



Jacob Bier (L.L.M)
Advocate, Real estate appraiser
P.o.b 7004 Jerusalem (91070)
פקס: 02-5382253

יעקב ביר (L.L.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

ירושלים, כ"ד תמוז התשפ"ה – 20.7.2025

חוות דעת מומחה

1. שם המומחה וכתובתו

יעקב ביר, שמאי מקרקעין
רח' המלך ג'ורג' 16/ג, ירושלים

2. חוות הדעת

מוניתי בתודה ע"י כב' השופטת מוריה צ'רקה, מבית משפט השלום – ירושלים, להעריך את שווי המקרקעין המפורטים לקמן. זאת, בהחלטת בית המשפט מיום 13.11.2023, בת"א 63161-05-22 בר זלצמן ואח' נ' הקדש של אבא ברנבוים ואח'.

חוות דעתי נערכה ביום 20.5.2024 והוגשה לבית המשפט ביום 22.5.2024.

ביום 21.7.2024, ניתן צו מינוי כונס נכסים לנכס מושא תיק זה, בו מונה עו"ד יששכר בר הלל ככונס הנכסים.

ביום 4.6.2025, פנה אלי כונס הנכסים, וביקש לבחון אפשרות לעריכת חוות דעת לבחינת שווי הנכס בעסקת תמורות ('קומבינציה'), בשני מצבים:

האחת: שווי כלל הנכס בעסקת תמורות.

השנייה: שווי חלק ההקדש בנכס (כ- 68.50%) בעסקת תמורות, ושווי חלק הבעלים הפרטיים בנכס (כ- 31.50%) בעסקת מזומן.

בהתאם לבקשת הכונס, התבקשה כל אחת מהחלופות לבחון שני מצבים:

האחד: כאשר הבניין הקיים נותר על תילו, ויתרת זכויות הבנייה תמומשנה כתוספת בנייה.

השני: כאשר הבניין הקיים ייועד להריסה, ותחתיו יוקם בניין חדש.



Jacob Bier (L.L.M)
Advocate, Real estate appraiser
P.O.b 7004 Jerusalem (91070)
פקס: 02-5382253

יעקב ביר (L.L.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

לאחר קבלת הסבריי, כי חוות דעתי בחנה את האפשרות הטובה והיעילה (highest & best use) של ייעוד הנכס, והשאת הרווחים הנובעים ממנו, וכי מסקנתי היתה כי ייעודו המיטבי הנו, בהריסת הבינוי הקיים (למעט אולי הותרת הקירות החיצוניים בלבד – ככל שיידרש ע"י מחלקת השימור בעירייה), סוכם, כי השלמת חוות דעתי דלהלן, תתייחס למסקנותיי בחוות דעתי מיום 20.5.2024 (להלן: "חוות הדעת הראשונה"). קרי: למצב המקרקעין כמגרש בנייה, ללא ייחוס ערך לבינוי הקיים.

חוות דעתי הנוכחית, מהווה השלמה ותוספת לחוות דעתי הראשונה, ותיקרא עימה בכפיפה אחת.

ככל שישנם חוסרים בחוות דעתי זו, הרי שהם יושלמו בהתאם לחוות הדעת הראשונה.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט, והנני להצהיר כי ידועות לי הוראות הדין הפלילי לעניין עדות שקר שניתנה בבית המשפט.

דין חוות דעת זו, כשהיא חתומה על-ידי, כדין עדות שניתנה בבית המשפט.

3. פרטי זיהוי נכס

3.1. ירושלים, שכונת רחביה, רחוב אבן עזרא 20.

3.2. ספר ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 3319.

3.3. גוש שומה: 30038 חלקה 78.

3.4. בניין המשמש למלונית "בית קטן ברחביה".

4. פרטי זכויות ופרטי תכנון

4.1. כמפורט בחוות הדעת הראשונה.

4.2. הקדש אבא בירנבוים רשום כבעלים של 37/54 חלקים.



Jacob Bier (L.L.M)
Advocate, Real estate appraiser
P.O.b 7004 Jerusalem (91070)
פקס: 02-5382253

יעקב ביר (L.L.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

5. השומה

עקרונות, גורמים ושיקולים בעיצוב חוות הדעת

- 5.1. גישת השוק – שווי רכיב שטחי מגורים בנויים, כמפורט בחוות הדעת הראשונה.
- 5.2. גישת השווי השיורי – חליצת שווי רכיב הקרקע, כמפורט בחוות הדעת הראשונה.
- 5.3. גישת ההשוואה – **לצורך בקרה**, נבחנו על ידי שתי עסקאות תמורות ('קומבינציה') אשר פרטיהן מצויות במשרדי, הגם שמדובר בעסקאות ישנות.
- 5.4. חוות הדעת תבחן את שווי התמורה בעסקת תמורות – לכלל המקרקעין, כאשר כלל הבעלים מוכרים את זכויותיהם בדרך זו.
- 5.5. חוות הדעת תבחן את שווי התמורה בעסקת תמורות, להקדש, כאשר יתר בעלי הזכויות במקרקעין, מוכרים ליזם את זכויותיהם במזומן.
- 5.6. שווי התמורה בעסקת תמורות, האמור בחוות דעת זו, מתייחס **לשווי חלק הבעלים** (ולא לחלק היזם).
- 5.7. כאמור בחוות הדעת הראשונה, הבניין במצבו טפל לקרקע, וזכויות הבעלים במקרקעין הוערכו לפי שווי זכויות הבנייה האופציונאליות והפוטנציאליות, ללא ייחוס שווי לבינוי הקיים.
- 5.8. הסביבה – שכונת מגורים וותיקה, יוקרתית ומבוקשת.
- 5.9. מיקום הבניין בסביבה – רח' אבן עזרא ממוקם בליבת שכונת רחביה, בין הרחובות קק"ל מצפון ורמב"ן מדרום.
- 5.10. ערכים שהובאו בחשבון בחוות הדעת הראשונה :

- שווי מ"ר בנוי חדש : 69,845 ₪
- עלות בנייה : 20,000 ₪
- רכיב יזמות : 25%
- שווי רכיב קרקע למ"ר זכויות בנייה : 35,876 ₪



Jacob Bier (L.L.M)
Advocate, Real estate appraiser
P.O.b 7004 Jerusalem (91070)
פקס: 02-5382253

יעקב ביר (L.L.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

5.11. בעסקת תמורות, יש לדעת ולהבין, מהם הרכיבים שמשקיע בעסקה כל אחד מהצדדים, ומהן התמורות להן הוא מצפה.

5.12. בעלי הזכויות במקרקעין, יכולים לכאורה למכור את זכויותיהם בעסקת מזומנים, ובכך, לקבל את תמורת העסקה באופן מהיר ונטול דחיות וסיכונים (כגון: התמהמהות הבנייה, קשיים כלכליים של היזם ועוד).

אשר על כן, בעסקת תמורות, מצפים בעלי הזכויות להשאת שווי זכויותיהם, בדרך שתפצה אותם על הכנסת שותף (היזם), דחייה בקבלת התמורה (קבלת הדירות הבנויות תיארך מספר שנים בעוד בעסקת מזומן התמורה משתלמת באופן כמעט ומידי), וסיכונים שונים (קשיים כלכליים של היזם ועוד).

5.13. מצד שני, היזם, מביא עימו לעסקה את עלויות הבנייה, עליהן הוא מבקש להרוויח ריווח יזמי. היזם חוסך את עלויות רכישת הקרקע ועל כן חישובי הריווח היזמי עבורו, יתבצעו בעסקת תמורות, על עלויות הבנייה בלבד.

5.14. את חישובי בעלי הזכויות, ניתן לתאר בנוסחה הבאה:

$$\frac{\text{שווי זכויות הבעלים (זכויות הבנייה)}}{\text{שווי הנכס כבנוי ומושלם}} * \text{מקדם דחייה} = \text{שיעור התמורה לבעלים}$$

(שווי הנכס כבנוי כולל: שווי זכויות בנייה, עלות בנייה וריווח יזמי)

ובמקרה מושא חוות דעת זו:

$$\frac{35,876 \text{ ₪ מ"ר ז. בנייה}}{69,845 \text{ ₪ מ"ר בנוי}} * 110\% \text{ מקדם דחייה} = 56\% \text{ במעוגל}$$

זוהי נוסחת המינימום שיידרשו הבעלים



Jacob Bier (L.L.M)
Advocate, Real estate appraiser
P.O.b 7004 Jerusalem (91070)
פקס: 02-5382253

יעקב ביר (L.L.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

5.15. את כדאיות היזם/קבלן נתאר בנוסחה הבאה:

$$\frac{\text{עלות בניה}}{\text{(עלות בניה + זכויות בנייה)} * \text{מקדם ריווח יזמי}} = \text{התמורה שידרוש היזם}$$

1 – התמורה הנדרשת ע"י היזם = התמורה שיסכים היזם לתת לבעלי הזכויות.

ובמקרה דנן:

$$\frac{20,000 \text{ עלות בנייה}}{35,876 \text{ ז.בנייה} + 20,000 \text{ ש"ח עלויות}} * 125\% \text{ ריווח יזמי} = 45\% \text{ (במעוגל)}$$

$$0.45 - 1 = 55\% \text{ התמורה לבעלי הזכויות.}$$

זוהי נוסחת המקסימום שיאות היזם לתת לבעלי הזכויות

5.16. בחודש יוני 2018, נערכה עסקת תמורות בחלקה 99 אשר בגוש 30040 (שד' בן צבי) על בסיס 50% מהשטחים הבנויים – אשר יועדו לבעלי הזכויות.

5.17. במחצית שנת 2015, נערכה עסקת תמורות, על חלקות 25,26 בגוש 30038 (רח' אבן גבירול, בסמיכות לחלקה מושא חוות דעתי זו). בסיס העסקה עמד על 45% מהשטחים הבנויים – לבעלי הזכויות בקרקע.

5.18. בהביאי בחשבון את חלוף העיתים ואת פערי המיקום ביחס לחלקה בשד' בן צבי, וכן את התייקרות עלויות הבנייה משנת 2015, אני מוצא את שיעור הקומבינציה של - 55-56% משטחי הבינוי החדש, כתמורה לבעלי הזכויות, כשיעור סביר ונכון.

5.19. בהתאם לאמור, במידה וכלל בעלי הזכויות במקרקעין, לרבות הבעלים הפרטיים, יבכרו למכור זכויותיהם על דרך עסקת תמורות (קומבינציה), הרי שתמורת המכירה, הצפויה, הנה בשיעור של: 55.50% לבעלי הזכויות במקרקעין.

5.20. ככל שבעלי הזכויות הפרטיים, יעדיפו למכור את זכויותיהם בעסקת מזומן, הרי שהתמורה הצפויה הינה:

$$46,400,000 \text{ ש"ח (בהתאם לחוות הדעת הראשונה)} * 31.50\% \text{ חלק הבעלים הפרטיים} = 14,616,000 \text{ ש"ח.}$$

ואילו יתרת 68.50% הנמצאים בבעלות הקדש אבא בירנבוס, יקבלו את חלקם בצורת 55.50% חלקם בקומבינציה * 68.50% חלקם במקרקעין ובסה"כ = 38% מסך השטחים שייבנו.



Jacob Bier (L.L.M)
Advocate, Real estate appraiser
P.O.b 7004 Jerusalem (91070)
פקס: 02-5382253

יעקב ביר (L.L.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

5.21. לעניין סוגיית היטל ההשבחה יוער כדלהלן.

בסעיף 10.13 לחוות דעתי הראשונה ציינתי, כי היות ומדובר במכר במזומן, הרי שהיטל ההשבחה, ככל שיחול, ישולם ע"י המוכרים.

חוות דעתי הנוכחית, המתייחסת לעסקת תמורות, מתייחסת אף היא לכך, שחבות היטל ההשבחה, ככל שיוטל, רובצת לכתפי בעלי הזכויות.

היות ובשלב זה, סוגיית חבות היטל ההשבחה בגין תכנית 9988, מונחת לפתחו של בית המשפט העליון, (בר"ס 25226-04-25 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' יערה קלמנוביץ' ו-64 אח', בקשת רשות הערעור וכן בקשה לעיכוב ביצוע אשר הוגשו על פסק הדין של ביהמ"ש המחוזי מיום 11.3.25, עמ"ן 25955-11-22, בה נקבע כי אין חבות בהיטל השבחה במכר בתחום תכנית 9988).

ומכיוון שעדיין קשה לצפות, באם אכן יושת היטל השבחה בסופו של הליך, כיצד יהיו הוראות בית המשפט לחשבו (בהתייחס לתמ"א 38 ולתכנית מתאר לירושלים 10038), הרי שלא ניתן עדין לשקלל את החיוב האפשרי בהיטל ההשבחה, בעסקת התמורות, ועל כן הנחת המוצא היא, כי היטל כנ"ל, ככל שיחול, ישולם ע"י בעלי הזכויות, או לחילופין, ייגרע מחלקם בתמורה בעת עסקת קומבינציה, ע"פ חישוב פרטני שייעשה.

6. הערכה

לאור כל האמור, הנני להעריך את שווי זכויות הבעלות, לצורך מכירתן באפשרויות השונות כדלקמן:

מכירת כלל המקרקעין בעסקת תמורות: **55.50%** לבעלי הזכויות

מכירת זכויות הבעלים הפרטיים במזומן (31.50%): **14,616,000 ₪**
מכירת חלק ההקדש בקומבינציה (68.50%): **38%** להקדש בירנבוים

יעקב ביר, עו"ד
י' 28
שמאי מקרקעין
יעקב ביר
עורך דין, שמאי מקרקעין