תאריך	י״ז כסלו תשע״ט 25 נובמבר 2018
מספר אופק:	33174
תיק רמ״י:	10708260א׳

לכבוד

המשיג:
מינהלת הבינוי הממשלתי של החשכ״ל
באמצעות מר גבי שוחט
כתובת מייל: gs@mof.gov.il
ומר שלמה בלוזר סקטון ניהול ויזמות בע״מ
כתובת מייל: shlomo@sekton.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב׳ דנה וויל שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי ירושלים
כתובת מייל: danaw@land.gov.il

<u>החלטת ועדת השגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304</u>

מגרש מס׳ 24B ע״פ תכנית 101-0061176, חלק מחלקה 15 בגוש 30538, מגרש המיועד להקמת משרד המשפטים, רח׳ נתנאל לורך, רח׳ בנק ישראל, קריית הממשלה, ירושלים

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31.12.2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר רועי בן יהודה (להלן: ״**השמאי המחוזי**״), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 22.10.2015 על ידי שמאי המקרקעין, מר משה מנצבך (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 31.01.2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר ברי צ׳רניאבסקי ומר יוני צ׳רניאבסקי (להלן: ״**שמאי המשיגים**״).

ההשגה הוגשה במסמך מטעם שמאי המשיגים מיום 05.03.2018.

דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 16.04.2018.

1. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**

שווי זכויות הבעלות המלאה במגרש מס׳ 24B ע״פ תכנית 101-0061176, לא כולל מע״מ וללא הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים עבור הקצאת קרקע בהליך של פטור ממכרז.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

המועד הקובע להחלטה זו: 10.09.2015.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 22.05.2018 על ידי מר אבישי זיו, חבר הוועדה.

4. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>

נשוא השומה הינו מגרש מס' 24B ע"פ תכנית 101-0061176 המיועד להקמת משרד המשפטים, הידוע כחלק מחלקה 15 בגוש 30538, והממוקם ברחוב נתנאל לורך וברחוב בנק ישראל בקריית הממשלה בירושלים (להלן: "הנכס" ו/או "המגרש").

קריית הממשלה הקרויה גם קריית בן גוריון נמצאת בגבעת רם שבירושלים, ומהווה ריכוז של בנייני שלושת הרשויות (המחוקקת, המבצעת והשופטת) של מדינת ישראל. תכנית קריית הממשלה מהווה חלק מרכזי מתכנית רחבת היקף המתוכננת לכלול לצד בנייני מוסדות השלטון של המדינה גם מבני תרבות לאומיים, אנדרטאות וסמלים לאומיים ואזורי התכנסות ובילוי - תחת השם החדש "קריית הלאום".

רחוב נתנאל לורך הינו רחוב דו סטרי המחבר את דרך דוד וולפסון מדרום מערב עם דרך רבין מצפון מזרח. הנכס ממוקם מעברו המזרחי של הרחוב, בסמוך למפגש עם דרך דוד וולפסון.

רחוב בנק ישראל עובר במקביל וממזרח לרחוב נתנאל לורך ומחבר את רחוב אליעזר קפלן מדרום מערב עם דרך רבין מצפון מזרח. הנכס ממוקם מעברו המערבי של הרחוב, בסמוך למפגש עם רח' אליעזר קפלן.

סביבת הנכס כוללת בנייני משרדי ממשלה וממשל שונים, לרבות: משרד החוץ, משרד התיירות, רשות המסים, מבנה בנק ישראל ומשרד רוה"מ.

סביבת הנכס מאופיינת בפיתוח סביבתי מלא.

המגרש הנדון בשטח של 9,136 מ"ר, בעל צורה לא רגולארית, דמויית טרפז, להלן גבולותיו ומידותיו:

אורך חזית צפונית מערבית הפונה לרחוב נתנאל לורך: כ- 54 מ'.

אורך חזית צפונית מזרחית הפונה לכביש פנימי ללא מוצא ומעברו "בניין ג'נרי 1": כ- 95 מ'.

אורך חזית מזרחית הפונה לרחוב בנק ישראל: כ- 71 מ'.

אורך צלע דרומית הפונה למגרש 24A ביעוד כיכר עירונית: כ- 121 מ'.

בעת הביקור בנכס נמצא כי שני המגרשים 24B ו- 24A מגודרים, והחלו בהם עבודות הפיתוח והבנייה.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מספר התכנית	מתן תוקף	שם התכנית
101-0061176	21.07.2016	ירושלים - קרית בן גוריון

<u>סיכום המצב התכנוני</u>:

תכנית מס' 101-0061176 - "ירושלים - קרית בן גוריון" <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7307 מיום 21.07.2016</u>:

מדובר על תכנית מתאר מקומית החלה על שטח של כ- 184 דונם ומטרתה לתכנן מחדש את קריית בן גוריון תוך הרחבת המבנים הקיימים, התרת בניית מבנים חדשים עבור הממשלה והסדרת שטחים ציבוריים.

התכנית קובעת שטחי בניה כוללים בהיקף של 415,000 מ"ר, מהם 244,000 מ"ר שטחים עיקריים ו- 171,000 מ"ר שטחי שרות.

המגרש הנדון מסומן בתכנית כתא שטח (מגרש) מס' 24B בשטח של 9,136 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי.

בהתאם לנספח הבינוי של התכנית בתחום המגרש מתוכננים להיבנות שני בניינים (בניין מס' 24/1 בחלק הצפון מערבי של המגרש ובניין מס' 24/2 בחלק הדרום מזרחי של המגרש), ביניהם מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל החוצה את המגרש מצפון לדרום, ומעליה מסומן גשר עליון המחבר בין 2 הבניינים.

<u>להלן רשימת השימושים המותרים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי:</u>

- משרדי ממשלה.
- שימושים תומכים למשרדי הממשלה כגון הסעדה, אולם ספורט וחדר כושר, מרכז תקשורת, גני ילדים ופעוטונים, מתקן אנרגיה.
- השטחים המסומנים כ"מבנה מוצע למסחר" מיועדים לשימושים מיוחדים בעלי אופי תרבותי-ציבורי כגון מרכז כנסים וקונגרסים, אולמות מופעים, תיאטראות ובתי קולנוע, ספריות, גלריות, מוזיאונים, חללי תצוגה, מסחר וכו'.
- השטחים המסומנים כ"מבנה מוצע למבנה תרבות" מיועדים לשימושים המוזכרים לעיל, למעט שימוש למסחר. שימוש למסחר יותר כשימוש נלווה בלבד (קפיטריה, חנות מוזיאון וכדי).
- מתחת למפלס הקרקע: מבנים ומתקנים לחניונים, תשתית, חדרי מצב, מעברי מילוט וכל שטח שירות אחר שאינו פוגע ביעוד ותפקוד מבני הציבור למנהל הציבורי.

<u>להלן עיקרי הוראות הבינוי שנקבעו למגרש 24B:</u>

- בניינים 24/2 ו- 24/1 ישמשו כמשרדי ממשלה, והכל לפי הצורך וכפי שייקבע בהיתר הבניה.

- הקומות התחתונות של הבניינים, בחזית הדרומית (הפונה לכיכר מרכזית), מיועדות לשימושים בעלי אופי ציבורי/תרבותי ממלכתי, כגון: הגלריה הלאומית, מוזיאון, מרכז המדע וכו'. ניתן יהיה ליעד גם את הקומה השלישית לצרכי תרבות, והכל כפי שייקבע בהיתר הבניה. שטח בניה מירבי של שימושי התרבות לא יעלה על 3,500 מ"ר.
- שתי הקומות התחתונות של מבנה 24/1, בחזית המערבית (הפונה לרח' לורך) מיועדות לשימושי מסחר בשטח מירבי שלא יעלה על 1,500 מ"ר.
- החיבור בין המבנים אפשר שייעשה ע"י גשר עליון העובר מעל רצועת "זיקת הנאה למעבר רגלי" המסומנת במגרש.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה במגרש הנדון בשטח של 9,136 מ"ר:</u>

שטחי בנייה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים	תכסית	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת
מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ		
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
33,000	6,400	3,300	40,000	82,700	905%	100%	16

<u>חניה:</u>

- מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום לעת אישור היתר בניה.
- לעת מתן היתר בניה יותרו תוספות קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספחי הבינוי והתנועה, והכל בכפוף לתקן חניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה.
- ניתן לחבר בין החניונים התת קרקעיים בשטח התכנית.

<u>שלבי ביצוע:</u>

בסעיף 7.1 לתקנון התכנית נקבעו 10 שלבי ביצוע לתכנית האמורה, ובין היתר, נקבע כי תנאי להוצאת היתר בניה במגרש הנדון הינו הגשת היתר בניה לפיתוח הכיכר הציבורית העילית בתא שטח 24A, וזאת בשטח הזמין לפיתוח באותה עת.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

ההחלטה מתייחסת להערכת שווי זכות הבעלות.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה.

7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים	השמאי המחוזי
שווי הקרקע	65,000,000 ₪	17,200,000 ₪[1]	55,300,000 ₪

8. החלטת השמאי המחוזי[2]:

8.1 גישת השומה:

למשרדים/מבנה ציבור:

בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים גישת ההשוואה הישירה היא הגישה העדיפה להערכת שווי קרקע למבנה ציבור, אולם מכיוון שלא קיימים נתוני השוואה הרי שלא ניתן ליישמה. משכך, מקובלת על השמאי המחוזי הגישה בה נקטו שמאי הצדדים[3].

מסחר:

השמאי המחוזי בחר לאמוד את השווי למסחר בהתאם לשומה מכרעת במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר, בהתאמות לנכס הנדון, ובהתאם לגישת היוון ההכנסות באמצעות היוון דמה"ש הצפויים, כפי שהוערכו ע"י החברה העתידה להפעיל את המבנים שייבנו במגרש הנדון[4].

8.2 העמסת שטחי שירות:

השמאי המחוזי קבע כי לאור גישת השומה שקבע לעיל (גישת ההשוואה העקיפה משווי למשרדים), יש להביא בחשבון את העמסת שטחי השירות המגולמת בערכי השווי. במקרה הנדון קיבל השמאי המחוזי את קביעת שמאי המשיגים שהביאו בחשבון שיעור העמסה של 20% לגבי שטחי המשרדים.

8.3 מקדם התאמה לקרקע למבנה ציבור:

השמאי המחוזי קיבל את מקדם ההתאמה המשוקלל (0.8[5]) שקבע שמאי המשיבה בעניין זה משווי הקרקע למשרדים לשווי קרקע למבנה ציבור.

[1] מדובר על השווי שנקבע בהשגה זו. בשומת ההשגה הראשונה קבעו שמאי המשיגים את שווי הקרקע בסך של 17,700,000 ₪, ובמסמך מתקן לשמאי המחוזי מיום 08.10.2017 טרם החלטתו אמדו את השווי על סך של 20,500,000 ₪.
[2] השמאי המחוזי התייחס בהחלטתו לעמדת שמאי המשיגים בסוגיות השונות, בהתאם למסמך מיום 08.10.2017.
[3] שמאי המשיבה קבע השווי למשרדים בגישת ההשוואה לנכסים בנויים וחילץ את השווי השיורי לקרקע בגישת העלות, תוך ביצוע התאמות למבנה ציבור. שמאי המשיגים קבעו את השווי למבנה ציבור ע"ב הכרעה בעיון חוזר למגרש המצוי בקרבת הנכס הנדון (מגרש לבניין ג'נרי 2), במסגרתה נקבע השווי באותה הגישה.
[4] כמצוין בשומת שמאי המשיגים.
[5] מקדם התאמה לאי סחירות/גמישות שימושים - 0.85, ומקדם התאמה לאינטנסיביות השימוש - 0.95.

8.4 מקדם שווי לשטח תרבות (3,500 מ״ר):

השמאי המחוזי ציין כי המקדם המשוקלל שקבע (המוזכר לעיל) מגלם גם את ההפחתה הראויה לשימושי תרבות ביחס לשווי למשרדים. לגישתו, גם לו היה מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת מהשווי, הרי שיש לקזזה עם מאפייני השטח (חלקו בגובה פנימי כפול מקומת משרדים טיפוסית).

לאור כך, העריך השמאי המחוזי את כלל השטח המוגדר כשטח לתרבות בתכנית (3,500 מ״ר) לפי שווי מ״ר קרקע מבונה למבנה ציבור (קרי, במקדם שווי 1.0).

8.5 חניה:

- דרישת חניה במגרש הנדון:

שמאי הצדדים התבססו על היצע החניה במגרש ע״פ נספח התנועה. עם זאת, מעיון בדרישות החניה המפורטות בנספח התנועה עולה כי היא מורכבת משני גורמים:

א. חניון עבור השימושים במגרש הנדון.

ב. חניון ציבורי במגרש השכן 24A (״כיכר הלאום״).

כלומר, שמאי הצדדים ״העמיסו״ על עלויות החניה של המגרש הנדון את עלות הקמתו של החניון הציבורי שנועד לתת מענה לציבור המבקרים במתחם קריית הממשלה[6].

השמאי המחוזי ציין כי יש לבחון את היקף מקומות החניה במגרש בהתאם להוראות התכנית, קרי, ע״פ התקן החל במקום לעת אישור היתר בניה. התקן הקיים מושפע מהתקדמות קו הרק״ל העובר בסמוך לנכס והוא נע בטווח של 1:280 - 1:35. לאור האמור הביא בחשבון השמאי המחוזי

בהתחשב במיקום הנכס הנדון, תקן חניה למשרדים של 1:54 התקף לאחר אישור התכנית לקו הירוק של הרק״ל[7], התואם את תקן החניה המוצע כיום במסגרת תכנית הבקשה להיתר (מימוש חלקי).

להלן תחשיב החניה למימוש מלוא הזכויות ע״פ התכנית:

שימוש	שטח עיקרי (מ״ר)	תקן חניה	מקדם שטח לרכב פרטי	דרישת חניה	לאחר הפחתה לחפיפה[8]
משרדים (כולל שטח לתרבות)	34,800	54	1	644	644
מסחר - רכב פרטי	1,500	10	1	150	120
מסחר - רכב תפעולי		500	2.5	8	8
סה״כ מקומות חניה לרכב פרטי					**772**

[6] השמאי המחוזי ציטט מתוך פרוטוקול הוועדה המחוזית במסגרת ישיבת מליאת הוועדה המחוזית מס׳ 2015025 מיום 21.12.2015, בעניין תפקידו של החניון הציבורי האמור.

[7] תכנית מס׳ 101-0209593.

[8] שימושים מעורבים.

- <u>עלות עודפת לחנייה</u>:

השמאי המחוזי ציין כי עלות בניית מקום חניה נעה בגבולות 85 אש"ח[9], בעוד ששוויה נע בגבולות
50 אש"ח[10], מכאן שיש להביא בחשבון עלות עודפת לגבי כל מקום חניה של כ- 35,000 ש"ח.
בהתאם למספר מקומות החניה המצוינים לעיל, סך העלות העודפת המתקבל לחניה במגרש הנדון הינה 27,020,000 ₪.

8.6 <u>מקדם הפחתה לגודל</u>:

השמאי המחוזי קיבל את הסכמת שמאי הצדדים בעניין המקדם האמור (0.85).

8.7 <u>עלויות פיתוח</u>:

השמאי המחוזי לא קיבל עמדת שמאי המשיבה שהביא בחשבון בשומתו הוצאות פיתוח מופחתות.
מבדיקה שערך עם חב' הגיחון (תאגיד הביוב והמים של ירושלים) עולה כי היזם צפוי לשלם דמי הקמה מלאים, ולראיה הוצג בפניו חשבון תשלום מיום 28.12.2017 לפיו נדרש תשלום מלא לחב' הגיחון, לכן אין כל ספק כי הללו ייגבו במלואם. לגבי עלויות הפיתוח הנוספות קיבל השמאי המחוזי את עמדתו העדכנית של בקר רמ"י (שערך את הדו"ח בעניין הוצאות הפיתוח במגרש הנדון) לפיה אין להביא בחשבון את ההפחתה שהובאה בחשבון על ידו קודם לכן (30%-) וזאת לנוכח בדיקה חוזרת שערך בנושא.
לאור האמור לעיל, ניכה השמאי המחוזי משווי השוק של הנכס הנדון את עלויות הפיתוח המלאות בגבולות 24.5 מיליון ₪, כפי שעשו שמאי המשיגים.

[9] כ- 2,500 ₪/מ"ר x 35 מ"ר = כ- 85,000 ₪ (השטח המוצע למקום חניה מבוסס על תכנית הבקשה להיתר מחודש 08/2017 ולפיה היקף שטח החניה הינו 21,942.71 מ"ר ל- 631 מקומות חניה).
[10] ע"פ דמ"ש חודשיים בגבולות 500-600 ₪/מקום חניה (כפי שציינו שמאי המשיגים).

8.8 ערכי שווי:

שווי למבנה ציבור:

להלן נתוני השווי עליהם ביסס השמאי המחוזי את השווי שקבע:

מס'	מקור	מועד עריכה	גו"ח	מיקום	שימוש
1	ועדת השגות	25.6.2015	30196/10	שכ' בית וגן	מוסד (משרדים)
2	החלטה בעיון חוזר	17.1.2013	30337/116,125,127	גבעת רם	משרדים
3	החלטה בעיון חוזר	24.9.2012	30538/18	קריית הממשלה	מבנה ציבור

מס'	מקור	שטח מבונה (במעוגל)	שווי מ"ר מבונה מתואם לגודל	פיתוח	מועד קובע
1	ועדת השגות	4,000 מ"ר	4,000 ₪	לא כולל פיתוח	10.2.2013
2	החלטה בעיון חוזר	22,000 מ"ר	3,400 ₪	כולל פיתוח	9.2.2012
3	החלטה בעיון חוזר	40,000 מ"ר	2,320 ₪	כולל פיתוח	26.12.2011

בהתאם לנתונים שלעיל, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, ולמועד הקובע[11], קבע השמאי המחוזי שווי בסיסי בסך של 3,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה ברוטו למשרדים, כולל פיתוח.

בהתחשב במקדם ההתאמה המשוקלל שקבע, קיבל השמאי המחוזי את השווי שקבע שמאי המשיבה - 2,670 ₪ למ"ר קרקע מבונה למבנה ציבור, כולל פיתוח.

שווי למסחר:

השמאי המחוזי ביסס את השווי שקבע למסחר על שני נתוני שווי, כדלקמן:

- דמה"ש הצפויים במתחם האמור:

כפי שציינו שמאי המשיגים בשומתם דמה"ש במתחם צפויים לעמוד על כ- 110 ₪/מ"ר בנוי ברוטו[12].

מהיוון דמה"ש (7.7%), מתקבל שווי של כ- 17,100 ₪/מ"ר בנוי ברוטו. בניכוי יזמות (30%) ועלויות בניה (6,000 ₪/מ"ר, כולל עלויות עקיפות), מתקבל יתרה לקרקע בסך 7,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה ברוטו למסחר, כולל פיתוח.

- שומה מכרעת לגבי נכס המצוי ברחוב שרי ישראל פינת רח' יפו:

בשומה זו נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למסחר בסך של 9,700 ₪, נכון למועד 12/2013 (ש"ע לכ- 8,800 ₪ למ"ר קרקע מבונה ברוטו למסחר). בהתאמה למיקום (20%-), ולמועד קובע (10%+), מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 7,800 ₪, כולל פיתוח.

[11] השמאי המחוזי ציין כי נתוני השווי 2 ו- 3 (שתי החלטות בעיון חוזר) הינם לגבי שטח ברוטו הכולל העמסה של 20%. הערך שקבעה ועדת ההשגות (נתון שווי 1) הינו לגבי מ"ר מבונה עיקרי ולכן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% לצורך שקלולו בשווי הסופי. כן ציין כי כל הערכים הינם לפני הפחתת עלות עודפת לחניה.

[12] כפי שעולה מדיווח לבורסה מיום 9.8.2016 מטעם החברה שזכתה במכרז להקמה ותפעול של המבנה.

משקלול הנתונים קבע השמאי המחוזי שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר בסך של כ- 7,500 ₪, כולל פיתוח.

8.9 תחשיב שווי המגרש:

מהות	היקף השטח	מקדם שווי	שטח אקו׳/שווי
מבנה ציבור			
שטח עילי לשיווק	37,900 מ״ר	1.0	37,900 מ״ר אקו׳
שטח תת קרקעי לשיווק	3,960 מ״ר	0.8	3,168 מ״ר אקו׳
סה״כ שטח אקו׳ למשרדים			41,068 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר קרקע מבונה למבנה ציבור			2,670 ₪
שווי הקרקע למבנה ציבור, כולל פיתוח			**109,651,560** ₪
מסחר			
שטח ברוטו למסחר	1,500 מ״ר	1.0	1,500 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר, כולל פיתוח			7,500 ₪
שווי הקרקע למסחר, כולל פיתוח			**11,250,000** ₪
סיכום			
סה״כ שווי הקרקע, כולל פיתוח			**120,901,560** ₪
עלות עודפת לחניה			(27,020,000 ₪)
שווי המגרש, כולל פיתוח			93,881,560 ₪
מקדם הפחתה לגודל			0.85
שווי המגרש, כולל פיתוח			79,799,326 ₪
עלויות פיתוח מלאות, ע״פ דו״ח בקר רמ״י			(24,474,901 ₪)
שווי המגרש, לא כולל פיתוח			55,324,425 ₪
ובמעוגל			**55,300,000** ₪

9. טיעוני / עמדת המשיגים:

9.1 **שווי זכויות לשימוש ציבורי:**

שמאי המשיגים ציינו כי השמאי המחוזי אימץ בהחלטתו, ללא כל נימוקים והסברים, את קביעת שמאי המשיבה בעניין שווי מ״ר קרקע מבונה לשימוש ציבורי בסך 2,670 ₪. זאת בשעה שהערכתם מבוססת על שומה של השמאי המחוזי מר גילי בלולו מיום 24.09.2012 בעניין מגרש באותו יעוד המצוי בסמיכות לנכס הנדון[13] (מגרש לבניין ג׳נרי 2) בה קבע השמאי המחוזי ערך של 2,320 ₪ למ״ר קרקע מבונה למבנה ציבור, נכון למועד הקובע 26.12.2011.

שמאי המשיגים ציינו כי אמנם קיים פער של 4 שנים בין שני המועדים הקובעים, אולם פער של 15% (בין השווי שקבע השמאי המחוזי בתיק בעניינו מהשווי שלעיל) נראה

[13] מגרש מס׳ 27 לפי תכנית 4300ג׳ (גו״ח 30538/18).

כחורג מתחום הסבירות, במיוחד כאשר נדרש להביא בחשבון התאמה למיקום (שמאי המשיגים ציינו כי בניין "ג'נרי 2" נמצא על הדרך הראשית ונהנה מנראות וחשיפה טובה לעומת הבניין הנדון הממוקם במיקום צדדי ולו נראות וחשיפה נמוכים יותר, זאת בנוסף למיקומו מול בניין משרד רוה"מ המחייב פתרונות מיוחדים בתקופת ההקמה המתבטאים בעלות הנאמדת בכ- 15 מיליון ₪).

לגישתם, לאור המועד הקובע בתיק זה (10.09.2016) יש להביא בחשבון תוספת של כ- 5% - 6% מהשווי שקבע השמאי המחוזי בהחלטתו שלעיל, תוספת המבטאת מחד את ההתאמה למועד, ומאידך את ההתאמה למיקום (מיקום נחות).

לאור האמור, קבעו שמאי המשיגים שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 2,450 ₪, כולל פיתוח.

9.2 <u>מקדם שווי לשטח תרבות (3,500 מ"ר):</u>

שמאי המשיגים ציינו כי בהחלטת השמאי המחוזי (שבחר להעריך שווי לשימושי "תרבות" בערך זהה לשווי של שימושים "ציבוריים") חסר הסבר מטעמו והוא אף אינו מתייחס להבדלים הברורים שבין השימושים: בשימושים "הציבוריים" השימוש הינו משרד המשפטים ואילו בשימושי "התרבות" השימושים המותרים הינם בעלי אופי ציבורי/תרבותי ממלכתי, כגון: הגלריה הלאומית, מוזיאון, מרכז המדע וכו') שימושים שקיים ספק גדול אם יש להם ערך כלכלי כלשהו (ללא סבסוד).

לאור האמור לעיל, קבעו שמאי המשיגים מקדם שווי של 0.2 לשימושי התרבות.

9.3 <u>חניה:</u>

- <u>מספר מקומות החניה ושטח החניון:</u>

שמאי המשיגים ציינו כי הם מקבלים את ההבחנה שביצע השמאי המחוזי בין החניון שעתיד לשמש את משרד המשפטים במגרש הנדון לבין החניון הציבורי הצמוד במגרש 24A.

לגישתם, מספר מקומות החניה שייבנו במגרש הנדון נמוך אף מקביעת השמאי המחוזי (שקבע, כאמור, 772 מקומות חניה). ע"פ תכנית החניה שאושרה ע"י האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות צוות בקרת תכנון ותנועה ביום 28.11.2017, ניתן אישור לבניית 625 מקומות חניה + 132 מקומות לאופניים + 161 מקומות לאופנועים. כלומר, ניתן להיווכח כי תקני החניה צומצמו בגין הקרבה לרק"ל, אך בנוסף יש צורך לבנות כיום גם מקומות חניה לאופנועים ולאופניים.

בנוסף ציינו שמאי המשיגים כי מתכנית הבקשה להיתר ניתן ללמוד מהו שטח החניון המתוכנן להיבנות, כדלקמן: סה"כ שטח החניון הכולל המבוקש הינו 28,451.07 מ"ר, ומכאן שטח ממוצע למקום חניה לרכב פרטי (מגלם שטחים לאופניים ואופנועים) הינו

45.52 מ״ר[14].

לאור האמור, סבורים שמאי המשיגים כי מספר מקומות החניה שיש להביא בחשבון הינו 625 מקומות חניה לרכב פרטי + 132 מקומות לאופנויים + 161 מקומות לאופנועים, וסה״כ שטח למקום חניה לרכב פרטי (מגלם את שאר השטחים במרתף) הינו 45.52 מ״ר (ולא 35 מ״ר כפי שקבע השמאי המחוזי).

- <u>עלות הקמת מרתפי החנייה</u>:

שמאי המשיגים טענו כי אינם מקבלים את הערכת השמאי המחוזי לעלות הקמת מקום חניה תת״ק (85,000 ₪), בהתחשב בנתונים הבאים:

- בהתאם לתחשיב מיום 06.12.2017 לבניית תוספת של 150 מקומות חניה בחניון בנכס הנדון, אשר אושר הן ע״י חב׳ ״תפנית״ ביום 10.12.2017 והן ע״י וועדת המכרזים ביום 11.12.2017, עלות ההקמה של 150 חניות בשטח כולל של 6,978 מ״ר (46.52 מ״ר למקום חניה) הינה 25,098,526 ₪, ללא מע״מ. מכאן שעלות ההקמה למ״ר הינה 3,596.8 ₪, נכון לחודש 11/2017. לפי מחירוני ״דקל״ הפער בין עלויות הבנייה של מרתפי משרדים בין חודש 11/2017 לבין המועד הקובע לשומה (לפי מחירון ״דקל״ מחודש 07/2015) הינו 10%, לפיכך בהתאמת התחשיב מתקבלת עלות למ״ר של 3,270 ₪.
- לפי מחירון חב׳ ״דקל״ לחודש 07/2015 עלות הקמת חניון תת קרקעי הינה 2,520 ₪, לא כולל מע״מ. עלות זו אינה כוללת עבודות פיתוח, תכנון, ניהול, מסים, אגרות והיטלים. בגין מרכיבים אלה ובגין העובדה כי החניון נחפר בסלע (ולא בחול) יש להוסיף לפחות כ- 30% ומכאן מתקבל אומדן של כ- 3,300 ₪ למ״ר במעוגל, נכון למועד הקובע.

לאור האמור, אמדו שמאי המשיגים את עלות ההקמה של מרתפי החניה בפרויקט הנדון לפי 3,300 ₪ למ״ר (במקום 2,500 ₪ למ״ר כפי שקבע השמאי המחוזי), ומכאן שעלות הקמת מקום חניה תת קרקעית הינה בגבולות 150,859 ₪[15].

- <u>שווי חנייה</u>:

לאור הצמצום בתקני החניה (בגין הקרבה לרק״ל) והקטנת החניון מ- 1,160 מקומות חניה
ל- 625 מקומות חניה בלבד, סבורים שמאי המשיגים כי יש להוסיף לשווי מקום חניה כ- 25%, כך שמתקבל שווי של 62,500 ₪ למקום חניה למועד הקובע (לעומת שווי של

[14] 625 מקומות חניה / 28,451.07 מ״ר = 45.52 מ״ר.
[15] 45.71 מ״ר x 3,300 ₪/מ״ר = 150,859 ₪.

50,000 ₪ שהעריך השמאי המחוזי), לפיכך, העלות העודפת למקום חניה הינה כ- 88,500 ₪[16] (ולא 35,000 ₪ כפי שקבע השמאי המחוזי), והעלות העודפת הריאלית להקמת החניון במגרש הנדון הינה בגבולות 55 מליון ₪[17] (ולא כ- 27 מילון ₪ כפי שהעריך השמאי המחוזי).

9.4 <u>תחשיב שווי הקרקע[18]:</u>

מהות	היקף השטח	מקדם שווי	שטח אקו'/שווי
מבנה ציבור			
שטח ציבורי (עיקרי + 20%)	33,600 מ"ר	1.0	33,600 מ"ר אקו'
שטח ציבורי תת קרקעי (עיקרי + 20%)	4,200 מ"ר	0.8	3,360 מ"ר אקו'
שטח תרבות (עיקרי + 20%)	4,200 מ"ר	0.2	840 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו' למשרדים			37,800 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה למבנה ציבור, כולל פיתוח			2,450 ₪[19]
שווי הקרקע למבנה ציבור, כולל פיתוח			**92,610,000** ₪
מסחר			
שטח ברוטו לשיווק	1,500 מ"ר	1.0	1,500 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, כולל פיתוח			7,500 ₪
שווי הקרקע למסחר, כולל פיתוח			**11,250,000** ₪
סיכום			
סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח			**103,860,000** ₪
עלות עודפת לחניה			(54,826,031 ₪)
שווי המגרש, כולל פיתוח			49,033,969 ₪
מקדם הפחתה לגודל			0.85
שווי המגרש, כולל פיתוח			41,678,874 ₪
עלויות פיתוח מלאות, ע"פ דו"ח בקר רמ"י			(24,474,901 ₪)
שווי המגרש, לא כולל פיתוח			17,203,973 ₪
ובמעוגל			**17,200,000** ₪

[16] 62,500 ₪ (שווי מקום חניה) - 150,859 ₪ (עלות חניה) = כ- 88,500 ₪.
[17] כ- 88,000 ₪ (עלות עודפת לחניה תת"ק) x 625 חניות = כ- 55 מילון ₪.
[18] שמאי המשיגים ציינו כי התחשיב שלהלן מבוסס על בסיס תחשיב השמאי המחוזי, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
[19] בהתאם להחלטת השמאי המחוזי בעיון חוזר למגרש המצוי בקרבת הנכס הנדון (מגרש לבניין ג'נרי 2), תוך ביצוע התאמה למועד קובע ולזמן (השמאי המחוזי קבע שווי מ"ר קרקע מבונה למבנה ציבור בסך של 2,320 ₪).

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

10.1 <u>גישת השומה:</u>

<u>למשרדים/מבנה ציבור ולמסחר:</u>

שמאי המשיבה קבע השווי למשרדים בגישת ההשוואה לנכסים בנויים וחילץ את השווי השיורי לקרקע בגישת העלות, תוך ביצוע התאמות למבנה ציבור, ואת השווי למסחר באותה הגישה משווי נכסים מסחריים בנויים וחילץ השווי בגישת העלות.

10.2 <u>מקדם התאמה לקרקע למבנה ציבור:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו הפחתה של 15% בגין סחירות וגמישות והפחתה נוספת של 5% בגין אינטנסיביות השימוש ובסה"כ 20% הפחתה.

10.3 <u>מקדם שווי לשטח תרבות (3,500 מ"ר):</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו את השטח האמור במקדם שווי של 0.8 משווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים.

10.4 <u>מקדם הפחתה לגודל:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו מקדם הפחתה לגודל של 15%.

10.5 <u>חניה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו כי קיימת עלות עודפת לחניה במגרש הנדון, כדלקמן:

<u>עלות בניית החניון:</u>

2,520 ₪/מ"ר x 40,000 מ"ר = 100,800,000 ₪

<u>שווי החניות:</u>

1,160 חניות[20] x 65,000 ₪ [21] = <u>(75,400,000 ₪)</u>

סה"כ עלות עודפת לחניה: 25,400,000 ₪

10.6 <u>ערכי שווי:</u>

<u>שווי למשרדים:</u>

שמאי המשיבה ציין 14 עסקאות ממס שבח בשטחי משרדים שנערכו בשנים 2014 ו-2015[22], על פיהם הוא קבע שווי מ"ר בנוי בגבולות 13,000 ₪. בגישת החילוץ קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים בסך 4,000 ₪[23].

[20] בהתאם לנקבע בנספח התנועה המנחה של התכנית כחניה המוצעת במגרש 24 בכללותו (קרי, כולל את המגרש הנדון - 24B וכן את המגרש הגובל 24A.
[21] שווי מקום חניה תת קרקעית.
[22] מדובר על משרדים בבניין משרדים המצוי ברחוב כנפי נשרים 13, ובבניין משרדים ברח' יפו 216.
[23] לפי הפרמטרים הבאים: בניכוי יזמות (35%) ובניכוי עלות בניה (6,000 ₪).

שווי למסחר:

- בתאריך 25.11.2014 נערכה שומת IFRS לחב' ב. יאיר בה דווח כי החברה חתמה על 5 חוזי שכירות לשטחים מסחריים בפרוייקט "משכנות הלאום" הנעים בין 180 ₪ ל-290 ₪ למ"ר בנוי, ובממוצע 230 ₪ למ"ר בנוי. שווי מ"ר בנוי למסחר לצורך הדיווח נאמד בין 28,000 ₪ למ"ר ל- 30,000 ₪ למ"ר, ובממוצע 29,000 ₪ למ"ר.
- בשומה מכרעת מיום 05.10.2014 של השמאית דורית פריאל בנכס המצוי ברחוב שרי ישראל פינת רח' יפו, נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 21,500 ₪, נכון לתאריך 04.12.2013, בהתאמה למקרה בעניינו (התאמת זמן של 15% והתאמה למיקום) מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ- 27,000 ₪.

על יסוד האמור לעיל קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מסחרי בנוי בממוצע באזור "קריית הלאום" של 28,000 ₪, ובהתאמה למגרש הנדון המצוי בין משרדי ממשלה (הפחתה של 20%), קבע שווי מ"ר מסחרי בנוי בממוצע של 22,000 ₪, ובגישת החילוץ הגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה למסחר של 10,000 ₪[24].

10.7 תחשיב השווי:

מהות	שטח עיקרי	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ
משרדים עילי	28,000 מ"ר	1.0	₪ 4,000	₪ 112,000,000
מסחר בקומת קרקע	750 מ"ר	1.0	₪ 10,000	₪ 7,500,000
מסחר בקומה א'	750 מ"ר	0.6	₪ 10,000	₪ 4,500,000
שימושי תרבות	3,500 מ"ר	0.8	₪ 4,000	₪ 11,200,000
שטח עיקרי תת"ק	3,300 מ"ר	0.75	₪ 4,000	₪ 9,900,000
סה"כ שטח עיקרי	36,300 מ"ר	---	---	₪ 145,100,000
סה"כ עלות עודפת לחניה במגרש				(₪ 25,400,000)
סה"כ שווי הקרקע במגרש הנדון, כולל פיתוח				₪ 119,700,000
הפחתה לגודל (15%)				₪ 101,745,000
הפחתה בגין סחירות וגמישות (15%)				₪ 86,483,250
הפחתה בגין אינטנסיביות שימוש (5%)				₪ 82,159,088
בניכוי עלויות פיתוח				(₪ 17,132,431)
שווי הקרקע במגרש, ללא פיתוח				₪ 65,026,657
ובמעוגל				**₪ 65,000,000**

[24] לפי הפרמטרים הבאים: בניכוי יזמות (35%) ובניכוי עלות בניה (6,000 ₪).

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 <u>גישת השומה להערכת שווי קרקע ביעוד מבנה ציבור:</u>

אין מחלוקת לעניין גישת השומה. השמאי המחוזי קבע את השווי, כפי שקבעו שמאי הצדדים, בגישת השווי השיורי ממשרדים ולאחר מכן ביצע התאמות לשווי הקרקע למבני ציבור.

מאחר וגישת ההשוואה הישירה במקרה הנדון אינה ישימה, סבורה הוועדה כי יש לאמוד את שווי הקרקע למבנה ציבור בגישת ההשוואה העקיפה כ"גזירה" משווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים בסביבה בהתאמות הנדרשות. מכאן שהוועדה מקבלת את גישת השומה המוסכמת והתואמת גם את שנקבע בפרק ב' לקווים המנחים[25].

11.2 <u>העמסת שטחי שירות, מקדם שווי למבנה ציבור משווי למשרדים, הפחתה לגודל ולדחייה ועלות הפיתוח:</u>

בנושאים האמורים אין מחלוקת ולא הוגשה השגה לועדת ההשגות.

לאחר שבחנו את החלטת השמאי המחוזי, מצאנו לנכון לאמץ את עמדתו בנושאים אלה כדלקמן:

<u>העמסת שטחי שירות לשטחי המשרדים/מבנה ציבור</u>: תובא בחשבון העמסת שטחי שירות של 20% לשטח העיקרי.

<u>מקדם שווי למבנה ציבור משווי למשרדים</u>: הועדה סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה משוקלל של 0.8, כפי שציין השמאי המחוזי בשומתו[26], שכן במקרה הנדון השימוש שהותר בתב"ע זהה לשימוש משרדים "רגילים" למעט הקביעה כי השטחים ישמשו כמשרדי ממשלה.

<u>מקדם הפחתה לגודל ולדחייה</u>: 0.85.

<u>עלות פיתוח לניכוי</u>: 24,474,901 ₪.

11.3 <u>מקדם שווי לשטח תרבות (3,500 מ"ר):</u>

ראשית, ע"פ הוראות התב"ע צוין שטח מירבי לשימוש זה של 3,500 מ"ר, אולם לא נקבע שטח מינימאלי לשימוש זה, מכאן שהועדה סבורה כי ניתן לנצל את מרבית השטח האמור לשימוש של משרדי ממשלה (כך גם נעשה בבקשה להיתר שהוצגה בפנינו ע"י שמאי המשיגים).

[25] "עריכת שומה למבני ציבור ולקרקע למבני ציבור" - מחודש ספטמבר 2009.
[26] גם שמאי המשיבה קבע מקדמים אלה ואילו שמאי המשיגה לא נדרש לכך, שכן אימץ קביעה קודמת של שמאי מחוזי, כמוסבר לעיל.

לאור האמור ולאחר בחינת החלטת השמאי המחוזי ועמדת הצדדים, הועדה מאמצת את עמדת השמאי המחוזי כי יש לראות בשטח זה כשטח בשווי של משרדים/מבני ציבור.

11.4 <u>סוגיית החניה התת קרקעית:</u>

<u>עלות מ"ר חניון תת קרקעי:</u>

בהתאם למחירון "דקל" מחודש 07/2015, עלות חניון תת קרקעי לבניין משרדים הינו בסך 2,520 ₪, ובתוספת כ- 20% בגין עלויות נוספות (עבודות פיתוח, תכנון, פיקוח, מסים, אגרות והיטלים) מתקבל עלות בגבולות של 3,000 ₪ למ"ר.

הוועדה אינה מקבלת את התחשיב שהוצג ע"י שמאי המשיגים לבניין הנדון. ראשית, מדובר בתחשיב ל- 150 מקומות חניה נוספים למקומות החניה שאושרו זה מכבר בתכנית, כמו כן מבדיקת המסמך האמור עולה כי ישנן בו עלויות חופפות ו/או עלויות ייחודיות בגין תוספת החניות המבוקשת.

<u>שטח למקום חניה תת"ק:</u>

השמאי המחוזי קבע שטח למקום חניה תת"ק של 35 מ"ר. שמאי המשיגים הביאו בחשבון שטח למקום חניה תת"ק של 46.6 מ"ר ושמאי המשיבה הביא בחשבון שטח למקום חניה תת"ק של כ- 34.5 מ"ר. כלל אצבע בתורת השמאות כי שטח למקום חניה תת קרקעית הינו 35 מ"ר. שטח זה אמור לכלול את מלוא השטח התת קרקעי המיועד לחניה (כולל רמפה ונתיבי גישה).

שמאי המשיגים הסתמכו על תכנית הבקשה להיתר למבנה משרד המשפטים הנבנה בימים אלה, במסגרתה אושרה תכנית חניה לבניית 625 מקומות חניה + 132 מקומות לאופניים + 161 מקומות לאופנועים.

מעיון בתכנית ההיתר של מבנה משרד המשפטים אותה הציגו שמאי המשיגים עולה כי סך השטח המיועד לחניה ב- 5 הקומות התת קרקעיות הינו 21,911.49 מ"ר וסך השטח למבואות וחדרי מדרגות ב- 6 הקומות התת קרקעיות הינו 964.85 מ"ר[27], וביחד מתקבל שטח תת קרקעי של 22,876.34 מ"ר, כלומר, ממוצע של 36.6 מ"ר למקום חניה לרכב פרטי, המגלם גם מקומות חניה לאופניים ואופנועים.

לצורך חישוב שטח למקום חניה לא הבאנו בחשבון את שאר השטחים התת קרקעיים הכוללים מערכות טכניות ומתקני שירות, מרחבים מוגנים ושטחי אחסנה. לאור האמור, הוועדה סבורה כי יש לייחס שטח של 35 מ"ר למקום חניה תת קרקעית.

[27] הבאנו בחשבון את מלוא השטח האמור לצורך חישוב שטח למקום חניה תת קרקעית.

שווי מקום חניה תת"ק:

השמאי המחוזי העריך שווי מקום חניה תת"ק בסך 50,000 ₪, לעומתו שמאי המשיגים קבעו שווי של 62,500 ₪ ושמאי המשיבה העריך חניה תת"ק לפי 65,000 ₪.

הועדה אינה מקבלת את השוויים האמורים, ונפרט.

האזור הכלול בתכנית האמורה הינו מקום ייחודי הכולל את קריית הממשלה. מטרת התכנית הינה לתכנן מחדש מתחם זה תוך הגדלה משמעותית של היקפי הבניה המותרים כדי להעתיק את כלל משרדי הממשלה למתחם. במתחם וסביבתו כבר כיום קיימת מצוקת חניה חמורה, הן לעובדי משרדי הממשלה והן למבקרים. זאת ועוד, בסביבה קיים תכנון של רצף עירוני חדשני ומודרני של שלוש תכניות בנין עיר המשיקות זו לזו, הראשונה - תכנית "הכניסה לעיר" מס' 101-0051490 שאושרה ביום 08.06.2015, ומטרתה הינה פיתוח רובע עירוני עסקי שוקק ופעיל בלב אזור מוטה תחבורה ציבורית ובדגש על מרחב ציבורי פתוח ורציף. התכנית חלה על שטח של כ- 203 דונם וקובעת, בין היתר, שטחי בניה עיקריים בהיקף של כ- 487,100 מ"ר ושטחי שירות בהיקף של כ- 698,000 מ"ר. השנייה - התכנית הנדונה מס' 101-0061176 - "ירושלים - קרית בן גוריון" שאושרה ביום 21.07.2016, התכנית חלה על שטח של כ- 184 דונם וקובעת, בין היתר, שטחי בניה כוללים בהיקף של 415,000 מ"ר, מהם 244,000 מ"ר שטחים עיקריים ו- 171,000 מ"ר שטחי שרות. השלישית - תכנית "התחברות עירונית - קירוי בגין" מס' 101-0293761 הנמצאת בטרם הפקדה, ומטרתה יצירת חיבור פיזי בין שכונת בית הכרם וגבעת רם ע"י ביצוע קירוי מעל שדרות מנחם בגין, תוך תכנון שטח הקירוי ושני צדדיו לשימושי מגורים, מלונאות, מסחר, דיור מוגן, תעסוקה ומבני ציבור. התכנית חלה על שטח של כ- 206 דונם וקובעת, בין היתר, שטחי בניה עיקריים עיליים בהיקף של כ- 291,954 מ"ר.

שלושת התכנית האמורות סמוכות לקו הירוק של הרכבת הקלה ותוכננו עם תקן חניה מופחת. רוצה לומר כי אם כבר כיום, עוד בטרם אושרו שלוש התכניות ומומשו זכויות הבניה שנקבעו בהן, קיימת באזור מצוקת חניה קשה, הרי שלאחר אישורן ומימוש הזכויות הנרחבות בהן בעיית החניה, ככל הנראה, רק תלך ותגבר, וזאת על אף הקרבה המיידית לקו הרק"ל הירוק.

לפיכך, סבורה הוועדה כי שווי מקום חניה בנכס הנדון גבוה מהשוויים האמורים.

על מנת לאמוד את שווי החניה במקום, מצאנו לנכון להתבסס על מחירי חניות במרכז העיר ובאזור שכונת גבעת שאול, כדלקמן:

<u>אזור מרכז העיר:</u>

בהחלטת השמאי המחוזי למגרש המיועד להקמת "היכל המשפט"[28] המצוי בשדרות האומה, פינת רח' היכל המשפט בירושלים, קיים סקר מחירי מנויים שערך לחניונים במרכז העיר, כלהלן:

שם החניון	מיקום	מס' מקומות חניה	מחיר מנוי חודשי
חניון ספרא	רח' שבטי ישראל	800	950 ₪ + מע"מ
מרכז כלל	רח' כי"ח	650	850 ₪
חלונות ירושלים	רח' אגריפס	280	850 ₪
חניון רג'ואן	אח' עליאש	320	800 ₪

בשומת IFRS לחניון "מגדל העיר" בפינת הרחובות המלך ג'ורג', בן יהודה ומסילת ישרים בירושלים[29], מעבר למחירי דמוי המנויים האמורים, מצויים עוד נתוני דמי מנוי לחניה במרכז העיר הנעים מ- 700 ₪ לחודש ועד ל- 1,200 ₪ לחודש.

<u>אזור גבעת שאול:</u>

בשומת IFRS למחצית ממבנה ברחוב כנפי נשרים 5 בגבעת שאול בירושלים[30], מפורט הרווח לחניה (ההכנסות מהחניות) מ- 161 מקומות חניה במבנה, כלהלן:

מהות	רווח	רווח לחודש	רווח למקום חניה
שנת 2014	1,225,667 ₪	102,139 ₪	כ- 635 ₪
שנת 2015	1,347,248 ₪	112,270 ₪	כ- 700 ₪
רבעון 1 - שנת 2016	411,983 ₪	137,327 ₪	כ- 850 ₪

בתחשיב השווי בשומה נקבע כי שווי ממוצע לחניה במבנה הינו בסך 106,307 ₪.

לאור מיקום הנכס הנדון ושאר מאפייניו סבורה הוועדה כי השווי לחניה בנכס נמוך מהשווי במרכז העיר, ודומה לשווי בגבעת שאול, מכאן שבמקרה הנדון אנו מעריכים כי דמי מנוי חודשיים לחניה בנכס הנדון יהיו, לכל הפחות, בגבולות של 700 ₪ לחודש, המשקפים שווי למקום חניה בטווח של 98,800 ₪ - 112,000 ₪[31].

מהתוצאה שלעיל, מתקבל כי שווי מקום חניה הינו, לכל הפחות, בגובה עלות בנייתה, ומכאן שבמקרה הנדון לא מצאנו לנכון לקזז מהשווי עלות חניה עודפת.

חיזוק למסקנתנו האמורה עולה מהבקשה להיתר לתוספת של 150 חניות התת קרקעיות בנכס הנדון, מעבר לכמות החניות שהתבקשה במקור.

[28] החלטה מיום 31.12.2017.
[29] מדובר על שומת מקרקעין מקיפה שנערכה עבור חברת "כלכלית ירושלים בע"מ" למועד הקובע 30.06.2016.
[30] מדובר על שומת מקרקעין מקיפה שנערכה עבור חברת "כלכלית ירושלים בע"מ" למועד הקובע 30.06.2016.
[31] בהתבסס על שיעור היוון של 7.5% - 8.5%.

11.5 <u>ערכי שווי:</u>

<u>שווי למשרדים ולמבנה ציבור:</u>

לאחר שבדקנו את נתוני ההשוואה שציין השמאי המחוזי הגענו למסקנה שעדיף לא להסתמך על נתונים אלו מחמת אי הבהירות בהחלטותיו לעניין גילום / אי גילום שטחי שירות בנתוני ההשוואה, וכן בעיקר לעניין בסיס נתוני ההשוואה[32].

הוועדה סבורה כי במקרה הנדון נתוני השווי המהימנים ביותר להשוואה הינם מחירי משרדים בשכונת גבעת שאול. לשם כך ערכנו סקר מחירי משרדים בגבעת שאול, כפי שאותרו במערכת רשות המסים, כלהלן:

תאריך	כתובת	שכונה	שטח נטו (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)[33]	שנת בנייה	מחיר מוערך בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
15.1.15	כנפי נשרים 13	גבעת שאול	151	181	2015	1,627,000	8,989
10.3.15	כנפי נשרים 13	גבעת שאול	355	426	2011	4,700,000	11,033
18.3.15	כנפי נשרים 13	גבעת שאול	114	137	2015	1,365,000	9,963
25.3.15	כנפי נשרים 13	גבעת שאול	223	268	2015	2,605,600	9,722
7.10.15	כנפי נשרים 13	גבעת שאול	225	270	2015	2,232,936	8,270
7.10.15	כנפי נשרים 13	גבעת שאול	595	714	2015	6,371,644	8,924
30.3.16	כנפי נשרים 13	גבעת שאול	180	216	2014	2,797,000	12,949
5.9.2016	כנפי נשרים 1	גבעת שאול	135	162	2016	1,667,256	10,291
						בממוצע (במעוגל):	10,000

מהנתונים שלעיל, מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו למשרדים בממוצע בגבולות של 10,000 ₪.

<u>חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים לשיווק:</u>

- שווי מ"ר בנוי (במעוגל): 10,000 ₪
- בחילוץ יזמות (לפי מקדם 1.2): 8,333 ₪
- בניכוי עלות בניה למ"ר: <u>(5,436 ₪)</u>[34]
- סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה (במעוגל): 2,900 ₪

לאור האמור לעיל, הוועדה סבורה כי יש לייחס שווי למשרדים בסך של 2,900 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

[32] למשל, אחד מנתוני ההשוואה היא שומה בעיון חוזר למועד קובע של שנת 2012, כאשר בשומה זו ביסס השמאי המחוזי את השווי על נתוני שווי מהשנים 2009 ו- 2010, זאת ללא התאמת זמן, בעוד שהמועד הקובע בעניינו הינו חודש 02/2016, כלומר, כ- 6-7 שנים מאוחר יותר מאותן עסקאות השוואה. בנוסף מדובר בדמי שכירות של הדיור הממשלתי אותן יש לנתח באופן שונה מניתוח עסקאות למשרדים סטנדרטיים (שיעור ההיוון צריך להיות נמוך יותר, ובחילוץ עלות הבניה יש להביא בחשבון כי הדיור הממשלתי שוכר משרדים ברמת גימור מלא. בנוסף אין הבחנה בנתוני ההשוואה בין נתונים הכוללים פיתוח לכאלה שאינם כוללים פיתוח ובתחשיבו מתייחס השמאי המחוזי אליהם כשווים.

[33] בתוספת 20%.

[34] בהתאם לחוברת "דקל" מחודש 11/2015, עלות בניית מ"ר משרדים הינה 4,530 ₪ + 20% עלויות עקיפות = 5,436 ₪/מ"ר.

בהתחשב במקדם ההתאמה שקבענו משווי קרקע למשרדים לשווי קרקע למבנה הציבור הנדון (0.8), מתקבל שווי בגבולות של 2,320 ₪.

<u>שווי למסחר</u>:

השמאי המחוזי אימץ את השווי שקבעו שמאי המשיגים בסך של 7,500 ₪ למ״ר קרקע מבונה למסחר, כולל פיתוח.

לאחר שבחנו את נתוני השווי שהוצגו בפנינו, ובהתחשב במאפייני המסחר בנכס הנדון (קריית הממשלה), מצאנו לנכון לאמץ את השווי האמור בסך 7,500 ₪ למ״ר קרקע מבונה מסחרי.

12.<u>תחשיב</u>:

מהות	היקף השטח	מקדם שווי	שטח אקו׳/שווי
מבנה ציבור			
שטח למבנה ציבור עילי (עיקרי +כ 20% שירות)	37,900 מ״ר[35]	1.0	37,900 מ״ר אקו׳
שטח למבני ציבור תת קרקעי (עיקרי + 20%)	3,960 מ״ר	0.8	3,168 מ״ר אקו׳
סה״כ שטח אקו׳			41,068 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר קרקע מבונה למבנה ציבור, כולל פיתוח			2,320 ₪
שווי הקרקע למבנה ציבור, כולל פיתוח			95,277,760₪
מסחר			
שטח לשיווק בקומת קרקע	750 מ״ר	1.0	750 מ״ר אקו׳
שטח לשיווק בקומה א׳	750 מ״ר	0.7	525 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר, כולל פיתוח			7,500 ₪
שווי הקרקע למסחר, כולל פיתוח			9,562,500 ₪
סיכום			
סה״כ שווי הקרקע, כולל פיתוח			104,840,260 ₪
מקדם הפחתה לגודל ולדחייה			0.85
שווי המגרש, כולל פיתוח			89,114,221 ₪
עלויות פיתוח מלאות			(24,474,901 ₪)
שווי המגרש, לא כולל פיתוח (במעוגל)			64,640,000 ₪

[35] (1,500 מ״ר עיקרי למסחר - 33,000 מ״ר עיקרי עילי) x 1.2 = 37,800 מ״ר, יתרת שטחי שירות, 100 מ״ר, הוספו גם הם במקדם 1.

13.<u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לדחות את ההשגה, ולקבוע את השווי כדלקמן:

שווי הקרקע 64,640,000 ₪ (ששים וארבעה מיליון שש מאות וארבעים אלף שקלים חדשים).

כל הערכים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
אוהד עיני	עו"ד מיכל כהן	אבישי זיו
השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע