ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 27/04/2026
מספר מינוי: 2119-2025
מספרנו: 444-2119-2025

לכבוד

המבקשת, רסקו ניהול ופיתוח בע"מ
באמצעות השמאים קונפורטי רפאל ותמיר ורמוכת
בדוא"ל tamirver@gmail.com

המשיבה, ו' מקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאית רחל פרנקו
בדוא"ל rafranco@walla.com

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 2119-2025)
חלקות 135, 139 בגוש 30028
רחוב לינקולן 3, קוממיות (טלביה), ירושלים

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תכנית 101-0779546. חוות הדעת התבקשה טרם מימוש זכויות בניה לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: רסקו ניהול ופיתוח בע"מ ע"י שמאי המקרקעין קונפורטי רפאל ותמיר ורמוכת.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב ירושלים ע"י שמאית המקרקעין רחל פרנקו.

2. מועדים

א. המועדים הקובעים בחוות הדעת הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
101-0779546	23/09/2023

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 08/02/2026 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 04/01/2026 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשת:

- שומה אחרת מיום 02/11/2025.
- שומה השבחה מטעם הועדה המקומית ירושלים מיום 16/07/2025 בצירוף ספח תשלום מיום 10/08/2025.
- העתק רישום מרוכז מפנקס השטרות שהופק ביום 23/10/2025 - גו"ח 30028/135.
- העתק רישום מרוכז מפנקס השטרות שהופק ביום 23/10/2025 - גו"ח 30028/139.
- מכתב אדריכל התכנית מיום 26/10/2025.
- מכתב קונסטרוקטור הפרויקט מיום 05/11/2025.

<u>לאחר מועד הדיון</u>:

- מסמך מיום 01/01/2026 - התייחסות אדריכל הפרויקט לשטחי השירות במצב הקודם.
- מסמך מיום 11/01/2026 - התייחסות/השלמות לדיון.
- טופס 1 - טבלת שטחים.
- 6 קבצי DWF - הבקשה להיתר בניה.
- מסמך מיום 24/03/2026 החתום ע"י יצחק כהאן קונסטרוקטור - הבהרות ביחס לאומדן העלויות העודפות בהתחשב בבינוי הקיים.
- כתבי כמויות כמפורט להלן:
  - ✓ כתב כמויות עבור עבודות התאמה לביסוס מבנה קיים - חתום ע"י קבלן א.מ.ש.ה. בוני הבירה מגדלי הבירה בע"מ - 6,212,600 ₪.
  - ✓ כתב כמויות עבור עבודות התאמה לביסוס מבנה קיים - חתום ע"י קבלן פירפקט הנדסה בע"מ, 04/01/2026 - 6,065,000 ₪.
  - ✓ כתב כמויות עבור עבודות התאמה לביסוס מבנה קיים - חתום ע"י קבלן עיר בה דוד חנה ניהול והנדסה בע"מ - 5,976,500 ₪.
  - ✓ כתב כמויות עבור עבודות התאמה לביסוס מבנה קיים - חתום ע"י קבלן ל.מוטי נדל"ן (333) בע"מ, 05/02/2026 - 7,436,500 ₪.
- תשריטים של מרתפים 1-3 הכוללים סימון עיבוי חלק מהעמודים הקיימים וקירות צומחים חדשים.
- תשריט קומת קרקע הכולל סימון הריסה והקמה של קירות צומחים.
- תשריטי קומות 1-7 וגג הכוללים סימון הקמה של קירות צומחים ועמודים.
- תכנית פרטי חיזוק מקומיים.

ב. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 28/12/2025 - תגובה לשומה האחרת.

<u>לאחר מועד הדיון</u>:

- דיוור אלקטרוני מיום 05/01/2026 - התייחסות לפרוטוקול הדיון.
- דיוור אלקטרוני מיום 16/04/2026 - התייחסות למסמכים שנשלחו ע"י קונסטרוקטור מטעם המבקשת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

פרט	ערך
גוש	30028
חלקות (חלק)	139 ,135
שטח חלקות רשום	12,475 מ"ר ו- 8,710 מ"ר בהתאמה
זכויות במקרקעין	חכירה מאגודה בינ"ל לבחורים נוצרים צעירים מצפון אמריקה
תיאור הנכס	מגרש 1 בתכנית 101-0779546 בשטח של כ- 3.1 ד' בו מתוכנן פרויקט משולב למגורים ומלונאות מעל חניון תת"ק קיים
כתובת	לינקולן 3, קוממיות (טלביה), ירושלים

5. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

5.1 <u>הסביבה</u>

הנכס הנדון הידוע כחלק מחלקות 135 ו- 139 בגוש 30028, נמצא בשכונת קוממיות (טלביה) בחלק המזרחי של העיר ירושלים.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה של בנייני מגורים לצד מבני מלונאות ושימושי מסחר.

רחוב לינקולן הינו כביש חד סטרי (מתפתל) המחבר בין רח' דוד המלך ממזרח ורח' קרן היסוד מדרום מערב.

החלקות נמצאות בצידו הדרומי של רחוב לינקולן, בקטע שבין הרחובות דוד המלך והס.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

5.2 הנכס הנדון

הנכס הנדון מהווה את מגרש 1 בתכנית 101-0779546 (חלק מחלקות 135 ו- 139 בגוש 30028) בשטח של כ- 3.1 דונם לו צורה לא רגולרית דמוית חצי עיגול, בו מתוכנן פרויקט משולב למגורים ומלונאות מעל חניון תת"ק קיים הכולל 3 מפלסים.

להלן גבולות ומידות המגרש:

צפון ומזרח - חזית (מעוגלת) ברוחב של כ- 113 מ' לרחוב לינקולן.

מערב - חזית ברוחב של כ- 25 מ' לרחוב וושינגטון.

דרום- צלע קעורה באורך של כ- 40 מ' הפונה לחלקה 136 ביעוד שטח פרטי פתוח, צלע באורך של כ- 41 מ' הפונה למגרש עליו בנוי מלון "שלוש הקשתות" וגן ציבורי וכן רצועה באורך של כ- 34 מ' הפונה למגרש עליו בנוי בניין מגורים בן 6 קומות.

6. מצב תכנוני ורישוי

להלן תכניות החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	תיאור
4715	4394	28/03/1996		מלונאות, מסחר, מוסד, ספורט ומגורים מיוחד
מק/4715/א'	5077	23/05/2002		תיקון טעות סופר
מק/4715/ב'	5175	30/04/2003		שטחים תת קרקעיים לשימושי חניה ושירות
מק/4715/ג'	5561	30/07/2006		מלונאות ומוסד ואזור מגורים 2 מיוחד
4715/ד'	5866	18/11/2008		מבנים ומוסדות ציבור ומלונאות ונופש ומגורים ד'
101-0779546	11610	04/09/2023	08/09/2023	שילוב יעודים

6.1 תכניות רלוונטיות למטרת חוות הדעת

מצב קודם

תכנית 4715 - מתחם ימק"א - פורסמה למתן תוקף ביום 28/03/1996:

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 37.2 דונם.

להלן מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח פרטי פתוח לשטח למלונאות ומוסד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לאזור מסחרי מיוחד, לשטח לספורט ולדרך.

ב. קביעת בינוי להקמת שלושה בניני מגורים לאורך הרחובות לינקולן וושינגטון בהתאם לנספח הבינוי.
ג. קביעת בינוי להקמת בנין חדש מצפון מערב לבנין "ימק"א" הקיים לשם הרחבת בית המלון הקיים, בהתאם לנספח הבינוי.
ד. קביעת בינוי להקמת בנין חדש מדרום לבנין "ימק"א" הקיים שישמש למלונאות ו/או מסחר, בהתאם לנספח הבינוי.
ה. קביעת בינוי להקמת בנין לשימושים קהילתיים בשטח מגרש חדש מספר 3, בהתאם לנספח הבינוי.
ו. קביעת בינוי להקמת בית קפה/מסעדה/חנויות בזיקה לתיירות בשטח מגרש חדש מספר 5, בהתאם לנספח הבינוי.
ז. קביעת בינוי להקמת מרכז ספורט תת"ק הכולל בריכת שחייה, אולמות ספורט ושימושים נלווים ופיתוח השטח מעליו עם זיקת הנאה לציבור בשטח מגרש חדש מספר 4, בהתאם לנספח הבינוי.
ח. קביעת שטחי הבניה המרביים, גובה הבניה המרבי, קווי הבניין המרביים ומספר הקומות המרביים.
ט. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הוראות לשימור בניין ימק"א הקיים, תנאים למתן היתר ושלבים לביצועם.
י. קביעת שטחים תת"ק לחניה פרטית ולחניה עם זיקת הנאה לציבור.
יא. קביעת חזית מסחרית בשטחו הדרומי של מגרש חדש מספר 6 (בשטח אזור מגורים 2 מיוחד) וקביעת חזית מסחרית מסביב לכל חזיתות הבניין שבמגרש חדש מספר 1.
יב. איחוד וחלוקה חדשה.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנדון מסומן כחלק ממגרש 2 ביעוד מלונאות ומוסד וחלק ממגרש 6 ביעוד מגורים 2 מיוחד.

להלן זכויות הבניה:

מספר מגרש	יעוד	שטחים מתחת למפלס הכניסה		שטחים מעל למפלס הכניסה		סה"כ
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
1	מלונאות ומסחר	1,500 מ"ר	800 מ"ר	3,000 מ"ר	400 מ"ר	5,700 מ"ר
2	מלונאות ומוסד	3,915 מ"ר	1,750 מ"ר	6,445 מ"ר	390 מ"ר	12,500 מ"ר
3	מוסד	420 מ"ר	350 מ"ר	620 מ"ר	-	1,390 מ"ר
4	ספורט	5,000 מ"ר	1,200 מ"ר	-	-	6,200 מ"ר
5	מסחר	250 מ"ר	350 מ"ר	400 מ"ר	-	1,000 מ"ר
6	מגורים 2 מיוחד	1,000 מ"ר	3,000 מ"ר	22,500 מ"ר	4,000 מ"ר	30,600 מ"ר

הערות:

- שטחי הבניה הנ"ל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים, לרבות שטחי החזית המסחרית.
- יותר שימוש בחלל גג רעפים למגורים ובמסגרת שטחי הבניה המרביים.
- בכל בניין ייבנו מחסנים כמספר יחידות הדיור, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר לכל מחסן ובמסגרת שטחי הבניה המרביים.
- בשטח מגרש חדש מספר 8 תוקמנה 4 קומות חניה תת"ק. לא יינתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש מספר 6 אלא לאחר הגשת התכנון של החניה.
  תותר הקמת קומת חניה נוספת במידת הצורך ובהתאם לבדיקת האגף להסדרי תנועה ובהתאם לדרישותיו.
  בשטח מגרש חדש מספר 2 תוקמנה 4 קומות חניה תת"ק. לא יינתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש מספר 2 אלא לאחר הגשת התכנון של החניה. תותר הקמת קומת חניה נוספת במידת הצורך ובהתאם לבדיקת האגף להסדרי תנועה ובהתאם לדרישותיו.
- מלונאות ומסחר - מבלי לגרוע מהשימושים בשטחי המשרדים, מתוך כלל השטח המיועד למסחר, השטח הכולל של חנויות המיועדות למסחר לא יעלה על 2,000 מ"ר לשימושים עיקריים.
- מלונאות ומסחר - יותר שימוש בחלק מגג הבניין למגרשי טניס.

תכנית מק/4715/א' - פורסמה למתן תוקף ביום 23/05/2002:

מטרת התכנית תיקון טעות סופר בטבלת האיחוד והחלוקה שבתשריט תכנית 4715 כמפורט להלן:

מגרשים חדשים 1-6 יירשמו על שם הבעלים של חלקה 70 בגוש 30028.

כל הוראות תכנית 4715 שלא שונו במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול ללא שינוי.

תכנית מק/4715/ב' - פורסמה למתן תוקף ביום 30/04/2003:

עיקרי מטרות והוראות התכנית:

א. שינויים בבינוי קומות החנייה התת"ק שבתחום מגרשים 1-3, 5-6.

ב. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המרביים העיקריים בין מגרשים 2 ו- 4 מבלי להגדיל את סה"כ השטחים כמפורט להלן:

מספר מגרש		שטחי בניה עיקריים בהתאם לתכנית 4715	שטחי בניה עיקריים בהתאם לתכנית 4715/ב'
2	שטחים מתחת מפלס הכניסה	3,915 מ"ר	1,915 מ"ר
	שטחים מעל מפלס הכניסה	6,445 מ"ר	6,445 מ"ר
	סה"כ	10,360 מ"ר	8,360 מ"ר
4	שטחים מתחת מפלס הכניסה	5,000 מ"ר	7,000 מ"ר
	שטחים מעל מפלס הכניסה	-	-
	סה"כ	5,000 מ"ר	7,000 מ"ר
סה"כ		**15,360 מ"ר**	**15,360 מ"ר**

* שטחי הבניה המרביים במגרש 2 המפורטים בטבלה לעיל כוללים את שטחי הבניה המרביים לתוספות בניה בלבד ואינם כוללים את הבניינים הקיימים.

ג. שטחי הבניה המרביים התת"ק לשטחי השירות בתחום התכנית יהיו 48,000 מ"ר כמפורט להלן:

מגרש מספר 1 -	4,200 מ"ר
מגרש מספר 2 -	7,400 מ"ר
מגרש מספר 3 -	100 מ"ר
מגרש מספר 4 -	3,500 מ"ר
מגרש מספר 5 -	100 מ"ר
מגרש מספר 6 -	32,700 מ"ר

יודגש כי אין שטחי הבניה המרביים המפורטים לעיל מהווים הגדלה של שטחי השירות התת"ק המאושרים בתכנית 4715.
כמו כן שטחי הבניה המרביים במגרש 2 כוללים את השטחים המרביים לש"ש תת"ק של תוספות הבניה בלבד ואינם כוללים את הבניינים הקיימים.
תותר העברת ש"ש ממגרש למגרש ובלבד שסה"כ ש"ש במגרשים 1-6 לא יעלה על המצוין לעיל.

תכנית מק/4715/ג' - פורסמה למתן תוקף ביום 30/07/2006:

עיקרי מטרות והוראות התכנית:

א. התרת שינויים בבינוי העילי של בנייני המגורים שבתחום מגרש 6 כמפורט להלן:
- הגדלת מספר הקומות המרבי מ- 5-6 קומות ל- 7-8 קומות.
- ביטול קווי בניין עיליים וקביעת חדשים במקומם.
- שינוי מיקום ותוואי זיקת ההנאה במפלס הקרקע.
- שינוי עיצוב אדריכלי.
- הגדלת מספר יחידות הדיור המרבי מ- 150 ל- 180 יח"ד בשטח מגרש 6.

ב. התרת שינויים בתחום מגרש 1 כמפורט להלן:
- ביטול האפשרות למגרש טניס בחלק מגג הבניין.
- ביטול שטח עם זכות מעבר לרכב לטובת מגרש 5.

ג. התרת שינויים בבינוי העילי בתחום מגרש 2 כמפורט להלן:
- התרת חלוקת בניין בית המלון החדש שאושר לשני בניינים.
- חלוקת שטחי הבניה המרביים בין שני הבניינים .
- הגדלת מספר הקומות מ- 5 קומות ל- 6 קומות.
- ביטול שטח עם זיקת ההנאה במפלס הקרקע.
- ביטול קווי בניין עיליים וקביעת חדשים במקומם.
- ביטול שטח עם זכות מעבר לרכב לטובת מגרש 3.
- הקמת 2 גני ילדים (במקום הגני ילדים במגרש 3).

ד. התרת שינויים בבינוי העילי בתחום מגרש 3 כמפורט להלן:

- ביטול הבינוי העילי להקמת בניין לשימושים קהילתיים וקביעת בינוי חדש במקומו להקמת מדרגות ומעליות שתקשרנה בין הקומות התת״ק למפלס הקרקע.
- ביטול קווי בניין עיליים וקביעת חדשים במקומם.
- קביעת שטח עם זיקת הנאה במפלס הקרקע.

ה. התרת שינויים בבינוי העילי בתחום מגרש 5 כמפורט להלן:

- הבינוי המאושר לבית קפה ו/או מסעדה ו/או חנויות בזיקה לתיירות מבוטל. במקומו תוקמנה מדרגות ומעליות שתקשרנה בין הקומות התת״ק למפלס הקרקע.
- ביטול קווי בניין עיליים וקביעת חדשים במקומם.
- הגדרת שטח עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע.

ו. הבינוי העילי בתחום המגרשים יהא כמפורט בנספחים 1-3. הבינוי התת״ק במגרשים יהא בהתאם לתכנית מק/4715/ב׳.

ז. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המרביים בין מגרשים 2-3, 5-6 מבלי להגדיל את סה״כ שטחי הבניה המרביים.

להלן סיכום זכויות הבניה:

מגרש	יעוד	שטחי בניה מאושרים ע״פ תכניות 4715, מק/4715/ב׳				שטחי בניה מאושרים ע״פ תכנית מק/4715/ג׳		
			עיקרי	שירות	סה״כ	עיקרי	שירות	סה״כ
1	מלונאות	מעל מפלס ה- 0.00	3,000 מ״ר	400 מ״ר	3,400 מ״ר	3,000 מ״ר	400 מ״ר	3,400 מ״ר
	ו/או	מתחת מפלס ה- 0.00	1,500 מ״ר	4,200 מ״ר	5,700 מ״ר	1,500 מ״ר	4,200 מ״ר	5,700 מ״ר
	מסחר	**סה״כ**	**4,500 מ״ר**	**4,600 מ״ר**	**9,100 מ״ר**	**4,500 מ״ר**	**4,600 מ״ר**	**9,100 מ״ר**
2	מלונאות ומוסד	מעל מפלס ה- 0.00	6,445 מ״ר	390 מ״ר	6,835 מ״ר	בניין A – 2,875 מ״ר בניין H – 2,335 מ״ר ארקדהJ – 335 מ״ר סה״כ – 5,545 מ״ר	350 מ״ר 415 מ״ר 440 מ״ר 1,205 מ״ר	3,225 מ״ר 2,750 מ״ר 775 מ״ר 6,750 מ״ר
		מתחת מפלס ה- 0.00	1,915 מ״ר	7,400 מ״ר	9,315 מ״ר	בניין A – 1,340 מ״ר בניין H – 575 מ״ר חניון - סה״כ – 1,915 מ״ר	150 מ״ר 650 מ״ר - 5,785 מ״ר	1,490 מ״ר 1,225 מ״ר 5,785 מ״ר 8,500 מ״ר
		סה״כ	**8,360 מ״ר**	**7,790 מ״ר**	**16,150 מ״ר**	**7,460 מ״ר**	**7,790 מ״ר**	**15,250מ״ר**
3	מוסד	מעל מפלס ה- 0.00	620 מ״ר	-	620 מ״ר		20 מ״ר	20 מ״ר
		מתחת מפלס ה- 0.00	420 מ״ר	100 מ״ר	520 מ״ר		50 מ״ר	50 מ״ר
		סה״כ	**1,040** מ״ר	**100** מ״ר	**1,140** מ״ר		**70 מ״ר**	**70 מ״ר**
4	ספורט	מעל מפלס ה- 0.00	-	-	-			

		מתחת מפלס ה- 0.00	7,000 מ״ר	3,500 מ״ר	10,500 מ״ר	7,000 מ״ר	3,500 מ״ר	10,500 מ״ר
		סה״כ	**7,000 מ״ר**	**3,500 מ״ר**	**10,500 מ״ר**	**7,000 מ״ר**	**3,500 מ״ר**	**10,500מ״ר**
5	מסחרי	מעל מפלס ה- 0.00	400 מ״ר	-	400 מ״ר		20 מ״ר	20 מ״ר
	מיוחד	מתחת מפלס ה- 0.00	250 מ״ר	100 מ״ר	350 מ״ר		50 מ״ר	50 מ״ר
		סה״כ	**650 מ״ר**	**100 מ״ר**	**750 מ״ר**		**70 מ״ר**	**70 מ״ר**
6	מגורים 2	מעל מפלס ה- 0.00	22,500 מ״ר	4,000 מ״ר	26,500 מ״ר	25,290 מ״ר	4,060 מ״ר	29,350 מ״ר
	מיוחד	מתחת מפלס ה- 0.00	1,000 מ״ר	32,700 מ״ר	33,700 מ״ר	800 מ״ר	32,700 מ״ר	33,500 מ״ר
		סה״כ	**23,500 מ״ר**	**36,700 מ״ר**	**60,200 מ״ר**	**26,090 מ״ר**	**36,760מ״ר**	**62,850מ״ר**
סה״כ			45,050 מ״ר	52,790 מ״ר	97,840 מ״ר	45,050 מ״ר	52,790מ״ר	97,840מ״ר

אין בשינוי שטחי הבניה כמפורט בטבלה לעיל משום הגדלה של סה״כ שטחי הבניה המרביים המאושרים במגרשים 1-6 גם יחד.
שטחי הבניה המרביים במגרש 2 כוללים את שטחי הבניה המרביים לתוספת הבניינים החדשים בלבד ואינם כוללים את הבניינים הקיימים והמיועדים לשימור.

תכנית 4715/ד׳ - ימק״א - פורסמה למתן תוקף ביום 18/11/2008:
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
מטרת התכנית שינוי גבולות המגרשים, מספרי המגרשים, שטחי המגרשים וייעודי הקרקע, מבלי לשנות את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית מק/4715/ג׳.
בהתאם להוראות התכנית בוטלו מגרש מסחרי ומגרש למוסד (מגרשים 3 ו- 5) ונקבע שטח פרטי פתוח.
להלן טבלת זכויות והוראות הבניה:

יעוד	תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ״ר)	שטחי בניה				יח״ד	קומות	
			מעל הכניסה הקובעת (מ״ר)		מתחת לכניסה הקובעת (מ״ר)			עילי	תת״ק
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	סה״כ (מ״ר)		
מלונאות ומבני ציבור	20	12,431	5,545	1,205	1,915	6,585	15,250	6	4
ספורט	4	3,270	-	-	7,000	3,500	10,500		3-4
מגורים ד׳	60	8,726	25,290	4,060	800	32,700	62,850	8	4
שפ״פ	30	612	-	20	-	50	70	1	4
	50	497	-	20	-	50	70	1	4

הערות:
שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים והם ללא שינוי ביחס לזכויות הבניה של תכנית 4715/ג׳ ואין בהם משום הגדלה של סה״כ שטחי הבניה המאושרים בשטח מגרשים 1-6 גם יחד.

שטחי הבניה המרביים במגרש 2 (20 חדש) כוללים את שטחי הבניה המרביים לתוספת הבניינים החדשים בלבד ואינם כוללים את הבניינים הקיימים והמיועדים לשימור, הכל כמאושר בתכניות 4715, מק/4715/ב' ו- מק/4715/ג'.
החלוקה לתת מגרשים במגרש 20 הינה ע"פ המפורט בתכנית 4715/ג' סעיף 9 (ו) מגרש מספר 2.

<u>מצב חדש</u>

תכנית 101-0779546 - מלונאות ומגורים - פורסמה בעיתונות ביום 04/09/2023:
מטרת התכנית הינה לשלב את הייעודים - שטח למלונאות ומבני ציבור ואזור מגורים ד' ליעוד משולב של מגורים ותיירות והקמת מבנה בן 8 קומות ביעוד מגורים ותיירות משולב.

להלן זכויות והוראות הבניה:

יעוד	שימוש	שטח מגרש	שטחי בניה (מ"ר)				יח"ד	קומות	מרפסות בנוסף לשטח עיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הקובעת	לכניסה			
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מגורים ותיירות	תיירות	3,140	6,300	1,700	1,340 (1)	7,000 (1)	160 (2)	8	1,920
	מגורים	מ"ר	3,300	1,000			30	8	1,150
	מבנים ומוסדות ציבור		100 (3)					1	

(1) שטחי השירות התת"ק בנויים בפועל ומשרתים את כל השימושים העיליים – מלונאות ומגורים.
(2) כמות החדרים הינה משוערת וניתן להגדילה או להפחיתה בהתאם לרמת המלון והקריטריונים של משרד התיירות.
(3) ניתן להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.

<u>הערות</u>:
א. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
ב. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
ג. ניתן להמיר שטחי מגורים למלונאות.
ד. תותר תכסית בינוי תת"ק בשיעור של 100%.
ה. יותרו בנוסף פרגולות במרפסות יחידות המגורים וחדרי המלון, בשטחי הציבור של המלון ובגגות האגפים השונים של המלון.

ו. ניתן להוסיף קומות ושטחי חניה ככל ונדרש ע"פ התקן.
ז. בסמכות הועדה המקומית להגדיל את מספר יחידות המלונאות.
ח. שטחי החניה יהיו תת קרקעיים בלבד.
ט. זכויות הבניה המאושרות למלונאות עבור בנין 1A לפי תכנית מק/4715/ג' הינם:
מעל מפלס הכניסה - עיקרי 2,875 מ"ר, שירות 350 מ"ר, סה"כ 3,225 מ"ר.
התוספת המוצעת בתכנית עבור שימוש המלונאות:
תוספת שטח עיקרי עילי 3,425 מ"ר + 1,350 מ"ר שירות.
תוספת שטח עיקרי תת"ק 1,340 מ"ר בהתאם למאושר בתכנית מק/4715/ג'.
י. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התו"ב ובכפוף לכל דין.

6.2 רישוי

בהתאם לשומות הצדדים, במתחם הנדון הותרו היתרי בניה כדלקמן:

מספר היתר	תאריך	מהות	שטחים (מ"ר)				יח"ד
			עיקרי עילי	עיקרי תת"ק	ש"ש עילי	ש"ש תת"ק	
	30/12/2007	חניון תת"ק. 3 מפלסים					-
56701	23/08/2006	בניין C , מגרש 6 בתכנית 4715.	8,313	920	1,291	4,037	62
57342	21/01/2007	בניין B4	2,841	29	315	1,545	13
57341	21/01/2007	בניין B3	4,360	3	461	2,812	26
100968	22/11/2009	בניין B1	2,880	0	318.07	1,266	13
101019	14/12/2009	בניין B2	4,389.49	0	464.09	1,588	26
סה"כ			22,783.49	952.00	2,849.16	11,248	140

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

בקשה להיתר בניה מספר **2024/0561** בנכס מושא חוות הדעת הוגשה ל: "הקמת מבנה חדש בן 8 קומות למלון של 116 חדרים ולמגורים".

להלן פירוט שטחי הבניה:

קומה	שטח עיקרי						
	מגורים	מלון				בנייני ציבור	סה"כ
			ח. מדרגות	אחסנה	חניה		
מרתף							0.00
מרתף			0.35	23.76	858.03		882.14
מרתף							0.00
קרקע		1077.88				100.30	1178.18
1		1354.82					1354.82
2		1255.79					1255.79
3		1255.79					1255.79
4		1255.79					1255.79
5	1110.16						1110.16
6	1110.16						1110.16
7	1069.54	71.59					1141.13
גג							0.00
סה"כ	**3,289.86**	**6,271.66**	**0.35**	**23.76**	**858.03**	**100.30**	**10,543.96**

קומה	שטחי שירות							
	מוצע							
	ממ"ק	מע' טכ'	אחסנה	חניה	מבואות וח. מדרגות	ק"ע	מעברים	שטח עזר מלונאות
מרתף		318.52	14.96	12.00	60.81			
מרתף	35.85	470.63		0.82	78.27		196.33	128.00
מרתף		138.27						
קרקע	36.16	28.73			179.93	674.08		
1	36.16				60.75		25.30	
2	36.16				55.28		137.34	
3	36.16				55.28		137.34	
4	36.16				55.28		137.34	

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

5	36.16	2.96	107.71		54.63		110.84	
6	36.16	2.96	107.71		54.63		110.84	
7	36.16	6.02	51.68		59.84		131.65	
גג								
סה"כ	325.13	968.09	282.06	12.82	714.70	674.08	986.98	128.00

קומה	**שטחי שירות**				**סה"כ בניין**
	קיים				
	מע' טכ'	**חניה**	**מבואות וח. מדרגות**	**ח. טרפו**	
מרתף	7.92	2490.07	12.63	131.16	3,048.07
מרתף	435.50	404.56	14.21		2,646.31
מרתף					138.27
קרקע					2,097.08
1					1,477.03
2					1,484.57
3					1,484.57
4					1,484.57
5					1,422.46
6					1,422.46
7					1,426.48
גג					0.00
סה"כ	**443.42**	**2,894.63**	**26.84**	**131.16**	**18,131.87**

קומה	**אחר**							
	מוצע							**קיים**
	מרפסות זיז (לא מקורה)	**מרפסות גג (לא מקורה)**	**בריכה פרטית**	**עובי קירות**	**ריצוף גינה**	**מרפסות זיז (מקורה עד 14 מ"ר)**	**הורדה**	**דרך**
מרתף								
מרתף							259.85	206.28
מרתף							0.35	
קרקע				7.81	7.66		38.27	
1		83.09		11.46		445.54	80.55	
2				11.46		445.58	156.07	

3			11.46			445.58	156.07	
4			11.46			445.58	156.07	
5	86.14		10.09			561.79	68.78	
6	87.69		10.09			292.54	157.60	
7	443.13	20.99	9.76				240.02	
גג		1413.65		31.28			46.17	
סה"כ	**616.96**	**1517.73**	**83.59**	**31.28**	**7.66**	**2636.61**	**1359.80**	**206.28**

הבקשה להיתר בניה אושרה בוועדה המקומית ביום 25/03/2026.

7. מצב משפטי

בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות מיום 23/10/2025, קיימים הרישומים הבאים:

נושא	**פירוט**
גוש	30028
חלקה	135 139
שטח רשום	12,475.00 מ"ר 8,710.00 מ"ר
מספר חלקה ישן	ספר ירושלים (ח.מ.) 1015 דף 1054
בעלים	אגודה בינ"ל לבחורים נוצרים צעירים מצפון אמריקה
חכירות	רסקו ניהול ופיתוח בע"מ - בשלמות חכירה ראשית לתקופה של 150 שנים, עד ליום 11/10/2161. חלק במקרקעין, ע"פ תשריט (סגול ותכלת)
הערות	הערות על יעוד מקרקעין תקנה 27, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
	הערות אזהרה למוטבים שונים
	צו עיקול, בימ"ש מחוזי י-ם על ההערה של פישמן אהרון
	הערה על מינוי כונס נכסים למוטב צנטלר עמנואל על הבעלות של פישמן אהרון
	צו עיקול, בימ"ש מחוזי י-ם על ההערה של נריה שרה
זיקת הנאה	חלקה כפופה לטובת הציבור - בק"ק ללא מגבלת זמן ושימוש בחלקות 135-139 בגוש 30028 ע"ם ס' 6.6 בהוראות תכנית 4715ד' ובהתאם לשינויים לסעיפים: 9ח', 10ו', 12ה', 13ו', 14ו', 18ו' ע"י תכנית 4715ג' סעיפים: 6(ב')(2), 6(ג)(5), 6(ג)(7), 6(ד)(3), 6(ה)(3), 9(א)(3), 9(א)(4), 9(ב)(2), 9(ב)(4), 9(ה)(6), 9(ד)(4), 9(ה)(5). ראה תשריט זיקת הנאה.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון הינו מגרש 1 בתכנית 101-0779546, חלק מחלקות 135 ו- 139 בגוש 30028, בו מתוכנן פרויקט משולב למגורים ומלונאות מעל חניון תת קרקעי קיים.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו טרם מימוש זכויות בניה לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס בשכונת קוממיות (טלביה) בחלק המזרחי של העיר ירושלים.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
101-0779546	23/09/2023	51,000,967 ₪ *	23,370,000 ₪
		48,456,967 ₪ **	

* בחלופה של מכר, ללא פטור ממ"דים.

** בחלופה של היתר, כולל פטור ממ"דים.

9.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שומת המשיבה נערכה עקב אישורה של תכנית 101-0779546, שומה טרם מימוש לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. שטח המגרש, צורתו ומיקומו במתחם.

ב. מצב קודם - הובא בחשבון כי נערכה שומה מוסכמת מיום 16/11/2006 לתכנית מק/4715/ג' (היטל השבחה בסך של 2,790,000 ₪ למועד הקובע 14/08/2006).
כמו כן, הובא בחשבון כי תכנית 4715/ד' המאושרת משנת 2008 אינה מהווה תכנית משביחה במקרה הנדון מאחר ואינה משנה את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית 4715/ג'.

ג. מצב חדש - תכנית 779546 מאפשרת תוספת שטחי בניה למגורים ולמלונאות, וכן תוספת קומות בהשוואה לבינוי המותר במצב הקודם בהתאם לתכניות 4715/ג' ו-4715/ד'. בבחינת ההשבחה הובא בחשבון כדלקמן:

- תועלות ציבוריות - בהתאם להסכם מיום 13/02/2025 התחייב היזם לבנות את שטחי הציבור בהתאם לתכנית 779546 (100 מ"ר) על ידו ועל חשבונו, בגמר מלא. חרף העובדה שההסכם הינו ממועד המאוחר למועד הקובע, הובא בחשבון רכיב התועלות הציבוריות בהשבחה בהתאם להחלטת "ועדת הארבעה" מיום 12/06/2025. אומדן העלות חושב לפי "מחירון עלויות הקמת מבני ציבור ובינוי לשימוש ציבורי בירושלים - חודש 06/2023" ובהתאמה למועד הקובע של התכנית הנדונה. עלות ההקמה כוללת מע"מ.

  באשר לעלות המטלות הציבוריות במצב הקודם, בעקבות הליך משפטי על הפרשות מבונות בימק"א, נחתם הסכם גישור בשנת 2013 לפיו היזם ישלם על הפרש השומה בגין התועלות, ללא בניה בפועל של השטח הציבורי. היות וסכום זה כבר שולם ומומש לא תופחת במימוש הנוכחי עלות המטלה הציבורית משווי המצב הקודם.

- שטחי השירות התת"ק בנויים בפועל ומשרתים את כלל השימושים העיליים - מלונאות ומגורים.

- קומת הקרקע תשמש כשטחים ציבוריים של המלון, לשימושים מסחריים ולמבואות המגורים. כמו כן ניתן לספק שירותים מלונאים לדירות המגורים.

- דירות המגורים הן בקומות הגבוהות ולהן כניסה נפרדת ושימושים נלווים לרבות מועדון דיירים, חדרי פעילות, מתקני ספורט, בריכת שחייה, מחסנים וכדי.

- תחשיב ההשבחה נערך בשתי חלופות - מימוש מלא ומימוש בדרך של היתר בניה הכולל פטור לממ"דים.

ד. ערכי שווי לשימושים השונים -

<u>מגורים</u>

בהחלטת השמאי המכריע גיא צדיק בנכס הידוע כגו"ח 30028/47 ברחוב משה הס 7 נקבע למועד הקובע 14/02/2022 שווי מ"ר מבונה לסך של 24,000 ₪ בהתבסס על נתוני מכירה של דירות היזם בפרויקט מושא ההחלטה (פרויקט חיזוק ותוספת בניה מעל בניין קיים במסגרת תמ"א/38).
בהתאמה לנכס הנדון ולבינוי בהתאם לתכנית, קובעת שמאית המשיבה שווי מ"ר מבונה למגורים לסך של 24,000 ₪.

<u>מלונאות</u>

בהתחשב באופי המלון המבוקש (הכולל 160 חדרים) ומיקומו בסמוך למרכז העיר ובמרחק של 0.6 ק"מ מהעיר העתיקה, קובעת שמאית המשיבה שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות לסך של 9,000 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

1) בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס הידוע כגו"ח 30037/132, רחוב המלך ג'ורג' 47 ירושלים נתונים כדלקמן:

- ניתוח מכרז רמ"י 212/2021:

ממוצע 3 הצעות קרובות	71,241,228 ₪
בנטרול אומדן עלות מטלת תב"ע ועלויות שימור (מקדם 0.95)	74,990,766 ₪
בתוספת אגרות והיטלי פיתוח עיריית י-ם + דמי הקמה	1,820,000 ₪
שווי מתחם ללא מע"מ וכולל פיתוח	76,810,766 ₪
בנטרולי שווי מרכיב לשימושי מסחר	39,920,000 ₪
שווי מרכיב הקרקע למלונאות	36,890,766 ₪
סה"כ שטח מבונה אקו' למלונאות	3,894 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' למלונאות (ברוטו)	**9,474** ₪
שווי מ"ר עיקרי (מגלם ש"ש)	**10,700** ₪

- הסכם מכר מיום 28/02/2019, חלק מחלקה 449 בגוש 30074 (בניין F) בפינת הרחובות יפו/כי"ח, נמכרו 72.22% מזכויות הבעלות במושע בבניין המיועד בהיתר למלון בשטח עיקרי של 1,944.35 מ"ר (80 חדרים) + 1,108 מ"ר ש"ש (מתוכם 240 מ"ר ממ"מ המשמשים בחלקם לאחסנה ומשרדים) ו- 476 מ"ר מרפסות מקורות. המבנה ברמת מעטפת. הממכר כולל מענקים ממשרד התיירות ככל שיתקבלו ואינו כולל חניות, כל שימוש בחניון הציבורי והצמדה של זכויות בנייה לגג המלון שיהיו רכוש המוכר.
התמורה: 42,100,000 ₪.
להלן ניתוח העסקה:

תמורה בהסכם (משקף 72.22% מהזכויות)	42,100,000 ₪
תמורה בשלמות(100%)	58,294,101 ₪
סה"כ שטח אקו' (1)	2752.00
שווי מ"ר בנוי אקו' ברמת מעטפת	21,186 ₪
בניכוי יזמות (25%)	16,948 ₪
עלויות בניה (מעטפת)	6,500 ₪-
שווי מ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ וללא פיתוח	**10,448** ₪

(1) עיקרי - 1, ש"ש (כולל ממ"מ) - 0.6, מרפסות מקורות - 0.3.

2) עסקה מיום 15/05/2022, חלקה 165 בגוש 30035 רחוב כורש 9, קרקע ביעוד למסחר ולמלונאות:
תכניות - 101-0721597, 101-0120584.
תמורה - 80,000,000 ₪
זכויות בניה -

קומה	יעוד	שטח עיקרי	מקדם	שטח
קרקע	מסחר	664.00	2.5	1,660.00
1	מסחר	409.50	1.5	614.25
2-6	מלונאות	4,663.00	1	4,663.00
סה"כ		5,736.50		6,937.25
שווי מ"ר מבונה עיקרי מלונאות				**11,532** ₪

3) נתוני השוואה משומת IFRS של השמאי ארז כהן מיום 19/11/2023 עבור פרויקט מלונאי ברחוב יפו 4/חבצלת, גו"ח 30052/5-6 מגרשים 1-2 בתכנית 101-0234237:
- כתבה מיום 30/01/2023, מלון "רון" ברחוב יפו 44 י-ם, חברת פתאל חתמה הסכם שותפות עם בעלי הזכויות בהיקף של 50% עבור הנכס ברחוב יפו 44

ובנוסף בנכס קטן ביעוד מגורים. החברה תבנה את המלון על המבנה הקיים בתוספת זכויות בניה מאושרות לסה"כ כ- 9,000 מ"ר עבור 169 חדרים. סך ההשקעות בניכוי מענק משרד התיירות עומד על כ- 230 מיליון ₪. ע"פ ניתוח העסקה שווי לחדר בנוי יעמוד על כ- 1,360,000 ₪ מגלם שטחי ציבור צפויים.

- ע"פ דוחות כספיים של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות לסוף שנת 2021 עולה כי מצודת דוד הכולל 385 חדרים הוערך ב- 932,200,000 ₪ המשקף שווי לחדר בנוי בגובה של כ- 2.4 מיליון ₪ ומלון ממילא הכולל 194 חדרים הוערך ב- 316,200,000 ₪ המשקף שווי חדר של כ- 1.63 מיליון ₪. יודגש כי שנת 2021 עדין סבלה ממשבר נגיף הקורונה והערכות השווי נערכו ע"פ הכנסות משנים שקדמו למועד הקובע לשומה.

- ע"פ דיווח לרשות לניירות ערך מיום 09/12/2019 עולה כי חברת עזריאלי רכשה את מלון הר ציון בתמורה ל- 275 מיליון ₪. הנכס ממוקם בדרך חברון 15-17 י-ם (מול חומות העיר העתיקה והר ציון), גו"ח 30020/228-229 בשטח כולל של כ- 13 דונם. המלון כולל 137 חדרים, חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים, מוזיאון, בריכת שחיה ושטחים פתוחים מגוונים. סך השטח הבנוי כ- 11,600 מ"ר. למלון יתרת זכויות בניה לניצול בהיקף של 22,420 מ"ר עילי וזכויות בניה לחניונים בהיקף של 15,225 מ"ר.

- בהתאם לכתבה באינטרנט עולה כי בחודש דצמבר 2017 נמכר מלון וולדורף אסטוריה שבי-ם בתמורה לכ- 600 מיליון ₪. המלון ממוקם בפינת הרחובות אגרון ודוד המלך.
המלון כולל 227 חדרים וסוויטות, מסעדות ואולם אירועים. העסקה משקפת שווי של כ- 2,640,000 ₪ לחדר בנוי.

- ע"פ דיווח לרשות לניירות ערך מיום 01/06/2016 עולה כי חברת נץ מלונות בע"מ מכרה את זכויותיה במלון קראון פלאזה ת"א, מלון קראון פלאזה ירושלים ומלון קראון פלאזה אילת בתמורה לסכום כולל של 714 מיליון ₪. בין הצדדים הוסכם כי ממכר הזכויות של מלון קראון פלאזה ירושלים יהווה עסקה נפרדת בתמורה ל- 254 מיליון ₪. במלון 396 חדרים. העסקה משקפת שווי של כ- 650,000 ₪ לחדר בנוי.

4) ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	מספר חדרי מלון	שווי מ"ר מבונה
מנחם מלוכנא	30050/100	הנביאים 43	11/03/2014	29	₪ 8,800
גיל הרצברג	31347/1	שלמה המלך 1	07/01/2020	* 150	₪ 8,000
יעל הרון	30831/2,4	שד' ממילא	22/05/2021	** 19	₪ 7,500
ארז כהן	30037/170,184	המלך ג'ורג' 7	31/08/2020	237	₪ 6,900
רינת רביב וויס	30049/302	שמאי 25	28/04/2021	137	₪ 9,000
דנה שיחור	30038/37	רמב"ן 20/ אבן גבירול 22	28/05/2022	22	₪ 8,000

* שטח עיקרי (עילי ותת"ק) מהווה 12,000 מ"ר.
** תוספת למלון קיים.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

101-0779546		מועד קובע	23/09/2023			
בחלופה של מכר:						
מצב קודם		**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	
מלונאות	שטח עיקרי עילי (מגלם ש"ש)	2,875.00	1.10	3,162.50	₪ 9,000	₪ 28,462,500
מגורים	שטח עיקרי	2,506.51	1.00	2,506.51	₪ 24,000	₪ 60,156,240
	ש"ש (ממ"דים) *	264.00	1.00	264.00	₪ 24,000	₪ 6,336,000
סה"כ						₪ 94,954,740
מצב חדש						
מלונאות	שטח עיקרי עילי (מגלם ש"ש)	6,300.00	1.00	6,300.00	₪ 9,000	₪ 56,700,000
מגורים **	שטח עיקרי	3,300.00	1.03	3,399.00	₪ 24,000	₪ 81,576,000
	ש"ש (ממ"דים)	360.00	1.03	370.80	₪ 24,000	₪ 8,880,000
סה"כ						₪ 147,156,000
הפחתת עלות תועלות ציבוריות ***						- ₪ 1,200,293
סה"כ						₪ 145,955,707
ההשבחה						**₪ 51,000,967**
היטל השבחה						**₪ 25,500,484**
בחלופה של היתר:						
מצב קודם		**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	
מלונאות	שטח עיקרי עילי (מגלם ש"ש)	2,875.00	1.10	3,162.50	₪ 9,000	₪ 28,462,500
מגורים	שטח עיקרי	2,506.51	1.00	2,506.51	₪ 24,000	₪ 60,156,240

סה"כ						₪ 88,618,740
מצב חדש						
מלונאות	שטח עיקרי עילי (מגלם ש"ש)	6,300.00	1.00	6,300.00	₪ 9,000	₪ 56,700,000
מגורים **	שטח עיקרי	3,300.00	1.03	3,399.00	₪ 24,000	₪ 81,576,000
סה"כ						₪ 138,276,000
הפחתת עלות תועלות ציבוריות ***						₪- 1,200,293
סה"כ						₪ 137,075,707
ההשבחה						₪ **48,456,967**
היטל השבחה						₪ **24,228,484**

* בניצול יעיל ייבנו 22 יח"ד בלבד בשטח עיקרי של כ- 110 מ"ר/יח"ד.

** מקדם שטח עיקרי מגורים מגלם את תוספת השווי הנובעת מניוד שטחי מגורים מקומות 1-6 לקומות 6-8.

*** תחשיב עלות תועלות ציבוריות:

	שטח במ"ר/מק' חניה	**עלות למ"ר**	
מבני ציבור לחברה תרבות ופנאי	101.00	₪ 9,122	₪ 921,322
חניה	2	₪ 133,770	₪ 267,540
סה"כ עלות הקמת מטלה ציבורית ע"פ מחירון חודש 06/2023			₪ 1,188,862
שיעור שינוי במדד המחירים לצרכן בין המועד הקובע למועד מחירון העירייה			1.01
סה"כ עלות הקמת מטלת ציבורית למועד הקובע של התכנית 09/2023			₪ **1,200,293**

9.2 עמדת המבקשת

להלן גורמים ושיקולים אשר הובאו בחשבון בבחינת ההשבחה בשומת המבקשת:

א. שומת המבקשת נערכה עקב אישורה של תכנית 101-0779546, שומה טרם מימוש לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

ב. מצב קודם - 2 מגרשים לבניה עצמאית נפרדת, מגרש לבניה רוויה למגורים ומגרש לבניה למלונאות.
מגרש מגורים בשטח של כ- 1,500 מ"ר (חלק ממגרש 60 בתכנית 4715/ד') - זכויות בניה להקמת בניין מגורים עד 6 קומות, 40 יח"ד, 2,506.51 מ"ר עיקרי + 480 מ"ר שטחי ממ"ד (סה"כ כ- 2,987 מ"ר. שטח יח"ד ממוצעת כ- 75 מ"ר פלדלת).
מגרש מלונאות בשטח של כ- 1,800 מ"ר (חלק ממגרש 20 בתכנית 4715/ד') - זכויות בניה להקמת בניין עד 6 קומות, 2,875 מ"ר עיקרי עילי, 1,340 מ"ר עיקרי תת"ק.
במסגרת הסכם הפשרה/גישור היזם אינו נדרש לבניית שטחי ציבור במגרש זה.
במועד הקובע, קיים בפועל ביסוס לבינוי עפ"י תכניות העבר.

ג. מצב חדש - התכנית מאחדת את המגרשים למגרש תכנוני מעורב למגורים ולתיירות/מלונאות ושטחי ציבור, הכולל 6,300 מ״ר עיקרי למלונאות, 1,340 מ״ר עיקרי תת קרקעי, 3,300 מ״ר עיקרי למגורים (30 יח״ד - 110 מ״ר עיקרי ליח״ד), 100 מ״ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור.
בניית ממ״דים בפרויקט מעורב (לאור תצורת הבינוי) הינה בלתי ישימה.

ד. שטחי הבניה בתת הקרקע נותרו ללא שינוי בשני מצבי התכנון ולפיכך לא הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה. ביחס להשקעות בגין ביסוס והגרעין, במצב הקודם ההשקעות תורמות לנכס בעוד שבמצב החדש נדרשת התאמה.

ה. מקדם איכות במצב התכנוני הקודם ביחס למצב החדש - תוספת שווי למ״ר מבונה של 10% עבור שטחי המלונאות (תואם את שומת המשיבה) ועבור שטחי המגורים במצב הקודם ביחס לשווי מ״ר מבונה ביעודים אלה במצב החדש, כפי שיפורט להלן:

כתימוכין מפנים להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:
- ארז כהן (30037/170,184), רחוב המלך ג׳ורג׳, ירושלים - מקדם התאמה לגודל 10% בין מלון בוטיק (כ- 2,000 מ״ר עיקרי) לבין מלון הכולל כ- 250 חדרים.
- אייל יצחקי (30036/16), רחוב בן סירא, ירושלים - מקדם התאמה לגודל 10% בין מלון בוטיק (כ- 1,400 מ״ר עיקרי) למלונות בהיקפי שטחים גדולים יותר.
  התפוסה במלונות קטנים, בדרך כלל, גבוהה יותר ומלונות קטנים ממותגים כמלונות בוטיק להם יתרון שיווקי ורמת מחירים גבוהה יותר.

מגרשי בניה עצמאיים במצב התכנוני הקודם לעומת מגרש מעורב שימושים במצב החדש - בניה ומימוש במכר של מגרש בעל שימוש יחיד למגורים או למלונאות שונה בתכליתו ממגרש המערב בין השימושים ואף כולל גם שטחי ציבור.
שוק הרוכשים הפוטנציאלים של המגרש מצטמצם משמעותית מאחר והעירוב בין השימושים שולל קהל יעד המהווה חברות בניה/יזמים שאינן עוסקות בשימוש מעורב ומצריך חיבור בין יזמים בעלי תחומי התמחות שונים.
צמצום שוק הרוכשים הפוטנציאלים בהכרח משפיע על שווי הקרקע והיכולת לממש את הקרקע במסגרת מכירה או בניה.
כמו כן, עצם עירוב השימושים - מגורים, מלונאות ושטחי ציבור, יוצר מטרד לשימושים השונים ובהכרח פוגע ביחס לשימוש עצמאי ויחיד.
עלות הבניה בפרויקטים בהם קיים עירוב שימושים כולל עלויות בניה גבוהות יותר (גרמי מדרגות נפרדים, קומות טכניות נוספות לצרכי הפרדת מערכות ועוד).

להלן החלטות שמאים מכריעים בהם הובא בחשבון מקדם הפחתה לעירוב שימושים:

- יעקב פז (30013/97), דרך חברון, ירושלים, מקדם עירוב שימושים 5% (מסחר, מגורים ותעסוקה).
- רינת וויס רביב (30128/51), דרך חברון, ירושלים, מקדם עירוב שימושים 5% (מסחר, מגורים ותעסוקה).

תרומת שווי ליח"ד קטנות ביחס לדירות סטנדרטיות - הובאו בחשבון במצב הקודם יח"ד בשטח פלדלת של כ- 75 מ"ר לעומת 110 מ"ר במצב החדש. שווי דירות מגורים קטנות גבוה משווי דירות טיפוסיות של כ- 110 מ"ר. קיימת שוליות בשטחי הבניה העודפים. כתימוכין מפנים לסקירה של עסקאות השוואה בפרויקט "זהב על הפארק" הכולל דירות מגורים בשטח 70 מ"ר ו- 100 מ"ר.

ו. עלות הנדסית עודפת במצב התכנוני החדש ביחס למצב תכנוני קודם -

במועד הקובע ובתחום המקרקעין, קיימים יסודות בניה, ביסוס והכנה לבניה בהתאם לתכניות בניין עיר 4715 ותיקוניה.

הביסוס הקיים נערך במסגרת בניית החניון וכהכנה לבניה העתידית עפ"י התכנית המאושרת דאז - שני מגרשי בניה נפרדים ובהם 2 בניינים, האחד למגורים והשני למלונאות.

לאור הבינוי המוצע במסגרת המצב התכנוני החדש כמגרש מעורב בן 8 קומות בקיבולת בניה גבוהה יותר, נדרשות התאמות עודפות/נוספות ביחס למצב הקודם בבינוי הקיים.

שמאי המבקשת מפנים למסמך קונסטרוקטור הפרויקט ובו פירוט של ההתאמות הנדרשות ועלות הבניה הישירה המסתכמת בסך של 4,400,000 ₪ ובשקלול עלויות בניה עקיפות (ניהול, פיקוח, תקורות, מימון, יועצים וכו') בשיעור של 30% מסתכמות לסך של 5,720,000 ₪.

סך ההתאמות מהווה את העלות ההנדסית העודפת אותה מפחיתים שמאי המבקשת משווי המצב התכנוני החדש והיא באופן יחסי למצב התכנוני הקודם.

ז. עלות בניית שטחי ציבור -

בהתאם להוראות התכנית נדרש היזם להקים ולמסור לעירייה שטחי ציבור בהיקף של 100 מ"ר עיקרי ברמת גמר מלא כולל פיתוח חצרות וחיבור למערכות וכן 2 מקומות חניה (ע"פ התקן התקף).

תימוכין לעלות ההקמה הנדרשת:

- בהחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן, לנכס ברחוב פייר קניג פינת התנופה (30140/34), נקבעה עלות בניה למ"ר שטחי ציבור ברמת מעטפת בסך 8,190 ₪

ועלות בניית מקום חניה בסך של 140,000 ₪ (כולל מע"מ), למועד הקובע 30/11/2019.
בהצמדת מדד תשומות בניה למשרדים מתקבל 8,200 ₪/מ"ר מעטפת.
בתוספת 2,000 ₪/מ"ר עלויות התאמה לגמר מלא (לכל הפחות), מתקבל סך של 10,200 ₪/מ"ר בניה בגמר מלא. בתוספת מע"מ (17% במועד הקובע) מתקבל סך של כ- 12,000 ₪ למ"ר בניה. עלות מקום חניה משקפת כ- 180,000 ₪.

- בהחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי, לנכס ברחוב הירקון ת"א, נקבעה עלות בניה למ"ר שטחי ציבור ברמת גמר 12,000 ₪ ועלות בניית מקום חניה בסך של 180,000 ₪ (כולל מע"מ), למועד הקובע 27/08/2023.
- בהחלטת השמאי המכריע חיים מסילתי, לנכס ברחוב בני ברק בת"א (6894/12), נקבעה עלות בניה למ"ר שטחי ציבור ברמת גמר 11,700 ₪ ועלות בניית מקום חניה בסך של 140,400 ₪ (כולל מע"מ), למועד הקובע 22/01/2020.

- מחירון דקל ספטמבר 2023 -
<u>ספריה</u> : עבודות בניה + מערכות ומתקנים + ריהוט : 10,890 ₪/מ"ר בגמר מלא, לא כולל עבודות פיתוח, תכנון, פיקוח ומע"מ.
<u>מרכז יום ומועדונים קהילתיים לקשיש (עד 400 מ"ר נטו)</u> : 9,040 מ"ר, לא כולל תכנון, פיקוח, מעליות, ציוד נלווה, פיתוח ומע"מ. כמבנה חד קומתי.
<u>חניון תת קרקעי</u> : 3,120 ₪/למ"ר בניה ישירה בלבד.

מהנתונים הנ"ל מתקבל כי עלות בניה למ"ר שטח ציבורי למטרות חברה, תרבות ופנאי בגמר מלא לרבות נגרות וכדומה, הינה בסך של 12,000 ₪/מ"ר.
עלות בניה למקום חניה 180,000 ₪.
עלויות הבניה הנ"ל כוללות מע"מ (עמ"נ 1923-06-13 הולנדר שטרן חברה קבלנית בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף).
הובאו בחשבון שטחי בניה של 100 מ"ר עיקרי בתוספת 25% המשקף צורך בבניית שטחי שירות נלווים/פיתוח חצרות וכדומה.

ח. ערכי שווי - שמאי המבקשת מאמצים את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

101-0779546					**מועד קובע**	**23/09/2023**
מצב קודם		**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	
מלונאות	שטח עיקרי עילי	2,875.00	1.10	3,162.50	₪ 9,000	₪ 28,462,500
מגורים	שטח עיקרי	2,506.51	1.10	2,757.16	₪ 24,000	₪ 66,171,864
	ש"ש (ממ"דים) *	480.00	1.10	528.00	₪ 24,000	₪ 12,672,000
סה"כ במעוגל						₪ 107,310,000
מצב חדש						
מלונאות	שטח עיקרי עילי	6,300.00	1.00	6,300.00	₪ 9,000	₪ 56,700,000
מגורים	שטח עיקרי	3,300.00	1.03	3,399.00	₪ 24,000	₪ 81,576,000
סה"כ						₪ 138,276,000
הפחתת עלות תועלות ציבוריות **						₪ 1,875,000 -
עלות הנדסית עודפת ביחס למצב הקודם ***						₪ 5,720,000-
סה"כ (במעוגל)						₪ 130,680,000
ההשבחה						**₪ 23,370,000**
היטל השבחה						**₪ 11,685,000**

<u>הערות</u>:

* בשני המימושים החישוב יתבסס על מצב חדש ללא שטחי ממ"ד ואילו במצב הקודם יכלול שטחי ממ"ד. הכללת ממ"ד במצב הקודם גם במימוש חלקי, במצב בו אין שטחי ממ"ד במצב החדש מוכר, ותואם פסיקות שמאים מכריעים והחלטות ועדת ערר בעניין (ערר 7123/17/48, ערר 81083/05/22 שלומי יפה 6503/91, ארז כהן 3648/33 ועוד). אין זה סביר כי הנישום יפגע מהוראות הפטור.

**** עלות תועלת ציבורית:**	**שטח**	**עלות (כולל מע"מ)**	
שטח עיקרי בתוספת 25% (ש"ש / פיתוח חצר)	126.25	₪ 12,000	₪ 1,515,000
מקומות חניה	2	₪ 180,000	₪ 360,000
סה"כ			**₪ 1,875,000**

*** בהתאם למסמך קונסטרוקטור הפרויקט.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

א. שטחי ממ"דים -

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך בשתי חלופות - מימוש מלא ללא פטור לשטחי הממ"דים ומימוש בהיתר ובהתחשב בפטור לשטחי הממ"דים.

במימוש מלא יש להביא בחשבון את שטח הממ"דים בשני מצבי התכנון.
לעמדת שמאית המשיבה אין מניעה לממש ממ"דים במצב החדש שכן שטחי השירות בהתאם לתכנית 779546 (1,000 מ"ר) מספקים:
להלן סה"כ ש"ש בכל קומות המגורים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה:

מבואות וחדרי מדרגות	264.20 מ"ר (= 81.44 מ"ר + 3 ק' x 60.92 מ"ר)
מעברים ציבוריים	<u>333.17 מ"ר</u> (= 113.81 מ"ר + 2 ק' x 109.68 מ"ר)
סה"כ	597.37 מ"ר
ממ"דים	<u>360 מ"ר</u> (= 30 יח"ד x 12 מ"ר)
סה"כ	957.37 מ"ר

במימוש זכויות בדרך של היתר בניה לא יחויבו ממ"דים בשני מצבי התכנון.

ככל שהניצול המועדף היה דירות בקומות התחתונות ומלון בקומות העליונות כדי שקירות הממ"דים לא ירדו לשטחי המלון, הרי אין מניעה לעשות זאת ומקדם תוספת השווי של 3% שחושב בשומת המשיבה לקומות גבוהות יותר היה מחויב בגין שטחי המלון במקום לשטחי המגורים.
עוד יצוין כי בניית ממ"קים מיטיבה את תכנון ניצול החניונים ומשיקולי היזם הוא בחר להגיש בקשה להיתר הכוללת ממ"קים, אך שיקול זה נכון לשני מצבי התכנון.
כמו כן, מימוש ממ"קים ולא ממ"דים (כפי שמקובל בבינוי דומה לנכס הנדון) הינו שיקול יזמי שאינו רלוונטי.

ב. מצב קודם - שטחי שירות במגרש המלונאות:

חלקו המזרחי של המגרש הנדון מיועד ל"מלונאות ומבני ציבור" (כחלק ממגרש מס' 20). כמסומן בנספח הבינוי, במיקום זה יוקם מבנה A1, בן 6 קומות מעל חניון תת קרקעי, עם זכויות בניה של 2,875 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 350 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
שטח שירות מינימלי של 350 מ"ר המהווה כ- 12% בלבד מהשטחים העיקריים אינו מספיק והיה צריך להשתמש בשטחים עיקריים למימוש היעוד למלונאות.
יחס שטחי השירות הנדרש במלונאות הינו כ- 30% - 27% (בתכנית החדשה יחס שטחי השירות הינו כ- 27% (1700/6300)).

יש להעריך שטחי ברוטו למלונאות בכל אחד ממצבי התכנון כדי לאמוד נכונה את השווי.

ג. עלויות התאמה -
שומת ההשבחה נערכה למרכיב הקרקע וכל העלויות הנטענות ביחס לחיזוק יסודות קיימים, חיזוק תקרת טרנספורמציה וכו', נדרשים בכל מקרה כחלק מעלויות הבנייה והיו נדרשים בשני מצבי התכנון לפיכך אין מקום להביאם בחשבון.
כמו כן, לעמדת שמאית המשיבה, ההפך הוא הנכון, חיבור המבנים למבנה אחד מקטין עלויות ובוודאי שאינו מגדיל אותן.
במצב קודם ע"פ נספח הבינוי של תכנית 4715/ג', אופי הבינוי למגורים על חלק זה של המגרש (מקטע A בתכנית) זהה לבינוי בחלקו הדרום מזרחי של המתחם במקטע C. ע"פ נספח הבינוי, שני הבניינים (למגורים ולמלונאות ומבני ציבור) ייבנו זה לצד זה בקיר משותף ובבינוי דומה.

ד. אישורה של תכנית 779546 הכולל שינוי תכנוני להקמת מבנה אחד, משביח באופן ניכר את המקרקעין שכן מלון בהיקף שטח קטן לקומה אינו מלון יעיל, הוא דורש שטחי שירות גדולים יותר, תפעולו מקשה על הניהול וגורר הוצאות ניהול גבוהות יותר. בשיחה עם האדריכל שהכין את התכנית נטען על ידו כי זו הייתה אחת ממטרות התכנית - ליצור מלון בתכנון יעיל הכולל שטח נרחב ומספר רב יותר של חדרים בכל קומה. לפיכך יש להביא בחשבון תוספת שווי למלונאות במצב חדש בגין התכנון המשופר.

ה. שטח דירות במצב הקודם -
שמאית המשיבה חולקת על הטענה כי דירות קטנות (75 מ"ר ברוטו) מהווה את הניצול היעיל. כתימוכין מפנה להיתרי בניה במתחם הנדון מהם מתקבל דירות בשטח ממוצע הנע בין 149 מ"ר ל- 221.54 מ"ר.
המגרש הנדון ממוקם במתחם ייחודי ויוקרתי כאשר בו קיימת שוליות הפוכה ויש ביקוש לדירות יוקרה בשטח נרחב.

ו. שווי מ"ר מבונה למגורים -
בשומת המשיבה הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים לסך 24,000 ₪ אולם זהו שווי נמוך מאוד בהתחשב בעסקאות בפרויקט. להלן עסקאות מדירות בפרויקט במבנים שאינם מבנים חדשים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	חדרים	שנת בנייה	מחיר	מחיר למ"ר
08/06/2023	30028/139/12	וושינגטון 20	191.00	1	5	2013	₪ 12,564,090	₪ 65,781
10/09/2023	30028/139	וושינגטון 16	232+62 חצר	1	5	2013	₪ 14,500,000	₪ 58,586
14/08/2024	30028/139/13	וושינגטון 6	270.00	1		2020	₪ 17,500,000	₪ 64,815
14/08/2024	30028/139/11	ימק"א 6	272.00	1		2020	₪ 17,500,000	₪ 64,338
20/08/2024	30028/139/62	וושינגטון 2	116.00	6	4	2020	₪ 7,850,000	₪ 67,672
ממוצע								**₪ 64,238**
בחילוץ מע"מ (17%)								₪ 54,904
בחילוץ יזמות (18%)								₪ 46,529
עלות בניה משנת 2013-2020								₪ 12,000
שווי מ"ר קרקע בפרויקט								**₪ 34,529**

ז. עלות מטלה ציבורית -

מדובר בשטח מצומצם של 100 מ"ר בלבד המיועד לשמש כשטח לחברה תרבות ופנאי שעלות הקמתו ופרטי הגמר בשימוש זה נמוכים. עלות המטלה הציבורית התבססה על מחירון העירייה אשר נערך על סמך מכרזים רבים לביצוע שטחי ציבור שערכה העירייה.

בהחלטת השמאי המכריע שלומי יפה לנכס ברחוב בית הדפוס 16 חלקות 176,178 בגוש 30262 למועד הקובע 23/09/2020 נקבעה עלות המטלה הציבורית בסך של: 4,950 ₪ למ"ר משרדים עילי ברמת מעטפת בבניין משרדים גבוה בן 15 קומות ועלות חניון תת קרקעי בסך 2,740 ₪ למ"ר.

בהתאמה לרמת גמר בסיסית ולמועד הקובע בענייננו, העלות שהובאה בחשבון בשומת המשיבה בסך של 9,122 ₪ כולל מע"מ הינה אף לצד הגבוה ואין מקום לקבוע עלות גבוהה יותר.

אין מקום להוסיף 25% לשטחי שירות שהרי השטח לא כולל שטחי שירות ולא חצר כלשהיא. שטחי השירות שייבנו ישרתו את השימושים הסחירים במבנה ואין להעמיס על השטח המיועד למבנה הציבור, אשר לא נהנה משטחי השירות האלו, תוספת לעלות הבנייה.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

טענות המבקשת -

היקף יח"ד במצב הקודם - לעמדת שמאית המשיבה השימוש המיטבי הינו הקמת יח"ד גדולות. קרי, לא לנצל את כל יחידות הדיור המותרות.
שמאי המבקשת חולקים על עמדת שמאית המשיבה. לעמדתם, השימוש המיטבי הינו ניצול כל יחידות הדיור.

הקמת ממ"דים במצב החדש - שמאי המבקשת חוזרים על הטענה לפיה לא ניתן לנצל ממ"דים במצב החדש כפי שאף עולה מתכנית הבקשה להיתר בניה, תכנית הבינוי המאושרת ומסמך אדריכל התכנית.

כמו כן, מסקירה של פרויקטים בהם עירוב שימושים של מגורים בקומות העליונות ומלונאות בקומות התחתונות, כל המיגון הינו של ממ"קים:

- יורדי הסירה 4 בת"א, 6962/213 - מאוכלס.
- נחום גולדמן 2 ת"א, 7015/16 - בבניה.
- יפת 36, ת"א, 7019/53 - בבניה.
- אשתורי הפרחי 7 ת"א, 6957/265 - בבניה.

הבקשה להיתר בניה טרם אושרה ולפיכך המימוש הנדון אינו בדרך של היתר. בהתאם לפסיקה, כאשר ישנם ממ"דים במצב הקודם ואין במצב החדש, מזכים את הממ"דים במצב הקודם ולא מחייבים במצב החדש.
מלונאות במצב הקודם - במסמך תגובת המשיבה נטען כי יש לנייד חלק מהשטח העיקרי במצב הקודם לטובת שטחי שירות, קרי סה"כ שטח עיקרי 2,480 מ"ר (במקום 2,875 מ"ר).
שמאי המבקשת טוענים כי במצב הקודם אין חובה לעמוד בתקנים הפיזיים של משרד התיירות בעוד שבמצב החדש יש חובה מאחר והם כוללים יותר שטחי שירות ביחס למלונות הבוטיק שלא מחויבים לתנאים האלה.
במצב הקודם המדובר בתכנית ותיקה (משנת 1996) ובחלוף הזמן נוספו שטחי שירות בשיעור של 5% מכח החלטות של רשות מוסמכת בשתי קטגוריות - נגישות ומיגון (מפנה למסמך אדריכל התכנית).

עלויות התאמה - חוזר על הטענות כי הביסוס הקיים מותאם לבינוי בהתאם לתכנית מצב קודם ויש לעשות התאמות לבינוי החדש הכולל איחוד מבנים ותוספת שטחים וקומות. מפנה למסמך קונסטרוקטור שצורף לשומת המבקשת. טענות המשיבה כי בכל מקרה היו נדרשים חיזוקים סותרת את האמור במסמך הקונסטרוקטור.

שוליות שטחים (מגורים) - בהתבסס על שטח דירות ממוצעות שנבנו בשנים 2006-2008 טוענת שמאית המשיבה לשוליות הפוכה וכי קיים ביקוש לדירות גדולות ומכאן הניחה כי לא ינצלו את כל הצפיפות המותרת במצב הקודם.
שמאי המבקשת טוענים כי הדירות שנבנו בפרויקט הוכתבו ע"י הוראות התכנית. בשנת 2006 ההוראות חייבו דירות גדולות של 140 מ"ר.
בהתאם לנתונים המוצגים בשומת המבקשת, מחירי דירות קטנות אינם נמוכים ממחירי דירות גדולות.

שווי מ"ר מבונה מגורים - במסמך תגובת שמאית המשיבה ניסיון לטעון לשווי מ"ר מבונה גבוה יותר מהשווי שנקבע בשומת המשיבה.
מבדיקה שנערכה, נתוני ההשוואה המוצגים בתגובת המשיבה הן של דירות גן. בנטרול שטח החצר הצמודה מתקבל שווי זהה לשווי שנקבע בשומת המשיבה.
כמו כן, שמאי המבקשת חולקים על הנתונים בגישת החילוץ ששימשו את שמאית המשיבה.

מטלה ציבורית - שמאי המבקשת חוזרים על הטענה כי יש להביא בחשבון בנוסף לשטח העיקרי גם שטחי שירות.

טענות המשיבה -
ממ"דים במצב החדש - חוזרת על הטענה כי היקף שטחי השירות בתכנית החדשה מאפשר ניצול ממ"דים. השימוש המיטבי לעמדתה הינו ניצול שטחי הממ"דים. כמו כן, ניתן לנצל את המגורים בקומות התחתונות ואת שימושי המלונאות בקומות העליונות.
סביר להניח כי בבנייה של ממ"קים יש יתרון בתכנון המרתפים (70% מקירות הממ"ד יורדים למרתפים אז התכנון היעיל יותר הוא ממ"קים), אך אין מניעה לעשות ממ"דים בשני מצבי התכנון.

סביבת הנכס הנדון הינה אזור יוקרתי הכולל דירות גדולות. טענת המבקשת לדירות בשטח של 60 מ"ר אינה עולה בקנה אחד עם דירות הפרויקט הכולל דירות בשטח ממוצע של 186 מ"ר.

הבינוי - במצב החדש מבקשים לאחד את שני הבניינים למבנה אחד לעומת המצב הקודם בו הבינוי אמור להיות בקיר משותף.
איחוד המבנים מגדיל את שטח המלונאות בכל קומה ותורם לתפעול יעיל יותר.

ש"ש במלונאות - במצב הקודם היה מחסור בשטחי שירות. נטען שהתקנים השתנו ממועד התכנית במצב הקודם. המועד הקובע בעניינו הוא שנת 2023. כל התקנים

מחייבים גם במצב הקודם ולכן צריך להעריך את השטח ברוטו בשני מצבי התכנון. בשומת המשיבה נפלה טעות מאחר והתחשיב התייחס לשטח עיקרי בלבד בעוד ששטחי מלונאות נסחרים לפי שטח ברוטו.

עלויות ביסוס עודפות - אם לא היו נדרשות עלויות ביסוס נוספות, שווי מ״ר מבונה היה גבוה מאחר ויש ביסוס. אין חולק שנדרש חיזוק ועלות ביסוס גבוהה יותר אך זה חלק מעלויות הבניה. כמו כן, איחוד המבנים מקטין את עלויות הבניה.

שווי מ״ר מבונה מגורים - לא כל עסקאות המכר המוצגות בתגובת המשיבה הן של דירות גן. ישנן עסקאות גם של דירות בקומה 9 לפי 67,672 ₪/מ״ר ו- 60,000 ₪/מ״ר כך ששווי מ״ר בנוי של 64,000 ₪/מ״ר הינו סביר.

עלות מטלה ציבורית - חוזרת על הטענה כי אין שטח מעבר לשטח העיקרי, יש כניסה חיצונית ללא שימוש בשטחים ציבוריים.

9.5 <u>התייחסות הצדדים לאחר הדיון</u>

טענות המבקשת - מסמך קונסטרוקטור מיום 24/03/2026 -

קונסטרוקטור הפרויקט הציג טבלת עלויות חדשה (ביחס לזו המוצגת במסמכי המבקשת), לפיה העלויות העודפות בהתחשב בבינוי הקיים הינן כמפורט להלן:

הערכת מחיר עבודות התאמה מעבר לביסוס במבנה קיים - מלון כתר דוד

מס״ד	ס׳ לפי מסמך קודם	תיאור	יחידה מידה	כמות	מחיר	סה״כ (ללא מע״מ)
1	1	חפירה זהירה עבור גילוי יסודות קיימים וחציבת יסוד מעובה כולל חציבה ברצפה קיימת	מ״ק	140	₪ 500	₪ 70,000
2	1	יציקת חיזוק יסודות רדודים קיימים והרחבתם עם בטון ב40 כולל קידוח קוצים ועבודה בשלבים ובמגבלות שונות	מ״ק	80	₪ 4,500	₪ 360,000
3	1	קידוח כלונסאות מינייפלים בקוטר 8״ עם צינור פלדה	מ״א	240	₪ 1,500	₪ 360,000
4	2	חיזוקי תקרות זמניים פתחים זמניים בזמן העבודות	קומפ׳	1	₪ 150,000	₪ 150,000
5	1	חיזוק עמודים קיימים בטון ופלדה לרבות קוצים וחספוס הקיים	מ״ק	70	₪ 2,500	₪ 175,000

6	1+2	חיזוק תקרת טרנספורמציה קיימת עם בטון ב60 כולל הריסת בליטות וקוצים קיימים, חספוס, קידוח קוצים חדשים, עבודה בשלבים ובמגבלות שונות	מ״ק	830	₪ 3,000	₪ 2,490,000
7	3	הריסת קירות קיימים, חיזוק קירות קיימים עם בטון ב60 כולל חספוס וקידוח קוצים חדשים, בניית קירות חדשים, עבודה בשלבים ובמגבלות שונות	מ״ק	230	₪ 3,000	₪ 690,000
8	4	סגירת תפרים קיימים מפח T=12 ברוחב 15 ס״מ + פלטה	מ״א	250	₪ 250	₪ 62,500
9	4	ניסור פתחים בתקרות קיימות	מ״א	250	₪ 450	₪ 112,500
10	4	פירוק ופינוי לאחר ניסור פתחים בתקרות הקיימות, כולל חיזוקים ועבודה בשלבים ובמגבלות שונות	מ״ק	140	₪ 2,700	₪ 378,000
11	נוסף	פינוי פסולת	קומפ׳	1	₪ 150,000	₪ 150,000
12	נוסף	ניקיונות	קומפ׳	1	₪ 20,000	₪ 20,000
13	נוסף	הזזת מערכות יניקת מיזוג אויר – פחחות ניסורים ועוד	קומפ׳	1	₪ 500,000	₪ 500,000
14	נוסף	תיאום ספרינקלרים	קומפ׳	1	₪ 200,000	₪ 200,000
15	נוסף	חפירות ודיפון עבור חדר מיתוג לחברת חשמל	קומפ׳	1	₪ 200,000	₪ 200,000
סה״כ						**₪ 5,918,000**

טענות המשיבה -

לעמדת המשיבה וכפי שנטען במסמך תגובת המשיבה:

״שומת ההשבחה נערכה למרכיב הקרקע וכל העלויות הנטענות ע״י מר י. כהן לחיזוק יסודות קיימים, חיזוק תקרת טרנספורמציה וכל החיזוקים האחרים נדרשים בכל מקרה כחלק מעלויות הבנייה ובנוסף הרי שכל העלויות היו נדרשות בשני מצבי התכנון, לפיכך אין מקום להביא כל עלות עודפת. ההפך הוא הנכון, בבינוי מבנה אחד קיים חיסכון בעלויות בהשוואה למצב הקודם בבניית שני מבנים נפרדים ובנוסף המצב החדש מציע תכנון מיטבי למימוש הזכויות כפי שצוין במטרת התכנית ופורט בשומתי״.

10. <u>הכרעה</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.
בהחלטה זו הוצגו עיקרי הטענות שהעלו הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות. להלן החלטתי:

10.1 <u>כללי</u>

הנכס הנדון מהווה מגרש בשטח של כ- 3.3 דונם עליו מתוכנן פרויקט משולב לשימושי מלונאות, מגורים ושטחי ציבור, מעל חניון תת קרקעי קיים (בהתאם להיתר משנת 2007).
מטרת תכנית 101-0779546 הינה תוספת זכויות בניה, תוספת קומות ואיחוד השימושים למבנה אחד במגרש.

בין הצדדים מחלוקות בנושאים הבאים:

10.1.1 מרחבים מוגנים

היטל ההשבחה הנדרש הינו טרם מימוש זכויות בניה לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

הצדדים ציינו כי הוגשה בקשה להיתר בניה אשר טרם אושרה בוועדה המקומית[1], בה מבוקשים מרחבים מוגנים קומתיים הן לשימושי המלונאות והן לשימושי המגורים.

סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבנייה קובע הוראות המאפשרות תוספת של שטחי בניה, כזכות מוקנית מכוח החוק, מעבר לשטחי הבניה המותרים לפי תכנית מאושרת, וזאת לשם בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית.

בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא בעבור בניית מרחב מוגן:

"(9) (א) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 או השבחה במקרקעין בשל בניית חדר עם שיפורי

[1] במועד עריכת ההחלטה, הבקשה להיתר בניה כבר אושרה בועדה המקומית.

מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה;

(ב) השבחה במקרקעין בשל תוכנית שמטרתה העיקרית היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן או שיפורי מיגון כאמור בפסקת משנה (א); פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי החלק מההשבחה שמקורו בהוראות לבניית מרחב מוגן או שיפורי מיגון".

במועד הקובע לענייננו, הנכס מושא חוות הדעת מהווה קרקע בשטח של כ- 3.3 דונם שבה בנוי בהתאם להיתר בניה משנת 2007 חניון תת קרקעי פעיל הכולל 3 מפלסים. בהתאם לתכנון המוצע והקיים, עתיד להבנות מעל החניון הקיים פרויקט הכולל שימושי מלונאות, מגורים ושטחי ציבור.

תכנון החניון הנ"ל נעשה בהתבסס על ההנחה שפתרונות המיגון בפרויקט יהיו במרחבים מוגנים קומתיים.
תימוכין לכך אני מוצא בנתונים הבאים:

- בנספח הבינוי של תכנית מק/4715/ג' (מצב קודם) מסומנים בשטחי המגורים של מגרש 6 ממ"קים. סביר כי תכנון זה יהיה אחיד בכל מגרש 6, כולל בנכס הנדון.
- בתשריט הבקשה להיתר בניה מספר 2024/0561.00 מצוין בתשריט קומה 3-: "ביצוע ממ"ק על גבי קירות גרעין קיימים". קרי, הבינוי הקיים תומך בבניית מרחבים מוגנים קומתיים.
- בנכס הנדון קיים חניון פעיל בן 3 קומות תת קרקעיות. כל שינוי בתכנון מיגון השטחים העיליים, יחייב ירידה של ביסוס הממ"דים דרך קומות חניון אלה ובהכרח יפגע במקומות החניה ושטחי החניון הקיימים.

לעמדת שמאי הצדדים ניתן היה במצב הקודם לתת פתרונות מיגון המבוססים על ממ"דים ועיקר המחלוקת הינה ביחס למספר יח"ד בבינוי המיטבי כמפורט לעיל ובתחשיבי הצדדים.
בנושא זה עמדתי שונה מעמדות הצדדים.
בהתחשב בנתונים המוצגים לעיל, בקיומו של חניון פעיל ובדרישה החוקית להמשיך לפחות 70% מקירותיו של כל מרחב מוגן עד ליסודות (דבר אשר יפגע בחניון הקיים ובמספר מקומות החניה בו, בפרט בתכנון של 7 עמודי ממ"דים, כטענת שמאי המבקשת), אני סבור כי השימוש היעיל והטוב בנכס הינו הותרת מרתפי החניה הקיימים כמות שהם בשני מצבי התכנון וכפועל יוצא מתן פתרונות מיגון בהתבסס על מרחבים מוגנים קומתיים.
לאור האמור לעיל, בתחשיב ההשבחה לא יובאו בחשבון שטחי מרחבים מוגנים, שכן בשימוש היעיל והטוב שטחים אלה אינם סחירים.

10.1.2 מקדמים אקו'

- מקדם מלונאות - בתחשיב ההשבחה בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם מלונאות של 1.1 במצב הקודם לאור שטחי המלונאות המצומצמים יחסית וההנחה ששטחים אלה ישמשו להקמת מלון "בוטיק".

בהתחשב בהסכמת הצדדים והטענות המפורטות לעיל, אני מקבל מקדם זה.

- מקדם מגורים - בתחשיב ההשבחה בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם לשטחי המגורים 1.03 במצב החדש. כמו כן, בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם 1.1 לשטחי המגורים במצב הקודם.

לאור תוספת הקומות במצב החדש ומיקום שטחי המגורים בקומות העליונות, אני מקבל את הסכמת הצדדים למקדם 1.03 במצב החדש.

ביחס למקדם מגורים במצב הקודם נטען ע"י המבקשת כי קיימת שוליות בשטחי הבניה והובאו נתונים מפרויקט "זהב על הפארק" של דירות בשטח ממוצע של כ- 100 מ"ר לעומת דירות בשטח ממוצע של כ- 70 מ"ר.

בחנתי את כלל העסקאות בפרויקט זה (גו"ח 30037/164) שנערכו בין השנים 2022-2024 מהם עולה כי בשנת 2022 נמכרו דירות גדולות (שטח ממוצע 92 מ"ר) תמורת 56,250 ₪ בממוצע ודירות קטנות (שטח ממוצע 53 מ"ר) תמורת 54,900 ₪ בממוצע. בשנת 2024 נמכרו דירות גדולות (שטח ממוצע 120 מ"ר) תמורת 59,400 ₪ בממוצע ודירות קטנות (שטח ממוצע 67 מ"ר) תמורת 59,100 ₪ בממוצע (בשנת 2023 מיעוט עסקאות ולפיכך לא הובאה בחשבון):

תאריך	שטח	חדרים	תמורה	תמורה למ"ר מדווח	ממוצע
23/02/2022	92.00	3	5,000,000 ₪	54,348 ₪	**56,250 ₪**
10/05/2022	92.00	3	5,350,000 ₪	58,152 ₪	**(92.00 מ"ר)**
20/03/2022	69.00	2	4,002,000 ₪	58,000 ₪	
21/06/2022	45.00	2	2,500,000 ₪	55,556 ₪	**54,889 ₪**
01/09/2022	45.00	2	2,300,000 ₪	51,111 ₪	**(53.00 מ"ר)**
06/06/2024	162.00	5	10,185,000 ₪	62,870 ₪	
22/07/2024	128.00	4	3,713,000 ₪	58,016 ₪	**59,417 ₪**
31/07/2024	92.00	3	2,750,000 ₪	59,783 ₪	**(120.50 מ"ר**
28/08/2024	100.00	3	5,700,000 ₪	57,000 ₪	
30/01/2024	64.00	2	3,250,000 ₪	50,781 ₪	
26/08/2024	69.00	2	4,550,000 ₪	65,942 ₪	**59,072 ₪**
19/09/2024	69.00	2	4,800,000 ₪	69,565 ₪	**(66.50 מ"ר)**
10/12/2024	64.00	2	1,600,000 ₪	50,000 ₪	

לאור האמור לעיל, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת לשוליות דירות קטנות במצב הקודם ושטחי המגורים במצב הקודם יובאו בחשבון במקדם 1.

10.1.3 עלות מטלה ציבורית

בהוראות התכנית נקבע שטח של 100 מ״ר בקומת הקרקע לשימוש ציבורי - חברה, תרבות ופנאי עם נגישות מלאה מהרחוב.
שטח זה מיועד להפקעה ע״י הרשות המקומית ויירשם על שמה במסגרת רישום בית משותף.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח זה יבנה על ידי ועל חשבון היזם ולפיכך קוזזה משווי המצב החדש עלות הקמת השטח הציבורי בתוספת 2 מקומות חניה. אומדן העלות נערך בהתבסס על ״מחירון עלויות הקמת מבני ציבור ובינוי לשימוש ציבורי בירושלים - חודש 06/2023״ ובהתאמה למועד הקובע של התכנית הנדונה. עלות ההקמה כולל מע״מ - 1,200,293 ₪.

בשומת המבקשת אומדן עלות המטלה הציבורית נבחן במתודולוגיה זהה לשומת המשיבה אך הובאה בחשבון תוספת שטח בשיעור של 25% עבור שטחי שירות ופיתוח חצר ועלות בנייה למ״ר / מקום חניה בהתאם לעלות בנייה למ״ר שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים (תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון) ומחירון ״דקל״. עלות ההקמה כולל מע״מ - 1,875,000 ₪.

<u>הכרעה</u>:
שטחי הציבור המתוכננים בפרויקט מהווים שטח קטן של 100 מ״ר בקומת הקרקע של הבינוי המוצע ואינם מוגדרים כיחידה ו/או מבנה נפרד.
לאור זאת אינני מוצא מקום להעמיס ש״ש על השטח לחישוב. כמו כן, איני מוצא לנכון להעמיס עלויות עקיפות ונלוות לשטח זה מאחר והוא חלק בלתי נפרד מהפרויקט בכללותו והיקפו זניח ביחס להיקף השטחים בפרויקט.
לבסוף, בחנתי את העלויות המוצגות בשומת המשיבה ביחס למחירון דקל ומצאתי כי הן סבירות ביחס לבינוי המוצע – אשר על כן, ישמשו עלויות אלה בתחשיבי.

10.1.4 עלויות ביסוס עודפות

שמאי המבקשת טוענים כי במועד הקובע קיימים יסודות בניה, ביסוס והכנה לבניה בהתאם לתכנית 4715 על עדכוניה (מצב קודם).
הביסוס הקיים נערך במסגרת בניית החניון בשנת 2007 וכהכנה לבניה העתידית ע"פ התכנית המאושרת דאז לפיה בשני מגרשי בניה נפרדים זכויות ל- 2 בניינים, האחד למגורים והשני למלונאות.
לאור הבינוי המוצע במסגרת המצב התכנוני החדש כמגרש מעורב בן 8 קומות בקיבולת בניה גבוהה יותר, טוענים שמאי המבקשת כי נדרשות התאמות עודפות/נוספות לביסוס הקיים.
בהתאם לחוו"ד קונסטרוקטור הפרויקט נדרשות התאמות שעלות בנייתן הישירה מסתכמת לסך של 4,400,000 ₪. לעמדת שמאי המבקשת לעלות זו יש להוסיף עלויות בניה עקיפות (ניהול, פיקוח, תקורות, מימון, יועצים וכו') בשיעור של 30%, קרי סה"כ העלות העודפת הינה בסך של 5,720,000 ₪.

שמאית המשיבה טוענת כי שומת ההשבחה נערכה למרכיב הקרקע וכל העלויות הנטענות ביחס לחיזוק יסודות קיימים, חיזוק תקרת טרנספורמציה וכו', נדרשים בכל מקרה כחלק מעלויות הבנייה והיו נדרשים בשני מצבי התכנון לפיכך אין מקום להביאם בחשבון.
כמו כן, לעמדת שמאית המשיבה, ההפך הוא הנכון, חיבור המבנים למבנה אחד מקטין עלויות ובוודאי שאינו מגדיל אותן. בנוסף, הבינוי במצב הקודם הינו בקיר משותף ובבינוי דומה.

<u>הכרעה</u>:
בעניין זה ולאחר התייעצות עם מספר מהנדסים, להלן עמדתי ביחס לעלויות העודפות הנטענות ע"י המבקשת.
לשם פשטות ההתייחסות תהיה בהתאם לסדר הסעיפים במסמך ההבהרה שנשלח ע"י הקונסטרוקטור:

1) חפירה זהירה עבור גילוי יסודות קיימים וחציבת יסוד מעובה כולל חציבה ברצפה קיימת – לאחר הדיון התבקשה המבקשת להמציא את תוצרי התכנון המלאים/ תכניות עבודה/ כל חומר אחר עליו התבסס הקונסטרוקטור בעת כתיבת ההבהרה.
בחומר שנשלח אין כל אסמכתא כדוגמת תכנית ביסוס או פירוט בבקשה להיתר ביחס לתוספת ביסוס נדרשת ו/או היקפה.
בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008 נקבע:

"המצאת מסמכים וידיעות נוספות

13. (א) לא הוצגו לפני השמאי המכריע מידע או תשתית עובדתית לטענה שהעלה צד, רשאי השמאי המכריע לדחות טענה זו, כולה או חלקה, מטעם זה בלבד.

(ב) השמאי המכריע רשאי לדרוש מהצדדים להמציא לו, בתוך מועד שיקבע, מסמכים או ידיעות שברשותם, הדרושים לדעתו לשם בירור המחלוקת; לא הומצאו מסמך או ידיעה כאמור, רשאי השמאי המכריע לדחות טענה שהמסמך או הידיעה נועדו להוכחתם, או לקבל טענה של הצד שכנגד בקשר למסמך או לידיעה".

לאור האמור לעיל, איני מקבל את העלות העודפת הנטענת בסעיף זה.

2) יציקת חיזוק יסודות רדודים קיימים והרחבתם עם בטון מייקו ב-40 כולל קידוח קוצים ועבודה בשלבים ובמגבלות שונות - איני מקבל עלות עודפת נטענת זו מהטעמים המפורטים בסעיף 1 לעיל.

3) קידוח כלונסאות מיניפיילים בקוטר 8" עם צינור פלדה - איני מקבל עלות עודפת נטענת זו מהטעמים המפורטים בסעיף 1 לעיל.

4) חיזוקי תקרות זמניים, פתחים זמניים בזמן העבודות - ייתכן וקיים צורך בחיזוקים זמניים כנ"ל בעת ביצוע העבודות. העלות הנטענת סבירה ואני מקבל אותה (150,000 ₪).

5) חיזוק עמודים קיימים עם בטון ופלדה לרבות קוצים וחספוס הקיים - העלות הנטענת סבירה ואני מקבל אותה (175,000 ₪).

6) חיזוק תקרת טרנספורמציה קיימת עם בטון ב-60 כולל הריסת בליטות וקוצים קיימים, בניית קירות חדשים, עבודה בשלבים ובמגבלות שונות - בחומר שנשלח אין כל אסמכתא כדוגמת תכנית עבודה או פירוט תחשיב ביחס לחיזוק הנדרש.
איני מקבל עלות עודפת נטענת זו מהטעמים המפורטים בסעיף 1 לעיל.

7) הריסת קירות קיימים, חיזוק קירות קיימים עם בטון ב-60 כולל חספוס וקידוח קוצים, בניית קירות חדשים, עבודה בשלבים ובמגבלות שונות - לאחר בחינה, העלות הנטענת גבוהה מהמקובל. העלות הסבירה הינה בגבולות של 600-700 ₪/מ"ק.
העלות העודפת שתובא בחשבון הינה 161,000 ₪ (230 מ"ק x 700 ₪).

8) סגירות תפרים קיימים מפח + פלטה - העלות הנטענת סבירה ואני מקבל אותה (62,500 ₪).

9) ניסור פתחים בתקרות קיימות - איני מקבל עלות עודפת נטענת זו מהטעמים המפורטים בסעיף 1 לעיל.

10) פירוק ופינוי לאחר ניסור פתחים בתקרות הקיימות, כולל חיזוקים ועבודה בשלבים ובמגבלות שונות - איני מקבל עלות עודפת נטענת זו מהטעמים המפורטים בסעיף 1 לעיל.

11) פינוי פסולת - איני מקבל עלות עודפת נטענת זו. פינוי פסולת נדרש בשני מצבי התכנון ואינו מהווה עלות עודפת, בפרט בהעדר תחשיבים ביחס לכמות הנטענת.

12) ניקיונות - איני מקבל עלות עודפת נטענת זו מהטעמים המפורטים בסעיף 11 הנ"ל.

13) הזזת מערכות יניקות מיזוג אויר - איני מקבל עלות עודפת נטענת זו מהטעמים המפורטים בסעיף 11 הנ"ל.

14) תיאום ספרינקלרים - איני מקבל עלות עודפת נטענת זו מהטעמים המפורטים בסעיף 11 הנ"ל.

15) חפירות ודיפון עבור חדר מיזוג לחברת חשמל - איני מקבל עלות עודפת נטענת זו מאחר ואינה רלוונטית לאופן מימוש הזכויות בתכנית ובכל מקרה היתה נדרשת בהתאם לשיקול דעתה של חברת החשמל.

מהמקובץ עולה כי סך העלות העודפת מסתכמת לכ- 548,500 ₪.

10.2 <u>ערכי שווי</u>

א. שווי מ"ר מבונה

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה והמבקשת
101-0779546	23/09/2023	מלונאות (מ"ר עיקרי) 9,000 ₪ מגורים 24,000 ₪

בקביעת ערכי השווי התבססה שמאית המשיבה על החלטות שמאים מכריעים, נתונים המוזכרים בהכרעה בהשגה ראשונה (מכרז רמ"י והסכם מכר) של נכס הידוע כגו"ח 30037/132, הסכם מכר של קרקע ביעוד מסחר ומלונאות, ונתונים משומת IFRS של נכס בגו"ח 30052/5-6 ובו מתוכנן פרויקט מלונאי (כתבות, דו"חות כספיים ודיווח לרשות לניירות ערך).

שמאי המבקשת בחנו ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים ונתונים המוצגים בהחלטות אלו וכן עסקאות של דירות חדשות בסביבת הנכס וקבעו ערכי שווי בהתאם לערכים שנקבעו בשומת המשיבה.

<u>הכרעה</u>:

לאחר בחינת הנתונים הנ"ל ולאור מאפייני הנכס והסכמת הצדדים, אני מקבל את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

10.3 תחשיב

תכנית 101-0779546					מועד קובע 23/09/2023	
מצב קודם		**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	
מלונאות	שטח עיקרי עילי (מגלם ש"ש)	2,875.00	1.10	3,162.50	₪ 9,000	₪ 28,462,500
מגורים	שטח עיקרי	2,506.51	1.00	2,506.51	₪ 24,000	₪ 60,156,240
סה"כ						₪ 88,618,740
מצב חדש						
מלונאות	שטח עיקרי עילי (מגלם ש"ש)	6,300.00	1.00	6,300.00	₪ 9,000	₪ 56,700,000
מגורים	שטח עיקרי	3,300.00	1.03	3,399.00	₪ 24,000	₪ 81,576,000
סה"כ						₪ 138,276,000
הפחתת עלות תועלות ציבוריות *						₪ 1,200,293-
עלות הנדסית עודפת ביחס למצב הקודם **						₪ 548,500-
סה"כ						₪ 136,527,207
ההשבחה (במעוגל)						**₪ 47,908,500**
היטל השבחה						**₪ 23,954,250**

* בהתאם לשומת המשיבה.
** ראה סעיף 10.1.4 לעיל.

11. החלטה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כמגרש 1 בתכנית 101-0779546 (חלק מחלקות 135 ו- 139 בגוש 30028), הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
101-0779546	23/09/2023	₪ 47,908,500	**₪ 23,954,250**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה