תאריך	כ״ח חשון תשע״ט 06 נובמבר 2018
מספר אופק:	33169
תיק רמ״י:	10617966א׳

לכבוד

המשיגים:	המשיבה:
מינהלת הבינוי הממשלתי של החשכ״ל באמצעות מר גבי שוחט כתובת מייל: gs@mof.gov.il	רשות מקרקעי ישראל באמצעות גב׳ דנה וויל שמאית מקרקעין
ומר שלמה בלוזר סקטון ניהול ויזמות בע״מ כתובת מייל: shlomo@sekton.co.il	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׳ 9 ע״פ תכנית 101-0051490, חלק מחלקות 10, 20 ו- 27 בגוש 30864, מגרש המיועד להקמת ״היכל המשפט״, שד׳ האומה פינת רח׳ היכל המשפט, 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 05.06.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר אבי מנדלסון (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 בחוות דעת שמאית 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׳ 9 ע״פ תכנית 101-0051490, 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: 02.02.2016.

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' 9 ע"פ תכנית 101-0051490 המיועד להקמת "היכל המשפט"[1], הידוע כחלק מחלקות 10, 20 ו- 27 בגוש 30864, והממוקם בשד' האומה פינת רח' היכל המשפט, באזור הכניסה הראשית ממערב לעיר ירושלים (להלן: "הנכס" ו/או "המגרש").

הנכס הינו חלק מפרוייקט רובע הכניסה הראשית לירושלים, במסגרתו יוקם רובע עסקי חדש שישמש לתעסוקה, מסחר, בידור מלונאות ופנאי. בנוסף יוקם מרכז תחבורתי עם רכבת מהירה - קו ירושלים-ת"א, שני קווי רכבת קלה, חניון תת קרקעי, תחנת מרכזית לאוטובוסים ומחלף עם הפרדה מפלסית לתנועה משולבת של תחבורה ציבורית ופרטית, הולכי רגל ושבילי אופניים. מיקומו המרכזי של הפרוייקט יאפשר מעבר מהיר ונוח אשר יקשר בין חלקים בעיר ובהם קריית הממשלה, קמפוס גבעת רם ומרכז העיר.

במרכז רובע הכניסה לעיר בסמיכות לנכס (ממערב) מצוי מתחם "בנייני האומה". מדרום לנכס ומעברו של רחוב היכל המשפט בנוי מתחם מגורים בבנייה רוויה מבניה חדשה (חלק מפרוייקט "משכנות האומה").

בסמוך ומדרום לרובע הכניסה לעיר ממוקמת קריית הממשלה/קריית הלאום הכוללת את מוסדות השלטון והמדינה, לרבות: הכנסת, בית המשפט העליון, משרד רוה"מ, משרדי החוץ, האוצר, הפנים, בנק ישראל וכו', זאת לצד שימושי מלונאות ומגורים בבנייה רוויה.

סביבת הנכס מאופיינת בפיתוח סביבתי מלא.

המגרש הנדון בשטח של 7,954 מ"ר, בעל צורה לא רגולארית. להלן גבולותיו ומידותיו:

אורך חזית מערבית הפונה לשדרות האומה: כ- 64 מ'.

אורך חזית דרומית הפונה לרח' היכל המשפט: כ- 168 מ'.

אורך צלע מזרחית הפונה לשביל (מגרש מס' 268): כ- 42 מ'.

אורך חזית צפונית הפונה לשד' שז"ר: כ- 93 מ'.

אורך חזית צפונית הפונה לדרך מאושרת (מגרש מס' 202): כ- 71 מ'.

הטופוגרפיה במגרש בעלת שיפוע יורד ממערב לכיוון מזרח.

בעת הביקור בנכס נמצא כי המגרש תחום ע"י גדר בטון וגדר עשויה פח, בחלקו העליון (המערבי) בוצעו עבודות תשתית לפילוס והידוק הקרקע והגישה לחלק זה הינה מרח' היכל המשפט. בחלקו התחתון (המזרחי) נערכות עבודות פיתוח נרחבות, בו מצויים, בין היתר, מבנים ארעיים וחומרי בנייה.

[1] מתוכנן לכלול, בין היתר, את בתי המשפט הבאים: מחוזי, שלום, תעבורה, עבודה (ארצי ואזורי), משפחה ונוער.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מספר התכנית	מועד מתן תוקף	שם התכנית/מטרה
5166	15.01.2004	תקן חניה
5166/ב	21.10.2010	שינוי תקן חניה
101-0051490	08.06.2015	הכניסה לעיר

<u>סיכום המצב התכנוני</u>:

<u>תכנית 5166 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 5264 מיום 15.01.2004:</u>

הנכס הנדון מצוי באזור המסווג כאזור מוטה תחבורה ציבורית, באזור זה נקבע תקן חניה למשרדים של 1:280, למסחר: לרכב לפרטי 1:60 ולרכב תפעולי 1:500.

<u>תכנית מס' 1566/ב פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6052 מיום 21.01.2010:</u>

התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר מס' 62 ולתכנית המתאר מס' 5166 ובין יתר מטרותיה נקבע כי היא משנה חלק מהוראות תקן החניה שנקבע בתכנית מס' 5166 ובאה במקום התקן בתוספת לתקנות התכנן והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, זאת במטרה לעודד את השימוש במערכת הסעת המונים ואת פיתוח מרכז העיר, ובין השאר:

- שינויים בתקן החניה למגורים, באזור מע"ר, בבניינים המיועדים לשימור, בבתי ספר וגני ילדים, בבתי כנסת, בבתי מדרש וישיבות ובבתי חולים ומרפאות. שינוי תקן החניה בתחום העיר העתיקה.
- הרחבת מרכז העסקים הראשי (מע"ר) באופן שיכלול את המע"ר במזרח העיר והמע"ר הצפוני.
- הוראות להקמת חניונים ציבוריים תת-קרקעיים בשטחים המיועדים כשטח לבנייני ציבור ולדרכים.
- שינוי האזורים מוטי תח"צ בהתאם לשינויים בהתווית קווי מערכת הסעת המונים מסילתית.

כמו כן נקבע כי הוראות תכנית מס' 5166 שלא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול ללא שינוי.

<u>תכנית מס' 101-0051490 - "הכניסה לעיר" פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7055 מיום 08.06.2015:</u>

מדובר על תכנית מתאר מקומית החלה על שטח של כ- 203 דונם ומטרתה הינה פיתוח רובע עירוני עסקי שוקק ופעיל בלב אזור מוטה תחבורה ציבורית ובדגש על מרחב ציבורי פתוח ורציף.

התכנית קובעת שטחי בניה עיקריים בהיקף של כ- 487,100 מ״ר, לפי החלוקה הבאה: כ- 174,400 מ״ר לתעסוקה, כ- 127,000 מ״ר לשימושים ציבוריים, כ- 140,300 מ״ר למלונאות (כ- 1,950 חדרי מלון) וכ- 45,500 מ״ר למסחר, בילוי ופנאי. בנוסף ניתנו שטחי שירות בהיקף של כ- 698,000 מ״ר.

המגרש הנדון מסומן בתכנית במתחם תכנון F1, תא שטח (מגרש) מס׳ 9 - ״היכל המשפט״ בשטח של 7,954 מ״ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי.
בהתאם לנספח הבינוי של התכנית בתחום המגרש מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הקרקע החוצה את המגרש מצפון לדרום.

ממזרח למגרש הנדון מסומנת רצועת קרקע המיועדת ל״שביל״ ומעברה מגרש מס׳ 10 (מתחם תכנון F2) המסומן באותו היעוד של המגרש הנדון ועתיד לשמש את פרקליטות המחוז.

<u>להלן רשימת השימושים המותרים במגרשים 9 ו- 10 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי:</u>

- משרדי ציבור וממשל, מוסדות ציבור.
- מסחר לטובת שימושים של מסעדות, בתי קפה, קפטריות וכדומה, והכל לשימוש ולרווחת עובדי המקום ומבקריו.
- חניונים תת קרקעיים, דרכי גישה ומעברים בתת הקרקע לרכב והולכי רגל.
- מבנים ומתקנים למערכות תשתית כגון פירי מדרגות, מעליות, ארובות אוורור וכדומה.
- מבני ומתקני תברואה כגון שירותים ציבוריים.

<u>להלן הוראות הבנוי שנקבעו במתחם התכנון F1 - תא שטח (מגרש) מס׳ 9:</u>

- משרדי ציבור וממשל, מוסדות ציבור ושימושים מיוחדים, בהיקף שלא יעלה על 54,500 מ״ר.
- מסחר בהיקף שלא יעלה על 1,500 מ״ר[2].

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה במגרש הנדון בשטח של 7,954 מ״ר:</u>

שטחי בנייה (מ״ר)				**אחוזי בניה כוללים**	**תכסית**
מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה״כ	
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
36,500	15,500	4,000	28,000	84,000	1,205%	100%

מספר קומות		**קווי בניין**			
מעל הכניסה הקובעת[3]	מתחת לכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
12	6	0	0	0	0

[2] לעת היתר בניה, ניתן יהיה, במידת הצורך, להמיר את שטחי המסחר לטובת שימוש משרדי ציבור וממשל ומוסדות ציבור. לא ניתן יהיה להמיר שטחי בניה אחרים במתחם למטרת שימושי מסחר.
[3] ניתן יהיה להוסיף 2 קומות נוספות בנסיגה, כמסומן בנספח הבינוי, בגובה ממוצע של 3.5 מ׳ כל אחת.

להלן עיקרי ההוראות שנקבעו ביחס לחניה:

- תותקן חניה תת קרקעית בכל מתחם ע"פ הוראות תכנית 5166/ב לאזור מוטה תחבורה ציבורית.
- תקני החניה יהיו בהתאם לתכנית 5166/ב לאזור מוטה תחבורה ציבורית.
- תותר התקנת חניונים משותפים למתחמים סמוכים.
- ניתן יהיה לספק חלק מפתרון החניה הנדרש למגרש כלשהו, ע"פ תכנית 5166/ב, מחוץ לגבולות אותו מגרש, זאת בתנאי כי הפתרון יינתן ברדיוס סביר וכי תיקבע שלביות ביצוע לאותם מקומות החניה, והכל במסגרת היתר הבניה וכתנאי לאישורו.
- כל חניון יכלול חניה לאופניים אשר תמוקם בקומת המרתף העליונה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.

להלן מספר החניות התת קרקעיות המתוכננות במגרש הנדון, בהתאם לנספח התנועה של התכנית (נספח מנחה):

פרטי	משאית	אוטובוס
225	3	1

אין מחלוקת לעניין סעיף זה.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

ההחלטה מתייחסת להערכת שווי זכות הבעלות.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים	השמאי המחוזי
שווי הקרקע	₪ 113,060,000	₪ 4,200,000[4]	₪ 106,700,000

[4] בהשגה הראשונה קבעו שמאי המשיגים את שווי הקרקע בסך של 12,000,000 ₪.

8. <u>החלטת השמאי המחוזי:</u>

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

בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים, גישת ההשוואה הישירה היא הגישה העדיפה להערכת שווי קרקע למבנה ציבור, אולם מכיוון שלא קיימים נתוני השוואה רלוונטיים הרי שבמקרה הנדון לא ניתן ליישמה. משכך, גישת השומה הרלוונטית במקרה דנן הינה גישת ההשוואה העקיפה, ובמקרה הנדון לקרקע למשרדים, זאת בהתאמה לשימוש מיוחד של מבני ציבור, כפי שנקט שמאי המשיבה.

השמאי המחוזי דחה את גישת השומה שאותה נקטו שמאי המשיגים שקבעו את שווי הקרקע בגישת החילוץ של הנכס הנדון ("היכל המשפט"), קרי, בהתאם לתקבולים והעלויות הכרוכות מנקודת מבטו של יזם. לגישתו, בדומה למקרה הנדון, קיימים מבני ציבור נוספים המאופיינים בשימוש ספציפי ובבינוי ברמת גמר גבוהה במיוחד (כגון: ביהמ"ש העליון, מתחם משרד ומעון רה"מ החדש וכנסת ישראל) וזאת נוכח היותם מבני שלטון מרכזיים, רשמיים וייצוגיים, ולצדם קיימים גם מבני ציבור מפוארים אף שאינם משמשים לשימוש מוסדות השלטון (כגון: בתי כנסת ומוזיאונים).

בהתייחס למבני ציבור בנויים שאינם סחירים, כדוגמת המבנים לעיל, נקבע בפרק ב' בקווים המנחים כי גישת העלויות ("מלמטה למעלה"[5]) תהיה הגישה הבלעדית להערכת שווים והיא שונה בתכלית מהאופן בו פעלו שמאי המשיגים ("מלמעלה למטה").

השמאי המחוזי ציין כי שמאי המשיגים קבעו באופן מלאכותי "חסם עליון" לשווי המבנה אף על פי ששוויו יכול וצריך להיות גבוה יותר משווים של משרדים. למעשה, דמה"ש שהיוונו שמאי המשיגים נקבעו באופן שרירותי ואין כל יסוד להנחה העומדת בבסיס שומתם כי לא ניתן היה לקבל דמ"ש גבוהים יותר לו המבנה היה מושכר במסגרת עסקה בין גוף פרטי לגוף ציבורי. ולראיה, במסגרת מכרזי BOT שעורכת המדינה, היזמים מבקשים לקבל תשואה על כלל העלויות, בהתאם לדרישות הספציפיות והסובייקטיביות של המדינה, גם אם עלויות אלה חורגות מהנורמה המקובלת בשוק.

8.2 <u>העמסת שטחי שירות:</u>

השמאי המחוזי אמד את השווי בהתאם לשווי קרקע למשרדים בהתאמות הנדרשות לקרקע למבנה ציבור הנדונה תוך "גזירת" השווי מדמ"ש חודשיים למשרדים בנויים. דמי השכירות האמורים מגלמים שטח ברוטו לשיווק, קרי, שטח עיקרי בתוספת העמסה של שטחי שירות. מכיוון שמדובר במגוון של נתוני השוואה בעלי מאפייני בינוי שונים, הביא בחשבון השמאי המחוזי העמסה של שטחי שירות לשיווק בשיעור של 20% משטח העיקרי. לגבי יתרת שטחי השירות, קבע מקדם שווי של 0.3 (המגלם שוליות).

[5] בשיטה זו מחושב שווי מרכיב הקרקע בגישת ההשוואה העקיפה ואליו מתווספות עלויות בניה ויזמות.

8.3 <u>עלות עודפת לחנייה:</u>

השמאי המחוזי לא קיבל את עמדות שמאי הצדדים בסוגיה זו.

<u>לעניין דמה"ש לחניה:</u>

השמאי המחוזי לא קיבל את הסכמת שמאיי הצדדים כי שווי מקום חניה במקום הינו 65,000 ₪ (לפי 500 ₪ דמי מנוי/שכירות לחודש למקום חניה).

לגישתו, מיקומו המרכזי של המגרש לצד היקפי בניה משמעותיים ברובע הכניסה לעיר לשימושים שונים (משרדים, מסחר, מלונאות, בנייני ציבור וכו'), כמו גם תקן מופחת לחניה בתחום התכנית, צפויים להביא לדמ"ש גבוהים יותר מהאמור לעיל.

לצורך אומדן גובה דמה"ש הצפויים, ערך השמאי המחוזי סקר עלויות של מנויים לחניונים המצויים במיקומים מרכזיים בעיר, כדלקמן:

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 ₪

בהתבסס על הנתונים שלעיל, קבע השמאי המחוזי כי שוויו של מקום חניה יהיה לכל הפחות בגובה עלות בנייתו, ואולי אף למעלה מכך.

לשם הזהירות בלבד, הביא בחשבון השמאי המחוזי כי אין עלות עודפת בגין בניית מקומות החניה במגרש.

8.4 <u>הפחתה בגין מחסור בחניה:</u>

לצורך בחינת השפעת גורם זה בחן השמאי המחוזי שני תבחינים מרכזיים, הראשון - היקף המחסור במקומות חניה במגרש, והשני - הנגישות למגרש באמצעות תח"צ, כדלקמן:

- נספח החניה לתכנית הינו נספח מנחה בלבד והוא נערך ע"ב פרוגרמה שהועברה ליועץ התנועה. כלומר, הנספח והשימושים המפורטים בו אינם מחייבים ולכן היקף מקומות החניה הנדרשים יחושב רק לעת הוצאת היתר הבניה.
- בהתאם למסמכי התכנית, דרישת החניה המחייבת במגרש הינה בהתאם לתכנית 5166/ב (אזור מוטה תח"צ) אשר קובעת תקן מינימאלי, כלומר, על בעל הזכויות במגרש לספק לכל הפחות חניה בהתאם לדרישת התקן, אך אין מניעה להתקין יותר מקומות חניה מהנדרש לפיו.
- מיקום הנכס מאופיין בביקוש רב לחניה, וכן, כאמור, אין עלות עודפת בבנייתה. נוכח

החשש כי מחסור במקומות חניה יפגע באטרקטיביות שטחי המשרדים, יזם סביר יבנה מקומות חניה בהתאם לביקוש ולצורך, ולא יסתפק בבניית המינימום ההכרחי ע"פ תקן החניה.

- לאור כמות שטחי השירות התת קרקעיים המוקנים למגרש (28,000 מ"ר ב- 6 קומות ת"ק), ניכוי שטחי מבואות, שטחים טכניים, שטחי אחסנה וכו', מתקבל כי קיימת יתרה משמעותית לשטחי השירות באופן המאפשר להגדיל באופן ניכר את כמות מקומות החניה המצוינים במאזן החניה המצורף לתכנית.
- במצב זה, כמות מקומות החניה בבניין לא תהיה אמנם כבנייני משרדים עם תקן חניה רגיל, אולם היא לא צפויה להיות נמוכה באופן קיצוני (כפי שסבור שמאי המשיבה).
- מאידך, סמיכותו של המגרש לתחבורה ציבורית (תחנת מרכזית, רכבת קלה ורכבת קו ירושלים-ת"א) מאפשרת לקהל היעד נגישות נוחה, קלה וזולה.

לאור האמור לעיל, קבע השמאי המחוזי הפחתה בשיעור 5% משווי השטחים המיועדים למבנה ציבור בלבד (לגבי שטחי המסחר נקבע תקן חניה רגיל).

8.5 <u>מקדמי התאמה לקרקע למבנה ציבור עם שימוש ספציפי ל"היכל המשפט"</u>:

<u>להלן מקדמי השווי שקבע השמאי המחוזי</u>:

מהות	מקדם
מקדם התאמה לאינטנסיביות שימוש	0.90
מקדם התאמה למגבלת שימושים ואי סחירות	0.85
מקדם התאמה משוקלל	**0.765**

8.6 <u>מקדם הפחתה לגודל ולדחייה</u>:

השמאי המחוזי קבע מקדם התאמה לגודל ולדחייה[6] של 0.85 ביחס לשווי הבסיסי למשרדים שנקבע עבור שטחים בהיקף אלפי מ"ר וכן ביחס לשטחי המסחר בהיקף של מאות מ"ר.

8.7 <u>עלויות פיתוח</u>:

השמאי המחוזי קיבל את עלויות הפיתוח המלאות שקבע בקר הפיתוח של רמ"י, לאחר שזה תיקן את עמדתו הראשונה עליה הסתמכו הצדדים, לפיכך עלויות הפיתוח הן כ - 26.1 מיליון ₪.

[6] דחייה לשיווק השטחים (אף על פי שהשומה נערכה לגבי מבנה ציבור, השווי הבסיסי נקבע ביחס לשטחי משרדים), וכן בגין הסיכון להיווצרות דחייה בשל שלביות הביצוע הקבועה בתכנית.

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	שומה מכרעת	5.10.2014	30076/194	שכ' רוממה	משרדים
2	הכרעה בהשגה ראשונה	29.1.2015	30038/182	מרכז העיר	מבנה ציבור
3	ועדת השגות	25.6.2015	30196/10	שכ' בית וגן	מוסד (משרדים)
4	החלטה בעיון חוזר	17.1.2013	30337/116,125,127	גבעת רם	משרדים

מס'	מקור	שטח מבונה (במעוגל)	שווי מ"ר מבונה מתואם לגודל[7]	פיתוח	מועד קובע
1	שומה מכרעת	6,000 מ"ר	₪ 5,000	כולל פיתוח	4.12.2013
2	הכרעה בהשגה ראשונה	2,200 מ"ר	₪ 4,200	כולל פיתוח	13.4.2014
3	ועדת השגות	4,000 מ"ר	₪ 4,000	לא כולל פיתוח	10.2.2013
4	החלטה בעיון חוזר	22,000 מ"ר	₪ 3,400	כולל פיתוח	9.2.2012

בהתאם לנתונים שלעיל, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, למועד הקובע ולהיקף השטחים בו[8], קבע השמאי המחוזי שווי בסיסי בסך של 4,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה למשרדים, כולל פיתוח (מגלם דמ"ש בגובה של כ- 75 ₪/מ"ר משרדים לשיווק).
בהתאמה לשימוש הנכס הנדון כמבנה ציבור (מקדם 0.765) מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה לנכס הנדון בסך של 3,060 ₪, כולל פיתוח (לפני הפחתה בגין מחסור בחניה).

שווי למסחר:

השמאי המחוזי ביסס את השווי למסחר על נתוני השווי שהציגו שמאי הצדדים מסביבת הנכס (ולא ממרכז העיר). השמאי המחוזי דחה את טענות שמאי המשיגים כי דמ"ש למסחר במתחם צפויים להיות נמוכים מסביבתם. לגישת השמאי המחוזי שטחי המסחר במתחם צפויים ליהנות מתנועה ערה ומתחלופה גבוהה יחסית, בהשוואה לשטחי מסחר המצויים בסביבת הנכס. שימושי המסחר הצפויים במקום (בית קפה, מזנון וכו') עונים על צרכי באי המקום והם בבחינת שימוש משלים לשימושי המשרדים. מאחר ששימושי המסחר זמינים למבקרים בתוך המבנה, הרי שאין צורך להישען על שטחי מסחר מחוץ למתחם, ולכן סבור השמאי המחוזי כי ניתן להתבסס על ערכי השווי מסביבת המתחם,

[7] השווי שנקבע בנתון מס' 1 הינו לגבי שטח ברוטו הכולל העמסה בשיעור 20%. השוויים שנקבעו בנתונים 2 ו- 3 כוללים העמסה בשיעור 15%-10%, בהתאמה, והשווי שנקבע בנתון 4 הינו למ"ר מבונה עיקרי.

[8] השמאי המחוזי הביא בחשבון, בין היתר, התאמה לשיעור העמסה של 20% מנתוני השווי 3-1 לצורך שקלולם בשווי הסופי. כן ציין כי לגבי נתוני השווי 3-1 הוא לא הביא בחשבון הפחתה לעלות עודפת לחניה/מחסור בחניה. ובכל מקרה כל הערכים אינם מגלמים הפחתה לחניה (ככל שניתנה).

ללא הפחתות.

מבחינת נתוני השוק הרלוונטיים קבע השמאי המחוזי דמה"ש בגבולות 150 ₪/מ"ר לשיווק[9], מהיוון דמה"ש האמורים (7.6%) ובניכוי יזמות (30%) ועלויות בניה (7,000 ₪/מ"ר, כולל עלויות עקיפות והעמסת שטחי שירות) מתקבלת יתרה לקרקע בסך של כ-11,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר, כולל פיתוח.

8.9 <u>תחשיב שווי המגרש הנדון</u>:

מהות	היקף השטח	מקדם שווי	שטח אקו'/שווי
מבנה ציבור - "היכל המשפט"			
שטח עילי לשיווק (עיקרי בתוספת 20%)	42,360 מ"ר	1.0	42,360 מ"ר אקו'
שטח שירות עילי מעבר ל- 20%	8,140 מ"ר	0.3	2,442 מ"ר אקו'
שטח תת קרקעי לשיווק	4,800 מ"ר	0.8	3,840 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו' למשרדים			48,642 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים, כולל פיתוח			4,000 ₪
מקדם משוקלל לשווי מבנה ציבור			0.765
מקדם הפחתה בגין מחסור בחניה			0.95
שווי הקרקע למבנה ציבור, כולל פיתוח			**141,402,294** ₪
מסחר			
שטח עילי לשיווק (עיקרי + 300 מ"ר ש"ש במקדם 0.5	1,350 מ"ר	1.0	1,350 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, כולל פיתוח			11,000 ₪
שווי הקרקע למסחר, כולל פיתוח			**14,850,000** ₪
סיכום			
סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח			**156,252,294** ₪
מקדם הפחתה לגודל ולדחייה			0.85
שווי המגרש, כולל פיתוח			132,814,450 ₪
עלויות פיתוח מלאות, ע"פ דו"ח בקר רמ"י			(26,073,010 ₪)
שווי המגרש, לא כולל פיתוח			106,741,440 ₪
ובמעוגל			**106,700,000** ₪

השמאי המחוזי ציין כי שווי המגרש כמפותח כמעט זהה לשווי אותו קבע שמאי המשיבה, והפער בין השומות מתמצה בגובה עלויות הפיתוח לניכוי (כאמור, שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות פיתוח מופחתות ואילו השמאי המחוזי קבע עלויות פיתוח מלאות).

[9] זאת בהתבסס בעיקר על שני נתוני שווי שהוצגו ע"י שמאי המשיגים, כלהלן: הסכם שכירות משנת 2013 לשטח מסחרי בשד' האומה המושכר לפי 151 ₪ למ"ר, וערכי שווי למסחר שנקבעו בשומה מכרעת לנכס המצוי בפינת הרחובות יפו / שרי ישראל לגביו נקבעו דמ"ש של 141 ₪ למ"ר לחודש ושווי של 9,700 ש"ל מבונה למועד קובע בשנת 2013. בהתאמה למיקום הנכס ולמועד הקובע דמי השכירות הראויים בנכס הנדון נעים בגבולות 150 ₪ למ"ר נטו לשיווק.

9. <u>טיעוני / עמדת המשיגים:</u>

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

שמאי המשיגים ציינו כי המחלוקת העיקרית שיש להם עם החלטת השמאי המחוזי הינה בעניין גישת שומה המתאימה במקרה הנדון להערכת שווי קרקע למבני ציבור. לגישתם, במקרה הנדון מדובר בנכס ייחודיי ומיוחד, ועל השמאי המחוזי היה להביא זאת בחשבון במסגרת החלטתו בעניין גישת השומה. משקבע כי בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים יש להעריך את שווי המגרש הנדון כאילו מדובר בקרקע למשרדים רגילים תוך ביצוע הפחתות מסוימות, שגה השמאי המחוזי בניתוחו את מצב הדברים ביחס לנכס הנדון ומשום כך קבע תוצאה שאינה סבירה. כתימוכין ציטטו שמאי המשיגים מתוך סעיף 4א בקווים המנחים שלעיל, כדלקמן: *"שומת הקרקע למבנה ציבור תיגזר משווי קרקע מבונה ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה.."*. לגישתם, כעולה מהסעיף האמור יש להעריך את שווי הקרקע הנדונה ע"פ השוואתה לקרקעות אחרות, אלטרנטיביות סחירות, הדומות ככל האפשר לקרקע הנישומה המיועדת לצרכי ציבור, ומכאן שהשמאי המחוזי פעל בניגוד לקבוע בקווים המנחים האמורים, עת קבע את גישת השומה תוך השוואתה לקרקע המיועדת לנכסים שאינם דומים כלל ועיקר לנכס הנישום.

מעבר לאמור לעיל, סקרו שמאי המשיגים את ארבעת נתוני ההשוואה עליהם ביסס השמאי המחוזי את השווי שקבע למבנה ציבור, והדגישו את השוני המהותי הקיים בין נתונים אלו לייחודו של הנכס הנדון. לגישתם, בהערכת הפרמטר החשוב ביותר בשומת השמאי המחוזי - שווי מ"ר קרקע מבונה ל"היכל המשפטי" - הוא ביסס את השווי על נתוני השוואה לא רלוונטיים ומכאן שערך ניתוח שגוי.

מעבר לאמור ציינו שמאי המשיגים כי כעולה מהחלטת השמאי המחוזי אף הוא סבור כי "היכל המשפטי" הינו נכס ייחודי ואף ערך השוואה של נכס זה עם נכסים ייחודיים אחרים, כמו: בית המשפט העליון, הכנסת ומעון רה"מ. יחד עם זאת, עובדה זו לא באה לידי ביטוי בתחשיביו.

9.2 <u>עלויות ההקמה של "היכל המשפטי":</u>

מאחר והשמאי המחוזי בחר לבסס את השווי בשומתו ע"י השוואת הנכס הנדון למשרדים רגילים, נוצרה "לאקונה" בשומתו והיא חוסר ההתייחסות לעלויות ההקמה המיוחדות הצפויות של מבנה "היכל המשפטי".

לאור אופיו הייחודי של המבנה המתוכנן והשימושים בו, קבעו שמאי המשיגים כי עלויות הבניה של "היכל המשפטי" צפויות להיות גבוהות באופן ניכר מעלות הבניה של משרדים רגילים, זאת בשל השימושים הנדרשים במבנה, שטחי הציבור הנרחבים, גובה אולמות השיפוט, מערכות משוכללות, חסכון בעלות אחזקה שוטפת והרצון להקנות

ל"היכל המשפט" אופי מיוחד.

לאור האמור לעיל, סבורים שמאי המשיגים כי אין להביא בחשבון שעלויות ההקמה של המבנה יהיו נמוכות מ- 10,000 ₪/מ"ר עילי. לפיכך, עת קבע השמאי המחוזי עלות הקמה של משרדים רגילים לפי 4,000 ₪/מ"ר[10], הרי שבהקמת "היכל המשפט" צפויות עלויות עודפות בסך של
6,000 ₪/מ"ר, שכאמור לא הובאו בחשבון בהחלטת השמאי המחוזי.

לתימוכין בעמדתם כי הנכס הנדון מהווה נכס ייחודי ושונה באופן מהותי ממבני משרדים רגילים, ציינו שמאי המשיגים את פרטי פרוגרמת השטחים המתוכננים ב"היכל המשפט"[11], כדלקמן:

נתוני יסוד	פרוגרמה
כמות שופטים ורשמים	168
כמות אולמות	133

מהות	שטחי הבניה נטו	הערות
בית משפט מחוזי	3,893 מ"ר	שטחי שיפוט, מינהלה ומזכירויות
בית משפט השלום (פלילי, אזרחי)	6,291 מ"ר	שטחי שיפוט, מינהלה ומזכירויות
תעבורה (שלום)	703 מ"ר	שטחי שיפוט, מינהלה ומזכירויות
מקומי	587 מ"ר	מימון חיצוני
נוער (שלום)	424 מ"ר	שטחי שיפוט, מינהלה ומזכירויות
משפחה (שלום)	905 מ"ר	שטחי שיפוט, מינהלה ומזכירויות
בית דין אזורי לעבודה	1,351 מ"ר	שטחי שיפוט, מינהלה ומזכירויות
בית דין ארצי לעבודה	1,027 מ"ר	שטחי שיפוט, מינהלה ומזכירויות
מכון להשתלמות	189 מ"ר	---
מינהלת ההיכל	1,073 מ"ר	---
פונקציות באזור ציבור/קהל	1,102 מ"ר	---
תאי המתנה לעצירים	950 מ"ר	---
ספריה	100 מ"ר	---
יחידת הסיוע	211 מ"ר	---
שטחים טכניים	1,782 מ"ר	מהשטח נטו 10%
סה"כ פרוגרמה (מ"ר נטו)	20,586 מ"ר	---
סה"כ פרוגרמה (מ"ר ברוטו)	41,172 מ"ר	יחס ברוטו נטו 2 :1

לפי הפרוגרמה שלעיל, לפרוייקט "היכל המשפט" נקבע יחס ברוטו נטו של 2 :1, יחס גבוה וייחודי לעומת היחס המקובל במבני משרדים. השטחים הנרחבים לשימוש הקהל הרחב צפויים לייקר את עלויות ההקמה לעומת מבני משרדים רגילים הכוללים בד"כ

[10] שמאי המשיגים ציינו כי גם עלות זו למשרדים רגילים אינה סבירה. שכן לפי מחירון "דקל" למועד הקובע (חוברת מחודש 03/2016) עלות הבניה הישירה של מעטפת בלבד הינה 4,580 ₪/מ"ר ועלות עבודת הגמר בסטנדרט גבוה הינה 1,630 ₪/מ"ר, כלומר סך עלות הבניה, כולל גמר למבנה משרדים הינה 6,210 ₪/מ"ר, ובתוספת 20% לעלויות נלוות (תכנון ויועצים, ניהול, פיקוח, אגרות והיטלים וכו') מתקבלת עלות של כ- 7,500 ₪/מ"ר למבני משרדים.

[11] כפי שנמסרה להם ע"י נציגי הדיור הממשלתי (המשיגים).

לובי כניסה המשמש את הקהל הרחב ומעליו קומות משרדים עם שטחי שירות מצומצמים.
שמאי המשיגים ציינו כי נציג המשיגים מסר להם כי בימים אלו מתבצעת תוספת בנייה של שתי קומות לבית המשפט בבת ים ועלות ההקמה של תוספת זו הינה 10,000 ₪ למ"ר, לא כולל מע"מ.

9.3 <u>סוגיית החניון והעלות העודפת לחנייה:</u>

שמאי המשיגים סבורים כי השמאי המחוזי טעה בניתוחו כאשר קבע כי אין עלות עודפת לחנייה.

<u>שמאי המשיגים ציינו מספר היבטים בהם לגישתם שגה השמאי המחוזי, כדלקמן:</u>

- <u>שווי מקום חנייה:</u>

הן שמאי המשיבה והן שמאי המשיגים העריכו שווי מקום חנייה במיקומו בכ-65,000 ₪ (לפי דמי שכירות/עלות מנוי לחניה של 500 ₪ - 600 ₪ לחודש לחנייה).

<u>להלן עיקרי טענות שמאי המשיגים לגבי החלטת השמאי המחוזי בעניין זה:</u>

- השמאי המחוזי כלל לא קבע מהו שווי מקום חנייה ועל כן קיים קושי להתייחס להחלטתו.
- ביחס לסקר שערך, היה על השמאי המחוזי להביא בחשבון מקדמי התאמה בין מיקום החניונים נשוא ההשוואה לבין מיקום הנכס הנדון שאינו מצוי במרכז העיר, אלא במעגל החיצוני באזור בו צפויה התגברות של התחבורה הציבורית עם הפעלת תחנת הרכבת המרכזית הסמוכה לנכס והרכבת הקלה.
- החניות נקבעות ע"י הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה ולא על ידי יזם כזה או אחר. מדיניות מוסדות התכנון כיום הינה לצמצם את מספר מקומות החנייה, ככל האפשר, תוך הגברת מקומות החניה לאופניים ולאופנועים.

- <u>עלות הקמת מקום חנייה:</u>

שמאי המשיגים ציינו כי גם בסוגיה זו לא ציין השמאי המחוזי מהי עלות הקמת מקום חנייה, אלא קבע ללא כל נימוק כי שווי מקום חניה הינו לכל הפחות עלות בנייתה.

לגישתם, עלות בניית מקום חנייה הינו 3,300 ₪/מ"ר[12], בהתאם לנתונים הבאים:

- בהתאם לתחשיב לבניית תוספת 150 מקומות חניה בחניון הנבנה בימים אלה במגרש משרד המשפטים בקרית הלאום מיום 6.12.2017, שאושר 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

[12] בהשגה הראשונה טענו שמאי המשיגים כי עלות בניית חנייה הינה לפי 3,500 ₪/מ"ר.

25,098,526 ₪, ללא מע"מ (לאחר הנחה של 10%).

מכאן שעלות ההקמה למ"ר הינה 3,596.8 ₪, נכון למועד חודש 11/2017. לפי מחירוני "דקל" הפער בין עלויות הבנייה של מרתפי משרדים בין חודש 11/2017 לבין המועד הקובע לשומה (לפי מחירון מחודש 03/2016) הינו 8.6%, לפיכך בהתאמה מתקבל עלות למ"ר של 3,312 ₪.

- לפי מחירון חב' "דקל" למועד חודש 03/2016 עלות הקמת חניון תת קרקעי הינה 2,540 ₪,

לא כולל מע"מ. עלות זו אינה כוללת עבודות פיתוח, תכנון, ניהול, מסים, אגרות והיטלים, בגין מרכיבים אלה ובגין העובדה שחניון נחפר בסלע (ולא בחול) יש להוסיף לפחות כ- 30% ומכאן מתקבל אומדן של כ- 3,300 ₪ למ"ר במעוגל, נכון למועד הקובע.

- <u>שטח מקום חניה:</u>

שמאי המשיגים ציינו כי מאחר וטרם הוכן תכנון מפורט ל"היכל המשפט" ניתן להסתמך על תכנית הבקשה להיתר למבנה משרד המשפטים הסמוך הנבנה בימים אלה, בו אושרה תכנית חניה הכוללת מלבד רכבים פרטיים גם מקומות חניה לאופנועים ואופניים.

בהתאם לתכנית שאושרה ע"י האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות צוות בקרת תכנון תנועה ביום 28.11.2017, ניתן אישור לבניית 625 מקומות חניה + 132 מקומות לאופניים + 161 מקומות לאופנועים, כלומר, ניתן להיווכח כי אמנם צומצמו תקני החניה לרכבים בשל הקרבה לרק"ל, אך בנוסף יש צורך לבנות כיום גם מקומות חניה לאופועים ולאופניים.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר האמורה שטח החניון הכולל הינו 28,451.07 מ"ר, קרי, שטח ממוצע למקום חניה לרכב פרטי (מגלם שטחים לאופניים ואופנועים) הינו 45.52 מ"ר[13].

- <u>מספר מקומות חניה:</u>

לפי נספח התנועה של התב"ע מספר מקומות החניה הינו 225 מקומות חניה לרכב פרטי +3 משאיות + 1 אוטובוס, לפיכך סביר להביא בחשבון סה"כ 225 מקומות חניה (ולא 164 מקומות חניה כפי שקבע שמאי המשיבה).

[13] 625 מקומות חניה / 28,451.07 מ"ר = 45.52 מ"ר.

- <u>תחשיב העלות העודפת להקמת החניון:</u>

מהות	עלות/מס' מקומות חניה
שווי מקום חניה	65,000 ₪
עלות עודפת לחניה	85,222 ₪[14]
מספר מקומות חניה	225
סה"כ עלות עודפת	**19,174,871 ₪**

לאור האמור לעיל, סבורים שמאי המבקשים כי בתחשיב שווי המגרש הנדון, יש להביא בחשבון עלות עודפת להקמת החניון בסך של כ- 19 מיליון ₪[15].

9.4 <u>ערכי שווי:</u>

- <u>שווי למסחר:</u>

שמאי המשיגים סבורים כי דמי השכירות אותם קבע השמאי המחוזי (150 ₪ למ"ר לחודש) הינם גבוהים מהסביר ואף אינם מבוססים דיים. לגישתם, דמה"ש הראויים ל"היכל המשפטי" הינם לפי 120 ₪ למ"ר לחודש לשיווק.

<u>להלן נתוני השווי עליהם ביססו שמאי המשיגים את דמה"ש האמורים:</u>

<u>פרוייקט שדרות/משכנות האומה:</u>

בפרוייקט האמור מוצעים כיום שטחי מסחר להשכרה/מכירה (שטחי המסחר מוצעים הן בצד המערבי ברח' שדרות הנשיא והן בחלק הפנימי בשדרת הולכי רגל), לפי דמ"ש מבוקשים של 200 ₪ למ"ר + 20 ₪ למ"ר דמי ניהול. בהפחתה של 7% למו"מ מתקבלים דמ"ש של כ- 185 ₪ למ"ר.

בשומה מכרעת צוין כי ביום 27.11.2013 הושכרה בפרוייקט האמור חנות בשטח 100 מ"ר בדמי שכירות של 15,100 ₪, כלומר לפי 151 ₪ למ"ר.

דמי השכירות משולמים לשטח "ברוטו" שהינו שטח פנימי של החנות (שטח נטו) + 15% עבור שטחים ציבוריים. היחידות הממוצעות להשכרה הן בטווח של 20 מ"ר - 90 מ"ר.

חב' ב. יאיר מציעה למכור את שטחי המסחר לפי מחיר של 30,000-35,000 ₪ למ"ר, בהתאם למיקום בפרוייקט. בהפחתה של 7% למו"מ ולפי תשואה מבוקשת של 8% מתקבל כי מחיר זה משקף דמי שכירות של 185 ₪ - 215 ₪ למ"ר.

שמאי המשיגים ציינו כי בשלב זה רובם המוחלט של שטחי המסחר בפרוייקט טרם אוכלסו, וקשה להעריך מה יהיו דמי השכירות שיהיו מקובלים בסופו של דבר.

[14] 65,000 ₪ - (3,300 ₪ x 45.52 מ"ר) = כ- 85,222 ₪.
[15] זאת עוד לפני ההפסד היזמי בגין כך.

<u>פרוייקט מגורים ומסחר של חב' ב. יאיר וקבוצת בליליוס ברח' שרי ישראל, פינת רח' יפו:</u>

בפרוייקט נבנים 2 בניינים, האחד ברח' שרי ישראל בן 10 קומות מגורים מעל קומת מסחר וקומה טכנית, והשני ברח' שרי ישראל פינת רח' יפו בן 8 קומות משרדים מעל קומת מסחר וקומה טכנית.

בשומה מכרעת מיום 05.10.2014 של השמאית דורית פריאל מצוינים מספר נתוני שווי מסחריים בפרוייקט האמור, על פיהם העריכה השמאית המכריעה דמי שכירות ממוצעים למסחר בסך של 141 ₪ למ"ר לחודש.

<u>פרוייקט "שערי העיר" ברח' יפו 216:</u>

מדובר על בניין בן 8 קומות משרדים מעל קומת מסחר. בשומה מכרעת שנערכה לפרוייקט האמור מצוינים שני נתוני שווי לשטח המסחרי, האחד לשטח של 102 מ"ר בק"ק המושכר ב- 8,000 ₪ (80 ₪ למ"ר לחודש), והשני שטח של 30 מ"ר בק"ק המושכר ב- 4,661 ₪ (כ- 155 ₪ למ"ר).

מעבר לאמור לעיל, הציגו שמאי המשיגים תצ"א של סביבת הנכס הנדון, בה לגישתם ניתן לראות את שטחי המסחר המתוכננים להבנות בהיקפים גדולים באזור.

שמאי המשיגים סבורים כי השטחים המסחריים המרכזיים היכולים להתחרות ולהוות תחליף לשטחי המסחר בבנייני קריית הממשלה הם שטחי המסחר והמשרדים של קבוצת בליליוס הסמוכים מאוד למתחם הנדון (בהיקף של 6,000 מ"ר - 7,000 מ"ר למסחר ומשרדים, ואף יותר), וכן שטחי המסחר והמשרדים של פרוייקט המגורים והמסחר של חב' ב. יאיר וקבוצת בליליוס ברח' שרי ישראל פינת רח' יפו (בהיקף של כ- 3,800 מ"ר למסחר). מעבר לאמור קיימים ומתוכננים שטחים מסחריים גם ב"מעגל השני" (ברח' יפו, באזור התחנה המרכזית, בשדרות האומה, במתחם בנייני האומה החדש המתוכנן וכו'). בנוסף, בבניין קריית הממשלה ממול ל"היכל המשפט" צפויים להיבנות שטחי מסחר בהיקף של כ- 3,000 מ"ר לשיווק.

נקודה נוספת אותה העלו שמאי המשיגים ביחס לשווי למחסר הינה היקף הפעילות המסחרית הצפויה ב"היכל המשפט". לגישתם, מרבית הפעילות המסחרית בפרוייקט "היכל המשפט" צפויה להיות בשעות הבוקר והצהריים המוקדמות (בין השעות 08:00-15:00) ורק בימי חול, ללא סופי שבוע וחגים. זאת לעומת שטחי המסחר בסביבת הנכס שברובם אינם מוגבלים בשעות הפעילות, ובחלקם אף מתקיימת פעילות עסקית משמעותית גם בשעות אחה"צ והערב.

לאור האמור, יש להביא בחשבון הפחתה בגובה דמ"ש למסחר בפרוייקט "היכל

המשפט״ אותם קבע השמאי המחוזי בסך 150 ₪ למ״ר לחודש ולהעמידם על סך של 120 ₪ למ״ר לחודש.

9.5 <u>הקצאת מגרשים לבית משפט ללא תמורה:</u>

שמאי המשיגים העלו טענה ראשונית (שלא עלתה בהשגה הראשונה) על פיה הדרך הנכונה והמתאימה ביותר להקצאת המגרש האמור (ל״היכל המשפט״) הייתה אמורה להיות כהקצאה ללא תמורה מאחר והמגרש מיועד לצרכי ציבור. מאחר ומשום מה המגרש הנדון אינו צבוע בצבע חום בתשריט התב״ע המאושרת ומשום כך לא נמסר לרשות המקומית כהפרשה לצרכי ציבור, מתקיים כעת הדיון השמאי בעניין הקצאתו. בעניין זה ציינו שמאי המשיגים כי נמסר להם ע״י נציג המשיגים שבשנים האחרונות הקצו מספר רשויות מקומיות (לוד, פ״ת, הרצליה, בת-ים ועפולה) מגרשים לצורך הקמת בתי משפט וללא תמורה.

9.6 <u>תחשיבי שמאי המשיגים[16]:</u>

<u>שטחים לבינוי - חלוקה לשימושים:</u>

שימוש	מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות	סה״כ
חניון	מתחת לכניסה הקובעת עבור 230 מ״ח, חניה לאופוניים, שטחי נוספים, לפי 45.5 מ״ר למ״ח	---	10,470 מ״ר	10,470 מ״ר
מסחר	חלק מקומת הכניסה	1,300 מ״ר	200 מ״ר	1,500 מ״ר
היכל המשפט	3 קומות עיליות מתחת ל״כניסה הקובעת״	2,700 מ״ר	17,330 מ״ר	20,030 מ״ר
היכל המשפט	12 קומות מעל ״הכניסה הקובעת״	36,500 מ״ר	15,500 מ״ר	52,000 מ״ר
סה״כ		**40,500 מ״ר**	**43,500 מ״ר**	**84,000 מ״ר**

<u>אומדן שווי הנכס:</u>

שימוש	מפלס	שטח עיקרי/ מס׳ מקומות חניה (מ״ח)	שטח שירות לשיווק	סה״כ לשיווק
חניון	מתחת לכניסה הקובעת עבור 230 מ״ח, חניה לאופניים ואופנועים ושטחים נוספים, לפי 45.5 מ״ר למ״ח	230	---	230 מ״ח
מסחר	חלק מקומת הכניסה	1,300 מ״ר	200 מ״ר	1,500 מ״ר
היכל המשפט	3 קומות עיליות מתחת ל״כניסה הקובעת״	2,700 מ״ר	810 מ״ר	3,510 מ״ר
היכל המשפט	12 קומות מעל ״הכניסה הקובעת״	36,500 מ״ר	10,950 מ״ר	47,450 מ״ר
סה״כ				**52,690 מ״ר**

[16] שמאי המשיגים ציינו כי תחשיביהם מבוססים על התחשיבים שהובאו בחשבון בהשגה הראשונה, תוך ביצוע התאמות לאור עדכונים בעניין שטחי החניון ובעניין עלות הפיתוח.

אומדן שווי הנכס - המשך:

שימוש	מפלס	סה"כ לשיווק	שווי מ"ר/יחידה	שווי (₪)
חניון	מתחת לכניסה הקובעת עבור 230 מ"ח, חניה לאופניים ואופנעים ושטחים נוספים, לפי 45.5 מ"ר למ"ח.	230 מ"ח	₪ 65,000	14,950,000
מסחר	חלק מקומת הכניסה	1,500 מ"ר	₪ 18,000	23,400,000
היכל המשפט	3 קומות עיליות מתחת לכניסה הקובעת	3,510 מ"ר	₪ 18,000	63,180,000
היכל המשפט	12 קומות מעל הכניסה הקובעת	47,450 מ"ר	₪ 18,000	854,100,000
סה"כ		**52,690 מ"ר**	**---**	**955,630,000**

אומדן עלות הקמת הפרוייקט:

שימוש	מפלס	שטח לבינוי	עלות בנייה כוללת למ"ר	סה"כ
חניון	מתחת לכניסה הקובעת עבור 230 מ"ח, חניה לאופניים ואופנעים ושטחים נוספים, לפי 45.5 מ"ר למ"ח	10,470 מ"ר	₪ 3,300	₪ 34,550,979
מסחר	חלק מקומת הכניסה	1,500 מ"ר	₪ 6,000	₪ 9,000,000
היכל המשפט	3 קומות עיליות מתחת ל"כניסה הקובעת"	20,030 מ"ר	₪ 10,000	₪ 200,300,062
היכל המשפט	12 קומות מעל "הכניסה הקובעת"	52,000 מ"ר	₪ 10,000	₪ 520,000,000
עלות הפיתוח בהתאם לדו"ח בקר רמ"י				₪ 26,073,010
סה"כ אומדן עלות ההקמה				**789,924,052** ₪

תחשיב השווי:

מהות	שווי/מקדם
שווי הפרוייקט כבנוי	₪ 955,630,000
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 796,358,333
עלות הקמה כוללת	(₪ 789,924,052)
שווי לפני הפחתות	₪ 6,434,282
הפחתה לאינטנסיביות השימוש	0.9
הפחתה למגבלות שימושים	0.85
הפחתה לגודל	0.85
שווי הקרקע של הנכס הנדון	₪ 4,183,892
במעוגל	**₪ 4,200,000**

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

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

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בנכס הנדון בהתאם לנתוני השוואה רלוונטיים של משרדים ומוסדות ציבור שאיתר ברחבי העיר ירושלים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות ליעוד, גודל, זמן, מיקום ולשאר מאפייני הנכס הנדון.

10.2 <u>התייחסות לנושא החניה:</u>

<u>מספר מקומות חניה נדרשים:</u>

שמאי המשיבה ערך תחשיב של מספר מקומות החניה הנדרשים לאור תכנית 5166 ב',[17] כדלקמן:

שימוש	שטח עיקרי	שטח עיקרי למקום חניה	מספר מקומות חניה
מסחר	1,500 מ"ר	60 מ"ר	25 מקומות חניה
משרדים	39,000 מ"ר	280 מ"ר	139 מקומות חניה
סה"כ מקומות חניה נדרשים			**164 מקומות חניה**

<u>שווי מקום חניה:</u>

שמאי המשיבה ציין כי כתוצאה ממימוש תקן החניה "המחמיר" על פי תכנית 5166/ב יעלה מיידית שווי מקום חניה באזור שכבר כיום הינו בעייתי בעניין החניות[18].

לדעת שמאי המשיבה אומדן גובה דמי השכירות באזור עם מימוש התקן הינו 500 ₪ למקום חניה לחודש, ולאחר הפחתה בגין הוצאות תפעול קבע שמאי המשיבה דמ"ש בסך של 430 ₪ לחודש למקום חניה, ובהיוון לאינסוף (לפי מקדם 8%) קיבל שווי מקום חניה בסך של כ- 65,000 ₪.

<u>תחשיב עלות עודפת למקום חניה במגרש:</u>

<u>עלות הקמת מקום חניה:</u>

37 מ"ר x 2,700 ₪/מ"ר = 99,900 ₪, ובמעוגל 100,000 ₪.

מהות	שווי/עלות
עלות הקמת מקום חניה	100,000 ₪
שווי מקום חניה	65,000 ₪
סה"כ עלות עודפת למקום חניה	**35,000** ₪

[17] שמאי המשיבה ציין כי בהוראות תכנית מס' 101-0051490 נקבע שהחניה תהיה בהתאם להוראות תכנית 5166/ב לאזור מוטה תחבורה ציבורית. לגישתו, למרות שבתכנית 5166/ב אין כל התייחסות לייעוד האמור, יש לחשב את דרישת מקומות החניה במגרש הנדון על פיה.

[18] שמאי המשיבה ציין כי בסמוך לנכס מצוי חניון ציבורי "חניון הלאום" אשר הינו מלא כבר כיום, ואינו יכול לשאת את פערי הביקוש לחניה.

10.3 הוצאות פיתוח:

שמאי המשיבה ציין כי ע"פ מסמך מבקר הפיתוח של רמ"י, מר משה ברביבאי, מיום 08.02.2016 גובה הוצאות הפיתוח למגרש הינו 18,251,107 ₪, נכון ליום 03.02.2016, בהתאמה למועד הקובע לפי הצמדה למדד תשומות הסלילה מתקבלות הוצאות פיתוח בסך 8,282,094 ₪. שמאי המשיבה ציין כי הסכום הנ"ל הינו לאחר הנחה של 30% ביחס לתחשיב הבסיס, זאת בהתאם למסמך מטעם בקר הפיתוח של רמ"י.

10.4 ערכי שווי:

- **שווי למשרדים:**

להלן נתוני השווי על בסיסם קבע שמאי המשיבה את השווי למשרדים:

מכרז רמ"י מס' ים/13/2014 מיום 11.05.2014:

מדובר על מכרז למגרש ביעוד מוסדות ו/או בנייני ציבור בשטח של 3,331 מ"ר. המצוי בשכונת מחנה אלנבי (גו"ח 30300/9).

בניתוח המכרז ובהתאמה למיקום, זמן וגודל ביחס לנכס הנדון מצא שמאי המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו בסך 4,027 ₪.

החלטת ועדת ההשגות בעניין "מתחם מכון הסיבים" מיום 24.08.2015:

הנכס הנדון הינו מגרש מעורב ביעוד מלונאות, מסחר ומגורים המצוי ברחוב עמק רפאים/דרך בית לחם בשכונת המושבה הגרמנית בעיר. המועד הקובע להחלטה הינו 01.11.2012. בהחלטה נקבע, בין היתר, שווי מ"ר קרקע מבונה למבני ציבור בסך של 4,175 ₪, כולל מע"מ ופיתוח, ובהתאמה לגודל (הפחתה של 10%) מתקבל שווי מבונה בסך 3,758 ₪, כולל מע"מ ופיתוח.

סקר עיסקאות מכירת משרדים מתוך נתוני מס שבח:

שמאי המשיבה ציין 10 עסקאות מכר מהשנים 2014 ו- 2015 בבניין משרדים המצוי ברחוב כנפי נשרים 13 בעיר. מניתוח העסקאות ובהתאמה לנכס הנדון (לפי מקדם לגודל 0.8 ומקדם מיקום 1.1) קיבל שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי מתואם בממוצע של 10,699 ₪.

בחילוץ שווי הקרקע בגישת החילוץ, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו, כולל התאמה לזכויות בעלות בסך של 2,344 ₪[19].

סקר משרדים להשכרה:

שמאי המשיבה ציין 24 נתונים של משרדים מוצעים להשכרה ברחבי העיר, מניתוח הנתונים ובהתאמה לנכס הנדון (לפי מקדם מו"מ כ- 0.95, מקדם לגודל 0.85 ומקדם

[19] לפי הפרמטרים הבאים: ניכוי רווח יזמי (20%), ניכוי עלות בניה (5,500 ₪/מ"ר), מקדם הפחתה לאינטנסיביות השימוש - 0.95, מקדם הפחתה למגבלת שימושים ואי סחירות - 0.85 והפחתה לגודל - 0.85.

מיקום 1.1) קיבל שמאי המשיבה שכ"ד מתואם בממוצע של 69 ₪ למ"ר לחודש.
בהיוון דמ"ש ובחילוץ שווי הקרקע בגישת החילוץ, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו, כולל התאמה לזכויות בעלות בסך של 2,541 ₪[20].

<u>שומת IFRS לבניין "בית האומות" המצוי ברחוב דרך חברון 101 בירושלים:</u>
בהתאם לנתוני שכ"ד המשולמים בפועל בבניין האמור למשרדים (71 ₪ למ"ר לחודש), בהתאמה לנכס הנדון (לפי מקדם לגודל 0.9 ומקדם מיקום 1.05) מתקבל שכ"ד מתואם בסך של 67 ₪ למ"ר לחודש.
בהיוון דמ"ש ובחילוץ שווי הקרקע בגישת החילוץ, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו, כולל התאמה לזכויות בעלות בסך של 2,124 ₪[21].

<u>שומת IFRS לפרוייקט "הגן הטכנולוגי", בשכונת מלחה בירושלים:</u>
בהתאם לנתוני שכ"ד המשולמים בפועל בבניין האמור למשרדים והיי טק (60 ₪ - 87 ₪ למ"ר לחודש), בהתאמה לנכס הנדון (לפי מקדם לגודל 0.85, מקדם מיקום 1.05 ומקדם מהייטק ומשרדים חלקי למשרדים 1.05) מתקבל שכ"ד מתואם בסך של 64 ₪ למ"ר לחודש.
בהיוון דמ"ש ובחילוץ שווי הקרקע בגישת החילוץ, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו, כולל התאמה לזכויות בעלות בסך של 2,026 ₪[22].

- **<u>שווי למסחר:</u>**

<u>להלן נתוני השווי על בסיסם קבע שמאי המשיבה את השווי למסחר:</u>

<u>עסקאות מכר בשטחי מסחר מתוך נתוני מס שבח:</u>
שמאי המשיבה ציין 6 עסקאות מכר מהשנים 2015 ו- 2016 בשטחי מסחר ברחובות שונים בעיר. מניתוח העסקאות ובהתאמה לנכס הנדון (לפי מקדם לגודל 0.85 ומקדם מיקום 0.95
ל- 3 מבין 6 העסקאות האמורות), קיבל שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי מסחרי מתואם בממוצע של 29,645 ₪.

<u>סקר שטחי מסחר להשכרה:</u>
שמאי המשיבה ציין 8 נתונים של שטחי מסחר להשכרה ברחבי העיר. מניתוח הנתונים ובהתאמה לנכס הנדון (לפי מקדם מו"מ כ- 0.95, מקדם לגודל 0.85 ומקדם

[20] לפי הפרמטרים הבאים: בהיוון לפי 8% מתקבל שווי בנוי בסך של 10,376 ₪. בניכוי רווח יזמי (20%), ניכוי עלות בניה (5,500 ₪/מ"ר), מקדם הפחתה לאינטנסיביות השימוש - 0.95 ומקדם הפחתה למגבלת שימושים ואי סחירות - 0.85.
[21] לפי הפרמטרים הבאים: בהיוון לפי 8% מתקבל שווי בנוי בסך של 10,107 ₪. בניכוי רווח יזמי (20%), ניכוי עלות בניה (5,500 ₪/מ"ר), מקדם הפחתה לאינטנסיביות השימוש - 0.95 ומקדם הפחתה למגבלת שימושים ואי סחירות – 0.85 ומקדם הפחתה לגודל 0.9.
[22] לפי הפרמטרים הבאים: בהיוון לפי 8% מתקבל שווי בנוי בסך של 9,611 ₪. בניכוי רווח יזמי (20%), ניכוי עלות בניה (5,500 ₪/מ"ר), מקדם הפחתה לאינטנסיביות השימוש - 0.95 ומקדם הפחתה למגבלת שימושים ואי סחירות - 0.85.

מיקום 1.1 / 0.95 לחלק מהנתונים האמורים), ובהיוון דמי השכירות המתואמים[23], קיבל שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי מסחרי מתואם בממוצע של 24,187 ₪.

<u>שומת IFRS לפרוייקט "משכנות האומה" במתחם "קריית הלאום" בירושלים:</u>

מדובר על שומה מיום 25.11.2014 למועד קובע 05.11.2014. בהתאם לנתוני שווי המופיעים בשומה עולה כי שווי מ"ר מסחרי במקום נע בטווח בין 28,000 ₪ ל-30,000 ₪.

<u>סיכום נתוני השווי למסחר, ואומדן שווי קרקע מבונה מסחרי:</u>

מהות	שווי מ"ר בנוי	משקל	שווי מ"ר בנוי מתואם
ע"פ גישת ההשוואה	29,645 ₪	0.3	8,893 ₪
ע"פ גישת היוון ההכנסות	24,187 ₪	0.3	7,256 ₪
שומת IFRS לפרוייקט "משכנות האומה"	29,333 ₪	0.4	11,733 ₪
שווי מ"ר בנוי למסחר בממוצע			27,883 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר			16,849 ₪[24]

[23] לפי מקדם היוון של כ- 7.6%.
[24] לפי הפרמטרים הבאים: בניכוי רווח יזמי (20%), ניכוי עלות בניה (5,500 ₪/מ"ר) ומקדם הפחתה לאינטנסיביות השימוש - 0.95.

10.5 תחשיב השווי:

מהות				שווי/מקדם
מרכיב המשרדים				
שווי מ"ר מבונה (מתואם) בהתאם למכרז רמ"י במתחם אלנבי				4,027 ₪
שווי מ"ר מבונה לבנייני ציבור - בהתאם להחלטת וועדת ההשגות				3,758 ₪
שווי מ"ר מבונה למשרדים - בהתאם לסקר מחירי משרדים				2,541 ₪
שווי מ"ר מבונה (מתואם) - בהתאם לשומת "בית האומות"				2,124 ₪
שווי מ"ר מבונה (מתואם) - בהתאם לשומת "הגן הטכנולוגי"				2,026 ₪
שווי מ"ר מבונה למשרדים (מתואם) בממוצע				2,895 ₪
שטחי הבניה למשרדים בנכס				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**	
עיקרי על קרקעי	35,000 מ"ר	1.0	35,000 מ"ר אקו'	
שירות על קרקעי	15,500 מ"ר	0.5	7,750 מ"ר אקו'	
עיקרי תת קרקעי	4,000 מ"ר	0.8	3,200 מ"ר אקו'	
סה"כ שטח מבונה אקו' למשרדים				45,950 מ"ר אקו'
סה"כ שווי הזכויות למשרדים, כולל פיתוח (במעוגל)				**133,030,000** ₪
מרכיב המסחר				
שווי מ"ר מבונה למסחר				16,849 ₪
שטחי הבניה למסחר בנכס				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**	
מסחר	1,500 מ"ר	0.9	1,350 מ"ר אקו'	
סה"כ שווי הזכויות למסחר, כולל פיתוח (במעוגל)				**22,746,279** ₪
סה"כ שווי הזכויות בנכס, כולל פיתוח (לפני הפחתות)				**155,776,279** ₪
הפחתה לחוסר חניה ביחס לנתוני ההשוואה (0.88)				137,083,125 ₪
הפחתת עלות פיתוח לפי מסמך בקר רמ"י				(18,282,092 ₪)
ניכוי חניה תת קרקעית (164 מ"ח X 35,000 ₪ למ"ח) =				(5,740,000 ₪)
סה"כ שווי הקרקע בנכס הנדון, ללא פיתוח וללא מע"מ				**113,060,000** ₪

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 <u>הקצאת המגרש ללא תמורה:</u>

כאמור, שמאי המשיגים העלו טענה זו לראשונה בהשגה דנן.

תחום מסגרת הדיון בוועדת ההשגות הינו קביעת שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע בנכס הנדון, נכון למועד הקובע. אין בסמכות ועדת ההשגות להחליט בעניין הקצאת המגרש ללא תמורה, ומכאן שלא מצאנו לנכון להתייחס ולדון בטענה זו.

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

כבר בפתח הדברים נאמר כי הוועדה מאמצת באופן ברור וחד משמעתי את המתודולוגיה בה נקט השמאי המחוזי, קרי, בגישת ההשוואה העקיפה לשווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים, בהתאמות לנכס הנדון.

כאמור, בסעיף 4 בפרק ב' לקווים המנחים: עריכת שומה למבני ציבור ולקרקע למבני ציבור, מחודש ספטמבר 2009, נקבע, בין היתר כי במקרה של נכס ביעוד מבני ציבור גישת ההשוואה הישירה כמעט ואינה ישימה לנוכח מיעוט העסקאות ולנוכח השונות הרבה בסוגי השימושים ובמאפיינים הפיזיים והתכנוניים בנכסים אלו, לפיכך יש לנקוט בגישת ההשוואה העקיפה. כן נקבע, כלהלן: *"שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר*[25] *הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה*[26]*), שעליו יופעלו מקדמי ההתאמה הבאים..".*

במקרה הנדון הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר לנכס הנדון הינו משרדים בסביבה, ומכאן שיש לאמוד את שווי הקרקע בנכס הנדון כ"גזירה" משווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים בסביבה בהתאמות הנדרשות למבני ציבור ובהתאם לשימוש הקבוע בתכנית – היכל המשפט.

הוועדה סבורה כי צדק השמאי המחוזי גם בנימוקיו כי בהעדר נתוני השוואה ישירה לקרקע או לבניין בנוי, יש במקרה זה לבחון את שווי הקרקע בשימוש הדומה ביותר ליעוד הנכס הנדון, בהתאמות הנדרשות תוך קביעת שווי הבניין "מלמטה למעלה", ולא להיפך. תימוכין לעניין זה הינם מקרים בהם המדינה נוקטת בשיטת BOT בהם יזם סביר ידרוש, מן הסתם, תשואה ראוייה לכל רמת מפרט ועלות בנייה הנקבעת לו ע"י המזמין (המדינה), כך שרמת המפרט העודף, ככל שקיימת, אינה משפיעה על שווי הקרקע.

הוועדה שוללת מכל וכל את הדרך בה נקטו שמאי המשיגים. מדובר על מתודולוגיה שגויה על פיה ביססו שמאי המשיגים את השווי שקבעו על דמ"ש תיאורטיים לבניין שיבנה בנכס הנדון שלא נתמך בשום נתון שוק כלשהו הדומה לנכס הנדון, ממנו הם חילצו את שווי הקרקע תוך שהם ניכו עלויות בניה ייחודיות וגבוהות ביותר האופייניות

[25] הייעוד האלטרנטיבי הוא הייעוד העסקי-פרטי השכיח שבו אפשר לעשות את אותו השימוש הציבורי.
[26] בהעדר נתונים לשימוש דומה יוכל השמאי לגזור את השומה על בסיס שווי קרקע לשימוש השכיח בסביבה על פי שיקול דעתו.

לנכס שכזה.

11.3 <u>התייחסות לנושא החניה:</u>

<u>מספר מקומות החניה הנדרשים:</u>

בהוראות תכנית מס' 101-0051490 נקבע שהחניה תהיה בהתאם להוראות תכנית 5166/ב.

תכנית 5166/ב משנת 2010 שינתה, בין היתר, את תכנית 5166 משנת 2004. מעיון בהוראות תכנית 5166/ב עולה כי התכנית לא שינתה את תקן החניה לשימושי משרדים, ובסעיף 5 (ז) נקבע כי *"הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 5166 שלא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול ללא שינוי"*.

לאור האמור, בחנו את דרישות תקן החניה בנכס הנדון לאור הוראות תכנית 5166, מהן עולה כי הנכס הנדון מצוי באזור עתיר תח"צ, לגביו נקבעו עיקרי הדברים הבאים:

<u>מס' חניות נדרש למסחר ומשרדים:</u>

מהות	שטח עיקרי למקום חניה	
	רכב פרטי	רכב תפעולי
מסחר[27]	60 מ"ר	500 מ"ר
משרדים	280 מ"ר	---

<u>אחוזי חפיפה של החניות לפי שימושי קרקע:</u>

מהות	הדרישה למקומות חניה לפי חלקי היממה (באחוזים)		
	לפנה"צ	אחרה"צ	ערב
מסחר	80	100	100
משרדים	100	80	30

<u>להלן מספר מקומות החניה הנדרשים בנכס הנדון, בהתחשב בזכויות הבניה במגרש הנדון בהתאם להוראות התכנית האמורה:</u>

מהות	שטח עיקרי	סה"כ מקומות חניה נדרשים
מסחר	1,500 מ"ר	25 מקומות חניה לרכב פרטי + 3 מקומות חניה לרכב תפעולי
משרדים	39,000 מ"ר	140

<u>סיכום[28] מספר החניות הנדרשות, בהתחשב בהוראות תכנית מס' 5166:</u>

מהות	מסחר	משרדים	סה"כ אקוויולנטי
רכב פרטי	20[29]	140	160
רכב תפעולי	3	---	6[30]
סה"כ חניות נדרשות			**166**

[27] חנויות מכל הסוגים ומרכזי קניות שכונתיים עד 2,000 מ"ר.
[28] בהתייחס גם לשעות חפיפה.
[29] 25 חניות x 0.8 (לפנה"צ) = 20 חניות.
[30] הובא בחשבון כי כל חניה תפעולית שוות ערך ל- 2 חניות פרטיות.

נספח התנועה של התכנית מתבסס על התקן האמור לעיל, אולם מתייחס לשימושים שונים במעט מאלה שהוצגו לעיל, לפיהם יש להתקין מס' מקומות חניה בשונה מהאמור לעיל[31], אולם כאמור מדובר בנספח מנחה בלבד.

<u>שווי מקום חניה:</u>

הן שמאי המשיבה והן שמאי המשיגים תמימי דעים כי שווי חניה במקום הינו 65,000 ₪.
לעומתם, השמאי המחוזי לא קבע מהו שווי חניה, אלא ערך סקר חניונים במרכז העיר על פיו קבע כי אין עלות עודפת לחניה במקום.
על מנת לבחון את הסוגיה, מצאנו מחירי דמי מנוי נוספים לחניה כלהלן:

<u>אזור מרכז העיר:</u>

מעבר לסקר מחירי דמי המנוי החודשיים לחניה במרכז העיר שציין השמאי המחוזי, ישנם נתונים נוספים המפורטים בשומת IFRS לחניון "מגדל העיר" בפינת הרחובות המלך ג'ורג', בן יהודה ומסילת ישרים בירושלים[32], מהם עולה כי דמי המנוי החודשיים לחניה במרכז העיר נעים מ- 700 ₪ לחודש ועד ל- 1,200 ₪ לחודש.

<u>אזור גבעת שאול:</u>

בשומת IFRS למחצית ממבנה ברחוב כנפי נשרים 5 בגבעת שאול בירושלים[33], 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 ₪.

כאמור, במסגרת התכנית החדשה מס' 101-0051490 משנת 2015 יוקם רובע עסקי חדש שישמש לתעסוקה, מסחר, בידור מלונאות ופנאי בהיקף של 1,185,000 מ"ר בנויים. גם בטרם אושרה התכנית האמורה היה מדובר באזור צפוף שסבל ממצוקת חניה, כל שכן לאחר אישורה.
לפיכך סבורה הוועדה כי במצב הדברים המתואר לעיל, דמי מנוי חודשיים לחניה במקום הינם, לכל הפחות, 700 ₪ למקום חניה, דמי מנוי הנמוכים מאלו המקובלים במרכז העיר כפי שפורט לעיל.
בהתאם לאמור, שווי מקום חניה תת"ק בהתבסס על דמי מנוי שלעיל הינו, לכל הפחות,

[31] 225 מקומות חניה לרכב פרטי, 3 מקומות חניה למשאיות ומקום חניה אחד לאוטובוס.
[32] מדובר על שומת מקרקעין מקיפה שנערכה עבור חברת "כלכלית ירושלים בע"מ" למועד הקובע 30.06.2016.
[33] מדובר על שומת מקרקעין מקיפה שנערכה עבור חברת "כלכלית ירושלים בע"מ" למועד הקובע 30.06.2016.

בגבולות של 98,800 ₪ - 112,000 ₪[34].

<u>עלות מ"ר חניון תת קרקעי:</u>
הועדה סבורה כי יש להתבסס על עלות חניה בהתאם למחירון דקל למועד הקובע. העלות שהוצגה בדף חישוב לגבי מבנה משרד המשפטים מתייחס למועד אחר, ולנושאים שאינם רלוונטיים למקרה הנדון, כמו עבודות לילה ופרמטרים אחרים שאינם הכרחיים.
בהתאם למחירון "דקל" מחודש 03/2016, עלות חניון תת קרקעי לבניין משרדים הינו בסך 2,540 ₪, בתוספת כ- 20% בגין עלויות נוספות (עבודות פיתוח, תכנון, פיקוח, מיסים, אגרות והיטלים) מתקבלת עלות בגבולות של 3,000 ₪ למ"ר.

<u>שטח מקום חניה:</u>
כאמור, השמאי המחוזי לא קבע שטח למקום חניה, לעומתו, שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח של 37 מ"ר ושמאי המשיגים הביאו בחשבון שטח של 46.6 מ"ר.
כלל אצבע בשמאות מקרקעין כי שטח למקום חניה תת קרקעית הינו בגבולות של 35 מ"ר (מובן שהדבר תלויי במאפיינים ספציפיים של כל נכס ונכס), ושטח זה אמור לכלול את מלוא השטח התת קרקעי המיועד לחניה (כולל רמפה ומסלולי 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- 6 הקומות התת קרקעיות הינו 21,911.49 מ"ר וסך השטח למבואות וחדרי מדרגות ב- 6 הקומות התת קרקעיות הינו 964.85 מ"ר[35], 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.

<u>סיכום סוגיית החניה:</u>
לאור האמור לעיל, סבורה הוועדה כי במקרה הנדון אין להפחית עלות עודפת לחניה.

11.4 <u>העמסת שטחי שירות, מקדם שווי למבנה ציבור משווי למשרדים, הפחתה לגודל ולדחייה ועלות הפיתוח:</u>
לאחר שבחנו את החלטת השמאי המחוזי, מצאנו לנכון לאמץ את עמדתו באלמנטים הבאים:

[34] בהתבסס על שיעור היוון של 7.5% - 8.5%.
[35] על הצד המקל הבאנו בחשבון, את מלוא השטח האמור לצורך חישוב שטח למקום חניה תת קרקעית ולא העמסנו חלק משטח זה על מרכיב המחסנים ויתרת השטחים שמשמשים למטרות אחרות שאינן חניה.

<u>העמסת שטחי שירות לשטחי המשרדים</u>: יובא בחשבון העמסת שטחי שירות של 20% לשטח העיקרי, וליתרת שטחי השירות נקבע מקדם שווי של 0.3.

<u>מקדם שווי למבנה ציבור משווי למשרדים</u>: 0.765.

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

<u>עלות פיתוח לניכוי</u>: 26,073,010 ₪.

11.5 <u>ערכי שווי</u>:

<u>שווי למשרדים</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[36].

הוועדה סבורה כי במקרה הנדון נתוני השווי המהימנים ביותר להשוואה הינם מחירי משרדים בשכונת גבעת שאול, בהתאמות הנדרשות למיקום ולמאפייני הנכס הנדון, 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)[37]	שנת בנייה	מחיר מוערך ב₪	מחיר למ"ר ב₪
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 ממוצע ברוטו למשרדים בגבעת שאול בגבולות של 10,000 ₪. בהתאמה למיקום הנכס הנדון ושאר מאפייניו, מצאנו לנכון לתת תוספת בשיעור של 10% על השווי האמור[38], ומכאן שקבענו שווי מ"ר בנוי ברוטו למשרדים בנכס

[36] 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 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 שהדיור 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.

[37] בתוספת 20%.

[38] איתרנו במערכת רשות המסים שלוש עסקאות מכר למשרדים ברחוב יפו 216 בכניסה לעיר, כלהלן: עסקה מיום 14.09.2016 למשרד בשטח ברוטו של 522 מ"ר תמורת 7,180,000 ₪, בניכוי שתי חניות מתקבל מחיר של כ- 6,980,000 ₪ המשקף מחיר למ"ר ברוטו בנוי של 13,371 ₪; עסקה מיום 24.09.2016 למשרד בשטח ברוטו של 1,200 מ"ר תמורת 15,252,000 ₪ המשקף מחיר מ"ר ברוטו בנוי של 12,710 ₪ ועסקה מיום 10.03.2016 לשטח משרד ברוטו של 319 מ"ר תמורת 4,000,000 ₪ המשקף מחיר למ"ר ברוטו בנוי של 12,539 ₪.

בגבולות של 11,000 ₪[39].

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

- שווי מ״ר בנוי (במעוגל): 11,000 ₪
- בחילוץ יזמות (לפי מקדם 1.2): 9,166 ₪
- בניכוי עלות בניה למ״ר: <u>(5,496 ₪)</u>[40]
- סה״כ שווי מ״ר קרקע מבונה: 3,670 ₪

לאור האמור לעיל, הוועדה סבורה כי יש לייחס שווי למשרדים בסך של 3,670 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

<u>שווי למסחר:</u>

הוועדה סבורה כי השימושים המסחריים שיוקמו במבנה ״היכל המשפט״ יהיו, ככל הנראה, כאלו שישמשו בעיקר את באי ועובדי אולמות בתי המשפט, כמו למשל: שרותי הסעדה, בתי קפה, סניפי בנק, דואר וכו׳ ואין מדובר בשימושי מסחר חופשיים, זאת בהתחשב באופי המבנה.

לאור האמור, לאחר שבחנו את כלל נתוני השווי למסחר בסביבה שהוצגו בפנינו, לרבות נתוני השווי למסחר חופשי בפרויקט הסמוך ״משכנות האומה״, מצאנו לנכון במקרה הנדון לאמץ את השווי שקבע השמאי המחוזי בסך 11,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה (בהתבסס על דמ״ש של 150 ₪ למ״ר לחודש).

[39] 10,000 ₪ x 1.1 (מקדם התאמה) = כ- 11,000 ₪.
[40] בהתאם לחוברת ״דקל״ מחודש 03/2016, עלות בניית מ״ר משרדים הינה 4,580 ₪ + 20% עלויות עקיפות = 5,496 ₪/מ״ר.

12.<u>תחשיב:</u>

מהות	היקף השטח	מקדם שווי	שטח אקו"/שווי
מבנה ציבור - "היכל המשפט"			
שטח עילי לשיווק (עיקרי בתוספת 20%)	42,000 מ"ר[41]	1.0	42,000 מ"ר אקו'
שטח שירות עילי מעבר ל- 20%	8,500 מ"ר[42]	0.3	2,550 מ"ר אקו'
שטח תת קרקעי לשיווק	4,800 מ"ר[43]	0.8	3,840 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו' למשרדים			48,390 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים, כולל פיתוח			₪ 3,670
מקדם משוקלל לשווי מבנה ציבור			0.765
שווי הקרקע למבנה ציבור, כולל פיתוח			₪ 135,857,344
מסחר			
שטח עילי	1,500 מ"ר	1.0	1,500 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, כולל פיתוח			₪ 11,000
שווי הקרקע למסחר, כולל פיתוח			₪ 16,500,000
סיכום			
סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח			₪ 152,357,344
מקדם הפחתה לגודל ולדחייה			0.85
שווי המגרש, כולל פיתוח			₪ 129,503,742
עלויות פיתוח מלאות			(₪ 26,073,010)
שווי המגרש, לא כולל פיתוח (במעוגל)			**₪ 103,430,000**

13.<u>החלטה:</u>

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

שווי הקרקע 103,430,000 ₪ (מאה ושלושה מיליון ארבע מאות ושלושים אלף ₪).

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

[41] (1,500 מ"ר עיקרי למסחר - 36,500 מ"ר עיקרי עילי) x 1.2 = 42,000 מ"ר.
[42] (35,000 מ"ר - 42,000 מ"ר) - 15,500 מ"ר= 8,500 מ"ר.
[43] 4,000 מ"ר x 1.2 = 4,800 מ"ר.