תאריך עברי : ז' אב, תשפ"ד
תאריך לועזי : 11 אוגוסט, 2024
מס' תיק רמ"י : 201000644
מספרנו (אופק) : 48867
לקביעת שכ"ט : 12.0

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]

חלקות 39-38 (בשלמות) בגוש 30758, א.ת הר חוצבים, ירושלים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 20.08.2023, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית תשלום דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז, לפי תכנית מאושרת.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה 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 28.12.2022 , **להלן: "המשיב/ה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס חב' "אלפא תאו מדיקל בע"מ", באמצעות שומת שמאיי המקרקעין, מר מוטי זייד והגב' מורן זייד-זינר, מיום 31.07.2023, **להלן: "המשיגה/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 המדווחת 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); שומה מכרעת בהיטל השבחה מיום 09.08.2020 בנוגע לחלקה 21 בגוש 30539, א.ת הר חוצבים (חב' מובילאיי).

1.6. ביום 22.02.2024 העבירו המשיגים מסמך תגובה לתקציר הדיון הכולל התייחסות לשומת המשיבה ולמסמכי ההשלמה, פרק יח' לקווים המנחים, שומת IFRS בנוגע לחלקה 108 בגוש 30243 בא.ת הר חוצבים.

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

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה:	גוש 30758 חלקות 39 ו- 38 בשלמות
מגרשים:	מגרשים 8 ו- 9 לפי תכנית 11616
שטח:	מגרש 8- 6,203 מ״ר ; מגרש 9- 459 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע בייעוד תעשייה עתירת ידע
מיקום:	רחוב קרית המדע 5, 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:

28.12.2022 – 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 בא.ת הר חוצבים אשר 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, IDT, Cisco, 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.

6.2. הנכס:

מושא השומה מהווה חטיבת קרקע ביעוד תעשייה עתירת ידע הממוקמת במערב הפארק הטכנולוגי הר חוצבים, בפינת הרחובות קריית מדע מצפון ודני אנג׳ל מדרום ומערב.

הקרקע ידועה כמגרשים 8 ו- 9 לפי תכנית 11616, כאשר מגרש 9 הצפון-מערבי, מהווה מעין מגרש משלים למגרש 8. שטח המגרשים הכולל, לפי הזמנת השומה ותשריט רמ״י (מיום 22.11.2022), הינו 6,662 מ״ר (מגרש 8 - 6,203 מ״ר ומגרש 9 - 459 מ״ר).

צורת המגרש המאוחד מעין טרפז הקטום בפינתו הצפון-מערבית וטופוגרפית הקרקע משופעת מכיוון צפון-מזרח לדרום-מערב. נכון למועד הביקור בנכס, הקרקע ריקה ומשמשת כחניון עפר לבאי אז"ית.

להלן גבולות המגרש המאוחד:

צפון: חזית לרחוב קרית מדע ומעברו מגרש בייעוד תע"י (מתחם טבע לשעבר).

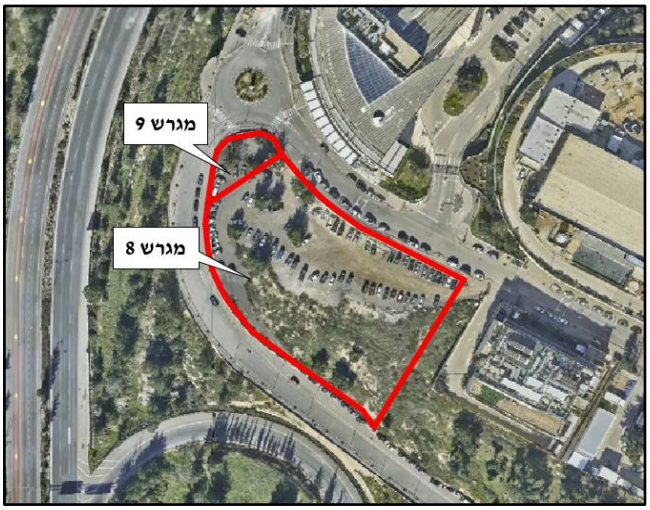
דרום ומערב: חזית לרחוב דני אנג'ל ומעברו שצ"פ.

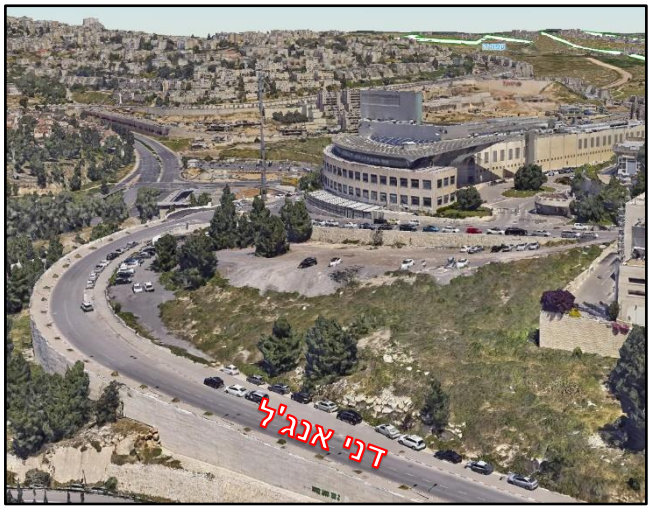
מזרח: רצועת שצ"פ ומעברה מגרשים בייעוד תע"י.

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

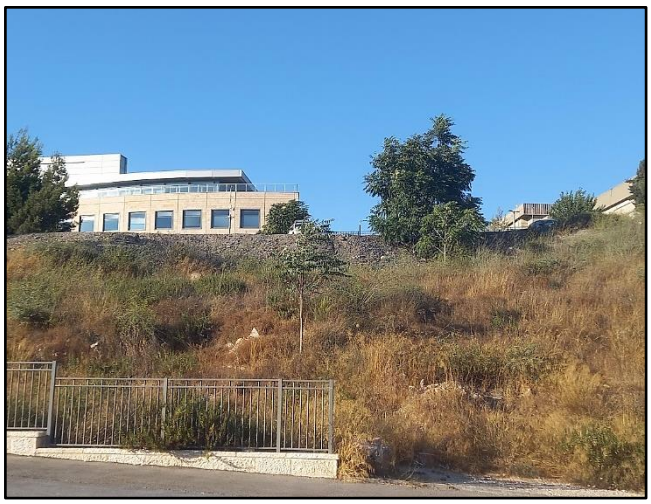


<u>מושא השומה ע"ג תצ"א ומכיוון דרום – רח' דני אנג'ל (מערכת SIMPLEX)</u>





מושא השומה מבט מכיוון רח' גני אנג'ל



מושא השומה מבט מכיוון מערב



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. 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:

גוש:	30758	
חלקה:	38	39
שטח רשום:	459 מ"ר	6,203 מ"ר
בעלי זכויות:	רשות הפיתוח (49/6,203) מדינת ישראל (6,154/6,203)	מדינת ישראל, בשלמות
רשות:	עיריית ירושלים	

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלה, בין היתר, התכנית הבאה:

8.1. **תכנית מספר 11616, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 6444 בתאריך 11.07.2012**

מטרת התכנית היא, שינויים במערך ייעודי הקרקע בתוך אזור התעשייה הר חוצבים והשטח הצמוד אליו לאזור תעשיה עתירת ידע, דרך ושטחים פתוחים, תוך קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

עפ"י תשריט התכנית, המגרשים הנדונים מסומנים כמגרשים מספר 8 ו-9 ומסווגים בייעוד "תעשיה עתירת ידע" ובכפוף במגבלות כלהלן: לא תותר מעשיה כימית/פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, לא יותרו תעשיות המחזיקות או משתמשות בחומרים כימיים קורוסיביים או בחומרים רעילים ומסוכנים, לא תותר תעשיה הפולטת מזהמים, לא יותרו שימושים של תחנות כח, תעשיית דשנים, חומרי הדברה וכיו"צ. יותרו שימושים עיקריים מתחת לפני הקרקע כמו חדרי כושר וחדרי התכנסות. חנייה ומעבר קווי תשתיות.

הוראות נוספות:

- מספר הקומות המירבי יהא 5 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה, להתיר איחוד חלקות במסגרת פרק 3 לחוק התכנון

והבנייה. במקרה כזה, זכויות הבניה יהיו לפי לתא שטח המאוחד וקווי הבניה יהיו לפי התא המאוחד, אך קווי הבניין בין תאי השטח יבוטלו.

- תוכניות הפיתוח יכללו גם שטחים מגוננים על קרקע טבעית בשיעור של 20% משטח תא השטח, לשימור נגר עילי, בתיאום עם אגף שפ"ע ובתיאום עם מהנדס הועדה או מי מטעמו. תכסית הבניה והשטחים המרוצפים לא יעלה על 80%.
- החניה תהיה בתחום תא השטח ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

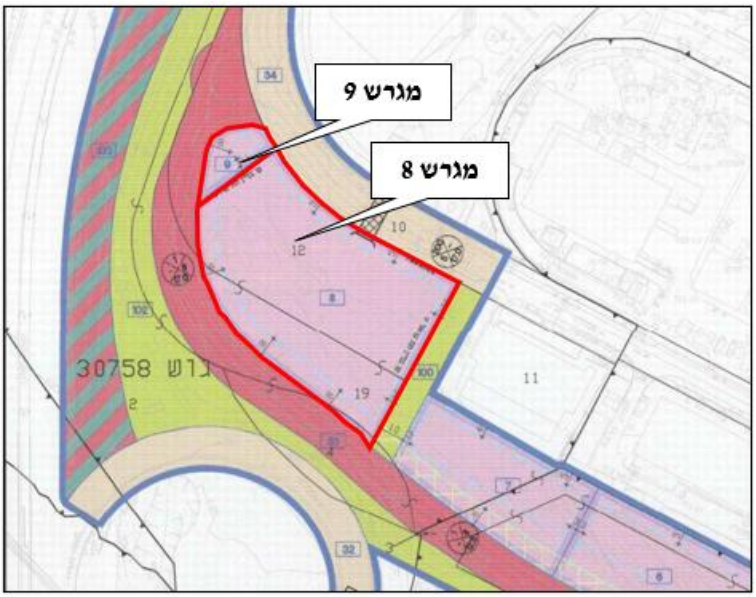
<u>להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:</u>

תא שטח	גודל תא שטח מזערי/מרבי (מ"ר)	שטח בניה					אחוזי בניה כוללים	תכסית מתא השטח	קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות (ללא חניה)					
8	6,203	17,678	4,420	200	2,210	24,508	395%	63%	5	5
9	460	1,380	345	200	173	2,098	456%	66%		

<u>טבלת מאזן חניה מתכנית 11616</u>

שמוש קרקע	כמות תקן	דרישה על בסיס תקן	חניה פרטית	חניה תפעולית	מגרש	חניה מתוכננת: מס' קומות	ראב פרטי כמות	ראב תפעולי כמות
מגרש 8:								
תעשיית עתירת ידע	17678 מ"ר	1:35	505	10 1:1000 4 1:2000	8	0 -1 -2 -3 -4	20 125 125 125 125	14
סה"כ	17678		505	14			520	
מגרש 9:								
תעשיית עתירת ידע	1380 מ"ר	1:35	39	1 1:1000	9	אין אפשרות לחניון מקומות חניה מקסימום (5-3)		
סה"כ	1380		39	1				

<u>סימון המגרשים על רקע תשריט תכנית 11616</u>



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:

שומת המשיבה	שומת המשיגה
₪ 51,537,000	₪ 36,926,620

9.2 סיכום שומת המשיבה[2]:

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 ₪.

לאחר היוון הכנסות (7.2%), ניכוי רווח יזמי (1.2) והפחתת עלות בנייה (6,500 ₪), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,500 ₪ ללא מע"מ כולל פיתוח.

לשם בקרה, הביא שמאי המשיבה נתוני סקרים של חברת נת"מ, שומות מכריעות, הכרעות בהשגות ראשונות, כלהלן;

- בהתאם לסקרי דמ"ש של חברת נת"מ מהשנים 2020-2022 למשרדים CLASS A בגמר מלא ברמה סטנדרטית (המוערכת ב-2,500 ₪), עולה כי דמ"ש למ"ר הינו בטווח שבין 74-86 ₪.
- 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

[2] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

- <u>שווי מקום חניה:</u>

- דמ"ש חודשי למקום חניה ת"ק נקבע בהסתמך על גישת ההשוואה, זאת בהתבסס על סקר מחירים שערך שמאי המשיבה וכן סקר מחירים שנערכו בשומות מכריעות המפורטות לעיל (למועד קובע 2017-2018) המציגות כי שווי מקום חניה בגבולות 500 ₪.

- הוצגו נתונים לקביעת גובה עלות עודפת למקומות חניה ת"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

לאור הדמ"ש המוצגים, המחסור הקיים במקומות חניה באזור והביקוש הרב בוצע תחשיב בהתאם לדמ"ש של **550** ₪ **למקום חניה**.

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

תחשיב	מקדם	שווי
דמ"ש חודשיים מינימליים לחניה ת"ק		550 ₪[3]
בתוספת לקוחות מזדמנים	1.2	600 ₪
רווח תפעולי	0.8	480 ₪
שווי חניה ת"ק במעוגל	**0.072**	**88,000 ₪**
שווי מקום חניה עילי	**0.85**	**74,800 ₪**

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שיעור התשואה להיוון דמי השכירות נערך בהתאם לשיעור התשואה בסקירת השמ"ר למחצית השנייה של שנת 2021 למשרדים (6.7%) בתוספת סיכון של 0.5% הנובע מהיצע המשרדים הקיים, וכן מהגבלת השימושים לתע"י בלבד.
- חילוץ שווי קרקע – רווח יזמי: 20%; עלות בנייה לרמת מעטפת: 6,500 ₪.
- מספר חניות נדרשות חושב לפי תקן חניה לעיר ירושלים 5166 (א/ב), התואם לנספח התנועה של תכנית 11616. בשל קרבה לתחנות רכבת קלה (העתידות לקום) הונח כי מספר מקומות החניה יצומצם ב-15%[4]
- מאחר והמגרשים מוקצים לחוכר אחד בשלמות, הנוח כי בתחומי המגרשים יוקמו מקומות חניה עבור כלל זכויות הבניה עפ"י התב"ע (מגרשים 8 ו-9).
- בהתאם לנספח התנועה, במגרשים 8-9, ייבנו כ-25 חניות עיליות וכ-15 חניות תפעוליות.
- שטח מקום חניה ת"ק – 35 מ"ר.
- שווי מקום חניה עילי חושב לפי 85% משווי חניה ת"ק.
- הובא בחשבון קיבולת בנייה בהיקף של 19,058 מ"ר עיקרי עילי, 400 מ"ר עיקרי תת"ק, 4,765 מ"ר שירות עילי ו-2,383 מ"ר שירות תת"ק.

[3] בפועל חושבו דמ"ש על סך 500 ₪.

[4] שיעור תקן מופחת תואם לשומת הכרעה בהיטל השבחה, מיום 9.08.2020 שנערכה לקרקע סמוכה בגו"ח 30539/21 (מובילאיי").

- הובא בחשבון יחס ברוטו/נטו מקובל בסך 20% בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים.
- שטח אקוו': עיקרי עילי – מקדם 1 ; עיקרי תת"ק – מקדם 0.8 ; שירות עילי עד 20% משטח עיקרי – מקדם 1 ; שירות עילי עודף – מקדם 0.5 ; שטח שירות תת"ק עודף – מקדם 0.4.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה להיקף עסקה בשיעור 7%, בהתבסס על שומות מכריעות ושיעור ההיוון שהובא בחשבון לקביעת שווי מ"ר מבונה.

9.2.3. **תחשיב השומה:**

9.2.3.1. תחשיב עלות עודפת לחנייה ת"ק:

ייעוד	שטח עיקרי לחישוב במ"ר	תקן חניה למ"ר	מס' חניות נדרשות
חניה פרטית תעשיה עתירת ידע	19,458	1:35	556
חניה תפעולית[5] לתע"י לשטח עד 10,000 מ"ר	10,000	1:1,000	10
חניה תפעולית לתע"י לשטח מעל 10,000 מ"ר	9,458	1:2,000	5
סה"כ חניות נדרשות			586
לאחר הפחתה בשיעור 15% לתקן מצומצם			498.1
מתוכן חניות עיליות בהתאם לנספח תנועה[6]			55
סה"כ חניות ת"ק			443.1
שטח מקום חניה ת"ק ממוצע			35
סה"כ שטח לחניה ת"ק במ"ר			15,509
עלות הקמת חניה למ"ר			₪ 3,000
סה"כ עלות הקמת החניון			[7] - ₪ 47,075,500
שווי מקום חניה לרכב פרטי			[8] ₪ 40,862,800
עלות עודפת בהקמת חניון ת"ק			**- ₪ 6,212,700**

9.2.3.2. תחשיב שווי הקרקע

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי עילי	19,058	1	13,058
עיקרי ת"ק	400	0.8	320
סה"כ שירות עילי		4,765	
שירות עד 20% מעיקרי	3,876	1	3,876.5
שירות עודף עילי	889	0.5	444.7
שירות עודף ת"ק	2,383	0.4	953.2
סה"כ שטח אקוו'			24,651.5
שווי מ"ר מבונה לתע"י			₪ 2,500
שווי ביניים			₪ 61,628,750
עלות עודפת בהקמת חניה ת"ק			- ₪ 6,212,700
הפחתה לגודל והיקף עסקה (7%)			₪ 51,536,927
שווי הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 51,537,000**

[5] מקום חניה תפעולית = 2 מקומות חניה פרטית.
[6] 25 חניות לכלי רכב פרטי + 15 חניות תפעוליות במקדם 2.
[7] 55 חניות עיליות X 10,000 ₪/למקום חניה + 15,509 מ"ר חניה תת"ק X 3,000 ₪/מ"ר.
[8] 88,000 ₪ שווי למקום חניה X 443 מקומות חניה תת"ק + 25 מקומות חניה עיליים X 74,800 ₪ שווי חניה עילית.

9.3. סיכום שומת המשיגה[9]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- תעשיה עתירת ידע:

אומצו ערכי השווי בשומת רמ"י בסך 2,500 ₪/למ"ר מבונה, כולל פיתוח וללא מע"מ, בתוספת הפחתה בשיעור 2% בגין מפעל הכולל אולמות יצור לעומת תעשיה עתירת ידע בנתוני ההשוואה, כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,450 ₪/מ"ר.

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 בערכאות שונות שנערכו בא.ת הר חוצבים:

הערכאה	מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	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 ₪	-
השגה ראשונה	23.01.2017	30243/192	2,450 ₪	-
ועדת השגות	23.01.2017	30243/192	2,461 ₪	-

- ועדת השגות בגו"ח 30243/193-196, למועד קובע 8.02.2016, קבעה דמ"ש חודשיים בגבולות 60-70 ₪/מ"ר.
- הוצגו נתוני היצע למשרדים בהר חוצבים מאתר האינטרנט של חברת נת"מ, מהם עולה כי דמי שכירות ראויים למ"ר נעים בגבולות 55-77 ₪/מ"ר.
- משומת IFRS שפורסמה בינואר 2016, למתחם גט"י בהר חוצבים, עולה כי בתחילת 2015, הושכרו בפרויקט כ-1,180 מ"ר תמורת דמ"ש של כ- 67 ₪/מ"ר.
- עפ"י דיווח רשות המיסים, בתאריך 19.03.2019 רכשה חברת לוינשטיין מחברת טבע, נכס בנוי בגו"ח 30758/24 בהר חוצבים תמורת 171,000,000 ₪.
- עפ"י דיווח רשות המיסים, בתאריך 19.03.2019 רכשה חברת ויתניה מחברת טבע, נכס בנוי בגו"ח 30241/152 בהר חוצבים תמורת 107,000,000 ₪.
- סקר של חברת DCP לשנת 2022 למשרדים בהר חוצבים מצביע על דמ"ש ממוצעים למ"ר בנוי בסך 70.4 ₪.
- סקר חברת נת"מ לחציון הראשון של שנת 2022 למשרדים בהר חוצבים, מצביע על דמ"ש למ"ר בנוי בטווח בסך 85.4 ₪ למשרדים CLASS A וסך של 69.13 ₪ למשרדים CLASS B.
- סקר חברת CBRE לחציון ראשון של שנת 2022, הסוקר את שוק המשרדים בארץ מעלה כי דמ"ש ממוצעים בירושלים הינם כ-68 ₪ מ"ר.
- משומת IFRS[10] מיום 08.02.2023 שנערכה ע"י השמאי יוסף זרינסקי, לבניין משרדים ותעשיה באזה"ת הר חוצבים, עולים נתוני דמ"ש הבאים: משרדים – 63-67 ₪/מ"ר; חניות – 370 ₪ למקום חניה

[9] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

[10] שומת מקרקעין ברחוב הרטום 17, ירושלים, גו"ח 30243/108 עבור חברת א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ, לבניין משרדים ותעשייה בן 4 קומות מעל 3 קומות מרתפים בשימוש למשרדים, אחסנה וחניה.

- <u>מקומות חניה:</u>

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

- 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 520-410 ₪ למקום חניה.
- סקר חברת נת"מ לחציון הראשון של שנת 2022 למשרדים בהר חוצבים, מצביע על דמ"ש למקום חניה בסך 560 ₪ למשרדים CLASS A וסך של 525 ₪ למשרדים CLASS B.
- <u>תחשיב עלות עודפת למקום חניה:</u>

דמ"ש חודשיים מינימליים לחניה ת"ק		550 ₪
בתוספת לקוחות מזדמנים	1.2	660 ₪
רווח תפעולי	0.8	528 ₪
שווי מקום חניה תת"ק	0.072	88,000 ₪
עלות הקמה לחניה ת"ק + דיפון עפ"י מחירון דקל		-3,100 ₪
תוספת עבור חניון בחציבה כדוגמת ירושלים (עפ"י מחירון)		-93 ₪
עלות חניה ת"ק – הוצאות ישירות		-3,193 ₪
תוספת עלות עקיפה 20% בניכוי הפחתה לגודל 5%[11]	1.15	-3,672 ₪
שטח חניה ת"ק		35 מ"ר
עלות הקמה במעוגל		-128,500 ₪
עלות עודפת חניה ת"ק		-40,500 ₪
שווי חניה עילית, 70% משווי חניה ת"ק		61,600 ₪

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובא בחשבון כי מגרש 9 מהווה מגרש השלמה בלבד לאור גודלו וצורתו האי רגולרית.
- לקביעת שווי מקום חניה ת"ק הובא בחשבון; דמ"ש: 550 ₪; שיעור הוצאות: 20%; שיעור היוון: 7.2%, מהם מתקבל שווי מקום חניה ת"ק בסך 88,000 ₪.
- תחשיב מאזן החניה חושב בהתאם לשומת רמ"י.
- שווי מקום חניה עילי חושב לפי 70% משווי חניה ת"ק.
- מגרש 9 אי רגולרי ואינו עומד בפני עצמו כמו כן, מגרש 8 בעל טופוגרפיה משופעת, שטח גדול ועתיר זכויות. בגין גורמים אלו תובא בחשבון הפחתה כוללת להיקף עסקה, גודל, שוליות וצורה של 15%.
- הובא בחשבון תחשיב אקווי בהתאם לשומת רמ"י.

[11] 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.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

9.3.3.1. <u>תחשיב עלות עודפת לחניה ת"ק:</u>

ייעוד	שטח עיקרי לחישוב במ"ר	תקן חניה למ"ר	מס' חניות נדרשות
חניה פרטית תעשיה עתירת ידע	19,458	1:35	556
חניה תפעולית[12] לתע"י לשטח עד 10,000 מ"ר	10,000	1:1,000	10
חניה תפעולית לתע"י לשטח מעל 10,000 מ"ר	9,458	1:2,000	5
סה"כ חניות נדרשות			586
לאחר הפחתה בשיעור 15% לתקן מצומצם			498.1
מתוכן חניות עיליות בהתאם לנספח תנועה[13]			55
סה"כ חניות ת"ק			443
שטח מקום חניה ת"ק ממוצע			35
סה"כ שטח לחניה תת"ק במ"ר			15,507
עלות הקמת חניה למ"ר			₪ 3,672
סה"כ עלות הקמת החניון			[14] - ₪ 57,482,108
שווי מקום חניה לרכב פרטי			[15] ₪ 40,528,525
עלות עודפת בהקמת חניון ת"ק			**- ₪ 16,953,583**

9.3.3.2. <u>תחשיב שווי הקרקע</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי עילי	19,058	1	13,058
עיקרי ת"ק	400	0.8	320
סה"כ שירות עילי		4,765	
שירות עד 20% מעיקרי	3,876	1	3,876.5
שירות עודף עילי	889	0.5	444.7
שירות עודף ת"ק	2,383	0.4	953.2
סה"כ שטח אקוו'			24,652
שווי מ"ר מבונה לתע"י			₪ 2,450
שווי ביניים			₪ 60,396,665
עלות עודפת בהקמת חניה ת"ק			- ₪ 16,953,583
שווי הקרקע בהפחתת עלות עודפת לחניה ת"ק			₪ 43,443,082
הפחתה לגודל והיקף עסקה, שוליות וצורה			0.85
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 36,926,620**

הערה: בשומת המשיגה הוצג תחשיב חלופי במסגרתו הובא בחשבון שטח חניה ת"ק של 40 מ"ר. מסקנת השווי שהתקבלה נמוכה בכ-10% ממסקנת השווי לפי שטח חניה ת"ק של 35 מ"ר לעיל.

[12] מקום חניה תפעולית = 2 מקומות חניה פרטית.
[13] 25 חניות לכלי רכב פרטי + 15 חניות תפעוליות במקדם 2.
[14] 55 חניות עיליות X 10,000 ₪/למקום חניה + 15,507 מ"ר חניה תת"ק X 3,672 ₪/מ"ר.
[15] 88,000 ₪ שווי למקום חניה X 443 מקומות חניה תת"ק + 25 מקומות חניה עיליים X 61,600 ₪ שווי חניה עילית.

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>בסיס נתוני ההשוואה</u>:

בהתאם לתוכנית 11616 הקרקע שבנדון מיועדת לתעשייה עתירת ידע, לכן יש לתת הפחתה משווי מ״ר מבונה למשרדים לאור ההגבלות לשימושים ביעוד זה. בנוסף התוכנית חריגה באופן יחסי בכמות המגבלות וההתניות שבה לרבות שלביות ביצוע.

נדגיש כי גם בשומות שנערכות לפי שווי שוק, אין להתעלם מהבינוי בפועל, כך שבמקרה הנדון יש לתת את הדעת לכך שבפועל יוקם מפעל ייצור (תעשיית תרופות).

- <u>הפחתה בגין גודל, צורה ומיקום</u>:

יש להביא בחשבון הפחתה כוללת משמעותית יותר (15%) מזו שבשומת המשיבה (7%), מהסיבות כלהלן:

- מגרש 9 מאוד קטן, ואינו עומד בפני עצמו, מהווה מעין מגרש השלמה. בנוסף, מעבר לגודלו הקטן (460 מ״ר), הוא בעל צורה מעוגלת ולא רגולרית.
- סך שטח המגרשים הוא גדול, יותר מכפול מהמגרשים הסמוכים, כך שישנה שוליות.
- המגרש פנימי ואינו חזיתי ואין בו אפשרות למסחר לעומת המגרשים הסמוכים אליו.
- צורת מגרש 8 אינה מלבנית ורגולרית כמו המגרשים הסמוכים לו, דבר היוצר פחת גדול מבחינת אפשרויות הבנייה וניצול הזכויות. בנוסף, המגרש בעל שיפועים משמעותיים, המקשים על תכנון וניצול יעיל של הקרקע. בהתאם ליעוד הנכס ומיקמו המרוחק אין משמעות/יתרון לחזית לכביש או לחשיפה.
- ידוע לנו כי בערכאות שהתפרסמו במתחם הובאו בחשבון הפחתות משמעותיות יותר בגין גורמים אלו.

- <u>מס׳ מקומות חניה (עילי + תת״ק)</u>:

אנו מקבלים את מס׳ מקומות החניה שבשומת המשיבה, שהתבסס על תקן מצומצם (ניכוי 15%).

- <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, הצגנו בשומתנו עלות עודפת לחניה ת״ק מתוך שומות מכריעות שבממוצע עומדים על 41,000 ₪ הללו אינם תואמים לעלות עודפת של שמאי המשיבה (כ-17,000 ₪). גם במבחן הסבירות לא ראינו שום הכרעה או תמיכה לגובה העלות העודפת אליה הגיע שמאי המשיבה.

- <u>שטח מקום חניה ת״ק</u>:

יש להביא בחשבון לכל הפחות שטח של 40 מ״ר למקום חניה ולא 35 מ״ר. בפרק יט׳ לקווים המנחים שטח ברוטו למקום חניה תת״ק נע בין 35-45 מ״ר. בפועל ישנם חניונים שבהם שטח מקום חניה ברוטו עומד על 50 מ״ר ויותר, במיוחד כאשר בונים 4 קומות חניונים. בשומתנו הובא בחשבון שטח מקום חניה ת״ק של 35

מ״ר והוצג תחשיב חלופי בהתחשב בשטח מקום חניה ת״ק של 40 מ״ר.

במסגרת הזמן להשלמת מסמכים נעביר תשריט בקשה להיתר (מאושר/בשלבי תכנון), ככול וישנו.

- <u>שווי מקום חניה עילית:</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי למקום חניה עילית גבוה ולא פרופורציונלי ביחס לשווי חניה ת״ק - כ-85% משווי חניה ת״ק. בשומתנו הוצג מחקר דלפי המצביע על יחס של 70% לכל היותר.

לעניין טענתו של שמאי המשיבה לממוצע במחקר דלפי, נציין כי בסביבה הספציפית של הנכס הנדון אין מצוקת חניה. ולכן ביחס לממוצע הארצי הנכס הנדון ממוקם מתחת לממוצע.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- <u>בסיס נתוני ההשוואה:</u>

כאמור יעוד הקרקע הינו תעשייה עתירת ידע, בו השימושים אינם שונים ביחס לשאר האזור, לכן אין צורך להביא בחשבון הפחתה לשווי הבסיס.

- <u>הפחתה בגין גודל, צורה ומיקום:</u>

מגרש 9 אכן אינו עומד בפני עצמו, בהתאם לכך הוא מוקצה יחד עם מגרש 8 בהקצאה אחת ללקוח אחד ולכן אין להביא בחשבון הפחתה לגודלו הקטן של מגרש 9. במידה ויוחלט אחרת, יש להפחית משווי המגרש הקטן בלבד ולא מכלל שטח המגרש.

מעבר לכך, הקצאת המגרשים יחד מהווה יתרון שכן, מגרש 9 יוצר פינתיות וחזית נוספת כך שמתקבלות 3 חזיתות למגרש. כמו כן, הטופוגרפיה במגרש היא סבירה ושכיחה בירושלים, ואף נוצר יתרון באפשרות לייצר 2 קומות קרקע במפלסים שונים הכוללים גישה מוטורית ורגלית וכן חשיפה.

מדובר במגרש רגולרי עם חזית רחבה לכביש העליון והתחתון ואיני רואה כי קיימת מגבלה לנצל באופן מיטבי את זכויות הבניה לרבות מגבלות בבינוי החניון הת״ק.

כיוון שאין לתת הפחתה לצורה או לטופוגרפיה, ההפחתה שנקבעה בשומתי סבירה בהחלט.

- <u>מס׳ מקומות חניה (עילי + ת״ק):</u>

כיוון שהמגרש נמצא בקצה אזור מוטה תח״צ, נלקח בחשבון תקן מצומצם בניכוי 15%, זאת בהתאם להכרעה בהיטל השבחה של השמאי המכריע תמיר שדה שנערכה סביב המועד הקובע בשומתנו, במגרש בא.ת הר חוצבים, גו״ח 30539/21 של חברת מובילאיי נכסים.

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.

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

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- 88,000 ₪, 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. אני סבור כי במסגרת ההשגה ראוי לבחון סוגית שווי החניות מחדש.

לעניין עלות הקמת החניה אציין הכרעה בהיטל השבחה של חברת מובילאיי כאמור לעיל, 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 20%-10% לכ״א), בתוספת עלות חציבה ודיפון לעלות הישירה לפי דקל, מתקבלת עלות בניה בסך של כ- 3,000 ₪ שבשומתי.

- <u>שווי מקום חניה עילית:</u>

מהיכרותי את ירושלים והאזור בפרט, אנשים ישלמו כמעט את אותו השווי עבור חניה ת״ק וחניה עילית. מחקר דלפי עובד בשיטת פעמון גאוס והוא מציג ממוצע. בשל מיקומו של הנכס הנדון והביקוש לחניה בסביבה, להערכתי הוא ממוקם במנעד הגובה ולא בממוצע.

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.

שמאי המשיגה בחן את 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. לבסוף, מאמץ את ערכי הבסיס שבשומת המשיבה בסך 2,500 ₪/מ"ר, תוך מתן הפחתה של 2% בגין מפעל הכולל אולמות יצור לעומת תעשיה עתירת ידע בנתוני ההשוואה, כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,450 ₪/מ"ר.

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[16].

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[17]. 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 (28.12.2022) אני סבורה כי אין להם רלוונטיות לבחינת ערכי הבסיס בהכרעה זו.

---

[16] לא נעלמו מעיניי שתי עסקות מכר שבוצעו בשנים האחרונות, אותם ציין שמאי המשיג, 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.

[17] 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>מאזן חניה</u>:

בשומת המשיבה, הובא בחשבון תקן חניה מצומצם - 85% מהתקן המלא, שכן המגרש נמצא בקצה אזור מוטה תח"צ. הנ"ל תואם להכרעה בהיטל השבחה של השמאי המכריע תמיר שדה במגרש בא.ת הר חוצבים, גו"ח 30539/21 של חברת מובילאיי נכסים. שמאי המשיגה מאמץ הנחה זו בשומתו.

בהתאם לסעיף 7.2 לתקן החניה של ירושלים מס' 5166, 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 לרכבת הקלה או מסלול מיוחד לאוטובוסים.

כמו כן, 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, הקרקע שבנדון מצויה באזור מוטה תח"צ כפי שמסומן בתשריט התקן ומרוחקת בפחות מ-300 מטר מציר הקו הכחול של הרק"ל. מבירור מול מחלקת הסדרי תנועה של ירושלים, עולה כי למרחק מציר הרק"ל אין משמעות כל עוד הקרקע מצויה בטווח ה-300 מטר מהציר כאמור. לפיכך, במקרה דנן מתאפשר שימוש בתקן חניה מופחת באופן מדורג בהתאם לשלבי ביצוע קו הרכבת ועד 50% מהתקן המלא[18]. עם זאת, מבירור מול מחלקת הסדרי תנועה של ירושלים, נמסר כי המחלקה מאפשרת חריגה מתקן החניה המופחת באזור 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"[19] 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[20] וממוקם בשטח הכלוא במחלף הכבישים גולדה מאיר-יגאל ידין.

---

[18] 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%.

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

[20] 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.

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%[21] מהתקן המלא, כאשר שיעור זה התקבל ע"י השמאי המכריע בהכרעתו זו[22]. בהתחשב במועד הקובע להכרעתו (7.2018), שיעור ההפחתה שנקבע בהכרעתי סביר.

באשר למספר מקומות החניה הנדרשים, טרם ההפחתה כאמור, מקובלת עליי הסתמכות הצדדים על נספח התנועה של תכנית 11616, התואם לתקן החניה בתכנית 5166, וכן את התפלגות החניות לעילי/ת"ק בהתאם לנספח.

10.2.2. <u>עלות בלתי מכוסה בגין הקמת חניון תת קרקעי:</u>

10.2.2.1. <u>שווי מקום חניה ת"ק</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון שווי מקום חניה עילית בסך של כ-88,000 ₪, בהתאם לפרמטרים כלהלן: דמ"ש – 550 ₪[23]; תוספת לקוחות מזדמנים – 20%; רווח תפעולי להפחתה – 20%; שיעור היוון – 7.2%.

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 ₪, בדומה לשומות הצדדים.

באשר ליתר הפרמטרים בתחשיב שווי מקום חניה, מקובלת עליי הנחת הצדדים 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. כמו כן יבואו בחשבון רווח תפעולי להפחתה – 20% ושיעור היוון – 7.2%.

10.2.2.2. <u>שווי מקום חניה עילי</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מקום חניה עילית בסך 74,800 ₪ (מהווה כ-15% ביחס לשווי חניה ת"ק לשיטתם). מנגד, בשומת המשיגה הובא בחשבון שווי מקום חניה עילית בסך 61,600 ₪ (מהווה כ-30% ביחס לשווי חניה ת"ק לשיטתם).

---

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

[22] 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.

[23] בפועל חושבו דמ"ש חודשיים בסך 500 ₪.

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[24]. 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[25], 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.**

10.2.2.3. <u>שטח מקום חניה ת"ק</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון מקום חניה ת"ק בשטח 35 מ"ר.
עם זאת, לטענת שמאי המשיגה, כיום שטח חניה ת"ק מגיע ל- 50 מ"ר ברוטו, בייחוד כאשר יש מספר רב של קומות ת"ק, בדומה למושא השומה. הנ"ל תואם לפרק יח' לקווים המנחים המציין ששטח ברוטו למקום חניה ת"ק נע בין 35-45 מ"ר. לפיכך, יש להביא בחשבון שטח של 40 מ"ר למקום חניה, ואף הוצג תחשיב חלופי בהתאם לכך בשומתו.

בהתאם לפרק י' לקווים המנחים – "עריכת שומות לחניונים", השטח הממוצע ברוטו **השכיח** למקום חניה תקני בחניון בנוי הוא -כ-35 מ"ר.
בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים – "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי", שטח ברוטו לחניה ת"ק סטנדרטית נע לרוב בין 35-45 מ"ר.
בהתאם לשני הפרקים לעיל, שטח למקום חניה משתנה בהתאם לגודל וצורת החניון/המגרש. לאור האמור, ובהתחשב בשטח מושא השומה וצורתו הסטנדרטית יחסית יובא בחשבון שטח חניה ת"ק **שכיח** של 35 מ"ר.

10.2.2.4. <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 ישירה עפ"י מחירון דקל בסך 3,000 ₪/מ"ר, בתוספת עלות דיפון (100 ₪) חציבה (93 ₪) ועלויות עקיפות (15%) וסה"כ 3,672 ₪/מ"ר.

מקובלת עליי אופן חישוב עלות הבניה בשומת ההשגה התואמת את מחירון דקל, למעט העמסת עלויות עקיפות שתובא בחשבון בהכרעתי בשיעור של 10%[26], כך שמתקבלת עלות בניה בסך של כ-3,512 ₪/מ"ר.

באשר להכרעת מובילאיי, עלות הבניה לחניה ת"ק בסך 3,000 ₪/מ"ר נקבעה בהכרעה בהתבסס על חוזה ביצוע בנכס משנת 2018, (התואם למועד הקובע באותה הכרעה)[27]. עם זאת בשים לב למועד הקובע, בהכרעתי

---

[24] 146 חניות עיליות בחלק הדרומי המושכרות לשלושה שוכרים שונים ו-54 חניות בחלק הצפוני המושכרות לשני שוכרים.
[25] בהתאם לתכנית 2787, הקרקע מיועדת לתעשייה – מפעלים הקשורים לתעשייה עתירת ידע.
[26] 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.
[27] להבנתי משומת ההכרעה מדובר בעלות כוללת לרבות עקיפות (ס' 10.40 להכרעה).

(12.2022), תובא בחשבון תוספת במקדם 1.16 המבטאת הצמדה למדד תשומות הבניה למבנה משרדים ומסחר, כך שמתקבלת עלות בניה בסך 3,480 ₪/מ״ר, עלות המתיישבת עם מחירון דקל כאמור.

לאור האמור, תובא בחשבון עלות בנית חניה ת״ק בסך 3,500 ₪/מ״ר.

10.2.3. <u>הפחתה בגין מגבלת שימוש לפי השימוש בפועל:</u>

לטענת שמאי המשיגה יש להביא בחשבון הפחתה של 5% ביחס לבסיס ההשוואה המהווה תע״י, בשל שימוש בפועל במושא השומה למפעל ייצור (תעשיית תרופות). מנגד טוען שמאי המשיבה, שיעוד הקרקע במושא השומה דומה לזה שבבסיס ההשוואה, ולכן אין צורך בהפחתה.

מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה בנושא. הכרעתי מתייחסת לשווי שוק של הקרקע מושא השומה, ללא חשיבות זהותו של חוכר כזה או אחר. לאור האמור, אין רלוונטיות לשימוש בפועל ולכן אין צורך בהפחתה ביחס לערכי הבסיס המשקפים שימושים לתעשייה עתירת ידע, בדומה למושא השומה.

10.2.4. <u>חישוב שטח אקוו׳:</u>

מקובלת עליי הסכמת הצדדים באשר לשטח האקוו׳ במושא השומה, כלהלן:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי עילי	19,058	1	19,058
עיקרי ת"ק	400	0.8	320
סה"כ שירות עילי	4,765		
שירות עד 20% מעיקרי	3,876	1	3,876
שירות עודף עילי	889	0.5	445
שירות עודף ת"ק	2,383	0.4	953
סה"כ שטח אקוו'			**24,652**

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

היוון דמי השכירות וחילוץ מרכיב הקרקע בשומות הצדדים נערך בהתאם לפרמטרים כלהלן:

שיעור היוון – 7.2%; רווח יזמי: 20%; עלות בנייה לרמת מעטפת: 6,500 ₪.

בהכרעה זו יובאו בחשבון הפרמטרים כלהלן:

שיעור היוון – בהתאם לסקר שיעורי תשואה לנכסים מניבים של השמ״ר למחצית ראשונה של שנת 2022, שיעור היוון בממוצע כלל ארצי לנכסי משרדים הינו 6.7%, בהתחשב ברמת הסיכון במיקום מושא השומה והשפעת עליית הריבית על שיעור ההיוון (שהחלה בחודש אפריל 2022 והגיעה לשיאה בחודש נובמבר 2023)[28], הונח תוספת של 0.6%, קרי שיעור היוון של 7.3%.

רווח יזמי – מתקבל שיעור הרווח יזמי שבשומות הצדדים – 20%.

עלות בנייה ברמת מעטפת – לפי מחירון דקל (נובמבר 2022) עלות הבניה ישירה למשרדים בסך 4,840 ₪ למ״ר. בתוספת עלות פיתוח פנים מגרש מועמסת בסך 32 ₪/מ״ר למבונה (לפי עלות פיתוח 300 ₪/מ״ר קרקע

[28] בהתאם לפרק טו׳ לקווים המנחים, ההשתנות בשיעור ההיוון הכולל מתונה יותר משיעור ההשתנות בשיעור הריבית שכן, הסיכון יהיה גבוה בתקופות שבהן הריבית נמוכה ונמוך בתקופות שבהן הריבית גבוהה. תופעה זו מביאה לקיזוז חלקי של התנודתיות בריבית. בנוסף, ריבית נמוכה נהוגה בדרך כלל בתקופה של שפל כלכלי והאטה, תקופה בו מוערך הסיכון כגבוה.

ליתרת החצר בניכוי תכסית 63%, מועמסת על סך שטחי הבניה), עלות חניה עילית מועמסת, כחלק מפיתוח פנים מגרש, בסך 22 ₪/מ״ר מבונה (לפי עלות של 10,000 ₪ למקום חניה עילי וסה״כ 54 חניות) ובתוספת 25% עלויות עקיפות, ו-5% בגין טופוגרפיה (ר׳ סעיף 10.2.6 מטה) מתקבלת עלות בניה ברמת מעטפת, בסך 6,363 ₪/מ״ר מבונה.

10.2.6. <u>התאמה לגודל, היקף עסקה, צורה וטופוגרפיה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה לגודל והיקף עסקה בשיעור 7% ואילו בשומת המשיגה הובאה בחשבון הפחתה לגודל, היקף עסקה, צורה וטופוגרפיה משופעת בשיעור 15%.

בהתחשב בבסיס ההשוואה וגודלו של הנכס הנדון, כ-26,600 מ״ר זכויות בניה (ללא שטחי חניות) המהווים כ- 400% אחוזי בניה, סביר להפחית 10% בגין גודל והיקף עסקה.

בנוגע לצורת המגרש מושא השומה וטופוגרפית הקרקע, מבדיקתי לא ניכר כי צורת המגרש (מעין טרפז) חריגה או פוגעת באופן ניצול זכויות הבניה. עם זאת, מקובלת עליי טענת המשיגה לעניין טופוגרפית הקרקע המשופעת אשר יורדת מכיוון צפון-מזרח לדרום-מערב. כאמור הקרקע שבנדון ממוקמת בפינת הרחובות דני אנג׳ל מצפון וקריית מדע מדרום-מערב, כאשר הפרש הגבהים בין שני הרחובות מגיע לכ-15 מטר בנקודת הקיצון בחלקו המזרחי של המגרש. שיפוע הקרקע במגרש משתנה, ובנקודת הקיצון עומד על **כ-20% בממוצע**, כאשר הפרשי הגבהים והשיפועים הולכים ומתמתנים לכיוון דרום-מערב.

כפי שטען שמאי המשיבה, מאפייני המגרשים מקנים יתרון באפשרויות הבינוי בהיותו בעל שתי חזיתות לשני רחובות המאפשרים גישה ממפלסים שונים. עם זאת, הפרשי הגבהים כאמור מצריכים עלויות גבוהות יותר ביחס לעלות בניה סטנדרטית (בהתבסס על מחירון דקל), המתבטא בין היתר בעלות התכנון, חציבה, חפירה, יישור הקרקע וביצוע קירות תמך[29].

בשקלול האמור לעיל, תובא בחשבון תוספת **לעלות הבניה** בגין טופוגרפיה בשיעור של 5%, זאת ביחס לעלות בניה סטנדרטית, ר׳ סעיף 10.2.5 לעיל.

בנוגע למגרש מס׳ 9, שלטענת המשיגה אינו עומד בפני עצמו, בעל צורה אי רגולרית ושטח קטן.

בהתאם להוראות תכנית 11616 (סעיף 4.1.2א׳. סעיף קטן 3.3) – ״בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה, להתיר איחוד חלקות במסגרת פרק 3 לחוק התכנון והבנייה. במקרה כזה, זכויות הבניה יהיו לפי לתא שטח המאוחד וקווי הבניה יהיו לפי התא המאוחד, אך קווי הבניין בין תאי השטח יבוטלו״.

בהתאם לאמור הכרעתי תתייחס למגרש כמאוחד, ובכך מתייתר הצורך לדון במאפייני מגרש 9, לרבות שטחו וצורתו.

[29] דוגמא להשפעת השיפוע על תוספת העלות ניתן למצוא ב״תקן ברודטי״.

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:[30]

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.

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).

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

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[31], 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 ₪[32]			₪ 71
דמ"ש לאחר הפחתה למו"מ של 5%			₪ 68

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

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 ₪.

[31] 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.

[32] 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 ₪).

10.3.4. סיכום ומסקנה:

ממכלול הנתונים לעיל, ובהתחשב בתקן חניה מופחת שיובא בחשבון (80%)[33], 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 (ר' סעיף 10.2.5 לעיל)		₪ 6,363
שווי מ"ר מבונה מתואם, ללא מע"מ וכולל פיתוח		**₪ 2,815**

11. תחשיב השומה:

11.1. שווי מקום חניה (סעיף 10.2.2 לעיל):

דמ"ש חודשיים לחניה תת"ק, ללא מע"מ		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	3,500 ₪/מ"ר	122,500	₪
עלות עודפת למקום חניה תת"ק, במעוגל		**-35,700**	**₪**
שווי מקום חניה עילית כ- 80% משווי חניה ת"ק		**70,000**	**₪**

11.2. תחשיב מאזן חניה:

תיאור	שטח עיקרי לחישוב במ"ר	תקן חניה למ"ר	מס' חניות נדרשות
חניה פרטית תעשיה עתירת ידע	19,458	1:35	556
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	9,458	1:2,000	5
סה"כ חניות פרטיות נדרשות[34]			586
תקן מופחת (לא כולל תפעולי) - 80% (ר' סעיף 10.2.1 לעיל)			475
סה"כ חניות עיליות בהתאם לנספח תנועה[35]			54
סה"כ חניות תת"ק			421
עלות עודפת בהקמת מקום חניה ת"ק			₪ -35,700
סה"כ עלות עודפת בהקמת חניון ת"ק			₪ -15,029,700
שווי חניות עיליות (ר' סעיף 10.2.5.2 לעיל) - 70,000 ₪			₪ 3,780,000
סה"כ עלות עודפת לפתרון חניה			**₪ -11,249,700**

[33] בהחלטת ועדת השגות מיום 9.06.2021, גו"ח 192/30243, מתחם "רד-בינת" 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%.

[34] הובאה בחשבון חניה תפעולית במקדם 2.

[35] בהתאם לנספח התנועה – מגרש 8 כוללה 20 חניות פרטיות עיליות ובנוסף 14 חניות תפעוליות; מגרש 9 כולל עד 5 חניות סה"כ, הונח שהנ"ל ינוצלו לחניה תפעולית אחת שנותרה והיתר לחניה פרטית.

11.3. תחשיב השווי:

שווי מ"ר מבונה מתואם	₪	2,815
שטח אקוו' במ"ר		24,652
עלות חניה עודפת	₪	-11,249,700
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪	58,144,273
התאמה לגודל		0.9
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**₪**	**52,330,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה שנקבע בשומת המשיבה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה חלקות 38-39 בגוש 30758 או מגרשים 8-9 לפי תכנית 11616, בא.ת הר חוצבים, ירושלים, נכון למועד הקובע, כריק הפנוי ובבעלות מלאה, **מצוי בטווח הסביר**, ושומתו בעינה עומדת, כלהלן:

51,537,000 ₪ (חמישים ואחד מיליון, חמש מאות שלושים ושבעה 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

העתק:
מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים.