דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 22 באוקטובר 2023

מספר מינוי: 3168-2022

לכבוד

חב' פרישטה בע"מ

ע"י מר יהב רשף, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים

ע"י מר יעקב כהן, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 30035, חלקה 167

רח' כורש 9

מרכז העיר, ירושלים

1. **<u>מטרת השומה</u>**

ביום 01/01/2023 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת מימוש על דרך של מכר מיום 15/05/2022.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש: 30035.

חלקה: 167.

שטח רשום: 1,266 מ"ר.

סוג הנכס: מגרש בייעוד למסחר, תעסוקה ותיירות (משמש כיום כחניון).

כתובת: רח' כורש 9, מרכז העיר, ירושלים.

4. **<u>מועדים קובעים</u>**

תכנית	מועד קובע
101-0120584	06/06/2015
101-0721597	30/11/2019

5. **<u>דיון</u>**

ביום 02/04/2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת ZOOM, בנוכחות: מר יעקב כהן – שמאי המשיבה, ה"ה יהב רשף ועופר נוי – שמאי המבקשת, עו"ד אריה להב – ב"כ המבקשת, וגב' מאיה שיחור ממשרדי.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 02/04/2023.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר יעקב כהן, מיום 15/09/2022 (מס' 22-1430), על נספחיה; במסמך התגובה לשומת המבקשת, מיום 08/02/2023, על צרופותיה; בתכתובת מייל, מיום 08/02/2023, על צרופותיה.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתם של מר יהב רשף ומר עופר נוי, מיום 06/01/2023, על צרופותיה; ובתכתובת מייל, מיום 02/04/2023, הכוללת השלמת מסמכים לסיכום הדיון.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 18/08/2023.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מגרש בייעוד מסחר, תעסוקה ומלונאות, בשטח רשום של 1,266 מ"ר, הידוע כחלקה 167 בגוש 30035, ברח' כורש 9, בירושלים (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים בבנייה רוויה למגורים, מסחר ומשרדים. בסמיכות לנכס ממוקמים משרד המשפטים, פרקליטות מחוז ירושלים, בית משפט השלום, עיריית ירושלים, תחנת המשטרה וכיוצ"ב.

רח' כורש הינו רחוב חד-סטרי, התחום בין רח' שלמה המלך ממזרח, לבין רח' עוזי (יחזקאל) חסון, ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות וכד'.

החלקה הנדונה, ממוקמת בפינת הרחובות שלמה המלך וכורש, בעלת צורה אי רגולרית דמוית טרפז וטופוגרפיה משופעת.

החלקה תחומה בין רח' כורש - מדרום, רח' יוחנן מגוש החלב - ממערב, רח' שושן - מצפון, ורח' שלמה המלך - ממזרח.

במועד הביקור בנכס, משמשת החלקה כחניון ציבורי.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1 להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 10/11/2022:

- גוש: 30035, חלקה: 167.
- בעלות: האפטריארכיה הארמנית בירושלים, בשלמות.
- חכירה: פרישטה בע"מ, לתקופה של 110 שנים, אשר תסתיים בשנת 2097.
- שטח רשום: 1,266 מ"ר.
- הערה מיום 12/12/2010 לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק, לטובת הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
- הערה מיום 15/02/2017 על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פאי סיאם בע"מ, מכוח התחייבות מיום 15/05/2022.
- ביום 12/12/2010 נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור בגין זכות מעבר חופשי להולכי רגל, ללא מגבלת זמן, בהתאם לתשריט (סעיף 9ב' בתכנית 4425).

9.2 ביום 15/05/2022 נחתם הסכם בין חברת פרישטה בע"מ לבין חברת פאי סיאם בע"מ, למכירת מלוא הזכויות בנכס הידוע כחלקה 167 בגוש 30035, ברחוב כורש 9 בירושלים, תמורת הסך של 80,000,000 ₪.

10. **המצב התכנוני**

10.1 **מצב קודם**

10.1.1 **תכנית 62** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 ביום 16/07/1959

התכנית מהווה את תכנית המתאר של ירושלים וסיווגה את החלקה בייעוד "**אזור מסחרי**". להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית:

- אחוזי בנייה לקומה: 50% משטח מגרש נטו.
- קומות: 3.
- זכויות בנייה: 150%.

10.1.2 **תכנית 1774** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1900 ביום 08/03/1973

בהתאם לתשריט התכנית, סומנה החלקה כמגרש מס' 3 בייעוד "**אזור מסחרי**". בהתאם להוראות התכנית, במגרש 3 ייבנה חניון בשני מפלסים, עם 5-6 חנויות משולבות במפלס העליון של החניון. מעל לחניון ייבנה בניין משרדים בן 2-3 קומות. שטח המשרדים יהווה חלק מ-2,348 מ"ר (חלקו העודף של שטח זה ייבנה על מגרש מס' 5). החלוקה המדויקת של השטח בין מגרשים 3 ו-5 תקבע ע"י רשויות התכנון לאחר שיוגשו תכניות לשני המגרשים.

10.1.3 **תכנית עמ/9** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2308 ביום 30/03/1977

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה סומנה כמגרש מס' 3 בייעוד "**שטח לתכנון בעתיד**". מטרת התכנית הינה לאפשר את פיתוחו של האזור עליו חלה התכנית תוך שמירה קפדנית על אופיו המיוחד, בין היתר, ע"י:

- סיווג אזורי עיר שונים, קביעת שימושים מותרים בקרקע ובבניינים, התווית רשת דרכים ראשיות, קביעת צורת הבנייה וכיוצ"ב.
- שימוש כבסיס להכנת תכניות בניין ערים מפורטות לשטח זה.
- שמירה על נוף טבעי ועירוני בשטח התכנית.
- שמירה על האתרים המסורתיים המשמשים נכסי קדושה והווי ליהדות ולדתות אחרות.
- שמירה על האתרים הארכיאולוגיים בשטח התכנית.

10.1.4 **תכנית 3014** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2833 ביום 08/07/1982

בין מטרות התכנית, הגדרת שטחי עזר לבנייה במגרש 3 עפ"י תכנית 1774, כמפורט להלן:

- חניון: 2,400 מ"ר.
- מקלט: 155 מ"ר.
- חדר מכונות: 101 מ"ר.

- חדר מדרגות: 138 מ״ר.
- חללים לא מקורים: 141 מ״ר.

10.1.5 **<u>תכנית 3330</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3237 ביום 11/08/1985

התכנית חלה על מגרשים 3 ו-5 עפ״י תכנית 1775, ובין מטרותיה, קביעת בינוי בשטח בהתאם לנספחי הבינוי, הגדלת שטחי הבנייה וקביעת הוראות בגין מיצוי זכויות בנייה במגרש 5.

בהתאם לתשריט התכנית, סומנה החלקה הנדונה כמגרש מס׳ 1, בייעוד ״**אזור מסחרי**״. להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית:

- סה״כ שטחי הבנייה הינם 6,667 מ״ר, בהתאם לחלוקה כדלקמן:
- 3,310 מ״ר לחניה מקורה, רמפות ומקלט תקני חד-תכליתי (שהם הגדלה של 375 מ״ר מעל המותר בתכנית 3014).
- 3,357 מ״ר שטחי בנייה לרישוי, שהם הגדלה של כ-322 מ״ר מעל ל-2,348 מ״ר, וכן 5-6 חנויות משולבות במפלס העליון של החניון עפ״י תכנית 1774.
- שטחי הבנייה במגרש זה ממצים אף את מלוא זכויות התכנית במגרש 5 עפ״י תכנית 1774 ומגישי התכנית מאשרים בחתימתם על גבי תכנית זאת את הסכמתם לכך.
- הבינוי והפיתוח יהיו עפ״י נספח הבינוי ובהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. אולם הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית רשאית להתיר שינויים בלתי מהותיים בפרטים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת שטח הבנייה המרבי וממגבלת מספר הקומות שעפ״י התכנית.
- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות בכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי. כל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר (סעיף 9 לתקנון).

בהתאם לנספח הבינוי של התכנית, הותרה הקמת בניין משרדים, בן 3 קומות, מעל 3 מפלסי חניון ושטחי בנייה כדלקמן:

- שטחי מסחר: 509.94 מ״ר.
- שטח משרדים מותר: 782.46 מ״ר x 3 קומות, ובסה״כ 2,347 מ״ר.
- תוספת שטחי בנייה למשרדים: 106.6 מ״ר למשרדים + 16 מ״ר למחסן, ובסה״כ 122.60 מ״ר בקומה x 3 קומות, ובסה״כ 367.80 מ״ר.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית מס' 4425</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4127 ביום 08/07/1993.</u>

בין מטרות התכנית, הרחבת פינת הרחובות שלמה המלך וכורש, תוך שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי לדרך.

בהתאם לתכנית, החלקה מסומנת כמגרש מס' 1, בייעוד "**אזור מסחרי**", בשטח של 1,255 מ"ר.

10.2.2 **<u>תכנית מס' 101-0120584</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7045 ביום 21/05/2015 ובעיתונות ביום 22/05/2015</u>

התכנית חלה על רח' כורש 9 ומטרתה בניית בניין מסחר ומשרדים בן 7 קומות מעל חניון בן 3 קומות. הבניין יהיה מדורג לכיוון העיר העתיקה וכלפי הרחובות המקבילים לו, רח' כורש ורח' שושן. בין מטרות התכנית, קביעת רמפת ירידה לחניון מתחת לדרך מאושרת, קביעת תחום חדש לזיקת הנאה לצורכי ציבור, הכוללת ארקדה לאורך רח' כורש ומעבר מדרגות מקורה לשימוש הציבור, המחבר בין רח' כורש לרח' שושן, וכן הגדלת אחוזי הבנייה.

בהתאם לתשריט התכנית, תא שטח 1 – ישמש למסחר ו/או למשרדים במפלס הרחובות כורש ושושן, ולמשרדים בשאר הקומות. תא שטח 2 – תותר הקמת רמפות תת-קרקעיות בתחום קווי הבניין התת-קרקעיים במגרש 2.

להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית לנכס הנדון:

- ייעוד: מסחר ומשרדים.
- שטח המגרש: 1,266 מ"ר.
- שטח עיקרי: 5,736.50 מ"ר.
- שטחי שירות: עילי – 1,896 מ"ר, תת-קרקעי – 3,693 מ"ר.
- תכסית: 100% מתא השטח.
- גובה: 28.35 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- קומות: מעל הכניסה הקובעת – 7, מתחת לכניסה הקובעת – 3.
- קווי בניין: צידי ימני - 4, צידי שמאלי - 5, אחורי - 5, קדמי - 5.
- לא יותר ניוד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
- בחזית הפונה לרח' שושן יותר קיום מסחר במפלס הרחוב.
- בחזית המסחרית הפונה לרח' כורש תוקם ארקדה ובה זיקת הנאה לציבור.
- בשתי הקומות העליונות, החזיתות הפונות לרח' כורש ולרח' שושן, ייבנו בנסיגה כמפורט בנספח הבינוי.
- חניה: מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום במגרש בלבד. החניה תהיה עפ"י התקן בעת מתן היתרי הבנייה אך לא פחות מהמוצע

במסמכי התכנית. מקומות החניה מעבר לתקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה ישמשו כחניון ציבורי בתיאום עם אגף החניה בעיריית ירושלים.

- הבנייה תבוצע בהינף אחד.
- תנאי להוצאת טופס 4 הינו פיתוח השטח עם זיקת ההנאה לציבור בהמשך רציף למדרכה ברח' כורש וביצוע גרם מדרגות המקשר בין רח' כורש ורח' שושן.
- להלן טבלת ריכוז שטחים מנספח חישוב שטחים:

תא שטח		תא שטח 01		תא שטח 2	
קומה	מפלס/שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר
-3	חניון P1	-	1,239	-	-
-2	חניון P2	-	1,227	-	213.5
-1	חניון P3	-	1,227	-	213.5
1	מסחר תחתון	664	571	-	213.5
2	7.35	936	340.5	-	-
3	10.85	968	230.6	-	-
4	14.85	966	169.5	-	-
5	17.35	963.7	187.2	-	-
6	21.85	619.5	178.5	-	-
7	24.35	619.5	176.5	-	-
8	28.35		22.5	-	-
סה"כ		5,737	5,569	-	640.5

10.2.3 **<u>תכנית מס' 101-0721597</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8522 ביום 14/11/2019 ובעיתונות ביום 15/11/2019</u>

מטרת התכנית הינה שינוי ייעוד בתחום התכנית המאושרת על מנת לאפשר שימוש למלונאות בבניין, בנוסף לשימוש למסחר ולמשרדים המאושרים כיום. ייעוד הקרקע ישונה ממסחר ומשרדים למסחר תעסוקה ותיירות. למעט תוספת זו לא יחול שינוי ביתר ההוראות שבתכנית המאושרת בתחום התכנית.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

שינוי ייעוד בתא שטח 01 ממסחר ומשרדים למסחר תעסוקה ותיירות.

בגג המבנה יותרו שימושים לפונקציות מלונאיות כגון משטחי שיזוף, פינות ישיבה ותצפית. יותרו בגג ריצוף, גינון, הצללה ומחיצות קלות בין המתקנים הטכניים לשטחים השימושיים.

יתר הוראות תכנית מספר 101-0120584 ימשיכו לחול במקום בהתאמה.

בהתאם לתשריט התכנית, תא שטח 1 – ישמש למסחר ו/או למשרדים במפלס הרחובות כורש ושושן, ולמשרדים בשאר הקומות. תא שטח 2 – תותר הקמת רמפות תת-קרקעיות בתחום קווי הבניין התת-קרקעיים במגרש 2.

אין שינוי בשטחים העיקריים ושטחי השירות בהתאם לתכנית 101-0120584.

11. **<u>רישוי</u>**

ביום 10/08/2016 אושרה בתנאים בקשה להיתר בנייה מס׳ 2016/0386.00, להקמת בניין משרדים ומסחר בן 7 קומות מעל 3 קומות חניה תת-קרקעית. בקשר עם המימוש דנן נערכה ע״י הח״מ שומה מכרעת, מיום 13/08/2017 (מינוי 712/17), בגין מימוש חלקי של תכנית 101-0120584 (להלן: ״הכרעה קודמת של הח״מ בנכס״).

מאתר המשיבה, עולה כי הבקשה להיתר בנייה לא מומשה בפועל ותיק הבקשה נסגר.

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ״ה-1965, הבאתי בחשבון את העקרונות והשיקולים הבאים:

13.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע״א 4217/04) למועד תחילתן של תכניות מס׳ 101-0120584 ו-101-0721597, כאמור בסעיף 13 להלן.

13.2 המימוש הינו מלא, בדרך של מכר, מיום 15/05/2022.

<u>תכנית 101-0120584 – מועד קובע 06/06/2015</u>

13.3 להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה בגין תכנית 101-0120584 הינה תוספת שטחי מסחר ומשרדים.
- במצב קודם, הובאו בחשבון שטחי בנייה למסחר בהיקף של 510 מ״ר, בהתאם לתכנית 3330, ושטחי בנייה למשרדים בהיקף של 2,670 מ״ר, כפי שנקבע בהכרעה קודמת של הח״מ בנכס.
- במצב החדש, הובאו בחשבון שטחי בנייה עיקריים בהתאם לטבלת השטחים בנספח הבינוי בתכנית 101-0120584.
- הובא בחשבון, בהתאם להכרעה קודמת של הח״מ בנכס כי שווי שטחי המסחר, הפונים לרח׳ השושן מהווים 60% מהשווי למסחר הפונה לרח׳ כורש.
- **ערכי שווי למסחר** – שמאי המשיבה טען לשווי של 17,300 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למסחר, המגלם שטחי שירות, כפי שנקבע בהכרעה קודמת של הח״מ בנכס.

- **ערכי שווי למשרדים** – שמאי המשיבה טען לשווי של 4,200 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למשרדים, המגלם שטחי שירות, כפי שנקבע בהכרעה קודמת של החי״מ בנכס.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם						
מפלס	**ייעוד**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**	**שווי מ״ר**	**סה״כ**
קרקע	מסחר	510 מ״ר	1.00	510 מ״ר	17,300 ₪	8,823,000 ₪
קומות 1-3	משרדים	2,670 מ״ר	1.00	2,670 מ״ר	4,200 ₪	11,214,000 ₪
שווי מצב קודם		3,180 מ״ר				20,037,000 ₪

שווי מצב חדש						
קומה	**ייעוד**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
1	מסחר (מפלס רחוב כורש)	664.00 מ״ר	1.00	664.00 מ״ר	17,300 ₪	11,487,200 ₪
2	מסחר (מפלס רחוב שושן)	936.00 מ״ר	0.60	561.60 מ״ר	17,300 ₪	9,715,680 ₪
3	משרדים	968.00 מ״ר	1.00	968.00 מ״ר	4,200 ₪	4,065,600 ₪
4	משרדים	966.00 מ״ר	1.00	966.00 מ״ר	4,200 ₪	4,057,200 ₪
5	משרדים	963.50 מ״ר	1.00	963.50 מ״ר	4,200 ₪	4,046,700 ₪
6	משרדים	619.50 מ״ר	1.00	619.50 מ״ר	4,200 ₪	2,601,900 ₪
7	משרדים	619.50 מ״ר	1.00	619.50 מ״ר	4,200 ₪	2,601,900 ₪
שווי מצב חדש		5,736.50 מ״ר				38,576,180 ₪
שווי מצב קודם						20,037,000 ₪
השבחה						18,539,180 ₪

13.4 להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- ההשבחה בגין תכנית 101-0120584 נבחנה בגין תוספת שטחי בנייה למסחר ולמשרדים בהפחתת עלויות עודפות הכרוכות בהקמת קומת מרתף שלישית והפסד השווי בגין צמצום מספר מקומות החניה מ-113 ל-93.

- הובאה בחשבון תוספת שטחי משרדים ומסחר חלקי בקומה 2, ובסה"כ 6 קומות מעל ק"ק, במצב חדש, במקום 3 קומות מעל ק"ק, במצב קודם. הובאו בחשבון, במצב קודם שטחי בנייה למסחר של כ-510 מ"ר ושטחי בנייה למשרדים של 2,715.20 מ"ר.

שמאי המשיבה הגיב לשטחי הבנייה וטען כי בהכרעה הקודמת של הח"מ בנכס הובא בחשבון שטח עיקרי למשרדים, במצב קודם, של 2,670 מ"ר, אולם שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח ברוטו למשרדים של 2,715 מ"ר. ככל הנראה, הביא שמאי המבקשת בחשבון בנוסף גם את שטחי המחסנים של 48 מ"ר (3 קומות x 16 מ"ר לקומה).

- הובא בחשבון כי בקומת הקרקע בוטלו מקומות חניה לטובת הוספת שטחי מסחר והוספת ארקדה עם זיקת הנאה לציבור.

- הובאה בחשבון תוספת קומת מרתף נוספת 3- וכן צמצום מספר מקומות החניה מ-113 מקומות חניה ל-93 מקומות חניה בלבד. בשל הוספת הקומות נוספו גרם מדרגות, מעליות ושטחים טכניים ולכן הצריכו הוספת קומת מרתף נוספת 3-, לרבות רמפת ירידה לקומה 3-.

- שמאי המבקשת טען שמרבית החניות אינן נדרשות לפי התקן. בהתאם להוראות התכנית, החניות מעבר לתקן ישמשו כחניון ציבורי בתיאום עם אגף החניה בעיריית ירושלים במקום חניון הפרטי, החניון הציבורי ימוקם בקומות המרתף העליונות (2-, 1-).

- מן האמור עולה כי נגרמו בנכס עלויות עודפות של הקמת מרתף 3- (כולל רמפה נוספת, גרעינים למבנה וכו'), בד בבד, עם צמצום מספר מקומות החניה במגרש מ-113 ל-93 מקומות בלבד. מכאן, יש להביא בחשבון את העלויות העודפות, מחד, ואת הפסד השווי בגין צמצום מספר מקומות החניה, מאידך. כל זאת במקביל לתוספת השווי הנובעת מהוספת זכויות הבנייה.

- ערכי השווי ואופן קביעתם הינם בהתאם להכרעה הקודמת של הח"מ בנכס.

- **מקדם דחייה / התאמה לגודל** - תכנית 101-0120584 הוסיפה מרתף 3-, הרחיבה את הבנייה בקומת הקרקע והוסיפה 3 קומות עליונות לשימוש למשרדים. שמאי המבקשת טען כ בניית השטחים הנוספים צפויה להאריך את משך הבנייה בלפחות

שנה ביחס לבנייה בהתאם לתכנית הקודמת וכן צפוי להתארך משך השיווק. לפיכך, תזרימי המזומנים הנובעים מהשכרת השטחים יתעכבו בלפחות שנה ביחס למצב קודם. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה/מקדם התאמה לגודל במקדם 0.943 (שנה אחת, 6%), לשווי המצב החדש.

שמאי המשיבה הגיב כי בהכרעה הקודמת של הח"מ בנכס לא הובא בחשבון מקדם דחייה. מדובר בפרויקט שערכי השווי שנקבעו בהכרעה הקודמת מגלמים התאמה לגודלו.

- **עלויות הקמת מרתף חניה בקומה 3-** שמאי המבקשת טען כי בשל מיקום הנכס בירושלים וסוג הקרקע/אבן, היות החניון בקומה 3-, היות הבנייה בתכסית מלאה של החלקה ללא השארת שטחי חלחול סטנדרטיים ובשל צורת החלקה, עלות ישירה להקמת מרתף חניה הינה כדלהלן: קומת מרתף 1- : 2,800 ₪; קומת מרתף 2- : 3,000 ₪; קומת מרתף 3- : 3,200 ₪.
- שמאי המשיבה ביסס את עלויות הבנייה במרתף על נתוני השוואה, כמפורט להלן:
- בהתאם למחירון דקל, עלות בנייה ישירה להקמת מרתף חניה, בחודש יולי 2015, הינה 2,520 ₪. מחיר זה הינו ממוצע להקמת מרתף חניה ברחבי הארץ ומתייחס להקמת מרתף סטנדרטי. המחיר אינו כולל תוספות, הכוללות חציבה לצורך הוצאת מילוי, מפוחי יניקת עשן, משאבות ומאגרי מים בחניון וכו'.
- בהתאם למחקר בהזמנת משרד הבינוי והשיכון, ספטמבר 2015, שנערך ע"י משרד השיכון והבינוי בשיתוף פז כלכלה והנדסה וקבוצת דקל - "רכיבי עלויות הבניה למגורים ומשקלם במחיר הדירה" - נמצא בין היתר, כי עלויות בניית מרתפי חניה (למגורים) במחוז ירושלים גבוהות משמעותית מיתר המחוזות (עמוד 38 במחקר).

שמאי המשיבה הגיב כי אין לחשב עלות דיפרנציאלית בין קומות המרתף אלא יש לחשב עלות ממוצעת לכל הקומות מול שווי מקום חניה, כאשר התוצאה היא קיזוז.

- **שווי חניה תת-קרקעית** – שמאי המבקשת העריך שווי מקום חניה לפי מחיר חודשי של 600 ₪, בשיעור היוון של 8%, ושווי של 90,000 ₪, בהתבסס על נתוני השוואה, כמפורט להלן:
- בהתאם לדו"ח נת"מ, למחצית הראשונה של שנת 2016, אשר בו פורסמו לראשונה נתוני מחירים מבוקשים לחניות מקורות/תת"ק, מחיר מבוקש לחניה במרכז העיר ירושלים היה כ-570 ₪ (לא כולל מע"מ).
- בהתאם לדו"ח IFRS, למועד דצמבר 2015, שנערך ע"י השמאית רלי טרייסטמן ל"בית האומות" ברחוב דרך חברון 101 ירושלים, הוערך שווי מקום חניה

מקורה בהתאם למחירי השכירות בחניון לפי 510 ₪ למקום, מהווה בשיעור של 7.75% (בהתאם לשיעור היוון משרדים), ובסה"כ כ-79,000 ₪ למקום חניה.

- מחירים מבוקשים לחניות מקורות, כפי שפורסמו בדו"ח IFRS, למועד יוני 2016, שנערך ע"י השמאית רלי טרייסטמן לחניון "מגדל העיר" בבניין משרדים בפינת הרחובות המלך ג'ורג', בן יהודה, ומסילת ישרים. בשומה קבעה השמאית טרייסטמן שווי למקום חניה בסך 110,400 ₪ / 92,000 ₪ בהתאם להכנסות בפועל של החניון, מהוונות בשיעור 8.5%, כתלות במספר החניות במבנה 250/300 (בחניון מסומנים 250 מקומות חניה אולם בפועל משמש לחניית 300 רכבים).

שמאי המשיבה הגיב כי בהכרעה הקודמת של הח"מ בנכס נקבע, בהסכמת הצדדים, כי שווי מקום חניה מתקזז מול עלות הקמתו, בשני מצבי התכנון. עקרונות ההכרעה דשם הינם חלוטים.

- **ערכי שווי למשרדים** - שמאי המבקשת טען לשווי של 4,200 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למשרדים, כפי שנקבע בהכרעה הקודמת של הח"מ בנכס.
- **ערכי שווי למסחר** – שמאי המבקשת טען לשווי של 17,300 ₪ למ"ר מבונה למסחר בקומת הקרקע ולמקדם שווי של 0.6 למסחר בקומה העליונה (פונה לרחוב שושן), כפי שנקבע בהכרעה הקודמת של הח"מ בנכס.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

שווי מצב קודם			
מהות	**שטח עיקרי/ מס' חניות מקורות / שטח מרתף כולל רמפה**	**שווי למ"ר עיקרי מגלם ש"ש/ שווי חניה מקורה/ עלות בנייה למ"ר מרתף**	**סה"כ**
מסחר	509.94 מ"ר	17,300 ₪	8,821,962 ₪
משרדים	2,715.20 מ"ר	4,200 ₪	11,403,840 ₪
חניות מקורות	113.00 מ"ר	90,000 ₪	10,170,000 ₪
עלות הקמת מרתף 1-	1,241.40 מ"ר	2,800 ₪	- 3,475,920 ₪
עלות הקמת מרתף 2-	1,414.30 מ"ר	3,000 ₪	- 4,242,900 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			22,676,982 ₪

שווי מצב חדש			
מהות	**שטח עיקרי/ מס' חניות מקורות/ שטח מרתף כולל רמפה**	**שווי למ"ר עיקרי מגלם ש"ש/ שווי חניה מקורה/ עלות בנייה למ"ר מרתף**	**סה"כ**
מסחר קומת קרקע	664.00	₪ 17,300	₪ 11,487,200
מסחר קומה 1	311.63	₪ 10,380	₪ 3,234,721
משרדים קומה 1	624.37	₪ 4,200	₪ 2,622,353
משרדים ביתר הקומות	4,136.7	₪ 4,200	₪ 17,374,140
חניות מקורות	93	₪ 90,000	₪ 8,370,000
עלות הקמת מרתף 1-	1,452.20 מ"ר	₪ 2,800	- ₪ 4,066,160
עלות הקמת מרתף 2-	1,440.50 מ"ר	₪ 3,000	- ₪ 4,321,500
עלות הקמת מרתף 3-	1,440.50 מ"ר	₪ 3,200	- ₪ 4,609,600
סה"כ שווי מצב חדש לפני דחייה			₪ 30,091,154
מקדם דחייה / התאמה לגודל			0.943
שווי מצב חדש לאחר דחייה			₪ 28,387,882
שווי מצב קודם			₪ 22,676,982
השבחה			₪ 5,710,900

<u>הכרעה</u>

13.5 תכנית 101-0120584 הרחיבה את שטחי הבנייה למסחר ולמשרדים והתירה תוספת של 3 קומות עליונות למשרדים. הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית במסגרת מימוש מלא על דרך של מכר.

13.6 בפתח הדברים, יודגש, כי בנכס הנדון נערכה ע"י החי"מ שומה מכרעת, מיום 13/08/2017, במסגרת מימוש חלקי על דרך של בקשה להיתר בנייה מס' 2016/0386.00, במסגרתה נבחנה השבחה בגין תכנית 101-0120584. הצדדים הישירים בהליך שהתנהל בפניי במסגרת הכרעתי הקודמת נותרו אותם הצדדים בהליך הנוכחי, כאשר המשיבה יוצגה ע"י השמאי מר יעקב צפריר, ואילו המבקשת מיוצגת עתה ע"י השמאים ה"ה יהב רשף ועופר נוי (בהליך הקודם יוצגה המבקשת ע"י מר עודד האושנר).

13.7 אין חולק כי אף אחד מן הצדדים לא הגיש ערר על הכרעתי הקודמת בנכס. בנסיבות כאמור, ובחלוף למעלה מ-6 שנים, הפכה הכרעתי הקודמת בנכס לחלוטה, על עקרונותיה וערכיה.

13.8 העובדה כי הכרעתי זו עוסקת עתה במימוש מלא על דרך של מכר, וזאת לאחר שהבקשה הקודמת לא הבשילה לכדי היתר בנייה, אין משמעותה כי המבקשת יכולה

להתייחס להליך זה כ"מקצה שיפורים" על העקרונות ו/או הסכמות אשר התקבלו בהכרעתי הקודמת בנכס, אשר הוחלט בזמן אמת שלא לערור עליהן ועתה אינן משרתות לכאורה את האינטרסים של המבקשת. בהקשר זה יפים דבריה של ועדת הערר בתיק מס' 8006/20 **ביג מרכזים מסחריים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב כרמיאל**, פורסם בנבו, מיום 08/07/2020:

"שומה חלוטה נהנית מסופיות ומחזקת התקינות, וחזקה עליה כי היא משקפת מס אמת. שומה חלוטה אף מייצרת הסתמכות לגיטימית של הנישום עליה. הנישום רשאי להניח כי שומה הכוללת אומדן השבחה לחלקה כולה, ונבדקה ונמצאה על ידו סבירה, לא תשתנה בכל מימוש מחדש, כך שהוא יידרש בכל פעם מחדש לקיים בחינה והתמודדות מקצועיים עם תחשיב, שיטה וטיעונים חדשים. שיקולי יעילות ואמון הציבור בהליכי השומה אף הם תומכים בסופיותה של שומה הנערכת בחלקה מסוימת וכוללת אומדן השבחה של התכנית כולה.

רציונל ההסתמכות והוודאות, הוסבר בהחלטת ועדת הערר בערר (חיפה) 8088/14 שוורץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אתא (פורסם בנבו, 26.07.2015), בהקשר של שומה מוסכמת קודמת:

> **'משכך, המשמעות הפרקטית של קבלת פרשנות העורר היא הענקת אפשרות לעיון מחדש ולפתיחה של הסכמים מחייבים וחתומים בין נישומים וועדות מקומיות, באופן חד צדדי. תוצאת פרשנות כזו היא פגיעה בהסתמכות ובוודאות של הוועדות המקומיות ביחס לתקבולים האמורים להשתלם לקופתן, כמו גם בהסתמכות וודאות של נישומים באשר לסכומי ההיטל, אותם הם עתידים לשלם, בהסתמך על אותן שומות. אין מקום ליתן לכך יד, במיוחד מקום בו המחוקק הבהיר מפורשות כי אין זו כוונתו.**
>
> **לפיכך, אין בידינו לקבל את פרשנות העורר ואת טענתו בסוגיה זו.'**
> **[ההדגשות הוספו-ו.ע.מ.צ.]**" (ההדגשות אינן במקור, ד"ש).

13.9 ועדת הערר בהליך שלעיל אף הרחיבה והתייחסה לזהות הצדדים בהליכים השונים, וקבעה כדלקמן:

"יש לציין כי כאשר מדובר בנישומים שונים, עשויה לעמוד לנישום טענה של פגיעה בזכות טיעון כנגד השומה הקודמת, מה שאין כן במקרה שבו הנישום הוא אותו הבעלים, כך שהצדדים הרלבנטים לשומה הקודמת זהים לאלה הרלבנטים לשומה החדשה".

13.10 לאור האמור לעיל, ובהתחשב בזהות הצדדים בהכרעתי דנן ובהכרעתי הקודמת בנכס, הרי שזו בעינה עומדת. לפיכך, יובאו בהכרעתי זו, למען הנוחות ורציפות הקריאה,

החלקים הרלוונטיים בהכרעתי הקודמת, תוך התייחסות לטיעוני הצדדים בקשר עם המימוש המלא וסוגיות חדשות אשר הועלו בהליך דכאן ע"י שמאי המבקשת.

<u>שטחי הבנייה במצב קודם</u>

13.11 קיימת הסכמה בין הצדדים כי שטח הבנייה העיקרי למסחר בק"ק הינו 509.94 מ"ר, אולם הם חלוקים בנוגע לשטח העיקרי למשרדים. שמאי המשיבה טען לשטח עיקרי למשרדים של 2,670 מ"ר, כפי שנקבע בהכרעתי הקודמת בנכס. מאידך, שמאי המבקשת טען לשטח בנייה למשרדים של 2,715.20 מ"ר, כפי שמופיע בנספח הבינוי של תכנית 3300, החלה במצב הקודם.

13.12 <u>שטחי מסחר</u> – בחינה מדוקדקת של הוראות תכניות 1774 + 3330, אף ללא נספח הבינוי של תכנית 3330, מלמדת כי סך שטחי הבנייה במצב הקודם הינו 6,667 מ"ר, המורכבים משטחי חניה מקורה, רמפות ומקלט בשטח כולל של 3,310 מ"ר, וכן שטחי בנייה לרישוי בהיקף של 3,357 מ"ר.

13.13 שטחי הבנייה לרישוי בהיקף של 3,357 מ"ר, כללו שטחי משרדים, בבינוי של 2-3 קומות מעל לקומת חניון, בהיקף של 2,348 מ"ר (תכנית 1774) בתוספת שטח בנייה למשרדים של 322 מ"ר (תכנית 3330), ובסה"כ שטחי משרדים בהיקף של 2,670 מ"ר. יתרת שטחי הבנייה, בהיקף של 687 מ"ר (2,670 מ"ר – 3,357 מ"ר) יוחסה לשטחי המסחר בקומת המפלס העליון של החניון (5-6 חנויות).

13.14 עיון בנספח הבינוי של תכנית 3330 מעלה כי השטח המסחרי בק"ק מהווה 509.94 מ"ר בלבד ולא 687 מ"ר כמתקבל מחישוב השטח השיורי למסחר בסעיף 13.1313.13 לעיל. בהתאם להוראות סעיף 9 לתקנון תכנית 3330, הרי שבמקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, קרי: התקנון ביחס לנספח הבינוי, תחולנה בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר. לאור האמור, ולצורך חישוב השווי במצב הקודם, יובאו בחשבון שטחי בנייה למסחר בהיקף של כ-510 מ"ר בלבד כעולה מנספח הבינוי.

13.15 <u>שטחי משרדים</u> – בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 3330, שטחי הבנייה למשרדים, בבינוי הכולל 3 קומות, הינם בהיקף של 905.06 מ"ר לקומה (122.6 מ"ר + 782.46 מ"ר), ובסה"כ 2,715.18 מ"ר. מאידך, בהתאם לתקנון תכנית 3330, שטחי הבנייה למשרדים הינם בהיקף של 2,670 מ"ר בלבד (322 מ"ר + 2,348 מ"ר). כאמור לעיל ולאור הוראות סעיף 9 לתקנון התכנית, תחולנה ההוראות המגבילות יותר, ולפיכך, לצורך חישוב השווי במצב הקודם יובאו בחשבון שטחי בנייה למשרדים בהיקף של 2,670 מ"ר בלבד.

13.16 בהתחשב כי בחינת ההשבחה, לרבות קביעת השווי במצב הקודם, מתמקדת בבחינת שטחי הבנייה העיקריים המקסימליים, לא ניתן להתעלם מההוראה בתכנית 3300

הקובעת כי ההוראות המגבילות מבין תקנון התכנית ונספח הבינוי הן שתגברנה, כמוצע ע"י שמאי המבקשת.

<u>שטחי הבנייה במצב חדש</u>

13.17 בין הצדדים ישנה הסכמה כי השטח למסחר בק"ק הפונה בחזיתו לרחוב כורש הינו 664 מ"ר וכי סה"כ שטחי המשרדים בקומות 2-6 הינם 4,136.5 מ"ר, אולם הם חלוקים בנוגע לחלוקת השטח והשימושים השונים בקומה 1, מעל קומת המסחר התחתונה, בחזית הפונה לרחוב שושן. שמאי המשיבה טען כי הקומה הראשונה, בשטח של 936 מ"ר, מיועדת כולה לשימושי מסחר. מאידך, טען שמאי המבקשת, כי שטח של 311.63 מ"ר משמש למסחר ואילו יתרת שטח הקומה של 624.37 מ"ר משמש למשרדים.

13.18 <u>שטחי בנייה למסחר</u> - לאחר שבחנתי בעיון את מסמכי התכנית, לרבות תקנון התכנית, נספח הבינוי ונספח חישוב השטחים, הגעתי לכלל מסקנה כי שטח הקומה הראשונה לא יועד במלואו לשימושי מסחר, כמוצע ע"י שמאי המשיבה, כי אם לשימוש מפוצל למסחר ולמשרדים, וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן.

13.19 ראשית, בנספח הבינוי של התכנית, סומן מפורשות בקומת המסחר העליונה, כי השטח הפונה בחזיתו לרחוב שושן ישמש למסחר ואילו השטח העורפי ישמש למשרדים.

13.20 שנית, בנספח חישוב שטחים, צוין מפורשות כי השטח העיקרי של 664 מ"ר בקומת המסחר התחתונה משמש כולו למסחר ואילו השטח העיקרי של 936 מ"ר בקומת המסחר העליונה משמש <u>למסחר ולמשרדים</u>.

13.21 שלישית, מעיון בטבלת זכויות הוראות בנייה בסעיף 5 לתקנון תכנית 101-0120584, עולה כי השטח העיקרי המותר בפרויקט כולו, למסחר ולמשרדים, הינו 5,736.5 מ"ר. בסעיף 2.3 לתקנון התכנית, שעניינו נתונים כמותיים עיקריים בתכנית, מצוין כי השטחים המוצעים בתכנית הינם כדלקמן: מסחר – 1,073.5 מ"ר, משרדים – 4,663 מ"ר, ובסה"כ 5,736.5 מ"ר.

13.22 לאור האמור לעיל, ובהתחשב כי בהתאם לנספח חישוב שטחים, שטח קומת המסחר התחתונה הינו 664 מ"ר, מתקבל כי יתרת שטחי המסחר בקומה הראשונה, שהינה קומת המסחר העליונה, היא 409.5 מ"ר (664 מ"ר – 1,073.5 מ"ר). בהתאמה לאמור, השטח העיקרי למשרדים בקומה הראשונה הינו 526.5 מ"ר (409.5 מ"ר – 936 מ"ר).

13.23 <u>שווי שטחי המסחר הפונים לרח' שושן</u> – בהתאם למסמכי תכנית 101-0120584, הותרה הקמת קומת מסחר בשטח של 664 מ"ר, במפלס 0.00+, הפונה בחזיתה לרח' כורש, וקומת מסחר ומשרדים, במפלס 7.35+, הפונה לרח' שושן.

13.24 מביקורי בנכס, התרשמתי כי חזית מסחרית לרח' שושן תהיה נחותה יותר בשוויה ביחס לחזית מסחרית לרח' כורש, הן בשל תנועת כלי הרכב והן בשל הנגישות והקרבה

לציר תנועה ראשי ברח' שלמה המלך. לאור האמור, אני בדעה כי השווי של שטחי המסחר הפונים לרח' שושן יהווה 60% מהשווי למסחר הפונה לרח' כורש.

13.25 שטחי בנייה למשרדים – בהתאם לתקנון התכנית ונספח השטחים, מקובלת הסכמת הצדדים כי שטחי הבנייה למשרדים בקומות 2-6 הינם 4,136.5 מ"ר.

13.26 כאמור בהכרעתי לעיל, שטח הבנייה למשרדים בקומה 1, המהווה את קומת המסחר העליונה, הינו 526.50 מ"ר.

13.27 מן המקובץ לעיל, מתקבל כי סך שטחי הבנייה למשרדים הינו 4,663 מ"ר עיקרי.

13.28 שווי למשרדים בקומות עליונות – כל הקומות יחושבו לפי מקדם 1.

הוספת קומת מרתף שלישית וצמצום מקומות חניה

13.29 שמאי המבקשת טען בשומתו כי במסגרת תכנית 101-0120584 נוספה קומת מרתף שלישית וצומצמו מקומות החניה מ-113 חניות, במצב קודם, ל-93 חניות, במצב חדש. בטיעונו זה חולק שמאי המבקשת על הסכמה שהתקבלה בין הצדדים במסגרת הכרעתי הקודמת בנכס, ואשר אומצה על ידי, לפיה שווי מקום חניה בסביבת הנכס עולה על עלות הקמתו ולפיכך לא הובאו בחשבון עלויות עודפות בגין הקמת החניון התת-קרקעי לצורך בחינת ההשבחה.

13.30 ראשית, וכאמור בהכרעתי לעיל, הכרעתי הקודמת בנכס, על הסכמותיה והכרעותיה הינה חלוטה ואיני רואה מקום להתערב בה.

13.31 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, להלן התייחסותי לגופם של דברים.

13.32 מעיון בהוראות התקנון של תכנית 3300, החלה במצב הקודם, ובנספח הבינוי שלה, עולה כי נדרשה הקמת 112 חניות מקורות, בחלוקה כדלקמן: קומת קרקע בשטח של 644.50 מ"ר – 12 חניות; קומת חניה עליונה בשטח של 1,241.4 מ"ר – 48 חניות; קומת חניה תחתונה בשטח של 1,414.36 מ"ר – 52 חניות. מתקבל אם כן, כי במצב הקודם, נדרשו 2.5 קומות חניה לצורך מתן מענה לפתרונות החניה הנדרשים ולא 2 קומות בלבד, כמוצג בתחשיבו של שמאי המבקשת.

13.33 כמות החניות התת-קרקעיות (100 חניות) ביחס לשטחי החניה התת-קרקעיים (2,655.76 מ"ר) מלמדת כי שטח חניה ממוצע, בקומות התת-קרקעיות, במצב קודם, הינו כ-26 מ"ר בלבד, המעיד על ציפוף וניצול מקסימלי של שטחי הבנייה. בנסיבות כאמור, אלמלא התירה התכנית הקמת 12 חניות מקורות בקומת הקרקע, לצד שטחי המסחר, היו נדרשים הבעלים ליתן מענה ליתר החניות הנדרשות ע"י חפירת קומת מרתף שלישית, כך שהדרישה לקומת חניה שלישית הייתה קיימת גם במצב הקודם

וקיבלה מענה ע"י האפשרות להקמת חניות בקומת הקרקע במקום בקומת מרתף שלישית.

13.34 זאת ועוד, מעיון בנספח הבינוי של תכנית 101-0120584, עולה כי בכל קומת מרתף סומנו 30-31 חניות בלבד, לצד 2 מחסנים, ובסה"כ 92 חניות ו-6 מחסנים. בהקשר זה יצוין כי נפלה טעות בטבלת מאזן חניה שבנספח הבינוי, ומספר החניות הנדרש צ"ל 92 ולא 93. בתקנון התכנית צוין כי החניות לחניון הציבורי ימוקמו בשתי קומות המרתף העליונות, כאשר בחניון העליון מסומנות 30 חניות ובחניון האמצעי 31 חניות, ובסה"כ 61 חניות. בהתאם לשטחי הבנייה למסחר ולמשרדים נדרשות לפי התקן עוד 31 חניות, כך שמתקבל כי בסה"כ נדרשות 92 חניות.

13.35 עולה אם כן, כי במצב החדש, ובניגוד מוחלט למצב הקודם, הריווח של החניות בכל קומת מרתף הינו מקסימלי. כך, שמקום בו במצב קודם מוקמו בחניה התחתונה 52 חניות, הרי שבאותו שטח חניה, מוקמו במצב החדש רק 31 חניות. בהקשר לסוגיה זו אתייחס לשני נושאים: ראשית, תכנית 101-0120584 הוכנה ביוזמת הבעלים, וככזו הנחת המוצא הינה כי היה לבעלים אינטרס בריווח החניות והוספת מחסנים דווקא, במצב החדש. שנית, בהתאם להוראות סעיף 6.1 לתקנון התכנית, צוין כי החניה תהיה עפ"י התקן התקף ולא פחות מהמוצע בתכנית. עולה אם כן, כי הבעלים מחויבים לספק לפחות 92 מקומות חניה ואין איסור על הקמת כמות גדולה יותר של חניות, אם ירצו בכך הבעלים. יובהר, כי אני סבורה שהוועדה המקומית לא תתנגד לתוספת מקומות חניה לצורך החניון הציבורי, אם המבקשת תרצה להקים (שכן כפי שעולה מנספח הבינוי בתכנית 3300 ניתן להקים בכל קומת מרתף כ-50 חניות במקום כ-30 חניות בלבד).

13.36 מעבר לאמור לעיל, יצוין כי איני מקבלת את אופן עריכת תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת, אשר הוסיף לשווי המבונה את תרומת החניות כרכיב נפרד לצד קיזוז בעלויות הקמתן. כאמור, בהכרעתי הקודמת בנכס, וכפי שיובא להלן, ערכי השווי מגלמים בתוכם את תרומת החניה לשטחי הבנייה העיליים. בנסיבות כאמור, תוספת נפרדת של שווי החניות, בכ"א ממצבי התכנון, מהווה מעין כפילות ומעוותת את התוצאה.

13.37 לסיכום, אני בדעה כי ערכי השווי מגלמים נאמנה את תרומת החניות לשווי ואין מקום להפחתת עלויות עודפות בגין הקמת מרתפי חניה תת-קרקעיים.

13.38 **דחייה בגין התארכות משך הבנייה / התאמה לגודל** – שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון דחייה/ מקדם התאמה לגודל, במצב החדש, בגין התארכות משך הבנייה, לפי מקדם 0.943.

13.39 איני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת. ראשית, הפחתה זו לא נטענה ע"י המבקשת בהליך שהתנהל במסגרת הכרעתי הקודמת בנכס וכאמור לעיל, ההליך דנן אינו מהווה "מקצה שיפורים". שנית, ערכי השווי מגלמים בתוכם את היקף שטחי הבנייה וגודל הפרויקט ואין צורך בביצוע התאמות נוספות.

<u>ערכי השווי</u>

13.40 **שווי למשרדים** – שמאי הצדדים אימצו את השווי של 4,200 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למשרדים, כפי שקבעתי בהכרעתי הקודמת בנכס. לצורך הנוחות, אציג להלן את נתוני השווי, כפי שהובאו בחשבון בהכרעתי הקודמת בנכס, ואת ניתוחם.

13.41 מן המוסכמות כי ישנה העדפה ברורה לבחינת השווי בגישת ההשוואה הישירה. אולם, בהיעדר עסקאות השוואה לקרקע פנויה למשרדים בסביבת הנכס, החלטתי לבחון את השווי בגישת העלות וכן בגישת היוון הכנסות מדמי שכירות למשרדים.

13.42 בהתאם למחירון דקל לחודש יולי 2015, הסמוך למועד הקובע, עלות בניית מעטפת בלבד, במבנה משרדים, הינה 4,530 ש"ח. כמצוין ע"ג המחירון, עלויות אלו אינן כוללות עלויות קרקע, פיתוח, תכנון, פיקוח, מיסים, אגרות, היטלים, שיווק וכיוצ"ב, הידועות גם כעלויות עקיפות. בהתאם לקווים מנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור העמסה שכיח של עלויות עקיפות על עלות הבנייה הישירה נע בין 18%-28%. במקרה הנדון, ולאחר העמסת עלויות עקיפות בשיעור זהיר של כ-20% מתקבלת עלות בנייה ישירה ועקיפה, ברמת מעטפת של כ-5,400 ש"ח.

13.43 לצורך בחינת השווי בגישת העלות, איתרתי עסקאות השוואה למשרדים ממערכת שע"מ, בסמיכות לנכס, כמפורט בטבלה שלהלן. היות ובעסקאות ההשוואה עסקינן במכר משרדים בגמר מלא, הוספתי לעלות בניית המעטפת, כאמור לעיל, את הסך של 1,310 ש"ח, כמצוין במחירון דקל לחודש יולי 2015, לצורך עבודות גמר בסטנדרט בסיסי, ובסה"כ עלות בנייה ישירה של 5,840 ש"ח למ"ר. לאחר העמסת עלויות עקיפות בשיעור של 20% ושחיקה של עלויות הבנייה, הופחתה עלות בנייה בסך של 6,000 ש"ח ויזמות שחוקה בשיעור של 15%, כך שהתקבל שווי של כ-4,500 ש"ח למ"ר מבונה.

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי	התאמה למועד	שווי למ"ר בנוי מתואם
29/04/14	30049/268	הלל 23	236 מ"ר	₪ 2,575,000	₪ 10,911	1.05	₪ 11,457
02/08/16	30049/268	הלל 23	90 מ"ר	₪ 1,420,000	₪ 15,778	0.95	₪ 14,989
28/10/15	30049/232	שמאי 12	120 מ"ר	₪ 1,700,002	₪ 14,167	1.00	₪ 14,167
22/11/15	30035/106	ינאי 6	30 מ"ר	₪ 300,000	₪ 10,000	1.00	₪ 10,000
02/05/16	30035/152	כורש 12	114 מ"ר	₪ 1,287,580	₪ 11,295	0.95	₪ 10,730
02/05/16	30035/152	כורש 12	86 מ"ר	₪ 1,082,399	₪ 12,586	0.95	₪ 11,957
05/10/16	30035/153	הסורג 2	73 מ"ר	₪ 890,000	₪ 12,192	0.95	₪ 11,582
ממוצע שווי למ"ר בנוי							₪ 12,126
יזמות שחוקה							1.15
עלות בנייה מופחתת							₪ 6,000
שווי למ"ר מבונה							₪ 4,544

13.44 לצורך בחינת השווי בגישת היוון הכנסות התבססתי על נתוני דמי השכירות אשר הוצגו ע"י שמאי המבקשת בהליך הקודם, הנעים בגבולות 53 ש"ח למ"ר – 76 ש"ח למ"ר, וכן על שומת IFRS שנערכה ע"י השמאית גב' רלי טרייסטמן אגמי, למועד קובע של 31/12/2015, לבניין "בית האומות" ברח' דרך חברון 101 בירושלים (גו"ח 30114/86), שם נקבעו דמי שכירות למשרדים של כ-71 ש"ח למ"ר, ושומת IFRS שנערכה ע"י השמאי מר ארז כהן, למועד קובע של 31/12/2014, לבניין ברח' הצבי 15, בירושלים (גו"ח 30075/136), שם נקבעו דמי שכירות למשרדים של כ-65 ש"ח למ"ר.

13.45 משקלול הנתונים ובהתאמה לנכס הנדון, אני סבורה כי דמי השכירות הראויים בנכס הנדון הינם 70 ש"ח למ"ר ברוטו, ברמת מעטפת. בניכוי יזמות בשיעור של 20%, עלות בנייה בסך של 5,400 ש"ח ויחס נטו ברוטו של 25%, מתקבל שווי של כ-4,200 ש"ח למ"ר מבונה, כמפורט להלן:

דמ"ש ראויים	₪ 70
שיעור היוון	8.0%
שווי בנוי ברמת מעטפת	₪ 10,500
יזמות	1.2
עלויות בנייה ישירות ועקיפות	₪ 5,400
שווי למ"ר מבונה ברוטו	₪ 3,350
יחס נטו ברוטו	1.25
שווי מ"ר מבונה נטו	₪ 4,188

13.46 לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיקומו של הנכס ומאפייניו, אני בדעה כי השווי הראוי למשרדים הינו 4,200 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי.

13.47 **שווי למסחר** – הצדדים אימצו את השווי של 17,300 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר, כפי שקבעתי בהכרעתי הקודמת בנכס, ואשר התבסס על נתוני השוואה אשר הוצגו ע"י הצדדים בהליך הקודם.

13.48 **<u>תחשיב השבחה:</u>**

שווי מצב קודם						
קומה	**ייעוד**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי קומות**
קרקע	מסחר	510 מ"ר	1.00	510 מ"ר	₪ 17,300	₪ 8,823,000
קומות 1-3	משרדים	2,670 מ"ר	1.00	2,670 מ"ר	₪ 4,200	₪ 11,214,000
שווי מצב קודם		3,180 מ"ר				₪ **20,037,000**

שווי מצב חדש						
מפלס	**ייעוד**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי קומה**
ק"ק	מסחר	664.00 מ"ר	1.00	664.00 מ"ר	₪ 17,300	₪ 11,487,200
קומה 1	מסחר	409.50 מ"ר	0.60	245.70 מ"ר	₪ 17,300	₪ 4,250,610
קומה 1	משרדים	526.50 מ"ר	1.00	526.50 מ"ר	₪ 4,200	₪ 2,211,300
קומות 2-6	משרדים	4,136.50 מ"ר	1.00	4,136.50 מ"ר	₪ 4,200	₪ 17,373,300
שווי מצב חדש						₪ **35,322,410**
שווי מצב קודם						₪ **20,037,000**
השבחה						₪ **15,285,410**

<u>תכנית 101-0721597 – מועד קובע 30/11/2019</u>

13.49 להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה בגין תכנית 101-0721597 הינה שינוי הייעוד בתחום התכנית המאפשר תוספת שימוש למלונאות בבניין וכן שימושים מלונאיים בגג המבנה, כגון: בריכת שחייה, מרפסת שיזוף וכיוצ"ב.
- **ערכי שווי למלונאות** – שמאי המשיבה טען לשווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן:
- עפ"י הדיווח של חברת אלרוב לרשות הניירות ערך ליום 31/12/2019 עולים הפרטים הבאים: לחברה שני בתי מלון בירושלים - מצודת דוד הכולל 384

חדרים ומלון ממילא הכולל 194 חדרים. החברה דיווחה על שווי לפי שומת מקרקעין של 922,006,000 ₪ לשני בתי המלון המשקף שווי של כ-1,600,000 ₪ לחדר בנוי בממוצע, וזאת על פי גישת היוון ההכנסות מתוצאותיהם הכספיים של בתי המלון. עוד עולה כי מחיר ללילה בממוצע לשנת 2019 היה 388$, לעומת 368$ לשנת 2018.

- עפ"י חוזה מכר מיום 28/02/2019, עולה כי 72.22% מזכויות הבעלות של פרויקט מלונאי חדש הבנוי ברמת שלד, הממוקם ברחוב כי"ח פינת רחוב יפו בירושלים, נמכר בתמורה ל-42.1 מיליון ₪. המלון אשר כולל 80 חדרים בנוי ברמת מעטפת ונכלל בפרויקט משולב למגורים, מסחר ומלונאות. העסקה משקפת שווי לחדר של 730,000 ₪ למצבו. בכוונת הרוכש להגדיל את מספר החדרים במלון ל- 105 חדרים ובכך שווי לחדר ברמת מעטפת יורד לכ-560,000 ₪ לחדר. מעיון בהיתר בנייה שהופק למלון (2006/0444.06) עולה כי המלון כולל כ-80 חדרי מלון בהיקף השטחים הבא: 1,944 מ"ר עיקרי, כ-1,108 מ"ר שטחי שירות, הכוללים 240 מ"ר ממ"מ המשמשים בחלקם לאחסנה, משרדים, ומרפסות מקורות בשטח של כ-476 מ"ר. מניתוח העסקה מתקבל שווי של 9,977 ₪ למ"ר אקו'.

  במסמך התגובה של שמאי המשיבה לשומת המבקשת הוצג תחשיב שונה לניתוח השווי בעסקה דנן, תוך שהובא בחשבון השטח העיקרי של 1,944 מ"ר בלבד, כאשר בניכוי יזמות 25% ועלות בנייה ברמת מעטפת של 6,500 ₪, מתקבל שווי של 17,489 ₪ למ"ר מבונה אקו', ללא מע"מ וכולל פיתוח. שמאי המשיבה טען כי ניתוח העסקה הינו בהתבסס על שיטת הניתוח שהוצגה בהכרעה בהשגה ראשונה במגרשים 200, 300 בתכנית 86652, המלך ג'ורג' 47 בירושלים.

- עפ"י כתבה באינטרנט עולה כי בחודש דצמבר 2017 נמכר מלון וולדורף אסטוריה שבירושלים בתמורה לכ-600 מיליון ₪. המלון, הממוקם בפינת הרחובות אגרון ודוד המלך בירושלים, הוקם על בסיס מלון הפאר הערבי פאלאס, שנסגר ב־1935. רייכמן רכש את חורבות המלון ואת בית המכס הסמוך לו בשנת 2005 תמורת 20 מיליון דולר, והבנייה החלה שנתיים לאחר מכן אגב שימור ושחזור חלקים שלמים מהמלון המקורי בהשקעה של עשרות מיליוני דולרים. המלון כולל 227 חדרים וסוויטות, מסעדות ואולם אירועים. באפריל 2014 הוא נפתח למבקרים בתום שבע שנות בנייה. העסקה משקפת שווי של כ-2,640,000 ₪ לחדר מלונאי בנוי.

- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 01/06/2016, עולה כי חברת נץ מלונות בע"מ מכרה את זכויותיה במלון קראון פלזה תל אביב, מלון קראון ירושלים ומלון קראון פלזה אילת בתמורה לסכום כולל של 714 מיליון ₪. בין הצדדים

הוסכם כי ממכר הזכויות של מלון קראון פלזה בירושלים יהווה עסקה נפרדת בתמורה ל-254 מיליון ₪. במלון 396 חדרים, ועל כן העסקה משקפת שווי של כ-650,000 ₪ לחדר בנוי.

- עפ"י שומת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, לנכס מלונאי ברחוב החבצלת פינת רחוב יפו, למועד הקובע 28/10/2020, נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי למלונאות בגובה של 10,500 ₪.
- עפ"י הכרעת אייל יצחקי, מיום 17/06/2019, לנכס מלונאי ברחוב בן סירא 6, למועד הקובע 02/08/2016, קבע השמאי המכריע שווי למ"ר מבונה של 7,000 ₪.
- בהתאם להכרעת אורית גלן, לנכס בגו"ח 30049/306, רחוב ההסתדרות 3-5, ירושלים, נקבע שווי מ"ר מבונה למלונאות מגולם שטחי שירות ע"ס 7,500 ₪, נכון למועד הקובע 20/07/2019.
- עפ"י עסקת מכר מיום 27/03/2018, נמכר מגרש בשטח של כ-570 מ"ר ברחוב בן סירא במרכז העיר ירושלים בתמורה ל-21.7 מיליון ₪. על החלקה חלה תכנית לבניית 88 חדרי מלון בשטח ברוטו עילי של 2,926 מ"ר. הזכויות הנמכרות הינן זכויות חכירה (מהאפטריארכיה הארמנית בירושלים) עד לשנת 2069 והיטל השבחה יחול על הרוכש. מניתוח העסקה, לאחר התאמת החכירה לבעלות ובתוספת היטל ההשבחה ששולם עולה כי שווי למ"ר מבונה ברוטו הינו כ-9,700 ₪ ושווי קרקע לחדר מלון כ-325,000 ₪.
- עפ"י דיווח של הרשות לניירות ערך מיום 08/03/2016, חברת ישרוטל בע"מ רוכשת מחצית מזכויות הבעלות של המוכר בבניין לשימור בן שתי קומות וקומה מסחרית הידוע כ"בית השק"ם" הממוקם בשדרות ירושלים 8 ביפו, בשטח בנוי של כ-3,522 מ"ר, תמורת הסך של 34,750,000 ₪. בכוונת ישרוטל להקים מלון יוקרה אשר יכלול 120 חדרים ושטחים ציבוריים לרבות בריכה, ספא חדרי ישיבות וכן קומת מסחר שתושכר לצדדים שלישיים. עפ"י ניתוח העסקה, בהתאם למצבו הפיזי של הנכס והעובדה כי המבנה לשימור, עולה כי שווי קרקע לחדר מלונאי כ-670,000 ₪.
- בהכרעת מנחם מלוכנא למלון ליטוב ברחוב הנביאים 43, למועד קובע 11/03/2014, נקבע שווי למ"ר מבונה מלונאות בגובה של 8,800 ₪.
- עפ"י הכרעת רינת וייס רביב, ברחוב שמאי 25, בגוש 30049/302, למועד קובע 04/2021, נקבי שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למלונאות.
- מכרז רמ"י מס' ים/212/2021, מיום 13/03/2022 – במסגרת המכרז שווקו מגרשים 1-3, בייעוד עירוני מעורב לפי תכנית 101-0462176 במתחם אחד, הידוע

כמתחם J (מתחם הרכב הצפוני), המצוי ברח' יפו על ציר הרק"ל ובסמוך לתחנה המרכזית ולתחנת הרכבת יצחק נבון, בהם הותרו שימושים כדלקמן: בקומת קרקע ובקומה ראשונה – מסחר ותיירות, מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בתי אוכל וקפה, בילוי ופנאי, שירותי תיירות, גלריות, חללי תצוגה, שימושים ציבוריים, מרכז מבקרים ומידע וכויוצ"ב; ביתר הקומות – תעסוקה, משרדים, חללי עבודה משותפים, מלונאות (אכסון מלונאי). היקף הבינוי בתכנית הוא 3,450 מ"ר עיקרי + 740 מ"ר שטחי שירות עיליים לתעסוקה ו-5,300 מ"ר ברוטו לשטחי מסחר עיליים ותת-קרקעיים. מחיר הזכייה הינו 78,555,385, ומשקף לפי תחשיבו של שמאי המשיבה שווי של 9,488 ₪ למ"ר מבונה למלונאות.

- **ערכי שווי למשרדים** – שמאי המשיבה טען לשווי של 4,700 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן:

- מניתוח עסקאות שפורסמו באתר רשות המיסים, וכמוצג להלן, מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי של 14,659 ₪. בחילוץ יזמות 20% ועלות בנייה של 7,500 ₪, מתקבל שווי של 4,700 ₪ למ"ר מבונה למשרדים.

גוש וחלקה	תאריך	תמורה	מהות	שטח בנייה	שטח	שווי מ"ר
30049/100	17/10/2018	8,500,000 ₪	משרד	2018	578.0 מ"ר	14,706 ₪
30049/100	17/10/2018	8,500,000 ₪	משרד	2018	578.0 מ"ר	14,706 ₪
30049/100	17/10/2018	8,800,000 ₪	משרד	2019	604.0 מ"ר	14,570 ₪
שווי ממוצע למ"ר בנוי						14,659 ₪

- בהתאם לדו"ח נת"מ למחצית השנייה של שנת 2019 עולה כי ממוצע דמ"ש למ"ר משרדים מסוג CLASS A באזור "העיר" ירושלים הינו בגבולות 84.25 ₪. לפי שיעור תשואה של 7% (בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2019), כאשר למרכז העיר הובא בחשבון שיעור של 6.9%, מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ-14,652 ₪. בחילוץ יזמות 20% ועלויות בנייה של 7,500 ₪, מתקבל שווי של כ-4,700 ₪ למ"ר מבונה עיקרי משרדים.

- לצורכי בקרה, ניתח שמאי המשיבה את עסקת המכר בנכס הנדון, מיום 15/05/2022, כאשר לשיטתו התמורה בעסקה דנן, לאחר התאמה למועד הקובע, מתיישבת עם השווי במצב החדש כנטען בשומת המשיבה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מפלס	ייעוד	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	שווי קומה
1	מסחר	664.00 מ"ר	1.00	664.00 מ"ר	₪ 22,000	₪ 14,608,000
2	מסחר	936.00 מ"ר	0.60	561.60 מ"ר	₪ 22,000	₪ 12,355,200
3	מלונאות	968.00 מ"ר	1.00	968.00 מ"ר	₪ 9,000	₪ 8,712,000
4	מלונאות	966.00 מ"ר	1.00	966.00 מ"ר	₪ 9,000	₪ 8,694,000
5	מלונאות	963.50 מ"ר	1.00	963.50 מ"ר	₪ 9,000	₪ 8,671,500
6	מלונאות	619.50 מ"ר	1.00	619.50 מ"ר	₪ 9,000	₪ 5,575,500
7	מלונאות	619.50 מ"ר	1.00	619.50 מ"ר	₪ 9,000	₪ 5,575,500
גג	בריכת שחייה, מרפסת שיזוף וכיוצ"ב	619.50 מ"ר	0.35	216.83 מ"ר	₪ 9,000	₪ 1,951,425
שווי מצב חדש		5,736.50 מ"ר				₪ 66,143,125

חוזה	15/05/2022
מועד קובע	01/12/2019
זמן שעבר בשנים	2.455
שיעור עליית ערך הקרקע לשנה	7%
שיעור עליית ערך הקרקע לתקופה	17.18%
תמורה בממכר בשנת 2022	₪ 80,000,000
תמורה מותאמת	₪ 66,256,000

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם						
קומה	ייעוד	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
1	מסחר	664.00 מ"ר				
2	מסחר	936.00 מ"ר				
3	משרדים	968.00 מ"ר	1.00	968.00 מ"ר	₪ 4,700	₪ 5,549,600
4	משרדים	966.00 מ"ר	1.00	966.00 מ"ר	₪ 4,700	₪ 4,540,200
5	משרדים	963.50 מ"ר	1.00	963.50 מ"ר	₪ 4,700	₪ 4,528,450
6	משרדים	619.50 מ"ר	1.00	619.50 מ"ר	₪ 4,700	₪ 2,911,650
7	משרדים	619.50 מ"ר	1.00	619.50 מ"ר	₪ 4,700	₪ 2,911,650
גג	גג משרדים	619.50 מ"ר	0.10	61.95 מ"ר	₪ 4,700	₪ 291,165
שווי מצב קודם		5,736.50 מ"ר				₪ 19,732,715

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@sdanashihor.co.il

שווי מצב חדש						
קומה	**ייעוד**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
1	מסחר	664.00 מ"ר				
2	מסחר	936.00 מ"ר				
3	מלונאות	968.00 מ"ר	1.00	968.00 מ"ר	₪ 9,000	₪ 8,712,000
4	מלונאות	966.00 מ"ר	1.00	966.00 מ"ר	₪ 9,000	₪ 8,694,000
5	מלונאות	963.50 מ"ר	1.00	963.50 מ"ר	₪ 9,000	₪ 8,671,000
6	מלונאות	619.50 מ"ר	1.00	619.50 מ"ר	₪ 9,000	₪ 5,575,500
7	מלונאות	619.50 מ"ר	1.00	619.50 מ"ר	₪ 9,000	₪ 5,575,500
גג	בריכת שחייה, מרפסת שיזוף וכיוצ"ב	619.50 מ"ר	0.35	216.83 מ"ר	₪ 9,000	₪ 1,951,425
שווי מצב חדש		5,736.50 מ"ר				₪ 39,179,925
שווי מצב קודם						₪ 19,732,715
השבחה						₪ 19,447,210

13.50 להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- תכנית 101-0721597 שינתה באופן כללי את השימוש ממסחר ומשרדים במצב קודם למסחר ומלונאות במצב חדש.
- שמאי המבקשת טען כי בהתייחס לשימוש למלונאות, הרי שמיקום המקרקעין הנדונים הינו בעייתי, פונה בחזית רחבה מאוד לרחוב כורש, למבנה ותיק המשמש למגורים, משרדי עירייה ותחנת משטרה. בנוסף, החזית המזרחית בנויה בקו אפס למבנה קיים המסתיר אפשרות לנוף ומגביל תכנונית את הבנייה. כמו-כן, רחוב שושן, בעורף המקרקעין הנדונים, הינו רחוב ללא מוצא עם עסקים תעשייתיים לרבות בתי דפוס ומסגריה.
- שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון שהמקרקעין הנדונים ממוקמים מעברו המערבי של רחוב שלמה המלך שהינו רחוב סואן וחוצץ בין הנכס הנדון ושכונת ממילא וחומות העיר העתיקה.
- **ערכי שווי למשרדים** – שמאי המבקשת טען לשווי של 6,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למשרדים, המגלם שטחי שירות, ע"י שקלול ערכי השווי שהתקבלו בשתי גישות, כמפורט להלן:

- <u>גישה א' – חילוץ מעסקאות מכר לשטחים בנויים למשרדים, בגוש 30035 ובגוש 30049:</u>

יום מכירה	כתובת	תמורה	מהות	שטח (מ"ר)	קומה	שווי למ"ר בנוי
17/10/2018	שמאי 19	₪ 8,500,000	משרד	578	3	₪ 14,706
17/10/2018	שמאי 19	₪ 8,500,000	משרד	578	4	₪ 14,706
25/06/2019	הלל 23	₪ 7,000,000	משרד	470	10	₪ 14,894
25/06/2019	הלל 23	₪ 7,000,000	משרד	470	9	₪ 14,894
14/08/2019	שמאי 19	₪ 8,800,000	משרד	604	2	₪ 14,570
11/09/2019	הלל 23	₪ 7,500,000	משרד	374	8	₪ 20,053
12/11/2019	הלל 23	₪ 362,500	משרד	17	1	₪ 21,324
12/11/2019	הלל 23	₪ 362,500	משרד	17	1	₪ 21,324
14/01/2020	הלל 23	₪ 750,000	משרד	34	1	₪ 22,059
12/02/2020	שמאי 19	₪ 6,000,000	משרד	450	1	₪ 13,333
27/06/2018	הסורג 2	₪ 285,000	משרד	11	3	₪ 25,909
07/03/2019	הסורג 2	₪ 1,245,555	משרד	73	4	₪ 17,062
17/12/2018	כורש 12	₪ 5,055,000	משרד	474	3	₪ 10,665
19/05/2019	כורש 3	₪ 610,000	משרד	57	1	₪ 10,702
01/01/2020	הסורג 2	₪ 4,925,000	משרד	323	1	₪ 15,248
28/11/2019	יפו 21	₪ 110,000,000	משרד	3,990	0	₪ 27,569
24/06/2019				533		₪ 17,438
19/05/2019				408		₪ 14,078
01/12/2019					2.7%	₪ 14,455

<u>הערות:</u>

- בשווי ממוצע ללא חריגים נוטרלו עסקאות 6-9, 11, 16, בהן ערכי השווי למ"ר בנוי הינן 20,000 ₪ ומעלה (העסקאות מתייחסות בד"כ גם לשטח קטן).
- הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 2.7% בגין פער הזמן בין ממוצע העסקאות 19/05/2019 ועד למועד הקובע 01/12/2019 (לפי התאמה של 5% לשנה).

- להלן ניתוח השווי למ״ר מבונה בגישה א׳:

מהות	סה״כ
שווי מ״ר בנוי - ממוצע עסקאות מתואם למועד הקובע	14,455 ₪
יזמות שחוקה	1.15
עלות בנייה מופחתת (כמפורט מטה)	6,000 ₪
שווי למ״ר מבונה	**6,570** ₪

הובאה בחשבון עלות בנייה מופחתת בהתאם למחירון דקל, כדלקמן:

מועד מחירון דקל	נובמבר 2019
בניית מעטפת משרדים	4,400 ₪
רמת גמר סטנדרט בסיסי	1,470 ₪
סה״כ עלות ישירה מעטפת + גמר	5,870 ₪
שיעור עלויות עקיפות	20%
סה״כ עלויות ישירות + עקיפות ברמת גמר בסיסית	7,044 ₪
עלות בנייה שחוקה	**6,000** ₪

- <u>גישה ב׳ – חילוץ שווי מ״ר בנוי הנגזר ממחירי השכירות למשרדים מנתוני דוחות נת״מ ושומות IFRS</u>:

- דו״ח נת״מ, מחירים מבוקשים מחצית שניה 2019 למשרדים במרכז העיר – 78.13 ₪ למ״ר בנוי (ממוצע לרמה A ו-B).
- בשומת IFRS לנכס בדרך חברון 101 בירושלים (גו״ח 30114/86) שנערכה ע״י השמאית רלי טרייסטמן: דמי שכירות משרדים 12/2019 – 73 ₪ למ״ר בנוי, שיעור היוון 7%.
- שומת IFRS לנכס ברחוב הצבי 5 בירושלים (גו״ח 30075/136) שנערכה ע״י השמאי ארז כהן: דמי שכירות משרדים 12/2019 – 66 ₪ למ״ר בנוי, שיעור היוון 7.07% (ממוצע לתק׳ החוזה ולאחריו), מתוך הדו״ח הכספי של חברת סלע קפיטל נדל״ן.

- להלן ניתוח השווי למ״ר מבונה בגישה ב׳:

דמ״ש ראויים לבנוי חדש ברמת מעטפת	74 ₪
שיעור היוון	7%
שווי בנוי ברמת מעטפת	12,686 ₪
יזמות	1.2
עלויות בנייה ישירות ועקיפות	5,400 ₪
שווי למ״ר מבונה ברוטו	5,171 ₪
יחס נטו ברוטו	1.25
שווי מ״ר מבונה ברוטו	6,464 ₪

הערות:

- שיעור התשואה במשרדים מחצית שניה של שנת 2019 – 7%, מתוך סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, השמאי הממשלתי, משרד המשפטים.
- עלות הבנייה לפי מחירון דקל 4,400 ₪ למ״ר בנייה ישירה ברמת מעטפת בתוספת 20% עלויות עקיפות.

- סיכום ערכי השווי למשרדים לפי שתי הגישות משקף שווי של 6,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, המגלם שטחי שירות.

מהות	שווי מ״ר מבונה
גישה א׳	6,570 ₪
גישה ב׳	6,464 ₪
ממוצע, במעוגל	6,500 ₪

- כמו כן, ציין שמאי המבקשת כי בשומת הוועדה בהליך שהתנהל בהכרעה הקודמת של הח״מ בנכס נטען לשווי של 5,800 ₪ למ״ר מבונה למשרדים.

<u>שמאי המשיבה הגיב לשווי הנטען ע״י שמאי המבקשת למשרדים, כדלקמן:</u>

- משנת 2015 ועד 12/2019 לא הייתה עלייה דרמטית בערכי השווי למשרדים, וזאת בהתאם לדוחות נת״מ, המלמדים על עלייה של פחות מ-10%.
- הח״מ קבעה שווי של 4,200 ₪ למשרדים. לאחר התאמה למועד קובע, מתקבל כי השווי הנטען ע״י שמאי המשיבה בשומתו, של 4,700 ₪, הינו מתאים. מאידך, השווי הנטען ע״י שמאי המבקשת של 6,500 ₪ למ״ר מבונה מופרז.

- בטבלת העסקאות של שמאי המבקשת ניתן להבחין כי ברחוב כורש מחירי המכירה של המשרדים משקפים שווי של כ-10,700 ₪, לעומת עסקאות ברחובות הלל ושמאי, שהינם בעלי עדיפות, שם השווי למ״ר בנוי עומד על 14,700 ₪.
- להלן ניתוח השווי לשיטת שמאי המשיבה:

דמ״ש ראויים לבנוי חדש ברמת מעטפת	84 ₪
התאמה למיקום – 90%	76 ₪
שיעור היוון	8%
שווי בנוי ברמת מעטפת	11,340 ₪
יזמות	1.2
עלויות בנייה ישירות ועקיפות	5,900 ₪
שווי למ״ר מבונה ברוטו	3,550 ₪
יחס נטו ברוטו	1.25
שווי מ״ר מבונה ברוטו	4,438 ₪

- **ערכי שווי למלונאות** – שמאי המבקשת טען שקיים קושי לאיתור עסקאות לקרקע למלונאות וניתוח עסקאות למלונות בנויים אינו מדויק בשל מורכבות העסקאות והבדלים משמעותיים במחירים במיקומים שונים ואופי המלונות. לפיכך, בחן עסקאות בשווי מ״ר מבונה בשומות מכריעות ושומות בהשגה ראשונה, במועדים קובעים מ-5 השנים שקדמו למועד הקובע וטען לשווי של 7,000 למ״ר מבונה עיקרי (המגלם שטחי שירות), כמפורט להלן:

מס״ד	שמאי מכריע / מחוזי	גו״ח	מיקום	מלון	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה
1	שושי שרביט שפירא	30042/60	המלך ג׳ורג׳ 42	בת שבע	21/10/2015	6,500 ₪
2	אייל יצחקי	30036/16	בן סירא 6	בן סירא	02/08/2016	7,000 ₪
3	אבישי זיו	30197/124	ז׳בוטינסקי 3	ענבל	21/01/2017	5,500 ₪
4	אלי כהן	30090/52	סנט ג׳ורג׳	עץ הזית	16/05/2018	5,500 ₪
5	שלומי גבאי (שמאי מחוזי)	30037/132	המלך ג׳ורג׳ 47	לאונרדו פלאזה	21/02/2019	5,500 ₪
6	אורית גלן	30049/306	ההסתדרות 3-5		20/07/2019	7,500 ₪
7	גיל הרצברג	31347/1	שלמה המלך 1	פנינת ירושלים	07/01/2020	8,000 ₪
8	שלומי יפה	30052/5,6	יפו 40 פ׳ החבצלת	הבירה	28/10/2020	6,000 ₪

- שמאי המבקשת טען כי שומה מכרעת מס״ד 7, אף שהינה במיקום אווירי קרוב לנכס הנדון, הינה במיקום עדיף משמעותית, בקרבה רבה לחומות העיר העתיקה, צופה לשער יפו, משיקה למתחם ממילא (כולל מעברים מיידיים למתחם) ולתוואי הרכבת הקלה. מאידך, הנכס הנדון ממוקם במיקום בעייתי, פונה בחזית רחבה מאוד לרחוב כורש למבנה ותיק המשמש למגורים, משרדי עירייה ותחנת משטרה. כמו-כן החזית המזרחית בנויה בקו אפס למבנה קיים המסתיר אפשרות לנוף ומגביל תכנונית את הבנייה. רחוב שושן בעורף הנכס הנדון הינו רחוב ללא מוצא עם עסקים תעשייתיים לרבות בתי דפוס ומסגריה.
- שמאי המבקשת טען שיש להביא בחשבון שהנכס הנדון ממוקם מעברו המערבי של רחוב שלמה המלך שהינו רחוב סואן וחוצץ בין הנכס הנדון ושכונת ממילא וחומות העיר העתיקה.
- בהתעלם משומה מס׳ 7, נמצא כי ערכי השווי למלונאות שנקבעו בשומות המכריעות נעים בטווח של 5,500 ₪ ועד 7,500 ₪ לכל היותר.
- **שווי מקום חניה מקורה/תת-קרקעית** – שמאי המבקשת טען כי בהתאם לדו״ח נת״מ, למחצית השניה של שנת 2019, מחיר מבוקש לחניה תת״ק במרכז העיר ירושלים היה 750 ₪ - 787.5 ₪, בהתאם לרמת המשרדים A או B (לא כולל מע״מ).
- שמאי המבקשת העריך, על הצד הזהיר, שווי מקום חניה לפי מחיר חודשי של 750 ₪, בשיעור היוון 7%, ובסה״כ 128,000 ₪, כמפורט להלן:

מחיר שכירות חודשי	750 ₪
שכירות לשנה	9,000 ₪
שיעור היוון	7.00%
שווי מקום חניה	128,571 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מהות	**ייעוד**	**שווי למ״ר עיקרי מגלם ש״ש**
מצב חדש	מלונאות	7,000 ₪
מצב קודם	משרדים	6,500 ₪
השבחה למ״ר עיקרי מגלם ש״ש		500 ₪
שטח עיקרי משרדים/מלונאות		4,761.07 מ״ר
השבחה גולמית		2,380,535 ₪
הפסד מקום חניה אחד		128,000 ₪ -
השבחה		2,252,535 ₪

<u>הכרעה</u>

13.51 תכנית 101-0721597 מהווה תכנית נקודתית, החלה על החלקה הנדונה, ומטרתה תוספת שימוש למלונאות בבניין ושינוי הייעוד ל"מסחר, תעסוקה ותיירות". התכנית קובעת כי בגג המבנה יותרו שימושים לפונקציות מלונאיות כגון משטחי שיזוף, פינות ישיבה ותצפית, וכי לא יחול שינוי ביתר ההוראות שבתכנית מאושרת 101-0120584.

13.52 הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה בגין אישורה של התכנית, כאשר עיקר המחלוקות בין הצדדים מתמקד בשטח לבחינת ההשבחה, ערכי השווי למלונאות ולמשרדים והצורך בהפחתת מקום חניה.

13.53 **השטח לבחינת ההשבחה** – בהתחשב בערכי השווי למסחר ולמשרדים, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי תוספת השימוש למלונאות מכוחה של תכנית 101-0721597 תיבחן ביחס לשטחי הבנייה למשרדים בלבד.

13.54 כאמור בהכרעתי לעיל, סך שטחי הבנייה העיקריים למשרדים הינו 4,663 מ"ר.

13.55 איני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה אשר ייחס שווי נפרד לקומת הגג למלונאות, לפי מקדם 0.35 מהשווי למלונאות, ביחס לשווי קומת הגג בשימוש למשרדים, לפי מקדם 0.1. אני סבורה כי השימושים בגג המבנה לצורכי מלונאות מגולמים בשווי השטחים העיקריים. מאידך, לטעמי, אין לייחס שווי לגג מבנה משרדים בקומה שביעית, במצב קודם.

13.56 **הפסד מקום חניה** – בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 101-0721597 מתוכננים 92 מקומות חניה תת-קרקעיים. לשיטת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה הפסד מקום חניה, מ-93 חניות, במצב קודם, ל-92 חניות, במצב חדש.

13.57 כאמור בהכרעתי לעיל, מספר החניות הנדרש בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 101-0120584, הינו 92 חניות. בתקנון התכנית צוין כי החניות לחניון הציבורי תמוקמנה בשתי קומות המרתף העליונות, כאשר בחניון העליון מסומנות 30 חניות ובחניון האמצעי 31 חניות, ובסה"כ 61 חניות. בהתאם לשטחי הבנייה למסחר ולמשרדים נדרשות לפי התקן עוד 31 חניות, כך שמתקבל כי סה"כ נדרשות 92 חניות. בנסיבות כאמור, מספר החניות, בשני מצבי התכנון, נותר ללא שינוי.

13.58 **ערכי שווי למלונאות** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי למלונאות. שמאי המשיבה טען לשווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למלונאות ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למלונאות.

13.59 בחנתי בעיון את נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי הצדדים, ובהיעדר עסקאות השוואה מתאימות, בחרתי להתבסס על ערכי השווי שנקבעו בהכרעות לנכסי מלונאות באזור מרכז העיר ירושלים, ובסמיכות למועד הקובע, כמפורט להלן.

שמאי מכריע/ שמאי מחוזי	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה למלונאות
יעל הרון	30831/2,4	שדרות ממילא	22/05/2021	7,500 ₪
רינת וייס רביב	30049/302	שמאי 25	28/04/2021	9,000 ₪
שלומי יפה	30052/5-6	החבצלת 2 ו- 4	28/10/2020	6,000 ₪
ארז כהן	30037/170,184	המלך ג׳ורג׳ 47	31/08/2020	6,900 ₪
גיל הרצברג	31347/1	שלמה המלך 1	07/01/2020	8,000 ₪
אורית גלן	30049/306	ההסתדרות 3-5	20/07/2019	7,500 ₪
שלומי גבאי - שמאי מחוזי (השגה ראשונה)	30037/132	המלך ג׳ורג׳ 47	21/02/2019	5,500 ₪
אלי כהן	30090/152	סנט ג׳ורג׳	16/05/2018	5,500 ₪
דנה שיחור	30038/37	אבן גבירול 22	28/05/2022	8,000 ₪

13.60 מיקום המלון וקרבתו למוקדי תיירות הינם בעלי השפעה מהותית על הפעילות העסקית של המלון. בהקשר זה, הנכס ממוקם בסמיכות לעיר העתיקה, שדרות ממילא ורחוב שלמה המלך שהינו רחוב מרכזי. מאידך, הנכס ממוקם גם בסמיכות לתחנת משטרה, משרדי עירייה ובעל חזית עורפית לרחוב שושן, שהינו רחוב צר וצפוף.

13.61 בסיכומו של דבר, בהתחשב במיקומו של הנכס, גודל והיקף הבינוי וכן המועד הקובע, אני בדעה כי השווי הראוי למלונאות בנכס הנדון הינו בסך של 7,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

13.62 **ערכי שווי למשרדים** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי למשרדים. שמאי המשיבה טען לשווי של 4,700 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למשרדים ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 6,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למשרדים.

13.63 לצורך בחינת השווי בגישת העלות, איתרתי עסקאות השוואה למשרדים ממערכת שע״מ, בסמיכות לנכס, כמפורט בטבלה שלהלן. היות ובעסקאות ההשוואה עסקינן במכר משרדים בגמר מלא, הוספתי לעלות בניית המעטפת של 4,400 ₪ למ״ר, את הסך של 1,470 ש״ח, כמצוין במחירון דקל לחודש נובמבר 2019, לצורך עבודות גמר בסטנדרט בסיסי, ובסה״כ עלות בנייה ישירה של 5,870 ש״ח למ״ר. לאחר העמסת עלויות עקיפות בשיעור של 20% ושחיקה חלקית של עלויות הבנייה, (בהינתן כי שתי עסקאות מתוך חמש מתייחסות למבנים שנבנו בין השנים 1960-1970 ואילו ביתר העסקאות המבנים משנת 2019), הופחתה עלות בנייה ממוצעת בסך של 6,500 ש״ח ויזמות שחוקה בשיעור של 20%, כך שהתקבל שווי של כ-5,750 ש״ח למ״ר מבונה.

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי	התאמה למועד	שווי למ"ר בנוי מתואם
14/08/2019	30049/100	שמאי 100	604	₪ 8,800,000	₪ 14,570	1	₪ 14,570
17/10/2018	30049/100	שמאי 100	578	₪ 8,500,000	₪ 14,706	1.05	₪ 15,441
12/02/2020	30049/100	שמאי 100	450	₪ 5,999,999	₪ 13,333	1	₪ 13,333
25/06/2019	30049/268	הלל 23	470	₪ 7,000,000	₪ 14,894	1	₪ 14,894
01/01/2020	30035/153	הסורג 2	323	₪ 4,925,000	₪ 15,248	1	₪ 15,248
ממוצע שווי בנוי							₪ 14,697
יזמות							1.2
עלות בנייה							₪ 6,500
שווי למ"ר מבונה							**₪ 5,748**

13.64 לצורך בחינת השווי בגישת היוון הכנסות התבססתי על נתוני דמי שכירות ממוצעים למ"ר משרדים מסוג A ומסוג B, במרכז העיר ירושלים, בהתאם לדו"ח נת"מ למחצית שניה של שנת 2019.

גליון נת"מ מס' 44 - מחצית שניה של שנת 2019	
רמה A בעיר	₪ 84.25
רמה B בעיר	₪ 72.00
דמי שכירות ממוצעים	₪ 78.13

13.65 בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית השניה של שנת 2019, שיעור התשואה למשרדים עמד על שיעור של 7% לשנה. בהתחשב במיקומו של הנכס במרכז העיר ובסמיכות לאתרי תיירות, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי שיעור התשואה הראוי בנכס הינו 6.9%. משקלול הנתונים ובהתאמה לנכס הנדון, אני סבורה כי דמי השכירות הראויים בנכס הנדון הינם כ-78 ש"ח למ"ר ברוטו, ברמת גמר בסיסית. בניכוי יזמות בשיעור של 20%, עלות בנייה בסך של 7,000 ש"ח ויחס נטו ברוטו של 20% (בהתאם לשיעור העמסה לשטחי ציבור במחירון דקל לחודש נובמבר 2019), מתקבל שווי של כ-5,200 ש"ח למ"ר מבונה, כמפורט להלן:

דמי"ש ראויים	₪ 78.13
שיעור היוון	6.90%
שווי בנוי ברמת גמר בסיסית	₪ 13,587
יזמות	1.20
עלויות בנייה ישירות ועקיפות	₪ 7,000
שווי למ"ר מבונה ברוטו	₪ 4,322
יחס נטו ברוטו	1.20
שווי מ"ר מבונה נטו	₪ 5,187

13.66 סיכום נתוני השווי לעיל, מביאני למסקנה כי השווי הממוצע למשרדים בנכס הנדון הינו כ-5,450 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, המגלם שטחי שירות.

גישת החילוץ מעסקאות השוואה	5,748 ₪
גישת היוון הכנסות	5,187 ₪
שווי ממוצע למ״ר מבונה למשרדים	**5,467** ₪

13.67 למעלה מן הצורך, אתייחס גם לתחשיבו של שמאי המשיבה בגישת היוון הכנסות, כפי שהוצג במסמך התגובה לשומת המבקשת, ממנו התקבל לשיטתו שווי של 4,438 ₪ למ״ר מבונה למשרדים, תוך שימוש בשיעור היוון של 8% לשנה. תיקנון תחשיבו של שמאי המשיבה ברכיב שיעור ההיוון בלבד, כך שיהיה תואם את סקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי ויעמוד על 7%, מביאני לשווי של 6,196 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למשרדים, כמוצג להלן, וזאת בניגוד לשווי של 4,700 ₪ בלבד למ״ר מבונה עיקרי הנטען בשומת המשיבה:

דמ״ש ראויים לבנוי חדש ברמת מעטפת	84 ₪
התאמה למיקום – 90%	76 ₪
שיעור היוון	7%
שווי בנוי ברמת מעטפת	13,029 ₪
יזמות	1.2
עלויות בנייה ישירות ועקיפות	5,900 ₪
שווי למ״ר מבונה ברוטו	4,957 ₪
יחס נטו ברוטו	1.25
שווי מ״ר מבונה ברוטו	6,196 ₪

13.68 לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בהכרעתי שווי למשרדים של 5,450 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, המגלם שטח שירות.

13.69 **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

מהות	**ייעוד**	**שווי למ״ר עיקרי מגלם שטחי שירות**
מצב חדש	מלונאות	7,000 ₪
מצב קודם	משרדים	5,450 ₪
השבחה למ״ר עיקרי מגלם ש״ש		1,550 ₪
שטח עיקרי משרדים/מלונאות		4,663 מ״ר
השבחה		**7,227,650** ₪

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' 101-0120584	06/06/2015	₪ 15,285,410	₪ 7,642,705
תכנית מס' 101-0120584	30/11/2019	₪ 7,227,650	₪ 3,613,825

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה