

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, י"ב אייר התשפ"ד – 20.5.2024

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'.

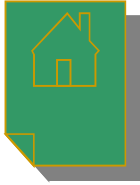
לבקשת הצדדים בתיק, ביקור במקרקעין נערך רק ביום 30.4.2024.

בעת הביקור נכחו: מר עודד בר, מר חיים כץ, מר אילן ספיר, מר גדי ספיר, גב' נעמי ספיר, מר עופר רחמים (הסתדרות מדיצינית הדסה), עו"ד דוד בסון, עו"ד מרים היילברון, הח"מ וכן שמאית המקרקעין גילית ביר-בנוביץ ממשרדי.

השלמת מסמכים (תיק תיעוד) נשלח לעיוני ע"י ב"כ התובעים בתאריך 15.5.2024.

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.



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

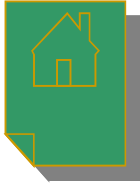
יעקב ביר (L.L.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

3. פרטי ניסיון

- 3.1. עורך דין (מ.ר. 50215).
- 3.2. שמאי מקרקעין (מ.ר. 385).
- 3.3. בעל משרד לשמאות מקרקעין בירושלים.
- 3.4. בין השנים 1986-1994, פעיל בשוק המקרקעין במסגרת "טוביה ביר מתווכים בע"מ" (בין השנים 1988-1994 כיהנתי כמנכ"ל משותף).
- 3.5. מרצה בנושא שמאות מקרקעין במסגרת תכנית רום – אוניברסיטת בר אילן (במסגרת תואר ראשון רב-תחומי במדעי החברה) (החל מ- 2022)
- 3.6. מרצה בנושאי מקרקעין בהשתלמויות של ומטעם משרדי ממשלה שונים (ביניהם: מנהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, משרד המשפטים, מס שבח מקרקעין).
- 3.7. בעבר, רכז מקצועי ומרצה בקורסים בנושאי מקרקעין ב"מכללה למנהל – ירושלים" במסגרת קורסים ללימודי שמאות מקרקעין וללימודי הכנה לבחינות תיווך מקרקעין (החל משנת 1997).
- 3.8. בעבר: רכז מקצועי / מרצה בקורסים בנושאי מקרקעין במסגרת תואר שני (MBA) בבית הספר למנהל עסקים ב"אוניברסיטה העברית בירושלים", "מכון מגיד" מיסודה של האוניברסיטה העברית בירושלים, "טורו קולג'" במסגרת לימודי תואר שני – בחוג לנדל"ן, מט"י (מרכז טיפוח יזמות עסקית).

לימודים והשתלמויות:

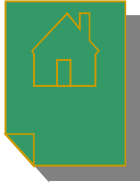
- 3.9. "קורס מורי דרך" יד יצחק בן צבי (2014-2015) (מ.ר. 12266).
- 3.10. "מוסמך במשפטים" (LL.M) אוניברסיטת בר אילן (2007-2008).
- 3.11. "בוגר במשפטים" (LL.B) הקריה האקדמית אונו (2005-2007).
- 3.12. הכשרת המשך בעריכת "יפויי כוח מתמשך" מטעם האפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים ולשכת עורכי הדין בישראל (2022)
- 3.13. "מפענח תצלומי אוויר" לשכת המודדים המוסמכים בישראל (2021)



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

- 3.14. השתלמות תעודה בחידושים בדיני קניין, מטעם אוניברסיטת בר אילן בשיתוף וועד מחוז ירושלים **בלשכת עורכי הדין בישראל**. (2019)
- 3.15. השתלמות תעודה במיסוי מקרקעין, מטעם המכון להשתלמות עורכי דין **בלשכת עורכי הדין בישראל**. (2019).
- 3.16. הכשרת עורכי דין ב"יפוי כוח מתמשך" מטעם האפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים **ולשכת עורכי הדין בישראל** (2018)
- 3.17. השתלמות תעודה במיסוי מקרקעין, מטעם המכון להשתלמות עורכי דין של **לשכת עורכי הדין בישראל**. (2012).
- 3.18. קורס במשפט ציבורי, מטעם הפקולטה למשפטים באוניברסיטה העברית בירושלים בשיתוף ועד מחוז ירושלים של **לשכת עורכי הדין בישראל**. (2011)
- 3.19. השתלמות תעודה במשפט מסחרי – פרקטיקה של תאגידים, מטעם המכון להשתלמות עורכי דין של **לשכת עורכי הדין בישראל**. (2010)
- 3.20. בוגר סדנא בדיני בוררויות, מטעם "לשכת שמאי מקרקעין בישראל" (2004).
- 3.21. מגשר מוסמך, בוגר קורס גישור, מטעם מכון שמואל נאמן – טכניון חיפה (1998).
- 3.22. בוגר סדנא בדיני בוררויות, מטעם "לשכת המסחר" בת"א בשיתוף עם ארגון **מלד"ן** (1993).
- 3.23. בוגר קורס שמאי מקרקעין ומנהלי נכסים מטעם המכללה למנהל ירושלים (1989-1991).
- 3.24. בוגר קורס סוכני ביטוח מורשים מטעם המכללה לביטוח שליד איגוד חברות הביטוח בישראל, תל-אביב (1991).
- 3.25. בוגר קורס מתקדם ליועצים במקרקעין, מטעם הפקולטה למשפטים אוניברסיטת תל-אביב (1986-1988).



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

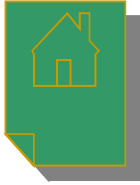
יעקב ביר (L.L.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

ארגונים מקצועיים, מינויים ותפקידים ציבוריים:

- 3.26. חבר "לשכת עורכי הדין בישראל"
- 3.27. חבר "לשכת שמאי המקרקעין בישראל".
- "יקיר לשכת שמאי מקרקעין בישראל" (נובמבר 2017)
- 3.28. חבר "האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל" (A.A.I.)
(ISRAEL) ומכהן כחבר וועד העמותה החל ממרץ 2010.
- 3.29. יו"ר מערכת "מקרקעין וערכם", ביטאון "לשכת שמאי מקרקעין בישראל"
(מאפריל 2011).
- 3.30. חבר וועדת זכאות לפי "חוק יישום תכנית התנתקות התשס"ה – 2005".
(מינוי שרת המשפטים מיום 30.3.2005)
- 3.31. חבר מועצת שמאי המקרקעין, במשרד המשפטים (יולי 2001 – יולי 2004).
- 3.32. יו"ר וועד מחוז ירושלים של "לשכת שמאי מקרקעין בישראל", וחבר הוועד הארצי. (מרץ 1999 – מרץ 2005)
- 3.33. יו"ר סניף ירושלים של "מלד"ן" – ארגון המתווכים לנכסי דלא נידי בישראל, וחבר הוועד הארצי (1992-1994).
- 3.34. נכלל ברשימת הבוררים של "לשכת שמאי מקרקעין בישראל".
- 3.35. נכלל ברשימת המגשרים של "לשכת שמאי מקרקעין בישראל".

4. זיהוי נכס

- 4.1. ירושלים, שכונת רחביה, רחוב אבן עזרא 20.
- 4.2. ספר ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 3319.
- 4.3. גוש שומה: 30038 חלקה 78.
- 4.4. בניין המשמש למלונת "בית קטן ברחביה".



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. תיאור הסביבה

5.1. שכונת רחביה הוקמה על שטחי "אדמות ז'נז'ריה", אשר נרכשו מהפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים, בראשית שנות ה-20 של המאה העשרים ע"י חברת "הכשרת הישוב".

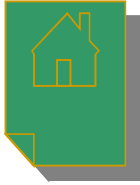
זאת לאחר שהפטריארכיה היוונית פשטה את הרגל, וחויבה ע"י שלטונות המנדט הבריטי, לממש חלק מנכסיה.

5.2. תחילת נבנתה שכונת רחביה א', אשר הוקמה על אדמות "ז'נז'ריה אל פוקא" (ז'נז'ריה העליונה). בהמשך הוקמו שכונות רחביה ב', רחביה ג' ולבסוף רחביה ד' – הכוללת את האזור מערב לרחוב מטודלה של היום. אלו האחרונות נבנו על אדמות "ז'נז'ריה אל תאח'תא" (ז'נז'ריה התחתונה).

5.3. להלן תמונת הסביבה בצילום משנת 1937 :



5.4. שכונת רחביה מאופיינת כשכונת מגורים וותיקה, שקטה ויוקרתית והביקוש לדירות מגורים בסביבה רב.



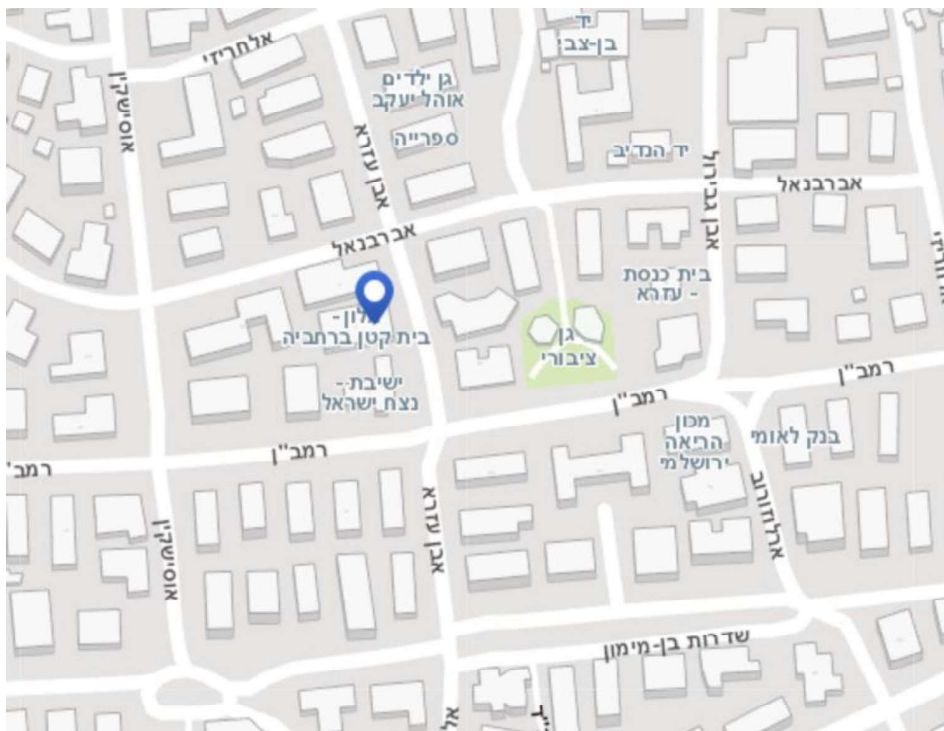
Jacob Bier (L.L.M)
Advocate, Real estate appraiser
P.o.b 7004 Jerusalem (91070)
פקס: 02-5382253

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

5.5. רחוב אבן עזרא מתחיל ברחוב הקרן הקיימת ונמשך דרומה אל עבר שדרות בן מימון.

5.6. בסביבה הקרובה: "ישיבת נצח ישראל", "גן הכוזרי", בית "יד יצחק בן צבי", בית הכנסת "חורב", "הגימנסיה העברית בירושלים", "בית לוי אשכול", גן "קבר יאסון" ועוד.

5.7. להלן מפת הסביבה:



6. תיאור הבניין

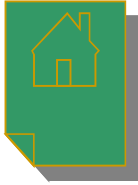
6.1. על החלקה, אשר שטחה הרשום הינו, 737.16 מ"ר ניצב בית מגורים אשר הוסב ע"י שימוש חורג לשמש כמלונית – "בית קטן ברחביה".

6.2. הבניין כולל 2 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית.

6.3. לבניין חצר היקפית.

6.4. בבניין קיימת מעלית נוסעים.

קובץ: C:\Users\Kobi\Documents\קובר בורריות\תא 22-05-63161 בר זלצמן נ הקדש אבא ברנבוים\אבן עזרא 20- גילית\אבן עזרא 20.docx 6



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

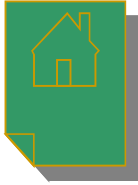
יעקב ביר (L.L.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

6.5. הבניין בנוי אבן והגג מחופה ברעפים.

6.6. הבניין קשור לרשתות התקשורת, החשמל, המים והביוב העירוני.

6.7. להלן תמונת הבניין:



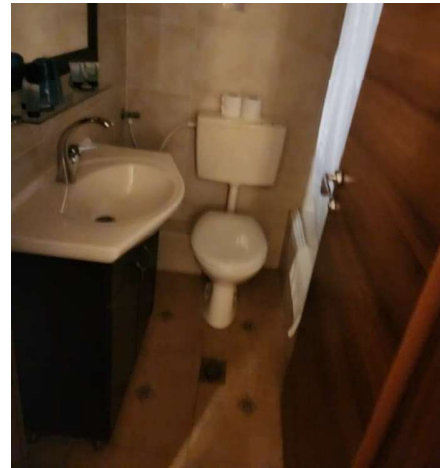


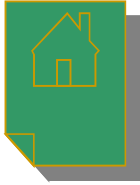
Jacob Bier (L.L.M)
Advocate, Real estate appraiser
P.o.b 7004 Jerusalem (91070)
פקס: 02-5382253

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

7. תיאור המלונית

- 7.1. המלונית כוללת 24 חדרי אירוח הפרוסים על גבי 3 קומות.
- 7.2. כל חדר טיפוסי כולל את כל הנדרש לחדר אכסון מלונאי ברמה טובה וכן חדרון רחצה ושירותים צמוד.
- 7.3. החדרים וחדרי הרחצה והשירותים מרוצפים באריחי קרמיקה.
- 7.4. שטחי מרפסות מקורות הוכללו בשטחי הקומות הבנויות.
- 7.5. מצב בדק הבית של המלונית טוב מאוד.
- 7.6. להלן תמונה של חדר אירוח טיפוסי :





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

7.7. להלן תיאור הקומות בבניין:

קומת מרתף:

7.8. יוטעם, כי בעת הביקור לא היה ניתן לבקר בקומת המרתף.

7.9. הקומה כוללת חדרי מכוניות, הסקה ואחסנה.

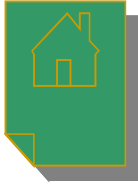
7.10. להלן תמונת הקומה:



קומת קרקע:

7.11. הקומה כוללת: קבלה, לובי, מטבח, חדר אוכל, חדרי שירותים ציבוריים ו-5 חדרי אירוח.

7.12. שטח הקומה בהתאם למדידה סכמטית על גבי תשריט הביקור: כ- 308.00 מ"ר.



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

7.13. להלן תמונות מהקומה:



קומה א:

7.14. הקומה כוללת: 11 חדרי אירוח וחדרון ציוד.

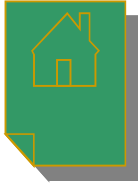
7.15. שטח הקומה בהתאם למדידה סכמטית על גבי תשריט הביקור: כ- 308.00 מ"ר.

קומה ב:

7.16. הקומה כוללת: 8 חדרי אירוח ויציאה אל מרפסת גג.

7.17. יוטעם כי חדר השינה הצמוד למרפסת הגג בנוי בניה קלה.

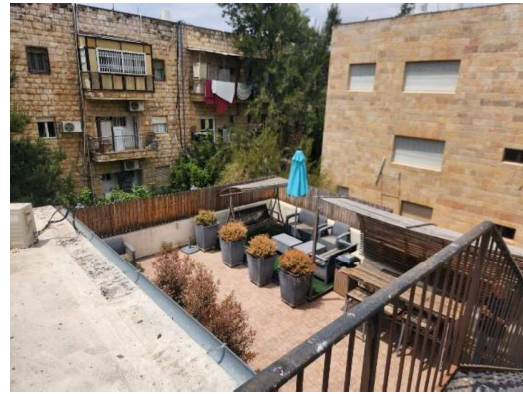
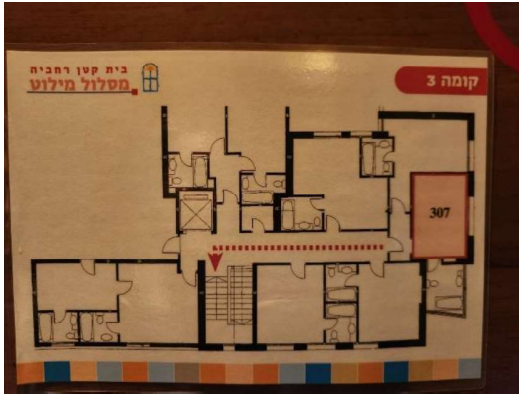
7.18. שטח הקומה בהתאם למדידה סכמטית על גבי תשריט הביקור: כ- 211.00 מ"ר.



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

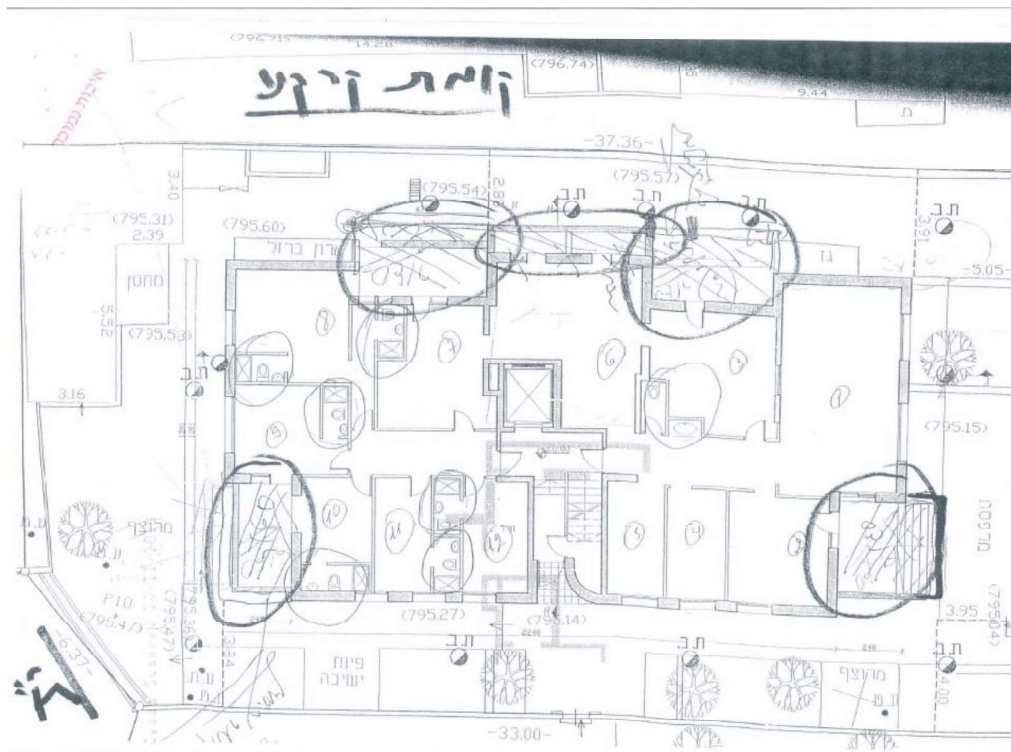
יעקב ביר (L.L.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

7.19. להלן תמונות מהקומה:



7.20. להלן תשריטי הקומות, כמופיע בתיק בקשה להיתר מס' 1987/1010.03:

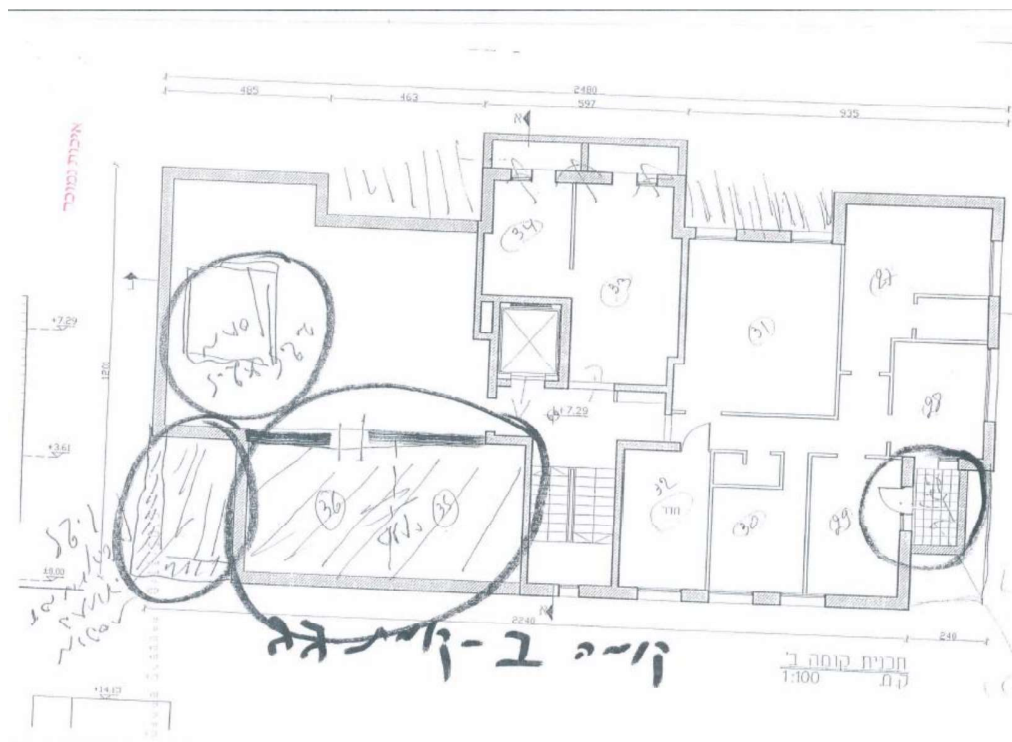
7.21. באתר רישוי בנייה של עיריית ירושלים מופיע, כי שטח הבנוי בפועל הנו כ- 850 מ"ר, שטח התואם את מדידתנו הסכמטית.



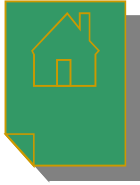
קובץ C:\Users\Kobi\Documents\בורריות\תאג' 63161-05-22 בר זלצמן נ הקדש אבא ברנבוים\אבן עזרא 20- גילית\אבן עזרא 20.docx 11



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



קובץ C:\Users\Kobi\Documents\ברוריות\תאריך 22-05-63161 בר זלצמן נ הקדש אבא ברנבוים\אבן
עזרא 20- גילית\אבן עזרא 20.docx 12



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

8. פרטי זכויות

מעיון בהעתק נסח רישום מיום 16.05.2022 עולים הפרטים הבאים:

8.1. החלקה רושמה בפנקס השטרות בלשכת רישום המקרקעין בירושלים:

ספר ירושלים (ח.מ.) מס' 1015 דף: 3319

חלקה: 78 בגוש שומה: 30038

8.2. זכויות הבעלות בחלקה נשוא הערכה זו, רשומות על שם:

בעלים	ת.ז.	חלק בנכס	הערות
הרב יוסף כהן, מאיר שטרן ואביעזר כהן		37/54	אפוטרופוסי ההקדש של אבא ברנבויס
ספיר גרשון	52240678	1/162	
יצחקי עדנה	6768402	1/162	
ספיר אילן	6768394	1/162	
בר זלצמן פנינה	57869984	2/27	
בר שקד מילי	33862947	2/27	
בר רגינה	44659233	4/27	

8.3. זכויות החכירה הראשית בחלקה נשוא הערכה זו, רשומות על שם:

דויטש יהושוע (דרכון) 160301, בשלמות.

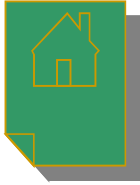
8.4. על זכות החכירה קיימת הגבלה בהעברה וקיימת הגבלה בירושה.

8.5. כפי שהוסבר לי בעת הביקור, תקופת החכירה הראשית הסתיימה זה מכבר, ויש לפעול אצל רשם המקרקעין על מנת למחוק את הרישום לגביה.

8.6. מעיון בשטר החכירה האמור, אשר נחתם ביום 16.7.1963 ואשר הוצג בפני, עולה, כי תקופת החכירה הראשונה החלה ביום 1.1.1962 והסתיימה ביום 30.6.1969. לתקופה זו נתנה אופציית הארכה לתקופה של 7.5 שנים נוספות, החל מיום 1.7.1969 וכלה ביום 30.12.1975.

8.7. אשר על כן, הובא בחשבון כי חכירה זו הסתיימה זה מכבר, וכי אין ברישום האמור להשפיע על שווי הזכויות, מעבר לצורך לפעול למחוק.

8.8. על זכות הבעלות של הרב יוסף כהן, מאיר שטרן ואביעזר כהן קיימת הערה על נכסי הקדש ציבורי למוטב הקדש ע"ש אבא (אבל) ברנבויס.



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

מקרקעין אלו נרשמו כנכסי הקדש ציבורי בפנקס השטרות הציבוריים כמשמעותם בחוק הנאמנות התשל"ט-1979.

8.9. שטח החלקה הרשום הינו : 737.16 מ"ר.

8.10. בהתאם להסכם שכירות חופשית, מיום 15.10.2007 עולה, כי המקרקעין הושכרו לה"ה יצחק טל, עזרא אסל וטל אליאור. זאת, לצורך הפעלת מלונית תחת השם: **"בית קטן ברחביה"**.

8.11. תקופת השכירות : 30.9.2012 – 1.10.2007.

8.12. שכ"ד המוסכם : \$ 11,500 לחודש שכירות.

8.13. כן הוצג בפני הסכם הארכת השכירות האמורה. זאת בהסכם הארכה מיום 14.12.2022, בו הוארכה השכירות לתקופה : 31.12.2023 – 1.1.2023.

8.14. תמורת השכירות נקבעה בהסכם הארכה זה ל- 60,000 ₪ לחודש שכירות.

9. פרטי תכנון

9.1. החלקה כלולה בתחומי תכנית המתאר לירושלים מס' 62 של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16.07.1959.

9.2. על-פי תכנית זו, מסווגת החלקה ביעוד **"אזור מגורים 2"**.

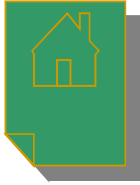
9.3. בהתאם למידע התכנוני מאתר עריית ירושלים, בחלקה זו ניתן לבנות 663 מ"ר.

9.4. החלקה כלולה בתחומי תכנית מס' 9988 של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7090 מיום 10.08.2015.

9.5. על-פי תכנית זו, מסווגת החלקה ביעוד **"אזור מגורים חדש א"**.

9.6. בהתאם להוראות התכנית, בחלקה הנידונה יותר גם שימוש לבית אבות.

9.7. באזור מגורים א', במגרש בשטח של 700 מ"ר ניתן לבנות 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת באחוזי בניה מרביים של 140% ואילו במגרש בניה של 800 מ"ר ניתן לבנות עד 148%.



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

9.8. יוטעם, כי 148%/140% כוללים את מלוא השטחים שבתחום מעטפת בניה- שטחים עיקריים ושטחי שירות.

9.9. בהתאם להוראות התכנית, ערכי הביניים של זכויות הבניה יחושבו באינטרפולציה.

9.10. ומכאן,

שטח החלקה 737.16 מ"ר.

פער בין אחוזי בניה במגרש של 700 מ"ר למגרש של 800 מ"ר :

$$148\% = 140\% = 8\%$$

$$2.9728\% = 8\% * 37.16 \text{ מ"ר תוספת זכויות בניה לחלקה.}$$

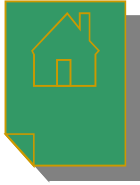
מהצבור לעיל עולה, כי סך זכויות הבניה בחלקה הנידונה הינם כ- 143%.

9.11. ודוק- ניתן יהא להוסיף שטחי בניה מתחת לקרקע עבור מחסנים ו/או חדרי מכונות ובלבד ששטח מחסן לא יעלה על 10 מ"ר לכל יחידת דיור בבניין ושטח חדרי מכונות לא יעלה על 30 מ"ר לכל הבניין.

9.12. עבור יחידות דיור גדולות מעל 150 מ"ר תתאפשר הגדלה של שטח המחסן עד לכדי 8% מהשטח העיקרי. שטחים אלו יחושבו כשטחי שירות בנוסף לזכויות הבניה.

9.13. מכאן,

$$737.16 \text{ מ"ר} * 143\% = 1,054 \text{ מ"ר (במעוגל).}$$



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

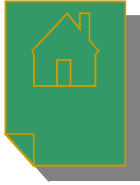
9.14. להלן תשריט התכנית:



9.15. מבדיקה באתר התכנון של עריית ירושלים לא אותר היתר הבניה המקורי לבניית הבניין, יחד עם זאת אותרו ההיתרים הבאים:

- ביום 23.12.1989 הופק היתר בניה מס' 29643 בתיק בקשה להיתר מס' 1987/1013 עבור שימוש חורג ממגורים לבית אבות – ק. קרקע בלבד.
- ביום 5.3.1992 הופק היתר בניה מס' 33559 בתיק בקשה להיתר מס' 1987/1013.1 עבור בנית מעלית ותוספת בניה בשתי קומות.
- ביום 13.07.1992 הופק היתר בניה מס' 34145 בתיק בקשה להיתר מס' 1987/1013.2 עבור הקמת מחסן.
- ביום 26.6.2011 הופק היתר בניה מס' 103166 בתיק בקשה להיתר מס' 2009/268 עבור שימוש חורג ממגורים למסחר. (ההיתר הני"ל אינו סרוק באתר העירייה)

9.16. כן נבחנה על ידי אפשרות הגדלת זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים בפני רעידות אדמה), וביחס לתכניות 10038 של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7655 מיום 27.12.2017 ותכנית 9988 האמורה.



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

9.17. ואפרט, פרשנותה של עיריית ירושלים, באשר לתכנית 9988 הינה, כי היא מהווה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, ועל כן, הוראותיה של תכנית 9988 גוברות על תמ"א 38, בנוגע להיקף זכויות הבנייה.

9.18. לשאלתנו, להלן תשובת רפרנט התכנון בעיריית ירושלים, מר אפרים זלצמן, עורך ובוחר תכניות בניין עיר במחלקת התכנון העירונית, כפי שנשלחה אלי ביום 5.5.2024:

"המדיניות אכן נקבעת על פי תכנית מתאר רחביה 9988 תכנית המתאר מאשרת בינוי עד 4 קומות

כאשר יזם מבקש לחרוג במסגרת בקשה של תמ"א 38/2 בד"כ מאשרים חריגה בקומה אחת בלבד – דהיינו בינוי עד 5 קומות

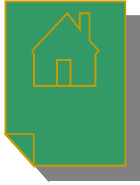
זאת לאחר שמגישים לנו השוואה בין תמ"א תוספות לתמ"א הריסה ובנייה המנמקת שחלופת תמ"א 38/2 עדיפה על תמ"א 38/1

כמו כן, אנו בוחנים חריגה בקומה על פי בקשות תמ"א שהוגשו באזור וחתך רחוב

אך כרגע בנקודת פתיחה – הבינוי הינו עד 4 קומות

מדובר בגרעין ההיסטורי של שכונת רחביה ויש לשמר באזור בינוי נמוך"

9.19. לאור הדברים הנ"ל בחנו שני היתרי בניה שיצאו ברחובות הסמוכים, אבן עזרא 19 ואברבנאל 11.



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

אבן עזרא 19, גוש שומה: 30038 חלקה 5031:

היתר בניה מס' 117016 בתיק בקשה להיתר מס' 2018/800.00

ההיתר ניתן עבור הריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38/2.

מספר קומות שאושרו אחרי הקלה: 5 קומות מעל קומת מסד, מחסנים וחניות.

במקרה של בקשה להקלה או לשימוש חורג יש להצטרף לפרוטוקול פירוט הבקשה להלן:

פירוט הבקשה להקלה / לשימוש חורג	
הריסת מבנה קיים בן שלוש קומות ובניית מבנה חדש בן 5 קומות מעל קומות מסד, מחסנים וחניות.	
הקלה בקו בנין קידמי 4 מ' במקום 6 מ' לפי המצב הקיים	
הקלה בקו בנין צידי צפוני 3 מ' במקום 4.	
הקלה בקו בנין צפוני 0 עבור בניית מעלית רכב.	
הקלה בקו בנין צידי דרומי 3 מ' במקום 4 מ'.	
הקלה בעומק מרפסות יז' מעל 1.60 מ'.	
הכל מכח תמ"א 38 תכנית 10038	
8 יח"ד קיימות. 8 יח"ד מוצעות.	

אברבנאל 11, גוש שומה: 30038 חלקה 5033:

היתר בניה מס' 118165 בתיק בקשה להיתר מס' 2021/369.00

ההיתר ניתן עבור תמ"א 38/1-חיזוק המבנה, בניית ממ"דים ותוספות שטח לדירות הקיימות

ותוספת 2 דירות.

מספר קומות שאושרו אחרי הקלה: 4.5 קומות מעל קומת מרתף.

הקלה של 48% מתכנית 9988.

במקרה של בקשה להקלה או לשימוש חורג יש להצטרף גם על פירוט הבקשה להלן:

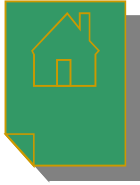
פירוט הבקשה להקלה / לשימוש חורג	נמוכי הבקשה
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה	חיזוק המבנה ופתרון מיגון לפי תמ"א 38
נידוד שטחים בין קומת יז' לדירה קיימת בקומה ב'	ניצול שטחים לז'ז'
חריגה מקו בנין צידי	חפיפה בין מרפסת קיימת למרפסת חדשה מכוח תמ"א 38/1 ותכנית 10038
ממ"ד 1 מ' מגבול מגרש	שימור חזית ואילוף התכנון
חריגה של כ 48% מתכנית רחביה (9988)	שימור חזית קדמית ומכוח תמ"א 38 ותכנית 10038
תוספת חצי קומה בחריגה מתכנית רחביה	שימור חזית קדמית ומכוח תמ"א 38 ותכנית 10038
קיימות 6 דירות, מוצעות 2 יח"ד נוספות סה"כ 8 יח"ד	חיזוק המבנה ופתרון מיגון לפי תמ"א 38 ותכנית 10038
קיימות 3 קומות (קומה ב' בנסיגה) מוצעת השלמת קומה ב' ותוספת קומה ג' מלאה וקומה ד'	תכנון המבנה ופתרון מיגון לפי תמ"א 38 ותכנית 10038

9.20. ודוק- הבניין מושא חוות דעת זו אמנם אינו מסווג כ"בניין לשימור" באף אחת מהתכניות, אולם בהיותו כלול בתחומי "העיר ההיסטורית" ישנה הקפדה יתירה על גובה הבינוי.

9.21. לאור האמור, זכויות הבנייה המוקנות לחלקה מושא חוות הדעת, הנן בשיעור 1,054 מ"ר בתוספת שטחי אחסנה ליחידות גדולות.

מספר הקומות: 4.

קובץ C:\Users\Kobi\Documents\בורריות\א.א. 63161-05-22 בר זלצמן נ הקדש אבא ברנבוים\אבן עזרא 20- גילית\אבן עזרא 20.docx 18.



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

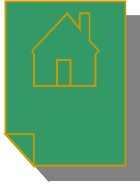
יעקב ביר (L.L.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

9.22. ויוטעם, כי מדיניות עיריית ירושלים ככלל, הינה כי הוראות תכנית 9988 גוברות על הוראות תמ"א 38, והמקרים בהם מאושרים היתרים בעלי זכויות בנייה גבוהות יותר, הינם חריגים אשר אין בהם כדי ללמד על הכלל.

9.23. מכאן, חוות דעת זו תתייחס לזכויות בנייה כוללות בהיקף שלף 1,054 מ"ר.

10. השומה **עקרונות, גורמים ושיקולים בעיצוב חוות הדעת**

- 10.1. גישת השוק – השוואה לעסקאות מכר בסביבה והתאמתן לנכס הנישום.
- 10.2. גישת השווי השיווי – בהיעדר נתונים על עסקאות מגרשי בנייה ו/או זכויות בנייה, חושב שווי הנ"ל בשיטת החליצה, ע"י הפחתת עלויות בנייה וריווח יזמי, משווי שטחי מגורים בנויים, וייחוס היתרה לשווי רכיב הקרקע.
- 10.3. הסביבה – שכונת מגורים וותיקה ויוקרתית, הנהנית ממוניטין רב שנים ומביקוש רב.
- 10.4. מיקום הבניין בסביבה – רחוב אבן עזרא ממוקם בליבת השכונה.
- 10.5. הבניין – בניין מגורים אשר נבנה ככל הנראה בשנות העשרים של המאה הקודמת ואשר הוסב ברבות השנים לבית אבות ובהמשך למלונית.
- 10.6. יוטעם, כי במצבו הנוכחי, **הבניין טפל לקרקע**, והבינוי הקיים אינו תורם לשווי המקרקעין.
- על רוכש פוטנציאלי, אשר ירצה להסב את הבניין למגורים, יהא להרוס את כלל חלקי הפנים של הבניין, ולבנותם מחדש (לרבות: התאמת צנרת מים ודלוחין ליח"ד המתוכננת, החלפת צנרת חשמל ועוד), או לחילופין להרוס את כלל הבניין ולבנות אחר תחתיו.
- 10.7. גישת השימוש היעיל והטוב (highest & best use) – השימוש היעיל והטוב אשר יש בו כדי למקסם את שווי המקרקעין, הנו מגורים.
- 10.8. פרטי הזכויות – בעלות.
- 10.9. פרטי הזכויות – היות ומדובר על מכירת הנכס בשלמותו, או לחילופין, פירוק שיתוף בו ירכוש אחד השותפים את חלקי חבריו, לא חושבה הפחתה בגין בעלות משותפת ("מושעא").



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

10.10. פרטי הזכויות – הונח כי אין מניעה למחוק את רישום החכירה הראשית בספרי המקרקעין, באשר פג תוקפה זה מכבר, והנכס מוחזק כיום בידי שוכרים, מטעם הבעלים הרשומים.

10.11. פרטי הזכויות – המקרקעין מושכרים כיום בשכירות חופשית, לצורך הפעלת מלונות, ואין כל מניעה משפטית לפנות את המושכר בתום הסכם השכירות.

10.12. פרטי התכנון – לאחר בחינה הובהר, כי ברירת המחדל התכנונית באה בגדרי תכנית 9988 האמורה, מכוחה ניתן לבנות בהיקף של כ- 1,054 מ"ר.

10.13. היטל השבחה – בהתאם להחלטת בית המשפט, על השמאי "לשום את שווי המקרקעין נשוא התביעה". היות והיטל השבחה (כגון: בגין תכנית 9988), ככל שיחול, יחול על המוכרים, הרי שאין בו כדי להשפיע על שווי הנכס המוצע למכירה.

10.14. להלן מסד נתוני השוואה בבסיס השומה:

תאריך עסקה	גוש / חלקה	כתובת הנכס		קומה	שטח היחידה	מספר חדרים	מחיר עסקה	שווי מ"ר	חריג
		רחוב	מס'						
21/03/2023	30038/31/14	אבן עזרא	19	4	125	4	10,305,983 ₪	82,448 ₪	!
23/04/2023	30038/31/12	אבן עזרא	19	4	101	3	7,640,880 ₪	75,652 ₪	
23/04/2023	30038/31/13	אבן עזרא	19	4	101	3	7,602,880 ₪	75,276 ₪	
17/05/2023	30038/129/5	רמב"ם	40	1	63	3	2,900,000 ₪	46,032 ₪	!
25/05/2023	30038/207/7	אבן שפרוט	22	3	76	5	4,800,000 ₪	63,158 ₪	
01/06/2023	30038/122/5	רשב"א	21	3	97	4	4,600,000 ₪	47,423 ₪	!
03/11/2023	30038/137/12	אבן גבירול	10	3	66	3	3,500,000 ₪	53,030 ₪	
11/12/2023	30038/26/2	אבן גבירול	9	1	256	6	20,450,000 ₪	79,883 ₪	
12/12/2023	30038/29/5	אלחריזי	7	2	83	3	5,900,000 ₪	71,084 ₪	
24/01/2024	30038/99/3	אברבנאל	31	1	24	2	1,700,000 ₪	70,833 ₪	
ממוצע								66,482 ₪	
ללא חריגים								69,845 ₪	
יזמות								55,876 ₪	
ע. בניה 20,000								35,876 ₪	

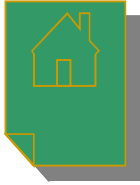
10.15. רכיבי החליצה:

ריווח יזמי: 25% (1/1.25)
עלות בנייה כוללת: 20,000 ₪ למ"ר

10.16. 1,054 מ"ר זכויות בנייה * 35,870 ₪ = 37,800,000 ₪ (במעוגל).

10.17. בחנתי גם את טענת מי מהצדדים, באשר ליישומה של תמ"א 38/2 על גבי שטח המגרש.

קובץ: C:\Users\Kobi\Documents\בורריות\תא\תא 63161-05-22 בר זלצמן נ הקדש אבא ברנבוים\אבן עזרא 20- גילית\אבן עזרא 20.docx
20



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

10.18. בבחינה זו, הסתייעתי בין היתר באמור בתיק התיעוד שנערך ע"י ה"ה זלצמן, ואשר נמסר לעיוני ע"י עו"ד חן אלעזר ביום 15.5.2024.

10.19. ודוק – אמנם בתיק התיעוד נכתב, כי בכוונת בעלי הקרקע לבקש 5.5 קומות במסגרת תמ"א 38/2 (הריסת הבניין ובנייתו מחדש), דא-עקא, בהתאם למידע שנמסר לי ע"י רפרנט התכנון בעיריית ירושלים, ברירת המחל הינה 4 קומות, ובמקרים חריגים יאושרו עד 5 קומות.

10.20. בתחשיב זה, הובא בחשבון כי כיום מהווה הבניין יח"ד אחת והוא אינו מחולק למספר דירות מגורים.

10.21. כן הונח, כי בהינתן שגובה הבניין המקסימלי יעמוד על 5 קומות, ובהתאם לתכנית 9988 גודל יח"ד מירבי יעמוד על 160 מ"ר, צפויות להתאשר בבניין החדש 10 יח"ד.

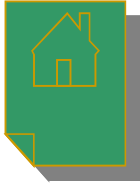
10.22. עוד הונח, כי הריסת הבינוי הקיים והקמת בית מגורים חדש, תכליל את הבינוי החדש בקווי הבניין שנקבעו בסעיף 4.12 (ה) לתקנון תכנית 9988 (6 מ' קו בניין עורפי, 5 מ' קו בניין עורפי ו- 4 מ' קווי בניין צדיים).

10.23. תחשיב סכמתי גס (אשר אינו מתיימר להוות תחשיב אדריכלי), מצביע על היקף זכויות בנייה כדלקמן:

1,054.00	זכויות לפי 9988 :
1	מס' יח"ד קיים :
2	מס' קומות להוספה :
308+13	שטח קומה טיפוסית מורחבת :
312	שטח קומה לפי מגבלת קווי בניין (סכמתי) :
624.00	מס' קומות חדש (2) * שטח קומה טיפוסית מורחבת :
120.00	מס' ממ"ד בהנחה של 10 יח"ד (12 ממ"ר * 10 יח"ד) :
1,798.00	סה"כ :

10.24. בהתאם לאמור, קיימת התכנות תאורטית להגדלת זכויות הבנייה בהיקף של כ- 744 מ"ר, מעבר לאמור בתכנית 9988, אולם כאמור, הנ"ל אינן זכויות מוקנות ותלויות בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בדבר הצורך התכנוני-כלכלי בהגדלה זו.

קובץ C:\Users\Kobi\Documents\בורריות\תא\תא 63161-05-22 בר זלצמן נ הקדש אבא ברנבוים\אבן עזרא 20- גילית\אבן עזרא 20.docx
21



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

10.25. לאור כל האמור, ניתן מקדם 30% לתוספת האמורה, מקדם המגלם את הסיכוי / סיכון באישור הגדלת סל זכויות הבנייה בהתאם לתמ"א 38/2 האמורה.

10.26. 744 מ"ר * 30% מקדם סיכוי/סיכון * 35,870 ₪ למ"ר = 8,000,000 ₪ (במעוגל).

10.27. בהתאם לאמור, שווי המקרקעין:

שווי המקרקעין לפי 9988:	₪ 37,800,000
שווי זכויות תאורטיות לפי תמ"א 38/2:	₪ 8,000,000
סה"כ:	₪ 45,800,000

10.28. הובא בחשבון, כי כיום מושכר הבניין לצורך הפעלת מלונית "בית קטן ברחביה", בתמורה לסך של 60,000 ₪ לחודש שכירות.

10.29. כן הונח, כי הליך הוצאת היתר בנייה יארך כשנתיים ימים, תקופה בה ניתן יהא להנות מתזרים ההכנסות מהשכרת המלונית.

10.30. לאור האמור נערך התחשעב הבא:

שכר דירה	
חודשי:	₪ 60,000
שכר דירה שנתי:	₪ 720,000
מס' שנים:	2
ריבית היוון:	7%
ע.נ.נ:	₪ 634,795

10.31. מכאן, שווי הנכס במצבו להיום, בגבולות הסך של: 46,400,000 ₪ (במעוגל).

10.32. ודוק- בחוות דעת זו הובא בחשבון שיעור מהריבית הגבוה, לעת זו, בגינו נדרש שיעור ריווח יזמי גבוה יותר (עקב הגדלת סיכון השקעת היום)

11. הערכה

לאור כל האמור, הנני להעריך את שווי זכויות הבעלות על המקרקעין, בסך של: 46,400,000 ₪.

(ארבעים ושישה מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים)

יעקב ביר, עו"ד
שמאי מקרקעין
יעקב ביר
עורך דין, שמאי מקרקעין

קובץ: C:\Users\Kobi\Documents\קובץ גילית\אבן עזרא 20.docx
22.05.2016 16:16:22