תאריך: 02 פברואר, 2025
מספרי מינוי: 1953-2024
מספרנו: 1202.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשים, ענת דוני ואח'
באמצעות מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין
בדוא"ל: michal@bfks.co.il

משיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות אבי פרס, שמאי מקרקעין
avi@press-sharet.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה,
גוש 30052 חלקות 128 ו-144
מגרש 1 לפי תכנית 101-0126201
קרן הרחובות יוחנן הורקנוס 3 והלני המלכה, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון. בתאריך 04/12/2024 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באמצעות שיחת וידאו (בהסכמת הצדדים). סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכנית בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש זכויות בדרך של מכר (בקשה למידע).

3. **המועד הקובע לשומה:**

תכנית	י.פ.	פרסום לאישור ברשומות	פרסום לאישור בעיתונים	מועד קובע
101-0126201	1099	22/12/2022	23/12/2022	07/01/2023

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 22/09/2024.

5. **פרטי הנכס:**

גוש	30052	
חלקה	128	144
שטח חלקה במ"ר (בשלמות)	122	847
מגרש לפי תכנית 101-0126201	1	
שטח קרקע כולל למגרשים במ"ר	976	
מהות הנכס	הריסת חלקים ממבנה בן 2 קומות, והקמת שני מבנים חדשים בני 8 קומות למגורים ו-6 קומות למלונאות, המשלבים בתוכם את האלמנטים לשימור	
כתובת הנכס	קרן הרחובות יוחנן הורקנוס 3 והלני המלכה, מרכז העיר, ירושלים	

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא חוות הדעת, הידועים כחלקות 144 ו-122 בגוש 30052, ממוקמים במרכז העיר ירושלים, בסמוך לרחוב יפו, בשטח התחום בין הרחובות הורקנוס והלני המלכה.

6.2. הסביבה מאופיינת בבנייה וותיקה (חלקם מוגדרים לשימור) של צמודי קרקע לצד בנייה רוויה למגורים לצד עירוב שימושים למסחר, מלונאות ומשרדים. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.3. הרחובות יוחנן הורקנוס והלני המלכה, הינם חד-סיטריים צרים.

6.4. החלקות שצורן יחדיו אי-רגולארית דמויית מלבן, ממוקמת בקרן הדרום מערבית של מפגש הרחובות. ממול הנכס ומעברו של רח' הלני המלכה, ממוקם מתחם "מגרש הרוסים".

6.5. בהתאם למסמכי השימור[1], בתחום חלקה 144 מבנה וותיק אשר נבנה במקור בין שנות ה-60 לשנות ה-80 של המאה ה-19 ע"י בעל בית טורקי, ובשנת 1890 נרכש ע"י ר' יעקב באי. הבניין היה בניין קומותיים עם חצר נרחבת ובסגנון הליוואן, וזכה לתוספות בניה במשך השנים כולל שורת החנויות לאורך רחוב הלני המלכה אשר החלה להיבנות בשנות ה-20 של המאה ה-20. בניין מסעדת "דרנא" הינו הבניין החשוב והעיקרי במתחם ובנוי מקמרונות מורבעים וגליליים. במתחם מס' עצים עתיקים שהחשובים בהם הוא עץ התות והתאנה. בעת הביקור, נמצא כי הנכס מוחזק ע"י שוכרים שונים ומאופיין בעיקרו בשימושי מסחר.

6.6. תכנית 101-0126201 "מתחם דרנא", מציעה שינוי ייעוד המקרקעין ממסחר, למגורים מסחר ותעסוקה, שימור אלמנטים במבנה הקיים, הריסת חלקים ממנו לשם הקמת מבנים חדשים בני 8 קומות למגורים ו-6 קומות למלונאות, המשלבים בתוכם את האלמנטים לשימור הכוללים שימור חזיתות הפונות לרחובות הלני המלכה והורקנוס והקמרונות במבנה המקורי. בתחום מגרש מס' 1 ששטחו 976 מ"ר, הותרו שימושים מעורבים של מסחר מלונאות ומגורים ל-35 יח"ד.

[1] סיכום הערכת האתר והמלצות עורך התיק: "בית משפ' חיימוף, לא יועד לשימור עפ"י שום תכנית עירונית. המבנן הינו למעשה אוסף מבנים ותוספות שנוספו לגרעין הבית המקורי שנבנה כליוואן בשלהי המאה ה-19. כפי שניתן לראות, הבית המקורי שונה ללא היכר ונבנו עליו תוספות על גבי תוספות לאורך השנים. קו החנויות והתוספות מאחוריהן שבנויות על קו אפס מסתיר לחלוטין את המבנה המקורי. ערכיו השימוריים של הבית: ערך היסטורי – הבית ביתו של ר' יעקב באי, הינו שריד למקבץ בתי הבוכרים במרכז העיר ויתר על כן הוא מהווה גם שריד בודד לבתי הבוסתן העותמנים שהיו באזור. בבית זה ככל הנראה התגורר אליעזר בן יהודה וכאן אף נולד בנו איתמר בין אב"י, ערך אדריכלי טכנולוגי – מבני המכלול המייצגים את מגוון טכנולוגיות הבניה הכפרית והעירונית בירושלים למן המאה ה-19, בנייה באבן וקירות דבש בעלות קמרונות צולבים, רילסים בשילוב קמרונות, תקרת עץ קטומה. ערך אורבני – במקטע רחוב הורקנוס והלני המלכה נותר בית זה נמוך מכל בתי האזור. ערך אומנותי – אין לבית כל יחוד אומנותי. המלצות: מומלץ לשמר את יחידת הבית המקורית על קימרונותיה, ביחידת החנוניות אין ערך למבנים, אך מומלץ לשמר את חזית שורת החנויות (למרות שאין מדבור כאן בבניה אדריכלית איכותית) הפונות לרח' הלני המלכה, כחלק מהבינוי החדש, בשל היותן חלק מהחזית ההיסטורית לאורך הרחוב. כמו כן על היזם להציב על הבית לוח, המספר את תולדות הבית ומשפחת חיימוף".

7. **<u>המצב הקנייני:</u>**

7.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות [ספר ירושלים (ח.מ) ; מס׳ : 1015 ; דף 7974], מיום 07/08/2024, חלקה 128 בגוש 30052, בשטח 122 מ״ר, הינה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. בתאריך 21/09/2023 נרשמה הערת אזהרה ס׳ 126 לטובת מוטבים שונים (כמפורט בהרחבה בנסח). סוג המקרקעין – מקרקעי יעוד ; יעוד המקרקעין – דרך.

7.2. בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות [ספר ירושלים (ח.מ) ; מס׳ : 1015 ; דף 5074], מיום 07/08/2024, חלקה 144 בגוש 30052, בשטח 847 מ״ר, הינה בבעלות בעלים שונים (ראה בהרחבה בנסח). סוג המקרקעין – מולק.

7.3. הוצג בפני העתק מחוזה מכר שנערך ביום 06/08/2020 בין עיריית ירושלים (להלן: ״המוכר״), לבין ״הקונה״ (כמפורט בהרחבה בהסכם), ממנו עולה כי חלקה 128 בגוש 30052 נמכרה, בכפוף לתנאים מתלים, בתמורה ל-1,050,000 ₪ בתוספת מע״מ (מיסוי כדין).

8. **המצב התכנוני[2]:**

מצב קודם:

8.1. **תכנית 1024 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 989 ביום 10/01/1963**

התוכנית מסווגת את החלקה באזור מסחרי בניין להריסה, ההוראות החלות הן הוראותיה של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי אזור מסחרי. בהתאם לתכנית 62: זכויות הבניה באזור מסחרי הן כדלקמן: אחוזי בניה משטח מגרש נטו - 50% לקומה * 3 קומות, ובסה"כ שטח הרצפה בכל הקומות - 150%; גובה מקסימלי של בית 15 מ'. קווי בניין: חזית - 0 מ', צד - 2.5 מ' או 0, אחורי – 5 עד 4 מ'.

מצב חדש

8.2. **תוכנית 101-0126201 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1099 ביום 22/12/2022 ובעיתונים ביום 23/12/2022.**

התכנית מסווגת את מגרש 1 ששטחו 976 מ"ר, ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, עם חזית מסחרית ודרך לביטול. בתחום המגרש 2 מבנים לשימור, מבנים להריסה. קו בניין עילי (כמסומן בתשריט).

מטרתה: (1) הריסת חלקים מהמבנה הקיים והקמת מבנה חדש למגורים, מסחר ומלון; (2) שימור חזיתות הפונה לרח' הלני המלכה ולרח' הורקנוס והקמרונות במבנה המקורי.

שימושים: מגורים, מלון ומסחר.

אדריכלות: החזית המסחרית תהיה עפ"י המסומן בקו בצבע סגול רציף. - גובה החזית המסחרית יהיה כמתוכנן בנספח הבינוי. החזית המסחרית לכיוון דרום ברח' הלני המלכה ובפינת רח' הורקנוס תהיה בגובה 4 מ' מפני גובה המדרכה. החזית המסחרית לכיוון צפון מזרח בפינת רח' הורקנוס תהיה בגובה 4 מ' מפני גובה המדרכה. גובה החזית המסחרית לכיוון צפון מערב הפונה לכיכר ברח' אלישר, תהיה בגובה 3 מ' מפני גובה הכיכר.

בינוי ו/או פיתוח: (1) תותר הקמת מבנה למגורים, מסחר ותעסוקה מעל חזית וקמרונות לשימור; (2) הכיכר העירונית בחזית הפונה לרח' יצחק אלישר, תפותח עפ"י העקרונות המופיעים בנספח הבינוי, על חלקה 127, וכן שטח הכיכר הסמוכה, ויפותח כמקשה אחת לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו ובהתאם למפלסי פיתוח המצוינים בנספח הבינוי ובהתאם למפלס המסחר הפונה לחלקה 127.

שימור:

1. הבניינים המסומנים בתשריט ובנספח בסימון של בניין לשימור הינם מבנים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות: (א) לא תותר הריסתם של מבנים אלו; (ב) לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים; (ג) תוספת בניה לבניין לשימור תעשה בתיאום

[2] הרלוונטי לשומה.

מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותאפשר תוספת קומות על גג הבניין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבניין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבניין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.

2. כתנאי לפתיחת התיק להיתר בניה, תוכן תכנית שימור מפורטת בתיאום עם מח' השימור של עיריית ירושלים ובכלל זה התייחסות לנושא מיקום העמודים והאלמנטים הקונסטרוקטיביים של המבנה החדש.
3. כל העבודות טעונות אישור מח' השימור בעיריית ירושלים.
4. תנאי למתן ט' 4 לכל המבנים יהיה שימור המבנים המיועדים לשימור.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר לידי עיריית ירושלים, בגובה שייקבע ע"י עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבניין בהתאם להוראות תכנית זו.

תנאים בהליך הרישוי:

1. תנאי לפתיחת התיק להיתר בניה יהא הכנת תכנית שימור מפורטת בתיאום עם מח' השימור של עיריית ירושלים ובכלל זה לנושא מיקום העמודים והאלמנטים הקונסטרוקטיביים של המבנה החדש.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקנ"מ 1:100 לאישור מה"ע הוועמ"ק ו/או מי מטעמו, כולל הפיתוח של חלקה 127 והכיכר הסמוכה אשר יפותחו כמקשה אחת עם הקמת המבנה.
3. תאום תשתיות עם מה"ע ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מע' התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת"ק. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למיקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועמ"ק ו/או מי מטעמו.
5. תנאי למתן היתר בניה הינו שילוב אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר תוספת קומות על גג הבניין הקיים ו/או בבנייה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבניין הקיים, הכל תוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבניין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד התיירות לעניין תקנים פיזיים למלון המוצע לקבלת אישורים למבנה המלונאי.
7. הגדת תכנית פיתוח לשטח הפתוח שבחלקה 127, וכן לשטח הכיכר הסמוכה, עפ"י העקרונות שנספח הבינוי, השטח יפותח כמקשה אחת ועפ"י המפלסים המצוינים בנספח הבינוי.

תנאים למתן היתרי איכלוס:

1. תנאי למתן ט' 4 יהיה סיום פיתוח חלקה 127 ושטח הכיכר הסמוכה בהתאם לתכנית הפיתוח ולשביעות רצונות של מה"ע או מי מטעמו.
2. תנאי למתן ט' 4 יהא אישור מח' השימור כי העבודות בוצעו לשביעות רצונה המלא.

להלן טבלת זכויות הבניה הוראות הבניה, למגרש מס' 1 שייעודו מגורים מסחר ותעסוקה ושטחו 976 מ"ר:

שימוש	שטחי בניה				תכסית	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בניין
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ					
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
מגורים	1,535.52	466.18				35	35.9	(1) 28.55	8	(2)
מלונאות (אכסון מלונאי)	1,042.63	339.53				(3)		(4) 22.25	6	
מסחר	597.3	149.31	237.72	43.08	1,027.41					
סה"כ	3,175.45	955.02	237.72	43.08	4,411.27					
					100%					

הערות:

(1) מפלס הכניסה הקובעת למגורים הוא 794.18. גובה הבינוי אינו כולל מעקה תקני וקומה טכ' מינ'.
(2) כמסומן בתשריט.
(3) 20 חדרי מלון.
(4) מפלס כניסה הקובעת למלון הוא 795.45. גובה הבינוי אינו כולל מעקה תכני וקומה טכ' מינ'.

שלבי ביצוע:

שלב 1: תנאי לפתיחת התיק להיתר בניה ראשון; התניה - הגשת תכנית פיתוח לשטח הפתוח שבחלקה 127, וכן לשטח הכיכר הסמוכה, על פי העקרונות שבנספח הבינוי, השטח יפותח כמקשה אחת ועל פי המפלסים המצוינים בנספח הבינוי.

שלב 2: היתר בניה; התניות: (1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. (2) אישור תכנית שימור, אשר יעשה בליווי אדריכל שימור ובתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.

שלב 3: תנאי למתן טופס 4; התניות: (1) אישור מחלקת השימור כי העבודות בוצעו לשביעות רצונה המלאה. (2) אישור מחלקת שפ"ע כי עבודות הפיתוח בחלקה 127 והכיכר (בחלקה 113) בוצעו לשביעות רצונה.

שלב 4: הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

9.1. **<u>שומות הצדדים</u>**

להלן ההשבחה בגין ההקלה בהתאם לשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשים ב-₪
11-0126201	07/01/2023	19,674,365	לא חלה השבחה

9.2. **<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

בבחינת השבחה עבור 100% מהזכויות לתב"ע 101-0126201, הובא בחשבון במצב החדש שימור המבנה המסחרי והקמת מבנה מגורים הכולל מלונאות. המצב הקודם נבחן בהתאם לשימוש היעיל והטוב בין הבנוי בפועל כמבנה מסחרי בעל 2 קומות (מרתף וקרקע), לבין זכויות הבניה בהתאם לתב"ע. הובאו בחשבון מקדמי הפחתה בגין מושע – 0.9, ובגין השימור – 0.9[3].

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

נטען כי ערכי השווי במועד הקובע לשווי מ"ר מבונה בסיסי, הינם כדקלמן:

- **מגורים:** 16,000 ₪, וזאת בהתבסס על שומות מכריעות (בהתאמות) כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יעל הרון	30074/11	14.10.2021	14,400 ₪
משה נדם	30074/502	10.07.2019	13,700 ₪

- **מסחר:** שווי מ"ר בנוי בסך של 28,500 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך של 17,000 ₪, וזאת בהתבסס על ממוצע משוקלל (50%/50%) של הנתונים כפורט להלן: (1) מניתוח בגישת ההיוון והחילוץ מדמ"ש ממוצעים לחודש בסך של 156 ₪/למ"ר בנוי, וזאת בהתבסס על 7 עסקאות לדמי שכירות מבוקשים למסחר מסביבת הנכס הנעים בטווח שבין 136 – 178 ₪/למ"ר (בניתוחו הביא בחשבון הפחתה למו"מ 0.95; ש.ה. 6.9%; יזמות 20%; ע. בניה 6,500 ₪), מתקבל שווי למ"ר בנוי בסך של 25,723 ₪ , ולמ"ר מבונה למסחר בסך של 14,936 ₪; (2)מניתוח בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי בסך של 31,661 ₪ המתקבל מ-6 עסקאות מכר של חנויות בשטח הנע בטווח שבין 32 מ"ר ל-84 מ"ר, מהשנים 2021-2023 בגושים 30074, 30049,30052 (בהתאם לאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים; בניתוחו הביא בחשבון יזמות 20%, ע. בניה 6,500 ₪), מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 19,884 ₪.

- **מלונאות**: 8,000 ₪, וזאת בהתבסס על שומות מכריעות (בהתאמות) כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יעל הרון	30831/2,4	22.05.2021	7,500 ₪
רינת וייס רביב	30049/302	28.04.2021	9,000 ₪
שלומי יפה	30052/5-6	28.10.2020	6,000 ₪
דנה שיחור	30038/37	28.05.2022	8,000 ₪

[3] מקדם דומה לעלויות שימור למעטפת שמירת החזיתות בשמאות מכריעה של הגב' אורית גלן בגוש 30013 חלקה 69.

<u>תחשיב המשיבה:</u>

מצב קודם – בחלופה א' בהתאם לזכויות הבניה:

ייעוד	חלקה 144 בשטח 847 מ"ר			חלקה 128 בשטח 122 מ"ר		
	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
מסחר 150%	1,270.5	1	1,270.5	183	[4]0.9	164.7
סה"כ			**1,270.5**			**164.7**

שטח אקווי מצב קודם: 1,435.2 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקווי: 17,000 ₪
סה"כ הפחתה למושע: 0.9
סה"כ שווי מצב קודם: 21,958,560 ₪

מצב קודם – בחלופה ב' בהתאם לבנוי בפועל

קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי
מרתף	280.8	0.7	196.56 מ"ר
קרקע	746.61	1	746.61 מ"ר
סה"כ אקווי			943.17 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למסחר			28,500 ₪
הפחתה למושע			0.9
שווי מצב קודם			**24,192,310** ₪

בהתאם לשימוש היעיל והטוב המצב הקודם הינו בהתאם לבנוי בפועל.
מצב חדש:

ייעוד	מצב חדש					
	קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	מרתף	280.8	0.7	196.56 מ"ר	17,000 ₪	3,341,520 ₪
מסחר	קרקע	746.61	1	746.61 מ"ר	17,000 ₪	12,692,370 ₪
מלונאות עיקרי מגלם שירות	3-6	1,042.63	1	1,042.63 מ"ר	8,000 ₪	8,341,040 ₪
מגורים עיקרי + ממ"ד[5]	1-8	1,955.52	1	1,955.52 מ"ר	16,000 ₪	31,288,320 ₪
סה"כ לפני הפחתות						55,663,250 ₪
הפחתה בגין עלויות שימור מעטפת חזיתות המבנה לרחובות הלני המלכה ויוחנן הורקנוס[6]						(6,922,500) -
הפחתה למושע						0.9
סה"כ מצב חדש						**43,866,675** ₪

סה"כ השבחה: 24,192,310 ₪ – 43,866,675 ₪ = 19,674,365 ₪.

היטל השבחה: 9,837,182.5 ₪.

[4] בגין חלקה צרה וארוכה, פגיעה בפונקציונאליות. (טרם הצמדתה לחלקה המשלימה כחטיבה תכנונית אחת).
[5] 35 יח"ד X 12 מ"ר ממ"ד לדירה.
[6] שטח המעטפת 4,615 X 1,500 ₪. עלות שימור

<u>להלן עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאית המבקשים:</u>

- **בהתייחס לתוספת שטחי שירות של 20% לזכויות בניה לא מנוצלות במצב הקודם**: בפס"ד בר"מ 168/20 "אליה ברקול נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון", נקבע כי יש להביא בחשבון שטחי שירות בנוסף לשטח עיקרי רק במידה והוועדה המקומית נוהגת כך באופן קבע לאורך השנים. בשומה הנגדית לא הוכח הנוהג להביא בחשבון זכויות בניה לשטחי שירות בנוסף לשטח עיקרי בתב"ע. נוהג וועדה יש להוכיח בעזרת היתרים רבים ולא היתר בודד. יש צורך ביותר מהדוגמא שהציגה שמאית המבקשת, לעניין זה. לפיכך אין להביאם בחשבון בנוסף לשטח עיקרי.
- **מקדם מושעא במצב הקודם:** בנסח רישום המקרקעין קיימים בעלים רבים. ריבוי בעלים יוצר קושי במימוש הנכס. הובא בחשבון מקדם מושע כמקובל בשומות מכריעות רבות. ייפוי כח או ייצוג עו"ד אינם תחליף להסכם שיתוף ו/או רישום בית משותף. לא בטוח שכל הבעלים ירצו לממש את הנכס באותו הזמן. השטחים הנוספים במצב הקודם הם משותפים ולכן יש צורך בהסכמת כלל הבעלים לממש אותם. יש להביא בחשבון הפחתה למושע במצב הקודם, על כל הנכס, שכן מדובר בנכס לשימור.
- **עלות עודפת לבניית ממ"קים:** אין להביא בחשבון עלויות עודפות אלו, שכן הן חלק משטחי השירות המגולמות בשווי מ"ר מבונה למגורים (מפנה לשומות מכריעות[7]). נספח הבינוי המצורף לתכנית אינו מחייב והוא לא יכול למנוע בניית ממ"דים. לא נכתב בתכנית כי שטחי השירות כוללים ממ"דים וכידוע שטחי הממ"דים נובעים מהתקנות. מכאן שהיזם יוכל לבחור בין ממ"דים לממ"קים לפי השימוש המיטבי. תחשיב השווי בשומת המשיבה הינו לפי שטח עיקרי המגלם את כל עלויות שטחי השירות הנוספים, לכן הפחתה נוספת לעלות ממ"קים תהווה כפל הפחתה.
  באשר למחקר דלפי בעניין ממ"דים, כאמור ניתן ליישם ממ"דים אולם גם אם יבנו ממ"קים הרי שיש להביא בחשבון שבכל קומה יהיה מיגון ואין מדובר על נכס לא מיגון כלל. לכן המחקר אינו רלוונטי למקרה הנדון.
- **עלויות שימור:** כל נכס כולל הנחיות והגבלות שונות, תנאים שונים ושמירה על סוגי בניה שונים כך שלהתבסס על עלויות שימור שהובאו בשומות מכריעות אחרות ובמיוחד מערים שונות כגון תל אביב הינו שגוי. בהתאם לנספח הבינוי כלל השטח לשימור הינו בקומת הקרקע בלבד בניגוד לשומות המכריעות, עקב כך, עלויות שימור של כ- 1,500 ₪ למ"ר הינן סבירות ותואמות לנכס הנישום ומגולמות בסך שטחי הבניה. מטרת התכנית היא שימור החזיתות לרחובות. לכן עלות זו מבטאת את העלויות הנכונות.

[7] שומה מכרעת של משה נדם לנכס בגו"ח 30074/502 הכוללת תוספת קומות על מבנה קיים ותוספת ממ"קים, ללא תוספת עלויות עודפות ; צוין כי גם בשומת המבקש לא נטען כי יש להוסיף עלויות עודפות בגין ממ"קים ; שומה מכרעת של מר' שלומי יפה בגו"ח 30105/136-139 הכולל תוספת ממ"קים, שמאי המבקש הגיש דו"ח עלויות עודפות ולא הביא בחשבון עלויות עודפות לבניית ממ"קים, מר' שלומי יפה הסכים כי הקמת ממ"קים אינה כוללת תוספת עלויות עודפות

- **אובדן הכנסות במהלך תקופת הבניה:** בשומת המשיבה לא בוצעה הפחתה מתוך התבססות על שומה מכרעת של גב' יעל הרון בגו"ח 30074/11 לתוספת קומות למבנה בעירוב שימושים מסחר ומגורים, ממנה עולה כי הפסד דמ"ש צפוי ב-2 מצבי התכנון ומתקזז (שמאית המבקשת טענה כי במצב הקודם יש להביא בחשבון זכויות בניה לא מנוצלות. אם יש להביא בחשבון זכויות אלא, הרי שגם בתקופת הבניה שלהם, יש להביא בחשבון הפסד הכנסות).
- **עלות פיתוח לשטח ציבורי וכיכר עירונית:** במידה ויוחלט להביא בחשבון ניכוי עלויות פיתוח במצב החדש יש להביא זאת בשווי של 500 עד 1,000 ₪ למ"ר לכל היותר, בהתאם לשומה מכרעת של יעל הרון בגו"ח 30192/198 בה נקבעה עלות פיתוח לצורכי ציבור בסך 500 ₪ למועד קובע בשנת 2017. אין מדובר בבניית שטחי משרדים/מבנה ציבור לטובת העירייה אלא בפיתוח כיכר ציבורית.
- **הפחתה בגין התאמה לגודל בגין ריבוי ייעוד:** בייעוד מגורים ובייעוד מלונאות, שומת המשיבה מבוססת על שומות מכריעות אשר מגלמות את ריבוי הייעודים הנ"ל כך שהפחתה נוספת תגרום לכפל הפחתה ולעיוות השווי. לגבי המסחר, ריבוי הייעודים אם כבר מעלה את השווי מ"ר מבונה של המסחר עקב הגדלת החשיפה והיתרון של מסחר מתחת למלונאות.
- **שווי מ"ר מבונה/ בנוי:**
- **מגורים:** בעסקאות ההשוואה של שמאי המבקש בוצעה הפחתה של כ- 500,000 ₪ להצמדה לחניה, דבר אשר הינו שגוי ומהווה עיוות של אומדן ההשבחה ושווי מ"ר מבונה למגורים, בהתאם לדו"ח נת"מ לחצי השני של שנת 2022 דמ"ש חודשיים לחניה בעיר ירושלים הינה בשווי ממוצע של כ- 533 ₪ ובמרכז העיר בפרט דמ"ש הינם כ- 700 ₪ לחניה, בהתאם לכך שווי חניה בסביבה הינה בין 200,000 ₪ ל- 270,000 ₪. בהתאם לכך, ובהתאם לעסקאות ההשוואה של שמאי המבקש השווי הינו גבוה יותר משווי מ"ר מבונה למגורים שנקבע בשומת המשיבה.
- **מלונאות:** המועד הקובע של השומה הינו 08/01/2023, בשומה הנגדית הובאה עסקת מכר משנת 2019, ושומות מכריעות למציאת שווי מ"ר מבונה למלונאות אשר 7/8 אינן רלוונטיות (למועד קובע של שנת 2019 – 2020), השומה המכרעת היחידה שטרם עברו 3 שנים מהמועד הקובע הינה למועד קובע של 22/05/2021 אשר קבעה שווי מ"ר מבונה של 7,500 ₪.

  באשר לשומה המכרעת של רינת וייס רביב למלונאות, שווי מ"ר מבונה אינו מושפע מהיות המלון בנוי ולו אושרה תוספת לעומת קרקע ריקה למלונאות שווי מ"ר מבונה לייעוד כלשהו אמור להיות זהה בשני נכסים סמוכים.
- **מסחר:** בשומת המשיבה הובאו בחשבון שילוב גישות לצורך מציאת שווי מ"ר בנוי ושווי מ"ר מבונה למסחר (גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות).

9.3. **<u>עיקרי עמדת שמאית המבקשים:</u>**

השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הינו הבינוי הקיים, בתוספת יתרת זכויות בניה הזמינות לניצול מיידי מכח תכנית מס׳ 1024 בהיקף של 522.58 מ״ר ברוטו למסחר, בהתחשב במקדם התאמה לבינוי קיים, מקדם קומה ומושע.

באומדן שווי המצב החדש בהתאם לתכנית מס׳ 101-0126201, הובאו בחשבון זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית הנידונה, בהתחשב כי פתרון המיגון לדירות המגורים יהיה ממ״ק ולא ממ״ד. כמו כן, הובאו בחשבון מקדם הפחתה לרכיב המושע, עלות שימור המבנים, עלות עודפת להקמת ממ״ק, עלות פיתוח, עלויות הריסה ואובדן הכנסות במהלך תקופת הבניה בהתחשב בתקופת דחיה בת 3 שנים, 6% (מקדם דחיה 83.96%). בהתייחס להשבחה בשומת המשיבה, נטען כדלקמן:

שווי מצב קודם:

- **יתרת זכויות בניה במצב קודם:** תחשיב המשיבה מתעלם מיתרת זכויות הבניה המוקנות לנכס הנדון הזמינות לניצול מיידי. המבנה הקיים הינו בשטח 1,027 מ״ר ברוטו בחלוקה ל-835.02 מ״ר עיקרי ו- 192.39 מ״ר ש״ש. בהתאם להוראות תכנית מס׳ 1024 ניתן להקים מבנה מסחרי בבינוי בן 3 קומות הכולל סה״כ 150% זכויות בניה. בהתחשב בעובדה שהתכנית אושרה בשנת 1963 מדובר בש״ע בלבד, דהיינו, יתרת זכויות הבניה למסחר שיש להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם הינה בהיקף של 522.58 מ״ר ברוטו בכפוף להעמסת ש״ש בשיעור של 20%, ובכפוף למקדם התאמה לבינוי הקיים בשיעור של 80%.
- **מקדם הפחתה לרכיב המושעא**: בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור 90% ביחס לשווי המבנה הבנוי. כל מטרתו של מקדם זה הינו הפחתת שווי מאולצת ויצירת השבחה מלאכותית, תוך התעשרות הומ״ק שלא כדין. מקדם זה מפחית את השווי במצב הקודם בכ- 2.7 מש״ח. המבנה נבנה לפני שנים רבות ולפיכך, אין כל מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע ביחס לרכיב הבינוי. עם זאת ביחס לרכיב השווי המיוחס ליתרת זכויות הבניה הזמינות לניצול מיידי, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור של 90%.

שווי המצב החדש

- **היקף השטח למגורים**: בשומת המשיבה הובאה בחשבון, תוספת שטחי ממ״דים בהיקף של 420 מ״ר (35 יח״ד * 12 מ״ר לממ״ד). בהתחשב במאפייני הפרויקט הכולל שימור המבנה הקיים וכן עירוב שימושים למסחר, מלונאות ומגורים יחד עם העובדה, כי קומות המלונאות יכללו שטחי מרחבים מוגנים, לא קיימת היתכנות להקמת מרחבים מוגנים דירתיים לקומות המגורים. כתימוכין הפנו לנספח הבינוי בתכנית בו סומנו בקומות המגורים ממ״קים. הנחת שמאי המשיבה לפיה ייבנו שטחי ממ״דים אינה אפשרית בהתחשב בהיקף שטחי השירות המיוחס לרכיב המגורים בתכנית המסתכם לכדי 466 מ״ר. ככל ולגישת המשיבה ייבנו שטחי ממ״דים בהיקף של 420

מ״ר (35 יח״ד * 12 מ״ר) לא ניתן יהיה להקים את בניין המגורים עם יתרת שטחי שירות בהיקף של 46 מ״ר בלבד. בעניין זה הפנו לפרויקט סמוך, ברח׳ מנובז 3 בגו״ח 30052/132, בו הוקם מבנה בבינוי של 8 קומות מעל קומת קרקע ו-4 מרתפי חניה לשימושי מסחר, מלונאות ומגורים, עם ממ״קים. מאחר ששטחי ממ״קים למגורים אינם סחירים והם מהווים חלק מן השטחים המשותפים בבניין, יש להביא בחשבון עלויות עודפות להקמתם, הנאמדת בסך של 7,500 ₪/מ״ר, בדומה לשומתו המכרעת של מר דוד טיגרמן בגו״ח 6894/7,8,15,85 ברח׳ הרכבת/בני ברק/הגר״א בתל אביב.

בעניין זה צוין כי בסעיף 171 (א׳) לתקנות התגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש״ן-1990 נקבע כי: *״שטח המרחב המוגן הקומתי לא יפחת מ-5 מ״ר (נטו, לא כולל קירות) ליחידת דיור ששטח הרצפות העיקרי בה עולה על 100 מ״ר ולא יפחת מ-4 מ״ר (נטו, לא כולל קירות) ליחידת דיור ששטח הרצפות העיקרי בה אינו עולה על 100 מ״ר״.* בהתחשב בבינוי המוצע בנספח הבינוי (5 יח״ד בקומה בשטח ממוצע הנמוך מ- 100 מ״ר עיקרי ליח״ד), מתקבל שטח ממ״ק נטו של 20 מ״ר ובהעמסת ש״ש בשיעור של 20% עבור שטח קירות, מתקבל 24 מ״ר/לממ״ק. עוד נטען כי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב שווי המצב החדש, שטחים עיקריים למגורים בלבד.

- **עלות שימור המבנה הקיים**: בשומת המשיבה עלות השימור הינה בסך של 1,500 ₪/מ״ר במכפלת המעטפת בשטח של 4,615 מ״ר ובסה״כ 6,922,500 ₪. עלות זו הוכפלה באופן שגוי במקדם מושע בשיעור של 90%. עלות זו אינה משקפת את העלות בפועל לצורך שימור המבנים כמתחייב מהוראות התכנית. לביסוס הטענה שעלות השימור אינה בתחום הסבירות הפנו: לחוות דעת מומחה שנערכה על ידי משרד האדריכלים ״שפירא אדריכלים״ מיום 25.08.2019 שמונה ע״י ועדת הערר ביחס לסוגיית השימור מכח תכנית תא/2650ב׳, לפיה, עלות שימור למבנה בסגנון בינלאומי הינה בסך של 1,254.42 ₪/מ״ר בנוי לשימור (כולל תוספת 10% להתמשכות זמני התכנון) וזו למועד הקובע 19.09.2008. עוד נטען כי שמאים מכריעים רבים נסמכים על חוות דעת זו כאשר מגיעה לפתחם סוגיית עלויות מבנה לשימור, וזאת תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות[8], בהתאם, עלויות השימור אותן יש להביא בחשבון הינן בסך של 2,500 ₪/מ״ר בנוי, למועד הקובע 07.01.2023, המגלמות את עלות הכנת תיק התיעוד. עוד נטען כי את

[8] כך למשל: במסגרת שומתו המכרעת של הח״מ, לנכס הממוקם ברח׳ הראשונים 14 (גו״ח 7422/12) בתל אביב, התבסס השמאי המכריע על חוו״ד המומחה לעיל ובמסגרתה נקבע, כי עלויות השימור הינן בסך של 1,334 ₪/מ״ר בנוי בסגנון אקלקטי, ובתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה למועד הקובע 24.01.2018 נקבע, כי עלויות השימור הינן בסך של 2,087 ₪/מ״ר בנוי. בשומתו המכרעת של אייל יצחקי, לנכס הממוקם ברח׳ דרך שלמה פינת הרצל (גו״ח 7082/1-3) בתל אביב, נקבעה עלות שימור פנימית בסך של 2,000 ₪/מ״ר, למועד הקובע 09.05.2018. בנוסף, הובא בחשבון עלות הכנת תיק תיעוד בסך של 80,000 ₪. בשומתו המכרעת של עאטף עאלם, לנכס הממוקם ברח׳ שמואל הנגיד 5 (גו״ח 30043/30) ירושלים, הובא בחשבון עלות שימור בסך של 2,350 ₪/מ״ר מעטפת, למועד הקובע 19.11.2018 בהתבסס על חוות דעת שונות וביצוע התאמות. בשומתו המכרעת של ארז כהן, לנכס הממוקם ברח׳ עין גדי 26 (גו״ח 30115/67) ירושלים, הובאה בחשבון עלות שימור בסך של כ- 1,970 ₪/מ״ר (250 אש״ח עלות שימור / 127 מ״ר בנוי), למועד הקובע 20.01.2020. בשומתו המכרעת של גיל הרצברג, לנכס הממוקם ברח׳ סוקולוב 89 (גו״ח 6532/36,37) הרצליה, הובאה בחשבון עלות שימור בסך של 2,000 ₪/מ״ר ועלות הכנת תיק תיעוד בסך של 50,000 ₪, למועד הקובע 09.11.2021.

הוצאות השימור יש להפחית משווי המקרקעין במצב החדש לאחר הפעלת מקדם המושע, ולא אחריו (באופן המקטין באופן שגוי את עלות השימור).

- **אובדן הכנסות במהלך תקופת הבניה**: במהלך תקופת עבודות השימור של המבנים הבנויים על גבי החלקה הנידונה והקמת בניין המגורים והמלונאות מתחייבת הפסקת השימוש בנכס הנדון לתקופת הבניה המוערכת בכשלוש שנים במינימום[9]. בהתאם, יש להביא בחשבון ערך נוכחי של אובדן דמי השכירות בסך של 100 ₪/דמ״ש חודשיים במכפלת 12 חודשים למשך 3 שנים.
- **עלויות הריסה**: בהתאם לתשריט המצב המוצע סומן החלק הצפוני הבנוי על החלקה הנידונה להריסה, יחד עם הבינוי הקיים על גבי חלקה מס׳ 127 בגוש 30052. בהתאם למדידה גרפית על גבי תשריט התכנית עולה, כי השטח המיועד להריסה מסתכם לכדי 300 מ״ר ובמכפלת עלות הריסה בסך של 400 ₪/מ״ר, מתקבלת עלות הריסה כוללת בסך של 120,000 ₪.
- **עלות פיתוח שטח ציבורי וכיכר עירונית**: בהתאם להוראות התכנית נקבעו הוראות[10] לפיתוח שטח המסתכם בכ-514 מ״ר[11]. עלות הפיתוח התבססה על דרישת הוועמ״ק ירושלים ביחס לפיתוח שצ״פ ששטחו כ- 200 מ״ר[12] (ללא הנחות), ובהתאמה, מתקבלת עלות בסך של 1,387,800 ₪ (2,700 ₪/למ״ר).
- **אופן הפעל מקדם הפחתה לרכיב המושע**: אופן הפעלת מקדם המושע בשומת המשיבה לאחר ביצוע הפחתת עלויות השימור הנדרשות שגוי בבסיסו. הפעלת מקדם המושע לאחר ההפחתה בגין עלויות השימור מקטינה את עלות השימור בה תישא המבקשת. מאחר ואין ברכיב המושע בכדי להפחית את העלות המתחייבת לשימור המבנים יש להביא בחשבון מקדם זה ביחס לשווי הגולמי של זכויות הבניה, טרם ביצוע ההפחתות הנדרשות.
- **מקדם דחיה לתנאים להוצאת היתר בניה ושלביות:** תחשיב שווי המצב החדש בשומת המשיבה נערך בהתעלם לחלוטין מהתנאים הנקובים בהוראות התכנית לצורך הוצאת היתר בניה ומהשלביות המתחייבת. נטען כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה להוצאת היתר בניה ושלביות בשיעור של 83.96% המשקף תקופת דחיה בת 3 שנים, 6%.

---

[9] לעניין זה, ר׳ החלטתה של כב׳ השמאית המכריעה הגב׳ אוולין דודזון שמאמה לנכס הממוקם בגו״ח 30043/79 בירושלים.

[10] ״4.1.2(ב)(2) הכיכר העירונית בחזית הפונה לרח׳ יצחק אלישר, תפותח על פי העקרונות המופיעים בנספח הבינוי, על חלקה 127, וכן שטח הכיכר הסמוכה, ויפותח כמקשה אחת לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם למפלסי פיתוח המצויינים בנספח הבינוי ובהתאם למפלס המסחר הפונה לחלקה 127.״
כמו כן, תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, כולל הפיתוח של חלקה 127 והכיכר הסמוכה אשר יפותחו כמקשה אחת עם הקמת המבנה.
זאת ועוד, תנאי למתן טופס 4 יהיה סיום פיתוח חלקה 127 ושטח הכיכר הסמוכה בהתאם לתכנית הפיתוח ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.
בנוסף, הוראות התכנית כוללת שלבי ביצוע אשר בהם נקבע בין היתר, עבודות הפיתוח בחלקה מס׳ 127 והכיכר העירונית (בחלקה 113).

[11] שטח חלקה 127 בשלמות הינו 289 מ״ר ובתוספת השטח המיוחס לפיתוח הכיכר בחלקה 113 הינו 225 מ״ר.

[12] כמפורט בשומת המבקשת עמ׳ 20. הוצאות הפיתוח הסתכמו לסך של כ- 445,000 ₪, לאחר הפחתה בשיעור של 15% לאור הנחה שככל הנראה קיבלה העיירה ולא היזם; בהתאם לאומדן עלויות ״דקל״ וללא ההנחות, מתקבל סה״כ עלות פיתוח בסך של כ- 540 אש״ח המשקפת עלות פיתוח למ״ר קרקע בסך של 2,700 ₪/מ״ר

כתימוכין לכך, הפנו להכרעת השמאי המכריע אלי כהן לנכס הממוקם בגו"ח 30050/99 ברח' הנביאים 51 בירושלים.

- **מקדם הפחתה לגודל/מורכבות**: נתוני ההשוואה בשומת המשיבה משקפים תמורה בעד שטחים קטנים ביחס להיקף השטחים בנכס הנדון. כמו כן, במצב החדש מדובר על פרויקט הכולל עירוב שימושים ובכך מורכבות הפרויקט גדלה. שמאית המבקשת סבורה, כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל/מורכבות בשיעור של 95%, בדומה למקדם שניתן בשומתו המכרעת של השמאי אלי כהן דלעיל.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת:</u>

- **ערכי השווי למלונאות**: נטען כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות הינו בסך של 7,000 ₪/מ"ר. וזאת בהתבסס על המפורט להלן:

  - ניתוח עסקת מכר לקרקע למלונאות[13]: ביום 31/07/2019 נמכרו 4.166% מהזכויות בפרויקט למסחר ולמלונאות ברחוב החבצלת 2-4 בגו"ח 30052/5,6, הממוקם במרחק אווירי של כ-50 מ' מהנכס הנדון, בתמורה לסך של $2,000,000 (העסקה בוצעה בשני חוזי מכר). התמורה משקפת $24,000,000 למלוא זכויות הבניה[14], שהם 83,976,000 ₪. בניתוח הופחתה תרומת המחוברים בסך 5,948,000 ש"ל (לפי 2,000 ₪/למ"ר) וז. בניה בהיקף 13,171 מ"ר אקווי', כמפורט להלן: ש"ע למסחר 736 מ"ר במקדם 3; ש"ע למלונאות 9,214 מ"ר במקדם 1; ש"ע תת"ק למלונאות 1,054 מ"ר במקדם 0.5. כמו כן, הובאו בחשבון תוספת ש"ע לפי תכנית 753616 בהיקף 2,627 מ"ר במקדם 1 בכפוף למקדם דחיה והיטל השבחה 0.465. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בסך של 5,924 ₪.
  - פורטו 7 הכרעות שמאים מכריעים[15] והכרעה בהשגה ראשונה, מהמועד הקובע לשנים 2018-2021 מהן מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של 6,500 ₪ למ"ר עיקרי למלונאות.
  - בהתייחס לשומתה המכרעת של הגב' רינת וייס רביב בגו"ח 30049/302 שפורטה בשומת המשיבה, נטען כי זו אינה רלוונטית למאפייני הנכס מושא ההליך שבנדון (לתימוכין מצטט מהרישא של עמ' 22 להכרעתה כדלקמן: "אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון התאמה להיקף במקרה הנדון. מדובר במלון יוקרתי, בעל לובי גדול הממוקם בקומת הקרקע, המאפשר שירותים נוספים שלא מתאפשרים במלונות בוטיק"). הכרעתה נערכה בגין בקשה לשימוש חורג ביחס לקומת הקרקע במלון פעיל ומוכר בעיר, מלון הרברט סמואל. על שמאי המשיבה היה לבצע

[13] ניתוח העסקה נערך בהתאם לניתוחו של כב' השמאי המכריע מר ארז כהן בהכרעתו לנכס הממוקם בגו"ח 30037/184 ובהתאם לשומתו המכרעת של מר שלומי יפה שנערכה לנכס מושא העסקה.

[14] צוין, כי יום לאחר חתימת ההסכמים הוגשה תכנית לתוספת זכויות ולכן ייתכן, כי העסקה משקפת פוטנציאל לתוספת זכויות.

[15] לנכסים בגו"ח: 300831/2,4 – 7,500 ₪ למועד הקובע 22/05/2021; 30052/5-6 – 6,000 ₪ למועד הקובע 28/10/2020; 30037/184 – 6,900 ₪ למועד 31/08/2020; 30035/167 – 7,000 ₪ למועד 30/11/2019; 30105/136-139 – 6,000 ₪ 21/09/2018; 30049/306 – 7,500 ₪ ל-20/07/2019; 30037/132 – 5,500 ₪ למועד 21/01/2019; 30090/52 – 5,500 ₪ למועד 16/05/2018.

התאמות לנכס הנדון. קיימות די והותר החלטות שמאים מכריעים והכרעות בהשגה ראשונה (כמפורט לעיל) בהן נקבעו ערכי שווי למלונאות בעיר ירושלים ולפיכך יש להתבסס עליהם לצורך קביעת ערכי השווי. כמו כן, בסמוך לנכס הנדון בוצעה עסקת מכר לרכישת זכויות בניה בפרויקט למלונאות ומסחר (רח' חבצלת 2-4 ; כמפורט לעיל) אותה יש להביא בחשבון במסגרת קביעת ערכי השווי בענייננו.

- **ערכי שווי למסחר:** נטען כי שווי מ"ר בנוי למסחר הינו בסך של 30,000 ₪/מ"ר, ושווי מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 21,000 ₪/מ"ר לאחר ביצוע התאמה לגודל/שיווק, וזאת בהתבסס על המפורט להלן:
  - עסקאות מכר לשטחי מסחר בנויים בסביבת הנכס הנדון: פורטו 6 עסקאות מכר של חנויות מסביבת הנכס מהשנים 2021-2023 (42 מ"ר – 107 מ"ר), מהן מתקבל שווי למ"ר בנוי בממוצע בסך של 35,000 ₪.
  - פורטו 14 נכסים מסביבת הנכס לשטחי מסחר של 20 מ"ר – 180 מ"ר, בהן דמה"ש המבוקשים הינם בממוצע בסך של 190 ₪ למ"ר.
  - בניתוח בגישת ההיוון הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% למו"מ וש.ה. 7%. בגישת החילוץ הובאו בחשבון יזמות בשיעור 20% וע. בניה בסך 6,500 ₪.
  - בהתייחס לעסקאות בשומת המשיבה נטען כי 2 עסקאות מכר מתוכן (מס"ד 2 ו-3) משקפות תמורה למ"ר אשר אינה בתחום הסבירות ומובילה בהכרח לשווי מ"ר בנוי ממוצע נמוך ביחס לערכי השווי בסביבה. כתימוכין לחוסר הסבירות, הפנו לעסקה מס"ד 1 מיום 12.06.2023 לנכס הממוקם בגו"ח 30074/502 במסגרתה נמכר שטח מסחרי בהיקף של 55 מ"ר בתמורה למ"ר בסך של 33,227 ₪/מ"ר ולעסקה מס"ד 2 שנערכה באותו הנכס ליחידה מסחרית נוספת ובאותו המועד במסגרתה נמכר שטח מסחרי בהיקף של 45 מ"ר בתמורה למ"ר בסך של 26,667 ₪/מ"ר. פער של כ- 20% בשווי מ"ר בנוי. בנטרול העסקאות החריגות (מס"ד 2 ו-3) מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע למסחר בסך של 34,000 ₪/מ"ר. זאת ועוד, בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים עולה, כי עסקת המכר מס"ד 4 בשומת המשיבה ברח' מונבז 3 מהווה יחידה משרדית ולא שטח מסחרי ולפיכך אין להביאה בחשבון.

- **ערכי שווי למגורים:** נטען כי שווי מ"ר בנוי למגורים הינו בסך לש 32,680 ₪ ושווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ הינו בסך של 14,000 ₪/למ"ר מבונה, לאחר ביצוע התאמה לגודל/שיווק (17% מע"מ ; 25% יזמות ; ע. בניה 7,500 ₪). וזאת בהתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים מפרויקטים דומים בסביבתו של הנכס הנדון מאתר רשות המיסים כדלקמן:
  - 6 עסקאות מכר בגו"ח 30052/176 מהשנים 2021-2023 ברח' מונבז 3. הפרויקט משנת 2014 משלב מלונאות מסחר ומגורים במבנה בן 8 קומות מעל קומת קרקע

ו-4 קומות מרתף. סה"כ 143 יח"ד -69 חדרי מלון. פתרון מיגון – ממ"מ. ליחידות הדיור מרפסת שמש ויש חניות תת"ק. מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 31,199 ₪.

- 3 עסקאות מכר בגו"ח 30050/96 מהשנים 2021-2022 ברח' הרב קוק 7. הפרויקט משנת 2013 משלב מלונאות מסחר ומגורים פתרון מיגון – ממ"ד. יש כ-132 מ' חניה (3 קומות מרתף) ו-131 יח"ד. מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 33,827 ₪.
- 3 עסקאות מכר בגו"ח 30052/101 מהשנים 2021-2022 ברח' בוטיק הנביאים. הפרויקט משנת 2016 משלב מלונאות ומגורים סה"כ 95 יח"ד ו-49 חדרי מלון. פתרון מיגון – ממ"מ. יחידות הדיור כוללות מרפסות שמש וחניות ומחסנים בקומת המרתף. מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 32,558 ₪.
- 3 עסקאות מכר בגו"ח 30052/92 מהשנים 2022-2023 ברח' יפו 9/ החבצלת 9. הפרויקט משנת 2010 משלב מלונאות מסחר ומגורים. פתרון מיגון – ממ"ד. ללא חניות. מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 33,123 ₪.
- נטען כי שמאי המשיבה הציגו 2 שומות מכריעות בלבד, מהן מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של 14,050 ₪/מ"ר ולבסוף נקטו בשווי מ"ר מבונה בסך של 16,000 ₪/מ"ר המשקף לגישתו התאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע. נכון למועד הקובע, קיימות די והותר עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות בסביבת הנכס הנדון מהן ניתן לבצע חילוץ יתרה לקרקע, יחד עם שומות מכריעות נוספות אשר לא צוינו בשומת המשיבה. זאת ועוד, נטען כי יש לבצע התאמות לנכס הנדון כדלהלן:

- **שטחי ממ"ד**: הנכס הנדון יכלול פתרון מיגון קומתי ולא מיגון דירתי. מעבר לעלויות העודפות ביחס להקמת ממ"קים שוויין של יחידות דיור הנמכרות ללא מרחב מוגן דירתי אלא ממ"ק יהא בהכרח נמוך יותר מדירות מגורים הכוללות מרחב מוגן דירתי[16]. כמו כן, משך השיווק של אותן יחידות הדיור יהא בהכרח ארוך יותר מאלה הנמכרות עם ממ"ד. בהתאם, מתחייב להביא בחשבון עלות עודפת להקמת פתרון המיגון הקומתי, יחד עם הפחתה לשווי רכיב המגורים אשר אינו כולל מרחב מוגן דירתי.

[16] מפנה לכתבה לפיה לאחרונה ולאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל פורסמו תוצאות סקר אותו ערכה לשכת שמאי המקרקעין בקרב חבריה (הסקר פורסם באתר YNET ביום 26.11.2023) כאשר אחת מן השאלות נגעה לענייננו: בשאלה האחרונה בסקר נשאלו חברי הלשכה, בהתייחס לדירות ביישובים שאינם בקרבה לגבול הצפון ואינם בקרבה לרצועת עזה, מה לדעתם מקדם ההפחתה הראוי בין דירה הכוללת ממ"ד לבין דירה אשר בקומה בה היא נמצאת קיים ממ"ק (מרחב מוגן קומתי שהינו משותף לדיירי הקומה)? תוצאות הסקר הינן: מרבית המשיבים (כ- 43%) השיבו כי יש להפחית 5%, חלק ניכר מהמשיבים (כ- 37%) השיבו כי אין להפחית כלל, עוד כ- 11% מהמשיבים ענו כי יש להפחית 10% משווי דירה בה קיים ממ"ד לשווי דירה אשר בקומה בה היא נמצאת קיים ממ"ק.

- **חניה**: בהתאם להוראות התכנית ונספח הבינוי, בנכס הנדון לא יוקמו קומות מרתפים לצורך פתרון חניה לכלל השימושים. בהתאם יש לנטרל את רכיב השווי למקומות חניה.
- **מרפסות שמש:** התכנית אינה מקנה זכויות בניה למרפסות שמש. לאחר פרוץ מגפת הקורונה לשטחי מרפסות בדירות מגורים השפעה אקוטית על ערכי השווי.
- **התאמה לגודל/היקף**: בפרויקט עתידות להיבנות 35 יח״ד ומשכך, יש לבצע התאמה לגודל/היקף המגלם, בין היתר, את משך השיווק הצפוי ועלויות המימון בו תישא העוררת עד למכירתן. כתימוכין הפנו לשומתו המכרעת של מר דוד טיגרמן לנכס הממוקם ברח׳ יפו 60 (גו״ח 30050/63), במסגרתה נקבעה הפחתה לגודל/היקף הפרויקט בשיעור של 90%. בהתאמה, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לגודל/שיווק בשיעור של 95%.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:</u>

שווי המצב הקודם – שווי הבנוי + יתרת זכויות הבניה			
שווי הבנוי			
קומה	שטח מדוד במ״ר	מקדם אקווי׳	סה״כ
קומת קרקע	746.61	100%	747
קומת מרתף	280.80	70%	197
סה״כ שטח בנוי במ״ר אקווי׳			943
שווי מ״ר בנוי למסחר ב-₪			30,000
סה״כ שווי בנוי ב-₪			28,295,100
שווי יתרת זכויות הבניה			
מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳ לקומה	סה״כ
יתרת זכויות בניה במ״ר (בהעמסת ש״ש 20%)	522.58	70%	365.80
מקדם התאמה לבינוי קיים			80%
מקדם הפחתה למושע			90%
סה״כ מ״ר אקווי׳			263.38
שווי מ״ר מבונה למסחר ב-₪			19,000
סה״כ שווי יתרת זכויות הבניה ב-₪			5,004,188
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪			33,299,000

שווי המצב החדש בתכנית מס׳ 101-0126201				
מהות	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה/בנוי ב-₪	מקדם אקווי׳	סה״כ
שטח לשיווק מסחר קומת קרקע	746.61	30,000	100%	22,398,300
שטח לשיווק מסחר מרתף – חזית לרח׳ יצחק אלישר	280.80	30,000	70%	5,896,800
שטח עיקרי למלונאות	1,042.63	7,000	100%	7,298,410
שטח עיקרי למגורים	1,535.52	14,000	100%	21,497,280
סה״כ שווי גולמי מצב חדש ב-₪				57,090,790
מקדם הפחתה לרכיב המושע				90%
ע.נ. אובדן הכנסות בתקופת הבניה (3 שנים ; 100 ₪/דמ״ש חודשיים *12 חוד׳* 943.17 מ״ר אקווי׳ למסחר				-2,970,211
עלות פיתוח חלקה 127 ופיתוח כיכר עירונית חלקה 113				-1,387,800
עלות שימור המבנים (4,615 מ״ר * 2,500 ₪/עלות שימור), חיבור למבנה הקיים והכנת תיק תיעוד				-11,537,500
עלות עודפת לפתרון מיגון ממ״קים (קומות מגורים בלבד, 24 מ״ר/ממ״קים קומתי* 7קומות *7,500 ₪/מ״ר				-1,260,000
עלות הריסה ופינוי (300 מ״ר*700 ₪/מ״ר)				-120,000
סה״כ שווי מצב חדש, טרם ביצוע התאמות				34,106,200
מקדם דחיה לתנאים להיתר בניה ושלביות (3 שנים, 6%)				83.96%
סה״כ שווי המצב החדש ב-₪				28,636,220
לא חלה השבחה				

<u>להלן עיקרי עמדת שמאית המבקשים בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

- **יתרת זכויות בנייה מאושרות במצב הקודם:** לגישת שמאי המשיבה תוספת שטחי השירות בשומת המבקשת בשיעור של 20% נקבעה באופן שרירותי, כמו כן הפנה שמאי המשיבה לפס״ד בר״מ 168/20 אליה ברקול נ׳ הוועדה המקומית חולון, ממנו לגישתו יש להביא בחשבון תוספת שטחי שירות רק כאשר נוהג, הוועדה המקומית באופן קבוע לאורך שנים. המבקשת דוחה את טענות המשיבה וזאת מהסיבות הבאות: תוכנית 1024 מפנה לתוכנית 62 אשר לא עושה אבחנה בין שטח עיקרי לשרות מאחר ומדובר בתוכנית אשר אושרה בשנות ה-60׳. דהיינו מדובר בשטח עיקרי בהתאם לשיטת

החישוב שהייתה נהוגה באותו הזמן קודם לאישורן של תקנות חישוב שטחים – 1992. משאושרו תקנות חישוב שטחים נהגה הוועדה המקומית לאשר היתרים בהם אושרו שטחים לחדרי מדרגות, מרפסות, מעליות, מדרגות מילוט וכו' בנוסף לזכויות הבניה שאושרו בתוכנית 1024 (לראיה, הפנתה להיתרי בניה שהוצאו החל מראשית שנות ה-80' לנכס ברח' הלני המלכה 9 ירושלים, שם התבקשה תוספת זכויות בניה לגנרטור, מעליות ומדרגות מהם עולה בברור כי בעמודת חישוב השטחים נרשם סך השטחים המאושרים כאשר הם לא כוללים את המרפסות/מדרגות וכו'). על שטחים אלו יש להוסיף גם שטחי שרות שהותרו מכח תקנות המעבר לחישוב שטחים הכוללים אף שטחים למיגון (ממ"ד/ממ"ק, וכן שטחי הנגשה). כמו כן ציינה את תוכנית 4213 משינוי מס' 31/90 לתוכנית 62 הכוללת שיטת חישוב של זכויות בניה לגבי חדרי מדרגות בתוך בנין, בשטחים בהם לא נקבעו הוראות מפורשות לעניין חישוב שטחי בניה הכוללים בבניין. ככל והמשיבה היתה סבורה כי שטחי השרות כלולים בסך השטחים הכוללים המותרים לא היה צורך בתוכנית הקובעת שיטת חישוב לתוספת שטחים אלו. בנוסף, הפנתה לפרוטוקול ישיבת התנגדויות מיום 02.10.16 בה נכתב כי :

" בפגישה שהתקיימה עם מנהל מחלקת רישוי יואל שבת מיום 27.03.2017 נתקבלו הנחיות לאופן חישוב השטחים בהיתר זה (בהפרדה בין עיקרי לשרות בהתאם להוראות תכנית המתאר) הבקשה תוקנה בהתאם להנחיות אלו וביום 26.04.17 הוצגה בפני מחלקת רישוי הבקשה המתוקנת.
עוד יצויין שבמסגרת בקשה זו, מבוקש צמצום השטחים עיקרים ושטחים שלא חושבו כלל בהיתרים המקוריים, חושבו עכשיו כשטחי שרות בהתאם לתוכנית המתאר ולתקנות". (דגשים לא במקור מ.ש).

בהתחשב בבינוי הקיים ובהיקף זכויות הבניה העיקריים שנוצלו, 845.02 מ"ר עיקרי, למבקשת עומדת יתרת זכויות בניה עיקריות לניצול בהיקף של 435.48 מ"ר בתוספת שטחי שרות אשר הוערכו על הצד הזהיר בהיקף של 20%. יחד עם זאת יתכן ויש לשקול תוספת שטחי שירות על כלל זכויות הבניה גם אלה המנוצלות בפועל בנכס הנדון.
ביחס לפס"ד בעניין ברקול, הובהר כי כלל מסמכי הרישוי מצויים תחת ידה של הוועדה המקומית, זו הטוענת כעת להיעדר נוהג, ועתה תתכבד ותוכיח אחרת[17].

[17] על הוועדה להוכיח שלא קיים נוהג או שסורבו בקשות כנ"ל, שכן כל המידע מצוי ברשותה והמציא מחברו עליו הראיה. בנכס סמוך בעל ייעודים זהים באותה התכנית מקרה בו אושרו שטחי שירות כפי שהצג וקיימים מספר היתרים בנכס זה.

- **מקדם מושע במצב הקודם:** בשומת המשיבה, במסגרת תחשיב שווי המצב הקודם הובא בחשבון מקדם בשיעור של 90% בגין מושע ביחס לשווי המבנה הבנוי. המבקשת דוחה על הסף את מקדם הפחתה למושע ביחס לשווי המבנה הבנוי בהתאם לשימוש המיטבי בנכס. לראיה, בעלי הקרקע המאוגדים בהסכמים רכשו יחדיו את חלקה 128 בגוש 30052 מהוועדה המקומית. וכן צורף מכתב הבהרה מעו"ד המייצג את הבעלים לעניין ייצוג כלל הבעלים. תוצאת ההפחתה למושע אותה ערכו שמאי המשיבה, ללא כל סיבה, הינה הפחתה מלאכותית משווי המצב הקודם בכ- 2.7 מש"ח. ערב אישורה של התכנית הנידונה על החלקה הנידונה בנוי מבנה ותיק המנוהל ע"י כלל הבעלים במשותף ולפיכך, אין מקום להפחתה זו.

עוד נטען כי, מטעמי שמרנות, ביחס לרכיב השווי המיוחס ליתרת זכויות הבניה הזמינות לניצול מיידי, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור של 90%. אך לאור האמור, יתכן ויש מקום לשקול שלא להפעיל מקדם מושע ביחס ליתרת הזכויות במצב הקודם.

- **עלות עודפת להקמת ממ"קים:** בהתחשב במאפייני הפרויקט לא קיימת היתכנות להקמת מרחבים מוגנים דירתיים לקומות המגורים (נתון שאינו שנוי במחלוקת).

ביחס להחלטתו של מר משה נדם אליה הפנה שמאי המשיבה, הובהר כי מדובר על בקשה להיתר המהווה תכנית שינויים בלבד להיתר בניה קיים ולבינוי הקיים משכבר בפועל (הוצג טבלת השטחים בהיתר לנכס בו דן משה נדם). דהיינו, הסדרת רישום השטחים (מפנה לשינויים בהיקף השטחים המוצעים לטובת תוספת יח"ד וממ"קים אשר נבנו משכבר). מעבר לכך שסוגיית העלות העודפת כלל לא עלתה במהלך הדיון (בהליך שם), עלות העודפת להקמת הממ"קים במקרה זה מהווה חלק מן המצב התכנוני הקודם.

ביחס להחלטתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 30105/139, הרי שבשונה מטענת המשיבה, סוגיית הממ"קים שם עסקה בייעודי קרקע אשר אינם למגורים (דיור מוגן, מלונאות ומסחר) והוצגה לעיונו של השמאי המכריע אך ורק בכל הקשור להקצאת שטחי ממ"קים על חשבון שטח עיקרי ובהתייחס למקדם האקו' הראוי לגביהם, ולא לעניין העלות העודפת להקמתם. העלויות העודפות אשר נידונו בפניו נגעו לעלויות עודפות לחיזוק השלד, "קיר כובד", דיפון, הארכת פיר מעלית לשימוש מלונאי, תוספת חדר מדרגות והמעבר למבנה רב קומות.

כפי שצוין בשומת המבקשים, שטחי ממ"קים למגורים אינם מהווים שטחים סחירים בגינם צפויה להתקבל תמורה כלשהי, והם מהווים חלק מן השטחים המשותפים בבניין. בהתאם לזאת, מתחייב להביא בחשבון עלויות עודפות להקמת שטחי הממ"קים המשויכים לקומות המגורים. שומת המבקשת מביאה בחשבון עלות הקמת שטחי ממ"קים בסך של 7,500 ₪/מ"ר, בדומה לשומתו המכרעת של מר דוד טיגרמן בגו"ח 6894/7,8,15,85 ברח' הרכבת/בני ברק/הגר"א בתל אביב .

בהתחשב בנספח הבינוי לפיו ייבנו 5 יח״ד בקומה ובשטח ממוצע הנמוך מ- 100 מ״ר[18] עיקרי ליח״ד מתקבל שטח ממ״ק נטו של 20 מ״ר ובהעמסת ש״ש בשיעור של 20% עבור שטח קירות, יתקבל 24 מ״ר/לממ״ק. כמו כן, נטען כי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב שווי המצב החדש, שטחים עיקריים למגורים בלבד.

- **עלויות שימור:** בהתאם להוראות התכנית, עבודות השימור עתידות לכלול את שימור המבנים הבנויים, החזיתות והקמרונות, וזאת תוך שמירה על האלמנטים הקיימים. בניגוד לטענת המשיבה, עבודות השימור יבוצעו במפלסים[19] 791.7+, 794.48+, ו- 798.24+ ולא בקומת הקרקע בלבד! כאשר מלוא שטח המבנה מיועד לשימור ובהתחשב בתוספת הזכויות, הרי שבהכרח עלות השימור תהא על הצד הגבוה של עלויות השימור.

עלות השימור בשומת המבקשת נקבעה, בין היתר, בהתבסס על חוות דעת המומחה במסגרת תכנית השימור בתל אביב (2650ב׳) ולפיה נקבעה עלות שימור למבנה בסגנון בינלאומי הינה בסך של 1,254.42 ₪/מ״ר בנוי לשימור (כולל תוספת 10% להתמשכות זמני התכנון) וזו למועד הקובע 19.09.2008. חוות דעת מומחה זו מהווה ״מצפן״ לקביעת עלויות השימור במסגרת מס׳ רב של שומות מכריעות בעיר תל אביב, וניתן להיווכח, כי עלות שימור כפי שנקבעה בשומות מכריעות בערים נוספות, בירושלים והרצליה, נמצאות גם הן בהלימה עם עלויות השימור בחוות דעת המומחה.

עלויות השימור בשומת המשיבה בגובה של 1,500 ₪/מ״ר אינן בהלימה למאפייני השימור בנכס ו/או לעלויות השימור בהן תישא המבקשת. המבקשת סבורה, כי עלות השימור המינימלית אותה יש להביא בחשבון הינה בסך של 2,500 ₪/מ״ר בנוי, למועד הקובע 07.01.2023, זו מגלמת את עלות הכנת תיק התיעוד.

צוין כי אין מדובר במבנה לשימור ללא תוספות בניה, אלא בפרויקט שייכלל הן שימור והן תוספות בניה נרחבות שלהן משמעות לעניין עלויות הביצוע. עוד צוין כי מדובר בבעלים פרטיים אשר ביצוע הערכה הנדסית שלא לצורך מימוש בהיתר כרוכה בעלות כבדה ביותר לכן לא הוגשה חוו״ד לעניין זה.

הנכס מושא השומה המכרעת של הגב׳ הרון בגו״ח 30074/11 מהווה מבנה לשימור בו התחייב שימור החזיתות בלבד. מאחר ומלוא שטחי הבניה בנכס הנדון סומנו לשימור, הרי שאין כל רלוונטיות להחלטה אותה ציינו שמאי המשיבה העוסקת בשימור חזיתי בלבד.

עוד נטען כי, שמאי המשיבה לא התייחסו לטעות בתחשיבם כאשר עלות השימור

[18] בהתאם לסעיף 171 (א׳) לתקנות התגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש״ן-1990 נקבע, כי: ״שטח המרחב המוגן הקומתי לא יפחת מ-5 מ״ר (נטו, לא כולל קירות) ליחידת דיור ששטח הרצפות העיקרי בה עולה על 100 מ״ר ולא יפחת מ-4 מ״ר (נטו, לא כולל קירות) ליחידת דיור ששטח הרצפות העיקרי בה אינו עולה על 100 מ״ר.״

[19] מפנה לקטע מתוך נספח הבינוי של התכנית בו ניתן לראות חתך של המבנים לשימור 3 קומות לשימור. באשר לטענת מטרת התכנית, הפנתה לדברי ההסבר לתכנית, שם בין היתר נקבע שימור אלמנטים במבנה קיים...והקמת מבני מגורים ומלונאות המשלבים בתוכם אלמנטים לשימור. בס׳ 2.2 להוראות התכנית נכתב במפורש שימור אלמנטים במבנה קיים. בס׳ 4.1.2 ג׳, מפורטים הנחיות השימור. קיים גם תיק תיעוד לנכס (תיק התיעוד הוצג לח״מ).

הוכפלה באופן שגוי במקדם מושע בשיעור של 90%. עלות השימור היא מספר קבוע ולא קשורה למקדם מושע.

- **אובדן הכנסות המהלך תקופת הבניה:** נטען כי, אין להביא בחשבון אובדן הכנסות בתקופת הבניה בהתבסס על שומת השמאית יעל הרון שלעיל, אולם בנכס בו דנה הרון השימור כלל רק את חזית הבניין. במקרה הנדון יש צורך לפנות את המחזיקים למשך כל תקופת הבניה, המוערכת בכ-3 שנים. כתימוכין, הפנתה להחלטתה של כב' השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה לנכס הממוקם בגו"ח 30043/79 בירושלים, מדובר בפרויקט בהיקפים דומים, בו הוארך משך זמן הביצוע בכ -3 שנים לעניין אובדן הכנסות. בהתאם הובא בחשבון ערך נוכחי של אובדן דמי השכירות בסך של 100 ₪/דמ"ש חודשיים במכפלת 12 חודשים למשך 3 שנים.

עלות פיתוח לשטח ציבורי וכיכר עירונית: המטלה הציבורית שנקבעה היא פיתוח שצ"פ וכיכר. למטלה זו עלות והעלות הנקובה בשומת המבקשת תואמת פיתוח וביצע שצ"פ וכיכר כזו.

בהתייחס לטענה שיש להביא בחשבון עלויות פיתוח בסך של 500-1000 ₪/מ"ר בלבד, בהתאם לשומה מכרעת למועד קובע בשנת 2017, הערכה זו של שמאי הוועדה עומדת בסתירה לדרישותיה האמיתיות של העירייה, עת נדרש יזם התכנית לפתח את השצ"פ. נדרשת קורלציה בין הקביעה בשומה המכרעת, לבין עמדת העירייה לרמת הפיתוח האמיתית הנדרשת על ידה. אחרת, עלול להיווצר פער בין הערכת העלות בשומה המכרעת ולבין הדרישות בפועל[20]. או שהסכום שייקבע בשומה הוא זה שישולם או לחילופין שהסכום בשומה לא יחייב סופית אלא העלות תנוכה בהתאם לעלויות בפועל.

- **מקדם הפחתה לגודל/מורכבות:** נתוני ההשוואה בשומת המשיבה מגלמים ערכי שווי בעבור שטחים בהיקפים קטנים בהשוואה להיקף השטחים בנכס הנידון. במסגרת המצב החדש מדובר על פרויקט מורכב ובו שימושים מעורבים ומורכבות הנדסית רבה. ביחס לטענת שמאי המשיבה ביחס לשווי שטחי המסחר, זו נטענה בעלמא וללא כל תימוכין ורק בשל זאת יש לדחותה. בכל אופן, תוצאת עירוב השימושים תוביל דווקא להיות שטחי המסחר – שטחי מסחר תומכים בלבד – שטחים אשר שווים נחות ולא גבוה יותר. בהתאם לזאת נטען כי, מקדם ההפחתה לגודל/מורכבות בשיעור של 95% כפי המוצג בשומת המבקשת הינו על הצד הזהיר והשמרני.
- **שווי מ"ר מבונה/בנוי:**
  - **שווי מ"ר מבונה למגורים:** בהתאם להוראות התכנית וכפי שעולה מנספח הבינוי, בנכס הנדון לא יוקמו קומות מרתפים לצורך פתרון חניה לכלל השימושים. בהתאם לכך, מתחייב לנטרל את רכיב השווי למקומות חניה. בניגוד לטענת שמאי המשיבה, אין כל רלוונטיות לדמי השכירות המפורסמים בדו"ח נת"מ אלה

[20] כפי שקרה בעניין שנידון בערר 8092/21, שהגיע לביהמ"ש (בעמ"נ 52444-01-23/8402-02-23).

רלוונטיים ביחס לרכיב שווי מקום חניה לשטחי משרדים ומשוללי כל זיקה ביחס לשווי מקום חניה צמוד למגורים. שווי מקום חניה למגורים בסך של 500,000 ₪/מק' חניה אשר נוכה מנתוני ההשוואה למגורים בשומת המבקשת תואם את התמורה המשולמת למק' חניה בעיר ירושלים הסובלת ממצוקת חניה אקוטית. תימוכין לעובדת היות תוצאת החילוץ נכונה ניתן למצוא בתוצאת החילוץ המתקבלת המציגה שווי מ"ר מבונה בסך של 14,000 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע זה נמצא בהלימה עם נתוני השוואה נוספים.

דירות המגורים בפרויקט יבנו כאמור ללא ממ"ד. בעניין זה הפנתה לסקר דלפי לעניין השפעת קיומו או אי קיומו של ממ"ד על השווי, ולשומה מכרעת של השמאי דוד טיגרמן גו"ח 3849/4 נס ציונה, שם הפחית השמאי 5%, לדירה ללא ממ"ד לעומת דירה עם ממ"ד.

- **שווי מ"ר מבונה למלונאות:** נטען כי, הכרעתה של הגב' רינת וייס בגו"ח 30049/302 אינה רלוונטית לקביעת השווי בנכס הנידון שכן, זו עוסקת בבקשה לשימוש חורג ביחס לקומת הקרקע במלון פעיל ומוכר בעיר, מלון הרברט סמואל. ביסוס על ערכי השווי בהכרעתה של הגב' רביב מחייבת התאמות לנכס הנדון. שומת המבקשת כוללת עסקת מכר קרקע למלונאות המשקפת נאמנה את ערכי השווי למלונאות ושומות מכריעות והחלטה בהשגה ראשונה המעידות על שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בסך של 6,500 ₪/מ"ר.
- **שווי מ"ר בנוי/מבונה למסחר:** בשומת המבקשת ניתנה התייחסות פרטנית לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה ומוצג מסד נתונים מהימן ונרחב, הן לקביעת שווי מ"ר בנוי למסחר והן לקביעת שווי מ"ר מבונה למסחר.

9.3.1. <u>הכרעה:</u>

תכנית 101-0126201, מציעה שינוי ייעוד המקרקעין שבנדון ממסחר, למגורים מסחר ותעסוקה, תוך שימור אלמנטים במבנה הקיים הריסת חלקים ממנו, והקמת שני מבנים חדשים בני 8 קומות למגורים ו-6 קומות למלונאות, המשלבים בתוכם את האלמנטים לשימור, הכוללים שימור חזיתות הפונה לרחובות הלני המלכה והורקנוס והקמרונות במבנה המקורי.

בהתאם לטבלת זכויות בניה והוראות הבניה, היקף השטחים הסחירים הינו כדלקמן:
מגורים – 2,001.7 מ״ר ברוטו ל-35 יח״ד (מתוכם 1,535.52 מ״ר עיקרי; כ-44 מ״ר ליח״ד בממוצע), מלונאות (אכסון מלונאי) – 1,382.16 מ״ר (מתוכם 1,042.63 מ״ר עיקרי), מסחר – 597.3 מ״ר עיקרי עילי ו-237.72 מ״ר מתחת לכניסה הקובעת.

מעיון בנספח הבינוי המחייב לעניין גובה המבנה קווי בניין ומס׳ יח״ד מרבי, ניתן להתרשם מהיקף חלקי המבנה לשימור ומיקומם, כמו גם ממאפייני הבינוי הכוללים תכנון ממ״קים.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים להלן הכרעותיי בסוגיות שבמחלוקת:

שווי מצב קודם:

אין מחלוקת בין הצדדים כי השימוש היעיל והטוב הינו הבנוי בפועל. בשומת המבקשת נטען כי תחשיב המשיבה מתעלם מיתרת זכויות הבניה המוקנות לנכס הנדון הזמינות לניצול מיידי. יצוין כי במסגרת ההליך שהתקיים בפני עיקר המחלוקת באשר ליתרת הזכויות הינה בסוגיית שטחי השירות, בעניין זה, אני סבור כי משעה שמדובר בשטח שייעודו למסחר, בו השטחים הסחירים הינם השטחים העיקריים, אני מוצא כי אין להביא בחשבון את שטחי השירות.

אין מחלוקת בין הצדדים באשר להיקף השטחים הבנויים. מכאן, שיתרת זכויות הבניה אותה יש להביא בחשבון (זכויות סחירות) מסתכמת ב-426.09 מ״ר. זכויות אלו, יובאו בחשבון בכפוף למקדם אקווי׳ 0.7 (כבשומת המבקשת), ובכפוף להתאמה לבינוי חדש על ישן, לפי תוספת עלויות בשיעור של כ-25% לעלות בניה ישירה לפי מחירון דקל התואמת מבנה משרדים ברמת מעטפת (לאור תפקודו של הנכס במצב הקיים)[21].

סוגייה נוספת המצויה במחלוקת הינה באשר להפחתה בגין מושע וזאת ביחס לשווי הרכיב הבנוי (להבדיל מרכיב יתרת זכויות הבניה). לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים, בשים לב, מחד למספר הבעלים בנכס ומאידך לעובדה כי הנכס מנוהל מזה שנים רבות במשותף ע״י עו״ד (כפי שזה בא לידי ביטוי במכתב מיום 24/11/2024), ולעובדה כי הבעלים רכשו במשותף את חלקה 128 מעיריית ירושלים בשנת 2020, הנני סבור שאין להביא בחשבון מקדם מושע במקרה הנדון.

[21] לפי מחירון דקל מחודש פברואר 2023, עלות בניה למשרדים ברמת מעטפת בבניין נמוך עד 5 ק׳ – 3,940 ₪/מ״ר. ללא העמסת שטחי שירות עקב שטח מצומצם יחסית לעניין התוספת.

שווי מצב חדש:

- **היקף השטח למגורים**: הצדדים חלוקים באשר להיקף השטחים לחיוב, וזאת כפועל יוצא מסוגיית הממ"דים/ממ"קים. יצוין כי נספח הבינוי מחייב לעניין גובה המבנה קווי בניין ומס' יח"ד מרבי. מבלי לקבוע מסמרות לעניין היתכנות הקמת ממ"דים חלף ממ"קים, אני סבור כי במועד הקובע הקונה הסביר, יביא בחשבון את הבינוי כפי שזה בא לידי ביטוי בנספח הבינוי. כמו כן, בשים לב להיקף ומיקום חלקי המבנה לשימור, היקף שטחי השירות, כמו גם לאור התכנון המוצע בקומות המגורים, התכנון המוצע הכולל ממ"קים, נמצא סביר בנסיבות העניין. לאור האמור לעיל, באומדן שווי מצב חדש יובא בחשבון שטח בהיקף של 1,535.52 מ"ר עיקרי.

  שמאית המבקשת טענה להפחתה בגין עלות עודפת לבניית ממ"קים, בטענה כי אלה אינם סחירים. בעניין זה עמדתי כעמדת שמאי המשיבה, לפיה אין להביא בחשבון עלויות עודפות אלו, שכן הן מהוות חלק מעלויות שטחי השירות המגולמות בשווי מ"ר מבונה למגורים.

  מעבר לעלויות העודפות ביחס להקמת ממ"קים שמאית המבקשת טענה כי שווי יחה"ד הנמכרות ללא מרחב מוגן דירתי אלא עם ממ"ק, יהא בהכרח נמוך יותר מדירות מגורים הכוללות מרחב מוגן דירתי. לתימוכין, הפנתה לסקר שפורט בכתבה שפורסמה באתר YNET ביום 26/11/2023 (סקר שנערך לאחר המועד הקובע בענייננו ולאחר תחילת מלחמת "חרבות ברזל"), בו השתתפו 227 חברות וחברי לשכה, במסגרתו נבחנו, בין היתר, ההבדלים בשווי בין דירות עם ממ"ד לדירות עם ממ"ק ביישובים שאינם נמצאים בקרבת הגבול. ככלל בסוגיה זו עמדתי כעמדת שמאית המבקשת[22]. יחד עם זאת, באשר לצורך ביישום הפחתה זו בענייננו ראוי לבחון באם בנתוני ההשוואה יש ממ"קים או ממ"דים (כלומר, ראוי לבחון באם ערכי השווי מגלמים הפחתה זו). דהיינו, ככל ובנתוני ההשוואה ישנם ממ"קים לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין רכיב זה.
- **מקדם הפחתה לבינוי חדש על ישן:** בשים לב למהות הפרויקט, אני מוצא כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן. עלויות אלה יובאו בחשבון לפי תוספת עלויות בשיעור של כ-25% לעלות בניה ישירה לפי מחירון דקל התואמת מגורים בגובה עד 8 קומות[23].
- **עלויות שימור המבנה הקיים:** הצדדים חלוקים ביחס לעלות השימור במבנה הקיים, בעוד שבשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בסך של 6,922,500 ₪ (4,615 מ"ר מעטפת * 1,500 ₪), עלות זו הוכפלה באופן שגוי במקדם מושע בשיעור של 90%. בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה בסך של 11,537,500 ₪ (2,500 ₪ למ"ר * 4,615 מ"ר ; מגלם חיבור למבנה קיים והכנת תיק תיעוד).

[22] לעניין זה אפנה לשומתי המכרעת בגו"ח 55482/42 ברח' מנחם בגין, בעיר פתח תקווה, בה הבאתי בחשבון הפחתה של 5% משווי מ"ר מבונה למגורים בגין אלמנט זה.

[23] לפי מחירון דקל מחודש פברואר 2023, עלות בניה למגורים עד 5 ק' – 5,200 ₪/מ"ר. על השטח העיקרי למגורים ומלונאות יתווספו שטחי שירות בהיקף של 25%.

כפי שעולה מסיכום הערכת האתר והמלצות עורך תיק התיעוד:

"בית משפ' חיימוף, לא יועד לשימור עפ"י שום תכנית עירונית. המבנן הינו למעשה אוסף מבנים ותוספות שנוספו לגרעין הבית המקורי שנבנה כליוואן בשלהי המאה ה-19. כפי שניתן לראות, הבית המקורי שונה ללא היכר ונבנו עליו תוספות על גבי תוספות לאורך השנים. קו החנויות והתוספות מאחוריהן שבנויות על קו אפס מסתיר לחלוטין את המבנה המקורי.
ערכיו השימוריים של הבית:
ערך היסטורי – הבית ביתו של ר' יעקב באי, הינו שריד למקבץ בתי הבוכרים במרכז העיר ויתר על כן הוא מהווה גם שריד בודד לבתי הבוסתן העותמנים שהיו באזור. בבית זה ככל הנראה התגורר אליעזר בן יהודה וכאן אף נולד בנו איתמר בין אב"י,
ערך אדריכלי טכנולוגי – מבני המכלול המייצגים את מגוון טכנולוגיות הבניה הכפרית והעירונית בירושלים למן המאה ה-19, בנייה באבן וקירות דבש בעלות קמרונות צולבים, רילסים בשילוב קמרונות, תקרת עץ קטומה.
ערך אורבני – במקטע רחוב הורקנוס והלני המלכה נותר בית זה נמוך מכל בתי האזור.
ערך אומנותי – אין לבית כל יחוד אומנותי.
המלצות: מומלץ לשמר את יחידת הבית המקורית על קימרונותיה, ביחידת החנויות אין ערך למבנים אך מומלץ לשמר את חזית שורת החנויות (למרות שאין מדובר כאן בבניה אדריכלית איכותית) הפונות לרח' הלני המלכה, כחלק מהבינוי החדש, בשל היותן חלק מהחזית ההיסטורית לאורך הרחוב. כמו כן על היזם להציב על הבית לוח, המספר את תולדות הבית ומשפחת חיימוף".

הצדדים, לא הציגו בפני אומדן עלויות שימור המיוחסות לפרויקט הנדון, עם זאת, אין ביניהם מחלוקת ביחס להיקף השטח לשימור. בהיעדר אסמכתאות קונקרטיות, אני מוצא כי סביר להתבסס על חוו"ד המומחה אדר' משה שפירא מיום 25/08/2019, שנערכה לעניין עלויות השימור המתחייבות מתכנית 2650/ב, בכפוף להתאמות המתבקשות. כפי שעולה מחווה"ד אומדן עלויות שימור עודפות במבנה בסגנון בינלאומי הינו בסך של 1,254.42 ₪ (בתוספת 10% להוצאות העודפות בשל הימשכות זמני התכנון), ובסך של 1,333.82 ₪ ביחס למבנה אקלקטי. יצוין כי מקדם ההתאמה למועד הקובע (באמצעות מדד תשומות הבניה למבני מסחר ומשרדים), הינו 1.15. בשים לב למאפייני הבינוי שבנדון, אני סבור כי העלות שהובאה בחשבון בשומת המשיבה מצויה במתחם הסבירות ועל כן אאמצה (משקפת עלות למועד הכנת חווה"ד של המומחה אדר' משה שפירא בסך של כ-1,300 ₪ בהתאמה לעליית מדד תשומות הבניה כאמור לעיל).

- **אובדן הכנסות במהלך תקופת הבניה**: קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לצורך בביצוע הפחתה בגין אובדן הכנסות במהלך תקופת הבניה. לטענת שמאית המבקשת מדובר באובדן הכנסות לתקופה של 3 שנים, ואילו לטענת שמאי המשיבה מדובר באובדן הכנסות המתקזזות בשני מצבי התכנון. בשים לב למהות הפרויקט ומורכבותו במצב חדש בהשוואה למצב הקודם, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי העלות מתקזזת לחלוטין בין מצבי התכנון. אני מוצא כי יש להביא בחשבון הפחתה לתקופה של שנתיים, שכן קיימת חפיפה של כשנה בין מצבי התכנון, לעניין אובדן הכנסות

בתקופת הבניה, זאת לאור הפרשי זכויות הבניה ומורכבות ביצוע תוספות בניה על נכס קיים, במצב חדש אל מול מצב קודם.

- **עלויות פיתוח חלקה 127 ופיתוח כיכר עירונית חלקה 113:** הצדדים חלוקים באשר לצורך בהפחתה זו. במסגרת ההליך שהתקיים בפני, שמאי המשיבה תחם את גובה עלויות הפיתוח למ״ר בטווח שבין 500 ₪ - 1,000 ₪ בהתאם לשומתה המכרעת של השמאית המכריעה יעל הרון לנכס בגו״ח 30192/198. בהתאם להוראות התכנית נקבעו הוראות לפיתוח שטח המסתכם בקירוב בכ-500 מ״ר (עפ״י מדידה גראפית). בהתאם למחירון ״דקל״ מחודש פברואר 2023, עלות פיתוח חצר (לרבות גינון) מסתכמת ב-385 ₪/למ״ר. לפיכך, באומדן השווי תובא בחשבון עלות זו.
- **עלויות הריסה ופינוי:** שמאית המבקשת טענה כי בהתאם לתשריט המצב המוצע סומן החלק הצפוני הבנוי על החלקה הנידונה להריסה, יחד עם הבינוי הקיים על גבי חלקה מס׳ 127 בגוש 30052. בהתאם למדידה גרפית על גבי תשריט התכנית עולה, כי השטח המיועד להריסה מסתכם לכדי 300 מ״ר ובמכפלת עלות הריסה בסך של 400 ₪/מ״ר, מתקבלת עלות הריסה כוללת בסך של 120,000 ₪. שמאי המשיבה לא חלק על עלות זו. בשים לב לסבירותה אימצתי את העלות שבשומת המבקשת.
- **מקדם דחייה לתנאים להיתר בניה ושלביות:** שמאית המבקשים טענה כי תחשיב שווי המצב החדש בשומת המשיבה נערך בהתעלם לחלוטין מהתנאים הנקובים בהוראות התכנית לצורך הוצאת היתר בניה ומהשלביות המתחייבת. לטענתה יש להביא בחשבון מקדם דחיה להוצאת היתר בניה ושלביות בשיעור של 83.96% המשקף תקופת דחיה בת 3 שנים, 6%. כתימוכין לכך, הפנתה להכרעת השמאי המכריע אלי כהן לנכס הממוקם בגו״ח 30050/99 ברח׳ הנביאים 51 בירושלים. שמאי המשיבה לא התייחס לטענה זו. לאחר שבחנתי את הוראות התכנית, אני מוצא כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין התנאים והשלביות שבתכנית. בשים לב להוראות התכנית אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% (המבטא דחייה של כשנה)
- **מקדם הפחתה למושע:** כאמור בהכרעתי ביחס לאלמנט המושע במצב הקודם ובפרט לאור העובדה כי הנכס מנוהל מזה שנים רבות במשותף ע״י עו״ד (כפי שזה בא לידי ביטוי במכתב מיום 24/11/2024) ולעובדה כי הבעלים רכשו במשותף את חלקה 128 מעיריית ירושלים בשנת 2020, הרי שאיני סבור כי יש להביא בחשבון אלמנט מושע במקרה הנדון. למעלה מן הצורך אציין, כי גם אם היה מקום להביא מרכיב מושע, הרי שהנני סבור שבמקרה זה, הוא היה חופף עם מקדם הדחייה בגין הדחיה למילוי התנאים להיתר בניה ושלביות, כמפורט לעיל.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי כמפורט להלן:

	שמאי המשיבה	שמאית המבקשים
מ״ר בנוי למסחר	28,500	**30,000**
מ״ר מבונה למסחר	17,000	21,000
מ״ר מבונה למגורים	16,000	14,000
מ״ר מבונה למלונאות	8,000	7,000

בחנתי את מכלול נתוני הצדדים כמו גם את המפורט להלן:

נתוני מס שבח למסחר					
גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה ב-₪	שנת בניה	שטח	שווי מ״ר בנוי ב-₪
030052-0176-008-00	19/12/2022	2,094,000	2014	67	31,254
030052-0162-021-00	08/02/2024	1,200,000	1994	67	17,910
030051-0015-004-00	16/04/2024	3,065,000	1940	100	24,582

נתוני מס שבח למגורים גוש 30052/176 ברחוב מונבז 3 **יח״ד קטנות עם ממ״דים, ב מבנה מגורים המשלב מלונאות ומסחר (כולל חניה)**				
יום מכירה	**שווי מכירה ב-₪**	**שטח**	**חדרים**	**שווי מ״ר בנוי ב-₪**
23/05/2022	2,450,000	52	2	47,115
15/11/2022	1,900,000	51	2	37,255
27/04/2023	2,325,000	55	2	42,273
28/03/2023	2,136,752	62	2	34,464
25/04/2023	2,300,000	59	2	38,983
25/06/2023	2,280,000	51	2	44,706
ממוצע	**2,231,959**	**55**	**2**	**40,799**
בניכוי מע״מ				1.17
בניכוי יזמות				1.20
ע. בניה משלב בהינתן פרויקט מעל מבנה לשימור				10,000
סה״כ שווי מ״ר מבונה ב-₪ (מגלם חניה צמודה)				**19,059**
ממוצע בנטרול חניה			0.85[24]	16,200

24

נתוני מס שבח					
גוש	חלקה	כתובת	תאריך	תמורה	הערות
30028	55	המלך דוד	25/10/2023	200,000	
30864	6	אבא אבן	18/07/2022	160,000	
30076	194	שרי ישראל	20/03/2022	136,752	
משומת אלי כהן 30452 חלקה 38 (עמ׳ 33 סקירת עסקאות השוואה)					
30076	190	מרכז העיר	25/07/2022	83,333	נמכרה חנייה בשטח של 35 מ״ר תמורת 250,000 ₪. לפיכך, הובא בחשבון כי מקום חניה בודד בשטח של כ12- מ״ר מהווה 83,333 ₪
30076	190	מרכז העיר	31/07/2023	125,000	נמכרה חנייה בשטח של 24 מ״ר תמורת 250,000 ₪. לפיכך, הובא בחשבון כי מקום חניה בודד בשטח של כ12- מ״ר מהווה 125,000 ₪
30037	153	חניון ירושלים של זהב רבי עקביא 8	19/03/2024	175,641	

בהינתן פרויקט משולב ובו מגורים (דירות קטנות עם ממ״קים), מסחר ומלונאות, מעל מבנה לשימור, השווי בו נקב שמאי המשיבה בסך של 16,000 ₪ מצוי במתחם הסבירות ועל כן אאמצו (השווי בנתוני ההשוואה כמפורט לעיל מגלם פתרון מיגון בדרך של ממ״קים, על כן לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת בגין רכיב זה).

בשומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן לנכס בגו״ח 30847/5 נקבע שווי למ״ר בנוי מסחר בסך של 30,000 ₪ ולמ״ר מבונה למסחר בסך של 19,000 ₪.

באשר לשווי מ״ר מבונה למלונאות בחנתי את ערכי השווי בשומות הצדדים, כמו גם שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי יהודה פלד בגו״ח 30035/116,117 רח׳ בן סירא, ירושלים, שם בוצעה סקירה של שומות מכריעות שעסקו במלונאות למועדים קובעים בין השנים 2016-2021[25]. בשומתו קבע השמאי המכריע פלד שווי למ״ר מבונה בסך של 7,200 ש״ח למ״ר מבונה למועד קובע חודש יולי 2018. בהתייחס לאמור ובהינתן המועד הקובע במקרה הנדון, הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה בייעוד מלונאות בסך של 7,500 ₪/מ״ר.

לאור מכלול המפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ערכי השווי המתואמים למקרקעין נשוא השומה , הינם כדלקמן:

מהות	שווי ב-₪
מ״ר בנוי למסחר	30,000
מ״ר מבונה למסחר	19,000
מ״ר מבונה למגורים	16,000
מ״ר מבונה למלונאות	7,500

[25] מסקירת השומות המכריעות הנ״ל, עולה כי למעט שומה חריגה שנערכה לשימוש חורג רח׳ שמאי 25 בה הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 9,000 ₪, בארבעת השומות המכריעות הנוספות מנעד השווי נע בין 6,000 ₪-7,500 ₪ למ״ר מבונה ביעוד למלונאות.

<u>תחשיב הכרעה:</u>

שווי המצב הקודם: שווי הבנוי + יתרת זכויות הבניה			
שווי הבנוי			
קומה	שטח מדוד במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
קומת קרקע	746.6	1.00	746.61
קומת מרתף	280.8	0.70	196.56
סה"כ שטח בנוי במ"ר אקווי'			943.17
שווי מ"ר בנוי למסחר ב-₪			30,000
סה"כ שווי בנוי ב-₪			28,295,100
שווי יתרת זכויות הבניה			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי' לקומה	סה"כ
יתרת זכויות בניה במ"ר (שטח סחיר - ש"ע)	426.09	0.70	298.26
שווי מ"ר מבונה למסחר ב-₪			19,000
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה ב-₪			5,666,997
התאמה לבינוי קיים (עלויות בניה ישירות 3,940 ₪ מ"ר * 426.09 מ"ר *25%)			-420,497
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪ (במעוגל)			**33,541,600**

שווי המצב החדש בתכנית מס' 101-0126201				
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה/בנוי ב-₪	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח לשיווק מסחר קומת קרקע	746.61	30,000	1.00	22,398,300
שטח לשיווק מסחר מרתף חזית לרח' יצחק אלישר	280.8	30,000	0.70	5,896,800
שטח עיקרי למלונאות	1,042.63	7,500	1.00	7,819,725
שטח עיקרי למגורים	1,535.52	16,000	1.00	24,568,320
סה"כ שווי גולמי מצב חדש ב-₪				60,683,145
עלויות התאמה לבינוי קיים לפי 2,578 מ"ר *1.25 * 5,200 ₪ * 0.25				-4,189,250
עלות שימור המבנים (4,615 מ"ר * 1,500 ₪ ; כבשומת המשיבה)				-6,922,500
ע.נ. אובדן הכנסות בתקופת הבניה (שנתיים ; 100 ₪/דמ"ש חודשיים *12 חוד'* 943.17 מ"ר אקווי' למסחר ; ש.ה. 6.7% למסחר)				-2,112,992
עלות פיתוח חלקה 127 ופיתוח כיכר עירונית חלקה 113				-192,500
עלות הריסה ופינוי (300 מ"ר*400 ₪/מ"ר)				-120,000
סיכום ביניים				**47,265,900**
סה"כ שווי מצב חדש בכפוף להפחתה בגין תנאים להיתר ב-₪ (מעוגל)			**0.95**	**44,902,600**
השבחה ב-₪				**11,361,000**

10. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. מיקומו של הנכס בקרן הרחובות יוחנן הורקנוס 3 והלני המלכה, מרכז העיר בירושלים.

10.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

10.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת, והבינוי בתחומם.

10.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

10.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

10.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

10.5. המימוש המבוקש – מימוש מלא.

10.6. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות.

10.7. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

11. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי, במקרקעין שבנדון הידועים כגוש 30052 חלקות 144 ו-128, ההשבחה הינה בסך של 11,361,000 ₪ והיטל ההשבחה (50%) הינו בסך של 5,680,500 ₪.

הסכומים הנקובים לעיל יוצמדו כקבוע בחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב