תאריך : 09/08/2020
מינוי : 2309 -2018

הכרעת שמאי מכריע בעניין היטל השבחה

חב' מובילאיי נכסים בע"מ נגד הועדה המקומית לתו"ב ירושלים

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

הנכס	-	מגרש לבניה
פרטי רישום	-	גוש 30539, חלקה 21.
שטח החלקה	-	12,292 מ"ר[1] (שטח רשום)
כתובת	-	רח' שלמה מומו הלוי, אזה"ת הר חוצבים, ירושלים
מימוש	-	חלקי[2]
תיק בניין/בקשה	-	2016/1244.01 ,2016/1244.02

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "ירושלים" (להלן: "הועדה"), הנפיקה לחב' אזורי כסלון בע"מ (להלן: "המבקש"[3]) הודעת חיוב בהיטל השבחה, הנסמכת על שומתו של מר שלמה רובל (מס' 4363, מיום 03/09/18), לפיה ההשבחה המלאה בגין אישור תכנית מובילאיי (101-0389452) מסתכמת ב- 68,748,260 ₪, נכון למועד הקובע – 21/07/18, וההשבחה החלקית, בגין המימוש האמור, מסתכמת ב- 6,874,826 ש"ח.

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י מר יצחק שפיגל (מיום 01/01/19), לפיה אין באישור תכנית מובילאיי, והמימוש האמור, בכדי להשביח את הנכס.

[1] עפ"י מדידה מבקשה להיתר 2016/1244.02, השטח הינו 12,294 מ"ר.
[2] עקב היתר בניה מס' 113247 ובקשה להיתר מס' 2016/1244.02 (מס' 689181 בגרמושקה)
[3] המבקש בפועל הינו חב' מובילאיי נכסים בע"מ.

נוכח המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע.

בתאריך 14/03/19 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח אליהם.

הוצגו בפני המסמכים, כמפורט בנספח.

בתאריך 09/05/19 ביקרתי בנכס.

2. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

נשוא ההכרעה הינו חלקת קרקע פינתית, חלקה 21 בגוש 30539, בשטח רשום של 12,292 מ"ר, הפונה בחזית צפון מזרחית כלפי רח' שלמה מומו הלוי ובחזית דרום מערבית כלפי שדרות גולדה מאיר, באזה"ת הר חוצבים, בירושלים (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מפותחת והיא מאופיינת ברובה במבני תעשיית היי טק / משרדים, כאשר בשנים האחרונות קיימת מגמה של בניית בנייני משרדים גבוהים יותר. בסביבת הנכס קיימת מצוקת חניה.

שד' גולדה מאיר (כביש 436) הינו ציר תנועה מרכזי, שתחילתו בצומת בר אילן וסופו בצומת מחנה עופר, בצפון.

רח' שלמה מומו הלוי (להלן: "רח' הלוי") הינו רח' דו סטרי, המשמש כדרך גישה לחלק הדרום מערבי של אזור התעשייה.

לחלקה מבנה הנדסי אי רגולרי, דמוי משולש ישר זווית, עם טופוגרפיה בלתי אחידה, המאפיינת את הסביבה.

במועד הביקור החלקה מגודרת ונמצאת בשלבי עבודה ראשוניים לבניית מרתף תת קרקעי.

3. <u>זכויות</u>

פרטי הרישום של חלקה 21 בגוש 30539, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (שהונפק באמצעות האינטרנט, בתאריך 11/11/18) הינם:

- שטח רשום: 12,292 מ״ר.
- בעלות: רשות הפיתוח (6073/12292 חלקים); מדינת ישראל (6219/12292 חלקים).
- חכירה: מובילאיי נכסים בע״מ, בשלמות.

4. <u>מצב תכנוני</u>

<u>תכנית בת/4778</u>
(פורסמה למתן תוקף בי״פ 4490, מיום 11/02/1997)

- הנכס מסומן כמגרשים 10 ו- 11.
- יעוד - אזור תעשייה מיוחד.
- מספר קומות וגובה הבניה: 4 קומות ועד 16 מ׳ גובה.
- קווי בניין:
  - מגרש 10 (קדמי – 5 מ׳ לרח׳ הלוי ו- 12 מ׳ לשצ״פ; צידי ואחורי – 4 מ׳).
  - מגרש 11 (קדמי – 5 מ׳; צידי ואחורי – 4 מ׳).
- שטחי בנייה מרביים:

מספר מגרש	שטח מגרש במ״ר[4]	שטחי בנייה (מ״ר)						סה״כ שטחי בנייה
		שטחים עיקריים			שטחי שירות			
		מעל למפלס ה-0.00	מתחת למפלס ה-0.00	סה״כ	מעל למפלס ה-0.00	מתחת למפלס ה-0.00	סה״כ	
10	6,068	9,115	-	9,115	2,300	4,600	6,900	16,015
11	6,212	9,318	-	9,318	2,330	4,660	7,290	16,608

- חנייה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם

[4] קיימת אי התאמה בין שטחי המגרשים המפורטים בטבלה, לבין המפורטים בתשריט התכנית, שהינם 6,487 מ"ר למגרש 10 ו- 6,218 למגרש 11.

תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה, לבניינים שיוקמו בשטח.

- השימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר ובכפוף למגבלות של מפעלים מזהמים / רועשים.

<u>תכנית 8025</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5175, מיום 30/04/2003)

להלן עיקרי התכנית הנקודתית, המשנה את תכנית בת/4778:

- איחוד מגרשים 10 ו- 11 (עפ"י תכנית בת/4778), למגרש אחד.

- יעוד: אזור תעשייה מיוחד.

- שינוי מפלסי פני הקרקע הסופיים בתחום מגרש חדש מס' 1 ושינוי מפלס פני הגג.

- הגדלת מספר הקומות המרבי בשטח מגרש חדש מס' 1, מ- 4 ל- 5 קומות, עד גובה 20 מ'.

- קווי הבניין משתנים, בהתאם למסומן בתשריט, כך שהבינוי מתאפשר לאורך הגבולות המזרחי והצפון מערבי של המגרש.

- שינוי במפלסי גובה מחייבים לקיר שלאורך שד' גולדה מאיר, שעפ"י תכנית בת/ 4778.

<u>תכנית מובילאיי - 101-0389452</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 7813, מיום 27/05/2018, ובעיתונות, ביום 06/07/2018)

להלן עיקרי התכנית הנקודתית, המגדילה את זכויות הבניה בנכס וקובעת הוראות לבניית מבני תעסוקה בנכס:

- יעוד: תעשייה עתירת ידע.

- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

- קביעת הוראות בינוי למבנים בני עד 10 קומות ומבנה בן 30 קומות, מעל מפלס הכניסה הקובעת.

- קביעת קווי בניין.

- קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת מעבר ציבור הולכי רגל.

- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

<u>שימושים באזור "תעשייה עתירת ידע":</u>

- תעשייה עתירת ידע לסוגיה.

- מסחר נלווה ושירותי הסעדה.

- אחסון וחנייה.

<u>עיקרי הוראות הבינוי:</u>

- גובה המגדל בתחום התכנית לא יעלה על 30 קומות, מעל המפלס הכניסה הקובעת, הכוללת קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 8 מטר) וקומות טכניות; מעל עד 8 קומות מרתפים.

- גובה יתר המבנים יהיה עד 10 קומות, הכוללות קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 8 מ') וקומות טכניות; מעל עד 8 קומות מרתפים.

- תכסית הבנייה בקומת הקרקע תהיה עד 60%.

- ניתן יהיה להשתמש בשטחי בנייה בהיקף של עד 5% משטח המגרש לצורך מסחר נלווה.

- המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד, במפלס הרחוב וברצף עם מפלס המדרכה.

- קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט: 3 מ' או - 4 מ'.

- קו הבניין למרתפים יהיה עד גבול תא השטח.

<u>זיקת הנאה:</u>

- לצורך הרחבת רח' הלוי תירשם זיקת הנאה למעבר ציבור הולכי רגל, במפלס פני הקרקע בלבד, עפ"י הסימון בתשריט. יובטח מעבר הולכי רגל רציף ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ'. מעבר להולכי הרגל יבוצע בתחום הדרך וזיקת ההנאה. מחסומי החנייה ושיפועי המסעות של הכניסות לחניון לא יתוכננו בתחום זה.

טבלת זכויות בניה:

שימוש	תא שטח	גודל מגרש, מ"ר	שטחי בנייה, מ"ר				תכסית	גובה עילי	קומות		מרפסות
			עילי		תחתי				עילי	תחתי	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
תעסוקה	100	12,220	45,500	15,000	2,500	76,000	60%	180 [5]	30	8	2,000 [6]

הערות לטבלה:

א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה דלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים, בהתאם לדרישות התקן.

ב. זכויות הבנייה המרביות הינן 515%, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע.

ג. יותר עד 5% משטח תא שטח 100 בשימוש מסחר נלווה מתוך סה"כ הזכויות לתעסוקה.

ד. ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, בעת הוצאת היתר.

ה. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מהמפלסים שמעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, וזאת במסגרת סה"כ השטחים המותרים.

דרכים תנועה וחנייה:

- שיקוע רח' הלוי לכיכר תת קרקעית שתמוקם מתחת לכיכר במפלס הרחוב. הכיכר התת קרקעית תאפשר גישה לחניונים של כל המגרשים הגובלים בה.

- הסדרי התנועה יהיו עפ"י נספח התנועה. שינויים בנספח התנועה יינתנו בכפוף לאישור מהנדס העיר.

- תקן חנייה יהיה בהתאם להוראות תכנית 5166/ב ; לשימוש תעשייה עתירת ידע יהיה 35 :1. תותר הפחתה מהתקן בסמכות מהנדס העיר בעת היתר בנייה.

[5] 890 מ' מעל פני הים.

[6] שטחים נוספים עבור מרפסות מקורות או גג מקורה. מרפסות או גגות לא מקורים אינם במניין שטחי הבנייה. שימוש בשטחים אלה לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת מתכנית. שטחי מרפסות שלא ינוצלו יבוטלו.

- התכנית תכלול חניות תפעוליות בהתאם לנדרש.

- החניה תהיה תת קרקעית. תותר חניית אורחים ונכים גם במפלס הקרקע.

- תותר התקנת מכפילי חנייה.

<u>תנאים למתן היתרי בניה:</u>

- תנאי למתן היתר בנייה ראשון, לשטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת, יהיה תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר, או מי מטעמו, וקבלת אישורו.

- תנאי למתן היתר בנייה לשטחים מתחת מפלס הכניסה הקובעת, יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו, כמפורט בתכנית.

- תנאי למתן היתר בנייה ראשון לשטחים מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיה אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבנייה אל המרחב הציבורי.

- תנאי להיתרי חפירה יהיה תאום התכנית עם רשות העתיקות וקבלת אישורה בכתב.

- רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה לדרך, למעט היתר חפירה ודיפון.

<u>שלבי ביצוע:</u>

- **שלב א'** - תנאי למתן היתר בנייה ראשון עבור שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת מתוקף תכנית זו יהיה בחינת סך שטחי הבנייה הבנויים במתחם הר חוצבים (השטח אשר גבולותיו הם שד' גולדה מדרום, שד' בגין ממערב, צומת הרטום וכביש 22 ממזרח, ורח' יגאל ידין ורח' אשכר מצפון).

- **שלב ב'** - תנאי לקבלת טופס אכלוס למתן היתר בנייה ראשון עבור שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה השלמת ביצוע הפניות שמאלה בצמתי הר חוצבים ד', רחוב הלוי, צומת קריית המדע וכן השלמת החיבור בין חוצבים ד' לרחוב קריית המדע.

- **שלב ג'** - תנאי למתן היתר בנייה שלאחריו סך הבינוי במתחם הר חוצבים יעלה על 50,000 מ"ר עיקרי, יהא פתיחה לתנועה של המנהרה בצומת הרטום, המחברת בין שד' גולדה להר חוצבים ופתיחתה לתנועה.

- **שלב ד'** - תנאי למתן היתר בנייה שלאחריו סך הבינוי במתחם הר חוצבים יעלה על 650,000 מ"ר עיקרי, יהא פתיחת כביש 22 לתנועה, כולל המאסף הצפוני או תחילת הפעלת קו הרכבת הקלה באזור הר חוצבים.

5. <u>רישוי</u>

5.1 בתאריך 03/12/18 הונפק היתר בניה (מס' 113247) להעמקת דיפון וחפירה מ- 8.5 מ' ל- 22.5 מ'.

5.2 בתאריך 14/04/19 הונפק היתר בניה לבקשה מס' 2016/1244.02[7], לבניית 7 קומות מרתפים + טכנית, הכוללות: חניה, חניה תפעולית, חדר חשמל, שרתים, מטבח וחדר אוכל לעובדים + שיקוע הכביש. שטחי הבניה, מתחת למפלס הקובע, בהתאם לטבלת השטחים שבתכנית המאושרת להיתר, כוללים:

- שטחים עיקריים של 5,450.91 מ"ר (משרדים 4,927.58 מ"ר ונופש וספורט 523.33 מ"ר)

- שטחי שירות של 72,703.49 מ"ר (מרחב מוגן קומתי 154.49 מ"ר, מערכות טכניות 6,895.56 מ"ר, אחסנה 2,919.05 מ"ר, חניה 59,959.92 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות 2,385.03 מ"ר ומעברים ציבוריים 389.64 מ"ר).

5.3 במהלך שנת 2019 הונפק היתר בניה לבקשה מס' 2016/1244.03, לבניית 7 קומות מרתפים + טכנית, הכוללות: חניה, חניה תפעולית, חדר חשמל, שרתים, מטבח וחדר אוכל לעובדים + שיקוע הכביש. שטחי הבניה, מתחת למפלס הקובע, בהתאם לטבלת השטחים שבתכנית המאושרת להיתר, כוללים:

- שטחים עיקריים קיימים, למטרת משרדים, של 5,398.70 מ"ר.

- שטחי שירות של 72,703.79 מ"ר (מוצע: מערכות טכניות ומתקני שירות 36.54 מ"ר ומבואות וחדרי מדרגות 7.49 מ"ר. קיים: מרחב מוגן מוסדי 204.46 מ"ר, מערכות טכניות ומתקני שירות 4,734.21 מ"ר, אחסנה 2,234.28 מ"ר, חניה 63,739.28 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות 1,791.56 מ"ר).

[7] לא הוצגה בפניי הגרמושקה החתומה, אלא תכנית בקשה להיתר.

- כ״כ קיים: מרפסות גג לא מקורה בשטח של 95.04 מ״ר, ומוצע: מרפסות גג לא מקורה 301.28 מ״ר והורדה 2,384.73 מ״ר.

6. כללי

6.1 ההשבחה נבחנה בגין אישור תכנית מובילאיי (101-0389452), ליום 21/07/18 (מועד תחילתה) ובקשה להיתר בניה, של הקומות התת קרקעיות.

6.2 כמוסכם על הצדדים ובהתאם להוראות הפסיקה בחנתי את ההשבחה בשני שלבים, הראשון, ההשבחה המלאה בגין אישור תכנית מובילאיי, והשני, ההשבחה החלקית המיוחסת למימוש המבוקש, הכולל שני שלבים: חפירה ודיפון ומרתפים, כמפורט בפרק הרישוי דלעיל.

6.3 הצדדים חלוקים בדבר קיומה של השבחה עקב אישור תכנית מובילאיי, המגדילה את זכויות הבניה, כמפורט:

נושא	ועדה	מבקש
מצב קודם:		
שווי מצב קודם -	48,432,300 ₪	43,300,000 ₪
מצב חדש:		
מקדם שטח עיקרי תת״ק -	0.80	0.60
בינוי מיטבי -	30 קומות.	22 קומות.
תוספת שווי מקומה 8 ומעלה -	2% לקומה.	0.65% לקומה.
שווי מקום חניה תת״ק -	כ- 100,000 ₪	52,500 ₪
שווי מ״ר מבונה, לפני עלויות עודפות-	2,280 ₪	2,175 ₪
עלות עודפת לבניית חניונים תת״ק -	170 ₪ למ״ר מבונה	85,935,000 ₪
השבחה למימוש מלא -	68,748,260 ₪	אין השבחה.

7. עיקרי טיעוני שמאי הועדה

7.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להוראות תכנית מובילאיי ולא בהתאם לזכויות הבניה המבוקשות.

7.2 ההשבחה נבחנה עקב הגדלת זכויות הבניה העיקריות, מ- 23,063 מ״ר ברוטו עילי ל-

60,500 מ״ר ברוטו, והגדלת מספר הקומות מ- 4 ל- 10 ו- 30 קומות.

7.3 התרומה לשווי של שטח עיקרי תת קרקעי הינה 80% משווי מ״ר עילי.

7.4 עפ״י מדידה גרפית נמצא כי שטחי המגדל מסתכמים ב- 24,600 מ״ר ברוטו, המחולקים ל- 30 קומות, כך שסך שטחי הבנייה, מקומה 8, מסתכמים ב- 18,800 מ״ר.

7.5 תוספת הקומות מעלה את השווי, בשיעור של 2% לקומה, בכ״א מקומות 8 עד 30, כך שהיא מגלמת תוספת ממוצעת לקומות אלה בשיעור של כ- 28%.

7.6 שטח מרפסות של 2,000 מ״ר, אשר הינו מעבר לשטח העיקרי, הובא במקדם שווי של 0.5.

7.7 יחס ברוטו נטו בנכסי ההשוואה הינו בשיעור של כ- 16% ואילו בנכס השיעור כפול, לכן לשטחי השירות, שמעבר ל- 16% בניה, ניתן מקדם 0.5 בלבד.

<u>ערכי שווי</u>

7.8 השווי בוסס על מקורות מידע שונים, הכוללים: החלטות בהשגות על שומות רמ״י, דמ״ש מבוקשים ושומות.

7.9 באזה״ת הר חוצבים ניתנו מספר החלטות בהשגה ראשונה של השמאי הממשלתי – מחוז ירושלים, לנכסים ביעוד תעשייה עתירת ידע:

- בהחלטה, מיום 17/05/18 (לנכס בגוש 30539, חלקות 13 ו- 14, רח׳ הלוי, פינת שדרות גולדה מאיר), קבע השמאי אסף אשכנזי כי השווי, בתקן חניה מופחת, לאחר הפחתה לעלות עודפת לחניה, הינו 1,900 ₪ למ״ר מבונה ברוטו עילי[8], נכון לתאריך 11/09/16.

- בהחלטה, מיום 31/07/17 (לנכס בגוש 30243, חלקה 138, רח׳ א.ש הרטום פינת רח׳ זאב לב), קבע השמאי רועי בן יהודה כי השווי, בתקן חניה מופחת, לאחר הפחתה לעלות עודפת לחניה, הינו 1,957 ₪ למ״ר ברוטו עילי[9], נכון למועד קובע 08/02/16.

- בהחלטה, מיום 29/06/17, לנכס הנדון, קבע השמאי רועי בן יהודה כי השווי בייעוד

[8] 36,350,000 / 18,786 מ"ר ברוטו עילי.
[9] 43,500,000 ₪ / 22,223 מ"ר ברוטו עילי.

תעשייה עתירת יידע, בתקן חניה מופחת, לאחר הפחתה לעלות עודפת לחניה, הינו 1,957 ₪ למ״ר ברוטו עילי[9], נכון למועד קובע 16/09/15.

7.10 ועדת ההשגות, בהחלטתה מיום 09/08/18 (להלן: ״החלטת ועדת השגות״), שנערכה לנכס הנדון, קבעה כי השווי, לאחר הפחתה לעלות עודפת לחניה, הינו 1,900 ₪ למ״ר ברוטו עילי, נכון למועד קובע 16/09/15.

7.11 לאור האמור, שווי מ״ר בסיסי ממוצע בהיקף בינוי של כ– 20,000 מ״ר עד 23,000 מ״ר, הינו 1,940 ₪ למ״ר ברוטו עילי. לאחר התאמה למועד הקובע, בתוספת 15%, מתקבל שווי של 2,230 ₪ למ״ר, ביחס ברוטו נטו בגבולות של כ- 16%.

7.12 <u>סקר נת״מ</u> - מסקירת דמ״ש ב- 13 מגדלי משרדים Class A נמצא שדמי השכירות באזור התעשייה הר חוצבים, בחציון השני של שנת 2017 ובחציון הראשון של שנת 2018, הם כ- 76 ₪ ו- 78 ₪ למ״ר, בהתאמה.

7.13 <u>שומת IFRS</u> - בשומה מיום 11/01/18, לשווי זכויות חכירה בפארק גט״י, אזה״ת הר חוצבים, ציין השמאי קונפורטי, שדמי שכירות חודשיים למשרדים ברמת מעטפת, הינם בסך 63.5 ₪ למ״ר ברוטו עילי (להלן: ״שומת קונפורטי״).

7.14 סיכום שווי:

- בהתבסס על שומת IFRS והנתונים שהוצגו לעיל, דמ״ש ראויים הינם בגבולות 63.5 ₪ למ״ר ברוטו עילי.

- השווי בגישת היוון ההכנסות הינו 10,400 ₪ למ״ר בנוי[10]. מחילוץ שווי הקרקע, מתקבל 2,280 ₪ למ״ר מבונה[11] ולאחר ניכוי עלות עודפת למקום חניה, בסך של 170 ₪ למ״ר, מתקבל שווי מתואם של 2,110 ₪ למ״ר מבונה.

- נוכח האמור לעיל, השווי הראוי הינו **2,100** ₪ למ״ר מבונה, לאחר הפחתת עלות עודפת לחניות.

7.15 נוכח העובדה שערכי השווי בהכרעות להשגה ראשונה נערכו להיקפי בינוי בשטח של כ- 20,000 מ״ר - 23,000 מ״ר, הובאה בחשבון הפחתה להיקף עסקה ושיווק, בשיעור של

[10] שיעור התשואה הראוי למשרדים הינו 7.5%, בהתבסס על סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2017, וזאת נוכח העובדה כי מצב המשק ממחצית השנייה של שנת 2017 כמעט ולא השתנה.
[11] יזמות 20%, עלות בניה 4,950 ₪, בתוספת 25% בגין עלויות עקיפות.

22% בגין תוספת השטחים (דחייה 5 שנים, שיעור היוון 5%).

7.16 תחשיב מצב קודם של שמאי הועדה:

	עיקרי + שירות	שטחי שירות עודפים	שווי בסיסי	מקדם בסיסי	סה"כ
בניין A (עפ"י בניה)	6,015	אין ש"ש מעבר ל-16%	₪ 2,100	100%	₪ 12,632,340
בניין B (עפ"י בניה)	6,554		₪ 2,100	100%	₪ 13,762,770
בניין C (עפ"י בניה)	9,741		₪ 2,100	100%	₪ 20,455,680
יתרת ז"ב שלא נוצלו	753		₪ 2,100	100%	₪ 1,581,510
שווי מצב קודם	23,063				₪ 48,432,300

7.17 תחשיב מצב חדש והשבחה של שמאי הועדה:

	קומה	עיקרי (מ"ר)	שירות עד16%	שטח שירות מעבר ל-16%	שטח אקו' (מ"ר)	שווי בסיסי ₪	מקדם בסיסי	סה"כ
שטח תת קרקעי	תת קרקעי	2,500	400	200	3,100	2,100	80%	5,208,000
שטח במגדל	1-7	4,394	703	352	5,448	2,100	100%	11,441,818
	8-30	14,242	2,279	1,139	17,661	2,100	128%	47,471,709
שטח בבניינים	1-7	26,864	4,298	2,149	33,311	2,100	100%	69,952,909
מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי		2,000				2,100	50%	2,100,000
שווי מצב חדש		48,000						136,174,436
שווי מצב קודם								48,432,300
השבחה גולמית								87,742,136
הפחתה להיקף עסקה								0.78
השבחה מלאה								**68,748,260**
השבחה במימוש חלקי, בשיעור של 10% (בגין היתר וחפירה)								₪ 6,874,826

8. <u>עיקרי טיעוני המבקש</u>

<u>מצב קודם</u>

8.1 את השווי הקודם ניתן לבסס על נתוני העסקה שבוצעה בנכס ועל ערכי השווי שנקבעו

בהחלטות בהשגות.

8.2 בסוף חודש יולי 2015 נחתמו במקביל חוזה שכירות וחוזה מכר מניות, המשקפים למעשה את מכירת הזכויות בנכס, על בסיס זכויות הבנייה במצב הקודם. להלן עיקריהם:

- חוזה שכירות לתקופה של 25 שנה + תקופה נוספת של 25 שנים + 50 תקופות נוספות של 10 שנים כל אחת. הארכת תקופות השכירות תיעשה באופן אוטומטי. התמורה בחוזה הינה 31,600,000 ₪ ומשקפת תשלום בגין כל תקופות השכירות, כולל כל תקופות האופציה.

- חוזה למכירת 74% מהון המניות של חברת אזורי כסלון בע"מ (המחזיקה בנכס), בתמורה ל- 1,400,000 ₪. התמורה משקפת שווי של כ- 1,900,000 ₪, למלוא הון המניות.

- סך התשלומים דלעיל מסתכמים ב- 33,500,000 ₪, להם יש להוסיף את דרישת התשלום של רמ"י לצורך גביית הפרשים בגין מעבר מחוזה פיתוח לחוזה חכירה, בסך של כ- 9,800,0000 ₪[12], כך שמתקבל ששווי הנכס במצב קודם מסתכם ב- 43,300,000 ₪ (המשקף עלות עודפת לחניה וכן עבודות בניה שונות שבוצעו במרתפים). שווי זה תואם את השווי שנקבע בגישת ההשוואה בהחלטת ועדת ההשגות.

- חשוב לציין בהקשר זה כי בהליכי ערעור בגין דרישת רמ"י, נקבעו ערכי שווי (כולל פיתוח) דומים למדי (למועד 9/2015):

  - השגה ראשונה, כ- 43,500,000 ₪.
  - ועדת השגות, כ- 42,570,000 ₪.

<u>מצב חדש</u>

8.3 נתוני השטחים במצב החדש בוססו על הבקשה להיתר בניה (בתת הקרקע) ועל פרוגרמת הבניה הנלווית להסכם הביצוע (לגבי השטחים העיליים), לפיהם יבנו 7 קומות מרתף

[12] זוהי דרישת התשלום שהוצאה ע"י רמ"י ולמעשה זהו הסכום שהיה עשוי לשלם קונה מרצון. כך נקבע גם בהחלטת ועדת השגות בתיק.

ומעליהן שני מבנים עיליים, האחד בן 7 קומות והאחר בן 22 קומות.

8.4 השווי החדש משקף את התרומה לשווי של זכויות הבניה, כאמור לעיל, בניכוי עלות עודפת לחניה.

8.5 מקדם שטח עיקרי תת קרקעי:

- בהתאם לבקשה להיתר, שטחי המטה התת קרקעי נחלקים ל- 3 סוגי שימושים עיקריים: בקומה מינוס 1 - 2,568 מ״ר לחדר אוכל ומטבח, בקומה מינוס 2 - 2,198 מ״ר עבור אזור התקנות וחדר כושר ובקומה מינוס 3 - 684 מ״ר עבור חדר שרתים.

- מקדם השווי הראוי לשטחים במכלול שימושים זה הינו 0.6.

- תימוכין לכך ניתן למצוא במחקר דלפי, מאוגוסט 2013, לפיו מקדם השווי לשטח בנוי בקומת מרתף, בייעוד תעשיה, ביחס לשווי מ״ר בנוי בקומת קרקע שמעליו, נע בין 0.37 ל- 0.54, ובממוצע 0.46.

8.6 תוספת שווי מקומה 8 ומעלה:

- אין לקבל את טיעון שמאי הועדה בדבר תוספת שווי לקומות, שמעבר לקומה השמינית.

- תוספת עלויות בנייה בבניינים רבי קומות מתקזזת עם תוספת השווי בקומות הגבוהות, מאחר שהבניינים נתונים לרגולציה מחמירה יותר הכרוכה בעלויות בנייה גבוהות (בגין תוספת מעליות, פירים ודרישות כיבוי אש ובטיחות). עלויות אלה הינן עלויות עודפות אשר יש להביאן בחשבון במסגרת תחשיב השווי במצב החדש. יחד עם זאת, ועל הצד הזהיר, לא הובאה בחשבון עלות זאת מתוך הנחה מקלה כי עלות עודפת זו מתקזזת עם תוספת השווי בקומות הגבוהות.

- כתימוכין, הפנה להחלטת ועדת השגות (מיום 31/07/18, ביחס לנכס בגוש 30243, חלקות 196-193, באזה״ת הר חוצבים), בה נקבע כי תוספת השווי בקומות הגבוהות מתקזזת עם העלות העודפת, וזאת תוך קבלת עמדת השמאי המחוזי בהשגה ראשונה בתיק זה[13].

[13] החלטה בהשגה ראשונה, מיום 31/7/17.

- לחלופין, תוספת השווי הינה בשיעור של כ- 0.65% לקומה, בהתבסס על הכרעות ונתונים בפועל, כמפורט:

- <u>מגדל ב.ס.ר 4, בני ברק</u>

להלן ניתוח הסכם שיתוף במגדל המשרדים ב.ס.ר 4, הכולל 39 קומות, הממוקם במתחם BBC בבני ברק, במסגרתו נבחנו שטחי יחידות הזהות במיקומן, שטחן, ומספר חניות צמודות[14]:

מס' יחידה	קומה	כיוון	שם החברה	שטח ברוטו	מס' חניות	החלק בעסקה	שיעור תוספת לקומה ביחס לקומה שמתחת[15]
25	7	צפ'-מע'	סי בריבוע אחזקות בע"מ	261	5	0.4097%	-
32	8	צפ'-מע'	מגניזול חלפון בע"מ	261	5	0.4114%	0.41%
39	9	צפ'-מע'	מגניזול חלפון בע"מ	261	5	0.4130%	0.39%
44	10	צפ'-מע'	ב.ג.נ.י שירותי ניהול בע"מ	261	5	0.4147%	0.41%
49	11	צפ'-מע'	מ.ל.נ. מערכות ממוחשבות בע"מ	261	5	0.4238%	2.19%
56	12	צפ'-מע'	מאנדאל בע"מ	261	5	0.4262%	0.57%
63	13	צפ'-מע'	דוד משולם	261	5	0.4287%	0.59%
70	14	צפ'-מע'	גאודי האוס גלרי בע"מ	261	5	0.4312%	0.58%
77	15	צפ'-מע'	קרן מנטרה בע"מ	261	5	0.4337%	0.58%
82	16	צפ'-מע'	סוליטר תגליות בע"מ	261	5	0.4361%	0.55%
96	18	צפ'-מע'	נכסי פתח תקווה מ.צ בע"מ	261	5	0.4411%	0.57%
110	20	צפ'-מע'	אפלד השקעות ואחזקות בע"מ	261	5	0.4461%	0.57%
115	21	צפ'-מע'	בסר רחלים בע"מ	261	5	0.4485%	0.54%
125	23	צפ'-מע'	מבוא הירקון בני ברק	261	5	0.4535%	0.56%
130	24	צפ'-מע'	מבוא הירקון בני ברק	261	5	0.4560%	0.55%
ממוצע							**0.65%**

- <u>הכרעות</u>

ב- 3 הכרעות שנערכו ע"י ה"ה ברמן וקוט, נקבע שמקדם תוספת הגובה הראוי הינו בין 0.6% לבין 1%, לכל קומה במבני משרדים בתל אביב ורמת גן:

[14] הניתוח נערך עד לקומה 24, מאחר ומקומה 25 ומעלה ישנו שינוי מתמיד בשטח כל קומה, היחידות והמרפסות.
[15] ביחידות בקומות 18, 20 ו- 23, הובא בחשבון שמדובר על תוספת 2 קומות.

שמאי מכריע	תאריך השומה	גוש	חלקה	כתובת	מקדם תוספת שווי לקומה	הערות
יצחק ברמן	10/09/15	6109	446	ז'בוטינסקי 29-31, ר"ג	0.6%	
יצחק ברמן	03/09/15	7101	16	מנחם בגין 123-121, ת"א	0.5%	
בועז קוט	05/06/18	6977	282	החרש 20, ת"א	0.7%	קומות 8-15
					1.0%	קומה 16 ואילך

- <u>סיכום</u>

מהנתונים דלעיל עולה כי תוספת השווי הממוצעת בגין קומות גבוהות בעסקת מגדל ב.ס.ר 4, שהינה 0.65% בלבד, תואמת גם הכרעות שמאים מכריעים בסוגייה.

תוספת זו מתקזזת אל מול העלות העודפת לבנייה לגובה. עם זאת, על הצד הזהיר הובאה בחשבון תוספת שווי של 0.65% לקומה.

בבינוי המתוכנן כעת בנכס, גובה המגדל הינו 22 קומות, שמשמעותו עלייה של 14 קומות לעומת קומה 8. מהכפלת קומה ממוצעת - 7, ב- 0.65%, מתקבל מקדם תוספת קומות של 4.55%.

יוער שקיים הבדל בתוספת קומות בין אזור המרכז לבין ירושלים, מאחר ובירושלים קיים נוף כבר בקומות הנמוכות, בפרט בנכס דנן, הפתוח כולו לוואדי.

8.7 השפעת מרתפי החניה על השווי החדש:

הצורך במתן פתרונות למקומות חניה פוגם בשווי החדש של הנכס.

<u>מרתפי החניה במצב החדש נחותים לעומת המצב הקודם</u>

בשל טופוגרפית הקרקע במגרש, היקף החניות ומספר המרתפים הנדרש, היקף הבנייה העילית והבינוי הנגזר וכיוצ"ב, מרתפי החניה במצב חדש נחותים לעומת המצב הקודם, בין השאר מטעמים אלו:

- כמפורט בהיתרי הבנייה שניתנו בעבר בנכס, עפ"י הוראות התכנון הקודם, החניות שנדרשו תוכננו בחלקן בחנייה עילית ויתרתן בשני מרתפי חנייה בלבד.

- עפ״י ההיתרים, בשל טופוגרפית המגרש, שהינה משופעת, היורדת ממזרח למערב, הגישה למרתפים הייתה באמצעות רמפה חיצונית מצדו הצפוני של המגרש, שאפשרה גישה ישירה לכל אחד משני המרתפים בנפרד. כלומר, בשטח המרתפים עצמם לא נדרשה בניית רמפה.

- גם בשל השינויים בהסדרי התנועה שנקבעו בתכנית החדשה, לא ניתן לבצע רמפה חיצונית למרתף במצב החדש.

- בשל מספר החניות הגדול במצב החדש, תוכננו בהיתר שתי רמפות פנימיות, בשני קצות המרתף.

- בשל היקף זכויות הבניה במצב הקודם, המצומצם לעומת המצב החדש, שטח הגרעינים, חדרי המדרגות וכו׳, היורדים לתוך שטח המרתף ומשפיעים על יעילות החניון (שטח ברוטו לחנייה), היה קטן באופן יחסי למצב החדש.

- בתכנית הוגדרו 2,500 מ״ר עיקרי לבנייה במרתף ונקבע כי לא ניתן להקטין שטח זה, אלא רק להגדילו, ואכן בפועל נתבקשה בניית 5,450 מ״ר עיקרי במרתפים.

שטח ממוצע לחניה ומספר חניות לתחשיב המצב החדש

בהתאם לתכניות החלות (תכנית 5166/ב׳), בסמכות מהנדס העיר להקטין את מספר החניות הנדרש בעת מתן היתר בנייה, כך שיחושב לפי מקום חנייה אחד לכל 70 מ״ר עיקרי.

- **מצב חדש** – תכנית מובילאיי מאפשרת בניית 48,000 מ״ר עיקרי, ומכאן שעפ״י התקן הרגיל (של מקום חניה לכל 35 מ״ר) נדרשות 1,371 חניות (לא כולל תפעולי), ולפי התקן המופחת נדרשות 686 חניות (מקום חניה לכל 70 מ״ר).

  בפועל תוכננו 1,171 חניות (שהם כ- 85% מהתקן המלא).

  שטח החנייה במרתף, בהתאם לגרמושקה (לא כולל: גרעינים, חדרי מדרגות, מבואות, שטחים טכניים וכו׳) הינו 59,960 מ״ר, ומכאן שהשטח הממוצע הנדרש למקום חניה הינו **כ- 51 מ״ר**[16] (״נטו״ כולל רמפות בלבד).

  על הצד הזהיר, ההשבחה נבחנה בהתחשב רק ב- 686 מקומות חניה (לפי תקן

[16] 51 מ"ר = 1,171 חניות / 59,959.92 מ"ר שטחי חניה במרתף

מופחת).

- **מצב קודם -** לשם קבלת פרופורציה בלבד (שהרי שווי מצב קודם חושב עפ״י העסקה שנערכה), כמפורט בהיתר בנייה מצב קודם (מס׳ 59692), עפ״י התקן הרגיל נדרשו 525 חניות (לא כולל תפעולי) ועפ״י התקן המופחת נדרשו 263 חניות.

- בפועל תוכננו 323 חניות (שהם 61.5% מהתקן המלא), מתוכן 261 במרתפים והשאר (כולל תפעולי) בחנייה עילית.

בהתאם להיתר, שטח המרתפים ברוטו, במצב קודם, הינו 9,858 מ״ר ומכאן ששטח ברוטו לחנייה הינו כ- 38 מ״ר[17].

- הפער (13 מ״ר) בין שטח ברוטו לחנייה במצב קודם (38 מ״ר) לבין שטח לחנייה במצב חדש (51 מ״ר ״נטו״), נובע מהסיבות המפורטות דלעיל, לעניין נחיתות מרתפי החניה במצב החדש, לעומת המצב הקודם.

<u>שווי חניות תת״ק</u>

בהתאם להחלטת ועדת השגות, שווי למקום חנייה תת קרקעית הינו 52,500 ₪.

מהנתונים שהוצגו עולה שלא חל שינוי בערכי שווי הקרקע לאורך ציר הזמן, ובפרט לאור התייקרות הבנייה, ולכן אין שינוי בשווי למקום חנייה.

<u>עלות בניית חניות תת״ק</u>

- בהתאם לניתוח שני חוזי ביצוע בנכס, משנת 2018, האחד לביצוע עבודות הריסה, חפירה ודיפון והשני לתכנון וביצוע הבניה, מתקבל כי עלות בניית שטחי המטה התת קרקעי הינה 4,444 ₪ למ״ר, ולאחר הפחתת 20%, מתקבל שעלות בניית שטחי החניה התת קרקעי הינה - 3,555 ₪ למ״ר.

- כתימוכין, הפנה למחירון דקל – גיליון יולי 2018, לפיו עלות בניית חניה תת״ק הינה 3,450 ₪ למ״ר[18].

[17] 38 מ"ר = 261 חניות / 9,858 מ"ר ברוטו במרתף.
[18] 2,810 ₪ עלות בסיסית, בתוספת 98 ₪ למ"ר בגין דיפון מלא, בתוספת 92 ₪ למ"ר בגין חציבה 1.15 X לתכנון, פיקוח, בצ"מ וכו'. העלות אינה כוללת מפוחים ליניקת עשן, משאבות ומאגרי מים.

תחשיב עלות עודפת לחניה במצב חדש

נושא	סה"כ
שווי חניות	
מספר מקומות חניה	686
שווי מקום חניה, עפ"י החלטת ועדת השגות	52,500 ₪
סה"כ שווי חניות	**36,015,000** ₪
עלות הקמת החניון	
מספר מקומות חניה	686
שטח ברוטו למקום חניה, במעוגל	50 מ"ר
סה"כ שטח חניות	34,300 מ"ר
עלות בניה למ"ר מרתף בהתאם לחוזי ביצוע	3,555 ₪
סה"כ עלות הקמת החניון	₪121,946,207
במעוגל	**121,950,000** ₪
סה"כ עלות עודפת לחניה	**85,935,000** ₪

8.8 ערכי שווי:

השווי החדש בוסס על מספר מקורות מידע:

- עסקה בנכס - בהליך בו נתקבלה החלטת ועדת השגות, נערך תחשיב בגישת החילוץ, שתוצאתו דומה לשווי המתקבל בעסקה בנכס. בתחשיב זה הובא בחשבון שווי של 2,175 ₪ למ"ר מבונה.

- החלטת ועדת השגות לנכס – במסגרת ההחלטה נערך גם תחשיב בגישת היוון ההכנסות ונתקבל שווי של 1,925 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

- שומת IFRS, מיום 18/01/18, לפארק גט"י בהר חוצבים - בשומה שנערכה ע"י השמאי רפאל קונפורטי, לסוף 2017, והוזכרה בשומת הועדה, נקבע כי שווי שטחים בנויים ברמת מעטפת שאינם מושכרים, הינו מקסימום 8,640 ₪ למ"ר[19]. עפ"י השומה שיעור ההיוון הינו 8% ומכאן שדמי שימוש ראויים לחודש הינם כ- 57.6 ₪ למ"ר. יצוין כי השומה מציפה את העובדה כי קיים בסביבה היצע משרדים בנויים שאינם מאוכלסים.

[19] בסעיף 9.3 לשומה, 9,600 ₪ למ"ר שטחים בבניין CD ובהפחתה לשיווק עפ"י מקדם 0.9 כרשום בשומה.

- <u>נתוני היצע</u>

- עפ״י סקר INTER NEWS, בגיליון ינואר 2016, בחציון השני של שנת 2015 (מועד העסקה בנכס), הושכרו שטחי משרדים ברמת מעטפת באזור הר חוצבים לפי כ- 55 ₪ למ״ר, לחודש.

- בגיליון יולי 2018, בחציון הראשון של שנת 2018, הושכרו שטחי משרדים ברמת גמר באזור הר חוצבים לפי כ-72 ₪ למ״ר לחודש, המשקפים למעשה דמ״ש חודשיים של כ- 52 ₪ למ״ר ברמת מעטפת.

- נתונים אלו מעידים על סטגנציה ואף ירידה קלה בדמי השכירות במתחם.

- בהתאם ל- 5 נתוני היצע לשטחי משרדים מאתר HiLAND, עולה שדמי השכירות לחניה תת״ק באזה״ת הר חוצבים הינם 450 ₪.

- <u>נכסי קבוצת ״רד בינת״, באזה״ת הר חוצבים</u>

- במסמך שאינו חתום וללא תאריך, המיוחס לשמאי עודד לוי, המייצג את החברה היזמית ״רד בינת״, הוצגו נתונים, ללא תאריכים, בדבר היקפי הפרויקטים המוחזקים ע״י קבוצת ״רד בינת״ באזה״ת הר חוצבים.

- הפרויקטים שהוצגו הינם: ״ירושלים של כסף״ – רח׳ הלוי 5 (גו״ח 30539/12), ״בית בינת״ – רח׳ המרפא 8 (30243/139) ו-״בית רד״ – רח׳ הרטום 14 (30243/192).

- מסיכום הנתונים שהוצגו, עולה כי דמי השכירות החודשיים לשטחי משרדים ברמת גמר מלאה אינם עולים על 57 ₪ וכי דמי השכירות הממוצעים למקום חניה תת״ק עומדים על כ- 330 ₪.

- <u>לאורך השנים עלויות הבניה התייקרו בשיעור גבוה מאשר דמי השכירות העשויים להתקבל:</u>

- בשנים שחלפו מאז העסקה שנערכה בנכס, בסוף שנת 2015, ועד למועד הקובע הנוכחי, עלויות הבנייה התייקרו בשיעור הגבוה מאשר עליית שכ״ד העשוי להתקבל בנכס.

- בהתאם לנתוני מחירון "דקל" (מהדורת נובמבר 2015), עלויות הבנייה למ"ר משרדים בסטנדרט גימור גבוה היו 6,140 ₪[20], לא כולל עלויות קרקע, פיתוח, פיקוח, תכנון, אגרות וכיוצ"ב.

- לעומת זאת, לפי מחירון "דקל" (מהדורת יולי 2018), עלויות הבנייה למ"ר משרדים עלו בשיעור ניכר ל- 6,880 ₪[21].

- התייקרות זו לא קוזזה בעלייה מקבילה של שכ"ד למ"ר משרדים והמשמעות הישירה הינה שלא חלה עליה בשווי הזכויות ממועד העסקה.

<u>סיכום ערכי השווי</u>

נוכח האמור לעיל, השווי הראוי הינו 2,175 ₪ למ"ר מבונה, לפני הפחתת השפעת החניה.

8.9 עסקאות מכר של חברת טבע:

- לאחר הדיון צורפו שני דיווחי עסקאות לרשות לניירות ערך, מתאריכים 19/03/19 ו- 20/03/19, שבמסגרתן נמכרו זכויות חברת "טבע" בשני אתרים בהר חוצבים, לחברות "לוינשטיין" ו-"ויתניה". מניתוח שערכו לעסקאות אלו, הסיקו ששווי מ"ר מבונה ברוטו עילי נע בין 1,000 – 1,100 ₪.

- נוכח הכרעתי בהמשך לא מצאתי לנכון לפרט את טיעוני המבקש בנושא זה.

8.10 דחייה למימוש – ניתן לקבל את המקדם הנטען ע"י שמאי הועדה, של 0.78.

8.11 תחשיב מצב קודם של שמאי המבקש:

נושא	סה"כ
תמורה עפ"י חוזה מיולי 2015	31,600,000 ₪
שווי התמורה עפ"י חוזה של 74% ממניות אזורי כסלון בע"מ	1,900,000 ₪
דרישת תשלום רמ"י, בגין מעבר מחוזה פיתוח לחוזה חכירה	9,800,000 ₪
שווי מצב קודם	43,300,000 ₪

[20] 4,530 ₪ לבניית מעטפת + 1,610 ₪ לעבודות גמר.
[21] 5,070 ₪ לבניית מעטפת + 1,810 ₪ לעבודות גמר.

8.12 תחשיב מצב חדש והשבחה של שמאי המבקש:

נושא	קומה	שטח עיקרי	שטח שירות עד16%	יתרת שטח שירות[22]	שטח אקו'	שווי בסיסי	מקדם בסיסי	סה"כ
שטחים תת קרקעיים	תת קרקעי	5,451	872	436	6,759	2,175	60%	8,821,000 ₪
שטחים המיוחסים למגדל MCJ2	קומה 1-7	6,401	1,024	512	7,937	2,175	100%	17,263,000 ₪
	קומות 8-22	11,214	1,794	897	13,905	2,175	105%	31,757,000 ₪
שטחים בבניינים נמוכים MCJ1	קומה 1-7	21,663	3,466	1,733	26,862	2,175	100%	58,424,000 ₪
יתרת שטח לניצול עתידי		3,272	523	262	4,057	2,175	100%	8,824,000 ₪
מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי		2,000				2,175	50%	2,175,000 ₪
שווי מצב חדש, במעוגל								127,264,000 ₪
עלות עודפת לחניה (עפ"י ניתוח חוזי הביצוע ושווי ועדת השגות)								-85,935,000 ₪
שווי מצב חדש גולמי, במעוגל								41,330,000 ₪
שווי מצב קודם								43,300,000 ₪
השבחה								**אין השבחה**

9. <u>תגובת שמאי הועדה</u>

9.1 שווי השטח התת קרקעי:

- מקדם השווי הנטען ע"י שמאי המבקש, של 0.60, הינו נמוך ואינו משקף את התרומה לשווי של השטחים העיקריים בתת הקרקע. עסקינן בשטח שישמש להסעדה, לו תרומה חשובה לשווי בסוג כזה של נכסים.

- במקרה דנן, היות ומדובר בשטח עיקרי סחיר, לכל דבר ועניין, שיעור ההפחתה של 20%, בגין מיעוט אור ואוויר, הינו סביר בהחלט.

9.2 תוספת שווי מקומה 8 ומעלה:

- הנכס ממוקם בקצה הדרום מערבי של אזה"ת הר חוצבים, כאשר הוא תחום ע"י

[22] לפי מקדם 0.50.

שד׳ גולדה מאיר, מבנה שכן ורח׳ הלוי. כלומר, הנוף לכיוון מערב, פתוח לרווחה.

- בהתאם לנספח הבינוי, המגדל עתיד להיות ממוקם בקצה הדרום מערבי של החלקה. משמעות נתון זה הינה שגם אם תאושר תב״ע נקודתית במבנה השכן, שתאפשר בניה לגובה, הנוף המדהים שישקף מהמגדל לא צפוי להיחסם.

- תימוכין לטיעון לפיו על כל תוספת מעל קומה 8, קיימת תוספת שווי של 2%, ניתן למצוא בהכרעות כדלקמן:

  - הכרעת מר ברמן, מיום 30/11/10 (לנכס ברח׳ המסגר 32 בת״א, גו״ח 7067/1), בה נקבעה תוספת שווי של 2.5% לקומה בקומות הגבוהות.

  - הכרעת גב׳ סירקיס, מיום 8/7/14 (לנכס ברח׳ כנפי נשרים 15, אזה״ת גבעת שאול בירושלים, גו״ח 30262/171), בה נקבעה תוספת שווי בשיעור 2.5%.

  - הכרעת מר אלי כהן, מיום 8/10/18, (לנכס ברח׳ כנפי נשרים 68, אזה״ת גבעת שאול בירושלים, גו״ח 30332/34), בה נקבעה תוספת שווי בשיעור 2%.

- לא ניתן להסתמך על האמור בהסכם שיתוף בבניין ב.ס.ר 4, אליו הפנו שמאי המבקש, כמייצג את הפרש השווי בין הקומות, מהסיבות הללו:

  - הסכם השיתוף נערך ביוני 2011, בעוד המועד הקובע דנן הינו אוגוסט 2018.

  - לא ידוע מתי שולם הסכום תחת הכותרת - ״אומדן ראשוני של עלות היחידה כולל מרפסות וחניות בש״ח״.

  - לא ידוע בגין מה שולם. האם בגין רכיב הקרקע? האם בגין רכיב הבנייה בלבד?

  - בכותרת של העמודה רשום ״אומדן ראשוני....״ – לא נשלח מה שולם אח״כ – ככל הנראה תשלומי האיזון בגין הקומות.

- נוכח האמור לעיל, תוספת בשיעור 2% לקומה לקומות החל מקומה 8 ועד לקומה 30, כנטען בשומת הועדה, הינה בתחום הסביר ואף על הצד הנמוך.

9.3 עלות עודפת לבניית חניון תת״ק:

- נוכח מחסור חריף בחניה באזה״ת הר חוצבים, כאשר אזה״ת הולך ומתרחב וצפוי

להגיע ל- 650,000 מ״ר בנוי וכ- 15,000 עובדים (כיום 350,000 מ״ר בנוי וכ- 9,500 עובדים), בשנים האחרונות חלה עלייה תלולה ברמת הביקוש והשווי.

- תימוכין למחסור החריף בחניה באזה״ת הר חוצבים ניתן למצוא בקטעי עיתונות, בדברי הסבר לתכנית שאושרה לאחרונה באזה״ת הר חוצבים (101-0051854 ״גן חוצבים״) ופרוטוקול ישיבת ועדת המכרזים.

9.4 שווי מקום חניה:

- אין לקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו שווי מקום חניה למועד תחילת התכנית (21/07/18) זהה לשווי שנקבע בהחלטת ועדת השגות (מועד 16/09/15), מאחר והדבר אינו משקף את המציאות.

- בהחלטת ועדת ההשגות נקבע שווי של 52,500 ₪ למקום חניה תת קרקעי, בהתבסס על דמ״ש של 400 ₪ לחודש למקום חניה (בהפחתת 25% בגין הוצאות), כשבפועל חניות בהר חוצבים מושכרות כיום בדמי שכירות גבוהים משמעותית.

- תימוכין לכך ניתן למצוא בסקר מגדלי משרדים לחציון הראשון של שנת 2018, לפיו דמ״ש חודשיים למקום חניה בבנייני Class A בהר חוצבים הינם 575 ₪ וכן במודעה מאתר נת״מ, לפיה הוצע להשכרה משרד בהר חוצבים עם חניות בדמי שכירות חודשיים של 600 ₪ למקום חניה.

מהיוון לצמיתות של דמ״ש חודשיים של 575 ₪, בשיעור היוון של 7.5% ולאחר הפחתה של 25% בגין הוצאות, מתקבל שווי מקום חניה בגבולות של 70,000 ₪.

- הוצגה עסקה, מיום 03/02/19, להשכרת 13 מקומות חניה עבור עובדי החשב הכללי, בנוסף לשוברי חניה למבקרים, בחניון ״גטי״, ברח׳ קריית המדע 3, הר חוצבים. העסקה בוצעה בתנאי פטור ממכרז, בתמורה ל- 150,000 ₪ כולל מע״מ.

- במתודולוגיה שבה נערכה קביעת שווי מקום חנייה בהחלטת ועדת ההשגות, כאשר מובא בחשבון: תקופת השכירות, מספר החניות, מע״מ (17%), הוצאות (25%) ושיעור היוון של 6.5% (השוכרת הינה המדינה – שוכרת בטוחה, שיעור היוון נמוך מהמקובל 7.5%), מתקבל שדמי שכירות חודשיים הינם 758 ₪[23] ושווי מקום חניה

[23] 758 ₪ = 13 (חודשים) / 13 (חניות) / 1.17 (מע"מ) / 150,000 ₪

הינו 105,000 ₪[24].

- בניתוח השווי לא הובא בחשבון מקדם תפוסה על בסיס הקצאה למינויים למקום פנוי ולקוחות מזדמנים. כתימוכין למקדם תפוסה ראוי, הוצג מסמך בדבר נתוני תפוסה בחניון בכנפי נשרים 68 וכן חוזי שכירות בבניין "טויוטה", בכנפי נשרים 60, מהם ניתן להסיק כי מקדם התפוסה הראוי הינו 1.53 ו- 1.43, בהתאמה, ובממוצע כ- 1.45. בהתאם לכך שווי מקום חניה תת"ק הינו כ- 100,000 ₪, ללא מע"מ.[25]

שמאי המבקש השיב שמקדם התפוסה לא רלוונטי לענייננו, מאחר ואנו לא חניון ציבורי.

9.5 שטח ממוצע למקום חניה:

- אין לקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו שטח מקום חניה הינו 51 מ"ר נטו, מכיוון ששטח זה חורג מהמקובל בחניות תת קרקעיות ומהמצוין בפרק י' לקווים מנחים "עריכת שומות לחניונים", של כ- 35 מ"ר.

- שמאים מכריעים שנדרשו לסוגיית שטח ממוצע למקום חניה, הגדול מהמקובל, קבעו שיש להתיישר עם השטח המקובל בשוק. תימוכין לכך ניתן למצוא בשתי הכרעות בהן נקבע ששטח מקום חניה תת"ק הינו 35 מ"ר (הכרעת מר יפה, מיום 6/5/18, בגו"ח 3925/732,734, ראשל"צ, והכרעת מר רוזנברג, מיום 16/03/11, בגו"ח 30141/220, ירושלים).

9.6 חוזה הביצוע:

- אין לקבל את טיעוני שמאי המבקש בדבר עלויות בניית שטחי החניה התת קרקעית, מכיוון שאינם משקפים את העלות האמיתית.

- חוזה הביצוע הינו בגמר מלא וכולל חדרי אוכל, חדרים טכניים, סדנת התקנות רכב ועוד. נוכח העובדה כי שטחי הגמר כוללים ריהוט ובהתחשב בעובדה שמדובר בחברת היי טק מהמובילות בעולם, מדובר באפיון הכולל רמת גמר גבוהה ביותר. על כן יש לנתח את עלות הבניה הכוללת תוך מתן מקדם אקו' המשקף שונות זו. המקדם הראוי הינו לפחות 5.

[24] 105,000 ₪ = 6.5% (היוון) / 0.75 (הוצאות) X 758 ₪
[25] 100,050 ₪ = 7.5% (היוון) / 0.75 (הוצאות) X 1.45 (מ.תפוסה) X 575 ₪

- להלן תחשיב מ״ר בנייה אקו׳, התואם לגישת התחשיב שהוצגה בשומת המבקש:

חלק	שטח	מקדם	אקו׳
מטה תת קרקעי	19,773	5	98,865 מ״ר
חניון תת קרקעי	58,859	1	58,859 מ״ר
סה״כ			157,724 מ״ר
עלות בניה			349,448,765 ₪
עלות בניה למ״ר			**2,216** ₪

אומדן זה סביר בהחלט, נוכח העובדה כי מדובר בחוזה בנייה בהיקף כספי אדיר, הכולל ברובו רמת גמר מלאה, ובין היתר: ריהוט, חדרי אוכל, מוסך התקנות וכו׳.

9.7 עסקאות המכר של חברת טבע – כאמור דלעיל ונוכח הכרעתי, כאמור בהמשך, לא מצאתי לנכון להציג את טיעוני שמאי הועדה, בנושא זה.

10. <u>הכרעה</u>

<u>מצב קודם</u>

10.1 על הצד הזהיר, אני מאמץ את השווי הנטען ע״י שמאי הועדה, של 48,432,300 ₪, הגבוה בכ- 10% מהשווי הנטען ע״י שמאי המבקש המבוסס על החלטת ועדת השגות משנת 2015, כך שנוכח פרק הזמן שחלף עד למועד הקובע, כ- 3 שנים, אני סבור כי שווי זה הינו ראוי בהחלט.

<u>מצב חדש</u>

10.2 אחת המחלוקות העיקריות בין הצדדים נובעת מאופן בחינת השווי החדש של הנכס וההשבחה, האם בהתאם למלוא זכויות הבניה האפשריות עפ״י תכנית מובילאיי, וגזירת החלק החייב, האם באופן ישיר בהתאם לנתוני זכויות הבניה המאושרות בגרמושקה של ההיתר לבניית השטחים התת קרקעיים, והפרוגרמה המוצעת, לגבי השטחים העיליים.

10.3 במחלוקת זו אני מקבל את טיעון שמאי הועדה מכיוון שכך מורים החוק והפסיקה. בסע׳ 7ב׳, לתוספת השלישית לחוק נאמר: *״מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל״*. כך גם נקבע

בפס"ד זעירא[26], על גילגוליו.

10.4 במקרה דנן לא מצאתי כל תימוכין לכך שבמועד תחילת התכנית, המועד בו יש לבחון את השבחה, היה קיים בשוק מידע לפיו המימוש המיטבי של זכויות הבניה צפוי להיות באופן שונה מאשר התכנית מאפשרת. יש לזכור שעסקינן בתכנית נקודתית חדשה שהוכנה ע"י המבקש, שאמורה להיות תואמת את מגמות התכנון בסביבה.

10.5 לא רק זאת, אלא שמבדיקה שערכתי נמצא שמגמות התכנון בהר חוצבים הינן של שינוי ייעוד, מתעשייה לתעשיה עתירת ידע, בבניה גבוהה. ראיה לכך ניתן למצוא במספר תב"עות שאושרו בשנים האחרונות:

כתובת	תכנית	אישור	גוש	חלקה	קומות	
					עילי	ת.קרקעי
הרטום 14	6403א'	07/10/13	30243	192,144	17	12
הרטום 7	101-005873	11/04/14	30243	138	22	8
שד' גולדה 1	101-0138263	27/11/15	30539	12,18	20	2
קרית מדע/גולדה	101-0374207	13/04/18	30241	211	25	6

10.6 כ"כ, נוכח צורת המגרש שאינה רגולרית (משולש) סביר להניח שקיימת כדאיות לבינוי גבוה ככל האפשר והקטנת תכסית הקרקע, בהתאם.

10.7 נוכח החלטתי דלעיל אני מקבל את טיעון שמאי הועדה בדבר אופן תמהיל השטחים, המגלם את ניצול מלוא זכויות הבניה המותרות בהתאם להוראות התב"ע, הכולל בינוי של מגדל בגובה של 30 קומות.

10.8 יחד עם זאת, אמנם נתוני התכנון והרישוי, כפי שבאו לידי ביטוי בגרמושקה המאושרת לבינוי התת קרקעי, אינם חלק מהמידע לפיו יש לבחון את ההשבחה, במועד הקובע, משום שמידע זה לא היה קיים אז, אך עדיין ניתן להיעזר בהם לצורך הבנת התכנון של הבינוי האפשרי בנכס.

<u>התרומה לשווי של שטח עיקרי תת קרקעי</u>

10.9 בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת בדבר התרומה לשווי של השטח העיקרי התת קרקעי, האם לפי מקדם 0.80, האם לפי מקדם 0.60.

10.10 במחלוקת זו אני מקבל את טיעון שמאי הועדה לפיו שווי שטח עיקרי תת קרקעי הינו

[26] בר"ם 6589/15 ובר"ם 6596/15 דוד זעירא נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים

80% משווי מ״ר עילי. מדובר בשטח עיקרי לכל דבר ונוכח טופוגרפיית המגרש, סביר היה להניח שחלקו יהיה חשוף לאור ואוויר, כפי שאכן בא לידי ביטוי בגרמושקה, ולכן איני מוצא כל סיבה להפחתת שוויו ב- 40%.

10.11 לא רק זאת, המבקש בחר לנייד שטח עיקרי, מהקומות העליונות אל מתחת לפני הקרקע, דבר המעיד על חשיבות שטחים אלו ועל תרומתם לשווי.

10.12 השטח המובא בחשבון, בבחינת ההשבחה המלאה, הינו בהתייחס לזכויות הבניה התב״עיות, המאפשרות בניית שטח עיקרי תת קרקעי, בסך של 2,500 מ״ר.

<u>תוספת שווי מקומה 8 ומעלה</u>

10.13 מחלוקת עיקרית נוספת בין הצדדים הינה בדבר ההשבחה בגין תוספת הקומות, מעבר לקומה השביעית.

10.14 איני מקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו תוספת השווי הינה בשיעור של 0.65% לקומה, מאחר שהוא מבוסס על ניתוח נתוני מגדל המשרדים ב.ס.ר 4, בבני ברק, המתייחס לשווי מקרקעין כבנוי ולא לשווי מבונה.

10.15 מתחשיב שערכתי בגישת החילוץ, בחנתי את השפעת עליית שווי המקרקעין כבנויים (0.65% כנטען ע״י שמאי המבקש), על השווי המבונה[27], ונוכחתי כי כל עלייה בקומה מעלה את השווי המבונה בכ- 2%, כמחושב:

תאור	סה״כ
שווי מ״ר מבונה (לשיטת המבקש)	₪ 2,175
עלויות בניה למ״ר (עפ״י חוזה ביצוע)	₪ 5,123
סה״כ לפני יזמות	₪ 7,298
רווח יזמי	1.20
שווי בנוי	₪ 8,758
תוספת של 0.65% לשווי קומה בנויה	1.0065
שווי בנוי בקומה הבאה	₪ 8,815
רווח יזמי	1.20
עלויות בניה	₪ 5,123
שווי מ״ר מבונה	₪ 2,222

[27] בהתאם לשווי מ"ר מבונה הנטען ע"י שמאי המבקש - 2,175 ₪ ורווח יזמי סביר של 20%.

תאור	סה"כ
שווי מ"ר מבונה, של קומה מתחת	2,175 ₪
עליית שווי קומה ממוצעת, לקומה	**2%**

10.16 משום כך אני מקבל את טיעון שמאי הועדה לפיו תוספת הקומות מעלה את השווי המבונה, בשיעור של 2% לקומה, ובסה"כ, עליית שווי של 23% לשטחים שבקומות 8 עד 30.

<u>הפחתה להיקף עסקה</u>

10.17 אני מקבל את הסכמת הצדדים להפחתה בשיעור של 22%.

<u>השפעת החניה על ההשבחה</u>

10.18 שמאי הצדדים מסכימים בדבר קיומה של עלות עודפת הנובעת מהצורך בבניית מקומות חניה תת קרקעים, אך הם חלוקים בדבר אופן בחינת ההשפעה על השווי החדש ועל ההשבחה.

<u>שווי מקום חניה תת קרקעי</u>

10.19 איני מקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו שווי מקום חניה הינו 52,500 ₪, נכון למועד הקובע.

10.20 נוכח העדר נתוני השוואה של מכר מקומות חניה בהר חוצבים ביססתי את הכרעתי, בדבר שווי מקום חניה, על גישת היוון ההכנסות מדמ"ש ראויים למקום חניה תת קרקעי, כפי שבא לידי ביטוי בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי[28].

10.21 לדמי השכירות ממינויים הוספתי, על הצד הזהיר, 20%, המשקפים את תוספת הפדיון מחניית מזדמנים ("חניה צפה") ו/או בגין מכירת מינויים, מעבר לכמות החניות, כפי שבאה לידי ביטוי בשומת קונפורטי.

10.22 יוער שמאחר וההשבחה נערכת לעליית שווי המקרקעין, בהתעלם מהעדפות ספציפיות של בעלים כזה או אחר, אין רלוונטיות לטיעון שמאי המבקש לפיו החניון בנכס אינו מיועד לחניית מזדמנים, אלא עתיד לשמש את עובדי החברה ואורחיה בלבד.

[28] פרק י': עריכת שומות לחניונים.

10.23 מפדיון דמ״ש המתקבל הפחתתי הוצאות תפעול, בשיעור של 25%, התואם את השיעור בהחלטת ועדת השגות.

10.24 את יתרת הפדיון היוונתי לפי 7%, נוכח הביקוש הרב למקומות חניה, הנובע ממצוקת החניה הקיימת בסביבה.

10.25 על מנת לקבוע את גובה דמי השכירות ערכתי סקר מחירים ב- 4 חניונים באזה״ת הר חוצבים, כמפורט, ללא ארנונה וללא מע״מ:

- בחניון ״מרכז בק למדע״ (רח׳ הרטום 8) וחניון ״ירושלים של כסף״ (רח׳ הלוי 5), דמי השכירות לחניה ״צפה״ הינם בסך של כ- 480 ₪[29].
- בחניון ״בית בינת״ (רח׳ המרפא 8) דמ״ש לחניה ״צפה״ הינם בסך של כ- 500 ₪[29].
- בחניון ״הגנים הטכנולוגים״ (רח׳ קרית המדע 5) דמ״ש לחניה ״צפה״ הינם בסך של כ- 600 ₪[30].

10.26 כ״כ בדקתי מחירים מבוקשים באתר HILAND, לפיו מתקבלים דמ״ש ממוצעים של כ- 500 ₪ לחודש, למקום חניה.

10.27 מהנתונים דלעיל, ניתן ללמוד כי קיים פער בין דמ״ש בבניינים בהם החניה מיועדת לדיירי הבניין בלבד, כמעין מחיר מסובסד לדיירי הבניין המהווה אקט שיווקי, לבין בניינים בהם החניה מושכרת לכל מאן דבעי.

10.28 נוכח האמור לעיל הגעתי למסקנה שדמי השכירות הראויים הינם 500 ₪ לחודש + מע״מ.

10.29 להלן התחשיב לפיו מתקבל שווי של 82,000 ₪, למקום חניה תת קרקעי:

תיאור	סה״כ
דמ״ש חודשיים	500 ₪
בתוספת 20% למזדמנים	600 ₪
לאחר ניכוי הוצאות (25%)	480 ₪
דמ״ש שנתיים	5,760 ₪

[29] חניון זה מושכר לדיירי הבניין בלבד.
[30] חניון זה מושכר גם לדיירים מחוץ לבניין.

תיאור	סה"כ
שיעור היוון	7%
שווי מקום חניה (במעוגל)	82,000 ₪

<u>מספר מקומות חניה</u>

10.30 איני מקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו יש לבחון את ההשבחה בהתייחס רק ל- 686 מקומות חניה, לפי התקן המופחת (של 70 מ"ר עיקרי למקום חניה).

10.31 בבחינת היקף מקומות החניה הנדרשים, לא ניתן להתעלם מעצם העובדה שנכון למועד הקובע קיים מחסור במקומות חניה בהר חוצבים, זאת לצד מאפייני העובדים בתחום ההי טק, הנחשבים לצרכנים מובהקים של שימוש בכלי רכב פרטיים.

10.32 יחד עם זאת, יש לקחת בחשבון גם את העובדה שבניית כל מקום חניה כרוכה בעלות עודפת, כך שקיים רצון להקטין את מספר מקומות החניה הנבנים, מה גם שפתרון עתידי לנגישות לנכס יהיה באמצעות הקו הכחול של הרכבת הקלה, גורם שיש בו על מנת להקטין הן את הדרישה למקומות חניה והן את החובה לבנייתם.

10.33 האמור לעיל, בשילוב הוראות התכנית המאפשרות למהנדס הועדה להקטין את מספר המקומות הנדרש, מנחה אותי לכך שאכן מספר מקומות החניה יצומצם, ולדעתי בכ- 15%, כך שמספר מקומות החניה שיילקח בחשבון, בעת בחינת השווי החדש, הינו 1,150.

10.34 משום כך, התרומה לשווי של החניון התת קרקעי, מסתכמת ב- 94,300,000 ₪[31].

<u>עלות בניית החניון התת קרקעי והעלות העודפת</u>

10.35 איני מקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו השטח ממוצע למקום חניה הינו 50 מ"ר, מכיוון ששטח זה הינו חריג ומעבר למקובל.

10.36 בהתאם לקווים המנחים ולמקובל, השטח הנדרש, בממוצע, למקום חניה תת קרקעי הינו כ- 35 מ"ר. במקרה הנדון, נוכח צורת המגרש הבלתי רגולרית ונספח הבינוי, לפיו מוצעים שני רמפות גישה, אני מוצא כי במקרה דנן יש לחרוג משטח זה ולחשב את העלות לפי שטח ממוצע של 40 מ"ר, למקום חניה.

[31] 94,300,000 ₪ = 1,150 מקומות חניה X 82,000 ₪ למקום חניה.

10.37 במאמר מוסגר אציין שלדעתי אין זה נכון לחשב את השטח הממוצע הנדרש למקום חניה, בהתאם ל"נתונים היבשים" של הגרמושקה מכיוון שאין להביא בחשבון את השטחים שבקומות מינוס 1 ומינוס 2 בהן מתקבל יחס בלתי סביר של מאות מ"ר למקום חניה, נוכח בנייתם של שטחים לשימושים אחרים. בכל מקרה בו מתבססים על הגרמושקה, נכון היה לחשב זאת רק בהתאם לקומות החניה הטיפוסיות.

10.38 סוגייה דומה נדונה בהכרעות שנערכו בהר חוצבים בהן נקבע שיש לבסס את העלות על שטח ממוצע של כ- 35 מ"ר, למרות שבפועל השטח הממוצע למקום חניה, גדול יותר.

10.39 איני מקבל את טיעון שמאי המבקש לעלות בניה של 3,555 ₪ למ"ר חניה. לטעמי יש לבסס עלות זו על חוזה הביצוע בנכס, מיום 29/11/18, בו מצוין (בסע' 7.4.4.2) כי במידה והחברה המבצעת תסטה ממניין שטחי הבניה בחניון התת"ק, יופחת משכר החוזה 3,000 ₪ לכל למ"ר שלא יבנה בפועל.

10.40 אני סבור כי עלות של 3,000 ₪ למ"ר בנייה חניה תת קרקעית משקפת נכונה את עלות הבנייה בשוק לשטח חניה תת"ק, ולכן אני מאמץ עלות זו.

10.41 להלן תחשיב בניית החניון והעלות העודפת:

תאור	סה"כ
מספר מקומות חניה	1,150
שטח מקום חניה	40 מ"ר
עלות מ"ר בניה	3,000 ₪
עלות בניית חניון	**138,000,000 ₪**
שווי חניון	94,300,000 ₪
עלות עודפת	**-43,700,000 ₪**

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

10.42 בין הצדדים קיימת מחלוקת בדבר ערכי השווי, לפני הפחתת העלות העודפת של מרתפי החניה, האם 2,280 ₪ למ"ר מבונה (ועדה) האם 2,175 ₪ למ"ר מבונה (מבקש).

10.43 מאחר שפער זה הינו פער מינורי, של פחות מ- 5%, ובהעדר בסיסי מידע ראויים מהם ניתן להסיק מסקנות ברורות בדבר השווי הראוי, מצאתי לנכון לקבוע כי השווי הראוי הינו בהתאם לממוצע בין הצדדים, של כ- 2,225 ₪, למ"ר מבונה.

10.44 כאמור, שמאי המבקש הפנה לשתי עסקאות המכר של חברת טבע לקבוצת לוינשטיין ושל חברת ויתניה, לפיהן מתקבלים ערכי שווי הנמוכים מאלו שנטענו ע"י הצדדים.

10.45 איני מוצא לנכון להתבסס על עסקאות אלו כיוון שהן נערכו בנקודת שפל של חברת טבע, בה היא נדרשה לממש נכסים על מנת להגדיל את בסיס הכספי שלה. לטעמי עסקאות אלו מגלמות "מחיר" ולא "שווי".

10.46 תימוכין לכך ניתן למצוא גם בהליך המשפטי אותו יזם איש עסקים מאיר אזרואל, שלטענתו היה מוכן לשלם מחיר גבוה יותר בגין הנכס. אמנם תביעה זו לא צלחה את מבחן בית המשפט, אך בהחלט ניתן ללמוד מימנה בדבר הלך הרוח של ערכי השווי בסביבה.

<u>השבחה מלאה</u>

10.47 **להלן תחשיב ההשבחה המלאה בנכס:**

נושא	קומה	שטח עיקרי	שטח שירות [32]	שטח שירות [33]	שטח אקו'	שווי בסיסי	מקדם שווי	סה"כ
שטח תת קרקעי		2,500	400	200	3,100	₪ 2,225	80%	₪ 5,518,000
שטחי במגדל	1-7	4,394	703	352	5,449	₪ 2,225	100%	₪ 12,124,025
	8-30	14,242	2,279	1,139	17,660	₪ 2,225	100%	₪ 39,293,500
שטח לבניינים	1-7	26,864	4,298	2,149	33,311	₪ 2,225	100%	₪ 74,116,975
מרפסות		2,000				₪ 2,225	25%	₪ 1,112,500
תוספת קומות	8-30				17,660	₪ 2,225	23%	₪ 9,037,505
שווי שטחי הבניה								₪ 141,202,505
שווי חניות / עלות עודפת								- ₪ 43,700,000
שווי מצב חדש								₪ 97,502,505
שווי מצב קודם								- ₪ 48,432,300
השבחה גולמית								₪ 49,070,205
דחייה לשיווק / היקף עסקה								0.78
השבחה מלאה								**₪ 38,447,790**

[32] עד16%.
[33] מעבר ל- 16% לפי מקדם 0.5.

<u>מימוש חלקי</u>

10.48 שמאי הועדה טען לשיעור מימוש חלקי של 10%, בהתאם להנחיית הועדה, ואילו שמאי המבקש הפנה לפס"ד זעירא וטען כי לא חלה השבחה במימוש המבוקש, נוכח קיומן של עלויות עודפות לשטחי החניה.

10.49 איני מקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו יש לבחון את המימוש החלקי כאן, בהתאם לעקרונות שהותוו בפס"ד זעירא מאחר ואין הדברים דומים. פס"ד זעירא עסק במקרה בו המימוש החלקי הינו של מוצר מוגמר מתוך סה"כ זכויות הבניה האפשריות במגרש ואילו כאן עסקינן במימוש חלקי של המוצר המוגמר.

10.50 במקרה דנן, לאור הכרעתי לפיה הנכס הושבח ונוכח התרומה השלילית של מקומות החניה לנכס בשלמותו, מצאתי לנכון לחשב את שיעור המימוש החלקי בהתאם לרכיבים בקומות התת קרקעיות, להם תרומה חיובית לשווי, הכוללים את השטחים העיקריים בקומות התת קרקעיות ואת תרומת היסודות לקומות העיליות.

10.51 התרומה לשווי של השטחים העיקריים מוערכת בכ- 4%, בהתאם ליחס השטחים המניבים, בעלי התרומה החיובית הישירה לשווי, בתת הקרקע, לעומת סך שטחי הבניה המניבים בפרויקט, כמחושב:

3.91% = 63,462 מ"ר (סך שטחי בניה אקו') / 2,480 מ"ר (שטח אקו' בתת הקרקע)

10.52 תרומת היסודות, הנכללים בקומות התת קרקעיות, לקומות העיליות, שהרי לא ניתן לבנותם ללא ביסוס נדרש, מוערכת על ידי בכ- 6%, כך ששיעור ההשבחה הכולל עבור המימוש החלקי מסתכם ב- 10%.

10.53 להלן תחשיב ההשבחה למימוש המבוקש:

השבחה מלאה	₪ 38,447,790
חלק יחסי	10%
השבחה למימוש המבוקש	₪ 3,844,779

11. <u>השבחה</u>

נוכח האמור לעיל, הכרעתי בדבר ההשבחה בנכס, בגין אישור תכנית מובילאיי, נכון למועד הקובע – 21/07/2018, הינה כדלקמן:

- השבחה מלאה - 38,447,790 ₪.
- השבחה עבור המימוש החלקי (10%) – 3,844,779 ₪.

היטל ההשבחה, בשיעור של 50% מההשבחה דלעיל, יוצמד כחוק[34].

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה (בדימוס)

[34] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, הגבוה מהסכום שאינו שנוי במחלוקת, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

נספח מסמכים שנתקבלו

מס'	מאת	נושא
1	מבקש	נספח א' - דרישת תשלום של הועדה, מיום 18/10/18, שהוצאה לאזורי כסלון בע"מ ואזורי הרטום, ע"ס 3,444,199.60 ₪.
1.1	מבקש	נספח ב' - נסח רישום מפנקס הזכויות, בגו"ח 30539/21, מיום 11/11/18.
1.2	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י שלמה רובל ויניב אסולין. (נתקבלה גם משמאי הועדה).
1.3	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י יצחק שפיגל ומאיר נדלר.
1.4	מבקש	נספח ג' - הסכם מותנה למכירה ולרכישת מניות.
1.5	מבקש	נספח ד' - החלטת ועדת השגות, מיום 9/8/18, בגו"ח 30539/21 מגרש 1, אזה"ת הר חוצבים.
1.6	מבקש	נספח ה' - כתבות מסקירת שוק המשרדים לשנת 2015 ו- 2018.
1.7	מבקש	נספח ו' - אומדני עלויות בנייה מספריית דקל.
1.8	מבקש	נספח ז' - הסכם שיתוף מיוני 2011 לפרויקט מגדל ב.ס.ר 4, בני ברק.
1.9	מבקש	נספח ח' - תוספת מס' 1 לחוזה לביצוע עבודות הריסה ודיפון, מיום 4/9/17.
1.10	מבקש	נספח ט' – אומדני עלויות בניה דקל יולי 2018.
1.11	מבקש	נספח י' – פרוגרמת בנייה.
1.12	מבקש	פס"ד של אדמונד לוי, משנת 1989.
1.13	מבקש	הכרעת פריאל בגו"ח 30076/194, רח' שרי ישראל 1, ירושלים.
1.14	מבקש	מחקר דלפי, אוגוסט 2013.
1.15	מבקש	מפות עם קווי גובה, עם סימון מיקום הנכסים בהכרעת נאוה סירקיס ואלי כהן.
1.16	מבקש	נתונים שוק מהשמאי עודד לוי לפרויקטים של רד בינת.
1.17	מבקש	נתוני היצע מאתר HILAND.
1.18	מבקש	מסמך תעריפי ארנונה של אגף השומה והגביה בעיריית ירושלים.
1.19	מבקש	טבלה לבחינת סעיף השלמת שלד.
1.20	מבקש	תחשיב עלויות תת קרקע ללא גמר.
1.21	מבקש	שובר מרמ"י בהתאם להחלטת ועדת השגות.
1.22	מבקש	דיווח לרשות לניירות ערך של חברת ויתניה בע"מ, על עסקת רכישת קרקע.
1.23	מבקש	דיווח לרשות לניירות ערך של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, על עסקת רכישת קרקע.
1.24	מבקש	ניתוח העסקאות של חברת ויתניה בלוינשטיין, בהתאם לנתוני הדיווח.
1.25	מבקש	הפניה ל- 2 העסקאות של חברת ויתניה ולוינשטיין והסבר לניתוח העסקאות.
1.26	מבקש	תגובה למסמכי השלמה מטעם שמאי הועדה.
2	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך, מיום 21/2/19, שהוכן ע"י שלמה רובל ויניב אסולין.
2.1	ועדה	נספחים שונים.
2.2	ועדה	מכתב מהנהלת חניוני נועם בדבר תפוסת החניון.
2.3	ועדה	מודעה בדבר משרד להשכרה באזה"ת הר חוצבים.

מס'	מאת	נושא
2.4	ועדה	רשימת מנויים בחניון.
2.5	ועדה	תגובה לניתוח עסקאות חברת "טבע".
2.6	ועדה	חוזה חכירה של חברת טבע.
2.7	ועדה	השלמות מסמכים בהתאם להחלטת ביניים.
2.8	ועדה	הכרעת פריאל ברחוב אגריפס, ירושלים.
2.9	ועדה	פרוטוקול דיון והחלטת ועדת ערר על הכרעת פריאל.
2.10	ועדה	תחשיב אקסל בדבר השבעת הגובה על שווי הבנוי ושווי הקרקע.
2.11	ועדה	חוזה של מפעיל החניון בכנפי נשרים 68 עם בעל הקרקע וחוזה של הלמ"ס עם החניון.