# דוד בריל- שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 23/05/2024
מספר מינוי: 1595-2023
מספרנו: 74-1595-2023
ערר 9014-19

**לכבוד – ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים**

העוררים
חב' מדיאקר שרותי רכב בע"מ
באמצעות השמאי מר יניב גוב ארי
gayaniv9@walla.com

המשיבה
הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאית גב' רחל פרנקו
rafrenco@walla.com

ג.א.נ,

**<u>שומה מייעצת</u>**

**<u>תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה- התשכ"ה 1965</u>**

**<u>גוש 30129 חלקה 31, התעשיה 5, מגרש 607, א.ת תלפיות, ירושלים.</u>**

1. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**

בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ובהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, ירושלים, מיום 15/06/2023 **בערר שבנדון שמספרו 9014/19**, מוניתי ביום 13/07/2023 ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין, לשמש כשמאי מייעץ ולחוות את דעתי לעניין תביעה לירידת ערך, בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

בהתאם להחלטת ועדת הערר ירושלים, מפי יו"ר ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה עו"ד הדר מנצורי דוד, מיום 13/07/2023, נקבע בסעיפים 19- 17:

**"סיכומו של דבר, אנו ממנים שמאי המייעץ שיבחן אם התוכנית גרמה לפגיעה בשווי החלקה. ככל שהשמאי ימצא שחלה פגיעה, יקבל את שיעורה.**

**אנו מנחים את השמאי המייעץ להעריך את החלקה במצב הקודם בהתבסס על שימוש לתעשייה ומלאכה, כפי שנקבע בתוכנית 4539 א', ובהתחשב בהחלטת הוועדה המקומית לאשר שימוש חורג לאולם אירועים לתקופה של 5 שנים.**

**אנו מנחים את השמאי המייעץ להעריך את עלות הבניה של השטח הציבורי שיש להקים בקומת המסד, וזאת בטרם נכריע בשאלה, השנויה במחלוקת, אם במסגרת תביעה לפיצויים יש למקום לנכות עלויות אלה משווי המצב החדש.**

**כמו כן, בהכרעה בשאלה אם קיימת עלות עודפת למקומות חניה, השמאי המייעץ יתייחס למספר החניות כפי שמפורט בנספח הבינוי ובתוכנית 5166ב', הקובעת את תקן החניה במרחב התכנון המקומי ירושלים".**

בנוסף, התקבלה החלטה נוספת של וועדת הערר מיום 29/8/2023,

**לאחר הגשת בקשה לעיון חוזר של ב"כ המשיבה עו"ד דביר סגלוביץ' לוועדת הערר, החליטה יו"ר וועדת הערר ביום 29/8/2023 בעניין, שטחי הגלריות, כדלקמן :**

**"בהתייחס לגלריות- בהתחשב בכך שהגלריות קיימות בתוך המבנה ושטחן כלול ביתרת הזכויות שנותרו לניצול בחלקה, השמאי המכריע יחליט האם ובאיזה אופן יש להביא שטחים אלו בחשבון , ע"פ שיקול דעתו".**

מהות התביעה – פגיעה נטענת, בגין אישורה של תוכנית 101-00791951.

2. **<u>מועד קובע:</u>**

2.1 המועד הקובע לחוות הדעת:

| גורם משביח | מועד קובע |
|---|---|
| 101-0071951 | 06/03/2016 |

2.2 סיור עצמאי חיצוני, ללא השתתפות שמאי הצדדים, נערך ע"י הח"מ ביום 21/08/2023.

2.3 ביום 11/12/2023 התקיים דיון, באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב ולהשלים מסמכים.

3. **<u>מסמכים שהועברו על ידי הצדדים:</u>**

3.1 <u>מסמכי המשיבה</u>

- שומה ועדה תביעה לירידת ערך, חלקה 31 בגוש 30129, אזור תעשייה ומסחר תלפיות, ירושלים.
- חוזה מכר לרכישת יחידות 107 ו-517 בפרויקט התנופה בגו"ח 30140/30, מיום 2/4/2019.
- חוזה מכר לרכישת יחידה 408 בפרויקט התנופה בגו"ח 30140/30, מיום 7/10/2018.
- הסכם מכר תאגיד השידור , בגו"ח 30332/35, אזור תעשיה גבעת שאול ירושלים, מיום 27/7/2016.
- הסכם מכר א.פ משפחה השקעות בע"מ, בגו"ח 30332/35, אזור תעשיה גבעת שאול ירושלים, מיום 21/5/2017.
- חוזה מכר לרכישת יחידה 420 בפרויקט התנופה בגו"ח 30140/30, מיום 27/11/2018.
- הסכם מכר יוסף אלימור נכסים והשקעות בע"מ ,בגו"ח 30332/56, אזור תעשיה גבעת שאול ירושלים, מיום 24/6/2018.
- כתב תגובה לשומת המבקשים מיום 25/12/2023.
- שומה מכרעת של מר בועז קוט בגו"ח 30332/35, כנפי נשרים 23, ירושלים.
- שומה מכרעת של מר דוד טיגרמן בגו"ח 30140/34 פייר קניג 41-39, ירושלים.

- שומה מכרעת של מר ארז כהן, בגו"ח 30140/25,32 ו-30142/42,60, ברחוב התעשיה 8 ו-10, ירושלים.
- שומות IFRS, ברחוב כנפי נשרים 5 ו-7, ברחוב בית הדפוס 30, בירושלים, רחוב האופן 1 חולון ורחוב דרך השרון 12 כפר סבא.

3.2 <u>מסמכי המבקשים</u>

- שומת מבקשים, תביעה לירידת ערך, חלקה 31 בגוש 30129, התעשיה 5 ירושלים.
- ייפוי כוח מיום 20/3/2019.
- פרוטוקול ערר תיק 9014/19, החלטת ביניים יו"ר הועדה, עו"ד הדר מנצורי דוד, מיום 13/7/2023.
- עררים 9008/20+ 9001/21+ 9003/19+ 9005/19+ 9004/19+ 9014/19 + 9001/21 פלפלון סנטר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
- מסמך השלמה שמאי המבקשים מר גוב ארי מיום 13/8/2023.
- מסמך תגובה, שמאי המבקשים מר גוב ארי מיום 25/1/2024.
- נסח טאבו 30129/31, מיום 20/3/2019.
- שומה מכרעת של השמאי מר דוד טיגרמן, בגו"ח 30282/12, מיום 11/11/2020.
- חוזה שכירות מוסך קאיה, אפריל 2013.
- חוזה שכירות פעמית סטור, אוקטובר 2015.
- שומת מקרקעין מקיפה, גוש 30107, חלקה 262, מתחם "K" רובע הכניסה לעיר ירושלים, של השמאי יניב גוב ארי, מיום 15/2/2023.
- שומה מכרעת של השמאי מר ארז כהן, בגו"ח 30235/216, מיום 13/10/2021.
- שומת מקרקעין מקיפה, אולמות במרכז ספיר, א"ת גבעת שאול ירושליים, גו"ח 30264/159 מיום 29/8/2016.
- שומת מקרקעין מקיפה, מגרש מס' 2 בתב"ע 3899, חלקה 66 בגוש 30260, כנפי נשרים 24,ירושלים, השמאית גב' רלי טרייסטמן- אגמי, מיום 29/8/2016.
- שומת מקרקעין מקיפה, "בית מלם"- בניין תעסוקה, רחוב עם ועולמו 8, א.ת גבעת שאול, ירושלים, של השמאי גב' דברת אולפינר, מיום 21/3/2017.

- שומה מכרעת של השמאי מר בועז קוט, בגו"ח 3044/164, רחוב נתאי הארבלי 48 ירושלים, בגו"ח 11/6/2023.
- שומה מכרעת של השמאי מר בועז קוט, בגו"ח 30615/110, רחוב אל הודא סמטה 8 ירושלים, בגו"ח 03/05/2022.
- חוות דעת מר מנחם גרשוני, לעניין זכויות הבניה והשימושים בחלקה 31 בגוש 30129 באזור תעשיה תלפיות, מיום 29/10/2023.
- השלמות נדרשות בהתאם לסיכום דיון מיום 11/12/2023, של השמאי מר יניב גוב ארי, מיום 1/1/2024.
- החלטת וועדה מיום 26/6/2013, אישור שימוש חורג ל-5 שנים.
- העתק מידע ממערכת הרישוי של הועדה המקומית י-ם המתייחס להחלטת וועדה לאישור שימוש חורג מיום 8/7/2015.
- בקשה להיתר 2013.314.
- היתר בניה מס' 106585, מיום 20/01/2014.
- הסכם רכישה, חברת מדיקאר שירותי רכב בע"מ, מיום 1/10/1990.
- הודעת הפקעה ילקוט פרסומים 7667, מיום 10/1/2018.
- נספח להסכם שכירות בלתי מוגנת, מדיקאר שירותי רכב, מיום 1/4/2015.
- הסכם שכירות בלתי מוגנת, מיום 20/12/2012 מדיקאר שירותי רכב בע"מ.
- נספח הסכם שכירות בלתי מוגנת, מדיקאר שירותי רכב בע"מ, מיום 23/4/2013.
- הסכם שכירות בלתי מוגנת, מיום 12/2017, רייז הייז אנטרפרייז.
- הסכם שכירות, מיום 23/7/2017, נייט סליפ סנטר.
- הסכם שכירות, כלמוביל בע"מ, מיום 9/9/2021.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | |
|---|---|
| **מהות** | אולם אירועים |
| **גוש** | 30129 |
| **חלקה** | 31 |
| **שטח רשום** | 1,576 |
| **זכויות משפטיות** | בעלות |
| **מיקום** | התעשייה 5, ירושלים |

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס שבנדון ממוקם בדרום אזור התעשייה "תלפיות- תעשיה ומסחר" בעיר ירושלים.

חלקה 31 בגוש 30129 בשטח רשום של 1,576 מ"ר, מהווה חלקה אי רגולרית, משופעת מכיוון דרום לצפון.

הסביבה בעלת פיתוח עירוני מלא, וכוללת בין היתר: דרכים, מדרכות ותאורת רחוב. הנכס עצמו נהרס וביום הסיור מבצעים עבודות פיתוח לשם סלילת כביש (טרם נסלל אספלט) חדש, אשר יחבר בין רחוב התעשייה, לרחוב האומן בתוואי חדש, "פרויקט פייר קניג דרום- שלב ג'".

5.2 <u>תיאור החלקה והנכס</u>

חלקה 31 בגוש 30129 הינה חלק מתא שטח 607 חדש, בייעוד מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, חלק מהחלקה מוצעת להפקעה כחלק מתא שטח 113, לשם הרחבת רחוב דרך גנרל פייר קניג.

שטחה הרשום של החלקה בטרם הפקעה: 1,576 מ"ר, השטח המופקע הינו בשטח של כ-450 מ"ר.

המקרקעין בעל צורה אי רגולרית דמוית מלבן וגבולותיו כדלקמן:

צפון – רחוב התעשיה.

דרום – חלקה 30 תחנת דלק "יעד".

מזרח – רחוב פייר קניג בסלילה.

מערב – חלקה 29.

על חלקה 31 היה קיים מבנה שבו נעשה שימוש, לאולם אירועים "**Wedding Club**" שהיה בנוי במפלס אחד בתוספת גלריה. המבנה היה פעיל ובמקום נערכו אירועים.

בעת הביקור בנכס, המבנה אינו קיים, לאחר שנהרס ובמקום פועלים להרחבה וסלילת רחוב פייר קניג החדש.

6. **<u>המצב המשפטי</u>**

6.1 <u>נסח רישום</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 20/03/2019, רשומות הזכויות בחלקה 31 בגוש 30129 כדלקמן:

| | |
|---|---|
| גוש: | 30129. |
| חלקה: | 31. |
| שטח במ"ר: | 1,576 מ"ר. |
| בעלויות: | פלפלון סנטר בע"מ, החלק בנכס 26,250/100,000, אבוטס פרופרטיז לימיטד, החלק בנכס 47,500/100,000, תרזה מימון וכספים בע"מ, בחלק בנכס 651/4000, מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ, החלק בנכס 399/4,000. |
| הערות: | הערת אזהרה סעיף 126, מדיקאר שרותי רכב בע"מ, בשלמות. |
| | הערת אזהרה סעיף 126, הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, על כל הבעלים. |
| | הערה לפי סעיף 11 (א), (1)(2) לפקודת המיסים, סכום 86,647 ₪, על ההערה של: מדיקאר שרותי רכב בע"מ. |
| | הערה על הפקדת תוכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה, שם המוטב: הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים. |
| | הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, שם המוטב, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7669, מיום 10/1/2018, עמוד 4139. |

6.2 <u>הסכם שכירות</u>

ביום 20/12/2012, נחתם הסכם שכירות, בין מדיקאר שירותי רכב בע"מ, לבין גד דרעי, ת.ז 028659399 ואייל תורג'מן, ת.ז 034202796.

- דמי שכירות החודשיים, עבור המושכר, ל-7 חודשי שכירות ראשונים החל מיום 1/3/2013 ועד ליום 30/9/2013 נקבעו ע"י הצדדים, לסכום של 17,000 ₪ לכל חודש בתוספת מע"מ, בצמוד לשער הדולר.
- דמי השכירות מתאריך 1/10/2013 ועד ל-30/3/2014 יהיו 65,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ.
- דמי השכירות מתאריך 1/3/2014 ועד ל-30/3/2015 יתווסף 10% בתוספת מע"מ.
- דמי השכירות מתאריך 1/3/2015 יתווסף 7.5% בתוספת מע"מ.
- דמי השכירות מתאריך 1/3/2016 יתווסף 5% בתוספת מע"מ.
- דמי השכירות מתאריך 1/3/2017 ועד 30/2/2021 יתווסף 5% בתוספת מע"מ.
- דמי השכירות מתאריך 1/3/2021 יתווסף 5% בתוספת מע"מ.
- דמי השכירות מתאריך 1/3/2022 יתווסף 5% בתוספת מע"מ.
- התשלום עבור 7 החודשים הראשונים מהווה תנאי לשיפוץ המבנה, הכולל החלפת הגג על חשבון השוכר, ושיפוץ כללי של המבנה.

6.3 <u>נספח להסכם שכירות בלתי מוגנת</u>

הוצג בפני הסכם שכירות מיום 23/4/2013 נחתם נספח הסכם שכירות בין מדיקאר שירותי רכב בע"מ ("המשכירה"), לבין גד דרעי, ת.ז 028659399 ואייל תורג'מן, ת.ז 034202796 ("השוכרים").

- המושכר הינו שתי יחידות משרדים, כאשר כל אחד מהן בשטח של כ- 35 מ"ר.
- תקופת השכירות הינה ל-5 שנים שתחילתה ביום 1/3/2013 וסיומה ביום 13/2/2018.
- קיימת אופציה לתקופת שכירות נוספת, של 5 שנים עד לתאריך 31/1/2023.
- דמי שכירות הינם 6,000 ₪ ולתקופת האופציה הינם 7,000 ₪.

6.4 <u>נספח נוסף להסכם שכירות בלתי מוגנת</u>

ביום 1/4/2015 נחתם נספח הסכם שכירות בין מדיקאר רכב בע"מ ("המשכירה"), לבין אייל תורג'מן, ת.ז 034202796 ו/או מי מטעמו ("השוכר").

- הצדדים מסכימים להאריך את השכירות לתקופה נוספת של 10 שנים נוספות מיום 31/1/2023 ועד ליום 31/1/2033. אופציה ראשונה ל-5 שנים מיום 31/1/2023 ועד ליום 31/1/2028 ותקופת אופציה שניה, אף היא ל-5 שנים מיום 31/1/2028 ועד ליום 31/1/2033.

- האופציה כוללת את שטח האולם ואת תוספת שטח המשרדים בקומה השנייה, לרבות המשרד הנוסף, אותו שוכרת בתוספת של 4,050 ₪ לחודש.
- יתווסף 7.5% לדמי השכירות בתקופה הראשונה ושיעור של 5% נוספים במימוש האופציה השנייה, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן החל.

7. **<u>מצב תכנוני ונתוני הרישוי</u>**

להלן התוכניות הרלוונטיות למטרת השומה:

7.1 <u>מצב קודם</u>

7.1.1 **תכנית 62**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 687 מיום 16/07/1959.

תכנית מתאר ירושלים.

**התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "כשטח ציבורי פתוח" וקובעת והוראות בניה כדלקמן:**

- תכליות: גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בנ"ל, באישורה של הועדה המקומית ובהסכמה של הועדה המחוזית.

**להלן השימושים והוראות הבניה לייעוד "תעשייה"[1]:**

- תכליות: כבאזור מסחרי בתנאי שלא יותרו כל מגורים בכל חלק מן הבית אלא באישורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות בתנאי ששימושם, יהיה כשימוש הרשום בנספח המצורף בזה בכותרת "אזור תעשיה".
- שטח מגרש מינימלי: בלתי מוגבל.
- אחוזי בניה: 56%.
- אחוזי בניה בכל הקומות: 224%.
- מס' קומות: 4.
- קווי בניין:
  - חזית: 0 מ'.
  - צדדים: 3 או 0 מ'.
  - אחורי: 5 עד 4 מ'.

7.1.2 **תוכנית 920**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 883 מיום 12/04/1961

מטרת התוכנית: לקבוע אזור תעשיה ואזורי מגורים בתוך גבולות התוכנית ולקבוע דרכים בשטח לרבות הקשר עם רשת הדרכים הכללית. לקבוע פסי ירק המפרידים בין אזור התעשיה לאזורי המגורים ולבטל דרכים, תוכניות חלוקה, תוכניות בנין ערים שהינן בניגוד לתוכנית זו.

**התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור תעשיה, להלן עיקרי התוכנית:**

[1] מאחר ובתוכניות מאוחרות יותר, ייעוד המקרקעין משתנה לתעשייה וקיימת הפניה לתוכנית המתאר בדבר הזכויות והשימושים, יבוצע פירוט של התכליות וזכויות הבניה ליעוד זה.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול יהיו אזור תעשיה ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תוכנית המתאר לגבי אזור תעשיה.

7.1.3 **תוכנית 974**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1031 מיום 29/08/1963

מטרת התוכנית: התווית דרכים חדשות, הקצאת שטחים לבנייני ציבור לשטחים ציבוריים פתוחים ולחלוקת השטח למגרשים עבור בנייני תעשיה.

**התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור תעשיה, להלן עיקרי הדברים:**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול יהיו אזור תעשיה ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תוכנית המתאר לגבי אזור תעשיה.

7.1.4 **תוכנית 1718**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2071 מיום 08/12/1974.

התוכנית מסווגת חלק מהמקרקעין בייעוד "דרך חדשה או הרחבה".

7.1.5 **תוכנית 1170**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1105 מיום 23/07/1964

מטרת התוכנית: איחוד שטח המגרשים 38,39,40,41,42,43,44,45,46,47 שבתוכנית בנין ערים מפורטת 974 וחלוקת השטח המאוחד לשישה מגרשים כדלקמן:

מגרש מס' א1 בשטח של כ-7.8 דונם אשר ישמש להקמת מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, תחנת סיכה, מפעל לכפוף ברזל, מפעל צינורות, מפעל לבלוקים ורצפות, חדר אוכל, מטבח ומשרדים.

מגרשים מס' א2 בשטח של כ-7.2 דונם, מס' 38 א בשטח של כ-8 דונם.

מגרש מס' א3 בשטח של כ-3.4 דונם ישמשו לתעשייה.

מגרשים מס' א4 ו-א5 בשטח כולל של כ- 0.3 דונם, בגלל שטחם הקטן אינם ראויים לבניה והם יהוו שטחים להשלמת המגרש או המגרשים הסמוכים.

**התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד "אזור תעשייה", להלן עיקרי ההוראות:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מהווה אזור תעשיה ותחולנה על שטח זה ההוראות של תוכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי אזור תעשיה.

7.1.6 **תוכנית 4539 א'**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5076 מיום 21/05/2002.

מטרת התוכנית:

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח מאזור תעשיה לאזור מגורים 2 מיוחד, לאזור שימושים מעורבים, לשטח לתחנת תדלוק להשלמה, לשטח פתוח ציבורי, לשטח לבניני ציבור ושטח פתוח ציבורי מעל שטח מסחרי ולדרך.

2. שינוי יעוד שטח מדרך לשטח לתחנת תדלוק להשלמה, לאזור מגורים 2 מיוחד ולשטח פתוח ציבורי.

3. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך.

ב. קביעת בינוי להקמת בניני מגורים, בנינים לשימושים מעורבים, בניני ציבור ובניני תעשיה בשטח התוכנית.

ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים, קווי בנין מרביים ומס' יחידות דיור מירבי, בשטחי המגרשים המיועדים לבניה.

ד. קביעת השימושים המותרים בשטחים המיועדים לתעשייה, לשימושים מעורבים ולבניני ציבור.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ותנאים סביבתיים למניעת מפגעים סביבתיים מהבניינים החדשים ולבניינים החדשים.

ו. קביעת הוראות פיתוח, לרבות בשטחים המיועדים לבניה בשטחים הפתוחים הציבוריים ובשטחי הדרכים.

ז. קביעת מערך הדרכים בשטח התוכנית תוך התוויית דרכים חדשות , ביטול קטעי דרכים קיימות ומאושרות והרחבת דרכים קיימות.

ח. קביעת הוראות בגין בנינים להריסה.

ט. קביעת אזור והוראות לאיחוד וחלוקה חדשה וחלוקה חדשה.

**התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד "אזור תעשייה" מגרש 13[2], להלן עיקרי ההוראות:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול- אזור תעשיה וחלות על שטח זה ההוראות של תוכנית מתאר לגבי אזור תעשיה, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

[2] שטח המגרש בהתאם לתוכנית 1,569 מ"ר.

- תותר הקמת בניינים חדשים בשטחי מגרשים חדשים מס׳ 11-18 ו-6 בהתאם למפורט בהוראות המפורטות שלהלן.
- על מגרש מס׳ 6- מתחם ״המשקם״ יחלו הוראות שבתוכנית 2275, השימושים המותרים במגרש הם: מלאכה ותעשיה זעירה ובנוסף השימושים שיאושרו ע״י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כך שלא יהווה מטרד או הפרעה למגרשי המגורים הסמוכים.
- השימושים המותרים בשטחי המגרשים כאמור יהיו מפעלי תעשיה ו/או מלאכה והשירותים הנלווים להם כגון מתקני אחסנה, אולמות תצוגה של מפעלי התעשיה ובכפוף למגבלות המפורטות בנספח חו״ד סביבתית.
- שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט להלן:
- 224% משטח המגרש נטו- שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- 112% משטח המגרש נטו- שטחים המהווים חלקי שירות על קרקעיים.
- שטחי שרות תת קרקעיים לחניה- לפי תקן.
- שטחי הבניה כאמור כוללים את כל השטחים שבמתחם מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- מספר הקומות המירבי יהיה 4 קומות ובגובה שלא יעלה על 16 מ׳ ממפלס הקרקע הסופי, הכל בהתאם להוראות תוכנית המתאר המקומית לירושלים.
- קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. לא תותר כל חריגה מעבר לקוי הבניין הללו, למעט לצורך הקמת חניה תת קרקעית. במקרה זה יותר קו בנין אפס ולמעט בנין המשקם הקיים במגרש 6.
- מודגש בזאת כי בכל מקרה של סתירה בין ההוראות שפורטו לעיל תחול ההוראה המגבילה יותר.
- תנאים נוספים למתן היתר בניה- בהתאם לסעיף 15 בתקנון.
- הוראות בניה- בהתאם לסעיף 9 לתקנון.
- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים.

7.1.7 **תוכנית 5166**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5264 מיום 15/01/2004.

מטרת התוכנית:

יישום החלות ממשלה (אוגוסט 1997) בדבר התאמת תקני החניה למדיניות של עדיפות לתחבורה ציבורית.

קביעת תקן למקומות חניה בשונה מהוראות התקן שנקבע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ״ג-1983.

קביעת תקן למקומות החניה הנדרשים, בהתייחס לשימושי המקרקעין ומיקומם, כולל הוראות על דרך התקנת מקומות החניה בהתאם לשלבים של התפתחות מערכת הסעה המונים.

קביעת תקן חניה במטרה לעודד את הפיתוח של מרכז העיר ירושלים.

**התוכנית מייעדת את הנכס כאזור תקן חניה גבוה (<u>שאינו מוטה תח"צ</u>)**

**להלן תקן החניה למסחר:**

| מסחר | | | |
|---|---|---|---|
| היקף שטח הבניה למסחר | תקן רגיל | בתחום המע"ר | אזור עתיר תח"צ |
| חנויות מכל הסוגים ומרכזי קניות שכונתיים- עד 2,000 מ"ר | מקום חניה לכל 25 מ"ר | מקום חניה לכל 100 מ"ר | מקום חניה לכל 60 מ"ר |
| עבור תוספת שטח מ-2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר | מקום חניה לכל 25 מ"ר | מקום חניה לכל 150 מ"ר | מקום חניה לכל 100 מ"ר |
| עבור תוספת שטחים מעל 10,000 מ"ר | מקום חניה לכל 30 מ"ר | מקום חניה לכל 250 מ"ר | מקום חניה לכל 200 מ"ר |

| משרדים | | |
|---|---|---|
| היקף שטח הבניה למסחר | תקן רגיל | בתחום המע"ר |
| משרדים מכל הסוגים | מקום חניה לכל 35 מ"ר | מקום חניה לכל 280 מ"ר |

| תעשייה עתירת ידע, תעשיה ומלאכה | | | |
|---|---|---|---|
| היקף שטח הבניה למסחר | תקן רגיל | בתחום המע"ר | אזור עתיר תח"צ |
| תעשייה עתירת ידע עד 10,000 מ"ר | מקום חניה לכל 35 מ"ר | מקום חניה לכל 1,000 מ"ר | חניה לטנדרים תותר לפי שיקול דעת מוסד התכנון |
| לתוספת שטח מעל 10,000 מ"ר | מקום חניה לכל 35 מ"ר | מקום חניה לכל 2,000 מ"ר | |
| מלאכה ותעשיה | מקום חניה לכל 70 מ"ר | עד 2,000 מ"ר 1 לכל 500 מ"ר. שטח מעל 2,000 מ"ר 1 לכל 2,000 מ"ר | |
| אחסנה | מקום חניה לכל 300 מ"ר | עד 2,000 מ"ר 1 לכל 500 מ"ר. שטח מעל 2,000 מ"ר 1 לכל 2,000 מ"ר | |

| מוסדות חינוך, תרבות ודת | |
|---|---|
| סוג מוסד | רכב פרטי |
| בית ספר יסודי, חטיבת ביניים | מקום חניה לכל כיתה+ מפרץ הורדה |
| בית ספר על יסודי | שתי מקום חניה לכל כיתה+ מפרץ הורדה |
| בית ספר גבוה ואוניברסיטה | מקום חניה לכל 80 מ״ר |
| גני ילדים, מעונות יום, מרכז יום לקשיש | מקום חניה לכל כיתה או 1 לכל 40 מ״ר, התקן הגבוה מבין השניים+ מפרץ הורדה |
| מתנ״ס ומועדון שכונתי | מקום חניה לכל 50 מ״ר ובנוסף 1 כל 10 מ״ר אולם כינוסים |
| ספריה | מקום חניה לכל 80 מ״ר |
| מוזיאון | מקום חניה לכל 50 מ״ר |
| תלמוד תורה וישיבה | עבור תלמוד תורה: מפרץ לאוטובוס |
| מקווה | - |
| בית כנסת, כנסיה, מסגד | מקום חניה לכל 50 מ״ר |

- **לא כולל אוטובוסים ומיניבוסים**

7.1.8 **תוכנית 5166 ב׳**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6052 מיום 21/01/2010.

מטרת התוכנית:

שינויים לתקן החניה שנקבע בתוכנית מתאר מקומית מס׳ 5166 ובמקום התקן, בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ״ג 1983, במטרה לעודד את השימוש במערכת הסעת המונית ואת פיתוח מרכז העיר ובין השאר:

שינויים לתקן החניה: למגורים, באזור המע״ר, בבניינים המיועדים לשימור, בבתי ספר ובגני ילדים, בבתי כנסת, בבתי מדרש וישיבות, בבתי חולים ומרפאות.

שינוי תקן החניה בתחום העיר העתיקה.

הרחבת מרכז העסקים הראשי (מע״ר) באופן שיכלול את המע״ר במזרח העיר והמע״ר הצפוני.

קביעת הוראות להקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים בשטחים המיועדים כשטח לבנייני ציבור ולדרכים.

שינוי האזורים מוטי תחבורה ציבורית בהתאם לשינויים בהתווייית קווי מערכת הסעת המונים מסילתית.

**התוכנית אינה משנה את ייעוד המקרקעין ולא מגדירה את הנכס בייעוד תקן חניה למגורים (גבוה, בינוני או נמוך). להלן עיקרי התוכנית:**

התוכנית משנה את תקן החניה למגורים, מוסיפה פירוט תקן חניה למבני ציבור ולשטחים פתוחים ציבוריים, **אולם אין שינוי בתקן החניה למשרדים.**

באשר למסחר, התוכנית מוסיפה הוראות חניה לחזית מסחרית.

7.1.9 **תוכנית אב מתחם תלפיות (מספר 30002, מיום 23/10/2013 מתוך אתר הועדה המקומית)**

התוכנית מחלקת האזור למתחמים, כאשר הנכס נשוא הדיון, ממוקם במתחם F.

מתחם F מוצע לשינוי מיעוד תעשיה והגדלת זכויות הבניה, לשימושים הבאים:

תעסוקה: מקומה שניה ומעלה, מסחר בשתי הקומות הראשונות, ותעשיה זעירה ומלאכה קלה, בחזית הפונה לחצר התפעולית הפנימית.

להלן זכויות הבניה למגרשים מעל 2.5 דונם:

- אחוזי בניה כוללים: 500%.
- תכסית קומת המסד 60%, מעל המסד על 1,200 מ״ר לכל המגדל. תכסית תת קרקעית 80%.
- מספר קומות: מסד: 5 קומות, מעל המסד: 13 קומות.
- קווי בניין:
  - קדמי- 0/10/5 מ׳
  - צידי- 0/5 מ׳.
  - אחורי- 5 מ׳.

7.2 <u>מצב חדש</u>

7.2.1 **תוכנית 101-0071951 – המשך רחוב פייר קניג- תלפיות ירושלים.**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7221 מיום 06/03/2016.

מטרת התוכנית: הארכת רחוב פייר קניג דרומה, עד דרך משה ברעם, תוך הסדרת ייעודי הקרקע וזכויות הבניה לאורכו.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 607.

להלן השימושים המותרים:

- מסחר- מחויב בקומת הקרקע ויתאפשר בקומה שמעליה.
- מסחר בתת הקרקע- יותר בכל הקומות שמתחת לקרקע.

- תעסוקה- בכל הקומות מעל הקרקע, למעט קומת הקרקע.
- תעשיה ומלאכה קלה- במגרשים הגדולים (604,605,607,610) בשתי הקומות הראשונות בלבד סביב חצר פנימית, שאינה פונה לרחובות הראשיים.
- שימושים ציבוריים ע"פ המפורט בסעיף ח' להלן.
- בתא שטח 613 יתאפשר השימוש לתחנת תדלוק ע"פ תמ"א 18.

הוראות בינוי:

- שימושי תעשיה ומלאכה קלה: בתאי השטח המגדולים 604, 605, 607, 610 יהיו שימושי תעשיה ומלאכה קלה, בחזיתות הפונות לחצר הפנימית בלבד.
- שימושים אלו יהיו בקומה הראשונה, ויוכלו להיות גם בקומה השנייה.
- שטח מינימאלי לשימושים אלה בקומה הראשונה יהיה 5% משטח הקומה הראשונה ובכל מקרה לא פחות מ-150 מ"ר. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הפקעות לצרכי ציבור: תא שטח 607- שימוש חינוך/רווחה 700 מ"ר.

להלן זכויות הבניה, לתא שטח 607:

- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 24,166 מ"ר.
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 7,822 מ"ר.
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: 63,276 מ"ר.
- אחוזי בניה כוללים 1,011%.
- תכסית: 60%- תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%, תכסית קומת המסד תהיה 60%, תכסית מקס' למגדל אחד תהיה 1,200 מ"ר.
- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת 18 (מתחת לכניסה הקובעת 7).
- קווי בניין: בהתאם לתשריט.
- חניה כלול בסך השטחים: 400%.

הריסה ופינויים:

הבניין/הגדר/המבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר/בעלי הזכויות בנכס ועל חשבונם. בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 6.3.2.2 התוכנית קובעת, "עד למימוש זכויות נוספות אלו מתירה התוכנית את המשך פעילותם של המבנים כאמור". השימושים הקיימים מותרים, עד הוצאת היתר בניה חדש.

7.2.2 **תוכנית 101-0209593 – רכבת קלה ירושלים- "הקו הירוק".**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7423 מיום 12/01/2017, ופורסמה בעיתונים ביום 13/1/2017.

**מטרת התוכנית:**

1. קביעת הוראות לרצועת מתע"ן שבה ניתן יהיה להקים מסילות לרכבת קלה, לרבות מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלתה, וכן כל עבודה נוספת נדרשת לשם הקמת, הפעלת ותחזוקת המתע"ן.

2. קביעת מיקום להקמת תחנות לרכבת קלה ("מסופי מתע"ן" בתוכנית זו).

3. קביעת שטחים למתקנים הנדסיים המיועדים לחדרים טכניים, הדרושים לתפעול הרכבת הקלה.

4. קביעת הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו, לפי העניין, מתן היתרי בניה, הרשאות או הודעה לתחילת עבודות להקמת המסילות, התחנות וכל המתקנים הנדרשים להקמה ולתפעול הרכבת הקלה.

5. קביעת הוראות לצמצום ומניעת מפגעים סביבתיים בעת התכנון המפורט לביצוע לרבות בשלב הקמת המתע"ן ומתקניה.

6. קביעת הוראות שיאפשרו גמישות לשינויים בתנוחת המסילה ומתקניה ובמיקום תחנות.

7. קביעת הוראות לשטחי התארגנות הדרושים לעת ביצוע התוכנית ופינויים עם תום העבודות להקמת מתקני הרכבת הקלה.

8. הרחבת דרכים כמסומן בתשריט.

9. קביעת הוראות להקמת גשרים, מנהרות, מעברים משוקעים להפרדה מפלסית.

10. הוראות להקמת חניונים ומרכז תחבורה.

11. הוראות לעניין הפקעתן של קרקעות לצרכי ציבור.

12. הוראות בעניין הריסת מבנים.

התוכנית לקו הירוק של הרכבת הקלה בירושלים נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) לרבות מיקום תחנות ומתקנים הנדסיים הנועדים להפעלת הרכבת הקלה. הקו המוצע בתוכנית זו, מיועד להוות חלק ממספר קווי מתע"ן שבסופו של תהליך התכנון והביצוע ישלימו את רשת קווי הרכבת הקלה הירושלים וסביבותיה.

**התוכנית מייעדת רצועת מסילה באזור רחוב התנופה/הפרסה צפונית לנכס, במרחק אווירי כ-360 מ'.**

7.2.3 **תוכנית 101-0178129 – רכבת קלה ירושלים- "הקו הכחול".**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7908 מיום 09/28/2018, ובעיתונים ביום 17/8/2018, ולאחר מכן תיקון טעות סופר ב- 27/3/2019.

**מטרת התוכנית:**

1. קביעת הוראות לרצועת מתע"ן שבה ניתן יהיה להקים מסילות לרכבת קלה, לרבות מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלתה, וכן כל עבודה נוספת נדרשת לשם הקמת, הפעלת ותחזוקת המתע"ן.

2. קביעת מיקום להקמת תחנות על קרקעיות לרכבת קלה ("מסופי מתע"ן" בתוכנית זו).

3. קביעת מתחם למיקום והקמת תחנות תת קרקעיות לרכבת קלה ("מסופי מתע"ן" בתוכנית זו).

4. קביעת שטחים וקביעת זכויות בניה למתקנים הנדסיים, הדרושים לתפעול הרכבת הקלה.

5. קביעת הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו, לפי העניין, מתן היתרי בניה, הרשאות או הודעה לתחילת עבודות להקמת המסילות, התחנות וכל המתקנים הנדרשים להקמה ולתפעול הרכבת הקלה.

6. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים, לרבות בשלב הקמת המתע"ן ומתקניה.

7. קביעת הוראות שיאפשרו גמישות לשינויים בתנוחת המסילה ומתקניה בתוך השטח שנועד לרצועת המתע"ן.

8. קביעת הוראות שיאפשרו גמישות לשינויים במיקום התחנות.

9. קביעת הוראות לשטחי התארגנות הדרושים לעת ביצוע התוכנית ופינויים עם תום העבודות להקמת מתקני הרכבת הקלה.

10. קביעת הוראות להקמת גשרים ומנהרות.

11. קביעת הוראות וזכויות בניה להקמת חניוני 'חנה וסע' ומרכז תחבורה.

12. קביעת הוראות לעניין הפקעתן של קרקעות לצרכי ציבור.

13. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור, העתקה וכריתה.

14. קביעת הוראות בעניין שימור, העתקה והריסת מבנים וגדרות.

15. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

16. קביעת שלבים לביצוע התוכנית.

17. הרחבת דרכים כמסומן בתשריט, וקביעת ייעודי קרקע ל'דרך' ולשטחים פתוחים באזורים בהם אין ייעודי קרקע מתוקף תכנית מקומית.

התוכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו הכחול של הרכבת הקלה לרבות מיקום תחנות עיליות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים שנועדו להפעלתה.

**התוכנית מייעדת רצועת מסילה באזור דרך חברון ממזרח לנכס הנדון, במרחק אווירי כ-480 מ'.**

7.3 <u>רישוי</u>

להלן היתרי הבניה אשר נמצאו בתיק הבניין:

לא אותר היתר הבניה המקורי לבניין.

- היתר בניה 55971, בקשה להיתר 2005/0415.01, מיום 06/04/2006, שינויים בבניין לתעשייה ושימוש חורג עבור אולם שמחות וגן אירועים (מתאריך 2/1/2006 ועד 2/1/2011).
- **להיתר זה שולם היטל השבחה בסכום של 293,616 ₪ ליום 21/2/2006.**
- בתיק בניין 2013/0314.00 התקבלה החלטה מיום 26/6/2013 לאשר בקשה לשימוש חורג ל-5 שנים, בנוסף, החלטת ועדה מיום 8/7/2015 להאריך תוקף החלטה קודמת לאישור הבקשה בתנאים.
- היתר בניה 106585, בבקשה להיתר 2007/0074.01, מיום 08/01/2014, פירוק גג אסבסט החלפת גג ובניית קיר חזית חדש. **אין שינוי שטחים**.
- היתר בניה 117727, בקשה להיתר 2018/0713.00, מיום 20/11/2022, חניון ציבורי מקורה מתחת להמשך כביש פייר קניג לכיוון דרום (הבקשה הוגשה ע"י עיריית ירושלים).
- היתר בניה 115666, בקשה להיתר 2018/0713.01, מיום 14/01/2021, הארכת רחוב פייר קניג מרחוב הסדנא לרחוב ברעם (בהיתר זה מבנה אולם האירועים מוצע להריסה, הבקשה הוגשה ע"י עיריית ירושלים).

8. **<u>עמדות הצדדים</u>**

| תכנית | מועד קובע | עמדת המבקש | עמדת המשיבה |
|---|---|---|---|
| 71951 | 06/03/2016 | ₪ -15,300,000 | אין ירידת ערך |

הצדדים חלוקים באשר לערכי השווי, לרבות מסחר, התרת אולמות אירועים, משרדים, שווי הנכס במצב הקודם, עלויות עודפות לחניה, הפחתה בגין שטחי ציבור, מושעא ודחיה, עלויות עודפות לבניה לגובה, ואופן תחשיב ההשבחה במצב היוצא.

9. **<u>פירוט עמדות הצדדים</u>**

9.1 <u>שמאי המבקשים</u>

9.1.1 **מהות ההשבחה**

שמאי המבקשים סבור, כי בהתאם לתוכנית 62 בייעוד תעשייה, מותרים שימושים שהם גם מסחריים. השמאי מתבסס על חוו"ד של היועמ"ש עו"ד שרי לרנר הורוביץ, עו"ד צופית בן פורת ועו"ד אמנון מרחב משנת 2012. חוו"ד של עו"ד לרנר התייחסה לבקשה להיתר 01/369.06 מאזה"ת גבעת שאול, שבה ניתנו 150% לשטחי מסחר ו-74% לשטחי תעשייה.

בנוסף, הוצגו העתק חוות דעתה, של עו"ד צופית בן פורת מיום 12/1/2012, בה צוין כי הוועדה נהגה בעבר ונוהגת גם כיום, לאפשר באזורי תעשייה שימוש למסחר בהיקף של 150% עיקרי והנוסף שימוש לתעשייה בהיקף 74%.

בהתאם לחוות דעת שניתנה ביום 14/5/2012 החתום, ע"י עו"ד אמנון מרחב לפיו, ניתן לבנות 150% למסחר ו-74%. בהקשר לחוות דעת זו, העמדה המשפטית של המשיבה שתקפה גם להווה, הינה, כי בתמהיל שימושים, יש חובת הגשה לבקשה לשימוש חורג מהיתר וללא שימוש חורג מתוכנית. (חוו"ד האמורות לא הועברו לח"מ)

לאחר הדיון, השמאי צירף חוות דעת של מר מנחם גרשוני יועץ לבניה ומקרקעין, מיום 13/8/2023. במסמך נטען, כי אולמות תצוגה, אינם מוגבלים במסגרת תוכנית המתאר 62 ואין כל מניעה לעשות שימוש לאולם תצוגה.

לפיכך, במסגרת חישוב היקף זכויות בניה, במצב הקודם, הביא בחשבון 2 פרמטרים תכנוניים מהותיים ועובדתיים:

א. הובא בחשבון שטח ברוטו משוחזר.

ב. אפשרויות השימושים וזכויות הבניה הינם 150% למסחר ו-74% לתעשייה, תכסית הבניה המותרת 74% ל-4 קומות מעל קומת מסד.

| תחשיב זכויות בניה | |
|---|---|
| סה"כ שטח מגרש רשום במ"ר | 1,576 |
| זכויות בניה | 224% |
| סה"כ היקף בניה במ"ר | 3,530 |
| זכויות בניה למסחר 150% במ"ר | 2,364 |
| תוכם זכויות לתעשייה (74%) במ"ר | 1,166 |

| | |
|---|---|
| שטח בנוי ע"פ היתר בניה במ"ר | 1,425 |
| סה"כ יתרת זכויות בניה במ"ר | 2,105 |

השמאי ציין מספר היתרי בניה, בהם ניתנו זכויות בניה, בהתאם לפרשנות הנדונה:

- היתר בניה בתיק בניין 2009/633.1-2009/633.3 ברחוב פייר קניג 40, בגו"ח 30140/37.
- היתר בניה בתיק בניין 1992/75.2-1994/75.4 ברחוב הסדנא 19, בגו"ח 30142/37.
- היתר בניה בתיק בניין 1995/95.09-1995/91.02 ותיקים 1995/369.01-1995/369.07 ברחוב כנפי נשרים 15, בגו"ח 30262/171.

בחוו"ד הביא בחשבון שתי חלופות:

חלופה א': השארת המצב הקיים ובחינת שווי המקרקעין בגישת היוון ההכנסות בהתאם להכנסות בפועל, עפ"י המותר מזה שנים רבות, (בהתייחס לדמי השכירות הריאליים המשולמים בסביבת הנכס), בתוספת שווי ליתרת זכויות הבניה לניצול.

חלופה ב': הריסת המבנה הקיים ובניה בהתאם להוראות תוכנית המתאר מס' 62, בהתאם לשימוש מיטבי, תוך ניצול הגמישות התכנונית הקיימת.

**השמאי סבור כי אפשרות א' הינה השימוש היעיל והטוב.**

**במצב החדש**

הובא בחשבון כי תא שטח 607 בייעוד מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בשטח 6,257.6 מ"ר, מתוך זה, 1,067 מ"ר מצויים בתחום חלקה 31 ו-5,190.6 מ"ר נוספים נמצאים בחלקות 30 ו-32. להלן החלוקה:

| חלקה | שטח רשום במ"ר | חלק יחסי |
|---|---|---|
| 29 | 3,758 | 54.70% |
| 30 | 1,545 | 22.49% |
| **31** | **1,567** | **22.81%** |
| סה"כ | 6,870 | 100.00% |

בנוסף הביא בחשבון, כי בקומת הקרקע מוצעים שטחים למסחר, תעשיה ומבנה ציבור. בקומה הראשונה, מוצעים שטחים למסחר, ובשאר הקומות שטחים לתעסוקה. בחלופה זו הביא בחשבון: עלות עודפת לחניה תת קרקעית (לשימושי תעסוקה ומשרדים), התייחסות לגובה המבנה, מטלה ציבורית, הפחתה לגודל והיקף עסקה, דחייה משמעותית בגין מורכבות הוראות התוכנית, שלביות הביצוע ומושע קשה.

9.1.2 **שווי מצב קודם**

השמאי סבור, כי יש לבסס את השווי במצב הקודם, בגישת היוון ההכנסות ועל סמך דמי השכירות המתקבלים בפועל, לפי חוזה שכירות שהציג.

בדיון הוסיף השמאי, כי ההפרש בשווי בין אולם אירועים לתעשייה, הינו פחות מ-4 ₪ למ״ר וזאת על פי שומה מכרעת של גב׳ סירקיס לשימוש חורג שנערכה במקרקעין.

השמאי הביא בחשבון, דמי שכירות בחוזה שהינם 117,383 ₪ בתוספת 15% בשל העובדה כי מדובר בדמי שכירות נמוכים מהשוק. כאמור על חשבון השוכר, בוצע שיפוץ של המבנה.

השמאי ציין את דמי השכירות המשולמים באולם אירועים סמוך, ״ארטימיסיה״ בהם מתקבלים דמי שכירות, בסך של 250,000 ₪ בתוספת השכרת חניה בסכום של 60,000 ₪, סה״כ 310,000 ₪ עבור שטח של כ-2,500 מ״ר, המשקף דמי שכירות של כ-124 מ״ר לעומת כ-81 מ״ר בנכס הנדון. פער של כ-53%.

שיעור ההיוון שהביא בחשבון, הינו בשיעור של 7.4% שהינו בהתאם לסקירת שיעור תשואה של השמאי הממשלתי למסחר 7.6% ולתעשייה 7.8%.

בנוסף, הביא בחשבון תוספת זכויות בניה בהיקף של 2,105 מ״ר למשרדים לפי שווי מ״ר מבונה למשרדים 2,100 ₪, כמו כן, הביא בחשבון עלויות בגין בינוי חדש על ישן, אילוצים ומגבלות.

**להלן תחשיב שווי מצב קודם:**

| | |
|---|---|
| הכנסות חודשיות משכירות ריאלית נכון למועד הקובע | 135,000 ₪ |
| שיעור היוון למסחר ותעשיות | 7.40% |
| שווי המקרקעין בגישת היוון הכנסות | 21,900,000 ₪ |
| תוספת זכויות בניה | 2,105 |
| שווי מ״ר מבונה למשרדים | 2,100 ₪ |
| שווי דמי שכירות | 4,420,500 ₪ |
| שווי זכויות לאחר התאמת בינוי חדש על גבי ישן ומגבלות | 3,094,350 ₪ |
| במעוגל | 3,100,000 ₪ |
| סה״כ שווי מצב קודם | 25,000,000 ₪ |

בחלופה ב׳:

בוצע תחשיב חלופי להריסת המבנה ובדיקת שווי זכויות הבניה 150% למסחר בהיקף של 2,364 מ״ר עיקרי, 74% לתעסוקה, בהיקף של 1,166 מ״ר עיקרי וסה״כ 224% בהיקף של 3,530 מ״ר עיקרי.

כאמור חלופה זו בעלת ערך נמוך מחלופה א׳ ולכן לא הובאה בחשבון.

9.1.3 **שווי מצב חדש**

השמאי מביא בחשבון שווי מצב חדש תוך התחשבות בפרמטרים הבאים:

- עלות עודפת לחניה תת קרקעית.
- הגדרת גובה מבנה.

- מטלה ציבורית.
- שלביות ביצוע- דחיה.
- אי בהירות לגבי המצב הקנייני והתכנוני של תא שטח 607- גילום מושעא.
- הבינוי המוצע- מגבלות בניה ואפשרות ניצול.
- נתוני שווי.

9.1.3.1 עלות עודפת לחניה- השמאי הציג דוגמאות לפרויקטים בהם נקבע עלות עודפת,

- בשומת מקרקעין בהר החוצבים בירושלים, ביחס לתוכנית בת/4778 ו-11616, מיום 31/1/2017, נקבע שווי שלילי לחניות:
  שווי מקום חניה בנויה תת קרקעית: 48,077 ₪.
  שווי חניה תת קרקעית: 60,000.
  יתרה לקרקע למקום חניה (במעוגל): 12,000 ₪ -.
- החלטת ועדת השגות מיום 31/7/2018, עבור מבנה, המשמש את מעבדות רפא בע"מ ברחוב א.ש הרטום, פינת זאב לב, הר החוצבים בירושלים, בגו"ח 196-193-30242, למועד קובע 8/2/2016, שם נקבע שווי למקום חניה תת קרקעית 52,500 ₪, כאשר עלות הקמה חניה תת קרקעית, הינה בסך של, 88,200 ₪= (2,520 ש"ח * 35 מ"ר) ועלות עודפת למקום חניה, בסך של כ- 35,700 ₪.
- החלטת ועדת השגות מיום 9/8/218, עבור מבנה המשמש את חברת אזורי כסלון, הר החוצבים בירושלים, בגו"ח 30539/21, מגרש 1 למועד קובע 16/9/2015, לחברת "מוביל איי" נקבע שווי למקום חניה תת קרקעית 52,500 ₪, עלות הקמת חניה 83,160 ₪ ( לפי 2,500 ₪*33 מ"ר), ועלות עודפת למקום חניה, בסך של 30,660 ₪.

**עלות הקמת מקום חניה, מוערך על ידו בסכום של, לכל הפחות 100,000 ₪ וזאת בהתבסס על מחירון דקל למרץ 2016 ולחניה בשטח כ-35 מ"ר.**

**נתוני דמי שכירות למקומות חניה:**

השמאי פירט 5 חוזי שכירות לחניות ברחובות האומן 22, האומן 11, האומן 25, יד חרוצים 3 ו"בית היצרנים", בדמי שכירות לחודש של 350 ₪ ועד 400 ₪ למקום חניה.

השמאי סבור, כי שווי מקום חניה הינו 60,000 ₪ לפי שיעור היוון של 8% לשנה.

על סמך חוזי השכירות, השמאי מעריך כי קיימת עלות עודפת למקום חניה בגבולות 40,000 ₪.

בשל הזהירות המתבקשת, השמאי הביא בחשבון עלויות עודפת למקום חניה, בתחשיבו, בסכום של 25,000 ₪.

סה"כ עלות עודפת למקום חניה:

**סה"כ מקומות חניה נדרשים 400, במכפלת 25,000 ₪, מתקבל עלות עודפת של 10,000,000 ₪.**

לאחר הדיון, השמאי צירף מסמך השלמות, מיום 1/1/2024, בו טען כי, חלה טעות בתחשיב שערך, וכי בהתאם לתקן בתוכנית 5166ב', קיים צורך ב-756 מקומות חניה (בסעיף 2.1 במסמך ההשלמות צוין 770 חניות כולל לחניות למבני ציבור).

**עוד ציין, כי עלות הקמת מקום חניה, הינה 116,000 ₪, בניגוד, לחוו"ד המקורית שהוגשה, מיום 20/3/2019, שם נקבע 100,000 ₪ וזאת בהתבסס על הנתונים הבאים:**

- חישוב מחדש של עלות הקמת חניה בהתאם למחירון דקל בסך של כ-132,000 ₪.
- שומה מכרעת של השמאי מר דוד טיגרמן בגו"ח 30140/34 נקבע מקום חניה 140,000 ₪ ובהתאמה למועד קובע מתקבל 117,000 ₪.
- שומה מכרעת של השמאית גב' אורית גלן בגו"ח 30187/35 נקבע מקום חניה 110,000 ₪ ובהתאמה למועד קובע מתקבל 94,300 ₪.
- שומה מכרעת של השמאית גב' אורית גלן בתא שטח 1 בתוכנית 101-0758243, שם נקבע עלות עודפת לחניה 30,000 ₪.

השמאי לבסוף, קבע שווי מקום חניה, בסכום של כ-66,000 ₪. וזאת בהסתמך על הנתונים הבאים:

- דו"ח נת"מ למחצית הראשונה של 2016, שווי מקום חניה כ-71,700 ₪.
- סקר חניות שבוצע נכון למועד 11/2023 בהתאמה למדד המחירים לצרכן מתקבל 431 ₪ למקום חניה, ושווי חניה שנע בין 71,800 ₪ ל-64,650 ₪.
- שומה מכרעת של גב' אורית גלן בתא שטח 1 בתוכנית 101-0758243, שם נקבע שווי מקום חניה 50,000 ₪ נכון למועד קובע 1/1/2018.

**השמאי תיקן את סכום העלות העודפת למקום חניה, לסך של-40,000 ₪.**

**סה"כ עלות עודפת בתחשיבו המתוקן, 30,240,000 ₪ לפי 40,000 ₪ במכפלת 756 מקומות חניה.**

9.1.3.2 התאמות לגובה מבנה:

השמאי ציין כי במצב החדש, יש להביא בחשבון עלויות בניה נוספות וזאת בשל דרישות מחמירות של כיבוי אש, ובשל מורכבות הנדסית, כגון מעליות, הקמת יותר חדרי מדרגות וכדומה.

השמאי ציין שעל פי תקנות התכנון והבניה, קיימת הגדרה למבנים לפי גובהם:

- מבנה רגיל: עד 13 מ'.
- מבנה גבוה: עד 29 מ'.
- מבנה רב קומות: מעל 29 מ'.

במצב הקודם, המבנה הינו בגובה של 15 מ׳ ובמצב החדש, המבנה יהיה בגובה של 85 מ׳ ועל כן המבנה במצב החדש ייחשב למבנה רב קומות.

השמאי הוסיף שומה מכרעת של אלי כהן מיום 8/1/2018, חלקה 34 בגוש 30332, אשר בה הובא בחשבון עלויות עודפות בגין שינוי סיווג ממבנה רגיל למבנה רב קומות.

השמאי ציין כי הבינוי החדש הינו לרחוב פייר קניג בקו בניין 0, עובדה אשר מחייבת עוגנים הנדסים, לתמיכה בין הכביש לקומות החניה התת קרקעיות.

**לפיכך, עלות הבניה במבנה רב קומות, מייקרת בצורה משמעותית, את הבניה וסביר לקבוע, בגין זה, הפחתה של כ- 7.5% בערך הקרקע.**


אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא״ל office@d-brill.co.il

9.1.3.3 **מטלת ציבורית:**

השמאי הביא בחשבון עלויות מטלה ציבורית שנקבעו בתקנון תוכנית 71951, עבור הצורך בהקמת שטח מבונה לצרכי ציבור, בשטח 700 מ״ר לשימוש רווחה/קהילה.

עלויות הבניה אשר הובאו בחשבון הינם 4,580 ₪/ מ״ר מתוך מחירון דקל למרץ 2016, בתוספת עלויות גמר בסיסיות, בסך 1,320 ₪ ובתוספת עלויות עקיפות, בהתאם לפרק יח׳ בקווים המנחים בשיעור 24%, בסה״כ 7,300 ₪.

כהצלבה בהתאם לשומה מכרעת של מר אלי כהן, מיום 8/1/2018, לחלקה 34 בגוש 30332 הובא בחשבון קיזוז עלות מטלה ציבורית בסכום 7,000 ₪ למ״ר.

סה״כ עלות המטלה הציבורית 7,000 ₪* 700 מ״ר= 4,900,000 ₪.

9.1.3.4 **הוספת מע״מ לעניין מטלות ציבוריות:**

בכתב ההשלמה לאחר הדיון, השמאי טען, כי יש לכלול את רכיב המע״מ בעלויות הקמת מבני ציבור. לשם כך, הפנה להחלטה בבית המשפט העליון, בע״א 1306/99 חוף הכרמל בע״מ נ׳ מינהל מס ערך מוסף חיפה.

וכך נעשה בשומה מכרעת של מר דוד טיגרמן בגו״ח 30140/34, ושומה מכרעת של גב׳ יעל הרון בגו״ח 30074/11.

9.1.3.5 **עלות הקמת המטלה הציבורית:**

השמאי הביא דוגמאות, בהם העירייה השיתה על היזם, עלויות הקמת מבני ציבור לרבות ביצוע עלויות גמר, לדוגמא במתחם מיפרומל, ברחוב אביטל 13, וברחוב פייר קניג 36.

להלן התחשיב המתוקן שהגיש, לעלויות הקמת מבני ציבור:

| **עלות מטלות ציבוריות** | | |
|---|---|---|
| שטח מטלה ציבורית במ״ר | 700 | |
| העמסת שטחי שירות (משקף תוספת 20%) במ״ר | 140 | |
| עלות הקמה בניה ישירה+ עקיפה | 7,000 | ₪ |
| תוספת עלות גמר | 1,500 | ₪ |
| תוספת מע״מ 17% | 9,945 | ₪ |
| סה״כ ביניים | 8,353,800 | ₪ |
| עלות הקמת 14 מקומות חניה | 1,624,000 | ₪ |
| סה״כ | 9,977,800 | ₪ |
| **במעוגל** | **10,000,000** | ₪ |

9.1.3.6 **מיקום מבני הציבור:**

בכתב ההשלמה לאחר הדיון, השמאי הסביר, כי מיקום מבני הציבור ימוקם בקומת הקרקע ולכל הפחות בקומה הראשונה, וזאת בשל הצורך בהנגשה של שטחי הציבור המבונים.

השמאי צירף מקרים בהם מיקמו את מבני הציבור בקומות התחתונות:

- ברחוב פייר קניג 31, תוכנית 101-0867317.
- ברחוב אביטל 13, תוכנית 101-0813329.

9.1.3.7 **שטחי מבני ציבור**

בכתב ההשלמה לאחר הדיון, השמאי סבר, כי השטחים למבני ציבור הינם עיקריים ויש להוסיף להם שטחי שירות בהיקף של כ-20%.

השמאי צירף את ההחלטה בערר קו אופ[3] התומכת במסקנתו, ואת הצורך להפחית מטלות ציבוריות משווי הנכס במצב החדש.

9.1.3.8 **השקעות שבוצעו בנכס**

בכתב ההשלמה, השמאי ציין, כי בוצעו בנכס השקעות, לרבות שיפוץ מקיף.

השמאי ציין, כי לפי היתר בניה 106585 מיום 12/6/2013 שטח הנכס הינו 1,225 מ״ר אולם לפי נתוני ארנונה, השטחים מסתכמים ב- 1,636.86 מ״ר. לאור כך, מביא בחשבון שטחים אלו. עלויות הבניה שהובאו בחשבון, הינם למשרדים בהתאם למחירון דקל והינם 5,070 ₪ בתוספת עלויות עקיפות בהתאם לקווי המנחים שהינם בשיעור של 26.5%, מתקבל עלויות של כ- 8,500 ₪. בנוסף עלויות פיתוח בסכום של 450 ₪ ופחת בשיעור של 2% לשנה ובסה״כ פחת של 12%.

להלן התחשיב:

| עלות הקמה של אולם אירועים | | |
|---|---|---|
| שטח המבנה | 1,637 | ₪ |
| עלות בניה | 8,500 | ₪ |
| שטח חצר | 351 | ₪ |
| עלות פיתוח חצר | 450 | ₪ |
| סה״כ | 14,072,450 | ₪ |
| פחת נצבר ל-6 שנים | 0.88 | |
| סה״כ שווי המבנה במעוגל | 12,400,000 | ₪ |

[3] ערר 8092/21 **קו אופ אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' הועדה המקומית לתו״ב ירושלים**, ניתן ביום 23/10/2022.

9.1.3.9 **דחיה לשיווק בגין מורכבות והיקף עסקה הפחתה בגין מושעא קשה:**

השמאי סבור, כי התוכנית מאפשרת בניה בהיקף נרחב של כ-63,000 מ״ר למטרות מסחר ותעסוקה מבנים ומוסדות ציבור, מתוכן 24,166 מ״ר עיקריים. היקף זה הינו חריג בגודלו ונדרש להביא בחשבון דחיה לשיווק בשל היקף בינוי חריג זה. סוגיה זו נתמכת בשומות מכרעות:

- שומה מכרעת של גב׳ לבנה אשד מיום 28/6/2011 לחלקות 173-172 בגוש 6187, בוצע הפחתה של 10% בגין פריסה לשיווק והיקף פרויקט הכולל בין היתר כ-23,000 מ״ר לתעסוקה.
- שומה מכרעת של מר ארז כהן, מיום 27/4/2016, לחלקות 10-5 בגוש 6805, רחוב הכישור 1, אזור התעשיה חולון. הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין היקף שטחים לשיווק, סה״כ היקף שטחים של כ-15,000 מ״ר בין היתר למסחר, תעשיה ומשרדים.
- במקרה הנדון מדובר בבניה בהיקף של 18 קומות מעל הכניסה ועוד 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת. לכן יש להביא בחשבון פרמטרים בלתי צפויים מראש.
- משך הדחיה הינו 3 שנים בריבית 6%, שיעור דחיה של 0.84.

9.1.3.10 **הפחתה בגין מושעא במצב התכנוני החדש:**

שמאי המבקשים מציין, כי התוכנית במצב החדש יוצרת מושעא כפויה של שלוש חלקות, חלקה 29,30 ו-31 בתא שטח מס׳ 607. חלקה 31 הינה בבעלות פרטית, באשר ליתר החלקות, לא ברור אם בחכירה מהוונת או בבעלות פרטית. בנוסף, הבינוי הינו בבניין אחד משולב, בניגוד למצב הקודם בו בעלי הזכויות יכולים לבנות באופן עצמאי בכל חלקה פרטנית.

בנוסף, נדרשת הסכמה של כל הבעלים על מנת לממש את התוכנית.

הובא סקירה של שומות מכריעות לעניין ההפחתה המתבקשת כתימוכין:

- שומה מכרעת של מר שמואל רוזנברג מיום 24/9/2015, ברחוב האלה 7, רעננה, בגו״ח 6578/140 עם 4 בעלי זכויות, נקבע דחיה של 3 שנים בריבית 6%, מקדם בשיעור של 0.84.
- החלטת וועדת ערר בעררים ים/36/14 ו-189/14 בה קיימת סקירה נרחבת בנושא מקדמי דחיה, הדחיה נעה בין 10-4 שנים.

לאור כך, הביא בחשבון מקדם בשיעור של 0.85 בגין מושעא במצב התכנוני החדש.

לאור החפיפה עם ההפחתה בשל דחייה לשיווק, הביא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל, לשני הפרמטרים הנ״ל, בשיעור של 0.7 (0.85*0.84= 0.71).

9.1.3.11 שווי מסחר:

- במתחם דינמומטר, מושכרת חנות פעמית סטור, בשטח של כ-225 מ״ר , בסכום של 22,700 ₪, דמי שכירות למ״ר כ-101 ₪. מדובר בשוכר ותיק שלקח על עצמו שיפוץ הנכס.
- ברחוב חרשי הברזל 3 מושכרת יחידה מסחרית הידועה כתת חלקה 64, חלקה 25, בגוש 30142, היחידה ממוקמת בקומת הקרקע והיא בשטח של 83 מ״ר והיא מושכרת תמורת 13,300 ₪ דמי שכירות של כ-160 ₪ לחודש. לא הוצג חוזה שכירות.
- ברחוב פועלי צדק 2 מושכרת יחידה מסחרית הידועה כתת חלקה 109, חלקה 1, בגוש 30140, היחידה ממוקמת בקומה השנייה והיא בשטח של 103 מ״ר והיא מושכרת תמורת 13,600 ₪ המשקפים דמי שכירות של כ-132 ₪ לחודש. לא הוצג חוזה שכירות[4].

**מסחר אולמות תצוגה:**

- עפ״י הסכם מיום 06/2016 הושכר מבנה מסחרי בשטח כ-190 מ״ר הממוקם ברחוב יד חרוצים 16 גו״ח 30140/4 לחנות רהיטים ״מודיל״ תמורת דמ״ש של 117 ₪ למ״ר.
- ביום 02/7/2017 נמכרו הזכויות באולם, בשטח של 284 מ״ר ו-4 חנויות תת קרקעיות מוצמדות הממוקם בקומת המקרקע המזוהה כתת חלקה 2, חלקה 9 בגוש 30187 תמורת 6.1 מיליון ₪ המשקפים שווי של כ-21,500 ₪ למ״ר בנוי מגלם חניה תת קרקעית.
- עפ״י הסכם שכירות מיום 4/2013 הושכר מבנה מסחרי בשטח כ-250 מ״ר הממוקם ברחוב האומן 8 באזור התעשיה תלפיות גו״ח 30142/38 לסוכנות רכב ומוסך קאיה לתקופה שממועד חתימת החוזה עד ליום 28/2/2014, תמורת דמ״ש חודשיים של כ-22,000 ₪ צמוד למדד+ מע״מ. לשוכר אופציה להארכה של 5 שנים כאשר בתקופות ההארכה תהיה תוספת לדמ״ש של 10% צמוד למדד + מע״מ. נכון למועד הקובע (03.2016) שולמו 22,650 ₪ לחודש המשקפים שווי של כ- 90 ₪ למ״ר.
- בתאריך 05.01.2012 נמכר אולם תצוגה הממוקם בקומת הקרקע ברחוב חרשי הברזל המזוהה כתת חלקה 91, חלקה 25 בגוש 30142. האולם בשטח של 168.4 מ״ר נמכר תמורת 2,325,000 ₪ המשקפים שווי של כ- 13,400 ₪ למ״ר.
- בתאריך 06.08.2015 נמכרו 69% מהזכויות באולם + גלריה הממוקם במבנה בייעוד תעשיה ומסחר, בקומת הקרקע ברחוב יד חרוצים 8 (תת חלקה 2 בחלקה 7 גוש 30140) בשטח רשום של כ- 1,400 מ״ר + גלריה של כ- 600 מ״ר תמורת 14,000,000 ₪, דהיינו כ- 12,000 ₪ למ״ר בנוי (בחישוב שטח גלריה אקוי לפי מקדם 0.6).

[4] הוצג לאחר הדיון חוזה שכירות ל272 מ״ר מיום 1/1/2018 לשוכר אביץ סחר שטיחים וכן חוזה שכירות לנייט סליפ לשטח של 500 מ״ר אליהם אתייחס בהמשך.

9.1.3.12 **מסקנות שווי למסחר:**

יחידות מסחר בקומת הקרקע מושכרות תמורת דמי שכירות 120 ₪-160 ₪ למ״ר ובממוצע כ-140 ₪ למ״ר, לאולמות תצוגה דמי השכירות הינם כ-120 ₪ למ״ר.
שווי מ״ר בנוי למסחר, הינו 23,000 ₪ משק, שיעור היוון 7.2%, לאחר חילוץ רווח יזמי 25% ועלויות בניה כ-9,000 ₪, **מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ-9,500 ₪ למ״ר.**

9.1.3.13 **ערכי שווי לתעסוקה:**

השמאי ערך סקירה של אזורי התעשיה בירושלים ומציין שאזורי התעשייה גבעת שאול ותלפיות הינם וותיקים ומתאפיינים בערכי שווי נמוכים יותר לעומת גט״י (הגן הטכנולוגי) והר החוצבים וגבוה ביחס לאזור התעשייה עטרות.

| זיהוי | תאריך | כתובת | שטח במ״ר | שטח ברוטו | קומה | תמורה | שווי מ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30140-7-2 | 28/01/2014 | יד חרוצים 22 | 1,403 | 1,543.3 | קרקע | 11,138,000 ₪ | 7,217 ₪ |
| 30141-121-4 | 25/10/2015 | הרכבים 3 | 187 | 205.7 | 2 | 1,350,000 ₪ | 6,563 ₪ |
| 30140-8-83 | 13/01/2015 | התעשיה 2 | 102.7 | 112.97 | 3 | 550,000 ₪ | 4,869 ₪ |
| 30131-99-17 | 16/06/2016 | האומן 25 | 66.8 | 73.48 | 4 | 621,600 ₪ | 8,459 ₪ |
| 30140-1-109 | 02/03/2016 | פייר קניג 37 | 114.7 | 126.17 | 2 | 1,230,000 ₪ | 9,749 ₪ |
| 30131-99-15 | 29/06/2017 | האומן 25 | 119.7 | 131.67 | 4 | 1,294,000 ₪ | 9,828 ₪ |

שומות מכריעות מאזור הר החוצבים וגט״י:

| אזור | זיהוי | שמאי/ת | מועד קובע | דמי שכירות למ״ר | שווי מ״ר בנוי לתעסוקה | שווי מ״ר מבונה לתעסוקה |
|---|---|---|---|---|---|---|
| גט״י מלחה | 30460/15 | מוטי דיאמנט | 5/2012 | 64 ₪ | | |
| הר החוצבים | 30243/192 | נאוה סירקיס | 10/2013 | | 8,385 ₪ | 1,350 ₪ |
| הר החוצבים | 30241/178 | רן וירניק | 9/2011 | 57 ₪ | | |

שומות IFRS מאזור הר החוצבים וגט״י:

| אזור | זיהוי | שמאי/ת | מועד קובע | דמי שכירות למ״ר | שווי מ״ר בנוי לתעסוקה | שווי מ״ר מבונה לתעסוקה |
|---|---|---|---|---|---|---|
| גט״י מלחה | 30460/15 | רפאל קונפורטי | 12/2014 | 63 ₪ | 8,800 ₪ | 1,900 ₪ |
| גט״י מלחה | 30460/15 | רפאל קונפורטי | 12/2013 | 64 ₪ | 8,500 ₪ | 1,550 ₪ |
| הר החוצבים | 30243/100 | ירון ספקטור | 10/2012 | 56 ₪ | 7,500 ₪ | |
| הר החוצבים | 30243/99 | ירון ספקטור | 10/2012 | 56 ₪ | 8,000 ₪ | |

**שומות רמ״י:**

שומת מקרקעין שנערכה ע״י השמאי מר גלעד אברם לנכס בגו״ח 30539/19, באזור התעשיה הר החוצבים. המועד הקובע הינו 24/8/2016, נקבע שווי למשרדים כולל פיתוח וללא מע״מ הינו כ-2,200 ₪ למ״ר.

**שומה מכרעת מאזור התעשיה תלפיות:**

שומה מכרעת של מר בצלאל קציר, ברחוב האומן 14 בגו״ח 30130/147, המשמש כאולם שמחות. נקבע ע״י שמאי הוועדה ושמאי המבקשים, דמי שכירות למשרדים בסך של כ-60 ₪ למ״ר למועד קובע 10/7/2013.

**שומת IFRS בסמוך לאזור התעשייה והמסחר תלפיות:**

שומת IFRS של גב׳ טרייסטמן אגמי שמאות מקרקעים לנכס ״בית האומות״ הממוקם בדרך חברון 101, גו״ח 30114/86, למועד קובע 30/9/2014. דמי שכירות חודשיים של 191,213 ₪ שהינם 133 ₪ למ״ר המשקפים 22,500 ₪ למ״ר בנוי. שווי משרדים הינן 11,500 ₪ למ״ר בנוי ודמי שכירות חודשיים לחניות 515 ₪ למקום חניה.

**רמת מחירים מבקשים למשרדים בתלפיות:**

| כתובת | שטח במ״ר | קומה | תמורה מבוקשת | שווי למ״ר |
|---|---|---|---|---|
| תלפיות | 325 | 4 | ₪ 3,250,000 | ₪ 10,000 |
| פייר קניג | 202 | 5 | ₪ 2,450,000 | ₪ 12,129 |
| תלפיות | 90 | 2 | ₪ 1,200,000 | ₪ 13,333 |
| תלפיות | 537 | 2 | ₪ 5,600,000 | ₪ 10,428 |
| תלפיות | 100 | 4 | ₪ 1,030,000 | ₪ 10,300 |
| תלפיות | 170 | 5 | ₪ 1,800,000 | ₪ 10,750 |

**רמת מחירים מבוקשים לשכירות בתלפיות:**

| כתובת | שטח במ״ר | קומה | תמורה מבוקשת | שווי למ״ר |
|---|---|---|---|---|
| האומן | 500 | 1 | ₪ 30,000 | ₪ 60 |
| הסדנא | 344 | 1 | ₪ 20,640 | ₪ 60 |
| צרת 15 | 230 | 2 | ₪ 12,650 | ₪ 55 |
| יד חרוצים 6 | 200 | קרקע | ₪ 13,400 | ₪ 67 |
| תלפיות | 350 | 5 | | ₪ 55 |
| פייר קניג | 99 | 6 | ₪ 10,300 | ₪ 104 |
| תלפיות | 500 | 5 | | ₪ 68 |
| תלפיות | 110 | 3 | | ₪ 65 |
| פייר קניג | 224 | 3 | | ₪ 65 |
| תלפיות | 220 | קרקע | ₪ 10,900 | ₪ 50 |
| פועלי צדק 3 | 125 | 2 | ₪ 6,000 | ₪ 48 |

**סיכום ערכי שווי לנתוני תעסוקה:**

| מהות | שווי מ״ר בנוי | דמי שכירות | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|---|
| עסקאות לבנוי (תלפיות) | ₪ 7,800 | | |
| שומות מכריעות (הר החוצבים וג׳ט״י) | ₪ 8,300 | ₪ 60 | ₪ 1,350 |
| שומות מכריעות (תלפיות) | | ₪ 60 | |
| שומות IFRS (הר החוצבים וגט״י) | ₪ 8,200 | ₪ 60 | ₪ 1,700 |
| שומת IFRS בית הנציב | ₪ 11,500 | | |
| שומת רמ״י (הר החוצבים) | | | ₪ 2,200 |
| נתוני שווי מבוקשים | ₪ 11,150 | ₪ 63 | |
| דו״ח תלפיות | | ₪ 71 | |

**לאור כך, שמאי המבקשים קובעים, שווי מ״ר מבונה למשרדים 2,100 ₪ למ״ר בהתחשב בכך שמיקום הנכס, הינו באזור סביר, בתוך אזור התעשיה.**

9.1.3.14 **תחשיב שמאי המבקשים בהתייחס לחלופה אשר מביאה בחשבון שימוש כאולם אירועים במצב הקודם וסך הזכויות במצב החדש:**

מצב קודם:

| **תחשיב מצב קודם** | |
|---|---|
| הכנסות חודשיות משכירות ריאלית נכון למועד הקובע | ₪ 135,000 |
| שיעור היוון למסחר ותעשיות | 7.40% |
| שווי המקרקעין בגישת היוון הכנסות | ₪ 21,900,000 |
| תוספת זכויות בניה במ״ר | 2,105 |
| שווי מ״ר מבונה למשרדים | ₪ 2,100 |
| שווי דמי שכירות | ₪ 4,420,500 |
| שווי זכויות לאחר התאמת בינוי חדש על גבי ישן ומגבלות | ₪ 3,094,350 |
| במעוגל | ₪ 3,100,000 |
| **סה״כ שווי מצב קודם** | ₪ **25,000,000** |

מצב חדש:

| חלקה 31- תא שטח 607 | |
|---|---|
| שטחים במ"ר | |
| שטח מגרש | 6,258 |
| שטח מסחר בקומת הקרקע | 2,415 |
| שטח תעשיה בקומת הקרקע | 150 |
| שטח מבנה ציבור בקומת הקרקע | 700 |
| שטח מסחר בקומה העליונה | 3,265 |
| יתרת שטחים בייעוד לתעסוקה | 17,636 |

| ערכי שווי | | |
|---|---|---|
| שווי מ"ר מבונה למסחר | 9,500 | ₪ |
| שווי מ"ר מבונה למסחר בקומה א' | 8,075 | ₪ |
| שווי מ"ר מבונה לתעשייה | 2,000 | ₪ |

| תחשיב שווי | | |
|---|---|---|
| סה"כ שווי למסחר בקומת הקרקע | 22,942,500 | ₪ |
| סה"כ שווי לתעשייה בקומת הקרקע | 300,000 | ₪ |
| סה"כ שווי למסחר בקומה העליונה | 26,364,845 | ₪ |
| סה"כ שווי לתעסוקה | 35,272,000 | ₪ |
| סה"כ תא שטח 607 כדחוי | 84,879,345 | ₪ |

| הפחתות וסיכום תחשיב | | |
|---|---|---|
| בניכוי עלות עודפת למבנה רב קומות- 7.5% | 78,500,000 | ₪ |
| בניכוי עלות מטלה ציבורית | -4,900,000 | ₪ |
| בניכוי עלות חניה תת קרקעית עודפת לתעסוקה | -10,000,000 | ₪ |
| בניכוי עלות הריסה ופינוי | -1,900,000 | ₪ |
| שווי ביניים של תא שטח 607 במצב החדש | 61,700,000 | ₪ |
| הפחתה למורכבות, היקף עסקה, דחיות ומושעא | 43,190,000 | ₪ |
| החלק היחסי של חלקה 31 במושעא בתא שטח 607 | 9,717,750 | ₪ |
| שווי תא שטח 607 כזמין | 9,700,000 | ₪ |

| סיכום פגיעה | | |
|---|---|---|
| שווי קרקע במצב הקודם | 25,000,000 | ₪ |
| שווי קרקע מצב החדש | 9,700,000 | ₪ |
| סה"כ ירידת ערך | 15,300,000 | ₪ |
| שיעור ירידת ערך | 61% | |

9.2 שמאית המשיבה

9.2.1 **מהות ההשבחה**

**מצב קודם:**

השמאית סבורה כי שימוש לאולם אירועים, אינו תואם את השימושים המותרים בתוכניות התקפות. לפיכך, שווי הנכס במצב הקודם, יובא בחשבון בשתי חלופות:

א. שווי הבנוי הקיים אשר בשל מאפייניו והגג הבנוי בבנייה קלה, אינו מאפשר תוספת בנייה על הקיים. כאמור, יחושבו דמ"ש בשימוש לאולם אירועים עד לתום תקופת השימוש החורג שהינו למועד 8/7/2020, ויתרת התקופה תחושב, כשווי המבנה בייעוד תעשייה בדחייה לתום השימוש החורג.

ב. שווי קרקע בניצול מלוא זכויות הבנייה לפי תוכנית 4539 א'.

בדיון, הוסיפה השמאית, כי אי אפשר לקחת שימוש נלווה ולהגדיר אותו כשימוש עיקרי, הייעוד הוא תעשייה מסורתית פרופר.

**מצב חדש:**

הובא בחשבון זכויות בניה למבנה בן 18 קומות כולל 5 קומות מסד. בניצול היעיל ייבנו על המגרש 2 קומות מסחר בתוספת, שטח של 150 מ"ר עבור תעשייה, **שטח למבני ציבור בקומת המסד, אשר מעל למסחר** וביתרת השטח, יוקמו משרדים ותעסוקה.

באשר לחלק היחסי, הובא בחשבון כי תא שטח 607 כולל את שטחי חלקות 29,30 ו-31 בגוש 30129 במשותף. מאחר וייעודן של החלקות, במצב הקודם הינו זהה, חושב החלק היחסי במצב החדש, לפי החלק היחסי של שלושת החלקות. בנוסף הוא בחשבון הפחתה למושעא ודחיה.

9.2.2 **ערכי שווי**

9.2.2.1 שווי משרדים:

להלן עסקאות המדווחות ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, ללא חניה צמודה:

| מחירי מכירה משרדים ממערכת מידע נדל"ן | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תאריך | גוש/חלקה | כתובת | שטח | קומה | שנת בניה | מחיר מכירה | | מחיר למ"ר |
| 16/03/2015 | 30130/303 | המוסכים 5 | 46 | 2/5 | 1996 | ₪ 600,000 | ₪ | 13,043 |
| 02/02/2015 | 30131/99 | האומן 25 | 122 | 2/3 | 1990 | ₪ 1,050,000 | ₪ | 8,607 |
| 25/02/2016 | 30130/303 | המוסכים 5 | 41 | 2/5 | 1996 | ₪ 555,000 | ₪ | 13,537 |
| 06/09/2016 | 30130/303 | המוסכים 5 | 67 | 3/5 | 1996 | ₪ 825,000 | ₪ | 12,313 |
| 29/06/2017 | 30131/99 | האומן 25 | 156 | 4/5 | 2016 | ₪ 1,294,800 | ₪ | 8,300 |
| 08/01/2018 | 30131/99 | האומן 25 | 156 | 2/4 | 2011 | ₪ 1,830,000 | ₪ | 11,731 |
| 24/01/2018 | 30131/68 | האומן 24 | 53 | 2/5 | 1990 | ₪ 607,000 | ₪ | 11,453 |
| ממוצע למ"ר בנוי | | | | | | | ₪ | 11,283 |

מחירים מבוקשים לשכירות באזור התעשיה ומסחר תלפיות, לשנת 2019, מתוך אתר "יד 2":

| מחירים מבוקשים לשכירות לשנת 2019 מתוך אתר יד 2 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מיקום | שטח במ"ר | מס חדרים | קומה | מחיר מבוקש לחודש | מחיר מבוקש למ"ר | הערות |
| א.ת תלפיות | 120 | 5 | 5 | ₪ 9,000 | ₪ 75 | |
| יד חרוצים | 122 | 6 | 3 | ₪ 9,992 | ₪ 82 | |
| א.ת תלפיות | 40 | 2.5 | 2 | ₪ 3,200 | ₪ 80 | |
| יד חרוצים 15 | 38 | 2.5 | 3 | ₪ 3,200 | ₪ 84 | |
| יד חרוצים 10 | 120 | 7 | 3 | ₪ 8,400 | ₪ 70 | |
| מעשה חושב 6 | 30 | 2 | 2 | ₪ 2,400 | ₪ 80 | |
| האומן 24 | 30 | 2 | 3 | ₪ 2,500 | ₪ 83 | משופץ |
| יד חרוצים 22 | 35 | 2 | 1 | ₪ 2,800 | ₪ 80 | שופץ לאחרונה |
| האומן 29 | 70 | 3.5 | 1 | ₪ 5,000 | ₪ 71 | |
| האומן | 100 | | קרקע | ₪ 9,000 | ₪ 90 | |
| א.ת תלפיות | 170 | 7 | 6 | ₪ 12,750 | ₪ 75 | |
| הרכבים 3 | 15 | 1 | 1 | ₪ 1,250 | ₪ 83 | |
| יד חרוצים 10 | 122 | 6 | 3 | ₪ 11,000 | ₪ 90 | |
| ממוצע | | | | | ₪ 80 | |

- נכון לשנת 2019, פורסם ביד 2 מודעה למכירה של משרד משופץ, באזור תעשייה ומסחר תלפיות, בשטח של 91 מ"ר, בקומה השנייה, תמורת מחיר מבוקש של 1,250,000 ₪ (13,736 ₪ למ"ר).
- נכון לשנת 2019, פורסם ביד 2 מודעה למכירה של משרד ברחוב פייר קניג בשטח של 100 מ"ר, בקומה שלישית, תמורת מחיר מבוקש של 13,800 ₪ למ"ר.

**הכרעות שמאים מכריעים:**

- שומה מכרעת של גב' נורית ג'רבי ברח' האומן 10 פינת רח' הסדנא 1 (גו"ח 30142/37) נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 1,600 ₪, למועד קובע 1/2/2011, דמ"ש ראויים נקבעו בסך של 51 ₪ למ"ר.
- שומה מכרעת של מר בצלאל קציר ברח' האומן 14 (גו"ח 30130/147) נקבע דמ"ש ראויים למשרדים בסך של 60 ₪ למ"ר, למועד קובע 10/7/2013.

לסיכום, שמאית המשיבה הביאה, שווי מ"ר בנוי למשרדים חדשים הינו בגבולות 11,000 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בנייה של 5,500 ₪, מתקבל שווי מבונה בסך של 3,600 ₪. בתחשיב הסופי הובא בחשבון שווי של 2,500 מ"ר מבונה.

**חוזי מכר:**

השמאית הציגה תיעוד של חוזי מכר, של יחידה בפרויקט משרדים חדש, הנמצא בבניה בסמיכות, של חב' סופרין בפינת הרחובות, פייר קניג והתנופה, בגו"ח 30140/30, בו צפוי להיבנות מגדל משרדים, מעל קומות מסחר וחניה תת קרקעית:

| תאריך החוזה | היחידה הנמכרת | קומה | חניות צמודות | אחסנה | מחיר מכירה |
|---|---|---|---|---|---|
| 27/11/2018 | יחידת משרדים בשטח של 99.23 מ"ר | 3 | 1 | 6 | 1,127,300 ₪ |
| 02/04/2019 | יחידה מסחרית בשטח של 80.72 מ"ר | ק"ק | 2 | 6 | שתי היחידות תמורה 1,515,000 ₪ |
| 02/04/2019 | יחידת משרדים בשטח של 167.33 מ"ר | 4 | 3 | 6 | |

השמאית הציגה נספח להסכם מיום 2/4/2019, שבו תמחור היחידות בפרויקט, כלל מחיר של 95,000 ₪ למקום חנייה ולפי מחיר זה, נמכרו היחידות והחניות לקבוצת הרכישה.

9.2.2.2 שווי מסחר:

עסקאות מכירה כמדווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

| תאריך | גוש/חלקה | כתובת | שטח | קומה | שנת בניה | מחיר מכירה | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25/11/2015 | 30140/1 | פועלי צדק 2 | 103 | 2/4 | 1980 | 1,400,000 ₪ | 13,592 ₪ |
| 02/03/2016 | 30140/1 | פייר קניג 37 | 114 | 2/4 | 1966 | 1,230,000 ₪ | 10,789 ₪ |
| 08/05/2017 | 30129/21 | רח' התעשיה | 55 | קרקע/1 | 1970 | 868,000 ₪ | 15,782 ₪ |
| 14/08/2018 | 30187/9 | יד חרוצים 15 | 137 | 1/4 | 1990 | 2,500,000 ₪ | 18,248 ₪ |
| 04/04/2017 | 30142/25 | חרשי ברזל 3 | 83 | קרקע/2 | 1970 | 1,100,000 ₪ | 13,253 ₪ |
| 14/08/2018 | 30187/9 | יד חרוצים 15 | 346 | 1/4 | 1990 | 7,500,000 ₪ | 21,676 ₪ |
| 02/07/2015 | 30001/47 | יד חרוצים 3 | 309 | קרקע/11 | 2010 | 6,900,000 ₪ | 22,330 ₪ |
| 06/08/2015 | 30140/7 | יד חרוצים 22 | 1031 | קרקע/1 | 1970 | 14,000,000 ₪ | 13,579 ₪ |
| 08/05/2017 | 30129/21 | רח' התעשיה | 42 | קרקע/1 | 1970 | 868,000 ₪ | 20,667 ₪ |

- בהתאם למודעה שפורסמה באתר "יד 2" בשנת 2019, מוצעת חנות למכירה, בקומת הקרקע ברחוב פייר קניג, בשטח של 1,500 מ"ר במחיר מבוקש של 18,000,000 ₪ (12,000 ₪ למ"ר).
- בהתאם למודעה שפורסמה באתר "יד 2" בשנת 2019, מוצעת חנות למכירה בקומת הקרקע ברחוב יד חרוצים, בשטח של 250 מ"ר במחיר מבוקש של 3,500,000 ₪ (14,000 ₪ למ"ר).

# דוד בריל- שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן מחירים מבוקשים לשכירות באזור התעשייה ומסחר תלפיות לשנת 2019, מתוך אתר "יד 2":

| מיקום | שטח החנות | קומה | מחיר מבוקש לחודש | מחיר מבוקש למ"ר |
|---|---|---|---|---|
| יד חרוצים 16 | 70 | קרקע | ₪ 7,000 | ₪ 100 |
| יד חרוצים 18 | 20 | קרקע | ₪ 2,700 | ₪ 135 |
| יד חרוצים 14 | 70 | קרקע | ₪ 9,500 | ₪ 136 |
| גנרל פייר קניג | 100 | קרקע | ₪ 13,000 | ₪ 130 |
| יד חרוצים | 80 | קרקע | ₪ 9,500 | ₪ 119 |

**הכרעות שמאים מכריעים:**

- שומה מכרעת של גב' גבע בלטר ברח' התעשייה 10 (גו"ח 30142/42) נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר (בבנייה ותיקה) בסך של 10,000 ₪, ודמ"ש בסך של 75 ₪ למ"ר למועד קובע 20/5/2015.
- שומה מכרעת של גב' גבע בלטר ברח' דרך חברון פינת דרך משה ברעם (גו"ח 30128/6,7) נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 5,500 ₪, למועד קובע 3/6/2013.
- שומה מכרעת של גב' גבע בלטר ברח' האומן 5 (גו"ח 30129/32,34,35) נקבעו דמי שכירות ראויים למסחר (בניה ותיקה) בסך של 70 ₪ למ"ר למועד קובע 14/3/2012.
- שומה מכרעת של גב' נאוה סירקיס ברח' האומן 27 (גו"ח 30131/29) נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר (בבנייה ותיקה), עבור חנות לממכר משקאות, בסך של 12,300 ₪, משקף שווי ממוצע בחנות, חזית/עורף, למועד קובע 23/5/2012.
- שומה מכרעת של מר בצלאל קציר ברח' בית הדפוס 32, א.ת גבעת שאול, (גו"ח 30264/159) נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר (בבנייה ותיקה), בסך של 13,670 ₪, לפי היוון דמ"ש ראויים של 90 ₪ למ"ר, למועד קובע 23/7/2014.

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

9.2.2.3 שווי תעשייה:

רצ"ב עסקאות לפי המדווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

| מחירי מכירה מבני תעשייה ממערכת מידע נדל"ן | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תאריך | גוש/חלקה | כתובת | שטח | קומה | שנת בניה | מחיר מכירה | מחיר למ"ר |
| 25/07/2018 | 30131/62 | האומן 18 | 825 | 1/4 | 1991 | ₪ 7,066,239 | ₪ 8,565 |
| 23/04/2018 | 3002/46 | יד חרוצים 4 | 97 | 2/4 | 1960 | ₪ 1,050,000 | ₪ 10,825 |
| 15/03/2016 | 30140/4 | יד חרוצים 16 | 226 | 1/3 | 1970 | ₪ 1,560,000 | ₪ 6,903 |
| 06/09/2017 | 30140/8 | הסדנא 9 | 144 | קרקע/3 | 1990 | ₪ 1,700,000 | ₪ 11,806 |
| 22/02/2015 | 30002/47 | יד חרוצים 6 | 77 | קרקע/4 | 1960 | ₪ 750,000 | ₪ 9,740 |
| ממוצע למ"ר בנוי | | | | | | | ₪ 9,568 |

מחירים מבוקשים לשכירות, עבור מבני תעשייה, באזור תעשייה ומסחר תלפיות, לשנת 2019, מתוך אתר "יד 2":

| שטח במ"ר | קומה | מחיר מבוקש | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|
| 70 | קרקע | ₪ 4,300 | ₪ 61 |
| 460 | קרקע | ₪ 25,000 | ₪ 54 |
| 130 | קרקע | ₪ 7,500 | ₪ 58 |
| 220 | קרקע | ₪ 10,000 | ₪ 45 |
| 610 | קרקע | ₪ 25,000 | ₪ 41 |

**הכרעות שמאים מכריעים:**

- שומה מכרעת של גב' נאוה סירקיס ברח' התעשייה 5 (גו"ח 30129/31) נקבע שווי מ"ר בנוי לתעשייה מסורתית, (בבנייה ותיקה), בסך של 8,300 ₪ (8,100 ₪ למ"ר ברוטו), למועד קובע 26/6/2013.
- שומה מכרעת של מר בצלאל קציר ברח' בית הדפוס 32, א.ת גבעת שאול, (גו"ח 30264/159) נקבע שווי מ"ר בנוי לתעשייה (בבנייה ותיקה), בסך של 10,000 ₪, למועד קובע 23/7/2014.
- שומה מכרעת של גב' נורית ג'רבי ברח' האומן 10 פינת רח' הסדנא 1 (גו"ח 30142/37) נקבע שווי מ"ר בנוי לתעשייה בסך של 8,100 ₪, ודמ"ש ראויים בסך של 54 ₪ למ"ר למועד קובע 1/2/2011.

**אולם אירועים:**

- בהתאם לשומה מכרעת של הגב' גבע בלטר ברח' התעשייה 10, בגו"ח 30142/42, נקבע דמ"ש ראויים, לאולם אירועים "ארטימיסיה" בסך של 77 ₪ למ"ר למועד קובע 20/5/2015, בהתבסס על דמ"ש בנכס מיום 10/7/2014. השמאית הציגה הסכם שכירות נוסף, לאולם אירועים "ווי פוינט".
- בהתאם לשומה מכרעת של גב' גבע בלטר ברח' האומן 5, בגו"ח 30129/32,34,35, נקבע דמ"ש ראויים לאולם אירועים, "הדריה" בסך של 75 ₪ למ"ר למועד קובע 14/3/2012.
- ניתוח דמ"ש חודשיים הנגבים בהתאם להסכם השכירות בנכס נשוא חוו"ד, החלק משנת 2016 ועד שנת 2021 ייגבו דמ"ש חודשיים, בסך כולל של 80,706 ₪.
  שטח אקוי' 1,199 מ"ר= 65 מ"ר גלריה*0.6 + 1,160 מ"ר.
  **דמ"ש חודשיים למ"ר אקוי', נכון למועד קובע בסך של 67.3 ₪.**

**ניתוח בגישת ההשוואה- עסקאות לקרקעות:**

- זכויות חכירה בחלקה 5 בגוש 30140, בשטח של 10,310 מ"ר (כ-10 דונם) ברחוב פייר קניג פינת רחוב התנופה וממזרח לחלקה הנדונה, נמכרו תמורת 90,000,000 ₪, מתקבל שווי של כ-9,000,000 ₪ לדונם לזכויות חכירה ביעוד תעשייה בלבד והתאמה לבעלות מתקבל כ- 11,000,000 ₪ לדונם.
- ביום 6/10/2014 נמכרה חלקה 49 בגוש 30001 בשטח 4.267 דונם תמורת 30.5 מיליון ₪. על החלקה בנויים מבנים בשטח כולל של 965 מ"ר, חלקם במצב פיזי רעוע. כ- 7,150,000 ₪ לדונם.
- בתאריך 14/2/2017 נמכרו 861 מ"ר מתוך חלקה 8 בגוש 30129, ברח' דרך בית לחם, תמורת 12,111,264 ₪.
- בתאריך 29/12/2016 נמכרו 1,372 מ"ר מתוך חלקה 8 בגוש 30129, ברח' דרך בית לחם, תמורת 18,705,265 ₪.
- בחודש מאי 2014 נמכרו שתי חלקות תמורת סך של 104 מיליון. החלקות בשטח כולל של 16.37 דונם ברחוב התעשייה 8 ו-10, בגו"ח 30142/43 ו- 30140/9, ועליהם מבנים בשטח כ- 7,750 מ"ר.
- כהצלבה, נבחן מכר של מגרש באזור התעשייה גבעת שאול, הדומה במאפייניו ובערכי השווי לא.ת תלפיות, ביום 29/1/2014, נמכרו מלוא הזכויות בחלקה ששטחה 1.585 דונם, עליהם ניצב מבנה תעשייה ותיק בשטח של 300 מ"ר, בחלקה 81, בגוש 30261, ברחוב בית הדפוס 8, תמורת סך של 10,749,999 ₪ בתוספת מע"מ.

9.2.3 **התייחסות לחוו"ד גוב ארי מיום 25/12/2023:**

9.2.3.1 לעניין תחשיב שמאי המבקשים, המביא בחשבון אולם אירועים לצמיתות, השמאית מציינת, כי הנכס משמש לאולם אירועים בשימוש חורג, ואין כל וודאות להמשך אישור השימוש החורג, ועל כן שימוש זה הינו בניגוד למותר ע"פ תוכנית קודמת 4539 א'.
השמאית מביאה בחשבון, החלטה בערר 2900/17 עדה (הדסה) גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה, מיום 8/7/2018. לפיה, רק זכויות מוקנות באופן בלתי מותנה, מקימות את הזכויות לפיצויים. השמאית הפנתה לפס"ד רע"א 3002/12 בוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, מיום 15/7/2014 וכן לבר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ, מיום 22/7/2014.
לאור כך, חישוב שמאי המבקשים בהיוון לאולם אירועים לצמיתות, אינו מדויק.

9.2.3.2 לעניין דמי השכירות, השמאית סבורה, כי שמאי המבקשים הביא דמי שכירות בסכום של 117,383 ₪ **שאינם תואמים**, להסכם השכירות מיום 20/12/2012.
דמי השכירות מתייחסים לשטח של 1,425 מ"ר, כאשר לפי היתר מותר לבנות 1,225 מ"ר, כלומר דמי השכירות כוללים, קומת גלריה ללא היתר בשטח 200 מ"ר, וכאמור, אין להביא אותם בחשבון. ראה כהנמקה לכך, פס"ד בית המשפט העליון ג'אן, בבר"ם 3903/07 המתבסס על הלכת ברעלי, ע"א 1188/92.
באשר לשיעור ההיוון, השמאית סבורה, כי שיעור ההיוון שהובא בחשבון, הינו נמוך, בעוד שעל פי שומה מכרעת של גב' נאווה סירקיס לנכס הנדון, נקבע שיעור היוון הראוי לנכס שהינו בשיעור של 0.6% מעל, המקובל למסחר.
כאמור שיעור ההיוון למסחר, הינו 7.6%, ולכן שיעור ההיוון הראוי לאולם אירועים, הינו 8.2%.

9.2.3.3 באשר לדמי השכירות לאולם "ארטימיסיה" עליהם התבססו שמאי המבקשים, השמאית טוענת, כי לא הוצג דמי השכירות לאולם האירועים וכן בשומה מכרעת שנעשתה לאולם, נקבע דמ"ש בסך של 77 ₪ למ"ר למועד קובע 20/5/2015. בנוסף לכך לאולם "ארטימיסה" צמוד שטח גן נרחב.
השמאית סבורה כי בנוסף לדמי השכירות יש לבדוק עסקאות השוואה לאולמות אירועים.

9.2.3.4 באשר לטענת שמאי המבקשים, כי ניתן לממש זכויות בניה למסחר, השמאית טוענת כי טענה זו הועלתה בפני השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס בנכס נשוא השומה, על כן, אין מקום להביא בחשבון זכויות למשרדים או מסחר אלא לתעשייה בלבד. יתר על כן, על מנת לממש את יתרת הזכויות, תתחייב הריסה של המבנה הקיים.

9.2.4 **שווי הנכס במצב החדש:**

9.2.4.1 השמאית מציינת, כי אין חובה לבנות את שטחי הציבור בקומת הקרקע, כאשר השטחים יכולים להבנות בכל אחת מקומות המסד האחרות.

סך השטח למסחר ותעסוקה, יהיה בהתאם לגודל התכסית, 3,754 מ״ר ברוטו. סך השטחים למסחר ותעסוקה, יהיה 500% משטח המגרש, המהווים 31,288 מ״ר כולל שטחי שירות. סך השטח לתעסוקה הינו 23,780 מ״ר.

9.2.4.2 עלות בניה למבני ציבור

השמאית סבורה כי אין להביא עלויות בניה ברמת גמר, עלויות הבניה למשרדים הינם 4,580 ₪ בתוספת עלויות עקיפות, ובסה״כ 5,500 ₪ למ״ר.

9.2.4.3 עלויות בנייה גבוהות למגדל

השמאית טוענת, כי שווי המשרדים במבנים בקומות הגבוהות, הינו גבוה ממשרדים בקומות הנמוכות, ועולה על תוספת עלויות הבניה.

9.2.4.4 סיכום ערכי שווי:

- שווי מ״ר בנוי למשרדים, הינו בגבולות 11,000 ₪, בחילוץ רווח יזמי 20% ועלויות בניה של 5,500 ₪, שווי מ״ר מבונה למשרדים הינו 3,600 ₪. כאשר משרדים בקומות הגבוהות שווים גבוה באופן ניכר ממשרדים בקומות עד 5 קומות עליהם התבססה בעסקאות ההשוואה.
- שווי מ״ר בנוי למסחר הינו בגבולות 16,000 ₪, בחילוץ רווח יזמי 20% ועלויות בניה 5,500 ₪, שווי מ״ר מבונה למשרדים הינו 7,800 ₪.
- שווי מ״ר בנוי לתעשייה 9,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 3,000 ₪.

9.2.4.5 החלק היחסי של חלקה 31 בתא שטח 607

השמאית סבורה כי שמאי המבקשים עשה טעות, והביא בחשבון חלק יחסי של חלקה 30 במקום חלקה 31. בהתאם לכך החלק היחסי של חלקה 31 הינו 22.91% בהתבסס כל שטח החלקה מתוך סך השטח הרשום של שלושת החלקות.

| חלקה | שטח רשום במ״ר | חלק יחסי |
|---|---|---|
| 29 | 3,758 | 54.63% |
| 30 | 1,545 | 22.46% |
| 31 | 1,576 | 22.91% |
| סה״כ | 6,879 | 100.00% |

9.2.4.6 **עלות מטלות ציבוריות**

שמאית המשיבה סבורה, כי שטחי הבנייה שיוקצו למוסדות ציבור, יוקנו במסגרת הפקעה לצרכי ציבור ולא צוין בתוכנית, כי, עלות בנייתם מוטלת על היזם/החוכר, לפיכך אין להפחית עלות הקמתם.

9.2.4.7 **עלויות הריסה**

שמאית המשיבה התייחסה לשומה של מר גוב ארי, וסברה כי סך השטח להריסה אינו 1,900 מ״ר. יש להפחית את שטח הגלריה אשר נבנה ללא היתר בחלקה הנדונה, ולהפחית את השטח הבנוי בחלקה 29, אשר שם כבר במצב הקודם, התחייבה הריסתו בניצול היעיל. על כן, יש להביא בחשבון שטח של 1,604 מ״ר. (379 מ״ר תחנת תדלוק בחלקה 71, 1,225 מ״ר בחלקה 31). עלויות הריסה בסכום של 350 ₪.

9.2.5 **עלות עודפת למקום חניה**

שמאית המשיבה סבורה, כי אין עלות עודפת בבניית חניות. בחלקה 5 בגוש 30140, נמכרו חניות בסך של 95,000 ₪ למקום חניה, המכסה את עלות הקמתה. האזור נהנה מביקושים גבוהים לחניות לצורכי שטחי המשרדים ומהסחר.

יצוין כי השווים שהובאו בחשבון, נמוכים באופן ניכר מניתוח עסקאות השוואה ומגלמים את הצורך בבניית מרתפי חניה.

לאחר הדיון, השמאית הציגה כתימוכין, שומה של מר ארז כהן, בגו״ח 30129/31 בה לא הובא בחשבון עלויות עודפות לחניה.

לאחר הדיון, השמאית צירפה התייחסות לשומת המבקשים, וחומרים נוספים:

- בשומתו של מר ארז כהן ברחוב התעשיה 8 ו-10 לא הובא בחשבון כל עלות עודפת לחניה.
- שומות IFRS שנערכה ע״י גב׳ רלי טרייסמן, ברחוב כנפי נשרים 5 ו-7, לפיה נקבע שווי למקום חניה בסכך של 107,867 ₪ למועד קובע 30/6/2017 ו-30/6/2016 בהתאמה.
- שומה מכרעת נוספת ברחוב כנפי נשרים 23, בגו״ח 3033235, בה נמכרו חניות בסכום של 90,000 ₪ למקום חניה.
- השמאית ציינה כי בחלקה 34 בגוש 30332 ברחוב כנפי נשרים 68 בתאריך 3/3/2016, נמכרו כ-236 מקומות חניה בחניון מרכז אורנים בקומות חניון 2 ועד 5 תמורת 26,700,000 ₪, מתקבל כ-113,000 ₪ למקום חניה.
- עוד נטען, כי תקן החניה יקבע במועד הוצאת היתר הבניה וזאת בהתאם לסעיף 4.6 ד.

השמאית סיכמה כי, שווי מקום חניה הינו בגבולות 100,000 ₪.

באשר להפנייתו של שמאי המבקשים, מר גוב ארי, לשומתו של מר דוד טיגרמן, לעניין קביעת השמאי המכריע, עלויות בניה למקום חניה בסך של 140,000 ₪, אולם השמאי המכריע לא קבע עלות עודפת לחניות.

9.2.6 **שימוש ביניים:**

בדיון, הוסיפה השמאית, כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים, הנושא הועלה ע"י השמאית המכרעת גב' נאווה סירקיס.

9.2.7 **תחשיב השבחה שמאית המשיבה:**

**מצב קודם בחלופה של שימוש במצב הקיים ל-52 חודשים ולאחר מכן שימוש בהתאם למצב המאושר הקיים כתעשייה:**

| היוון דמי שכירות המתקבלים ב-4 שנים וארבעה חודשים בשימוש חורג לאולם אירועים. I=8.2% | |
|---|---|
| דמי שכירות | ₪ 70 |
| שטח בנוי במ"ר | 1,160 |
| שטח גלריה באקוי' 0.6 | 39 |
| סה"כ שטח אקוי' | 1,199 |
| דמ"ש חודשיים | ₪ 83,930 |
| לתקופה של 52 חודשים | ₪ 3,569,235 |
| שווי הבנוי הקיים בשימוש לתעשייה מסורתית דחייה עד לתום השימוש החורג, I=8% | |
| שווי מ"ר בנוי | ₪ 9,000 |
| שטח בנוי קיים | 1,199 |
| שווי בנוי קיים | ₪ 10,791,000 |
| בדחייה ל-4 שנים וארבעה חודשים | ₪ 7,243,968 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | ₪ **10,813,203** |

**מצב קודם בחלופה של הריסת המבנה למימוש מלוא זכויות הבניה הקיימות בנכס בתום השימוש החורג:**

| קומה | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | שטח אקוי' |
|---|---|---|---|
| ק"ק עיקרי | 882.56 | 1 | 882.56 |
| ק"ק שירות | 441.28 | 0.5 | 220.64 |
| ק"א עיקרי | 882.56 | 0.5 | 441.28 |
| ק"א שירות | 441.28 | 0.25 | 110.32 |
| ק"ב+ ק"ג עיקרי | 1,765.12 | 0.3 | 529.54 |
| ק"ב+ ק"ג שירות | 882.56 | 0.15 | 132.38 |
| חצר | 252.16 | 0.3 | 75.65 |
| סה"כ | | | 2,392.37 |
| שווי למ"ר מבונה | | | ₪ 3,000 |
| סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה | | | ₪ 7,177,080 |
| בדחייה עד לתום השימוש החורג | | 0.67 | ₪ 4,808,643 |

**בהתאם לאמור לעיל, השימוש היעיל והטוב הוא המבנה הקיים ללא הריסה (חלופה ראשונה).**

# דוד בריל- שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**מצב חדש:**

| יעוד | זכויות בניה (שטח ברוטו) | קומה | מקדם | סה"כ מ"ר אקוי' | שווי למ"ר מבונה | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מסחר | 3,089 | קרקע | 1 | 3,089 | ₪ 7,000 | ₪ 21,623,000 |
| תעשייה | 172 | קרקע | 1 | 172 | ₪ 3,000 | ₪ 516,000 |
| מסחר | 3,261 | 1 | 0.6 | 1,956 | ₪ 7,000 | ₪ 13,692,000 |
| תעסוקה (משרדים) | 21,559 | 1 | 1 | 21,559 | ₪ 2,500 | ₪ 53,897,500 |
| שטחי שירות למשרדים מעל 20% | 2,221 | | 0.5 | 1,110 | ₪ 2,500 | ₪ 2,775,000 |
| סה"כ | | | | | | ₪ 92,503,500 |
| חלק יחסי לחלקה הנדונה | 22.91% | | | | | ₪ 21,192,552 |
| ניכוי עלות הריסה | | | | | ₪ 430,000 | ₪ 20,762,552 |
| בדחייה בשל המושעא 5 שנים, I=6% | | | | | 0.747 | ₪ 15,509,626 |
| תוספת שווי לתקופת הביניים | הכנסה מאולם האירועים עד 2020 | | | | | ₪ 3,569,235 |
| סה"כ | | | | | | ₪ 19,078,861 |
| ובמעוגל | | | | | | ₪ 19,080,000 |

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

9.3 **<u>הכרעה</u>**

9.3.1 **רקע נורמטיבי**

הבסיס המשפטי לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 (א) לחוק המקרקעין, בהתאם לקבוע בדין:

> "נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

הפסיקה הכירה בשני סוגי פגיעות במקרקעין, כתוצאה מאישורה של תוכנית, פגיעה ישירה בתכונות המקרקעין, כגון שינוי בזכויות הבניה, ופגיעה עקיפה שאינה נובעת מתכונות המקרקעין אלא ממקור חיצוני[5].

פגיעה נוספת הינה פגיעה כלכלית, כפי שצוינה בהלכת קורן[6], ובפס"ד יוסף כהן, שם נקבע כי בפגיעה כלכלית, שנגרמת לתובע אשר בבעלותו הייתה תחנת דלק, עקב שינויים תחבורתיים, איננה ברת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

נושא נוסף, הינו ירידת ערך, בגין ציפייה לשינוי ייעוד, בית המשפט קבע במספר פס"ד שונים, כי אין להתחשב בציפיות לשינוי הייעוד בגין התוכנית הפוגעת, בעת חישוב הפיצויים לפי סעיף 197 עקב אישורה של תוכנית פוגעת. אשר היו מפחיתים את השווי במצב הקודם.

כמו כן, נקבע כי בשווי המצב הקודם, אין לקחת בחשבון ציפיות לעליית שווי המקרקעין בגין פוטנציאל תכנוני, עם זאת, בפס"ד דלי דליה[7], בית המשפט העליון קבע, כי על מנת שפגיעה בפוטנציאל תכנוני המעלה את שווי המקרקעין, במצב הקודם, תילקח בחשבון ותזכה את בעל הזכויות במקרקעין בפיצויים, יש לעמוד ב-2 תנאים מצטברים:

1. הפוטנציאל התכנוני חייב להיות מעוגן בתוכנית מופקדת קודמת שטרם אושרה, ואשר התוכנית הפוגעת שאושרה, סותרת אותה ואיננה מאפשרת את מימוש הפוטנציאל שבתוכנית המופקדת המשביחה.
2. על בעל הזכויות במקרקעין להראות, כי התוכנית המופקדת הקודמת שמשביחה הייתה בשלבי אישור מתקדמים משמע- "בהיעדר מניעה נראית לעין לאישורה של התוכנית, באופן שהמציב את התוכנית כמעט בנקודת- "אל חזור".

---

[5] ראה מאמרו של עו"ד שלום זינגר, על הזכות לפיצוי בגין פגיעות תכנוניות עקיפות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב. מקרקעין ג/ 5 ספטמבר 2004. בעניין פגיעה ישירה, כך הסביר: "פגיעה ישירה הינה זו המפחיתה, באמצעות נורמה שלטונית ישירה, את יכולתו של בעל הקרקע לנצל את נכסו". ובמאמרו ממאי 2006 במקרקעין ה/ 3 הסביר, כי פגיעה ישירה היא "פגיעה המשנה את הנורמה התכנונית החלה על הנכס, דוגמת שינוי באחוזי הבניה, בשימושים וביעודים וכו'".

[6] ע"א 650/83 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' חיים דוד קורן ואח'**, פורסם ביום 2/9/1986, ועע"ם 10549+ בר"ם 10510/02 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה נגד יוסף כהן ואח'** מיום 31/1/2007.

[7] בר"ם 10212/16 **דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, פורסם ביום 1/4/2020.

בחלקה הנדונה, קיימת תוכנית 101-0135566, אשר פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 16/10/2015, אולם זו נגנזה, לאחר אישור התוכנית נשוא התביעה.
מטרת תוכנית 101-0135566, הייתה קביעת שימושים במתחמים, אשר בין היתר, קבעה במתחם F שימושי תעסוקה, מקומה שניה ומעלה, ייעוד מסחר בשתי הקומות הראשונות ותעשיה זעירה ומלאכה קלה בחזית החצר התפעולית הפנימית.

נראה על כן, שהתוכנית דומה לתוכנית הנדונה 101-0071951 על כן, אינה עונה לתנאי הראשון בפס"ד דלי דליה. על כן, אני סבור כי תוכנית 101-0135566 לא צריכה לבוא בחשבון במצב הקודם[8].
לפיכך, לצורך מענה לשאלה אם נוצרה פגיעה, יש לערוך שומת מקרקעין למועדים הקבועים תוך התחשבות בהנחיית וועדת הערר כאמור.

9.3.1.1 **מצב קודם**

קיימת מחלוקת מהותית בין הצדדים, האם שימוש לאולם אירועים, תואם את השימוש לפי התוכנית המפורטת, וכנגזרת מכך, האם יש לקבוע את ההשבחה בהיוון הכנסות מאולם האירועים לתקופה קצובה, תקופת אישור השימוש החורג, או לאינסוף.
בסעיף 18 לערר 9014/19, הונחיתי ע"י יו"ר וועדת הערר גב' הדר מנצורי דוד, להעריך את שווי החלקה במצב הקודם בהתבסס על שימוש לתעשייה ומלאכה, כי שנקבע בתוכנית 4539 א', ובהתחשב בהחלטת הוועדה המקומית לאשר שימוש חורג לאולם אירועים לתקופה של 5 שנים. **לפיכך, תחשיבי ייעשה בהתאם להנחיית וועדת הערר הנדונה.**
בנוסף, לאחר הגשת בקשה לעיון חוזר של ב"כ המשיבה, עו"ד דביר סגלוביץ' לוועדת הערר, החליטה יו"ר וועדת הערר ביום 29/8/2023 בעניין, שטחי הגלריות, כדלקמן :

"בהתייחס לגלריות-בהתחשב בכך שהגלריות קיימות בתוך המבנה ושטחן כלול ביתרת הזכויות שנותרו לניצול בחלקה, השמאי המכריע יחליט האם ובאיזה אופן יש להביא שטחים אלו בחשבון , ע"פ שיקול דעתו".

אתייחס לכך בהמשך חוו"ד.

**רקע נוסף להכרעה** :

במקרקעין הנדון, ניתנה שומה מייעצת לוועדת הערר ירושלים, על ידי גב' נאווה סירקיס ביום 4/2/2016. השומה התבקשה לאור הבקשה לשימוש חורג, מתעשייה לאולם אירועים.
חו"ד השמאית, ניתחה את המצב התכנוני והמשפטי לרבות הסכם השכירות בנכס הנדון לאולם אירועים. שומת ההשבחה לחמש שנים, נקבעה לאור אישור שימוש חורג, מיום 26/6/2013 לחמש שנים, בבקשה מספר 2013/314.0 [9].
חו"ד התייחסה לחוזה השכירות, שהוצג על ידי התובעים, גם בתיק הנדון. שומת ההשבחה של גב' סירקיס, לקחה בחשבון את העובדה, כי בוצעו עלויות שיפוץ של המבנה והן נוכו

[8] אוסיף כי התוכנית תואמת לתוכנית האב של ירושלים בשכונת תלפיות, אשר פורסמה באוקטובר 2013.
[9] לא אותרה בקשה לשימוש חורג חתומה. אותרו החלטות להארכת תוקף, אישור הוועדה המקומית מיום 8/7/2015. בקשתי לקבל הבקשה החתומה מהתובעים לא נענתה.

מההשבחה שחושבה. כמו כן שומת ההשבחה שנקבעה, לקחה בחשבון את שיעור היוון הלוקח בחשבון, סיכון נוסף בגובה של כ- 0.6% המגלם את השימוש הנדון והימצאות המקרקעין בשולי אזור התעשיה.

לאור האמור לעיל, אפעל בהתאם לקביעות העקרוניות, של השומה המכרעת הנדונה, תוך התייחסות לטיעונים הנוספים, שעלו בדיון בפני ובהשלמות לאחר הדיון שהעבירו הצדדים.

במצב הקודם, תוכנית המתאר 62, מתירה בייעוד תעשייה שימושים שהינם בין היתר גם שימושים מסחריים. תוכנית 4539 א' מסווגת את המקרקעין, בייעוד תעשייה מגרש מספר 13. בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 11, נרשם, כי "חלות הוראות תוכנית המתאר לגבי אזורי תעשייה[10], **למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:**

סעיף 11 (ג) קובע:

> "השימושים המותרים בשטחי המגרשים כאמור יהיו מפעלי תעשיה ו/או מלאכה והשירותים הנלווים להם כגון מתקני אחסנה, **אולמות תצוגה של מפעלי התעשיה** ובכפוף למגבלות המפורטות בנספח חוו"ד סביבתית .(נספח מס' 3)". (ההדגשה שלי ד.ב.)

לפיכך, אני מסיק, כי שימוש של אולם אירועים, עומד בסתירה עם השימושים המותרים בתוכנית 4539 א'.

אפעל בהתאם להחלטת ועדת ערר בסעיף 12, אשר לא מצאה כי דמי שכירות ריאליים המשולמים לאולם אירועים, תואמים לזכויות בתקנון תוכנית 4539 א'.

להבנתי, אולם תצוגה/מכירות, הנלווה לשימושי תעשיה, אינו תואם לשימוש, של אולם תצוגה או אולם אירועים, שכן מדובר בהוראה בתוכנית המתירה, **<u>אולם תצוגה של מפעלי התעשייה</u>** וכן כי מדובר **בשימוש נלווה** ולא שימוש עיקרי.

על גבי המקרקעין, במועד הקובע, היה קיים מבנה המשמש לאולם אירועים, אשר ניתן לו היתר בניה מספר 55971, **לשימוש חורג לתקופה עד 2/1/2011. והיתר בניה נוסף 106585, מיום 08/01/2014 לשם פירוק אסבסט החלפת גג ובניית קיר חזית חדש.**

ביום 26/6/2013 ע"פ החלטת ועדת המשנה לרישוי עסקים, אושר לנכס שימוש חורג, מתעשייה לאולם שמחות, בשטח של כ-1,125 מ"ר, למשך תקופה של 5 שנים.

בתאריך 8/7/2015 בדיון של וועדת משנה לרישוי עסקים, הוחלט להאריך תוקף החלטה קודמת לאישור הבקשה לשימוש חורג[11].

באשר לחוות הדעת של מר גרשוני, אשר סבר כי הפרשנות למשפט "אולמות תצוגה של מפעלי התעשיה", הינה כשל אולמות תצוגה, לכל סוגי התעשיות. הנני סבור שפרשנות תכנונית כאמור, ראוי שתבוצע ע"י הועדה המקומית, היא הגורם המוסמך לפרש את הוראות התוכנית. לאור העובדה שהנכס נשוא הדיון, קיבל היתר לשימוש חורג, מוכיחה את העובדה, כי על מנת להשתמש במבנה ל"אולם אירועים", נדרש לקבל שימוש חורג.

[10] בתוכנית המתאר 62 הותרו שימושי מסחר בנוסף לשימושי תעשייה.

[11] תיק רישוי 2013.0314. קיימת גרמושקה לא חתומה.

תימוכין לכך, ראה בערר חל/85053/11 **ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' מוסך מרכזי לרכב יפני**, מיום 7/1/2015, קבעה הועדה הנכבדה, "כי לא היה בידי המשיבה לעשות במקום שימוש לאולם מכירות ללא היתר לשימוש חורג (וייתכן גם שהייתה נדרשת כאן הקלה מהוראות התכנית)".

לאור מכלול הטיעונים דלעיל, אני מקבל את טענת שמאית המשיבה, כי במצב הקודם, יש להביא בחשבון את השימוש החורג שניתן ל- 5 שנים, מיום 8/7/2015, עד 7/7/2020, שזהו יום תום, תקופת השימוש החורג. לפיכך, בתום השימוש החורג, נדרש בעל הזכויות להשיב את המקרקעין למצבו התכנוני הקודם, דהיינו מקרקעין בייעוד תעשיה שעליו בנוי מבנה בן קומה אחת, שבו קיימת גלריה חלקית בקומה העליונה, בהתאם להיתר הבניה שניתן למקרקעין.
מאידך, המועד הקובע לחוו"ד, הינו 21/3/2016. **מכאן, כי, במצב הקודם יובא בחשבון תקופה של 4 שנים וארבעה חודשים (52 חודשים) לשימוש כאולם אירועים, כשימוש ביניים, התורם לשווי המקרקעין. יתרת התקופה כאמור, תחושב על פי שווי מ"ר בנוי לתעשייה, מהוון למועד קובע.**

באשר לפרשנות שמאי המבקשים, כי, במצב הקודם, יש להביא בחשבון, זכויות בניה של 150% מסחר ו-74% תעשייה וזאת על סמך עמדת היועמ"ש, עו"ד שרי לרנר הורוביץ, עו"ד צופית בן פורת, ועו"ד מרחב. להבנתי, אין זה רלוונטי, מאחר ו-2 הצדדים הסכימו כי השווי היעיל והטוב הינו מגרש עם מבנה, המשמש כאולם האירועים, וסברו כי מגרש ריק ופנוי אינו השימוש היעיל והטוב[12]. ובנוסף אין פרשנות זו עומדת בכפיפה עם החלטת ועדת הערר בעניין, בסעיפים 13-16 להחלטתה.
**המחלוקת, אם כך, בין הצדדים הינה האפשרות, לתוספת בנייה בנוסף לשימוש במבנה הקיים בהיתר.**
שמאי המבקשים הביא בחשבון תוספת זכויות (יתרה ל-224%) בייעוד **משרדים** כאשר שמאית המשיבה, סבורה, כי לא ניתן להוסיף על הבנוי הקיים, ללא הריסה, ולאור כך לא הביאה בחשבון, את יתרת זכויות הבניה.
קבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשים:

א. השמאי הביא בחשבון תוספת זכויות בניה למשרדים, שהינם בניגוד לתוכנית 4539 א' אשר התירה שימוש תעשייתי, אולם במועד הקובע, ניתן היה לקבל היתרי בניה, לשימושי משרדים.

ב. הנני סבור כי שימוש תעשייתי בבניה של שלוש קומות נוספות, מבלי להרוס את המבנה, (התוכנית התירה 4 קומות בסה"כ), אינו בר מימוש. וכן כי קיימות

[12] שמאי המבקשים אשר הביא טיעון זה, לא הציג תחשיב שווי לקרקע ריקה ופנויה עם זכויות למסחר ומעסוקה.

עלויות התאמה רבות, לרבות לצורך חיזוק הגג (בהיתר הבניה הותר גג קל מסוג פנלית), חיזוק יסודות קירות המבנה ולאור צורת המקרקעין.

ג. לכן, אני סבור כי תוספת של קומה אחת, נוספת, לשימושים תעשייתיים ושימושים נלווים לתעשייה, הינה סבירה במקרה זה[13]. **לפיכך אוסיף בתחשיב, שטח קומה נוספת לניצול בהתאם לקונטור קומת קרקע (ללא גלריה) שהינה בשטח מותר של 1,150.69 מ״ר.**

ד. קבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשים, כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה. כאמור הנני סבור שיש להביא בחשבון, מקדם התאמה בשיעור של 0.6 וכן מקדם אקוי׳ לקומה א׳ בשיעור של 0.6. סה״כ תוספת זכויות הבניה הינם במקדם 0.36 .

**<u>באשר לשטחי הגלריה</u>**, בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 106585, מיום 8/1/2014, **<u>אושר שטח גלריה של 52 מ״ר נטו</u>**, ובתוספת שטחי קירות, מתקבל שטח גלריות בהיקף, של 59 מ״ר ברוטו (ובהפחתת שני גרמי מדרגות). **יתרת השטח בקומת הגלריה (ככל והיה קיים) לא יובא בחשבון כי אינו מעוגן, בהיתר בניה תקף.**

כלומר, בהתאם לפסיקה, לא ניתן להתחשב בשטח בנוי, אשר אינו תואם לשטחים המותרים בהיתר בניה, לעניין תחשיב השבחה, ובמקרה זה בשל תביעה בגין פגיעה, ככל וקיימת, בהתאם לחוק התכנון והבניה. כתימוכין, ראה לעניין זה פס״ד בית המשפט העליון, הוועדה המקומית נ׳ נהור[14]. לכן יובא בחשבון שטחים התואמים להיתר הבניה בלבד שהינם בהיקף מותר של כ-59 מ״ר.

כמו כן, החלטה בערר (י-ם) 135/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ׳ חירבאוי עבד אלסלאם, מיום 17/12/2015, שם נקבע כי בחישוב היטל השבחה, אין להתחשב בעלויות התאמה שהוצאו תוך התחשבות בעבירות בניה לפני התוכנית המשביחה.

דברים דומים, נקבעו, גם בערר בלורי בע״מ[15]:

> המחלוקת נעוצה בשאלה כיצד היה על השמאית המכריעה לנהוג בהקשר זה במצב החדש. הועדה המקומית טוענת כי היה על השמאית המכריעה להביא בחשבון את תרומתם לשווי של החלקים שנבנו שלא כדין, בהתאם לשימוש שניתן לעשות בהם במצב החדש (בכפוף להוצאת היתר). המשיבה, מאידך, טוענת כי גם במצב החדש היה על השמאית המכריעה להתעלם מהחלקים שנבנו שלא כדין, כפי שאכן עשתה. בעניין זה מקובלת עלינו עמדת המשיבה.

[13] התבססתי על תמונות המבנה שקיימות באתר הוועדה המקומית והוגשו כבסיס לאישור השימוש החורג. בפועל ביום הסיור שערכתי, המבנה נהרס.

[14] בר״מ 6707/15 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ׳ נהור בע״מ**, פורסם ביום 28/9/2016.

[15] ערר (ת״א) 85010/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ׳ בלורי בע״מ**, פורסם ביום 6/11/2016.

אכן, במסגרת בחינת ההשבחה שנובעת מתכנית, אין מקום להביא בחשבון בניה בלתי חוקית שנעשתה במקרקעין.

9.3.1.2 **דמי שכירות לאולם אירועים**

המחלוקת בין הצדדים, הינה לגובה דמי השכירות לאולם אירועים, כאשר שמאי המבקשים, הביא בחשבון דמי שכירות בגובה של 135,000 ₪ שהינם **<u>לאחר</u>** תוספת 15% בגין תקופת של שיפוץ המבנה. שמאית המשיבה, הביאה בחשבון את דמי השכירות הבסיסיים, בהתאם לנקוב בחוזה השכירות בנכס, וכפלה אותם, בתוספות השנתיות בהתאם לקביעות בחוזה, כאשר דמי השכירות הבסיסים לנכס, הינם 80,706 ₪ מהם גזרה דמי שכירות בסכום של 70 ₪ למ״ר.

באשר לטענת שמאי המבקשים, אשר סבור כי דמי שכירות לאולמות אירועים הינם גבוהים מדמי השכירות המצוינים בחוזה, קבלתי עמדה זו באופן חלקי:

הנני סבור כי רק בחודשים הראשונים, דמי השכירות הינם נמוכים מהסביבה, וזאת בשל שיפוץ שנדרשו לעשות השוכרים, לצורך התאמת המבנה לשימושו כאולם אירועים. יחד עם זאת, ביתרת התקופה, דמי השכירות הינם בהתאם לחוזה, ונאמדים בסכום של כ-66 ₪ למ״ר אקוי׳.

באשר לדמ״ש כהשוואה מאולם האירועים ״ארטימיסה״, אני סבור כי יש לקבוע דמי שכירות למ״ר, בהתאם לשומה מכרעת של גב׳ גבע בלטר, אשר ניתחה את השטחים האקוי׳ שם, **והגיע לשטח אקוי׳ של 3,481 מ״ר**[16]. **אני סבור שיש להביא בחשבון את דמי השכירות <u>מתוך הנכס הנדון במשקל גבוה יותר</u>, מאחר ואלה תקפים לנכס הנדון ומשקללים את סך ההנאות והמגבלות מהנכס.** היטיב להתייחס לכך ביהמ״ש, בעמ״נ פרז׳י ז׳אנה[17], שם נקבע, כי,

"בהעדר יחסים מיוחדים בין קונה למוכר, יש להביא בחשבון באומדן שווי נכס לצורך חישוב מס, את מחיר העסקה כנקודת מוצא לחישוב שוויו, למעט במקרה שבו נטען שמחיר המכירה נובע מפגם כלשהו".

כאמור במקרה דנן, מדובר בחוזה שכירות תקף, שהוצג, לאולם אירועים.

באשר לשיעור ההיוון, קבלתי את עמדת המשיבה, אשר סברה שיש להביא בחשבון שיעור היוון **למבנה מסחרי,** בתוספת פרמיית סיכון בשיעור של 0.6%, וזאת בהתאם לשומתה של גב׳ נאוה סירקיס שערכה שומה מייעצת להיטל השבחה במקרקעין נשוא חוו״ד, בגו״ח 30129/31[18].

[16] מתוך שומתה של גב׳ בלטר בגו״ח 30142/42 ו- 30140/25,9.

[17] עמ״נ 37365-02-11 עזבון המנוח פרז׳י ז׳אנה נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, מיום 25/1/2012.

[18] בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2016, שיעור ההיוון למסחר הינו 7.6%.

9.3.1.3 מצב חדש:

במצב החדש, תוכנית 101-0071951 משנה את ייעוד המקרקעין מתעשייה לייעוד מעורב של מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. התוכנית מתירה שימושים מעורבים של מסחר בקומות המסד, תעשיה בהיקף מצומצם, בשתי הקומות הראשונות, והיתרה לשימושים משרדיים במגדל המבנה.

בנוסף, התוכנית מייעדת לדרך, חלק מחלקה 30 ומחלקה 31 (חלקה 30 כ-125 מ״ר וכ-480 מ״ר מחלקה 31[19]), ומייעדת שטח של 700 מ״ר מבונה, לצרכי ציבור, לשימושי חינוך ורווחה.

במגרש 607 זכויות בניה עיליות עיקריות בהיקף של 24,166 מ״ר ושירות 7,822 מ״ר.

9.3.2 **ערכי שווי**

9.3.2.1 **אולם אירועים:**

בחנתי את דמי השכירות לאולם אירועים, על סמך חוזה השכירות, כאשר דמי השכירות בתקופה שבין 1/3/2013 ועד ליום 30/9/2013 אינם רלוונטיים מאחר ובתקופה זו השוכר נשא בנטל שיפוץ המבנה, החלפת הגג על חשבון השוכר לרבות שיפוץ כללי של המבנה.

להלן דמי השכירות ליתר התקופות, בהתאם לחוזה שהוצג בפני על פי הטבלה הנ״ל[20]:

| דמ״ש מתוך חוזה שכירות | | | |
|---|---|---|---|
| תאריך | דמ״ש | | תוספת שנתית |
| תקופה 1/10/2013-30/3/2014 | 65,000 | ₪ | |
| תקופה 1/3/2014-30/3/2015[21] | 71,500 | ₪ | 110% |
| תקופה 1/3/2015-1/3/2016 | 76,863 | ₪ | 108% |
| **תקופה 1/3/2016-1/3/2017** | **80,706** | ₪ | **105%** |

בהתאם להסכם השכירות, דמי השכירות לתקופה שבין 3/2016 ועד 3/2017 הינם 80,706 ₪[22].

בהתאם להסכם השכירות, סעיף ט׳, תשלום היטל ההשבחה, ככל שקיים, יחול על השוכרים, לאור כך, יובא בחשבון סכום היטל ההשבחה, אשר חושב בשומתה של גב׳ נאוה סירקיס ביום 4/2/2016, ויחולק ל-60 חודשים (5 שנים).

סכום היטל ההשבחה שנקבע בשומתה, של גב׳ סירקיס, הינו 107,716 ₪. כלומר לחודש קיימת תוספת עלות, של היטל השבחה, החל על השוכר, בסך של כ-1,800 ₪.

---

[19] בוצע מדידה מתוך אתר הממ״ג העירוני.

[20] להבנתי, חוזה השכירות המקורי מתייחס לאולם האירועים בתוספת קומת הגלריה מהיתר הבניה. לאור כך, לא אביא בחשבון את החוזה הנוסף שצוין בסעיפים 6.3-6.4 בחוו״ד בעמוד 7, וזאת בשל העובדה כי **לא צורף תשריט עם סימון השטח להשכרה**, ובשל העובדה כי אביא בחשבון שטחים בהיתר בניה בלבד. (בשומת המבקשים הובהרה סוגייה זו בסעיף 6.2 תחת הבהרות בשומתו).

[21] קיימת לכאורה, טעות סופר בתאריך חוזה השכירות.

[22] בשומתה של גב׳ נאוה סירקיס למקרקעין, בוצע מיצוע של דמי השכירות החודשיים, על סמך חוזה השכירות החתום, שבהם נקבע דמי שכירות ממוצעים של 76,750 ₪ למועד קובע 26/6/2013 לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

להלן ניתוח דמי השכירות למ״ר[23]:

| שימוש | שטח במ״ר | אקוי | שטח אקוי׳ |
|---|---|---|---|
| אולם אירועים | 1,150.7 | 1 | 1,151 |
| גלריה | 59.1534 | 0.4 | 24 |
| חצר | 410 | 0.2 | 82 |
| סה״כ שטח אקוויוולנטי | | | 1,256 |
| דמי שכירות | | | ₪ 80,706 |
| תוספת היטל השבחה לדמי השכירות החודשיים | | | ₪ 1,795 |
| דמי שכירות כוללים | | | ₪ 82,501 |
| דמי שכירות למ״ר | | | ₪ 65.67 |

כהצלבה, התבססתי על הקביעה בשומה המכרעת, של גב׳ גבע בלטר לאולם אירועים סמוך, בשם ״ארטימיסיה״ ברחוב התעשייה 10, שם נקבע דמי שכירות למ״ר, בסכום של 77 ₪ בשיעור היוון 9% למועד קובע 20/5/2016.

שקלול דמי שכירות למ״ר:

| שקלול דמי שכירות לאולם אירועים | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מקור | דמי שכירות | | משקל | דמי שכירות משקולל | |
| דמי שכירות בחוזה שכירות | ₪ | 65.67 | 0.6 | 39.40 | ₪ |
| דמי שכירות מתוך שומה מכרעת של גב׳ גבע בלטר אולם ״ארטימיסיה״ | ₪ | 77 | 0.4 | 30.80 | ₪ |
| שקלול דמי שכירות | | | | 70.20 | ₪ |
| דמי שכירות במעוגל | | | | 70.00 | ₪ |

להלן דמי השכירות החודשיים לנכס הנדון:

| סיכום דמי שכירות לנכס- לתקופת שימוש החורג (ותקופת הביניים במצב החדש) | | |
|---|---|---|
| דמי שכירות ממוצעים | 70.00 | ₪ |
| שטח אקוי׳ | 1,256 | |
| דמי שכירות לנכס | 87,945 | ₪ |

[23] מתוך היתר בניה 106585.

**להלן תחשיב שווי במצב הקודם:**

| תחשיב שווי מצב קודם | |
|---|---|
| היוון דמי שכירות המתקבלים ב-4 שנים וארבעה חודשים בשימוש חורג לאולם אירועים. I=8.2% | |
| דמי שכירות בחוזה למועד 3/2016 | ₪ 87,945 |
| לתקופה של 52 חודשים | ₪ 3,837,983 |
| שווי הבנוי הקיים בשימוש לתעשייה מסורתית דחייה עד לתום השימוש החורג, I=8% | |
| שווי מ״ר בנוי | ₪ 8,000 |
| שטח בנוי אקוי׳ לרבות גלריה (אולם במקדם 1, גלריה במקדם 0.4 וחצר במקדם 0.2) | 1,256 |
| שווי בנוי קיים | ₪ 10,050,824 |
| בדחייה ל-4 שנים וארבעה חודשים (N=52, I=8.2%/12) | ₪ 7,053,541 |
| **סה״כ שווי מצב קודם** | ₪ **10,891,524** |
| תוספת זכויות בניה- תעשייה | |
| שטח תכסית בינוי (קומת קרקע ללא גלריה) | 1,150.692 |
| שווי מ״ר מבונה לתעשייה | ₪ 2,800 |
| **שווי זכויות בניה** | ₪ **3,221,936** |
| מקדם עלויות התאמה בינוי חדש ע״ג ישן ומקדם אקוי׳ לקומה א׳ (0.6 התאמה, 0.6 אקוי׳) | 0.36 |
| שווי זכויות בניה לאחר התאמה | ₪ **1,159,897** |
| **סה״כ שווי מצב קודם** | ₪ **12,051,421** |

9.3.2.2 **נתונים לשווי - שווי תעשייה**

בתוכנית 4539 א׳ החלה על המקרקעין, הנכס מסווג בייעוד לתעשייה, (עם שימוש חורג לאולם אירועים). בהוראות התוכנית נקבע, כי בייעוד תעשייה יחולו הוראות תוכנית המתאר לגבי תוכנית זו, למעט ההוראות העומדות בסתירה בתוכנית זו.

למעשה ההוראות בסעיף 11 בתוכנית 4539 א׳ מגבילות את השימושים המותרים במגרש למלאכה ותעשייה, לעומת השימושים שהותרו בתוכנית המתאר לירושלים מס 62, המאפשרות גם שימוש מסחרי.

מכאן אני סבור, כי יש לקבוע ערכי שווי, המתייחסים לשימושי תעשייה ומלאכה כאמור בהתאם לתוכנית 4539 א׳ וכאמור בהחלטת ועדת הערר.

איתרתי שתי עסקאות בגו״ח 30140/1 שהינו מבנה ותיק בן 4 קומות הכולל תאי מלאכה וכן, עסקה בגו״ח 30140/3.

| גוש חלקה | יום מכירה | שווי מכירה בש״ח | כתובת | קומה | שטח | שווי למ״ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 030140-0003-000-00 | 09/08/2013 | ₪ 2,400,400 | פייר קניג 39 | 1 | 280 | ₪ 8,573 |
| 030140-0001-049-00 | 28/03/2014 | ₪ 890,000 | פייר קניג 37 | 1 | 104.4 | ₪ 8,525 |
| 030140-0001-051-00 | 28/03/2014 | ₪ 890,000 | פייר קניג 37 | 1 | 108.9 | ₪ 8,173 |
| שווי מ״ר בנוי | | | | | | ₪ 8,423 |
| רווח יזמי 20% | | | | | | ₪ 7,020 |
| עלויות בניה | | | | | | ₪ 3,500 |
| **שווי מ״ר מבונה** | | | | | | **₪ 3,520** |

**עסקת מכר למגרש תעשייתי עם תחנת תדלוק:**

בחנתי עסקת מכר למגרש תעשייתי, בגו״ח 30142/8, אשר נמכר ביום 15/8/2016, בסכום של 50,000,000 ₪ בשטח של 7,495 מ״ר, אשר מהווה כ-6.7 מיליון ₪ לדונם. ביום המכר של המקרקעין, קיימת תחנת תדלוק של חברת ״טן״ בשטח כ-1,720 מ״ר, ביצעתי בידול שטח ושווי של התחנה, לצורך התחשיב, של יתרת זכויות הבניה. קיימת יתרת שטח מגרש בגודל של כ-5,800 מ״ר קרקע לייעוד תעשייה, להלן ניתוח הזכויות והשווי:

| קומה | שטח עיקרי | שטח שירות | סה״כ שטח אקוי׳ (שירות+ עיקרי) | מקדם קומה | שטח אקוי׳ |
|---|---|---|---|---|---|
| קרקע | 3,234.00 | 646.8 | 3,557.4 | 2.5 | 8,894 |
| א | 3,234.00 | 646.8 | 3,557.4 | 0.8 | 2,846 |
| ב | 3,234.00 | 646.8 | 3,557.4 | 0.5 | 1,779 |
| ג | 3,234.00 | 646.8 | 3,557.4 | 0.4 | 1,423 |
| שטח אקוי׳ | | | | | 14,941 |
| שווי מ״ר מבונה תעשייה | | | | | ₪ 2,463 |

הערה:

- הובא בחשבון זכויות ל-224% עיקרי, בתוספת 20% שירות מהזכויות העיקריות במקדם אקוי׳ של 50%. כמו כן, בקומת הקרקע הובא בחשבון זכויות למסחר.
- בוצע הפחתה ממחיר המכירה כ-13,200,000 ₪ בגין תחנת התדלוק, סך מחיר המכירה אשר משויך למגרש תעשייתי 36,800,000 ₪.

בחנתי דמי שכירות למוסכים, בגוש 30142 חלקות 44 ו-60, במבנה המזרחי (כיום מבנה זה נהרס, לצורך מימוש התוכנית והרחבת רחוב פייר קניג)[24]:

[24] שטחי היחידות נלקחו מתוך תיק רישוי 1988-0095.00, היתר 028190, מיום 14/8/1988.

- יחידה מספר 2 : דמי שכירות למוסך, "צמיגי דוידו", לתקופת שכירות שהינה מיום 1/1/2015 ועד לתאריך 31/1/2015 עם אופציה להארכה בשנה+ שנה. דמי השכירות החודשים הינם 7,700 ₪+ מע"מ, 8,000 ₪ + מע"מ לתקופת האופציה הראשונה ו-8,300 ₪ + מע"מ לתקופת האופציה השנייה.
  שטח היחידה 140.28 מ"ר + שטח גלריה 28 מ"ר.
- יחידה מספר 3 : דמי שכירות למוסך, "מוסך שביי", לתקופת שכירות שהינה מיום 1/1/2015 ועד לתאריך 31/1/2015 עם אופציה להארכה בשנה+ שנה. דמי השכירות החודשים הינם 7,700 ₪+ מע"מ, 8,000 ₪ + מע"מ לתקופת האופציה הראשונה ו-8,300 ₪ + מע"מ לתקופת האופציה השנייה.
  שטח היחידה 148.68 מ"ר + שטח גלריה 28 מ"ר.
- יחידה מספר 4 : דמי שכירות למוסך, "מוסך אדיי", לתקופת שכירות שהינה מיום 1/1/2015 ועד לתאריך 31/1/2015 עם אופציה להארכה בשנה+ שנה. דמי השכירות החודשים הינם 7,450 ₪+ מע"מ, 7,750 ₪ + מע"מ לתקופת האופציה הראשונה ו-8,050 ₪ + מע"מ לתקופת האופציה השנייה.
  שטח היחידה 157.08 מ"ר + שטח גלריה 28 מ"ר.
- יחידה מספר 5 : דמי שכירות למוסך, "צבי ריגר", לתקופת שכירות שהינה מיום 1/1/2015 ועד לתאריך 31/1/2015 עם אופציה להארכה בשנה+ שנה. דמי השכירות החודשים הינם 7,700 ₪+ מע"מ, 8,000 ₪ + מע"מ לתקופת האופציה הראשונה ו-8,300 ₪ + מע"מ לתקופת האופציה השנייה.
  שטח היחידה 165.48 מ"ר + שטח גלריה 28 מ"ר.

**ממוצע דמי השכירות 50 ₪ למ"ר, בהיוון בשיעור 8.0%[25] מתקבל שווי בנוי 7,539 ₪. בהפחתת רווח יזמי 20%, ועלויות בניה 3,500 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסכום של כ- 2,780 ₪.**

[25] בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2016 לייעוד תעשייתי.

**הצלבתי את הנתונים עם שומות מכריעות בסביבה:**

- בהתאם לשומה מכרעת של מר ארז כהן, בגו"ח 30140/60, נקבע שווי מ"ר מבונה לתעשייה 2,100 ₪ למועד קובע 21/3/2016.
- בהתאם לשומה מכרעת של גב' נאוה סירקיס, בגו"ח 30129/31, נקבע שווי מ"ר בנוי לתעשייה 8,100 ₪ למועד קובע 26/6/2013. בוצע חילוץ 20% ועלויות בנייה 3,500 ₪, נאמד שווי מ"ר מבונה בסך של 3,250 ₪.
- הנני סבור כי השומה המכרעת אשר צורפה ע"י שמאית המשיבה, של השמאי מר בועז קוט ברחוב כנפי נשרים 23, בגו"ח 30332/35, המתייחסת לאזור התעשיה גבעת שאול, שונה מערכי השווי של אזור התעשיה תלפיות בירושלים.

**להלן שקלול נתוני שווי מ"ר מבונה לתעשייה:**

| שקלול שווי תעשייה | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שקלול | שווי מ"ר מבונה | | משקל | שווי מ"ר משקולל | |
| עסקאות השוואה בחילוץ | 3,520 | ₪ | 10.00% | 352 | ₪ |
| עסקאות השוואה- קרקע | 2,463 | ₪ | 20.00% | 493 | ₪ |
| דמי שכירות | 2,782 | ₪ | 40.00% | 1,113 | ₪ |
| שומות מכריעת | 2,675 | ₪ | 30.00% | 803 | ₪ |
| שווי מ"ר מבונה לתעשייה | | | | 2,760 | ₪ |
| במעוגל | | | | 2,800 | ₪ |

**לאור כך, אני סבור כי שווי מ"ר מבונה לתעשייה, למועד קובע הינו בגבולות 2,800 ₪.**

9.3.2.3 שווי מסחר

שמאי המבקשים סבור, כי שווי מ״ר מבונה למסחר, הינו 9,500 ₪ למ״ר (בקומה א׳ 8,075 ₪ למ״ר לפי מקדם 0.85), בעוד ששמאית המשיבה סבורה, כי שווי מ״ר מבונה למסחר הינו 7,000 ₪ (מקדם מסחר בקומה א׳ 0.6).

להלן פירוט עסקאות, באזור התעשייה תלפיות, לחנויות בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים:

| עסקאות למסחר | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| גוש חלקה | יום מכירה | שווי מכירה בש״ח | כתובת | קומה | שטח | שווי למ״ר |
| 030129-0021-007-00 | 08/05/2017 | 868,000 | התעשיה 5 | קרקע | 55 | 15,782 ₪ |
| 030129-0021-008-00 | 08/05/2017 | 868,002 | התעשיה 5 | קרקע | 42 | 20,667 ₪ |
| 030187-0009-004-00 | 14/08/2018 | 2,500,000 | יד חרוצים 15 | קרקע | 162.85 | 15,352 ₪ |
| 030187-0009-003-00 | 14/08/2018 | 7,500,000 | יד חרוצים 15 | קרקע | 336.15 | 22,311 ₪ |
| 030187-0009-002-00 | 20/07/2017 | 6,101,000 | יד חרוצים 15 | קרקע | 295.7 | 20,632 ₪ |
| שווי מ״ר בממוצע | | | | | | 18,949 ₪ |
| רווח יזמי 20% | | | | | | 15,791 ₪ |
| עלויות בניה | | | | | | 7,100 ₪ |
| שווי מ״ר מבונה | | | | | | 8,691 ₪ |

**הערה:** קיימת עסקה נוספת בחלקה 30187/9/2 ביום 14/5/2019, בסכום של 8,000,000 ₪, מאחר ועסקה זו הינה מאוחרת יותר, היא לא תובא בחשבון.

- עלויות הבניה חושבו בהתאם למחירון דקל למשרדים, לפי מדד 1/2016, בתוספת עלויות עקיפות כ- 25% וכ-25% שטחי שירות.

**להלן ניתוח תוצאות מכרז לקרקע בייעוד מסחר, מגרש 205 בתוכנית 12736 בשכונת מלחה, למועד פרסום תוצאות המכרז 3/12/2017:**

| מכרז 120/2017, מגרש 205 בתוכנית 12736. מועד פרסום 3/12/2017 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **מס׳ הצעה** | **הצעות** | **מקדם זמן** | **מקדם התאמה לגודל** | **מקדם התאמה לבעלות** | **שווי מתואם** | **שווי מגרש** | **שטח אקוי׳** | **שווי למ״ר אקוי׳** |
| 1 | 1,277,888 ₪ | 0.80 | 0.95 | 1.05 | 1,019,755 ₪ | 2,781,030 ₪ | 341.55 | 8,142 ₪ |
| 2 | 1,250,000 ₪ | 0.80 | 0.95 | 1.05 | 997,500 ₪ | 2,758,775 ₪ | 341.55 | 8,077 ₪ |
| 3 | 1,180,565 ₪ | 0.80 | 0.95 | 1.05 | 942,091 ₪ | 2,703,366 ₪ | 341.55 | 7,915 ₪ |
| **שווי מ״ר בממוצע** | | | | | | | | **8,045** ₪ |

| שימוש | שטח | מקדם | שטח אקוי׳ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי | 120 | 1 | 120 |
| שטח שירות | 30 | 0.5 | 15 |
| חצר המשמשת לפרגולה | 459 | 0.45 | 206.55 |
| סה״כ | | | 341.55 |

**הערות:**

- הובא בחשבון שטחי חצר במקדם 0.45, לאור הוראות התוכנית המאפשרת ישיבה בחצר עם פרגולה להצללה אשר ישמש את המסעדה/בית הקפה.
- עלויות פיתוח 1,761,275 ₪ כפי שנקבע ע"י רשות מקרקעי ישראל.
- לאחר מועד הזכייה אושרה תוכנית 101-644476 אשר הגדילה את הזכויות והשימושים למסחר ותעסוקה ולאחר מכן אושרה תוכנית נוספת מס' 101-1095892 אשר הגדילה בשנית והוסיפה שימושי מגורים להשכרה.

**הצלבתי את הנתונים עם שומות מכריעות בסביבה- ראה נספח 1:**

- בשומה מכרעת של גב' רינת וייס רביב, ברחוב פייר קניג 33, בגו"ח 30002/51, נקבע דמי שכירות למסחר למועד קובע 3/9/2018.
  - מסחר חזיתי בסכום של 120 ₪ למ"ר.
  - מסחר עורפי 78 ₪ למ"ר (התאמה בשיעור 65%).
  - מסחר בקומות עליונות 60 ₪ למ"ר (התאמה בשיעור 50%).

  לאחר חילוץ רווח יזמי 18% (בהתאם לשומתה) ועלויות בניה 7,100 ₪[26] ולאחר התאמה לזמן של 10%, **מתקבל שווי מ"ר מבונה כ-8,880 ₪ למסחר חזיתי.**

  **אני מקבל את מקדמי ההתאמה שנקבע בשומתה, למסחר עורפי ומסחר בקומה א', ואאמץ אותם בתחשיבי ליתר שטחי המסחר.**
- בשומה מכרעת של מר דוד טיגרמן, ברחוב פייר קניג 39, בגו"ח 30140/34, נקבע שווי מ"ר מבונה למועד 30/11/2019, בסכום של 9,300 ₪ ובהתאמה למועד קובע של 10%, נאמד שווי מ"ר מבונה בסך של 8,370 ₪.
- הנני סבור כי השומה המכרעת אשר צורפה ע"י שמאית המשיבה, של השמאי מר בועז קוט, ברחוב כנפי נשרים 23 , בגו"ח 30332/35, המתייחסת לאזור התעשיה גבעת שאול, שונה מערכי השווי של אזור התעשיה תלפיות בירושלים.

**הצלבה נוספת עם חוזה שכירות- ראה נספח 1:**

הוצג בפניי חוזה שכירות ליחידה 6, המושכרת ל"פעמית סטור", בגוש 30142, חלקה 44 ו-60, בסכום של 22,700 לתקופת שכירות 15/8/2015-14/8/2018 (תקופת האופציה).

ההסכם מתייחס לשטח של כ-255 מ"ר, מעיון בהיתר בניה 56669, שטח קומת קרקע הינה 232.5 מ"ר.

[26] עלויות הבניה חושבו בהתאם למחירון דקל למשרדים לפי מדד 1/2016, בתוספת עלויות עקיפות כ- 25% וכ-25% שטחי שירות.

מדובר בשוכר ותיק אשר, בחוזה הראשוני לקח על עצמו שיפוץ והתאמת המושכר למטרת חנות, ולכן השקיע כספים רבים בהתאמה והכשרת המקום.

לאחר התאמה לביצוע התאמות בשיעור 15%, היוון של 8%, חילוץ 20% יזמות, ועלויות בנייה 7,100 ₪[27], מתקבל שווי מ״ר מבונה כ-6,935 ₪.

שמאי המבקשים, צירף חוזה שכירות בין חברת עדי מ.י רהיטים בע״מ לבין נייט סליפ סנטר (2000) פלוס בע״מ, תקופת השכירות 1/10/2017 ועד 30/9/2022, דמי שכירות בסכום של 52,500 ₪+ מע״מ עבור חנות בשטח 500 מ״ר. לא קבלתי חוזה שכירות זה, שכן מדובר במבנה תעשייה, כמו כן לא מצאתי מתן אסמכתה לשימוש חורג בתוקף[28].

באשר לחוזה השכירות בין חברת כלמוביל לבין א.א. בנוי לתלפיות בע״מ, מדובר בחוזה שכירות אשר נחתם ביום 14/9/2021 ומתייחס למועד מסירה 1/3/2022 או מועד סמוך, כאמור מדובר בתקופה מאוחרת ביחס למועד הקובע.

בנוסף, צוינו חוזי שכירות ברחוב יד חרוצים 16 בגו״ח 30140/4, חרשי הברזל 3, בגו״ח 30142/25, תת״ח 64, ופועלי צדק 2, בגו״ח 30140/1, תת״ח 109. חוזי השכירות לא הומצאו, כמו כן, למעט חוזה השכירות ביד חרוצים 16, לא ברור מהו המועד הקובע ביתרת החוזים. לאור כך, לא הבאתי בחשבון חוזי שכירות אלה.

**להלן שקלול נתוני שווי מ״ר מבונה למסחר:**

| שקלול שווי מסחר | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שקלול | שווי מ״ר מבונה | | משקל | שווי מ״ר משקולל |
| עסקאות השוואה | ₪ 8,691 | | 25% | ₪ 2,173 |
| מכרז לקרקע מסחרית | ₪ 8,045 | | 25% | ₪ 2,011 |
| שומה מכרעת | ₪ 8,617 | | 25% | ₪ 2,154 |
| דמי שכירות פעמית סטור | ₪ 6,935 | | 25% | ₪ 1,734 |
| שווי מ״ר מסחר חזיתי | | | | ₪ 8,072 |
| במעוגל | | | | ₪ 8,100 |

[27] עלויות הבניה חושבו בהתאם למחירון דקל למשרדים לפי מדד 1/2016, בתוספת עלויות עקיפות כ- 25% וכ-25% שטחי שירות.

[28] בתיק בניין 1910/1717.02 נמצא שימוש חורג ל-5 שנים משנת 1998.

| מסחר עורפי | | |
|---|---|---|
| מסחר חזיתי | 8,053 | ₪ |
| התאמה ביחס לחזית | 0.65 | |
| שווי מסחר עורפי | 5,234 | ₪ |
| במעוגל | 5,200 | ₪ |
| מסחר בקומה א' | | |
| מסחר חזיתי | 8,053 | ₪ |
| התאמה ביחס לחזית | 0.5 | |
| שווי מסחר עורפי | 4,026 | ₪ |
| במעוגל | 4,000 | ₪ |

**לאור כך, אני סבור כי שווי מ"ר מבונה למסחר חזיתי, הינו 8,100 ₪, מסחר עורפי 5,200 ₪ ומסחר בקומות 4,000 ₪.**

9.3.2.4 **שווי משרדים**

שמאי המבקשים סבור, כי שווי מ"ר מבונה למועד קובע הינו 2,000 ₪ למ"ר, בעוד ששמאית המשיבה סבורה, כי שווי מ"ר מבונה למועד קובע הינו 2,500 ₪ למ"ר.

**להלן ניתוח נתוני ערכי שווי:**

**דוחות IFRS:**

- מנתוני דו"ח שומת מקרקעין מקיפה, מבנה "בית האומות" ברחוב דרך חברון 101, ירושלים, גו"ח 30114/86. נקבעו דמי שכירות למשרדים בסך של 73.1 ₪ למועד קובע 30/9/2016. בהיוון בשיעור 7.5% (בהתאם לדו"ח), נאמד שווי מ"ר בנוי 11,696 ₪. לאחר חילוץ יזמות 20% ועלויות בנייה 6,300 ₪ , נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים, בסך של כ- 3,447 ₪ למ"ר, בהתאמה למיקום בשיעור 10%, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,102 ₪.

**דוחות נת"מ:** בהתאם לדו"ח נת"מ, למועד חורף 2016, נסקרו 7 בניינים האיכותיים ביותר באזור התעשיה תלפיות, מהם נגזר דמי שכירות למשרדים בסך של 66.32 ₪[29]. בהיוון של 7.8%[30], מתקבל שווי בנוי למשרדים כ-10,200 ₪. לאחר חילוץ רווח יזמי 20% ועלויות בניה 6,300 ₪, מתקבל שווי מבונה כ- 2,203 ₪.

[29] הדוח כלל סקירה רחבה של 36 בניינים ב-4 אזורי תעשייה בירושלים, מהם נגזר דמי שכירות הנעים בין 66.32 ₪ ל-70.42 ש"ח דבר המצביע על מחירים זהים לשימושי משרד בעיר.

[30] בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2016.

**הצלבתי את הנתונים עם שומות מכריעות בסביבה- ראה נספח 2:**

- שומה מכרעת של מר בועז קוט, ברחוב יד חרוצים 19, בגו״ח 30187/17, נקבע שווי מ״ר מבונה למשרדים 2,650 ₪ למועד קובע 08/08/2018, בהתאמה לזמן בשיעור 5% (מקדם הזמן בהתבסס על דמי השכירות מדוחות נת״מ) נקבע שווי מ״ר מבונה כ- 2,518 ₪ למ״ר.
- שומה מכרעת של מר ארז כהן, ברחוב התעשיה 8,10, בגו״ח 30140/25,32, 30140/43,60, נקבע שווי מ״ר מבונה למשרדים, בקומת המגדל 2,520 ₪ ובקומת המסד 2,100 ₪ למ״ר.

להלן שקלול הנתונים מהשומות המכריעות, דוחות IFRS ודו״ח נת״מ:

| שקלול שווי משרדים | | | |
|---|---|---|---|
| שקלול | שווי מ״ר מבונה | משקל | שווי מ״ר משקולל |
| סיכום דוחות IFRS | ₪ 3,102 | 25.00% | ₪ 776 |
| דוח נת״מ | ₪ 2,203 | 50.00% | ₪ 1,101 |
| שומות מכריעות | ₪ 2,519 | 25.00% | ₪ 630 |
| שווי מ״ר משרדים | | | ₪ 2,506 |
| במעוגל | | | ₪ 2,500 |

9.3.3 **חניות ועלויות עודפות:**

**מסגרת נורמטיבית – מהן ההוצאות המותרות בניכוי לצורך תחשיב היטל השבחה?**

בפס"ד בורשטיין[31] נקבע, כי, "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי, לפני אישור התוכנית המשביחה ("המצב הקודם") ולאחריה ("המצב החדש"). ההפרש בין סכומים אלה הוא גובה ההשבחה, ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" .

בעניין בורשטיין, הרחיב ופירש ביהמ"ש העליון, את עניין החיובים החיצוניים, מול החיובים הפנימיים, הכרוכים במימוש התוכנית וקבע כדלקמן:

> "סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה, ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתוכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת". פיסקה 16-18.

להבדיל ממקרה זה, בעניין אברמוביץ קבע בימ"ש העליון, כי כתב שיפוי אינו מהווה הוצאה פנימית הזכאית לקיזוז מהיטל ההשבחה.

לעניין זה, נקבע בעניין בורשטיין, כי אין נפקות אם החיוב קבוע בהוראות התוכנית או אם לאו. מאחר ובהתאם לתקנות החניה יש הכרח לשלם כופר. אזי סוגיה זו, משפיעה על שווי המקרקעין ולפיכך יש להתחשב בה באומדן היטל ההשבחה.

יחד עם האמירה הבהירה, נוספה בפסקה 53 בפס"ד אשדר[32], אמירת אגב, כי לא תמיד ברור, האם ההוצאה, (רווח יזמי סביר) היא "חיצונית" או "פנימית" כפי שנקבע ע"י בימ"ש העליון. אך כבוד בימ"ש, קבע כי יש ליישמה. לפיכך, פס"ד אשדר הכיר בעובדה כי ישנן הוצאות חיצוניות שהיזם לוקח על עצמו ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן. לאור כך, אין להתחשב בהן. צידוק לכך ניתן, בהתאם לסיכום דיון מיום 8/7/2018 אצל השמאי הממשלתי הראשי, בנושא זה המתייחס לתחשיב היטל השבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית.

ההבחנה בין הוצאה פנימית להוצאה חיצונית, פורטה גם בפס"ד שניתן לאחרונה, על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב, מפי כב' השופט גלעד הס. להבנתו את הפרשנות שנתן ביהמ"ש העליון בפס"ד אברמוביץ, אין הכרח שתנאי יוכר כ"פנימי" רק אם הוא מוגדר

[31] בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין בורשטיין").

[32] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' פורסם ביום 26/8/2021.

בהוראות התוכנית עצמה, וניתן להביא לצורך קביעת היטל השבחה, גם "תנאי חיצוני", ובלבד "שבלעדיו התוכנית לא הייתה יכולה לבוא לעולם"[33]. פיסקה 46.

השופט הס בפס"ד נוסף, התייחס פרטנית, **לסוגיית קיזוז עלויות עודפות למרתפי חניה וקבע**[34]**:**

> "כאשר השומה מתבססת על עסקאות השוואה של מקרקעין דומים, הרי ההנחה כי שווי השוק שעולה מעסקאות ההשוואה מביא כבר בחשבון את עלויות הקמת המרתפים לעומת היתרונות הגלומים בהם, וניתן לחשב על בסיס עסקאות ההשוואה את שווי המקרקעין ללא צורך בניתוח עלויות".- ראה פיסקה 39 סייפא בפס"ד.

עוד נקבע בפס"ד האמור, בפסקה 40,

> "בכל מקרה אציין, **כי עיון בשומת השמאי המכריע ובקביעתו כי אין מקום להפחית מההשבחה בגין העלות העודפת לטעמו של הקמת מרתפי חניה**, מגלה כי לא נפלה טעות של השמאי המכריע בנושא זה.(ההדגשה שלי ד.ב.)

הסוגייה שם, התייחסה לפרויקט מגורים של התחדשות עירונית למגורים.

אולם, גם בפרויקט אחר, משולב מגורים משרדים ומסחר, ברחוב אחוזה בעיר רעננה, קבעה ועדת הערר המחוזית מרכז, מפי כב' יו"ר מאיה אשכנזי[35] , כי אין מקום להתערב בהחלטת השמאית המכריעה, גב' דנה שיחור[36] שקבעה, כי אין מקום להפחית עלות עודפת להקמת מקומות חניה, בפרויקט בעל עירוב השימושים האמור. ההנמקה שניתנה ע"י השמאית המכריעה, מקובלת גם עלי ורלוונטית, במקרה נשוא חוו"ד. דהיינו, באזורים בהם קיימים ביקושים לשטחי מסחר ותעסוקה וכן שקיימת בו מצוקת חניה, כי אז לא קיימת עלות עודפת למקום החניה, שכן עלות בנייתה, אינה עולה על שוויה.

שמאי המבקשים סבור כי קיימת עלות עודפת לחניון בסך של 222,235,086 ₪. שמאית המשיבה, סבורה, כי אין עלות עודפת לחניות, כאשר עלות הקמת החניה שקולה לשוויה.

יו"ר ועדת הערר עו"ד הדר מנצורי דוד, הנחתה בסעיף 19 בהחלטתה, לברר באשר למספר החניות, כפי המופרט בנספח הבינוי ובתוכנית 5166ב', הקובעת את תקן החניה במרחב התכנון המקומי ירושלים.

להלן ממצאי בדיקתי:

[33] עמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ועוד שלושה נוספים. פורסם ביום 16/5/2023.

[34] עמנ (ת"א) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן. פורסם ביום 1/5/2023.

[35] ערר (מרכז) 8061-10-21 רוית גולן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה. פורסם ביום 16/7/2023 .

[36] הכרעה מיום 9/6/2021 גוח 6579 410 , אחוזה 198 רעננה ראה סעיף 14.47 .

המקרקעין נשוא התביעה, **<u>אינו כלול</u>** בתשריט 5166 ב'. לפיכך התוכנית קובעת כי התקן יהיה בהתאם להוראות תוכנית 5166. בהתאם לנספח 3 , רצ"ב סימון המקרקעין ע"ג תוכנית 5166 ב'.

לפיכך להבנתי המקרקעין נמצא באזור תקן חניה גבוה, בהתאם לתשריט 5166, (ללא זיקה לאזור מוטה תח"צ וללא באזור המע"ר)- ראה נספח 4.

בחנתי את תקן החניה, בתוכנית 5166 ב' ותקן החניה כפי המופיע בתוכנית 101-0071951 בנספח החניה, אשר מפנה לתוכנית 5166 ב'.

**כאמור בהוראות התוכנית ובנספח החניה, תקן החניה הסופי, יקבע בעת הוצאת היתר בניה. אני סבור כי מספר מקומות החניה כפי שמופיע בטבלת פירוט מספר מקומות החניה, ביחס לכל אחד מתאי השטח בתוכנית החדשה, בהתאם לנכתב בנספח הסדרי התנועה וחניה, שהינו 750 מקומות חניה, הינם נכונים, ותואמים את הצורך בחניה לשנת 2016.**

באשר לעובדה כי, צפויה להיות הפחתה במקומות החניה הנדרשים, כתוצאה מקרבת הנכס אל ציר הרכבת הקלה, אני סבור כי, ציר הקו הירוק, אשר אושר בתוכנית 101-0209593 ביום 12/1/2017 אושר לאחר המועד הקובע, ולכן על אף קרבתו הגיאוגרפית, לא יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה בשומה זו[37]. יחד עם זאת, נספח החניה קובע, כי **תקן החניה הסופי ייקבע בהתאם לתקן התקף, ביום מתן היתר הבניה. כך שבכל מקרה הקביעה הסופית לעניין זה תהיה בשלב קבלת היתר הבניה ובהתאם לנסיבות הפרטניות של המקרקעין במועד זה.**

לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה, כי אין להתחשב בעלויות עודפות לחניה ככל וקיימות. יתר על כן, אני סבור כי שווי חניה זהה או קרוב לעלות הקמתו. להצלבה בסוגיה זו, בחנתי האם נקבעו בשומות המכריעות שנעשו במקרקעין הכלולים בתוכנית נשוא התביעה, לצרכי קביעת השבחה, הפחתות לעלות עודפת בגין מימוש חניה בתת הקרקע, או על קרקע. בשומה המכרעת של מר ארז כהן בגו"ח 30140/25,32 לא ניתנה התייחסות לכך בתחשיב ההכרעה. בשומה המכרעת של מר יעקב פז בגו"ח 30142/40 נקבע שאין עלויות עודפות לחניה. לטענת שמאי המבקשים, בתגובתם, הם טענו כי בשתי השומות ראשונות הנ"ל לא חושבו על ידי הצדדים, עלויות עודפות לחניה, ולכן לא הוכרעה סוגיה זו ולכן יש מקום לקבל את הטענה בתביעה נשוא חוו"ד זו. לא השתכנעתי כי יש לקבל הטענה.

כמו כן, בחנתי סוגיה זו, בהתאם להחלטה בערר 82116/0323, עמנואל יעקב מרדכי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה, מיום 1/1/2024, שם קבע השמאי המכריע, כי עלות מקום חניה הינה, 94.5 אלף ₪ בהרצליה, למועד קובע 29/5/2019, השמאי הביא בחשבון עלות בניית מ"ר מרתף בגובה 2,700 ₪ למ"ר, לאחר תוספת עלויות עקיפות. ועדת הערר הסכימה עם קביעתו של השמאי:

> "אין חולק כי שינויי התכנון במסגרת המצב החדש כדאיים ויוצרים השבחה. גם אין מחלוקת כי תמורת

[37] כך גם לגבי הקו הכחול המתוכנן בתוואי דרך חברון – תוכנית 101-0178129.התוכנית פורסמה לאישור לראשונה ביום 17/08/2018.

מקומות החנייה, עולה על עלות הקמתם. המחלוקת הינה על סכום ההשבחה ולא על עצם קיומה".

**לאור האמור לעיל, אני סבור שאין להתחשב בעלות עודפת להקמת חניה במקרה דנן.**

9.3.4 **הפחתה בגין הפקעת שטח למבני ציבור:**

שמאי המבקשים סבור, כי יש להביא בחשבון, עלויות לבניית שטח למבני ציבור. שמאית המשיבה סבורה, כי שטח זה הינו חלק מהפקעה לצרכי ציבור ולא צוין בתוכנית, כי עלות בנייתם מוטלת על היזם.

יו"ר ועדת הערר עו"ד הדר מנצורי דוד, הנחתה, לברר את עלויות הבניה של השטח הציבורי וזאת עוד בטרם קבלת החלטה האם במסגרת תביעת פיצויים, יש מקום לנכות עלויות אלה, משווי המצב החדש.

**באשר להנחיית ועדת הערר, להלן בחינה שערכתי לעלויות הקמה למבני ציבור:**

ראשית אתייחס לסוגיית עצם החיוב, בהתאם להחלטה בערר בעניין קו אופ[38], שבו נקבע:

> "כאשר קיימת הוראת הפקעה לשטח ציבורי בתוכנית שמהווה חלק אינהרנטי מהבניין במצב החדש, אין להביא בחשבון את עלות הקמת המטלה הציבורית בשווי המקרקעין במצב החדש, ואולם נוכח התנהלות הוועדה מקומית והעובדה שהיא לא מקיימת בפועל את הוראות התוכניות ולא מפקיעה את השטח הציבורי, ותחת זאת מחייבת חתימה על כתבי התחייבות הכוללים ויתור על כל תביעה או פיצוי בגין המטלה הציבורית **הרי שהיא יצרה שוק בו הציפייה היא כי העלות תוטל במלואה על בעלי הזכויות ללא כל פיצוי ועל כן יש להפחיתה משווי המצב החדש**." (ההדגשה שלי-ד.ב).

החלטה דומה, התקבלה בערר נוסף[39] בירושלים החוזר על הקביעות בערר קו אופ. לאור קביעת ועדת הערר ובהתאם להחלטות השמאים המכריעים[40] מסביבת הנכס אשר הפחיתו את עלות הקמת המבנה הציבורי, אני סבור כי קונה פוטנציאלי היה מביא בחשבון כי תוטל עליו עלות הקמת המטלה הציבורית, ולכן אני מקבל את טענת שמאי המבקש כי יש להפחית את עלות זו[41].

באשר לעלויות, אציין כי לא קבלתי את מתודולוגיית תחשיב שמאי המבקשים, אשר העריך עלויות בניה למבני הציבור, כאילו הם משרדים, מתוך מחירון דקל.

במחירון דקל, נקבעו עלויות בניה למבני ציבור, אציין כי השימושים אשר הותרו בתוכנית למבני ציבור, הינם חינוך ורווחה ולכן אבצע בדיקת עלויות בניה, לשימושים התואמים

---

[38] ערר 8092/21 קו אופ אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, ניתן ביום 23/10/2022.

[39] ערר (י-ם) 8067/23 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חברת מיסק אחזקות בע"מ. פורסם ביום 11/1/2024.

[40] דוד טיגרמן בגו"ח 30140/34 וארז כהן בגו"ח 30140/25,32 ו-30142/43,60.

[41] ראה ההחלטה בערר בריטיש ישראל היטק צפון בע"מ נ' הוועדה המקומית מורדות הכרמל . פורסם ביום 28/12/2021 . ראה סעיפים 54-51.

להוראות התוכנית. שנית, אציין כי בהיקף שטחים של 700 מ״ר, לא סביר כי יוקם, בית ספר, ולכן אבחן שימושים התואמים לשטחים, בהיקף דומה.

**להלן עלויות בנייה למבני ציבור מתוך מחירון דקל ממרץ 2016 כולל מע״מ (בהתאם לטענת המבקשים)[42]:**

- עלות בניית כיתת גן ילדים בשטח ברוטו 128 מ״ר הינה 708,532 ₪ (כ-5,500 ₪ למ״ר).
- עלות בניית ספרייה ציבורית, הינה בסך של כ- 8,389 ₪ למ״ר ברמת גמר כולל מערכות ומתקנים.
- עלות בנייה, מרכז יום ומועדונים קהילתיים לקשיש, הינה כ- 6,160 ₪ למ״ר ללא מע״מ, כמו כן, לא נקבע באם כולל עלויות גמר.

**בשומתו של מר ארז כהן בגו״ח 30140/25,32, הובא בחשבון עלויות בניה למשרדים בתוספת עלויות עקיפות, ועלויות גמר, 7,000 ₪ למ״ר.**

לאור האמור, אני סבור, כי יש להביא בחשבון עלויות בניה להקמת מבני ציבור, בסכום של כ-7,000 ₪ למ״ר במעוגל.

סה״כ עלות בגין מטלה ציבורית 7,000 ₪*700 מ״ר= 4,900,000 ₪.

זאת ועוד, בתקנון התוכנית לא צוין, כי יוצמדו מקומות חניה לשטח המוקצה לעירייה.

אך לשטח זה, נדרש פתרון חניה, בהתאם לתוכנית 5166 ב׳ הקובעת תקני חניות, באזור שאינו המע״ר ואינו מוטה תחבורה ציבורית.

**להלן תחשיב עלויות נוספות בגין חניות אשר יוצמדו למבני ציבור, על בסיס התקן[43]:**

| חניות למבני ציבור | | | |
|---|---|---|---|
| ייעוד | שטח מ״ר | תקן רגיל | מספר חניות |
| שב״צ (בהתאם לתקן) | 580 | 1: 50 | 11.60 |
| במעוגל | | | 12.00 |
| עלות בניית מקום חניה (כולל מע״מ)[44] | | | ₪ 140,400 |
| עלות הקמת מקומות חניה לשטחי הציבור | | | ₪ 1,684,800 |

**באשר לסוגייה העקרונית, ובטרם הוכרע בערר, מצאתי לנכון להביע את דעתי בנושא עלות הקמת מבנה ציבור מבונה, וכך יבוצע בתחשיב שערכתי.**

אפנה להוראות התוכנית:

- בסעיף 4.6 (ט), נרשם כי בתא שטח 607, ייבנו שטחים לשימושים ציבוריים, כאשר השימוש המוצע הינו לחינוך/רווחה ובשטח של 700 מ״ר.

---

[42] ע״א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע״מ נ׳ מנהל מס ערך מוסף חיפה, מיום 2/2/2004, כבוד בית המשפט העליון, החליט שבמידה והמבקשת נושאת בעלות הקמת שטחי הציבור הרי שהיא אינה זכאית להתקזז במע״מ, ולכן עלות המטלה הציבורית צריכה לכלול את רכיב המע״מ.

[43] באשר לתחשיב השטחים, הנני סבור כי מתוך 700 מ״ר כ-120 מ״ר יסווגו, כשטחי שירות ולכן לא יובאו בחשבון בתחשיב וזאת גם לאור **התחשיב הממוצע** שנערך לשטחים אלו, בהתאם לנספח החניה ראה ביאור ** בנספח החניה.

[44] עלות הקמת מקום חניה 3,000 ₪ למ״ר בקומת מרתף (כולל עלויות עקיפות) במכפלת 40 מ״ר למקום חניה ובתוספת מע״מ.

- עוד נרשם כי השטח המיועד לשימושים אלו בכל תא שטח, ייבנה כחלק בלתי נפרד, מבניית קומות המסד של הבניין.
- תנאי למתן היתר בניה, יהיה תיאום עם מהנדס העיר ועם המחלקות הרלוונטיות בעירייה, בנוסך יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
- השטח המיועד לשימושים אלו בכל תא שטח יופקע, ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.6.
- רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.
- לא יותר שינוי שימוש או ניוד שטחי הבניה של השטחים המיועדים לצרכי ציבור. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהיה סטייה ניכרת.

**מן האמור בהוראות התוכנית, אני מסיק, כי למרות שלא נרשם במפורש, שהיזם יבצע את הבניה על חשבונו וימסור את השטחים לוועדה המקומית, ניתן להסיק שכוונת נוסח התקנון היא, שהיזם יישא במטלה זו.**

לא ניתן לבצע את הבנייה של המבנה ולחייב את העירייה להשתתף בעלויות הבניה, שהרי היא **<u>תפקיע</u>** את השטח. ברגע שהעירייה רשאית להפקיע, אין היא לוקחת חלק, בעלויות הבינוי של השטחים.

**המטלה הציבורית להקים 700 מ"ר בנויים, בתוך המבנה שיוקם בתא שטח 607 לצרכי ציבור במקרה הנדון, מהווה חלק מתנאי התוכנית, הקשורים במישרין למימושה, במצב החדש.**

**הוצאה זו מתחייבת מהוראות התוכנית ומהווה גורם המשפיע על ערכם של המקרקעין במצב התכנוני החדש וכל רוכש פוטנציאלי מביא בחשבון זאת.**

**לאור כך, אני סבור כי יש מקום לבצע הפחתה, בגין עלויות בנייה לשטחים המיועדים לצרכי ציבור בהיקף של 700 מ"ר לרבות שטחי החניה הנלווים להם.**

- באשר לטענת שמאי המבקשים, כי יש להביא בחשבון עלויות גמר, כאמור גם אם הוצגו עלויות גמר מפרויקטים אחרים, לא ניתן להוכיח במקרה דנן, שאכן גם כאן ידרשו גמרים. לאור כך, ולשם הזהירות, לא יובאו בחשבון עלויות גמר[45].
- באשר למיקום המטלה הציבורית, קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי מיקום שטחי הציבור יהיה בקומות התחתונות, וזאת בשל התאמות נגישות נדרשת למבנה ציבורי. יחד עם זאת, הנני סבור כי מיקום של שטחי ציבור בקומה שניה, כחלק מקומת המסד, הינה השימוש היעיל והטוב.

[45] מובהר כי כחלק מסיכום הדיון שנערך עם הצדדים, התבקשו נציגי המשיבה, להעביר התייחסות המשיבה, לעניין זה, אולם, היא לא התקבלה.

- באשר לשטחי מבני הציבור, הנני סבור כי השטחים כוללים שטחי שירות, לאורך כך, לא יתווספו שטחים נוספים לתחשיב.

9.3.5 **הפחתה בגין מושעא ודחיה בגין מורכבות תכנונית:**

שמאי המבקשים מביא בחשבון הפחתה בגין דחייה, מושעא והיקף עסקה בשיעור של 30% (כ-15% בגין מושעא וכ-15% בגין מורכבות תכנונית וגודל). שמאית המשיבה מסכימה, כי יש להביא בחשבון דחיה ל-5 שנים אולם, בתקופה זו, מביאה בחשבון שימוש ביניים.
אני סבור כי יש לפרט כל מקדם בנפרד, על מנת להעריך את ההפחתה המצרפית של מקדמי ההשבחה וכן להביא בחשבון כי קיימת חפיפה בין מקדם המושעא למורכבות התכנונית.

9.3.5.1 **הפחתה בגין דחיה וסיכון:**

באשר לדחייה, אני מקבל את עמדות הצדדים, כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות, וזאת בשל המורכבות הרבה למימוש, לרבות תכנון וביצוע המטלות הציבוריות.
אני סבור כי לאור העובדה, שהתוכנית נכנסה לתוקף ב-3/2016 ועד לסוף שנת 2023 טרם מומשו הזכויות, אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה של 8 שנים.

**תקופה דמי השכירות הינה 52 חודשים (עד לתום השימוש החורג 7/2020), בהתאם לדמי שכירות שקבעתי בסעיף 9.3.2.1, 87,945 ₪ בשיעור היוון של 8.2%, ובתוספת 3% פרמיית סיכון, בסה"כ 11.2%[46].**

**תוספת הפרמיה נובעת, מהעובדה שבתקופה זו, הסיכון להקטנת דמי השכירות, בשל לחץ אפשרי של השוכרת, לפנות המושכר, גדל, לאור הצורך במימוש ההפקעה של חלק מהמקרקעין, לצורך סלילת הכביש, והתקדמות תכנונית במימוש הזכויות בתוכנית 101-0071951[47]. תרחיש זה, של הקטנת גובה דמ"ש בשל פינוי שוכרים נוצר במקרקעין סמוך, אשר הגיש תביעה לירידת ערך, דומה, בגו"ח, 30140 חלקות 44 ו- 60. לפיכך מוצג תחשיב דמי שכירות, רק לתקופת הביניים, זאת כאמור בהנחיית ועדת הערר.**

| דמי שכירות 52 חודשים בריבית 11.2% | | |
|---|---|---|
| דמ"ש חודשיים | 87,945 | ₪ |
| סה"כ דמי שכירות ל-52 חודשים | 3,610,014 | ₪ |

9.3.5.2 **הפחתה בגין מושעא:**

**מקדם ההפחת למושעא מגלם למעשה את הדחייה הטבעית הנובעת מעצם ריבוי בעלים בחלקה, אשר מצריך את שיתוף הפעולה ו/או אישורם לצורך קידום הליכי רישוי.**

תוכנית 101-0071951, מאחדת את חלקות 29, 30 ו-31, לכדי תא שטח 607.
כן שבמצב הקודם, החלקה הנכנסת הייתה בבעלות יחידה וכעת תא השטח 607 אוחד והזכויות בו הינם בשותפות עם 2 חלקות נוספות, הכוללות, בעלים אחרים שונים.
הגדלת השותפות עם "שחקנים חדשים" תקשה על מימוש זכויות הבניה בתוכנית.

[46] שיעור היוון לתעשייה ומלאכה, 8% על פי סקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2016.
[47] מתודולוגיה זו בוצעה בשומה מכרעת, לתחנת תדלוק בגו"ח10017/9-11, של השמאי מר יגאל יוסף, למועד קובע 6/12/2015, לתחנות דלק.

במצב הקודם חלקות 29 ו-31 הינם עם 4 בעלים פרטיים[48], במצב החדש תתווסף חלקה 29 שהינה עם בעלים רשום יחיד.

**יחד עם זאת, מאחר וגם קיימת דחייה של 8 שנים כפי שקבעתי בסעיף הקודם, הנני סבור כי קיימת חפיפה בתקופות, והדחיה שנקבעה מגלמת את השותפות הכפויה.**

**לאור כך, לא אביא בחשבון דחיה נוספת בגין מושעא.**

- בשומתו של מר ארז כהן, בגו"ח 30140/25,32 ו-30142/43,60 הובא בחשבון הפחתה בגין דחיה והיקף עסקה בשיעור של 0.8.
- בשומתו של מר דוד טיגרמן בגו"ח 30140/34, הובא בחשבון הפחתה בגין מורכבות הפרויקט בשיעור של 0.9.
- בשומתה של גב' רינת וייס רביב בגו"ח 30128/51, הובא בחשבון הפחת הבגין היקף ומורכבות הפרויקט בשיעור של 0.85.

9.3.5.3 **הפחתה בגין היקף עסקה:**

אין ספק כי מדובר במגרש המכיל זכויות בניה רבות, המשקף שוליות לגודל, כאשר היקף השטחים העיקריים הינו 24,166 מ"ר, שטחי השירות העיליים 7,822 מ"ר ושירות תת קרקעי בהיקף של 31,288 מ"ר.

אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל, בשיעור של 5% במצב החדש וזאת ביחס לעסקאות ההשוואה[49].

9.3.6 **מקדם שווי בין קומות משרדים ועלויות עודפות לבנייה לגובה:**

שמאי המבקשים סבור, כי קיימות עלויות בניה עודפות וזאת בשל הבנייה המוצעת במגרש 607, הכוללת 18 קומות מעל מפלס הקרקע. גובה המקסימלי של המבנה יהיה 85 מ'.

לאור כך, הביא בחשבון הפחתה לשיעור הקרקע ב-7.5%.

אני סבור כי, קיים שינוי בשווי המשרדים כפונקציה של עליה בגובה, אם כי נמוך משינוי המחירים במגורים, אולם יש להביא בחשבון, כי בנייה בקומות הגבוהות מתייקרת לעומת בנייה בקומות תחתונות.

**לאור כך, קבעתי תוספת שווי, של 1% לכל קומה נוספת בקומות המגדל אשר <u>מגלם עלויות עודפות בגין בנייה לגובה</u>[50].**

**כאמור, זאת בשל גובהו הרב של המבנה, ובשל העובדה כי מקורות השווי עליהם התבססתי כוללים מבנים נמוכים כדלקמן:**

א. דו"ח IFRS אשר מתייחס למבנה "בית האומות" הינו 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע ומרתף חניה.

---

[48] בהתאם לנסחי רישום שהופקו בימים 17/12/2017 ו-20/8/2017, בחלקות 29 ו-31, קיימים 4 בעלים אשר נרשמו ביום 29/5/2006 (הבעלים בחלקות 29 ו-31 הינם זהים).

[49] ב-2 שומותיו של מר דוד טיגרמן בגו"ח 30140/34 הובא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 10% במצב החדש כאמור אצלו מדובר במגרש בשטח כ- 8,740 מ"ר, לכן אצלינו יבוא בהתאמה הפחתה בשיעור של 5%.

[50] סוגייה זו, נדונה בשומה מכרעת של מר דוד טיגרמן בגו"ח 30140/34 שם הובא בחשבון תוספת 1% לקומה בממוצע ללא התחשבות בעלויות עודפות לבנייה לגובה. כמו כן, בשומה מכרעת של מר ארז כהן בגו"ח 30140/25,32 שם הובא בחשבון תוספת של 2% לקומה ללא הפחתה בגין עלויות עודפות לבנייה לגובה.

ב. דוחות הנת"מ המתייחס למבני משרדים בשכונת תלפיות, מתייחס למבני משרדים כ-3-5 קומות האופייניות לאזור התעשייה תלפיות.

9.3.7 **השקעות בנכס:**

שמאי המבקשים סבור כי יש להביא בחשבון השקעות קיימות בנכס, בסכום של 8,500 ₪ לפי 1,637 מ"ר.

לא קבלתי את עלויות הבניה וההשקעות עליהם שמאי המבקשים התייחס.

פיצויים בגין המחוברים יש שיתבקשו, ביום ההפקעה ולא בעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

**אפנה לסעיף 197 (א) לחוק:**

" נפגעו על ידי תכנית, **שלא בדרך הפקעה**, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

במקרה דנן, מדובר בתשלומים המשולמים בדרך כלל בשלב ההפקעה ותפיסת החזקה. על כן, יש לחשבם בעת ביצוע הפקעה, לעת תפיסת החזקה ואמידת המחוברים למצבם[51]:

בשלב הראשון יש לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך המקרקעין עקב שינוי ייעוד על פי התוכנית, בהתאם לסעיפים 197-198 לחוק התכנון והבניה -100% ביחס לירידת שווי המקרקעין, ככל שחל. בשלב השני, בהנחה כי אכן ירד שווי הקרקע, יש לתבוע פיצויים בגין ההפקעה אשר יחושבו על פי ייעודם החדש של המקרקעין (קרי, דרך וייעוד מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור)- של השטח המופקע. מפנה לעניין זה את ההחלטה בעניין מרקוביץ,

> "הנני סבור, כי במקרה בו אין המדובר על הפקעה מיידית, יש לפתור את הבעיה תוך הבאה בחשבון שהמדובר על תשלום פיצויים בשני שלבים, היינו השלב הראשון, בו יתייחסו אל הנזק שנגרם עקב שינוי הייעוד, והשלב השני, המאוחר יותר, כאשר ידונו בפיצויים תמורת נטילת הבעלות באמצעות הפקעת החלקה.
> בשלב הראשון, הוא שלב הפיצוי בשל שינוי הייעוד, אין להפחית מן הפיצויים 40% ללא תשלום, וזאת בשל העדר הוראת חוק המתירה פגיעה שכזו, ובכך מסכים אני לחוות-דעתו של חברי הנכבד, השופט חלימה.
> דומה, כי בכך מוכרעת השאלה שלפנינו; זאת כיוון ששאלת ההפחתה של 40% ללא תשלום בשלב השני – שלב ההפקעה – אינה עומדת כאן לדיון. אולם, ברצוני להוסיף דברים גם באשר לאפשרות של הפחתת 40% ללא תשלום בשלב השני – שלב ההפקעה – שכן דברי בית המשפט קמא עשויים להתפרש באופן שבשלב ההפקעה ניתן יהי להפחית 40% מסכום הפיצויים, המשתלמים בשלב השני."

[51] בע"א 474/83 **הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ' עזרא חממי ואח'**, מיום 10/8/1987.

**במידה ושווי הקרקע בגין שינוי הייעוד עלה, לא ניתן לתבוע פיצויים לפי 197, ופיצויי ההפקעה יחשבו לפי השווי במצב הקודם (השווי הנמוך)- בהתאם לפס"ד מרקוביץ[52].**

אם כך, אומדן הפיצויים בגין הפקעה יהיה בהתאם לשווי הזכויות המופקעות, כולל המבנה ובנוסף עלויות פירוק והעברה (ככל שקיימות ויש הצדקה לשלם בגינן). היטיב לדון בעניין זה, ביהמ"ש העליון, בערעור אזרחי יוסף קלפא[53]:

> "1. לעניין בית המגורים
> **התמורה הכספית שהייתה עשויה להתקבל ביום המכירה מרצון של בית המגורים בשוק... בהנחה שהנכס לא מופקע**, מיועד למגורים והוא בבעלות מלאה והוא פנוי מכל מחזיק או דייר וחופשי מכל שיעבוד, היטל או תביעה – נאמדת בסך של 230,000$ -240,000$...
> 2. לענין בית המלאכה
> 2.1 התמורה הכספית שהיתה עשויה להתקבל כיום במכירה מרצון של מבנה המלאכה – בהנחה שהנכס לא מופקע, מיועד למלאכה והוא בבעלות מלאה והוא פנוי מכל מחזיק או דייר וחופשי מכל שיעבוד, היטל או תביעה – נאמדת בסך של 130,000$ - 140,000$..."
> "צירוף שווי בית המגורים והמסגרייה נותן סכום מרבי של 380,000 דולר. כל אחד מסכומים אלה משקף שווי בעלות נקייה ומלאה ויותר מכך. לאור האמור אין למערערים על מה להלין משקיבלו לידם 525,000 דולר
> 11. המערערים מוסיפים וטוענים כי שגה בית-המשפט בשוללו מהם תשלום ריבית על הפיצויים שנפסקו להם. דין הטענה להידחות. הנכס הוערך על-ידי השמאי נכון לאוקטובר 2000, והוא הוערך לפי שווי שוק מלא נכון למועד עריכת השומה." (ההדגשה שלי ד.ב)

דברים דומים אלו, נקבעו גם בערעור אזרחי רות מנשה[54]:

> "הטענה כי מעבר לשווי הקרקע זכאים המערערים להוצאות העברה, התקבלה בקשר לחלקה עליה נמצאת המסגריה בלבד, שכן נפסק כי חובת הפיצוי חלה גם על כל ההוצאות הממשיות הכרוכות בהעברת העסק ממקומו ופתיחתו במקום אחר, כולל הוצאות פירוק הציוד, הובלת התכולה למקום החדש והכשרת המקום החדש ליעודו ואף מוניטין, אך לא על הוצאות שמטרתן לשפר את טיב העסק או שאין כוונה להוציא. אם ברור שבעלי המקרקעין אינם מתכוונים להעביר את העסק למקום אחר הם לא זכאים להוצאות העברה."

וכן בערעור אזרחי, שמואל דוידוביץ'[55].

---

[52] ע"א 402/85 **רחל מרקוביץ ואח' נ' עיריית ראשון-לציון**, מיום 21/1/1987.

[53] ע"א 7957/01 **יוסף קלפא נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, מחוז חיפה**, מיום 12/12/2002.

[54] ע"א 2991/06 **רות מנשה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה – חולון**, מיום 19/11/2007.

[55] ע"א 740/75, 750/75, 768/75, 26/77, 65/77, 100/77, **שמואל דוידוביץ' ואח' נ' אתרים בחוף תל-אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ**, מיום 28/4/1977.

לאור כך, אני סבור, כי בגין עלויות הקמת המבנה והמחוברים לרבות שיפוץ הנכס והתאמתו, אשר בוצעו לצורך מימוש אולם האירועים, כשימוש חורג מוגבל בזמן, יילקח בחשבון, בשלב ההפקעה, שכאמור בוצעה על ידי המשיבה, בשנת 2020.

התייחסות לכך תהיה בעת חישוב הפיצוי, בהתחשב בסכום הקיזוז, שבוצע, בעת חישוב היטל השבחה, בהתאם לשומתה של גב' סירקיס, בהתאם לאמות המידה שייקבעו, לעת ביצוע ההפקעה, בהתאם לסעיף 190 א' לחוק התו"ב.

9.3.8 **עלויות הריסה**

שמאית המשיבה מביאה בחשבון, עלויות הריסה בסכום של 426,000 ₪ לפי 350 ₪ למ"ר[56], שמאי המבקשים לא הביא זאת בחשבון.

אין להביא בחשבון עלויות הריסה, שכן אלו הושתו על הועדה המקומית ובוצעו על חשבונה, לעת תפיסת החזקה. כמו כן, ראה הכרעתי בסעיף 9.3.7, התחשבות בהשקעות בנכס.

אולם יש להביא בחשבון, קיזוז היטלי פיתוח.

| **תחשיב זיכוי היטלי פיתוח** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **היטל סלילת כביש** | תעריף | | שטח | סכום |
| שטח קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע | 81.81 | ₪ | 1,576.00 | ₪ 128,933 |
| שטח בניין, לכל מ"ר משטח הבניין | 151.26 | ₪ | 1,209.85 | ₪ 183,001 |
| **היטל סלילת מדרכה** | | | | |
| שטח קרקע, לכל מ"ר משטח הקרקע | 44.03 | ₪ | 1,576 | ₪ 69,391 |
| שטח בניין, לכל מ"ר משטח הבניין | 81.42 | ₪ | 1,209.85 | ₪ 98,506 |
| **אגרת תיעול** | | | | |
| לכל מ"ר משטח הקרקע (כולל קרקע שעליה עומד בניין) | 21.23 | ₪ | 1,576 | ₪ 33,458 |
| לכל מ"ר משטח הבניין בכל הקומות | 39.16 | ₪ | 1,209.85 | ₪ 47,378 |
| **סה"כ היטלים <u>בהתאמה למדד</u>** | | | | ₪ **506,738** |
| **דמי הקמה גיחון <u>בהתאמה למדד</u>** | **101.96** | ₪ | **1,209.85** | ₪ **121,620** |
| **סה"כ לאחר <u>התאמה למדד</u>** | | | | ₪ **628,358** |
| **אגרות בניה ממודדות** | | | | ₪ 38,136 |
| סה"כ כולל אגרות והיטלים | | | | ₪ 666,494 |
| **במעוגל** | | | | ₪ **670,000** |

[56] בשומתי בגו"ח 30397/110, הובא בחשבון עלויות הריסה לפי 350 ₪ למ"ר.

9.3.9 **חישוב שטחים בקומות המסד וביתרת הקומות:**

9.3.9.1 **חישוב השווי לשטחי המסחר הקרקעיים ובקומה א':**

שטח קומת מסד בקומת הקרקע הינה 60% משטח המגרש שהינו 6,257.6 מ"ר לפי תקנון התוכנית, והינו 3,754.56 מ"ר, כאשר השטחים העיקריים, מהווים 75.55% מהקומה (לפי סה"כ שטחים עיקריים 24,166 מ"ר/ 31,988 מ"ר סה"כ זכויות בניה), סה"כ שטח עיקרי 2,836 מ"ר.

לא יובא בחשבון שטחי מבני הציבור בקומת הקרקע היות ואין הוראה מפורשת לכך, וכי כי בתקנון התוכנית שטחי הציבור ימוקמו באחת מקומות המסד (סעיף 4.6 ט (2)).

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי כ- 150 מ"ר עיקריים בקומת הקרקע הינם לשימוש תעשייתי, ועל כן יתרת השטח העיקריים, ישמשו למסחר בהיקף של 2,686 מ"ר.

מקדם העמסה לשירות סחיר הינו 20% מהשטח העיקרי[57], והינו 537 מ"ר ויובא במקדם 50%.

| | |
|---|---|
| שטח מגרש | 6,257.6 |
| שטח קומת מסד 60% משטח המגרש | 3,754.56 |
| אחוז עיקרי 75.55% | 2,836 |
| עיקרי תעשייה | 150 |
| יתרת עיקרי מסחר | 2,686 |
| שירות מסחר 20% משטח עיקרי | 537 |
| **סה"כ שטח אקוי' (לפי 1 לעיקרי ו-0.5 לשירות)** | **2,955** |

[57] בהתאם לקווים המנחים פרק טז' סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים, נקבע כי למבני משרדים בני 16 קומות שיעור שטחי ה"גרעין" הינו כ-20%

סה"כ שטח אקוי' למסחר בקומת הקרקע הינו 2,955 מ"ר, אשר יחולק כשטח חזיתי ולשטח עורפי:

בוצע מדידה של החזית המזרחית וצפונית של המבנן מתוך נספח הבינוי, להלן השטחים, בהנחה וחנות ממוצעת הינה בעומק כ-20 מ':

| חזית | אורך במטר | עומק במטר | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|
| חזית מזרחית | 40 | 20 | 800 |
| חזית צפונית | 44 | 20 | 880 |
| סה"כ שטח | | | 1,680 |

| שווי מסחר בקומת הקרקע | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח מסחר חזיתי | | שטח מסחר עורפי | | סה"כ שטח אקוי' | |
| 1,680.00 | | 1,275.11 | | 2,955.11 | |
| 8,100 | ₪ | 5,200 | ₪ | | |
| 13,608,000 | ₪ | 6,630,554 | ₪ | 20,238,554 | ₪ |

בקומת המסחר **העליונה** יובא בחשבון שטח אקוי' באופן זהה וללא שטח לתעשייה.

| | |
|---|---|
| שטח מגרש | 6,257.6 |
| שטח קומת מסד 60% משטח המגרש | 3,754.56 |
| אחוז עיקרי 75.55% | 2,836 |
| שירות מסחר 20% משטח עיקרי | 567 |
| סה"כ שטח אקוי' (לפי 1 לעיקרי ו-0.5 לשירות) | 3,120 |

בקומת המסחר העליונה יובא בחשבון שטח אקוי' באופן זהה וללא חלוקה של שטח עורפי וחזיתי.

9.3.9.2 **חישוב השווי לשטחי משרדים בקומה 2 וביתר הקומות יחושב באופן הבא:**

שטח קומת מסד בקומת הקרקע הינה בהיקף של 60% משטח המגרש שהינו 6,257.6 מ"ר לפי תקנון התוכנית, והינו 3,754.56 מ"ר, כאשר השטחים העיקריים מהווים 75.88% מהקומה (לפי סה"כ שטחים עיקריים 24,166 מ"ר/ 31,988 מ"ר סה"כ זכויות בניה), סה"כ שטח עיקרי 2,836 מ"ר.

שטח למבני ציבור בהתאם לתקנון התוכנית הינו 700 מ"ר, כאשר יובא בחשבון שטח עיקרי של 580 מ"ר ויתרה לשירות בסך של 120 מ"ר[58]. יתרת שטח עיקרי לשיווק 2,256 מ"ר.

מקדם העמסה לשירות סחיר הינו 20% מהשטח העיקרי[59], והינו 451 מ"ר ויובא במקדם 50%. סה"כ שטחים סחירים:

| | |
|---|---|
| שטח מגרש | 6,257.6 |
| שטח קומת מסד 60% משטח המגרש | 3,754.56 |
| אחוז עיקרי 75.55% | 2,836 |
| שטחי שב"צ | 580 |
| יתרת עיקרי מסחר | 2,256 |
| שירות מסחר 20% משטח עיקרי | 451 |
| סה"כ שטח אקוי' (לפי 1 לעיקרי ו-0.5 לשירות) | 2,482 |

**יתרת שטח קומות המסד למשרדים, יחושבו באופן זהה, אולם ללא הפחתה של 580 מ"ר למבני ציבור.**

[58] בתקנון התוכנית בסעיף 4.6 (ט) הוגדר שטח מבני ציבור כולל של 700 מ"ר.

[59] בהתאם לקווים המנחים פרק טז' סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים, נקבע כי למבני משרדים בני 16 קומות שיעור שטחי ה"גרעין" הינו כ-20%

יתרת השטחים למשרדים בקומת המגדל, יחושבו באופן הבא (במ״ר):

| | |
|---|---|
| שטח מגרש | 6257.6 |
| שטחי מסד | 3754.56 |
| קומות מסד לפי תקנון התוכנית | 5 |
| שטחי קומות מסד | 18,773 |
| סה״כ שטחים בתוכנית לפי 24,166 עיקרי בתוספת 7,822 לשירות | 31,988 |
| יתרת שטחים למגדלים | 13,215 |
| שטח לקומת מגדל לפי 13 קומות מגדל בהוראות התוכנית | 1,017 |
| אחוז עיקרי 75.55% | 768 |
| שירות משרדים 20% משטח עיקרי | 154 |
| סה״כ שטח אקוי׳ (לפי 1 לעיקרי ו-0.5 לשירות) | 845 |

10. **<u>סיכום</u>**

**במענה להחלטת ועדת הערר 9014/19, מיום 03/07/2023, להלן סיכום חוו״ד:**

10.1 **התייחסות לעניין שטחי הגלריה**: נתבקשתי לחוות דעתי, בדבר שטחי הגלריה במצב הקודם, הנני סבור כי יש להתחשב בשטחים המאושרים בהיתר בלבד, שהינם 59 מ״ר (ברוטו). ליתר השטח הנתבע, שחושב, לא הוצג היתר בניה ומשום כך לא יובא בחשבון- ראה בהרחבה סעיף 9.3.1.1.

10.2 סעיף 18 להחלטה: נתבקשתי להעריך את שווי המקרקעין במצב הקודם וזאת על סמך החלטת הוועדה המקומית לאשר שימוש חורג, לאולם אירועים, לתקופה של 5 שנים.

באשר לסוגייה זו, הנני סבור כי שימוש לאולם אירועים, אינו תואם לתקנון תוכנית 4539 א׳. לאור כך, הובא בחשבון דמי שכירות עד לתום תקופת השימוש החורג, לשימוש אולם אירועים, כלומר מהמועד, שהוא יום אישור התוכנית, 21/6/2016 ועד ה- 7/7/2020, בתוספת שווי הנכס, כבנוי ובייעוד לתעשייה.

כמו כן, יובא בחשבון תוספת זכויות בניה בקומה נוספת ובייעוד תעשייתי תוך התאמות והפחתות מתבקשות.

ראה בהרחבה הנמקות, בסעיף 9.3.1 וסעיף 9.3.2.1.

10.3 סעיף 19 להחלטה: נתבקשתי להעריך את **העלויות להקמת שטח למבני ציבור** וזאת עוד בטרם, מתן החלטה סופית של וועדת הערר, באם לבצע הפחתה, בגין עלויות אלו.

באשר לסוגייה העקרונית, אם נדרשת הפחתה בגין עלויות אלו, אפנה לסעיף 9.3.4 לשומתי.

באשר לעלויות הבניה, לאחר בדיקה מול השימושים המותרים, בתקנון התוכנית בסעיף 4.6 (ט), אשר קבעה, כי ייעוד מבנה הציבור הבנוי, יהיה לחינוך ורווחה. בוצעה בחינה לעלויות

בניה לגני ילדים, ספרייה ציבורית ומרכז יום ומועדונים קהילתיים לקשיש, בהתאם למחירון דקל למרץ 2016.

לאחר מיצוע עלויות אלו, אני סבור כי עלויות בניה למבני ציבור (למ״ר מעטפת) הינם בגבולות 7,000 ₪ למ״ר. כאמור, לא התקבל מכתב הבהרה, מאת העירייה, אשר מגדיר את סך העלויות ברמת גמר או מעטפת, אולם לשם חישוב מס, הנדרש לצורך תביעה בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה (או היטל השבחה), הנני מביא בחשבון עלויות בניה אובייקטיביות, אשר בסבירות גבוהה, יובאו בחשבון על ידי יזם סביר, לשם מימוש עלויות הבניה.

**סה״כ עלות בגין מימוש המטלה הציבורית 7,000 ₪*700 מ״ר= 4,900,000 ₪.**

10.4 סעיף 19 להחלטה (המשך): נתבקשתי להעריך אם קיימת עלות עודפת למקומות חניה וזאת בהתייחס לתוכנית 5166 ב׳, הקובעת את תקן החניה בירושלים.

תוכנית 5166 ב׳ מייעדת את המקרקעין לאזור שאינו המע״ר ואינו מוטה תחבורה ציבורית, אי לכך, תקן החניה בתא שטח 607 נשוא הדיון, הינו 750 חניות, יחד עם זאת, בשל העובדה כי נספח החניה קובע, כי תקן החניה ייקבע סופית, ביום מתן היתר הבניה, ובשל קרבה אל ציר הרכבת הקלה הקו הירוק, אשר אושר בתוכנית 101-0209593 ביום 12/01/2017, הנני סבור כי אין להתחשב בעלויות עודפות, בגין חניות תת קרקעיות ככל שקיימות.

יתרה מכך, אני סבור כי בשל דמי השכירות הגבוהים, בעיר ירושלים לחניות וכן הביקוש שיתעורר לחניות תת קרקעיות, לאחר מימוש התוכנית, ובשל קביעתם של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, אשר לא מצאו הצדקה להפחתה של עלות עודפת לחניה[60], הנני סבור כי דמי השכירות לחניה לאורך זמן יחזירו את ההשקעה, של עלויות הבניה בהקמת החניון. ובהמשך ליתר ההנמקות בסעיף 9.3.3. לחו״ד, **אי לכך, הנני סבור כי אין להביא בחשבון עלויות עודפות להקמת החניות, באזור התעסוקה תלפיות.**

זאת ועוד, יובא בחשבון עלויות הקמת מקומות חניה תת קרקעיים, אשר נדרשים לצורך מימוש 700 מ״ר, מבני הציבור, שהם יוצמדו לשטחי השירות וזאת על בסיס תקן חניות 5166 ב׳ המופיע בנספח מס׳ 3 להוראות תוכנית 5166 ב׳.

סך עלויות הקמת 12 חניות נלוות לשטחי הציבור, מסתכם ב- 1,684,800 ₪.

**סך כלל העלויות הנדרשות להקמת מבני ציבור, מסתכם ב-6,584,800 ₪ כולל מע״מ.**

בתחשיבי הובאו בחשבון עלויות אלו.

[60] השמאי מר ארז כהן בגוש 30140 חלקות 25 ו-32 ובגוש 30142 חלקות 43 ו-60. השמאי מר דוד טיגרמן בגוש 30140 חלקה 34. השמאי מר יעקב פז בגוש 30142 40.

10.5 באשר לשטחי הגלריות, הובאו בחשבון שטחים בהיקף של 59 מ״ר במקדם אקוויוולנטי של 0.4. סה״כ השטח הבנוי אשר הובא בחשבון הינו 1,256 מ״ר (מורכב מ-1,150 מ״ר עיקרי במקדם 1, 59 מ״ר במקדם 0.4 וחצר מדודה גראפית בשטח של 410 מ״ר במקדם 0.2).

11. **<u>תחשיב השומה המייעצת - ירידת ערך לתוכנית 101-0071951 ביחס לתוכנית 4539 א' ושימוש חורג אולם אירועים:</u>**

**<u>שווי במצב הקודם</u>**

| תחשיב שווי מצב קודם | |
|---|---|
| היוון דמי שכירות המתקבלים ב-4 שנים וארבעה חודשים בשימוש חורג לאולם אירועים. I=8.2% | |
| דמי שכירות בחוזה למועד 3/2016 | ₪ 87,945 |
| לתקופה של 52 חודשים | ₪ 3,837,983 |
| שווי הבנוי הקיים בשימוש לתעשייה מסורתית דחייה עד לתום השימוש החורג, I=8% | |
| שווי מ"ר בנוי | ₪ 8,000 |
| שטח בנוי אקוי' לרבות גלריה (אולם במקדם 1, גלריה במקדם 0.4 וחצר במקדם 0.2) | 1,256 |
| שווי בנוי קיים | ₪ 10,050,824 |
| בדחייה ל-4 שנים וארבעה חודשים (N=52, I=8.2%/12) | ₪ 7,053,541 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | ₪ **10,891,524** |
| אומדן שווי יתרת זכויות בניה | |
| שטח תכסית בינוי (קומת קרקע ללא גלריה) | 1,150.692 |
| שווי מ"ר מבונה לתעשייה | ₪ 2,800 |
| **שווי זכויות בניה** | ₪ **3,221,936** |
| מקדם עלויות התאמה בינוי חדש ע"ג ישן ומקדם אקוי' לקומה א' (0.6 התאמה, 0.6 אקוי') | 0.36 |
| שווי זכויות בניה לאחר התאמה | ₪ 1,159,897 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | ₪ **12,051,421** |

**שווי במצב החדש**

| קומת מסד | עיקרי במ"ר | שירות (כ-20% מעיקרי) מ"ר | שטח אקוי' | מהות | שווי מ"ר מבונה/ מ"ח | | סה"כ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2,686 | 537 | 2,955 | מסחר | | | 20,238,554 | ₪ |
| קרקע | 150 | 30 | 165 | תעשיה | 2,800 | ₪ | 462,000 | ₪ |
| 1 | 2,836 | 567 | 3,120 | מסחר | 4,000 | ₪ | 12,480,426 | ₪ |
| | 2,256 | 451 | 2,482 | משרדים | 2,500 | ₪ | 6,205,266 | ₪ |
| 2 | 580 | 120 | | שב"צ | | | - | ₪ |
| 3 | 2,836 | 567 | 3,120 | משרדים | 2,500 | ₪ | 7,800,266 | ₪ |
| 4 | 2,836 | 567 | 3,120 | משרדים | 2,500 | ₪ | 7,800,266 | ₪ |
| קומת מגדל | עיקרי במ"ר | שירות (כ-20% מעיקרי) מ"ר | שטח אקוי' | שימוש | שווי מ"ר מבונה | | סה"כ | |
| 5 | 768 | 154 | 845 | משרדים | 2,525 | ₪ | 2,133,055 | ₪ |
| 6 | 768 | 154 | 845 | משרדים | 2,550 | ₪ | 2,154,386 | ₪ |
| 7 | 768 | 154 | 845 | משרדים | 2,576 | ₪ | 2,175,930 | ₪ |
| 8 | 768 | 154 | 845 | משרדים | 2,602 | ₪ | 2,197,689 | ₪ |
| 9 | 768 | 154 | 845 | משרדים | 2,628 | ₪ | 2,219,666 | ₪ |
| 10 | 768 | 154 | 845 | משרדים | 2,654 | ₪ | 2,241,863 | ₪ |
| 11 | 768 | 154 | 845 | משרדים | 2,680 | ₪ | 2,264,281 | ₪ |
| 12 | 768 | 154 | 845 | משרדים | 2,707 | ₪ | 2,286,924 | ₪ |
| 13 | 768 | 154 | 845 | משרדים | 2,734 | ₪ | 2,309,793 | ₪ |
| 14 | 768 | 154 | 845 | משרדים | 2,762 | ₪ | 2,332,891 | ₪ |
| 15 | 768 | 154 | 845 | משרדים | 2,789 | ₪ | 2,356,220 | ₪ |
| 16 | 768 | 154 | 845 | משרדים | 2,817 | ₪ | 2,379,782 | ₪ |
| 17 | 768 | 154 | 845 | משרדים | 2,845 | ₪ | 2,403,580 | ₪ |
| | 24,166 | | | | | | 84,442,841 | ₪ |
| עלות הקמת מבנה ציבור | | | 700 | | 7,000 | ₪ | -4,900,000 | ₪ |
| עלויות לחניות ציבוריות | | | 12.00 | | 140,400 | ₪ | -1,684,800 | ₪ |
| שווי המגרש מלא לפני הפחתה לגודל עסקה, דחיה, ושימוש ביניים | | | | | | | 77,858,041 | ₪ |
| הפחתה לגודל עסקה | | | | | | | 0.95 | |
| חלק יחסי לחלקה 31 | | | | | | | 22.81186% | |
| שווי מגרש המשויך לחלקה 31 | | | | | | | 16,872,827 | ₪ |
| אגרות והיטלים | | | | | | | 670,000 | ₪ |
| סה"כ לאחר זיכוי אגרות והיטלים | | | | | | | 17,542,827 | ₪ |
| דחיה ל-8 שנים (I=8%, N=8) | | | | | | | 0.540 | |
| תוספת דמי שכירות בתקופת הביניים ל-52 חודשים בריבית 11.2%[61] | | | | | | | 3,610,014 | ₪ |
| שווי מצב חדש | | | | | | | 13,087,858 | ₪ |

[61] ראה סעיף 9.3.1.1

12. **<u>ירידת ערך</u>**

לאור כל האמור לעיל, ובהתאם להחלטת כבוד ועדת ערר, בתיק שבנדון, הגעתי לכלל דעה, כי בבחינת תביעת הפיצויים, בגין ירידת ערך, לפי פרק ט' , סעיף 197, לחוק התו"ב , עקב אישורה של תוכנית 101-0071951, מצאתי כי התוכנית **<u>אינה</u>** מהווה תוכנית פוגעת.

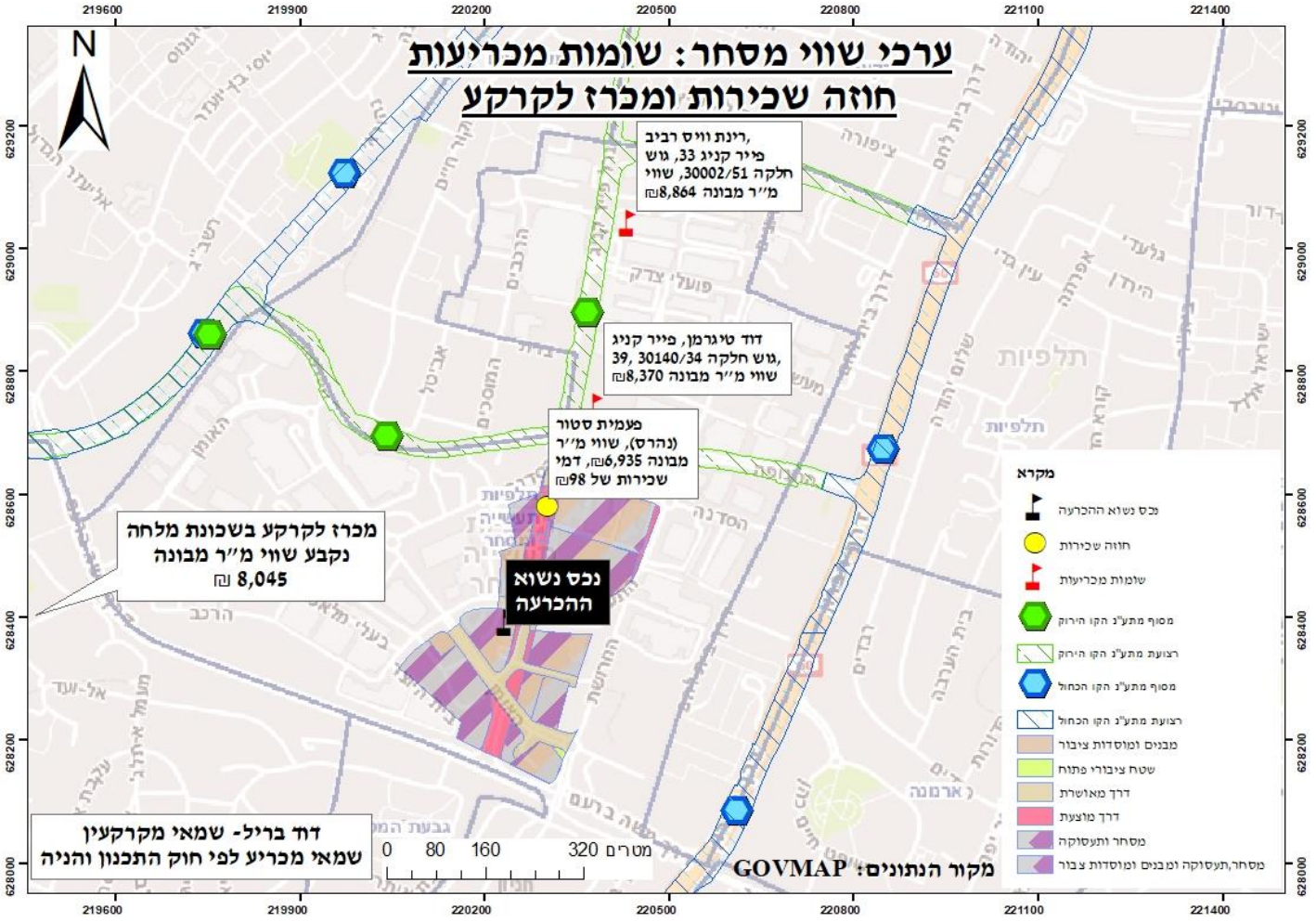
חו"ד זו אינה מהווה שומה לצרכי קביעת שומת השבחה כקבוע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

בסמכות הוועדה המקומית לקבוע, שומת השבחה, בהתאם לקבוע בסעיף 4 (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

ולראיה באתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מייעץ

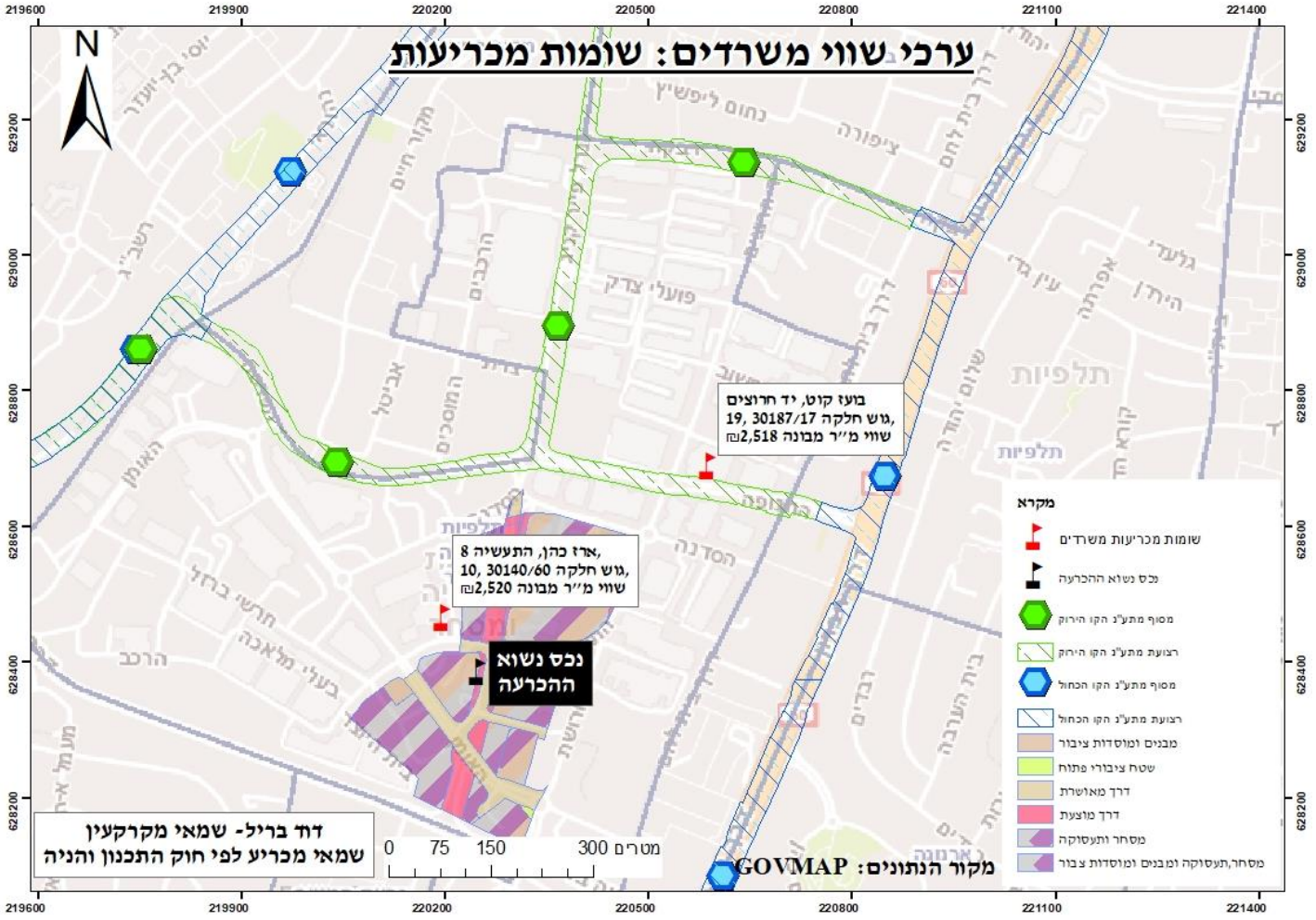
נספח 1 ערכי שווי מסחר:





אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא״ל office@d-brill.co.il

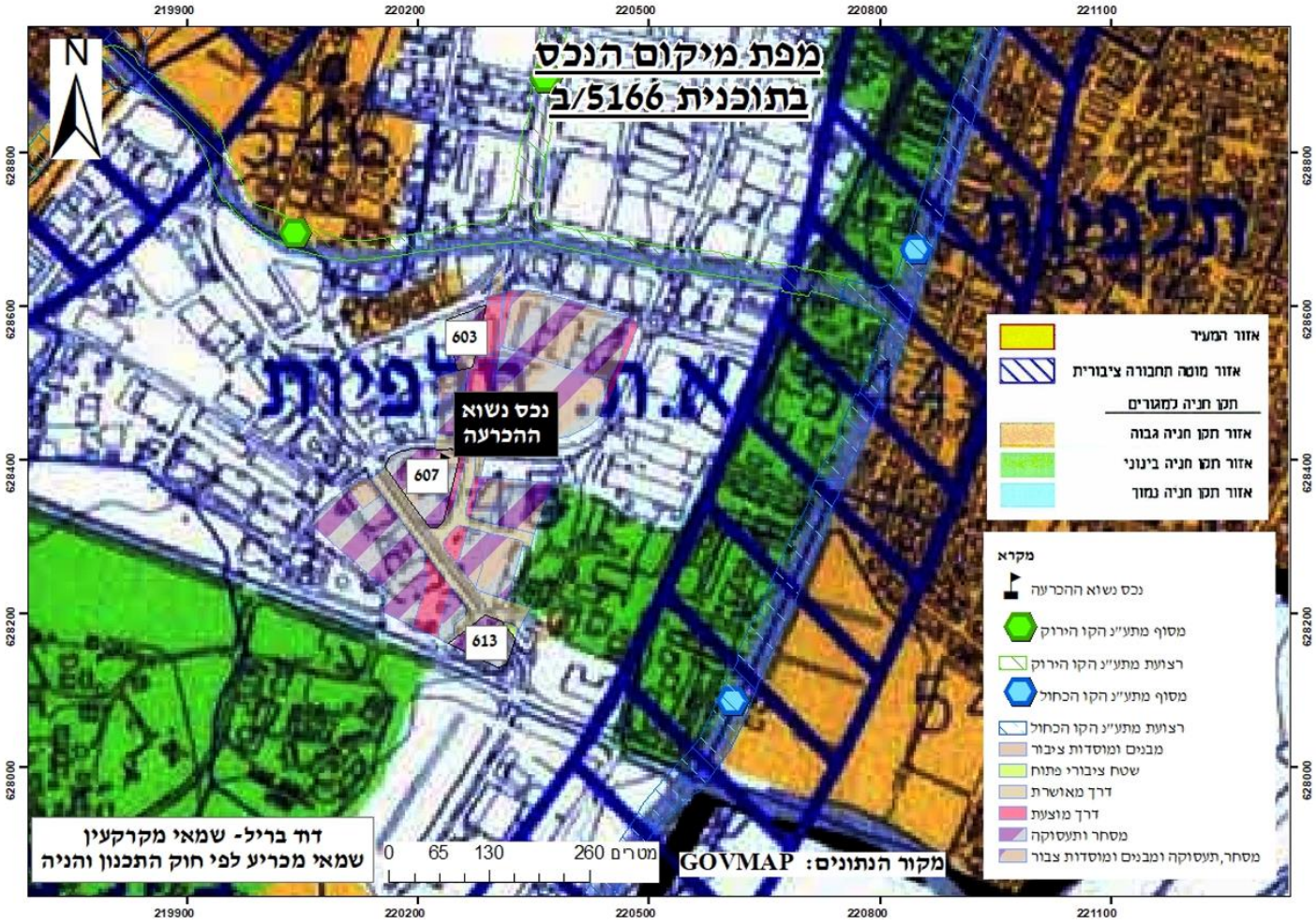
נספח 2 ערכי שווי משרדים:





אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

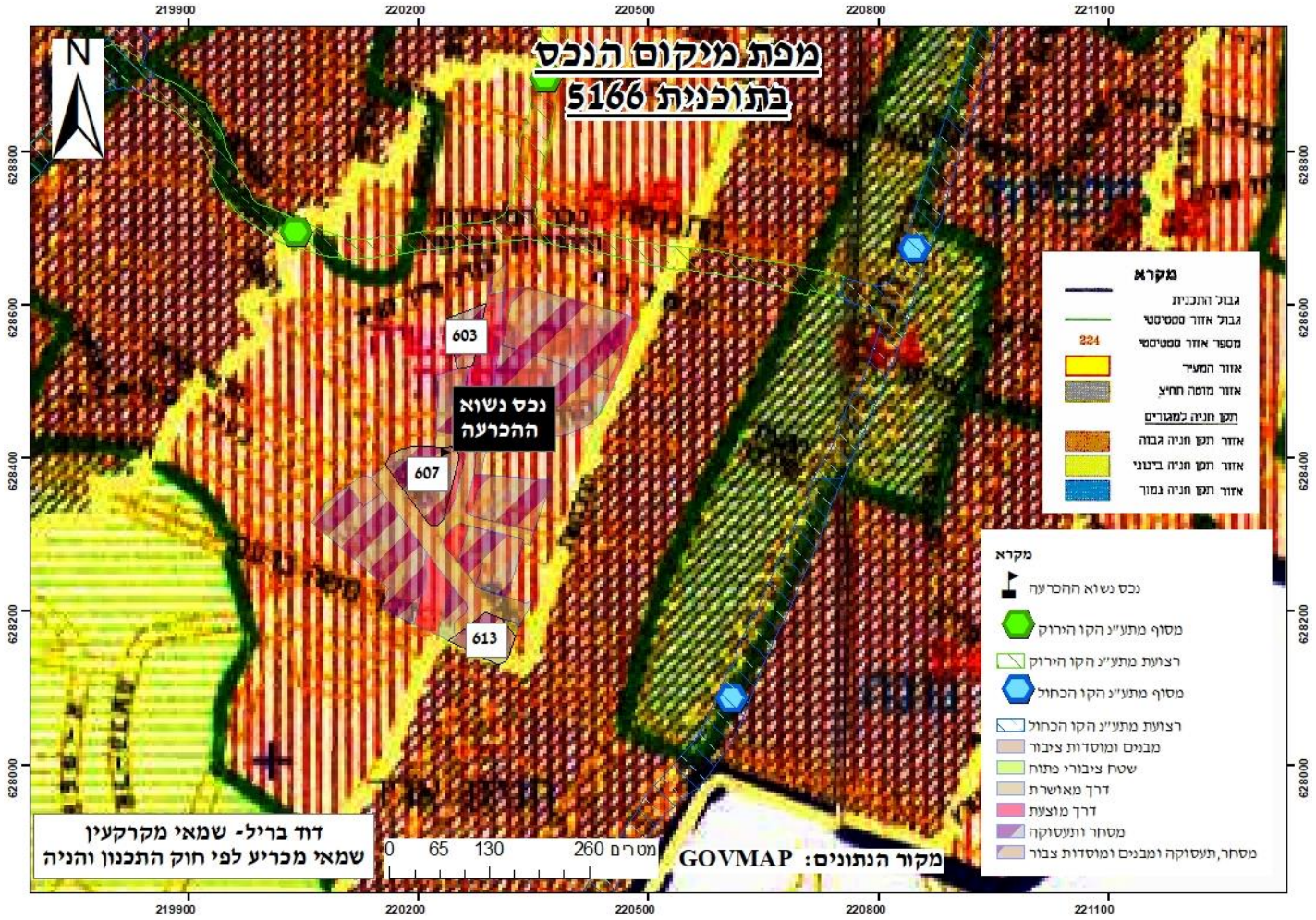
נספח 3 מפת מיקום הנכס ביחס לתוכנית 5166/ב':





אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

נספח 4 מפת מיקום הנכס ביחס לתוכנית 5166 :





אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il