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: 7 בספטמבר 2023

מספר מינוי: 2477-2022

לכבוד

חב' אביב שני פיתוח ובניה בע"מ

ע"י מר אורן אילוז, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים

ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 30038, חלקה 37

רח' רמב"ן 20 פינת רח' אבן גבירול 22

שכונת רחביה, ירושלים

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 18/10/2022 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 מאישורה של תכנית 101-0888032, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת בקשה למידע מוקדם.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	30038
חלקה	-	37
שטח רשום	-	567.09 מ"ר
סוג הנכס	-	מבנה בשלבי בנייה המיועד למלונאות מעל חזית מסחרית.
כתובת	-	רח' רמב"ן 20 פינת רח' אבן גבירול 22, שכונת רחביה, ירושלים.

4. **<u>מועד קובע</u>**

תכנית	מועד קובע
תכנית 101-0888032	28/05/2022

5. **<u>דיון</u>**

ביום 15/01/2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת ZOOM, בנוכחות: מר אמיר חופשי – שמאי המשיבה, מר אורן אילוז – שמאי המבקשת, וגב' מאיה שיחור ממשרדי.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 16/01/2023.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר אמיר חופשי, מיום 07/08/2022 (יס.2512), על נספחיה; במסמך התגובה לשומת המבקשת, מיום 19/12/2022, על צרופותיה; בתכתובות מייל, מיום 16/01/2023, ובתגובה לסיכום הדיון שנשלח אל הצדדים, על צרופותיהן.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר אורן אילוז, מיום 22/11/2022, על נספחיה; בתכתובת מייל מיום 17/01/2023, הכוללת התייחסות לשומה קודמת בנכס שנערכה ע"י גב' רחל פרנקו והוצגה ע"י שמאי המשיבה; תכתובת מייל, מיום 01/08/2023, הכוללת השלמת המסמכים אשר התבקשו ע"י החת"מ.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור עצמאי בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 21/08/2023.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מלון בשלבי בנייה מתקדמים, בבינוי של 4 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, הידוע כחלקה 37 בגוש 30038, ברחוב רמב"ן 20 פינת רחוב אבן גבירול 22, שכונת רחביה, בירושלים (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה למגורים, בבינוי של 3-5 קומות, לצד שטחי מסחר ומבנים היסטוריים לשימור.

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

רח' רמב"ן מהווה ציר תנועה ראשי ודו-סטרי, התחום בקטע הרלוונטי בין רחוב בן עזרא, ממערב, לבין רחוב אבן גבירול, ממזרח.

רח' אבן גבירול מהווה רחוב פנימי וחד-סטרי, התחום בקטע הרלוונטי בין רחוב אברבנאל, מצפון, לבין רחוב רמב"ן, מדרום.

החלקה הנדונה, בשטח רשום של 567.09 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז ופונה בחזית הדרומית לרחוב רמב"ן, ובחזית המזרחית לרחוב אבן גבירול.

על החלקה קיים מבנה בשלבי בנייה מתקדמים, המיועד לשמש כבית מלון, בבינוי הכולל 4 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית ו-2 קומות מרתף. בהתאם להיתר בנייה מס' 116213, מיום 12/08/2021, בית המלון עתיד לכלול 22 חדרים.

במועד הביקור, הנכס מצוי בשלבי בנייה מתקדמים.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 20/03/2022:

- גוש: 30038
- חלקה: 37
- שטח רשום: 567.09 מ"ר
- בעלויות:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	בעלים	חלק ברכוש המשותף	הצמדות
1	קרקע	226 מ"ר	אביב שני פיתוח ובניה בע"מ	226/447	
2	ראשונה	124 מ"ר		124/447	--
3	שנייה	97 מ"ר	שני יעקב	97/447	גג

- על תתי-חלקה 1 ו-2 רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, מכוח בקשה מיום 04/02/2021 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.
- על כל תתי-החלקה רשומה הערה על צורך בהסכמה לפי סעיף 128 לחוק לטובת משרד התיירות מכוח התחייבות, מיום 16/06/2021.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>מצב קודם</u>

10.1.1. <u>**תכנית 101-0092098** - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6605 מיום 06/06/2013 ובעיתונות ביום 14/06/2013</u>

מטרת התכנית הינה תוספת שימוש לאכסון תיירותי (ללא הוספת זכויות בנייה) בכל תחומי העיר ירושלים. הוצאת היתרי בנייה לאכסון תיירותי במבנים בהם ייעוד הקרקע המאושר הינו למגורים, מסחר ו/או משרדים.

כל יתר ההוראות יהיו בהתאם להוראות התכניות התקפות במקום.

היתר הבנייה לשימוש לאכסון תיירותי יהיה בתוקף כל עוד לעסק רישיון תקף. ככל שרישיון העסק אינו בתוקף יפוג השימוש לאכסון התיירותי ויחזור לשימושים המותרים עפ"י התכנית המאושרת האחרת במקום.

שטח חדר אכסון תיירותי לא יקטן מ-12 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.

מספר החדרים לאכסון תיירותי לא יקטן מ-4 חדרים ולא יעלה על 24 חדרים בכל בניין.

שימוש מסחרי בתחום האכסון התיירותי יתאפשר בכפוף לתנאים הבאים:

- במסגרת ההיתר לשימוש התיירותי יתאפשרו שימושים מסחריים נלווים (מסחר זיקתי) לצורך השימוש התיירותי ובלבד שסך שטחים אלה לא יעלה על 5% מהשטחים לשימוש תיירותי או על 150 מ"ר שטח בנייה מרבי, הנמוך מבין השניים.
- שימוש מסחרי יאושר רק כאשר מס' חדרי האכסון התיירותי יעמוד על 11 חדרים ומעלה.
- לא יותר שינוי בקומת קרקע ממסחר לאכסון תיירותי, למעט לובי כניסה לאכסון התיירותי.
- הוראות אלו מחייבות וכל סטייה מהוראות אלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

שלביות ביצוע – היתר הבנייה והבקשה לרישיון עסק יוגשו במקביל ויהיו כרוכים האחד בשני.

מימוש התכנית – תוקף התכנית יוגבל ל-8 שנים מיום אישורה. בחלוף 7 שנים ממועד תחילת תוקפה של תכנית זו יוצגו בפני הוועדה המחוזית נתונים בדבר מימוש התכנית.

בחלוף 8 שנים ממועד תחילת תוקף התכנית יפקע תוקפה של תכנית זו. לאחר הצגת הנתונים לעיל בפני הוועדה המחוזית תהיה רשאית עיריית ירושלים לקדם תכנית חדשה למתן תוקף. מובהר כי היתר שניתן מכוחה של התכנית לא יפקע גם אם יוחלט לא לחדש את תוקפה של התכנית.

10.1.2. **<u>תכנית 11700</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6917 מיום 16/11/2014 ובעיתונות ביום 01/05/2015</u>

התכנית מהווה תכנית נקודתית החלה על החלקה הנדונה בלבד, משנה את ייעודה ל-"**אזור מגורים ג' ומסחר**" ובין מטרותיה: הריסת בניין קיים ובניית בנין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה תת-קרקעית. התכנית קובעת הוראות בנייה, כמפורט להלן:

- שטח המגרש: 567 מ"ר.
- שטחי בנייה למגורים: עיקרי – 632 מ"ר; שירות עילי – 158 מ"ר; שירות תת-קרקעי – 80 מ"ר; חניה תת-קרקעית – 775.60 מ"ר.
- שטחי בנייה למסחר: עיקרי – 80 מ"ר; שירות עילי – 100 מ"ר.
- תכסית: 37%. תותר תוספת של עד 15% לתכסית המקסימלית עבור רמפת חניה, ביתן מעלית, מבני עזר קיימים, מתקנים בחצר, חצרות אנגליות וכו'.
- צפיפות: 8 יח"ד.
- גובה: 17.80 מ', כולל מעקה תקני ויציאה לגג.
- קומות: מעל הכניסה הקובעת – 5; מתחת לכניסה הקובעת – 2.
- שימושים מותרים: מגורים ומסחר; חניה ושטחי שירות.
- תותר הקמת בניין הממוקם מעל קומה למגורים ומסחר בעלת חזית מסחרית לשימור ומעל קומות חניה תת-קרקעיות לשם יצירת יח"ד חדשות. הקומה החמישית תהיה בנסיגה לכל אורכה בחזית לרחוב רמב"ן ובעומק שלא יפחת מ-2.5 מ'.
- בחזית המגרש לרחוב רמב"ן תבוצע חזית מסחרית.
- תבוצע כניסה נפרדת למסחר ולמגורים.
- שטח דירה לא יעלה על 160 מ"ר ושטח דירה ממוצע יהיה כ-120 מ"ר.
- החניה תהיה תת-קרקעית בלבד ובתחום המגרש.
- שימור:
  - ישומרו חזיתות המבנה וכן פרטים אדריכליים המסומנים בתשריט ובנספחי הבינוי על פי הנחיות מחלקת השימור בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר.
  - לא יותרו פירוק ובנייה מחדש של חלקי המבנה המיועדים לשימור.

- לעת הוצאת היתר בנייה יתואם אופן השימור והנצחת בית הקפה שפעל במקום עם מחלקת השימור, כתנאי להוצאת היתר.
- תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור חזיתות המבנה ההיסטורי.
- לא ניתן להרוס את חלקי המבנה ההיסטורי בעתיד. כל חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

- חיזוק מבנים לפי תמ"א 38 : למבנים שהיתר הבנייה ניתן לפני 01/01/1980 תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה חיזוק המבנה לפי תמ"א 38. הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים.
- מעלית חניה : ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
- העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- חזית מסחרית : על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט – התש"ם-1980.
- זיקת הנאה – השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי בחזית המגרש ובצמוד לכניסה הקובעת של הבניין כמסומן בתשריט בהיקף של 20%, יהווה חצר משותפת לכלל דיירי הבניין, ללא שיוך לדירות. תתאפשר ריצופה של חצר זו באלמנטים מחלחלים וחדירות מים ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- תכסית קרקע בשיעור של 20% תישאר פנויה ומגוננת או עם אמצעי חלחול ולא תותר חניה תת-קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי.
- שלביות ביצוע :

שלב	תיאור השלב	התניה
שלב ראשון	תנאי למתן היתר בנייה	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי ואישורו ע"י מהנדס העיר.
	תנאי למתן היתר בנייה	שימור מלא של חלקי המבנה המיועדים לשימור אשר ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור. תכניות השימור יוגשו לאישור מהנדס העיר.

שלב	תיאור השלב	התניה
	תנאי למתן היתר בנייה	תיאום אופן השימור והנצחת בית הקפה שפעל במקום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
שלב שני	תנאי למתן טופס 4	שימור חזיתות המבנה ההיסטורי.
	תנאי למתן טופס 4	אישור פקיד היערות כי הטיפול בצמחיה ובעצים וכן חיבורם למערכת השקיה במקרה הצורך, בוצע כנדרש.

10.1.3. **<u>תכנית 9988</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7090 מיום 10/08/2015</u>

מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית לבנייה, לשימור ולפיתוח. החלקה מסווגת בייעוד לאזור מגורים ובאזור משנה - **אזור מגורים חדש ב'**.

באזור מגורים תותר תוספת זכויות בנייה לזכויות שנקבעו בתכניות מאושרות בתחום תכנית זו, עד לתקרת הזכויות שמאפשרת תכנית זו, וזאת בכפוף לעמידה בכל הוראותיה של תכנית זו, לרבות ההוראות בנושא תכסית, קווי בניין וכיוצ"ב. תוספת הזכויות תותר בכפוף לאפשרות לשמור על מאפייני הבינוי המתאימים, בהתאם להוראותיה של תכנית זו, שמטרתן שמירה על רוח המקום ועל אופיו.

מספר הקומות המרבי באזור מגורים חדש ב' – 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. בבניינים קיימים בהם קומת המגורים הראשונה נמצאת 2.5 מ' ויותר מעל מפלס הרחוב (מעל קיר תמך, חניה מקורה, שטח מסחרי או קומה מפולשת), ייחשב חלק זה של המבנה/הבניין במניין הקומות. למרות האמור לעיל, בכל מקרה בו הפרש גובה זה הינו בגין קיר תומך או חניה, יהא זה בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לפטור חלק זה של המבנה/הבניין מהכללתו במניין הקומות.

זכויות הבנייה המרביות באזור מגורים ב' חדש הינן כדלקמן:

שטח חלקה במ"ר	עד 400	**500**	**600**	700	800	900	1,000 ואילך
אחוזי בנייה	153%	**155%**	**160%**	167%	174%	182%	190%

זכויות הבנייה תחושבנה משטח החלקה נטו, ערכי הביניים של זכויות הבנייה יחושבו באינטרפולציה.

זכויות הבנייה כוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה – שטחים עיקריים ושטחי שירות, כולל מרחבים מוגנים שייספרו כשטחי שירות ובכלל זה שטחי המסחר המתאפשרים בתכנית.

במקרה של אילוץ טופוגרפי, תותר תוספת של 24 מ"ר שטחי שירות עבור חדר מדרגות ו/או מבואה למעלית, עבור כל קומה נוספת, מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

תותר תוספת של שטחי בנייה מתחת לקרקע עבור מחסנים ו/או חדרי מכונות ובלבד ששטח מחסן לא יעלה על 10 מ״ר לכל יח״ד בבניין ושטח חדרי מכונות לא יעלה על 30 מ״ר לכל הבניין. תתאפשר הגדלה של שטחי מחסנים מעבר ל-10 מ״ר, עבור יח״ד גדולות מעל 150 מ״ר, עד לשטח של 8% מהשטח העיקרי. שטחים אלה יחושבו כשטחי שירות בנוסף לזכויות הבנייה המצוינות בטבלה דלעיל. שטחי מקלטים קיימים תת-קרקעיים אינם נמנים בסך כל השטחים שבטבלת השטחים.

בבניין בו קיימת קומה מפולשת והיא מיועדת להישאר כזו, יתווסף שטחה למניין זכויות הבנייה המפורטות. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבנייה המצוינות בטבלה שלעיל. במקרה בו תיסגר קומה מפולשת ניתן יהיה לאשר את שטח הבנייה בה כשטח עיקרי. השטחים שייסגרו בקומה המפולשת ייחשבו כחלק משטחי הבניין המותרים על פי הטבלה דלעיל ולא השימושים שיתבקשו בהם, זאת בתנאי שלא מדובר בבניין לשימור.

חניה מקורה / חניה תת-קרקעית בהתאם לנדרש בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בנייה, לרבות השטח המיועד למעלית לרכב. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבנייה המצוינות לעיל.

בכל מקרה של סתירה בין נפח הבנייה שנקבע עפ״י מספר הקומות וקווי הבנייה המרביים שצוינו לבין זכויות הבנייה הכוללות, תגברנה ההוראות המגבילות ביותר.

התכנית לא תגביל הוצאת היתרי בנייה התואמים תכניות תקפות. עם זאת, לא תותר הקלה שמשמעותה תוספת זכויות בנייה, תוספת גובה או תוספת קומות ושינוי קווי בניין וכי בעת בחינת הקלות אחרות, תינתן הדעת לחשיבותו השימורית של הבניין.

בכל חלקה בה נקבעו זכויות בנייה בהיקף נמוך מזה שמאפשרת תכנית זו, תחול תכנית 9988 על חלקות אלו במשמעות שניתן יהיה לקבל את הפרש הזכויות בהתאם לתכנית 9988 בכפוף לעמידה בכל הוראותיה לרבות ההוראות בנושא תכסית קווי הבניין וכיו״ב.

תכנית 9988 אינה מבטלת זכויות קיימות.

לכל בקשה להיתר לתוספת על גבי בניין קיים, תוגש חוות דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת על גבי הקונסטרוקציה של הבניין הקיים. שוכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן לבנות את תוספת הבנייה המבוקשת על גבי הבניין הקיים בשל בעיה קונסטרוקטיבית, תהיה הוועדה רשאית לאשר קונסטרוקציה חיצונית שתחרוג עד 40 ס״מ מחזית הבניין הקיים, גם אם היא חורגת מקווי הבניין המותרים בשטח. העיצוב האדריכלי לפתרון הנדסי זה חייב באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. פתרון הנדסי זה אינו מותר בבניינים לשימור.

תכסית - התכסית המרבית תהיה בין 35% - 45% בהתאם לגודל החלקה. באזורי מגורים א' ו-ב' בחלקות ששטחן בין 501 מ"ר – 700 מ"ר יהיה שטח התכסית 37%. תותר תוספת של 15% (כתכסית ברוטו) לתכסית המרבית לכל חלקה, מעבר לתכסית אשר נקבעה למבנה. תכסית זו כוללת חניה על קרקעית, רמפות, חניה, ביתן מעלית, מבני עזר קיימים, מתקנים בחצר, חצרות אנגליות וכו'.

מגבלות על זכויות בנייה - בכל מקרה של סתירה בין נפח הבנייה שנקבע עפ"י מספר הקומות וקווי הבנייה המרביים שצוינו לבין זכויות הבנייה המרביות הכוללות, יגברו ההוראות המגבילות יותר.

תוספת בנייה לבניין קיים – היקף הזכויות הניתנות לבנייה בפועל ייקבע רק לאחר עריכת בדיקה הנדסית אשר תקבע במדויק את היקף זכויות הבנייה הנוספות שהמבנה יכול לשאת. תוספת הקומות ומיצוי זכויות הבנייה שצוינו לעיל נתונים לשיקול דעת הוועדה המקומית ובסמכותה לא לאשר תוספת קומות ו/או את זכויות הבנייה המצוינות, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת קומות ותוספת זכויות זו, הכל לשם שמירת רווחת הדיירים בחלקת הבנייה או בחלקות סמוכות ובשל שיקולים הנדסיים ותכנוניים אחרים. במקרים חריגים על מנת לשמר צמחיה ייחודית, תוכל הוועדה המקומית לקבוע, על בסיס המלצת פקיד היערות, כי לא תותר חניה בתחום החלקה, גם אם משמעות החלטה זו תהא ביטול האפשרות לתוספת יח"ד בבניין.

גובה קומה ומפלס הכניסה הקובעת - גובה מרצפה לרצפה של קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'. מפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר שלה, הגובלת בחלקה.

<u>בין יתר התנאים למתן היתר בנייה:</u>

בתחום החלקות יוותרו שטחי קרקע חדירים בהיקף של 15% לשם החדרת מי נגר.

בשטח קרקע המהווה 20% משטח החלקה והממוקם בחזית לרחוב ובצמוד לכניסה הקובעת של הבניין תיקבע זיקת הנאה שתאפשר את מעבר דיירי הבניין.

לכל בקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה על גבי בניין קיים תוגש חוו"ד הנדסית ערוכה על ידי מהנדס בניין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת על גבי הקונסטרוקציה של הבניין הקיים.

במבנים המסומנים לשימור ובכל בקשה להריסת מבנה קיים יוכן תיק תיעוד. תנאי להיתר בנייה יהא קבלת המלצת ועדת השימור העירונית ומהנדס העיר ביחס למסקנות תיק התיעוד.

חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תיעשה תוספת בנייה. כמו כן, יכלול השיפוץ הריסת עבירות בנייה.

במבנים לשימור, במקרים יוצאי דופן בהם שונתה החזית המקורית ונתגלו בעיות הנדסיות, כל זאת בעקבות הכנת תיק התיעוד, ויימצא כי אין הצדקה בשימור כל המבנה, ניתן יהיה להפחית את רמת השימור ולקבוע אותו עבור גוש חזית בלבד.

תנאי למתן היתר בנייה לבניינים לשימור לסוגיהם הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר להבטחת ביצוע הוראות השימור.

בכל רחוב עזה וכן ברחובות אברבנאל, אלחריזי, ככר מולכו והחלק ההיסטורי של שדרות בן מימון, מיועדות כל החזיתות לשימור. עם זאת ניתן יהיה לאשר פירוק חזית אם לא ניתן לממש פתרון חניה בתחום המגרש או אם לא ניתן לממש את זכויות הבנייה, בכפוף להמלצות ועדת השימור ולאישור מהנדס העיר.

ניתן לפטור שטחים מסחריים מחובת התקנת חניה בתחומי החלקה בה מסומנת חזית מסחרית. שטחי המסחר אינם מקנים זכויות נוספות.

דרישות הבנייה הקבועות בתכנית נועדו לקבוע את אופן הבנייה ולשמור על המרקם העירוני. על אגף התכנון העירוני, מהנדס העיר וועדת השימור להתייחס בעת קביעת חוות דעתם המקצועית לגבי הבינוי המוצע בהיתרים מתוקף התכנית המקומית לחיזוק מבנים 10038.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1. <u>**תכנית 101-0888032** - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 10242 מיום 02/03/2022 ובעיתונות ביום 13/05/2022</u>

התכנית מהווה תכנית נקודתית החלה על החלקה הנדונה בלבד ומשנה את ייעודה ל- "**מגורים, מסחר ותיירות**". בין מטרותיה של התכנית, תוספת שטחים ושינוי בשטחי הבינוי התת-קרקעיים כשטחים עיקריים לטובת שימושים מסחריים ומלונאות. התכנית קובעת הוראות בנייה, כמפורט להלן:

- שטח המגרש: 567 מ"ר.
- שטחי בנייה למגורים ותיירות: עיקרי עילי – 882 מ"ר; שירות עילי – 68 מ"ר; עיקרי תת-קרקעי – 550 מ"ר; שירות תת-קרקעי – 400 מ"ר;
- שטחי בנייה למסחר: עיקרי – 70 מ"ר; שירות תת-קרקעי – 50 מ"ר.
- תכסית: 52%, לא כולל חצרות אנגליות, ביתן מעלית, רמפת חניה, מתקנים בחצר וכו'.

- צפיפות: 24 יחידות מלונאיות. לעת שימוש למגורים יותרו עד 8 יח"ד.
- גובה: 16.70 מ'.
- קומות: מעל הכניסה הקובעת – 5; מתחת לכניסה הקובעת – 3.
- מרפסות – 125 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.
- בעת שימוש לאכסון מלונאי תותר המרת שטח שירות עילי לעיקרי.
- תותר המרת שטחי מלונאות תת-קרקעיים למסחר ולהפך, בהתאם לשימושים לעת הוצאת ההיתר.
- שימושים מותרים: מגורים; מסחר בקומת הקרקע ובקומות המרתף; אכסון מלונאי בכל קומות המבנה, הכוללים שירותי מלונאות ותיירות, כגון מסעדות, ברים ובתי קפה, ספא וכדומה; חניה ושטחי שירות.
- יותר אכסון מלונאי בכל קומות המבנה.
- יותר שימוש למגורים לאחר שבע שנים מיום אכלוס המבנה. שטחי הבנייה מתחת לקרקע יהיו בהתאם להיתר 113825.
- תותר בניית מסחר ו/או מלונאות בקומת הקרקע ובקומות המרתף.
- הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי ולהיתר מס' 116213.
- חדרי האכסון יהיו לכל הפחות 4 ומקסימום 24 חדרים.
- בקומות המרתף תותר חניה בסמיכות לשימושים האחרים בתכנית זו.
- שימור:
  - חזית המבנה ההיסטורי לרחוב רמב"ן הינה חזית לשימור.
  - חזית המבנה ההיסטורי לרחוב אבן גבירול הינה חזית לשימור.
  - ישומרו חזיתות המבנה וכן פרטים אדריכליים, המסומנים בתשריט ובנספחי הבינוי על פי הנחיות מחלקת השימור בעיריית ירושלים, בהתאם להיתר 116213.
  - תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור חזיתות המבנה ההיסטורי.
  - לא ניתן להרוס את חלקי המבנה ההיסטורי בעתיד, למעט פירוק והרכבה מחדש של גדרות האבן ומדרגות הכניסה מהרחוב באישור ותיאום עם מחלקת השימור. כל חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- חניה:

- החניה תהיה תת-קרקעית, כמצוין בנספח הבינוי, בהתאם לקווי הבניין התת-קרקעיים.
- תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובהתאם לשימוש המבנה ולא יותר מהמאושר בהיתר 116213.
- יותרו מקומות חניה מעבר לתקן.
- במקרה של חניון רובוטי, חתך החניון יהיה על פי נספח הבינוי.
- שלבי ביצוע – התכנית תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

11. **<u>רישוי</u>**

להלן פירוט הליכי הרישוי הרלוונטיים להכרעה ולמועד הקובע בגינה:

11.1. ביום 30/04/2019 הונפק היתר בנייה מס' 113825, במסגרתו אושרה בקשה להיתר בנייה מס' 2016/0084.00 להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים + מסחר ושימור קירות, סה"כ 5 קומות מעל 2 קומות חניה תת-קרקעית ו-8 יח"ד.

- להלן שטחי הבנייה המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

	למטרות עיקריות, במ"ר					**למטרות שירות, במ"ר**					**סה"כ שטח בנייה, במ"ר**
	מוצע				**סה"כ**	**מוצע**				**סה"כ**	
קומה	**מגורים מוצע**	**מסחר מוצע**	**שטח עיקרי מרפסות מוצע**	**עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע**	**סה"כ עיקרי מוצע**	**מרחב מוגן דירתי מוצע**	**חניה מוצע**	**מבואות וחדרי מדרגות מוצע**	**שטח עזר מחסן מוצע**	**סה"כ שירות מוצע**	
מרתף 2							130.72	21.84		152.56	152.56
מרתף 1							246.43	20.77		267.20	267.20
קרקע	43.64	59.96	5.80		109.40			105.92	7.12	113.04	222.44
קומה 1	134.01			3.30	137.31	34.07		34.95		69.02	206.33
קומה 2	140.66			3.30	143.96	34.07		34.95		69.02	212.98
קומה 3	140.66			3.30	143.96	34.07		34.95		69.02	212.98
קומה 4	107.65				107.65			21.08		21.08	128.73
מעל הקרקע	566.62	59.96	5.80	9.90	642.28	102.21	-	231.85	7.12	341.18	983.46
מתחת לקרקע	-	-	-	-	-	-	377.15	42.61	-	419.76	419.76
סה"כ המבנה	566.62	59.96	5.80	9.90	642.28	102.21	377.15	274.46	7.12	760.94	1,403.22

- <u>במסגרת הבקשה להיתר בנייה פורסמו הקלות, כדלקמן:</u>
- הקלה לשימוש חורג ממגורים ומסחר למלונאות עפ"י סעיף 149 לחוק (סעיף 4.1ח') בהתאם לתכנית 101-0092098 המאפשרת הוספת שימושים לאכסון תיירותי בירושלים – ההקלה מתייתרת מאחר והבקשה לאכסון תיירותי הוסרה מהבקשה.

- הקלה לניוד שטחי חניה ת"ק לשטחי שירות ת"ק ניצול מיטבי של זכויות הבנייה.
- הקלה לניוד שטחי שירות ת"ק לשטחי שירות על קרקעיים ניצול מיטבי של זכויות הבנייה.
- ביום 04/02/2019 הוחלט לחדש את החלטת הוועדה מיום 03/01/2018 ובאותם התנאים. ככל שלא יוצא היתר עד לתאריך 03/01/2020 הבקשה תוגש מחדש.

11.2. ביום 02/08/2021 הונפק היתר בנייה מס' 116213, במסגרתו אושרה בקשה להיתר בנייה מס' 2016/0084.01, לביצוע שינויים בבניין, שימוש חורג מהיתר ממגורים למלונאות ומסחר ומחניה למלונאות ומסחר ובסה"כ 22 חדרים.

- להלן שטחי הבנייה המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

מפלס	למטרות עיקריות, במ"ר					למטרות שירות, במ"ר					סה"כ שטח בנייה, במ"ר
	מוצע					מוצע				סה"כ	
	מסחר מוצע	בתי מלון ובתי אירוח אחרים מוצע	שטח עיקרי מרפסות מוצע	עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע	סה"כ עיקרי מוצע	מרחב מוגן דירתי מוצע	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	שטח עזר מחסן מוצע	סה"כ שירות מוצע	
-11.65							10.71			10.71	10.71
-9.25							14.69			14.69	14.69
-7.0							279.00			279.00	279.00
-3.85							288.02			288.02	288.02
0.00	79.98	82.08			162.06			13.62	18.93	32.55	194.61
3.75		139.8		1.55	141.35	35.96		34.52		70.48	211.83
7.23		143.36		1.55	144.91	36.13		32.22		68.35	213.26
10.4		143.94		2.79	146.73	36.15		34.89		71.04	217.77
13.55		98.59		1.33	99.92	24.01		29.83		53.84	153.76
מעל הקרקע	79.98	607.77	5.8	7.22	694.97	132.25		145.08	18.93	296.26	991.23
מתחת לקרקע	-	-	-	-	-	-	592.42		-	592.42	592.42
סה"כ המבנה	566.62	607.77	5.8	7.22	694.97	132.25	592.42	145.08	18.93	888.68	1,583.65

- <u>במסגרת הבקשה להיתר בנייה פורסמו הקלות, כדלקמן:</u>
- הבלטת מרפסות בחזיתות קדמיות בשיעור של 40% מקו הבניין.
- שימוש חורג מהיתר מחניה לשימוש מסחר ושימוש אכסון מלונאי - הקלה לא אושרה.
- תוספת קומות עבור מתקן חניה רובוטי ללא תוספת שטחים.
- יצירת חצר אנגלית במפלס 1- בחזית קדמית וצידית.

- פתיחת פתח בקיר פיתוח חזית צידית לעבר שצ"פ קיים.
- העתקת חלק מהגדר והמדרגות הקיימות.
- הקלה בהתאם להוראות תכנית 92098 סעיף 4.1.2 ח' בדבר הוספת שימוש למלונאות בבניין בהתאם לתכנית המאפשרת שימוש לאכסון תיירותי בירושלים.
- ניוד שטחים עיקריים ע"ק לשטחים עיקריים ת"ק בהיקף של כ-90 מ"ר לשימוש מסחר בקומה 1 - לתכנון מיטבי – הקלה זו לא אושרה.

11.3. בקשה להיתר בנייה מס' 2016/0084.02 – כוללת שינויים בקומות תת-קרקעיות מחניון למסחר ומלונאות. הבקשה נמצאת בהליכי רישוי וטרם אושרה, ולפיכך לא מצאתי לנכון להציגה.

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

12.1. שמאי המשיבה טען כי מהות ההשבחה בגין אישורה של תכנית 101-0888032 הינה הפרש השווי בין קרקע בייעוד "מגורים, מסחר ותיירות", במצב החדש, בשטח של 882 מ"ר עיקרי למלונאות, 68 מ"ר שירות למלונאות, 70 מ"ר עיקרי למסחר, 120 מ"ר מרפסות גג ו-550 מ"ר שטחים תת-קרקעיים למלונאות ומסחר, לבין קרקע בייעוד "מגורים ומסחר", במצב קודם, ועפ"י המאושר בהיתר בנייה מס' 116213, בשטח של 632 מ"ר עיקרי למלונאות, 80 מ"ר עיקרי למסחר, 158 מ"ר שירות למגורים, 20 מ"ר שירות למסחר, 120 מ"ר מרפסות גג ו-592 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה.

12.2. מהות ההשבחה בגין התכנית הינה תוספת של 240 מ"ר עיקרי למלונאות ע"ח שטחי שירות[1] ותוספת של 550 מ"ר עיקרי תת-קרקעי למלונאות, מתוכם 450 מ"ר ע"ח שטח חניה תת-קרקעית וכ-100 מ"ר תוספת שטחים עיקריים למלונאות/מסחר במפלס 1-, עפ"י מדידה גרפית ע"ג נספח הבינוי בתכנית 101-0888032.

12.3. מהשוואה בין נספח הבינוי בתכנית 101-0888032 לבין היתר בנייה מס' 116213 עולה כי קיימת התאמה מלאה בשטחים מעל הקרקע ולפיכך אין השבחה בגין תוספת השטחים מעל הקרקע.

12.4. תוספת שטחים עיקריים למלונאות ומסחר מתחת לפני הקרקע הגדילה את היחס ברוטו/נטו למלונאות מ-1.19, עפ"י היתר בנייה מס' 116213, ל-1.65, עפ"י תכנית 101-0888032, כפי שיפורט להלן, ומוסיפה אפשרות לשירותים משלימים לבית המלון, כגון מטבח, אזור הסעדה, ברים, ספא, שטחי אחסנה, כביסה ועוד. אובדן שטחי חניה הינו זניח לשווי הואיל ועדיין מתאפשרות 9 חניות בתת-הקרקע והמבנה עומד בתקן החניה.

[1] 240 מ"ר עיקרי = 80 מ"ר למסחר בנספח הבינוי + 632 מ"ר למלונאות בנספח הבינוי) – (70 מ"ר למסחר בתכנית + 882 מ"ר למלונאות בתכנית).

12.5. להלן פירוט היחס ברוטו/נטו למלונאות עפ"י היתר בנייה מס' 116213 לעומת תכנית 101-0888032:

- יחס ברוטו/נטו בהיתר בנייה מס' 116213:

1.19 = 827.22 מ"ר דירתי (694.27 מ"ר עיקרי + 135.25 מ"ר ממ"ד) / 991.23 מ"ר כולל (18.93 מ"ר שירות למסחר + 145.08 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות + 827.22 מ"ר דירתי).

- יחס ברוטו/נטו בתכנית 101-0888032:

1.65 = 952 מ"ר עיקרי (70 מ"ר עיקרי למסחר + 882 מ"ר עיקרי למלונאות) / 1,572 מ"ר כולל (70 מ"ר שירות למסחר + 550 מ"ר תת-קרקעי למלונאות + 952 מ"ר עיקרי).

12.6. שמאי המשיבה טען שהיות ותשריט הקומות מעל הקרקע ע"ג נספח הבינוי לתכנית 101-0888032 תואם לתשריט הקומות מעל הקרקע בהיתר בנייה מס' 116213, הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה רק השטח ה"דירתי" (עיקרי + ממ"ד) למלונאות, כמצוין ע"ג היתר בנייה מס' 116213, ללא שטחי המסחר, אשר מתקזזים בין 2 מצבי התכנון, ותוספת השטחים העיקריים העיליים מכוח תכנית 101-0888032.

12.7. בהתאם לאמור לעיל, שמאי המשיבה ערך את תחשיב השטח האקו' למלונאות לשטחי הבנייה, בהיתר בניה מס' 116213, כדלקמן: 614.99 מ"ר עיקרי למלונאות (מקדם שווי 1) + 132.25 מ"ר ממ"ד (מקדם שווי 1) + 120 מ"ר מרפסות גג (מקדם שווי 0.25).

12.8. הובא בחשבון כי שווי השטח הבנוי, עלויות השימור והעלויות העודפות ככל שישנן מתקזזות בין 2 מצבי התכנון.

12.9. לא הובאה בחשבון השבחה בגין ההוראה במסגרת תכנית 101-0888032 לפיה לאחר 7 שנים מיום אכלוס המבנה, יותר שימוש למגורים בכל קומות המבנה הואיל וגם במצב הקודם עפ"י תכנית 9988 מותר שימוש למגורים.

12.10. שמאי המשיבה טען כי היות ולא קיימת אבחנה ברורה לחלוקת זכויות הבנייה בין הנישומים, תחשיב ההשבחה נערך ללא חלוקת החיוב בין הנישומים, בדומה לשומות הוועדה הקודמות והשומה המכרעת שנערכה בחלקה. ככל שיוצגו מסמכים משפטיים המציינים את חלוקת זכויות הבנייה בין הנישומים, ככל שקיימים, ייערך תחשיב חלוקת ההיטל בין הנישומים בהתאם.

12.11. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 6,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למלונאות, ביחס ברוטו/נטו של 1.19 ולשווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למלונאות, ביחס ברוטו/נטו של 1.65, בהתבסס על נתוני השווי כמפורט להלן ובהתאמה למיקום ומאפייני הנכס הנדון שהינו מלון בוטיק בן 22 חדרים בסמוך למרכז העיר ובמרחק של כ-1.5 ק"מ מהעיר העתיקה:

- הסכם מכר, מיום 28/02/2019 - גו"ח 30074/449, בניין F, נמכרו זכויות המוכר, המסתכמות בכ-72.22% מזכויות הבעלות במושעא, בבניין המיועד עפ"י היתר בנייה למלון בשטח עיקרי של 1,944.35 מ"ר הכולל 80 חדרים. מן ההסכם עולה כי המבנה ברמת מעטפת וכי עבודות הפנים הדרושות במלון חלות על הקונה. הממכר כולל מענקים ממשרד התיירות, ככל שיתקבלו, ואינו כולל חניות, כל שימוש בחניון הציבורי והצמדה של זכויות בנייה לגג המלון שיהיו רכוש המוכר. התמורה בעד הממכר הינה בסך של 42,100,000 ₪.

שטח מעטפת עפ"י תב"ע: 3,100 מ"ר (יחס ברוטו / נטו בנכס ההשוואה 1/1.57).

סה"כ שווי מ"ר בנוי ברוטו במלון: 18,805 ₪ = (72.22% X 3,100 מ"ר) / 42,100,000 ₪.

שווי למ"ר נטו ביחס ברוטו/נטו 1.25 בנכס הנדון: 23,500 ₪ = 1.25 X 18,805 ₪. בניכוי יזמות (25%) ועלויות בנייה של 7,500 ₪ למ"ר מתקבל שווי מ"ר קרקע עיקרי מבונה של 11,300 ₪.

- בהכרעת גיל הרצברג למגרש ועליו מבנה אשר שימש בעבר כמלון, בגוש 31347 חלקה 1, רח' שלמה המלך 1, מיום 07/07/2021, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למלונאות למועד קובע 07/01/2020 – סך של 8,000 ₪.
- בהכרעת מנחם מלוכנא, למלון "ליטוב", בגוש 30050 חלקה 100, רח' הנביאים 43, נקבע שווי מ"ר מבונה למלונאות, למועד קובע 11/03/2014 – סך של 8,800 ₪.
- בהכרעת שושי שרביט שפירא, לבית מלון בגוש 30042 חלקה 60, רח' המלך ג'ורג' 42, מיום 02/08/2016, נקבע שווי מ"ר מבונה למלונאות, למועד קובע 21/10/2015 – סך של 6,500 ₪.
- בהכרעת שושי שרביט שפירא, למלון "לאונרדו", בגוש 30052 חלקה 176, רח' מונבז 9 – 13, מיום 07/09/2014, נקבע שווי מ"ר מבונה למלונאות, למועד קובע 28/08/2013 – סך של 6,500 ₪.
- בהכרעת משה נדם, למלון "איביס", בגוש 30052 חלקה 165, רח' אריסטובולוס פינת רח' אלישר, מיום 16/12/2015, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' למלונאות, למועד קובע 21/03/2014 – סך של 7,000 ₪.
- בהכרעת אייל יצחקי, לנכס בגוש 30036 חלקה ישנה 16, רחוב בן סירא 6, ירושלים, נקבע שווי מ"ר מבונה, למועד קובע 02/08/2016 – סך של 7,000 ₪.
- בהכרעת שלומי יפה, לנכס בגוש 30052 חלקות 5 ו-6, רחוב החבצלת 2 ו-4 ירושלים, נקבע שווי מ"ר מבונה, למועד קובע 28/10/2020 – סך של 6,000 ₪. השמאי המכריע הביא בחשבון התאמה לזמן של 3% לשנה.

12.12. חישוב השווי למ"ר מבונה ביחס ברוטו/נטו של 1.65 בוצע לפי התחשיב שלהלן:

הפרש יחס ברוטו/נטו: 0.46 = 1.19 – 1.65

יחס שוליות לפי מקדם 0.5 : 0.23 = 0.46 X 0.5

שווי מ״ר מבונה ביחס ברוטו/נטו של 1.65 : כ-8,000 ₪ = 1.23 X 6,500 ₪.

12.13. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

תחשיב שטח אקו׳ למלונאות			
	שטח בנייה	מקדם שווי	שטח אקו׳
שטח עיקרי עילי	614.99 מ״ר	1.00	614.99 מ״ר
שטח ממ״ד עילי	132.25 מ״ר	1.00	132.25 מ״ר
שטח מרפסות גג	120.00 מ״ר	0.25	30.00 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			777.24 מ״ר

	שטח אקו׳	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שווי מצב חדש	777.24 מ״ר	8,000 ₪	6,217,960 ₪
שווי מצב קודם	777.24 מ״ר	6,500 ₪	5,052,060 ₪
השבחה			1,165,860 ₪

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

13.1. שמאי המבקשת טען כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית 101-888032.

13.2. במצב הקודם חלה תכנית 11700 והייעוד מכוחה הוא לבניית מבנה מגורים, המיועד להכיל 8 יח״ד.

13.3. במצב החדש חלה תכנית 101-888032 מכוחה שונה הייעוד למלון וזאת לתקופה של 7 שנים (לכל הפחות).

13.4. שמאי המבקשת טען כי מדובר בשינוי שאינו טומן בחובו השבחה ונובע מרצון הבעלים ומשיקולים אישיים.

13.5. **שווי מצב קודם** – שמאי המבקשת טען כי לא ברור מדוע העריך שמאי המשיבה את שווי הנכס במצב הקודם בייעוד כמלון, שכן בהתאם לתכנית 11700 ייעוד הנכס הינו למגורים, ולכן יש לתקן את התחשיב בהתאם.

13.6. בתמיכה, הפנה שמאי המבקשת להכרעת הוו״מ, מיום 26/12/2022, בנכס הנדון, אשר נערכה במסגרת בחינת השבחה בגין תכנית 11700 (להלן: ״הכרעתי הקודמת בנכס״) ולתחשיב השווי במצב חדש מכוחה של תכנית 11700, שם התקבל שווי של כ-13 מיליון ₪ למועד קובע בשנת 2014.

13.7. **שווי מצב חדש** – שמאי המבקשת התייחס לתחשיב השווי במצב חדש כפי שנערך ע"י שמאי המשיבה וטען כי בעוד שבהכרעתי הקודמת בנכס נקבע על ידי החי"מ שווי לתכנית 11700 בסך של כ-13 מ' ₪, נכון לשנת 2014, הרי ששמאי המשיבה העריך את שווי הנכס לשנת 2022, בייעוד למלונאות, בסך של כ- 6.2 מ' ₪ בלבד, דבר המדבר בעד עצמו.

13.8. שמאי המבקשת טען שלא מתקיימת השבחה במקרקעין, שכן השימוש הטוב והיעיל הינו עבור מגורים. ככל שהשימוש בנכס נחות יותר ומשמש למלונאות, מתקבל כי לא נוצרה השבחה במקרקעין.

13.9. שמאי המבקשת טען עוד כי שמאי המשיבה ערך את חישוביו שלא בהתאם למאושר בתכניות ולא התייחס לשינוי הייעוד שבין מגורים למלונאות, ולפיכך שומתו אינה נכונה.

13.10. דרך המלך לבחון את היטל ההשבחה הינה תכנית מול תכנית, ממנה מתקבל שלא חלה כל השבחה במקרקעין.

13.11. לחיזוק מסקנתו, הפנה שמאי המבקשת להכרעת ארז כהן, לנכס ברחוב הירקון 51 בתל אביב, שם נקבע כי השווי למגורים הינו בסך של 52,000 ₪ ואילו השווי למלונאות הינו בסך של כ-10,000 ₪, בלבד. דהיינו, לשיטת שמאי המבקשת, בלב תל אביב אין השבחה במעבר ממגורים למלונאות, קל וחומר בירושלים.

13.12. שמאי המבקשת התייחס לשומת הוועדה הקודמת, אשר נערכה בנכס הנדון, ע"י גב' רחל פרנקו, בגין תכנית 11700, מיום 18/01/2021 (להלן: "שומת פרנקו") וציין כי כעולה משומת פרנקו, השימוש היעיל והמיטבי בנכס הינו למגורים והשימוש למלונאות אינו משביח את המקרקעין. עוד נטען, כי התבקשו הקלות שלא אושרו ולכן היה צורך בהכנת תכנית חדשה 101-888032. שמאי המבקשת הניח כי אם היו מאושרות ההקלות לבסוף הרי שכנראה היה נקבע שאינן משביחות, כפי שנקבע לגבי יתר ההקלות לגביהן נקבע בהכרעתי הקודמת בנכס כי אינן משביחות.

13.13. שמאי המבקשת טען עוד כי הוספת שטחים ע"ח החניה הצריכה עלויות בנייה ניכרות ועלויות מתקן חניה רובוטי הן מעל 1.5 מיליון ₪. כלומר, ככל ותובא בחשבון עלות המתקן הרובוטי, יתקבל כי גם לשיטת המשיבה, לא חלה השבחה בנכס.

13.14. שמאי המבקשת הציג בנוסף תחשיב חלופי בו הובא בחשבון שווי דחוי למגורים לתקופה של 7 שנים, וגם ממנו עולה כי לא נוצרה השבחה בנכס, שכן יש להביא בחשבון עלויות התאמה גבוהות בגין המעבר בין מלון למגורים (שינוי של 22 חדרים ל-8 יח"ד).

13.15. תחשיבו החלופי של שמאי המבקשת מבוסס על ההנחה כי שווי למלונאות הינו בסך של 6,200,000 ₪, בהתאם לשומת המשיבה. כמו כן, הובא בחשבון ששווי הנכס למגורים הינו בגבולות בסך של 20,000,000 ₪, המהווה תוספת של 50% מהשווי שנקבע בהכרעתי הקודמת לשנת 2014.

13.16. הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה בסך של 6,975,000 ₪ (7,500 ₪ X 930 מ״ר).

13.17. להלן תחשיב ההשבחה החלופי של שמאי המבקשת, בו הובא בחשבון שווי דחוי למגורים במצב החדש, ממנו התקבל כי לא חלה השבחה:

שווי מצב קודם בייעוד למגורים		20,000,000 ₪
שווי מצב חדש למלונאות לצמיתות		6,200,000 ₪
שווי למלונאות לתקופה של 7 שנים	I = 10%	3,018,420 ₪
תוספת שווי מגורים דחוי ב-7 שנים	I = 10%	10,263,162 ₪
סה״כ		13,281,582 ₪
הפחתת עלויות התאמה	930 x 7,500	6,957,000 ₪
סה״כ שווי מצב חדש		6,306,582 ₪
אין השבחה		

14. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת</u>**

14.1. שמאי המשיבה השיב כי קיימת תפיסה מוטעית בשומת המבקשת לפיה התחשיב בשומת המשיבה מבטא את שווי הנכס. לעומת זאת, התחשיב בשומת המשיבה מבטא את השפעת תוספת השטחים העיקריים ושטחי השירות בתת-הקרקע ותרומתם לשטחי המלונאות.

14.2. קיימת התעלמות ממהות התכנית המשביחה שהינה תוספת שטחים למלונאות ומסחר אשר בכל מקרה יש לה שווי, גם בחלופת מגורים ומסחר, אשר אינו בא לידי ביטוי בתחשיב שומת המבקשת.

14.3. שמאי המשיבה טען כי הגישה בשומת המבקשת הינה ״לאחוז את החבל משני קצותיו״, שכן מצד אחד, במצב הקודם, מביאה בחשבון שווי מצב קודם בייעוד למגורים, תוך התעלמות מהיתרי הבנייה המאושרים ומהמבנה הבנוי בפועל, לרבות עלויות ההתאמה הגבוהות ממלונאות למגורים, ההופכות חלופה זו ללא כלכלית. מצד שני, מביאה בחשבון שווי מצב חדש למלונאות, תוך התעלמות מתוספת השטחים בתכנית המשביחה ומאפשרות את השימוש למגורים גם במצב החדש.

14.4. הטענה לפיה התאמות בנייה גבוהות בגין המעבר ממלונאות למגורים מונעות שימוש למגורים במצב החדש, הרי שהן מונעות מעבר ממלונאות למגורים גם במצב הקודם ומחזקות את הטענה שהשימוש היעיל והטוב הינו למלונאות, במצב הקודם.

14.5. לחלופין, ככל שתתקבל הטענה של שמאי המבקשת לפיה השימוש היעיל והטוב הינו למגורים, הרי שההשבחה רק תגדל, שכן כאמור שווי שטחי המגורים גבוה משווי שטחי המלונאות, וכמו כן התכנית המשביחה מוסיפה שטחים עיקריים בתת-הקרקע, אשר בחלופה זו ישויכו למסחר או למגורים.

15. **<u>דיון והכרעה</u>**

15.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית 101-0888032, כמפורט בסעיף 16 להלן, קרי – 28/05/2022.

15.2. החיוב הינו מלא, במסגרת בקשה למידע מוקדם.

15.3. **תכנית 101-0888032** – מהווה תכנית מפורטת, החלה על החלקה הנדונה בלבד. התכנית משנה את ייעודה של החלקה מ"אזור מגורים ומסחר" לייעוד "אזור מגורים, מסחר ותיירות" וקובעת הוראות בדבר תוספת שטחים ושינוי בשטחי הבינוי התת-קרקעיים כשטחים עיקריים לטובת שימושים מסחריים ומלונאות. התכנית קובעת זכויות בנייה כדלקמן: שטח עיקרי למגורים ותיירות - 882 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת + 550 מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת; שטח עיקרי למסחר – 70 מ"ר מעל הכניסה הקובעת; שטחי שירות – 68 מ"ר למגורים ותיירות מעל הכניסה הקובעת + 400 מ"ר למגורים ותיירות מתחת לכניסה הקובעת + 50 מ"ר למסחר מתחת לכניסה הקובעת.

15.4. זאת ועוד, התכנית קובעת כי יותר שימוש למגורים לאחר שבע שנים מיום אכלוס המבנה, כאשר שטחי הבנייה מתחת לקרקע יהיו בהתאם להיתר מס' 113825. דהיינו, במקרה של המרת השימוש במבנה למגורים, בתום התקופה הקבועה בתכנית, שטחי הבנייה העיקריים התת- קרקעיים, אשר הוספתם הותרה במסגרת התכנית דנן, יומרו חזרה לשטחי חניה כפי סיווגם בהיתר למגורים מס' 113825, אשר הונפק בנכס ביום 30/04/2019.

15.5. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס בגין אישורה של תכנית 101-0888032. שמאי המשיבה טען כי השימוש היעיל והטוב בנכס, בשני מצבי התכנון, הינו הנכס כבנוי למלונאות. בהתאם לאמור, נבחנה על ידו ההשבחה בגין אישורה של התכנית בהגדלת היחס נטו ברוטו לשטחי המלונאות בין שני מצבי התכנון. מאידך, טען שמאי המבקשת כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של התכנית, שכן השימוש היעיל והטוב בשני מצבי התכנון, הינו השימוש למגורים. שמאי המבקשת התעלם בשומתו מקיומו של מבנה בשלבי בנייה מתקדמים וטען כי בחינת ההשבחה צריכה להתמקד בתכנית 11700 אל מול תכנית 101-0888032, מבלי להתחשב בהיתרי הבנייה אשר הונפקו בנכס ערב המועד הקובע.

15.6. לאחר שבחנתי בעיון את שומות הצדדים, אני בדעה כי האופן בו נבחנה על ידם ההשבחה בגין אישורה של תכנית 101-0888032 אינו משקף נאמנה את מצבו של הנכס כבנוי ברובו במועד הקובע וכן את הוראותיה של תכנית 101-0888032, הן ביחס לתוספת זכויות בנייה עיקריות, עיליות ותת-קרקעיות, והן ביחס לאפשרות השימוש בנכס למגורים בתום 7 שנים לפחות ממועד האכלוס של המבנה, בכפוף לסייג בדבר ביטול השטחים העיקריים התת- קרקעיים והחובה להסבתם חזרה לשטחי חניה בשימוש למגורים, ואבאר.

15.7. **התייחסות לשומות הצדדים** – אתייחס תחילה לשומת המשיבה, במסגרתה נטען כי תוספת השטחים העיקריים למלונאות ומסחר מתחת לפני הקרקע הגדילה את היחס נטו ברוטו

למלונאות מ-1.19, עפ"י היתר בנייה מס' 116213, ל-1.65, עפ"י תכנית 101-0888032. שמאי המשיבה יצא מהנחת עבודה כי השטח הבנוי, עלויות השימור והעלויות העודפות מתקזזות בין שני מצבי התכנון, ולפיכך ההשבחה נבחנה ביחס לשטחי הבנייה המאושרים למלונאות בהיתר בנייה מס' 116213. ראשית, לאחר שבחנתי את שטחי הבנייה המותרים בתכנית מס' 101-0888032 איני מקבלת את מסקנת שמאי המשיבה באשר ליחס נטו ברוטו מכוחה של תכנית זו. כאמור לעיל, התכנית התירה שטחים עיקריים של 1,502 מ"ר (882 מ"ר עיקרי למלונאות ומגורים + 70 מ"ר עיקרי למסחר + 550 מ"ר עיקרי תת-קרקעי למלונאות) ולא 952 מ"ר עיקרי בלבד, כנטען ע"י שמאי המשיבה. בהתאמה, שטחי הבנייה ברוטו עפ"י התכנית הינם 1,620 מ"ר (1,502 מ"ר עיקרי + 68 מ"ר שירות למלונאות ולמגורים + 50 מ"ר שירות תת-קרקעי למסחר). דהיינו, מקדם היחס נטו ברוטו במצב חדש לפי תכנית 101-0888032 הינו כ-1.08 (1,502 מ"ר/1,620 מ"ר) ולא 1.65, כנטען ע"י שמאי המשיבה. לפיכך, בפועל אין שיפור ביחס נטו ברוטו.

15.8. שנית, אין מחלוקת בין הצדדים כי התכנית הוסיפה שטחי בנייה עיקריים ע"ח שטחי שירות קיימים בנכס. יחד עם זאת, בשיטת התחשיב בה נקט שמאי המשיבה לא ניתן כל ביטוי לשינוי סיווג השטחים דנן משטחי שירות לשטח עיקרי והשפעתו על שווי הנכס, בשני מצבי התכנון.

15.9. שלישית, שמאי המשיבה יצא מהנחה כי השטח הבנוי והעלויות העודפות מתקזזות בין שני מצבי התכנון ולפיכך לא ניתנה להם כל התייחסות בשומה. הנחה זו יכולה לעמוד אך במקום בו הוכח כי השימוש המיטבי, בשני מצבי התכנון, הינו למלונאות, אולם לא זהו המצב. שמאי המשיבה לא ערך כל תחשיב מטעמו ו/או הציג נתונים קונקרטיים, לרבות באשר לערכי השווי בשימושים השונים ועלויות ההתאמה הנדרשות בכל אחד מהשימושים המותרים בתכנית 11700 ו/או בהיתר בנייה מס' 116213, התומכים במסקנתו כי השימוש המיטבי הינו למלונאות. יתרה מזו, וכפי שיוצג על ידי בהרחבה בהמשך הכרעתי, בחינה של השימוש המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון, אשר בוצעה ע"י החי"מ, הביאני למסקנה שונה מזו של שמאי המשיבה. בשלב זה רק אציין כי מקום בו התקבלה המסקנה כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון אינו זהה, הרי שיש לכך השפעה מכרעת בנוגע לעלויות ההתאמה הנדרשות, לאור הוראות סעיף 2.א.4.1.2 לתקנון תכנית 101-0888032.

15.10. שמאי המבקשת, מאידך, טען בשומתו כי השימוש המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון, הינו הקרקע למגורים וכי השימוש למלונאות הינו נחות יותר. לשיטתו, בחינת ההשבחה צריכה להתמקד בין תכנית 11700, במצב קודם, לבין תכנית 101-0888032, במצב החדש, ובהתעלם מהיתרי הבנייה שהונפקו והבינוי הקיים בנכס. אפתח ואומר כי מסקנה זו עומדת בניגוד לעקרונות חוק התו"ב והפסיקה לפיה השבחה הינה עליית שווים של **מקרקעין**, דהיינו הקרקע והבנוי עליה במועד הקובע. בעניין זה ארחיב עוד בהמשך. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הרי שמסקנה מעין זו צריכה להתבסס על תחשיבי שווי שיתמכו בה, אולם כאלה לא

הוצגו בפועל. כמו כן, שמאי המבקשת לא הציג כל נתוני שווי מטעמו בתמיכה לטיעוניו, אלא הסתפק בהתאמה שרירותית בשיעור של 50% לשווי למגורים שנקבע בשומתי הקודמת בנכס, למועד קובע של שנת 2014 (כתשע שנים לפני המועד הקובע בהכרעתי דנן).

15.11. זאת ועוד, בשומתו של שמאי המבקשת אין כל התייחסות להוראות בתכנית 101-0888032 בדבר שינוי סיווגם של שטחי בנייה קיימים, משטחי שירות לשטחים עיקריים.

15.12. לסיכום, בחינת ההשבחה ע"י הצדדים בגין אישורה של תכנית 101-0888032 לוקה בחסר ולא נותנת ביטוי ראוי להוראותיה השונות, למצב הבינוי בנכס והליכי הרישוי אשר קדמו לאישורה וההתאמות הנדרשות בכל אחד ממצבי התכנון לצורך מיצוי השימוש המיטבי.

15.13. לאחר התייחסות כללית לשומות הצדדים והאופן החלקי בו נבחנה על ידם ההשבחה, אדון עתה בשאלת קיומה של השבחה וגובהה בגין אישורה של תכנית 101-0888032 לגופו של עניין.

15.14. **השווי היעיל והמיטבי** – בהתאם להוראות החוק והפסיקה, השבחה הינה עליית שווים של מקרקעין ערב אישורה של תכנית. עקרון בסיס הוא כי שווי מקרקעין משקף את השימוש המיטבי בנכס, במועד הקובע. בנסיבות כאמור, לצורך בחינת קיומה של השבחה וגובהה, אבחן להלן את השימוש הטוב והיעיל בנכס, במועד הקובע, הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש. כאמור לעיל, הצדדים לא הציגו כל תחשיב בתמיכה לטיעונם בדבר השימוש הטוב והיעיל בנכס, בשני מצבי התכנון, אלא הסתפקו באמירות כלליות וטיעונים בעלמא, כל אחד בתמיכה לעמדתו שלו.

<u>מצב קודם</u>

15.15. כאמור לעיל, המחלוקת העיקרית בין הצדדים עוסקת בשאלת השווי המיטבי במצב קודם, האם הנכס כבנוי למלונאות - לשיטת שמאי המשיבה, למרות שבפועל תחשיב ההשבחה בשומתו מביא בחשבון אך את הזכויות בקרקע ולא את הבנוי, או שמא הקרקע כפנויה למגורים - לשיטת שמאי המבקשת, ובהתעלם מהבנוי בפועל ומהיתרי הבנייה אשר הונפקו.

15.16. איני מקבלת את עמדתו העקרונית של שמאי המבקשת, אשר טען כי את ההשבחה יש לבחון ביחס שבין תכנית 11700, החלה במצב קודם, לבין תכנית 101-0888032, החלה במצב חדש, ובהתעלם מהיתרי הבנייה שהונפקו בנכס עד למועד הקובע ומצב הבנוי בפועל במגרש.

15.17. לצורך הבהירות, אציג להלן סקירה קצרה של המצב התכנוני והרישויי בנכס, במצב הקודם, להם השפעה קריטית לצורך קביעת השימוש הטוב והיעיל בנכס, במועד הקובע:

15.17.1. ביום 16/11/2014 פורסמה למתן תוקף תכנית 11700 אשר התירה את הריסת הבניין הקיים דאז ובניית מבנה חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה תת-קרקעית, לצד שימור חזית מזרחית ודרומית, ואושרו זכויות בנייה בהיקף של 632 מ"ר עיקרי למגורים + 80 מ"ר עיקרי למסחר + 158 מ"ר שטחי שירות למגורים + 20 מ"ר שטחי שירות למסחר + 775.6 מ"ר לחניה תת-קרקעית.

15.17.2. ביום 30/04/2019 הונפק היתר בנייה מס׳ 113825 להקמת מבנה מגורים מעל קומת מסחר, מעל 2 קומות חניה תת-קרקעית. במסגרת ההיתר, הותרו זכויות בנייה כדלקמן: שטח עיקרי למגורים של 582.32 מ״ר + שטח עיקרי למסחר של 59.96 מ״ר + שטחי שירות עיליים של 341.18 מ״ר + שטחי חניה תת-קרקעית של 377.15 מ״ר.

15.17.3. ביום 02/08/2021 הונפק היתר בנייה מס׳ 116213 שמהותו שימוש חורג במבנה ממגורים ומסחר למלונאות ומסחר, בהתאם לתכנית לאכסון תיירותי -101 0092098, אשר במועד הקובע להכרעה דנן פג תוקפה. במסגרת היתר בנייה זה אושרו זכויות בנייה כדלקמן: שטח עיקרי למלונאות של 614.99 מ״ר + שטח עיקרי למסחר של 79.98 מ״ר + שטחי שירות עיליים למלונאות של 277.33 מ״ר + שטחי שירות למסחר של 18.93 מ״ר + שטחי שירות לחניה תת-קרקעית של 592.42 מ״ר.

15.18. במועד הקובע, וכפי שאף הוצג על ידי הצדדים בשומותיהם, הנכס מצוי בשלבי בנייה מתקדמים, כך ששלד המבנה והמעטפת החיצונית בנויים זה מכבר וכל שנותר להשלימו אלו עבודות גמר, כפי שניתן היה להתרשם מתמונות שצולמו בסמוך למועד הקובע, והוצגו בשומות הצדדים. בנסיבות כאמור, ובניגוד לנטען ע״י שמאי המבקשת, לא ניתן להתעלם מתרומת הבנוי לשווי הנכס.

15.19. יפים בהקשר זה דבריה של ועדת ערר בתיק מס׳ 85024/17 **א. אביב אורבן השקעות בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב הרצליה**, פורסם בנבו, מיום 17/12/2019, אשר קבעה:

<u>״כידוע, השבחה נבחנת בהשוואת שווים של המקרקעין ערב האירוע המשביח לעומת שווים בסמוך לאחריו. הבחינה נעשית בהתאם לאמות מידה אובייקטיביות, תוך ניסיון לאתר את שווי השוק של המקרקעין בכל אחד ממצבי התכנון. הכלל הרחב הוא שמובאים בחשבון כל הפרמטרים האובייקטיביים התורמים לשווי השוק של הנכס, והחריגה ממנו הינה רק במקרים מוגדרים ומתוחמים כבניה או שימוש בלתי חוקיים ונטרול עליית שווי שנגרמה מהליכי התכנית המשביחה עצמה.</u>

במקרה דנן, אין בפי הוועדה המקומית כל טענה המאפשרת להצדיק את ההתעלמות בשומתה מקיומה של ההקלה במצב הקודם. ב״כ הועדה המקומית טענה לפנינו כי משעה שמבוקש להרוס את המבנה ולהקים במקומו שני מבנים חדשים, שומת הועדה המקומית אמורה להציג במצב הקודם מגרש ריק ולבחון את עליית השווי בעקבות ההקלה. עמדה זו לא נומקה ואנו סבורים כי היא שגויה ועומדת בסתירה לחובת הועדה המקומית להעריך במצב הקודם להקלה את שווי השוק האובייקטיבי של הנכס. <u>חובה זו משמיעה כי כאשר קיים בנכס מבנה, לעולם יש לבחון מהי תרומתו לשווי הנכס, ולהעריך את שווי הנכס על בסיס השימוש היעיל והטוב בו. אין ולא יכול להיות בסיס להתעלמות א-פריורי מקיומו של מבנה במקרקעין בטרם נערך מבחן שכזה.</u>

אכן, ייתכנו מצבים שבהם השימוש היעיל והטוב בנכס הוא הריסת המבנה ומימוש כלל זכויות הבניה המאושרות; במצבים אחרים השימוש היעיל והטוב בנכס הוא הותרת המבנה על כנו למספר שנים כזה או אחר ומימוש זכויות הבניה המאושרות בחלוף אותן שנים. <u>המסקנה משתנה ממקרה למקרה והיא מבוססת על שלל פרמטרים ובהם – גילו ומצבו של המבנה, היקף הזכויות הבלתי מנוצלות במגרש ושוויין, אפשרות ניצול זכויות אלו על גבי המבנה הקיים ואף אורך החיים הכלכלי הממוצע של מבנה בסביבת הנכס הנדון. אך בוודאי שלא ניתן להתעלם מקיומו של המבנה הקיים בנכס ולהעריך את שווי הנכס כמגרש ריק ללא בחינה אובייקטיבית מקדימה. רק אם מסקנת בחינה שכזו תהא שהשימוש היעיל והטוב בנכס הוא אכן מגרש ריק, יהיה מקום שלא להביא בחשבון את שווי המבנה.</u>" (ההדגשות אינן במקור, ד.ש.).

15.20. בחינת היקף זכויות הבנייה המאושרות במסגרת היתר בנייה מס' 116213 ביחס לזכויות המותרות מכוח תכנית 11700, במצב הקודם, מלמדת כי הבינוי המאושר הינו מיטבי ומקסימלי. כמו כן, ובהתחשב כי המבנה מצוי בשלבי בנייה מתקדמים, הרי שיתרת החיים הכלכליים של הנכס אף היא מקסימלית. בנסיבות כאמור, לא ניתן להתעלם מקיומו של המבנה הקיים ותרומתו לשווי.

15.21. לאור האמור לעיל, השווי במצב הקודם ייבחן בעיניו של קונה מרצון, אשר יביא בחשבון את השימוש המיטבי שניתן לעשות בנכס, מתוך השימושים המותרים בתכנית והשימוש המאושר בפועל, ובהתחשב בעובדת קיומו של מבנה קיים בשלבי בנייה מתקדמים בנכס. במקרה הנדון, הנכס מאושר בהיתר לשימוש למלונאות ומסחר, אך ניתן לממש בו שימוש למגורים ולמסחר, מכוח תכנית 11700, ע"י שינוי ההיתר.

15.22. ככל שהשימוש המיטבי אינו זה הנכלל בהיתר הבנייה הקיים אך תואם תכנית, יביא הקונה הפוטנציאלי בחשבון את הצורך בהליכים הקבועים בחוק (ראה סעיף 149 לחוק), תוך הבנה כי פוטנציאל שינוי השימוש אינו מיידי, וכי נדרשות עלויות התאמה למעבר בין השימושים. אני סבורה כי משך זמן הדחייה הסביר, במבחן האובייקטיבי, לקבלת היתר לשימוש חורג מהיתר הינו בגבולות של שנה, בשיעור היוון שנתי של 6%.

15.23. לפיכך, השימוש הטוב והיעיל, במצב הקודם, ובהתחשב בבינוי הקיים בנכס, ייבחן בין שתי חלופות:

15.23.1. שווי כבנוי למלונאות ומסחר – בהתאם להיתר בנייה מס' 116213.

15.23.2. שווי כבנוי למגורים ומסחר – בהתאם לתכנית 11700, בהפחתת עלויות התאמה נדרשות ודחייה של שנה עד לקבלת היתר בנייה למגורים ומסחר.

<u>מצב חדש</u>

15.24. **השווי היעיל והמיטבי** – בהתאם להוראות תכנית 101-0888032 הותר שימוש מלונאי בכל קומות המבנה ומסחר בקומת הקרקע, תוך שנקבע כי שימוש למגורים בנכס יתאפשר אך

ורק לאחר שבע שנים מיום אכלוס המבנה. בהקשר לשימוש המגורים סייגה התכנית וקבעה כי תוספת שטחי הבנייה מתחת לקרקע אשר הותרה מכוחה, בהיקף של 550 מ״ר עיקרי תת-קרקעי, תוסב חזרה לשטחי חניה עפ״י היתר בנייה מס׳ 113825.

15.25. לאור העקרונות שנקבעו בהכרעתי לעיל, ייבחן השימוש הטוב והיעיל, במצב החדש, ובהתחשב בבינוי הקיים בנכס, בין שתי חלופות:

15.25.1. שווי כבנוי למלונאות ומסחר לצמיתות – בהתאם להיתר בנייה מס׳ 116213 ובתוספת שטחי הבנייה המותרים מכוח תכנית 101-0888032 (בהפחתת עלויות התאמה משטחי חניה למלונאות).

15.25.2. שווי כבנוי למלונאות ומסחר לתקופה של 7 שנים בתוספת שווי דחוי למגורים ולמלונאות, בתום תקופה של 7 שנים – בהתחשב בשטחי הבנייה מכוח תכנית 101-0888032 ועלויות ההתאמה הנדרשות בכל שלב, כמפורט בתחשיבים שלהלן.

15.26. **שטחי הבנייה** – בהתאם להוראות תכנית 101-0888032, החלה במצב החדש, הותר שטח בנייה עיקרי של 882 מ״ר למלונאות ולמגורים. לאחר שבחנתי את תשריט היתר בנייה מס׳ 116213, לפיו הוקם המבנה הקיים, ביחס לנספח הבינוי של תכנית 101-0888032 ומביצוע מדידה גרפית, עולה כי קיימת התאמה בין שטחי הבנייה הבנויים בפועל לבין שטחי הבנייה המאושרים בתכנית החדשה, מעל מפלס פני הקרקע, וזאת כפי שאף מוסכם בין הצדדים. בנסיבות כאמור, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי אין השבחה בגין תוספת שטחי בנייה.

15.27. יחד עם זאת, ומבלי לגרוע מקביעתי לעיל, ישנה השבחה בגין שינוי בסיווג חלק משטחי הבנייה במצב החדש, משטחי שירות קיימים לשטחים עיקריים, ואבאר.

15.28. בהתאם להיתר בנייה מס׳ 116213 אושר לבנייה שטח עיקרי למלונאות של 614.99 מ״ר בלבד, אולם השטח העיקרי המותר בתכנית 11700, החלה אף היא במצב קודם, היה 632 מ״ר. הובאו בחשבון שטחי הבנייה המרביים למגורים, במצב הקודם, בגינם הוסדרה החבות בהיטל השבחה מכוח תכנית 11700.

15.29. בהתאם לתכנית 101-0888032, במצב החדש, הותר שטח עיקרי של 882 מ״ר. מתקבל אם כן, כי תוספת השטח העיקרי של 250 מ״ר (632 מ״ר – 882 מ״ר), במצב החדש, אושרה ע״ח שטחי שירות קיימים, במצב הקודם. ביחס לשטחי שירות קיימים אלה, במצב הקודם, בוצעה אבחנה בין שטחי שירות לצורכי מרחב מוגן של 132.25 מ״ר, אשר הובאו בחשבון לפי מקדם שווי 1, לבין יתרת שטחי השירות הכלליים של 117.75 מ״ר (132.25 מ״ר – 250 מ״ר), אשר הובאו בחשבון לפי מקדם שווי של 0.65.

15.30. <u>שטחי מסחר</u> - הובא בחשבון שטח בנייה עיקרי למסחר בקומת הקרקע של 79.98 מ״ר, לפי מקדם שווי 1, וכן שטחי שירות למסחר של 18.93 מ״ר, לפי מקדם שווי 0.5, כפי שנקבע בהכרעתי הקודמת בנכס ובהתאם להיתר בנייה מס׳ 116213. ויודגש, אומנם בתכנית 101-0888032 הותר שטח עיקרי למסחר של 70 מ״ר ושטחי שירות תת-קרקעיים של 50 מ״ר, אך

לצורך בחינת השווי במצב החדש, הן בשימוש למלונאות והן בשימוש משולב למלונאות ולאחר מכן למגורים, הובאו בחשבון שטחי הבנייה המרביים למסחר, בגינם הוסדרה החבות בהיטל השבחה מכוח תכנית 11700 במצב הקודם.

15.31. <u>שטחי חניה</u> – במסגרת תכנית 101-0888032 אושרה תוספת שטח בנייה עיקרי תת-קרקעי של 550 מ״ר למלונאות. לאחר שבחנתי את תשריט היתר בנייה מס׳ 116213, לפיו הוקם המבנה הקיים, ביחס לנספח הבינוי של תכנית 101-0888032 ומביצוע מדידה גרפית, עולה כי כ-450 מ״ר מתוך השטח הנ״ל הינם ע״ח שטחי חניה תת-קרקעית קיימת והיתרה של כ-100 מ״ר מהווה תוספת שטח עיקרי במפלס 1-. על מנת שיהיה ביטוי ראוי לשטחי החניה הקיימת, הובא בחשבון במצב הקודם, שטח חניה תת-קרקעית של 450 מ״ר, לפי מקדם שווי 0.2. מאידך, בחלופת השימוש למלונאות במצב החדש, הובא בחשבון שווי בנוי של 450 מ״ר לצד שווי מבונה של 100 מ״ר, המהווה תוספת בנייה תת-קרקעית.

15.32. השטח העיקרי בקומות המרתף בעל אינטנסיביות שימוש גבוהה לשירות המלון, כגון: אזור הסעדה, מטבח, שירותי עובדים, ספא, חדר תחזוקה, כאשר מדובר בשטחים להם תרומה ישירה ועקיפה לשווי המלון. לפיכך, הובא בחשבון השטח העיקרי התת-קרקעי, במצב החדש, בחלופת השימוש למלונאות, לפי מקדם שווי של 0.85.

15.33. בחישוב השווי במצב חדש, בחלופת השימוש למגורים בתום תקופה של 7 שנים בשימוש למלונאות, הובאה בחשבון ההוראה בסעיף 2.א.4.1.2 בתקנון התכנית, לפיה שטחי הבנייה מתחת לקרקע יהיו בהתאם להיתר בנייה מס׳ 113825. בהתאם לכך, הובא בחשבון שטח בנייה תת-קרקעי של 419.76 מ״ר בלבד.

15.34. כמו כן, איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשת לעניין הצורך בהפחתת עלויות ככל שישנן, בגין מתקן רובוטי, שכן מעיון בתכנית היתר בנייה מס׳ 116213 עולה כי המתקן הרובוטי אושר כבר במסגרתו, ולפיכך עלויות עודפות, ככל שהיו, מיוחסות למצב הקודם.

15.35. **שימוש מיטבי במצב תכנוני קודם וחדש** – בהתאם לפרמטרים שנקבעו לעיל ולהלן, יוצגו להלן חלופות השימוש היעיל והטוב בכל אחד ממצבי התכנון.

<u>שימוש מיטבי במצב קודם - חלופה א׳ – שווי כבנוי למלונאות ולמסחר</u>

15.36. **הפחתה בגין עבודות גמר** – במועד הקובע להכרעתי דנן, וכפי שאף מוצג בשומות הצדדים, הנכס מצוי בשלבי בנייה מתקדמים, כך שמעטפת הבניין הושלמה, תוך שנותרו לביצוע עבודות גמר פנימיות. בהתחשב כי השווי הבנוי אשר הובא בחשבון לצורך תחשיבי ההשבחה הינו שווי מלא, המשקף עבודות ברמת מעטפת וגמר מלא, הובאה בחשבון הפחתה זהירה בסך של 3,000 ₪ למ״ר בגין שטחי הבנייה העיליים.

15.37. **ערכי שווי** – ראו סעיפים 15.57-15.67 בהמשך הכרעתי.

15.38. <u>להלן תחשיב השווי במצב קודם בחלופה א׳:</u>

	שטח בנוי	מקדם שווי	שווי למ"ר בנוי	סה"כ
שטח עיקרי למסחר - ק"ק	79.98 מ"ר	1.00	₪ 37,000	₪ 2,959,260
שטחי שירות למסחר	18.93 מ"ר	0.50	₪ 37,000	₪ 350,205
שטח עיקרי למלונאות	614.99 מ"ר	1.00	₪ 18,500	₪ 11,377,315
שטחי שירות למלונאות - מרחב מוגן	132.25 מ"ר	1.00	₪ 18,500	₪ 2,446,625
יתרת שטחי שירות	134.76 מ"ר	0.65	₪ 18,500	₪ 1,620,489
שטח תת-קרקעי לחניה	450.00 מ"ר	0.20	₪ 18,500	₪ 1,665,000
שווי בנוי למלונאות				**₪ 20,418,894**
הפחתה בגין עבודות גמר	980.91 מ"ר		₪ 3,000	₪ 2,942,730
שווי בנוי למלונאות בהפחתת עבודות גמר				**₪ 17,476,164**

<u>שימוש מיטבי במצב קודם - חלופה ב' – שווי כבנוי למגורים ולמסחר</u>

15.39. **הפחתה בגין עלויות התאמה ממלונאות למגורים** – לצורך הסבת שטחי הבנייה ממלונאות (22 חדרי מלון) למגורים (8 יח"ד) יש צורך בביצוע עבודות בנייה מקיפות, המצריכות התאמת חזיתות המבנה מחדש, לרבות הזזת מרפסות ופתיחת פתחים חדשים, החלפת עבודות הגמר אשר בוצעו עד לאותו שלב, הקמת מערכות טכניות הנדרשות לבניין מגורים וכיוצ"ב.

15.40. עלויות בנייה כוללות של בנייה יוקרתית למגורים מוערכת בגבולות של 8,000 ₪ - 9,000 ₪, תלוי ברמת הגימור. בהתחשב כי במקרה הנדון שלד הבניין קיים והמעטפת החיצונית הושלמה, אני סבורה כי ניתן להפחית בין 25% - 30% מעלויות אלו לטובת הסבת המבנה הקיים למגורים. לפיכך, יובא בחשבון כי עלויות התאמת המבנה ממלונאות למגורים הינן כ-6,000 ₪ למ"ר.

15.41. **דחייה עד לקבלת היתר לשימוש חורג למגורים** – כאמור בהכרעתי בסעיף 15.22 לעיל, הובאה בחשבון דחייה לתקופה של שנה אחת, בשיעור היוון של 6% לשנה.

15.42. **ערכי שווי** – ראו סעיפים 15.57-15.67 בהמשך הכרעתי.

15.43. להלן תחשיב השווי במצב קודם בחלופה ב':

	שטח בנייה	מקדם שווי	שווי למ"ר בנוי	סה"כ
שטח עיקרי למסחר - ק"ק	79.98 מ"ר	1.00	₪ 37,000	₪ 2,959,260
שטחי שירות למסחר	18.93 מ"ר	0.50	₪ 37,000	₪ 350,205
שטח עיקרי למגורים	632.00 מ"ר	1.00	₪ 36,000	₪ 22,752,000
שטחי ממ"דים למגורים	132.25 מ"ר	1.00	₪ 36,000	₪ 4,761,000
יתרת שטחי שירות	117.75 מ"ר	0.65	₪ 36,000	₪ 2,755,350
שטח תת-קרקעי לחניה	450.00 מ"ר	0.20	₪ 36,000	₪ 3,240,000
שווי בנוי למגורים ולמסחר				₪ 36,817,815
הפחתה בגין עלויות התאמה ממלונאות למגורים	980.91 מ"ר	₪ 6,000		- ₪ 5,885,460
שווי בנוי למגורים בהפחתת עלויות התאמה				₪ 30,932,355
הפחתה בגין אישור שימוש חורג מהיתר למגורים		6%	1 שנה	0.94
שווי בנוי למגורים ולמסחר בהפחתת עלויות התאמה ובדחייה להיתר				₪ **29,076,414**

15.44. לאור המוצג בתחשיבים לעיל, מתקבלת המסקנה כי השווי המיטבי במצב הקודם הינו השווי הבנוי למגורים ולמסחר, בכפוף לביצוע עלויות ההתאמה הנדרשות לשימוש המבוקש ובדחייה עד לקבלת היתר לשימוש חורג למגורים, בסך של 29,076,414 ₪.

<u>שימוש מיטבי במצב חדש - חלופה א' – שווי כבנוי למלונאות ולמסחר לצמיתות</u>

15.45. **הפחתה בגין עבודות גמר** – ראו הכרעתי בסוגיה זו בסעיף 15.36 לעיל.

15.46. **הפחתה בגין עלויות התאמה משטח חניה למלונאות** – בהתאם להוראות תכנית 101-0888032 הותרה בניית שטח עיקרי תת-קרקעי של 550 מ"ר לשימושי מלונאות. ממדידה גרפית ע"ג נספח הבינוי של התכנית ביחס לתשריט היתר בנייה מס' 116213, עולה כי שטח של 450 מ"ר בנוי בפועל ומשמש כחניה תת-קרקעית. בנסיבות כאמור, ועל מנת להסב את שטח החניה לטובת מלונאות יש צורך בביצוע עבודות התאמה והקמת מערכות טכניות הנדרשות לבית מלון.

15.47. על מנת להעריך את גובה עלויות ההתאמה הנדרשות נעזרתי בנתונים של משרד התיירות בדבר תקרת ההשקעה המוכרת לחדר להקמת מלונות חדשים לצורך קבלת מענקים. אני סבורה כי מדובר בעלויות סבירות, המשקפות את המקובל בענף. בהתאם לפירוט תקרת ההשקעה המוכרת לחדר, כפי שפורסמה במחירון דקל, לחודש אפריל – 2022, עולה כי בבית מלון ברמה C עירוני, תקרת ההשקעה לחדר הינה בסך של 479,525 ₪. במקרה הנדון, עסקינן במלון בשלבי בנייה מתקדמים, כאשר בניית השלד והמעטפת החיצונית הושלמו במלואם. בנסיבות כאמור, אני סבורה כי ניתן להפחית בין 60% - 65% מהעלויות דנן ואת

היתרה לייחס לעלויות ההתאמה הנדרשות. בהתחשב בשטח חדר זוגי במלון ברמה C עירוני של 18 מ״ר והעמסה של כ-7.30 מ״ר לחדר בגין שטחים ציבוריים ושירותיים, מתקבלת עלות התאמה של כ-7,000 ₪ לחדר ממוצע בשטח של 25.30 מ״ר[2] (7,107 ₪ = 25.3 מ״ר/37.5% X 479,525 ₪).

15.48. **ערכי שווי** – ראו סעיפים 15.57-15.67 בהמשך הכרעתי.

15.49. <u>להלן תחשיב השווי במצב חדש בחלופה א׳:</u>

	שטח מבונה	מקדם שווי	שווי למ״ר בנוי/ מבונה	סה״כ
שטח עיקרי למסחר - ק״ק	79.98 מ״ר	1.00	₪ 37,000	₪ 2,959,260
שטחי שירות למסחר	18.93 מ״ר	0.50	₪ 37,000	₪ 350,205
שטח עיקרי למלונאות	882.00 מ״ר	1.00	₪ 18,500	₪ 16,317,000
שטח עיקרי תת-קרקעי למלונאות	450.00 מ״ר	0.85	₪ 18,500	₪ 7,076,250
תוספת שטח תת-קרקעי למלונאות - מבונה	100.00 מ״ר	0.85	₪ 8,000	₪ 680,000
שווי בנוי למלונאות				**₪ 27,382,715**
הפחתה בגין עבודות גמר		980.91 מ״ר	₪ 3,000	- ₪ 2,942,730
עלויות התאמה מחניה לשטח למלונאות		450.00 מ״ר	₪ 7,000	- ₪ 3,150,000
שווי בנוי למלונאות בהפחתת עבודות גמר ועלויות התאמה				**₪ 21,289,985**

<u>שימוש מיטבי במצב חדש - חלופה ב׳ – שווי כבנוי למלונאות ולמסחר לתקופה של 7 שנים בצירוף השווי הדחוי למגורים בתום התקופה של 7 שנים</u>

15.50. **הפחתה בגין עלויות התאמה ממלונאות למגורים** – ראו הכרעתי בסוגיה זו בסעיפים 15.39 - 15.40 לעיל.

15.51. בחלופה דנן עלויות ההתאמה מתייחסות הן לשטחי הבנייה העיליים והן לשטחי הבנייה התת-קרקעיים אשר יש להסבם חזרה לשטחי חניה, בהתאם להוראות תכנית 101-0888032.

15.52. **שיעורי היוון למלונאות ולמגורים** – עפ״י סקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים שנערכה ע״י השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2022 עולה כי שיעור התשואה במוצע כלל ארצי לשימושי משרדים, מסחר ותעשייה עמד על 6.7%. נכסים דוגמת בתי מלון שונים מנכסים מניבים עסקיים בכך שהם מושפעים גם מגורמים מדיניים, ביטחוניים וכלכליים, המשפיעים על תיירות החוץ לישראל. לפיכך, קביעת שיעור ההיוון נעשית תוך התייחסות לסיכונים אלה לצד הסיכויים הנובעים מהערכות משרד התיירות והתחזיות לגבי מספר

[2] בהתאם לחוזר מנכל מס׳ 12/2012 בנושא ״תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי״.

תיירים צפוי. בשקלול מכלול הנתונים לעיל, אני בדעה כי שיעור ההיוון הראוי למלונאות בנכס הנדון הינו 10%, כנטען ע"י שמאי המבקשת.

15.53. מאידך, בהתחשב במיקומו המרכזי של הנכס, היקף הבינוי, והסיכון הכרוך בהסבה למגורים, אני בדעה כי שיעור ההיוון הראוי למגורים הינו בשיעור של 6%.

15.54. **ערכי שווי** – ראו סעיפים 15.57-15.67 בהמשך הכרעתי.

15.55. <u>להלן תחשיב השווי במצב חדש בחלופה ב':</u>

שווי בנוי למלונאות לצמיתות			21,289,985 ₪	
שווי בנוי למגורים				
	שטח בנוי	**מקדם שווי**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר - ק"ק	79.98 מ"ר	1.00	37,000 ₪	2,959,260 ₪
שטחי שירות למסחר	18.93 מ"ר	0.50	37,000 ₪	350,205 ₪
שטח עיקרי למגורים	882.00 מ"ר	1.00	36,000 ₪	31,752,000 ₪
שטח תת-קרקעי לחניה	419.76 מ"ר	0.20	36,000 ₪	3,022,272 ₪
שווי בנוי למגורים				**38,083,737** ₪
הפחתה בגין עלויות התאמה ממלונאות למגורים	1,530.91 מ"ר		6,000 ₪	- 9,185,460 ₪
שווי זמין למגורים בניכוי הפחתות				**28,898,277** ₪
שווי למלונאות לתקופה של 7 שנים	7	10%	21,989,985 ₪	**10,364,856** ₪
שווי דחוי למגורים לתקופה של 7 שנים	7	6%	28,898,277 ₪	**19,219,005** ₪
שווי כבנוי למלונאות ולמסחר לתקופה של 7 שנים בצירוף השווי הדחוי למגורים בתום התקופה של 7 שנים				**29,583,861** ₪

15.56. לאור המוצג בתחשיבים לעיל, מתקבלת המסקנה כי השווי המיטבי במצב החדש הינו השווי המצרפי לשימוש למלונאות לתקופה של 7 שנים בתוספת השווי הדחוי למגורים, והפחתת עלויות ההתאמה הנדרשות ממלונאות למגורים, בסך של 29,583,861 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

15.57. **השווי למלונאות** – שמאי המשיבה טען לשווי של 6,500 ₪ למ"ר מבונה ביחס נטו ברוטו של 1.19 ולשווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה ביחס נטו ברוטו של 1.65. מאידך, שמאי המבקשת לא הציג כל נתוני שווי מטעמו.

15.58. בחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה, לרבות נתוני השווי למלונאות אשר הוצגו בהכרעת פרנקו בנכס. כמו כן, הובאו בחשבון ערכי השווי אשר נקבעו בשומות מכריעות, בסביבת הנכס, ובסמיכות למועד הקובע, כמוצג להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למלונאות
יעל הרון	30831/2,4	שדרות ממילא	22/05/2021	7,500 ₪
גיל הרצברג	31347/1	שלמה המלך 1	07/01/2020	8,000 ₪
ארז כהן	30037/170,184	המלך ג'ורג' 7	31/08/2020	6,900 ₪
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 ₪
שומת רחל פרנקו בנכס	30038/37	אבן גבירול 22	25/10/2020	8,000 ₪ - 10,000 ₪

15.59. בשקלול נתוני ההשוואה לעיל, תוך ביצוע ההתאמה הנדרשת בגין מאפייני הנכס הנדון, המהווה מלון בוטיק הכולל 22 חדרים, מיקומו בסמיכות למרכז העיר והעיר העתיקה ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה ושווי מעוגל של כ-18,500 ₪ למ"ר בנוי (תוספת יזמות בשיעור של 15% ועלות בנייה של 8,000 ₪ - 8,500 ₪).

15.60. **השווי למגורים** – הצדדים לא הציגו בפניי כל נתוני שווי למגורים, וזאת חרף העובדה ששמאי המבקשת טען לשימוש מיטבי למגורים, בשני מצבי התכנון.

15.61. בחנתי את השווי בגישת החילוץ מעסקאות לדירות מגורים בנויות, בסמיכות לנכס הנדון, תוך ביצוע התאמה בשיעור של 15% לשטח נטו/ברוטו ביחס לשטח הבנייה המדווח במערכת שע"מ.

15.62. היות ועסקינן בדירות ישנות ובבנייה ותיקה, בחילוץ השווי הופחתה עלות בנייה מופחתת בסך של 5,000 ₪ ויזמות שחוקה בשיעור של 10%. לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני הנכס הנדון והפחתה בגין מגבלות שיטת החילוץ, בשיעור של כ-10%, מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ-26,000 ₪.

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	שטח ברוטו	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
15/11/2022	30038/74	רמב"ן 30	123.0 מ"ר	141.5 מ"ר	6,450,000 ₪	45,599 ₪
23/11/2022	30038/152	רמב"ן 10	63.0 מ"ר	72.5 מ"ר	3,200,000 ₪	44,168 ₪
27/10/2022	30038/30	רמב"ן 24	83.0 מ"ר	95.5 מ"ר	3,900,000 ₪	40,859 ₪
13/09/2022	30038/26	אבן גבירול 9	159.0 מ"ר	182.9 מ"ר	6,700,000 ₪	36,642 ₪
15/08/2022	30038/143	אבן עזרא 2	90.0 מ"ר	103.5 מ"ר	4,600,000 ₪	44,444 ₪
07/04/2022	30025/16		124.0 מ"ר	142.6 מ"ר	6,500,000 ₪	45,582 ₪
31/03/2022	30038/137	אבן גבירול 10	71.0 מ"ר	81.7 מ"ר	3,100,000 ₪	37,967 ₪
07/03/2022	30026/6		65.0 מ"ר	74.8 מ"ר	3,460,000 ₪	46,288 ₪
17/01/2022	30038/79	אבן עזרא 16	92.0 מ"ר	105.8 מ"ר	5,250,000 ₪	49,622 ₪
שווי בנוי ממוצע						**43,464** ₪
בניכוי מע"מ						1.17
רווח יזמי						1.10

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	שטח ברוטו	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
עלויות בנייה						₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה						₪ **28,771**
שווי מ"ר מבונה בהפחתת מגבלת שיטת החילוץ – 10%						₪ **25,894**

15.63. להלן ריכוז ערכי השווי אשר נקבעו בשומת פרנקו בנכס ובשומות מכריעות, בסביבת הנכס, ובסמיכות למועד הקובע, כמוצג להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למגורים
גיל הרצברג	31347/1	שלמה המלך 1	07/01/2020	₪ 16,000
ארז כהן	30037/170,184	המלך ג'ורג' 7	31/08/2020	₪ 23,600
שומת פרנקו בנכס	30038/37	אבן גבירול 22	25/10/2020	₪ 22,000

15.64. בשקלול נתוני ההשוואה לעיל, תוך ביצוע ההתאמה הנדרשת בגין מאפייני הנכס הנדון, מיקומו בסמיכות למרכז העיר והעיר העתיקה ובהתאמה למועד הקובע, אני בדעה כי השווי הראוי בנכס הינו בסך של 23,000 ₪ למ"ר מבונה ושווי מעוגל של כ-36,000 ₪ למ"ר בנוי (תוספת יזמות בשיעור של 15% ועלות בנייה של 8,000 ₪ - 8,500 ₪).

15.65. **השווי למסחר** – הצדדים לא הציגו בפני נתוני שווי למסחר.

15.66. לצורך קביעת השווי ובהיעדר נתוני השוואה נוספים, הסתמכתי על ערכי שווי אשר נקבעו בשומות מכריעות, בסביבת הנכס, ובסמיכות למועד הקובע, כמוצג להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למסחר
יעל הרון	30831/2,4	שדרות ממילא	22/05/2021	₪ 20,000
גיל הרצברג	31347/1	שלמה המלך 1	07/01/2020	₪ 16,000

15.67. בהתחשב בערכי השווי שנקבעו בהכרעות לעיל, תוך ביצוע ההתאמה הנדרשת בגין מאפייני הנכס הנדון, מיקומו בסמיכות למרכז העיר והעיר העתיקה, בהתחשב בשטח הקטן יחסית למסחר בנכס, העומד על כ-100 מ"ר בלבד ובהתאמה למועד הקובע, אני בדעה כי השווי הראוי בנכס הינו בסך של 23,000 ₪ למ"ר מבונה ושווי מעוגל של כ-37,000 ₪ למ"ר בנוי (תוספת יזמות בשיעור של 20% ועלות בנייה של כ-8,000 ₪).

15.68. **תחשיב ההשבחה:**

<u>מצב קודם:</u>

שווי בנוי למגורים				
	שטח בנייה	**מקדם שווי**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר - ק"ק	79.98 מ"ר	1.00	₪ 37,000	₪ 2,959,260
שטחי שירות למסחר	18.93 מ"ר	0.50	₪ 37,000	₪ 350,205
שטח עיקרי למגורים	632.00 מ"ר	1.00	₪ 36,000	₪ 22,752,000
שטחי ממ"דים למגורים	132.25 מ"ר	1.00	₪ 36,000	₪ 4,761,000
יתרת שטחי שירות	117.75 מ"ר	0.65	₪ 36,000	₪ 2,755,350
שטח תת-קרקעי לחניה	450.00 מ"ר	0.20	₪ 36,000	₪ 3,240,000
שווי בנוי למגורים ולמסחר				₪ 36,817,815
הפחתה בגין עלויות התאמה ממלונאות למגורים	980.91 מ"ר		₪ 6,000	- ₪ 5,885,460
שווי בנוי למגורים בהפחתת עלויות התאמה				₪ 30,932,355
הפחתה בגין אישור שימוש חורג מהיתר למגורים		6%	1 שנה	0.94
שווי בנוי למגורים ולמסחר בהפחתת עלויות התאמה ובדחייה להיתר				**₪ 29,076,414**

<u>מצב חדש:</u>

שווי בנוי למלונאות לצמיתות				
	שטח מבונה	**מקדם שווי**	**שווי למ"ר בנוי/ מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר - ק"ק	79.98 מ"ר	1.00	₪ 37,000	₪ 2,959,260
שטחי שירות למסחר	18.93 מ"ר	0.50	₪ 37,000	₪ 350,205
שטח עיקרי למלונאות	882.00 מ"ר	1.00	₪ 18,500	₪ 16,317,000
שטח עיקרי תת-קרקעי למלונאות	450.00 מ"ר	0.85	₪ 18,500	₪ 7,076,250
תוספת שטח תת-קרקעי למלונאות - מבונה	100.00 מ"ר	0.85	₪ 8,000	₪ 680,000
שווי בנוי למלונאות				**₪ 27,382,715**
הפחתה בגין עבודות גמר		980.91 מ"ר	₪ 3,000	- ₪ 2,942,730
עלויות התאמה מחניה לשטח למלונאות		450.00 מ"ר	₪ 7,000	- ₪ 3,150,000
שווי בנוי למלונאות בהפחתת עבודות גמר ועלויות התאמה				**₪ 21,289,985**

שווי בנוי למגורים				
	שטח בנוי	**מקדם שווי**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר - ק"ק	79.98 מ"ר	1.00	₪ 37,000	₪ 2,959,260
שטחי שירות למסחר	18.93 מ"ר	0.50	₪ 37,000	₪ 350,205
שטח עיקרי למגורים	882.00 מ"ר	1.00	₪ 36,000	₪ 31,752,000
שטח תת-קרקעי לחניה	419.76 מ"ר	0.20	₪ 36,000	₪ 3,022,272
שווי בנוי למגורים				**₪ 38,083,737**
הפחתה בגין עליות התאמה ממלונאות למגורים	1,530.91 מ"ר		₪ 6,000	- ₪ 9,185,460
שווי זמין למגורים בניכוי הפחתות				**₪ 28,898,277**
שווי למלונאות לתקופה של 7 שנים	7	10%	₪ 21,989,985	**₪ 10,364,856**
שווי דחוי למגורים לתקופה של 7 שנים	7	6%	₪ 28,898,277	**₪ 19,219,005**
שווי כבנוי למלונאות ולמסחר לתקופה של 7 שנים בצירוף השווי הדחוי למגורים בתום התקופה של 7 שנים				**₪ 29,583,861**
שווי מצב קודם				**₪ 29,076,414**
השבחה				**₪ 507,447**

16. **<u>הכרעה</u>**

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

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 101-088803	28/05/2022	₪ 507,447	₪ 253,724

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

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה