"י מתואם |

לאחר בחינת הנתונים שהוצגו בפני והנתונים שלעיל, השווי למ"ר מבונה, לאחר התאמה למיקום הנכס ובהתייחס לעובדה כי הנכס אינו על קו החוף, הינו 1,150 ש"ח למ"ר מבונה, לא כולל מע"מ.

כפי שיפורט להלן, אני סבור כי במצב התכנוני החדש קיים שיפור תכנוני המוערך בכ-15% לעומת המצב התכנוני הקודם. לפיכך, השווי למ"ר מבונה במצב קודם הינו 1,000 ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ.

## 9.4. תוכנית 214-0418509 (ג/22992)

### 9.4.1. עמדת שמאי המשיבה

#### מצב קודם

כאמור לעיל, שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב הקודם שטח קרקע של 18 דונם בהתאם לזכויות הסטטוטוריות שנרכשו מרמ"י (12 דונם) ובתוספת 6 דונם כחצר. שטח החצר - 6 דונם במצב הקודם אשר התווסף לשטח שמעבר ל-12 דונם לגביהם למבקשת קיים חוזה חכירה, הובא בחשבון כחצר במקדם אקו"י של 0.25. זכויות הבניה חושבו לפי תוכנית ג/7124.

לעמדת שמאי המשיבה לא קיים ערך כלכלי לשלד המבנה שבשנת 2016 הוגשה בקשה להריסתו. השימוש המיטבי במבנה הוא הריסתו כפי שראה לעיניו רוכש הקרקע.

כתימוכין, ציין שמאי המשיבה את שומתו המכרעת של השמאי מוטי דיאמנט ברחוב אחד העם 3 בטבריה מיום 12.12.2016 אשר קבע כי במועד הקובע, המבנה באותו הנכס יועד להריסה ומאחר ועלויות ההריסה היו נדרשות בשני מצבי התכנון, אין סיבה להביא את המבנה בחשבון.

#### מצב חדש

הזכויות שהובאו בחשבון לצורך עריכת השומה נגזרו משטח המגרש עפ"י הבקשה להיתר דהיינו 18 דונם, ללא התייחסות לזכויות המבקשת.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 10 מתוך 18

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ההשבחה חושבה למימוש חלקי בהיתר הבניה ללא הקלות כדלקמן:

| שטחים לפי תוכנית |        | שטחים לפי בקשה להיתר |           | מפלס              |
|------------------|--------|----------------------|-----------|-------------------|
| שירות            | עיקרי  | שירות                | עיקרי     |                   |
| 5,100            | 4,250  | 5,754.82             | 3,507.14  | מתחת למפלס הכניסה |
| 3,700            | 5,850  | 1,794.90             | 6,567.09  | מעל למפלס הכניסה  |
| 8,800            | 10,100 | 7,549.72             | 10,074.23 | סה"כ              |

שטחים לחישוב ההשבחה

מעל למפלס הכניסה

| שטח שירות | שטח עיקרי |                                   |
|-----------|-----------|-----------------------------------|
| 7,549.72  | 10,074.23 | סה"כ לפי בקשה להיתר               |
| 5,100     | 4,250     | שטח לפי התוכנית מתחת למפלס הכניסה |
| 2,449.72  | 5,824.23  | שטח לחיוב מעל למפלס הכניסה        |

מתחת למפלס הכניסה

| שטח שירות | שטח עיקרי |                 |
|-----------|-----------|-----------------|
| 5,100     | 4,250     | סה"כ לפי תוכנית |

תחשיב ההשבחה:

תוכנית ג/22992

## מצב קודם

| שטח אקוי' | מקדם אקוי' | זכויות בניה במ"ר | זכויות בניה ב-% | שטח מגרש | שימוש              |
|-----------|------------|------------------|-----------------|----------|--------------------|
| 3,500     | 1          | 3,500            | 50%             | 7,000    | אכסון ג'           |
| 1,250     | 0.5        | 2,500            | 50%             | 5,000    | מבני משק           |
| 1,500     | 0.25       |                  |                 | 6,000    | חצר                |
| 6,250     |            |                  |                 |          | סה"כ מ"ר אקוי'     |
| 1,000     |            |                  |                 |          | שווי מ"ר מבונה     |
| 7,250     |            |                  |                 |          | סה"כ שווי מצב קודם |

## מצב חדש

| שטח אקוי'               | מקדם מפלס | מקדם אקוי' | שטח      | שימוש             |
|-------------------------|-----------|------------|----------|-------------------|
| 5,824.23                | 1         | 1          | 5,824.23 | עיקרי מעל כניסה   |
| 3,612.50                | 0.85      | 1          | 4,250.00 | עיקרי מתחת לכניסה |
| 1,224.86                | 1         | 0.5        | 2,449.72 | שירות מעל הכניסה  |
| 2,167.50                | 0.85      | 0.5        | 5,100.00 | שירות מתחת לכניסה |
| 12,829.09               |           |            |          | סה"כ מ"ר אקוי'    |
| 1,000                   |           |            |          | שווי מ"ר מבונה    |
| 13,829,000 <sup>8</sup> |           |            |          | סה"כ שווי מצב חדש |

₪ 6,579,000

ההשבחה:

₪ 3,289,500

היטל השבחה:

<sup>8</sup> בתחשיב בשומת המשיבה צוין כי יש להכפיל במקדם גודל וצפיפות של 0.9 אך ההכפלה לא בוצעה בפועל.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 11 מתוך 18

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9.4.2. עמדת שמאי המבקשת

כאמור לעיל, שמאי המבקשת למבקשת ערך את התחשיב בהתייחס לשטח של 12 דונם בלבד. זכויות הבניה במצב הקודם הוערכו ביעוד למלונאות כפי ששמאי המשיבה העריך וכפי שמצוין בחוזה החכירה הקובע כי יעוד הקרקע הינה אכסון ב' מלונאות אקסטנסיבית עפ"י תכנית ג/11399.

במועד הקובע לתוכנית ג/22992 היה בנוי על המגרש שלד לכפר נופש, מבנה שירותים, מסעדה, אורוות סוסים, מסלול ומתקני רכיבה בשטח של 5,329.26 מ"ר אשר הוצא בגינו היתר בניה והיתר הריסה. באומדן השווי במצב הקודם הובאה בחשבון תרומת המבנה. לעומת זאת, במצב החדש המבנה אינו תורם לשווי ונדרש להרוס אותו כדי לממש את המצב החדש ולכן לא הובא בחשבון.

תחשיב:

| מצב קודם    |                  |                      |                  |
|-------------|------------------|----------------------|------------------|
| מבני משק    |                  | אכסון ג'             |                  |
| 5,000       | שטח המגרש (מ"ר)  | 7,000                | שטח המגרש (מ"ר)  |
| 50%         | זכויות בניה      | 50%                  | זכויות בניה      |
| 2,500       | זכויות בניה במ"ר | 3,500                | זכויות בניה במ"ר |
| 50%         | מקדם שטח שירות   | 1                    | מקדם אקווי       |
| 1,250       | שטח אקווי        | 3,500                | שטח אקווי        |
| 4,750       |                  | סה"כ שטח אקווי       |                  |
| ₪ 750       |                  | שווי למ"ר מבונה      |                  |
| ₪ 3,562,500 |                  | שווי מרכיב הקרקע     |                  |
| 5,329 מ"ר   |                  | שטח בנוי במועד הקובע |                  |
| ₪ 1,000     |                  | שווי מחוברים למ"ר    |                  |
| ₪ 5,329,260 |                  | שווי מרכיב המחוברים  |                  |
| ₪ 8,890,000 |                  | סה"כ שווי מצב קודם   |                  |

| מצב חדש    |            |       |           |            |        |           |
|------------|------------|-------|-----------|------------|--------|-----------|
| שטחי שירות |            |       | שטח עיקרי |            |        | שימוש     |
| הפרש       | בקשה להיתר | תב"ע  | הפרש      | בקשה להיתר | תב"ע   |           |
| 1,905      | 1,795      | 3,700 | -717      | 6,567      | 5,850  | מעל הקרקע |
|            |            |       |           |            |        | מתחת      |
| 1,905      | 5,754      | 5,100 | 743       | 3,507      | 4,250  | לקרקע     |
| 1,251      | 7,549      | 8,800 | 26        | 10,074     | 10,100 | סה"כ      |

| שימוש              | שטח   | מקדם שימוש | מקדם מפלס | שטח אקווי   |
|--------------------|-------|------------|-----------|-------------|
| עיקרי עילי         | 5,824 | 1          | 1         | 5,824       |
| שירות עילי         | 2,450 | 0.5        | 1         | 1,225       |
| עיקרי תת קרקעי     | 4,250 | 1          | 0.85      | 3,613       |
| שרות תת קרקעי      | 5,100 | 0.5        | 0.85      | 2,168       |
| סה"כ שטח אקווי     |       |            |           | 12,829      |
| שווי מ"ר מבונה     |       |            |           | ₪ 750       |
| מקדם לגודל וצפיפות |       |            |           | 0.9         |
| סה"כ שווי          |       |            |           | ₪ 8,659,636 |
| החלק היחסי         |       |            |           | 66.70%      |
| שווי מצב חדש       |       |            |           | ₪ 5,773,091 |

מהתחשיב הנ"ל לא חלה השבחה.

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9.4.3. הפרעה

תוכנית 214-0418509 קבעה בין הוראותיה, הוראות לתוספת שטחי בניה, תוספת קומות, הגדלת גובה המבנים וקביעת תכנית.

בדברי ההסבר לתוכנית נכתב כי "המלון מתוכנן כך שפריסתו בשטח מאפשרת חשיפה מקסימלית של החדרים והחללים הציבוריים כלפי נוף הכנרת וההרים". עפ"י נספחי התוכנית וכן עפ"י תוכנית הבקשה להיתר, מפלס ה-0.00 ± נקבע כמפלס הכניסה אליו מגיעים באמצעות כביש גישה לכלי רכב. במפלס זה לובי כניסה, עמדת קבלה וחדרי מלון. בקומות שמעליו, קומות 1 ו-2 מתוכננים חדרי מלון. בקומות שמתחת ל-0.00 ± חדרי מלון במפלסים (1-) ו-(2-) הפונים לנוף ולכנרת וחדרים לשימושים נלווים כגון ספא, חדר כושר, אחסנה וכיו"ב.

במפלס (3-) חדר אוכל וממנו יציאה לחצר הכוללת בריכות שחיה, מטבח, אולמות התכנסות, משרדים ומחסנים שונים.

מקדם שווי לשטחים שמתחת למפלס ה-0.00 ±

בתחשיבי הצדדים הובא בחשבון השטח שמתחת למפלס ה-0.00 ± במקדם 0.85. לאחר שבחנתי את נספח הבינוי ואת תוכנית הבקשה להיתר אני סבור כי אין לתת מקדם הפחתה לשטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, מאחר והמלון תוכנן תוך פריסה רחבה המאפשרת גם לשטחים שמתחת למפלס ה-0.00 ± חשיפה לכנרת ולנוף, כמו לחדרי המלון שבמפלסים (1-) ו-(2-) ולחדר האוכל ואולמות ההתכנסות במפלס (3-) אשר הינם במפלס החצר הכוללת את בריכות שחיה.

### תרומת המבנה שהיה בנוי במגרש

בשנת 1997 ניתן היתר בניה להקמת כפר נופש ומבנה שירותים מרכזי, מסעדה, אורוות סוסים, מתקני רכיבה ומסלול רכיבה. בשנת 2016 כחלק מהליכי התכנון של המלון החדש, הוצא היתר בניה להריסת המבנים הקיימים בשטח כולל של 5,329.69 מ"ר.

שמאי המבקש הביא בחשבון את תרומת שלד המבנה במצב הקודם לפי 1,000 ₪ למ"ר. מנגד, לעמדת שמאי המשיבה השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה כפי שאכן נעשה. לעמדתו, גם הרוכש ראה לעיניו כי המבנה אינו יתרון אלא נטל ונדרש להרוס אותו. שמאי המשיבה הפנה לשומת השמאי המכריע מוטי דיאמנט ברחוב אחד העם 3 בטבריה כתמיכה לעמדתו.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, אין ספק, שהמבנה אשר היה בנוי במגרש אינו תואם את התכנון במצב החדש וכדי לממש את הבניה עפ"י התכנון החדש נדרש להרוסו<sup>9</sup>. עם זאת, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לפיה המבנה תרם במצב הקודם ותרומתו תובא בחשבון בסך של 1,000 ₪ למ"ר<sup>10</sup>.

בהתייחס לשומה המכרעת ברחוב אחד העם בטבריה אליה הפנה שמאי המשיבה, באותו הנכס ניתנו היתרי בניה בשנים 1941, 1953 ו-1964 לשימוש לבית מלון ולתוספות לבנין הקיים בחלקה שיעודה במצב הקודם, באותן השנים, היה למגורים.

<sup>9</sup> הליכי התכנון של תוכנית 214-0418509 החלו לפני היתר הבניה להריסה.

<sup>10</sup> הוצגו צילומי המבנה טרם הריסתו.

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

**טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)**

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בהכרעתו קבע השמאי המכריע כי :

"... במועד הקובע ועוד לפניו היה מדובר על מבנה מיושן אשר אינו עומד בתקנים ובדרישות של משרד התיירות למלונאות, ללא חניה תואמת וללא מיגון ססמי. המערכות הקיימות כבר אינן תקינות וכי השימוש המיטבי הינו בניית מבנה מודרני חדש. לפיכך הקרקע תוערך אומנם כקרקע ריקה אך כזו ששוויה יביא בחשבון פטור מתשלום אגרות בניה והיטלים עבור שטח של כ - 2500 מ"ר בניה קודמת שבגינם שולמו תשלומים אלו. היות ובשני מצבי התכנון מוערכת הקרקע כריקה, לא יובאו בחשבון עלויות ההריסה והפינוי בשני מצבי התכנון היות והינם מבטלים זה את זה במסגרת התחשיב".

ובהמשך :

"היות ובמועד הקובע לתב"ע המבנה הינו להריסה היות ואין כדאיות כלכלית להשמישו למגורים ו/או למלונאות הרי שעלויות ההריסה והפינוי היו נדרשות בשני מצבי התכנון ולכן אין סיבה להביאם בחשבון במצבי התכנון השונים".

העולה מן האמור למעלה הינו כי באותו המקרה השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון היה הריסת המבנה.

המקרה הנ"ל שונה מהמקרה הנדון, שכן המבנה תרם במצב הקודם אך אינו תורם במצב החדש ומשכך תובא בחשבון תרומת המבנה לשווי במצב הקודם כפי שפורט למעלה.

## תכנון המלון

בדברי ההסבר לתוכנית היטיבו עורכי התוכנית לציין כי המלון מתוכנן כך שפריסתו תאפשר חשיפה מקסימלית של החדרים והחללים הפתוחים כלפי נוף הכנרת וההרים. לאחר שבחנתי את מסמכי התוכנית ותוכנית הבקשה להיתר אני סבור כי התוכנית משפרת תכנונית את שטחי המלון בשיפור תכנוני המוערך בכ-15%.

## שטחים לחישוב ההשבחה

מאחר והבקשה להיתר מהווה מימוש חלקי, חישובו הצדדים את ההשבחה בהתאם למימוש החלקי כמפורט לעיל.

לאחר שבחנתי את השטחים קיבלתי את הסכמת הצדדים להיקף השטחים שיובאו בחשבון בעת תחשיב ההשבחה.

## תחשיב ההשבחה

| מצב קודם            |                |                   |                  |            |              |
|---------------------|----------------|-------------------|------------------|------------|--------------|
| שימוש               | שטח מגרש (מ"ר) | זכויות בניה ב-50% | זכויות בניה במ"ר | מקדם אקוי' | שטח אקוי'    |
| אכסון ג'            | 7,000          | 50%               | 3,500            | 1          | 3,500        |
| מבני משק            | 5,000          | 50%               | 2,500            | 0.5        | 1,250        |
| סה"כ מ"ר אקוי'      |                |                   |                  |            | 4,750        |
| שווי מ"ר מבונה      |                |                   |                  |            | 1,000 ₪      |
| סה"כ שווי מצב קודם  |                |                   |                  |            | 4,750,000 ₪  |
| שטח בנוי            |                |                   |                  |            | 5,329        |
| תרומת המחוברים למ"ר |                |                   |                  |            | 1,000 ₪      |
| שווי מרכיב המחוברים |                |                   |                  |            | 5,329,260 ₪  |
| סה"כ שווי מצב קודם  |                |                   |                  |            | 10,079,260 ₪ |

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

| מצב חדש                  |          |            |              |
|--------------------------|----------|------------|--------------|
| שימוש                    | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | שטח אקוי'    |
| עיקרי עילי               | 5,824    | 1          | 5,824        |
| שירות עילי               | 2,450    | 0.5        | 1,225        |
| עיקרי תת קרקעי           | 4,250    | 1          | 4,250        |
| שרות תת קרקעי            | 5,100    | 0.5        | 2,550        |
| סה"כ שטח אקוי'           |          |            | 13,849       |
| שווי מ"ר מבונה           |          |            | 1,150 ₪      |
| סה"כ שווי במצב החדש      |          |            | 15,926,350 ₪ |
| החלק היחסי במגרש (12/18) |          |            | 66.67%       |
| שווי מצב חדש לחלק המבקשת |          |            | 10,617,567 ₪ |

ההשבחה - 538,307 ₪

היטל ההשבחה - 269,153 ₪

## 9.5. הקלות

### 9.5.1. עמדת שמאי המשיבה

הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.2 לתוספת החדרים ללא תוספת שטח.

הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל וצפיפות בשיעור של 10%.

תחשיב ההשבחה לתוספת חדרי מלון ללא תוספת שטח:

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| תוספת מספר חדרי מלון- | 26        |
| שווי קרקע לחדר-       | 70,000 ₪  |
| מקדם לגודל וצפיפות-   | 0.9       |
| מקדם תוספת לחדרים-    | 0.2       |
| ההשבחה לתוספת החדרים- | 327,600 ₪ |

תחשיב ההשבחה בגין ניווד שטחים:

| מצב קודם             |        |            |           |                |
|----------------------|--------|------------|-----------|----------------|
| שימוש                | שטח    | מקדם אקוי' | מקדם מפלס | סה"כ שטח אקוי' |
| עיקרי מתחת לכניסה    | 717.09 | 1          | 0.85      | 609.53         |
| שירות מעל הכניסה     | 654.82 | 0.5        | 1         | 327.41         |
| סה"כ מ"ר אקוי'       |        |            |           | 936.94         |
| שווי מ"ר מבונה אקוי' |        |            |           | 1,000          |
| סה"כ שווי מצב קודם   |        |            |           | 936,940        |
| מצב חדש              |        |            |           |                |
| שימוש                | שטח    | מקדם אקוי' | מקדם מפלס | סה"כ שטח אקוי' |
| עיקרי מעל כניסה      | 717.09 | 1          | 1         | 717.09         |
| שירות מתחת לכניסה    | 654.82 | 0.5        | 0.85      | 278.30         |
| סה"כ מ"ר אקוי'       |        |            |           | 995.39         |
| שווי מ"ר מבונה אקוי' |        |            |           | 1,000          |
| סה"כ שווי מצב קודם   |        |            |           | 995,390        |
| ההשבחה               |        |            |           | 58,450         |

סה"כ ההשבחה בגין ההקלות 386,050 ₪

היטל ההשבחה 193,025 ₪

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9.5.2. עמדת שמאי המבקש

הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.2 בגין תוספת החדרים ללא תוספת שטח.

מקדמים:

מקדם לגודל וצפיפות: 0.9

שטחי שירות: 0.5

מקדם מפלס מתחת לכניסה קובעת: 0.85

| מצב קודם   |       |          |                    |
|------------|-------|----------|--------------------|
| שטח אקווי' | מקדם  | שטח במ"ר | סעיף               |
| 610        | 0.85  | 717      | ניוד שטחים עיקריים |
| 327        | 0.5   | 655      | ניוד שטחי שירות    |
| 937        |       |          | סה"כ שטח אקווי'    |
| 750        |       |          | שווי למ"ר מבונה    |
| 702,702    |       |          | סה"כ שווי מצב קודם |
| מצב חדש    |       |          |                    |
| שטח אקווי' | מקדם  | שטח במ"ר | סעיף               |
| 717        | 1     | 717      | ניוד שטחים עיקריים |
| 278        | 0.425 | 655      | ניוד שטחי שירות    |
| 995        |       |          | סה"כ שטח אקווי'    |
| 750        |       |          | שווי למ"ר מבונה    |
| 746,541    |       |          | סה"כ שווי מצב חדש  |

₪ 43,839

ההשבחה-

| תוספת חדרים ללא תוספת שטח |                     |
|---------------------------|---------------------|
| 26                        | מספר חדרים          |
| ₪40,000                   | שווי קרקע לחדר      |
| 20%                       | מקדם ההשבחה         |
| 90%                       | מקדם גודל וצפיפות   |
| ₪187,200                  | ההשבחה לתוספת חדרים |

סה"כ ההשבחה כתוצאה מאישור ההקלות:

|          |                    |
|----------|--------------------|
| ₪187,200 | השבחה לתוספת חדרים |
| ₪43,839  | השבחה לניוד זכויות |
| ₪231,039 | סה"כ השבחה         |
| 0.667    | החלק היחסי בחכירה  |
| ₪154,026 | השבחה לחלק בחכירה  |
| ₪77,013  | היטל השבחה         |

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 16 מתוך 18



# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 9.5.3. הפרעה

ההקלות שאושרו הן תוספת 26 חדרי מלון (276 חדרי מלון במקום 250 חדרי מלון) ללא תוספת שטח וניוד שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת לקומות העליונות ושטחי שירות מהקומות העליונות לקומות שמתחת לכניסה הקובעת. בהתאם להכרעתי שלעיל, ניוד השטחים אינו משביח. באשר לתוספת חדרי המלון ללא תוספת שטח, קיבלתי את עמדת הצדדים למקדם השבחה של 20% ולמקדם גודל וצפיפות של 90%. שווי קרקע לחדר שיובא בחשבון הינו בהתאם לקביעת השווי במצב החדש בתחשיב ההשבחה המפורט בסעיף 9.4.3 בחלוקה ל-250 חדרים, מספר החדרים שלפני ההקלה לתוספת חדרים.

### תחשיב ההשבחה

| תוספת חדרים ללא תוספת שטח |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| 26                        | מספר חדרים                   |
| ₪ 63,705                  | שווי קרקע לחדר <sup>11</sup> |
| 20%                       | מקדם ההשבחה                  |
| 90%                       | מקדם גודל וצפיפות            |
| ₪ 298,141                 | ההשבחה לתוספת חדרים          |
| ₪ 66.67%                  | החלק היחסי במגרש             |
| ₪ 198,761                 | ההשבחה לחלק המבקשת           |
| ₪ 99,380                  | היטל ההשבחה לחלק המבקשת      |

<sup>11</sup> 15,926,350 ₪ / 250 חדרים = 63,705 ₪

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 10. שומה

הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישורה של תוכנית 214-0418509 ואישורן של הקלות המפורטות לעיל ובהתייחס לחלק המבקשת בנכס (66.67%), כדלקמן:

| תוכנית                | תאריך קובע | ההשבחה    | היטל ההשבחה |
|-----------------------|------------|-----------|-------------|
| 214-0418509 (ג/22992) | 25.12.2018 | ₪ 538,307 | ₪ 269,153   |
| הקלות                 | 05.01.2020 | ₪ 198,761 | ₪ 99,380    |

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

יהודה פלד, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

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

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 18 מתוך 18