תאריך: 07.05.2026
מס' בקשה/מינוי: 2543-2025
מספרנו: 4155

לכבוד

המבקשות – מרגלית סולומון, רחל מזרחי

באמצעות מר יריב אברהם סיקרון שמאי מקרקעין
דוא"ל: yarivsi@inter.net.il

המשיבה – הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
דוא"ל: txemail@jerusalem.muni.il

באמצעות גב' תמרה דביר שמאית מקרקעין
דוא"ל: tmrdv24@walla.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש (שומה): 30049 **חלקה:** 293 (חלק)
כתובת: רח' יואל משה סלומון 6, מרכז העיר, ירושלים

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מס' 2543-2025 מיום 03.12.2025, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תוכנית מס' 101-0999888 (שם: מלון הרמוני נחלת שבעה תוספת קומות למבנה).

גורם המימוש: אישורה של בקשה להיתר בניה מס' 2001/0093.08[1].

מהות הנכס: קרקע (חלקה), עליה מבנה בן 7 קומות מעל 4 קומות מרתף (חניה) המשמש למלונאות עליו מבוקשת תוספת שתי קומות עם גלריה, אשר בחזיתו מבנה לשימור דו קומתי מסחרי.

3. מועד דיון

ביום 12.02.2026, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתו"ב, מס' סידורי (סע') 9, מס' ישיבה (וועדה) 2025/53, מיום 14.05.2025.

[2] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס הנדון ובסביבתו נערך ביום 24.02.2026, ע"י החת"מ.

נערך סיקור חיצוני כללי לנכס.

נערך ביקור פנימי בגג המבנה, הנכס הוצג ע"י מר בני מזרחי.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' יואל משה סלומון 6, מרכז העיר, ירושלים.
מס' גוש	:	30049 (גוש שומה).
מס' חלקה	:	293.
שטח חלקה רשום[3]	:	793 מ"ר.
שטח חלקה (תצ"ר)	:	793 מ"ר (ע"פ תצ"ר בגוש שומה, מס' תצ"ר 1268/2006 ע"פ תכנית מק/7727).
זכויות רשומות	:	בעלויות, סלומון מרגלית (החלק בנכס - 1/2), מזרחי רחל (החלק בנכס - 1/2).
מהות הנכס	:	קרקע (חלקה), עליה מבנה בן 7 קומות מעל 4 קומות מרתף (חניה) המשמש למלונאות עליו מבוקשת תוספת שתי קומות עם גלריה, אשר בחזיתו מבנה לשימור דו קומתי מסחרי.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י גב' תמרה דביר - שמאית מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשות, נערכה ע"י מר יריב אברהם סיקרון - שמאי מקרקעין.
- העתק מכתב הודעה בדבר חבות בהיטל השבחה - בקשה להיתר, העתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, מס' חשבון 3863500001, מיום 16.10.2025.
- העתק תיק מידע להיתר, מאת מחלקת המידע והמיפוי עיריית ירושלים, מיום 31.07.2023.
- העתק דף מידע תכנוני כולל על יחידת קרקע.
- העתק תוכנית הבקשה להיתר בניה מס' 2001/0093.08 תאריך הפקה: 22.04.2025. העתק (חלקי) לתוכנית הבקשה עם טבלת שטחים (טופס 1 בהתאם למשיבה) תאריך הפקה 22.05.2024.
- העתק מפה להיתר בניה, תאריך גמר התכנית 20.06.2023.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים, מפנקס השטרות, מיום 21.05.2024 ומיום 26.11.2025.
- העתק הסכם (שכירות) שנחתם ביום 12.11.2007, ו- 3 העתקי תוספות להסכם (להשכרת שטחים נוספים בחניון המבנה ובמבנה מסחרי לשימור) שנחתמו ביום 21.07.2008 וביום 13.09.2012.
- מכתב תשובת המשיבה (הוועדה מקומית), לשומה האחרת (שומת המבקשות), מיום 10.02.2026.
- דיון, (באמצעות שיחת ועידה בוידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- קווים מנחים, פרק ל': עריכת שומות לבתי מלון, מרץ 2023 - מאת אגף שומת מקרקעין.
- העתק שומת מקרקעין מקיפה, נערכה ע"י מר ארז כהן שמאי מקרקעין, גו"ח 30052/5,6, רח' יפו 4 פינת חבצלת 3,4 ירושלים, מיום 19.11.2023 (מועד קובע 30.09.2023).

[3] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, ובהתאם למידע בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס השטרות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- העתק הודעה מיום 18.12.2024, מאת גב' עידית שניר רו"ח (עו"ד), מנהלת כספים ופיתוח עסקי רשת מלונות אטלס, הכוללת נתוני שכירות של הנכס הנדון לשנים 2022 - 2023.
- העתק גליון תצ"ר מס' 1268/06.
- אומדני עלויות בניה (למ"ר) - פרק 4, בתי מלון, יוני 2023 - ספריית דקל - נספחים ועלויות לבניה.
- העתק מכתב, הצעת מחיר, לתוספת 2 תחנות עליונות לזוג מעליות בנכס הנדון, מחברת אלקטרה מעליות, מיום 26.01.2026.
- העתק פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתו"ב, מס' סידורי (סע') 9, מס' ישיבה (וועדה) 2025/53 מיום 14.05.2025 (ומידע אינטרנטי בעניינה של החלטה זו).
- תכניות רלוונטיות החלות על הנכס הנדון.
- פסקי דין, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- תכתובות דוא"ל שונות, בעניין שאלות הבהרה לשמאיי הצדדים.
- שונות (כגון: מידע בתיק הבניין האינטרנטי, תחשיבי הצדדים, ביקור בנכס ובסביבתו, עסקאות מכר, סקירת שיעורי תשואה בנדל"ן עסקי מאת אגף שומת מקרקעין, תצ"אות שונות וכיוצ"ב).

7. מועד קובע

סע' 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין ....."*.

סע' 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"**תחילתה של תכנית**, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון"*.

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	כללי
תכנית מס' 101-0999888 (שם: מלון הרמוני נחלת שבעה תוספת קומות למבנה)	01.07.2023	פרסום ברשומות 14.06.2023, י.פ. 11417, עמ' 6869 פרסום אחרון בעיתונים, 16.06.2023

8. תיאור הנכס והסביבה

תיאור הנכס: הנכס הינו חלקה (קרקע), עליה מבנה בן 7 קומות מעל 4 קומות מרתף (חניה) המשמש למלונאות שעליו מבוקשת תוספת שתי קומות עם גלריה, אשר בחזיתו מבנה לשימור דו קומתי מסחרי. מבנה המלונאות הוקם מכוחה של תכנית מס' 917 א' אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 12.02.1998 (בהיתרי בניה מס' 2001/0093.00 / 49900 (שלב א') ו- 2001/0093.03 / 54480 (שלב ב'), אשר אושרו ביום 09.09.2002 וביום 04.07.2005 בהתאמה).

בשתי הקומות התחתונות של בית המלון קיימת גישה למבנה דו קומתי מסחרי לשימור אשר בחזית החלקה (בהתאם להיתר בניה מס' 2001/0093.00 (שלב א') המבנה עבר שימור ותיעוד ומהווה חלק ממבנה המלון, במבנה לשימור לא מוצע כל שינוי ביחס למאושר כיום בהיתר במימוש הנדון).

בהתאם לבקשה להיתר האחרונה, בקשה מס' 2001/0093.07, סה"כ שטח המבנה המבוקש מעל הקרקע הינו 2,667.10 מ"ר (עיקרי ושירות), וסה"כ השטח מתחת לקרקע הינו 2,210.29 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מבנה בית המלון כולל בין היתר:

- **4 קומות מרתף** - הכוללים 30 מקומות חניה ו- 2 מקומות חניה לנכים, 2 מעליות, גרם מדרגות ממ"ק, מחסנים, מערכות טכניות, חדר אוכל ומלתחות לעובדים, חדר פעילות, חדר ישיבות, משרד. הכניסה לקומת המרתף הראשונה הינה באמצעות רמפת כניסה מרח' רבן זאב, והגישה ליתר קומות המרתף נעשית באמצעות מעלית מכוניות מקומת המרתף הראשונה.
- **קומת קרקע** - כוללת לובי כניסה כפול, מטבח, חדר אוכל, חדר מנהלת, ח. שירותים, חדר מזוודות 5 יחידות מלונאיות (מתוכם 1 ממ"ק), 2 מעליות ו- 3 גרמי מדרגות נפרדים (שניים מהם מובילים גם לקומות המרתף).

  בקומת הקרקע קיימים 2 כניסות: כניסה ראשית מרח' יואל משה סלומון (מדרחוב) וכניסה אחורית מרח' רבן זאב (רחוב ללא מוצא).
- **קומה 1** - קומה חלקית (קומת גלריה), עם 7 יח' מלונאיות (מתוכם 1 ממ"ק) ומרפסת פתוחה.
- **קומות 2-6** - כל אחת מהקומות כוללת 10 יח' מלונאיות (מתוכם 1 ממ"ק).
- **קומת גג** - במרכזה מבנה למערכות טכניות של המעליות, מרפסת טכנית וגג פתוח.

סה"כ בבית המלון קיימים 62 יחידות מלונאיות מתוכן 8 ממ"קים (יוער, פירוט מס' היח' המלונאיות הינו בהתבסס על המפורט בתשריט הבקשה הנדונה, נראה כי לא קיימת התאמה מלאה בהתאם לתשריט הבקשה להיתר האחרונה 2001/0093.07 שבעניינה לא אותר היתר הבניה).

במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 2001/0093.08 (גורם המימוש) מבוקשת תוספת 2 קומות למבנה הקיים הכוללות סה"כ תוספת 14 יח' מלונאיות (מתוכם 2 ממ"ק), בחלוקה ל- 8 יח' בקומה 7 ו- 6 יח' בקומה 8 כאשר ביחידות המלונאיות בקומה 8 מתוכננת קומת גלריה. קומת גלריה זו תשמש במרכזה למערכות טכניות, וביתר שטחה תשמש כקומת גלריה חלקית ליחידות המלונאיות בקומה העליונה (קומה 8).

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי המבנה הנדון, ידועה כחלקה מס' 293 בגוש שומה מס' 30049, וסה"כ שטחה הרשום של החלקה הינו - 793 מ"ר (רישום בפנקס השטרות).

צורתה של החלקה בלתי רגולרית, בהתאם למפורט במפה להיתר בניה (תאריך גמר תכנית 20.06.2023) מידות החלקה הנדונה, כדלקמן: רוחב חזית מזרחית (רח' יואל משה סלומון) 14.61 מ' וביתרת החזית (חלקה 294) 8.13 מ', אורך חזית דרומית (גובלת בחלקה 244) 29.86 מ' (4.1 מ' + 9.53 מ' + 16.23 מ') וביתרת החזית (חלקה 294) 6.02 מ', רוחב חזית מערבית (רח' רבן זאב) 24.87 מ' (5.64 מ' + 4.27 מ' + 8.8 מ' + 6.16 מ'), אורך חזית צפונית (גובלת בחלקה 187) 34.55 מ' (8.43 מ' + 6.45 מ' + 7.24 מ' + 12.43 מ') - המידות תואמות בקירוב למפורט בהעתק גליון תצ"ר מס' 1268/2006, בכפוף להפרשים מזעריים.

גבולותיה של החלקה, כדלקמן:

מזרח: רח' יואל משה סלומון (לשעבר רח' נחלת שבעה), חלקה מס' 294 / דרך סלולה מחופה אבנים משתלבות / אבן.

דרום: חלקה מס' 294 ושביל / דרך סלולה מחופה אבן.

צפון: חלקה מס' 187 / מבנה.

מערב: רח' רבן זאב / דרך סלולה מחופה אבנים משתלבות / אבן.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם במדרחוב יואל משה סלומון (רח' נחלת שבעה לשעבר), "מרכז העיר" (שכ' "נחלת שבעה"), ירושלים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

האזור מהווה מוקד פעילות עירונית ותיירותית, ובסביבת הנכס מצויים מוקדי מסחר, בילוי ופנאי, ובהם מדרחוב נחלת שבעה (רח' משה יואל סולומון), מדרחוב בן יהודה וכיכר המוזיקה, בשנים האחרונות בוצעו באזור עבודות פיתוח ושדרוג סביבתי, ובסמוך מדרום הוקם מוזיאון הסובלנות.
סביבת הנכס מאופיינת בבינוי עירוני וותיק הכולל מבני מגורים, בחלקם מבנים לשימור, עם שימושי מסחר בקומות הקרקע, לצד מבנים ופרויקטים עירוניים חדשים יותר המשלבים שימושי מסחר, מגורים מלונאות ותעסוקה. בקרבת הנכס קיימים בתי מלונות, כגון: הרברט סמואל, רשת מלונות סמארט ועוד.
רח' יואל משה סלומון (לשעבר רח' נחלת שבעה) משמש לתנועת הולכי רגל בלבד (מדרחוב), תחילתו בצפון במפגשו ברח' בן יהודה / יפו, וסיומו בדרום במפגשו ברח' יוסף ריבלין / הלל.
רח' רבן זאב הינו רחוב ללא מוצא, הגישה לרח' הינה מצפון במפגשו עם רח' שמאי.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, מדרכות, דרכים מחופות אבנים משתלבות / אבן, דרך סלולה המחופה אספלט, תשתיות חשמל, מים, ניקוז וביוב וכדומה.

נגישות: הנגישות אל החלקה הינה מצדה המזרחי המהווה גישה להולכי רגל בלבד (נגישות מרח' יואל משה סולומון), נגישות מצדה המערבי (רח' רבן זאב) המהווה גישה להולכי רגל ולחניון התת"ק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס:

מצב קודם

תכנית מס' 2422

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3555, ביום 03.05.1988. פרסום לאישור בעיתונים ביום 26.05.1988.

יעוד: בהתאם למפורט בתשריט התכנית, **הנכס הנדון בייעוד איזור מסחרי מיוחד.**

שימושים: חנויות, בתי קפה ומסעדות, מזנונים ובארים, מספרות ומכוני יופי, משרדי נסיעות וסוכניות תיירים, משרדים ומכוני העתקות אור, מועדונים, ספריות, גלריות אמנות,בתי מלאכה, דירות מגורים ובתי כנסת.

תכנית מס' 917 א'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4617, ביום 12.02.1998.

מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד לשטח למלונאות.
ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 ושטח ציבורי פתוח למעבר ציבורי.
ג. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי למעבר ציבורי להולכי רגל.
ד. קביעת בינוי ופיתוח להקמת מלון דירות בהתאם לנספח הבינוי.
ה. קביעת שטחי בניה המירביים במגרש חדש מס' 1 ל- 5,151 מ"ר.
ו. הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 7 קומות מעל 4 קומות תת קרקעיות.
ז. קביעת הוראות בגין בניין לשימור ותוספת קומה מעליו בהתאם לנספח הבינוי.
ח. איחוד וחלוקה חדשה ועוד.

יעוד: בהתאם למפורט בתשריט התכנית, **הנכס הנדון בייעוד שטח למלונאות,** מגרש מס' 1.

שטח למלונאות:

- על השטח יוקם מלון דירות בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט 2 הקומות הראשונות של המבנה מיועדות למסחר מיוחד.
- הבניין המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב הוא בניין המיועד לשימור. תותר תוספת קומה וגג רעפים מעליו.
- שטחי הבניה המירביים המותרים 5,176 מ"ר, מהם 2,793 מ"ר שטחי עזר, ו- 2,383 מ"ר שטחים עיקריים, הכל בהתאם לטבלאות שטחי בניה המפורטות להלן:

טבלת שטחי בניה **מתחת לפני הקרקע** שימושים עיקריים ושטחי שירות			
מפלסים	שטחי שימושים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
-12.00	-	634	634
-9.00	-	605	605
-6.00	-	605	605
-3.00	-	554	554
סה"כ		2,398	2,398

-

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טבלת שטחי בניה **מעל פני הקרקע** שימושים עיקריים ושטחי שירות			
מפלסים	שטחי שימושים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
+0.00	605 (1)(2)	28	633
+3.00	393 (3)	28	421
+6.00	272	54	326
+9.00	272	54	326
+12.00	272	54	326
+15.00	272	54	326
+18.00	272	54	326
+21.00	-	69	69
סה"כ	2,358 (4)	395	2,753

-

סה"כ שטחים			
מפלסים	שטחי שימושים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
-	2,358	2,793	5,151

(1) כולל המבנה הקיים בשטח 104 מ"ר.

(2) כולל 282 מ"ר שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור.

(3) כולל 120 מ"ר שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור.

(4) כולל סה"כ שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור - 402 מ"ר.

- מספר הקומות המירבי הוא 7 קומות, בתוספת 4.5 מ' לחדר מעלית, בהתאם לנספח מס' 1.
- לא תותר כל חריגה ממעטפת הבניין המוצגת בנספח מס' 1.
- הועדה המקומית תקבע בהיתר הבנייה את השימושים בכל שטח ושטח משטחי התכנית. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה.
- <u>תמצית תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע</u>:

1. היתר הבניה יאושר בשני שלבים, כמצויין בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות הבאות: בשלב ראשון - ינתן היתר לביצוע הבניה עד למפלס 6.00+ (4 קומות תת קרקעיות, ושתי קומות המסחר) ולשיפוץ הבניין לשימור.
   רק לאחר ביצוע בפועל של ההיתר הבניה כאמור לשביעות רצון מהנדס העיר וקבלת אישור מאגף הפיקוח בעיריית ירושלים, יאושר היתר לבניית הקומות הנותרות.
2. במפלסים 0.00+ ו- 3.00+ בשטח המסומן בנספח מס' 1, בקווים אלכסונים על הרקע, תהא זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן, תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר.
3. תנאי למתן היתר תיעוד היסטורי ופיסי של הבניין המיועד לשימור ושל הבניין המיועד להריסה.

- <u>תמצית הוראות בנייה באבן והוראות אדריכליות</u>:

1. מבנה הקיים המיועד לשימור, תותר מעליו תוספת של 4-5 נדבכי אבן, אשר יבנו באותם גדלים באותו סוג, סיתות, וגוון, ובאותו סוג פוגה של הנדבכים הקיימים בבניין לשימור.
2. שתי הקומות התחתונות בבניין החדש (שלב ראשון), יתוכננו ויבוצעו באבן טבעית מרובעת ומוסתת בסיתות תלטיש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

3. חלקו המרכזי הגבוה של הבניין (שלב שני), יתוכנן ויבנה מאבן טבעית מרובעת בסיתות תלטיש למעט בחזיתו המזרחית שתעוצב בהתאם לנספח מס' 1 ותכיל מגוון חלונות בעיצוב מיוחד.

- במקרה והבניה על פי נספחי הבינוי, אינה מאפשרת לכלול את כל זכויות הבניה שנקבעו בהוראות התכנית, יש לראות על פי נספחי הבינוי את מיצוי כל זכויות הבניה שנקבעו בתכנית ולא ינתנו כל זכויות בניה מעבר לכך.

<u>תכנית מס' מק/7727</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5551, ביום 12.07.2006.

<u>מטרות התכנית</u>: חלוקת מגרש 1 בתכנית מס' 917 א' לשני מגרשים חדשים, הגדלת שצ"פ ושינוי יעוד.

<u>יעוד</u>: **שטח למלונאות.**

<u>מס' מגרש</u>: 1.

<u>שטח למלונאות</u>: שינויים לתכנית מס' 917 א' לגבי שטח למלונאות, להלן:

- תותר חלוקת מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 917 א' לשני מגרשים חדשים.
- תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח מגרש חדש מס' 2 לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש מס' 1 על חשבונם. ביצוע בפועל של פיתוח שטח מגרש חדש מס' 2 יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 על חשבונם בלבד.

השלמת ביצוע הפיתוח במגרש 1 להנחת דעת עיריית ירושלים תהיה תנאי למתן טופס 4 בשטח מגרש חדש מס' 1. אחזקת שטח מגרש חדש מס' 2 תהא באחריות עיריית ירושלים.

<u>שטח פתוח ציבורי</u>: בהתאם למפורט בתשריט התכנית מגרש מס' 2[4], בייעוד שטח פתוח ציבורי, יפותח כרחבה פתוחה ולא תותר בו כל בניה או שימוש חורג.

<u>מצב חדש</u>[5]

<u>תכנית מס' 101-0999888</u> <u>(שם: מלון הרמוני נחלת שבעה תוספת קומות למבנה)</u>

פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 11417, עמ' 6869, ביום 14.06.2023, פרסום אחרון בעיתונים 16.06.2023.

<u>דברי הסבר לתכנית</u>: המבנה נשוא התוכנית נמצא בשכונת נחלת שבעה ברח' יואל משה סלומון מס' 6 בשתי הקומות התחתונות של המבנה בקטע הפונה לרחוב סלומון, קיים חיבור למבנה היסטורי לשימור אשר במסגרת היתר 2001/0093.00 עבר תהליך שימור ותיעוד והוא חלק אינטגרלי ממבנה המלון.

מבנה המלון, ביעוד מלונאות ע"פ תוכנית 917א, הוא בניין בן 7 קומות מעל מפלס הרחוב, 57 חדרים אשר נבנה בתחילת שנות ה 2000. בתוכנית זו מוצעת תוספת של 2 קומות ו- 15-17 חדרים חדשים וכן בריכה על גג המבנה ביעוד "תיירות". במבנה לשימור לא מוצע כל שינוי ביחס למאושר כיום בהיתר. אופי התוספת המוצעת היא בבניה קלה מחומר מתכתי של גג מעוגל.

---

[4] בהתאם למפורט בגליון תצ"ר 1268/06 (ובמערכת אינטרנטית GIS / אתר govmap) מגרש 2 הינו חלקה 294 בגוש שומה 30049.

[5] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים "מצב חדש" הוגדר טרם אישורה של תוכנית מס' 101-0999888.

לפיכך, בעניינה של החלטה זו, בהעדר מחלוקת בין הצדדים, הגדרת "מצב חדש" הינה בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה.

למען הסר כל ספק, יובהר, כי נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת/ים".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מטרת התכנית: הוספת 2 קומות ותוספת חדרי מלון למבנה מלון קיים בן 7 קומות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הוספת 2 קומות מלון ו- 15 עד 17 חדרי מלון נוספים לקיים.
2. תוספת המבנה תהיה בבניה קלה, ע"פ המפורט בנספח הבינוי.
3. הוספת בריכת שחיה בגג.
4. שינוי יעוד משטח למלונאות ליעוד תיירות.
5. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
6. קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
7. קביעת בינוי בגובה של 31.00+ מעל 0.00.
8. קביעת מס' חדרי מלון: 17 חדרים מקסימום.
9. קביעת קווי בניין.
10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
12. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
13. קביעת הוראות שימור.

יעוד: בהתאם למפורט בתשריט התכנית, **הנכס הנדון מסומן כמגרש 1 ביעוד תיירות.**

שימושים: בתי מלון, אכסון מלונאי, אכסניות ויחידות אירוח הכוללים שרותי מלונאות ותיירות כגון מסעדות ובתי קפה, אולמות כנסים, מכוני ספורט, בריכות שחיה וכדומה.

הוראות בינוי:

1. היקף המלונאות לא יקטן מ- 500 מ"ר שטח עיקרי.
2. הבינוי המלונאי יהיה בחטיבה ולא יפוצל בין קומות המבנה הכולל שימושים אחרים.
3. המרת שטחי מלונאות לשימושים אחרים תהווה סטייה ניכרת.
4. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.

אדריכלות:

1. **תותר הקמת 2 קומות נוספות על הקיים של חדרי מלון,** סה"כ מבנה בן 9 קומות.
2. תותר הקמת בריכה בגג המבנה בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו ובהתאם לתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה) ו/או לתיקונים ותקנות אחרות לעת מתן היתר למבנה זה.
3. בריכת השחייה על הגג לא תחשב כתוספת שטח בניה על מפורט בתוכנית זו ובסעיף 5 בפרט.

מרפסות:

1. עומק המרפסות יהיה עד 1.20 מ'.
2. שטחי מרפסות עבור יחידות האחסון המלונאי יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.
3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליחידת אחסון מלונאי.
4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.
5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
7. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.

<u>גגות</u>: מתקנים טכניים יוצבו על הגג מעל פיר חדר המדרגות הקיים באזור נסתר כמופיע בחתך. לא יותרו מתקנים בולטים מפני הגג המשופע.

<u>חניה</u>: לא מוצעים מקומות חניה נוספים בתוכנית זו, יש לציין כי מבנה המלון בסמוך לציר הרכבת הקלה.

<u>עיצוב אדריכלי</u>: הבניה תבוצע בחומר קל מתכתי כגון: אבץ, נחושת, פח אלומיניום וכיוצ"ב בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

<u>תנאים למתן היתר בניה יהיו</u>:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט של תוספת המבנה הכולל חתכים, חזיתות, פרטים, מיקום מערכות ופירים, פרטי הגג וחומרי הגמר.

<u>שימור</u>: שימור המבנה יהיה ע"פ תוכנית 917/א סעיפים מס': 10.ב. 10.ז.10,11.יד.1.א-ט, יצוין כי לא מוצע כל שינוי בבניין לשימור כפי שאושר בתוכנית 917/א.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה</u>:

גודל מגרש (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	תכסית (% מתא שטח)	מס' יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מס' קומות עילי	מרפסות (מ"ר)
	עיקרי	שירות	עיקרי+שירות					
839.97	2,520	920	(1)	(1)	(2) 17	(3) 32	(4) 9	(5) 45

(1) עפ"י המאושר בתכנית 917א.

(2) חדרי מלון.

(3) גובה מבנה לשימור: 8.05 מ' מעל 0.00 בהתאם לנספח הבינוי. לא תותר תוספת קומות מעל המבנה לשימור והדבר יהווה סטיה ניכרת.

(4) ישנה קומה נוספת טכנית מובלעת בחלל שיפוע הגג ראה חתך נספח הבינוי.

(5) מרפסות בנוסף לשטח העיקרי - **תוספת לשטחים העיקריים לשימוש מרפסות בלבד.**

<u>הוראות טבלה</u>:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

ב. מס' הקומות מעל כניסה קובעת כפי שמופיע אינו כולל גג טכני.

ג. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי החניה ומחסנים. כל סטיה מהוראות תוכנית זו תחשב סטיה ניכרת.

ד. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועה אל מעליה וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

ה. יותר ניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע לטובת שטחי שירות מעל הקרקע לצורך עמידה בדרישות טכניות של הרשויות.

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנה עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה ת"ק. בעל ההיתר יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שייקבע ע"י הרשויות.
3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
4. תכנון מפורט להולכי רגל בתיאום עם מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.
5. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
6. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
7. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
8. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

<u>רישוי</u>

להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים וכפי שאותר בתיק הבניין האינטרנטי באתר המשיבה:

א. היתר בניה מס' 49900 - מיום 09.09.2002.

מס' בקשה 2001/0093.00, הבקשה אושרה על פי החלטת רשות הרישוי מיום 17.06.2002.

<u>מותר</u>: הקמת 4 קומות חניה ו- 2 קומות למלונאות ומסחר - לבניה בשלב א'.

<u>תיאור הבקשה</u>: מבקשים היתר להריסת מבנים קיימים במגרש, למעט בנין המיועד לשימור הפונה לרח' סולומון, ולהקמת מלון דירות בשני שלבים, כדלקמן:

<u>4 קומות חניה תת"ק</u> - מצוידים במעלית גישה למכוניות למפלסי החניה השונים, כניסה לחניה ברמפה מכיוון רח' שמאי, מפלסי החניה כוללים שטחי אחסנה, מתקנים טכניים, ממ"ק טרנספורמטור ומאגר מים.

<u>קומת כניסה במפלס 0.00+</u> - כוללת שטחי מסחר ומלונאות, משולבת בבניין לשימור הקיים בפינה הצפונית-מזרחית, מבוקשת רחבה ציבורית פתוחה ומקורה עם זיקת הנאה לציבור כמאושר בנספח.

<u>בבנין לשימור</u> - מבקשים הנמכת רצפת הבנין המקורי, בניית תקרת ביניים והגבהת הגג וכן הקשתות, ליצירת מבנה דו-מפלסי. בקומה הראשונה – ישמש כמסעדה ובמפלס 3.00+ מסחר.

<u>קומת מסחר ומלונאות במפלס 3.00+</u> - ובה גלריה הפונה לרחבה הציבורית שבמפלס 0.00+ ובהיקפה חנויות.

המוצע תואם תב"ע 0917 א' המאושרת, למעט שינויים קלים בצורת הגרעינים וכן שינויים קלים בתפרוסת החנויות.

<u>הערת הח"מ</u>: בהתאם לתיאור הבקשה בתשריט ההיתר, המלון הוקם בסיווג מלון עירוני דרגה C.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. היתר בניה מס' 52459 - מיום 04.05.2004.

מס' בקשה 2001/0093.1, הבקשה אושרה על פי החלטת רשות הרישוי מיום 25.09.2003.

מותר: שינויים ב- 2 קומות המסחר: במחיצות, בפתחים, במדרגות.

ג. היתר בניה מס' 52901 - מיום 22.08.2004.

מס' בקשה 2001/0093.2, הבקשה אושרה על פי החלטת רשות הרישוי מיום 08.07.2004.

מותר: פיצול היתר מס' 52459 ותוספת מדרגות זמניות למבנה ההיסטורי.

ד. היתר בניה מס' 54480 - מיום 10.07.2005.

מס' בקשה 2001/0093.3, הבקשה אושרה על פי החלטת רשות הרישוי מיום 20.03.2005.

מותר: הקמת 5 קומות לבית המלון - לבניה בשלב ב'.

בהתאם לתשריט ההיתר נראה כי אושרו 48 יח"ד מלונאיות (מתוכן 5 ממ"ק).

ה. היתר בניה מס' 55531 - מיום 29.01.2006.

מס' בקשה 2001/0093.4, הבקשה אושרה על פי החלטת רשות הרישוי מיום 05.01.2006.

מותר: תכנית שינויים - שינוי פונקציות בחניון, שינוי בחומרי בניה.

ו. היתר בניה מס' 57574 - מיום 26.02.2007.

מס' בקשה 2001/0093.5, הבקשה אושרה על פי החלטת רשות הרישוי מיום 11.02.2007.

מותר: שינויים שבוצעו במהלך הבניה לצורך קבלת טופס 4.

ז. היתר בניה מס' 60254 - מיום 19.11.2008.

מס' בקשה 2001/0093.6, הבקשה אושרה על פי החלטת רשות הרישוי מיום 07.08.2008.

מותר: התקנת ויטרינה זכוכית, דלת פלדה בחניון ושינוי בביצוע חיפוי אבן.

ח. היתר בניה מס' 106511 - מיום 13.01.2014.

הערת החו"מ - לא אותר היתר הבניה המילולי, אותר תשריט הבקשה להיתר (לא אותר תשריט היתר חתום), יוער כי הצדדים התבקשו להמציא את היתר הבניה (מילולי ותשריט) אולם נתקבל מאת הצדדים רק העתק תשריט הבקשה להיתר – המידע כאן הינו בהתבסס על המפורט באתר המשיבה.

מס' בקשה להיתר 2001/0093.7, הבקשה אושרה על פי החלטת ועדת משנה מיום 18.04.2013[6].

מותר: לאשר את ההקלה שפורסמה לשימוש חורג לתקופה של 8 שנים.

מהות הבקשה: שינויים בבניין קיים ללא שינוי בשטחים ושימוש חורג מהיתר ומתכנית ממסחר למלונאות.

תיאור הבקשה (כמפורט בתשריט הבקשה): שינוי שטחי מסחר לשטחי חדרי מלון במפלסים: 0.00 +3.00 ללא שינוי סך השטחים הקיימים בהיתר מאושר 2001/0093.5.

הערת החו"מ: בהתאם לעיון בתשריט הבקשה להיתר הבניה נראה כי נוספו 11 יחידות מלונאיות (מתוכם 2 ממ"ק), סה"כ נוספו 9 יח' מלונאיות.

[6] הבקשה אושרה לאחר שנדחתה בהחלטת רשות הרישוי ביום 13.01.2013, בשל היקף השימוש החורג המבוקש המשנה באופן מהותי את הוראות התכנית ונספחיה ועל כן ההליך הנכון לבקשה מסוג זה הינו בתב"ע בסמכות מקומית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן טבלת שטחים קיימים מתוך תכנית הבקשה להיתר הבניה:

המפלס בבניין	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
-12.00	85.0	521.43	606.43
-9.00	9.7	536.94	546.64
-6.00	-	547.22	547.22
-3.00	17.3	492.7	510.0
±0.00	549.4	34.1	583.5
3.00	319.3	89.6	408.9
6.00	220.6	108.9	329.1
9.00	217.1	102.3	319.6
12.00	217.1	102.3	319.6
15.00	217.1	102.3	319.6
18.00	217.1	102.3	319.6
21.00	-	67.2	67.2
סה"כ בניה	**2,069.5**	**2,807.3**	**4,876.8**
מעל לקרקע	**1,957.5**	**709.0**	**2,069.5**
מתחת לקרקע	**112.0**	**2,098.29**	**2,807.3**

ט. בקשה להיתר בניה מס' 2001/0093.8 - תאריך הגשה מקוונת 22.05.2024 (מס' הגשה 315957). בהתאם למפורט בפרוטוקול החלטת וועדת המשנה, מס' סידורי 9, מס' וועדה 2025/53, מיום 14.05.2025, כדלקמן:

כתובת: יואל משה סלומון 6, מרכז העיר.

מהות הבקשה: תוספת שתי קומות עם גלריה למבנה מלונאי קיים.

החלטה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בתנאים. לאשר תוספת של 14 חדרי מלון למלון הרמוני.

חניה: עבור תוספת חדרים למלון קיים לא נדרש תוספת חניות עפ"י תב"ע מאושרת 101-0999888 סעיף חניה (ד), התקבל אישור חניה ע"י מח' הסדרי תנועה.

בעלויות: התקבלה חתימת חברת מזרחי סלומון רחל.

הערת הח"מ: בהתאם לעיון בתשריט הבקשה להיתר הבניה, מבוקשת תוספת 2 קומות מעל מבנה הקיים, וכן קומה טכנית וגלריות וגג מעוגל מבנייה קלה בהתאם להוראות התכנית.

בקומה 7 (מפלס 21.10+) מוצעות כ- 8 יחידות מלונאיות מתוכם 1 ממ"ק, 2 גרמי מדרגות, 2 מעליות מבואה וחדר שירות.

בקומה 8 (מפלס 24.19+) מוצעות כ- 6 יחידות מלונאיות מתוכם 1 ממ"ק, 2 גרמי מדרגות, 2 מעליות מבואה וחדר שירות. מעליהן מוצעת קומת גלריה (מפלס 27.28+) אשר תשמש בחלקה להוספת גלריות ליחידות המלונאיות בקומה 8 ובחלקה לשימושים טכניים עבור מערכות המבנה.

מעל קומת הגלריה (קומה טכנית) מתוכנן גג עליון (מפלס 30.40+) הכולל גג סופי למבנה, בכפוף לעמידה בגובה המותר בהתאם להוראות התכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טבלת שטחי בנייה מתוך תשריט הבקשה להיתר הבנייה[7]

			למטרות עיקריות						למטרות שירות								סה"כ שטח בניה		אחר	
			מוצע		סה"כ				מוצע			קיים	סה"כ						מוצע	
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	בתי מלון ובתי אירוח אחרים מוצע	עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח תמגרש[%]	מרחב מוגן דירתי מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	שטח עזר מלונאות מוצע	מבואות וחדרי מדרגות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות	אחוז משטח תמגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח תמגרש[%]	מרפסות דיז לא מקורה מוצע	הורדה מוצע	אחר הורדות סה"כ
21.10	לא	7	201.03	9.41	210.44	210.44	18.77	14.35	49.94	7.20	23.41	23.41	23.41	71.49	8.47	305.34	27.24	13.40	22.53	35.93
24.19	לא	8	175.96	5.80	181.76	181.76	16.21	13.37	49.93	7.20	23.41	23.41	23.41	70.50	8.38	275.67	24.59	14.17	22.31	36.48
27.28	לא	גג	48.46		48.46	48.46	4.32			14.19				14.19	1.27	62.65	5.59		2.62	2.62
		מעל הקרקע	425.45	15.21	440.66	440.66	39.30	27.72	99.87	28.59	46.82	46.82	46.82	156.18	18.12	643.66	57.42	27.57	47.46	75.03
		מתחת הקרקע																		
		סה"כ המבנה	425.45	15.21	440.66	440.66	39.30	27.72	99.87	28.59	46.82	46.82	46.82	156.18	18.12	643.66	57.42	27.57	47.46	75.03

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	425.45	15.21	440.66	440.66	39.30	27.72	99.87	28.59	46.82	46.82	46.82	156.18	18.12	643.66	57.42	27.57	47.46	75.03
		מתחת הקרקע																		
		סה"כ המבנה	425.45	15.21	440.66	440.66	39.30	27.72	99.87	28.59	46.82	46.82	46.82	156.18	18.12	643.66	57.42	27.57	47.46	75.03

<u>הערת הח"מ</u>: בהתאם לנראה בתשריט בקשה להיתר יח' מלונאית בקומה 1 פוצלה ל- 2 יח' מלונאיות, כך שסה"כ בקומות הקיימות יש 60 יח' מלונאיות (בקומה 1, 7 יח' מלונאיות מתוכם 1 ממ"ק).

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית וכיוצ"ב, ואין בה לקבוע את הזכויות התכנוניות ו/או הרישוי האמור והמפורט הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד, כל השטחים המפורטים הינם לצורכי החלטה זו בלבד.

[7] תאריך הפקה: 22.04.25 ,09:46:26, מספר בקשה להיתר: 2001/0093.08.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 864339 מיום 26.11.2025, המהווה העתק רישום מפנקס השטרות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, להלן עיקרי תמציתו:

גוש שומה: 30049.

חלקה: 293 (המספרים הישנים של החלקה 30049/273).

הנכס נוצר ע"י שטר: 30295/2010, מיום 22.10.2010, סוג השטר: פרצלציה לא רצונית.

שטח החלקה: 793 מ"ר.

בעלויות:

מהות הפעולה	תאריך	הבעלים	החלק בנכס
צוואה	05.11.2019	סלומון מרגלית	1/2
צוואה	27.03.2024	מזרחי רחל	1/2

משכנתאות: בעלי המשכנתה - בנק לאומי לישראל בע"מ,
דרגה - ראשונה, סכום: 18,500,000 ₪, החלק בנכס - בשלמות,
שם הלווה: מזרחי אליהו, סלומון מרגלית, סלומון דב גלעד, סלומון יעקב רענן.

הערות:

- 2 הערות תיקון טעות סופר, מיום 05.1.2020, מהות פעולה מקורית - הערת אזהרה, בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה. שם המוטב: מזרחי – סלומון, נכס ברחוב סלומון 6 ירושלים.
- הערה לפי תקנה 27א' וסעיף 126 לחוק, מיום 22.12.2010, שם המוטב: הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
- הערת אזהרה, מיום 22.12.2010, שם המוטב: חברת החשמל לישראל בע"מ.
- 2 הערות על יעוד מקרקעין תקנה 27, מיום 04.07.2014 ו- 24.11.2013. שם המוטב: הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

זיקת הנאה: מהות הזיקה - חלקה כפופה, זיקת הנאה עפ"י סעיף טו שבתקנון תוכנית מס' 917א' בהתאם לתשריט מצורף התואם תב"ע מס' 7727. שם המוטב: הציבור.

חוזה שכירות

בהתאם למפורט בהעתק הסכם שכירות, שנערך ונחתם ביום 12.11.2007 ממנו עולים, בין היתר הפרטים הבאים, כדלקמן:

"המשכירה": 1. נכס ברחוב סלומון 6 ירושלים, שותפות רשומה.
2. אליהו מזרחי.
3. אלכסנדר סלומון.

"השוכרת": אטלס מלונות בע"מ.

"המקרקעין": ברחוב סלומון 6 בירושלים והידוע כגוש 30049 חלקות 2, 258 ו- 262.

"המושכר": מלון בן 6 קומות ובו 48 חדרים, שטחים ציבוריים, שטחי שירותים ושטחי אחסון.

תקופת השכירות: תקופה של 5 שנים מיום הפעלת המלון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

"תקופת אופציה" : בתום תקופת השכירות תהא לשוכרת אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של 5 שנים.

"ההצעה" : בתום תקופת האופציה תינתן לשוכרת זכות סירוב ראשונה להמשיך ולשכור את המלון. המשכירה תציע לשוכרת הצעה למחיר ולתנאי תשלום בשוק החופשי.

מטרת השכירות : הפעלת מלון שייתן שירותי אירוח ברמה גבוהה, התואמת את **רמת השירות המקובלת במלונות מסוג 3 -C**, ולצורך הפעלת שירותים נלווים למלון.

דמי השכירות : 300,000 $ לשנה. במידה והפדיון השנתי יעלה על 950,000 $ תשלם השוכרת בנוסף לדמי השכירות הבסיסיים 20% מההפרש שבין 950,000$ לסכום הפדיון השנתי.
דמי השכירות יהיו צמודים במחציתם לשער היציג של הדולר של ארה"ב הידוע ביום התשלום, ומחציתם יהיו צמודים למדד יוקר המחיה הישראלי.

מפרט המושכר : המשכיר מתחייב לממן עלות רכישת הריהוט והציוד עד לסך של 280,000 $.

המרכז המסחרי והחניון :
- במפלס הקרקע מתחת לקומה 1 של המלון פועל מרכז מסחרי בבעלות המשכירה המושכר לצדדים שלישיים.
- המשכירה תקצה מתחם חניה (בקומה חנייה 3-) בו ניתן להחנות 9 כלי רכב לעובדי המלון ואורחיו.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

ב. זכויות הנישומים (בעלי הזכויות) בחלקה הינם בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה - כעולה בהתאם לחוות דעת שמאי המבקשות לא קיימת כל מחלוקת בעניין זה. בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או לזהות החייב/ת/ים.

ג. מעיון במסמכים שנתקבלו עולה כי בנוסף להסכם השכירות מיום 12.11.2007 המפורט לעיל, נחתמו בין הצדדים תוספות להסכם השכירות, כדלקמן:
ביום 21.07.2008 נחתמה תוספת להסכם השכירות, במסגרתה הושכר לשוכרת שטח נוסף בקומה הראשונה של המבנה לשימור המחובר למלון, אשר יועד לשימושים נלווים לפעילות המלון, ובכלל זה חדר אוכל, בית קפה ושימושים דומים.
בהמשך, ביום 13.09.2012, נחתמו שתי תוספות נוספות להסכם השכירות: האחת, להשכרת שטח בקומת חניון תת-קרקעית (קומה 2-), להשכרת מקומות חניה נוספים ללא מחסנים; והשנייה להשכרת שטחים במרכז המסחרי המצוי בקומת הקרקע.
יובהר כי תוספות אלה משקפות הרחבה הדרגתית של היקף השטחים המושכרים לשוכרת, מעבר להסכם השכירות המקורי.

ד. למען הסר כל ספק, יובהר, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם למפורט בחוות דעת המבקשות ההחלטה הינה לאומדני השווי למועד הקובע כמפורט בה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלקמן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין עקב **אישור תכנית**, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרוב.

11.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה, רמת הפיתוח והתשתיות.

11.6 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.7 המועד הקובע.

11.8 **למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו נועדה למטרתה בלבד.**

11.9 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.10 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור איננו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.11 מצב משפטי – החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים קרי, בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם למפורט בחוות דעת המבקשות ההחלטה הינה לאומדני השווי למועד הקובע כמפורט בה.

11.12 הנישומות (המבקשות) הינן בעלות הזכויות ("החייבות") –זאת כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים. בעניין זה, ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ות".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת המבקשות
תכנית מס' 101-0999888 (שם: מלון הרמוני נחלת שבעה תוספת קומות למבנה)	01.07.2023	₪ 7,385,310	₪ 1,664,666

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס הנדון ושטח החלקה (793 מ"ר), בהתאם למידע שעמד בפניי, לרבות הסכמות ונתוני הצדדים כמפורט בחוות דעתם.

ב. מצב תכנוני - בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, עולה כי אין כל תוכניות אחרות אשר משביחות במסגרת "המצב הקודם".

קרי, בעניין מימושן של הזכויות במקרה הנדון שבפנינו, בהתאם לחוות דעת המשיבה רק תכנית מס' 101-0999888 הינה ברת חיוב בעניין היטל השבחה, התייחסות המבקשות הינה בהתאם.

ג. גורם המימוש - אישורה של בקשה להיתר בניה (מס' 2001/0093.08).

ד. גורם ההשבחה - אישורה של תכנית מס' 101-09998888.

ה. מועד קובע.

ו. מצב רישוי - כפי שהוגדר בהחלטה זו.

ז. מצב משפטי.

העובדות השנויות במחלוקת

מבוא - חלקה מס' 293 בגוש שומה 30049 הינה ביעוד תיירות בהתאם לתכנית מס' 101-0999888 ועליה בנוי מבנה בן 7 קומות מעל 4 קומות מרתף (חניה) המשמש למלונאות אשר בחזיתו מבנה לשימור דו קומתי מסחרי, המבנה כולל כ- 62 יח' מלונאיות מתוכן 8 ממ"קים (כמפורט בתשריט הבקשה הנדונה).

כאמור, בחזית המבנה, הפונה לרח' יואל משה סלומון, קיים חיבור בשתי הקומות התחתונות למבנה היסטורי לשימור, אשר עבר עבודות שימור ותיעוד במסגרת היתר בנייה מס' 2001/0093.0 המהווה חלק ממכלול מבנה המלון. ביחס למבנה זה, לא מוצעים שינויים ביחס למצב המאושר בהיתר הבנייה הקיים.

בהתאם למפורט בהעתק חוזה השכירות מיום 12.11.2007 ולתוספות להסכם שנחתמו ב- 21.07.2008 וב-13.09.2012, הושכרו שטחי המלון, שטחים מסחריים וכן מקומות חניה בקומות מרתף 2- ו- 3-.

במועד הביקור בנכס נראה כי המלון היה סגור מפעילות. בהתאם לטענות הצדדים, בית המלון סגור החל מחודש 04/2025. לפיכך, במועד הקובע, ביום 01.07.2023 המלון היה פעיל.

במסגרת הבקשה הנדונה (גורם המימוש), מוצעת תוספת של שתי קומות מלונאיות מעל המבנה הקיים: בקומה 7 מוצעות כ- 8 יחידות מלונאיות, ובקומה 8 כ- 6 יחידות מלונאיות (סה"כ 14 יחידות מלונאיות מתוכן 2 ממ"קים). בכל אחת מן הקומות מתוכננים ממ"ק, שני פירי מעליות ושני גרמי מדרגות.

מעל קומות אלו מוצעת קומת גלריה, אשר תשמש בחלקה להוספת גלריות ליחידות המלונאיות בקומה העליונה ובחלקה למערכות טכניות של המבנה, ומעליה גג עליון מעוגל - הכול כמימוש זכויות הבנייה מכוחה של תכנית מס' 101-0999888.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה ראשונה</u> – מתודת תחשיב ההשבחה

א. שמאי המבקשות – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, <u>מהות ההשבחה</u> - התכנית מקנה זכויות וקובעת תנאים למתן היתר בניה לבניית תוספת 2 קומות נוספות בבניה קלה מעל גג המבנה הקיים + קומת גג חלקית שבחלקה מיועדת למערכות טכניות ובחלקה כקומת גלריה.

<u>מצב תכנוני קודם</u> - הזכויות המוקנות מתוקף הוראותיהן של תכניות מס' 0914א', 2422 ו- 7727 וכפי שבאו לידי מימוש בהיתרי הבניה שניתנו בתיקים 2001/0093.3-7. סה"כ שטח שאושר לבניה במצב קודם (טרם אישורה של תכנית 101-0999888) עפ"י היתר 2001/0093.7.

<u>מקדמי התאמה</u>

מבואות, חלל טכנית וחדר יציאה לגג[8] : 80%

מרפסת למתכנים <u>כמצוין בהיתר</u> : 15%

גג מרוצף <u>כמצוין בהיתר</u> : 30%

<u>פטור למרחבים מוגנים</u>: בהתאם לתכניות שנדונה ואושרו בתיק 2001/0093, הבינוי המוצע בקומות שביעית ושמינית כולל שטחי ממ"ק. בסע' 19(ב)(9) לתוספת השלישית נקבע <u>שלא תחול חובת תשלום היטל השבחה</u> בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק התגוננות אזרחית.

בנסיבות אלו אין להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה את שטחי הממ"ק/מרחבים מוגנים.

<u>מצב תכנוני חדש</u> - תכנית מס' 101-0999888, יעוד הקרקע בהתאם לתכנית מס' 101-0999888 הינו "תיירות".

שטח למלונאות / איכסון מלונאי : 100%.

שטחי עזר למלונאות[9] - שטחי שירות : 80%

שטח מלונאי בגלריה עם תקרה מקומרת : 60%

מרפסת זיז לא מקורה : 30%

<u>תחשיב השבחה (למועד הקובע) – תחשיב שטחים איקוו':</u>

<u>מצב קודם</u>:

קומה	מהות	שטח לרישוי	מקדם	שטח אקוו'
<u>7</u>	מבואות, חדר מכונות	67.20	80%	53.76
	מרפסת למתכנים כמסומן בהיתר	114.70	15%	17.21
	גג מרוצף (מצוין בהיתר)	119.93	30%	35.98
שטח איקוו' במצב קודם:				**106.94**

<u>מצב חדש</u>:

קומה	מהות	שטח לרישוי	מקדם	שטח אקוו'
<u>7</u>	שטח מלונאות עיקרי **ללא ממ"ד**	201.03	100%	201.03
	שטח מלונאות שירות מוצע (מבואות וח. מדרגות + שטח עזר **ללא ממ"ד**	57.14	80%	45.71
	מרפסת זיז	13.40	30%	4.02

[8] חלק משטח הברוטו של המלון.

[9] שטחים מוצעים בקומה תשיעית למתקנים טכניים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

8	שטח מלונאות עיקרי **ללא ממ"ד**	175.96	100%	175.96
	שטח מלונאות שירות מוצע (מבואות וח. מדרגות + שטח עזר **ללא ממ"ד**	57.14	80%	45.71
	מרפסת זיז	14.17	30%	4.25
גג	שטח מלונאות	48.46	100%	48.46
	שטח עזר למלונאות	14.19	80%	11.35
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש:				**536.50**

סה"כ שטח אקוו' לחישוב השבחה	**429.55**

בדיון, התייחסות לבסיס תחשיב השומה - אין חולק שמדובר לתוספת בניה כהרחבה למלון קיים מעל שטח גג קיים בו מוצעת הריסה של שטחי השירות שטחי שירות כוללים ובניית 2 קומות חדשות ועליית גג חדשה שאליה יועתקו כל המתקנים האמורים, כך בבקשה המוצעת שהכל מועתק לשטח המקומר בחלק העליון.

מקדמים - מפנה להחלטות שמאים מכריעים, ראה רח' בן יהודה 6, רח' יפו 45, 2 החלטות בהן ייצגתי את הבעלים, ומשרד סם רובל ייצג את המשיבה. בהקשר למצב קודם, ראה החלטה שניתנה ברח' בן יהודה 6, כיצד הביאו את הזכויות במסגרת המצב הקודם. במצב החדש יש גג מקומר ואין מרפסת גג. בשומות המשיבה עצמה, מובא מצב קודם, ראה רח' יפו ורח' בן יהודה בדיוק כמו תוספת קומות. בינוי בחללי גג ותקרות מקומרות, זה כלל אצבע בכל השומות שהינו נחות.

ב. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, כללי - הנכס הנדון הינו מבנה ביעוד לבית מלון "בוטיק" עם יחס ברוטו נטו נמוך יחסית. בקשה להיתר מס' 2001/0093.08 הינה בקשה לתוספת שטחי בניה/קומות מעל מבנה מלון קיים בקומות 7 , 8 ו - 9 חלקי בהתאם למאושר בתכנית מס' 101-0999888 קיים גרם מדרגות המחבר בין קומה 6 לקומה 7. אומדן שווי ההשבחה יקבע לפי שיטת אומדן שווי תוספת למבנה קיים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

בהתאם לתחשיב כמפורט בחוות דעת המשיבה, הובאו בחשבון מלוא השטחים המבוקשים בבקשה להיתר הנדונה, הן סה"כ שטחים עיקריים והן סה"כ שטחי שירות מבוקשים, בהיקף כולל של כ-643.66 מ"ר, אשר חושבו במקדם התאמה איקוו' 1.

בתשובת המשיבה, מקדם שווי לשטח בנוי בגובה מלא, גם אם הוא מצוי בתקרה מקומרת יש להילקח בחשבון מקדם שווי 1 ולא פחות. דווקא צורת גג כזו לחדר מלונאי יוצר אוירה יותר נעימה ללקוח, אין להביא בחשבון במצב תכנוני קודם שטחים אשר לא שולם עליהם היטל השבחה בעבר.

בדיון, יש להתייחס למה ששולם במימוש הקודם, אנו אומדים שווי ההפרש בין מימוש קודם למימוש הנדרש, קרי שאם הייתה מרפסת שלא שימשה בהיתר כגג, אלא רק גג טכני שעליו מתקנים ע"פ היתר זה שמשמש את בעלי הנכס זה לא בהכרח נתון שצריך להכניס במצב קודם מה ששולם עליו, אני מדמה את זה להחלפת מוצר בסופר, לא ניתן לומר תקזז את השקית במוצר שקניתי, מה שאני אומרת אם שמאי המבקשות יציג שומה ששולם היטל השבחה על כל השטח שהוא מבקש לקזז כי הוא לשלם עליו רק בהיותו קיים.

בהתייחס לטענת המבקשות כי יש לקזז את אומדן השימושים השונים בגג הקיים, לטענתי אין לקזז היות ומדובר בשטח שנוצר על גג מבנה שלא מחושב בחישובי השטחים ולכן אין לקזז באומדן שווי

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ההשבחה במקרה הנדון. אין לקזז את מרפסת הגג היות ולכל מבנה יש גג ולא שולם על שטח גג זה כמרפסת גג. יוער כי שווי הגג הקיים בהיותו גג טכני מגולם בשווי הקומות הקיימות אין להתייחס ולקזז שטח זה במצב תכנוני כמרפסת גג מכיוון שאנו דנים באומדן שווי תוספתי של תוספת זכויות הבניה שהתכנית מקנה מבלי להתייחס למבנה הקיים ובאם יקוזז שטח הגג הטכני הרי שמדובר בקיזוז מוטה לא נכון.

אופי החדר של המלון, נטען לאופי הגג, יש להוכיח כי חדר שכזה מושכר בפחות מחדר רגיל בגלל שהוא גג מקומר ולכן אין לקחת את זה בחשבון, אין לזה שום משמעות מבחינת מרכיב הקרקע.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון ובנסיבותיו, קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין מתודת תחשיב ההשבחה בגין השטחים אותם יש להביא בחשבון לרבות מקדמי התאמה איקוו'.

המשיבה, במסגרת תחשיב ההשבחה בחוות דעתה הביאה בחשבון את סה"כ השטחים המבוקשים (עיקרי ושירות) בבקשה הנדונה במקדם התאמה איקוו' 1.0. קרי, סה"כ השטחים המבוקשים הובאו במקדם התאמה איקוו' זהה וזאת ללא הבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות וכיוצ"ב.

עוד יוער, בחוות דעת המשיבה פורט בסע' 13.4 ניתוח עסקת מכר למלון בוטיק במרכז העיר ירושלים כאשר הובא בחשבון סה"כ שטח איקוו' וזאת בהתאמות (עיקרי - 1.0, שירות - 0.6, מרפסות מקורות - 0.3) בהתאם להחלטת השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב, אי שמירה על קוהרנטיות בניתוח עסקת ההשוואה לבין תחשיב השבחה מביא לעיוות התוצאה.

במילים אחרות רוצה לומר, כי בניתוח עסקת השוואה זו בדומה לתחשיב ההשבחה בו נקטה המשיבה, באם הייתה מחולקת בסה"כ השטחים המבוקשים (ללא מקדמי התאמה איקוו') אזי היה מתקבל אומדן שווי מ"ר מבונה נמוך יותר.

כך בדומה נקטה המשיבה בניתוח מכרז רמ"י כמפורט בסע' 13.5 לחוות דעתה (3,450 מ"ר עיקרי במקדם 1.0, 740 מ"ר ש"ש עילי במקדם 0.6).

ובדומה, בעניין זה, מעיון בהחלטת השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב, כמפורט בסע' 13.6 בחוות דעת המשיבה, עולה כי במסגרת תחשיב "המצב החדש" בהחלטת השמאית המכריעה השטחים הובאו במקדמי התאמה איקוו'. כלומר, אומדן שווי מ"ר מבונה שנקבע הינו בהתייחס למ"ר עיקרי שממנו בהתאמה בוצע תחשיב ההשבחה. קרי, באם המשיבה בתחשיבה הייתה מביאה את השטחים המבוקשים במקדמי התאמה איקוו' בהתאם לעקרון בו נקטה השמאית המכריעה, הרי שהייתה מתקבלת השבחה שונה (נמוכה יותר).

במקרה הנדון שבפנינו, **לטעמי**, בהינתן כי ישנו יחס שטח עיקרי / שטח שירות וכיוצ"ב שהינו שונה בין עסקאות ההשוואה לנכס הנדון שבפנינו (כל נכס השוואה בעל מאפיינים שונים וכו') על מנת לשמור על קוהרנטיות בין המבוקש בבקשה הנדונה לעסקאות ההשוואה, יש לבחון את השטחים בהתאמה. קרי, הבחינה הינה בהתאם לתרומתם הכלכלית לשווי הנכס במקדמי התאמה איקוו'.

מצב קודם, במסגרת "המצב הקודם", מעיון בתשריט הבקשה להיתר מס' 2001/0093.7 (היתר בניה מס' 106511) הותר חלק מגג הבניין כ- "גג מרוצף" ובנוסף הותר מעקה בגובה 1.40 מ'. כאשר במסגרת הבקשה הנדונה אין מדובר בתוספת 2 קומות רגילות כך שעל הקומה האחרונה הנוספת ייווצר "גג מרוצף" חדש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במילים אחרות, באם בבקשה הנדונה היו מתבקשות 2 קומות רגילות בדומה לקומות שמתחת כך שמעל הקומה האחרונה המבוקשת יתקבל "גג מרוצף" בדומה לגג הקיים, אזי ניתן לקבל את טענת המשיבה כי אין להביא בחשבון במסגרת "המצב הקודם" את שטח "הגג המרוצף" היות ושטח זה "נוייד" מעל הקומה העליונה החדשה המבוקשת. קרי, שטח זה "מתקזז" בין שני מצבי התכנון. היות ובנסיבות המקרה שבפנינו, "במצב קודם" ישנו שטח בגג המבנה אשר לו מעקה בנוי ובנוסף הותר לרצף שטח זה (אין רלוונטיות לשימוש בפועל) ואילו במסגרת "המצב החדש" המהווה את הבקשה הנדונה מתבקש בינוי 2 קומות בבנייה מקומרת אשר איננה יוצרת שטח "גג מרוצף" חדש עולה כי יש להביא בחשבון במסגרת "המצב הקודם" שטח גג זה.

בהתאם למידות המפורטות בתשריט בקשה להיתר בניה מס' 2001/0093.7 עולה כי סה"כ שטח גג מרוצף שהותר הינו כ- **121.675 מ"ר** (15.50 מ' * 7.85 מ'). יוער, כי ביתרת הגג הותרה מרפסת למתקני מיזוג אוויר. כאמור, שטח זה משקף תרומה חלקית לשווי הנכס הנדון בהיותו שטח נילווה בעל פוטנציאל לשימוש משלים. קרי, בהיות מיעוט שטחים פתוחים ומרפסות צמודות ליח' המלונאיות שטח זה יכול לשמש כמרפסת גג פתוחה (עם פינות ישיבה/כיסאות, שמשיות, בר וכיוצ"ב) לשימוש אורחי המלון. בנסיבות העניין לטעמי יש להביא שטח זה במקדם התאמה איקוו' **0.2** וזאת בהתחשב במאפייני הנכס לרבות מיקומו, נגישות (העדר מעלית מהקומה האחרונה לגג, נגישות בגרם מדרגות) וכן אופיו כשימוש נלווה בלבד, לצד תרומתו האפשרית לאטרקטיביות הנכס.

מנגד, לא מצאתי מקום להביא בחשבון שטחים טכניים או שטחי שירות נוספים בגג במסגרת "המצב הקודם" בהתאם לטענת המבקשות, שכן אף אם קיימת להם תרומה מסוימת לשווי הכולל של הנכס הרי שאין מדובר בתרומה עצמאית ומובחנת המצדיקה מתן ביטוי נפרד במסגרת תחשיב ההשבחה שטחים אלו אינם מהווים חלק ממערך תפעולי של שימוש מלונאי, ותרומתם מגולמת במבנה הקיים בכללותו וזאת בהינתן כי במסגרת הבקשה הנדונה השימושים הטכניים "נויידו" לקומות החדשות.

מצב חדש, במסגרת "המצב החדש" (המהווה את הבקשה להיתר הבניה הנדונה) הובאו השטחים המבוקשים במקדמי התאמה איקוו', כדלקמן: הובא בחשבון סה"כ שטח עיקרי מבוקש למלונאות בהיקף של כ- **440.66 מ"ר** במקדם התאמה איקוו' **1.0**.

בנוסף, הובאו בחשבון שטחי שירות ועזר מלונאיים מוצעים בהיקף כולל של כ- **128.46 מ"ר** (מהם כ- 99.87 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות וכ- 28.59 מ"ר שטחי עזר מלונאיים) במקדם התאמה איקוו' **0.5** (בשים לב, אין מדובר בשטחים עיקריים מניבי הכנסה, אך מנגד הם מהווים חלק אינטגרלי והכרחי מן התכנון המלונאי המוצע ותורמים לתפקודו השוטף של המלון). הובאו בחשבון שטחי מרפסות זיז בהיקף כולל של כ- **27.57 מ"ר** במקדם התאמה איקוו' **0.4** וזאת לאור תרומתן לחוויית האירוח ולאטרקטיביות הנכס ובדגש בגין מיקומן בקומות הגבוהות ביותר במבנה מהן משתקף נוף אורבני. שטחי ממ"קים, לא יובאו בחשבון בהינתן כי המימוש הנדון הינו אישורה של בקשה להיתר בניה זאת בהתאם להוראות סע' 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

כאמור, ההבחנה בין "מצב קודם" לבין "מצב חדש" איננה נובעת מעצם סיווגו של שטח כ- "שטח שירות", אלא ההבחנה נובעת מעצם טיב תרומתו לשימוש המלונאי. בעוד שבמסגרת "המצב החדש" שטחי השירות מהווים חלק אינטגרלי ממערך התכנון והתפעול של הקומות המלונאיות החדשות המבוקשות, במסגרת "המצב הקודם" מדובר בשטחים טכניים על חלק מגג המבנה אשר אינם

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שקולים מבחינה תפקודית ואינם מצדיקים מתן ביטוי נפרד וזאת בדגש כי במסגרת "המצב החדש" בבקשה הנדונה שטחים אילו "נוייד" לקומה החדשה המבוקשת ואין כל רלוונטיות להיקף שטחים אילו בן שני מצבי התכנון כל עוד ניצולם משולב בתכנון הבניה בין שני המצבים.

מקדמי התאמה איקוו', לטעמי, יש לקבוע מקדמי התאמה המשקפים באופן מהימן את תרומתם היחסית למרכיבי הבינוי באומדן שווי הנכס, גישה זו מבטיחה כי תחשיב ההשבחה יתבסס על תרומתם הכלכלית בפועל של השטחים השונים, תוך הבחנה בין שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים נלווים, ושמירה על זיקה ישירה בין מאפייני הבינוי המבוקשים לבין השווי הכלכלי למלונאות וזאת כמפורט להלן:

מקדם שטח עיקרי - השטחים העיקריים המבוקשים למלונאות יובאו במקדם התאמה איקוו' **1.0** שטחים אילו הינם מניבי הכנסה ישירה ומהווים את עיקר המוצר המלונאי ומשקפים באופן מלא את תרומתם לשווי, כאמור שטחים אילו מהווים את בסיס ההשוואה האיקוו'.

מקדם שטח שירות - מקדם 0.8 לשטחי שירות בהתאם לעמדת המבקשות לטעמי הינו ברף הגבוה ואיננו משקף את תרומתם הכלכלית המוגבלת של שטחים אלו אשר אינם מניבים הכנסה ישירה לפיכך, שטחי השירות יובאו במקדם התאמה איקוו' **0.5** המשקף את תרומתם היחסית תוך הבחנה כי מדובר בשטחים הכרחיים לתפקודו התקין של הנכס, אך אינם מהווים שטח עיקרי.

מקדם שטח מרפסת - מקדם 0.3 למרפסות בהתאם לעמדת המבקשות לטעמי הינו ברף הנמוך ואיננו נותן ביטוי מספק לתרומתן לחוויית האירוח ולאטרקטיביות הנכס בענף המלונאות וזה בדגש לאור מיקומן בקומות הגבוהות ביותר במבנה מהן משתקף נוף אורבני (ובהינתן כי ביח' המלונאיות האחרות הקיימות בבניין אין מרפסות). לפיכך, שטחי המרפסות יובאו במקדם התאמה איקוו' **0.4** המשקף את תרומתן לשיפור חוויית השהייה ולערך הנכס, אף שאינן מהוות שטח עיקרי.

מקדם שטחי גג מקומר / גלריה - באשר לשטחי הגלריה והתקרה המקומרת בקומת הגג, הגובה המינימלי עומד על כ- 1.80 מ' ועד לגובה של 2.50 מ' - 2.63 מ', ואילו החדרים בקומה השמינית בחלקם נהנים מתקרה גבוהה אף אם מקומרת, וכן מחשיפה לנוף. לפיכך, לא נמצא כי קיימת פגיעה פונקציונלית של ממש בשימושיות השטח או באיכותו באופן המצדיק החלת הפחתה.

<u>עובדה שניה</u> – אומדן שווי מ"ר מבונה

א. שמאי המבקשות – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, שמאית הוועדה מתעלמת בשומתה מרוח תקופה ומגמות שוק המקרקעין בכלל ולמלונאות בפרט שחלו במועד הקובע.

<u>בהקשר למגפת הקורונה</u>: מתחילת שנת 2023 ואילך התרחשו בישראל מספר גלי תחלואה בהם עלו מקרי האשפוז כתוצאה מקורונה. למרות שהיחס אל מחלת הקורונה בישראל הוא כאל מגפה שדעכה, נותרו אחוזים גבוהים של תחלואה, אשפוז ותמותה עד היום (נכון למאי 2025).

בכל שבוע דווחו מקרים חדשים רבים של נדבקים בקורונה, וכ- 400 בני אדם מתים מקורונה בכל שנה בישראל. בהקשר לתקופה זו מפנה לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה לנכסים מניבים כפי שפורסמה ב- 17.2.2025 לתקופה שחלה מהמחצית השנייה של שנת 2022 ועד למחצית הראשונה של שנת 2024.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נתונים ואומדנים לשווי - מלונאות:

1. **עסקת שכירות המלון "הרמוני" שבנדון במועד הקובע:**

כמפורט בס"ק 8.2 דלעיל, ערב המועד הקובע היה מושכר בשכירות חופשית למלון אטלס מתוקף הסכם שכירות משנת 2007 שהוארך מעת לעת. נכון לשנת 2023 סך דמי שהכירות שהתקבלו מהשכרת המלון (57 חדרים) כ- 2,666.6 מ"ר (עיקרי ושירות) + קומות חניון תת קרקעי הסתכמו לסך של 3,449,891 ₪ לא כולל מע"מ, כ- 287,490 ₪ לחודש **וכ- 5,043 ₪ לחדר לא כולל מע"מ.** נתון זה משקף דמ"ש של כ- 107.8 ₪ למ"ר מלונאות לחודש **וכ- 1,293.7 ₪ לשנה לא כולל מע"מ וכולל ריהוט.** ככול שנהוון נתון זה לפי שיעור של 7% לשנה[10]. אזי, מתקבל שווי מ"ר בנוי למלונאות **כ- 18,482 ₪ לא כולל מע"מ.**

בהתאם למחירון דקל ל- 7/2023 לחדר מלונאי מדרגה B כ- 728,462 ₪ ולעניין המלון שבנדון הכולל 57 חדרים בשטח כולל של 2,666 מ"ר כ- 15,571 ₪ למ"ר. בנסיבות אלו **ואף ללא רכיב יזמות**, שווי רכיב הקרקע המתקבל למ"ר מבונה **כ- 2,910 ₪ לא כולל מע"מ. ככול שנביא בחשבון את רכיב המענק שניתן למלונאות (כ- 24%) כ- 6,648 ₪ למ"ר מבונה לא כולל מע"מ.**

2. **עסקת מכר בגו"ח 30049/218 - רחוב הרברט סמואל 2:**

הסכם המכר מיום 5.8.2025[11], כפי שנערך למקרקעין הידועים כגו"ח 30049/218 (הבניין ברחוב הרברט סמואל 4 (לשעבר בניין המטה של בנק ירושלים)[12]. רוח התקופה בה נערך ההסכם, מיקום הנכס (נגיש מוטורית ורגלית עד לפתח המלון במרכז "מתחם כיכר ציון") והיקף הבינוי הקיים והמוצע בו, מחייבים התאמות ספציפיות ורלוונטיות לזמן, מיקום, היקף עסקה/בינוי, נגישות וכיו"ב). המקרקעין נשוא עסקת המכר שימשו בעבר את מטה מנהלת בנק ירושלים וכיום מושכרים בחוזה ארוך טווח (עד ליום 28.2.2038). הנכס נגיש מוטורית עד לפתח הכניסה שקומת הקרקע עם חזית מסחרית למתחם "כיכר ציון".

להלן ניתוח עסקת המכר והשכירות

נתונים כללים:

גוש	30049.
חלקה	218.
שטח החלקה	319.
מס' תכנית תקפה	101-1070002.
כתובת	הרברט סמואל 2.

ניתוח עסקת השכירות (מיום 25.10.2021):

תאריך	25.10.2021.
שם השוכרת	7 מיינדס הוטלס בע"מ.
מטרת השכירות	ניהול והפעלה של בית מלון/כל מטרה אחרת.
תקופת שכירות	15 שנים.
	החל מ 1.3.2023 וכלה ביום 28.2.2038.

[10] הנתון העולה מסקירת השמאי הממשלתי.

[11] כשנתיים לאחר המועד הקובע.

[12] נכס הממוקם כ- 150 מ' צפונית לנכס.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

דמי שכירות יסודיים (צמודים למדד המחירים)	חמש שנים ראשונות	3,000,000 ₪.
	חמש שנים הבאות	3,100,000 ₪.
	חמש שנים אחרונות	3,200,000 ₪.

<u>הערה</u>

החוזה נחתם לפי אישור התכנית.
תנאים מיוחדים (סעיף 10ב').
ככול שהשקעות המשכיר בנכס נטו (בניכוי מענקים) תפחת מ 15,000,000 ₪ על כל 1,000,0000 ₪ יופחתו דמי השכירות השנתיים ב- 88,000 ₪ (כ- 7,333.3 ₪ לחודש).
תכנון ורישוי באחריות השוכר.

-

סה"כ בינוי קיים						
קומה	שטח עיקרי	ממ"מ	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	מרפסות מקורות	שטח אקוו'
מקדם	1	1	1	0.3	0.7	-
קומת מרתף	-	-	5.45	67.04	-	25.562
קרקע (מסחר)	214.05	13.06	23.76	-	-	250.87
ראשונה	180.23	21.98	23.76	-	-	259.79
שניה	203.7	21.97	23.76	-	-	249.43
שלישית	203.7	21.97	23.76	-	18.13	262.121
רביעית	203.7	21.97	23.76	-	18.13	262.121
חמישית	200.4	20.86	23.18	-	18.49	257.383
שישית	174.35	20.86	23.2	-	18.49	231.353
שביעית	138.46	20.86	23.22	-	18.49	195.483
סה"כ	**1518.59**	**163.5**	**193.85**	**67.04**	**64.211**	**2,007.22**
סה"כ שטח אקוו' לחישוב						**1,994.11**
דמ"ש חודשי						250,000 ₪
דמ"ש למ"ר אקוו' לבינוי קיים						**125** ₪
נהוון לפי 8.9% למלונאות כפי החוזה הקיים						**16,904** ₪

-

ניתוח עסקת השכירות ביחס לשווי/עלות הרכישה:	
תאריך עסקה	5.8.2025
מחיר מכירה	43,500,000 ₪
הערה: מחיר מכירה משקף גם את התמורה הכלכלית של יתרת זכויות בניה	
נחלץ את רכיב שווי יתרת זכויות הבניה	4,959,839 ₪
שווי מכירה **ללא רכיב יתרת זכויות הבניה**	38,540,161 ₪
שווי מרכיב בינוי קיים + היטל השבחה ע"ח הרוכש)	**41,020,080** ₪
הכנסה שנתית (בסיס)	3,000,000 ₪
דמי שכירות צמודים למדד (סע' 10ה' להסכם השכירות החל מיום תחילת החוזה 15.10.2021 ועד 8/2025)	3,438,781 ₪
שיעור תשואה שנתי ביחס לשווי בינוי קיים	**8.92%**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ניתוח הסכם המכר (מיום 5.8.2025):

ניתוח עסקת השכירות ביחס לשווי/עלות הרכישה:	
תאריך עסקה	5.8.2025
מחיר מכירה	₪ 43,500,000
הערה: מחיר מכירה משקף גם את התמורה הכלכלית של יתרת זכויות בניה	
נחלץ את רכיב שווי יתרת זכויות הבניה	₪ 4,959,839
שווי מכירה **ללא רכיב יתרת זכויות הבניה**	₪ 38,540,161
שווי מרכיב בינוי קיים + היטל השבחה ע"ח הרוכש)	₪ **41,020,080**
הכנסה שנתית (בסיס)	₪ 3,000,000
דמי שכירות צמודים למדד (סע' 10ה' להסכם השכירות החל מיום תחילת החוזה 15.10.2021 ועד 8/2025)	₪ 3,438,781
שיעור תשואה שנתי ביחס לשווי בינוי קיים	**8.92%**

-

1991/0392.3:						
קומה	שטח עיקרי	ממ"מ	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	מרפסת מקורות	שטח אקוו'
מקדם	1	1	1	0.3	0.7	-
חמישית	5.05	-	-	-	-	5.05
שישית	31	-	-	-	-	1
שביעית	66.93	-	-	-	-	66.93
שמינית	205.62	20.86	23.22	-	18.49	262.643
תשיעית	205.62	20.86	23.22	-	18.49	262.643
סה"כ	**514.22**	**41.72**	**46.44**	**-**	**36.98**	**-**
שטח אקוו' לחישוב **יתרת** זכויות בניה מוקנות למלונאות						598.266
שווי מ"ר מבונה למלונאות **ל 8/2025**						₪ **8,290**
סה"כ שווי מרכיב יתרת זכויות הבניה ליום המכירה						₪ **4,959,839**

המשך

סה"כ בינוי מוצע לפי תכנית 1070002-101 וכפי המוצע למימוש בבקשה להיתר מס' 1991/0392.03:						
קומה	שטח עיקרי קיים ומוצע	ממ"מ	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	מרפסת מקורות	שטח אקוו'
מקדם	1	1	1	0.3	0.7	-
קומת מרתף	-		5.45	67.04	-	25.562
קרקע	214.05	13.06	23.76	-	-	250.87
ראשונה	180.23	21.98	23.76	-	-	259.79
שניה	203.7	21.97	23.76	-	-	249.43
שלישית	203.7	21.97	23.76	-	18.13	262.121
רביעית	203.7	21.97	23.76	-	18.13	262.121
חמישית	205.45	20.86	23.18	-	18.49	262.433
שישית	205.35	20.86	23.2	-	18.49	262.453
שביעית	205.39	20.86	23.22	-	18.49	262.373
שמינית	205.62	20.86	23.22	-	18.49	262.643
תשיעית	205.62	20.86	23.22	-	18.49	262.643
סה"כ	**2,032.81**	**205.25**	**240.29**	**67.04**	**128.71**	**-**
סה"כ שטח אקוו' לחישוב						**2,622.44**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נחלץ רכיב שווי קרקע		
שווי מכירה (8/2025)		₪ 43,500,000
בתוספת אומדן לגובה היטל השבחה צפוי (ישולם ע"י הרוכש) כ- 50% מסך ההשבחה		₪ 2,479,920
סה"כ אומדן עלות רכישה כוללת (שווי רכישה + היטל השבחה צפוי)		₪ **45,979,920**
בניכוי מרכיב יזמות למלונאות בבניה חדשה (לרכיב הקרקע)	25%	₪ 36,783,936
בניכוי אומדן מרכיב תמורה כלכלית שיש לבינוי קיים לפרויקט מלונאי		₪ 11,633,952
שווי מרכיב הקרקע למלוא קיבולת הבניה המוקנת		₪ 25,149,984
שטח אקוו' למלונאות לפי זכויות מקונות בתכנית 101-1070002 וכפי המוצעות למימוש בבקשה מס' 1991/0392.03		2,622.4
סה"כ שווי למ"ר מלונאות אקוו' נכון ל 8/2025:		₪ **9,590**

3. **<u>עסקת מכר ממתחם כי"ח[13]:</u>**

ביום 28.2.2019 נמכרו זכויות הבעלות במתחם מלונאי הבנוי בגו"ח 30074/449. בהתאם לניתוח שנעשה בשומה מכרעת בהקשר עם המקרקעין הידועים כגו"ח 30049/302 העסקה נותחה לפי שטח עיקרי במקדם 1, שטח שירות במקדם 0.5 ושטחי מרפסות מקורות במקדם 0.4.

מחיר מכירה (72.22%)	:	₪ 42,100,000
שווי המלון בשלמות	:	₪ 58,294,101
שטח אקוו'	:	2,641 מ"ר[14]
שווי מ"ר בנוי	:	₪ 22,069
בניכוי רווח יזמי 25%	:	17,655 מ"ר
בניכוי עלות בניה	:	(6000 ₪)[15]
שווי מ"ר מבונה מלונאות	:	₪ **11,655**

בהתאמה למיקום המקרקעין שבנדון והמורכבות שבבניה ועלויות השימור, אומדן עלות הבניה נאמד למועד הקובע לפחות בכ- 10,000 ₪[16] ולפיכך מתקבל ערך יסודי ובסיסי **לשווי מ"ר מבונה למלונאות בסך 7,655 ₪ לא כולל מע"מ.**

4. **<u>החלטות שמאים מכריעים למלונאות במרכז העיר ירושלים:</u>**

- **<u>החלטת השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה - יפו 45:</u>**

ביום 30.11.2025 פורסמה החלטת השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה כפי שנערכה בהקשר עם ההשבחה שחלה על המקרקעין הידועים כגו"ח 30049/323 עקב אישורה של תכנית 101-0689760 וכפי המוצע לידי מימוש בתיק 2021/0458.

יודגש כי בהתאם לשומת הוועדה, שווי מ"ר מבונה קרקע **למלונאות נאמד בסך 10,000 ₪.** לצורך קביעת הערכת היסודי בשומה זו נעשתה בהחלטה סקירה מקיפה לערכי השווי למלונאות במרכז ירושלים.

[13] ניתוח כמפורט בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' רינת ויס כפי שנערכה בהקשר עם המקרקעין הידועים כגו"ח 30049/302.

[14] 1,944 מ"ר במקדם 1, 1,108 מ"ר שירות במקדם 0.5 ו 476 מ"ר מרפסות מקורות במקדם 0.3.

[15] סכום המגלם הפחתה של המענק.

[16] בניכוי מרכיב המענק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן נתוני הסיכום לשומה:

מועד קובע (תכנית 101-0646364): 9.12.2020.

שווי מ"ר מבונה קרקע למלונאות: **8,000** ₪.

- **<u>החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז:</u>**

ביום 2.2.2025 פורסמה החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בהקשר עם המקרקעין הידועים כגו"ח 30052/128,144 - רחוב יוחנן הורקנוס 3 והלני המלכה.

מהות ההשבחה: אישור תכנית 101-0126201.

המועד הקובע: 7.1.2023.

שווי מ"ר מבונה קרקע למלונאות: 7,500 ₪.

- בסע' 13.3 לשומת הועדה נעשה ניתוח שומת מקרקעין של השמאי ארז כהן מיום 19.11.2023. ראשית, לא ידוע לי מה מטרת השומה[17] והעתקה לא צורף לדוח כמו גם העתק חוזה השכירות **בנסיבות אלו אין בחוות דעתי זו התייחסות לנתון זה משומת הוועדה והח"מ שומר לעצמו הזכות למתן תגובה והתייחסות בהקשר לנתון זה בדיון.**

- **<u>החלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג - בן יהודה 6:</u>**

ביום 22.2.2024 פורסמה החלטת השמאי המכריע גיל הרצברג בהקשר עם ההשבחה שחלה עקב אישורן של תכניות 101-0274050 ו- 101-0646364.

מועד קובע (תכנית 101-0646364): 25.5.2020.

שווי מ"ר מבונה קרקע למלונאות: **8,000** ₪.

- **<u>החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן - רחוב המלך ג'ורג' 47:</u>**

ביום 12.8.2021 פורסמה החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן בהקשר עם ההשבחה שחלה על המקרקעין הידועים כגו"ח 30037/170/184 ברחוב המלך ג'ורג' 47.

מועד קובע: 31.8.2020. היקף בינוי: כ- 13,990 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה למלונאות: **6,900** ₪.

- **<u>החלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה - רחוב החבצלת 2 ו- 4:</u>**

ביום 12.8.2021 פורסמה החלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה בהקשר עם ההשבחה שחלה עקב אישורן של תכניות 234237 ו- 753616.

מועד קובע: 28.10.2020.

שווי מ"ר מבונה קרקע למלונאות: 6,000 ₪.

- **<u>החלטת השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב:</u>**

ביום 5.1.2023 פורסמה החלטת השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב בהקשר עם המקרקעין הידועים כגו"ח 30049/302 רחוב שמאי 25.

מהות ההשבחה שימוש חורג מקומת עמודים למלונאות ומסחר.

המועד הקובע: 28.4.2021.

שווי מ"ר מבונה קרקע למלונאות: **9,000** ₪.

[17] מבדיקה שנערכה באתר שמאי מכריע לא נמצא העתק מדוח השומה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>סיכום</u>: בהתבסס על נתוני השווי שנקבעו למלונאות בהחלטות שמאים מכריעים באזור מרכז ירושלים ובהתאמה למיקום המקרקעין שבנדון, **שווי מ"ר מבונה קרקע למלונאות** בגו"ח 30049/293 נאמד למועד הקובע (1.7.2023) בגבולות הסך של **<u>8,000</u>** ₪ לא כולל מע"מ.

בדיון, המועד הקובע שנת 2023, מדובר במלון חדיש ונטען כי המלון נדרש לשיפוץ, המלון סגור כי נגמרה תקופת השכירות, פרוץ המלחמה גרם לכך ששוק התיירות (חוץ/פנים) דעך לחלוטין והחברה שתפעלה סגרה את המלון, הופעל בעבר ע"י חברת אטלס.

<u>לעניין פירוט תקופת האינתיפאדה השנייה</u> - לא רלוונטי למועד הקובע הנדון וכך לגבי הקורונה.

<u>מגפת הקורונה</u> - המגיפה התחילה בשנת 2020 ונמשכה עד סוף שנת 2021, והאינתיפאדה השנייה לא רלוונטית כי כ- 12 שנים טרם המועד הקובע ולא ברור מדוע זה נטען וגם לא טענתי לזה.

בתקופת הקורונה בדומה למלונות אחרים מלון זה היה סגור לאורחים וזה מדגיש כי המועד הקובע זה 01.07.2023. בהחלטות שמאים מכריעים - נטען שם בעניין הקורונה.

בית מלון סגור, ערב המועד קובע המלון היה בתקופת התפר של שבין סיום תקופת הקורונה לפרוץ המלחמה, המלון היה עובד ומשכר, נמסרו העתקי חשבוניות של שכ"ד שנתקבל ועל כן שהטענה כי המלון סגור מאפריל 2025 לא רלוונטית היות ויש מועד קובע, קרי ערב המועד הקובע אם הייתה הבקשה בפני בעלי הזכויות אזי היה נדרש לסגור את המלון לשם ביצוע תוספות הבניה לפרק זמן של מינימום 3 חודשים וזאת מהטעמים בין היתר שלא נלקחה כל תקופת הבניה, שיידרש להעתקת מתקנים, הארכת קווי מעליות, תקופה שבה לא ניתן בוודאי לאכלס אורחים מפאת מטרדים ויכולת לאכן את המלון, יוער לא הובא בחשבון שנה-שנתיים, יבנו את התוספת ללא סגירה של המלון, אבל לפחות נדרש 3 חודשים להעתקת המתקנים וכו'.

הטענה של המשיבה שכאילו המלון נסגר לצורך שיפוץ או בניה, אבל המלון נסגר בגלל סיום תקופת השכירות ומשער שלא חודש מפאת המלחמה שבה ענף התיירות היה בשפל חסר תקדים וניתן לראות זאת מכל סקר שפורסם בעניין זה.

בכל החלטות השמאים המכריעים שנעשו בטווח של 2020 - 2023, במרכז העיר יש התייחסות וניתוח לעסקת המכר במתחם כי"ח.

<u>ערכים יסודיים</u> - בנק ירושלים שמסרתי ויש פירוט מדויק, יש עסקת מכר וחוזה השכירות. לציין כי החוזה ניתן לי מעיריית ירושלים ולכן למה המשיבה התעלמה ממנו? וזה הוצג ע"י השמאים של המשיבה במסגרת יפו 45 שבו טענו שהשווי למ"ר שנגזר מהעסקה הוא 10,000 ₪ ואולם לאחר שהוצגו נתוני השכירות (ראה ניתוח העסקה) התקבלה התייחסותי בדבר העובדה שאין מדובר ביותר מ- 8,000 ₪ במיקום עדיף על כיכר ציון עם נגישות מוטורית ובמרחק של 200 מ'.

בניתוח העסקה בכי"ח יש שמאים שקבעו שווי של 7,600 ₪ ומדובר בגישה מורכבת יותר ואף אחד לא הגיע לאומדן המשיבה.

העסקה בחלק שברחוב יפו שאותו נתנה המשיבה והגיעה ל- 9,000 ₪, ניתן לראות בשומת המשיבה שמדובר בקרקע של עירוב שימושים שבו המסחרי תומחר לפי 20,000 מ"ר, ערך נמוך שלא קיים בכל ירושלים וגם לא ברוב המסחר בכניסה לעיר ומפנה לכל החלטות השמאים המכריעים ששם זה הטווח של 35-36 אלף ₪ למ"ר ואם זה היה מוצב בניתוח המשיבה היינו מגיעים לאומדן שווי נמוך ובלתי סביר בחוות דעת המשיבה בניתוח שערכה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

השמאית המכריעה גב' רינת וויס, נקבע למועד הקובע 28.04.2021, תקופת הקורונה, אולם לעת אותה תקופה פורסמו לא מעט החלטות למרכז העיר ירושלים, פורטו בשומתי והטווח הינו 6,500 ₪ ועד ערך הקצה 9,000 ₪.

אחד מנתוני המשיבה, על מחיר מבוקש בירושלים, אלמלא שניתן לראות ששטח המלון 2,100 מ"ר, אם ניקח את המחיר המבוקש לעומת מחיר סביר לעסקה ונחלק בשטח המפורט ונפחית עלות הקמה למ"ר מלונאות נקבל מרכיב קרקע של פחות מ - 8,000 ₪ למ"ר מבונה, גם לגבי הבניין בכי"ח באותו נתון של 11,000 ₪ למלונאות לאחר שהובא בחשבון עלות בניה של 6,500 ₪ טעות שביסודה שאין ערך כזה לעלות הקמה למלונאות.

המשיבה מציינת שומה של קולגה, לפי התקנות לא ניתן לעשות זאת, אבל גם בשומה הזאת שנערכה ע"י מר ארז כהן, מדובר על תרחיש של שווי המלון על סמך צפי עתידי, הנחות יסוד, ואף לא על הסכם שכירות או תפעול אחד, מודל כלכלי שנועד להציג תרחיש צפי עתידי והוא עיקר הבסיס שהמשיבה קבעה את הערך היסודי בשומתה, הנתון היחידי למקור השוואה זה עלות ההקמה למ"ר במרכז ירושלים שלפי הנתונים שמייצגים בשומה שזה 15,000 ₪ וגובה יותר ממחירון דקל, 19,494 ₪ עלות הקמה למ"ר במרכז ירושלים, בכל תרחיש שנביא מרכיב זה נגיע לקרקע שלילית, אני לא טוען זאת לקרקע שלילית, אבל זה הנתון. ככל שניתן לקבל שומות אני מוכן למסור 3 שומות (בעניינים שונים) שנערכו ע"י שמאיי המשיבה עצמה שמדברים על ערכי שווי למלונאות של 8,000 ₪.

יוער כי החלטות השמאים המכריעים שפורטו הינן חלוטות ולא הוגש ערר ע"י מי מהצדדים. מפנה לכל ההחלטות שניתנו בשנת 2021, נטענה אפילו ע"י הטענה לקורונה, נדחו על הסף ע"י כלל השמאים המכריעים בטענה שנתוני ההשוואה מבוססים על ערכים משנת 2019-2020 בהן לא הייתה קורונה.

ב. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, שווי מ"ר מבונה (לשטח עיקרי/שירות) למלונאות נאמד בסך של **13,500** ₪/**מ"ר** למועד הקובע 01.07.2023 בהתבסס, כדלקמן:

- <u>ניתוח עסקת מכר למלון בוטיק במרכז העיר ירושלים</u>:

בתאריך 28.2.2019, סמוך למועד הקובע, נמכר מלון הבנוי על גבי חלקה 449 בגוש שומה 30074 הממוקם ברח' כי"ח במרכז העיר, בסמיכות לשוק מחנה יהודה.

לפי היתר הבניה (תיק בניין מס' 2006/0444.06), המלון כולל כ- 80 חדרים בהיקף בינוי, כדלקמן: כ- 1,944 מ"ר עיקרי; כ- 1,108 מ"ר שטחי שירות, מתוכם כ- 240 מ"ר ממ"מ, המשמשים בחלקם לאחסנה ומשרדים וכן מרפסות מקורות בשטח של כ- 476 מ"ר.

מעיון בהסכם המכר, עולה כי נמכרו 72.22% מהזכויות במלון, שנכון למועד ההסכם בנוי ברמת מעטפת, להלן תחשיב חילוץ שווי קרקע:

תמורה בהסכם (משקף 72.22% מהזכויות)	42,100,000 ₪
תמורה בשלמות (100%)	58,295,101 ₪
סה"כ שטח אקווי' במ"ר	2,752
שווי מ"ר בנוי אקווי' באמת מעטפת	21,186 ₪
בניכוי יזמות (1.25)	16,948 ₪
בניכוי עלויות בניה (מעטפת)	6,500 ₪
שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ וכולל פיתוח	**10,448** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- תחשיב שטח איקוו': עיקרי - 1.0 , שטחי שירות (כולל ממ"מ) - 0.6 , מרפסות מקורות - 0.3.
לפי החלטתה, של כב' השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב מיום 5.1.2023, לנכס ברחוב שמאי 25 בירושלים - גוש 30049 חלקה 302, עסקה זו נותחה בעמוד 16 ונקבע שווי קרקע למר"ב למלונאות לפי **11,655** ₪.

- ניתוח מכרז רמ"י מס' ים/ 212/2021 מיום 13.03.2022:

במסגרת המכרז הנדון שווקו מגרשים 1-3 , בייעוד עירוני מעורב לפי תוכנית 101-0462176 מתחם אחד, הידוע כמתחם " J " (מתחם הרכב הצפוני), המצוי ברחוב יפו על ציר הרק"ל ובסמוך לתחנה המרכזית ולתחנת הרכבת יצחק נבון, בהם יותרו שימושים כדלקמן:

בקומת קרקע וקומה ראשונה - מסחר ותיירות, מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בתי אוכל וקפה, בילוי ופנאי, שירותי תיירות, גלריות, חללי תצוגה, שימושים ציבוריים, מרכז מבקרים ומידע, שימושי תרבות, שירותים ציבוריים, תעסוקה, משרדים, חללי עבודה שיתופיים, מלונאות - אכסון מלונאי. היקף הבינוי בתוכנית הוא 3,450 מ"ר עיקרי + 740 שטחי שירות עיליים לתעסוקה (משרדים או מלונאות) ו- 3,530 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) לשטחי מסחר עיליים (קומת קרקע וראשונה) ותת קרקעיים.

להלן ניתוח המכרז:

ממוצע 3 הצעות קרובות[18]	71,241,228 ₪
לאחר נטרול אומדן עלות מטלות תב"ע ועלויות שימור(מקדם 0.95)[19]	74,990,766 ₪
בנטרול שווי מרכיב קרקע לשימושי מסחר[20]	(39,920,000 ₪)
שווי מרכיב הקרקע למלונאות	35,070,766 ₪
סה"כ שטח אקו' למלונאות[21]	3,894 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו' למלונאות	**9,006** ₪

- בתאריך 28.2.2019, סמוך למועד הקובע נמכר מלון בוטיק הבנוי על גבי חלקה 449 בגוש שומה 30074, הממוקם ברח' כי"ח במרכז העיר, בסמיכות לשוק מחנה יהודה.

לפי היתר הבניה (תיק בניין מס' 2006/0444.06), המלון כולל כ- 80 חדרים בהיקף בינוי, כדלקמן: כ- 1,944 מ"ר עיקרי ; כ- 1,108 מ"ר שטחי שירות, מתוכם כ- 240 מ"ר ממ"מ, המשמשים בחלקם לאחסנה ומשרדים וכן מרפסות מקורות בשטח של כ- 476 מ"ר. מעיון בהסכם המכר, עולה כי נמכרו 72.22% מהזכויות במלון, שנכון למועד ההסכם בנוי ברמת מעטפת.

- לפי החלטת השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב מיום 5.1.2023, לנכס ברח' שמאי 25 בירושלים - גוש 30049 חלקה 302 , נקבע שווי קרקע למר"ב למלונאות לתאריך קובע 28.4.2021 לפי 9,000 ₪, הערה: מדובר על תקופת מגפת הקורונה.

---

[18] הצעה זוכה 78,555,385 ₪, הצעה שניה 70,050,180 ₪, הצעה שלישית 65,118,118 ₪. אציין שהחברה הזוכה היא הלל מלונאות א.פ.צ. השקעות בע"מ, כשלפי ערכי השווי למלונאות באזור מרכז העיר ובשים לב להיקף הבינוי, המיקום המרכזי והצמידות לציר הרק"ל, הרי שהשימוש המיטבי הוא מסחר ומלונאות בוטיק אורבנית.

[19] לפי הוראות התוכנית וחוברת המכרז בתחום התוכנית שטחי ציבור היקף של 420 מ"ר (100 מ"ר במגרש מס' 3 ו- 320 מ"ר במגרש 4 בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור') המיועדים להפקעה ע"י הרשות המקומית, כששטחים אלו יתוכננו וייבנו על ידי הזוכה במכרז ועל חשבונו, כמו כן, על היזם לבצע עבודות שימור במבנים הקיימים, ששטחם כ- 2,720 מ"ר.

[20] לפי אומדן סביר של 20,000 ₪ למ"ר מבונה (משקף שווי בנוי למסחר בגבולות 30-35 אלף ₪) X כ- 2,000 מ"ר מבונה אקוו'.

[21] 3,450 מ"ר עיקרי במקדם 1.0 ; 740 מ"ר ש"ש עילי במקדם 0.6.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- **<u>מפנה למודעות מכירה של בתי מלון בירושלים:</u>**

1. כתובת הנכס: ירושלים, סוג הנכס בית מלון הכולל 4 מפלסים שטח הנכס 950 מ"ר, מחיר למ"ר 48,421 ₪. המודעה עודכנה בתאריך 09.01.2025. מצב הנכס: חדש.
2. כתובת הנכס: ירושלים, סוג הנכס בית מלון הכולל 7 מפלסים, 52 חדרי אירוח, שטח הנכס 2,000 מ"ר, מחיר למ"ר 45,000 ₪. המודעה עודכנה בתאריך 29.01.2025. מצב הנכס: שמור.
3. כתובת הנכס: ירושלים, סוג הנכס בית מלון הכולל 25 חדרי אירוח, שטח הנכס 1,000 מ"ר, מחיר למ"ר 55,000 ₪. המודעה עודכנה בתאריך 29.01.2025. מצב הנכס: משופץ. קיימות זכויות בניה להוספת 2-3 קומות עם כ- 50 חד'. מלון בסטנדרט מפואר.
4. כתובת הנכס: ירושלים, סוג הנכס בית מלון הכולל 52 חדרי אירוח, שטח הנכס 2,100 מ"ר, מחיר למ"ר 42,857 ₪. המודעה עודכנה בתאריך 27.01.2025. מצב הנכס: משופץ. קיימות זכויות בניה נוספות.

לאור כל המתואר לעיל מחיר הדרישה למ"ר בנוי הינם בטווח של 42,000 - 55,000 ₪.

- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שבוצעה ע"י מר ארז כהן שמאי מקרקעין, חתומה ביום 19.11.2023, לנכס ברח' יפו מס' 4 פ' חבצלת 2,4 גוש 30052 חלקות 5,6, עולים הנתונים הבאים:
  - מועד קובע לשומה: 30.9.2023.
  - שטח החלקות: 689.67 מ"ר + 880.42 מ"ר = 1,570 מ"ר .
  - שטח בנוי ותיק: 2,160 מ"ר.
  - כל הדיירים פונו ונערכות עבודות פינוי והריסת החלקים הפנימיים, התקנת קונסטרוקציית פלדה לחיזוק המבנה.
  - להלן תיאור הפרויקט המוצע עפ"י מסמכי היתר בנייה מס' 114159 ביחס לתכנית בניין עיר 101-0234237 הקובעת זכויות לתוספת בנייה לשימוש מלונאות על בניינים קיימים המסומנים לשימור, בתוספת שתי הקומות הנוספות עפ"י תכנית בניין עיר 101-0753616. בעלי הזכויות חתמו על הסכם שכירות וניהול עם רשת המלונות ישרוטל לתפעול בית המלון לתקופה של 25 שנים, מפנה לתיאור המלון.
  - בהתאם להיתר בניה מס' 119600 לפי בקשה להיתר 2017/0320.03 שניתן ביום 13.6.2024 עולים הנתונים הבאים:

שטח בניה כולל	15,320.12	מ"ר.
שטח מסחר	596.18	מ"ר.
שטח מלון	14,723.94	מ"ר.
שטח מרפסת גג לא מקורה	602.57	מ"ר.
שטח בריכה לא מקורה	109.31	מ"ר.
מרפסות זיז	109.38	מ"ר.

שטח אקוי למלונאות = 15,052.4 מ"ר.

14,723.94 מ"ר X 1 +602.57 מ"ר X 0.4 + 109.31 מ"ר X 0.5 + 109.38 מ"ר X 0.3.

שווי הקרקע נקבע לפי היוון הכנסות ועלויות בניה ישירות לפרויקט לפי 260,464,176 ₪, שטח מסחר נקבע לפי 20,000 ₪/מ"רב 596.18 X מ"ר = 11,923,600 ₪, יתרת שווי למלונאות = 248,540,576 ₪, מתקבל שווי קרקע למ"רב למלונאות = **16,511.7** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לאור כל המתואר לעיל ובהתייחס לעובדה שהחלטות שמאים מכריעים קודמים היו בתקופת הקורונה, בהתייחס לתאריך הקובע ולגודל שטחי הבניה נילקח בחשבון שווי קרקע למ"רב למלונאות ברוטו לפי **13,500** ₪.

בתשובת המשיבה, <u>תיאור תקופה מדינית וגלי תחלואה</u> - האינתיפאדה השנייה (2000-2005): מכונה גם "אינתיפאדת אל-אקצא", זו הייתה התקופה הקשה ביותר עבור העיר ירושלים, שבה בוצעו עשרות פיגועי התאבדות קטלניים באוטובוסים, מסעדות (כמו פיגוע "סבארו" וקפה "מומנטי") ומקומות הומי אדם, היא החלה בסוף ספטמבר 2000 ודעכה בהדרגה עד שנת 2005.

<u>התייחסות למגפת הקורונה</u> - תחילת המגפה: המקרה הראשון של הידבקות בנגיף בישראל אובחן ב- 21 בפברואר 2020. שיא המשבר: התקופה האינטנסיבית ביותר שכללה סגרים והגבלות משמעותיות, נמשכה ממרץ 2020 ועד לאורך שנת 2021.

ציוני דרך מרכזיים: הסגר הראשון: הוטל במרץ 2020.

מבצע החיסונים: החל בדצמבר 2020.

ביטול חובת עטית מסכות: מרבית ההגבלות הוסרו במהלך אביב 2021, עם חזרות מסוימות בזמן גלי תחלואה (כמו וריאנט האומיקרון בסוף 2021).

לאור כל המתואר לעיל, אין רלוונטיות של מגפת הקורנה על התאריך הקובע. כהערת אגב, אחרי מגפת הקורונה ובתקופת התאריך הקובע הייתה גאות בתחום התיירות גם בירושלים.

<u>עסקת מכר במתחם כי"ח</u> - מדובר במיקום קרוב לנכס הנדון. באם נתייחס לנושא מיקום, הרי שבנכס הנדון נמצא במיקום בעל מאפיינים תיירותיים משמעותיים יותר ורלוונטיים ממתחם כי"ח. כל החלטות השמאים המכריעים מתייחסות לתקופת הקורונה אשר מחירי העסקים בתחום המלונאות והתיירות ירדו מאד ולא רלוונטיים לנכס הנדון ולתאריך הקובע.

בדיון, קורונה - הקורונה מראה תאריכים, המבקשות הביאו החלטות שמאים מכריעים למועד קובע 2021, שנה זו בדיוק תקופת הקורונה, זאת אומרת כל החלטות השמאים המכריעים הינה לתקופת הקורונה שהייתה פסימיות מוחלטת.

לאחר תקופת הקורונה הייתה גאות היסטרית מבחינת התיירות והמלונאות כלומר אם משווים את עצמנו מבחינת מועד קובע אזי חד משמעית השווי בהחלטות השמאים המכריעים אליהם מפנות המבקשות צריך להיות גבוה יותר, אני סבורה שכל החלטות השמאים המכריעים הינן בהתייחס לתקופה זו, תקופה פסימית לחלוטין, קרי מדובר על אומדן "רצפה" וביחס למועד הקובע זה צריך להיות גבוה יותר, ראה אחוזי תפוסה 2020-2021 ביחס לשנת 2023. לסיכום לא ניתן לומר כי המועדים הקובעים בהחלטות זהים למועד הקובע הנדון.

בהתייחס לשומת השמאי מר ארז כהן, בתי מלון מודדים לאורך תקופה ולכן חיפשתי חוות דעת של התמחות IFRS עם מתן פרמטרים למלונאות, אני לא טוענת כי מדובר בבעל שם, אני רק אומרת כי כנגד החלטות שמאים מכריעים ביחס לקורונה ולכן יש לבחון בנוסף עוד פרמטרים למשל בדומה לחוות דעתו של השמאי מר ארז כהן.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון שבפנינו, קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין אומדן שווי מ"ר מבונה אותו יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחילה, קיימות 2 מתודות בעניין אומדן שווי מ"ר מבונה, הראשונה הינה אומדן שווי מ"ר עיקרי כאשר סיכום השטחים הינו ע"פ מקדמי התאמה איקוו'. כלומר, מובא בחשבון אומדן שווי מ"ר עיקרי והשטחים למכפלה באומדן זה לצורך אומדן השווי מובאים במקדמי התאמה איקוו', למשל שטח עיקרי במקדם 1, שטח שירות 0.5, שטח מרפסת 0.4 וכו'. השניה הינה אומדן שווי מ"ר עיקרי אשר מגלם בתוכו שטחי שירות. כלומר מובא בחשבון אומדן שווי מ"ר עיקרי המוכפל בסך השטחים העיקריים בלבד וזאת לצורך אומדן סה"כ הזכויות – כך נהגו השמאים המכריעים בהחלטותיהם כפי שפורטו, חלקם נקטו בהתאם למתודה הראשונה וחלקם בהתאם למתודה השניה, המבקשות נקטו בהתאם למתודה הראשונה אותה קיבלתי בנסיבות המקרה כפי שפורט. המשיבה איננה נוקטת באף אחת מן המתודות האמורות ובהתאם לשיטתה מ"ר עיקרי הינו שווה ערך לכל שטח אחר מבוקש (שירות וכיוצ"ב), קרי כל השטחים הינם במקדם התאמה 1.0.

בהתאם לעמדת המשיבה, אומדן שווי מ"ר מבונה הינו **13,500** ₪, כאשר שווי זה הינו בהתייחס לכלל השטחים המבוקשים (קרי, שטח עיקרי = שטח שירות >> כפועל יוצא, שווי מ"ר מבונה עיקרי הינו גבוה יותר, היות ובמכפלת סה"כ השטחים כפי שהובאו בחוות דעת המשיבה באומדן שווי מ"ר בסך של 13,500 ₪ מתקבל סה"כ שווי הזכויות, ובחלוקת סה"כ שווי הזכויות בשטח מבונה איקוו' יתקבל שווי מ"ר מבונה גבוה יותר. תחשיב: 13,500 ₪ * 643.66 מ"ר = 8,689,410 ₪, ובחלוקה לשטח איקוו' ע"פ החלטה זו מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי 16,843 ₪ = 515.918 מ"ר / 8,689,410 ₪).
בהתאם לעמדת המבקשות, אומדן שווי מ"ר מבונה עיקרי הינו **8,000** ₪.

המועד הקובע הנדון הינו **01.07.2023**, לטעמי בנסיבות המקרה שבפנינו **אין זה נכון** לבסס אומדן שווי מ"ר מבונה למלונאות למועד הקובע על נתוני השוואה ישנים משנת 2019, נתונים שגובשו בתקופת מגפת הקורונה, או החלטות שמאים מכריעים המתבססות במישרין או בעקיפין על שוק מלונאי שפעל בתנאי אי ־ ודאות חריגים ושלא במתכונת שוק רגילה.

מגפת הקורונה, שפרצה בתחילת שנת 2020, הביאה לפגיעה משמעותית בענף התיירות והמלונאות בישראל בשנים 2020-2021 וזאת בעקבות סגירת גבולות המדינה, צמצום חד בתנועת התיירות הנכנסת והגבלות תנועה ופעילות שפגעו באופן מהותי בענף. בתקופה זו פעל שוק המלונאות בתנאים חריגים, אשר אינם משקפים, לטעמי, את תנאי השוק הרגילים הנדרשים לצורך אומדן שווי במועד הקובע נשוא ההחלטה זו.

במהלך שנת 2022 החל תהליך התאוששות הדרגתי בענף התיירות, עם הסרת מרבית מגבלות הקורונה ופתיחת גבולות המדינה לתיירות נכנסת. בפרסום מיום 27.12.2022 באתר Ynet פורט בהקשר זה, כדלקמן: *"שנת 2022 הייתה השנה שבה ענף התיירות החל לחזור לשגרה לאחר תקופת הקורונה שפגעה בו קשות ....."*.

החל מסוף שנת 2022 ובמהלך שנת 2023 נמשכה מגמת ההתאוששות בענף. בהתאם לנתונים שפורסמו על ידי משרד התיירות, בשנת 2023 נכנסו לישראל כ-3.01 מיליון תיירים, אשר תרמו להכנסות בהיקף של כ- 17.7 מיליארד ₪ למשק. עוד פורט כי אלמלא פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" באוקטובר 2023 (לאחר המועד הקובע), היה צפוי מספר התיירים להגיע לכ- 3.9 מיליון מבקרים נתון המתקרב להיקפי השיא שלפני המגפה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כך למשל בפרסום מיום 08.01.2024, באתר דה מרקר פורט, כדלקמן: *"עד לפריצת מלחמת חרבות ברזל ב-7 באוקטובר, שנת 2023 הסתמנה כשנת התאוששות בענף התיירות, שאף הייתה צפויה לשבור שיאים בתחומים מסויימים ....."*.

לאור האמור ולאחר עיון בפרסומי נתונים שונים, עולה כי נכון למועד הקובע (**01.07.2023**) ענף התיירות והמלונאות בישראל היה מצוי במגמת התאוששות משמעותית מהשפעות מגפת הקורונה וכי לצורך בחינת "מצב השוק" במועד זה ניתן להסתמך בעיקר על נתונים המשקפים את "מצב השוק" החל משנת 2022 ובמהלך שנת 2023. כפועל יוצא, נתונים ישנים יותר, ובפרט כאלה מטווח השנים 2019 - 2021, יש לבחון בזהירות רבה ולייחס להם משקל מוגבל בלבד, אם בכלל. בהקשר זה לא קיבלתי את עמדת המבקשות לפיה גם בשנת 2023 (במועד הקובע) יש לראות את שוק המלונאות "כנגוע" בהשפעות מהותיות של הקורונה במידה המצדיקה הישענות על אינדיקציות שווי מתקופת המשבר. מנגד, לא קיבלתי באופן מלא את עמדת המשיבה לפיה כל החלטות השמאים המכריעים שניתנו בשנים 2020 - 2021 משקפות אך ורק "מחיר רצפה" שאין לו עוד ערך אינדוקטיבי. לטעמי, העובדה שהחלטה או נתון הינם מתקופה מוקדמת אינן נשללים "אוטומטית", אולם הם מחייבים בחינה זהירה בעניין מועד הנתון, נסיבותיו, טיב הזכויות, היקף הבינוי, מצב הנכס, רמת הבשלות התכנונית ותנאי השוק ששררו באותה עת.

מן הטעם האמור, לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה למלונאות, מצאתי להתבסס בעיקר על אינדיקציות שווי אשר נותחו על ידי מתוך הנתונים שהובאו בפניי ואשר לטעמי הן הרלוונטיות והמתאימות יותר למועד הקובע שבפנינו. בכלל זה הובאו בחשבון דמי השכירות לשנת 2023 של הנכס הנדון, עסקת המכר ברח' הרברט סמואל 2, עסקת המכר ברח' המלך כורש 9, מכרז ים/212/2021, החלטות שמאים מכריעים, וכן נתוני היצע אשר נבחנו בזהירות ובמשקל מתאים. מנגד, לא ראיתי בנסיבות המקרה שבפנינו לתת משקל ממשי לנתונים ישנים משנת 2019 (המהווה תקופת שיא), נתונים מתקופת הקורונה, שומה מקיפה (של השמאי מר ארז כהן).

באשר לשומה המקיפה שנערכה ע"י השמאי מר ארז כהן, אינני סבור כי יש מקום לבסס עליה את אומדן השווי במקרה הנדון היות ומדובר בשומה שנערכה בהקשר אחר, לנכס אחר, בהיקפי בינוי שונים, תוך הסתמכות על מודל כלכלי רחב והנחות יסוד הנוגעות לצפי עתידי, ולא על נתוני שוק ישירים ופשוטים הנדרשים לצורכי החלטה זו. בנסיבות אלו, ובשים לב שהשומה איננה משקפת עסקה שבוצעה בפועל במועד הקובע, או, בסמוך לו, אינני רואה בה אינדיקציה מועדפת על פני נתוני השוואה ישירים יותר המצויים בפנינו.

בטרם בחינת אומדן השווי, מצאתי לנכון להתייחס לקווים המנחים, מאת אגף שומת מקרקעין משרד המשפטים, מרץ 2023, פרק ל': עריכת שומות לבתי מלון.

כמפורט בסע' 5.5, כדלקמן: *"הגישה השמאית המובילה (בעלת התוקף הגבוה) לשומת זכויות לקרקע היא גישת ההשוואה"*.

עוד פורט כי: *"ככל שיש נתוני השוואה באיזור מסוים וניתן לעשות שימוש בגישת ההשוואה, יש לבצע התאמות למאפיינים המיוחדים לכל נתון השוואה, כולל התייחסות מיוחדת לסוגי בית המלון, לשיעור המענקים באותו אזור וכדומה"*.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

"עסקאות השוואה מתאימות יהיו גם כאלה הנמצאות באזורים בעלי אופי דומה ולאו דווקא בעלות קרבה גיאוגרפית. עם זאת, יש להחריג את העיר תל אביב, שכעיר עלם היא שונה מהותית, בנושא התיירות, מיתר ערי הארץ".

כמו כן, פורט כי: *"בהעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות / החילוץ (בעלת תוקף בינוני/נמוך), שווי הקרקע יבוצע בגישת החילוץ משווי בנוי..... בניכוי רווח יזמי ועלויות הקמה לרבות מימון ..... בניתוח זה יש להביא בחשבון את גובה מענק באזור...."*.

"במשך שנים רבות עסקאות המכר של בתי המלון שיקפו שווי נמוך מעלות ההקמה, בשנים האחרונות, לאור העלייה בתיירות והעובדה כי לא נבנים בתי מלון חדשים בהיקפים משמעותיים העסקאות מבטאות שווי העולה על עלות ההקמה".

" הערה - כשיש עסקאות השוואה מתאימות יש לבסס את השומה על גישת ההשוואה בלבד.

יובהר, כי אומדן שווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בהחלטה זו הינו שווי **מ"ר עיקרי** ללא גילום שטחי שירות וכיוצ"ב כאשר כלל נתוני ההשוואה שנבחנו נותחו על בסיס שטחים עיקריים, שטחי שירות שטחים ת"ק ומרפסות אשר "תורגמו" לשטחים איקוו'. קרי, סה"כ השטחים השונים אשר מפורטים בנתוני ההשוואה הובאו לידי "מכנה משותף" (כאשר מאידך, גם השטחים המבוקשים במסגרת "המצב החדש" יובאו בהתאמה במקדמים איקוו'). יישום שיטה זו מבטיח את שימור הקוהרנטיות בין ניתוח עסקאות ההשוואה לתחשיב ההשבחה אשר בפנינו, כך הלכה למעשה "מנוטרל" תמהיל/יחס השטחים השונה (עיקרי/שירות וכיוצ"ב) אשר בעסקאות ההשוואה לנכס הנדון שבפנינו.

לאחר שבחנתי את כלל הנתונים שהובאו בפניי, מצאתי כי האינדיקציות הראויות בנסיבות העניין להבאה בחשבון לצורך קביעת אומדן שווי מ"ר מבונה למלונאות, כדלקמן:

- **<u>דמי שכירות לשנת 2023 של הנכס הנדון</u>**

לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה למלונאות, הבאתי בחשבון, בין היתר, את נתוני ההכנסה מדמי שכירות לשנת 2023 של הנכס הנדון, כפי שנתקבלו מאת המבקשות (זאת על יסוד העתק הודעת דוא"ל מיום 18.12.2024 מאת מנהלת הכספים והפיתוח העסקי של רשת מלונות אטלס) הכוללת נתוני שכירות ביחס לנכס לשנים 2022-2023.

ואולם, היות והנתון אשר הובא בפניי איננו נתמך באסמכתאות מלאות ומפורטות ובכלל זה בהסכם שכירות עדכני או במסמכי גבייה, מצאתי לייחס לו משקל חלקי אך מהותי וזאת בשים לב שהנתון מתייחס לנכס הנדון עצמו.

"חילוץ" שווי מ"ר מבונה למלונאות - בהתבסס על דמי שכירות לשנת 2023

הכנסה שנתית משכ"ד - בהתאם למידע מאת המבקשות	₪ 3,449,891
הכנסה שנתית ליחידה מלונאית ממוצעת (59 יח')	₪ 58,473
שיעור היוון (1)	6.75%
שווי יח' מלונאית בנויה ממוצעת	**₪ 866,263**
בניכוי רווח יזמי שחוק 13%	₪ 766,604
עלויות בניה (2)	- ₪ 384,669
שווי קרקע ליח' מלונאית ממוצעת	₪ 381,935
שטח יח' מלונאית איקוו' ממוצעת - מ"ר (3)	43.40
שווי מ"ר מבונה	**₪ 8,808**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

(1) שיעור ההיוון נקבע בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2022 ועד למחצית הראשונה של שנת 2024. בהתאם לקווים המנחים לנכסי מלונאות, הובא בחשבון שיעור היוון **למשרדים**.

(2) עלות הבנייה ליחידה חושבה בהתאם למחירון דקל ליחידת אירוח מסוג C, **בהתאם לסיווג שצוין בהסכם השכירות**, מעלות זו נוכה מענק בשיעור 24% כנטען על ידי המבקשות.

(3) שטח יח' מלונאית חושב על בסיס שטח איקוו', עיקרי עילי במקדם 1.0 ושירות במקדם 0.5 לפי בקשה מס' 2001/0093.7 (1,957.5 מ"ר שטח עיקרי עילי, 1,201.70 מ"ר שירות עילי).

- **<u>החלטות שמאים מכריעים</u>**

במסגרת בחינת נתוני ההשוואה, נבחנו החלטות שמאים מכריעים כמפורט בטבלה, כדלקמן:

מועד קובע	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	הערה
09.12.2020	אוולין דודזון	30049/323	₪ 8,000	נאמד שווי מ"ר מבונה 8,000 ₪ והשטחים במסגרת המצב החדש הובאו במקדמי התאמה איקוו'.
07.01.2023 **"לאחר תקופת הקורונה תקופת התאוששות"**	**יעקב פז**	**30052/128,144**	**₪ 7,500**	נאמד שווי מ"ר מבונה 7,500 ₪ עיקרי בגילום שטח שירות. כמפורט בהחלטה (עמ' 24) סה"כ שטח מלונאות הינו 1,382.16 מ"ר מתוכם 1,042.63 מ"ר עיקרי. בתחשיב ההחלטה פורט כי שווי המלונאות הינו 7,819,725 ₪ (= 1,042.63 מ"ר * 7,500 ₪/מ"ר). סה"כ שטח איקוו': 1,212 מ"ר. (1,042.63 + 339.53 * 0.5 שירות). שווי מ"ר עיקרי ללא גילום שירות הינו: **<u>6,452 ₪</u>** (7,819,725 / 1,212 מ"ר איקוו').
25.05.2020	גיל הרצברג	30049/131	₪ 8,000	נאמד שווי מ"ר מבונה 8,000 ₪ והשטחים במסגרת התחשיב הובאו במקדמי התאמה איקוו'
31.08.2020	ארז כהן	30803/11,30037/170,184	₪ 6,900	נאמד שווי מ"ר מבונה 6,900 ₪ והשטחים במסגרת התחשיב הובאו במקדמי התאמה איקוו'
28.10.2020	שלומי יפה	30052/5-6	₪ 6,000	נאמד שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪ עיקרי בגילום שטח שירות. התחשיב מתייחס לתוספת 2,627 מ"ר עיקרי כאשר לא ברור מה היקף שטח השירות המיוחס לשטח עיקרי זה. מכל מקום, בדומה למפורט לעיל בהחלטת מר יעקב פז אמור להתקבל שווי מ"ר מבונה נמוך יותר.
28.04.2021	רינת וייס	30049/302	₪ 9,000	נאמד שווי מ"ר מבונה 9,000 ₪ והשטחים בתחשיב הובאו במקדמי התאמה איקוו'.
20.07.2019 **"טרום תקופת הקורונה"**	**אורית גלן**	**30049/306**	**₪ 7,500**	נאמד שווי מ"ר מבונה 7,500 ₪ עיקרי בגילום שטח שירות. כמפורט בהחלטה, סה"כ שטח עיקרי 1,267.09 מ"ר ע"פ תכנית היתר (ע"פ תב"ע 1,271 מ"ר), ע"פ תב"ע שטח שירות 902 מ"ר. סה"כ שווי מלונאות 9,503,175 ₪ בחלוקה לשטח איקוו' 1,718 מ"ר (1,267.09 מ"ר + 0.5 * 902 מ"ר) שווי מ"ר עיקרי ללא גילום שירות הינו: **<u>5,531 ₪</u>** (1,718 מ"ר איקוו'/9,503,175 ₪)

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מהסקירה המפורטת לעיל, עולה כי מרבית ההחלטות הינן בתקופת הקורנה, כאשר בשים לב כי החלטת השמאית המכריעה גב' אורית גלן הינה מיולי 2019, טרם תקופת הקורונה בה הייתה תיירות שיא, מאידך החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז הינה מינואר 2023 תקופת דעיכת הקורונה והתאוששות ענף התיירות והמלונאות. כלומר, 2 החלטות אילו בהן נקבע שווי מ"ר מבונה מלונאות **בגילום שטחי שירות** הינו 7,500 ₪ כאשר באחת השפעת הקורונה לא חלה ובשנייה דעיכה ויציאה מתקופה זו.

מן האמור עולה, בעניינן של 2 החלטות אילו, בניתוח ובהתאמה למתודה המובאת בהחלטה זו על מנת לשמור על קוהרנטיות ("מכנה משותף") עולה כי ערכי השווי למ"ר מבונה הינם פחותים. בהינתן כי בתקופת הקורונה, עולה כי רוב החלטות השמאים המכריעים הובאו בערכי שווי גבוהים יותר (למעט החלטת שלומי יפה) מהחלטות לעיל, כך שקיימת אי בהירות באומדני השווי בנסיבות העניין, בממוצע כלל ההחלטות בטבלה לעיל (ללא התאמות בשתי ההחלטות האמורות) עולה כי שווי מ"ר מבונה ממוצע הינו **7,557** ₪, אומדן זה יובא בחשבון בממוצע המשוקלל לנתוני ההשוואה אולם במקדם יחס נמוך (משקל מוגבל במסגרת שקלול הנתונים).

בנוסף, יוער כי קיימת שונות מהותית בין ההחלטות, ביחס להגדרת השטחים, למועד הקובע התייחסות להשפעות מגפת הקורונה. כך למשל, חלק מההחלטות קובעות כי יש להפחית משווי הנכס נוכח השפעת הקורונה על ענף המלונאות (כגון: החלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה ראה עמ' 47) בעוד אחרות אינן נותנות לכך ביטוי מהותי או מתבססות על הנחות לפיהן השוק התאפיין בעצירת עסקאות אך לא בירידת מחירים (כגון: החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן). עוד נמצא כי חלק מן ההחלטות נשענות על נתונים מוקדמים או על החלטות קודמות, אשר אינן משקפות בהכרח את תנאי השוק במועד הקובע. כמו כן, חלק מההחלטות נקבעו למשל ביחס לשטח עיקרי בגילום שטחי שירות (כגון: פז, יפה, גלן).

לאור האמור לעיל, מצאתי כי בנסיבות המקרה שבפנינו יש לראות בהחלטות השמאים המכריעים כאינדיקציה שמאית משלימה בלבד, תוך מתן משקל מוגבל.

- **<u>עסקת מכר - רח' המלך כורש 9</u>**

בהתאם לעסקה שדווחה באתר רשות המיסים - מידע נדל"ן ובהחלטות שמאים מכריעים, מיום 10.05.2022, למקרקעין בגוש שומה 30035 חלקה 167, המצויים ברחוב המלך כורש 9 בירושלים. בהתאם לנתונים שנמסרו, על המקרקעין חלה תכנית מס' 101-0721597 (12.11.2019) כאשר לפי בקשה להיתר מס' 2023/0588.01, מתוכנן פרויקט מלונאי הכולל כ- 152 חדרים, 6 קומות מעל הקרקע, 3 קומות ת"ק וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע.

לצורך "חילוץ" שווי מ"ר מבונה למלונאות, ניתוח שטחי הבנייה הינו בהתאם לבקשה להיתר תוך התאמת השטחים לשטח איקוו' ושקלול רכיבי הבינוי השונים כמפורט בטבלה, כדלקמן:

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם ייעוד	שטח אקווי' (1)
מסחר עיקרי עילי	177.05	1	3	531
מסחר עיקרי תת"ק	38.15	0.6	3	69
בית מלון עיקרי עילי	3,350.37	1	1	3,350
בית מלון עיקרי תת"ק	1,947.34	0.6	1	1,168

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שטחי שירות	882	0.5	1	441
שטח שירות תת"ק	7,316	0.3	1	2,195
מרפסת זיז מקורה	750.46	0.4	1	300
מרפסת זיז לא מקורה	30.73	0.4	1	12
מרפסת גג משוערת (2)	579.57	0.3	1	174
שטח איקוו' (מ"ר)				**8,241**
שווי מכירה				₪ 80,000,000
שווי מ"ר מבונה				**₪ 9,708**

(1) תחשיב השטחים האיקוו' הינו בהתאם למקדמי התאמה לשימושים השונים (שטחים עיקריים, שטחי שירות, שטחים תת קרקעיים, מרפסות וכיו"ב) המשקפת את תרומתם היחסית של רכיבי הבינוי השונים לשווי.

(2) שטח מרפסת הגג איננו מופיע במפורש בטבלת השטחים, אולם בהתאם למסמכי הבקשה להיתר והתשריטים בתיק הבניין, מתוכננת קומת גג הכוללת שימושים נלווים למלונאות (לרבות בריכה ומתקני שיזוף). לפיכך, הובא שטח זה בחשבון כאומדן.

מדובר בפרויקט בהיקף שטחים נרחב, הכולל תמהיל שימושים שונים ושילוב שטחי מסחר, וכן בהיקף בינוי שונה מהנכס הנדון. עם זאת, בשים לב למיקומו המרכזי, לייעודו המלונאי ולקרבת מועד העסקה למועד הקובע, נמצא כי יש בעסקה זו כדי לשמש אינדיקציה בכפוף להתאמות הנדרשות למאפייני הנכס. לפיכך, הובאה עסקה זו תוך מתן משקל יחסי ובהתאמה לנכס הנדון.

- **<u>עסקת מכר - רח' הרברט סמואל 2</u>**

במסגרת בחינת השווי, נותח הסכם מכר מיום **05.08.2025** לנכס ברח' הרברט סמואל 2 בירושלים (גוש שומה 30049 חלקה 218), וכן הובאו בחשבון נתונים העולים מהסכם שכירות שנחתם בנכס במקרקעין קיים מבנה המשמש למסחר, הכולל 8 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף, כאשר 3 הקומות העליונות נבנו בנסיגה ביחס לחזית הבניין.

בהתאם להוראות תכנית מס' **101-1070002** (פורסמה בעיתונים ביום 26.01.2024) מוצע שינוי ייעוד ממסחר ל- מסחר, תיירות ונופש, הכולל תוספת של 2 קומות והשלמת 3 הקומות העליונות וכן הקמת מלון הכולל כ- **71 יחידות אירוח**, תוך שילוב חזית היסטורית לשימור.

בהתאם להסכם המכר, היטל ההשבחה בגין התכנית חל על הקונה ולפיכך הותאם מחיר העסקה כך שישקף את שווי הזכויות במצב החדש, באמצעות הוספת רכיב היטל ההשבחה לתמורה, וכן ניכוי אומדן עלויות הבנייה הקיימות (מבנה משרדים), לרבות עלויות עקיפות ורכיב יזמי שחוק.

תמורת הנכס	₪ 43,500,000
תמורת הנכס + היטל השבחה שחל על הקונה (1)	₪ 46,600,000
הפחתת עלות בניה קיימת + רווח יזמי שחוק 12% (2)	-₪ 20,322,744
שווי קרקע	**₪ 26,277,256**

(1) בהתאם להסכם המכר היטל ההשבחה בגין תוכנית שמוסיפה זכויות ומשנה מיעוד מסחרי לייעוד למלונאות הינה תכנית מס' 101-1070002 אשר היטל ההשבחה ישולם ע"י הקונה.

(2) ע"פ היתר בניה אחרון שהתקבל בנכס (1991/0392.01) המבנה בשימוש עיקרי למשרדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהמשך לכך, ועל בסיס בקשה להיתר בניה מס' 1991/0392.03, אשר אושרה בכפוף לתנאים, להלן ניתוח שטחים איקוו' לצורך "חילוץ" שווי מ"ר מבונה למלונאות כמפורט להלן:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי/איקוו'
עיקרי **מוצע**	514.22	1
עיקרי **קיים**	1,461.04	1
עיקרי שהיה שטח מרפסות גג לא מקורה **קיים**	57.55	1
סה"כ שירות עילי **קיים**	351.93	0.5
סה"כ שירות תת"ק **קיים**	72.49	0.3
סה"כ שירות **מוצע**	88.16	0.5
מרפסת זיז לא מקורה **מוצע**	18.49	0.4
מרפסת זיז מקורה **מוצע**	110.22	0.4
סה"כ שטח איקוו' - מ"ר		**2,326**
שווי מ"ר מבונה		**11,297** ₪

במסגרת הניתוח בוצע אומדן לעלויות הבנייה הקיימות על בסיס שטחי המבנה ובהתאם למחירון דקל, לרבות עלויות עקיפות ורכיב יזמי, לצורך "חילוץ" רכיב הקרקע מתוך תמורת העסקה. בנוסף, הובאה בחשבון השבחה הנובעת מתוספת הזכויות, על בסיס "תרגום" השטחים לשטח איקוו' בהתאם למקדמי התאמה. יובהר כי מדובר בעסקה המאוחרת למועד הקובע וכן בעסקה הכוללת שינוי ייעוד ותוספת זכויות בנייה אשר אינן זהות במלואן למצב התכנוני של הנכס הנדון עם זאת, לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות לרכיבי ההשבחה, לעלויות הבנייה ולמאפייני הנכס נמצא כי יש בעסקה זו כדי לשמש אינדיקציה ת רלוונטית נוספת.

בהתאם להסכם השכירות, עולה כי במועד החתימה (25.10.2021) הייתה כוונה לעשות שימוש בנכס למלונאות, בכפוף לקבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים. ואולם, באותה עת לא הייתה קיימת תכנית המקנה זכויות לשימוש מלונאי או היתר לשימוש חורג, וההיתרים הקיימים התייחסו לתוספות בנייה בלבד. למעלה מן הצורך יוער כי בהתאם להסכם השכירות הוצג אומדן דמי שכירות בסיסיים בסך של כ- 3,000,000 ₪.

שיעור ההיוון למלונאות, כפי שנגזר מניתוח העסקה ובהשוואה לדמי השכירות כאמור, נאמד בכ-6.9%, שיעור זה קרוב לשיעור ההיוון שפורסם בסקירת השמאי הממשלתי (כ- 6.75% לנכסי משרדים בהתאם לקווים המנחים פרק ל') ונמוך מהשיעור שהוצג ע"י המבקשות.

בנסיבות אלו, נמצא כי שיעור ההיוון האמור הינו במתחם הסבירות ובקוהרנטיות עם הנתונים תוך זיקה לשיעורים שפורסמו ע"י השמאי הממשלתי.

- **<u>מכרז מקוון מס' - ים/212/2021</u>**

במסגרת בחינת ערכי השווי, נותח מכרז רמ"י מס' ים/212/2021 מיום **13.03.2022**, המתייחס למתחם הרכב הצפוני (מתחם J) ברחוב יפו בירושלים, **גוש שומה 30107, חלקות 275-277** (מגרשים 1,2,3). המתחם ממוקם בסמוך למתחם התחנה המרכזית, תחנת הרכבת יצחק נבון וקו הרכבת הקלה ומהווה חלק מרובע הכניסה לעיר. במתחם מצויים מבנים היסטוריים, כאשר בהתאם להוראות התכנית חלקם מיועדים לשימור וחלקם להריסה, תוך אפשרות לתוספת בנייה מעל המבנים הקיימים והקמת שטחי מסחר, תיירות ושימושים ציבוריים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לצורך "חילוץ" לשם מציאת אומדן שווי הקרקע נותחו תוצאות המכרז, בהתבסס על ממוצע 3 ההצעות הגבוהות, תוך ניכוי עלויות מטלה ציבורית ועלויות שימור הנדרשות במתחם.

ממוצע 3 הצעות הראשונות (1)	₪ 71,241,227
עלות מטלה ציבורית+ עלויות שימור (2)	₪ 6,400,000
שווי מרכיב הקרקע	**₪ 64,841,227**
סה"כ שטח איקוו' - מ"ר	7,660
שווי מ"ר מבונה איקוו' למלונאות	**₪ 8,500**

(1) הצעה זוכה 78,555,385 ₪, הצעה שניה 70,050,180 ₪, הצעה שלישית 65,118,118 ₪.

(2) ע"פ שטחי תכנית מס' 101-0462176 ובהתאם לעלויות בניה לשנת 2022 של מחירון דקל.

להלן "ניתוח" שטחים איקוו' בהתאם לשימושים המתוכננים כמפורט בטבלה להלן:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם איקוו'	מקדם ייעוד	שטח איקוו'
שטח עיקרי מסחר ק"ק	750	1	3	2,250
שטח עיקרי מסחר קומה 1	750	0.6	3	1,350
שטח עיקרי מלונאות	2,900	1	1	2,900
שטח שירות עילי	1,000	0.5	1	500
שטח עיקרי תת"ק מסחר (1)	1,000	0.2	3	600
שטח שירות תת"ק	200	0.3	1	60
סה"כ				**7,660**

(1) בשל מורכבות הבניה של השטח העיקרי למסחר התת"ק מתחת למבני השימור הקיימים הובא מקדם התאמה איקוו' 0.2.

יובהר כי המכרז כולל תמהיל שימושים ואיננו בר השוואה ישיר לנכס הנדון. עם זאת, מצאתי כי יש בו כדי לשמש אינדיקציה כללית לרמת השווי, בכפוף להתאמות הנדרשות.

- **<u>נתוני היצע</u>**

לצורך קבלת אינדיקציה נוספת לאומדן שווי מ"ר מבונה למלונאות, נבחנו נתוני היצע למלונות באזור ירושלים, בהתאם לנתונים שהוצגו בחוות דעת המשיבה.

במסגרת זו נותחו הצעות למכירת נכסים המשמשים למלונאות, תוך הבחנה בין נכסים חדשים לבין נכסים קיימים במצב שמור או משופץ, וכן תוך התייחסות למאפייני הנכסים, היקף הבנייה ומס' החדרים. עוד יוער כי נתונים בהם פורט כי הם כוללים זכויות בנייה נוספות לא הובאו בחשבון וזאת על מנת לשמור על בסיס השוואה אחיד ולהימנע מהטיית השווי כלפי מעלה.

מהנתונים שנבחנו עולה כי שווי מ"ר בנוי למלונאות נאמד בממוצע בכ- 46,711 ₪, שווי זה "נותח" בגישת השווי השיורי ("גישת החילוץ") בניכוי רווח יזמי ועלויות בנייה ישירות ועקיפות לרבות רכיבי ביצוע ועלויות נלוות, לאחר התאמות אלו מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 10,563 ₪ ובהפחתה בגין מו"מ מתקבל 9,507 ₪. בנוסף, נערך תחשיב תומך לעלות בנייה למ"ר מלונאי בהתבסס על הנחות בדבר שטח ממוצע ליחידה מלונאית ועלויות בנייה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקנים, תחשיב זה מצביע על סדרי גודל דומים לעלויות הבנייה למ"ר ומהווה אינדיקציה נוספת לסבירות התוצאה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן טבלת ריכוז הנתונים:

תאריך מודעה	מס' מפלסים	מס' חדרים	שטח בנוי (מ"ר)	מצב הנכס	מחיר (מ"ר)
09.01.2025	4	-	950	חדש	₪ 48,421
29.01.2025	7	52	2,000	שמור	₪ 45,000
ממוצע					**₪ 46,711**
בניכוי רווח יזמי 20%					₪ 37,368
עלות בניה לפי אומדן עלויות דקל (1)					₪ 26,806 -
שווי מ"ר מבונה					₪ 10,560
שווי מ"ר מבונה לאחר מו"מ (מקדם 0.9)					**₪ 9,507**

(1) תקרת השקעה מוכרת לחדר בהתאם למלון עירוני C, בשל השטח הבנוי. לחלק בשטח ממוצע ליח' עירונית בהתאם "לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקנים".

יובהר כי במסגרת ניתוח זה לא הובא בחשבון רכיב מענק, וזאת בהיעדר נתונים מספקים לבחינת הזכאות למענק ביחס לנכסים שנבחנו.

לצורך קביעת אומדן שווי מ"ר מבונה למלונאות במועד הקובע, בוצע שקלול הנתונים כמפורט לעיל זאת תוך מתן משקל יחסי לכל נתון (אומדן) בהתאם לרמת הרלוונטיות, מהימנות הנתונים ומידת ההתאמה לנכס הנדון.

החלטות שמאים מכריעים	10%	₪ 7,557
דמי שכירות לשנת 2023 של הנכס הנדון	30%	₪ 8,808
עסקת מכר - רח' הרברט סמואל 2	15%	₪ 11,297
עסקת מכר - רח' המלך כורש 9	15%	₪ 9,708
מכרז ים/212/2021	25%	₪ 8,500
נתוני היצע	5%	₪ 9,507
ממוצע משוקלל - שווי מ"ר מבונה איקוי' - מלונאות	**100%**	**₪ 9,100**

בחינת סבירות התוצאה ביחס להחלטות שמאים מכריעים, כאמור בהינתן כי עיקרה של תקופת הקורונה הינה מתחילת שנת 2020 ועד שנת 2022, בהתייחס להחלטות שמאים מכריעים לתקופה זו (החלטות השמאים: אוולין דודזון שמאמה 8,000 ₪/מ"ר, גיל הרצברג 8,000 ₪/מ"ר, ארז כהן 6,900 ₪/מ"ר שלומי יפה 6,000 ₪/מ"ר, רינת וויס רביב 9,000 ₪/מ"ר) מתקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה **7,580** ₪ בהינתן שבמועד הקובע (01.07.2023) חלה התאוששות (אולם לא חזרה לתקופת שנת 2019) קרי עליית שווי בסך של **20.05%** (ביחס לאומדן שווי מ"ר מבונה של 9,100 ₪) בתקופה של כמחצית שנה בקירוב לטעמי הינה במתחם הסבירות. עוד יוער, בשים לב כי החלטת השמאית המכריעה גב' אורית גלן למועד הקובע 20.07.2019 (טרם הקורונה) שם נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי בגילום שטח שירות בסך **7,500** ₪ וכך בדומה בהחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז למועד הקובע 07.01.2023.

בהמשך לאמור והמפורט לעיל, ובהתייחס כי עיקרה של תקופת הקורונה הינה מתחילת שנת 2020 ועד שנת 2022 אשר איננה משקפת תנאי שוק רגילים, וכי בשנת 2023 מצוי ענף התיירות והמלונאות במגמת התאוששות משמעותית, מצאתי כי יש מקום להתייחס גם לנתוני שוק משנת 2019 אשר קדמו לתקופת המשבר וזאת כנקודת ייחוס לבחינת סבירות אומדן השווי נכון למועד הקובע. בהקשר זה יוער כי בעסקת המכר מיום 28.02.2019, **למלון ברח' כי"ח בירושלים** (גוש שומה 30074 חלקה 449) אשר פורטה ע"י הצדדים, מתקבל אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של כ- **9,430** ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם איקוו'
עיקרי	1,944	1
מרפסות	476	0.4
שירות	1,108	0.5
מרפסת גג	220	0.3
סה"כ שטח איקוו' (מ"ר)		**2,754**
תמורה בשלמות		₪ 58,294,101
שווי מ"ר בנוי		₪ 21,164
ניכוי רווח יזמי 25%		₪ 16,931
עלות בניה		₪ 7,500
שווי מ"ר מבונה		**₪ 9,430**

נתון זה משקף "שווי שוק" בתקופת טרום משבר הקורונה, בה פעל ענף המלונאות בתנאי שוק רגילים ומשכך יש בו לשמש אמת מידה לבחינת רמת המחירים הנורמטיבית בענף.

בהשוואה לכך, השווי שנקבע בהחלטה זו למועד הקובע 01.07.2023 בסך של כ- **9,100** ₪ **למ"ר מבונה** (לפני הפחתות) מצוי באותו מתחם וזאת על אף שמדובר במועד המאוחר לתקופת הקורונה ובשלב של התאוששות ענפית. בנסיבות אלו, יש קוהרנטיות בין אומדן השווי הנגזר מעסקת 2019 לבין השווי שנקבע למועד הקובע הנדון כדי לחזק את סבירות האומדן שנקבע אשר מלמד כי איננו חורג מרמת השוק הנוהגת בענף המלונאות בתקופות של פעילות שוק תקינה.

עובדה שלישית – הפחתות בגין: 1. אובדן הכנסות בתקופת ההקמה (בניה), 2. עלות העתקת מעלית, 3."עלות עודפת" בגין בינוי חדש על מבנה קיים.

א. **שמאי המבקשות** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, המלון שבנדון ממוקם במדרחוב נחלת שבעה ולצידו העורפי מערבי גישה מוטורית צדדית מסמטת רחוב זאב רבן. הגישה המוטורית עד למבנה אינה מאפשרת כניסת כלי רכב כבדים למתחם ולפיכך העברת חומרי הגלם והתקנתם מעל הגג הקיים מחייבת שימוש במנופים ניידים וייחודים. כמפורט בהוראות התכנית (ס"ק 4.1), הבניה המוצעת מתוקף הוראותיה של תכנית 101-999888 מעל גג המבנה הקיים כוללת 2 קומות + חלל גג מבניה קלה - קונסטרוקציות מתכת בחיפוי זכוכיות, אלומיניום ומתכת מקומרת. יודגש כי הבניה בבניה קלה הנה אילוץ מפאת מצבו הפיזי של המבנה ועלותה בתוספת החיזוקים ההנדסיים הנדרשים בהתאם לתקנות יתכן ואף תהא גבוהה ויקרה יותר בכ- 5%-10% מעלות בניה נורמטיבית.

<u>הפחתה לבינוי חדש על מלון קיים</u>: מימוש הזכויות המוקנות בתכנית 101-0999888 מעל גג הבניין הקיים וכפי המוצעות לידי מימוש בתיק 2001/0093.8, מחייבת הריסת כלל השטח הבנוי במפלס הגג (חדרי שירות בשטח כולל של 67.2 מ"ר) הכוללים: חדר מעליות, חדר מתכנים טכניים וחדר דודים וכן שינועם לחלל הגג המוצע להבנות בקומה 9 (מפלס 28.28+) המיועד למתקנים. אומדן עלות הריסת הבינוי הקיים בגג, עלות העתקת העתקי המתקנים (אלו שניתן להעתיק ואלו שלא ניתן להעתיקם ונדרש לרכוש חדשים) נאמד בכ- 535,712 ₪ לא כולל מע"מ. תחשיב העלות כאמור נעשה לפי עלות הריסה ופינוי השטח הקיים (כ- 500 ₪ למ"ר) בתוספת 50% מעלות בניה חדשה לפי מחירון דקל (עלות בנייה למ"ר כ- 14,944 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עלות בנייה למ"ר	
עלות בניית חדר לפי מחירון דקל למועד הקובע 7/2023	₪ 728,472
שטח חדר ממוצע במלון שבנדון עיקרי ושירות (על קרקעי)	48.75
עלות בניית מ"ר	**₪ 14,943.82**

<u>הפסד הכנסות שכר דירה</u>: כאמור לעיל, מימוש הזכויות המוקנות בתכנית מס' 101-09988 מעל גג הבניין הקיים וכפי המוצעות לידי מימוש בתיק 2001/0093.8, מחייבת הפסקת פעילות המלון בכללותו לפרק זמן קצוב[22] לרבות הריסת חדר היציאה וחדרי המעליות והמתקנים הטכנית הקיימים ושינועם לחל הגג המוצע להבנות בקומה 9 (מפלס 28.28+). בנסיבות אלו הובאה בחשבון הפחתה של כ- 862,473 ₪ בגין הפסד/אובדן דמי שכירות לפרק זמן של כ- 3 חדרים (לפחות) החל מהיום בו ידרשו להרוס ולפרק את חדר המתקנים וחדרי המכונות בגג לרבות אחת מהמעליות ועד למועד ועד למועד הצפוי לגמר עבודות השינוע ותפעול המתכנים הטכניים בקומה תשיעית (המוצעת).

<u>הצורך בהחלפת מעלית עפ"י התקנים</u>: בהתאם להוראות תכנית מס' 101-0999888 וכפי הבא לידי מימוש בבקשה להיתר שנדונה ואושרה בתיק 2001/0093.8 גובה המבנה המוצע יהא - בניין גבוה. בהתאם לתקנים כמו 2481 ו (EN 81-70-) ודרישות חוק התכנון והבנייה, המבטיחים בטיחות נגישות (כולל תא מתאים לנכים) ומהירות מספקת; בניינים מעל 29 מטר דורשים שתי מעליות וישנם תקנים מיוחדים להתקנה בבניינים קיימים.

<u>דרישות עיקריות למעליות בבניינים גבוהים</u>: חוק התכנון והבניה (סעיף 158א) ותקנות התכנון והבניה מחייבים התקנת מעליות בבניינים גבוהים.

<u>גובה בניין ומספר מעליות</u>: בניין בין 29-13 מ' (כדוגמת הבינוי הקיים): מעלית אחת (בפועל קיימות 2 מעליות) לפחות (6 נוסעים). בניין מעל 29 מטר (כפי המוצע): שתי מעליות.

<u>תקני נגישות</u>: חובה לעמוד בתקן EN 81-70, כולל מידות תא מתאימות לכיסאות גלגלים, כפתורים נגישים וסימון מתאים.

<u>בטיחות</u>: דרישות לתחזוקה שוטפת, בדיקות תקופתיות, אספקת חשמל מגנרטור חירום, אוורור ופיר בניה מחוזק (במיוחד בחיזוקים) הופכים את המעלית גם לאמצעי חירום ומרכיב בבטיחות הבניין. בנסיבות אלו, מימוש הזכויות המוקנות בתכנית מס' 101-0999888 וכפי המוצעות לידי מימוש בבקשה להיתר שנדונה ואושרה בתיק 2001/0093.8 נדרש לשדרג לפרק חדר המעליות הקיים בקומת הגג וכן לבצע שדרוג והחלפה חלקית למערכת הקיימת.

בהתאם להצעת מחיר שהתקבלה במודע סמוך ליום עריכת שומתי זו מחברה אלקטרה מעליות יש לבצע החלפה ושדרוג המעליות הקיימות כדלקמן:

פירוק והרכבת מכונות ההרמה) ווסתי המהירות.

- הוספת פסי הולכה לתא ומשקל נגדי.
- החלפת כבלי התליה לארוכים יותר.
- החלפת כבל ווסת מהירות לארוך יותר.
- החלפת שרשרת איזון לארוכה יותר.

[22] הנחת העבודה שהבניה מעל הגג תעשה ואז המלון יושבת לפרק זמן קצר יותר מאשר לכל תקופת הבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- החלפת פנל לחצני התא בתוספת הקונות + הוספת פנלים פייר + חצי כיוון.
- פירוק, החלפה והרכבת לוחות פיקוד קיימים.
- החלפת כבלים כפיפים ואינסטלציה חשמלית.
- התקנת 2 משקופים מנגנונים לדלת פיר, כנפים ספים לכל דלת.
- בסיום העבודות יוזמן בודק מוסמך מעטם משרד העבודה לאישור המעלית.

כל עבודות הבניה להגבהת הפירים ובניית חדר מכונות חדש על ידיד הלקוח ועל חשבונות המחיר לביצוע כל העבודות במעלית אחת 198,000 ₪ לא כולל מע"מ.

ובשתי מעליות 396,000 ₪ לא כולל מע"מ.

הסכום המשוערך למועד הקובע (1.7.2023) של עלות העבודות הנדרשות כ- 373,585 ₪.

בדיון, המשיבה טוענת לחסכון בעלויות הבניה, המשיבה בעצמה נתנה מקדם התאמה בגין בינוי חדש על מבנה קיים ובגין האילוצים השונים התוספת המוצעת היא בבנייה קלה קונ' מתכת בחיפוי חומרים קלים, ראה לדוגמא המבנה מול בניין הפעמון.

ההנפה והבניה מקונ' מתכת מלבד שהינן יקרות מעלות בניה רגילה הם מחייבות תחזוקה בשוטף כל חומרי הבניה יצטרכו לעשות בהנפה שיצטרכו לעמוד ברחוב שמאי ומאחר ולא ניתן להיכנס לסמטה הצרה מהחזית המזרחית ועל כן טענת המשיבה שגויה.

נטען שאין להביא בחשבון עלויות העתקת מתקנים משום שזה חלק מעלות הבניה, מדובר בהריסה "עלות עודפת", של המבנה הקיים הבנוי כדין ובהיתר (ראה המתקנים שפורטו) ואף שמתואר גרפית על תשריט הבקשה להיתר בניה ראה גם נספח הבינוי של התכנית הנדונה, יוער שוב כי כל המתקנים יועתקו לחלל הגג החדש.

בית מלון סגור, ערב המועד קובע המלון היה בתקופת התפר של שבין סיום תקופת הקורונה לפרוץ המלחמה, המלון היה עובד ומושכר, נמסרו העתקי חשבוניות של שכ"ד שנתקבל ועל כן שהטענה כי המלון סגור מאפריל 2025 לא רלוונטית היות ויש מועד קובע, קרי ערב המועד הקובע אם הייתה הבקשה בפני בעלי הזכויות אזי היה נדרש לסגור את המלון לשם ביצוע תוספות הבניה לפרק זמן של מינימום 3 חודשים וזאת מהטעמים בין היתר שלא נלקחה כל תקופת הבניה, שיידרש להעתקת מתקנים, הארכת קווי מעליות, תקופה שבה לא ניתן בוודאי לאכלס אורחים מפאת מטרדים ויכולת לאכסן את המלון, יוער לא הובא בחשבון שנה-שנתיים, יבנו את התוספת ללא סגירה של המלון אבל לפחות נדרש 3 חודשים להעתקת המתקנים וכו'.

הטענה של המשיבה שכאילו המלון נסגר לצורך שיפוץ או בניה, אבל המלון נסגר בגלל סיום תקופת השכירות ומשער שלא חודש מפאת המלחמה שבה ענף התיירות היה בשפל חסר תקדים וניתן לראות זאת מכל סקר שפורסם בעניין זה.

בעניין קיזוז המעלית צורפה הצעת מחיר מאת חברת המעליות, זה שדרוג המעליות הקיימות וזה לא העתקה וזה על מנת לשרת את קומות התוספת המבוקשות, יש פירוט מפרט העבודות הנדרשות.

בגג, מלבד החדר במרפסת, יש צ'ילרים של מערכות המיזוג של המלון הקיים (לא של שטחים מוצעים) לשים לב כי העתקות שלהם זה בסביבות של כ- 700,000 ₪.

עלות בניה, מפנה לחוות דעת ארז כהן אותו מסרה המשיבה, ראה שם ביחס למחירון דקל, גבוה יותר. עוד יוער, לאחר הקורונה והמלחמה עלויות הבניה עלו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, באומדן שווי ההשבחה ילקח בחשבון מקדם הפחתה בגין התאמה למבנה קיים 0.85 (בתחשיב ההשבחה הובא מקדם 0.855), לפי מידע שהתקבל בית המלון אינו פעיל, כך שאין פגיעה בתפקוד המסחרי של בית המלון.

בתשובת המשיבה, הנכס הנדון מהווה מבנים המשמשים בית מלון כמתואר בשומת ההשבחה, בית המלון אינו פעיל כבר מספר חודשים רב וגם בעת הביקור בנכס. מדובר במבנה ותיק אשר כנראה היה צריך שיפוץ וחלק מעבודות השיפוץ היא תוספת הבניה המבוקשת.
התכנית המשביחה אושרה לפני יותר משנתיים ואם תוספת הבניה הייתה מפריעה לפעילות, הרי שלא היו סוגרים את המלון לפני מספר חודשים אלא אחרי קבלת היתר הבניה והיערכות לימי פעילות "חלשים" יותר כדי לא להפסיד הכנסה מפעילות המלון.
שומת ההשבחה מחושבת על בסיס שווי קרקע המגלם חילוץ עלויות בניה ומרכיבי בניה הרלוונטיים לנכס הנדון, לשימוש ולמיקום. במקרה שבנדון מדובר על בניה על גג בנוי, כלומר אין עלויות דיפון, אין עלויות חפירה, אין עבודות ביסוס וגם יש חיסכון בעלות בניית רצפה.
בניה קלה אינה יקרה יותר מבניה קונבנציונלית אך נותנת עדיפות לכך שהבניה מסתיימת בזמן קצר יותר. לאור האמור לעיל אין לבצע הפחתה בגין רכיב זה משווי ההשבחה.
אין לקחת בחשבון עלויות הפחתה בגין העתקת מתקנים משום שעלות זו היא חלק מעלות הבניה והתייחסות לכך מופיעה לעיל. בנוסף, מאד יכול להיות שמדובר במתקנים ישנים שאין צורך להעתיק אותם אלא להתקין מתקנים חדישים יותר כחלק משיפוץ המבנה.
כפי שמצוין בשומת המבקשות, בית המלון סגור מחודש 04/25, התכנית המשביחה אושרה בשנת 2023 ולא מימשו אותה עד היום.
באם סגירת המלון הייתה תלויה בבניית התוספת המוצעת הרי שלא היו סוגרים בתקופה הכי פעילה במלונאות אלא בתקופה עם פחות פעילות או שעושים מאמצים איך לאפשר קיום הפעילות במלון עם תוספת הבניה המוצעת, שגם היא בבניה קלה.
לכן, אין לדעתי להביא בחשבון אובדן הכנסה בדמי השכירות בגל תוספת הבניה המוצעת. בעלויות הבניה נכנסת גם עלות בנית מעלית אחת או שניים כפי הנדרש.
מכיוון שבסיס הנתונים לשומת ההשבחה הוא שווי קרקע, הרי שעלות זו מגולמת בבסיס הנתונים ואין לקזז עוד עלות משווי בנוי.

בדיון, באומדן שווי קרקע, בסיס השומה לוקח את עלות הבניה, ברגע שהגענו אליו ונקבע שווי קרקע זה בעצם מבטא את "החילוץ" של עלות הבניה הראויה לנכס הנדון, לוקחים עסקאות השוואה קרובות הדומות לנכס נשוא השומה, קרי כל העלויות שפורטו ע"י המבקשות בעצם לוקחות את אופי הנכס ולכן היתרה לקרקע היא איקס ובחיבור למועד הקובע ולכל המאפיינים. בנוסף לאמור יש להבין כי עלות זו לוקחת את המאפיינים של מעלית, מיזוג וכיוצ"ב.
<u>עלויות העתקת מתקנים</u> - שבונים על גג קיים בעצם יש חסכון בעלויות בניה, לא חופרים, אין ביסוס דיפון, יציקת רצפה, חוסכים המון עלויות בניה שנלקחות בחשבון באומדן שווי קרקע בשיטת "החילוץ" ולכן כל העלויות שפירטו המבקשות להעתקת מתקנים, אם בסיס השומה למ"ר בנוי אזי ניתן להסכים אנו מדברים על שווי יתרה לקרקע בניכוי עלויות בניה, כל עלויות הבניה שמאפיינות בית מלון, ז"א יש כאן קיזוז כפול שלא צריך במקרה הזה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בניה קלה - המבקשות טוענות כי בניה קלה יקרה יותר, אני לא מהנדסת, אני יודעת כי בניה קלה עולה כמו בניה קונ' אבל יש יתרון לזמן שזה מבוצע יותר מהר, יש חסכון בזמנים גם הנפה של החומרים קלה יותר ואין יציקות של בטונים למעט נקודות חיזוק. מהבחינה הזאת, בהסתכלות מהמרכיב העסקי יש יתרון לבניה הזאת ולא חיסרון. אציין כי גם המבקשות לא צירפו חוות דעת מהנדס ליתרון הזה ואני מדברת מידע אישי.

סגירת המלון - שביקרתי במלון הוא היה סגור, לא ידעתי מה הסיבה, נכנסתי לפרסומים של המלון לומר שהמלון היה חדשני זה עניין של טעם וזה לא משנה, אם היה חדשני לא חושבת שהיה כדאי היה לסגור אותו באפריל 2025?

לא נכנסת לצד העסקי ולכן אני אומרת כל מה שקשור לבניית התוספת אני לא סבורה שיש לסגור את המלון לרבות העתקת המעלית. לגבי הסגירה באפריל 2025 בגלל המלחמה, מה הקשר למלחמה? סגירת המלון באפריל 2025, סגור עד היום, מייצר מצב לא ברור לגבי סגירתו.

ג. הכרעה – במקרה הנדון ובנסיבותיו, לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מימוש זכויות הבניה (תוספת זכויות) חדשות על גבי מבנה קיים. קרי, הפחתה בגין "עלות עודפת" לבינוי חדש על גבי מבנה קיים. המחלוקת הינה בעניין גובה העלויות להפחתה ("עלות עודפת") אשר אותן יש להביא בחשבון במקרה זה.

בהתאם לעמדת המשיבה, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין התאמה למבנה קיים **0.85** (אשר איננו כולל הפחתה בגין פגיעה בתפקוד המסחרי של בית המלון היות ולפי מידע שהתקבל בית המלון אינו פעיל), כפועל יוצא בהתאם לנתונים בתחשיב המשיבה עולה כי סה"כ הפחתה זו הינה **1,304,100** ₪ (13,500 ₪ * 96.6 מ"ר = 547.06 מ"ר - 643.66 מ"ר).

בהתאם לעמדת המבקשות, הובאו ההפחתות הבאות, כדלקמן: העתקת חדרי מכונות מחדר גג קיים 535,712 ₪, 3 חודשים בהם המלון לא פעיל בגלל העבודות 862,473 ₪, עלות התאמת מעלית קיימת 373,585 ₪, סה"כ **1,771,770** ₪.

כאמור, למרות שהבקשה להיתר הבניה הנדונה אושרה, המבקשות לא הציגו חוזה ביצוע קבלני ("פאושלי") המראה בפועל את סה"כ עלויות הבניה הנדרשות שאותן היה ניתן לבחון מול עלויות בניה מקובלות ובכך לבחון את סה"כ "העלות העודפת".

המבקשות טוענות כי לצורך ביצוע העבודות יש להשבית את כלל פעילות המלון למשך 3 חודשים עניין זה לא הוכח כלל על ידן אלא מובא כהנחה מחייבת.

יוער, בהתאם למידע שנמסר מאת הצדדים נכון למועד הקובע (01.07.2023) המלון היה בפעילות ומשנת 2025 בו המלון איננו פעיל ובשיפוצים עולה כי סגירתו איננה נובעת כלל מהבקשה שבנדון היות וכפי שנראה ביום הביקור בנכס (24.02.2026) טרם החלה הבניה בנכס הנדון (קרי, טרם הוחל מימוש בפועל של הבקשה הנדונה, כמו כן טרם ניתן היתר בניה עצמו).

יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מכך שמימוש הבניה המוצעת מעל מבנה מלון פעיל כרוך בהפרעה מסוימת למהלך התקין של פעילותו. הפרעה זו מתבטאת, בין היתר, במטרדי רעש ואבק, פגיעה זמנית בחוויית האירוח, מגבלות גישה ושינוע, וכן השפעה על תפקוד מערכות הבניין, לרבות מערכות אנכיות כגון מעליות, אשר עשויות להיות מושבתות באופן חלקי או זמני במהלך העבודות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין טענת המבקשות להעתקת חדר מכונות והתאמת מעלית גם לקומות התוספת נדרשת מעלית שעלות בנייתה מופחתת באומדן שווי מ"ר מבונה שהינו לאחר ניכוי עלויות בניה.
בדבר הטענה כי עלויות בניה קלה הינן גבוהות יותר, ראשית לא הוכח כי בניה קלה חורגת באופן מהותי מבניה רגילה, מאידך בניה זו טומנת בחובה יתרונות מסוימים, ובכלל זה קיצור לוחות זמנים.

השאלה העומדת בפנינו במקרה הנדון, האם בנסיבות העניין קיימת "עלות עודפת" בגין הבינוי המבוקש? קרי, האם קיימת "עלות עודפת" בבניית קומות התוספת על גבי מבנה קיים, לעומת בניית אותן קומות נוספות בשטח זהה, על גבי מבנה חדש אשר מוקם ברצף בקרקע ריקה ופנויה?
כאמור, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי קיימת "עלות עודפת", המחלוקת הינה בגין גובה "העלות העודפת" אותה יש להביא בחשבון.
<u>מצד אחד</u>, במקרה הנדון מדובר בתוספת <u>בניה קלה</u> (בדגש) שבגינה נחסכו עבודות חפירה, דיפון וכיוצ"ב, מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי בניה זו איננה מצריכה בניית קורות תמך ע"ג המבנה הקיים וביסוס. קרי, עומסי הבינוי מועמסים ע"ג המבנה הקיים. כמו כן, אומדן שווי מ"ר מבונה הינו לאחר הפחתת עלויות בניה הכוללות בינוי אשר איננו נדרש במלואו במקרה הנדון.
<u>מצד שני</u>, במהלך עבודות הבניה גם באם לא תופסק פעילות כלל המלון לא יכולה להיות מחלוקת שעצם הבינוי יש בו גורם הפרעה לפעילות המלון ולנוחות האורחים כפי שפורט לעיל. כמו כן, לאור הבינוי בקומות העליונות (בינוי בגובה), מגבלת נגישות בכללותה (רחובות סמוכים, רחבת עבודה וכיוצ"ב), דרישות בטיחות נוכח אורחים באתר, התאמת התכנון החדש לתשתיות קיימות, ביטוחים שונים וכיוצ"ב המייקרות את עלויות הבניה.

במקרה הנדון ובנסיבותיו, קיבלתי את עמדת המשיבה, לפיה יש להביא בחשבון "עלות עודפת" כמקדם הפחתה כללי ולא כעלויות חלקיות בלבד כפי שנקטו המבקשות אשר אינן מביאות בחשבון מול זה עלויות אשר נחסכו (כגון: חפירה, דיפון וכיוצ"ב).
המתודה בה נקטה המשיבה ואשר מקובלת עליי בנסיבות המקרה, הינה מתודה שמאית מקובלת הננקטת בהחלטות שמאים מכריעים. בקביעת מקדם התאמה בגין בינוי חדש על מבנה קיים איננו מפחיתים רק עלות בנייה עודפת אלא מביאים בחשבון אפשרות לפגיעה פוטנציאלית בדמ"ש (או הכבדה תפעולית והשפעה על רמת השירות והנוחות).
לאור האמור והמפורט, במקרה הנדון יובא בחשבון מקדם הפחתה **0.90** בגין בינוי חדש על מבנה קיים המגלם בתוכו את כלל "העלות העודפת" (כפועל יוצא, בהתאם לתחשיב כמפורט בהחלטה זו סה"כ "העלות העודפת" הינה 447,341 ₪).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

13. תחשיבים

השבחה בגין אישורה של תכנית מס' 101-0999888

מצב קודם			
מהות	**מקדם**	**שטח (מ"ר)**	**סה"כ**
שטח "גג מרוצף" (מרפסת גג) – ראה עמ' 21, 22	0.2	121.675	24.335

מצב חדש			
מהות	**מקדם**	**שטח (מ"ר)**	**סה"כ**
שטח עיקרי מלונאות	1	440.66	440.66
שטח שירות מלונאות - ללא שטחי ממ"ק	0.5	128.46	64.23
שטח מרפסות זיז	0.4	27.57	11.028
סה"כ שטח איקוו':			515.918

סה"כ תוספת שטח איקוו' (מ"ר)	**491.583**
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,100
מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על מבנה קיים	0.9
סה"כ השבחה	₪ **4,026,065**

14. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	סה"כ השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' 101-0999888 (שם: מלון הרמוני נחלת שבעה תוספת קומות למבנה)	01.07.2023	₪ 4,026,065	₪ 2,013,032

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי הוראות סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 07.05.2026

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבי הצדדים

תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה

הגדרת שטח	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח איקוי' (מ"ר)
שטחי מלון	643.66	1.0	643.66
מקדם הפחתה בגין התאמה למבנה קיים	-	0.855	-
שטח אקו' לחיוב			547.06
שווי קרקע למ"ר			₪ 13,500
שווי השבחה			**₪ 7,385,310**

תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשות

שווי במצב קודם (כמפורט בבקשה להיתר מס' 2001/0093.7) היתר מיום 14.1.2014				
קומה	**מהות**	**שטח לרישוי**	**מקדם**	**שטח אקו'**
7	מבואות, חדר מכונות	67.20	80%	53.76
	מרפסת למתכנים כמסומן בהיתר	114.70	15%	17.21
	גג מרוצף (מצוין בהיתר)	119.93	30%	35.98
שטח אקו' במצב קודם:				**106.94**

שווי במצב חדש				
קומה	**מהות**	**שטח לרישוי**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
7	שטח מלונאות עיקרי **ללא ממ"ד**	201.03	100%	201.03
	שטח מלונאות שירות מוצע (מבואות וח. מדרגות + שטח עזר **ללא ממ"ד**	57.14	80%	45.71
	מרפסת זיז	13.40	30%	4.02
8	שטח מלונאות עיקרי **ללא ממ"ד**	175.96	100%	175.96
	שטח מלונאות שירות מוצע (מבואות וח. מדרגות + שטח עזר **ללא ממ"ד**	57.14	80%	45.71
	מרפסת זיז	14.17	30%	4.25
גג	שטח מלונאות	48.46	100%	48.46
	שטח עזר למלונאות	14.19	80%	11.35
סה"כ שטח אקו' לחישוב מצב חדש:				**536.50**

סה"כ שטח אקו' לחישוב השבחה:			**429.55**
סה"כ שווי מ"ר מבונה קרקע למלונאות גולמי בגו"ח 30049/293:			₪ 8,000
סה"כ השבחה גולמית:			**₪ 3,436,436**
עלות התאמה בינוי חדש לישן (העתקת חדרי מכונות מחדר גג קיים):			₪ 535,712
אובדן הכנסות שכירות לתקופה של 3 חודשים:	דמ"ש חודשי	₪ 287,491	-
מס' החודשים שבהם לא ניתן לתפעל מלון בשל הצורך להחלפת מעלית והשנעת המתקנים מקומה שביעית לתשיעית:		3.00	-
סה"כ הפחתה בגין הפסד הכנסות שכ"ד בפרק הזמן הנדרש להתאמה בינוי חדש לישן:			₪ 862,473
עלות התאמת המעלית קיימת מ- 6 קומות ל- 8 קומות + קומת גג:			₪ 373,585
סה"כ השבחה למועד קובע:			**₪ 1,664,666**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101