27 דצמבר 2018
מספרנו: 30/132
מספר בקשה: 1150-2018
עדכון שומה מכרעת

המבקשת:
חב' פנחס אורן 1991 בע"מ
ע"י יניב גוב-ארי, שמאי מקרקעין
Gayaniv9@walla.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י יניב אסולין, שמאי מקרקעין
asolinyaniv@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב כנפי נשרים 68, ירושלים

חלקה 34 בגוש 30332

1. כללי:

ביום 30/11/2018 הוגשה ע"י שמאי המבקשת בקשה לתיקון תחשיב המצב החדש בשומה המכרעת. לטענתו במצב החדש לא הופחתה המטלה הציבורית להקמת 150 מ"ר לצרכי תפעול ולוגיסטיקה.

ביום 12/12/2018 נתקבלה תגובת שמאי המשיבה ולפיה אין חולק כי בתחשיב המצב החדש קיים שטח של 150 מ"ר המיועד להירשם ע"ש עיריית ירושלים, אולם סבור כי לא ניתן לתקן את השומה לאחר שפורסמה.

לאחר עיון בבקשה ובעמדות הצדדים מצאתי לנכון לקבוע כי מדובר בטעות הנופלת בגדרה של טעות סופר ולפיכך אימצתי את בקשת שמאי המבקשת. יצויין כי למעט התחשיב, כל יתר הנתונים בשומה נותרו על כנם.

2. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה כתוצאה מבקשה להיתר בנייה.

3. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 12/04/2018 שנערכה ע"י השמאי יניב אסולין ובתגובתו מיום 30/08/2018.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 24/07/2018 שנערכה ע"י השמאי יניב גוב-ארי על נספחיה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. המועדים הקובעים:

1. המועדים הקובעים לקביעת ההשבחה עקב אישור היתר הבנייה הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
54379	19/03/2016
הקלות	08/11/2017

2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 16/09/2018.
3. בתאריך 03/09/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

5. פרטי הנכס:

גוש	:	30332
חלקה	:	34
כתובת הנכס	:	רחוב כנפי נשרים 68, שכונת גבעת שאול, ירושלים.
תאור הנכס	:	מגרש ועליו בנוי מבנה הכולל 5 קומות משרדים, מסחר ותעשיה.

6. המצב המשפטי:

6.1. אישור זכויות:

בהתאם להעתק הודעה על רישום זכויות שהופק ע"י רמ"י מיום 21/05/2018 עולים הנתונים הבאים:

- חלקה 118 בגוש 30615 הינה בשטח של 15 מ"ר.
- שטחים צמודים: 40 מ"ר מחסן ו-1,332 מ"ר גג.
- הזכויות בנכס רשומות ע"ש חברת פנחס אורן (1991) בע"מ בשלמות.
- לבעלי הזכויות חוזה חכירה מהוון לגבי הנכס שתוקפו עד 01/05/2043.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלקה 34 בגוש 30332 ברח' כנפי ירושלים 68, ירושלים. צורת החלקה טרפזית וא-רגולרית. רחוב כנפי נשרים מאופיין בשטחי משרדים, משרדי ממשלה, מסחר קמעונאי וסיטונאי.

הביקור בנכס נערך בנוכחות נציג המבקש והשמאים יניב ויוחנן ממשרד שמאי המישבה.

הנכס נשוא השומה ממוקם בחלקו המערבי של הרחוב בצידו הצפוני. ממזרח לנכס בית האלה בו ממוקמים משרדי רשות המיסים, ממערב תחנת דלק.

הנכס כולל 4 קומות חניון למנויים + לקוחות מזדמנים, ק.ק. + 4 קומות משרדים/מסחר.

החניון פרטי, כולל 252 מקומות חניה (עפ"י הבקשה להיתר). לטענת המבקש 4 מקומות חניה יתבטלו לטובת חדר חשמל עפ"י דרישת חברת החשמל.

מעל החניון 4 קומות שטחי משרדים/מסחר. שטחי המשרדים בקומות 3 + 4 משמשים את משרדי הלמ"ס. המשרדים ברמת גמר מלאה כולל חלוקה למשרדים.

בקומת הקרקע בצידו המערבי בחזית הבנין שטחי מסחר ובין היתר חנות אופניים, חנות למכירת קרמיקה, משרד רפואת עור וכו' וכן כניסה לקומת הכניסה. בקומת הכניסה שטחי מסחר/משרדים. לטענת שמאי המשיבה חלק מהחללים והמעברים נסגרו לטובת שטחי משרדים/מסחר.

בקומת הקרקע בצידה המזרחי מספר משרדים כאשר אחד מהמשרדים ישמש כמעבר מילוט עפ"י הבקשה להיתר. בצמוד לבניין בצידו המזרחי בנויה תוספת שלטענת שמאי המשיבה נבנתה ללא היתר. המקום משמש כמשרד ומעליו אמור להיבנות פיר מעלית.

הכניסה הראשית לבנין הינה באמצעות גרם מדרגות רחב בחזית המבנה מרחוב כנפי נשרים.

8. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

8.1. <u>מצב קודם:</u>

8.1.1. <u>תכנית 3732:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3828 בתאריך 27/12/1990.

מטרת התכנית הינה, בין השאר, לשנות את יעוד הקרקע משטח למוסד לאזור תעשיה ותחנת דלק ולקבוע הוראות בינוי.

התכנית קובעת כי בשטח המיועד לאזור תעשיה הוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית המתאר מס' 62 בירושלים.

בהתאם לתכנית זו זכויות הבנייה המרביים באזור תעשיה הן 224% ב-4 קומות לפי 56% לקומה.

8.1.2. <u>תכנית 5376:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4617 בתאריך 12/02/1998.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, קביעת בינוי לתוספת קומה והגדלת מס' הקומות המרבי מ-5 קומות ל-6 קומות.

שטחי הבניה המרביים יהיו כדלקמן:

	שטחים עיקריים			**שטחי שירות**		**סה"כ**	
	שימוש	**מ"ר**	**%**	**מ"ר**	**%**	**מ"ר**	**%**
שטחים מעל למפלס ה-0.00	מסחר ומשרדים	3259	117.4%	1011.2	36%	6725.1	242.2%
	תעשיית היי-טק	2454.9	88.4%				
	סה"כ	5713.9	205.8%				
שטחים מתחת למפלס ה-0.00	תעשיית היי-טק	506.1	18.2%	9837	354.2%	10343.1	372.4%
סה"כ		6220	224.0%	10848.2	390.6%	17068.2	614.6%

8.2. <u>מצב חדש:</u>

8.2.1. <u>תכנית 54379:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7213 בתאריך 24/02/16.

מטרת התכנית הינה תוספת 7 קומות ליעוד תעסוקה, בבניין בן 5 קומות, לסה"כ 12 קומות.

התכנית משנה את ייעוד הקרקע מתעשייה למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

התכליות והשימושים ליעוד זה הם כדלקמן: משרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מסחר בקומת הקרקע בלבד – ריהוט, חומרי בניין, בנקים, חנויות, מזון, הסעדה וכו', מסחר שלא מוגבל לקומת הקרקע – אולמות אירועים, סופרמרקטים, אולמות באולינג, קולנוע, דואר וכו', מכללות ומוסדות מוכרות מל"ג, מעבדות רפואיות, מלאכה קלה ותעשייה זעירה, צרכי ציבור (תפעול ולוגיסטיקה). יצוין כי כל השימושים המפורטים לעיל כפופים למותר ע"פ תמ"א 18, בהתאם לתחנת דלק בסמיכות.

תותר בניית 7 קומות נוספות ע"ג מבנה מסחרי "מרכז אורן" בגבעת שאול.

פתרון החניה יינתן בקומת החנייה הקיימת ומס' מקומות החנייה יקבע לפי התקן בעת מתן היתר בניה.

בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע צהוב המצוי בקומה 5 של הבניין והיקפו כ-150 מ"ר יותר שימוש לצרכי תפעול לוגיסטיקה בלבד וכ"כ שטח זה מיועד גם להפקעה.

זכויות והוראות הבניה הן כדלהלן:

יעוד	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה				אחוזי בנייה כוללים	תכסית ב-%	מס' קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2803.42	14814.9	2897.77	506.1	9867.2	28085.97	1018%	65%	12	5

- שטחי הבניה שבטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- מתוך השטחים המפורטים בטבלה זו יופרשו 150 מ"ר לצרכי תפעול ולוגיסטיקה.
- 35% (981 מ"ר) שטח עיקרי ישמשו את הקומות הקיימות בלבד. לא תותר העברתם לקומות החדשות כשטחים עיקריים או כשטחי שירות.

8.3. היתרי בניה:

8.3.1. היתר בניה מס' 39199:

היתר מיום 21/11/1995 להקמת בניין חדש למסחר ומשרדים. סה"כ שטח עיקרי 4,745.23 מ"ר וסה"כ שטחי שירות 11,045 מ"ר.

8.3.2. היתר בניה מס' 39860:

היתר מיום 12/03/1996 להגדלת חניון מאושר. סה"כ שטח עיקרי 4,745.23 מ"ר וסה"כ שטחי שירות 10,970.81 מ"ר.

8.3.3. היתר בניה מס' 43421:

היתר מיום 22/03/1998 לשינויים ותוספת קומה. סה"כ שטח עיקרי 6,220 מ"ר וסה"כ שטחי שירות 11,245.1 מ"ר.

8.3.4. בקשה להיתר בניה:

ביום 08/11/2017 אושרה בקשה להיתר בניה במסגרת תיק בניין 0593.03/2007 הכוללת תוספת 7 קומות מסחר ומשרדים חדשות מעל בניין קיים. הבקשה כוללת הקלה לתוספת מעלית חיצונית ע"פ תכנית מספר 5022א. להלן טבלת השטחים מתוך הבקשה להיתר:

קומה	שטחים עיקריים			שטחי שירות				סה"כ בניין
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט (ממ"מ)	אחסנה / מבואות	חניה	מדרגות ומעלית	סה"כ
מרתף 5-						687.9		687.9	687.9
מרתף 4-						2537.8		2537.8	2537.8
מרתף 3-						2553.0		2553.0	2553.03
מרתף 2-						2456.2		2456.2	2456.2
מרתף 1-	506.1		506.1			1632.3		1632.3	2138.4
ק. קרקע	1145.3		1145.3				404.1	404.1	1549.4
קומה 1	990.5		990.5				557.6	557.6	1548.1
קומה 2	1123.2		1123.2				111.6	111.6	1234.8
קומה 3	1210.2		1210.2				111.6	111.6	1321.8
קומה 4	1244.7		1244.7				111.6	111.6	1356.3
קומה 5		1102.48	1102.48	49.3	146.3		109.7	305.3	1407.78
קומה 6		1108.48	1108.88	49.3	139.9		78.5	267.7	1376.58
קומה 7		1108.88	1108.88	49.3	139.9		78.5	267.7	1376.58
קומה 8		1190.48	1190.48	49.3	58.3		78.5	186.1	1376.58
קומה 9		1190.48	1190.48	49.3	58.3		78.5	186.1	1376.58
קומה 10		1190.48	1190.48	49.3	58.3		78.5	186.1	1376.58
קומה 11		1190.48	1190.48	49.3	58.3		78.5	186.1	1376.58
קומת גג							78.5	78.5	78.5
סה"כ	6220	8082.16	14302.16					12664.1	27129.46

9. טיעוני הצדדים:

9.1. עמדת המשיבה:

שמאי המשיבה סבור כי מהות ההשבחה הינה הגדלת זכויות הבניה בתכנית 54379 מ - 17,068.2 מ״ר ברוטו לסה״כ 28,085.97 מ״ר ברוטו שמתוכן 150 מ״ר ברוטו בייעוד למשרדים אשר יופרשו לידי העירייה לצרכי תפעול ולוגיסטיקה כאמור בהוראות תכנית 54379 ולכן יופחתו מתחשיב ההשבחה.

סה״כ תוספת הזכויות לשיטתו הינה 11,017.7 מ״ר, שמתוכן 9,101 מ״ר מהווים שטחים עיקריים לתעסוקה ב-7 הקומות החדשות, 1,886.5 מ״ר מהווים שטחי שירות עיליים ו-30.2 מ״ר מהווים שטחי שירות תת קרקעיים.

לעניין ההקלה ציין כי במקרה דנן ההקלה מגולמת בתחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית 54379 ולכן אין לחייב בגינה.

בשומתו הובא בחשבון פטור לשטחי הממ״ק בהתאם להחלטת ועדת ערר בערר מס׳ 417/11 בעניין חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

כ״כ לשיטתו יש להביא בחשבון הפחתה בגין מטלות היזם לבניית משרדים לתפעול ולוגיסטיקה לשימושים ציבוריים בשטח של 150 מ״ר ברוטו, לפי עלות בניה של 5,500 ₪/מ״ר.

זאת ועוד, בקומות הנוספות 7 עד 11 ניתנה תוספת שווי של 2% לקומה.

בקביעת ערכי השווי לתחשיב ההשבחה התבסס שמאי המשיבה על מגוון נתוני השוואה ובין היתר:

<u>עסקאות מכר:</u>

- ביום 29/01/2014 נמכרה קרקע בגו״ח 30261/81 בשטח 1.585 דונם ועליה מבנה תעשייה ותיק בשטח בנוי של כ-300 מ״ר תמורת 10,749,000 ₪. הנכס כולל זכויות בניה של 224% ב-4 קומות. התמורה משקפת שווי של כ-6,000,000 ₪ וזאת לאחר הפחתת הבנוי לפי עלות של 3,500 ₪/מ״ר.
- ביום 29/12/2011 נמכרה קרקע חפורה, מדופנת וריקה בגו״ח 30232/135 בשטח של 11.290 דונם תמורת 70,150,000 ₪. הקרקע כוללת זכויות בניה של 224% ב-4 קומות ולפיכך התמורה משקפת שווי של 5,300,000 ₪ לדונם[1].
- ביום 20/06/2011 נמכרה קרקע ריקה בגו״ח 30269/155 בשטח של 10.928 דונם תמורת $19,620,000 המהווה 67,865,580 ₪ לפי שע״ח של $1 = 3.459 ₪. הקרקע כוללת זכויות בניה של 150% ולפיכך התמורה משקפת שווי של כ-6,000,000 לדונם.

[1] לאחר נטרול מרכיב השווי המיוחס לחפירה ודיפון בסך של כ-10,000,000 ₪.

- ביום 20/06/2011 נמכרה קרקע ריקה בגו״ח 302369/153 בשטח של 1.586 דונם תמורת $2,180,000 המהווה 7,640,620 ₪ לפי שע״ח כנ״ל. הקרקע כוללת זכויות בניה של 224% ולפיכך התמורה משקפת שווי של כ-5,000,000 ₪/דונם.
- ביום 21/05/2017 נמכר שטח נטו של 1,745 מ״ר המהווה כ-2,100 מ״ר ברוטו תמורת 24,660,675 ₪ המשקפת 11,743 ₪/מ״ר בנוי.
- ביום 04/09/2016 נמכר בשטח נטו של 760 מ״ר המהווה כ-910 מ״ר ברוטו וכולל 8 חניות תמורת 12,743,000 ₪. תמורה זו משקפת כ-11,720 ₪ לאחר נטרול מרכיב החניה והתאמה לגודל של 12%.
- ביום 18/06/2014 נמכר שטח נטו של 1,510 מ״ר המהווה כ-1,810 מ״ר ברוטו תמורת 20,100,000 ₪ המשקפת 11,105 ₪/מ״ר בנוי.

<u>דמי שכירות בבניין המצוי ברחוב עם ועולמו 8:</u>

- שטח של כ-1569 מ״ר ברוטו בקומה הרביעית הושכר עבור דמ״ש של 130,227 ₪/חודש, המשקפים דמ״ש חודשיים של 83 ₪/מ״ר.
- שטח של כ-170 מ״ר ברוטו בקומה השלישית הושכר עבור דמ״ש של 13,600 ₪/חודש, המשקפים דמ״ש חודשיים של 80 ₪/מ״ר.
- שטח של כ-430 מ״ר ברוטו בקומה החמישית הושכר עבור דמ״ש של 34,659 ₪/חודש, המשקפים דמ״ש חודשיים של 81 ₪/מ״ר.
- שטח של כ-450 מ״ר ברוטו בקומה החמישית הושכר עבור דמ״ש של 38,262 ₪/חודש, המשקפים דמ״ש חודשיים של 85 ₪/מ״ר.
- שטח של כ-244 מ״ר ברוטו בקומה החמישית הושכר עבור דמ״ש של 20,740 ₪/חודש, המשקפים דמ״ש חודשיים של 85 ₪/מ״ר.

הערכים דלעיל כוללים דמי ניהול המוערכים ע״י שמאי המשיבה בגבולות 13 ₪ למ״ר. בהתאם לכך ולפי שיעור היוון של 7.8% מתקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות של 11,000 ₪.

<u>שומות מכריעות:</u>

- בשומה מכרעת של נאוה סירקיס לנכס בגו״ח 30262/171 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 2,940 ₪ למועד קובע 23/01/2013.

על בסיס נתוני השווי דלעיל הובא בחשבון ע״י שמאי המשיבה בגישת ההשוואה שווי בגבולות של 2,778 ₪ ובגישת החילוץ שווי של 3,100 ₪/מ״ר מבונה. לטענתו יש לתת משקל גבוה יותר, של 80%, לגישת החילוץ היות והיא מבוססת על נכסים בנויים כדוגמת הנכס הנדון ולא על קרקעות ריקות כפי שבוסס השווי בגישת ההשוואה. בהתאם לכך ולאחר הפחתה של 10% בגין התאמה לבינוי חדש על ישן מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 2,730 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה שבוצע ע"י שמאי המשיבה:

מצב חדש				
מהות	**קומה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
תעשייה היי טק כולל שירות קומתי	מרתף 1-	728.6	1.00	728.6
מסחר כולל שירות קומתי	קרקע	1,504.5	1.50	2,256.8
מסחר כולל שירות קומתי	קומה 1	1,499.4	1.50	2,249.1
משרדים כולל שירות קומתי	קומה 2	1,187.2	1.00	1,187.2
תעשייה היי טק כולל שירות קומתי	קומה 3	1,274.2	1.00	1,274.2
תעשייה היי טק כולל שירות קומתי	קומה 4	1,308.7	1.00	1,308.7
משרדים כולל שירות קומתי בניכוי 150 מ"ר	קומות 6-5	2,535.8	1.00	2,535.8
משרדים כולל שירות קומתי	קומות 11-7	6,636.4	1.06	7,034.6
שירות	קומת גג	78.5	1.00	78.5
השלמה למימוש מלא (עיקרי + שירות)		1,800.4	0.50	900.2
סה"כ				19,533.6
מצב קודם				
מהות	**קומה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
תעשייה היי טק כולל שירות קומתי	מרתף 1-	728.6	1.00	728.6
מסחר כולל שירות קומתי	קרקע	1,504.5	1.50	2,256.8
מסחר כולל שירות קומתי	קומה 1	1,499.4	1.50	2,249.1
משרדים כולל שירות קומתי	קומה 2	1,187.2	1.00	1,187.2
תעשייה היי טק כולל שירות קומתי	קומה 3	1,274.2	1.00	1,274.2
תעשייה היי טק כולל שירות קומתי	קומה 4	1,308.7	1.00	1,308.7
שירות	קומה 5	33.8	1.00	33.8
סה"כ				9,038.4
תוספת השווי				
השבחה במ"ר				10,515
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,730
השבחה גולמית				₪ 28,706,630
מטלות ציבוריות				
עלות בניה למ"ר ברמה מעטפת				₪ 3,500
שטח בניה במ"ר				150
סה"כ עלות המטלות הציבוריות				₪ 525,000
השבחה				
השבחה גולמית				₪ 28,706,630
מטלות ציבוריות				₪ 525,000
השבחה				₪ **28,181,630**

9.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

לטענת שמאי המבקשת מהות ההשבחה הינה ההפרש בין השווי בזכויות הבניה של 15,321 מ״ר עיקרי מכוח תכנית 54397 במצב החדש לבין השווי בזכויות הבניה של 6,220 מ״ר עיקרי מכוח תכנית 5376 והיתר הבניה האחרון כמפורט בסעיף 7.3.3 לעיל. לשיטתו יש להביא בחשבון כי שיעור המימוש הינו 87.16%[2].

כ״כ במסגרת תחשיב ההשבחה הובא בחשבון כי 150 מ״ר ביעוד משרדים יופקעו לטובת העיריה עבור צרכי תפעול ולוגיסטיקה וכן 981 מ״ר הינן לטובת הכשרת שטח גלריות בקומות המסחריות הקיימות.

זאת ועוד, סבור שמאי המבקשת כי ההקלה למעליות חיצוניות איננה משביחה.

שמאי המבקשת העלה בשומתו שורה של סוגיות והיבטים שמאיים אשר נוגעים לנכס נשוא השומה ולדעתו יש להביאם בחשבון כדלקמן:

<u>שווי הגג במצב הקודם</u> – ע״פ רישום זכויות בנכס שהופק ע״י רמ״י כמפורט בסעיף 5.1 לעיל, לבעלי הזכויות צמוד בין היתר גג פרטי בשטח של 1,332 מ״ר עליו תיבנה תוספת הבניה. לאחר תוספת הבניה הגג יהפוך לנחלת הכלל ויוצבו עליו מתקנים טכניים. לפיכך יש להביא בחשבון את שווי הגג במצב הקודם לפי מקדם 0.2 בהתאם לשומות מכריעות[3].

<u>מחסור במקומות חניה</u> – החניון הקיים במבנה כולל 263 מקומות חניה ב-5 קומות תת קרקעיות ומוחזק בבעלות פרטית. לפי נתונים שהתקבלו בידי שמאי המבקשת החניון כולל 300 מנויים והינו בד״כ בתפוסה מלאה. לשיטתו לא ניתן לשכור ו/או לקנות חניות עבור שטחי התעסוקה הנוספים שכן החניון נמצא בתפוסה מלאה ולפיכך יש להביא בחשבון הפחתה של 10% המשקפת מחסור שטחי חניה בבניין ודחיה לשטחי תעסוקה אשר ישווקו ללא חניות צמודות. מקדם הפחתה זה מתבסס על ניתוח מרכיב החניה בשומות IFRS[4] לפיו שווי מרכיב החניה מהווה כ-14% משווי הנכסים.

<u>קרבה אל תחנת דלק</u> – שמאי המבקשת טוען כי ע״פ הוראות תכנית 54379 השימושים המותרים בתוספת הבניה יהיו בכפוף למותר ע״פ תמ״א 18[5] בהתאם לתחנת הדלק בסמיכות. בהתאם להוראות תמ״א 18 על תיקוניה לא תופקד ולא תאושר תכנית אלא אם המרחק האווירי בין תחנת הדלק לבין גבול המגרש המיועד למגורים, מלונאות, מוסדות ציבור וכו׳ הינו 40 מ׳ לכל הפחות. לשיטת שמאי המבקשת הנכס הנדון הינו במרחק של כ-18 מ׳ מתחנת הדלק ״סונול״ ומאחר ובסביבת הנכס מצויים

---

[2] תוספת שטח עיקרי של 7,932.16 מ״ר בהתאם לבקשה להיתר ובניכוי 150 מ״ר ביחס לתוספת שטח עיקרי של 9,101 מ״ר בהתאם לתכנית מס׳ 54397.

[3] שומה מכרעת של מנחם מלוכנא לנכס בגו״ח 30007/112 לפיה מקדם גג במצב הקודם הינו 0.2.
שומה מכרעת של נאוה סירקיס לנכס בגו״ח 30007/226 לפיה מקדם גג במצב הקודם הינו 0.15.

[4] שומות IFRS שונות וביניהן:
שומת IFRS לנכס ברח׳ כנפי נשרים 24 משנת 2016.
שומת IFRS לנכס ברח׳ כנפי נשרים 7 משנת 2016.
שומת IFRS לנכס ברח׳ כנפי נשרים 5 משנת 2016.
שומת IFRS לנכס הידוע כבית מל״מ משנת 2016.

[5] תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.

לא מעט מוסדות ציבור הרי שאלו לא יוכלו לשכור ו/או לרכוש משרדים בנכס הנדון. לפיכך ובשל הקרבה לתחנת הדלק הובא בחשבון על ידו הפחתה של 7%. לחיזוק טענתו הפנה לשומה מייעצת של משה נדם לנכס בגו"ח 30114/101 ולהחלטת ועדת ערר בעניין ביה"ס המצוי בגו"ח 30171/1+2 לפיה הוחלט כי יש לבטל את היתר לשימוש ביה"ס בין היתר בשל הקרבה לתחנת הדלק.

<u>הפחתה בגין הוצאות צפויות ועלויות התאמה</u> – לטענת שמאי המבקשת תוספת הבניה המוצעת על גבי המבנה הקיים מצריכה התאמת המבנה קיים כמפורט להלן:

- <u>חדרי מבואות</u> – יש צורך בחדר מדרגות מוגן אש המופרד ע"י אלמנטים עמידים ודלתות אש. לפיכך יש ליצור הפרדה בין 3 משרדים קיימים הכוללת מבואה בשטח של 1.7 מ"ר המפרידה בין המשרד לחלל המדרגות. עלות התאמה זו מוערכות על ידו בכ-99,000 ₪.
- <u>פתח מילוט</u> – ע"פ תקנות והוראות הבטיחות קיימת דרישה ליצירת פתח מילוט בקומה הכניסה. עלות התאמה זו מוערכת על ידו בכ-108,000 ₪.
- <u>בסיסי מעליות</u> – לצורך בניית המעליות החיצוניות נדרש לפנות את המשרד הנמצא בקומת הכניסה. עלות התאמה זו מוערכת על ידו בכ-648,000 ₪.
- <u>התקנת חניות נגישות</u> – ע"פ דרישות ותקנות נגישות יש להתקין מקומות חניה נגיש בנכס הנדון. לשיטת שמאי המבקשת יש להתקין 2 חניות נכים לרכב רגיל וחניית נכים אחת לרכב גבוה. היות והחניון במקרה דנן בבעלות פרטית יש להסדיר זאת מול בעל הזכויות בחניון. עלות התאמה זו הוערכה על ידו בכ-270,000 ₪[6].
- <u>חדר טרנספורמציה</u> – תוספת הבניה המוצעת מצריכה הקמת חדר טרנספורמציה עבור 2 שנאים בשטח של 29.5 מ"ר. חדר השנאים ימוקם בחניון הבניין ולפיכך צפויים להיגרע 3 עד 4 מקומות חניה נוספים. היות והחניון בבעלות פרטית יש לפצות את בעלי הזכויות בחניון בגין אובדן החניות הנ"ל. עלות הפיצוי מוערכת על ידו בכ-360,000 ₪[7].

בהתאם לאמור לעיל סה"כ עלויות התאמה והוצאות צפויות הינה כ-1,485,000 ₪.

לעניין עלויות אלו מפנה שמאי המבקשת לחוו"ד של יועץ הבטיחות מר אלי פרנקל מיום 16/07/2018 המצורפת כנספח לשומתו.

<u>הוצאות נלוות</u> – לטענת שמאי המבקשת לתוספת הבניה המוצעת קיימות הוצאות נלוות כדלקמן:

- <u>מערכת דיחוס אוויר</u> – בהתאם לחוו"ד הנדסית של חב' "אהוד ויסברג ושות' הנדסת מערכות בע"מ" מיום 08/07/2018 וחוו"ד של יועץ הבטיחות מר אלי פרקל כנ"ל, יש להתקין מערכת דיחוס אוויר ב-3 חדרי המדרגות בפרויקט ובנוסף גם מערכת פיקוד ולוח חשמל. עלות זו מוערכת ע"י שמאי המבקשת בכ-260,000 ₪.

[6] 90,000 ₪ עלות מקום חניה X 3 מקומות חניה.
[7] 90,000 ₪ עלות מקום חניה X 4 מקומות חניה.

- <u>מאגר מים על גג המבנה</u> – ע"פ הוראה 550 של מערך הכבאות בישראל ובהתאם לסעיף 4.1(יג) להוראות התכנית, קיימת דרישה להתקנת מאגר מים על הגג בנפח 15 קוב. עלות זו מוערכת ע"י שמאי המבקשת בכ-50,000 ₪ וזאת בהתבסס על הצעת מחיר טלפונית.
- <u>שכירת שטח להצבת מנוף</u> – לצורך בניית תוספת הקומות יש צורך להשתמש במנוף. מאחר ולא קיים מקום להצבת המנוף בשטח החלקה הנדונה אזי הפתרון האידאלי הוא הצבתו בשטח תחנת הדלק הצמודה. ע"פ סיכום מול בעל הזכויות בתחנת הדלק, המנוף יוצב בשטח התחנה תמורת 10,000 ₪/חודש + ארנונה שנתית בסך 10,000 ₪. לפיכך לעלות הוצאה זו מוערכת ע"י שמאי המבקשת בכ-195,000 ₪, המשקפת תקופת בניה של 18 חודשים בתוספת ארנונה של כשנה וחצי.
- <u>מערכת מיזוג אוויר</u> – ע"פ חוו"ד הנדסית של חב' "אהוד ויסברג ושות' הנדסת מערכות בע"מ" כנ"ל, בעת ביצוע תוספת הבניה המוצעת יש להתקין מערכת קירור חדשה לקומות הנוספות. עלות זו מוערכת על ידו בכ-800,000 ₪. לחילופין ניתן לפרק ולהעתיק את מערכת המיזוג הקיימת ולהתקינה על הגג החדש בעלות של כ-250,000 ₪. יצוין כי חלופה זו אינה מומלצת היות ופעולה זו עלולה לגרום נזק למערכת הקירור.
- <u>מעלית</u> – עקב אילוצים תכנוניים לא ניתן להאריך את פיר המעליות הקיימות לשימוש הקומות הנוספות ולכן יש צורך בהקמת 2 מעליות חדשות אשר ישרתו את המשתמשים בקומות הנוספות. עלות זו מוערכת בכ-400,000 ₪ בהתאם לחוו"ד הנדסית של של חב' "הולץ-קרסנר מהנדסים בע"מ" מיום 16/07/2018 וכן חוו"ד הנדסית של המהנדס מר הרצל חסידים מיום 05/06/2018.
- <u>עלויות חיזוק</u> – תוספת הבניה המוצעת יוצרת עומסים גבוהים המצריכים את חיזוק המבנה הקיים. לעניין זה מפנה שמאי המבקשת לסעיף 4.1(יא) להוראות התכנית וכן לחוו"ד הנדסית של המהנדס מר הרצל חסידים כנ"ל לפיה עלות זו הינה בגבולות של כ-550,000 ₪ ומגולמת באומדן העלויות העודפות. עלות החיזוק מהווה לשיטתו חלק מסך עלות הבניה העודפת בפרויקט אשר הוערכה על ידו בכ-3,233,000 ₪.

לטענת שמאי המבקשת לחלקה הנדונה צורה דמוית משולש וכתוצאה מכך הבינוי כולל יחידות משרדים בצורה לא רגולרית, דבר אשר יוצר יחס שטחי ברוטו-נטו גבוה מהמקובל והופך את שטחי המשרדים ללא פונקציונאליים. לאור זאת הובאה בחשבון על ידו הפחתה של 5%.

כ"כ סבור שמאי המבקשת כי תוספת הבניה המוצעת הינה מורכבת וכוללת שטחים בהיקף גדול וחריג. לפיכך הובא בחשבון על ידו מקדם 0.9 המשקף לשיטתו דחיה לשיווק השטחים ומורכבות הפרויקט.

ביחס לשומת המשיבה העלה שמאי המבקשת את הטענות שלהלן:

- טעה שמאי המשיבה בדרך חישוב ההשבחה כאשר הביא בחשבון שטח עיקרי + שטחי שירות. לטענת שמאי המבקשת יש לחשב את ההשבחה בהתאם לשטחי הבניה העיקריים.
- טעה שמאי המשיבה כאשר הביא בחשבון משקל גבוה יותר לשימוש בגישת החילוץ על פני גישת ההשוואה. ע"פ הכתוב בספרות המקצועית, בשומות מכריעות ובהחלטות של בתי המשפט ישנה עדיפות ברורה לגישת ההשוואה.

- לטענתו, שגה שמאי המשיבה כאשר מצד אחד טען כי עלות מטלות היזם תחושב לפי 5,500 ₪/מ״ר ומצד שני בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון עלות של 3,500 ₪/מ״ר בלבד. זאת ועוד ובהתאם לסיכום פגישה מיום 15/07/2014 בין עורך התכנית לבין נציגי מחלקת התכנון בעיריית ירושלים נקבע כי על היזם להעביר את השטח אשר ישמש לתפעול ולוגיסטיקה במצב גמר. לפיכך וע״פ מחירון דקל יש להביא בחשבון כי עלות זה הינה בסך של 7,000 ₪/מ״ר.
- טעה שמאי המשיבה כאשר הביא בחשבון הפחתה של 10% בגין עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן, שכן הפחתה כאמור אינה מדויקת ואינה משקפת את כלל העלויות. לדעת שמאי המבקשת ובהתאם לחוו״ד הנדסית שנערכה ע״י המהנדס מר הרצל חסידים עלות זו הינה בסך של 3,233,000 ₪[8].

לצורך קביעת ערכי השווי התבסס בין היתר על נתוני ההשוואה שלהלן:

אזור	מקור	גו״ח	שמאי	מועד קובע	דמ״ש למ״ר	שווי מ״ר בנוי לתעסוקה	שווי מ״ר מבונה לתעסוקה
גט״י מלחה	שומה מכרעת	30460/15	מוטי דיאמנט	05/2012	64 ₪	-----	-----
גט״י מלחה	IFRS	30460/15	רפאל קונפורטי	12/2014	63 ₪	8,800 ₪	1,900 ₪
גט״י מלחה	IFRS	30460/15	רפאל קונפורטי	12/2013	64 ₪	8,500 ₪	1,550 ₪
הר חוצבים	שומה מכרעת	30243/19	נאוה סירקיס	10/2013	-----	8,385 ₪	-----
הר חוצבים	שומת רמ״י	30539/19	גלעד אברהם	08/2016	60 ₪	9,200 ₪	2,200 ₪
הר חוצבים	IFRS	30243/100	ירון ספקטור	10/2012	56 ₪	7,500 ₪	-----
הר חוצבים	שומת ועדה	30243/192	סם רובל ויניב אסולין	10/2013	65 ₪	9,410 ₪	1,750 ₪
הר חוצבים	שומת ועדה	30243/192	סם רובל ויניב אסולין	2010	-----	-----	1,600 ₪
הר חוצבים	IFRS	30243/99	ירון ספקטור	10/2012	56 ₪	8,000 ₪	-----
הר חוצבים	שומה מכרעת	30241/178	רן וירניק	09/2011	57 ₪	-----	-----

אזורי התעשייה שבטבלה הנ״ל הינם חדשים יחסית לעומת אזור התעשייה גבעת שאול בו מצוי הנכס הנדון ולפיכך התבסס שמאי המבקשת על עסקאות קרקע בגבעת שאול כמפורט להלן:

- ביום 08/12/2013 נמכרה קרקע בשטח של 5,600 מ״ר בגו״ח 30269/211 תמורת 16,500,000 ₪. עסקה זו כוללת פוטנציאל להגדלת הזכויות מכוח תכנית האב של ירושלים ולאחר נטרול פוטנציאל זה[9] מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ עיקרי (מגלם שטחי שירות) בסך של כ-1,150 ₪.
- ביום 16/03/2015 נמכרה קרקע בשטח של 13,568 מ״ר בגו״ח 30261/183 תמורת 88,000,000 ₪. עסקה זו כוללת פוטנציאל להגדלת הזכויות מכוח תכנית האב של ירושלים ולאחר נטרול פוטנציאל זה[10] מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ עיקרי (מגלם שטחי שירות) בסך של כ-1,530 ₪.
- ביום 29/01/2014 נמכרה קרקע בשטח של 1,585 מ״ר בגו״ח 30261/81 תמורת 10,750,000 ₪.

[8] עלות זו כוללת כאמור את עלות החיזוק בסך 550,000 ₪.
[9] הפחתה של 10%.
[10] הפחתה של 10%.

- עסקה זו כוללת פוטנציאל להגדלת הזכויות מכוח תכנית האב של ירושלים ולאחר נטרול פוטנציאל זה[11] מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ עיקרי (מגלם שטחי שירות) בסך של כ-1,510 ₪.

מעבר לכך, שמאי המבקשת הביא בחשבון נתוני השוואה נוספים כמפורט להלן:

- ביום 18/04/2016 נמכרה חלקה בשטח של 5,464 מ״ר בגו״ח 30260/97 ועליה מבנה משרדים בן 5 קומות מעל 3 קומות חניה בשטח ברוטו של 14,800 מ״ר, מתוך זה 9,052 מ״ר עיקרי, תמורת 95,000,000 ₪ אשר משקפת שווי של 10,500 ₪/מ״ר בנוי. עסקה זו כוללת פוטנציאל להגדלת הזכויות מכוח תכנית האב של ירושלים. לאחר נטרול מרכיב החניה לפי 12.6%[12], הפחתת יזמות בשיעור 20%, עלות בניה של 5,630 ₪/מ״ר[13] ונטרול הפוטנציאל כאמור מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ עיקרי (מגלם שטחי שירות) של כ-1,800 ₪.
- בשומת רמ״י לנכס בגו״ח 30539/19 ולמועד קובע 24/08/2016 שנערכה ע״י השמאי גלעד אברם נקבע כי שווי מ״ר מבונה הינו כ-2,200 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס לנכס בגו״ח 30243/192 נקבע כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע 10/2013 הינו בגבולות של כ-1,350 ₪.

לאור כל האמור לעיל נקבע בשומת המבקשת לנכון מועד הקובע שווי בגבולות של 1,600 ₪/מ״ר מבונה עיקרי אקוו׳ (מגלם שטחי שירות).

[11] הפחתה של 10%.
[12] בהתאם לשומת IFRS לנכס מאת גרינברג אולפינר.
[13] לפי מחירון דקל ובתוספת עלות בניה עקיפה של 23%.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
תוספת שטח עיקרי	9,101	1	9,101
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,600
תוספת שווי בגין השטח העיקרי			₪ 14,561,600
הפחתות			
עלות התאמה - חדר מדרגות			₪ 99,000
עלות התאמה - פתחי מילוט			₪ 108,000
עלות התאמה - בסיס מעליות			₪ 648,000
עלות התאמה - התקנת חניות נגישות			₪ 270,000
עלות התאמה - חדר טרנספורמציה			₪ 360,000
הוצאה נלוות - מערכת לדחיסת אוויר			₪ 260,000
הוצאה נלוות - מאגר מים על הגג			₪ 50,000
הוצאה נלוות - שכירת שטח להצבת מנוף			₪ 195,000
הוצאה נלוות - העתקת מערכת מיזוג אוויר קיימת			₪ 800,000
הוצאה נלוות - התאמת מעלית			₪ 400,000
עלות בניה עודפת			₪ 3,233,000[14]
עלות הקמת 150 מ"ר עבור העירייה ברמת גמר			₪ 1,050,000
סה"כ הפחתות בש"ח			₪ 7,473,000
מקדם הפחתה בגין צמידות לתחנת דלק			0.93
מקדם הפחתה בגין צורת החלקה ופונקציונאליות מופחתת			0.95
מקדם דחיה לשיווק בגין היקף ומורכבות הפרויקט			0.90
מקדם הפחתה בגין מחסור במקומות חניה			0.90
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 5,104,000
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
זיכוי שטח הגג	1,332	0.2	266.4
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,800
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 479,000
השבחה			
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 5,104,000
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 479,000
סה"כ השבחה			₪ 4,625,000
שיעור המימוש			87.16%
השבחה			**₪ 4,031,200**

[14] עלות זו כוללות כאמור את עלות החיזוק בסך 550,000 ₪.

יצוין כי ביום 13/06/2018 העביר שמאי המבקשת לידי העירייה בקשה לתיקון שומת ההשבחה של שמאי המשיבה הנ"ל עקב הטענות הבאות:

- בפרק עקרונות גורמים ושיקולים נקבע כי עלות המטלה הציבורית תחושב לפי 5,500 ₪ אך יחד עם זאת בתחשיב ההשבחה בשומתו הובאה בחשבון עלות של 3,500 ₪.
- בשומת המשיבה נערך התחשיב למימוש מלא כאשר ליתרת הזכויות שלא ניתן לנצל בשטח של 1,800.4 מ"ר ניתן מקדם של 0.5 וזאת על אף שגורם המימוש הוא בקשה להיתר בניה ולכן יש לערוך את התחשיב בהתאם למימוש היחסי כאשר ליתרת הזכויות שלא מנוצלות אין לחייב במועד מימוש זה.
- בהתאם לרישום זכות בנכס של רמ"י מיום 21/05/2018 כמפורט סעיף 5.1 לעיל, צמוד ע"פ רישום לנישום גג בשטח של 1,332 מ"ר. לאחר תוספת הבניה המאושרת גג הבניין החדש יהפוך לנחלת הכלל ולמעשה כבר לא יהיה כהצמדה פרטנית. במסגרת שומת המשיבה לא ניתן כל זיכוי לשטח הגג הצמוד במצב הקודם ויש לדעתו לתקן זאת.

9.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה סבור כי בשטחי משרדים יש לחשב את השווי לפי השטח ברוטו ולא ע"פ השטח נטו כפי שחישב שמאי המבקשת. כ"כ הוא חולק על השווי שנקט שמאי המבקשת בשומתו בסך של 1,600 ₪/מ"ר מבונה. כתימוכין הפנה למקורות שלהלן:

(1) <u>הכרעות השגה ראשונה:</u>

א. בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס בגו"ח 30539/13+14 המצוי באזה"ת הר חוצבים נקבע שווי של 2,636 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 11/09/2016.

ב. בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס בגו"ח 30243/138 המצוי באזה"ת הר חוצבים נקבע שווי של 2,625 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 08/02/2016.

ג. בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס בגו"ח 30539/21 המצוי באזה"ת הר חוצבים נקבע שווי של 2,380 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 16/09/2015.

ד. בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס בגו"ח 30538/15 המצוי בקריית הממשלה נקבע שווי של 2,670 ₪/מ"ר מבונה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולאחר התאמה לייעוד משרדים (0.8) מתקבל שווי של 3,337 ₪/מ"ר מבונה, הכל למועד קובע 10/09/2015.

ה. בהכרעה בהשגה ראשונה להיכל המשפט שעתיד להיבנות בפינת הרחובות שז"ר והנשיא השישי, נקבע שווי של 4,000 ₪/מ"ר מבונה בייעוד משרדים למועד קובע 02/02/2016.

(2) <u>שומות מכריעות:</u>

א. בשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא לנכס בגו"ח 30241/116 המצוי באזה"ת הר חוצבים נקבע שווי של 1,447 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 15/09/2005.

ב. בשומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגו"ח 30243/100 המצוי באזה"ת הר חוצבים נקבע שווי של 1,450 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 01/12/2010.

ג. בשומה מכרעת של נאוה סירקיס לנכס בגו"ח 30243/192 המצוי באזה"ת הר חוצבים נקבע שווי של 1,600 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 01/02/2010.

ד. בשומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגו"ח 30241/179 המצוי באזה"ת הר חוצבים נקבע שווי של 1,400 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 09/12/2010.

ה. בשומה מכרעת של רינת וויס רביב לנכס בגו"ח 30235/198 המצוי באזור התחנה המרכזית נקבע שווי של 3,120 ₪/מ"ר מבונה למועד 15/09/2011.

ו. בשומה מכרעת של נאוה סירקיס לנכס המצוי בגו"ח 30262/171 המצוי באזה"ת גבעת שאול נקבע שווי של 2,940 ₪/מ"ר מבונה למועד 23/01/2013.

ביחס לטענות כי אזה"ת גבעת שאול נחות מאזה"ת הר חוצבים ומצוי בעודף היצע למשרדים, הפנה שמאי המשיבה לסקר שוק מתוך דו"ח נת"מ למועד חורף 2016, ממנו עולים לטענתו נתונים הפוכים.

שמאי המשיבה הפנה בתגובתו לחוזה מכר מיום 03/03/2016 לפיו נמכרו הזכויות ב-2 הקומות העליונות בנכס נשוא השומה בשטח של 2,368 מ״ר תמורת סכום של 26,700,000 ₪. משקף שווי של 11,275 ₪/מ״ר.

לאור האמור לעיל סבור שמאי המשיבה כי השווי שקבע בשומתו בסך 2,730 ₪/מ״ר הינו סביר וראוי.

לעניין מקדמי ההפחתה שקבע שמאי המבקשת בשומתו התייחס שמאי המשיבה כדלקמן:

(1) <u>מקדם הפחתה בגין מחסור במקומות חניה</u> – לטענתו ערכי השווי של נכסים בסביבה הקרובה עליהם הסתמך בשומתו, מגלמים את מצוקת החניה באזור ולכן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת. מעבר לכך סבור שמאי המשיבה כי בשל קירבת הנכס נשוא השומה לתחנת רכבת קלה עתידית לא רק שאין מקום להפחית בשווי אלא עובדה זו בלבד תורמת לשווי הנכס.

(2) <u>מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק</u> – היות ומדובר בשטחי משרדים ולא במגורים והכניסה לבניין ממוקמת מהצד שאינו צמוד לתחנת הדלק אזי אין השפעה על ערכי השווי ולפיכך אין מקום לבצע הפחתה. לחיזוק טענתו הפנה לעסקת המכר המפורטת לעיל.

(3) <u>מקדם דחיה לשיווק בגין היקף עסקה ומורכבות הפרויקט</u> – עסקאות ההשוואה אשר צורפו לשומת המשיבה הינן לשטחי בנייה גדולים ומגרשים ריקים וכוללות לשיטתו את מרכיב היקף העסקה/שוליות. לעניין מורכבות הפרויקט מציין שמאי המשיבה כי בבעלותו משרד בבניין נשוא השומה למעלה מ-16 שנים בו הוא עובד ובמהלך התכנון נמסר לו ע״י היזם מצגת, אותה צירף כנספח לתגובתו, לפיה עולה כי לא מדובר בפרויקט מורכב ו/או מסובך.

לעניין העלויות העודפות/התאמה כפי שהובאו בחשבון בשומת המבקשת התייחס שמאי המשיבה כדלקמן:

(1) <u>פתח מילוט</u> – מהווה חלק מעלויות הבניה ואין לבצע הפחתה בגין מרכיב זה.

(2) <u>בסיסי מעליות</u> – אין לקבל את ההפחתה שהובאה בחשבון ע״י שמאי המבקשת בסך 648,000 ₪ אשר משקפת פיצוי בגין פינוי משרד בשטח של 18 מ״ר+60 מ״ר הרחבה שנבנו ללא היתר לשיטתו. ע״פ הפסיקה אין להכיר בשטחים שנבנו ללא היתר בחישוב היטל השבחה וע״פ ההיתר ותיק הבניין שטח זה אינו מופיע כמשרד ו/או שטח עיקרי וכלל לא נמצא היתר למשרד זה. כ״כ בבקשה להיתר כמפורט בסעיף 7.3.4 לעיל שטח זה לא מסומן להריסה.

(3) <u>התקנת חניות נגישות</u> – לא הוצג דין וחשבון עם בעלי החניון לעניין זה.

(4) <u>שכירת שטח להצבת מנוף</u> – אין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה שכן אין הוראה מחייבת לכך ע״פ התכנית ולשיטתו אף ניתן להציב מנוף על גג המבנה. זאת ועוד לא הוצג כל הסכם ו/או אישור מטעם בעלי התחנה לעניין זה. שמאי המשיבה סבור כי יש להציג אישור של חברת סונול ואישור של הועדה המקומית לעניין זה.

(5) <u>מערכות מיזוג אוויר</u> – לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון את ההפחתה בסך 800,000 ₪ להקמת מערכת מיזוג אוויר חדשה בקומות הקיימות כפי שהובאה בחשבון ע״י שמאי המבקשת. לשיטתו לא הוצג הסכם של היזם מול דיירי הבניין לפיו היזם מעניק על חשבונו מערכת מיזוג אוויר

חדשה. ככל ויש להקים מערכת חדשה אזי סביר שהיזם היה משלב אותה כמערכת אחת לכל הבניין ולא 2 מערכות נפרדות. לדעתו עלות העתקת התשתית הקיימת הינה 100,000 ₪ לכל היותר.

(6) <u>מעליות</u> – לדעת שמאי המשיבה אין לבצע הפחתה בגין מרכיב זה היות והמעליות החדשות מיועדות אך ורק לקומות החדשות. הפרדת בין המעליות של הקומות העליונות לבין המעליות של הקומות התחתונות הינה דבר נפוץ בבנייני משרדים מודרניים ואף מקצרת את זמן ההגעה לקומות העליונות.

(7) <u>גריעת שטחים בנויים קיימים לצורך ביצוע חדר מדרגות מוגן אש</u> – לטענת שמאי המשיבה אין לבצע הפחתה בגין מרכיב זה היות ומדובר על חלק מעלות הבניה הכוללת. כ"כ מציין שמאי המשיבה כי שותפו למשרד בעלים של 1 מתוך 3 המשרדים בבניין אשר מיועדים לעבור הפרדה לצורך ביצוע חדר המדרגות הנ"ל ולא הוצע לו פיצוי כלל וכלל בגין גריעת השטח.

(8) <u>עלויות בינוי חדש על ישן/עלות בניה עודפת</u> – שמאי המשיבה סבור כי העלות העודפת כי שהובאה בחשבון בשומת המבקשת אינה בהכרח תואמת להצעת המחיר מיום 08/07/2018 שצורפה לשומתו וקיים פער של כ-1,750,000 ₪ בין הקבוע בשומה לבין הצעת המחיר שצירף שמאי המבקשת לשומתו. כ"כ מדובר בהצעת מחיר יחידה שאינה בהכרח משקפת וייתכן שניתן לקבל הצעות מחיר נמוכות יותר. ביחס לחוו"ד המהנדס לפיה נקבע כי סך העלות העודפת הינה כ-31.1 מיליון ₪ מציין שמאי המשיבה כי לא ניתן להתייחס לכך היות ולא צורפו לחוו"ד כתבי כמויות כך שהמספרים הללו אינם מפורטים. זאת ועוד, שמאי המבקשת ביצע לטענתו הפחתה כפולה לעניין זה. לאור זאת דוחה שמאי המשיבה את ההפחתה של שמאי המבקשת בגין עלויות בניה עודפות.

בהתייחס לעלות בניית השטח שיועברו לטובת העירייה סבור שמאי המשיבה כי כל עוד לא הוצגה התחייבות ו/או חוזה מול העירייה לבניה ברמת גמר והעברתו ללא תמורה לעירייה אזי אין להביא בחשבון עלות בניה ברמת גמר אלא ברמת מעטפת בלבד.

באשר לנתוני השווי שהוצגו בשומת המבקשת התייחס שמאי המשיבה, בין היתר, כמפורט להלן:

(1) מקדם שטחי מסחר 3 כפי שהובא בחשבון בעסקת הקרקע מיום 08/12/2013 אינו ראוי היות ומדובר על רחוב ללא שטחי מסחר כלל ולא קיימת בו עדיפות לשטחי מסחר.

(2) עסקת הקרקע מיום 16/03/2015 אינה ברת השוואה שכן מדובר בקרקע לתחנת הקמח הכוללת תחנת קמח פעילה שזכויות הבניה בה גבוהות פי 4 מהזכויות בנכס נשוא השומה ומיקום הקרקע נחות בהשוואה למיקום הנכס הנדון.

(3) שומתה המכרעת של נאוה סירקיס מיום 24/07/2016 לנכס בגו"ח 30243/192 אינה ברת השוואה שכן מדובר על קרקע ריקה ולא בתוספת בניה הכוללת בין השאר זכויות לחוות שרתים בעומק 7 קומות ושטחי בנייה בסך של כ-50,000 מ"ר המאפשרים בניית מגדל בן 17 קומות.

לעניין שווי הגג במצב הקודם טוען שמאי המשיבה כי שטח הגג קיים בשני מצבי התכנון ולכן אין להביאו בחשבון, שכן שוויו מתקזז.

9.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תכנית 54379	₪ 28,181,630	₪ 4,031,200
הקלות	אין השבחה	אין השבחה

10. <u>שיקולים ועקרונות לשומה:</u>

10.1. <u>בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:</u>

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(א).
4. מיקום הנכס ברחוב כנפי נשרים 68, שכונת גבעת שאול, ירושלים.
5. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה עקב אישור התכניות הן כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.2. <u>נקודות שבהסכמה:</u>

1. המועד הקובע.
2. המצב המשפטי.
3. המצב התכנוני.

11. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

11.1. שווי מ"ר מבונה:

שמאי המבקשת בדעה כי השווי למ"ר מבונה הינו כ-1,600 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה, שומות מכריעות, שומת רמ"י ודמ"ש מקובלים בסביבה.

לטענת שמאי המשיבה, השווי הראוי למ"ר מבונה הינו בגבולות של כ-3,000 ₪ (לפני הפחתות לבינוי חדש על ישן/עלויות עודפות[15]). את השווי ביסס על עסקאות השוואה, שומות מכריעות, חוזים ודמ"ש בסביבה, תוך מתן משקל של 80% לגישת החילוץ ומשקל של 20% לגישת ההשוואה בטענה שהנכס נשוא השומה הינו בניין קיים הכולל תוספת בנייה ולא קרקע ריקה.

הכרעה:

אקדים ואומר כי שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו שווי מ"ר מבונה בסך של 2,730 ₪ לאחר הפחתה בגין בינוי חדש על ישן. בפרק זה אכריע בשאלת שווי מ"ר מבונה בסיסי בסביבה לפני ביצוע הפחתות לבינוי חדש על ישן ועלויות עודפות. הכרעה לעניין העלויות העודפות תובא בפרק נפרד כמפורט להלן.

על מנת לקבוע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע התבססתי על נתוני השווי הבאים:

11.1.1. שומות מכריעות:

- בשומה מכרעת של נאוה סירקיס לנכס בגו"ח 30262/171 ולמועד קובע 23/01/2013, נקבע שווי של 2,940 ₪/מ"ר מבונה.

[15] לאחר הפחתה של בינוי חדש על ישן קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,730 ₪.

11.1.2. <u>עסקאות השוואה:</u>

להלן עסקאות לשטחי משרדים חדשים כפי דווח באתר רשות המיסים[16]:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח נטו	שטח ברוטו	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
21/05/2017	30332/35	כנפי נשרים 35	-----	1,745	2,094	₪ 21,077,500	₪ 10,066
20/11/2016	30262/171	כנפי נשרים 13	1/4	368	442	₪ 3,909,861	₪ 8,627[17]
05/09/2016	30332/35	כנפי נשרים 1	5/10	135	162	₪ 1,667,256	₪ 10,292
04/09/2016	30332/35	כנפי נשרים 1	5/10	760	912	₪ 12,902,287	₪ 13,270[18]
30/03/2016	30262/171	כנפי נשרים 13	1/4	180	216	₪ 2,797,000	₪ 12,949
17/03/2016	30262/171	כנפי נשרים 13	4/4	115	138	₪ 1,700,000	₪ 10,870[19]
07/10/2015	30262/171	כנפי נשרים 13	4/4	225	270	₪ 2,232,936	₪ 8,270
07/10/2015	30262/171	כנפי נשרים 13	4/4	595	714	₪ 6,371,664	₪ 8,924
04/08/2015	30332/35	כנפי נשרים 35	1/5	375	450	₪ 4,290,471	₪ 9,534
18/06/2015	30332/35	כנפי נשרים 27	3/5	1,510	1,812	₪ 20,200,000	₪ 11,148
25/03/2015	30262/171	כנפי נשרים 13	3/6	223	268	₪ 2,605,600	₪ 9,737
18/03/2015	30262/171	כנפי נשרים 13	5/6	114	137	₪ 1,365,000	₪ 9,978
10/03/2015	30262/171	כנפי נשרים 13	3/4	355	426	₪ 4,700,000	₪ 11,033
15/01/2015	30262/171	כנפי נשרים 13	3/4	151	181	₪ 1,627,000	₪ 8,979

מהטבלה לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו בגבולות של כ-10,300 ₪. בניכוי יזמות בשיעור של 20% ועלות בניה בסך 6,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ-2,600 ₪.

בנוסף, הנכס בגו"ח 30260/97 אשר מצוי ברח' עם ועולמו 8 וכולל בניין בן 5 קומות מעל הקרקע נמכר ביום 18/04/2016 תמורת 95,000,000 ₪. מעיון בשומת IFRS לנכס שנערכה ע"י השמאית דברת אולפינר למועד קובע 22/08/2016 עולה כי <u>שווי</u> הנכס הינו בגבולות של כ-99,750,000 ₪, משקף שווי מ"ר בנוי עילי של כ-9,600 ₪. לאחר ניכוי של יזמות שחוקה בשיעור של 15% ועלות בניה מופחתת של 5,500 ₪ (כולל עלויות עקיפות ועלויות לעבודות גמר) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ-2,800 ₪[20].

בשומת IFRS למועד קובע 30/06/2016 שנערכה ע"י השמאית רלי טרייסטמן-אגמי למחצית הנכס בגו"ח 30262/175 המצוי ברח' כנפי נשרים 7 וכולל בניין משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, נקבע כי שווי הנכס הינו כ-72,000,000 ₪, משקף שווי בנוי של 9,644 ₪ בקומות המשרדים. לאחר ניכוי יזמות שחוקה בשיעור של 15% ועלות בניה מופחתת של 5,500 ₪ (כולל עלויות עקיפות ועלויות לעבודות גמר) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ-2,900 ₪.

---

[16] הובא בחשבון יחס ברוטו-נטו של 20% ויצוין כי חלק מהעסקאות כוללות חניות צמודות. לפי דו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2017 חניה בבניין משרדים בגבעת שאול מושכרת בכ-500 ₪/חודש, סכום אשר משקף שווי של כ-100,000 ₪. ככל וקיימות חניות צמודות, אלו הופחתו לפי השווי הנ"ל.

[17] לאחר הפחתה של חניה 1 צמודה מהשווי.

[18] לאחר הפחתה של 8 חניות צמודות מהשווי.

[19] לאחר הפחתה של 2 חניות צמודות מהשווי.

[20] יצוין כי ביצוע החילוץ לשווי הקרקע הינו ניתוח של הח"מ ואינו כלול בשומת ה-IFRS.

<u>עסקאות בנכס הנדון:</u>

באתר רשות המסים נצפו 2 עסקאות בנכס הנדון ב-3 השנים האחרונות כמפורט להלן:

- עסקה מיום 03/03/2016 למכירת 2,776 מ״ר בתמורה ל – 26.7 מלש״ח. משקף שווי בגבולות של 9,600 ₪/מ״ר בנוי. בניטרול הפחתה לגודל מתקבל שווי בגבולות של 11,500 ₪/מ״ר בנוי.
- עסקה מיום 04/05/2017 למכירת 67 מ״ר לת״ח מס׳ 1 בתמורה ל – 880,000 ₪. משקף שווי בגבולות של 13,134 ₪/מ״ר בנוי.

ממכלול הנתונים שלעיל ובהתבסס על נתוני השוואה לנכסים בנויים מתקבל שווי בגבולות של כ-2,800 ₪/מ״ר מבונה.

<u>עסקאות השוואה למגרשים וקרקעות בסביבה:</u>

מס״ד	תאריך	גו״ח	שטח קרקע בדונם	אחוזי בניה	שווי מכירה	שווי לדונם קרקע
1	25/05/2016	30262/176+178	13.239	224%	₪ 105,912,000	₪ 8,000,000
2	16/03/2015	30261/183	13.568	224%	₪ 88,000,000	₪ 6,485,849
3	29/01/2014	30261/81	1.579	224%	₪ 10,750,000	₪ 6,808,106
4	08/12/2013	30269/211	5.491	154%	₪ 16,500,000	₪ 3,004,917

מעבר לעסקאות המפורטות בטבלה הנ״ל יצוין כי שמאי המשיבה התבסס בשומתו על חוזי מכר לקרקעות משנת 2011. אני סבור כי ככל שקיימות עסקאות השוואה בסמוך למועד הקובע אזי אלו עדיפות ולפיכך במקרה הנדון אני בדעה כי אין מקום להתבסס על נתונים משנת 2011.

עסקאות מס׳ 1-3 כוללות מבני תעשייה ותיקים ועסקה מס׳ 4 הינה קרקע ריקה אשר מצויה בשולי אזה״ת קריית שאול.

בהתחשב בעלויות הריסת המבנים מתקבל שווי דונם קרקע ממוצע של כ-6,000,000 ₪.

אני סבור, בדומה לשמאי המבקשת, כי מחירי העסקאות הללו מושפעות מהפוטנציאל הגלום בהגדלת זכויות הבניה מכוח תכנית האב לאזה״ת גבעת שאול שאושרה ביום 09/12/2013, לפיה ניתן לקבל במסגרת תכנית מפורטת זכויות בניה של 500%-750% כתלות בגודל המגרש. לאור זאת, אני בדעה כי היות ומדובר בפוטנציאל שכלל אינו בטוח שיתממש, יש להביא בחשבון הפחתה של 5% בלבד.

נובע מכך כי שווי דונם קרקע ממוצע לאחר ההפחתה הנ״ל הינו 5,700,000 ₪.

בטרם אגש לניתוח הזכויות לדונם קרקע אציין כי קיימת חוסר בהירות באשר לאפשרות ניצול מלוא הזכויות הבניה בשיעור 224% למטרות מסחר ותעסוקה היות ופרשנות העיריה הינה כי במקרה של מימוש למטרות הנ״ל זכויות הבניה מוגבלות ל-150% בלבד.

לאור האמור לעיל ניתוח זכויות הבניה לדונם קרקע בוצע כדלקמן:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
מסחר חזיתי	250	2.50	625
מסחר עורפי	250	1.50	375
משרדים	1,000	1.00	1,000
יתרת זכויות	740	0.5	370
סה"כ			2,370

נובע מכך כי שווי מ"ר מבונה אקו' הינו בגבולות של כ-2,400 ₪.

11.1.3. <u>דמי שכירות מקובלים בסביבה:</u>

- בהתאם למגזין הנדל"ן של רשף נכסים לרבעון ה-1 של שנת 2016 עולה כי דמ"ש חודשי למשרדים באזור גבעת שאול הינו בטווח של 80-60 ₪/מ"ר.
- בהתאם לסקר שוק של מאן נכסים לשנת 2016 עולה כי דמ"ש חודשי ממוצע למשרדים בירושלים הינו 65 ₪/מ"ר.
- ע"פ דו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2017, באזה"ת גבעת שאול דמ"ש חודשי למ"ר במשרדים Class A הינו 87.5 ₪, במשרדים Class B דמ"ש חודשי הינו 78.3 ₪/מ"ר ובמשרדים Class C דמ"ש חודשי הינו 66 ₪/מ"ר.

מנתונים אלו עולה כי דמ"ש חודשי ממוצע הינו כ-70 ₪/מ"ר. בהיוון לפי 7.8%[21] מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של כ-10,800 ₪ ולאחר ניכוי יזמות של 20% ועלות בניה של 6,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ-3,000 ₪.

11.1.4. <u>סיכום:</u>

בהתאם לכל האמור אני סבור כי לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה בשומה זו יש לתת משקל גבוה יותר לנתוני ההשוואה לקרקעות ומשקל נמוך יותר ליתר הנתונים.

להלן השווי המשוקלל:

מהות	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי יחסי
נתוני השוואה לקרקעות	2,400 ₪	0.50	1,200 ₪
שומות מכריעות	2,940 ₪	0.20	588 ₪
נתוני השוואה לנכסים בנויים	2,800 ₪	0.20	560 ₪
גישת ההיוון בשילוב גישת החילוץ	3,000 ₪	0.10	300 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל			**2,600** ₪

[21] ע"פ סקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של 2016.

11.2. <u>אופן חישוב ההשבחה:</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בשומתו ע"פ סך השטחים העיקריים ושטחי השירות.

שמאי המבקשת בדעה כי מתודולוגיית חישוב ההשבחה בשומת המשיבה שגויה וכי יש לחשב את ההשבחה לפי שווי שטחים עיקריים המגלמים שטחי שירות.

<u>הכרעה:</u>

ניתוח נתוני ההשוואה כמפורט בסעיף 10.1 לעיל הינו ע"פ רוב לשטחים העיקריים ומכאן שהשווי למ"ר מבונה בסך 2,600 ₪ כפי שקבעתי לעיל מגלם בתוכו את שטחי השירות.

לפיכך אינני סבור כי יש להביא בחשבון את שטחי השירות בתחשיב ההשבחה.

לאור האמור לעיל ובכדי למנוע כפל חיוב, בתחשיב ההשבחה בשומה זו הובאו בחשבון השטחים העיקריים בלבד.

11.3. <u>זיכוי שטח הגג במצב הקודם:</u>

לטענת שמאי המבקשת, התעלם שמאי המשיבה מהעובדה כי במצב הקודם מוצמד גג בשטח של 1,332 מ"ר בהתאם לאישור הזכויות בנכס כמפורט בסעיף 5.1 לעיל. ביום 13/06/2018 העביר שמאי המבקשת לעיריית ירושלים בקשה לתיקון שומתו לפיה טען כי הגג בשטח 1,332 מ"ר מהווה במצב הקודם הצמדה פרטנית של המבקשת ובמצב החדש לאחר תוספת הבניה ההצמדה תבוטל והגג יהפוך לנחלת הכלל. לפיכך טען כי יש לזכות את שטח הגג במצב הקודם.

שמאי המבקשת בדעה כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את שטח הגג המוצמד של 1,332 מ"ר לפי מקדם שווי 0.2, בהתאם לשומות מכריעות.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לאישור הזכויות בנכס כמפורט בסעיף 5.1 לעיל, למבקשת גג מוצמד בשטח של 1,332 מ"ר. בשל מצב הזכויות אני סבור כי יש להביא בחשבון במצב קודם שווי לזכויות בגג. בביקור בנכס עולה כי הגג שימש למתקנים טכניים למערכות החשמל/מים והמיזוג, היקף השימוש בו אינו נרחב.

לפיכך בשומה זו הובא בחשבון שטח הגג במצב הקודם לפי מקדם שווי 0.15.

11.4. <u>מטלה ציבורית לבניית 150 מ"ר לצרכי תפעול ולוגיסטיקה:</u>

שמאי המשיבה טען כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית להקמת 150 מ"ר לצרכי תפעול ולוגיסטיקה כפי שעולה מהוראות תכנית 54379 לפי עלות בנייה של 3,500 ₪/מ"ר. בפרק השיקולים נקבע כי יש להביא בחשבון עלות של 5,500 ₪/מ"ר אולם בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה לפי עלות בנייה של 3,500 ₪/מ"ר. בדיון המקצועי הבהיר שמאי המשיבה כי השווי הראוי הינו 3,500 ₪/מ"ר.

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בגין הקמת 150 מ"ר לצרכי תפעול ולוגיסטיקה לפי עלות בנייה של 7,000 ₪/מ"ר[22] הכוללת בניה ברמת גמר. לטענתו הדרישה היא הקמת השטח ברמת גמר וזאת בהתאם לסיכום פגישה מיום 15/07/2014 בין עורך התכנית לבין נציגי מחלקת התכנון בעיריית ירושלים אשר מצורף כנספח לשומתו.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

בסיכום פגישה נושא בשטח ציבורי בתכנית 54379 (מרכז אורנים בגבעת שאול) מיום 15/07/2014 עולה מדברי מנהל המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים כי במקרים בהם נדרש יזם להפריש שטחים במבנה לצרכי ציבור, לרוב הוא מעביר את השטח לאחר תיאום עם העירייה ולאחר ביצוע חלוקה פנימית של השטח:

> *"בדרך כלל במקרים כאלה היזם גם בונה וגם מבצע את השטח ומעביר אותו לעירייה לאחר תיאום איתנו וע"פ הפרוגרמה שהעירייה מציגה. לפני מתן ההיתר יוחלט על החלוקה הפנימית, בהתאם לצרכים שיציג מינהל התפעול."*

לפיכך אני סבור כי יש לבצע הפחתה לפי עלות בניה בתוספת השלמה לרמת גמר.

כ"כ ראוי לציין כי במקרה הנדון מדובר במטלה ציבורית המהווה חלק בלתי נפרד מהבניין ולא בפיתוח שצ"פ. ככל והיה מדובר בשטח ציבורי פתוח אזי יתכן והיה מקום להשית את עלות הפיתוח על העירייה כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר בעררים מס' 130/17 ו-134/17. לא דומה הדבר לבניית שטח עבור העירייה בתוך בניין משרדים. הסבירות ולפיה תפעל העירייה כקבלן או שתפעיל קבלן נוסף במתחם בניה אחיד לבניית אותם 150 מ"ר המיועדים לתפעול ולוגיסטיקה נמוכה למדי.

עלות בסך 7,000 ₪/מ"ר כפי שנקבעה בשומת שמאי המבקשת הינה בגבולות הסביר ואף תואמת את מחירון דקל[23]. לפיכך בשומה זו אימצתי את עמדת שמאי המבקשת לעניין זה.

---

[22] 5,500 ₪/מ"ר עלות בניה בתוספת 1,500 ₪/מ"ר לרמת גמר.

[23] גיליון מרץ 2016:
עלות בנית מ"ר מעטפת משרדים 4,580 ₪, בתוספת 23% עלויות עקיפות מתקבל כ-5,630 ₪ ובתוספת 1,320 ₪ לעבודת גמר בסטנדרט בסיסי מתקבל עלות בניה כוללת של כ-7,000 ₪/מ"ר.

11.5. <u>הכרעה בטיעונים בסוגיית מקדמי הפחתה:</u>

11.5.1. <u>טענה להפחתה בשווי הנכס בשל מחסור במקומות חניה:</u>

שמאי המבקשת סבור כי החניון הקיים אשר מכיל 263 מקומות חניה הינו עמוס ופעמים רבות אף בתפוסה מלאה עקב קיומם של מנויים רבים בחניון. נובע מכך ששטחי המשרדים בקומות הנוספות ישווקו ללא חניות צמודות וללא פתרון חניה אחר. לטענתו תקופת השיווק לשטחי משרדים ללא חניות צמודות הינה ארוכה יותר בהשוואה לשטחי משרדים עם חניה צמודה. לפיכך ובהתבסס על שומה מכרעת הובא בחשבון על ידו הפחתה של 10%.

שמאי המשיבה התייחס בתגובתו וציין כי ערכי השווי שהובאו בחשבון על ידו מגלמים את מצוקת החניה באזור ככל שקיימת ולפיכך אין לבצע הפחתה נוספת. מעבר לכך נטען על ידו כי מספר המקומות הקיים תואם תקן חניה. השווי למ״ר מגלם לדעתו שווי מ״ר משרדים ללא חניה ולפיכך, אין מקום לכל הפחתה שהיא.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

סעיף 4.1.2(ג) לתקנון התכנית קובע הוראות ביחס לחניה במגרש ולפיו פתרון החניה יינתן בקומת החניה הקיימת ומס׳ מקומות החניה יקבע לפי התקן בעת מתן היתר הבניה. מסעיף זה ניתן ללמוד כי מוסד התכנון סבור כי יש בקומות החניות הקיימות אפשרות למתן פתרון חניה עבור תוספת השטחים בקומות הנוספות.

כ״כ תקן החניה הרלוונטי בעת מתן היתר הבניה ביום 08/11/2017 הינו תקן החניה החדש שנכנס לתוקף ביום 23/06/2016[24]. בהתאם לתקן חניה זה מס׳ החניות ייקבע בהתאם למרחק האווירי שבין המגרש בו נדרשים החניות לבין ציר מתע״ן[25]. התקן מגדיר מגרש המצוי במרחק אווירי של עד 300 מ׳ מציר מתע״ן כ״*אזור א׳*״. לאורך רחוב כנפי נשרים עובר תוואי הקו ירוק של הרכבת הקלה שצפויה לפעול בשנת 2024[26]. לפיכך המרחק בין הנכס הנדון לציר מתע״ן הינו של מטרים בודדים.

התקן קובע כי למגרש ביעוד משרדים/תעשיה/תעשיה עתירת ידע/מלאכה ב״*אזור א׳*״ יוקצה מקום חניה 1 לכל 240 מ״ר בנוי. נובע מכך שמס׳ החניות ע״פ התקן ולאחר תוספת הבניה צריך להיות בגבולות של כ-70 מקומות חניה[27]. כלומר, לא רק שלנכס הנדון מס׳ חניות הגבוה מהקבוע בתקן, אלא שבעוד מס׳ שנים הנכס ״ייהנה״ מתחבורה ציבורית נוחה שתעניק מענה למצוקת החניה באזור, ככל וקיימת.

לפיכך אני סבור אין כי מקום לבצע הפחתה בגין צפיפות מקומות החניה.

---

[24] תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע״ו-2016.
[25] מערכת תחבורה עתירת נוסעים.
[26] https://www.yediot.co.il/articles/0,7340,L-5074198,00.html
[27] 16,756 מ״ר ברוטו עילי בנוי ע״פ הבקשה להיתר / 240 מ״ר = 70 מקומות חניה.

11.5.2. <u>טענה להפחתה בשווי הנכס לאור הסמיכות לתחנת דלק:</u>

שמאי המבקשת סבור כי ע"פ הוראות תמ"א 18[28] צריך להיות מרחק מינימלי של 80 מ' בין גבול המגרש לבין תחנת הדלק כאשר מדובר בשימושים למוסדות ציבור. לשיטתו המרחק בין הנכס הנדון לתחנת הדלק הסמוכה הינו כ-18 מ' ומאחר ואזה"ת גבעת שאול מאופיין במוסדות ציבור, לא ניתן יהיה לשכור ו/או למכור למוסדות אלו שטחים בפרויקט. לאור זאת הובאה בחשבון על ידו הפחתה של 7%.

שמאי המשיבה התייחס לטענת שמאי המבקשת בתגובתו וציין כי מדובר במבנה משרדים שהכניסה אליו ממוקמת מהצד שאינו צמוד לתחנת הדלק ומכאן שאין השפעה על ערכי השווי. לכן אין להביא בחשבון הפחתה.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

אזה"ת גבעת שאול מאופיין בשימושים למסחר, משרדים ומוסדות ציבור ולאחרונה ניכר כי אושרו תכניות שונות, בנוסף לתכנית 54379, אשר מגדילות את זכויות הבניה הקיימות במגרשים באזור. כ"כ בעתיד צפויה לעבור ברח' כנפי נשרים הרכבת הקלה. רוצה לומר כי קיים ביקוש לשטחי משרדים באזה"ת גבעת שאול אשר צפוי לעבור "מתיחת פנים" משמעותית בשנים הקרובות ולהכיל שטחי תעסוקה בהיקפים גדולים הרבה יותר מהקיים כיום.

השימושים המותרים בנכס הנדון ע"פ תכנית 54379 הינם בין היתר למשרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מסחר בק"ק, מוסדות ציבור.

אינני סבור כי מגבלת שכירות למוסדות ציבור עקב קרבה לתחנת דלק יש בה בכדי להשפיע על שווי מקרקעין המצוי באזור בעל ביקוש גבוה למשרדים. יתכן וטענתו של שמאי המבקשת הייתה נכונה אילו המבנה בנכס הנדון היה ביעוד למוסד ציבורי בלבד.

מעבר לכך, יצויין כי בנכס עצמו בוצעה רכישת קומות 3+ 4 למשרדי הלמ"ס אשר מהווים משרדי נותני שירות ציבורי לכל דבר ועניין.

לעניין השומה המייעצת של משה נדם לנכס בגו"ח 30114/101 אליה הפנה שמאי המבקשת אציין ואומר כי בשומת נדם מדובר בנכס המיועד למגורים ולפיכך ניתנה הפחתה של 5% בגין קרבה לתחנת דלק ומבני ציבור. אין הדבר דומה לנכס ביעוד תעסוקה הממוקם בסמוך לתחנת דלק.

לפיכך הגעתי לכלל דעה כי אין מקום לבצע הפחתה בשל הקרבה לתחנת דלק.

[28] תמ"א לתחנות דלק.

11.5.3. <u>פונקציונאלית וצורת המגרש:</u>

שמאי המבקשת טוען כי צורת החלקה דמוית משולש משפיעה על צורה ואופי הבינוי, יוצרת שטחי משרדים לא רגולריים ולא פונקציונאליים. כ"כ לטענתו, הבינוי הקיים מנותק מהתוספת המוצעת בשל הצורך בהחלפת מעליות במעבר בין הקומות התחתונות לקומות העליונות. לאור זאת הובאה בחשבון על ידו הפחתה של 5%.

שמאי המשיבה לא התייחס בשומתו לפונקציונאליות וצורת המגרש.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

החלקה הנדונה הינה בצורה דמוית משולש אשר מגבילה את אופן הבינוי, וזאת בניגוד לנכסי השוואה כאמור בסעיף 10.1 לעיל אשר ע"פ רוב בעלי צורות המאפשרות גמישות רבה יותר בבינוי.

היות והשווי למ"ר מבונה הושתת על השוואה לנכסים ומגרשים בעלי צורות רגולריות, הגעתי לכלל דעה כי ההפחתה שנקט בה שמאי המבקשת בשיעור של 5% סבירה וראויה בנכס הנדון.

11.5.4. <u>דחייה לשיווק בגין היקף ומורכבות הפרויקט:</u>

לטענת שמאי המבקשת תכנית 54379 מאפשרת תוספת בניה בהיקף גדול וחריג של כ-11,000 מ"ר משרדים כאשר 9,000 מ"ר מתוכם מהווים שטחים עיקריים ובשל כך קבע מקדם 0.9 אשר משקף לטענתו דחייה לשיווק ומורכבות הפרויקט. לחיזוק טענתו הפנה לשומות מכריעות.

בשומת שמאי המשיבה לא הובאה בחשבון דחייה בגין היקף ומורכבות הפרויקט. בתגובתו לשומת המבקשת ציין כי רכיב השוליות מגולם בעסקאות ההשוואה. לעניין מורכבות הפרויקט נטען על ידו כי לא מדובר בפרויקט מסובך ולחיזוק טענתו צירף מצגת מטעם היזם לפיה עולה כי הפרויקט אינו מסובך.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת.

ראשית אציין כי מאחר ובמקרה הנדון המימוש הינו בדרך של היתר בניה, יש לבחון את היקף תוספת השטחים המבוקשים בהיתר ולא ביחס לתוספת השטחים האפשריים מכוח התכנית.

במצב הקודם ע"פ היתר מס' 43421 סך השטח המבונה הינו 17,465.1 מ"ר ומתוכם 6,620 מ"ר עיקרי ו-11,245.1 מ"ר שירות. במצב החדש ע"פ הבקשה להיתר סך השטח המבונה הינו 27,129.46 מ"ר ומתוכם 14,302.16 מ"ר עיקרי ו-12,664.1 מ"ר שירות. נובע מכך כי סך התוספת המבוקשת הינו 9,664.36 מ"ר כאשר מתוכם 8,082.16 מ"ר עיקרי ו-1,419 מ"ר שירות.

אינני סבור כי יש מקום לבצע הפחתה לגודל / דחייה לשיווק בגין תוספת השטח הנ"ל. השומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקשת עוסקות בנכסים בעלי שטחים גדולים יותר לשיווק (בהיקף של 15,000 מ"ר ומעלה). כ"כ השווי למ"ר מבונה שנקבע בסעיף 10.1 נגזר בין היתר מנכסים בעלי זכויות בניה בהיקף גדול יותר מהנכס הנדון.

לפיכך בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה לגודל ו/או דחייה לשיווק.

11.5.5. <u>מקדם תוספת קומה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו מקדם תוספת קומה 1.06 עבור קומות 7-11, מקדם אשר משקף בממוצע תוספת 2% לכל קומה נוספת.

שמאי המבקשת לא התייחס למרכיב זה בשומתו.

<u>הכרעה</u>:

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

הקומות הנוספות ייהנו מנוף טוב יותר בהשוואה לנוף מהקומות התחתונות וכ"כ לקומות העליונות תקופת שיווק קצרה יותר. בשומה זו הובאה בחשבון תוספת שווי של 2% לקומה ל-2 הקומות העליונות, תוספת שהינה סבירה ואף נמוכה מהמקדם שנקבע בשומתה המכרעת של נאוה סירקיס לנכס בגו"ח 30262/171 המצוי ברח' כנפי נשרים 15[29].

[29] מקדם תוספת שווי של 2.5% לקומה.

11.6. <u>עלויות עודפות והוצאות נלוות:</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר לגובה ההפחתה הראויה בגין עלויות התאמה ועלויות עודפות בנכס הנדון. בשומה זו אתייחס לכל מרכיב בנפרד וכן במרוכז לכלל ההפחתות.

בדיון המקצועי ציין שמאי המשיבה כי המשיבה תסכים למינויו של יועץ הנדסי שימונה ע"י השמאי המכריע לבחינת טיעוני המבקשת ככל שיוחלט על מינוי כזה. לאחר לימוד טיעוני הצדדים ולאחר ביקור מקיף בנכס כולל קבלת הבהרות משמאי הצדדים בסיור עצמו הגעתי לכלל דיעה כי מתייתר הצורך במינוי יועץ הנדסי. איני סבור כי יש צורך בהעמסת הוצאות נוספות על היזם ועל המשיבה. הדיון המקצועי, החומר שהוגש והסיור בנכס "שפכו אור" רב על טיעוני הצדדים ומאפשרים הכרעה ללא מינוי יועצים נוספים.

לצורך קביעת אומדן העלות הצפויה הסתמך שמאי המבקשת בחלק מטענותיו על הצעות מחיר/חוות דעת/דקל. שמאי המשיבה בחר שלא להציג עלויות אחרות הסותרות את נתוני העלות שהוצגו ע"י המבקשת. יצויין כי ברכיב שלגביו נקבע כי מדובר בעלות בניה שאינה עודפת הרי שאין רלוונטיות לאומדן העלות. במקום שקבעתי כי מדובר בעלות עודפת והעלות נראית בעיני כסבירה, בחרתי לאמץ את אומדן העלות של שמאי המבקשת.

להלן התייחסות ספציפית לטיעוני הצדדים בנוגע להפחתה הנדרשת:

11.6.1. <u>התאמת חדרי מבואות:</u>

לטענת שמאי המבקשת יש צורך בחדר מדרגות מוגן אש. לדעתו עלות ההתאמה מוערכת בכ-99,000 ₪. לטענתו קיים צורך בהפרדת שטחי משרדים לצורך ביצוע מבואות בצמוד לחדר מדרגות מוגן אש בהתאם להוראות התכנון והבניה. לחיזוק טענתו הפנה לחוו"ד הנדסית של יועץ הבטיחות מר אלי פרקל.

שמאי המשיבה אינו מתייחס בשומתו למרכיב זה. אולם בתגובתו טען כי אין לבצע הפחתה בגין רכיב זה היות והוא מהווה חלק מעלות הבניה הכוללת. זאת ועוד ציין כי שותפו למשרד שהינו בעלים של 1 מתוך 3 המשרדים בבניין אשר מיועדים לעבור הפרדה לצורך ביצוע חדר המדרגות הנ"ל ולא הוצע לו כל פיצוי בגין גריעת השטח.

<u>הכרעה:</u>

מעיון בחוות דעת יועץ הבטיחות מר אלי פרקל, אליה הפנה שמאי המבקשת בשומתו, עולה כי עקב הפיכת המבנה מבניין "גבוה" לבניין "רב קומות"[30] קיים צורך בהתאמות שונות ובין היתר יצירת מבואות אשר יחוברו לכניסות/יציאות של חדרי המדרגות. בחוו"ד לא הוצגו היקף השטחים הנדרשים

[30] תקנות התכנון והבניה מגדירות:
"**<u>בניין גבוה</u>**" - בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים.
"**<u>בניין רב קומות</u>**" - בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים.

להתאמות ו/או עלויות ההתאמה. לטענת שמאי המבקשת מוערכת עלות זו בכ - 99,000 ₪. לשיטתו יש ליצור הפרדה בין 3 משרדים קיימים שלהם דלת כניסה ישירה לחדר המדרגות.

ראשית, מדובר בבניין גבוה קיים כאשר כבר היום עומד עפ"י חוו"ד פרקל בחלק מדרישות הבטיחות הנדרשות. המשמעות הינה כי יש לכאורה לערוך שינויים והתאמות לבנין הקיים כפי שהוא כיום וזאת עוד בטרם תתווסף הבניה המוצעת. מעבר לכך, העלות אשר נקבעה על ידי שמאי המבקש אינה מבוססת ואינה מגובה בנתונים ממשיים.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה באופן עקרוני ולפיה מדובר בחלק מעלויות הבניה לתוספת המוצעת.

לאור העובדות הנ"ל הרי שככלל, אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב זה.

11.6.2. פתח מילוט:

לטענת שמאי המבקשת ובהתבסס על חוו"ד הנדסית יועץ הבטיחות מר אלי פרקל, נדרשת "הסדרה של יציאות חדרי המדרגות המוגנים שלא דרך החללים". כ"כ נדרשים "שינויים אדריכליים הגורעים משטח עיקרי המושכר כיום לעסקים פעילים". שמאי המבקשת העריך עלות זו בכ – 108,000 ₪.

שמאי המשיבה בתגובתו ציין כי בניית פתח המילוט מהווה חלק מעלויות הבניה ואין לבצע הפחתה בגין רכיב זה.

הכרעה:

מעיון בחוות דעת יועץ הבטיחות מר אלי פרקל, אליה הפנה שמאי המבקשת בשומתו, עולה כי יש צורך בהסדרה של פתחי מילוט שלא דרך המבואות. הסדרה זו גורעת לדעתו משטח עיקרי המושכר כיום למשרדים. בחוו"ד לא הוצג היקף השטחים הנדרשים להתאמה זו ו/או עלות ההתאמה. מדובר בהערכה שאינה מבוססת ואינה מגובה בנתונים ממשיים.

בנוסף, בביקור שערכתי בנכס הובהר כי מדובר בשטח הממוקם בקומת המסחר התחתונה. מעיון בתיק הבניה עולה כי עפ"י היתר הבניה השטח הנדרש לשינוי סומן כמעבר מהמרפסת הפתוחה לבניין. מדובר במעבר בין 2 מתחמי מסחר/משרדים. לא זו אף זו, גם מעיון בתשריט חישוב השטחים עולה כי שטח המעבר החוצה את שטח המסחר בקומת המסחר התחתונה אינו מסומן כשטח מסחר אלא כמעבר. דהיינו, מדובר בשטח שהיה מיועד למעבר עפ"י היתר הבניה, אלא שכיום משמש כמשרד.

לפיכך, אני סבור כי אין להביא בחשבון עלות רכיב זה.

11.6.3. בסיסי מעליות:

לטענת שמאי המבקשת, לצורך בניית התוספת המוצעת נדרשת הקמת פיר מעליות נפרד מהקיים. מדובר בבניית מעליות נוסעים חיצוניות אשר ייבנה בצמוד לבניין בשטח המשמש כיום כמשרד. לשם כך נדרש פינויו של משרד הממוקם בקומת הכניסה. עלות זו מוערכת על ידו בכ-648,000 ₪. לחיזוק טענתו הפנה לחוו"ד של יועץ הבטיחות מר אלי פרקל.

שמאי המשיבה התייחס בתגובתו וציין כי אין לקבל את ההפחתה שנדרשה ע"י שמאי המבקשת שכן הפחתה זו משקפת פיצוי לפינוי משרדים בקומת הקרקע שנבנו ללא היתר.

<u>הכרעה:</u>

תחילה אציין כי לא נמצאה בחוות דעתו של מר אלי פרקל התייחסות לבעייתיות בנושא זה.

לבחינת טענה זו עיינתי בתיק הבניה לבניין הקיים. מעיון בהיתר הבניה המקורי מס' 39199 עולה כי השטח אליו התייחס שמאי המבקשת אינו מסומן כמשרד ו/או כשטח עיקרי אלא כשטח שניתן לציינו לכל היותר כחלל ללא כניסה ויציאה וללא פתחים. מעבר לכך, בתשריט שטחי הבניה, שטח זה אינו מצויין כלל וכלל. העלות בסך 648,000 ₪ אשר הוערכה ע"י שמאי המבקשת אינה מגובה בראיה ו/או אסמכתא כלשהי. בנוגע לבניית המעליות הרי שמדובר בחלק מעלות הבניה השוטפת.

לאור זאת אני סבור כי אין להביא בחשבון עלות התאמה בגין בניית המעליות ו/או פיצוי בגין פינוי שטח שנבנה ללא היתר בניה.

11.6.4. <u>התקנה חניות נגישות:</u>

לטענת שמאי המבקשת עפ"י המידע שנמסר לו ע"י יועצת הנגישות בפרויקט יש להתקין 3 חניות נכים. היות והחניון במבנה מוחזק ע"י צד שלישי, יש להסדיר את הנושא מולו ולשלם לו פיצוי עבור גריעת מ"ח חניה רגילים, פיצוי אשר מסתכם לטענתו בכ-270,000 ₪ (לפי עלות של 90,000 ₪/מ"ח).

שמאי המשיבה ציין בתגובתו ציין כי לא הוצג הסדר/הסכם עם בעלי החניון לעניין פיצוי בגין אובדן מקומות חניה ולפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב זה.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לתקן 5 סעיף הקצאת מקומות חניה נגישים תק (מס' 5) תשס"ט – 2009 מספר מקומות החניה הנגישים הנדרשים הינם בהתאם למספר החניה הנדרש עפ"י התקן. בהנחה כי מספר המקומות הנדרש במועד היתר הבניה היה לפי 1 מ"ח לכל 40 מ"ר, מתקבל צורך של 6 - 7 מ"ח נגישים.

תקן החניה החדש הקטין את מספר מקומות החניה הנדרש כך שלכל היותר נדרשים 6 – 7 מ"ח נגישים. עפ"י הבקשה להיתר קיימים 8 מקומות חניה לנכים. המשמעות הינה כי הקיים עומד בדרישת התקן. מעבר לכך, סך מספר מקומות החניה הקיים עולה על הנדרש בתקן החניה. מעבר לכך, אין להתעלם מהעובדה שלא קיימת במקרה דנן עלות בניה לחניות הנדרשות וכי גם נהגים נכים עשויים לרכוש מנוי חודשי/שנתי לחניון.

לפיכך בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הקצאת מקומות חניה לנכים.

11.6.5. <u>חדר טרנספורמציה:</u>

שמאי המבקשת סבור כי תוספת הבניה מצריכה הקמת חדר טרנספורמציה אשר ימוקם בחניון הקיים ובעקבות כך צפויים להיגרע 4 מקומות חניה. הפיצוי המוערך לשיטתו לבעל החניון הינו 360,000 ₪ (לפי 90,000 ₪/מ"ח).

שמאי המשיבה ציין בתגובתו כי מדובר בחלק מעלות הבניה.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי מתוכנן חדר שנאים חדש המצוי בקומת החניה 2- ובשטח של כ- 24 מ"ר[31]. ע"פ הבקשה להיתר מסומנים בקומת חניה במפלס (7.48 -) 60 מקומות חניה וזאת בהשוואה להיתר הבניה הקודם מס' 43421 לפיו מס' מקומות החניה בקומה היו 64. שמאי המשיבה העריך פיצוי של כ-90,000 ₪ בגין אובדן מ"ח ובסה"כ 360,000 ₪ בגין 4 מ"ח. אומדן זה הינו בגבולות הסביר ולכן בשומה זו הובאה בחשבון הפחתה של 360,000 ₪ כאמור בגין אובדן 4 מ"ח.

11.6.6. <u>מערכת דיחוס אוויר:</u>

שמאי המבקשת סבור כי יש להתקין מערכת דיחוס בחדרי המדרגות לאור המעבר לבינוי של מבנה רב קומות וזאת בהתבסס על חוות דעת הנדסית של חב' "אוהד ויסברג ושות' הנדסת מערכות בע"מ" המצורפת כנספח לשומתו. עלות ההתקנה מוערכת על ידו בכ-260,000 ₪.

שמאי המשיבה ציין בתגובתו כי מדובר בחלק מעלות הבניה שהרי בבניה חדשה קיים צורך כזה.

<u>הכרעה:</u>

חוו"ד ההנדסית המצורפת לשומתו הינו של חב' אהוד ויסברג ושות' אשר מתכננת בין היתר מערכות מיזוג אוויר לפרויקט שבנכס הנדון. בהתאם לחוו"ד העלות הכוללת של מערכת דיחוס אוויר במקרה הנדון הינה כ-260,000 ₪. יצוין כי חוו"ד הנדסית זו בת עמוד אחד בלבד, אינה מפורטת דיי ואינה כוללת פירוט אודות העלויות ו/או כתבי כמויות.

אני סבור כי ככלל, מדובר בדרישה המהווה חלק מדרישות הבניה לבניה המוצעת אשר מהווה חלק מעלויות הבניה הכוללות בבניה החדשה. יחד עם זאת בשל העובדה כי מדובר בצורך הנועד לאפיון הבינוי המוצע, תובא בחשבון עלות זו כעלות עודפת.

[31] מדידה בהתאם להיתר.

11.6.7. <u>מאגר מים על הגג:</u>

שמאי המבקשת סבור כי בהתאם להוראה 550 של רשות הכבאות ובהתאם להוראות התכנית יש להתקין מאגר מים על גג המבנה בעלות אשר מוערכת על ידו בכ-50,000 ₪. הדרישה כאמור אינה חלה על מבנה שאינו מוגדר "גבוה". לחיזוק טענתו הפנה לחוו"ד של יועץ הבטיחות מר אלי פרקל.

שמאי המשיבה ציין בתגובתו כי מדובר בחלק מעלות הבניה ולפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב זה.

<u>הכרעה:</u>

יצוין כי בחוות דעתו של מר אלי פרקל אין פירוט לעלות התקנת מאגר המים. מעבר לכך, סעיף 4.1(יג) לתקנון התכנית קובע כי תנאי למתן היתר בניה יהא התקנת מאגר מים בנפח שלא יקטן מ-15 קוב במפלס גג הבניין. שמאי המבקשת העריך את עלות התקנת מאגר המים בגבולות של כ-50,000 ₪ על סמך הצעת מחיר טלפונית בודדת.

במקרה הנדון, אני סבור כי יש להביא בחשבון עלות זה כחלק מהעלות העודפת. מדובר בדרישה שאינה קיימת בבניין הקיים. לאחר בחינת עלויות למאגר מים נראה כי מדובר באומדן סביר ולפיכך, אימצתי את הערכת שמאי המבקשת.

11.6.8. <u>השכרת שטח לצורך הצבת מנוף:</u>

שמאי המבקשת סבור כי בנכס הנדון לא קיים שטח פנוי להצבת מנוף לצורך בנייה תוספת הקומות. לשיטתו הפתרון האפשרי הינו הצבת המנוף בשטח תחנת הדלק הסמוכה וע"פ סיכום[32] עם בעל תחנת הדלק המנוף יוצב תמורת דמ"ש בסך של 10,000 ₪/חודש בתוספת מע"מ וארנונה שנתית בסך 10,000 ₪. עלות זו מוערכת על ידו בכ-195,000 ₪ (משקף תקופת בניה ממוצעת של 18 חודשים).

שמאי המשיבה ציין בתגובתו כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין דמי שימוש בשטח תחנת הדלק לצורך הצבת מנוף. לשיטתו ניתן למקם את המנוף על גבי גג המבנה. כ"כ לא הוצג הסכם/אישור מטעם בעל התחנה.

<u>הכרעה:</u>

שמאי המבקשת אינו מציג בשומתו חוו"ד מקצועית הקובעת כי אין פתרון אחר להצבת המנוף מלבד בשטח תחנת הדלק הסמוכה. יצויין כי המסמך המצורף לשומתו אינו אלא אישור המבקשת לתשלום המאשר כי סוכם דמי שימוש של 10,000 ₪/חודש ותשלום ארנונה של 10,000 ₪/שנה בגין שימוש בקרקע התחנה לצורך הצבת המנוף. אין במסמך זה אישור מטעם בעלי תחנת הדלק, לא מדובר בהסכם חתום אלא באישור חד צדדי על הסכמה לכאורה.

[32] מצורף כנספח לשומתו.

יחד עם זאת, בביקור בנכס הובהר הצורך בהקצאת שטח מחוץ לגבולות המגרש לטובת הצבת המנוף. בשל העובדה כי מדובר בהשכרת שטח פתוח ללא בינוי הובא בחשבון בשומה זו עלות של כ -100,000 ₪ בתוספת מע"מ המגלמת דמ"ש לתקופה של 1.5 שנים.

11.6.9. <u>מערכת מיזוג אוויר:</u>

לטענת שמאי המבקשת בעת ביצוע תוספת הקומות יש צורך בהתקנת מערכת מיזוג אוויר חדשה ל-5 קומות הקיימות על גג הבניין החדש היות ופירוק מערכת המיזוג הקיימת והתקנתה מחדש אינה מומלצת ופעולה שכזו אף עלולה לגרום לפגיעה במערכת המיזוג. עלות התקנת מערכת מיזוג אוויר חדשה מוערכת על ידו בכ-800,000 ₪. לחילופין ועל אף שפתרון פירוק המערכת והתקנה מחדש אינו מומלץ, עלות ההעתקה מוערכת על ידו בכ-250,000 ₪. לחיזוק טענתו הפנה לחוות דעת הנדסית של חב' אהוד ויסברג ושות' אשר מתכננת בין היתר מערכות מיזוג אוויר בפרויקט הנדון.

לשיטת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה של 800,000 ₪ בגין הקמת מערכת מיזוג אוויר חדשה שכן לא הוצג הסכם לפיו היזם מעניק מערכת מיזוג אוויר חדשה בבניין. לדעת שמאי המשיבה יש להעתיק את מערכת המיזוג הקיים והעתקה זו כרוכה בעלות של לא יותר מ-100,000 ₪.

<u>הכרעה:</u>

חוו"ד ההנדסית המצורפת לשומתו הינו של חב' אהוד ויסברג ושות' אשר מתכננת בין היתר מערכות מיזוג אוויר לפרויקט שבנכס הנדון. בהתאם לחוו"ד לא מומלץ להעתיק את מערכת מיזוג האוויר הקיימת הכרוכה בעלות של 250,000 ₪, אלא להתקין מערכת מיזוג חדשה בעלות של כ-800,000 ₪. יצוין כי חוו"ד ההנדסית מהווה מכתב תשובה לפניית המבקש הכוללת עמוד אחד ללא פירוט כתבי כמויות ואינה מסבירה מדוע התקנת מערכת מיזוג אוויר חדשה עדיפה על העתקת מערכת מיזוג האוויר הקיימת וכן פירוט העלות.

יחד עם זאת מדובר בגג מוצמד שעליו בנויה מערכת שאותה יש להעתיק לגג החדש. בשומה זו הובאה בחשבון הפחתה בסך של 250,000 ₪ בגין העתקת מערכת מיזוג האוויר הקיימת עפ"י הצהרת שמאי המבקשת.

11.6.10. <u>מעלית:</u>

לבניה המוצעת נדרשת הקמת פיר מעלית. שמאי המבקשת סבור כי לא ניתן להאריך את פיר המעליות הקיים וכי יש צורך בהקמת 2 מעליות חדשות אשר ישרתו את המשתמשים בקומות הנוספות. עלות הקמת המעליות מוערכות על ידו בכ-400,000 ₪ בהתאם לחוו"ד הנדסית אשר מצורפת כנספח לשומתו.

שמאי המשיבה ציין בתגובתו כי אין לבצע הפחתה בגין רכיב זה היות והמעליות מיועדות לקומות החדשות בלבד וביצוע הפרדה של מעליות לקומות התחתונות ומעליות לקומות העליונות הינו דבר שבשגרה בבנייני משרדים מודרניים.

<u>הכרעה:</u>

הקמת מעליות חדשות אשר ישמשו את הקומות הנוספות אינה מהווה עלות התאמה ו/או עלות עודפת כאשר מדובר במבנה רב קומות. בבנייני משרדים רבים המאופיינים כ"רבי-קומות" ישנה חלוקה של מעליות לקומות התחתונות וחלוקה לקומות העליונות וזאת בשל הצורך לפיזור עומס הנוסעים במעליות.

אולם, במקרה הנדון בשל הצורך בבניית מעליות נפרדות נאלץ המבקש לתכנון וביצוע מעליות בשונה מהקיים במספר היבטים:

בהתאם למכתבו של מהנדס ליאור קרסנר מחברת הולץ – קרסנר מהנדסים בע"מ (להלן יועץ מעליות) יש צורך בפתחי מילוט כל 3 מ' כאשר הפתחים בקומות משמשים כפתחי מילוט. אולם, במקרה הנדון: *"היות והמעלית נעה ע"ג קונסטרוקציית ברזל תוך דילוג על קומות 1 – 5 , יש להתקין מעליות בעלות אפשרות מילוט זו. פיתרון זה אינו סטנדרטי במעליות נוסעים ומייקר משמעותית עלות המעלית".* לדעתו, האומדן לתוספת לאפשרות מילוט הינה כ – 200,000 ₪. כ"כ, הארכת המעליות משנה את סיווג המעליות ומאריכה את זמן ההמתנה והנסיעה במעלית. סך אומדן התוספת הינה בגבולות של כ– 200,000 ₪.

לעניין בניית 2 מעליות נפרדות - אין מניעה לבניית מעליות נפרדות. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

לפיכך בשומה זו הובאה בחשבון הפחתה בגין התאמת המעליות החדשות.

11.6.11. <u>סיכום הכרעה בנוגע לעלויות עודפות/שמאי המבקשת:</u>

שמאי המבקשת ערך פירוט של כלל העלויות העודפות (עמוד 36 לשומתו) הנאמדים על ידו בסך כולל של 7,473,000 ₪. אומדן זה כולל רכיב חיזוק +בניה עודפת בסך של 3,233,000 ₪ , עלות הקמת שטח של 150 מ"ר לטובת העיריה בסך של 1,050,000 ₪, עלות ההפחתות הנוספות כאמור לעיל בסך של 3,190,000 ₪.

שמאי המשיבה טען כי רוב הנתונים אינם מבוססים, חוות הדעת אינן מנומקות ומפורטות וכן רוב הרכיבים הינם חלק מעלויות הבניה הנדרשות בבניה החדשה ולפיכך, אין להביאן בחשבון כעלות עודפת.

<u>בנוגע לעלויות בניית 150 מ"ר לטובת העיריה</u> – קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כאמור לעיל.

<u>לעניין עלויות הבניה העודפות:</u>

שמאי המבקשת סקר בשומתו עלויות בניה צפויות ולפיו (עמוד 29 לשומתו) העלות העודפת כולל עלות החיזוק הינה בגובה של 3,233,000 ₪. סכום זו הינה תוצאה של מכפלת השטח המוצע בהפרש עלות הבניה בפרוייקט לעומת עלות בניית בניין רגיל. מסקנתו הינה כי עלות הבניה למ"ר בפרוייקט הינה

8,200 ₪ למ״ר לעומת 7,800 ₪ למ״ר בבניה רגילה כולל חיזוק. 400 ₪ * 8,082 מ״ר המיועדים לבניה – 3,233,000 ₪.

אני סבור כי מדובר בניתוח שגוי.

<u>ראשית, לעניין השווי</u>:

קיימת סתירה בקביעתו לעניין עלות הבניה לעומת שווי מ״ר בנוי. בעמוד 34 לשומתו תחת הסעיף שכותרתו: ״סיכום עסקאות השוואה לדמי השכירות״ נקבע על ידו כי: ״סביר לקבוע על הצד הזהיר דמי שכירות של 60 ₪/מ״ר המשקפים שווי של כ- **9,000** ₪/**מ״ר**,,,״.(ד.ש.)

בנוסף, בעמוד 33 לשומתו בסעיף שכותרתו: **עסקת מכר למבנה משרדים** הוצגה עסקה ולפיה התמורה משקפת לדעתו: ״שווי של 10,500 ₪/מ״ר בנוי המגלם חניה, ובנטרול החניה שווי של **9,200** ₪/מ״ר בנוי. כ״כ, בעמוד 35 לשומתו נקבעה עלות בניה של **5,630** ₪/**מ״ר**.

קביעת שווי לפי 9,000 ₪/מ״ר בנוי כאשר עלות הבניה החדשה הינה 8,200 ₪/מ״ר משקפת העדר רווח יזמי ושווי קרקע אפסי.

גם אם נניח שהשווי למ״ר בנוי בבניה חדשה גבוה יותר, עדיין מתקבל שווי קרקע השואף לאפס ועם רווח יזמי מופחת. עובדה שאינה הגיונית.

<u>לעניין עלות הבניה</u>:

שמאי המבקשת הניח כי עלות הבניה ״העודפת״ (עמוד 29 שורה 11), הינה 31 מלש״ח. עלות זו כוללת לדעתו 550,000 ₪ לחיזוק העמודים לתוספת הקומות וכן 11 מלש״ח המהווה אומדן עלות חזיתות מסך.

עיון בפירוט עלויות הבניה מצביעות על כך שמדובר בעלות <u>הבניה הנוספת</u> ולא העלות העודפת, כאשר הרכיב הרלוונטי היחידי לעובדה כי מדובר בבניה חדשה על מבנה קיים הינו רכיב עלות חיזוק העמודים לבניה החדשה המוערכת על ידו בכ-550 אלש״ח. דהיינו מכל עלות הבניה יש להביא בחשבון עלות חיזוק המוערכת על ידו בסך של 550,000 ₪ בלבד.

מעבר לכך, עלות בניית חזיתות המסך הוערכה על ידו בכ–11 מלש״ח בהסתמך על הצעת מחיר של חברת אלומינום קונסטרקשיין בע״מ מיום 10/07/2018. אלא, שביום 08/07/2018 ניתנה הצעת מחיר נוספת ע״י חברת ALUM MS (נספח 42 לשומת המבקשת) לאותו מיפרט ושם מדובר על הצעה בסך של 9.25 מלש״ח בלבד ולא 11 מלש״ח. גם אם נאמץ את כל יתר הפרמטרים הרי שמתקבלת עלות לכל היותר בגבולות של 8,000 ₪/מ״ר ולא 8,200 ₪/מ״ר, דהיינו הפרש של כ- 200 ₪ למ״ר ולא 400 ₪/מ״ר כפי שהובא בחשבון על ידו. אין סיבה לבחון הצעה גבוהה יותר כאשר קיימת הצעה נמוכה יותר.

מעבר לכך, אני סבור כי לא נכון לבחון את עלות הבניה העודפת ביחס לכלל הבניה החדשה המוצעת. לא צריכה להיות קורלציה לינארית בין היקף השטח המוצע לעלות העודפת. יש לבחון ככל שניתן את העלות העודפת באופן פרטני לנכס בהתעלם מעלויות הבניה הרגילות בבנייה חדשה. מהעלות העודפת המפורטת בעמוד 29 לשומת המבקשת אני סבור כי יש להביא בחשבון לכל היותר את עלות חיזוק העמודים בסך של 550,000 ₪ בלבד.

לאור האמור לעיל להלן סיכום העלויות העודפות שהובאו בחשבון בשומה זו:

תיאור ההפחתה	עלות
עלות התאמה - חדר מדרגות	0 ₪
עלות התאמה - פתחי מילוט	0 ₪
עלות התאמה - בסיס מעליות	0 ₪
עלות התאמה - התקנת חניות נגישות	0 ₪
עלות התאמה - חדר טרנספורמציה	360,000 ₪
הוצאה נלוות - מערכת לדחיסת אוויר	260,000 ₪
הוצאה נלוות - מאגר מים על הגג	50,000 ₪
הוצאה נלוות - שכירת שטח להצבת מנוף	100,000 ₪
הוצאה נלוות - העתקת מערכת מיזוג אוויר קיימת	250,000 ₪
הוצאה נלוות - התאמת מעלית	400,000 ₪
חיזוק לצורך ביצוע התוספת	550,000 ₪
עלות הקמת 150 מ״ר עבור העירייה ברמת גמר	1,050,000 ₪
סה״כ הפחתות בש״ח	3,020,000 ₪

11.6.12. <u>בינוי חדש על ישן/הכרעות:</u>

למרות האמור לעיל, מצאתי לנכון <u>כחלופת בקרה</u>, לבחון את גובה ההשבחה בהתחשב במקדם הפחתה כולל עפ"י המקובל בשומות מכריעות. כאמור לעיל מדובר בתוספת בניה חדשה על בניין קיים עם התאמות נדרשות לסוג הבנין החדש.

לצורך בקרה בלבד בחנתי את מקדם ההפחתה לבניה חדשה על מבנה ישן כפי שנקבעו בהכרעות השונות.

להלן פירוט מקדמי בניה חדשה על בניין קיים בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	כתובת	מקדם
גבע בלטר	26/3/2018	30563/27	ירושלים	0.8
גבע בלטר	11/2/2016	30178/134	ירושלים	0.85-0.9
ארז כהן	21/5/2017	30615/156	ירושלים/בית חנינא	0.9
ב.קציר	21/12/16	30925/1	ג'בל מוכבר/ירושלים	0.9
ארז כהן	13/12/2016	30995/138	בית צפאפה ירושלים	0.9
נאווה סירקיס	18/5/2016	30088/91	רפפורט ירושלים	0.95
גבע בלטר	25/8/2014	30005/207	ברוריה ירושלים	0.9
נורית ג'רבי	21/7/2013	30341/339	עוזיאל, ירושלים	0.9
יצחק ברמן	19/1/2014	30112/36	תלפיות/ירושלים	0.9
דנה שיחור	2/11/2017	3007/107	חפץ חיים/ירושלים	0.8
שושי שרביט	11/9/2017	30024/102	ברלין/ירושלים	0.8
נורית ג'רבי	7/7/2014	30071/29	ירושלים	0.85

מהטבלה דלעיל ניתן לראות כי טווח מקדמי ההפחתה הינם 0.8-0.95. בשומה זו הובא בחשבון בחלופת הבקרה מקדם הפחתה כולל של 0.9 המשקף מרכיב עלות ההתאמה ובניה חדשה על בניין קיים.

11.7. <u>השבחה בגין הקלה לתוספת מעליות חיצוניות:</u>

שמאי הצדדים סבורים כי אישור ההקלה לתוספת 2 מעליות חיצוניות אינה משביחה.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את הסכמת הצדדים. במקרה דנן אני סבור כי תוספת המעליות החיצוניות מהווה שיפור תכנוני שאינו משביח.

לפיכך בשומה זו הובא בחשבון כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה.

12. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קיים	6,220.0	1.00	6,220.0
שטח עיקרי מוצע בקומות 5-9	5,551.2	1.00	5,551.2
שטח עיקרי מוצע בקומה 10	1,190.5	1.02	1,214.3
שטח עיקרי מוצע בקומה 11	1,190.5	1.04	1,238.1
סה"כ			14,223.6
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קיים	6,220.0	1.00	6,220.0
שטח גג מוצמד	1,332.0	0.15	199.8
סה"כ			6,419.8
השבחה			
סה"כ מצב חדש			14,223.6
סה"כ מצב קודם			6,419.8
תוספת שווי במ"ר אקו'			7,803.8
מקדם פונקציונאליות המגרש			0.95
תוספת שווי מתואמת במ"ר אקו'			7,413.6
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,600
תוספת שווי בש"ח במעוגל			₪ 19,280,000
הפחתת עלויות עודפות ועבודות התאמה			₪ 3,020,000
השבחה			**₪ 16,260,000**

חלופת בקרה	
תוספת שווי בש"ח במעוגל	₪ 19,280,000
מקדם הפחתה בגין התאמה ובינוי חדש על ישן	0.9
עלות מטלה ציבורית להקמת 150 מ"ר לצרכי תפעול ולוגיסטיקה	₪ 1,050,000
השבחה בש"ח	₪ 16,302,000

13. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
בקשה להיתר	19/03/2016	₪ 16,260,000	₪ 8,130,000
הקלות	08/11/2017	אין השבחה	

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה