תאריך	ו' כסלו תשפ"ב 10 נובמבר 2021
מספר אופק:	40488
תיק רמ"י:	10033387מ

לכבוד

המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר שגיא צברי
ראש תחום בכיר שמאות בפועל מרחב ירושלים
כתובת מייל: sagiz@land.gov.il

המשיבה:
אביחי ישראל ע"ר
באמצעות שמאי המקרקעין
מר ברי צ'רניאבסקי
כתובת מייל: barycher@inter.net.il
עו"ד אסף אילון, עו"ד רותם כהן - באי כח המשיבה
כתובת מייל: eylon@arnon.co.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 2 (בחלק) בגוש 30042, חניון "בית אבי חי", רח' המלך ג'ורג' 44, ירושלים

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 16/2/2020 על יד שמאי המקרקעין, מר אריאל אלדר (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 2/1/2018 על ידי שמאית המקרקעין, גב' אפרת וסאל (להלן: "**שמאית המשיגה**"), ואת השומה מטעם המשיבה שנערכה ביום 23/5/2018 על ידי שמאי המקרקעין, מר ברי צ'רניאבסקי (להלן: "**שמאי המשיבה**").

כנגד החלטת השמאי המחוזי הוגשה השגה שניה מטעם המשיגה, באמצעות חוו"ד שנערכה ביום 7/6/2020 על ידי שמאי המקרקעין, גב' אפרת וסאל ומר ליאור יצחק.

דיון בע"פ (באמצעות "זום") נערך בפני הוועדה ביום 16/12/2020.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג כחניון עסקי, בהתאם לשטח החניון בתכנית היתר הבניה ובכפוף לחלופות הבאות:

חלופה א' - שווי זכות הבעלות החוזית בקרקע בשימוש לחניון ציבורי.

חלופה ב' - שווי זכות הבעלות החוזית בקרקע בהתאם לשימוש בפועל כחניון עסקי.

הערה: בהתאם לטופס הזמנת העבודה אומדן שווי הזכויות יערך בהתאם לתשריט היתר הבניה החתום ע"י ממ"י מיום 20.11.2001 התואם את היתר הבניה בתיק 01/53.1 שהופק ביום 9.10.2002.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

2. <u>המועד הקובע</u>:

המועד הקובע להחלטה זו הינו ה-1 בינואר בכל אחת מהשנים 2006-2017.

3. <u>ביקור בנכס</u>:

נערך ביום 26/01/2021 על ידי גב' רמה מאור, חברת הוועדה.

4. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>:

מושא השומה מהווה מרכיב הקרקע של חניון תת קרקעי המצוי במבנה "בית אבי חי", מרכז רב תחומי לתרבות בחלקה 2 בגוש 30042 רחוב המלך ג'ורג' 44, ירושלים.

4.1 <u>סביבת הנכס</u>:

החניון מושא השומה ממוקם במזרח שכונת רחביה בפינת הרחובות קרן קיימת לישראל מדרום ורחוב המלך ג'ורג' ממזרח, במרחק של כ- 450 מ' מ"משולש המע"ר" המהווה את המשולש העסקי במרכז העיר אותו יוצרים רחובות יפו, המלך ג'ורג' ורחוב בן יהודה.

רחוב המלך ג'ורג' הנו נתיב תחבורה מרכזי עליו מתוכנן בעתיד קו הרכבת הקלה, המחבר את רחוב קרן היסוד מדרום ורחוב יפו מצפון המאופיין בתנועה ערה של כלי רכב ותחבורה ציבורית. רחוב קק"ל הנו רחוב חד סטרי/ דו סטרי בחלקים שונים[2], המסתעף מערבה מרחוב המלך ג'ורג' וחוצה את שכונת רחביה ושכונת "שערי חסד" עד לרחוב דיסקין. הרחוב מתאפיין בבניה רוויה ותיקה למגורים ובמבני ציבור ומוסדות בעיקר בחלקו המזרחי כגון ביה"ס התיכון הידוע בשם "הגימנסיה העברית", משרדי קק"ל ומעברו המערבי מבנה "המוסדות הלאומיים" המשמש את משרדי הסוכנות היהודית.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסחר שכונתי, מוסדות ציבור וכיו"ב. הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה טוב.

4.2 <u>תאור הנכס</u>:

הנכס מושא ההכרעה מהווה רכיב הקרקע של חניון ת"ק הידוע כחניון "בית אבי חי" הממוקם בצידה הדרומי של חלקה 2 בגוש 30042. בצידה הצפוני של החלקה ניצב בית הכנסת הסתדרות ישורון. מבנה "בית אבי חי" מהווה מוסד חינוכי המשמש כמרכז רב תחומי לתרבות בירושלים שנוסד בשנת 2007 ומונה 5 קומות מעל 6 קומות חניון ת"ק[3]. הכניסה לחניון מרחוב קק"ל.

שטחו של החניון 12,551 מ"ר, לרבות מבואות וחדרי מדרגות ומתקנים ומערכות טכניות המשרתות את שטחי החניון. מספר מקומות החניה המסומנים בהיתר הבניה הנו 304 בעוד מספר מקומות החניה הקיימים בפועל הנו 309 (ראה פירוט בענין זה בסעיף 11.3).

סטנדרט הבניה בחניון גבוה ומודרני ורמת הגמר טובים מאוד הכוללים רצפת בטון מוחלק בציפוי אפוקסי, תאורה חדשה, מערכת איוורור וגילוי CO, מערכת כיבוי אש ועמידה בתקנים הנדרשים.

[2] המקטע הנדון של הרחוב הנו דו סיטרי.
[3] הכולל את קומת הירידה לחניון.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי</u>:

5.1 תכנית מס' 5296 שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4581 מיום 4.11.1997.

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות תכנית מפורטת. התכנית חלה בגוש 30042 חלקה 1[4] ומחלקת את החלקה למגרשים 1 ו-2 בשטח בהיקף של 4,682 מ"ר. מגרש מס' 1 מסווג בייעוד לשטח למוסד בעוד מגרש מס' 2 מסווג בייעוד לדרך. התכנית משנה את יעוד הקרקע במגרש מס' 1 מבניין ציבורי לשטח בייעוד למוסד ומתירה הקמת בנין חדש מדרום לבניין "בית הכנסת ישורון" הקיים. השימוש המותר בשטח זה הוא מוסד חינוכי הכולל, בנוסף לבית הכנסת ולספרייה הקיימים, אולמות לימוד, אודיטוריום, משרדי אדמיניסטרציה ושימושים נלווים לניהול והפעלת המוסד.

<u>להלן שטחי הבניה המרביים בשטח המוסד כמפורט בתכנית</u>:

מפלס	שטחים עיקריים (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)			סה"כ (מ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מתחת למפלס 0.00±	155	919	1,074	25	13,269	13,294	180	14,188	14,368
שטחים מעל למפלס 0.00±	1,720	5,284	7,004	180	443	623	1,900	5,727	7,627
סה"כ	**1,875**	**6,203**	**8,078**	**205**	**13,712**	**13,917**	**2,080**	**19,915**	**21,995**

בשטח התכנית יוקם חניון תת קרקעי בן 5 קומות לשימוש הציבור הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים. הקמת החניון ואחזקתו הינה באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנית כוללת תנאים למתן היתר בניה. בין היתר, נקבע כי תנאי למתן היתר יהא חתימת הסכם בין מגישי התכנית לעיריית ירושלים בדבר תנאי הפעלת החניון, וכן קיומם של מקומות חניה פרטית ת"ק לשימוש הקהל הרחב בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם ובכפוף לאישורה של הועדה המקומית.

[4] ניכר כי החלקה עברה הליך פרצלציה באופן בו חלקה מס' 1 שונתה לחלקה מס' 2 בשימוש לשטח למוסד ולחלקה מס' 3 בשימוש לדרך.

5.2 רישוי

היתר בניה מס' 49971 מיום 9.10.2002[5]

היתר הבניה מיוחס להקמת מבנה בית אביחי בצידה הדרומי של החלקה. פירוט שטחי החניון המבוקשים, כדלקמן:

קומה	מפלס ±0.00	מקלט (ממ"ד)	מתקנים ומערכות טכניות	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	בנייה קיימת מרתף	סה"כ
חניון P5A	-24.14			80.85			80.85
חניון P5	-24.14	183.56	194.17	1,895.90	154.27		2,427.90
חניון P4	-21.34		69.28	2,185.59	122.34		2,377.21
חניון P3	-18.54		62.21	2,185.59	122.34		2,370.14
חניון P2	-15.74		82.31	2,185.59	122.34		2,390.24
חניון P1	-12.94		444.12	1,797.43	144.97		2,386.52
ירידת לחניון	-10.14		312.89	818.18	128.42	25	1,284.49
סה"כ		**183.56**	**1,164.98**	**11,149.13**	**794.68**	**25**	**13,317.35**

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

6. <u>המצב המשפטי</u>:

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופק ביום 29.12.2020, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	30042
חלקה	:	2[6]
שטח	:	3,883 מ"ר
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות	:	זכות חכירה ראשית ע"ש הסתדרות ישורון ירושלים בשלמות לתקופה של 99 שנים. זכות חכירת משנה ע"ש אבי חי ישראל, על חלק מהמקרקעין, סיומה ביום 13.3.2046.
משכנתאות	:	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על החכירה של הסתדרות ישורון ירושלים, בעלי המשכנתא - אבי חי ישראל.
הערות	:	הערת אזהרה לפי סע' 126 בגין הסכם, לטובת אבי חי ישראל, על החכירה של הסתדרות ישורון ירושלים. תיקון הערת אזהרה לפי סע' 126 בגין הסכם לטובת חח"י, על כל החוכרים.

[5] הופק חידוש להיתר הבניה בתיק מס' 2001/0053.02 ביום 13.9.2005.
[6] בהתאם להעתק נסח הרישום, מספרה הישן של החלקה 1.

7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

מועד קובע	שמאית המשיגה		שמאי המשיבה		השמאי המחוזי[7]	
	חלופה א'	חלופה ב'	חלופה א'	חלופה ב'	חלופה א'	חלופה ב'
2006	₪ 10,545,155	₪ 12,241,414	ערך קרקע שלילי, לא נערך תחשיב לפי ערך קרקע מזערי	השומה נערכה לחלופת שימוש כחניון ציבורי בלבד	₪ 1,218,000	
2007	₪ 9,621,654	₪ 11,317,912			₪ 1,288,000	
2008	₪ 9,065,658	₪ 10,807,762			₪ 1,320,000	
2009	₪ 10,696,035	₪ 12,520,314			₪ 1,354,000	
2010	₪ 11,399,360	₪ 13,295,198			₪ 1,366,000	
2011	₪ 10,420,333	₪ 12,354,066			₪ 1,414,000	
2012	₪ 9,874,285	₪ 11,808,020			₪ 1,467,000	
2013	₪ 12,411,265	₪ 14,579,057			₪ 1,523,000	
2014	₪ 14,132,782	₪ 16,342,263			₪ 1,538,000	
2015	₪ 14,132,782	₪ 16,342,263			₪ 1,553,000	
2016	₪ 13,656,515	₪ 15,845,151			₪ 1,568,000	
2017	₪ 11,374,999	₪ 13,563,635			₪ 1,584,000	

8. החלטת השמאי המחוזי:

8.1 מועד קובע:

ה-1 בינואר לשנים 2006-2017, בהתאם לאישור הצדדים.

8.2 חלופות השומה:

השומה נערכה עבור שתי חלופות, קרי חלופה א' - שווי הקרקע בשימוש לחניון ציבורי וחלופה ב' - שווי הקרקע בשימוש לחניון עסקי **בהתייחס לקרקע ריקה ופנויה, בהתעלם מהמבנה הבנוי על המקרקעין.**

8.3 גישת השומה:

השמאי המחוזי ערך את שומתו בהתבסס על גישת היוון הכנסות וחילוץ שווי הקרקע בהתאם לשומות הצדדים התואם להנחיות סעיף 5 ג. בפרק י' של הקווים המנחים של השמ"ר בעניין עריכת שומות לחניונים. עיקרי המחלוקת לדידו נעוצים בבחירת נתוני ההשוואה שיש להביא בחשבון וקביעת גובה עלויות הבניה שיש להפחית.

8.4 נתוני השוואה:

בהעדר נתוני תפוסה ופדיון החניון, הוערך הפדיון השנתי על בסיס מחירון החניון הנישום למנוי חודשי לשנת 2017 בתוספת 30% ללקוחות מזדמנים. בהקשר זה קבע כי לא יובאו בחשבון דמ"ש המתקבלים מניתוח חוזי ההפעלה שהועברו ע"י המשיבה כדי להימנע ממתן התאמות נדרשות כגון

[7] תוצאת תחשיב השמאי המחוזי לערך הקרקע הינה שלילית, לפיכך אומדן שווי הקרקע נערך לערך קרקע מזערי בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים, קרי שיעור 3% מעלות המיזם (שווי קרקע כולל פיתוח) לשנת 2017 ומידוד השווי ליתר המועדים הקובעים לשומה.

מיקום, בשל קיומם של הבדלים משמעותיים בין מאפייני החניון הנישום לחניוני ההשוואה.

8.5 <u>קביעת גובה עלות הבניה ועלות הפיתוח</u>:

עלות בניה ישירה נקבעה ע"ס 2,730 ₪/מ"ר לפי מחירון "דקל" לתאריך מרץ 2017 ביחס לעלות חניון תת קרקעי במבני משרדים בתוספת עלויות עקיפות הנאמדות בשיעור 20%. זאת בהתחשב בהיקף החניון, הגבלות הנובעות מבנייתו בסמוך למבנים קיימים, מצבו הפיזי ורמת הגמר הגבוהה של החניון וכן דרישות התב"ע והעירייה בנוגע לבטיחות ומתקני החניון. עלויות הפיתוח נקבעו ע"ס 216 ₪/מ"ר נכון למועד קובע לשנת 2017, הכוללות היטל סלילה ואגרת תיעול בהתאם לתעריפי העירייה. השמאי המחוזי אינו מביא בחשבון עלויות דמי הקמה ומציין כי לא גובים דמי הקמה עבור מרתפי חנייה. בהתאם לאמור קבע את עלויות ההקמה והפיתוח בסך 3,500 ₪/מ"ר.

8.6 <u>פחת</u>:

השמאי המחוזי סבור כי לאור בנייתו של המבנה בסמוך למועד הקובע הראשון (2006) וכעשור לפני המועד הקובע האחרון בשנת 2017, אין מקום להביא בחשבון פחת (כפי שטוענת שמאית המשיגה).

8.7 <u>היקף שטח החניון לצורך קביעת שטח ממוצע לחניה וקביעת מס' מקומות חניה</u>:

השמאי המחוזי מביא בחשבון 304 מקומות חניה (בניגוד למס' החניות שמביאה בחשבון שמאית המשיגה), זאת בהתאם להסכמי הפעלת החניון ועל בסיס ספירה פיזית של מס' מקומות החניה בשטח. שטחי החניון שהובאו בחשבון כוללים את שטחי החנייה, שטחי מבואות וחדרי מדרגות וכן שטחי מתקנים ומערכות המשרתים את החניון עצמו כפי שמפורט בטבלת השטחים בהיתר הבניה, כך שסך השטחים שהובאו בחשבון בסך 12,602 מ"ר וביחס למס' מקומות החניה (304) נקבע שטח ברוטו ממוצע לחניה בהיקף 41.45 מ"ר למקום חניה (זאת בשונה מהשטחים אותם הביאו בחשבון שמאי הצדדים).

8.8 <u>אופי שימוש וקביעת מקדם התאמה בין חניון ציבורי לחניון עסקי</u>:

לחניון ציבורי מגבלות שונות ביחס לחניון עסקי, בין היתר מבחינת השימוש בחניון לחניה בלבד, סוגי כלי הרכב הרשאים להיכנס לחניון, גובה התשלום ומדיניות ההנחות, הגבלת תפוסת המנויים ע"י העירייה לשיעור 20%-30% מהקיבולת לשם תחלופת חניה לציבור מזדמן וכיו"ב.

שיעור ההתאמה הראוי בין חניון עסקי לציבורי נע בטווח של 20%-30% ביחס לפדיון.

8.9 <u>גישת השומה וקביעת ערך הקרקע</u>:

שווי מקום חניה ביחס לשווי הקרקע בשימוש לחניון עסקי למועד קובע 2017 הוערך בהתאם לגישת היוון ההכנסות לפדיון השנתי על בסיס עלות מנוי חודשי בחניון הנדון[8] לשנת 2017 בסך 750 ₪ כולל מע"מ, ולאחר הפחתת מע"מ ותוספת למקום חניה בלתי מסויים בשיעור 30% עבור לקוחות מזדמנים ביחס למיקומו של החניון הנישום בסביבת משרדים מובהקת ופעילויות מרכז "בית אביחי" קובע מחיר מנוי ע"ס 830 ₪ ללא מע"מ.

שיעור ההיוון לפדיון נקבע בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעור תשואה למסחר לחציון

[8] השמאי המחוזי מציין כי התבססותו על מחיר מנוי חודשי בחניון מושא השומה נובעת מסירובם של מפעילי החניון להעביר את נתוני התפוסה והפדיון של החניון.

הראשון של שנת 2017 בתוספת 0.5% בגין סיכון, כך ששיעור ההיוון נקבע בסך כולל של 7.7%.
השמאי המחוזי אומד את שווי הקרקע ביחס לחלופת שווי בשימוש כחניון עסקי למועד קובע 2017 ומגיע למסקנה כי היתרה לקרקע הינה שלילית, זאת מאחר שגובה עלויות ההקמה והפיתוח של החניון גבוהות מהפדיון לצמיתות (טרם ניכוי הוצאות קבועות ודמי ניהול למפעיל מהפדיון וניכוי רווח יזמי מדמ"ש). לאור האמור סבור השמאי המחוזי כי היות ששווי הקרקע בשימוש לחניון עסקי למועד קובע 2017 הינו שלילי, אזי על אחת כמה וכמה כשמדובר בחניון לשימוש ציבורי וביחס לכלל מועדי השומה שווי הקרקע אף הוא שלילי, לפיכך מתייתר הצורך בעריכת אומדן שווי ליתר המועדים הקובעים לשומה ולחלופת שווי הקרקע בשימוש לחניון ציבורי. לאור האמור ובהתאם להנחיות פרק כה' לקווים המנחים, אומד את שווי הקרקע לפי שיעור 3% מעלות המיזם ביחס למועד קובע 2017, קרי שווי הקרקע כולל פיתוח בתוספת עלויות בנייה ורווח יזמי תוך מידוד יתר המועדים למדד תשומות הבניה.

<u>תחשיב עלות מקום חניה לעומת שוויה</u>:

שטח החניון	12,602 מ"ר
מס' מקומות החניה	304
שטח ממוצע למקום חניה	41 מ"ר
מחיר מנוי למקום חניה כולל מע"מ נכון לשנת 2017	750 ₪
בניכוי מע"מ 17%	641 ₪
בתוספת לקוחות מזדמנים 30%	833 ₪
פדיון מהוון לצמיתות 7.7%	**129,870 ₪**
עלות הקמה ישירה	2,730 ₪
בתוספת עקיפות, נלוות ובצ"מ 1.2	3,276 ₪
עלויות פיתוח למ"ר	216 ₪
סה"כ עלויות הקמה ופיתוח למקום חניה	**144,767 ₪**

<u>תחשיב ערך קרקע מזערי לחניון עסקי/ציבורי למועד קובע לשנת 2017</u>:

שטח החניון	12,602 מ"ר
עלות פיתוח והקמה למ"ר	3,492 ₪
סה"כ עלויות הקמה ופיתוח	44,009,022 ₪
בתוספת יזמות 1.2	52,810,826 ₪
ערך קרקע מזערי, במעוגל 0.03	**1,584,000 ₪**

9. <u>טיעוני / עמדת המשיגה</u> (רמ"י):

9.1 <u>סבירות התוצאה</u>:

לטענת שמאית המשיגה התוצאה שהגיע אליה השמאי המחוזי אינה סבירה לאור הפערים הקיימים בין הביקוש להיצע החניה במרכזי הערים. תיקון תקנות התכנון והבניה מיום 23.6.2016 מבטא שינוי במדיניות החניה והתאמה לעקרונות הנהוגים בעולם, התיקון נועד לצורך צמצום הגודש בכבישים ועידוד שימוש בתחבורה ציבורית. לחיזוק האמור מציגה נייר מדיניות בנושא שנערך ע"י סטודנטים, ממנו עולה לטענתה כי ניכר שבישראל קיים פער בין הביקוש להיצע החניה, שהפערים הגדולים מצויים באזורים מרכזיים שבהם נבנו בניינים טרם קביעת תקני החניה החדשים, זאת ביחס למגמת העליה

בכלי הרכב בישראל בשיעור של 5%.

מושא השומה ממוקם במע"ר של ירושלים, באזור בו קיימת מצוקת חניה, כאשר במרבית החלקות בסביבת הנכס הנדון מצויים מבנים ותיקים אשר אינם כוללים חניות. כלומר מצוקת החניה באזור הולכת וגדלה וההיצע נמוך מהביקוש. לאור האמור ובייחוד כאשר מדובר במרכזי ערים מרכזיות, שווי מקום חניה עולה על עלות הקמתה.

לביסוס טענתה מציגה שומת הכרעה[9] להיטל השבחה בו מפרטת כי היזם ביקש לאשר מקומות חניה לצורך הקמת חניון ציבורי מעבר לתקן הנדרש, דבר המעיד לטענתה על אינטרס וכדאיות כלכלית. בנוסף מפרטת החלטת ועדת השגות[10], בו לטענתה קבעה ועדת ההשגות כי שווי מקום חניה הינו לכל הפחות בגובה עלות בנייתה.

9.2 יישום הקווים המנחים ונתוני ההשוואה:

בהתאם לפרק י' לקווים המנחים, אומדן שווי חניון לרוב יתבסס על גישת היוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים בנכס, אשר יוערכו במידת האפשר לפי תחשיב היתרה לבעלי החניון לאחר ניכוי הוצאות קבועות ודמי ניהול למפעיל החניון מהפדיון. נתונים אלה ראוי שיתבססו על נתוני אמת ממושא השומה אשר במקרה דנן אינם נמסרו לעיון השמאי המחוזי לאור סירובם של מפעילי החניון. לטענתה ייתכן ואף סביר כי לנתונים אלה וכמו כן לאופי הפעילות המסחרית בבית אבי חי המהווה מרכז בילוי ולסביבתו באזור שוקק משרדים ומבני ציבור, השפעה ביחס לתוספת שווי בגין חניית מזדמנים. לאור האמור סבורה שמאית המשיגה כי תוספת השווי בגין מזדמנים בשיעור 1.3 שהביא בחשבון השמאי המחוזי נמוכה. לטענתה תוספת זו מתבטאת בשיעור של 1.6. בנוסף טוענת כי ראוי לבחון גם נתוני השוואה לחניונים כפי שפירטה בשומתה תוך מתן מקדמי התאמה במידת הצורך אשר מהווים לראייתה בסיס השוואה ראוי ומהימן.

9.3 קביעת גובה עלות הבניה ועלות הפיתוח:

שמאית המשיגה מביאה בחשבון עלויות בניה ישירות לחניה ת"ק בהתאם למחירון דקל ללא תוספת עלויות בניה עקיפות. הונח כי העלויות העקיפות מתקזזות עם הפחת הפיזי נוכח גיל המבנה.

לטענת שמאית המשיגה, עלויות הבניה והפיתוח שקבע השמאי המחוזי גבוהות מהמקובל ומהרווח העולה בבניית חניון תת קרקעי. לטענתה לשיטת השמאי המחוזי עלות בנית חניה במושא השומה נאמדת בכ-145,000 ₪, אך בפועל משומה מכרעת של השמאי משה נדם[11] עולה כי עלות בניית מקום חניה תת קרקעית הנה כ-75,000 ₪ ובמקרים חריגים מגיעה לכ-100,000 ₪.

הובאו בחשבון עלויות פיתוח בשיעור כולל של 349 ₪ למ"ר למרכיב הבנוי בשטח של 11,944 מ"ר הכולל שטחי חניות, מבואות וחדרי מדרגות ועבור מרכיב הקרקע בשטח של 2,913 מ"ר. תעריף הפיתוח נאמד בהתאם לאגרות והיטלים עירוניים ודמי הקמה החל ממועד 1.5.2015 תוך הצמדה למדד ביחס ליתר המועדים הקובעים לשומה.

[9] שומתו של השמאי המכריע משה נדם מיום 16.12.2015 בגו"ח 30052/164, ירושלים.
[10] החלטת ועדת השגות מיום 25.11.2018 בגו"ח 30538/15, ירושלים.
[11] שומתו של השמאי המכריע משה נדם מיום 16.12.2015 בגו"ח 30052/164, ירושלים.

9.4 <u>היקף שטח חניה תת קרקעית וקביעת מס' מקומות חניה</u>:

שמאית המשיגה מביאה בחשבון 321 מקומות חניה בהתאם לספירה על גבי תשריט היתר הבניה ושטח חניון בהיקף 11,944 מ"ר הכולל שטחי חניות, מבואות וחדרי מדרגות. לפיכך שטח למקום חניה הנו כ- 37 מ"ר.

לטענת שמאית המשיגה שטח מקום חניה בהתאם לקווים המנחים הינו 35 מ"ר, זאת ביחס לשומת השמאי המחוזי שקבע שווי מקום חניה בשטח 41.45 מ"ר הגולם מתקנים ומערכות שככל הנראה משרתים את החניון. לטענתה ככל שאומדן השווי נערך על בסיס הקווים המנחים, ראוי לאמוד את שווי החניון בהתאם לשטח המצוין בהם, קרי 35 מ"ר, היות שסביר כי היקף השטח מעבר לכך הינו סובייקטיבי ולא הכרח המציאות. לביסוס טענתה מפנה להחלטת ועדת השגות, בה מצויין כי הוועדה ייחסה שטח למקום חניה ת"ק בהיקף 35 מ"ר ולא ראתה לנכון להביא בחשבון שטחים ת"ק נוספים.

9.5 <u>שיעור היוון בשומת השמאי המחוזי</u>:

לטענת שמאית המשיגה שיעור ההיוון למסחר בהתאם לפרסום השמ"ר בתוספת חצי אחוז בגין סיכון איננו ברור, בייחוד לאור מיקומו של הנכס הנדון ואופי הפעילות בו. לפיכך לטענתה אין להביא בחשבון תוספת בגין מרכיב סיכון.

9.6 <u>גישת השומה וקביעת ערך הקרקע</u>:

שמאית המשיגה אומדת את שווי מרכיב הקרקע בחניון הנדון בהתאם לגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת השווי השיורי, בהתבסס על 4 חוזי הפעלה מול עיריית ירושלים לחניונים מקורים ופתוחים[12] לדמ"ש שנתיים לשנים 2008-2013, הכוללים את החניונים אגרון, גן העצמאות, ז'ראר בכר (מנורה) ושער שכם ומשקפים שווי חניון ציבורי. על בסיס החוזים הנ"ל קבעה דמ"ש חודשיים לחניה בממוצע לשנים 2011-2012 ע"ס 1,216 ₪ ובהתאמה לגודל בשיעור 0.9, אמדה דמ"ש חודשיים לחניה בסך של 1,100 ₪ לחודש. דמ"ש לשנים 2006-2010 ולשנים 2013-2017 נקבעו תוך מתן תוספת/הפחתה בשיעור 3.5% בכל 3 שנים ומידוד בהתאם למועד הקובע לשומה.

שמאית המשיגה אומדת את דמ"ש החודשיים לחניון עסקי ע"י מתן תוספת בשיעור 5% ביחס לדמ"ש לחניון ציבורי לכל מועד קובע לשומה, שלטענתה מבטא את ניתוק הקשר בין העירייה למפעיל, ביטול ההגבלות וההתחייבויות כלפי העירייה.

היוון דמ"ש החודשיים נערך על בסיס שיעור היוון לנכס מסחרי בהתאם לסקירת שיעורי התשואה של השמ"ר, שיעור היוון 8.3% למועדים קובעים 2006-2012, ושיעור היוון של 7.7% למועדים קובעים 2013-2017. שמאית המשיגה מציינת כי למען הזהירות קבעה שיעור ההיוון למסחר, על אף שהפחת הפיזי בחניון נמוך מהפחת הפיזי בנכס מסחרי.

לצורך חילוץ שווי הקרקע ניכתה יזמות בשיעור 20%, וכן עלות בניה ישירה ועלויות פיתוח בהתאם לאמור בסעיף 9.3 לעיל.

[12] שמאית המשיגה מציינת כי עיריית ירושלים גובה מחיר זהה לכל סוגי החניונים ולכן הביאה בחשבון כי דמ"ש הממוצעים משקפים דמ"ש לחניון מקורה.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה</u>:

10.1 <u>סבירות התוצאה</u>:

בתגובה לטענת שמאית המשיגה כי תוצאת שומת השמאי המחוזי אינה סבירה, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נסמכת על נתון או עובדה. בתגובה לטענת שמאית המשיגה לכך ששווי חניה ת"ק במע"ר ירושלים ובערים מרכזיות עולה על עלות הקמתה, טוען שמאי המשיבה כי במקרה דנן הערכת השווי לשומה הינה עבור חניון ספציפי ובמיקום מסוים למועד 2006-2017. בניגוד לטענת שמאית המשיגה, טוען שמאי המשיבה כי החניון הנדון אינו כלול בתחום מע"ר ירושלים ובתקופה הראשונה בה הוא נבנה לא היה בו כמעט שימוש. לפיכך אין להשוות את המועדים להם יש להתייחס להשגה המתייחסת להיום. שמאי המשיבה סבור כי בחניונים רבים שהוקמו קיימת עלות עודפת ולטענתו השמאי הממשלתי מכיר בכך כפי שמצוין בקווים המנחים המפרטים כי ישנם חניונים שבנייתם הפסדית וכי עלות הקמת חניון בדר"כ אינה מעידה על שווי.

לטענתו האסמכתאות שפירטה שמאית המשיגה לעניין סבירות השווי לחניה אינן סותרות את קביעת השווי בשומת השמאי המחוזי ובשומתו.

10.2 <u>קביעת גובה עלות הבניה ועלות הפיתוח</u>:

שמאי המשיבה מביא בחשבון עלויות בניה ישירות בהתאם למחירון "דקל" בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25%. עלות הפיתוח נערכה בהתאם לשומת המשיגה.

10.3 <u>היקף שטח חניה תת קרקעית וקביעת מס' מקומות חניה</u>:

שטח החניון מסתכם ב-12,600 מ"ר ביחס ל-304 מקומות חניה כך שמתקבל שטח חניה ממוצע בסך 41.45[13] מ"ר לחניה.

10.4 <u>דמ"ש בנכס</u>

מחוזי השכירות שבחניון הנדון עולה כי דמי השכירות המשולמים נמוכים באופן מובהק. כמו כן קיים מידע על מחירי החניה למזדמנים. לטענתו קבלת נתונים נוספים ממפעיל החניון תאשרר את ערכי השווי אשר נקבעו בשומתו.

10.5 <u>יישום הקווים המנחים ונתוני ההשוואה</u>:

לטענת שמאי המשיבה במקרה דנן גישת ההשוואה וגישת העלות אינן ישימות. לטענתו, מנתוני ההשוואה לחניונים אשר פירטה שמאית המשיגה על בסיס חוזי הפעלה עולים הבדלים משמעותיים מאוד ביחס לחניון הנישום.

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם ניצול ביחס למחיר מנוי חודשי בשיעור של 1.25 שלטענתו תואם חניונים ששעות פעילותם מצומצמת ושמיקומם בסביבת תעסוקה בלבד בדומה לחניון שבנדון.

10.6 <u>גישת השומה וקביעת ערך הקרקע</u>:

שמאי המשיבה אומד את שווי מרכיב הקרקע למקום חניה בהשוואה לעלות הקמתה לחלופת חניון ציבורי בלבד. שווי מקום חניה נאמד באמצעות גישת היוון ההכנסות, בהסתמך על מחירי מנוי חודשי

[13] על אף האמור, בשומתו מאמץ את עמדת שמאית המשיגה לשטח מקום חניה ממוצע בהיקף של 37.2 מ"ר.

למקום חניה בנכס הנדון, בחניון החלונות ובחניון ארלדן, לשנים 2008, 2014 ו-2017, יתר השנים חושבו לפי אינטרפולציה. ביחס למחיר מנוי חודשי הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם ניצול לחניית מזדמנים בשיעור 1.25 כאמור בסעיף 10.6 לעיל, שווי מקום חניה בנוי חושב לפי שיעור היוון בשיעור 7.5% לכלל המועדים הקובעים לשומה.

שמאי המשיבה אומד עלות הקמת מקום חניה לפי מחירון "דקל" בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25% ועלויות פיתוח בהתאם לשומת המשיגה. הובא בחשבון שטח חניה ממוצע בהיקף 37.2 מ"ר בהתאם לשטח המצוין בשומת המשיגה.

בהתאם לאמור לעיל קובע שמאי המשיבה כי עלות הקמת מקום חניה גבוה משווי מקום חניה בחניון הנדון ולכן ערך הקרקע שמתקבל הינו שלילי.

10.7 <u>אומדן שווי קרקע מזערי בשומת השמאי המחוזי</u>

לטענת שמאי המשיבה מדובר בנושא שאיננו נושא שמאי. כמו כן מציין כי עו"ד אסף אילון (מטעם הבעלים) ביקש להוסיף את התנגדותו לכך שנוספה לשומת השמאי הממשלתי הנחיה פנימית של רמ"י לחישוב שווי קרקע מזערי באופן שרירותי בגובה 3% מעלות ההקמה גם כאשר שווי הקרקע הינו 0.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 <u>גישת השומה להערכת שווי קרקע ביעוד חניון ת"ק:</u>

אין מחלוקת לעניין גישת השומה. הצדדים ערכו את שומותיהם בהתבסס על הנחיות הקווים המנחים של השמ"ר בעניין עריכת שומות לחניונים ובהתאם לגישת היוון ההכנסות וחילוץ שווי הקרקע. בגישה זו קיימת מחלוקת עיקרית בנוגע לשני רכיבים בדרך למציאת שווי הקרקע. הרכיב הראשון הוא גובה הפדיון / דמ"ש השנתיים הראויים בחניון מושא השומה והרכיב השני הוא גובה עלויות הבניה שיש להפחית.

יחד עם זאת ולמרות הסכמת הצדדים, הוועדה אינה שוללת גם את גישת ההשוואה הישירה וזאת לנוכח ריבוי העסקאות של חניונים ת"ק במרכז העיר תוך מתן התאמה למיקום. ריכוז עסקות ההשוואה מהווה בקרה וסבירות לתוצאת גישת היוון ההכנסות.

11.2 <u>דמ"ש הראויים בחניון מושא ההחלטה:</u>

בבחינת נתוני ההשוואה הוועדה רואה חשיבות במיקום החניון ובסוג החניון (פתוח/ מקורה). מיקום - בהתאם לקוים המנחים קיימת שונות גבוהה בשווי חניונים שונים לנוכח הבדלי ביקוש והיצע מקומיים ולנוכח העובדה שהתועלת מהם מושפעת ממרחק ההליכה הרגלי אל היעדים שאותם הם משרתים. החניון נשוא ההחלטה ממוקם בסמוך למרכז העיר אולם במרחק המצריך הליכה. קיימים חניונים רבים הממוקמים במרכז העיר ובליבת המרכזים המסחריים והתיירותיים המהווים אלטרנטיבה טובה יותר מהחניון מושא ההחלטה. החניון נשוא ההחלטה משרת את שימושי הקרקע שבקרבה המיידית אליו כגון את באי "בית אבי חי" עצמו[14], משרדים,

[14] ניתנת חניה ללא תשלום לרוכשי כרטיסים במסגרת האירועים המתקיימים במבנה.

המסחר השכונתי (ברחוב קק"ל במרחק הליכה) ומזדמנים, תוך התחשבות בכך כי נכון למועדים הקובעים לשומה לא הייתה קיימת מצוקת חניה בדומה למרכז העיר היות שהנכס ממוקם בסמוך לרחובות השכונתיים של רחביה המסומנים בכחול לבן.

לפיכך נידרש מקדם התאמה למיקום ביחס לנתוני ההשוואה הממקומים במרכז העיר ובסמוך למרכזי קניות ותיירות. מקדם ההתאמה הראוי בין חניונים הממוקמים במרכז העיר למיקום חניון מושא ההחלטה בשיעור של 10% .

סוג החניון - בהתאם לסעיף 2 לקווים המנחים[15] החניונים נחלקים לשני סוגים עיקריים: חניון פתוח וחניון בנוי. לסוג החניון השפעה מהותית על צורת ההפעלה שלו ובעיקר על ההוצאות השוטפות של המפעיל. בחניונים פתוחים ההוצאות של מפעיל החניון נמוכות יותר ולכן קיימת סבירות גבוהה כי גובה דמ"ש של המפעיל בחניונים אלו יהיו גבוהים יותר. לפיכך בהעדר נתוני אמת ממושא ההחלטה, יובאו בחשבון נתוני השוואה הדומים למאפייני הנכס המהווים חניונים ת"ק.

11.3 <u>מס' מקומות החניה ושטח החניון</u>

בהתאם לטופס הזמנת השומה של רמ"י נדרש להעריך את שווי זכויות הבעלות בהתאם לתשריט היתר הבניה החתום מיום 20.11.2001. לפיכך לאחר שהוועדה בחנה את היתר הבניה, מצאה לנכון לאמץ את עמדתו של השמאי המחוזי בנושא השטח הנכלל בשטח החניון הכולל שטחי חדרי מדרגות ומבואות וחלק משטחי המתקנים ומערכות טכניות המשרתים את החניון עצמו, ומהווים שטח נדרש מכוח תקני בטיחות ודרישות כבאות. יחד עם זאת מהביקור בשטח עולה כי אחד מהשטחים הטכניים לא קיים בפועל ולכן השטח הכלול כשטח חניה הינו 12,551 מ"ר[16].

מספר מקומות החניה בהתבסס על ספירה ע"ג היתר הבניה עומד על 304 מקומות חניה[17].

בספירת מקומות החניה, לא הובאו בחשבון סימוני חניה בין עמודים שבהתאם לתקן ובהתאם לקיים בפועל לא מהווה מקום חניה תקני[18]. כמו כן מקומות חניה כפולים לנכים נספרו בתרגום למקום חניה רגיל. לפיכך שטח מקום חניה הנו כ- 41.3 מ"ר. מספר מקומות החניה בהתבסס על ספירה פיזית הנו 309 מקומות חניה. הפער במספר מקומות החניה נובע מביטול שטח טכני שקיים בהיתר ומסידור חלוקת החניה באופן שונה מההיתר.

לפיכך דוחה הוועדה את טענת המשיגה בנוגע לשטח מקום חניה בהתבסס על הקווים המנחים בלבד, היות שבמקרה הנדון אומדן השווי יערך בהתאם לתכנון שאושר בהיתר.

[15] פרק י': עריכת שומות לחניונים
[16] 11,149.13 מ"ר חניה + 794.68 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות + 607.64 מ"ר מתקנים ומערכות טכניות נדרשות לצורך חניון תת קרקעי וקיים בשטח.
[17] יצוין כי החניות המסומנות ע"ג ההיתר במפלס 10.14 - אינן קיימות בפועל וכי שטח החניון הכלול בחישובי השטחים במפלס זה מהווה כביש הירידה לחניון בלבד.
[18] רוחב חניה 2.3 מ' במקרה שאין תיחום של קיר או עמוד מצידי החניה. במידה והחניה בין קירות/ עמודים התקן מחייב לרוחב של 2.7-2.8 מ' תלוי בזוית החניה. (בהתאם להנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה, פרק ד: תכנון חניונים, פברואר 2000).

11.4 <u>קביעת גובה עלויות הבניה ופיתוח והתייחסות לרכיב הפחת:</u>

לאחר שהוועדה בחנה את החלטת השמאי המחוזי, היא מצאה לנכון לאמץ את עמדתו בנושא עלויות הבניה והפיתוח ולהתבסס על מחירוני דקל בתוספת של 20% עבור עלויות עקיפות. מעבר לעובדה כי החניון בנוי ברמה גבוהה ובהתחשב בעובדה כי מדובר בחניון שהוקם בסמוך למועדים הנדרשים, מצבו של המבנה הנדון אינו רלבנטי[19] כאשר חילוץ הקרקע נעשה מעסקאות השוואה במבנים חדשים. בחילוץ שווי הקרקע יובא בחשבון שווי מקום חניה בבנין חדש בניכוי יזמות ובניכוי עלויות בניה מלאות (עלויות בניה ישירות ועקיפות). יצוין, כי גם אם לא תינתן תוספת עבור עלויות עקיפות, בהתאם לתחשיבי המשיגה, ובהתחשב בנתוני ההשוואה לחניון עסקי כפי שיוצגו בסעיף11.7.1 לא מתקבלת יתרה חיובית לקרקע.

11.5 <u>חניון ציבורי לעומת חניון עסקי:</u>

השמאי המחוזי קבע כי שיעור ההתאמה הראוי בין חניון ציבורי לחניון עסקי נע בטווח של 30%-20% ביחס לפדיון, כביטוי להגבלות המשמעותיות על סחירותו של החניון ואופן הפעלתו, ובייחוד גובה התשלום וכמות המינויים.

שמאית המשיגה הביאה בחשבון תוספת בשיעור 5% ביחס לדמ"ש שנקבעו לחניון ציבורי.

מסקנת הוועדה הינה כי קביעת התוספת הראויה בין חניון ציבורי לחניון עסקי, תלויה במיקום החניון הציבורי. חניון המצוי במבנה שבו מרכז קניות ו/או בית מלון ו/או משרדים ושבהם תחלופה רבה במיוחד השפעת ההגבלות עליו קטנה יותר. בהתבסס על עסקאות ההשוואה שיפורטו בסעיף 11.7.2 עולה כי לא קיים הבדל בשווי מקום חניה בחניונים ציבוריים ועסקיים, הממוקמים במרכז העיר.

יחד עם זאת בגישה זהירה, יובא בחשבון מקדם התאמה בין חניון ציבורי לחניון עסקי בשיעור של 20% ביחס לשווי מקום חניה.

11.6 <u>קביעת שיעור ההיוון לחישוב השווי:</u>

השמאי המחוזי קבע פדיון מהוון בשיעור של 7.7%[20] בהתבסס על שיעור התשואה במסחר בהתאם לסקירת השמ"ר למחצית הראשונה של שנת 2017 לאחר תוספת של חצי אחוז בגין סיכון. שמאית המשיגה טוענת כי לא קיים רכיב סיכון.

לאחר שהוועדה בחנה את הנושא היא סבורה כי שיעור ההיוון הראוי לחניון יכלול רכיב של סיכון בהשוואה לשיעור היוון במסחר בהתחשב במיקום הנכס והאלטרנטיבות הקיימות סביבו, השפעות אפשריות של הרחבת הרכבת הקלה והתפתחות התכנון בסמוך לנכס אשר יגדיל את היצע מקומות החניה[21] . תימוכין לקביעת שיעור היוון, מתקבל גם בניתוח עסקת חניון "מגדל העיר" כפי שמפורט בסעיף 11.7.2.

[19] למעט בהתייחסות לעסקאות ההשוואה.
[20] שיעור התשואה לנכס מסחר הנו 7.2% + 0.5% סיכון = 7.7%
[21] תכנית 13911 שאושרה בשנת 2015 , ברחוב המלך ג'ורג' 53 קובעת בינוי של הקמת מבנה חדש למשרדי קק"ל, מסחר ולמלונאות מעל קומות חניה שחלקם מיועדות לחניון ציבורי.

11.7 ערכי שווי:

11.7.1 נתוני השוואה של דמ"ש להשכרת חניונים ת"ק בסמוך לחניון מושא ההחלטה:

סוג חניון[22]	החניון/ מיקום	תקופת ההתקשרות	סוג חניון	מס' חניות ברשות המפעיל	סה"כ דמ"ש שנתיים ללא מע"מ בש"ח	דמ"ש חודשיים לחניה ללא מע"מ	התאמה למיקום	התאמה לזמן	התאמה לעסקי	דמ"ש מתואם	מיקום
עסקי	חניון אשדר-הרב קוק	2010	ת"ק	74	₪ 377,200	₪ 425	1.00	1.05	1.00	₪ 446	בסמוך לרחוב יפו ולמרכז הקניות, אך בשל דמ"ש נמוכים לא תינתן הפחתה בגישה זהירה
עסקי	אגריפס 40	2012	ת"ק	192	₪ 1,740,000	₪ 755	0.90	1.00	1.00	₪ 680	בליבת מרכזי הקניות, בסמוך לשוק ולרחוב יפו
ציבורי	אגרון	2008-2009	מקורה + פתוח	79	₪ 450,000	₪ 475	1.00	1.10	1.2	₪ 627	רחוק יותר מהמע"ר אך בדומה למיקום מושא ההחלטה בצמוד לסופר ובתי מלון
ציבורי	גן העצמאות	2011	ת"ק	254	₪ 3,502,344	₪ 1,149	0.90	1.00	1.2	₪ 1,241	בסמוך למע"ר מרכזי הקניות, משרדים ובתי מלון
ציבורי	כיכר ספרא	לשנים 2013, 2014	ת"ק	800	₪ 5,600,000	₪ 583	1.00	1.00	1.2	₪ 700	ממידע שנמסר החניון מושכר משנת 2009 לחברת ניהול בתמורה ל- 5.6 מ' ₪
ציבורי	כיכר ספרא	לשנים 2015,2016	ת"ק	800	₪ 4,525,000	₪ 471	1.00	1.00	1.2	₪ 566	בגישה זהירה לא תינתן התאמה לזמן
	ממוצע			**366.5**		**₪ 643**				**₪ 710**	

מעסקאות ההשוואה בהתאמה לשנים 2011-2012 מתקבל בגישה זהירה דמ"ש ראויים לנכס לחניון עסקי בסך של 710 ₪ במעוגל המשקף שווי מקום חניה בסך של כ- 102,600 ₪[23].

לפיכך, בחילוץ שווי הקרקע בהתאם לעקרונות שנקבעו לעיל מתקבלת יתרה שלילית לקרקע גם אם תתקבל טענת המשיגה שאין להוסיף 20% עלויות בניה עקיפות כדלקמן:

שווי מקום חניה בחילוץ 20% עבור יזמות 87,917 ₪

עלויות בניה ישירות למקום חניה כולל פיתוח 104,912 ₪[24]

[22] בהתאם למידע שהתקבל מאגף רשות החניה העירונית בעיריית ירושלים.
[23] בהתבסס על שיעור היוון 8.3% בהתאם לסקירת השמ"ר למחצית השניה של 2011 לנכסים מסחרים, ללא תוספת סיכון ובדומה לשמאית המשיגה ועל הצד הזהיר.
[24] (עלויות בניה לחניה ת"ק לשנת 2011 בהתאם לנתוני דקל: 2,325 ₪ + 216 ₪ עלויות פיתוח) X 41 מ"ר למקום חניה = 104,912 ₪.

11.7.2 <u>נתוני השוואה ישירה של מכירת חניונים במרכז העיר:</u>

נתוני השוואה למקומות חניה **<u>בחניונים ציבוריים</u>** במרכז העיר ובליבת אזורי המסחר בעיר:

1. בתאריך 14.5.2009 נמכרו 70 מקומות חניה בבנין חדש הכולל מגורים ומסחר ברחוב מסילת ישירים 15-17 הידוע בשם "חניון מסילת ישרים" בתמורה ל- 4,772,570 ₪ המשקף שווי של 68,180 ₪ למקום חניה ת"ק.
2. בתאריך 26.10.2018 נמכרו 200 מקומות חניה ציבוריים בפרוייקט "J Tower" המהווה מגדל חדש הכולל שימושים מעורבים של מגורים, משרדים, מסחר ומלונאות, הממוקם בפינת הרחובות כי"ח ורחוב יפו (גו"ח 30074/449) בסמוך לרכבת הקלה ובקרבה לשוק מחנה יהודה, בתמורה ל- 30 מ' ₪ המשקף שווי של 150,000 ₪ למקום חניה ת"ק[25].

נתוני השוואה למקומות חניה **<u>בחניונים עסקיים</u>** במרכז העיר ובליבת אזורי המסחר והתיירות בעיר:

1. בתאריך 18.2.2009 נמכרו 192 מקומות חניה בבנין חדש הכולל מגורים משרדים ומסחר ברחוב אגריפס 40 הידוע בשם "חניון החלונות" בתמורה ל- 12.3 מ' ₪ המשקף שווי של 64,063 ₪ למקום חניה ת"ק.
2. בתאריך 29.11.2010 נמכרו 74 מקומות חניה[26] בבנין בית אשדר ברחוב הרב קוק 8, הסמוך לרחוב יפו, הידוע בשם "חניון בית אשדר" בתמורה ל- 5 מ' ₪ המשקף שווי של 67,568 ₪ למקום חניה ת"ק במקדם שווי זהה גם עבור מכפילי חניה.
3. בתאריך 29.11.2010 נמכרו 567 מקומות חניה[27] בבנין מרכז כלל ברחוב כי"ח הידוע בשם "חניון מרכז כלל" בתמורה ל- 28.5 מ' ₪ המשקף שווי של 50,265 ₪ למקום חניה ת"ק.
4. בתאריך 2.3.2015 בהתאם לפרסום באתר מגנא (הרשות לניירות ערך) נמכר חניון "קרתא"[28] הממוקם באזור תיירותי בכניסה לעיר העתיקה (שער יפו), בקרבה למגדל דוד, בריכת הסולטן, קניון "שדרות ממילא" ולכותל המערבי בתמורה ל- 107 מ' ₪. החניון כולל 800 מקומות חניה + 35 מקומות חניה תפעוליות ושטחי אחסנה בשטח של כ- 800 מ"ר. התמורה שזכתה משקפת כ- 123,000 ₪ למקום חניה המשקלל את המחסנים ובהנחה כי מקום חניה לאוטובוס אקווי' ל- 2 מקומות חניה לרכב פרטי.
5. בתאריך 15.3.2016 נמכרו 58 מקומות חניה מקורה + 2 חניות פתוחות ברחוב יפו 210-212 (גו"ח 30076/190) בסמוך למתחמי מגורים מלונות מסחר ומשרדים, בקרבה לתחנה המרכזית ולכניסה לעיר, בתמורה ל- 5.4 מ' ₪. התמורה משקפת שווי של 90,000 ₪ למקום חניה.
6. בתאריך 26.3.2019 דווחה עסקת מכר של חניון "מגדל העיר" הממוקם ברחוב מסילת ישרים במרכז העיר ובסמיכות לשוק מחנה יהודה. האזור מרכזי ונגיש למרכזי הבילוי והמסחר בעיר,

[25] בהתאם לתנאי החוזה, לרוכש קיימת האפשרות לרכוש חניות ציבוריות נוספות לפי 150,000 ₪ למקום חניה.
[26] 69 מקומות חניה + 5 מקומות חניה במכפיל חניה
[27] נמכרו 567 מקומות חניה מניבות הכנסה מתוכם 67 מקומות חניה במקלטים המוגדרים כרכוש משותף של המבנה + 30 מקומות חניה ללא תשלום + 600 מ"ר מחסנים.
[28] בהתאם למידע מאגף רשות החניה העירונית בעיריית ירושלים, נחתם כתב התחייבות לחניון ציבורי בתאריך 25.2.2016.

במרחק הליכה ממדרחוב בן יהודה ובקרה לתוואי הרכבת הקלה. החניון כולל 250 מקומות חניה[29] בסטנדרט בניה נמוך והוא נמכר בתמורה ל- 28,460,000 ₪ סכום המשקף 113,840 ₪ למקום חניה. בהתאם לשומת ה-IFRS הנכס נמכר לפי שיעור היוון של 7.5% בהתייחס לרווח הצפוי לשנת 2016 והצעת דמ"ש של החניון[30].

<u>מסקנות לגבי עסקאות ההשוואה</u>:

1. כפי שניתן להתרשם לא קיים הבדל בשווי בין חניון עסקי לחניון ציבורי במרכז העיר שהם בעלי מאפיינים דומים במיקום זהה בשל התחלופה באזור (ראה עסקאות ההשוואה מס' 1 בחניון ציבורי ועסקאות 1,2 בחניון עסקי).
2. בהתאם לעסקת המכר האחרונה הגבוה ביותר, משנת 2018 בחניון הציבורי בפרוייקט "J Tower" ממתחם מחנה יהודה, מתקבל שווי למקום חניה בסך 150,000 ₪ בבנין חדש. היות שעסקת ההשוואה מתייחסת לאחד המקומות הטובים במרכז העיר ובהתחשב בעסקאות ההשוואה והמסקנה בסעיף 1 לעיל, הוועדה רואה לנכון לקבוע כי מקדמי ההתאמה עבור חניון עסקי ומיקום מתקזזים במקרה זה. אולם גם במידה וינתן מקדם התאמה על הצד הגבוה עבור חניון עסקי בשיעור של כ- 20% ומקדם התאמה למיקום על הצד הזהיר בשיעור של 10%, מתקבל שווי למקום חניה בחניון עסקי מושא ההחלטה בסך 168,750 ₪ למועד 2017.

שווי מקום חניה		162,000 ₪
יזמות	1.2	135,000 ₪
עלות בניה כולל 20% עקיפות ופיתוח[31]	3,492 ₪	
עלויות הקמה ופיתוח למקום חניה[32]		<u>144,180 ₪</u>
יתרה לקרקע		9,180 ₪ -

מהמתוצאה שלעיל עולה כי בחילוץ שווי הקרקע מתקבלת יתרה שלילית למקום חניה בחניון עסקי במושא ההחלטה. לפיכך מתקבלת המסקנה כי אם מתקבלת יתרה שלילית לקרקע בהתאם לחניון עסקי לשנת 2017, אזי קל וחומר שתתקבל יתרה שלילית לקרקע בהתאם לחניון ציבורי הן למועד 2017 והן למועדים הקודמים.

[29] בהתאם לשומת IFRS משנת 2016, בחניון יש 250 מקומות חניה כאשר בפועל יש מקום ל- 300 מקומות חניה.
[30] בהתאם לשומת IFRS לשנת 2016, ההכנסה הצפויה 2.126 מ' ₪ כמו כן התקבלה הצעה לשכירות החניון בתמורה ל -2.2 מ' ₪ לפיכך שיעור התשואה בהתייחס לתמורה הינו כ- 7.5%.
[31] לפי מחירון דקל 3/2017 2,730 ₪ X 1.2 עלויות עקיפות + 216 ₪ למ"ר פיתוח.
[32] לפי 41.3 מ"ר למקום חניה (304 מקומות חניה / 12,551 מ"ר חניון).

השווי המתקבל למקום חניה בהתאם לעסקת המכר בחניון "ממילא" משנת 2015, מהווה אף הוא דוגמא נוספת המובילה למסקנה חד משמעית כי מתקבלת יתרה שלילית לקרקע על אף העובדה כי השווי מגלם גם שטחי אחסנה. הוועדה סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום על הצד הזהיר בשעור של 10% אולם גם ללא התאמה זו המסקנה אינה משתנה, כדלקמן:

שווי מקום חניה בחניון ממילא (חניון עסקי)			₪ 123,000
התאמה למיקום	0.9		₪ 110,700
יזמות	1.2		₪ 92,250
עלות בניה כולל 20% עקיפות ופיתוח[33]		₪ 3,219	
עלויות הקמה ופיתוח למקום חניה[34]			₪ 132,890
יתרה לקרקע			- ₪ 40,640

בהתייחס להחלטת ועדת השגות שאליה הפנתה שמאית המשיגה, מיום 15.11.2018 בגו"ח 30538/15 למועד 10.9.2015, נציין כי בהחלטה זו נקבע כי שווי מקום חניה הנו בסך 106,307 ₪ באזור קרית הממשלה, המרוחק ממרכז העיר, נמוך משווים של מקומות חניה במרכז העיר ודומה יותר לשווי מקום חניה בגבעת שאול. יחד עם זאת, נקבע כי שווי מקום חניה הוא לכל הפחות בגובה בנייתה ולכן לא נמצא מקום לקזז מהשווי עלות חניה עודפת.

12.<u>תחשיב:</u>

תחשיב שווי לחניון ציבורי/עסקי, לשנת 2017 בהתבסס על ערך קרקע מזערי:

שטח חניון במ"ר		12,551	
עלות פיתוח והקמה למ"ר		3,492	₪
סה"כ עלויות הקמה ופיתוח		43,829,663	₪
בתוספת יזמות	1.2	52,595,596	₪
ערך קרקע מזערי	**0.03**	**1,577,870**	₪

[33] לפי מחירון דקל 3/2015 2,500 ₪ X 1.2 עלויות עקיפות + 219 ₪ למ"ר פיתוח (ממודד למחירים לצרכן מינואר 2017 לינואר 2015).
[34] לפי 41.3 מ"ר למקום חניה (304 מקומות חניה / 12,551 מ"ר חניון).

13.<u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו **לדחות** את ההשגה ולקבוע כי לא קיימת יתרה חיובית לקרקע לחניון מושא ההחלטה במועדים הקובעים, הן כחניון ציבורי והן כחניון עסקי, ולאמץ את ערכי השווי המבוססים על תחשיב ערך קרקע מזערי, כפי שקבע השמאי המחוזי בשומתו, וכדלהלן:

מועד קובע	התאמה למדד תשומות הבניה	חלופה א'	חלופה ב'
2017	בסיס	₪ 1,584,000	₪ 1,584,000
2016	1.01	₪ 1,568,000	₪ 1,568,000
2015	1.02	₪ 1,553,000	₪ 1,553,000
2014	1.03	₪ 1,538,000	₪ 1,538,000
2013	1.04	₪ 1,523,000	₪ 1,523,000
2012	1.08	₪ 1,467,000	₪ 1,467,000
2011	1.12	₪ 1,414,000	₪ 1,414,000
2010	1.16	₪ 1,366,000	₪ 1,366,000
2009	1.17	₪ 1,354,000	₪ 1,354,000
2008	1.2	₪ 1,320,000	₪ 1,320,000
2007	1.23	₪ 1,288,000	₪ 1,288,000
2006	1.3	₪ 1,218,000	₪ 1,218,000

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
סיגלית שושן	עו"ד מיכל כהן	רמה מאור
סגנית השמאי הממשלתי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה
הראשי		