אולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
מעיין חזן - כלכלן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 24/04/2025
מספר מינוי : 2530-2024
מספרנו : 554

לכבוד

טחנת הרוח רחביה בע"מ	**ועדה מקומית לתו"ב ירושלים**
באמצעות שמאי המקרקעין	**באמצעות שמאי המקרקעין**
מר גיל יזרעאלי ומר יאיר יפה	**מר רוני אפיק**
בדוא"ל gill@izraelly.com	**בדוא"ל affik@zahav.net.il**
(להלן, "המבקשת")	**(להלן, "המשיבה")**

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 30038 חלקה 217
רחוב רמב"ן 8, שכונת רחביה, ירושלים

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 18/11/2024 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישורה של תוכנית 101-0876003 ומימושה בדרך של מכר.

2. **<u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 25/08/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רוני אפיק ובתגובתו מיום 12/01/2025 לחוות דעת שמאי המבקשת.

ביום 13/03/2025 שלח שמאי המשיבה התייחסות נוספת לעניין שטחי הבניה במצב החדש.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 08/12/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיל יזרעאלי ומר יאיר יפה, על נספחיה.

ביום 13/03/2025 שלחו שמאי המבקשת הסכם המכר שנערך לנכס הנדון.

3. מועדים

3.1. להלן המועד הקובע לחישוב ההשבחה[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
101-0876003	03/10/2021

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 06/12/2024, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 13/03/2025 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, מר עידו מקדסי שמאי מקרקעין ממשרדי, גב' אורלי עטיה מתמחה ממשרדי והחי"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	**30038**
חלקה	**217**
שטח חלקה רשום	**1,016 מ"ר**
מהות הנכס	**חלקה עליה בנוי מבנה מסחרי בייעוד משולב למסחר ותיירות.**
מיקום	**רחוב רמב"ן 8, שכונת רחביה, ירושלים.**

[1] המועד הקובע הינו - יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון". ככל ומועד זה חל בשבת, המועד הקובע ידחה ביממה נוספת.

[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

מושא ההכרעה מהווה חלקה עליה בנוי מבנה מסחרי בייעוד למסחר ותיירות, הידוע כ"מרכז מסחרי טחנת הרוח" ברחוב רמב"ן 8, בשכונת רחביה שבעיר ירושלים.

שכונת רחביה הינה שכונה ותיקה ויוקרתית במרכז העיר ירושלים, בתחומה קיימים מוסדות לאומיים ומרכזי תרבות שבחלקם לשימור, לצד שימושי מגורים ומסחר.

רחוב רמב"ן מהווה עורק תנועה ראשי ומאופיין בשימושי מגורים לצד בתי מסחר ומשרדים למקצועות חופשיים בקומת הקרקע.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות והשירותים הקהילתיים.

5.2. תיאור הנכס

מושא ההכרעה מהווה את חלקה 217 בגוש 30038 שהינה בשטח רשום של 1,016 מ"ר, צורתה דמוית מלבן עם חזית דרומית לרח' רמב"ן ברוחב כ- 28 מ' ועומק ממוצע של כ- 33 מ'.

על החלקה בנוי מבנה טחנת הרוח שהינו לשימור ונבנה סביב שנת 1875 על ידי הכנסייה היוונית - אורתודוקסית. בשנות ה-90 של המאה שעברה, שופצה הטחנה ונוספו לה אגפים חדשים, תוך הפיכתה למרכז מסחרי.

המרכז המסחרי בנוי ב-3 מפלסים: קומת קרקע תחתונה עם פטיו בחזית, קומת קרקע במפלס רחוב רמב"ן וקומה עליונה עורפית. המבנה מחופה אבן בסיתות טובזה עם גג שטוח ובין הקומות מקשרות מדרגות חיצוניות.

נכון ליום הביקור, בנכס קיימות יחידות מסחריות שמרביתן אינן פעילות.
מצבו התחזוקתי והפיזי של הנכס תקין וראוי לשימוש.

[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות, שהופק ביום 23/04/2025 בלשכת רישום מקרקעין – ירושלים, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש	:	30038
חלקה	:	217
שטח חלקה רשום	:	1,016 מ״ר
בעלויות	:	טחנת הרוח רחביה בע״מ בשלמות.
הערות	:	ראה פס״ד לפי תיק ת.א 4750/83 בבית המשפט השלום ירושלים בתנאי שטר מקורי 1637/1986/0. הפקעה לפי סע׳ 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתו״ב ירושלים, י.פ. 9627 מיום 24/05/2021, עמ׳ 6155-6156. הערת אזהרה לפי סע׳ 126 לטובת קרקעות ירושלים 2022 בע״מ, בגין הסכם. הערת אזהרה לפי סע׳ 126 לטובת בנק דיסקונט לישראל בע״מ, ע״י קרקעות טבור הארץ גימל שותפות מוגבלת, ללא הגבלת סכום התחייבות מיום 19/02/2024.

6.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 29/10/2023 שנערך בין טחנת הרוח רחביה בע״מ (להלן: ״**המוכרת**״) לבין קרקעות ירושלים 2022 בע״מ (להלן: ״**הקונה**״), נמכרו מלוא זכויות הבעלות בחלקה 217 בגוש שומה 30038, עליהם בנוי בניין המוכר בשמו כ״טחנת הרוח - רחביה״.

תמורת העברת הממכר ישלם הקונה למוכר סך של 42,000,000 ₪ בתוספת מע״מ כדין. כמו כן, כל המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות והתשלומים הממשלתיים או העירוניים יחולו כדין.

7. <u>מצב תכנוני</u>[4]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית 2541</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2679 מיום 18/12/1980.

ב. מבין מטרות התוכנית, שינוי ייעודים, שימור החלק העיקרי ממבנה טחנת הרוח, תוספת בניה והגדרת קווי בניין.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג בייעוד ל"**אזור מסחרי מיוחד**", וכולל סימון להרחבת דרך בחזית הפונה לרחוב.

ד. על תוכנית זו תחולנה ההוראות של תוכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וזאת בנוסף להוראות תוכנית מס' 2541.

ה. <u>להלן זכויות והוראות הבניה</u>:

- הבניין המוצע יהיה בן 3-2 קומות. קומה אחת מתחת לפני הקרקע ו- 2 קומות מעל לפני הקרקע.
- שטח הבניה המותר הינו 1,185 מ"ר, כאשר 910 מ"ר ייבנו מעל פני הקרקע וכ- 275 מ"ר ייבנו במפלס תת-קרקעי עם חלונות גבוהים לאוורור ותאורה.
- קווי הבניין וכן הבינוי יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום והמרווחים כמסומן בצבע אדום וכן כמסומן בנספח התוכנית.

ו. <u>להלן פירוט שימושי הקרקע</u>:

- משרדים, חברות ביטוח וחברות השקעות, סוכני נסיעות, יחסי ציבור ופרסומת, נציגויות ארצות חוץ.
- חנויות לתכשיטים, דברי אומנות, מזכרות, בגדי אופנה, מכשירי כתיבה, ספרים, צעצועים, צרכי ספורט, מוצרי חשמל ואלקטרוניקה, פרחים, שטיחים, מספרה וצרכי קוסמטיקה, בית מרקחת.
- בית קפה, מסעדה, "דראג סטור", אולם, שימוש הכרוך במטרד רעש כגון – נגינה או תזמורת, ייראה כסטייה ניכרת ולא יותר.
- יותרו עסקים שמבחינת אופי פעילותם מתאימים לאופיו של הבניין והפעילות הקשורה עימו.

[4] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

- לא יותרו שימושים של ייצור מזון וממכר מזון טרי (כגון: פירות, ירקות, בשר וכד'), בתי מלאכה, מכבסה, מכירת צרכי אינסטלציה וחומרי בניין, עסקי רוכלות והעמדת דוכנים, מועדון קלפים משחקים וכדורת.
- לא יותרו עסקים שפעילותם מצריכה פריקה וטעינה אינטנסיבית המצדיקה חצר שירותים.

ז. <u>הוראות בינוי</u>:

- הבינוי יהיה בהתאם לנספח המכיל את גיליונות 1-8.
- כנפי טחנת הרוח ישוחזרו במתכונת כנפי הטחנה בימין משה.
- סוג האבן של תוספת הבניה יהיה זהה בצורתו ובגוון שלו לזה של אבן המבנה של טחנת הרוח הקיימת.
- במתחם יישתלו על ידי היזם ועל חשבונו עצים בוגרים כמסומן בנספח.

ח. <u>חניה</u>:

- לא יוקצה שטח לחנית כלי רכב בתחום החלקה לאור 50 מקומות חניה ציבוריים שהוקמו עפ"י החלטת הוועדה המחוזית במבנה הדרומי של שטח מלון פלאזה, מעל לתקן החניה שנדרש למלון עצמו.
- אין מקום לגביית כופר חניה או לגביית תשלום עבור מקומות החניה האמורים.

7.2. <u>תוכנית 2541א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5205 מיום 10/07/2003.

ב. מטרת התוכנית הינה קביעת בינוי לתוספת בניה לשם הרחבת הבניין המסחרי הידוע כטחנת הרוח.

ג. בשינוי לבינוי המאושר בתוכנית מס' 2541, יותרו תוספות בניה בבניין הקיים כמפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:

- תותר תוספת של קומה עליונה חלקית, באגפו הצפוני של הבניין הקיים, לשימוש משרדים.
- תותר תוספת בניה בקומת הקרקע התחתונה, ע"י סגירת חצר קיימת ובינויה, לשימוש מסחר.
- תותר תוספת מעלית בתוך הבניין הקיים, המעלית תהיה הידראולית.
- תיבנינה מדרגות חירום בחזיתו המזרחית של הבניין הקיים.
- קווי הבניין המרביים לתוספות הבניה, יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ד. שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט להלן:

	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר			סה"כ במ"ר
	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	
שטחים מעל למפלס ה- 0.00	764.40	146.97	911.37	150.70	35.68	186.38	1,097.75
שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	342.44	79.24	421.68	159.00	18.72	177.72	599.40
סה"כ	**1,106.84**	**226.21**	**1,333.05**	**309.70**	**54.40**	**364.10**	**1,697.15**

ה. <u>הוראות בינוי</u>:

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. פתחי האוורור והתאורה שבגג תוספת הבניה המוצעת בקומת הקרקע התחתונה, יבנו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- גג תוספת הבניה המוצעת בקומת הקרקע התחתונה יפותח כחזית חמישית וכחצר פתוחה לשימוש הציבור הרחב. שטח זה ירוצף ויפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים וכמפורט בנספח מס' 1, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.
- כחלק בלתי נפרד מביצוע העבודות בשטח התוכנית, ירוצפו כל גגות הבניין באבן, ויסולקו כל המתקנים הקיימים על הגגות הקיימים.

ו. <u>תנאים למתן היתר</u>:

- תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם ועדת השימור העירונית לגבי סוגי האבן, פרטי הפתחים וריצוף הגגות באבן.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים, תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות, המחלקה להסדרי תנועה והמחלקה לדרכים בעיריית ירושלים.

7.3. <u>תוכנית 9988</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7090 מיום 10/08/2015.

ב. מטרת התוכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית לבניה, לשימור ולפיתוח בשכונת רחביה וחלק משכונות קרית שמואל, טלביה ושערי חסד.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג בייעוד ל"**מסחר**" עם הוראות מיוחדות. כמו כן, מסווג כמבנה עם הוראות שימור.

ד. בהתאם לנספחים 1 ו-2, המבנה מסווג כאתר מס׳ 170, כבניין/מתחם עם הוראות מיוחדות לשימור. בבניינים/מתחמים אלה, תנאי למתן היתר בניה בשטח החלקה הוא הכנת תיק תיעוד ואישור הבקשה להיתר בניה בוועדת השימור העירונית, בכפוף לביצוע כל הנחיותיה. תוכנית זו לא תגביל הוצאת היתרי בניה עפ״י תוכניות קיימות.

7.4. <u>תוכנית 101-0178129</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7908 מיום 09/08/2018.

ב. מטרת התוכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להתווייית ה״קו הכחול״ של הרכבת הקלה שהינו חלק ממערכת הסעת המונים מסילתית בירושלים.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, מזרחית לנכס ולאורך רחוב קרן היסוד ורחוב המלך ג׳ורג׳, מתוכנן ציר רכבת קלה ״גילה - רמות״.

<u>מצב חדש</u>

7.5. <u>תוכנית 101-0876003</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 9868 מיום 12/09/2021 ופרסום מאוחר בעיתונים מיום 17/09/2021.

ב. מטרת התוכנית הינה שינוי ייעוד השטח ממסחר מיוחד למסחר ותיירות והרחבת מבנה טחנת הרוח ההיסטורית והסבתה למלון עירוני משולב מסחר.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג כמגרש בייעוד ל״**מסחר ותיירות**״, עם מבנה לשימור במרכזו.

ד. <u>שימושים מותרים</u>:

- מלון או מתקן אכסון מלונאי, הכולל שרותי מלונאות ותיירות כגון: מסעדות ובתי קפה, בר, מכוני ספורט וכיוצ״ב.
- מסחר
- שטחי שירות נלווים כגון: מחסנים, מטבח, שירותים וחללים טכניים.

ה. <u>טבלת זכויות והוראות בניה</u>[5]:

עיקרי עילי	-	1,150 מ״ר
שירות עילי	-	60 מ״ר
עיקרי תת-קרקעי	-	440 מ״ר
שירות תת-קרקעי	-	110 מ״ר

[5] שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחסנים.

גובה מבנה	-	10.28 מ'[6]
מס' קומות	-	3
קווי בניין	-	כמסומן בתשריט.

ו. <u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>:

- מספר הקומות המרבי בחלקו הצפוני של המתחם יהא 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחתיה. במגדל הטחנה יישמר מספר הקומות המקורי הקיים.
- תותר תוספת בניה בקומת המרתף ע"י סגירת החצר הדרומית הקיימת ובינויה לשימוש תיירות/מסחר. מפלס החצר ההיקפית יונמך על מנת לאפשר יציאות פרטיות לחדרי המלון.
- יותר שימוש מסחרי, מלונאי ושילוב ביניהם בכל חלקי המבנה.
- ככל שיהיו שימושים מסחריים במבנה, הם ימוקמו בעדיפות ראשונה בקומת הקרקע עם זיקה לרחוב או לכיכר הפונה אל הרחוב.
- הבינוי יעשה במתכונות ועקרונות הבינוי שבנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין שבנספח ובתשריט.
- ככל שתידרש תוספת של מרחבים מוגנים בנוסף למקלט הקיים במבנה, ימוקמו המרחבים המוגנים בצורה מוצנעת.

ז. <u>חניה</u>:

- שטחי המלונאות והשטחים המסחריים שבתוכנית יהיו פטורים ממתן פתרונות חניה.
- פריקה וטעינה תתבצע במפרץ הייעודי הקיים בתחילת רחוב רמב"ן.
- בגין תוספות מקומות החניה הנדרשים עבור שטחי מסחר ו/או מלונאות נוספת מעבר לקיים עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת ההיתר ובקיזוז המקומות הנדרשים עפ"י אותו תקן למבנה הקיים, ישולם לקרן חניה, ככל שיוקם חניון ציבורי בקרבה הנדרשת למבנה כתנאי לקבלת היתר.

ח. <u>שימור (בתמצית)</u>:

- מבנה הטחנה ההיסטורי הינו מבנה לשימור. ביתר חלקי המבנה יותרו שינויים.
- יש לשמר את כל חזיתות המבנה המקורי. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי.
- בעת ביצוע עבודות בניה חדשות, יש להגן על המבנה ההיסטורי ולתת פתרונות לייצוב המבנה, כך שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.
- חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין שבו תעשה תוספת הבנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה שנוספו ללא היתר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.

[6] גובה אבסולוטי 808.28 מ' מעל פני הים. מעל גובה זה יותר מעקה בנוי בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.

- שימור המבנה יתוכנן ע"י אדריכל רישוי ועל סמך תיק תיעוד מלא. תוכניות השימור יוגשו לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

ט. סטיה ניכרת:

- המרת שטחי מלונאות לשימושים אחרים תהווה סטייה ניכרת מתוכנית.
- הוראות השימור המפורטות בסעיף 4.1 הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת מתוכנית.

8. רישוי

מעיון בתיק הבניין שנמצא באתר ההנדסי של עיריית ירושלים, עולה כי בתאריך 10/09/1981, אושר היתר בניה מס' 8939 המתיר תוספת לבניין טחנת הרוח.

שטח הבניה לאחר תוספת הבניה הינו בהתאם לפירוט הבא:

שטח בניה במפלס תת-קרקעי	-	333.30 מ"ר
שטח בניה במפלס הכניסה הקובעת	-	540.12 מ"ר
שטח בניה במפלס קומה עליונה	-	305.49 מ"ר
סה"כ שטח בניה	**-**	**1,178.91 מ"ר**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת שמאי המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת שמאי המבקשת
101-0876003	03/10/2021[7]	1,631,644 ₪	אין השבחה

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים להשבחה שבמחלוקת

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובמהלך הדיון.

עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

תוכנית 101-0876003 מתירה תוספת זכויות בניה והרחבת שימושים מותרים.

אומדן לעלויות ההתאמה בגין בינוי חדש על ישן, נלקח בהתחשב בהוראות השימור והוראות הבניה כעולה מהוראות התוכנית המשביחה.

שמאי המשיבה מציין כי במצב הקודם קיימת הגבלה על האופי המסחרי במקום. לעומת זאת, במצב החדש לא קיימת מגבלה זו. לפיכך, ההשבחה מתקיימת בשני מישורים: תוספת זכויות למלונאות, ביטול מגבלת שימושי המסחר ומתן אפשרות לנצל את הנכס לשימוש מלונאי.

נתוני שווי למסחר

שמאי המשיבה מציג ארבעה חוזי שכירות לחנויות ומשרדים מהמתחם הנדון, שנערכו בין השנים 2016-2018, לפיהן מתבסס על דמי שכירות ראויים למ"ר בסך 139 ₪.

בהתחשב בכך שהמועד הקובע לאישורה של התוכנית מהווה את שיאו של הגל הרביעי של הקורונה, הובאו בחשבון דמי שכירות בשיעור 70% לתקופה של 1.5 שנים בשיעור היוון של 7%, המבטא שווי מ"ר בנוי מתואם בסך 23,000 ₪.

בניכוי יזמות (20%) ובהפחתת עלויות בניה בסך 6,000 ₪, תוך הפחתה נוספת בגין רגישות גישת החילוץ (5%), שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 12,500 ₪.

כאמור על פי תוכנית 2451א' ישנה הגבלה על האופי המסחרי במקום. לפיכך, עבור שטחי המסחר שאינם כוללים מגבלה זו הובא בחשבון מקדם תוספת של 5%, קרי - שווי מ"ר בנוי בסך 24,150 ₪.

[7] המועד הקובע שהובא בשומות הצדדים הינו 02/10/2021. מאחר ומועד זה חל בשבת, המועד הקובע ידחה ביממה נוספת, קרי - ליום 03/10/2021.

נתוני שווי למלונאות

להלן פירוט ההכנסות הצפויות לחדר על פי סקר מחירים מאתר BOOKING, לארבעה לילות בתקופות שיא ושפל:

מלון	סוג חדר	מחיר ללילה ספטמבר	מחיר ללילה פברואר	שטח חדר במ"ר
מלון PRIMA KINGS	חדר קלאסיק טווין	1,012	999	17
	חדר קלאסיק טווין עם מרפסת	1,112	1,104	17
	חדר דלוקס טווין	1,162	954	17
	חדר דלוקס טווין עם מרפסת	1,262	1,254	17
	חדר קלאסיק טריפל	1,482	1,470	17
	חדר דלוקס טריפל	1,632	1,620	20
מלון בת שבע	חדר דלוקס טווין עם מרפסת	815	862	20
	חדר קלאסיק טריפל	921	969	22
	חדר דלוקס טריפל	674	719	16

בשים לב למיקום המלון ואופי הפרויקט, שמאי המשיבה מתבסס על מחיר ממוצע ללילה בסך 1,500 ₪ כולל מע"מ. בניכוי מע"מ מתקבל מחיר של 1,282 ₪ ללילה.

<u>מקדם תוספת הכנסה פר חדר בגין שירותים נלווים</u>

לאור העובדה שעולם התיירות חווה טלטלה בתקופת מגיפת הקורונה, הנתונים שהובאו הינם עד שנת 2019.

על פי לוח 58 של הלמ"ס, עולה כי במלונות רמה 1 סך ההכנסות מחדרים הינן בשיעור 64.3% מכלל ההכנסות, קרי 35.7% מההכנסות הן ממקורות אחרים כגון: אוכל, כביסה, ספא, השכרת חנויות, אולמות וחניה. בהתחשב ביחס בין ההכנסות הנ"ל, מתקבל מקדם הכנסות לחדר של כ- 1.55.

בהתחשב באופי המלון הובא בחשבון מקדם תוספת של 1.2 בלבד.

<u>שיעור תפוסה</u>

להלן פירוט שעורי תפוסה ממוצעים בירושלים עד התפרצות מגיפת הקורונה:

שנה	שיעור תפוסה מערב העיר	סה"כ ירושלים
2017	65.80%	64.70%
2018	69.50%	69.10%
2019	71.40%	71.70%

לאור המוצג לעיל, הובא בחשבון שיעור תפוסה ממוצע רב שנתי של 68.5%, המהווה שיעור תפוסה לאחר תקופת ההרצה. עבור 8 השנים הראשונות, הובא בחשבון שיעור תפוסה עולה החל מ- 30% עד 60%.

<u>שיעור רווח תפעולי</u>

בהתאם לפרק ל' לקווים המנחים "עריכת שומות לבתי מלון", עולה כי שיעור הרווח התפעולי למלון מסוג A לחודש מרץ 2023 הינו כ- 30%. לאור גודל ומאפייני המלון המוצע, הובא בחשבון שיעור רווח תפעולי גבוה מכך ובשיעור של 35% מהמחזור.

<u>שיעור היוון</u>

בהתאם לפרק ל' לקווים המנחים "עריכת שומות לבתי מלון", שיעור ההיוון מתבסס על סקירת שיעורי ההיוון לנכסים מניבים שמפרסם השמאי הממשלתי בסקירותיו. במרבית המקומות שיעור ההיוון המתאים הינו השיעור שנקבע למשרדים בסביבה דומה.

מנקודת ייחוס זו ניתן לסטות בשיעור של עד 2% בהתאם לרכיבים השונים. לפיכך, שמאי המשיבה מתבסס על שיעור היוון כולל של 7% בתוספת 2%, קרי - 9%.

<u>סיכום שווי על פי תזרים</u>

בהתחשב בכלל העקרונות שפורטו לעיל, מתקבל שווי מלון בנוי בסך כ- 40,878,000 ₪. בשים לב ל- 33 חדרים מתקבל שווי חדר בסך של כ- 1,238,000 ₪. לאחר מתן התאמה לזמן (15%-), מתקבל שווי חדר בסך של כ- 1,077,000 ₪, המגלם שווי מ"ר ברוטו של כ- 21,400 ₪.

בשומתה המכרעת של גב' דנה שיחור לבניין סמוך בפינת הרחובות אבן גבירול ורמב"ן, בגו"ח 30038/37, נקבע כי שווי הנכס למלון עם 22 חדרים הינו 27,382,715 ₪, המבטא שווי של 1,244,669 ₪ לחדר – נכון למועד קובע 22/06/2022.

עפ"י מדידה שבוצעה לחדרי המלון בהכרעה זו, שטח רצפת החדרים (ללא קירות חוץ) הינו כ- 25 מ"ר בממוצע, כאשר שטחו של חדר ממוצע (ללא קירות חוץ) בנכס הנדון הינו כ- 22.5 מ"ר.

בהתאמה לגודל חדר בנשוא השומה (5%), מתקבל כי שווי חדר הינו בסך 1,185,400 ₪.

בנשוא השומה ישנם 33 חדרים כאשר 12 מהם ממוקמים בקומה התחתונה וכוללים חצרות אנגליות. בשים לב להפחתה של 30% לשווי חדרים אלו, מתקבלים 29.4 חדרים אקו', לאחר תוספת למיקום (5%) והפחתה לזמן (5%-), מתקבל שווי מלון מתואם לנשוא השומה בסך 34,850,000 ₪.

בשים לב לשטח ברוטו למלונאות של 1,658.8 מ"ר, מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו בסך 21,010 ₪.

כאינדיקציה למסקנת השווי, שמאי המשיבה מנתח את הסכם המכר לנכס הנדון מיום 29/10/2023, שהסתכם בתמורה של 42 מיליון ₪. בשים לב לשטח הברוטו הבנוי + יתרת שטחים בלתי מבונים שהובאו במקדם 0.4, מתקבל שטח אקו' בסך 1,616 מ"ר, המבטאת שווי מ"ר בנוי ברוטו למלונאות בסך של כ- 25,990 ₪.

לאחר מתן התאמה לזמן למועד אישור של תוכנית 101-0876003 (85%), מתקבל שווי מ״ר מבונה מתואם לנשוא השומה בסך כ- 22,090 ₪.

לאור האמור, שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ״ר בנוי ברוטו בסך 21,000 ₪. בניכוי יזמות (20%) ועלויות בניה בסך 8,500 ₪ למ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה ברוטו בסך 9,000 ₪.

<u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

שטח עיקרי קיים בהיתר	1,178.91
שווי מ״ר בנוי	23,000
שווי הבנוי	27,114,930
יתרת זכויות עיקריות	154.14
שווי מ״ר מבונה	12,500
שווי יתרת זכויות בניה	1,926,750
סיכום ביניים	29,041,680
עלות בניה חדש על ישן	-462,420
שווי מצב קודם	**28,579,260**

<u>מצב חדש</u>

שטח מלון בנוי ברוטו	1,425.10
שווי מ״ר בנוי ברוטו	21,000
שווי המלון כבנוי	29,927,146
יתרת זכויות ברוטו לבניה	233.69
שווי מ״ר מבונה	9,000
שווי יתרת זכויות בניה	2,103,235
שטח למסחר בחזית	101.21
שווי מ״ר בנוי למסחר	24,150
שווי מרכיב מסחרי	2,444,101
סך שווי ביניים	34,474,482
עלות בניה חדש על ישן	-701,078
עלויות התאמת הבנוי למלונאות	-3,562,500
שווי מצב חדש	**30,210,904**
השבחה	**1,631,644**

עמדת שמאי המבקשת

מהות ההשבחה

במצב הקודם עפ"י תוכנית 2451א', החלקה כוללת זכויות בניה בהיקף 1,697.15 מ"ר, מתוכם 1,333.05 מ"ר עיקרי עבור מסחר ומשרדים + 364.1 מ"ר שטחי שירות. בהתאם להיתר בניה מאושר, אושר בינוי בן 3 קומות למתחם מסחרי, בשטח עיקרי של 1,178.91 מ"ר.

במצב החדש עפ"י תוכנית 101-0876003, מתאפשרת הסבת המבנה למלון עירוני משולב במסחר, עם שטח עיקרי של 1,590 מ"ר בתוספת 170 מ"ר לשטחי שירות. בהתאם לנספח הבינוי מתוכננים בנכס 33 חדרי מלון כאשר לדעת שמאי המבקשת הוא מתאים לסיווג מלונאי עירוני B.

באשר לטענת המשיבה בנוגע להשבחה שאירעה בגין הסרת מגבלת השימושים המסחריים, שמאי המבקשת סבור כי שימושים אלו ממילא אינם מהווים את השימוש המיטבי בנכס מאחר ואינם תואמים את אופי הסביבה ואינם מתאימים לשימוש המלונאי המתוכנן.

נתוני שווי למסחר

<u>להלן פירוט חוזי שכירות לשטחי מסחר בנכס הנדון</u>:

- הסכם מיום 28/07/2019 לאולם אירועים בשטח 295 מ"ר בקומת הקרקע, לתקופה של 50 חודשים, בדמי שכירות חודשיים בסך 51,414.1 מ"ר, המשקפים כ- 175 ₪ למ"ר נטו.
- הסכם מיום 27/12/2020 למסעדת שיאן בשטח של 386.47 מ"ר בקומה העליונה ובשטחי הטחנה, לתקופה של 4 שנים, בדמי שכירות חודשיים בסך 55,250 ₪, המשקפים כ- 143 ₪ למ"ר נטו.
- הסכם מיום 20/12/2016 לקדם בית מכירות למוצרי יודאיקה בשטח של 176.85 מ"ר במפלס המרתף, לתקופה של 10 שנים, בדמי שכירות חודשיים בסך 22,950 ₪ המשקפים כ- 130 ₪ למ"ר נטו.
- הסכם מיום 28/01/2020 לחנות בגדים בשטח של 130 מ"ר ברוטו במפלס המרתף, לתקופה של 2 שנים, בדמי שכירות חודשיים בסך 14,000 ₪ המשקפים כ- 107 ₪ למ"ר ברוטו.
- הסכם מיום 29/12/2021 לחלל בשימוש משרדי בשטח של 32 מ"ר בקומה עליונה, לתקופה של 12 חודשים, בדמי שכירות חודשיים בסך 4,000 ₪, המשקפים כ- 125 ₪ למ"ר.
- הסכם מיום 01/10/2016 לחלל בשימוש משרדי בשטח של 11 מ"ר בקומת הקרקע, לתקופה של 10 חודשים, בדמי שכירות חודשיים בסך 1,932 ₪ המשקפים כ- 175 ₪ למ"ר נטו.
- הסכם מיום 15/10/2017 לאולם אירועים בשטח של 200 מ"ר בקומה עליונה, לתקופה של 2 שנים + 2 תקופות אופציה בנות שנתיים כ"א, בדמי שכירות חודשיים בסך 32,000 ₪ המשקפים כ- 160 ₪ למ"ר.

- הסכם מיום 01/12/2018 לקייטרינג ואירועים בטחנה בע"מ, המהווה חנות בשטח של 91 מ"ר בקומה עליונה, לתקופה של שנה + 5 תקופות אופציה בנות שנה כ"א, בדמי שכירות חודשיים של כ- 131 ₪ למ"ר.
- הסכם מיום 09/05/2013 לחנות בשטח של 109 מ"ר בקומת הקרקע, לתקופה של שנתיים + 5 תקופות אופציה בנות שנה כ"א, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך כ- 184 ₪ למ"ר.
- בנוסף לכך, הושכר חלל פנימי בשטח כ- 32 מ"ר, בתמורה ל- 1,000 ₪ לחודש אשר היה פנוי במועד הקובע.

<u>להלן חוזי שכירות לשטח מסחרי ברחוב המלך ג'ורג' 41</u>:

- הסכם מיום 16/08/2017 להארכת תקופת שכירות למסעדה בשטח 244 מ"ר ברוטו בקומת הקרקע התחתונה של המבנה בצמוד לפארק, לתקופה של 59 חודשים + אופציה ל- 3 תקופות נוספות בנות 5 שנים כ"א. דמי השכירות נכון למועד הקובע הינם בסך 32,800 ₪ ומשקפים כ- 135 ₪ למ"ר ברוטו.
- הסכם מיום 16/09/2020 להארכת תקופת שכירות למסעדה בשטח 176 מ"ר ברוטו בקומת הקרקע (מפלס הכביש), לתקופה של 60 חודשים + אופציה ל- 2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כ"א. דמי השכירות נכון למועד הקובע הינם בסך 16,500 ₪ ומשקפים כ- 94 ₪ למ"ר ברוטו.

<u>להלן סקירת שמאים מכריעים והכרעות בהשגה ראשונה לשטחי מסחר</u>:

- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 19/05/2022 למגרשים 200 ו- 300 בתוכנית 101-0086652 ברח' המלך ג'ורג' בירושלים, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 16,000 ₪ למועד קובע 14/02/2019, המבוסס על דמי שכירות בסך 160 ₪ בשיעור היוון של 7%, מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 26,400 ₪.
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/10/2021 לגבי חלק מחלקה 14 בגוש 30029 בשכונת ימין משה בירושלים, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 13,120 ₪ לשנת 2019, המבוסס על דמי שכירות בסך 151 ₪ בשיעור היוון של 7.5%, מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 24,150 ₪.
- בשומתה המכרעת של גב' דנה שיחור מיום 07/09/2023 לנכס ברח' רמב"ן פינת רחוב אבן גבירול בירושלים, בגו"ח 30038/37, נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בסך 37,000 ₪ למ"ר עיקרי - נכון למועד קובע 28/05/2022.

<u>להלן ניתוח הסכם רכישה מיום 31/01/2019</u>

הנכס נרכש בשלמות ביום 31/01/2019 על כלל חוזי השכירות החלים בו, נכון למועד ההסכם, בתמורה של 29,250,000 ₪. השטח הבנוי הינו 1,179.8 מ"ר, עם זכויות בניה של 1,333.05 מ"ר עיקרי + 364.1 מ"ר שירות, המבטא שטח אקו' של 1,225.78 מ"ר עם זכויות בניה במקדם 0.3 ביחס לבנוי. לפיכך, מחיר הרכישה משקף כ- 23,860 ₪ למ"ר בנוי אקו'.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת מתבסס על שווי מ״ר בנוי עיקרי למסחר בקומת קרקע בסך 26,400 ₪, המשקף דמי שכירות חודשיים בסך 165 ₪ למ״ר לפי שיעור היוון של 7.5%.

בניכוי יזמות (25%) ובהפחתת עלות בניה בסך 6,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 15,120 ₪.

<u>נתוני שווי למלונאות</u>

<u>סוג בית המלון</u>

לטענת שמאי המבקשת, בהתחשב במסמך חוזר מנכ״ל משרד התיירות מס׳ 12/2012 מיום 10/07/2012, הנכס נשוא חוו״ד מתאים להיות מסווג כ- **מלון עירוני B.**

עפ״י נתוני תפוסת חדרים במלונאות בירושלים, כפי שפורסמו ע״י הלמ״ס לשנים 2010-2020 ולחודשים 1-10 בשנת 2021, שיעור התפוסה הממוצע במערב העיר ירושלים, לאורך השנים נע סביב 62%-68%, למעט בשנים 2015-2016, בהן חלה ירידה בשיעור התפוסה, הנובעת בעיקר מהמצב הביטחוני. כמו כן, בשנים 2020-2021 חלה ירידה תלולה בנתוני התפוסה לאור מגפת הקורונה.

<u>תקרה השקעה מוכרת</u>

העיר ירושלים מוגדרת כאזור עדיפות לאומית א׳ לעניין שימושי מלונאות. סיווג זה מקנה הטבות שונות ל״מפעל מאושר״ בתחום המלונאות, בין היתר מענקים לבניה וכד׳.

תקרת ההשקעה המוכרת לחדר במלון ברמה B עירוני, נכון לחודש אפריל 2022[8] הינה בסך 693,532 ₪, והיא מהווה את האינדיקציה האובייקטיבית לעלות הריאלית להקמת חדר מלונאי חדש, כולל ריהוט.

כאשר מדובר על הסבת שטח במבנה קיים, יש להתייחס ל- 80% מהעלות לעיל, ואילו במבנה לשימור מכירים בתוספת בשיעור של 20% בעלויות מהסכום המפורט לעיל.

<u>סקר מחירים למלונאות</u>

להלן נתוני מחירי ביקוש ללינה במלונות לחודש פברואר 2022 (ללא מע״מ)[9]:

שם המלון	מחיר לילה לזוג בש״ח
מלון ארתור	689
מלון סרגיי	590
הרברט סמואל	752
מלון בצלאל	689
מלון ליטוב	765

[8] נוהל מלונאי 02/2022 מצ״ב כנספח מס׳ 2 לחוות הדעת.
[9] המחירים מהווים שקלול נתונים מאמצע ומסוף השבוע.

שם המלון	מחיר לילה לזוג בש"ח
מלון בת שבע	611
מלון הרמוני	867
לאונרדו בוטיק	950
וילה בראון	944

להלן אומדן שווי חדר מלונאי בנוי ומצויד, בגמר תקופת ההרצה:

פדיון ממוצע ללילה לחדר תפוס (ללא מע"מ)	850
שיעור תפוסה ממוצע שנתי	70%
פדיון שנתי לחדר	217,175
סך פדיון צפוי ממכירת מזון, משקאות (20%)	43,435
סך תקבולים שנתיים צפויים	260,610
שיעור ההוצאה התפעולית מהפדיון (ללא ניהול ופחת)	67%
הוצאות תפעול שנתיות לחדר	145,507
קרן שיפוצים לחדר (1% מהמחזור)	2,172
הפרשה לדמי ניהול לחדר (2% מהמחזור)	4,344
סה"כ הוצאות שנתיות לחדר	152,023
רווח תפעולי שנתי (פדיון בניכוי הוצאות)	108,588
שיעור היוון שנתי, מגלם סיכון[10]	10%
שווי חדר מלונאי בנוי	1,085,875
במעוגל	**1,090,000**

בהתחשב ב-33 חדרים בנויים, שווי שוק צפוי של המלון לאחר גמר ביצוע ההתאמות הינו 35,970,000 ₪. בהתחשב בשטח ברוטו למלונאות של 1,659 מ"ר, שווי מ"ר בנוי ברוטו הינו כ-21,700 ₪.

בניכוי יזמות (25%) ובהפחתת עלות בניה בסך 10,000 ₪ למ"ר, שמאי המבקשת מתבסס על שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך 7,400 ₪.

[10] ראה שיעור היוון שנקבע ע"י גב' דנה שיחור בשומתה המכרעת ברח' רמב"ן 20 בירושלים, בגו"ח 30038/37.

להלן סיכום נתוני השומות המכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יעל הרון	שד' ממילא	30831/2,4	22/05/2021	7,500
שלומי יפה	החבצלת 2-4	30052/5,6	28/10/2020	6,000
ארז כהן	המלך ג'ורג' 47	30037/170,184	31/08/2020	6,900
הכרעה בהשגה ראשונה	המלך ג'ורג' 47	30037/132	14/02/2019	5,500

- בשומתה המכרעת של גב' אורית גלן לנכס ברח' ההסתדרות 3-5, בגו"ח 30049/306, נקבע שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך 7,000 ₪ למ"ר עיקרי מגלם שטחי שירות - למועד קובע 20/07/2019. כמו כן, נאמדו בשומה עלויות הסבה משטחי משרדים לשטחי מגורים בסך 6,200 ₪ למ"ר מגלם שטחי שירות.
- בשומתו המכרעת של מר גיל הרצברג לנכס ברח' שלמה המלך 1, ירושלים, בגו"ח 31347/1, נקבע שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך 7,500 ₪ למ"ר עיקרי מגלם שטחי שירות - למועד קובע 07/01/2020. שווי מ"ר מבונה למסחר נקבע ע"ס 16,000 ₪ למ"ר המבוסס על שווי מ"ר בנוי בגבולות 29,000 ₪.
- בשומתה המכרעת של גב' רינת ווייס רביב לנכס ברח' שמאי 25, בגו"ח 30049/302, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר מלונאי בסך 9,000 ₪ למ"ר עיקרי מגלם שטחי שירות - למועד קובע 28/04/2021. שטחים מלונאים אחרים הובאו במקדם 0.8.
- בשומתה המכרעת של גב' דנה שיחור לנכס ברח' רמב"ן 20 פינת רח' אבן גבירול בירושלים, בגו"ח 30038/37, נקבע שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך 8,000 ₪ למ"ר עיקרי מגלם שטחי שירות ושווי מ"ר בנוי בסך 18,500 ש"ח - למועד קובע 28/05/2022.

כמו כן, בחלופה א' בתחשיב השווי נאמדו בשומה עלויות עבודות גמר לשטחי המלונאות בסך 3,000 ₪ למ"ר, עלויות הסבה/התאמה משטחי מלונאות לשטחי מגורים בסך 6,000 ₪ למ"ר, ועלויות התאמה משטח לחניה לשטח למלונאות בסך 7,000 ₪ למ"ר.

<u>אומדן עלויות התאמת המבנה למלונאות</u>

שמאי המבקשת מבסס את האומדן על נוהל הסיוע להסבת מבנים לשימוש מלונאי והסבת מבנים לבתי מלון בהתאם לחוק עידוד השקעות הון התשי"ט 1959 - של משרד התיירות, מוצמד למדד 09/2021.

תקרת השקעות מוכרת לחדר מלון עירוני B (משרד התיירות)	677,757
מקדם 0.8 להסבה במבנה קיים (לא בניה חדשה)	542,206
תוספת 20% למבנה לשימור	650,647
סה"כ חדרים במלון (בתחום המבנה הקיים)	25

סה"כ עלויות התאמה למלון (מעבר למענק מירבי בשיעור 20%)	13,012,934
שטח מלונאות במבנה קיים (לאחר הפחתת שטח מסעדה בחזית)	1,078
סה"כ עלויות התאמה צפויות למ"ר	12,075
בקיזוז עלויות ריהוט (למ"ר)	3,000
סה"כ עלות הסבה למ"ר, במעוגל	**9,000**

<u>אובדן הכנסות בתקופת התאמת המבנה למלונאות</u>

בהתחשב באובדן ההכנסות החודשיות בדמי השכירות בנכס בתקופת השיפוץ וההתאמה, הנאמדות עפ"י חוזי השכירות בסך של 170,147 ₪, זאת לתקופת שיפוץ של 12 חודשים, מתקבל הפסד הכנסות שנתי של 2,041,761 ₪.

במקדם היוון בשיעור 0.97, סך אובדן ההכנסות בערך נוכחי הינו כ- 1,974,000 ₪.

<u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

קומה	שטח בנוי	מקדם שווי	שווי מ"ר בנוי אקו'	יתרת זכויות בניה	שווי מ"ר מבונה	מקדם בינוי חדש על ישן	סה"כ
מרתף	333.3	0.8	21,120	88.38	10,900	0.53	7,552,828
קרקע	540.12	1	26,400	0	15,100	0.85	14,259,168
ראשונה	305.49	0.85	22,440	0	12,000	0.85	6,855,196
שניה משרדים (ברוטו)		0.5		182.65	6,000	0.85	931,515
סה"כ מצב קודם				271.03			**29,598,707**

<u>מצב חדש</u>

תיאור	שטח במ"ר	שימוש	שווי מ"ר אקו'	מקדם בינוי חדש על ישן	סה"כ
שטח בנוי	1,077.66	מלונאות	21,700	1	23,385,222
שטח מסחר בחזית	101.25	מסחר	26,400	1	2,673,000
זכויות בניה עיקרי	411.09	מלונאות	7,400	0.85	2,585,756
זכויות בניה שטח שירות	170	מלונאות	7,400	0.85	1,069,300
שווי המלון בגמר הבניה					<u>29,713,278</u>
עלויות הסבה ושימור	1,078		9,000		-9,698,940
אובדן הכנסות מדמ"ש ל- 12 חודשים					-1,974,000
סה"כ שווי מצב חדש לנכס פנוי					18,040,338

תיאור	שטח במ"ר	שימוש	שווי מ"ר אקו'	מקדם בינוי חדש על ישן	סה"כ
מקדם דחיה (6 שנים, 7% היוון)					0.666
ערך נוכחי של הנכס כדחוי					12,021,039
תקבולים שנתיים צפויים עד לתום תקופת השכירות					1,974,000
שווי מהוון של התקבולים בתקופת הדחיה					9,409,149
סה"כ שווי מצב חדש					**21,430,188**

שמאי המבקשת סבור כי שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש נמוך משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, לפיכך לא קיימת השבחה בגין אישור תוכנית 101-0876003.

9.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

להלן עיקרי הדברים מתגובת שמאי המשיבה:

<u>התייחסות לעניין סוג המלון</u>

לעמדת שמאי המשיבה, הנחת שמאי המבקשת כי מדובר במלון המתאים לסיווג מלונאי B עירוני הינה שגויה. מעיון בקריטריונים לקביעת סיווגו של מלון המופיעים בחוברת תקנים לאכסון מלונאי משנת 2004, נשוא השומה מהווה לכל היותר מלון מסוג D עירוני, בו תקרת ההשקעה לפי נוהל 02/2022 לחדר הינה 352,368 ₪.

<u>התייחסות לעניין עלויות ההסבה למבנה</u>

תקרת ההשקעה המוכרת בנוהל 02/2022 הינה בשיעור של 60% מתקרת ההשקעה לחדר. במקרים חריגים יקבע המהנדס מטעם המשרד כי השלד והתשתיות או המערכות במבנה נמצאים במצב ירוד ולכן ניתן להגיע לעד 80% מתקרת ההשקעה בחדר.

יתרה מכך, המענק שניתן כולל בתוכו גם השקעות בתכנון כגון יועצים, מתכננים, תשלום היטלים ואגרות בהיקף של עד 8% מההשקעה המוכרת. פעמים רבות נקבע כי אין להפחית עלויות תכנון בתשלום היטל השבחה.

בשים לב למצבו הפיזי הטוב של המבנה, לדעת שמאי המשיבה ניתן להביא בחשבון עלות שאינה גדולה מ- 60% מקסימום, בניכוי 8% עבור עלויות תכנון, קרי - 52%. כמו כן, עלות זו כוללת את עלות הריהוט המוערכת על ידי המבקשת ב- 3,000 ₪ למ"ר.

מדובר במבנה מסחרי קיים עם מפתחים גדולים, עניין המקל ומקטין את עלויות ההסבה והתאמה למלונאות באופן משמעותי בהשוואה למבנה מגורים.

לגבי התוספת בגין העובדה שמדובר במבנה לשימור, מדובר בתוספת של עד 20% מתקרת ההשקעה המוכרת. כלל לא בטוח כי יש צורך בכל עלות זו משום שהשינויים הינם לרוב פנימיים. בסעיף 4.1

לתקנון תוכנית 101-0876003 רשום כי מבנה הטחנה ההיסטורי הינו לשימור ובגין שאר חלקי המבנה יותרו שינויים. בשים לב להוראות אלו, עלות זו אינה מהותית וקיימת בשני מצבי התכנון.

להלן תחשיב עלויות ההסבה לפי עקרונות אלו:

תיאור	שווי	הערות
תקרת ההשקעה לחדר מלון D עירוני	352,368	
תקרת ההשקעה המוכרת להסבה	183,231	52%
בתוספת 10% בגין שימור	201,554	10%
כפול מס׳ החדרים לפי שומת המבקש	5,038,862	25
חלקי שטח בנוי ללא המסחר בחזית (1,078 מ״ר)	4,674	
בניכוי עלות ריהוט למ״ר כבשומת המבקשת	1,674	3,000

<u>התייחסות לעניין אובדן ההכנסות משכירות</u>

לדעת שמאי המשיבה, אובדן ההכנסות אינו רלוונטי ועל כן אין להביאו בחשבון בעת חישוב ההשבחה. קיומם של שוכרים אינו מהווה מגבלה הנובעת מהוראות התוכנית, אלא מהווה הסכם חיצוני פרטי ועל כן אין להביאה בחשבון לצורך חישוב היטל ההשבחה.

נכון למועד הביקור בנכס עולה כי ממילא רוב שטח המבנה אינו מאוכלס ועל כן חישוב אובדן הכנסות למשך 6 שנים שגוי ברמה העובדתית.

<u>התייחסות לעניין חיוב השטחים</u>

שמאי המשיבה מציין בהתייחסותו מיום 13/03/2025 כי קיימת שגיאה בשומת המבקשת באופן חיוב השטחים במצב החדש. בהתאם להיתר הבניה הקיים, יש להביא בחשבון שטח בנוי נטו של 82 מ״ר בקומה התחתונה, אשר לא נספר במניין השטחים.

בהתאם לקווים המנחים, שיעור ההיוון מתבסס על משרדים וממנו ניתן לסטות עד 2%. מדובר במיקום מרכזי כאשר בסביבת הנכס קיימת פעילות מלונאית ערה לאורך עשרות שנים.

בקווים המנחים הרווח היזמי הינו 15% בלבד. לאור האמור ובשים לב למאפייני הפרויקט, סביר כי שיעור הרווח היזמי לא יעלה על 20%.

כמו כן, קיימת אי סבירות קיצונית בשומת המבקשת. לטענתה שווי הנכס במצבו הינו כ- 21 מיליון ₪, בעוד שתמורת המכר הינה 42 מיליון ₪. מחיר המכירה משקף את כלל העלויות, הדחיות והסיכונים במקרקעין.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

מושא ההכרעה מהווה חלקה עליה בנוי מבנה מסחרי בייעוד משולב למסחר ותיירות, הממוקמת ברחוב רמב"ן 8, שכונת רחביה בעיר ירושלים.

המימוש שבנדון הינו בדרך של מכר מיום 29/10/2023, כאשר מועד הרכישה המהווה את המצב הקודם של המקרקעין חל ביום 31/01/2019.

בהתאם למוסכם בשומות הצדדים, מחלוקת החיוב בעניינו נובעת בגין אישורה של תוכנית 101-0876003 שמועדה הקובע חל ביום 03/10/2021.

להלן דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת:

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

שווי מצב קודם כמרכז מסחרי קיים -

שטחי בניה קיימים במצב המאושר

היתר בניה מס' 8939 אושר בשנת 1981 לצורך הקמת מרכז מסחרי, כאשר תוכנית 2541א' אושרה בשנת 2003 (כ-22 שנים מאוחר יותר) ובה מפורטים שטחי בניה מאושרים בהיקף גבוה יותר.

מעיון בהיתר הבניה עולה כי בטבלת ההורדות קיימים שטחי בניה שלא נספרו במניין השטחים[11]. נוסף על כך, המצב המאושר בנספח הבינוי של תוכנית 2541א', תואם את הבינוי בהיתר הבניה הקיים.

לפיכך, לצורך תחשיב ההשבחה הסתמכתי על היקף השטחים המדודים והעדכניים המפורטים בעמודת השטחים המאושרים בתוכנית 2451א':

שטח עיקרי מאושר מעל למפלס 0.00+	:	764.40 מ"ר
שטח שירות מאושר מעל למפלס 0.00+	:	150.70 מ"ר
שטח עיקרי מאושר מתחת למפלס 0.00+	:	342.44 מ"ר
שטח שירות מאושר מתחת למפלס 0.00+	:	159.00 מ"ר
סה"כ שטח בניה קיים ברוטו	**:**	**1,416.54 מ"ר**

[11] כמו למשל, קומת הקרקע התחתונה באגף הצפון-מערבי של המבנה בתחומו קיים מקלט, חדר גנרטור ותאי אוורור. כך גם שטחי מעברים ומבואות בקומה האמצעית.

מגבלת שימושים מסחריים במצב הקודם

לטענת שמאי המשיבה, מאחר ותוכנית 2541 המהווה את המצב הקודם מגבילה מספר שימושים מסחריים, יש להביא בחשבון תוספת לשווי המסחרי בשיעור של 5% במצב החדש בגין הסרה של מגבלה זו.

לטענת שמאי המבקשת, מאחר והשימושים המוגבלים במצב הקודם ממילא אינם מהווים את השימוש המיטבי בנכס, אין הבדל בשווי המסחרי שבין שני מצבי התכנון.

סעיף 8(ז) לתקנון תוכנית 2541 מגדיר כי לא יותרו שימושים של ייצור וממכר מזון טרי, בתי מלאכה, מכבסה, מכירת צרכי אינסטלציה וחומרי בניין, עסקי רוכלות, העמדת דוכנים, מועדון קלפים ומשחקי כדורת.

בהתחשב במאפייני הנכס ובסביבתו במועד הקובע לחודש אוקטובר 2021, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לפיה התניה זו לא מייצרת מגבלה מהותית על השימושים המסחריים במבנה המסחרי הנדון.

נתוני שווי למסחר

שמאי המשיבה מנתח חוזי שכירות מהמבנה המסחרי הנדון, לצד הסכם המכר שבוצע בנכס מיום 31/01/2019, ומתבסס על שווי מ״ר בנוי למסחר במצב הקודם בסך 23,000 ₪.

שמאי המבקשת מנתח חוזי שכירות מהמבנה הנדון ומשטחי מסחר סמוכים, לצד סקירת שמאים מכריעים והכרעות בהשגה ראשונה. כבקרה, מנתח את עסקת המכר שבוצעה בנכס מיום 31/01/2019 ומתבסס על שווי מ״ר בנוי לקומה האמצעית בסך 26,400 ₪.

מעיון בנתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, החלטתי להתמקד בהסכמי שכירות רלוונטיים שנערכו במבנה המסחרי הנדון בין השנים 2016-2021 ואשר הוצגו בפני, המשקפים נאמנה את מאפייני הנכס ומיקומו:

מהות	מועד חתימה	שטח במ״ר	מיקום	דמי שכירות	דמ״ש למ״ר
אולם אירועים - מדינה[12]	28/07/2019	295	קומה אמצעית	----	-
מסעדה אסיאתית	27/02/2020	386	קומה אמצעית + עליונה	55,250	143
בית מכירות - קדם	20/12/2016	177	קומה תחתונה	22,950	130
קלואי ג׳ולי שרקי	28/01/2020	130	קומה תחתונה	14,000	108
דבשים בע״מ	29/12/2021	32	קומה עליונה	4,000	125
רפאל בהר	01/10/2016	11	קומה אמצעית	1,417	129
ווינדמיל כנסים ואירועים	15/10/2017	200	קומה עליונה	22,589	113
קייטרינג ואירועים בטחנה	01/02/2018	91	קומה עליונה	-	131

[12] החוזה הוצג ללא נספח התמורה.

לאור המוצג לעיל ובהתחשב במועד הקובע, בהיקף השטחים הבנויים ובמפלסי הבינוי, התבססתי על דמי שכירות ממוצעים במרכז המסחרי בגבולות של כ- 128 ₪ למ״ר.

בהתחשב בסביבת הנכס ובמיקומו בסמיכות לציר רכבת קלה עתידית, הובא בחשבון שיעור היוון של 7%, ממנו מתקבל שווי **מ״ר בנוי אקו׳ למסחר בסך כ- 21,900 ₪.**

בניכוי יזמות (20%) ובהפחתת עלות בניה בסך 6,100 ₪ למ״ר[13], מתקבל שווי **מ״ר מבונה למסחר בסך 12,150 ₪.**

לצורך בקרה של ערכי השווי, ניתחתי את עסקת המכר שנערכה בנכס הנדון ביום 31/01/2019, טרם אישורה של תוכנית 101-0876003, בתמורה לסך של 29,250,000 ₪:

מרכיב	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
זכויות בניה - עיקרי למסחר	79.24	1	79.2
זכויות בניה - שירות למסחר	18.72	0.5	9.4
זכויות בניה - ברוטו למשרדים	182.65	0.4	73.1
סה״כ שטח אקו׳ לנטרול			161.7
שווי מ״ר מבונה בסיסי			12,150
שווי זכויות בניה לפני הפחתות			1,964,169
עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן	280.61	1,530[14]	-429,333
שווי שיורי לנטרול זכויות הבניה			1,534,836
תמורה מתואמת למרכיב הבנוי			**27,715,164**
מרכיב	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**סה״כ**
שטח בנוי - עיקרי למסחר	1,106.84	1	1,107
שטח בנוי - שירות למסחר	309.70	0.5	155
שטח אקו׳ למרכיב הבנוי			1,261.69
שווי מ״ר בנוי אקו׳ למסחר			**21,967**

מעסקת הבקרה המוצגת לעיל, עולה כי ערכי השווי שהובאו על ידי מצויים על הצד הסביר.

[13] בהתחשב במחירון דקל לחודש אוק׳ 2021, בעלויות הגמר בבינוי מסחרי, בהעמסת עלויות עקיפות ובניכוי פחת לבניה ותיקה.
[14] ראה פירוט בעמ׳ 26 להכרעה.

<u>שווי מקרקעין במצב הקודם</u>

בהמשך למסקנות ההכרעה וכפי שמפורט לעיל, המרכז המסחרי הקיים הינו בבינוי של 3 מפלסים, בשטח בנוי ברוטו של 1,416.54 מ״ר.

כמו כן, בהתאם לתוכנית 2541א׳ ניתנת האפשרות לתוספות זכויות למסחר ע״י סגירת החצר בקומה התחתונה + תוספת זכויות למשרדים בקומה חדשה בעורף המבנה.

לצורך אומדן עלויות ההתאמה לבינוי הקיים, נתמכתי במחירון דקל - מהדורת חודש אוקטובר 2021. עלות בסיסית למבנה משרדים נמוך עד 5 קומות הינו 3,780 ₪, בתוספת עלות גמר בסטנדרט בסיסי של 1,530 ₪, מסתכמת בסך של 5,310 ₪.

בהתאמה לבינוי מסחרי 15% ובהעמסת עלויות עקיפות 25%, מתקבלת עלות בניה מתואמת בסך 7,630 ₪. בהתחשב במבנה הקיים, הובאה בחשבון על ידי התאמה בשיעור 20% לעלות הבסיסית, המסתכמת **בסך של כ- 1,530 ₪ למ״ר.**

<u>להלן תחשיב שווי המקרקעין במצב הקודם</u>:

מהות	שטח במ״ר	שווי בסיסי	מקדם שווי	סה״כ
שטח בנוי - עיקרי למסחר	1,106.84	21,900	1	24,239,796
שטח בנוי - שירות למסחר	309.70	21,900	0.5	3,391,215
זכויות בניה - עיקרי למסחר	79.24	12,150	1	962,766
זכויות בניה - שירות למסחר	18.72	12,150	0.5	113,724
זכויות בניה - ברוטו למשרדים	182.65	12,150	0.4	887,679
בניכוי עלויות התאמה	280.61	1,530	-	-429,333
שווי המקרקעין במצב הקודם				**29,166,000**

<u>שווי מצב חדש למסחר ותיירות</u> –

<u>סיווגו של בית המלון המוצע</u>

לטענת שמאי המבקשת, בהתחשב בתקנים הפיזיים לתכנון שהותוו מטעם משרד התיירות, בית המלון המוצע הינו מסוג עירוני B.

לעומת זאת, שמאי המשיבה מציין בתגובתו כי בהתחשב בחוברת התקנים לאכסון מלונאי, המלון המוצע הינו לכל היותר מסוג עירוני D.

תוכנית 101-0876003 מציעה את הסבת המרכז המסחרי הקיים לטובת שימושי מסחר ומלונאות, שילוו בתוספות בניה ב- 4 מפלסים שונים ובשטח ברוטו כולל של כ- 1,760 מ״ר. כמו כן, בתחום בית המלון עתידים להיבנות 33 חדרים זוגיים סטנדרטיים בשטחי נטו שנעים בין 24-28 מ״ר.

בהתאם לנספח הבינוי של תוכנית 101-0876003, לצד החדרים המלונאים, מתוכננים שירותי קבלה, בר משקאות, קפיטריה/בית קפה, תוך שימור מבנה טחנת הרוח לרווחת שוהי בית המלון.

לצורך הבנה מספרית, השטח הבנוי ברוטו בפרויקט המוצע הינו 1,760 מ״ר ובניכוי השטח המסחרי בחזית בהיקף מדוד של 108.7 מ״ר, מתקבל שטח ברוטו מוקצה למלונאות של 1,651.3 מ״ר, המבטא שטח יחסי של כ- 50 מ״ר ברוטו לכל חדר.

מעיון במסמך חוזר מנכ״ל מיום 10/07/2012 מטעם משרד התיירות - ״תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי״, עולה כי בבחינת שטח יחידות האירוח ושטחי השירות הנלווים, בית המלון המוצע עומד בכלל הקריטריונים לצורך סיווגו **כמלון עירוני ברמה B.**

<u>נתוני שווי למלונאות</u>

שמאי המשיבה מבצע סקר מחירי לינה של בתי מלון סמוכים, ממנו עולה כי שווי חדר מלונאי בנוי הינו בגבולות של כ- 1,077,000 ₪.

שמאי המבקשת מבצע סקר נוסף של מחירי לינה של בתי מלון בעיר ירושלים, לצד ניתוח של שומות מכריעות ומתבסס על שווי חדר מלונאי בנוי בסך 1,090,000 ₪.

למרות השוני בגישות הצדדים, לרבות בסקר מחירי הלינה, שיעורי התפוסה, שיעור ההיוון ושיעור הרווח התפעולי, לא קיים פער משמעותי במסקנת הצדדים בנוגע לשוויו הסופי של חדר בנוי.

מסקירה של נתוני השווי שהוצגו ע״י שמאי הצדדים ובהתחשב במועד הקובע ובמאפייני הנכס, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת והתבססתי על שווי חדר בנוי **בסך 1,090,000** ₪.

<u>עלויות הקמה והסבה למלונאות</u>

לצורך אומדן העלויות להסבת המבנה למלונאות, הסתייעתי בנוהל 01/2021 מיום 07/10/2021 מטעם משרד התיירות, העוסק בסיוע להקמה או הרחבה של בתי מלון בהתאם לחוק עידוד השקעות הון התש״יט 1959.

מעיון בנספח ג' לנוהל 01/2021, ניתן להתרשם כי עצם מיקומו של הנכס בעיר ירושלים, בקירבה לאתרים היסטוריים ומשאבים תיירותיים אחרים, כאשר בתחומו קיים מבנה לשימור, ממקם את הפרויקט הנדון בסדר עדיפויות גבוה לשם הקצאת תקציב ממשלתי.

בהתאם לעקרונות הנוהל, לצורך חישוב עלויות הבניה, התבססתי על מענק בשיעור 20% מהיקף ההשקעה המוכרת לפרויקט + מענק הוצאות מוכרות לתכנון, תשתיות, עבודות בניה ורכישת ריהוט וציוד בשיעור 8% מההשקעה הכוללת המוכרת.

תקרת ההשקעה המוכרת לחדר להקמת מלונות חדשים ב**מלון חדרים רמה B עירוני**, בהתאמה למועד הקובע לחודש אוקטובר 2021 מסתכמת בסך של 677,757 ₪. כמו כן, במבנה לשימור תוכר תוספת של עד 20% נוספים לתקרת ההשקעה המוכרת לחדר בפרויקט.

בהתחשב בכך שטחנת הרוח לשימור אינה משתרעת על כלל המבנה, כאשר תוספות הבניה והסבת המבנה הקיים אינם מלווים בחשש מהותי לפגיעה קונסטרוקטיבית, התבססתי על תוספת עלות בגין מבנה לשימור שתחושב בשיעור מופחת של 10% מתקרת ההשקעה המוכרת לחדר חדש בפרויקט.

עוד מוגדר, כי בפרויקט הרחבה של בית מלון קיים או בפרויקט שהינו על בסיס מבנה לשימור, או בפרויקט אחר כשלדעת המשרד ישנה הצדקה לכך, תיערך בדיקה מקדמית של מהנדס מטעם המשרד לצורך קביעת אומדן להשקעה הנדרשת.

במידה והמהנדס יעריך את ההשקעה הנדרשת כנמוכה יותר מזו המפורטת בבקשה, ייקבע היקף ההשקעה המוכרת בהתאם לאומדן זה, ובכל מקרה לא תעלה ההשקעה המוכרת לפרויקט על תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת.

בבחינה השוואתית של המצב הקיים אל מול התוכנית האדריכלית בנספח הבינוי, נראה כי הסבת המבנה למלונאות כרוך בשינויים פנימיים מהותיים, שתכלול הריסה מלאה של קירות הפנים תוך חלוקה פונקציונאלית חדשה של מתחמי השינה. בנוסף לכך, הסבת המבנה תלווה בהכשרתם של יתר השטחים המסחריים הבנויים לצורך נגישות, שהייה, קליטה, ותהיה כרוכה בהקמת מערכות מיזוג, חשמל, מים ביוב, גמרים ושירותים נלווים נוספים לשירות אורחי המלון.

מהצד האחר, הבנייה הקיימת מייצרת חיסכון מסוים בעלויות השלד והביסוס. מעיון בנספח הבינוי ניתן להתרשם כי הסבת המבנה הקיים אינה מלווה ביצירת פתחים והריסת קירות חיצוניים, זאת למעט באגף הדרום - מזרחי של הקומה התחתונה, בה מתוכננות יציאות מהחדרים לחצרות אנגליות שקועות.

לאור האמור, התבססתי על חיסכון שנוצר <u>לכלל הפרויקט</u> בשיעור של 20% המחושב מעלות הקמה מלאה של בית מלון חדש.

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)
נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

להלן חישוב עלויות הקמה והסבה כוללות לבית המלון המוצע:

מהות	סה"כ עלות
תקרת השקעה ל**חדר ברמה B עירוני**	677,757
תוספת 10% בגין מבנה לשימור	1.1
עלות מלאה לחדר מלונאי	745,533
חיסכון לכלל הפרויקט בגין עלויות שלד וביסוס	80%
עלות הקמה ממוצעת לחדר מלונאי	596,426
מס' חדרים מוצע בפרויקט	33
עלות הקמה והסבה מלאה	19,682,063
מענק ממשלתי מוערך - 20%	-3,936,413
מענק מוערך להוצאות נוספות - 8%	-1,574,565
עלות הקמה והסבה מסובסדת	**14,171,086**

שווי מקרקעין במצב החדש

בית המלון המוצע יכלול 33 חדרים ב-4 מפלסים בשטח בניה ברוטו של 1,651.3 מ"ר + שטח מסחרי מדוד בחזית של כ- 108.7 מ"ר (סה"כ 1,760 מ"ר ברוטו).

לצורך אומדן שווי הזכויות במקרקעין במצב החדש ובהתחשב במורכבות הפרויקט ובהיקף השטחים, עלויות ההקמה וההסבה לצד המענקים הממשלתיים הצפויים, התבססתי על חילוץ רווח יזמי לכלל שטחי המלונאות בשיעור מופחת של כ- 10%.

להלן אומדן שווי המקרקעין בהתאם לעקרונות השומה:

שווי חדר מלונאי בנוי	1,090,000
מס' חדרים מוצע בפרויקט	33
שווי המלון כבנוי	35,970,000
בניכוי רווח יזמי - 10%	32,700,000
עלות הקמה והסבה מסובסדת	-14,171,086
שווי מרכיב המלונאות	18,528,914
שווי מרכיב מסחרי[15]	2,380,530
שווי מצב חדש בזמינות מלאה	**20,909,444**

[15] 2,380,530 ₪ = 108.7 מ"ר למסחר * 21,900 ₪ שווי מ"ר בנוי למסחר.

בטרם אדון ביתר המחלוקות שהועלו ע"י שמאי הצדדים, אציין כי בבחינת שוויו של כל מצב תכנוני מסתמנת אי כדאיות מובהקת למימושה של תוכנית 101-0876003 במועד הקובע לחודש אוקטובר 2021.

כרקע כללי למסקנה זו, הובאו דברי הרקע מתוך דו"ח מבקר המדינה לחודש מרץ 2023 - "הסיוע הייחודי לתעשיית התיירות במשבר הקורונה":

> "תעשיית התיירות פועלת בסביבה תחרותית בין-לאומית והיא רגישה יותר מתעשיות אחרות למצבי חירום... נגיף הקורונה, שהתפרץ בסין בדצמבר 2019 והתפשט משם אל שאר מדינות העולם, פגע בתעשיית התיירות בשלב מוקדם יחסית ובצורה הקשה ביותר עקב הגבלות שהטילו מדינות בעולם, ובכללם ישראל, כדי לצמצם תחלואה ותמותה, וכללו בין היתר סגירת גבולות לתיירים זרים..."
>
> "...לאחר סיום הסגר השלישי, בפברואר 2021, ועם הגידול בשיעור המחוסנים באוכלוסייה, החל המשק הישראלי להתאושש ממרבית הפגיעה של משבר הקורונה, אולם המגבלות של כניסת תיירים לארץ הוקשחו והמשיכו עד תחילת 2022."

עוד עולה מדו"ח מבקר המדינה, כי בשנת 2021 אירעה ירידה בהכנסות המשק הישראלי מתיירות בשיעור של 67% לעומת ההכנסות טרום משבר הקורונה בשנת 2019 (כ- 14 מיליארד ₪ לעומת כ- 43 מיליארד ₪ לפי אומדני משרד התיירות).

מן הכלל אל הפרט, תוכנית 101-0876003 כוללת תוספת שטחים בהיקף מצומצם של 62.85 מ"ר ברוטו ביחס למצב הקודם, אך עם זאת מצד העלויות, מימושה כרוך בהתאמות מאסיביות של המרכז המסחרי הקיים לטובת שימוש מלונאי, אשר מאיין את ההשבחה.

לאור מכלול הסיבות הכלליות והספציפיות שפורטו לעיל, הגעתי למסקנה כי לא קיימת השבחה בגין אישורה של תוכנית 101-0876003.

אציין כי המסקנה בדבר היעדר השבחה מעוררת תהיות, שכן מגישת התוכנית היא בעלת הזכויות במקרקעין, אשר נמכרו על - ידה בחודש אוקטובר 2023, כשנתיים לאחר אישור התוכנית, בתמורה לסך של 42 מיליון ש"ח. אעיר כי בעניין זה טען שמאי המבקשת כי מדובר ב"קונה מיוחד", בהיותו בעל הזכויות ב"קרקעות הכנסייה" בעיר ירושלים.

עם זאת, לאור מכלול הנתונים שעמדו בפניי והוצגו לעיל - המלמדים על ערכי שווי נמוכים יותר, אין לי אלא לקבל את טענת המבקשת שלפיה מדובר ב"קונה מיוחד".

לחילופין, ככל שאכן חלה עליית מחירים חדה בערכי הקרקע המיועדת למלונאות בחודש אוקטובר 2023, באופן שמצדיק כלכלית את התמורה שנקבעה , הרי שאין בכך כדי להשפיע על המועד הקובע לעניין בחינת ההשבחה בענייננו.

11.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי בדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' הרמב"ן 8, שכונת רחביה, ירושלים וכחלקה 217 בגוש 30038**, לא חלה השבחה עקב אישורה של תוכנית 101-0876003 ומימושה בדרך של מכר.

12.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

