תאריך עברי : ז' אב, תשפ"ד
תאריך לועזי : 11 אוגוסט, 2024
מס' תיק רמ"י : 10711744א
מספרנו (אופק) : 48188
לקביעת שכ"ט : 15.0

לכבוד :

גב' בתיה אילוז
צוות לקידום עסקאות
מרחב ירושלים
batyai@land.gov.il

מר אסף אשכנזי
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
רח' שמאי 16, ירושלים
asafraa2019@gmail.com

מר מוטי זייד וגב' מורן זייד-זינר
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רח' הבונים 7, רמת גן
moty@motyzaid.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלקה 33 (בשלמות) בגוש 30539, א.ת הר חוצבים, ירושלים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 31.05.2023, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בנייה, בהתאם לחלופות השומה הבאות:

- חלופה 1: שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בהתאם לתב"ע בת/4778.
- חלופה 2: שווי זכויות הבעלות לפי תכנית 101-0600411.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.**

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר אסף אשכנזי, מיום 16.03.2022 , **להלן: "המשיב/ה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס חב' "רפאל מערכות לחימה מתקדמות", באמצעות שומת שמאיי המקרקעין, מר מוטי זייד והגב' מורן זייד-זינר, מיום 17.05.2022, **להלן: "המשיג/ים".**

1.4. בתאריך 18.01.2024 התקיים דיון פרונטלי בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 04.02.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 10.03.2024.

1.5. ביום 05.02.2024 העבירה המשיבה תגובה לתקציר הדיון וכן, עסקות למקומות חניה מדווחות ברשות המיסים; שומה מכרעת בהיטל השבחה מיום 20.07.2021 בנוגע לגוש 30140 חלקה 34, א.ת תלפיות; תקנון תכנית 101-0374207 לחלקה 211 בגוש 30241 (מתחם רד בינת, א.ת הר חוצבים); תחשיב מתוקן המביא בחשבון תוספת בשיעור 2% (על השווי הבנוי) לקומה לקומות 5-8; שומה מכרעת בהיטל השבחה מיום 09.08.2020 בנוגע לחלקה 21 בגוש 30539, א.ת הר חוצבים (חב' מובילאיי).

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

1.6. ביום 22.02.2024 העבירה המשיגה מסמך תגובה לתקציר הדיון ולתגובת המשיבה וכן, שומת היטל השבחה בנכס הנדון; תשריט היתר בניה בנכס הנדון, פרק י"ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי; שומת IFRS בנוגע לחלקה 108 בגוש 30243 בא.ת הר חוצבים; תחשיב עזר שנערך לצורך סבירות.

2. נתוני זיהוי:

חלופה:	חלופה 1	חלופה 2
גוש/ חלקה:	30539/ [2] 33	
מגרש:	61,62 לפי תכנית בת/4778	102 לפי תכנית 101-0600411
שטח הקרקע:	10,393 מ"ר	10,430 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע בייעוד תעשייה עתירת ידע	
מיקום:	רחוב שלמה (מומו) הלוי, א.ת. הר חוצבים, ירושלים	

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ כולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

16.03.2022 – בהתאם לשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 30.07.2024, ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מושא השומה מהווה קרקע בייעוד תעשייה עתירת ידע בא.ת הר חוצבים, הממוקם בצפון-מערב העיר ירושלים, בסמוך לכניסה הראשית לירושלים ממערב, ונהנה מנגישות טובה לצירי תנועה מרכזיים - שד' גולדה מאיר ושד' מנחם בגין, ובקרבת כביש מס' 1.

הר חוצבים הוא פארק תעשיית ההייטק המוביל בירושלים וסביבתה. בפארק פועלות מיטב החברות מהשורה הראשונה של תעשיית ההייטק הישראלית, כגון; מובילאיי, טבע, אינטל, Cisco, IDT, סיסקו מערכות, מעבדות רפא ועוד, לצד חברות הייטק קטנות-בינוניות וסטארט-אפים.

בתוואי שד' גולדה מאיר העובר בסמוך לאזור התעשייה, מתוכנן מקטע "הקו הכחול" של הרכבת הקלה בירושלים וכן, מתוכננת כניסה נוספת באמצעות כביש 22 שעתיד לחבר בין כביש ארצי מס' 9 (קטע מכביש מס' 1), לכביש שד' גולדה מאיר ויהווה את הכניסה הצפונית להר חוצבים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים וביוב.

[2] חלקות ישנות 13 ו-14, אשר אוחדו בהתאם לתכנית 101-0600411 ומהוות כיום את חלקה מס' 33.

6.2. <u>הנכס</u>:

מושא השומה מהווה חטיבת קרקע ביעוד תעשייה עתירת ידע הממוקמת בדרום אזור התעשייה הר חוצבים, בפינת הרחובות גולדה מאיר מדרום ושלמה הלוי ממערב.

צורת המגרש רגולרית (דמוית מקבילית) מאורכת, בעלת קצה קטום מצפון מערב. טופוגרפית הקרקע משופעת מכיוון מזרח למערב ופני הקרקע בחזיתו המזרחית פונה לשדרות חוצבים.

בהתאם לחלופה 1 הנכס הנדון מהווה שני מגרשים בשטח[3] כולל של 10,393 מ״ר (מגרש 61 בשטח 4,509 מ״ר, מגרש 62 בשטח 5,884 מ״ר לפי תכנית בת/4778), בהתאם לחלופה 2 הנכס הנדון מהווה מגרש מאוחד בשטח 10,430 מ״ר (מגרש 102 לפי תכנית 101-0600411).

להלן גבולות החלקה:

צפון : כביש גישה ומעברו מגרש לתע״י (חלקה 25);
מערב : חזית לרח׳ שלמה הלוי ומעברו מתחם ״מובילאיי״ (חלקה 31);
דרום : רצועה צרה של שצ״פ ומעברו שדרות גולדה מאיר ;
מזרח : בניין גט״י ירושלים- (חלקה 211).

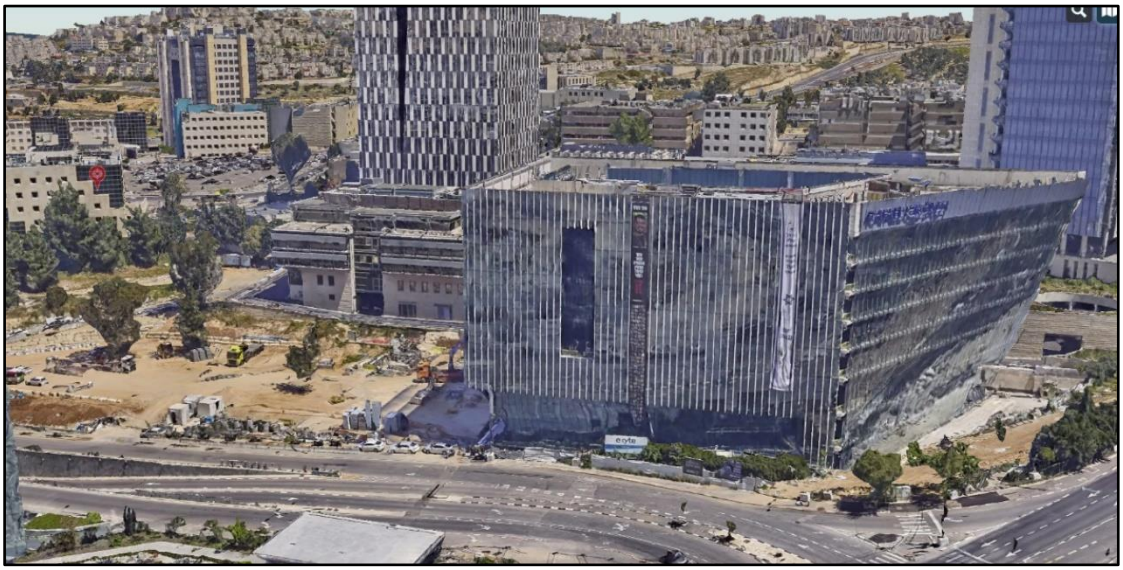
נכון למועד הביקור בנכס, הקמת המבנה בחלק הדרומי של החלקה בשלבי סיום ומתבצעות בו עבודות גמר, חזיתות המבנה קירות מסך זכוכית וצורתו טרפז הכולל פטיו פנימי. החלק הצפוני של החלקה משמש כשטח התארגנות ומתבצעות בו עבודות פיתוח.

<u>סימון המגרש ע״ג תצ״א (GIS ירושלים)</u>



[3] שטח המגרש בהתאם להזמנת שומה ותשריט רמ״י.

מושא השומה - מבט מכיוון דרום-מערב (מערכת SIMPLEX)



מושא השומה מיום הביקור בנכס - מבט מכיוון מערב (רח' שלמה הלוי)





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. חוזה פיתוח:

הוצג בפניי חוזה פיתוח שנחתם ביום 24.01.2018 בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין "רפאל מערכות לחימה מתקדמות", ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש / חלקה:	חלקות 13 ו-14 (בשלמות) בגוש 30539
שטח:	10,430 מ"ר
מגרש:	מס' 61 ו-62 לפי תכנית מפורטת בת/4778
מקום:	ירושלים
מטרת החכירה:	הקמת מפעל עתיר ידע
קיבולת הבניה:	27,280 מ"ר מבונים (15,590 מ"ר עיקרי + 11,690 מ"ר שירות)
היעוד:	תעשיה מיוחדת לפי תכנית בת/4778
תקופת הפיתוח:	48 שנים, החל מיום החל מיום אישור העסקה ועד ליום 13.07.2021
תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה

7.2. תוספת להסכם פיתוח:

הוצגה בפני תוספת להסכם פיתוח[4] מתאריך 27.04.2022 בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין "רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ" (החוכרת), ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש / חלקה:	גוש 30539 חלקות 13-14
שטח:	10,430 מ"ר
מגרש:	מס' 102 לפי תכנית מפורטת 101-0600411
מקום:	ירושלים
מטרת החכירה:	הקמת מפעל עתיר ידע
קיבולת הבניה:	37,980 מר"מ
היעוד:	תעשיה עתירת ידע
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 13.07.2017 ועד ליום 12.07.2066
תק' חכירה נוספת:	0 שנים מתום תקופת החכירה

7.3. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) ירושלים לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 15.05.2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום[5]:	גוש 30539 חלקה 33
שטח רשום:	10,430 מ"ר
רשות:	עיריית ירושלים

[4] תוספת להסכם מתאריך 24.01.2018.

[5] המספרים הישנים של החלקה: 30539/13-14.

בעלי זכויות: רשות הפיתוח (5,950/10,430), מדינת ישראל (4,480/10,430)

הערות: הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, הערה בגין זיקת הנאה

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

8.1 תכנית בת/4778, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 בתאריך 11.02.1997

מטרת התכנית היא, בין היתר, הרחבת אזור התעשיה הר חוצבים, תוך שינויים במערך ייעודי הקרקע משמורת טבע לאזור תעשיה מיוחד, שטחים פתוחים וציבוריים, דרכים ועוד, תוך קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

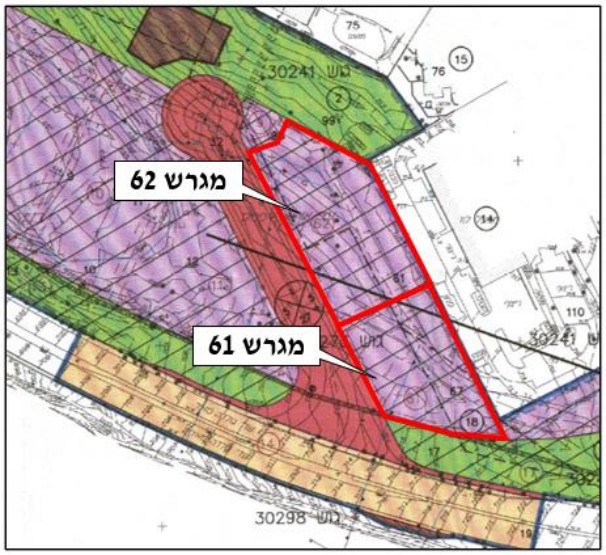
עפ"י תשריט התכנית, המגרש הנדון מסומן כמגרשים מספר 61-62 ומסווג בייעוד "אזור תעשיה מיוחד" (צבע סגול עם קוים אלכסוניים), בו יותרו שימושים בהתאם להוראות תכנית מתאר בכפוף למגבלות הבאות: לא תותר תעשיה כימית/פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, לא תותר תעשיה הפולטת מזהמים, לא יותרו תחנות כוח, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, לא יותר מפעל שיגרום בשעות הלילה למפלס רעש העולה על 30 dba ובשעות היום למפלס רעש העולה על 40 dba בבניין המגורים הקרוב ביותר.

מספר הקומות המירבי יהא 4 קומות. הגובה המירבי לא יעלה על 16 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים לבניין ועד לפני הגג העליונים. חניה בהתאם לתקן.

להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות	שירות			
61	4,509	6,764	1,960	3,380	11,834	4	-
62	5,884	8,826	2,207	4,413	15,446		
סה"כ	10,393	15,590	4,167	7,793	27,280		

סימון המגרשים על רקע תשריט תכנית בת/4778



8.2. <u>תכנית מספר 101-0600411, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 8515 בתאריך 12.11.2019</u>

תכנית מפורטת עבור מתחם רפאל; מטרתה איחוד חלקות 13 ו-14 בגוש 30539 והקמת בנין חדש למשרדים ומעבדות עבור חברת רפאל, תוך הגדלת מספר הקומות המירבי ל-8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ותוספת שטחי שירות תת קרקעיים.

התכנית משנה את מושא השומה מייעוד "אזור תעשיה מיוחד" לייעוד תעשייה עתירת ידע בכפוף למגבלות החלות בתכנית בת/4778.

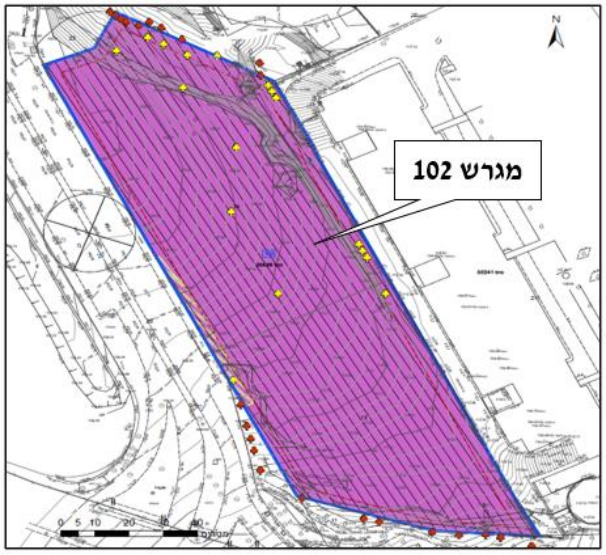
התכנית מבטלת את הוראות הבינוי בתחום תאי שטח 61, 62 עפ"י תכנית בת/4778 ובמקומו תותר הקמת בנין חדש בחלקו הדרומי של תא שטח מס' 102.

תכסית הבניה במפלס הקרקע תהיה עד 60%, תותר הקמת גלריות בקומות הכניסה ובקומות הטכניות. הגלריות לא יחושבו במניין מספר הקומות. גובה קומה טיפוסית מעל מפלס הקומה הקובעת לא יעלה על 6 מ'. תותר חניה עילית בחלקו הצפוני של המגרש, משולבת בגינון ובפיתוח סביבתי.

<u>להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:</u>

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)			קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות	שירות		
102	10,430	15,590	4,167	18,223	8	4

<u>סימון המגרש על רקע תשריט תכנית 101-0600411</u>



<u>מאזן חניה מתכנית 101-0600411</u>

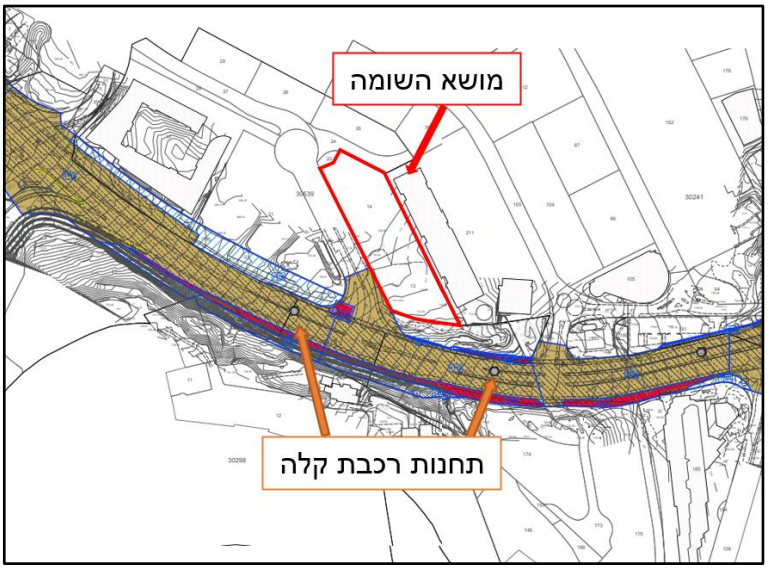
תקן חניה

שימוש קרקע	כמות יח"ד/ מ"ר עיקרי	תקן				דרישת חניה			
		פרטי	תפעולי	אופניים	אופנועים	פרטי	תפעולי	אופניים	אופנועים
תעשייה עתירת ידע	15,600 מ"ר	X<10000 1:35 X>10000 1:35	X<10000 1:1000 X>10000 1:2000	1:250	1:200	446	13	63	78
סה"כ	15,600 מ"ר					446	13	63	78

8.3. <u>תכנית מספר 101-0178129 ("הקו הכחול"), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7908 בתאריך 9.08.2018</u>

הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים מהווה חלק ממערך התחבורה העירוני של העיר ירושלים ושל מערך הרכבת הקלה אשר אושר במסגרת תמ"מ 29/1. התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו הכחול של הרכבת הקלה לרבות מיקום תחנות עיליות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים שנועדו להפעלתה. הקו המתוכנן נועד לחבר את שכונת רמות, הממוקמת בצפון העיר, עם מרכז העיר.

<u>סימון המגרש על רקע תשריט התכנית</u>

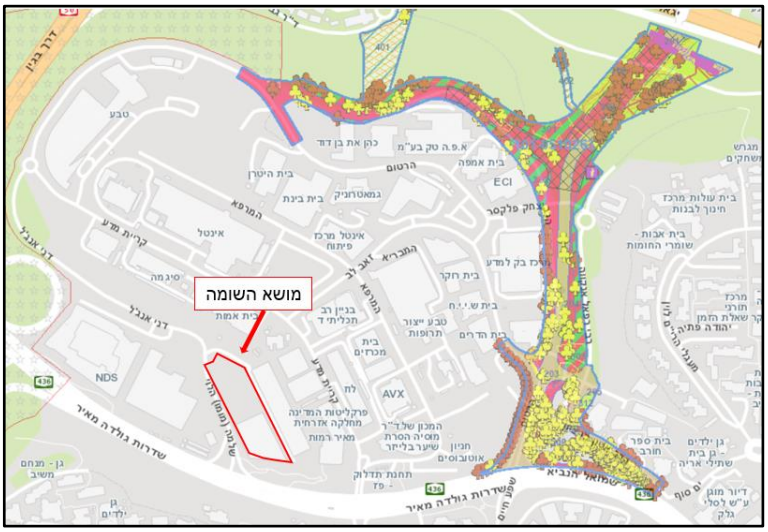


8.4. <u>תכנית מספר 101-0510263 (כביש 22), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 10131 בתאריך 13.01.2022</u>

הקמת דרך חדשה שתחבר בין כביש 9 ארצי (יגאל ידין) לכביש גולדה, כולל גשר מעל נחל צופים. והקמת מבנים למטרות ציבור ותחבורה בסמוך לכביש גולדה.

התכנית מסדירה את המחלף שבין רמת שלמה לכיוון דרום באמצעות גשר וכביש שמתחבר לדרך גולדה מאיר בנוסף ליצירת כניסה צפונית חדשה לאזה"ת. החיבור החדש ישפר את הנגישות בין שכונות המגורים שסביבו ואת הנגישות לאזה"ת.

<u>תשריט התוכנית ע"ג המפה (GovMap)</u>



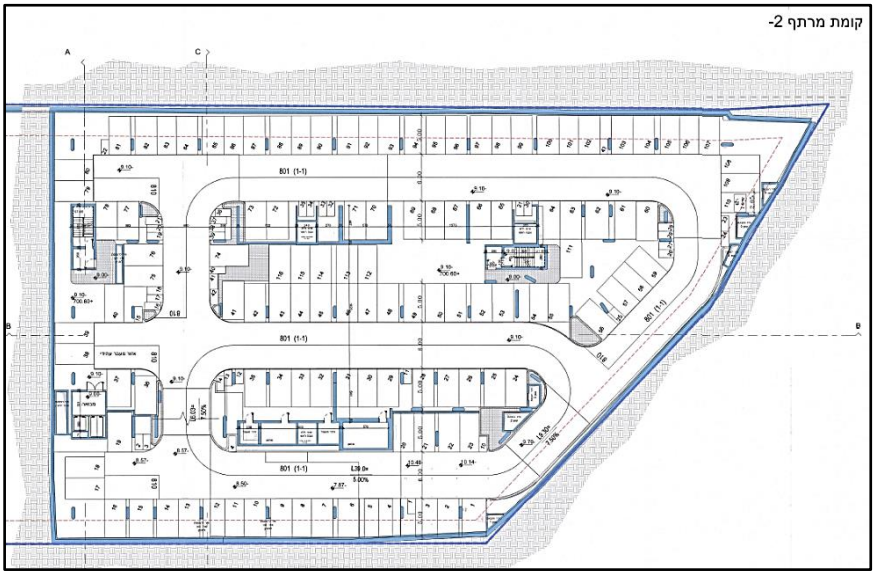
8.5. <u>היתר בנייה מספר 116974 מתאריך 31.03.2022, מס' תיק בניין 2018/0496.01 :</u>

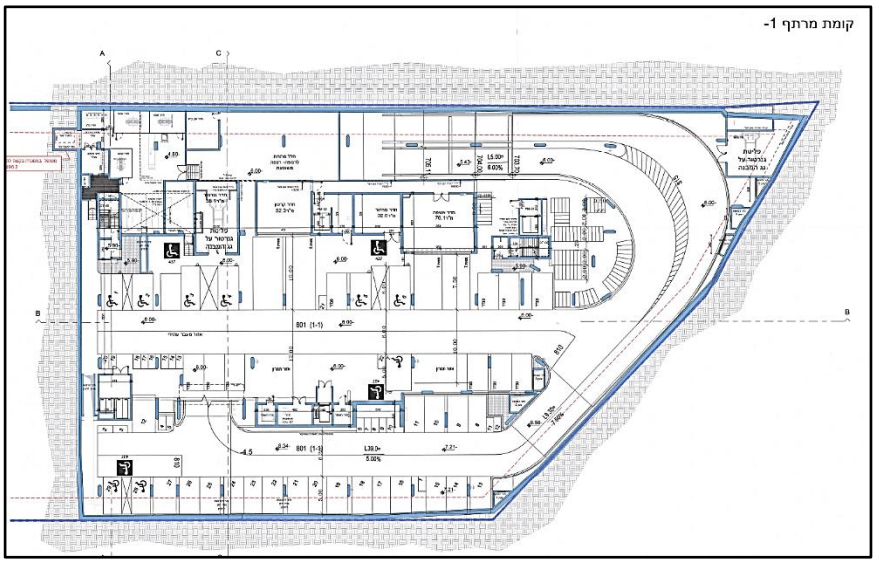
מעיון באתר ההנדסי של עיריית ירושלים אותר היתר בנייה חתום עבור בניית ארבע קומות מרתפים למתחם רפאל בהר חוצבים. זאת בהתבסס על זכויות הבנייה עפ"י תכנית 101-0600411.

היקף הבינוי עפ"י התוכנית המבוקשת הוא 16,896 מ"ר, כדלהלן :

קומה	שטחים למטרות שירות (מ"ר)					
	מערכות טכניות ומתקני שירות	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ	הורדות	סה"כ הורדות
-4	62.81	3,964.13	72.28	4,099.22	43.19	43.19
-3	62.44	4,188.41	61.40	4,312.25	55.40	55.40
-2	55.44	4,169.51	61.14	4,286.09	80.71	80.71
-1	596.46	3,505.47	96.51	4,198.44	168.47	168.47
סה"כ	**777.15**	**15,827.52**	**291.33**	**16,896.00**	**347.77**	**347.77**

<u>חלק מתשריט הבקשה להיתר בניה :</u>





8.6. <u>בקשה להיתר בנייה מס' 117632 מתאריך 30.10.2022, מס' תיק בניין 2018/0496.02:</u>

מעיון באתר ההנדסי של עיריית ירושלים אותר היתר בנייה חתום עבור בניין חדש במתחם רפאל בהר חוצבים ללא קומות מרתף (מרתף אושר בבקשה קודמת). זאת בהתבסס על זכויות הבנייה עפ"י תכנית 101-0600411.

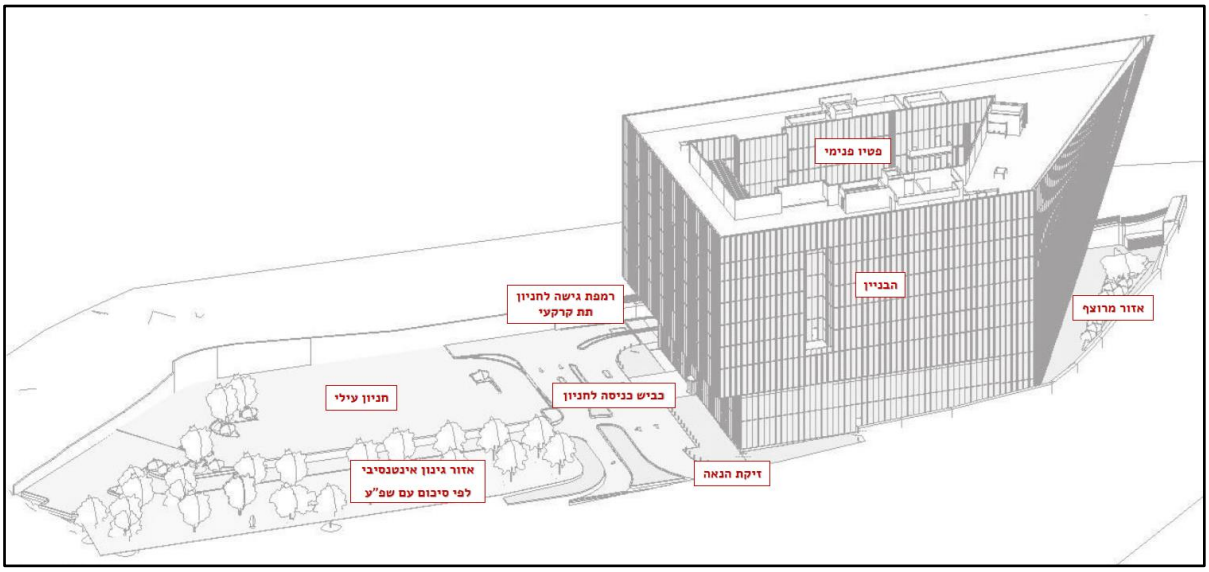
היקף הבינוי עפ"י התוכנית המבוקשת הינה 19,481.73 מ"ר בחלוקה לשטחים עיקריים בסך 15,589.55 מ"ר ושטחי שירות בסך 3,892.18 מ"ר, עבור 7 קומות מעל קומת קרקע, כלהלן:

קומה	שטחים למטרות עיקריות (מ"ר)	שטחים למטרות שירות (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	אחר			
		מרחב מוגן מוסדי	מערכות טכניות ומתקני שירות	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ		בריכה פרטית לא מקורה	ריצוף גינה	הורדה	סה"כ הורדות
קרקע	2,010.88	71.84	104.51	349.68	526.03	2,536.91			134.67	134.67
א	1,465.27	67.78	21.63	396.33	485.74	1,951.01	154.65	687.61	335.18	1,177.44
ב	1,985.34	67.33	21.51	317.65	406.49	2,391.83			979.81	979.81
ג	1,996.01	67.73	21.71	333.06	422.50	2,418.51			994.50	994.50
ד	2,002.57	67.73	21.71	333.68	423.12	2,425.69			1,016.38	1,016.38
ה	2,034.00	67.73	21.92	344.75	434.40	2,468.40			1,006.18	1,006.18
ו	2,060.42	67.71	21.97	343.68	433.36	2,493.78			1,008.78	1,008.78
ז	2,035.06	67.73	21.62	409.53	498.88	2,533.94			996.90	996.90
גג			196.58	65.08	261.66	261.66				
סה"כ	**15,589.55**	**545.58**	**453.16**	**2,893.44**	**3,892.18**	**19,481.73**	**154.65**	**687.61**	**6,472.40**	**7,314.66**

<u>חלק מתשריט הבקשה להיתר בניה:</u>



הדמיה מנספח תכנון נופי להיתר



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בשומות הצדדים:

חלופה		שומת המשיב	שומת המשיג
חלופה 1:	שווי הזכויות בהתאם לתוכנית בת/4778	₪ 49,370,000	₪ 40,460,595
חלופה 2:	שווי הזכויות בהתאם לתוכנית 101-0600411	₪ 56,670,000	₪ 40,086,675

9.2 סיכום שומת המשיב[6]:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

- תעשיה עתירת ידע:

ערכי הבסיס לתעשיה עתירת ידע נקבעו בגישת היוון הכנסות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע, זאת בהתבסס על שומת IFRS מיום 11.01.2018 למגרש למבנה משרדים בגט"י בא.ת הר חוצבים, כלהלן:

בניין	שימוש	שטח ברוטו מושכר	יחס ברוטו נטו	שיעור תפוסה	דמ"ש ממוצעים למ"ר
B	משרדים/תע"י	20,555 מ"ר	15%	94%	₪ 63.5
C+D		21,089 מ"ר	נמוך מ-25%	100%	₪ 64

דמ"ש ממוצעים בבניין B הינם בהתאם להסכמי שכירות לתקופה של 4-5 שנים עם אופציה להארכה. לחברת אומירקס המשכירה 12,500 מ"ר מתוך השטח להשכרה עודכנו דמי השכירות המשולמים על ידה בטווח של 60-70 ₪/מ"ר.

לאור האמור לעיל, יובא בחשבון דמ"ש למ"ר בייעוד משרדים/תע"י ברמת מעטפת בסך של 65 ₪ במבנה משרדים עם תקן מופחת (לאחר הפחתה של 2.5% מדמ"ש בסיסיים).

[6] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

לאחר היוון הכנסות (7.3%), ניכוי רווח יזמי (1.2) והפחתת עלות בנייה (6,000 ₪), מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 2,900 ₪ ללא מע״מ כולל פיתוח.

לשם בקרה, הביא שמאי המשיבה נתוני סקרים של חברת נת״מ, הכרעות בהשגות ראשונות וכן ניתוח מכרז רמ״י מס׳ ים/435/2018 מתאריך 14.06.2020, כלהלן;

- בהתאם לסקרי דמ״ש של חברת נת״מ מהשנים 2019-2021 למשרדים CLASS A בגמר מלא ברמה סטנדרטית (המוערכת ב-2,500 ₪), עולה כי דמ״ש למ״ר הינו בטווח שבין 74-83 ₪.
- הכרעות שונות לשווי מ״ר מבונה תעשיה עתירת ידע, באזור התעשיה הר חוצבים, כלהלן:

מקור	מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
שומה מכרעת	21.07.2018	30539/21	2,225 ₪
שומה מכרעת	24.04.2018	30241/211	2,100 ₪
השגה ראשונה	23.01.2017	30243/192	2,450 ₪
ועדת השגות	23.01.2017	30243/192	2,461 ₪
שומה מכרעת	14.01.2017	30241/105	2,450 ₪

- <u>שווי מקום חניה:</u>

- דמ״ש חודשי למקום חניה תת״ק נקבע בהסתמך על גישת ההשוואה, זאת בהתבסס על סקר מחירים שערך שמאי המשיבה וכן סקר מחירים שנערך בשומה מכרעת מיום 9.08.2020 בגו״ח 30539/21 המציג שווי בגבולות 500 ₪.
- הוצגו נתונים לקביעת גובה עלות עודפת למקומות חניה תת״ק, זאת בהתבסס על הכרעות שונות, כלהלן;

מקור	מועד קובע	גו"ח	שווי מקום חניה	עלות מקום חניה	עלות עודפת
שומה מכרעת מיום 9.08.2020	21.07.2018	30539/21	82,000 ₪	120,000 ₪	38,000 ₪
הכרעה בהשגה ראשונה מיום 9.07.2019	23.01.2017	30243/192	52,500 ₪	94,000 ₪	41,500 ₪
החלטת ועדת השגות מיום 9.06.2021	23.01.2017	30243/192	52,500 ₪	94,150 ₪	41,650 ₪

- <u>תחשיב שווי מקום חניה ועלות עודפת:</u>

תחשיב	מקדם	שווי
דמ"ש חודשיים מינימליים לחניה ת"ק		500 ₪
בתוספת לקוחות מזדמנים	1.2	600 ₪
רווח תפעולי	0.8	480 ₪
שווי חניה ת"ק במעוגל	0.073	78,900 ₪
עלות הקמה לחניה תת"ק ודיפון	3,000 ₪	105,000 ₪
עלות עודפת למקום חניה ת"ק		**26,100 ₪ -**
שווי מקום חניה עילית - 55,000 ש"ח		

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שיעור התשואה להיוון דמי השכירות נערך בהתאם לשיעור התשואה בסקירת השמ״ר למחצית הראשונה של שנת 2021 (6.8%) בתוספת סיכון של 0.5% הנובע מהיצע המשרדים הקיים, וכן מהגבלת השימושים והסחירות.
- חילוץ שווי קרקע – רווח יזמי: 20%; עלות בנייה לרמת מעטפת: 6,000 ₪.
- בקביעת השווי למשרדים בתקן חניה מצומצם הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 2.5% ביחס לדמ״ש למשרדים בתקן מלא, בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 9.06.2021 בגו״ח 30243/192 בא.ת הר חוצבים.
- הובאו בחשבון השטחים העיקריים ושטחי שירות עילי סחיר במקדם 1. סה״כ 19,757 מ״ר אקוו׳.

- הובאה בחשבון הפחתה לגודל במקדם 0.9.
- שטח מקום חניה ת"ק – 35 מ"ר. מס' מקומות החניה חושב בהתאם לתקן חניה בעיר ירושלים 5166 א'+ב' – תקן מופחת לתע"י (50% מתקן רגיל).
- בחלופת השווי לפי תכנית בת/4778 - הונח כי כ-80% מהחניות בהתאם לתקן חניה, יהיו תת"ק (199 חניות) והיתרה 20% חניות עיליות (50 חניות).

9.2.3. תחשיב השומה:

9.2.3.1. תחשיב עלות פתרון חניה בהתחשב במאזן חניה לפי תקן חניה 5166 א'+ב' – תקן מופחת לתע"י:

ייעוד	שטח עיקרי במ"ר	תקן חניה למ"ר	תכנית בת/4778	תכנית 101-0600411
			מס' חניות נדרשות	
חניה פרטית תעשיה עתירת ידע	15,600	1:70	223	
חניה תפעולית[7] לתע"י לשטח עד 10,000 מ"ר	10,000	1:1,000	10	
חניה תפעולית לתע"י לשטח מעל 10,000 מ"ר	5,600	1:2,000	3	
סה"כ חניות נדרשות			249	
סה"כ חניות עיליות			[8]50	[9]150
סה"כ חניות ת"ק			199	99
עלות עודפת בהקמת חניות ת"ק		- ₪ 26,100	- ₪ 5,193,900	- ₪ 2,583,900
שווי חניות עילית		₪ 55,000	₪ 2,750,000	₪ 8,250,000
סה"כ שווי מרכיב החניה ת"ק + עילית			**- ₪ 2,443,900**	**₪ 5,666,100**

9.2.3.2. תחשיב עלות פתרון חניה (תקן מצומצם):

תכנית	בת/4778	101-0600411
עיקרי + שירות עילי	19,757 מ"ר	
קומות	4	8
שטח ממוצע לקומה	4,939 מ"ר	2,470 מ"ר
שטח מגרש	10,393 מ"ר	10,430 מ"ר
יתרת שטח הקרקע	5,454 מ"ר	7,960 מ"ר
אחוז תכסית שהתקבל	48%	24%
שטח הקרקע שמתפנה לחניה	2,507 מ"ר	
שטח מקום חניה עילי	25 מ"ר	
חניות עיליות נוספות בתכנית 101-0600411	**100**	

9.2.3.3. תחשיב שווי הקרקע

חלופות	חלופה 1 תב"ע בת/4778	חלופה 2 תב"ע 101-0600411
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,900	
שטח אקוו'	19,757 מ"ר	
שווי ביניים	₪ 57,295,300	
סה"כ שווי מרכיב החניה ת"ק + עילית	- ₪ 2,443,900	₪ 5,666,100
התאמה לגודל והיקף	0.9	
שווי הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 49,370,000**	**56,670,000**

[7] מקום חניה תפעולית = 2 מקומות חניה פרטית.
[8] הונח 20% חניות עיליות מסך החניות הנדרשות.
[9] תוספת של 100 מקומות חניה עיליים בהתאם לתחשיב בסעיף 9.2.3.3.

9.3. סיכום שומת המשיג[10]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- תעשיה עתירת ידע:

אומצו ערכי השווי בשומת רמ"י בסך 2,900 ₪/למ"ר מבונה, כולל פיתוח וללא מע"מ.
לצורך בחינת הסבירות הוצגו דמ"ש מוצעים/בפועל למשרדים בסביבת הנכס וכן, ערכי בסיס שנקבעו בערכאות שונות, שומת IFRS ועסקות מכר והיצע למשרדים, כלהלן:

- ערכי שווי למשרדים כפי שנקבעו בשומות מכריעות בהיטל השבחה/ועדת השגות שנערכו בא.ת הר חוצבים:

הערכאה	מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה ברוטו משרדים/תעשיה	יחס ברוטו נטו
שמאי מכריע תמיר שדה	21.07.2018	30539/21	2,225 ₪	16%
שמאי מכריע בועז קוט	24.04.2018	30241/211	2,100 ₪	20%
שמאי מכריע שלמה יפה	14.01.2017	30241/105	2,450 ₪	לא צוין
ועדת השגות	23.01.2017	30243/192	2,450 ₪	-

- הוצגו 6 מחירי היצע באתר "יד 2", למשרדים בא.ת הר חוצבים בשטחים שונים, המצביעים על דמ"ש בטווח שבין 50 ₪ - 80 ₪ למ"ר בנוי.
- בהתאם לשומת IFRS שפורסמה בינואר 2016, עולה כי בפרויקט הר חוצבים הושכרו כ-1,180 מ"ר בתחילת 2015 תמורת דמ"ש של כ- 67 ₪/מ"ר.
- הוצגה כתבה בגלובס הבוחנת את מחירי דמי השכירות החודשיים למשרדים בא.ת הר חוצבים לשנת 2021 – דמ"ש 86 ₪/מ"ר בנוי, דמי ניהול 18.6 ₪/מ"ר, דמ"ש למקום חניה 560 ₪.
- סקר חברת נת"מ מהשנים 2020-2021 למשרדים CLASS A מצביע על דמ"ש למ"ר בנוי בטווח שבין 74-83 ₪.
- סקר חברת נת"מ משנת 2019 למשרדים CLASS A מצביע על דמ"ש למשרדים בסך 76 ₪/מ"ר בנוי בממוצע.

- מקומות חניה:

שווי מקום חניה ועלותה העודפת נקבעו בגישת היוון הכנסות בהסתמך על סקר שוק, וערכאות שונות.

- עלות עודפת למקומות חניה תת"ק בהתבסס על ערכאות שונות, כלהלן;

מקור	מועד קובע	גו"ח	שווי מקום חניה	עלות מקום חניה	עלות עודפת
שומה מכרעת מיום 9.08.2020	21.07.2018	30539/21	82,000 ₪	120,000 ₪	38,000 ₪
הכרעה בהשגה ראשונה מיום 9.07.2019	23.01.2017	30243/192	52,500 ₪	94,000 ₪	41,500 ₪
החלטת ועדת השגות מיום 9.06.2021	23.01.2017	30243/192	52,500 ₪	94,150 ₪	41,650 ₪
הכרעה בהשגה ראשונה במושא השומה מיום 17.05.2018	11.09.2016	30539/13-14	60,000 ₪	98,000 ₪	38,000 ₪

- החלטת ועדת השגות מיום 9.06.2021, בגו"ח 30243/192, למועד קובע 23.01.2017, קבעה שווי מקום חניה עילי בסך 40,500 ₪.
- בהתאם לשומת IFRS שפורסמה בינואר 2016, עולה כי בפרויקט הר חוצבים הושכרו כ-300 מקומות חניה בשנת 2014 בדמ"ש של 410-520 ₪ למקום חניה.

[10] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

- סקר חברת נת"מ מהשנים 2020-2021 למשרדים CLASS A מצביע על דמ"ש למקום חניה בגבולות 575 ₪.
- סקר חברת נת"מ משנת 2019 למשרדים CLASS A מצביע על דמ"ש למקום חניה בגבולות 520 ₪.

- <u>תחשיב עלות עודפת למקום חניה</u>:

דמ"ש חודשיים מינימליים לחניה ת"ק[11]			580 ₪
רווח תפעולי		0.8	464 ₪
שווי מקום חניה ת"ק		0.073	76,274 ₪
שווי מקום חניה ת"ק, במעוגל			80,000 ₪
עלות הקמה לחניה ת"ק + דיפון עפ"י מחירון דקל			2,955- ₪
תוספת עבור חניון בחציבה כדוגמת ירושלים (עפ"י מחירון)			93- ₪
עלות חניה ת"ק – הוצאות ישירות			3,048- ₪
תוספת עלות עקיפה 20% בניכוי הפחתה לגודל[12] 5%		1.15	3,505- ₪
שטח חניה ת"ק[13]	35 מ"ר		40 מ"ר
עלות הקמה	122,682- ₪		140,208- ₪
עלות עודפת חניה ת"ק	42,682- ₪		60,208- ₪
עלות עודפת חניה ת"ק, במעוגל	42,600- ₪		60,200- ₪

בהתבסס על מכלול הנתונים הנ"ל, נקבעו ערכי השווי הבאים:

מרכיב	ערכים בשומה זו	הערות
משרדים – שווי מ"ר מבונה	2,900 ₪	מאמצים את ערכי הבסיס משומת המשיבה
תרומה חיובית חניה עילית	55,000 ₪	מאמצים נתון זה משמאי המשיבה
עלות עודפת חניה ת"ק	42,600 - ₪	בחלופה של 35 מ"ר למקום חניה
	60,200 - ₪	בחלופה של 40 מ"ר למקום חניה עקב מגבלות תכנון ו-4 מרתפי חניה

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- בקביעת עלות עודפת הובאו בחשבון – דמ"ש מקובל בסביבה: 580 ₪ למקום חניה, שיעור הוצאות[14]: 20%; שיעור היוון 7.3%.
- נותחו 2 אפשרויות לתחשיב עלות עודפת; 35 מ"ר למקום חניה בהתאם לשומת רמ"י ו-40 מ"ר בהתאם למדידה בפועל.
- שווי מ"ר מבונה למשרדים – נקבע בהתאם לתחשיב בשומת המשיב, בשווי 2,900 ₪.
- שווי מקום חניה עילית – נקבע בהתאם לתחשיב בשומת המשיב, בשווי 55,000 ₪.
- תקן חניה חושב בהתאם לתקן מלא, כפי שניתן לראות מהיתר הבניה למרתפים בו נוצלו מרבית זכויות הבנייה התת קרקעיות, קרי, 446 חניות ת"ק (35 מ"ר מקום חניה / 7,793 מ"ר שטחים לחניה ת"ק לפי היתר).
- מס' חניות עיליות נקבעו בחלופה 1 - בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה בנכס הנדון מיום 11.09.2016, בסך 44 חניות; בחלופה 2 – לפי המתכונן בפועל כפי שעולה מהבקשה להיתר בניה, בסך 102 חניות.
- בחישוב השטח האקווי נלקחו השטחים העיקריים ושטחי השירות במקדם 1. סה"כ 19,757 מ"ר אקווי.

---

[11] חניון לשימוש בלעדי של חברת "רפאל". לא יופעל במקום חניון ציבורי, על כן אין לקוחות מזדמנים.

[12] ניכוי הפחתה לגודל עפ"י ההכרעה קודמת למושא השומה – 10%, במקרה הנדון מדובר בחניון תת"ק מצומצם בקוטרו ועמוק פי 2 מהמקור על כן נלקחה הפחתה של 5% בלבד.

[13] 35 מ"ר למקום חניה בהתאם לשומת רמ"י. 40 מ"ר למקום חניה בהתאם לבקשה להיתר (344 חניות ת"ק / 15,827 שטחי חניה).

[14] בהתאם להכרעה בעניין הנכס הנדון לחניה תת"ק.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

9.3.3.1. <u>תחשיב עלות פתרון חניה:</u>

ייעוד	שטח עיקרי במ"ר	תקן חניה למ"ר	תכנית בת/4778	תכנית 101-0600411
			מס' חניות נדרשות	
חניה פרטית תעשיה עתירת ידע	15,590	1:35	446	
חניה תפעולית[15] לתע"י לשטח עד 10,000 מ"ר	10,000	1:1,000	10	
חניה תפעולית לתע"י לשטח מעל 10,000 מ"ר	5,590	1:2,000	3	
סה"כ חניות פרטיות נדרשות[16]			446	
סה"כ חניות עיליות			44	102
סה"כ חניות ת"ק			402	344
עלות עודפת בהקמת חניה ת"ק			- ₪ 42,100	- ₪ 60,200
סה"כ עלות עודפת בהקמת חניות ת"ק			- ₪ 17,125,200	- ₪ 20,708,800
שווי חניות עילית		₪ 55,000	₪ 2,420,000	₪ 5,610,000
סה"כ שווי מרכיב החניה ת"ק + עילית			**- ₪ 14,705,200**	**- ₪ 15,098,800**

9.3.3.2. <u>תחשיב שווי הקרקע</u>

חלופות	חלופה 1 תב"ע בת/4778	חלופה 2 תב"ע 101-0600411
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,900	
שטח אקוו'	19,757 מ"ר	
שווי ביניים	₪ 57,295,300	
עלות עודפת חניות ת"ק	- ₪ 14,705,200	- ₪ 15,098,800
התאמה לגודל והיקף	0.95	
שווי הקרקע	**₪ 40,460,595**	**40,086,675**

[15] מקום חניה תפעולית = 2 מקומות חניה פרטית.
[16] חניות תפעוליות לא תורמות לשווי והופחתו בשני המצבים.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 18.01.2024:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- <u>גישת השומה</u>:

תכנית 101-0600411 (להלן: "מצב חדש") קודמה ע"י המשיגה (חב' רפאל) ומהווה שיפור תכנוני לתכנית בת/4778 (להלן: "מצב קודם"). במסגרת התכנית החדשה הוגדלו מס' הקומות ובכך גדלה יתרת החצר והוגדלו מספר מקומות החניה העיליות, זאת ללא שינוי בהיקף הזכויות, פרט להגדלת שטחי השירות הת"ק. אנו סבורים כי היתר הבנייה שאושר בקרקע שבנדון משקף שווי שוק ואת השימוש המיטבי בנכס, כמו כן, אנו מוחים על כך שבשומת המשיבה לא ניתנה התייחסות להיתר הבניה ולבינוי בפועל כלל.

- <u>מס' מקומות חניה ת"ק</u>:

אין להביא בחשבון תקן חניה מצומצם המהווה 50% מהתקן המלא, אלא תקן מלא זאת בהתאם לבינוי בפועל כפי שעולה מהיתר הבניה, המשקף את השימוש המיטבי. לאור מצוקת החניה באזור המייצר ביקוש גבוה לחנייה, וצרכי המשיגה לייצר מקומות חניה לעובדיה, מס' מקומות החנייה התת קרקעיים שנבנו בפועל בסך 446 חניות פרטיות ועוד 13 תפעוליות, משקפים תקן מלא ותואמים לנספח התנועה של תכנית 101-0600411.

באשר לטענת שמאי המשיבה להמרת שטחי חניה ת"ק למשרדים לכשיושלם ציר הרק"ל, אין לכך רלוונטיות ואין להביא זאת בחשבון מאחר ובעת מימוש ההמרה רמ"י/הועדה תדרוש תשלום נוסף בגין ההשבחה כנגד שומה עדכנית. אין להביא פוטנציאל עתידי בשומה שבנדון.

- <u>עלות עודפת למקום חניה תת קרקעית</u>:

בשומתנו אימצנו את שווי חניה ת"ק שבשומת המשיבה. המחלוקת העיקרית נובעת מגובה עלות הבנייה לחניה ת"ק בשומת המשיבה שאינו מביא בחשבון העמסת עלויות עקיפות בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים וכן תוספת מקובלת עבור חציבה ודיפון בהתאם למחירון דקל. בנוסף, בהכרעת האגף הקודמת למגרש זה (אופק 31478) חושבה העמסה של עלויות עקיפות על הישירות ויש לשמור על אחידות בין הכרעה הקודמת לזו שבנדון.

יש להדגיש כי בפועל עלות הקמת החניון הת"ק גבוהה הרבה יותר, בין היתר, בשל הצורך בעמידה בתקנים מחמירים ודרישות ביטחוניות הנובע מזהות החוכר (חברת רפאל). בשל העלות הגבוהה במקרה הנדון קל וחומר שלא כלכלי למשיגה לבנות חניות נוספות מעבר להכרחי.

- <u>שטח מקום חניה ת"ק</u>:

במצב החדש יש להביא בחשבון שטח חנייה ת"ק של 40 מ"ר למקום חניה ולא 35 מ"ר, זאת בהתאם לשטח ברוטו לחניה ת"ק בהיתר הבניה. נציין כי בפרק יט' לקווים המנחים שטח ברוטו למקום חניה ת"ק נע בין 35-45 מ"ר והרי שבפועל ישנם חניונים שבהם שטחה ברוטו עומד על 50 מ"ר ויותר.

לשיטתנו, במצב החדש שטח מקום חניה גדול יותר לעומת המצב הקודם מאחר וככול שמגדילים את מספר הקומות של חניון ת"ק, כך גדל שטח מקום חניה וכך גם עלותו. בנוסף, החלקה האי רגולרית מאלצת בינוי חניון עם שטחי פחת רבים שנוצלו בפועל לטובת חניית אופניים/אופנועים.

- מס' מקומות חניה עילית:

במצב החדש יש להביא בחשבון 102 מקומות חניה עיליות, זאת בהתאם להיתר הבנייה המשקף את הניצול המיטבי של יתרת החצר, ולא 150 כפי שמופיע בשומת המשיבה.

במצב הקודם יש להביא בחשבון 44 חניות עיליות בהתאם להכרעת האגף הקודמת בנכס הנדון. לא ברור על בסיס מה קבע שמאי המשיבה 50 חניות עיליות. יש להיצמד למס' החניות שהוסכם בהכרעה הקודמת על שני הצדדים. שווי עלות מקום חניה עילית שנקבע ע"י המשיבה מקובל עלינו.

- העמסת שטחי שירות:

בשומת המשיבה הועמסו כל שטחי השירות. בשומתנו אימצנו קביעה זו, עם זאת אנו סבורים כי יש לבחון מחדש ולהביא בחשבון חלק משטחי השרות, הנ"ל עולה בקנה אחד עם הכרעה בהיטל השבחה של חברת מובליאיי, אותה ציין שמאי המשיבה.

9.4.2. טענות המשיב:

- גישת השומה:

מטרת השומה הינה שווי שוק. השומה נערכת בהתאם לתוכניות מאושרות ולא לפי היתרי בניה או הבנוי בפועל המייצגים ראייה סובייקטיבית וצורך נקודתי של יזם ספציפי. מושא השומה ממוקם בהר חוצבים שהינו אזור מבוקש ע"י חברות ויזמים, ואין בו קרקעות פנויות לשיווק.

כמו כן, לעניין הכרעות קודמות בנכס הנדון שנדונו בערכאות כאלה ואחרות, אין מניעה לסטות מהן, שהרי הן אינן מחייבות ויש לערוך את חוות הדעת באופן אובייקטיבי ונכון למועד הקובע.

- מס' מקומות חניה ת"ק:

המגרש נמצא באזור מוטה תח"צ המאפשר שימוש בתקן חניה מופחת (50%), המהווה שווי שוק אשר רואה לנגד עיניו קונה סביר, ועל פיו נעשה התחשיב. תקן חניה מלא מהווה צורך ספציפי של חברת רפאל (המשיגה), בעוד שהשימוש המיטבי בנכס הוא תקן מופחת.

מעבר לכך, במידה ומביאים בחשבון תקן חניה מלא יש להביא לכך ביטוי בשווי מ"ר מבונה שמוערך כגבוה יותר בהתאם להחלטת ועדת השגות בהר חוצבים (גו"ח 192/30243) מחודש יוני 2021.

לטעמי, מטרת צמצום התכסית במצב החדש הינה פינוי שטח לבניין נוסף, לפיכך ייתכן ומספר החניות המבוקש כעת מביא בחשבון את הצורך העתידי בפתרון חניות לבניין הנוסף.

אציין שבקרקע סמוכה (מתחם "רד בינת"), מומשו מס' חניות לפי תקן מלא וניתנה האפשרות, בעת שיושלם ציר הרק"ל, להמרת שטחי החניה שמעבר לתקן המופחת, לטובת משרדים.

- עלות עודפת למקום חניה תת קרקעית:

האזור ידוע במצוקת החניה שבו ויש קושי באיסוף נתוני השוואה לחניה כיוון שמרבית החניות הינן בשימוש עצמי. על אף, שבשומתי הובא בחשבון שווי חניה ת"ק בסך כ- 80,000 ₪, בהתבסס על סקירה שערכתי באזורים בעלי פעילות עסקית דומה (תלפיות וגבעת שאול), להערכתי, שווי מקום חניה בהר חוצבים הינו בטווח של 120,000-150,000 ₪, בכך עלות הקמת חניה ת"ק מתקזזת עם שוויה. אעביר דיווח על 3 עסקות מכר למקומות

חניה באזורי תעשיה בעיר, על מנת לבחון את סוגית שווי החניות מחדש.

לעניין עלות הקמת חניה ת"ק, אציין את שומתו המכרעת בהיטל השבחה של השמאי המכריע תמיר שדה שנערכה סביב המועד הקובע בשומתנו, במגרש הגובל ממערב למגרש מושא השומה (גו"ח 30539/21 של חברת מובילאיי נכסים), במסגרתה נקבעה עלות בניית חנייה ת"ק בהתאם לחוזה ביצוע בפועל, בסך 3,000 ₪/למ"ר, כפי שנקבע בשומתי.

באשר לעלויות הנלוות שיש להביא בחשבון, מדובר במבנה עם היקף זכויות נרחב ולכן יש הפחתה לגודל בעלות הבניה. בנוסף, העמסת עלויות עקיפות, כפי שמופיעות בקווים המנחים, כוללות אגרות והיטלים אותם אין להביא בחשבון שכן בשומות לרמ"י הם מופחתים בנפרד בנספח הפיתוח לשומה וכן אין להעמיס עלויות שיווק שאינן רלוונטיות לחניה.

לסיכומו של עניין, בתחשיב עלויות הבניה לחניה ת"ק, הפחתה לגודל ותוספת בגין עלויות נלוות מקזזות אחת את השניה (בין 10%-20% לכ"א), בתוספת עלות חציבה ודיפון לעלות הישירה לפי דקל, מתקבלת עלות בניה בסך של כ- 3,000 ₪ שבשומתי.

- <u>שטח מקום חניה תת"ק:</u>

בשומת המשיגים הובא בחשבון במצב הקודם שטח מקום חניה תת"ק של 35 מ"ר ואילו במצב החדש שטח של 40 מ"ר למקום חניה. חוסר האחידות בין שני המצבים יוצר עיוות, יש לקחת שטח אחיד לחניה תת"ק. אציין שבמידה ובתחשיב המשיגים תשמר אחידות בשטח החניה בין שני המצבים, ההפרש בין המצבים שיתקבל, יהיה גבוה מזה שבשומתי.

שטח מקום חנייה של 40 מ"ר בשומת המשיגה, נקבע בהתאם לבינוי בפועל ועפ"י היתר הבניה. מבדיקתי עולה כי שטח זה כולל חניות לאופניים, אופנועים וחניות תפעוליות להן שטחי תמרון. מאחר ואין שוני בין שני מצבי התכנון (כגון היקף בינוי, תקן חניה), יש להביא בחשבון את אותם שטחי חניה ת"ק גם במצב הקודם.

אציין, כי מדובר בחלקה רגולרית כך שאין בעיה לנצל את מס' החניות בשטח של 35 מ"ר ואין רלוונטיות בנושא זה למס' קומות החניון.

- <u>מס' מקומות חניה עילית:</u>

תכנית 101-0600411 מפנה כ- 2.5 דונם קרקע, עליה ניתן לבנות 102 חניות עיליות לפי חישוב של 25 מ"ר לחניה עילית. בפועל, ההיתר לא מנצל את כל השטח לטובת חניות אלא מקצה חלק לשטחי גינון, שצ"פ וכו', כך שהתכנון זה לא בהכרח מהווה את השימוש המיטבי.

- <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

יש להביא בחשבון תוספת שווי לקומות גבוהות שהתווספו לעומת המצב הקודם (8 לעומת 4 קומות), זאת כפי שנקבע בהכרעות שונות של היטל השבחה. במסגרת הזמן להשלמת מסמכים התקבל תחשיב עדכני המבטא תוספת זו.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי, לפיו יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון, לרבות אופן ניתוחם.

ערכי הבסיס לתעשייה עתירת ידע בשומת המשיבה נקבעו בהתבסס על גישת היוון הכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע מדמי שכירות מוצעים/משולמים בפועל במתחם גט"י בא.ת הר חוצבים זאת בהתאם לשומת IFRS מיום 11.01.2018 וכן, בהתאם לסקר דמ"ש למשרדים בא.ת הר חוצבים של חברת נת"מ לשנים 2020-2021.

המשיג מאמץ את ערכי הבסיס שבשומת המשיבה בסך 2,900 ₪/מ"ר, זאת לאחר בחינת סבירות השווי בהתבסס על שומות IFRS למתחם גט"י משנת 2016 ולמבנה ברח' הרטום 17 משנת 2023 בהר חוצבים, סקרי דמ"ש מבוקשים וכן ערכי בסיס שנקבעו בערכאות שונות.

בהעדר השוואה ישירה לקרקע, מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים בקביעת ערכי השווי לתעשייה עתירת ידע, קרי גישת היוון הכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע[17].

באשר לנתוני ההשוואה עליהם אתבסס, בשים לב לכך שא.ת הר חוצבים מתאפיין לרוב בקרקעות לתעשיה/תע"י בהם חברות עושות שימוש עצמי ולא למטרת הקמת נכס מניב להשכרה, מקובלת עליי התבססות הצדדים על נתוני דמי שכירות ממתחם גט"י הסמוך למושא השומה שהינו בין המתחמים הבודדים בהר חוצבים המשווקים שטחי משרדים/תע"י בהיקף גדול לחברות ומשרדי ממשלה שונים ולכן לגביו קיים מידע באשר לגובה דמי שכירות מבוקשים/משולמים בפועל[18]. כמו כן ובשונה מהצדדים, אתבסס על שומת IFRS במתחם גט"י מיום 31.12.2022 הרלוונטית למועד הקובע.

בנוסף, מקובלת עליי הסתמכות המשיגה על דמ"ש מבוקשים בסביבת הנכס הנדון וכן בחינת גובה דמ"ש בהתאם לסקר דמ"ש למשרדים בא.ת הר חוצבים של חברת נת"מ כפי שהוצג בשומות הצדדים.

באשר לערכי השווי שהתקבלו בערכאות שונות בא.ת הר חוצבים, מאחר והם נערכו למועדים קובעים (2016-2018) המרוחקים מהמועד הקובע (16.03.2022) אני סבורה כי אין להם רלוונטיות לבחינת ערכי הבסיס בהכרעה זו.

---

[17] לא נעלמו מעיניי שתי עסקות מכר שבוצעו בשנים האחרונות, אותם ציין שמאי המשיגה, במסגרתם נמכרו שני מגרשים בנויים בייעוד "**תעשייה**" הידועים כמתחמי "טבע" בא.ת הר חוצבים. מדובר בעסקאות מורכבות, הכוללות שטחי בניה נרחבים ומגלמות זכויות בניה לא מנוצלות ופוטנציאל רב.

[18] אציין כי אותרו על ידי שומות IFRS נוספות למתחמים המשווקים שטחי משרדים עם כי במבנים המשלבים בעיקר תעשיה נקיה לצד משרדים (קרקע ביעוד תעשיה).

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>פרמטרים לחילוץ מרכיב הקרקע:</u>

בהיוון דמי השכירות וחילוץ מרכיב הקרקע יאומצו הפרמטרים לחילוץ בשומות הצדדים כלהלן: שיעור היוון – 7.3%; רווח יזמי: 20%; עלות בנייה לרמת מעטפת: 6,000 ₪[19].

10.2.2. <u>תוספת בגין קומות עליונות:</u>

במהלך הדיון טען שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון תוספת לשווי מ"ר בנוי בשיעור של 2%, עבור הקומות גבוהות שהתווספו לעומת המצב הקודם (קומות 5 עד 8), זאת על אף שהנ"ל לא הובא בחשבון בשומתו (לאחר הדיון העביר תחשיב מתוקן בהתאם לאמור).

כאמור ערכי השווי מבוססים על דמי שכירות משולמים בפועל/מבוקשים בקומות שונות לפיכך הם משקפים שווי בסיסי ממוצע, על כן, לא תובא בחשבון תוספת עבור הקומות 5 עד 8 שהתווספו.

מעבר לכך, מדובר במבנה בן 8 קומות ולא במגדל משרדים הכולל הבדלים נכרים בין הקומות הגבוהות לבין אלה הנמוכות (הבדלי נוף, מיתוג וכד'). כך למשל, בהכרעה בהיטל השבחה מיום 9.08.2020, בגו"ח 30539/21 המהווה קרקע סמוכה ביעוד דומה, של חברת מובילאיי נכסים (להלן: "**הכרעת מובילאיי**"), אליה הפנה שמאי המשיבה, קבע השמאי המכריע מר תמיד שדה, תוספת שווי ביחס לכל קומה בשיעור של 2% החל מהקומה השמינית ועד לקומה ה- 30 בלבד[20].

10.2.3. <u>מאזן חניה:</u>

בשומת המשיבה, תחשיב מאזן החניה נערך לפי תקן מופחת 50% מהתקן המלא, שכן לטענתו זהו השימוש המיטבי בנכס ותקן חניה מלא כפי שממומש בפועל בנכס הנדון, מהווה צורך ספציפי של חברת רפאל (המשיגה).

מנגד טוען שמאי המשיגה, שאין להביא בחשבון תקן חניה מופחת, אלא תקן מלא זאת בהתאם לבינוי בפועל כפי שעולה מהיתר הבניה, שהרי הוא משקף את השימוש המיטבי לאור מצוקת החניה הקיימת באזור.

ראשית, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי תקן חניה מלא כפי שמומש בפועל בהיתר הבניה, עלול להעיד על צורך ספציפי של חברת רפאל (המשיגה) ולאו דווקא צורך אובייקטיבי של קונה סביר המונע משיקולים כלכליים (הרצון להקטין עלות עודפת לחניה ת"ק בשל הפחתת מספר החניות).

שנית, בנוגע להיתכנות השימוש בתקן חניה מופחת, בהתאם לתקן החניה של ירושלים מס' 5166, הקרקע שבנדון מצויה באזור מוטה תח"צ בשל סמיכותו לציר הקו הכחול של הרק"ל[21], לפיכך מתאפשר שימוש בתקן חניה מופחת באופן מדורג בהתאם לשלבי ביצוע קו הרכבת ועד 50% מהתקן המלא[22].

---

[19] תואם לעלות בניה לפי מחירון דקל (מרץ 2022) בסך 4,620 מ"ר, בתוספת עלות פיתוח פנים מגרש מועמסת בסך 114 ₪/מ"ר למבונה (לפי עלות פיתוח 285 ₪/מ"ר קרקע ליתרת החצר, מועמסת על סך שטחי הבניה), עלות חניה עילית מועמסת בסך 52 ₪/מ"ר מבונה (לפי עלות של 10,000 ₪ למקום חניה עילי) ובתוספת 25% עלויות עקיפות.

[20] זאת בהתבסס על ניתוח הסכם שיתוף במגדל משרדים ב.ס.ר 4 בבני ברק, שהוצע ע"י המבקש, הכולל 39 קומות ומצביע על עליית מחירי דמ"ש החל מהקומה השמינית.

[21] בהתאם לסעיף 7.2 לתקן, אזור עתיר תח"צ מוגדר כרצועה של כ-300 מ"ר מציר תחבורה ציבורית המהווה חלק מרשת תחבורה ציבורית רציפה הכולל קו רכבת קלה או מסלול מיוחד לאוטובוסים, לרבות שטח הנמצא בתחום אזור מוטה תח"צ כמסומן בתשריט, או שגבולותיו ייקבעו בתכנית לרבת הקלה או מסלול מיוחד לאוטובוסים.

[22] בהתאם לסעיף 8.1 לתקן החניה, התקן המופחת חל כלהלן: לאחר פרסום הודעה על הפקדת תכנית לרכבת קלה – 80% מהתקן; לאחר פרסום הודעה על אישור תכנית לרכבת קלה – 65%; לאחר מתן היתר בניה לביצוע קו הרכבת הקלה – 50%.

בהתאם לסעיף 8.1.5 לתקן, מצוינת הסתייגות מהוראות הנוגעות לתקן המופחת, כלהלן: *"על אף האמור...כל עוד לא ניתנה תעודת גמר לקו הרכבת הקלה ושילובה המעשי במערכת הסעת המונים, רשאי בעל הזכויות במקרקעין בהיתר הבניה, באזור עתיר תח"צ להתקין מקומות חניה בהתאם לתקן שנקבע בתקנות החניה..."*

לגופו של עניין, לכאורה בנכס הנדון חל תקן חניה מופחת עם זאת, מבירור מול מחלקת הסדרי תנועה של ירושלים, נמסר כי המחלקה מאפשרת חריגה מתקן החניה המופחת באזור (כפי שאושר בפועל בהיתר הבניה בנכס הנדון), בהתאם לסעיף 8.1.5 לתקן החניה המסייג את ההוראות לתקן מופחת כאמור.

לאור האמור אני סבורה כי יש לבחון בעיניו של יזם/קונה סביר, האם **נכון למועד הקובע**, ישנו מערך תחבורה ציבורי ראוי המאפשר הגעה ללא רכב פרטי ובכך ניתן לנצל את האפשרות לתקן חניה מופחת.

נכון למועד הקובע אושרה תכנית מספר 101-0178129 ("הקו הכחול"). מבירור שנערך ביום 26.06.2024 מול מנהל הקו בצוות אב לתחבורה ירושלים, נמסר כי ביצוע הקו נערך בשני שלבים כאשר תחילה מופק היתר העתקת תשתיות ולאחר ביצועו, מופק היתר להנחת פסי הרכבת. במקטע הר חוצבים הרלוונטי לענייננו הופק היתר בניה (מס' 2021/199) להעתקת תשתיות בחודש אוגוסט 2023, כאשר היתר להנחת הפסים צפוי להתקבל בעוד כשנתיים לכל הפחות ואילו הצפי לסיום העבודות והפעלת המקטע הינו בשנת 2030.

כמו כן, טרם הושלם מערך התחבורה שתוכנן והעתיד לשנות את פני התחבורה הציבורית באזור וכולל בין היתר: הקמת כביש מס' 22 המהווה המשך מסלול התח"צ שעתיד לחבר בין כביש ארצי מס' 9 (קטע מכביש מס' 1), לכביש גולדה ויהווה את הכניסה הצפונית להר חוצבים; חניון חנה וסע "נחל שורק"[23] המוקם בימים אלו וממוקם על ציר הרק"ל, בצומת גולדה מאיר-יגאל ידין וממערב לא.ת הר חוצבים; "מסוף הארזים" מהווה תחנה מרכזית לאוטובוסים של צפון העיר[24] וממוקם בשטח הכלוא במחלף הכבישים גולדה מאיר-יגאל ידין.

לסיכום, בהתאם למערך התח"צ המתוכנן והצפי להשלמתו כאמור וכן בהתחשב במצוקת החניה באזור וביעוד הנכס לתע"י המתאפיינת בעבודה היברידית, **יובא בחשבון תקן חניה מופחת בשיעור 80% מהתקן המלא.**

אציין כי בהתאם להכרעת מובילאיי, מומש תקן חניה מופחת בשיעור של כ- 85%[25] מהתקן המלא, כאשר שיעור זה התקבל ע"י השמאי המכריע בהכרעתו זו[26]. בהתחשב במועד הקובע להכרעתו (7.2018), שיעור ההפחתה שנקבע בהכרעתי סביר.

10.2.4. <u>חניות עיליות:</u>

<u>חלופה 1:</u> בשומת המשיבה הובא בחשבון 50 מקומות חניה עילית בהתאם להנחת עבודה שכ- 20% מהחניות הנדרשות יהיו עיליות. מנגד, בשומת ההשגה הובאו בחשבון 44 מקומות חניה עילית, זאת כפי שנקבע בעבר בהכרעת האגף בהשגה ראשונה בנכס הנדון (מיום 17.05.2018).

<u>חלופה 2:</u> בשומת המשיבה הבאו בחשבון מספר מקומות חניה שנקבעו בחלופה 1 ובתוספת חניות עיליות שהתווספו בעקבות הגדלת יתרת החצר לאחר צמצום התכסית, וסה"כ 150 חניות (לפירוט ר' סעיף 9.2.3 לעיל). מנגד, בשומת המשיגה הובאו בחשבון חניות עיליות כפי שמומש בפועל בהתאם להיתר הבניה, קרי, 102 חניות.

---

[23] החניון תוכנן במסגרת תכנית "הקו הכחול" מס' 101-0178129, עתיד לכלול כ-1,000 מקומות חניה בכ-5.5 קומות חניה ת"ק.

[24] המסוף תוכנן במסגרת תכנית 101-0324616 ונחנך בתחילת חודש יולי האחרון. בשל קרבתו לשכונות חרדיות, כיום משמש בעיקר את האוכלוסייה החרדית אך עתיד לתת מענה גם למוקדים שאינן חרדיים כגון תל אביב, באר שבע ועוד.

[25] לפי היתר לבנית מרתפים מס' 2016/1244.02 שהופק בשנת 2019.

[26] במהלך הדיון, ציין שמאי המשיבה שתשלום היטל ההשבחה במובילאיי נחתם בהסכם פשרה, במסגרתו הוסכם על הפחתה של תקן החניה בשיעור נמוך יותר מזה שנקבע בהכרעה. ההסכם אינו פתוח לעיניי הציבור.

התוכניות החלות במושא השומה בשתי החלופות שבנדון, לא כוללות הוראה מפורשת בנוגע להגבלת מספר החניות העיליות הניתנות לניצול. יוצא אפוא, שמספר החניות העיליות בשתי החלופות, תלוי בשטח יתרת החצר (בהנחת שווי לפי שימוש הטוב והיעיל - הפחתת עליות עודפות לחניה ת"ק ע"י הגדלת חניות עיליות).

בחלופה 2, במסגרת תכנית 101-0600411, הוגדלו מספר הקומות (מ-4 קומות ל-8), ובכך לכאורה צומצמה התכסית ויתרת החצר גדלה לעומת המצב הקודם, לפי תכנית בת/4778 (חלופה 1).

עם זאת, מעיון בסעיף 4.1.2, סעיף קטן ו'3 לתקנון תכנית 101-0600411, עולה כי, ישנן הוראות והגבלות נוספות המקטינות את שטח יתרת החצר, כלהלן: תותר חניה עילית בחלקו הצפוני של המגרש, בחלק הלא מבונה. בחלקו המערבי של המגרש, הגובל ברח' שלמה הלוי, לא תבוצע החניה העילית, אלה יבוצע גינון ופיתוח סביבתי, בהתאם להנחיית עירית ירושלים ובפיקוחה, והכל כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2 (נספחי תנועה ובינוי).

בהתאם לאמור, להלן אופן חישוב יתרת החצר בכל אחת מהחלופות:

חלופה 1 – לפי תכנית בת/4778

מגרש	62	61	סה"כ
שטח מגרש במ"ר	5,884	4,509	10,393
תכסית במ"ר[27]	2,758	2,181	4,939
תכסית ב-%	47%	48%	47.5%
יתרת חצר במ"ר	3,126	2,328	**5,454**

חלופה 2 – לפי תכנית 101-0600411

מגרש	102	
מגרש רעיוני במ"ר	דרומי - כולל מבנה	צפוני
שטח מגרש רעיוני	4,476	5,954
תכסית/שטח גינון	ללא חניה עילית	1,585[28]
יתרת חצר במ"ר	0	**4,369**

בהתאם לתחשיב לעיל, מתקבל ששטח יתרת החצר בחלופה 1 (המצב הקודם) גדול מזה שבחלופה 2 (המצב החדש). לפיכך, לא נותר אלא להסיק, שבניגוד להנחת העבודה של הצדדים, בין שני המצבים לא קיים שיפור תכנוני המוביל להגדלת מספר מקומות החניה העילית ולהקטנת מס' מקומות החניה הת"ק (כאמור לא קיים שוני בז"ב בין שני המצבים).

<u>חלופה 2</u>: מעיון בבקשה להיתר בניה בנכס הנדון, התואם לנספחי הבינוי והתנועה של התכנית, נראה כי שטח יתרת החצר נוצל באופן מקסימלי לטובת חניה עילית, בהתחשב בהגבלות התכנית כאמור (שטח לגינון וחניות עיליות בחלקו הצפוני של המגרש בלבד) והצורך בכביש גישה לחניון הת"ק במגרש. לפיכך, יובאו בחשבון 102 מקומות חניה עילית בהתאם להיתר הבניה בנכס הנדון, ובכך עמדת המשיגה מתקבלת.

<u>חלופה 1</u>: על אף שיתרת החצר גדולה יותר בחלופה זו בכ-25%, מאחר ובמצב הקודם מדובר בשני מגרשים סטטוטוריים בהם שטחי הבניה מנוצלים בשני מבנים, לעומת מבנה אחד במצב החדש, סביר שיהיו יותר שטחי פחת בחצר ויהיה צורך בשתי גישות לחניון של כ"א מהמבנים לעומת גישה אחת במצב החדש. ולכן הונח כי מספר מקומות החניה יהיה זהה בשני המצבים, קרי 102 חניות עיליות המהוות יחס סביר של כ-50% מיתרת החצר לטובת חניה (לפי 25 מ"ר לחניה עילית) בחלופה 1.

10.2.5. <u>עלות בלתי מכוסה בגין הקמת חניון תת קרקעי – חלופות 1 ו-2:</u>

10.2.5.1. <u>שווי מקום חניה ת"ק</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון שווי מקום חניה עילית בסך של כ-80,000 ₪.

[27] בהנחה של חלוקת זכויות הבניה באופן שווה בין ארבעת הקומות בכ"א משני המבנים.

[28] שטח הגינון נמדד ע"ג קובץ DWF של תשריט היתר הבניה, התואם לנספחי התנועה והחניה של תכנית 101-0600411.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון הפרמטרים כלהלן: דמ"ש – 500 ₪; תוספת לקוחות מזדמנים – 20%; רווח תפעולי להפחתה – 20%; שיעור היוון – 7.3%. ואילו בשומת המשיגה הובאו בחשבון הפרמטרים כלהלן: דמ"ש – 580 ₪; רווח תפעולי להפחתה – 20%; שיעור היוון – 7.3%.

אומדן דמ"ש למקום חניה ת"ק בהר חוצבים יקבע בהתבסס על נתונים אותם הציגו הצדדים בשומותיהם ובנוסף הנתונים כלהלן:

בהתאם לשומת IFRS במתחם גט"י למועד קובע 31.12.2022, דמ"ש חודשיים ממוצעים למקום חניה במתחם עומדים על סך 500 ₪. בשומת IFRS באותו מתחם למועד 31.12.2023 צוינה טיוטת חוזה שכירות מחודש דצמבר 2023 להשכרת 150 חניות לתקופה של שלוש שנים בדמ"ש חודשיים של 575 ₪ למקום חניה.

בהתאם לסקר נת"מ לחציון ראשון ושני לשנת 2022 למגדלי משרדים CLASS-A בהר חוצבים - דמ"ש למקום חניה הינו 560 ₪.

לאור האמור, יובאו בחשבון דמ"ש חודשיים למקום חניה ת"ק בסך 550 ₪.

באשר לטענת המשיגה שאין להביא בחשבון תוספת ללקוחות מזדמנים בשל השימוש הבלעדי של החוכרת חברת רפאל, מאחר והכרעתי נערכת לשווי שוק ללא התייחסות לחוכר כזה או אחר, מקובלת עליי הנחת שמאי המשיבה לתוספת 20% לדמ"ש בגין חניית מזדמנים. שיעור זה תואם לשומות IFRS במתחם גט"י, במסגרתו צוין כי עפ"י ממצאי הנהלת המתחם ניתן להפעיל את החניון באופן שבו שיעור המנויים עולה בכ-20% על מספר מקומות החניה המשמשים למנויים. יתר הפרמטרים בתחשיב שווי מקום חניה יבואו בחשבון בהתאם לשומות הצדדים.

10.2.5.2. <u>שווי מקום חניה עילי</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון שווי מקום חניה עילית בסך 55,000 ₪ (מהווה כ-70% ביחס לשווי חניה ת"ק לשיטתם). עם זאת במהלך הדיון, טען שמאי המשיבה כי שווי חניה עילי אף גבוהה מכך, עם כי לא הרים את נטל ההוכחה בנושא.

בהתאם למחקר דלפי משנת 2020, נבחן שווי חניה עילית לא מקורה ביחס לשווי חניה ת"ק והתקבל יחס בגבולות של 25% עד 90% כאשר היחס השכיח הוא 70%.

מעיון בשומת IFRS מיום 7.02.2020 למתחם טבע לשעבר בא.ת הר חוצבים (גו"ח 152/30241), עולה כי במתחם ישנם חניות עיליות המושכרות בדמ"ש חודשיים בסך של כ- 500 ₪ למקום חניה[29]. הנ"ל נמוך בכ-10% מדמ"ש לחניה ת"ק בסביבה. עם זאת יש להביא בחשבון שהחניות משרתות את השוכרים במבנים שבמתחם המשמשים לתעשייה נקייה[30], זאת בשונה ממושא השומה המיועד לתע"י ובו הבינוי מתאפיין לרוב באלמנטים הדומים למבני משרדים בהם הביקוש הנפוץ הינו לחניה ת"ק בבניין.

בהתחשב בכך, שהיחס בין שווי חניה עילית לחניה ת"ק תלוי, בין היתר, במיקום הנכס, ייעוד הקרקע אותו החניה משרתת והביקוש לחניה בסביבה, **יובא בחשבון שווי חניה עילית ביחס של 80% משווי חניה ת"ק.**

[29] 146 חניות עיליות בחלק הדרומי המושכרות לשלושה שוכרים שונים ו-54 חניות בחלק הצפוני המושכרות לשני שוכרים.
[30] בהתאם לתכנית 2787, הקרקע מיועדת לתעשייה – מפעלים הקשורים לתעשייה עתירת ידע.

10.2.5.3. <u>שטח מקום חניה ת"ק</u>

בשומת המשיגה הובא בחשבון חניה ת"ק בשטח 35 מ"ר בחלופה 1 ואילו בחלופה 2 הובא בחשבון חניה ת"ק בשטח 40 מ"ר, זאת בין היתר, בהתאם לשטח ברוטו לחניה בהיתר הבניה וצורתה האי רגולרית של החלקה. לטענת שמאי המשיבה, שטח ברוטו למקום חנייה בהיתר הבניה, מגלם שטחים נוספים (חניות לאופניים, אופנועים וחניות תפעוליות להן שטחי תמרון) ויש להביא בחשבון שטח חניה ת"ק שכיח שהינו 35 מ"ר. בנוסף, יש לקחת שטח אחיד לחניה תת"ק בשתי החלופות שכן, חוסר האחידות בין שני המצבים יוצר עיוות.

בהתאם לפרק י' לקווים המנחים – "עריכת שומות לחניונים", השטח הממוצע ברוטו השכיח למקום חניה ת"ק הוא כ- 35 מ"ר. עם זאת, אני סבורה כי הבינוי בפועל בהיתר הבניה משקף לרוב את הניצול המיטבי בקרקע שכן התכנון מגלם את מאפייני המגרש לרבות צורתו, שטחו, טופוגרפיה וכיוצ"ב.

מעיון בתשריט היתר הבניה למרתפים בנכס הנדון (2018/0496.01, ס' 8.5 לעיל) עולה שקומה (-1) אכן קיימים שטחים נוספים שאינם נכללים בשטח ברוטו שכיח לחניה ת"ק (מקום חניה ברוטו בקומה (-1) הינו בשטח לא סביר של 124 מ"ר). על כן, בחנתי את קומות (-2) עד (-4) המשקפות קומות חניה סטנדרטיות, למעט שטח טכני על חשבון כ-6 מקומות חניה, המשמש למשאבה ומאגר מים לטובת בריכת נוי בפטיו. בקומות אלה מתקבל שטח מקום חניה ת"ק של 37 מ"ר, לאחר העמסת 6 מקומות חניה כאמור ושטח רמפת חניה בקומה (-1)[31].

כמו כן, מקובלת טענת שמאי המשיבה לאחידות שטח לחניה ת"ק בשני המצבים שכן, בחלופה 1 מדובר בשני מגרשים (61 ו-62 בתכנית בת/4778) הדומים בצורתם ושטחם למגרש הרעיוני בחלופה 2 בו מתוכנן החניון ת"ק, לפי לתכנית 101-0600411. מעבר לכך אין רלוונטיות למספר קומות החניון לנושא שטח מקום חניה ת"ק.

לאור האמור, יובא בחשבון שטח מקום חניה ת"ק של 37 מ"ר בשתי החלופות.

10.2.5.4. <u>עלות הקמת חניה ת"ק</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בנית חניה ת"ק בסך 3,000 ₪/מ"ר, העולה בקנה אחד עם הכרעת מובילאיי. בשומת המשיגה הובאה בחשבון עלות בניה עפ"י מחירון דקל, בתוספת עלות דיפון (100 ₪) חציבה (93 ₪) ועלויות עקיפות (15%) וסה"כ 3,500 ₪/מ"ר.

מקובלת עלי התבססות שמאי המשיבה על עלות בניית מ"ר חניה תת קרקעית בסך 3,000 ₪, בהתאם להכרעת מובילאיי, המבוססת על חוזה ביצוע משנת 2018 (התואם למועד הקובע באותה הכרעה)[32]. עם זאת בשים לב למועד הקובע, בהכרעתי (3.2022), תובא בחשבון תוספת במקדם 1.12 המבטאת הצמדה למדד תשומות הבניה למבנה משרדים ומסחר, כך שמתקבלת עלות בניה בסך 3,350 ₪/מ"ר[33].

לאור האמור, תובא בחשבון עלות בנית חניה ת"ק בסך 3,350 ₪/מ"ר.

10.2.6. <u>חישוב שטח אקווי:</u>

מקובלת עליי הסכמת הצדדים באשר לשטח האקווי במושא השומה - 19,757 מ"ר.

---

[31] שטח רמפת כניסה לפי מדידה גראפית בקובץ DWF הוא כ- 830 מ"ר.

[32] להבנתי משומת ההכרעה מדובר בעלות כוללת לרבות עקיפות (ס' 10.40 להכרעה).

[33] עלות זו עולה בקנה אחד עם עלות בניה לחניה ת"ק במחירון דקל בתוספת 10% עלויות עקיפה (שיעור עלות עקיפה בהתחשב בהיקף הנרחב של שטחי בניה ת"ק וכן בהנחה שרוב העלויות מועמסות על שווי מ"ר בנוי עילי סחיר, שאותו החניון משרת).

10.2.7. התאמה לגודל והיקף עסקה:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה לגודל והיקף עסקה בשיעור 10% ואילו בשומת המשיגה הפחתה בשיעור 5%. בהתחשב בבסיס ההשוואה וגודלו של הנכס הנדון סביר להפחית 10% בגין גודל והיקף עסקה.

10.2.8. מסקנת השומה:

כפי שעולה משומות הצדדים, השיפור התכנוני שחל בחלופה 2 (לפי תכנית 101-0600411) לעומת חלופה 1 (לפי תכנית בת/4771) מתבטא בחיסכון שנוצר בעלות העודפת לחניה ת"ק, הנובע מהאפשרות לממש יותר חניות עיליות, בשל הקטנת תכסית הבניה לפי התוכנית, והגדלת שטח החצר.
עם זאת, כאמור בסעיף 10.2.4 לעיל, לפי בדיקתי, נמצא כי לא חל שיפור תכנוני בגין גורם זה, כך שלמעשה, בהתחשב בהכרעתי ביתר עקרונות השומה לעיל, הרי שאין הבדל במסקנת השווי בין שתי החלופות.

יצוין שבשים לב לכך שתכנית 101-0600411 היא תוכנית נקודתית המותאמת לצרכיה של בעלת הזכויות ויוזמת התוכנית (חברת רפאל), ניתן להניח שמטרתה העיקרית אינה חיסכון בעלות עודפת לחניה ת"ק, אלא ריכוז זכויות הבניה במבנה אחד על מנת לפנות שטח שיאפשר בניה עתידית בחלקו הצפוני של המגרש.
למעשה, תוכנית זו מהווה שלב ביניים בתכנון עתידי להקמת מבנה בחלק הצפוני, שבגין מימושו יחולו תשלומי השבחה ודמי היתר.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

באשר לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את ערכי הבסיס, ראו הכרעתי בפרק שאלת השומה סעיף 10.1 לעיל.

10.3.1. שומת IFRS מתחם גט"י למועד קובע 31/12/2022 - גו"ח 211/30241, א.ת הר וצבים:[34]

בניין	שטח להשכרה במ"ר	שטח מושכר במ"ר	שטח פנוי במ"ר	שיעור תפוסה	דמ"ש למ"ר לחודש בממוצע
B	20,136	20,016	120	99%	₪ 69
C	2,955	2,955	0	100%	₪ 79
D	22,293	21,650	643	97%	₪ 77
סה"כ/ממוצע	**45,384**	**44,621**	**763**	**98%**	**₪ 74**
ברוש	34,338	11,831	22,507	34%	₪ 88
אלה	1,627	0	1,627	0%	₪ 70

תיאור המבנים בהתאם לשומת IFRS:

בניין B

הוקם בתחילת שנות ה-2000. עיקרי השוכרים בנכס: חברת פארמה כ- 5,000 מ"ר, גוף ציבורי - 1,900 מ"ר, משרדי ממשלה - 2,800 מ"ר, חברות פיתוח רפואי - 3,500 מ"ר, מל"מ שכר - 5,000 מ"ר.

המבנה ברמת גמר גבוהה, כולל שטחי מעבדות, חדר נקי לתרופות, מרכז שליטה ובקרה, שטחי משרדים ושטחים לוגיסטיים.

[34] מגרשים 101-102 לפי תכנית 101-0374207

בניינים CD

הבניינים צמודים, הוקמו בשנת 2013, בניין C בן שלוש קומות ובניין D בן 19 קומות. המבנים כוללים שימושי תעשיית הייטק, שטחי ציבור ומסחר בקומת הקרקע של בניין C.

בתחילת 2023 עתידה לצאת מובילאיי הממוקמת במגדל D, בשטח ברוטו כולל של כ- 11,000 מ״ר + 420 מקומות חניה (כ-9.5 קומות). עתידה להחליפה דיור ממשלתי (עבור משטרה).

להלן חוזה מול מנהל הדיור שנחתם ביום 9.01.2023:

המושכר: 7,080 מ״ר ברוטו משרדים בקומות 14-19 כאשר עבודות ההתאמה חלות על המשכיר.

תקופת השכירות: 10 שנים החל מגמר ביצוע עבודות ההתאמה.

עבודות התאמה: חלות על המשכיר לא יאוחר מיום 15.7.2023 (בגובה 700,000 ₪)

מועד כניסה: 6.08.2023 לאחר תקופת גרייס.

דמ״ש: 75 ₪/מ״ר, דמי ניהול 33 ₪/מ״ר, בתוספת מע״מ והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן פברואר 2022.

חניות: 120 מקומות חניה לפי 337 ₪ למקום חניה לחודש בתוספת מע״מ והצמדה למדד מחירים פברואר 2009 (משקף דמ״ש ממודדים בסך 408 ₪ למקום חניה לחודש).

מגדל ברוש ובניין האלה

מגדל ברוש בן 25 קומות, נמצא בשלבי אכלוס (טופס 4 התקבל בשנת 2022). בניין האלה בן 4 קומות טרם אוכלס. המבנים כוללים שימושי משרדים, תע״י ומסחר מעל 5 קומות של מרתפי חניה.

דמ״ש בבניין ברוש בשטחים שאוכלסו - 88 ₪/מ״ר, בנטרול עלויות התאמה (על חשבון המשכיר), תק׳ גרייס וכניסה מאוחרת של השוכרים כפי שמצוינים בשומה[35], מתקבלים דמ״ש בסך 79 ₪/מ״ר.

בבניין האלה שטרם אוכלס, דמ״ש מוערכים בסך 70 ₪/מ״ר בהתאם לשומה.

10.3.2. דמי שכירות מבוקשים בא.ת הר חוצבים סביב המועד הקובע – אתר במבי:

תאריך פרסום	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר
31.12.2020	קרית המדע 11	210	₪ 79
17.03.2021	א.ש. הרטם 19	75	₪ 80
06.06.2021	קרית המדע 11	212	₪ 78
11.06.2022	המרפא 8	60	₪ 83
13.03.2023	שלמה מומו הלוי 5	25	₪ 69
29.06.2023	המרפא 5	3,000	₪ 55
17.07.2023	שלמה מומו הלוי 5	274	₪ 66
08.11.2023	א.ש. הרטם 11	300	₪ 80
ממוצע דמ"ש חודשיים מבוקשים למ"ר (ללא חריגים)			₪ 76
בהפחתת עלויות גמר חלקיות בסך 5 ₪[36]			₪ 71
דמ"ש לאחר הפחתה למו"מ של 5%			₪ 68

[35] תק׳ גרייס וכניסה מאוחרת של שוכרים מוערכת בשומה בסך - 2,067,570 ₪. יתרת עלויות הגמר אשר המשכירה אמורה לשאת בהם, על פי הסכמי השכירות, מסתכמות ב- 16,000,000 ₪ נכון למועד קובע של השומה.

[36] מרבית השטחים המוצעים כוללים רמת גמר כזו או אחרת, לפיכך הובאה בחשבון הפחתה שחושבה לפי 60% מעלות גמר מלאה לפי מחירון דקל, מהוונת (5 ₪ ≈0.6 X 12 / 7.3% X 1,530 ₪).

10.3.3. <u>סקר נת"מ לדמ"ש בא.ת הר חוצבים – לצורך אינדיקציה:</u>

מעיון בסקר נת"מ לחציון ראשון ושני לשנת 2022 למגדלי משרדים בהר חוצבים עולים הפרטים כלהלן:

משרדים CLASS A – מסקירת 5 מגדלי משרדים, עולה כי שיעור האכלוס עומד על 95.72%, דמ"ש חודשיים ברמת גמר סטנדרטי בסך 85.4 ₪/מ"ר, דמי ניהול של 18.8 ₪/מ"ר ודמ"ש למקום חניה הינו 560 ₪.

משרדים CLASS B – מסקירת 8 מגדלי משרדים, עולה כי שיעור האכלוס עומד על 91.85%, דמ"ש חודשיים בסך 69.13 ₪/מ"ר, דמי ניהול של 14.5 ₪/מ"ר ודמ"ש למקום חניה הינו 525 ₪.

10.3.4. <u>סיכום ומסקנה:</u>

ממכלול הנתונים לעיל, ובהתחשב בתקן חניה מופחת שיובא בחשבון (80%)[37], סביר לקבוע דמי שכירות חודשים ביעוד תעשייה עתירת ידע, ברמת מעטפת בסך 67 ₪/מ"ר.

תחשיב שווי מ"ר מבונה		
דמ"ש חודשיים למ"ר		₪ 67
לאחר היוון	7.3%	₪ 11,014
לאחר ניכוי רווח יזמי	1.2	₪ 9,178
עלות בניה למ"ר		₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח		**₪ 3,178**

[37] בהחלטת ועדת השגות מיום 9.06.2021, גו"ח 192/30243, מתחם "רד-בינתי" בא.ת הר חוצבים, הובאה בחשבון הפחתה של 2.5% מדמ"ש עבור תקן חניה מופחת (50%). במקרה הנדון גולמה 40% מההפחתה הנ"ל, בהתאם לתקן חניה מופחת של 80%.

11. תחשיב השומה:

11.1. שווי מקום חניה:

דמ"ש חודשיים לחניה תת"ק, ללא מע"מ (ר' סעיף 10.2.5.1 לעיל)		550	₪
בתוספת לקוחות מזדמנים	1.2	660	₪
בהפחתת רווח תפעולי	0.8	528	₪
שווי חניה תת"ק במעוגל	7.3%	86,795	₪
עלות הקמה לחניה תת"ק ודיפון	₪ 3,350	123,950	₪
עלות עודפת למקום חניה תת"ק		**-37,155**	**₪**
שווי מקום חניה עילית כ- 80% משווי חניה ת"ק (ר' סעיף 10.2.5.2)		**70,000**	**₪**

11.2. תחשיב מאזן חניה:

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	תקן חניה למ"ר	חלופה 1 - תכנית בת/4778	חלופה 2 - תכנית 101-0600411
			מס' חניות נדרשות	
חניה פרטית תעשיה עתירת ידע	15,590	1:35	446	
חניה תפעולית לתע"י לשטח עד 10,000 מ"ר	10,000	1:1,000	10	
חניה תפעולית לתע"י לשטח מעל 10,000 מ"ר	5,590	1:2,000	3	
סה"כ חניות פרטיות נדרשות[38]			472	
תקן מופחת (לא כולל תפעולי) - 80% (ר' סעיף 10.2.3 לעיל)			383	
סה"כ חניות עיליות (ר' סעיף 10.2.4 לעיל)			102	102
סה"כ חניות תת"ק			281	281
עלות עודפת בהקמת מקום חניה ת"ק			₪ -37,155	₪ -37,155
סה"כ עלות עודפת בהקמת חניון ת"ק			₪ -10,440,690	₪ -10,440,690
שווי חניות עיליות (ר' סעיף 10.2.5.2 לעיל) - 70,000 ₪			₪ 7,140,000	₪ 7,140,000
סה"כ עלות עודפת לפתרון חניה			**₪ -3,300,690**	**₪ -3,300,690**

11.3. תחשיב השווי:

תיאור	חלופה 1	חלופה 2
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,178	
שטח אקוו' במ"ר	19,757	
שווי בשני המצבים	₪ 62,787,746	
עלות חניה עודפת	₪ -3,300,690	₪ -3,300,690
שווי ביניים ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 59,487,056	₪ 59,487,056
התאמה לגודל (ר' סעיף 10.2.7 לעיל)	0.9	
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 53,540,000**	**₪ 53,540,000**

[38] הובאה בחשבון חניה תפעולית במקדם 2.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה חלקה 33 בגוש 30539, מגרשים 62-61 לפי תכנית בת/4778 (חלופה 1) או מגרש 102 לפי תכנית 101-0600411 (חלופה 2) בא.ת הר חוצבים, ירושלים, נכון למועד הקובע, כלהלן:

12.1. <u>חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בהתאם לתב"ע בת/4778:</u>

53,540,000 ₪ (חמישים ושלושה מיליון חמש מאות וארבעים אלף ₪)

12.2. <u>חלופה 2 - שווי זכויות הבעלות לפי תכנית 101-0600411:</u>

53,540,000 ₪ (חמישים ושלושה מיליון חמש מאות וארבעים אלף ₪)

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,

צפנת עשוש
שמאית מקרקעין מחוזית
סגנית מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים.