בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 20.06.2019
מס' מינוי: 337-2019
מספרנו: 394

לכבוד המבקשת,
חברת נכסי הר החוצבים בע"מ
המיוצגת ע"י מר רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין
במייל: koni@krs-realestate.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית ירושלים
המיוצגת ע"י מר חיים מסילתי, שמאי מקרקעין
במייל: haim@mesilaty.com

שומה מכרעת - גוש 30241 חלקה 211

תא שטח 101 בתכנית 101-0374207

רחוב קריית המדע 3

<u>אזור התעשייה הר חוצבים, ירושלים</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 17.02.2019 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית 101-0374207, עקב בקשה להכנת שומה לתשלום היטל השבחה.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים מתאריך 23.12.2018, שנערכה ע"י השמאי חיים מסילתי, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 28.04.2019.

2.2 שומת המבקשת חברת נכסי הר החוצבים, מיום 26.02.2019, שנערכה ע"י השמאי רפאל קונפורטי.

2.3 בתאריך 05.05.2019 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28.05.2019.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
101-0374207	24.04.2018

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	30241
חלקה	211
שטח החלקה	18,475 מ"ר
תא שטח	101 בתכנית 101-0374207
שטח תא שטח 101	4,965 מ"ר
מהות המקרקעין	מגרש פנוי מבניה
כתובת	רחוב קריית המדע 3, אזור תעשייה הר החוצבים, ירושלים
בעלות	חכירה

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1 הנכס הנדון מהווה מגרש פנוי, תא שטח 101 בתכנית 101-0374207, חלק מחלקה 211 בגוש 30241, כתובתו רחוב קריית המדע 3, אזור תעשייה "הר החוצבים", ירושלים.

6.2 אזור התעשייה "הר החוצבים" מצוי בחלק הצפוני של העיר ירושלים, בסמוך ממערב לכניסה הראשית לעיר ירושלים. באזור התעשייה פועלות חברות עתירות ידע וטכנולוגיה, לצד שטחי מסחר.

הפיתוח הסביבתי מלא.

6.3 חלקה 211 בשטח רשום של 18,475 מ"ר, צורתה אי רגולרית.

6.4 בתחום חלקה 211, מבנה B כולל 4 קומות וקומת מרתף, מגדל CD בן 21 קומות, כאשר שטח שלוש הקומות התחתונות גדולות משטח קומה טיפוסית במגדל. שטחי המסחר פונים לרחוב המדע וכן לרחבה ציבורית במפלס עליון. כמו כן חניון ב-4 קומות מרתף לשירות באי המבנים.

6.5 תא שטח 101, מהוה מגרש בניה, עליו היה קיים מבנה A שנהרס בהיתר.

6.6 במועד הביקור נשוא השומה תא שטח 101, פנוי מבניה וחפור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. **<u>המצב תכנוני</u>**

מצב קודם:

7.1 תכנית 62 פורסמה למתן תוקף ביום 16.07.1959 (י.פ. 687).

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור תעשייה.

זכויות הבנייה: 56% משטח מגרש נטו, שטח הרצפה בכל הקומות 224%, לבניין בן 4 קומות.

7.2 תכנית 2787 פורסמה למתן תוקף ביום 10.06.1982 (י.פ. 2826).

התכנית מסווגת את נשוא השומה, מגרשים 22-23, בייעוד אזור תעשייה.

התכנית קובעת קווי בניין: 5 מ' לחזית ולאחור, בצדדים בהתאם לתכנית המתאר.

באזור תעשייה יוקמו מפעלים הקשורים לתעשיות עתירות ידע.

7.3 תכנית 2787א' פורסמה למתן תוקף ביום 11.02.1997 (י.פ. 4990).

מטרת התכנית: ביטול הוראות חלוקה שעל פי תכנית 2787 ואיחוד וחלוקה מחדש.

התכנית קובעת כפיפות להוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ולהוראות שבתכנית 2878, והוראות תכנית 2787א'.

7.4 תכנית בת/4778 פורסמה למתן תוקף ביום 10.06.1982 (י.פ. 2826).

מטרת התכנית בין היתר הרחבת אזור התעשייה "הר החוצבים" ושינוי במערך ייעודי הקרקע, קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קביעת הוראות לשטחי בנייה מרביים, גובה הבניה, מספר הקומות, קווי בניין ומפלסי קרקע סופיים במגרשים לבניה, קביעת תנאים להיתר בניה, קביעת הוראות להקמת תחנת משנה של חברת חשמל, התווית דרכים, איחוד וחלוקה מחדש.

שטחי הבניה במגרש מס' 70 (חלק מחלקת נשוא השומה) בשטח 2,918 מ"ר:

שטח עיקרי מעל מפלס 0.00 - 4,377 מ"ר.

שטח שירות מתחת למפלס 0.0 - 2,188 מ"ר.

שטח שירות מעל מפלס 0.0 - 1,092 מ"ר.

שטחי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין.

מספר הקומות המירבי 4.

7.5 תכנית מק/6174 פורסמה למתן תוקף ביום 23.09.1999 (י.פ. 4804).

התכנית מסווגת את נשוא השומה כמגרש מס' 14 באזור תעשייה, ומגרש מס' 70 באזור תעשייה מיוחד.

מטרת התכנית: שינויי קווי בניין מאושרים וקביעת קווי בניין חדשים, לרבות קווי בניין אפס.

באזור תעשייה מיוחד חלות הוראות תכנית בת/4778.

באזור תעשייה חלות הוראות שבתכניות 2787 ו- 2787א'.

7.6 תכנית מק/6174א' פורסמה למתן תוקף ביום 16.05.2000 (י.פ. 4881).

מטרת התכנית - איחוד מגרשים, קביעת קווי בניין חדשים.

יותר איחוד מגרש מס' 70 בתכנית בת/4778 עם מגרש מס' 14 בתכנית 2787א', למגרש חדש מס' 70א'.

התכנית מסווגת את נשוא השומה באזור תעשייה.

7.7 תכנית מק/6174ב' פורסמה למתן תוקף ביום 10.07.2003 (י.פ. 5205).

בין יתר מטרות התכנית:

- שינוי ייעוד מאזור תעשייה לאזור תעשייה מיוחד.
- קביעת בינוי לתוספת בנין חדש בשטח מגרש מס' 70א'.
- הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש מס' 70א' וקביעתם ל- 81,681.24 מ"ר, מתוכם 25,700 מ"ר לבניין המוצע.
- קביעת השימושים המותרים לתעשייה עתירת ידע.

התכנית מסווגת את נשוא מגרש מס' 70א' באזור תעשייה.

מספר הקומות המירבי לבניין - 4 מעל מפלס 0.0 באגף הצפוני, ו-19 קומות מעל מפלס 0.0 באגף הדרומי.

שטחי הבניה המרביים בשטח המגרש:

	שימושים עיקריים במ"ר			שירות במ"ר		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטח מעל מפלס 0.0	21,657.04	21,800	43,457.04	982.98	3,900	4,882.98
שטח מתחת למפלס 0.0	4,957.22		4,957.33	28,383.89		28,383.89
סה"כ	26,614.37	21,800	48,414.37	29,366.87	3,900	33,266.87

שטחי הבניה המרביים המפורטים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים.

שטחי הבניה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים).

7.8 תכנית מק/6174ג' פורסמה למתן תוקף ביום 12.12.2007 (י.פ. 5748).

מטרת התכנית:

- תוספת שימוש למסחר בשטח הבניין החדש בתכנית 6174ב'.
- קביעת בינוי לשטחי מסחר במפלסים 726.45 ו-730.3, ולמועדון כושר במפלס 730.0, במקום לשטחים לתעשיות עתירות ידע, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת שטחי הבניה המרביים למסחר כאמור ל-1,727 מ"ר שטח עיקרי ולמועדון כושר 660 מ"ר, מבלי להגדיל את שטחי הבניה בתכנית 6174ב'.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

הוראות התכנית:

- תותר הקמת שטחי מסחר בבניין החדש שאושר בתכנית 6174ב', כמפורט בנספח מס' 1, בכפוף למגבלות הבאות:

  שטחי המסחר ימוקמו אך ורק במפלסים 726.45 ו-730.35.

  לא יותר כל חיבור של שטחי המסחר בין שני המפלסים.

  השימושים בשטח המסחרי יהיו בזיקה לשירותים הנדרשים באזור תעשיה עתירת ידע כמפורט בתכנית.

  את שטח המסחר במפלס 726.45, המסומנים כמסחר א', ניתן יהיה לחלק ל- 4 יח' לפחות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- תותר הקמת מועדון כושר בבניין החדש שאושר בתכנית 1674ב', במפלס 730.3 בלבד כמפורט בנספח מס' 1. מודגש כי במידה ויוחלט שלא להקים המסחר ומועדון הכושר, לעת מתן היתר הבניה, יהא השימוש המותר בשטחים לתעשייה עתירת ידע או טכנולוגיה בלבד.
- שטחי הבניה המרביים למסחר לא יעלו על 1,727 מ"ר, שטחי הבניה המרביים למועדון הכושר 660 מ"ר, המהווים שטחים עיקריים. מודגש כי שטחי הבניה נכללים בשטחי הבניה המאושרים בשטח המגרש, עפ"י תכנית 6174ב', ואין בתוספת השימושים משום הגדלה של שטחי הבניה המאושרים בשטח המגרש ע"פ תכנית 6174ב'.

התכנית כוללת נספח מס' 1, בו מופיעים שטחי המסחר ומועדון הכושר, בחלוקה למפלסים.

מצב חדש:

7.9 תכנית 101-0374207 פורסמה למתן תוקף ביום 09.04.2018 (י.פ. 7755).

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

קיימים בשטח 3 מבנים: בניין בן 4 קומות (בניין A), מבנה מרקמי בן 4 קומות (בנין B), ומגדל בן 21 קומות (בנים C) עם מסד מסחרי צמוד אליו (בנין D) שנבנו עפ"י תב"ע 6174ב', המגדירה את ייעוד הקרקע לאזור תעשייה מיוחד ומאפשרת בינוי של 261% בנייה עיקריים.

התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה מיוחד לתעשייה עתירת ידע.

התכנית מציעה חלוקת שטח חלקה 211 לשני תאי שטח, תא שטח 101 ותא שטח 102.

התכנית קובעת את הריסת בניין קיים (בניין A, וחלק תת קרקעי של בנין B), הנמצא בתא 101 לצורך הקמת מגדל בן 25 קומות + קומה טכנית בגובה הנדרש ומבנה צמוד בן 4 קומות + קומה טכנית הכולל קומת מסחר לחזית רח' קריית המדע.

היקף הבניה בתא שטח 101 הוא בשטח עיקרי נוסף של 20,944 מ"ר, תוך השתלבות בבניה הקיימת במגרש, כמו כן יצירת כיכר משותפת בין תאי שטח 101 ו-102 בקומה אחת מעל מפלס רחוב קריית המדע.

<u>מטרת התכנית:</u>

התכנית קובעת את הריסת בניין קיים לצורך הקמת מגדל בן 25 קומות ומבנה צמוד בן 4 קומות הכולל קומת מסחר בחזית.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. שינוי ייעוד מתעשייה מיוחד לתעשייה עתירת ידע.
2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי עבור מגדל בן 25 קומות + קומה טכנית, ובניין בן 4 קומות + קומה טכנית.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת תכסית בינוי.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ייעודי קרקע ושימושים באזור תעשייה עתירת ידע:

שימושים עבור תא שטח 101:

1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה.
2. מסחר נלווה התומך בפעילות העסקית בהר החוצבים במפלס הרחוב.
3. אחסון וחניה.

שימושים עבור תא שטח 102 (בין היתר):

1. תעשייה עתירת ידע ו/או טכנולוגיה.
2. מסחר ומועדון כושר.
3. שטחי המסחר בתא 102 הינם רק במפלסים 726.45 ו-730.35.
4. יותרו שטחי מסחר לרווחת עובדי ובאי אזור התעסוקה, לא שימושים עירוניים.
5. שימוש במועדון כושר מותר בארבע קומות מעל קומת קרקע בלבד. ניתן להמיר את שטחי המסחר ומועדון הכושר לשימוש עבור תעשייה עתירת ידע ו/או טכנולוגיה בלבד.
6. שטחי הבניה המרביים למסחר לא יעלו על 1,727 מ"ר, ושטחי הבניה המרביים למועדון כושר לא יעלו על 660 מ"ר, המהווים שטחים עיקריים.

בינוי:

עבור תא שטח 101:

קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

השימוש למסחר נלווה ימוקם בקומת הקרקע בלבד, כלפי הרחוב, ברצף עם מפלס המדרכה.

יותרו קומת גלריה ו/או קומות חלקיות במסגרת קומת הקרקע והקומה הטכנית העליונה.

מס' הקומות המרבי 25 + קומה טכנית כמסומן בנספח הבינוי.

עבור תא שטח 102:

שטחי הבניה, מס' הקומות, וקווי הבניין במבנים הקיימים יהיו בהתאם להיתרי הבניה שהוצאו מכוח תכניות קודמות. לא יותר שינויים כמפורט בתכנית.

מס' הקומות המרבי 4 קומות באגף הצפוני, 19 קומות באגף הדרומי, הכל עפ"י היתר מס' 98/903.8.

טבלת זכויות והוראות בניה:

תא שטח	שטח מגרש מ"ר	מעל הכניסה הקובעת מ"ר		מתחת לכניסה הקובעת מ"ר	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
101	4,965	28,970	10,300		27,000
102	13,510	[5] 40,388.37	[6] 31,816.87		
102		200			
סה"כ	18,475	69,558.37	42,116.87		

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הערות לטבלה:

1. שטחי הבנייה המפורטים כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית ומחושבים לפי תקנות התכנון והבניה.
2. מתוך סך השטחים בטבלה, השטח העיקרי למסחר בכל התכנית לא יעלה על 1,727 מ"ר וכן 660 מ"ר למועדון כושר, בהתאם לתכנית 6174ג', ועוד שטח נוסף למסחר של עד 249 מ"ר.
3. איסור ניוד שטחים בין תא שטח 101 לתא שטח 102 ולהפך.
4. התכנית מוסיפה שטחים לתא שטח 101 בלבד, ואינה מוסיפה שטח לקיים בתא שטח 102.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

תכסית מרתפים עד לגבולות המגרש, לפי נספח מס' 3.

(5) א. מספר זה מתייחס לסה"כ השטחים מעל ומתחת לקרקע, בהתאם ההיתר הקיים.

ב. סה"כ שטח עיקרי מאושר בתכנית 5166/ב: 48,414.37 מ"ר.

ג. סה"כ שטח עיקרי להריסה במבנה קיים במגרש 101: 8,026 מ"ר.

ד. סה"כ שטח עיקרי למגרש 102: 40,388.37 מ"ר.

(6) א. מספר זה מתייחס לסה"כ השטחים מעל ומתחת לקרקע, בהתאם ההיתר הקיים.

ב. סה"כ שטח עיקרי מאושר בתכנית 5166/ב: 33,266.87 מ"ר

ג. סה"כ שטח שירות להריסה במבנה קיים במגרש 101: 1,500 מ"ר.

ד. תוספת 50 מ"ר שטח שירות עבור חדר מיתוג פרטי וחדר מיתוג חברת חשמל.

ה. סה"כ שטח שירות למגרש 102: 31,816.87 מ"ר.

הפקעות ו/או רישום:

השטח המסומן בנספח הבינוי בקווקוו ובאות A המצוי והיקפו כ-200 מ"ר, ישמש כשטח לצרכי ציבור בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון, כדוגמת משרדים עבור מחלקות העירייה. מיקומה הסופי יקבע לעת מתן היתר בניה. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית, וירשמו על שם הרשות המקומית.

חניה:

החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לנספח מס' 3.

החניה תהיה בהתאם להוראות תכנית 5166/ב' כתעשייה עתירת ידע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית ירושלים נמצאו שני תיקי בניין בהם מסמכים רלוונטיים לבניינים ולמתחם בכללותו:

תיק בניין ראשי 1984/103 ובו היתרי בניה וחלקי תכניות הגשה ישנות משנות השמונים של המאה הקודמת.

תיק בניין ראשי 903-1998 ובו היתרי בניה וחלקי תכניות הגשה חדשות יותר בהם גם בניין CD, ותכנית הגשה לבקשה חדשה משנת 2019.

בשני תיקי הבניין הראשיים כמפורט <u>לא נמצא היתר בניה רק לבניין A.</u>

מהמסמכים בתיקי הבניין עולה כי המתחם נבנה בשלבים, לאורך השנים נוספו שטחי בנייה לבניינים הקיימים ונוספו בניינים חדשים. כמו כן בוצעו שינויים רבים בבינוי הקיים במבנים הקיימים לאורך השנים. כפי הנראה בשלב ראשון נבנה בניין A, בשלב שני נבנה חלק מבניין B, בשלב שלישי נוספו שטחי בנייה וקומות לבניין B וחניה בבניין C, בשלב רביעי נבנו בניינים C ו-D. יצויין כי בשלבים הראשונים היתרי הבנייה ניתנו למגרש מס' 14, ובשלבים המתקדמים ההיתרים הינם למגרש מאוחד עם מגרש מס' 70.

כאמור שינויים ותוספות במבנים נוספו ושונו לאורך השנים, להלן חלק מהמסמכים שאיתרתי בתיקי הבניין, אותם מצאתי רלוונטיים:

- בתיק בניין 1984.103.04, תכנית הגשה משנת 1995, לתוספת בניה ובניה חדשה לתעשיה. השטח העיקרי הקיים 7,326.73[1] מ"ר, שטח עיקרי מוצע 12,055.25 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי 19,382.04 מ"ר. בנוסף שטחי שירות (ללא פירוט לקיימים ומוצעים), בשטח כולל של 19,547.63 מ"ר, לשימושים של מקלטים, מתקנים ומערכות, חניה, מבואות ומדרגות.
- בתיק בניין 1984.103.06, היתר ותכנית הגשה משנת 1999, בתיאור הבקשה נרשם "במסגרת פתוח מתחם "נכסי הר החוצבים" הוצאו היתרי בניה שונים, ביניהם היתר לתוספת 2 קומות בבניין המוגדר B, וחניון בבניין המוגדר C" " עתה, מוצע קיר בלוקים בגבול זה של המגרש, אשר יהרס לאחר צרוף מגרש 70 הצמוד למגרש זה" (שטח החלקה 15,620 מ"ר). מתכנית ההגשה, שטח עיקרי קיים 19,382.04 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 7,232.39 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי 26,614.43[2] מ"ר. בנוסף שטחי שירות, בשטח כולל של 20,894.2 מ"ר, לשימושים של מקלטים, מתקנים ומערכות, חניה, מבואות ומדרגות.
- בתיק בניין 1998.903.04, אושרה בתאריך 08.01.2008, בקשה לבניין חדש לתעשייה עתירת ידע מעל חניון קיים. בתיאור הבקשה מצוינים שטחי הבנייה הבאים: שטח עיקרי קיים 26,614.43 מ"ר, מבוקשים 21,087.99 מ"ר, סה"כ 47,702.42 מ"ר, מותר 48,414.37 מ"ר. הבניין המבוקש מחולק ל-2 מבננים C ו-D. כאשר בניין C הצפוני יבנה כ-3 קומות וחדרים טכניים בגג, ובניין D הצמוד לו מצד דרום ייבנה כ-19 קומות.
- בתיק בניין 1998.903.08, אושרה בתאריך 25.07.2011, בקשה לשינויים בבניין ע"פ הביצוע בפועל. בתיאור הבקשה מצוינים שטחי הבנייה הבאים: שטח עיקרי קיים 47,732.47 מ"ר, מוצע 10.95-, סה"כ 47,721.52 מ"ר, מותר 48,414.37 מ"ר. בתכנית ההגשה שטח עיקרי קיים 47,724.67 מ"ר, מוצע 20.24- מ"ר, סה"כ 47,704.43 מ"ר. שטח שירות 33,654.58 מ"ר. סה"כ שטח בנייה בבניין 81,359.01 מ"ר.
- בתיק בניין 2018.246.0, אושרה בתאריך 17.06.2018, בקשה להריסת מבנה קיים (מבנה A בניין בן 4 קומות) וחלק תת קרקעי של בניין B.
- באותו תיק בניין, הוגשה בקשה למגדל בן 25 קומות + 2 קומות טכניות ומבנה צמוד בן 4 קומות + קומה טכנית הכולל קומת מסחר לחזית רחוב המדע. מעל 4 מרתפי חניה.

---

[1] שטח זה נרשם בתשריט מצב מוצע בתכנית 101-0374207, כשטח עיקרי מעל ומתחת מפלס 0.0 כשטח בניין A.

[2] שטח זה נרשם בתשריט מצב מוצע בתכנית 101-0374207, כשטח עיקרי מעל ומתחת מפלס 0.0 כשטח בניין A ו B.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בתכנית ההגשה שטחי הבנייה המבוקשים הבאים:

שטח עיקרי למסחר:	248.16 מ"ר
שטח עיקרי לתעשייה:	28,072.95 מ"ר
שטח עיקרי למרפסות:	561.6 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי:	28,882.71 מ"ר
שטח שירות:	
סה"כ שטח שירות מבוקש:	28,314.13 מ"ר
שטח לחניה בקומות:	18,599.5 מ"ר

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 12.04.2018, גרסת אינטרנט[3], עולה:

גוש:	30241
חלקה:	211
שטח רשום:	18,475 מ"ר
בעלות:	מדינת ישראל
חכירה:	נכסי הר החוצבים

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס נשוא השומה:</u>**

מהות ההשבחה תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות לפי שומת המשיבה	ההשבחה בשלמות לפי שומת המבקשת
101-0374207	24.04.2018	₪ 33,730,000	אין השבחה

[3] בהתאם לנתוני שמאי הצדדים בשומתם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון במשרדי, והכרעה:</u>**

11.1 <u>תכנית 101-0374207</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

נשוא חוות הדעת הנו בניין A שהוקם בתחילת שנות ה-80.

בתיק הבניין במחלקת ההנדסה של עיריית ירושלים לא נמצא היתר בניה/גרמושקות חתומות.

מעיון בתשריט התכנית 101-0374207, עולה כי המבנה הקיים הינו בשטח של 7,326 מ"ר.

מעיון בגרמושקה שאינה חתומה, כפי שהוצגה, עולה כי שטח המבנה הקיים הינו כ-10,085.82 מ"ר, הכולל שטחים עיליים ותחתונים, לכן לא ניתן לדעת מהם השטחים המיועדים להריסה.

בחוות הדעת הביא בחשבון שמאי המשיבה כי שטח המבנה הקיים הינו 7,326 מ"ר עפ"י תשריט תכנית 101-0374207.

שמאי המשיבה מציין כי "חוות הדעת תעודכן בהתאם באם יומצאו מסמכים רלוונטיים!"

<u>גורמים ושיקולים בשומת המשיבה:</u>

1. גודל המגרש לחישוב זכויות בניה 4,965 מ"ר, ע"פ תכנית 101-0374207.
2. במצב חדש הובאו בחשבון זכויות הבניה בגין תכנית 101-0374207, תוך התייחסות להריסת המבנה הקיים.
3. במצב קודם הובא בחשבון שווי הנכס הבנוי בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות הקיימות מכוח התכניות החלות על הנכס לפני המועד הקובע.
4. הובא בחשבון שטח המבנה הקיים הינו 7,326 מ"ר עפ"י תשריט תכנית 101-0374207.
5. היות ושומות הכרעה נערכו להיקפי בינוי בשטח של כ- 23,000 מ"ר - 20,000 מ"ר, בהתאם להיקף הבנוי המוצע בנכס נשוא השומה, סביר לאמוד כי היקף העסקה הנו בהפחתה של 22% (דחייה 5 שנים 5%).
6. לעניין קומות 25-8 הובא בחשבון תוספת לשווי בשיעור של 2% לקומה, תוספת ממוצעת לקומות אלה מסתכמת בכ-28%.
7. הובאו בחשבון עסקאות השוואה המתייחסים ליחס ברוטו נטו בשיעור של 16%, ובנכס נשוא השומה השיעור 36%, לעניין שטחי השירות הנוספים הובא בחשבון מקדם 50%.
8. השימוש במצב חדש אינו מהווה תוספת שימושים משביחה למצב הקודם.

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ"ר מבונה לתעשייה בדומה לשווי מ"ר מבונה לתעשייה עתירת ידע 2,200 ₪, בהתבסס על דמ"ש למ"ר מהשנים 2015-2016, החלטת וועדת השגות, בהתאמה לזמן 15%.

שווי מ"ר מבונה למ"ר מסחר 4,100 ₪, בהתבסס על הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 30243/138, מגרש מס' 7 בתכנית במ/3760א', מיום 31.07.2017, לפיה שווי מ"ר מבונה למסחר 4,100 ₪. נתוני דוח IFRS מיום 10.01.2018, מאת השמאי רפאל קונפורטי בגו"ח 30241/211, ממנו עולה כי שווי מ"ר מבונה למסחר בבניין CD הינו 75 ₪/מ"ר לחודש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

מצב חדש:

שווי מסחר:	₪ 7,080,700	= ₪ 4,100 * 1,727 מ"ר
שווי תעשייה עתירת ידע:		
קומות 1-7	₪ 22,445,562	= ₪ 2,200 * 10,203[4] מ"ר
קומות 8-25	₪ 73,877,963	= ₪ 2,200 * 1.28 מקדם אקו' * 26,235.07[5] מ"ר
ניכוי עלויות הריסה:	₪ 3,663,000	
שווי מצב חדש:	₪ 99,741,224	

מצב קודם:

מבנה קיים עפ"י גרמושקה (לא חתומה):	₪ 49,816,800	= ₪ 6,800 * 7,326 מ"ר
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות:	₪ 6,680,256	= 0.8 מקדם אקו' * ₪ 2,200 * 3,796 מ"ר
שווי מצב קודם:	₪ 56,497,056	
השבחה גולמית:	₪ 43,244,168	
הפחתה להיקף עסקה/דחייה לשיווק	₪ 33,730,451	= 78% * ₪ 43,244,168
השבחה במעוגל:	₪ 33,730,000	

שמאי המבקשת:

שטח בניין A:

בהתאם לבקשה להיתר 2018/246 הותר להרוס את בניין A, לא נמצאו היתרי בניה ביחס לבניין A.

בשומת המבקשת ארבע חלופות לשטח הבנוי במצב קודם:

1. מתוך התב"ע במצב תכנוני חדש, שטח עיקרי שנהרס 8,026 מ"ר + שטח שירות שנהרס 1,500 מ"ר. סה"כ 9,526 מ"ר.
2. עפ"י תצלום מתוך גרמושקה שנמצאת אצל בעלי הזכויות ביחס לבניין A, שטח הבנייה כולל 9,787 מ"ר + תוספת מבוקשת של 199 מ"ר.
3. שמאי המבקשת מפנה לפרוט השטח הבנוי מתוך אתר עיריית ירושלים המתייחס לשטחים הבנויים בבניין A שנהרס (שטח זהה לשטח בגרמושקה), 9,787 מ"ר + 199 מ"ר.
4. שטח בניין A, כהפרש שבין השטח הכולל שהיה בנוי בתחום החלקה על פי תכנית הבקשה להיתר משנת 2014, לבין השטח הכולל בתא שטח 102 (בניינים B ו-CD והחניון).

השטח הבנוי הכולל ע"פ הבקשה משנת 2014:	81,359 מ"ר
השטח הבנוי הקיים בתא שטח 102:	(72,205 מ"ר)
שטח בניין A:	9,154 מ"ר

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח בנוי של **9,526 מ"ר.**

[4] 8,112 שטח עיקרי + 1,298 מ"ר (16% שטח שירות) + 1,586 מ"ר * 50% (שטח שירות מעבר ל-16%).
[5] 20,858 מ"ר שטח עיקרי + 3,337 מ"ר (16% שטח שירות) + 4,078 מ"ר * 50% (שטח שירות מעבר ל-16%).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>אומדן שיעור שטחי השירות העיליים האפקטיביים להם ניתן ליחס שווי כלכלי:</u>

הובא בחשבון שטחי השכירות במגדל CD, בהתאם לנתונים אלה ניתן להסיק על יחס נטו ברוטו האפקטיבי, המהווים חלק מהמצב החדש.

סה"כ שטח מושכר במגדל CD: 25,143 מ"ר, תפוסה מלאה.

סה"כ שטח עיקרי במגדל CD: 21,109 מ"ר.

יחס נטו ברוטו: 1.19 = 21,118 מ"ר / 25,143 מ"ר.

הובא בחשבון היקף שטחי שירות עיליים אפקטיביים להשכרה 20% (במעוגל) מתוך סה"כ השטח העיקרי. 34,764 מ"ר = 1.2 * 28,970 מ"ר שטח עיקרי במגדל החדש.

יתר שטחי השירות העיליים אינם כלכליים לבנייה.

<u>יתרת שטחי הבניה לניצול במצב תכנוני קודם:</u>

שטח עיקרי מותר: 48,414 מ"ר, עפ"י תכנית 6174ב'

שטח עיקרי מנוצל: 47,704 מ"ר, בהתאם לתכנית הגשה להיתר לכלל השטח הבנוי בשנת 2014

יתרת שטח עיקרי לניצול: 710 מ"ר

יתרת שטח אפקטיבי: 852 מ"ר = 1.2 * 710 מ"ר

<u>סיכום מצב קודם:</u>

שטח בנוי ברמת גמר בבניין A:	7,400 מ"ר
שטח בנוי ברמת מעטפת בבניין A:	2,126 מ"ר
יתרת זכויות בניה לניצול:	852 מ"ר

<u>מצב חדש:</u>

שטח עיקרי לתעשייה עתירת ידע:	28,721 מ"ר
שטח שירות אפקטיבי 20%:	5,744 מ"ר
סה"כ שטח בייעוד תעשייה עתירת ידע:	34,465 מ"ר
שטח עיקרי בייעוד מסחר:	249 מ"ר
שטח אפקטיבי בייעוד מסחר (תוספת 20%):	299 מ"ר

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ"ר בנוי

בהתבסס על דמי שכירות המשולמים בפארק גט"י. שמאי המבקשת הביא בחשבון כי דמ"ש בבניין A הושפעו מהכוונה להרוס את הבניין, לכן הושכרו לטווח קצר בדמי שכירות מופחתים. הובאו בחשבון נתוני שכירות בבניין B, מהשנים 2018 ו-2019.

משרדים בגמר מלא נורמטיבי:	70 ₪/מ"ר, בהתאמה לבניין A, 15% הפחתה = 60 ₪/מ"ר
משרדים במעטפת:	55 ₪/מ"ר, בהתאמה לבניין A, 10% הפחתה = 50 ₪/מ"ר
שיעור היוון:	8%
שווי משרדים בגמר בבניין A:	9,000 ₪/מ"ר
שווי משרדים ברמת מעטפת:	7,500 ₪/מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מ"ר מבונה בשימוש תעשייה עתירת ידע 1,600 ₪, בהתבסס:

גישת החילוץ: משווי מ"ר בנוי 9,000 ₪, יזמות 20%, עלות הקמה 5,900 ₪ (בהתאם לפסיקת ועדת השגות גו"ח 30864/10), יתרה לקרקע 1,600 ₪.

ניתוח עסקת רכישת מפעל משאפים של חברת טבע, גו"ח 30241/152: שווי מ"ר מבונה עילי 1,560 ₪

ניתוח עסקת רכישת מפעל טבליות של חברת טבע, גו"ח 30758/24: שווי מ"ר מבונה עילי 1,565 ₪

פסיקות שמאי מכריע, אלי כהן, גו"ח 30332/34, שווי מ"ר מבונה 2,600 ₪ עיקרי בייעוד משרדים לפני הפחתות לעלויות עודפות, למועד 19.03.2016.

ועדת השגות גו"ח 30539/21, למועד 16.09.2015, שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח 1,600 ₪, לפני הפחתת עלויות עודפות.

<u>עלויות עודפות:</u>

עלות בלתי מכוסה להקמת חניה תת קרקעית בסך 30,000 ₪ למקום חניה בהתאם להחלטת ועדת השגות.

לחילופין הוצג חישוב לפיו, שווי מקום חניה 70,000 ₪ (שכ"ד 450 ₪/למקום, 7.8% שיעור היוון), שטח נדרש למקום חניה 33 מ"ר, עלות בניה ישירה 2,730 * 1.1 עקיפות, מכאן עלות מקום חניה 99,000 ₪. עלות עודפת לחניה 29,000 ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>מצב חדש:</u>

מסחר:	956,800 ₪	= 3,200 ₪ * 299 מ"ר
תעשייה עתירת ידע:	55,144,000 ₪	= 1,600 ₪ * 34,465 מ"ר
סה"כ במעוגל:	56,100,000 ₪	

<u>מצב קודם:</u>

תעשייה עתירת ידע בגמר:	66,600,000 ₪	= 9,000 ₪ * 7,400 מ"ר
תעשייה עתירת ידע מעטפת:	15,945,000 ₪	= 7,500 ₪ * 2,126 מ"ר
זכויות בניה לניצול:	1,090,000 ₪	= 1,280 ₪ * 852 מ"ר
סה"כ במעוגל:	83,590,000 ₪	

<u>התכנית אינה משביחה.</u>

וזאת מבלי להביא בחשבון את עלויות ההריסה של הבניין הקיים, ומבלי להביא בחשבון עלות התקנת מבני ציבור בתחום בניין C.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

<u>מצב קודם:</u>

הצדדים חלוקים לשטח בניין A, הן כשטח בנוי להריסה, והן לזכויות בניה שנותרו לניצול. הצדדים התייחסו רק לשטח בניין A, ולא לשטח תא 101 ולשטחים הבנויים בו.

כמפורט לעיל בפרק רישוי, בתיק הבניין בעיריית ירושלים לא נמצא היתר הבנייה המקורי לבניין A, או לבניין B. היתר הבניה ותכניות ההגשה לבניינים A, B הינם בשלבים לשני הבניינים במשותף, כך שלא ניתן לדעת מהו השטח האפקטיבי, לכל בניין בנפרד.

בבדיקתי כמפורט בפרק רישוי, בתיק בניין 1998.903.08, תכנית הגשה לשטחי הבנייה בבניינים A,B,C,D עולה כי השטח הבנוי 47,704 מ"ר עיקרי + 33,654 מ"ר שטח שירות (כולל שטח חניה), סה"כ שטח בנייה קיימת מגיעים לסך של 81,359 מ"ר.

כמו כן, בתיק בניין 2018-246.0 להריסת השטח הבנוי לא צוין השטח להריסה. בתשריטים מסומנים בקו צהוב החלקים להריסה ללא פירוט השטחים. לפיכך, לא ניתן להסיק מהמסמכים מהו השטח שנהרס בפועל מהשטח הבנוי בפועל בבניינים.

בדברי ההסבר לתכנית 101-0374207 (התכנית המשביחה), נכתב כי "התכנית קובעת את הריסת בניין קיים (בניין A, וחלק תת קרקעי של בנין B), הנמצא בתא 101 לצורך הקמת מגדל בן 25 קומות....".

בפרק 5 בתכנית 101-0374207, "טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", נקבעו בין היתר שטחי הבנייה (עיקרי ושירות) לתא שטח 101 ותא שטח 102, כדלקמן:

בתא שטח 101, לשימוש תעשיה עתירת ידע:

- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 28,970 מ"ר.
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 10,300 מ"ר.
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: 27,000 מ"ר.

בתא שטח 102, לשימוש תעשיה עתירת ידע:

- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 40,388.37 מ"ר.

שטח זה הינו תוצאה של סה"כ שטח עיקרי מאושר 48,414.37 מ"ר, בהפחתת השטח להריסת מבנה קיים 8,026 מ"ר הבנוי על תא שטח 101.

- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 31,816.87 מ"ר.

שטח זה הינו תוצאה של סה"כ שטח שירות מאושר 33,266.87 מ"ר, בהפחתת השטח להריסת מבנה קיים 1,500 מ"ר הבנוי על תא שטח 101.

בתא שטח 102, לשימוש מבנים ומוסדות ציבור:

- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 200 מ"ר.

התכנית קובעת כאמור את שטח המבנה להריסה:

- סה"כ שטח עיקרי להריסה מבנה קיים בתא שטח 101: 8,026 מ"ר.
- סה"כ שטח שירות להריסה מבנה קיים בתא שטח 101: 1,500 מ"ר.

כמו כן נקבע כי: "האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח מבנה קיים 7,326 מ"ר עפ"י תשריט מצב מוצע בתכנית 101-0374207.

לאור האמור בטבלת הזכויות כמפורט לעיל, איני יכול לקבל את השטח שהביא בחשבון שמאי המשיבה[6].

כפי הנראה, השטחים עליהם מתבסס שמאי המשיבה הינם שטח עיקרי "נטו", ללא שטחי שירות שנבנו במשותף לבניינים A ו-B. כמו כן איני מקבל את השטח הנותר לניצול, שחושב כהפרש מזכויות בניה (224%) לתא השטח 101 ששטחו 4,965 מ"ר.

בשומת המבקשת הוצגו ארבע חלופות לשטח המבנה להריסה. הובא בחשבון שטח של 9,526 מ"ר, "בהתאם לנתוני תב"ע 101-0374207 המציינת את היקף השטח שנהרס בבניין A". יצוין כי שטח זה הובא בחשבון בערכי שווי כמייצגים את השווי במצב הקודם.

טענת היקף השטחים בשומת המבקשת תיבחן להלן:

שומת שמאי המבקשת שנערכה לצורך דוחות הכספיים (IFRS):

שמאי המבקשת מר רפאל קונפורטי, חתום על הערכת שווי מקיפה מתאריך 11.01.2018, אומדן שווי זכויות החכירה של נכסי הר החוצבים בבניינים A,B,C,D אזור התעשייה הר החוצבים, ירושלים.

שומת שווי הזכויות נערכה לצורך הדוחות הכספיים של חברת "נכסי הר החוצבים בע"מ", בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, מבוססים על תקן חשבונות בינלאומי מס' 40. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין, והכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין, ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין. (להלן: "**שומת הדוחות הכספיים**").

הערכת השווי פורסמה לציבור.

אותה ההערכה מתייחסת גם לנכס נשוא השומה (בניין A), ללא תכנית 101-0374207, שהינה התכנית המשביחה בשומה מכרעת הנדונה כאן.

לאור העובדה כי השומה המקיפה, מפורטת מאוד, וכוללת פירוט שטחי בנייה לכל בניין, ונתוני שכ"ד לכל בניין, אביא בחשבון נתונים רלוונטיים לשומה מכרעת הנדונה במקרה הנדון.

בפרק 4.4.1 בשומת IFRS "תיאור מבנה A" מפרט שמאי המבקשת כי סה"כ שטח אפקטיבי להשכרה בבניין A, 7,440 מ"ר. כמן כן, מפורט כי שטח זה כולל שטח עיקרי + שירות + פירים (קונטור קומה).

כאמור לעיל בתכנית 101-0374207 ההתייחסות לשטח שנהרס הינה לתא שטח מס' 101, הכולל את בניין A וכפי הנראה שטחים מחלקו התת קרקעי של בניין B.

בשומת הדוחות הכספיים קבע שמאי המבקשת כי השטח האפקטיבי לשווי הבניין הינו 7,440 מ"ר בחלוקה כדלקמן:

שטחים מושכרים: 5,314 מ"ר

שטחים פנויים: 2,126 מ"ר

לאור כך, איני יכול לקבל את סך השטחים אותם מבקש שמאי המבקשת עתה לחישוב שווי בניין A טרם הריסתו.

בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון את השטחים האפקטיביים שהיו בנויים בבניין A כפי שנקבעו בשומת הדוחות הכספיים.

[6] לציין כי שמאי המשיבה הדגיש כי חוות הדעת תעודכן בהתאם באם יומצאו מסמכים רלוונטיים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שטחים שלא נוצלו במתחם כולו:</u>

בתחשיב השומה אביא בחשבון שטח עיקרי מותר שלא נוצל.

בתכנית 6174ב', נקבע כי סה"כ שטח עיקרי מותר 48,414.37 מ"ר, בתיק בניין 1998.903.08 השטח העיקרי הבנוי 47,704 מ"ר, מכאן כי שטח עיקרי נותר לבניה כ-710 מ"ר.

כמו כן, אביא בחשבון תוספת בגין שטח שירות של 142 מ"ר, משקף שטח שירות בשיעור של 20% לשטח עיקרי כשטח אפקטיבי (ללא שטח חניה) ובסה"כ שטח לחישוב יתרת הזכויות שלא נוצלו הינו 852 מ"ר.

לצורך חישוב שטח שלא נוצל אביא בחשבון מקדם בניה כתוספת לקיים 0.8.

<u>מצב חדש:</u>

תכנית 101-0374207 קובעת שטחי בניה לתא שטח 101, כדלקמן:

מעל מפלס הכניסה הקובעת:

שטח עיקרי: 28,970 מ"ר

שטח שירות: 10,300 מ"ר

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

שטח שירות: 27,000 מ"ר

<u>שטח למסחר:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח למסחר, 1,727 מ"ר.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח למסחר, 299 מ"ר = 1.2 * 249 מ"ר עיקרי.

בחנתי את הוראות תכנית 101-0374207 לעניין שטחי הבניה. סעיף 3, "הערה ברמת הטבלה", קובע כדלקמן: "מתוך סך השטחים בטבלה השטח עיקרי למסחר בכל התכנית לא יעלה על 1,727 מ"ר וכן 660 מ"ר למועדון כושר בהתאם לתכנית המאושרת 6174ג' <u>ועוד שטח נוסף למסחר של עד 249 מ"ר".</u>

בתכנית 6174ג' (ראה סעיף 7.8 בפרק המצב התכנוני), נקבעו שטחי הבניה המרביים למסחר ל-1,727 מ"ר שטח עיקרי ולמועדון כושר 660 מ"ר, וזאת מבלי להגדיל את שטחי הבניה בתכנית 6174ב'.

כמו כן, איתרתי (ראה פרק רישוי) את תכנית ההגשה לבקשה להיתר לבניין החדש בתא שטח 101. בטבלת השטחים עולה כי השטח העיקרי המבוקש למסחר הינו 248.16 מ"ר.

לעניין זה אוסיף כי בנספח הבינוי לתכנית 101-0374207, מסומנים בקומת הקרקע בבניין החדש בתא שטח 101, סה"כ: 240 מ"ר למסחר ו-60 מ"ר לבית קפה.

לאור כך, לדעתי היקף שטחי המסחר לבניין A שונה מאלו שקבע שמאי המשיבה.

בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון שטח עיקרי למסחר 249 מ"ר ובסה"כ שטח של 300 מ"ר כולל שטחי שירות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שטח למטרה ציבורית:</u>

בתכנית נקבע כי שטח המסומן בנספח הבינוי באות A, והיקפו כ-200 מ"ר ישמש כשטח לצרכי ציבור.

לטענת שמאי המשיבה, מטלות ציבוריות הינן עניין משפטי בין העירייה לממשמ. לעניין זה דעתי שונה.

בהוראות התכנית ונספח הבינוי נקבע שטח של כ-200 מ"ר אשר ישמש כשטח לצרכי ציבור, ומיקומו בקומה ראשונה בבניין הקיים. כמו כן נקבע כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

מדובר על מטלה שהיא פנימית לתכנית ולאור כך ובהתאם לפסיקה, הרי שיש להביא מטלה זו בחשבון ההשבחה (לקיזוז).

לאור העובדה כי השטח המסומן קיים וניתן לאתרו בתחום בניין CD (שהינו בניין בנוי כאמור), יובא בחשבון שטח בניה זה כשטח בנוי בהתאם לשוויו שנגרע מזכויות המתחם.

<u>עלות עודפת לחניה:</u>

בשומת המבקשת התייחס השמאי לטענה עקרונית כי יש להביא בחשבון קיזוז עלות עודפת לכל חנייה תת קרקעית שתיבנה בתחום בניין A (עלות עודפת לחניה כ-30,000 ₪ למקום חניה אחד).

למרות זאת, שמאי המבקשת לא נדרש לשיטתו להביא את נתון זה בתחשיבי שומתו וזאת עקב כך שלטענתו ממילא לא נמצאה השבחה.

שמאי המשיבה לא התייחס כלל למרכיב זה בשומתו.

בחנתי את טענת שמאי המבקשת, אף שאינו מביא את הנתון בחשבון, והגעתי למסקנה כי העלות העודפת ככל שקיימת מתאיינת עם הוראות סעיף 6.6 לתכנית ואסביר:

בהוראות התכנית קיימת התייחסות לתקן חניה שונה ומקל מבחינת מקומות החניה לכשיופעל הקו הכחול של הרכבת הקלה. עד להפעלתו, התקן יהיה מלא בהתאם למאזן החניה המפורט בנספח החניה.

לאחר הפעלת הקו הכחול יוקטן תקן החניה כמפורט באותו נספח. מעבר לכך, הרי שהוראות התכנית אוסרות שימוש בתקן מלא לאחר הפעלת הקו הכחול של הרכבת הקלה.

כמענה לשטחים הבנויים ושאינם יכולים לשמש עוד כחניה (לאחר הפעלת הקו), מתירה התכנית המרת שטחים אלה ועד לשטח של 13,800 מ"ר לשימושים עיקריים במרתף כגון אחסנה.

לאור כך, ככל שישנה עלות עודפת לחניה בהתאם לתקן המלא, הרי שבעתיד ניתן יהיה להמיר לאחסנה. כמובן שיש להביא בחשבון את הדחיה הנחוצה עד להפעלת הקו הכחול.

מתחשיב כללי שערכתי בהתאם לנספח התנועה הכולל את החניות הנדרשות בעת אישור התכנית, את התקן המקל, את החניות העיליות הקיימות ובדיקות נוספות, הגעתי לכלל דעה שככל שישנה עלות עודפת לחניות, הרי שבעתיד (לאחר מתן דחיה) שווים של שטחים שיומרו לאחסנה, יש בהם כדי לאיין את "ההפסד" הנטען כעלות עודפת לחניה בתקן מלא.

לאור כך, הרי שבכל מקרה לא היה נכון להביא בחשבון קיזוז של עלות עודפת לחניה.

רח' ההסתדרות 26 (קומה 14), פתח תקוה | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שטח שירות:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח שירות 10,300 מ"ר, הובא בחשבון מקדם 0.5 לשטח שירות מעל ל-16% מהשטח העיקרי.

בשומת המבקשת הובא בחשבון היקף שטחי שירות עיליים אפקטיביים להשכרה 20% מהשטח העיקרי (כמפורט לעיל בהסברו של שמאי המבקשת).

עפ"י תכנית בקשה להיתר לנכס נשוא השומה, תיק בניין 2018.246.2, הוגשה בקשה למגדל בן 25 קומות + 2 קומות טכניות ומבנה צמוד בן 4 קומות + קומה טכנית הכולל קומת מסחר לחזית.

שטח שירות מעל הקרקע מבוקש שאינו לחניה כ-6,926 מ"ר, מסה"כ שטח עיקרי מבוקש כ-28,882 מ"ר, המהווים כ-24% מסה"כ שטח עיקרי. שטח השירות המבוקש הינו עבור מרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות, אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות.

בבחינת קומה טיפוסית במגדל המבוקש, שטח עיקרי ממוצע כ-1,100 מ"ר, שטח שירות מבוקש ממוצע כ-190 מ"ר, כלומר שטח שירות מהווה כ-17% משטח עיקרי.

בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון, 10,300 מ"ר שטח שירות בחלוקה הבאה:

שטח שירות למסחר:	50 מ"ר (ראה לעיל)
שטח שירות ראשי 20% משטח עיקרי:	5,744[7] מ"ר אקו' (מקדם 1)
שטח שירות משני:	450.6 מ"ר אקו' = 0.1 מקדם * 4,506 מ"ר (שטח נותר)

<u>דחיה לשיווק והיקף עסקה:</u>

שמאי המבקשת לא התייחס כלל למרכיב זה בשומתו.

בשומת המשיבה הובא בחשבון <u>הפחתה לאחר חישוב ההשבחה הגולמית וזאת בגין</u> היקף עסקה/דחייה לשיווק. הדחיה חושבה ל-5 שנים לפי שיעור היוון של 5% המשקפת שיעור דחיה של 78%.

משמעות הדחיה כפי שחושבה בשומת המשיבה היא, כי הדחיה נדרשת <u>הן למצב הקודם והן למצב החדש.</u>

דעתי לעניין הדחיה, ככל שנדרשת, שונה.

לצורך מימוש זכויות הבניה ע"פ הוראות התכנית, נדרשת הריסת המבנה הקיים בתא שטח 101.

במצב קודם, ערב אישור התכנית, על תא שטח 101 <u>קיים מבנה</u> (מושכר בחלקו) עם היקף בניה סביר ביחס להיקף הבנייה המבוקש עתה על אותו שטח. כלומר, לא קיימת סיבה להביא בחשבון הפחתה לדחייה (במצב הקודם). יצוין כי המבנה אכן נהרס בהיתר במהלך שנת 2018.

במצב חדש, לאחר הריסת המבנה, ע"פ הוראות התכנית, זכויות הבניה הינם להקמת מגדל בן 25 קומות בהיקף בניה גדול הרבה יותר הכולל שטח עיקרי של 28,970 מ"ר בתוספת שטחי שירות.

לאור שטחי הבנייה הנרחבים לשיווק במגדל, נכון יהיה להביא בחשבון דחיה מסוימת. בתחשיבי השומה אביא בחשבון דחייה במקדם 0.94 (משקף דחיה של כשנה בשיעור היוון של 6% לצורך שיווק).

[7] 28,721 מ"ר (28,970 מ"ר שטח עיקרי מותר - 249 מ"ר שטח למסחר) * 20%

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עלויות הריסה:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שווי מצב חדש עלויות הריסת המבנה הקיים בסכום של 3,663,000 ₪.

בשומת המבקשת התייחס השמאי לטענה כי עקרונית יש להביא בחשבון קיזוז עלות הריסת המבנה.

למרות זאת שמאי המבקשת לא נדרש לשיטתו להביא את נתון זה בתחשיבי שומתו וזאת עקב כך שלטענתו ממילא לא נמצאה השבחה.

בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון עלות הריסת המבנה כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, עלות שנמצאה סבירה.

נתוני שווי:

להלן נתוני שווי בשומות הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שווי מ"ר בנוי מבנה קיים	6,800 ₪	9,000 ₪
שווי מ"ר בנוי מעטפת		7,500 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר	4,100 ₪	3,200 ₪
שווי מ"ר מבונה תעשייה	2,200 ₪	1,600 ₪

הכרעה:

שיעור תשואה:

עפ"י דוח סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של שנת 2018:

בנכסי משרדים: 7.5%

בנכסים מסחריים: 7.2%

בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה: 7.6%

בשומת המבקשת הובא בחשבון שיעור היוון 8%.

בשומת הדוחות הכספיים, מציין שמאי המבקשת כי בנכס קיימת מגבלת סחירות, הנובעת מחובת השכרת מרבית הנכס למפעלים טכנולוגיים, על כן נאמד שיעור ההיוון בכ-8% (משקף תוספת סיכון).

לאור האמור, בתחשיב ההשבחה אאמץ את שיעור התשואה כפי שהובא והוסבר בשומת המבקשת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי כבנוי לתעשייה עתירת ידע/משרדים:

בהתאם לשומת הדוחות הכספיים דמ"ש המשולמים בבניין A, כ-53 ₪ למ"ר. דמ"ש מושפעים מהעובדה כי הנכס מושכר לתקופת שכירות קצרה, ללא אופציה לחידוש שכירות. שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת 8,000 ₪, הפחתה לשיווק במקדם 0.8.

עפ"י אותה הערכת שווי דמ"ש המשולמים בבניין B (מבנה בעל מאפיינים דומים למבנה A), כ-63.5 ₪ למ"ר, שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת 9,000 ₪ (הפחתה לשיווק במקדם 0.8), ובמגדל CD, כ-64 ₪ למ"ר (כמעטפת למשרדים), שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת 9,600 ₪ (הפחתה לשיווק במקדם 0.9).

עפ"י דו"ח נת"מ (מחקר לשוק המשרדים והתעשייה), מחצית הראשונה של שנת 2018, דמי שכירות למשרדים באזור הר החוצבים, 78 ₪ למ"ר בבניינים בדירוג A, 65 ₪ למ"ר בבניינים בדרוג B.

דמי שכירות למשרדים באזור גבעת שאול, 84 ₪ למ"ר בבניינים בדירוג A, 77.33 ₪ למ"ר בבניינים בדרוג B.

בפרסומים באתר יד/2, לנכסי משרדים באזור הר החוצבים (חודש יוני 2019), דמ"ש מבוקשים בגבולות 65 ₪ - 75 ₪ למ"ר.

עפ"י מגזין נדל"ן ארצי "רשף נכסים", חודש פברואר 2017, דמי שכירות למשרדים באזור הר החוצבים 75-50 ₪ למ"ר.

עפ"י דוח מאן נכסים, חודש אפריל 2018, דמי שכירות למשרדים בעיר ירושלים 67 ₪ למ"ר.

בהחלטת ועדת השגות בגו"ח 30539/21, מגרש ביעוד תעשייה עתירת ידע, באזור התעשייה הר החוצבים, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי 8,250 ₪, למועד 16.09.2015.

בהחלטת ועדת השגות בגו"ח 30243/193-196, מגרש ביעוד תעשייה עתירת ידע, באזור התעשייה הר החוצבים, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי 8,250 ₪, למועד 08.02.2016.

מהנתונים המפורטים לעיל:

שווי מ"ר משרדים בנוי בבניין A להריסה ברמת גמר כ- 9,000 ₪ (60 ₪/מ"ר, שיעור היוון 8%). שווי זה משקף את שווי הבניין ברמת גמר כבניין ותיק, בהתחשב בנתוני שכ"ד לבניין B.

שווי מ"ר משרדים בנוי בבניין A להריסה ברמת מעטפת כ- 7,000 ₪ (משקף הפחתה של 2,000 ₪ לרמת גמר).

שווי מ"ר מבונה בנוי במגדל CD החדש ברמת מעטפת כ- 9,600 ₪ (כ-64 ₪/מ"ר, שיעור היוון 8%).

שווי מ"ר מבונה לתעשייה עתירת ידע/משרדים:

בהחלטת ועדת השגות בגו"ח 30539/21, מגרש ביעוד תעשייה עתירת ידע, באזור התעשייה הר החוצבים, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 1,925 ₪, למועד 16.09.2015.

בהחלטת ועדת השגות בגו"ח 30243/193-196, מגרש ביעוד תעשייה עתירת ידע, באזור התעשייה הר החוצבים, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 2,030 ₪, למועד 08.02.2016.

בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי 9,600 ₪ למגדל כגון CD ברמת מעטפת, יזמות 20%, עלות בניה כ-5,900 ₪ למ"ר, שווי מ"ר מבונה כ-2,100 ₪.

בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לתעשייה עתירת ידע, 2,100 ₪.

תוספת שווי לקומות במגדל

שמאי המשיבה הביא בחשבון תוספת שווי בשיעור של 28%, לשטח בקומות שמעל קומה שביעית.

בשומת המבקשת לא הובאה בחשבון תוספת שווי לבנייה במגדל.

נתוני שווי מ"ר מבונה לתעשייה עתירת ידע כמפורט לעיל הינם בהתבסס על מגדל CD שהינו בן 19 קומות. לאור זאת אביא בחשבון בתחשיב ההשבחה תוספת שווי לשטח שש הקומות העליונות (קומות 20-25) בשיעור של 20%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי למסחר:

עפ"י מגזין נדל"ן ארצי "רשף נכסים", חודש פברואר 2017, דמי שכירות לנכס מסחרי באזור הר החוצבים, 80-100 ₪ למ"ר.

עפ"י דוח מאן נכסים, חודש אפריל 2018, דמי שכירות למסחר בעיר ירושלים 90 ₪ למ"ר.

באתר יד2/ איתרתי נכס מסחרי להשכרה באזור הר החוצבים, שטח הנכס 42 מ"ר, דמ"ש מבוקשים 5,400 ₪, כולל דמי ניהול. בהפחתה של 20 ₪ דמי ניהול, עולה כי דמ"ש כ- 110 ₪ למ"ר.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב כנפי הנשרים 23, גו"ח 30332/35, קבעתי מקדם 2, לשווי מ"ר מבונה מסחר ממשרדים.

עפ"י שומת הדוחות הכספיים, דמ"ש המשולמים למסחר במגדל CD, כ-75 ₪ למ"ר.

מהנתונים המפורטים לעיל:

שווי מ"ר בנוי למסחר: 12,500 ₪ (75 ₪/מ"ר, שיעור היוון 7.2%)

שווי מ"ר מבונה למסחר: 4,000 ₪ (בגישת החילוץ, יזמות 25%, עלות בניה 6,000 ₪)

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>מצב חדש:</u>

נתוני שטחים לתחשיב:

מספר קומות מותר:	25
שטח עיקרי מותר מעל הקרקע:	28,970 מ"ר
שטח למסחר מסה"כ שטח עיקרי מותר:	249 מ"ר
שטח עיקרי לתעשייה עתירת ידע:	28,721 מ"ר
שטח שירות מותר מעל הקרקע:	10,300 מ"ר
שטח שירות למסחר מסה"כ שטח שירות:	50 מ"ר
שטח שירות נותר לתעשייה עתירת ידע:	10,250 מ"ר
שטח שירות עיקרי לתעשייה עתירת ידע:	5,744 מ"ר = (20% משטח עיקרי)
שטח שירות משני לתעשייה עתירת ידע:	4,506 מ"ר = (5,744 מ"ר - 10,250 מ"ר)
שטח בנוי למטלה ציבורית:	200 מ"ר

שטחים לקומה במגדל בן 25 קומות מהנתונים לעיל:

שטח קומה טיפוסית:	1,558.84 מ"ר
שטח עיקרי לתעשייה עתירת ידע:	1,148.84 מ"ר
שטח שירות עיקרי לתעשייה עתירת ידע:	229.76 מ"ר
שטח שירות משני לתעשייה עתירת ידע:	180.24 מ"ר

נתונים שווי לתחשיב:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה עתירת ידע:	2,100 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר:	4,000 ₪
שווי מ"ר בנוי:	9,600 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב חדש:

קומה	מהות	שטח מ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
	שטח למסחר	249	1	249	₪ 4,000	₪ 996,000
	שטח שירות למסחר 20%	50	1	50	₪ 4,000	₪ 200,000
1-19	שטח עיקרי	21,828	1	21,828	₪ 2,100	₪ 45,838,716
	שטח שירות עיקרי	4,365.4	1	4,365.4	₪ 2,100	₪ 9,167,424
	שטח שירות משני	3,424.6	0.1	342.5	₪ 2,100	₪ 719,158
20-25	שטח עיקרי	6,893	1.2	8,271.6	₪ 2,100	₪ 17,370,461
	שטח שירות עיקרי	1,379	1.2	1,654.3	₪ 2,100	₪ 3,473,971
	שטח שירות משני	1,081	0.12	129.8	₪ 2,100	₪ 272,523
	סה"כ שווי גולמי					₪ 78,038,252
	עלות מטלה ציבורית	200	1	200	₪ 9,600	- ₪ 1,920,000
	עלות הריסה					- ₪ 3,663,000
	שווי גולמי מצב חדש					₪ 72,455,252
	דחייה לשיווק והיקף עסקה					0.94
	סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 68,107,937**

מצב קודם:

נתוני שטחים לתחשיב:

סה"כ שטח בנוי אפקטיבי:	7,440 מ"ר
שטח בנוי אפקטיבי ברמת גמר:	5,314 מ"ר
שטח בנוי אפקטיבי ברמת מעטפת:	2,126 מ"ר
שטח נותר לניצול מגלם שטח שירות:	852 מ"ר

נתוני שווי לתחשיב:

שווי מ"ר בנוי ברמת גמר לבניין הנדון:	₪ 9,000
שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת לבניין הנדון:	₪ 7,000
שווי מ"ר מבונה תעשייה עתירת ידע:	₪ 2,100

שווי מצב קודם:

מהות	שטח מ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח בנוי לתעשייה עתירת ידע	5,314	1	5,314	₪ 9,000	₪ 47,826,000
שטח בנוי ברמת מעטפת	2,126	1	2,126	₪ 7,000	₪ 14,882,000
שטח נותר לניצול מגלם שירות	852	0.8	681.6	₪ 2,100	₪ 1,431,360
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 64,139,360**

השבחה במעוגל: ₪ 3,969,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית, ובקשה להכנת שומה לתשלום היטל השבחה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2 ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3 מיקומו של הנכס ברחוב קריית המדע 3, אזור התעשייה "הר החוצבים", ירושלים.

12.4 הבאתי בחשבון את המצב המשפטי בנכס.

12.5 הובאו בחשבון שומות הצדדים, ושומת דוחות כספיים לנכס הנדון, כמפורט בגוף השומה.

12.6 המועד הקובע להערכה זו הינו 24.04.2018, כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.7 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם כבנוי, ובמצב חדש בהתאם להוראות תכנית 101-0374207, למגדל בן 25 קומות.

12.8 בבחינת ההשבחה נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות תכנית 101-0374207, עפ"י הוראותיה.

12.9 הובאו בחשבון נתוני שווי רלוונטיים למועד הקובע בשומות הצדדים ונתוני שווי כמפורט, לנכס כבנוי ונתוני שווי מ"ר מבונה לשטחים, עפ"י הוראות תכנית 101-0374207.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, חלקה 211 בגוש 30241, תא שטח 101 בתכנית 101-0374207, רחוב קריית המדע 3, אזור התעשייה "הר החוצבים", ירושלים, בגין תכנית בניין עיר 101-0374207, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
101-0374207	24.04.2018	₪ 3,969,000	₪ 1,984,500

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע