דוד ברייל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך:	30/04/2024
מספר מינוי:	1426-2023
מספרנו:	72-1426-2023
ערר	9005-19

לכבוד – ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים

העוררים	המשיבה
מר אריק גרובר ואחרים	הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי מר יניב גוב ארי	באמצעות השמאית גב' רחל פרנקו
gayaniv9@walla.com	rafrenco@walla.com

ג.א.נ,

שומה מייעצת

תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה- התשכ"ה 1965

גוש 30129 חלקה 2, האומן 1,תא שטח 613, א.ת תלפיות, ירושלים.

1. **מטרת חוות הדעת**

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 9005/19, מוניתי ביום 19/07/2023 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 20/06/2023, נקבע:

"על כן, אנו ממנים שמאי מייעץ שיבחן אם התכנית גרמה לפגיעה בשווי החלקה. ככל שהשמאי ימצא שחלה פגיעה, יקבע את שיעורה.

אנו מנחים את השמאי המייעץ להעריך את שווי המצב החדש בחלופה של הריסת המבנים הקיימים ומימוש זכויות הבניה, שהוא השימוש המיטבי במגרש ע"פ שומות הצדדים. בהתאם לכך, אין לדון בנזקים הקשורים בהפעלת תחנת הדלק. בנוסף לכך, בהכרעה בשאלה אם קיימת עלות עודפת למקומות חניה, השמאי המייעץ יתייחס למספר החניות כפי שמפורט בנספח הבינוי של התכנית, ובתכנית 25166ב, הקובעת את תקן החניה במרחב התכנון המקומי ירושלים.

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

מהות התביעה – פגיעה נטענת, בגין אישורה של תוכנית 101-0071951.

2. **<u>מועד קובע:</u>**

2.1 המועד הקובע לחוות הדעת:

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

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

2.3 ביום 28/11/2023 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 2 בגוש 30129, האומן פינת דרך משה ברעם, 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.
- התייחסות לשומת המבקשים מיום 12/12/2023.
- 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 2 בגוש 30129, האומן 1 ירושלים[1].
- שומה ועדה תביעה לירידת ערך, חלקה 2 בגוש 30129, האומן פינת דרך משה ברעם, ירושלים.
- ייפוי כוח מיום 20/3/2019.
- דו"ח החלטות ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה מס' 23/2020 מתאריך 3/6/2020.
- חוו"ד משרד עורכי דין ברק-גיט- מיסטריאל, תביעה לפיצויים לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, בגין תוכנית 10-0071951, מיום 8/3/2020.
- פרוטוקול ערר תיק 9005/19, החלטת ביניים יו"ר הועדה, עו"ד הדר מנצורי דוד, מיום 20/6/2023.
- מסמך השלמה בהתאם לסיכום דיון מיום 28/11/2023.
- השלמות נדרשות- הליך שמאי מייעץ מינוי 431-2021.
- פס"ד ע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה, מיום 2/2/2004.
- ערר 8092/21 קו אופ אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, ניתן ביום 23/10/2022.
- שומת ועדה תגובה לירידת ערך, בגו"ח 30129/29.
- כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר מיפרומאל תעשיות.
- כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר הבית בתנופה 224 בע"מ.
- כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר א.א בנוי לתלפיות בע"מ.
- עררים 9008/20+ 9001/21+ 9003/19+ 9005/19+ 9004/19+ 9014/19 + 9001/21 פלפלון סנטר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
- שומה מכרעת של השמאי מר דוד טיגרמן, בגו"ח 30282/12.
- שומה מכרעת של גב' אורית גלן, תא שטח 1 בתוכנית 101-0758243.

[1] לרבות אקסל פתוח.

- היתר בניה מס׳ 117727 להקמת חניון ציבורי.
- הכרעה בהשגה ראשונה של השמאי מר רועי בן שאול, מיום 28/4/2022.
- שומה מכרעת של גב׳ אורית גלן, בגו״ח 30187/35 תת חלקה 6.
- שומה מכרעת של מר אייל יצחקי, בגו״ח 30269/211.
- תוכנית אב 2013.
- תוכנית אב 2020.
- חוזה שכירות מוסך קאיה, אפריל 2013.
- חוזה שכירות פעמית סטור, אוקטובר 2015.
- מסמכי בתים משותפים גו״ח 30140/7, 30142/25 ו- 30187/9.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות	תחנת תדלוק
גוש	30129
חלקה	2
שטח רשום	1,811 מ״ר
זכויות משפטיות	חכירה
מיקום	האומן 1, ירושלים

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס שבנדון ממוקם במרכז אזור התעשייה ״תלפיות- תעשיה ומסחר״ בעיר ירושלים.

חלקה 2 בגוש 30129 בשטח של 1,811 מ״ר, מהווה חלקה אי רגולרית.

הסביבה בפיתוח מלא, וכוללת בין היתר: דרכים, מדרכות ותאורת רחוב. בסמיכות לנכס נסלל כביש שהינו חלק ממקטע רחוב פייר קניג אשר מחבר בין רחוב התנופה/הפרסה מצפון לרחוב האומן מדרום.

5.2 <u>תיאור החלקה והנכס</u>

חלקה 2 בגוש 30129 הינה חלק מתא שטח 613 בייעוד מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, יתרת תא השטח מהווה חלק מחלקה 10 בגוש 30129.

שטחה הכולל של החלקה: 1,811 מ״ר.

המקרקעין הקיים בעל צורה דמוי טרפז וגבולותיו כדלקמן:

צפון – רחוב "האומן".

דרום – רחוב "דרך משה ברעם".

מזרח – רחוב "האומן".

מערב – רחוב פייר קניג במקטע שהסתיים סלילתו ומגרש 502 בייעוד מסחר ותעסוקה.

על חלקה 2 קיימת תחנת תדלוק הכוללת אי משאבות לתחנת דלק, מבנה משרדים של התחנה, וחנות נוחות SO GOOD.

6. <u>המצב המשפטי</u>

6.1 <u>נסח רישום</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 06/01/2019, רשומות הזכויות בחלקה 2 בגוש 30129 כדלקמן[2]:

גוש:	30129.
חלקה:	2.
שטח במ"ר	1,811 מ"ר.
בעלויות	רשות הפיתוח.
חכירות:	טביב בועז, ת.ז 058051822- חכירה ראשית עד 24/3/2039.
	גרובר אריק, ת.ז 051090975- חכירה ראשית עד 24/3/2039.
שכירות:	טביב בועז, ת.ז 058051822, החלק בזכות 1/2.
	גרובר אריק, ת.ז 051090975, החלק בזכות 1/2.
הערות:	הערה על הפקדת תוכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, שם המוטב, הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

6.2 <u>תשריט חלוקה:</u>

חלקה 2 מתחלקת ל-2 מגרשים, מגרש אחד בשטח של 1,500 מ"ר המהווה את מגרש תחנת הדלק ומגרש נוסף בשטח של 311 מ"ר המהווה את מגרש עליו בנויה חנות נוחות SO GOOD. שני המגרשים מהווים את חלקה 2[3].

[2] מתוך שומתו של שמאי המבקשים.

[3] קיים פער בשטח של 1 מ"ר. שטח בהתאם לחוזה החכירה 1,812 מ"ר, ושטח החלקה הרשום 1,811 מ"ר.

6.3 <u>חוזה חכירה לחלק מהמחלקה בשטח 311 מ"ר[4]</u>

תאריך חתימה: 8/9/1998.

החוכרים: בועז טביב ואריק גרובר.

שטח המגרש: 311 מ"ר.

זיהוי: חלקה 2 בגוש 30129, מגרש 2 לפי תוכנית מפורטת 4002.

תקופת חכירה: 49 שנה החל מיום 25/3/1990 ועד 24/3/2039.

מטרת החכירה: מבנה מסחרי בשטח תחנת הדלק.

חוזה חכירה: מהוון.

6.4 <u>תוספת להסכם להעברת זכויות תפעול בתחנת תדלוק מול חברת סונול</u>

- הסכם שכירות שנחתם ביום 01/08/2017, בין "א.ב תלפיות בע"מ" לבין "סונול ישראל בע"מ".
- תקופת השכירות: ל-5 שנים עד ליום 31/7/2012 ותקופת שכירות נוספת של 3 שנים עד לתאריך 31/7/2015.
- דמי שכירות: 84,000 ₪ בצרוף מע"מ. סכום זה יהיה צמוד למדד **החל מהמדד האחרון הידוע ביום חתימת תוספת זו על ידי שני הצדדים (ביום 15/7/2007).**
- הסכם זה הוארך בתאריך 28/7/2016 בתנאים דומים שבתקופת הביניים[5].

6.5 <u>תוספת להסכם שכירות מול חברת פרטנר תקשורת בע"מ</u>

- הסכם שכירות שנחתם ביום 24/06/2008, בין "חברת פרטנר תקשורת בע"מ" לבין "א.ב תלפיות".
- תקופת השכירות: תוקפו של ההסכם 24 חודשים ועד 4 תקופות הארכה בנות 24 חודשים כ"א (סה"כ 10 שנים) אשר תתחיל ביום 21/6/2008.
- דמי שכירות: 6,000 ₪ בצרוף מע"מ. **סכום זה יהיה בצמוד למדד החל מהמדד האחרון הידוע ביום חתימת תוספת זו על ידי שני הצדדים**.

6.6 <u>הסכם שכירות מול חברת פלאפון</u>

- הסכם שכירות שנחתם ביום 24/09/2007, בין חברת "א.ב תלפיות" לבין חברת "פלאפון" לצורך הצבת אנטנה סלולארית.
- תקופת השכירות: תוקפו של ההסכם ל-5 שנים עם תקופת הארכה נוספת, של 5 שנים, סה"כ 10 שנים.
- דמי שכירות: 7,500 ₪ בתוספת מע"מ. סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן.

[4] מתוך שומת המבקשים.

[5] מידע זה התקבל מתוך שומתם של המבקשים. לא הוצג בפני הסכם הארכה.

- מועד כניסה לתוקף של חוזה השכירות: ההסכם יכנס לתוקף, רק לאחר שהשוכרת תקבל היתר בניה, הדרוש לצורך הקמתו והצבתו של מתקן הקשר האלחוטי על כל חלקיו, או עם תחילת עבודות השוכרת במושכר, לפי המוקדם בין השניים. לאחר 9 חודשים ובמידה וההסכם לא יקבל תוקף, תוכל השוכרת:
  - לבטל את חוזה השכירות.
  - כניסה לתוקף של ההסכם- החוזה יקבל תוקף במועד משלוח הודעת השוכרת כאמור.

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 הוראות בניה כדלקמן:

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

להלן השימושים והוראות הבניה לייעוד "תעשייה":

- 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: מטרת התוכנית היא לקבוע אזור תעשיה ואזורי מגורים בתוך גבולות התוכנית ולקבוע דרכים בשטח ואת 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 מגורים 2, להלן עיקרי התוכנית:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול יהיה אזור מגורים 2 ותחולנה על שטח זה ההוראות של תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2.

7.1.3 **תוכנית 1718**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2071 מיום 8/12/1974.

מטרת התוכנית:

1. התווית מערכת דרכים ציבורית, הרחבת דרכים מאושרות וביטול דרכים מאושרות.
2. ייעוד שטחים פתוחים ציבוריים.
3. ייעוד שטחים להקמת בנייני ציבור.
4. שינוי תוכנית מתאר ירושלים מס' 62.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "שטח ציבורי פתוח", וקובעת הוראות בניה כדלקמן:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק, מהווים בחלקם שטחים פתוחים ציבוריים ותחולנה על שטחים אלה, ההוראות של תוכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

7.1.4 **תוכנית 4002**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3736 מיום 22/01/1990 ובעיתונים ביום 6/2/1990.

מטרת התוכנית:

1. שינוי יעוד שטח, משטח פתוח ציבורי לשטח לתחנת תדלוק.
2. קביעת בינוי בשטח להקמת תחנת תדלוק וחנויות.
3. קביעת קווי בנין אפס לכל צדי החלקה.
4. קביעת סה"כ שטחי הבניה לכ-1,310 מ"ר.
5. קביעת הוראה בדבר התרת בניית מיכלי דלק תת קרקעיים בשטח פתוח ציבורי.

התוכנית מסווגת את הנכס (חלקה 2 בגוש 30129) בייעוד "תחנת תדלוק וחנויות" וחלק מחלקה 14 בגוש 30129 בייעוד דרך קיימת או מאושרת, וקובעת הוראות בניה כדלקמן:

- בשטח זה תותר הקמת תחנת תדלוק מסוג ג', עפ"י תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (תמ"א 18) הכוללת חנויות.
- הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 ובקווי בנין אפס בכל צידי החלקה, כמסומן בתשריט, קו נקודה בטוש אדום.
- סה"כ שטחי הבניה בשטח הם כ- 1,310 מ"ר. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבמתחם קווי הבניין למעט מקלט תקני חד תכליתי.
- הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד ושלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין.
- גג המבנה, בהיותו חזית חמישית, יטופל ע"י פיתוח גנני של ערוגות בנויות וצמחיה בהתאם לנספח מס' 1.
- תנאי למתן היתר בניה, הוא תיאום נושא ניקוז והפרדת בורות שומן עם מדור לשפכי תעשיה.
- תנאי לקבלת היתר בניה הוא, הגשת תכנון מפורט לדרך הגישה לתחנת הדלק כולל השתלבותה במערכת הדרכים הקיימת, צומת רחוב האומן וכיוצ"ב, לאישור אגף הדרכים.

  ביצוע קטע דרך הנ"ל כאמור לעיל, יהיה על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. כתנאי למתן היתר בניה, יפקיד מגיש התוכנית, ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י עיריית ירושלים.
- לא תותרנה כניסות מרחוב האומן לחנויות, אלא מתוך שטח התחנה למעט שתי כניסות להולכי רגל כמסומן בנספח מס' 1.
- חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומוסתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ- 1980. השילוט ירוכז בכותרת בטון מסביב למבנה, ובעמוד שילוט מרכזי בהתאם לנספח מס' 2.
- בניה בשלבים תותר, בתנאי שלכל חלק מהמבנה שיבנה, יש לשוות מראה מושלם בכל שלב, כולל ציפוי אבן, גמר גגות, פיתוח השטח והחניה בגמר שלב א' בקבלת היתר.

7.1.5 **תוכנית 6819**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5009 מיום 09/08/2001.

מטרת התוכנית:

1. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך חדשה ולשטח לטיפול נופי.
2. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
3. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

התוכנית מגדירה חלק מחלקה 14 בגוש 30129, בייעוד דרך קיימת או מאושרת.

הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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 חלק מחלקה 10 במגרש 19 בייעוד תחנת דלק:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה, הוא שטח לתחנת תדלוק להשלמה וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

1. שטח מגרש חדש מס' 19 יצורף לשטח לתחנת תדלוק שעפ"י תוכנית מס' 4002 . (הרישום יהיה בהתאם לטבלת החלוקה שבתשריט).
2. לא תותר בניה בשטח מגרש מס' 19 אלא בכפוף לאישור תוכנית מפורטת בהתאם להוראות החוק ובהתאם להוראות תמ"א 18.

3. לא תותר גישה למגרשים כאמור מכביש מס׳ 80 (רח׳ האומן). תנאי למתן היתר בניה במגרשים הוא תיאום הגישות לתחנת הדלק עם המח׳ להסדרי תנועה בעירית ירושלים.

7.1.7 **תוכנית 5166**

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

מטרת התוכנית:

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

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

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

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

התוכנית מייעדת את הנכס כאזור תקן חניה גבוה (<u>ללא 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	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	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	
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 הסעה המונית ואת פיתוח מרכז העיר ובין השאר:

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

ב. שינוי תקן החניה בתחום העיר העתיקה.

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

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

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

תשריט התוכנית מצ"ב כנספח. 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 עד 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 מצב חדש

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 613.

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:

- קומת "המגדל" (מקומה 6 ואילך) בתאי השטח בני 18 קומות:
  - חזיתות "המגדל" הפונות לרחובות תיסוגנה ב- 4 מ' לפחות מחזית המסד. ניתן שחזית המסד תיסוג ותתאחד עם הקומות שמעל ליצירת רצף אנכי של 18 קומות, לאורך של עד 20% מהחזית בלבד.
  - תכסית "מגדל" מקסימלית תהיה 1,200 מ"ר, וגובהו יהיה 13 קומות מעל קומות המסד. בתאי השטח הגדולים אפשר שייהנו יותר ממגדל אחד.
- בתא שטח 613 ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תוכנית זו, וזאת בכפוף להוראות תמ"א 18, ויתאפשר בינוי גם במצב בו תחנת הדלק תוסיף לפעול וגם במצב בו תחנת הדלק תיהרס.

הפקעות לצרכי ציבור: תא שטח 613- שימוש רווחה/קהילה 500 מ"ר.

להלן זכויות הבניה, לתא שטח 613:

- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 13,111.3 מ"ר.
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 4,302.8 מ"ר.
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: 16,815 מ"ר.
- אחוזי בניה כוללים 1,015%.
- 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%.

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-570 מ'.

7.2.3 **תוכנית 0178129-101 – 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" בתכנית זו).
3. קביעת מתחם למיקום והקמת תחנות תת קרקעיות לרכבת קלה ("מסופי מתע"ן" בתכנית 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 יעודי 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- 310 מ'.

7.3 רישוי

להלן היתרי הבניה אשר נמצאו בתיק הבניין:

- היתר בניה 32500, בתיק רישוי 1990/0579.00, מיום 11/06/1991, מבנה תחנת דלק (לא נמצאה גרמושקה).
- היתר בניה 39922, בתיק רישוי 1990/0579.01, מיום 5/3/1996, עבור תוספת קומה ומתקן לרחיצת מכוניות (לא נמצאה גרמושקה).
- היתר בניה 43342, בתיק רישוי 1990.0579.02, מיום 8/4/1998, הרחבת אגף קיים וחלוקתו לשתי קומות, שטח קיים 963.7 מ״ר, מוצע תוספת של 50 מ״ר ובסה״כ 1,013.7 מ״ר.
- היתר 54784, בתיק רישוי 1990/0579.05, מיום 5/3/2005, שינוי בהסדרי תנועה.
- היתר 46742, בתיק רישוי 2000/0011.00, להקמת מתקן בזק כהגדרתו בחוק בזק (הקמת מתקן תקשורת זמני הכולל תורן לאנטנות), מיום 5/7/2000.
- היתר 102797, בתיק רישוי 2000/0011.01, הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ״א 36. הוספת 3 אנטנות תקשורת פלאפון, מבוקשות על גבי תורן פרטנר בהיתר+ הצבת 2 ארונות ציוד תקשורת פלאפון מבוקשים, על גג מבנה, מיום 27/3/2011 (לא נמצא ההיתר המילולי).

8. **עמדות בצדדים**

תוכנית	מועד קובע	עמדת המבקש	עמדת המשיבה
71951	06/03/2016	-15,650,000 ₪	אין ירידת ערך

הערה: ירידת הערך המוצגת בעמדת המבקש, הינה בחלופה א׳ של הריסה ובניה חדשה במצב החדש, בגינה נתבקשתי לחוות את דעתי.

הצדדים חלוקים באשר לערכי השווי: שווי מ״ר מבונה למסחר, ושווי מ״ר מבונה למשרדים. בנוסף, חלוקים באשר להפחתות הבאות: עלויות עודפות לחניות, עלויות עודפות לבנייה לגובה, עלויות הקמת המטלות הציבורית, דחיה למימוש התוכנית, ושווי החלק היחסי המשויך לחלקה 2 במגרש 613 במצב החדש.

9. **<u>פירוט עמדות הצדדים</u>**

9.1 <u>שמאי המבקשים</u>

9.1.1 **מהות ההשבחה**

שמאי המבקשים, מציינים, כי הגישה השמאית הנבחרת והעדיפה להערכת שווי המקרקעין היא גישת היוון ההכנסות, במקרה של נכס מניב ובמקרה של הנכס הנדון ושימוש בגישת ההשוואה והחילוץ לזכויות הבניה.

השמאים מוסיפים, כי מהות ההשבחה הינה בגין שינוי יעוד חלקה 2 בגוש 30129, משטח לתחנת תדלוק וחנויות (לפי תוכנית 4002) לייעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (לפי תוכנית 71951). בנוסף, אין מניעה מלבנות על שטח חלקת ההשלמה, (לשעבר חלק מחלקה 10) את מלוא או את רובן המוחלט, של יתרת זכויות הבניה ועל ידי כך לחסום כמעט לחלוטין את החשיפה של תחנת הדלק לתנועת נוסעים והולכים ושבים ברחוב האומן והחרושת.

בדיון הוסיף השמאי, כי אזור התעשייה תלפיות, הינו בתחתית הרשימה באשר לערכי השווי ביחס לשאר אזורי התעשיה בירושלים.

תחשיב שווי החלקה במצב הקודם, יחושב לשטח תחנת דלק וחנויות, וחושב בגישת היוון ההכנסות בהתאם להכנסות בפועל, עפ"י הקיים, מזה שנים רבות ובתוספת שווי זכויות הבניה, הנותרות למסחר.

תחשיב השווי במצב החדש חושב בשתי חלופות:

חלופה א': הריסת המבנים ובניה בהתאם להוראות תוכנית מס' 71951.

חלופה ב': השארת המצב הקיים ושימוש במקרקעין כמתחם לתחנת דלק ומסחר ובתוספת זכויות הבניה הנוספות למסחר. בחלופה זו יובא בחשבון: א. חסימת תנועת כלי הרכב מדרך משה ברעם אל תחנת הדלק, ב. הפיכת רחוב האומן במקטע התחנה לרחוב שולי וזניח, ג. הקטנת החשיפה של תחנת הדלק עקב הבינוי המסיבי המוצע על יתרת תא שטח 613 ותא שטח 402 הסמוך.

בדיון, הוסיף השמאי, כי קיים מסמך מדיניות, משנת 2021, אשר מוסיף זכויות בניה למגורים. לימים, הבינו כי תוכנית 71951, צריכה להכיל גם שטחי מגורים.

השמאי הוסיף כי ממרץ 2016 ועד היום, התוכנית לא מומשה, והתקבל היתר בניה אחד בלבד.

9.1.2 ערכי שווי מצב קודם

9.1.2.1 שווי תחנת דלק:

שווי תחנת הדלק הכולל חנות נוחות ושטח למסחר, המשמש כתחנת מוניות, משרדים ומחסן שמנים. כמו כן קיימת יתרת זכויות בניה למסחר, שטרם נוצלה בהיקף של כ-377 מ"ר.

השמאים מציינים, כי הנכס מושכר לחברת סונול משנת 1994, וכן כי השוכר הינו ברמת דרוג "AAA", כך גם, ההתייחסות לחברת פלאפון וחברת פרטנר תקשורת.

בדיון הוסיף השמאי, כי קיימת נגישות טובה לתחנת התדלוק, אשר נותנת מענה לתושבי "הר חומה" שהינה שכונה הכוללת כ-20 אלף תושבים, כאשר לא קיימת תחנת תדלוק בסמיכות לה.

חישוב שווי התחנה- גישת היוון ההכנסות	
הכנסה חודשית משכירות נכון למועד קובע	₪ 135,927
שיעור היוון למסחר ותעשיה	7.2%
שווי המקרקעין בגישת היוון ההכנסות	₪ 22,654,500
במעוגל	₪ 22,655,000

9.1.2.2 שווי מסחר:

- במתחם דינמומטר, מושכרת חנות פעמית סטור, בשטח של כ-225 מ"ר, בסכום של 22,700 ₪,חודש, דמי שכירות למ"ר כ-101 ₪. מדובר בשוכר ותיק שלקח על עצמו שיפוץ הנכס.
- עפ"י הסכם מיום 06/2016, הושכר מבנה מסחרי בשטח של כ-190 מ"ר הממוקם ברחוב יד חרוצים 16 בגו"ח 301410/4, לחנות רהיטים "מודיל" תמורת דמ"ש של כ-117 מש"ח למ"ר.
- ברחוב חרשי הברזל 3 מושכרת יחידה מסחרית, הידועה כתת חלקה 64, חלקה 25, בגוש 30142, היחידה ממוקמת בקומת הקרקע, בשטח של 83 מ"ר, ומושכרת תמורת 13,300 ₪ דמי שכירות של כ-160 ₪ לחודש.
- ברחוב פועלי צדק 2 מושכרת יחידה מסחר, הידועה כתת חלקה 109, חלקה 1, בגוש 30140, היחידה ממוקמת בקומה השנייה, בשטח של 103 מ"ר, ומושכרת תמורת 13,600 ₪ המשקפים דמי שכירות של כ-132 ₪ לחודש.

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 חניות תת קרקעיות מוצמדות, הממוקם בקומת הקרקע 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, ממועד 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 אקו׳ לפי מקדם 0.6).

להלן חישוב יתרת זכויות הבניה:

חישוב יתרת זכויות בניה	
יתרת זכויות בניה	377
שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר (מגלם שטחי שירות)	₪ 8,000
שווי זכויות בניה	₪ 3,000,000

להלן סיכום שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם:

סיכום שווי תחנת תדלוק	
שווי המגרש בגישת היון הכנסות	₪ 22,655,000
שווי יתרת זכויות בניה	₪ 3,000,000
סה״כ שווי המקרקעין במצב הקודם	₪ 25,650,000

השמאי ציין, כי שווי מ״ר מסחרי, בתחנת התדלוק, הינו נחות יחסית ביחס לשטחי נכסי ההשוואה, וכן כי לא ניתן למקם שטחי מסחר חזיתי, לכיוון רחוב האומן, משכך המסחר הינו עורפי.

9.1.3 **ערכי שווי במצב 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 613- גילום מושעא.
- הבינוי המוצע- מגבלות בניה ואפשרות ניצול.
- נתוני שווי.

9.1.3.1 עלות עודפת לחניה

- 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 ₪.
  עלות הקמה חניה תת קרקעית: 60,000 ₪ .
  יתרה לקרקע למקום חניה (במעוגל): 12,000 ₪ -.
- השמאי צירף, 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 30242- 193-196, למועד קובע 8/2/2016, נקבע שווי למקום חניה תת קרקעית 52,500 ₪, כאשר עלות הקמה לחניה תת קרקעית 88,200 (2,520 ש"ח * 35 מ"ר) ועלות עודפת למקום חניה 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 2,520 ₪*33 מ"ר), ועלות עודפת למקום חניה 30,660 ₪.
- בדיון הוסיף השמאי, כי מר דוד טיגרמן, בשומתו בגו"ח 30140/34, קבע עלות בנייה למקום חניה בסך של 140 אלף ₪.
- השמאי הוסיף כי אושרו 2 חניונים גדולים, אותם תקים העירייה באזור התעשיה, אחד בסמוך לדינמומטר, והשני ברחוב האומן.

עלות הקמת מקום חניה, מוערכת ע"י השמאים, לכל הפחות בסך של 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 וב-"בית היצרנים", בדמי שכירות 350 ₪ ועד 400 ₪.

לאור כך, השמאי מעריך כי קיימת עלות עודפת, למקום חניה, בגבולות 20,000 ₪.

להלן התחשיב:

שטח מגרש 613 במ"ר	3,363
תכסית בניה 60% במ"ר	2,018
שטח חצר במ"ר	1,345
שטח מיועד לחניה בהפחתת מעברים (60%) במ"ר	807.12
מקומות חניה מעל הקרקע (מקדם לחניה עילית 25 מ"ר)	32
מקומות חניה נדרשים בהתאם לתוכנית 71951	400
מתוכם חניות בייעוד למסחר- ללא עלות עודפת	120
מתוכם חניות בייעוד לתעסוקה- קיימת עלות עודפת	280
עלות חניה עודפת בשימוש לתעסוקה באזור התעשייה והמסחר תלפיות	₪ 20,000
סה"כ עלות עודפת	₪ 5,600,000

9.1.4 **הגדרת גובה מבנה:**

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

השמאי מציין 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 5.5 מ' ובמצב החדש המבנה, יהיה בגובה של 85 מ' ועל כן המבנה במצב החדש, ייחשב למבנה רב קומות.

השמאי מוסיף שומה מכרעת של מר אלי כהן מיום 8/1/2018, חלקה 38 בגוש 30332, אשר בה הובא בחשבון, עלויות עודפות בגין שינוי סיווג ממבנה רגיל למבנה רב קומות.

לפיכך, עלות הבניה במבנה רב קומות, מייקרת בצורה משמעותית, את הבניה וסביר לקבוע בגין זה, הפחתה של כ- 5% בערך הקרקע.

9.1.5 **מטלת ציבורית:**

השמאי מביא בחשבון עלויות הקמת מטלה ציבורית, שנקבעו בתקנון תוכנית 71951, עבור מבנה ציבורי כחלק מהבניין הקיים, בשטח 500 מ״ר לשימוש רווחה/קהילה.

עלויות הבניה אשר הובאו בחשבון, הינם 4,580 ₪ מתוך מחירון דקל למרץ 2016, בתוספת עלויות גמר בסיסיות, בסך 1,320 ₪ ובתוספת עלויות עקיפות, בהתאם לפרק י״ח 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 לגישתו, 7,000 ₪* 500 מ״ר= 3,500,000 ₪.

בדיון הוסיף השמאי, כי נדרשים לספק, 10 מקומות חניה לשטחי הציבור, כמו כן, לא ניתן להזדכות על המע״מ, וזאת על בסיס פס״ד הולנדר.

השמאי מציין כי יש להתחשב בהחלטת ועדת ערר קו אופ[6].

9.1.6 **מושעא ואי וודאות לגבי המצב הקנייני והתכנוני של תא שטח 613 ומגבלות בניה ואפשרות ניצול:**

שמאי המבקשים מציינים, כי התוכנית יוצרת איחוד זכויות עם חלקה 10 שהינה בבעלות רשות הפיתוח, כתוצאה מכך, נוצרת, שותפות כפויה ובנוסף לא ניתן לדעת את זהותו הברורה של החוכר הסופי. כמו כן עמדת רמ״י נובעת מאינטרס הכלכלי ואינה שותף נוח.

בנוסף, השמאים מציינים כי מיצוי הזכויות במגרש הנדון, הינו בעייתי בשל מגבלות תנועה, צורתה של חלקה 10 וגודלה, שהינה שארית שנבעה מהתווית הדרכים.

לפיכך, בינוי בתא שטח 613 מצריך איחוד של החלקות לכדי מגרש אחד במושעא ולכן יש להביא בחשבון, דחיה של, לכל הפחות 7 שנים בריבית 6%, בשיעור 0.66.

בדיון הוסיף השמאי, כי בשומה אחרת של השמאית, גב׳ רחל פרנקו (מתחם בליליוס), בגין איחוד 3 חלקות, היא הביאה בחשבון דחיה של 5 שנים בריבית 6%.

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

9.1.7 **שווי תעסוקה:**

השמאי עורך 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 וגבוהים ביחס לאזור התעשייה עטרות.

גו"ח	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	גו"ח	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	גו"ח	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 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 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 מבוקשים 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, השמאים קובעים, שווי מ״ר מבונה למשרדים 1,900 ₪ למ״ר, בהתחשב בכך שמיקום הנכס, הינו בשולי אזור התעשייה ולא במרכז השוקק.

9.1.8 **תחשיב ההשבחה בחלופה א׳, הריסה ובניה בהתאם להוראות תוכנית מס׳ 71951:**

שטחים במ״ר	
מסחר בקומת הקרקע	1,255
מבנה ציבור בקומת הקרקע	500
מסחר בקומה העליונה	1,755
שאר השטחים בייעוד לתעסוקה	8,347

מצב קודם:

ערכי שווי			
ייעוד	שווי מ״ר מבונה	התאמה לחשיפה/ קומה וחשיפה	שווי מ״ר מבונה מתואם
שווי מ״ר מבונה למסחר בק.ק	₪ 10,000	0.85	₪ 8,500
שווי מ״ר מבונה למסחר א׳	₪ 10,000	0.7225	₪ 7,225
שווי מ״ר מבונה לתעסוקה			₪ 1,900

מצב חדש:

תחשיב	
סה"כ שווי למסחר בקומת קרקע	₪ 10,667,500
סה"כ שווי למסחר בקומה העליונה	₪ 12,679,875
סה"כ שווי לתעסוקה	₪ 15,859,300
סה"כ שווי החלקה במצב החדש כדחויה	₪ 39,206,675
בניכוי עלות עודפת למבנה רק קומות	₪ 37,246,341
בניכוי עלות מטלה ציבורית	₪ -3,500,000
בניכוי עלות לבניה תת קרקעית עודפת לתעסוקה	₪ -5,600,000
שווי החלקה כדחויה	₪ 28,148,340
שווי החלקה כזמינה לאחר היוון הדחיה	₪ 18,576,585
החלק היחסי של זכויות הבניה של חלקה 2 (53.9%)	₪ 10,012,780
שווי החלקה במצב החדש במעוגל	₪ 10,000,000

9.1.9 **תחשיב ההשבחה בחלופה ב', המשך פעילות תחנת הדלוק בתוספת זכויות הבניה הנוספות למסחר:**

תוכנית מס' 71951 מאפשרות את המשך פעילות תחנת הדלק הקיימת, תוך שינוי מהותי של סביבת הנכס המיידית והקרובה, להלן ראשי הפגיעה:

א. חסימת תנועת כלי הרכב מדרך משה ברעם.

ב. הפיכת רחוב האומן במקטע התחנה לרחוב שולי וזניח כמעט ללא תנועה מוטורית.

ג. הקטנת החשיפה של תחנת הדלק עקב הבינוי המוצע ביתרת מגרש 613 ובמגרש 502.

ד. חסימת הקליטה והשידור של האנטנות המונחות על גג המבנה של מתחם תחנת הדלק.

א. חסימת תנועת כלי הרכב מדרך משה ברעם:

השמאי מציין כי תוכנית 71951 מבטלת את הכניסה לתחנה מרחוב דרך משה ברעם ומשאריה את הכניסה מרחוב האומן בלבד.

בנוסף, דרך משה ברעם הינה ציר עורק חשוב, ולפי קו מנחה כ', אחד הפרמטרים לקביעת המכירות בתחנת הינה רמת הנגישות שכתוצאה מהתוכנית תיפגע מאוד.

השמאים מציינים, כי על סמך חוות דעת תחבורתית תהיה קיימת ירידה משמעותית של 25.6% בכניסות רכבים.

בהקשר זה ציין את ההחלטה בערר 8125/14 וערר 8125/15 קדרים אלון החזקות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון ואחרים, אשר נדונה בוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז צפון, אשר לגביה נתנה החלטה ביום 23/10/2018.

בוועדת הערר נקבע, כי קיימת פגיעה אשר מסרבלת את הכניסה לתחנת התדלוק, כפי שקיימת במקרה דנן, **לאור כך השמאים סבורים, כי יש לבצע הפחתה של 25%.**

ב. הפיכת רחוב האומן במקטע התחנה לרחוב שולי וזניח כמעט ללא תנועה מוטורית.

השמאים מציינים כי כיום, קיימות 2 כניסות לאזור התעשייה תלפיות ממתחם תחנת הדלק- כניסה דרום מזרחית מרחוב ברעם והאומן, וכניסה דרום מערבית ממשה ברעם והאומן.
תוכנית 71951 תוסיף כניסה נוספת שהינה מרחוב פייר קניג (שיתחבר לרחוב משה ברעם), כמו כן, רחוב האומן יהפוך לציר תנועה פנימי ונפח התנועה בו יקטן משמעותית, לטענת השמאים, נפח התנועה יקטן ב-33%.

ג. הקטנת החשיפה של תחנת הדלק עקב הבינוי המוצע, ביתרת תא שטח613 ותא שטח 502 :

השמאים סבורים, כי הבניה בחלקה 10 הצמודה תסתיר את החשיפה לשטחי המסחר ולתחנת התדלוק מרחוב האומן. בנוסף הבניה במגרש סמוך מס׳ 403 בהיקף של 12 קומות תסתיר גם היא, את תחנת הדלק ותפגע בחשיפתה.

לדעת השמאים, סביר לקבוע כי פגיעה בחשיפה משמעותה, תגרום ירידה של לפחות 30% בהכנסות מהמתחם הן משטחי המסחר ובפרט מתחנת הדלק וחנות הנוחות.

ה. חסימת הקליטה והשידור של האנטנות המונחות על גג המבנה של מתחם תחנת הדלק :

השמאים סבורים, כי לאור היקף הבינוי לגובה, כפי המוצע בתוכנית 71951 שהינו 12-18 קומות ובגובה של 56 מ׳- 85 מ׳, יש בהם לחסום את הקליטה והשידור של האנטנות הסלולריות המוצבות על גג המבנה.

רוב הצרכנים של האנטנות הסלולריות, מכיוון צפון יפגעו, ויתרה מכך, ייתכן וחברות התקשורת יעדיפו, למקם את האנטנות, על גבי אחד מגגות המבנים החדשים והגבוהים בסביבת הנכס.

ניתוח זה בוצע, לאחר התייעצות עם גורמים מקצועיים מתחום זה.

לסיכום, השמאים מציינים כי אישור התוכנית, תפגע בתחנת הדלק, תפגע במכירת הדלקים באופן משמעותי. השמאים ציינו כי התחנה מוכרת כמות של כ-320 אלף ליטר בחודש.

להלן היקף הפגיעה הנטענת:

מהות הפגיעה וראשי הנזק	שיעור הפגיעה
חסימת תנועת כלי רכב מרחוב ברעם	25.60%
הוספת כניסה מרכזית לבאים מכיוון דרום מזרח ובכך הסטת התנועה לפייר קניג	33%
הפיכת רחוב האומן במקטע התחנה לרוב שולי וזניח המשרת 4 מבנים בלבד	100%
הקטנת החשיפה של תחנת הדלק עקב הבינוי המוצע בשארית מגרש 613 ומגרש 502	30%

לאור כך, השמאים סבורים, כי אין כדאיות כלכלית בהפעלת תחנת התדלוק, כולל חנות הנוחות המתבססת על לקוחות תחנת הדלק.

סביר לקבוע, כי לא קיימת כדאיות כלכלית להפעלה של יתרת השטח כשטח למסחר, כאשר לכל היותר, משתלם לעשות שימוש בשטחים אלו, לטובת שימוש משרדים, ובשטח הקרקע הנותר שימוש לאחסנה פתוחה.

9.1.10 **תחשיב ההשבחה בחלופה ב', המשך פעילות תחנת הדלק לצד מימוש זכויות הבניה:**

שווי במצב החדש			
מהות	דמי שכירות שנתיים לפני מע"מ	פגיעה	דמי שכירות משוכללים
אנטנות סלולריות המוצבות על גג המבנה המסחרי	₪ 17,529	100%	₪ -
חנות נוחות "so good"	₪ 1,117,769	100%	₪ -
שטחים מסחריים להשכרה			
תחנת התדלוק			
סה"כ	₪ 1,135,298		₪ -

ערכי שווי	
ייעוד	שווי מ"ר מבונה
שווי מ"ר בנוי למשרדים	₪ 8,000
שווי מ"ר מבונה למשרדים	₪ 1,900
שווי מ"ר קרקע לאחסנה פתוחה	₪ 1,600
עלות הסבת מ"ר חנות למשרד	₪ 2,000
עלות הסבת מ"ר מחסן למשרד	₪ 3,000
שטחים במ"ר	
שטח משמש למשרדים	193
שטח חנות הנוחות	135
שטח המחסנים	230
סה"כ שטח למשרדים	558
שטח החצר בשימוש לאחסנה	400
זכויות בניה למשרדים	752

סה"כ שווי המשרדים הבנויים	₪ 4,464,000
עלות הסבת חנות למשרד	₪ -270,000
עלות הסבת מחסן למשרד	₪ -690,000
סה"כ שווי המשרדים	₪ 3,504,000
שווי החצר בשימוש לאחסנה	₪ 640,000
סה"כ שווי החלקה	₪ 4,144,000
במעוגל	₪ 4,150,000

9.1.11 **תחשיב גובה ירידת ערך:**

תחשיב ירידת ערך בהנחה ותהיה הריסה ובניה בהתאם לתוכנית 71951:

שווי הקרקע במצב הקודם	₪ 25,650,000
שווי הקרקע במצב החדש	₪ 10,000,000
סה"כ ירידה ערך	₪ 15,650,000
שיעור ירידת הערך	כ-58%

תחשיב השבחה בהנחה ולא יהיה ניתן לממש בניה בהתאם לתוכנית 71951:

שווי הקרקע במצב הקודם	₪ 25,650,000
שווי הקרקע במצב החדש	₪ 4,150,000
סה"כ ירידה ערך	₪ 21,500,000
שיעור ירידת הערך	כ-84%

9.1.12 **השתת שכ"ט שמאי מייעץ**

בדיון, ביקש שמאי המבקשים, להשית את מלוא שכ"ט של השמאי המייעץ, על הועדה וזאת בשל התארכות ההליך במשך שש שנים ובשל התנהלות לקויה של הוועדה המקומית.

9.2 <u>שמאית המשיבה</u>

9.2.1 **מהות ההשבחה**

השמאית קובעת כי במצב הקודם, יש לחשב את שווי הנכס, בגישת היוון ההכנסות, לפי המתקבל משכירות, נכון למועד קובע, בתוספת יתרת זכויות בנייה לא מנוצלות.

השמאית קובעת, כי יש לחשב את ההשבחה במצב החדש ב-2 אלטרנטיבות: א. המשך השימוש הקיים כתחנת תדלוק, אשר מתאפשר ע"פ התוכנית. ב. הריסת המבנה הקיים ומימוש מלוא זכויות הבנייה על תא שטח חדש מס' 613- בניצול היעיל 2 קומות מסחר (קומת קרקע וקומה מעליה), שטח למבני ציבור באחת מקומות המסד אשר מעל המסחר, וביתרת השטח משרדים ותעסוקה.

הובא בחשבון כי תא שטח 613 כולל את שטחי חלקות 2 ו-10 ו 14 חלק (צפוני). לפיכך, חושב החלק היחסי של החלקה הנדונה בשווי המגרש החדש, לפי שוויה היחסי במצב הקודם.

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.

חוזי מכר:

השמאית הציגה תיעוד של חוזי מכר של יחידה בפרויקט משרדים חדש, של חב' סופרין בפינת הרחובות פייר קניג והתנופה, בגו"ח 30140/30, בו צפוי להיבנות פרויקט הכולל, מגדל משרדים מעל קומות מסחר והחניה 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, תמחור היחידות בפרויקט כלל מחיר של 95,000 ₪ למקום חנייה ולפי מחיר זה, נמכרו היחידות החניות 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).

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 ₪	135 ₪
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.

9.2.2.3 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.

להלן חלוקת התמורה בעסקה:

- בתאריך 29/12/2016 נמכרו 6,419 מ״ר (כ-62.2%) מתוך חלקה 5 בגוש 30140, ברח׳ פייר קניג, תמורת כ-51,510,000 ₪.
- בתאריך 28/3/2017 נמכרו 3,895 מ״ר (כ-37.7%) מתוך חלקה 5 בגוש 30140, ברח׳ פייר קניג, תמורת כ-33,990,000 ₪.
- זאת בנוסף לתשלום עבור האופציה כ-4,500,000 ₪.
- בקרקע זו הופקדה תוכנית מס׳ 487694, שטח עיקרי כ-48,000 מ״ר, כולל שטח של 1,300 מ״ר למבנה ציבור.

- 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.

9.2.3 **התייחסות לחוו״ד מר גוב ארי:**

שווי הנכס במצב הקודם:

שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי בנוי בהיוון בשיעור של 7.2% בעוד שעל פי הסקירה של השמאי הממשלתי, שיעור ההיוון למסחר הינו 7.6%. לעניות דעת שמאית המשיבה, שיעור זה, הינו נמוך, ולא מקובל לתחנות דלק, כאשר בפרק כ׳ לקווים המנחים, הדעה הרווחת היא כי יש להוסיף תוספת אחוז היוון של 1.5% לשיעור ההיוון המינימלי, לשיעור של 9.1%, ובתוספת סיכון, לפיכך שיעור ההיוון שהובא בשומתה בגובה של 10% הוא הראוי.

יצוין כי הסיכון הנוסף, מגלם את הסיכונים במעבר למקורות אנרגיה חילופיים.

באשר ליתרת זכויות הבניה, שמאית המשיבה סבורה, כי זכויות הבניה הכוללות הינן בסך של 1,310 מ״ר וכולל שטחי שירות למעט מקלט תקני חד תכליתי.

בהתאם להיתר בניה מס׳ 43342 מיום 8/4/1998, סך השטח המאושר הינו 1,013.7 מ״ר ואינו כולל מקלט בשטח 52.5 מ״ר, יתרת זכויות הבניה הינה: 1,310-1,013.7=296.3 מ״ר.

זכויות בניה אלו יובאו בחשבון, בעורף המתחם ולכן יובא בחשבון הפחתה של 20%.

9.2.4 **שווי הנכס במצב החדש:**

שמאית המשיבה התייחסה לסוגיית חישוב המצב החדש, על סמך החלופה המביאה בחשבון המשך פעילות תחנת הדלק, לצד בניית יתרת זכויות בניה בהתאם לתוכנית 71951.
השמאית סבורה, כי השארת התחנה, אינה מהווה את הניצול היעיל והטוב במצב החדש, אולם לחילופין, התייחסה לסוגייה זו, והפנתה להלכת קורן[7] ובפסיקה של בית המשפט העליון בבר"ם 10510/02 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה נגד יוסף כהן, אשר דנו בסוגיית פגיעה כלכלית בתחנת דלק וקבעו, כי אין לתוכנית עצמה השפעה על המקרקעין עצמו ונזק כלכלי גרידא אינו בר פיצוי לפי סעיף 197(א) לחוק התו"ב.

עוד נטען ע"י שמאית המשיבה, כי לא ניתן להסב את שטחי תחנת התדלוק לשטחי משרדים, מאחר ותקנון התוכנית 71951 אינו מאפשר בינוי למשרדים, בשונה מנספח הבינוי, כמו כן ע"פ תוכנית 4002 במצב הקודם, ניתן להקים תחנת תדלוק מסוג ג', לצד חנויות ולשימושים אחרים ולכן הבינוי שמוצע ע"י שמאי המבקשים, סותר גם את תוכנית זו.
באשר לעלויות הבנייה, השמאית מציינת, כי יש להביא בחשבון עלויות בניה בהתאם למחירון דקל ליום 3/2016, כמו כן, אין מקום להוסיף לעלויות הבניה גמר, שכן שטחי מסחר נמכרים ברמת מעטפת, ולכן עלויות בניה מסתכמות בסך של 4,580 ₪ *1.2 (עלויות עקיפות)= 5,500 ₪.

באשר לטענה כי קיימת עלות עודפת למשרדים בקומות הגבוהות, השמאית מציינת כי מנגד יש להביא בחשבון כי שווי משרדים בקומות הגבוהות, גבוה יותר.
בדיון הוסיפה שמאית המשיבה, כי לעניין מסמך המדיניות החדש, לפיו נקבע שימוש למגורים. מסמך זה אינו רלוונטי, אנו דנים בתוכנית מפורטת, לפי פס"ד פמיני, במידה ותאושר תוכנית מפורטת, למגורים, תחושב השבחה למועד אישורה.

סיכום ערכי שווי:

שווי מ"ר בנוי למשרדים הינו בגבולות 11,000 ₪, בחילוץ רווח יזמי 20% ועלויות בניה 5,500 ₪, שווי מ"ר מבונה למשרדים הינו 3,600 ₪.
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 ₪.
יובהר כי שטחי המסחר אינם זקוקים לחשיפה מאחר והינם משרתים את המשרדים המוצעים בתוכנית.

[7] ע"א 650/83 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה זבולון נ' חיים דוד קורן מיום 2/9/1986.

9.2.5 **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.

בדיון, הוסיפה השמאית, כי הבנייה הציבורית, תיעשה בקומה א', וזאת כי קיימים 5 קומות מסד, אשר שם ימוקמו בין היתר, משרדי עירייה.

השמאית ממליצה, להכין חוו"ד עם 2 חלופות, חלופה אחת עם קיזוז עלות הקמת מבני ציבור ופעם שניה ללא קיזוז הקמת מבני ציבור.

9.2.6 **מושעא מצב החדש**

אין מקום להביא בחשבון מושעא, וזאת כי רשות הפיתוח אינה גוף עסקי וכן ייתכן ויתאפשר, לבעל זכויות להחכיר את חלקה 2 ולרכוש את הזכויות בשטח הנוסף בחלקה 10, בפטור ממכרז כחלקת השלמה או שיחדיו יוצא המגרש הכולל לשיווק, בבעלות מלאה ע"מ לקבל את המחיר המירבי.

בדיון, הוסיף עו"ד סגלוביץ, ב"כ הוועדה המקומית ירושלים, כי איחוד חלקות, אינו הליך שיש להביא בחשבון בפיצוי, שניתן לקבל מכוח סעיף 197. הפיצוי צריך להיות נובע ותלוי מהפעולה התכנונית.

9.2.7 **דחייה:**

השמאית סבורה כי אין מקום להביא בחשבון דחייה, שכן הזכויות זמינות בתוכנית, ובכל מקרה, אם תבוצע דחייה, יש להביא בחשבון דמי שכירות בתקופת ביניים.

9.2.8 **החלק היחסי של חלקה 2:**

שמאית המשיבה, חולקת על אופן החלוקה בין חלקה 10 וחלקה 2 במגרש החדש, אשר בוצע על בסיס שטח בשומתו של המבקש.

השמאית סבורה, כי יש להביא חלוקת הזכויות לפי ערך אקוי', שכן שווין של חלקות 2 ו-10 אינו שווה.

חלקה 2 הינה בייעוד תחנת דלק בתוכנית 40002, בעוד שחלק מחלקה 10 מסווגת כחלקת השלמה לתחנת דלק, לפי תוכנית 4539 א', וכי טרם אושרו זכויות בניה במקרקעין וכן כי הבנייה תעשה, לאחר אישור תוכנית מפורטת שעד היום, טרם נעשתה.

לאור כך, הביאה בחשבון מקדם אקוי' של 70% לחלקה 10, להלן התחשיב:

1,539X0.7)=62.7% מ"ר+ 1,811 מ"ר)/1,811 מ"ר (שטח חלקה 2).

9.2.9 **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.

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 בסך 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, אומנם השמאי קבע עלויות בניה למקום חניה 140,000 ₪, אולם השמאי, לא קבע עלות עודפת לחניות.

9.2.10 **שימוש ביניים:**

בדיון, הוסיפה השמאית, כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים, השמאית הפנתה לסעיף 4.6.5.5 בעמוד 20 להוראות התוכנית.

9.2.11 **השתת שכ"ט שמאי מייעץ**

בדיון, שמאית המשיבה סברה, כי יש להשית את שכ"ט של השמאי המייעץ, במלואם על המבקשים.

9.2.12 **תחשיב השבחה שמאית המשיבה:**

מצב קודם:

השוכר	מדד הבסיס (לפי חוזי השכירות)	דמ"ש בסיסיים לפי החוזה	המועד הקובע	דמ"ש בהצמדה למועד הקובע
חברת סונול	15/07/2007	₪ 84,000	06/03/2016	₪ 99,004
חברת פלאפון	15/08/2007	₪ 7,500	06/03/2016	₪ 8,743
חברת פרטנר	15/06/2008	₪ 6,000	06/03/2016	₪ 6,754
סה"כ דמי שכירות				₪ 114,501
סה"כ דמי שכירות שנתיים				₪ 1,374,012
שווי מ"ר בנוי				₪ 13,740,120

יתרת זכויות בניה	
שווי מ"ר מבונה למסחר בגילום ש"ש	₪ 7,000
שטח במ"ר	296.3
הפחתה בגין מיקום עורפי	0.8
סה"כ שווי זכויות בניה	₪ 1,659,280

שווי בנוי	₪ 13,740,120
יתרת זכויות בניה	₪ 1,659,280
סה"כ שווי מצב נכנס	₪ 15,399,400
במעוגל	₪ 15,400,000

מצב חדש:

תכסית קומת קרקע במ"ר:

שטח מגרש	3,363
תכסית	2,018
בניכוי שטחי שירות כ-24.28%	1,528
העמסת 15% שטח שירות	1,757

שטח ברוטו בקומות	16,815
שטחי מסחר	4,036
יתרת שטח ברוטו בקומות	12,779
בניכוי שטחי שירות כ-24.28%	9,676

שטחי שירות: 3,103 מ"ר, מתוכם עד 20% העמסה, 1,935 מ"ר, במקדם 1 ויתרת השטח 1,168 מ"ר במקדם 0.5. סה"כ שטח (עיקרי+ שירות) מחויב במקדם 1: 11,611 מ"ר.

מצב חדש:

יעוד	זכויות בניה (שטח ברוטו)	קומה	מקדם	סה"כ מ"ר אקוי'	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	1,757	קרקע	1	1,757	₪ 7,000	₪ 12,299,000
מסחר	1,757	1	0.6	1,054	₪ 7,000	₪ 7,378,000
תעסוקה (משרדים)	11,611	יתר הקומה	1	11,611	₪ 2,500	₪ 29,027,500
שטחי שירות למשרדים מעל 20%	1,168		0.5	584	₪ 2,500	₪ 1,460,000
סה"כ						₪ 50,164,500
חלק יחסי לחלקה הנדונה	62.70%					₪ 31,453,141
במעוגל						₪ 31,450,000

9.3 **<u>הכרעה</u>**

9.3.1 **מהות הפגיעה הנטענת**

במצב הקודם, תוכנית 4002 מייעדת את המקרקעין לתחנת תדלוק ומסחר, סה"כ זכויות בניה בהיקף של 1,310 מ"ר. תוכנית 4539 א' ייעדה חלק מחלקה 10 בייעוד לתחנת דלק כשטח השלמה. על גבי המקרקעין, קיים מבנה לתחנת תדלוק, הכולל 2 איים לתדלוק ומבנה המשמש לחנות נוחות, "so good", מבנה המשמש לשטיפת מכוניות ומשרדי התחנה במפלס העליון, כמו כן קיים מתקן בזק ו-3 אנטנות תקשורת בהיתר בניה, המושכרות לחב' פלאפון וחב' פרטנר.

במקרקעין הנדון, בוצעה בנייה של תחנת תדלוק בהתאם להיתר בניה מספר 32500 למבנה תחנת דלק, מיום 11/6/1991. בנוסף, קיים היתר בניה מספר 39922 להרחבת תחנת התדלוק, מיום 5/3/1996, והיתר 43342 להרחבה נוספת מיום 8/4/1998.

כמו כן, הוצגו, 2 היתרים נוספים להקמת מתקן בזק (היתר 46742 מיום 5/7/2000) והיתר להקמת 3 אנטנות תקשורת פלאפון מיום 27/3/2011.

במצב החדש, תוכנית 101-0071951 משנה את ייעוד המקרקעין מתחנת תדלוק, לייעוד מעורב של מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. התוכנית מתירה שימושים מעורבים של מסחר בקומות המסד, והיתרה לשימושי משרדים במגדל המבנה בגובה של עד 18 קומות.

בהתאם להתנגדות שהוגשה ע"י בעלי הזכויות והתקבלה, בהתאם להוראות התוכנית, בסעיף 4.6.1.6 , בתא שטח 613 יתאפשר השימוש, לתחנת תדלוק ע"פ תמ"א 18.

התוכנית משנה הסדרי תנועה, כאשר הכניסה לתחנה, מרחוב דרך משה ברעם, שונתה לייעוד מסחר ותעסוקה כחלק מתא שטח 502 הסמוך. בנוסף, הוראות התוכנית מייעדות שטח מבונה, בהיקף מתוכנן של 500 מ"ר בנוי, לצרכי ציבור, לשימושי רווחה וקהילה.

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[8].

[8] 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'".

פגיעה נוספת, הינה פגיעה כלכלית, כפי שצוינה בהלכת קורן[9], הנובעת משינוי תוואי דרך הגובלת בתחנת תדלוק קיימת, ביישוב כפר חסידים ובפס"ד יוסף כהן[10], שם נקבע כי בפגיעה כלכלית שנגרמה לתובע, אשר בבעלותו תחנת דלק, עקב שינויים תחבורתיים, **איננה ברת פיצוי** לפי סעיף 197 לחוק התו"ב. לעמדת ביהמ"ש העליון, בעניין יוסף כהן, בנושא דומה, הייתה, כי:

> "מכאן שלמעשה, לא נפגע השימוש המלא במקרקעין ולא נפגעה ההנאה המלאה מהם. לכן, הנזק שנגרם הינו נזק כלכלי גרידא שאינו בר פיצוי לפי סעיף 197(א) לחוק, אף בהנחה שניתן לראות את התוכניות כמהלך תכנוני אחד ואת המקרקעין כגובלים בהן.

נושא נוסף, אשר נדון בבתי המשפט בעניין, הינו, סוגיית, ירידת ערך הנובעת מציפייה, 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.

כמו כן, נקבע, כי בשווי המצב הקודם, אין לקחת בחשבון ציפיות לעליית שווי המקרקעין, בגין פוטנציאל תכנוני. עם זאת, בפס"ד דלי דליה[11], 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".

לפיכך המסגרת הנורמטיבית להוכחת פגיעה במקרקעין מחייבת עמידה בתנאי סף.

ככל שעומדים בתנאי הסף, יש לבצע בחינה שמאית של שווי המקרקעין לפני ואחרי המועד הקובע, על מנת לבחון האם קיימת פגיעה וככל וקיימת, לקבוע את שיעורה. לפיכך ועדת הערר החליטה כאמור בסעיף 11 בהחלטתה למנות שמאי מייעץ.

די בכך, כדי לסיים את הדיון בעניין שבנדון, ולהעביר התייחסותי לוועדת הערר. אולם, ועדת הערר הנחתה, לבחון את השווי במצב החדש בהתייחס לשלוש נקודות כדלקמן ,

> "אנו מנחים את השמאי המייעץ להעריך את שווי המצב החדש בחלופה של הריסת המבנים הקיימים ומימוש זכויות הבניה, שהוא השימוש המיטבי במגרש ע"פ שומות הצדדים. בהתאם לכך אין לדון בנזקים הקשורים בהפעלת תחנת הדלק. בנוסף לכך, בהכרעה בשאלה אם קיימת עלות עודפת למקומות חניה, השמאי המייעץ יתייחס

[9] ע"א 650/83 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' חיים דוד קורן ואח'**, פורסם ביום 2/9/1986.

[10] בר"ם 10510/02 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה נגד יוסף כהן ואח'** מיום 31/1/2007.

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

> למספר החניות כפי שמפורט בנספח הבינוי ובתוכנית 5166ב', הקובעת את תקן החניה במרחב התכנון המקומי ירושלים.
>
> אנו מנחים את השמאי המייעץ להעריך את עלות הבניה של השטח הציבורי בקומת המסד, וזאת בטרם נכריע בשאלה, השנויה במחלוקת, אם במסגרת תביעה לפיצויים יש מקום לנכות עלויות אלה משווי המצב החדש".

בהתאם לאמור אערוך את חוו"ד.

הצדדים חלוקים עקרונית בסוגיה, האם חלה פגיעה במקרקעין, כאשר שמאי המבקשים טוען לפגיעה בהיקף של 15.65 מלש"ח. מאידך, שמאית המשיבה טוענת, כי אין פגיעה וכי קיימת השבחה, הנגזרת מאישור התוכנית.

ראשית, אתייחס לטענת סף של שמאי התובע כי היו קיימות תוכניות אב אשר גיבשו מדיניות תכנונית דומה למאושר, עובר לחישוב המצב הקודם.

עירית ירושלים הכינה מסמכי מדיוניות תוכנית אב לאזה"ת תלפיות. במסגרת זו הוכנה וקודמה ביוזמת העיריה, תוכנית 101-0135566, אשר פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 16/10/2015, אולם היא לא אושרה, והיא נגנזה ביום 22/3/2017. התוכנית חלה על כלל אזה"ת תלפיות. מטרת תוכנית 101-0135566, הייתה קביעת שימושים במתחמי התכנון בתלפיות, בהתאם למדיניות התכנון. התוכנית שינתה את הוראות תוכנית 62. התוכנית סיווגה את המקרקעין במתחם F , ואפשרה תכנון תעסוקה מקומה שניה ומעלה, וקומות מסחר בשתי הקומות הראשונות, ותעשיה זעירה ומלאכה קלה, בחזית החצר התפעולית הפנימית.

מובהר כי בדברי ההסבר של התוכנית, אשר אינם מחייבים, התוכנית מציעה,

"הסדרת שימושים במגרשים סחירים כפי שהוגדרו בתוכנית 62. השימושים על פי תוכנית זו נקבעו בהתאם למתחמי התכנון ועל פי מדיניות תכנון תלפיות.

הסדרת השימושים תאפשר, הוצאת היתר בניה בהתאם לזכויות בתוכנית המאושרת ובהתאם לשימושים, כפי שנקבע בתוכנית זו ותייתר את הצורך בהוצאת היתר בניה לשימוש חורג באופן המעודד את יישום המדיניות התכנון באזור זה.

עוד נקבע בדברי ההסבר, כי הוצאת היתרים להיקפי הבינוי המלאים במגרש/ מתחם לפי מדיניות התכנון, תחייב הגשת תוכנית נקודתית חדשה."

דהיינו, מדיניות התכנון העירונית, קודם להפקדת התוכנית, להבנתי, לא אפשרה שימושי מסחר בשתי קומות ראשונות וקומות תעסוקה מעליהן, קודם לאישור התוכנית.

לפיכך, לצורך אישור מסחר ותעסוקה היה צורך באישור שימוש חורג ו/ או אישור תוכנית נקודתית[12].

נראה על כן, שהתוכנית האמורה, דומה לתוכנית 101-0071951, אשר אושרה בשנת 2016.

לפיכך ככל שבוחנים את עקרונות הפגיעה הנטענת, בהתאם לפס"ד דלי דליה, התוכניות שקודמו לא הגיעו לכדי מתן תוקף, ולכן הטענה של התובע, אינה עונה לתנאי הראשון

[12] זאת בניגוד לעמדת מר מנחם גרשוני שהובאה בחוו"ד מטעם התובעים לאחר הדיון.

בפס"ד דלי דליה. על כן, אני סבור כי תוכנית 101-0135566 לא צריכה לבוא בחשבון במצב הקודם[13].

שנית, אתייחס לטענת שמאי המבקשים כי ב-30/11/2020 אושרה תוכנית אב- רובע תלפיות אשר הוסיפה **שימושי מגורים.**

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור עירוני מעורב א', כחלק ממתחם 15.4 ומגדירה שימושי מסחר ותעסוקה בקומת המסד ומגורים.

ראשית אומר, כי קבלתי את עמדת שמאית המשיבה אשר טענה, שהמשיבה מטילה וגובה, היטל השבחה, עבור תוכניות מפורטות. לכשתאושר תוכנית מפורטת המוסיפה זכויות למגורים, תתבצע בדיקה שמאית בדבר חיוב השבחה לשימושי מגורים ככל שיאושרו.

בהמשך לדברי המשיבה, הנני סבור כי היות ומדובר בתוכנית שאושרה לאחר המועד הקובע שהינו 3/2016, מתייתר הצורך בבדיקתה ביחס למצב הקודם.

בנוסף, הנני סבור כי תוספת שימושי מגורים, אינה מעידה בהכרח כי תוכנית 71951 אשר קבעה שימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בלבד, אינה מהווה תוכנית משביחה.

יש לבצע בדיקה מפורטת ופרטנית למקרקעין הנדון.

לעניין השווי היעיל והטוב, שמאי המבקשים ערך שני תחשיבים. תחשיב המביא בחשבון הריסה של תחנת התדלוק ובניה חדשה, ותחשיב נוסף, אשר מביא בחשבון המשך הפעלת מתחם תחנת הדלק והמסחר, תוך מימוש תוכנית מס' 71951 ביתרת תא שטח 613.

הנני סבור, כי מימוש זה, עומד בניגוד להנחיית ועדת הערר בסעיף 16, **אשר הנחתה אותי <u>בדבר הערכת שווי המצב החדש, בחלופה של הריסת המבנים הקיימים ומימוש זכויות הבניה.</u>**

לאור כך, יובא בחשבון, בתחשיבי, חלופה של הריסת הבינוי הקיים, ומימוש הזכויות לתוכנית 71951 בלבד.

9.3.2 **ערכי שווי**

9.3.2.1 שווי תחנת תדלוק

שמאי המבקשים קבע את השווי במצב הקודם, ב-2 החלופות, על סמך חוזי השכירות הקיימים, בתוספת תחשיב של יתרת זכויות בניה.

שמאית המשיבה, התבססה גם היא על חוזי השכירות הקיימים, בתוספת יתרת זכויות בניה לניצול.

בעמ"נ 37365-02-11 **עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, קבעה כב' השופטת אוהד, כי באומדן השווי לצורך מס, יש להביא בחשבון את מחיר העסקה כנקודת מוצא לחישוב שווי הנכס.

[13] אוסיף כי התוכנית תואמת לתוכנית האב של ירושלים בשכונת תלפיות, אשר פורסמה באוקטובר 2013.

"כמו כן, מקובלת עלי ההשוואה, שערך המערער בין היטל השבחה לגישת הפסיקה בעניין מס שבח, שם מחיר העסקה מהווה נקודת מוצא לחישוב שווי הנכס."

בערר באוהאוס הלל זקן בע"מ[14], ועדת הערר קבעה, כי במצב קודם לצורך תחשיב להיטל השבחה, יש להביא בחשבון שווי סטטוטורי קודם, שהוא לתחנת תדלוק ולא פוטנציאל שינוי יעוד.

"אנו סבורים אפוא כי שגה השמאי המכריע כאשר התעלם מן היעוד הסטטוטורי של הנכס הנדון על פי התכנית התקפה ומההיתר והשימוש בפועל במצב הקודם וקבע את שווי הנכס לפי "פוטנציאל כללי" אותו שאב מנכסים בייעוד אחר".

באשר לשיעור ההיוון הנדרש, לצורך קביעת שווי, אפנה, לתקן השמאי כ', המתייחס לעריכת שומות, לתחנות תדלוק, עדכון מספר 1, מפברואר 2022.

בסעיף 13. ב', שיעור היוון לדמי שכירות הראויים, מתחנת תדלוק בנויה, נרשם:

"שיעור ההיוון לדמי השכירות יהיה גבוה מזה, הנהוג בנכסי מסחר בנויים, וזאת לנוכח הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק. **הדעה השמאית הרווחת היא, כי יש להוסיף 0.75% לשיעור ההיוון הכולל, הנהוג בנכסי מסחר בנויים**."

לצורך בקרה, בחנתי את שיעור ההיוון שבוצע על ידי שמאים מכריעים, בשומות דומות, של תחנות תדלוק. להלן פירוט של שיעור ההיוון לאחר אישור קו המנחה כ' מיום 2/2022:

- השמאי גיא צדיק, בגו"ח 6523/53-54, בהרצליה, קבע שיעור היוון 7.65% עד לשנת 2030 ו-8.35% לאחר שנת 2030, למועד קובע 25/1/2020
- השמאי שלומי יפה, בגו"ח 11337/61, קבע שיעור היוון 8% (בשומתו קבע שיעור היוון 7% אולם קיבל את עמדת המשיבה), למועד קובע 14/12/2016.
- השמאי בועז קוט, בגו"ח 30541/5112-5113, בענתות ירושלים, קבע שיעור היוון 5.95% למרכיב הקרקע, למועד קובע 15/3/2021.
- השמאי יגאל יוסף, בגו"ח 10017/9-11, בגן שמואל, קבע שיעור היוון 8%, למועד קובע 6/12/2015.

לאור כך, אני סבור כי שיעור ההיוון במצב הקודם, הינו 7.6%[15] בתוספת 0.75% תוספת סיכון, ובסה"כ 8.35%.

באשר ליתרת זכויות הבניה, שמאי המבקשים סבור, כי נותרו כ-377 מ"ר מבונים בעוד ששמאית המשיבה סבורה, כי נותרו כ-296.3 מ"ר מבונים.

[14] ערר תא/8102/0920 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' האוהאוס הלל זקן בע"מ**, מיום 09/01/2024.

[15] בהתאם לסקירת שיעור תשואה של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2016 לייעוד מסחר.

בחנתי את היתר הבניה אחרון, שניתן לתוספת בניה, בהיתר מס׳ 43342, בו נתבקשו תוספת של 50 מ״ר ל-963.7 מ״ר קיימים, ובסה״כ 1,013.7 מ״ר.

שמאי המבקשים, סבור, כי שטח של כ-80 מ״ר הינם שטחי שירות וכלולים במניין השטחים ולכן יש להפחיתם.

מעיון בתקנון תוכנית 4002, סעיף 9.ג נרשם:

> "סה"כ שטחי הבניה בשטח, הם כ-1,310 מ"ר. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום קווי הבניין **למעט מקלט תקני חד תכליתי**"

לפיכך, אני סבור, כי זכויות הבניה **כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות**, למעט מקלט רב תכליתי.

להלן שטחי הבניה הכוללים, למעט מקלט:

שלב	עיקרי	שירות	סה״כ	הערה
שלב א׳	583.7		583.70	משרדים, מסעדה ושטח רב תכליתי למעט למקלט תקני וכולל סככת תדלוק ושטח סחיר
שלב ב׳	369.2	10.8	380.00	משרדים+ CAR WASH
שלב ג׳	50		50.00	משרדים+ CAR WASH
סה״כ בנוי לפי היתר			**1,013.70**	
זכויות בניה בתוכנית 4002			1,310.00	למעט מקלט תקני חד תכליתי
יתרת זכויות בניה			**296.30**	

לאור כך, קבלתי את קביעת סך השטחים, המהווים את יתרת זכויות הבניה בהתאם לקביעת שמאית המשיבה[16].

9.3.2.2 **<u>שווי מסחר (יתרת זכויות בניה במצב הקודם ושווי מצב חדש):</u>**

להלן 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	₪

[16] בהתאם לסעיף 9 ג בתקנון התוכנית נקבע שסך שטחי הבניה הם **<u>כ-1,310 מ״ר</u>**, שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום קווי הבניין למעט מקלט תקני חד תכליתי.

הערה:

- קיימת עסקה נוספת בחלקה 30187/9/2 מיום 14/5/2019, בסכום של 8,000,000 ₪, מאחר ועסקה זו הינה מאוחרת למועד הקובע, לא תובא בחשבון.
- עלויות הבניה חושבו בהתאם למחשבון 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 ברשות מקרקעי ישראל.
- לאחר הזכייה אושרה תוכנית 101-644476 אשר הגדילה את הזכויות והשימושים למסחר ותעסוקה ולאחר מכן אושרה תוכנית נוספת מס' 101-1095892 אשר הגדילה בשנית זכויות בניה 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 ₪[17] ולאחר התאמה לזמן של 10%, **מתקבל שווי מ״ר מבונה כ-8,880 ₪ למסחר חזיתי.**

אני מקבל את מקדמי ההתאמה שנקבעו בשומתה למסחר עורפי ובקומה א׳, ואאמץ אותם בתחשיבי ליתרת 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 הקרקע הינה, 232.5 מ״ר.

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 7,080 ₪[18], 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 אותר על ידי, שימוש חורג בתוקף[19].

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.

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

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

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

להלן שקלול 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

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 5,300 ₪ ומסחר בקומה א׳ הינו בגובה של 4,000 ₪.

הערה: חוזי המכר שהציגה שמאית המשיבה, של חברת עץ השקד, בגוש 30332 **באזור התעשיה גבעת שאול**, (מתייחס לחוזים של הקונים: א.פ משפחה השקעות בע״מ, תאגיד השידור הישראלי ויוסף אלימור נכסים והשעות בע״מ) מייצגים להבנתי, **ערכי שווי שונים, מערכי השווי באזור התעשייה תלפיות.**

<u>להלן תחשיב שווי מצב קודם:</u>

בחנתי את דמי השכירות, אשר צוינו בשומות הצדדים, עליהם בוצעה התאמה למדד, בהתאם למדד המחירים לצרכן של הלמ"ס:

ניתוח חוזי שכירות לפי מדדים של הלמ"ס				
השוכר	מדד הבסיסי לפי חוזה שכירות	דמ"ש בסיסיים לפי החוזה	המועד הקובע	דמ"ש בהצמדה למועד הקובע
חברת סונול	15/07/2007	₪ 84,000	06/03/2016	₪ 99,701.99
חברת פלאפון	15/08/2007	₪ 7,500	06/03/2016	₪ 8,839.71
חברת פרטנר	15/06/2008	₪ 6,000	06/03/2016	₪ 6,800.04
סה"כ				₪ 115,341.74

הערות:

- חוזה השכירות מול חברת סונול, מתייחס למדד חודש יוני (המתפרסם ב-15/7/2007), ומתקופה זו מבוצעת הצמדה למועד קובע.
- חוזה השכירות מול חברת פלאפון, מתייחס למדד חודש יולי (המתפרסם ב-15/8/2007), ומתקופה זו מבוצעת הצמדה למועד קובע.
- חוזה השכירות מול חברת פרטנר, מתייחס למדד חודש מאי (המתפרסם ב-15/6/2008), ומתקופה זו מבוצעת הצמדה למועד קובע.

שווי תחנת הדלק על סמך חוזה חתום	
דמי שכירות	₪ 115,342
דמי שכירות שנתיים	₪ 1,384,101
שיעור היוון	8.35%
סה"כ שווי תחנת דלק	₪ 16,576,058
יתרת זכויות בניה בעורף המגרש	296.3
שווי מסחר	₪ 5,200
שווי זכויות בניה	₪ 1,540,760
סה"כ שווי תחנת דלק	₪ 18,116,818
במעוגל	₪ 18,120,000

הערה:

- שיעור ההיוון שנקבע בתקן הקודם, לתחנות תדלוק (מיולי 2010) מתבסס על שיעור היוון למסחר, בתוספת 1.5% בשל תוספת סיכון. כאמור מאחר ותקן זה הינו ישן, ולאור השומות המכריעות שהתקבלו לאחרונה, בחרתי לאמץ את התקן החדש.
- בהתאם לתקן החדש, יובא בחשבון שיעור היוון למסחר, בתוספת 0.75%, ובסה"כ 8.35%.

9.3.2.3 **שווי משרדים**

השמאים חולקים באשר לשווי למשרדים, שמאי המבקשים סבור, כי שווי מ״ר מבונה למשרדים, הינו 1,900 ₪ בשל מיקומו של הנכס בשולי אזור התעשייה. שמאית המשיבה סבורה, כי שווי מ״ר מבונה למשרדים בינו 2,500 ₪.

להלן סקירת ערכי השווי:

דוחות IFRS:

- מנתוני דו״ח שומת מקרקעין מקיפה, מבנה ״בית האומות״ ברחוב דרך חברון 101, ירושלים, גו״ח 30114/86. שם נקבע 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 ₪[20]. בהיוון של 7.8%[21], מתקבל שווי בנוי למשרדים כ-10,200 ₪. לאחר חילוץ רווח יזמי 20% ועלויות בניה 6,300 ₪, מתקבל שווי מבונה כ- 2,203 ₪.

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 בסך של 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.

[20] הדו״ח כולל 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.

[21] בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2016

להלן שקלול הנתונים מדוחות IFRS, דו"ח נת"מ ומהשומות המכריעות:

שקלול שווי משרדים			
שקלול	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר משקולל
סיכום דוחות IFRS	₪ 3,102	25.00%	₪ 776
דו"ח 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[22] 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 שווי 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[23], אמירת אגב, כי לא תמיד ברור, ההוצאה, (רווח יזמי סביר) האם היא "חיצונית" או "פנימית" כפי שנקבע ע"י בימ"ש העליון. אך כבוד בימ"ש המחוזי, קבע כי יש ליישמה. לפיכך, פס"ד אשדר הכיר בעובדה כי

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

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

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 בהוראות התוכנית עצמה, וניתן להביא לצורך קביעת היטל השבחה, גם "תנאי חיצוני", ובלבד "שבלעדיו התוכנית לא הייתה יכולה לבוא לעולם"[24].פיסקה 46.

השופט גלעד הס קבע בפס"ד נוסף, **והתייחס פרטנית, לסוגיית קיזוז עלויות עודפות למרתפי חניה[25]:**

> "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 משולב מגורים משרדים ומסחר, ברחוב אחוזה בעיר רעננה, קבעה ועדת הערר המחוזית מרכז, מפי כב' יו"ר עו"ד מאיה אשכנזי[26] , כי אין מקום להתערב בהחלטת השמאית המכריעה, גב' דנה שיחור[27] 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 באזור שבו קיימת 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 16,400,000 ₪. שמאית המשיבה, סבורה, כי אין עלות עודפת לחניות, כאשר עלות הקמת החניה שקולה לשוויה.

---

[24] עמ"נ 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואחרים. פורסם ביום 16/5/2023.

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

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

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

יו"ר ועדת הערר עו"ד הדר מנצורי דוד, הנחתה בסעיף 16 בהחלטתה, לברר באשר למספר ההחניות, כפי המופרט בנספח הבינוי ובתוכנית 5166ב', הקובעת את תקן החניה במרחב התכנון המקומי ירושלים.

בהמשך לדיון שהתקיים עם הצדדים החלטתי בסיכום הדיון מיום 28/11/2023 בסעיף 1 כי שמאית המשיבה, תמציא " **אישור בכתב מאגף תכנון בעירית ירושלים, מהו תקן החניה התקף למועד הקובע לשנת 2016, כאמור בהנחיית ועדת הערר".**

לצערי, עד מועד סיום עריכת חוו"ד, לא הועברה חוו"ד המשיבה בעניין זה, באף לא אחד מארבעת תיקי התביעות שבהם מוניתי לטפל בהן לתוכנית שבנדון.

לסיכום להלן ממצאי בדיקתי:

המקרקעין נשוא התביעה, אינו כלול 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 שמופיע בתוכנית 101-0071951 אשר מפנה לתוכנית 5166 ב'.

כאמור, תקן החניה הסופי, יקבע בעת הוצאת היתר בניה. אני סבור כי מספר מקומות החניה, כפי שמופיע בטבלה פירוט מספר מקומות החניה, ביחס לכל אחד מתאי השטח בתוכנית החדשה, הוא הנדרש.

בהתאם לנספח הסדרי התנועה והחניה המאושר, נדרש לתכנן בשלב היתר הבניה, 406 מקומות חניה, התואמים לתקן לשנת 2016.

באשר לעובדה, כי, צפויה להיות הפחתה, במספר מקומות החניה הנדרשים, כתוצאה מקרבת הנכס אל ציר הרכבת הקלה, אני סבור כי, ציר הקו הכחול אשר אושר בתוכנית 101-0178129 ביום 17/08/2018 הינו תקף לאחר המועד הקובע, ולכן על אף קרבתו הגיאוגרפית, לא יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה בשומה זו.[28]

<u>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, לכן סוגיה תכנונית זו נדחית לשלב התכנון הבא.</u>

עיגון לכך קיים, בהוראות התוכנית, בסעיף 4.5.2 ב. 2 נקבע כי,

"החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, לרבות הקטנת מספר מקומות החניה, בהתאם להתקדמות התכנון והביצוע של הרק"ל בסביבה".

[28] כך גם לגבי הקו הירוק המתוכנן בתוואי דרך התנופה/הפרסה – תוכנית 101-0209593.התוכנית פורסמה לאישור לראשונה, ביום 12/01/2017.

כמו כן גם 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.(ההדגשות שלי ד.ב.)**

לאור העובדה כי בנסיבות העניין, קיימת צפיה שאינה בלתי סבירה, כי תקן החניה יופחת, לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה, כי אין להתחשב בעלויות עודפות לחניה ככל וקיימות. יתר על כן, אני סבור כי שווי חניה למועד קובע, 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.

בשומות המכריעות של מר ארז כהן ומר דוד טיגרמן 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 חו״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 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, ככל שקיימת במקרה דינן.

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

שמאי המבקשים סבור, כי יש להביא בחשבון עלויות לבניית השטח המבונה למבני ציבור, כמו כן שטחים אלו מובאים בחשבון בקומת המסד הראשונה. שמאית המשיבה סבורה, כי שטח זה, הינו חלק מהפקעה לצרכי ציבור ולא צוין בתוכנית, כי עלות בנייתם מוטלת על היזם, כמו כן מיקום מבני הציבור, אינו בהכרח בקומת המסד הראשונה שהינה מסחרית.

יו״ר ועדת הערר עו״ד הדר מנצור 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.

בהמשך לדיון שהתקיים עם הצדדים, החלטתי בסיכום הדיון מיום 28/11/2023 בסעיפים 2 ו- 3 כי שמאית המשיבה תשלים את **, הנתונים המשלימים כדלקמן:**

"קבלת נוהל של אגף הנכסים של עירית ירושלים, המגדיר את נוהל הפקעת ו/או הקנייית, השטחים הציבוריים בפרויקט החדש, לרבות זהות המשלם, של סך שטחי הציבור המבונים, בקומת המסד שייבנו, לטובת העיריה.
האם דרישת עירית ירושלים להקמת מבנה ציבור, בקומת המסד, ברמת מעטפת, או ברמת גמר?

לצערי, עד מועד סיום עריכת חוו"ד, לא הועברה חוו"ד המשיבה בעניין זה, באף לא אחד מארבעת התביעות שמוניתי לטפל בהן, לתוכנית שבנדון.

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

ראשית אציין, לעניין עצם החיוב, בהתאם להחלטה בערר בעניין קו אופ[29], שם 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 בירושלים החוזר על הקביעות בערר קו אופ[30]. לאור קביעת ועדת הערר ובהתאם להחלטות השמאים המכריעים[31] 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 בתחשיב ההשבחה.**

<u>עלויות בניה למבני ציבור:</u>

באשר לעלויות, אציין כי השימושים אשר הותרו בתוכנית למבני ציבור, הינם רווחה וקהילה ולכן אבצע בדיקת עלויות בניה, לשימושים התואמים להוראות התוכנית. שנית אציין, כי בהיקף שטחים של 500 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[32]:

---

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

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

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

[32] 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.

- 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 ₪*500 מ״ר= 3,500,000 ₪.
זאת ועוד, בתקנון התוכנית לא צוין, כי יוצמדו מקומות חניה לשטח המוקצה לעירייה. אך לשטח זה, נדרש לתת פתרון בהתאם לתוכנית 5166 ב׳ הקובעת תקני חניות, באזור שאינו המע״ר ושאינו מוטה תחבורה ציבורית.

להלן תחשיב עלויות נוספות בגין חניות אשר יוצמדו למבני ציבור, על בסיס התקן[33]:

חניות למבני ציבור			
ייעוד	שטח	תקן רגיל	מספר חניות
שב״צ (בהתאם לתקן)	400	1: 50	8.00
במעוגל			8.00
עלות בניית מקום חניה (כולל מע״מ)[34]			₪ 140,400
עלות הקמת מקומות לשטחי הציבור			₪ 1,123,200

באשר לסוגייה העקרונית, ובטרם הוכרע בערר, מצאתי לנכון להביע את דעתי וכך יבוצע בתחשיב הכולל התחשבות בשטחי החניות הנדרשות לשטח המבונה הציבורי.

אפנה להוראות התוכנית:

- בסעיף 4.6 (ט), נרשם כי בתא שטח 613, ייבנו שטחים לשימושים ציבוריים, כאשר השימוש המוצע הינו רווחה/קהילה ובשטח של 500 מ״ר.
- 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, בנוסף, יבוצע 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.

[33] באשר לתחשיב השטחים, הנני סבור כי מתוך 500 מ״ר כ-100 מ״ר יוכרו כשטחי שירות ולכן לא יובא בחשבון בתחשיב הנחיות.
[34] עלות הקמת מקום חניה 3,000 ₪ למ״ר בקומת מרתף (כולל עלויות עקיפות) במכפלת 40 מ״ר למקום חניה ובתוספת מע״מ.

- 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 מנסח התקנון, היא, שהיזם יישא במטלה זו.

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

המטלה הציבורית להקים 500 מ"ר בנויים, בתוך המבנה שיוקם, בתא שטח 613 לצרכי ציבור, במקרה הנדון, מהווה חלק מתנאי התוכנית, הקשורים במישרין, למימוש המצב החדש.

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

לאור כך, אני סבור כי יש מקום לבצע הפחתה, בגין עלויות בנייה לשטחים המיועדים לצרכי ציבור בהיקף של 500 מ"ר לרבות שטחי החניה הנלווים להם.

9.3.5 **הפחתה בגין היקף דחיה (מושעא), ועלויות עודפות לגובה מבנה**

שמאי המבקשים מביא בחשבון הפחת בגין דחיה ל- 7 שנים בריבית 6%, בנוסף הפחתה בשל עלות עודפת לבניה לגובה רב, בשיעור של 5% משווי מ"ר הקרקע.

שמאית המשיבה, לא מביאה בחשבון הפחתה בשל רכיבים אלו, אולם איזכרה בדיון, כי הנכס הנדון במצב החדש הינו מבנה גבוה בעל 18 קומות.

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

בדיון, נטען ע"י שמאית המשיבה, כי מדובר במגדל של עד 18 קומות ויש להביא זאת בחשבון בערכי השווי.

מנגד, שמאי המבקשים סבור, כי קיימות עלויות בניה עודפות וזאת בשל הבנייה המוצעת בתא שטח 613, הכוללת 18 קומות מעל מפלס הקרקע. גובה המקסימלי של המבנה יהיה 85 מ'.

לאור כך, הוא הביא בחשבון הפחתה לשיעור הקרקע ב-5%.

קבלתי את טענת שמאית המשיבה, קיים שינוי בשווי המשרדים כפונקציה של עליה בגובה, אם כי נמוך משינוי המחירים במגורים, אולם יש להביא מנגד, בחשבון, כי בנייה בקומות הגבוהות, מתייקרת לעומת בנייה בקומות תחתונות.

לאור כך, אני קובע תוספת שווי, של 1% לכל קומה נוספת בקומות המגדל אשר <u>יגלם עלויות עודפות בגין בנייה לגובה</u>[35]. כאמור, זאת בשל גובהו של המבנה, ובשל העובדה כי מקורות נתוני 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.

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

9.3.5.2 **הפחתה בגין היקף עסקה:**

אין ספק כי מדובר במגרש המכיל זכויות בניה רבות, המשקף שוליות לגודל, כאשר היקף השטחים העיקריים הינו 13,111 מ"ר, שטחי השירות העיליים 4,204 מ"ר ושירות תת קרקעי בהיקף של 16,815 מ"ר.

אני סבור כי יש להביא בחשבון, מקדם הפחתה לגודל, בשיעור של 5% במצב החדש וזאת ביחס לעסקאות ההשוואה[36].

9.3.5.3 **הפחתה בגין דחיה (מורכבות תכנונית ומושעא):**

באשר לדחייה, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים, כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות, וזאת בשל המורכבות הרבה למימוש, לרבות תכנון וביצוע המטלות הציבוריות וכן הצורך באיחוד עם חלקות נוספות לרבות חלקה 10 בגוש 30129 וחלקה 14 בגוש 30129. אני סבור כי לאור העובדה, שהתוכנית נכנסה לתוקף ב-3/2016 ועד לסוף שנת 2023 טרם מומשו הזכויות, מעידה על צורך בדחיה, לפיכך, אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה של 8 שנים (בריבית 7.8%)[37]. **בנוסף, אביא בחשבון את ההנחיה בתוכנית בסעיף 4.6.1 סעיף קטן 6 לתוכנית, "בתא שטח 613 יתאפשר השימוש תחנת תדלוק ע"פ תמ"א 18".**

לפיכך, אביא בחשבון את קיומן של הכנסות ביניים מתחנת התדלוק לרבות הכנסות מהאנטנות הסלולריות, וזאת על בסיס דמי השכירות שנקבעו בחוזה, שצוין בסעיף 6.4-6.6, בשיעור ההיוון שהינו 8.35% בתוספת 3% פרמיית סיכון נוספת, בשל העובדה שבתקופה זו, הסיכון להקטנת דמי השכירות יגדל, בשל לחץ אפשרי של השוכרים, לאור הצורך בשינוי הסדרי התנועה והתקדמות תכנונית במימוש הזכויות, בתוכנית 101-0071951[38].

---

[35] 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.

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

[37] שיעור היוון למשרדים, על פי סקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2016.

[38] מתודולוגיה זו, בוצעה בשומה מכרעת לתחנת תדלוק בגו"ח10017/9-11, של השמאי מר יגאל יוסף, למועד קובע 6/12/2015.

דמי שכירות 8 שנים בריבית 11.35%		
דמ״ש שנתיים	1,379,890	₪
סה״כ דמי שכירות	7,013,313	₪

הערה: הדחיה מגלמת את המורכבות למושעא ובשל החפיפה, לא הובאה בחשבון, בנוסף, דחיה בשל המורכבות התכנונית.

9.3.6 **עלויות הריסה וקיזוז אגרות והיטלים:**

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון עלויות הריסה, אני סבור כי יש להביא זאת בחשבון. אומדן עלויות הריסה, הינו בגובה של 350 ₪ למ״ר[39], בגין בנייה בהיתר של 1,013.7 מ״ר, ובסה״כ 355,000 ₪ במעוגל.

בנוסף לעלויות הריסה, אביא בחשבון, תחשיב אגרות והיטלי פיתוח:

תחשיב היטלי פיתוח ואגרות					
היטל סלילת כביש	תעריף		שטח	סכום	
שטח קרקע, לכל מ״ר משטח הקרקע	81.81	₪	1,811	148,158	₪
שטח בניין, לכל מ״ר משטח הבניין	151.26	₪	1,013.7	153,332	₪
היטל סלילת מדרכה					
שטח קרקע, לכל מ״ר משטח הקרקע	44.03	₪	1,811	79,738	₪
שטח בניין, לכל מ״ר משטח הבניין	81.42	₪	1,013.7	82,535	₪
אגרת תיעול					
לכל מ״ר משטח הקרקע (כולל קרקע שעליה עומד בניין)	21.23	₪	1,811	38,448	₪
לכל מ״ר משטח הבניין בכל הקומות	39.16	₪	1013.7	39,696	₪
סה״כ היטלים <u>בהתאמה למדד</u>				**489,784**	₪
דמי הקמה גיחון <u>בהתאמה למדד</u>	**101.96**	₪	**1013.7**	**101,903**	₪
סה״כ לאחר <u>התאמה למדד</u>				**591,686**	₪
אגרות בניה ממודדות				31,329	₪
סה״כ כולל אגרות והיטלים				623,015	₪
במעוגל				620,000	₪

9.3.7 **חישוב החלק היחסי של חלקה 2 בגוש 30129 במגרש 613:**

שמאי המבקשים סבור, כי יש לחשב את החלק היחסי במגרש 613 על סמך השטח. שמאי המשיבה סבור, כי יש לחשב את החלק היחסי של חלקה 2 בהתאם לשוויה לפי שטח אקוי׳, כאשר חלקה 10 הינה במקדם אקוי׳ בשיעור 0.7 בשל היותה חלקה משלימה, בייעוד כאמור, ללא זכויות בניה, המחייב אישור תוכנית מפורטת נוספת, בעתיד, בהתאם למצב התכנוני התקף.

[39] בשומתי בגו״ח 30397/110, הובא בחשבון עלויות הריסה לפי 350 ₪ למ״ר. באשר לעלות טיהור הקרקע, אני סבור כי לא ברור מה הקיפה ובמקום בו ממילא מבוצעת חפירה של 7 קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת אזי עלויות הבניה מגלמות עלויות אלו.

באשר לשטחים, הצדדים הביאו בחשבון כי מגרש 613 מורכב מחלקות 2 ו-10 בגוש 30129 בלבד, אולם יש להביא בחשבון, **כי חלק מחלקה 14 בגוש 30129 בחלקה הצפוני, כלולה בתא שטח חדש 613**[40].

קבלתי את עמדות הצדדים אשר סברו, כי חלקה 2 בגוש 30129 נשוא הדיון היא חלק מתא שטח 613 בשלמות.

באשר לחלקה 10, שמאי המבקשים חישב את שטח החלקה אשר משתתף, בתא שטח 613 בשטח של 1,552 מ״ר ושמאית המשיבה הביאה בחשבון שטח של 1,539 מ״ר.

קבלתי את עמדת המשיבה, וזאת לאור העובדה, כי בטבלאות האיחוד וחלוקה הנלוות, לתוכנית 4539 א׳, חושב שטח חלקה 10 כמגרש השלמה בשטח של 1,539 מ״ר, כאמור השטחים חושבו ע״י מודד מוסמך.[41]

באשר למקדמי השווי, קבלתי חלקית את טענת שמאית המשיבה, וזאת על בסיס הוראות תוכנית 4539 א׳ סעיף 12, סעיף קטן ב׳ אשר הגדירה את מגרש 19 בייעוד ״שטח לתחנת תדלוק להשלמה״,

"לא תותר בניה בשטח מגרש מס' 19 אלא בכפוף לאישור תוכנית מפורטת בהתאם להוראות החוק ובהתאם להוראות תמ"א 18"

מכאן אני סבור, כי יש להביא בחשבון כי מימוש הזכויות, בשטח ההשלמה, הינו בכפוף לאישור תוכנית מפורטת. לאור כך, הבאתי בחשבון דחייה לשנתיים בריבית 8.35%.

יתרה מזו, הבאתי בחשבון מקדם צורה, כאשר צורתו של מגרש ההשלמה, אינו רגולרי בעוד שצורתה של חלקה 10 הינה טרפזית ומעוגלת בחלקה הדרום מזרחי ובחלקה צפוני.

להלן התחשיב המלא:

שווי חלקה 30129/2 וחלק יחסי במגרש 613							
חלקה	שטח	ייעוד	מקדם אקוי׳	מקדם דחיה	מקדם צורה	שטח אקוי׳	חלק יחסי
2	**1,811**	**תחנת דלק**	**1**	**1**	**0.95**	**1,720.45**	**62.13%**
10	1,539	שטח להשלמת תחנת דלק	1	0.85	0.80	1,048.75	37.87%
14[42]	לא נמדד	דרך קיימת או מאושרת	0	-	-	-	0.00%
סה״כ ללא חלקה 14	3,350					2,769.20	100.00%

[40] הובא בחשבון כי גם חלק מחלקה 14 בחלק הצפוני, הינה חלק ממגרש 613 בתוכנית 71951, והינה בייעוד דרך מאושרת או קיימת וזאת מכוח תוכניות 4002 ו-6819, כאמור השטחים מחלקה זו יובאו במקדם אקוי׳ 0 זאת מאחר והופקעו.

[41] ש.וזרגר, מודד מוסמך, מיום 25/12/2001.

[42] המקרקעין הנדון כלול בתא שטח 613 ובבעלות הרשות המקומית.

9.3.8 **חישוב שטחים בקומות המסד וביתר הקומות:**

9.3.8.1 **חישוב השווי לשטחי המסחר בקומת הקרקע ובקומה א':**

שטח קומת מסד בקומת הקרקע הינה 60% משטח המגרש שהינו 3,363 מ"ר לפי תקנון התוכנית, והינו 2,017.80 מ"ר. כאשר השטחים העיקריים, מהווים 75.72% מהקומה (לפי 17,315 מ"ר סה"כ זכויות בניה / סה"כ שטחים עיקריים 13,111 מ"ר), סה"כ שטח עיקרי 1,528 מ"ר.

לא אביא בחשבון, כי שטחי מבני הציבור, יוקמו בקומת הקרקע היות ואין הוראה מפורשת לכך, בהוראות התוכנית. בהתאם לתקנון התוכנית, שטחי הציבור ייבנו, באחת מקומות המסד (סעיף 4.6 ט (2)).

מקדם העמסה לשירות סחיר הינו 20% מהשטח העיקרי[43], והינו 306 מ"ר ויובא במקדם 50% (במ"ר). תחשיב שטחים במ"ר:

שטח מגרש ע"פ תקנון התוכנית	3,363.0
שטח קומת מסד 60% משטח המגרש	2,017.80
אחוז עיקרי 75.72% מסה"כ זכויות	1,528
שירות מסחר 20% משטח עיקרי	306
סה"כ שטח אקוי' (לפי 1 לעיקרי ו-0.5 לשירות)	1,681

סה"כ שטח אקוי' למסחר בקומת הקרקע, הינו 1,681 מ"ר, אשר יחולק כשטח חזיתי וכשטח עורפי.

בוצע מדידה גראפית, של החזית המזרחית והמערבית של המבנן מתוך נספח הבינוי, להלן השטחים, בהנחה וחנות ממוצעת הינה בעומק של כ-10 מ':

חזית	אורך במטר	עומק במטר	שטח במ"ר
חזית מזרחית	40	10	400
חזית מערבית	54	10	540
סה"כ שטח			940

שווי מסחר בקומת הקרקע		
שטח מסחר חזיתי	שטח מסחר עורפי	סה"כ שטח אקוי'
940	740.71	1,680.71
₪ 8,100	₪ 5,200	
₪ 7,614,000	₪ 3,851,667	₪ 11,465,667

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

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

9.3.8.2 **חישוב השווי לשטחי משרדים בקומה 2 וביתר קומות המסד יחושב באופן הבא:**

שטח קומת מסד בקומת הקרקע הינה 60% משטח המגרש שהינו 3,363 מ"ר לפי תקנון התוכנית, והינו 2,017.80 מ"ר, כאשר השטחים העיקריים מהווים 75.72% מהקומה לפי 17,315 מ"ר סה"כ זכויות בניה / סה"כ שטחים עיקריים 13,111 מ"ר), סה"כ שטח עיקרי 1,528 מ"ר.

שטח למבני ציבור, בהתאם לתקנון התוכנית הינו 500 מ"ר, כאשר יובא בחשבון שטח עיקרי של 400 מ"ר ויתרה לשירות 100 מ"ר[44]. יתרת שטח עיקרי לשיווק 1,128 מ"ר.

מקדם העמסה לשירות סחיר הינו 20% מהשטח העיקרי[45], והינו 226 מ"ר ויובא במקדם 50%. סה"כ שטחים סחירים (במ"ר):

שטח מגרש	3,363.0
שטח קומת מסד 60% משטח המגרש	2,017.80
אחוז עיקרי 75.55%	1,528
שטחי שב"צ	400
יתרת עיקרי למשרדים	1,128
שירות למשרדים 20% משטח עיקרי	226
סה"כ שטח אקוי' (לפי 1 לעיקרי ו-0.5 לשירות)	1,241

יתר קומות המסד למשרדים, יחושבו באופן זהה אולם ללא הפחתה של 400 מ"ר למבני ציבור.

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

שטח מגרש	3,363.0
שטחי מסד	2,017.80
קומות מסד לפי תקנון התוכנית	5
שטחי קומות מסד	10,089
סה"כ שטחים בתוכנית לפי 13,111 עיקרי בתוספת 4,204 לשירות	17,315
יתרת שטחים למגדלים	7,226
שטח לקומת מגדל לפי 13 קומות מגדל בהוראות התוכנית	556
אחוז עיקרי 75.72%	421
שירות משרדים 20% משטח עיקרי	84
סה"כ שטח אקוי' (לפי 1 לעיקרי ו-0.5 לשירות)	463

[44] תקנון התוכנית בסעיף 4.6 (ט) הוגדר שטח מבני ציבור כולל של 500 מ"ר.

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

9.3.9 **השתת שכ"ט שמאי מייעץ**

שמאי המבקש ביקש להטיל את מלוא שכר השמאי המכריע על המשיבה, וזאת בשל התארכות התהליך.

שמאית המשיבה סברה, כי יש להשית את שכ"ט על המבקשים.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ומייעץ), תשס"ט 2009, נכתב בס' 5 (ב):

השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

להבנתי, אף אחת מהנסיבות שנקבעו בתקנות, אינה מתקיימת במקרה הנדון, ולכן אני דוחה את הבקשה והשכר יחול על הצדדים באופן שווה.

10. **<u>סיכום</u>**

במענה להחלטת ועדת הערר 9005/19, סיכום ביניים מיום 20/6/2023, להלן פירוט תמצית קביעותיי:

10.1 סעיף 16 להחלטה: 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 במגרש 613 נשוא הדיון הינו 406 חניות, כפי שצוין בטבלה מאזן החניה בנספח מס' 3 לתוכנית 71951.

יחד עם זאת, בשל העובדה כי בהוראות התוכנית ובנספח החניה נקבע, כי תקן החניה ייקבע סופית ביום מתן היתר הבניה, ובשל קרבה אל ציר הרכבת הקלה "הקו הכחול", אשר אושר בתוכנית 101-0178129 ביום 17/8/2018, הנני סבור כי אין להתחשב בעלויות עודפות בגין חניות תת קרקעיות וזאת בהתאם ליתר ההנמקות בסעיף 9.3.3.

אי לכך, הנני סבור כי אין להביא בחשבון, עלויות עודפות לחניות באזור התעשיה תלפיות.

10.2 סעיף 17 להחלטה: נתבקשתי להעריך את עלויות לשטחי מבני ציבור ועוד בטרם מתן החלטה אם לבצע הפחתה בגין עלויות אלו.

באשר לסוגייה העקרונית באם נדרשת הפחתה בגין עלויות אלו, אפנה לסעיף 9.3.4 לשומתי הקובעת, כי קיימת הצדקה.

באשר לעלויות הבניה, לאחר בדיקה מול השימושים המותרים בתקנון התוכנית, בסעיף 4.6 (ט) עולה כי שטחי הציבור במקרקעין הנדון נדרשים למטרת רווחה וקהילה. בוצעה בחינה של עלויות בניה לגני ילדים, ספרייה ציבורית ומרכז יום ומועדונים קהילתיים לקשיש, מתוך מחירון דקל למרץ 2016.

לאחר שקלול עלויות אלו, אני סבור כי עלויות בניה למבני ציבור (למ"ר גמר) הינם בגבולות 7,000 ₪ למ"ר. כאמור, לא התקבלה תגובה מאת העירייה אשר מגדיר מהן העלויות ברמת גמר או מעטפת, למקרקעין הנדון, אולם לשם חישוב מס שמקורו בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה (או היטל השבחה), הנני מביא בחשבון עלויות בניה אובייקטיביות אשר בסבירות גבוה יובאו בחשבון בעלויות הבניה.

לפיכך בתחשיבי הבאתי בחשבון הפחתה של עלות בגין מטלה ציבורית בסך של 7,000 ₪*500 מ"ר= 3,500,000 ₪.

זאת ועוד, אביא בחשבון עלויות הקמה, של מקומות חניה תת קרקעיים, אשר יוצמדו לשטחי הציבור המתוכננים, וזאת על בסיס תקן חניות 5166 ב' המופיע בנספח מס' 3 להוראות תוכנית 5166 ב'.

סך עלויות הקמת 8 חניות, לטובת שטחי הציבור, מסתכם ב- 1,123,200 ₪.

סך כלל העלויות למימוש מבני ציבור, מסתכם ב-4,623,200 ₪ כולל מע"מ.

11. **<u>תחשיב השומה המייעצת – בחינת ירידת ערך לתוכנית 101-0071951 ביחס לתוכנית 4002 :</u>**

<u>שווי מצב קודם :</u>

שווי תחנת הדלק על סמך חוזה חתום	
דמי שכירות	₪ 115,342
דמי שכירות שנתיים	₪ 1,384,101
שיעור היוון	8.35%
סה"כ שווי תחנת דלק	₪ 16,576,058
יתרת זכויות בניה בעורף המגרש	296.3
שווי מסחר	₪ 5,200
שווי זכויות בניה	₪ 1,540,760
סה"כ שווי תחנת דלק	₪ 18,116,818
במעוגל	₪ 18,120,000

<u>שווי במצב החדש</u>

קומת מסד	עיקרי במ"ר	שירות (כ-20% מעיקרי) מ"ר	שטח אקוי'	מהות	שווי מ"ר מבונה/ מ"ח		סה"כ	
קרקע	1,528	306	1,681	מסחר			11,465,667	₪
1	1,528	306	1,681	מסחר	4,000	₪	6,722,821	₪
	1,128	226	1,241	משרדים	2,500	₪	3,101,763	₪
2	400	100		שב"צ			-	₪
3	1,528	306	1,681	משרדים	2,500	₪	4,201,763	₪
4	1,528	306	1,681	משרדים	2,500	₪	4,201,763	₪
קומת מגדל	**עיקרי במ"ר**	**שירות (כ-20% מעיקרי) מ"ר**	**שטח אקוי'**	**שימוש**	**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ**	
5	421	84	463	משרדים	2,525	₪	1,169,056	₪
6	421	84	463	משרדים	2,550	₪	1,180,747	₪
7	421	84	463	משרדים	2,576	₪	1,192,554	₪
8	421	84	463	משרדים	2,602	₪	1,204,480	₪
9	421	84	463	משרדים	2,628	₪	1,216,525	₪
10	421	84	463	משרדים	2,654	₪	1,228,690	₪
11	421	84	463	משרדים	2,680	₪	1,240,977	₪
12	421	84	463	משרדים	2,707	₪	1,253,387	₪
13	421	84	463	משרדים	2,734	₪	1,265,920	₪
14	421	84	463	משרדים	2,762	₪	1,278,580	₪
15	421	84	463	משרדים	2,789	₪	1,291,365	₪
16	421	84	463	משרדים	2,817	₪	1,304,279	₪
17	421	84	463	משרדים	2,845	₪	1,317,322	₪
	13,111						45,837,660	₪

עלות הקמת מבנה ציבור	500		₪ 7,000	₪ -3,500,000
עלויות לחניות ציבוריות	8.00		₪ 140,400	₪ -1,123,200
שווי המגרש מלא לפני הפחתה לגודל, הריסה, דחיה שימוש ביניים				₪ 41,214,460
הפחתה לגודל עסקה				0.95
חלק יחסי לחלקה 2				62.13%
שווי מגרש המשויך לחלקה 2				₪ 24,325,479
עלויות הריסה				₪ -355,000
אגרות היטלים				₪ 620,000
סה"כ מצב חדש משויך לחלקה 2, לאחר הריסה, אגרות והיטלים				₪ 24,590,479
דחיה ל-8 שנים (I=7.8%, N=8)				0.548
תוספת דמי שכירות בתקופת הביניים ל-8 שנים בריבית 11.35%				₪ 7,034,717
שווי מצב חדש				₪ 20,518,659

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.

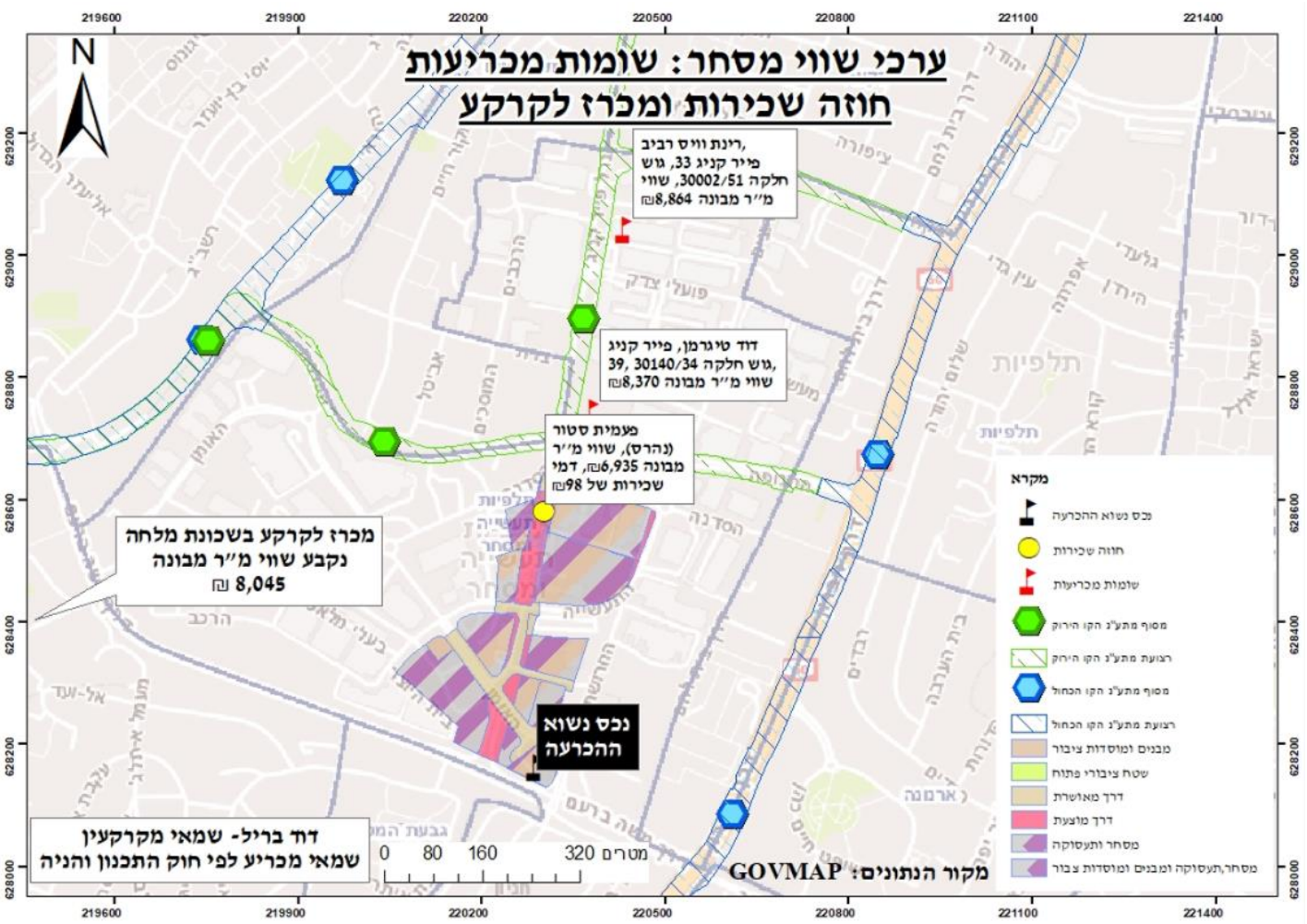
חוו"ד זו אינה מהווה שומה לצרכי קביעת שומת השבחה כקבוע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

ולראיה באתי על החתום,

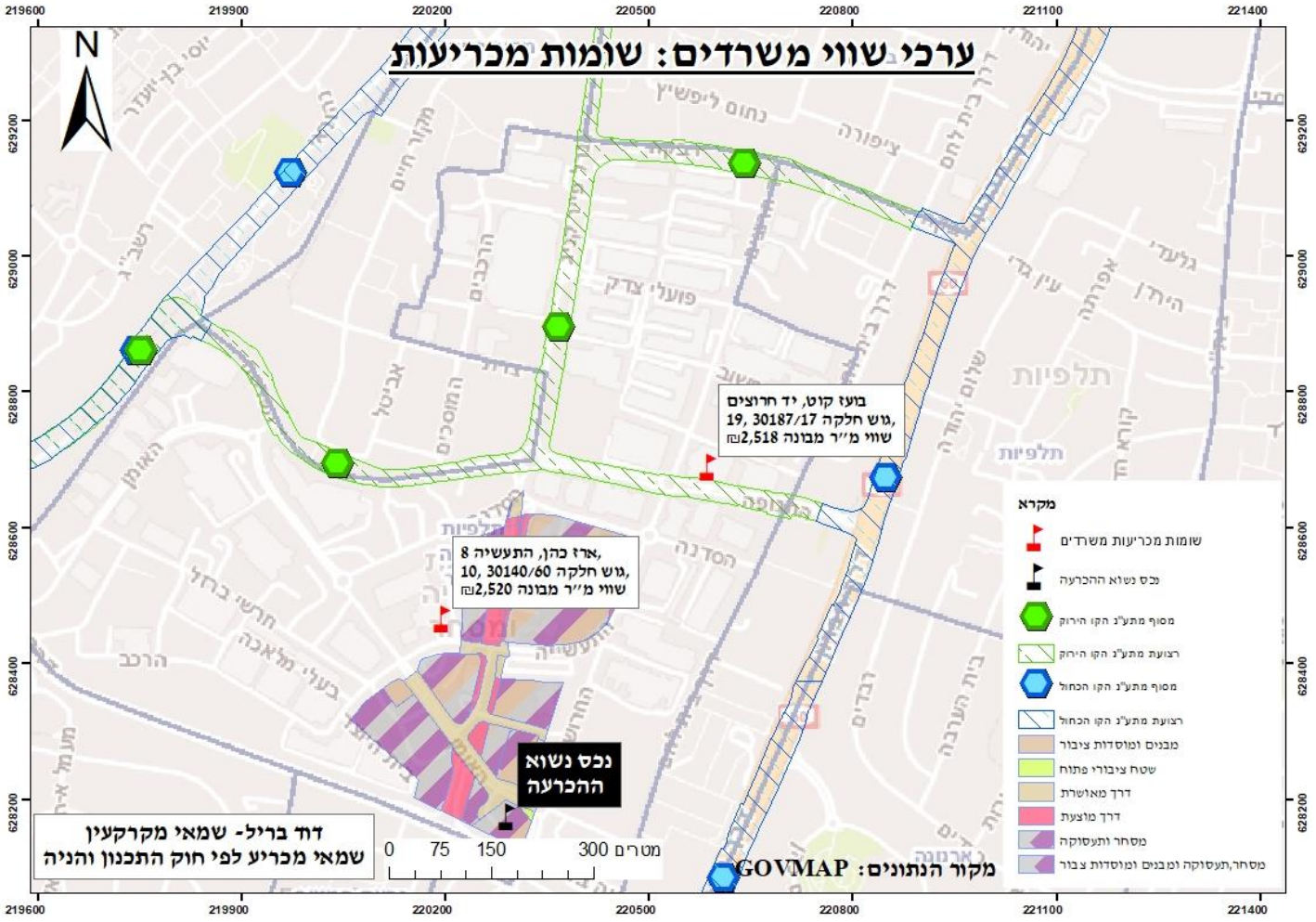
דוד בריל
שמאי מייעץ

נספח 1 ערכי שווי מסחר:



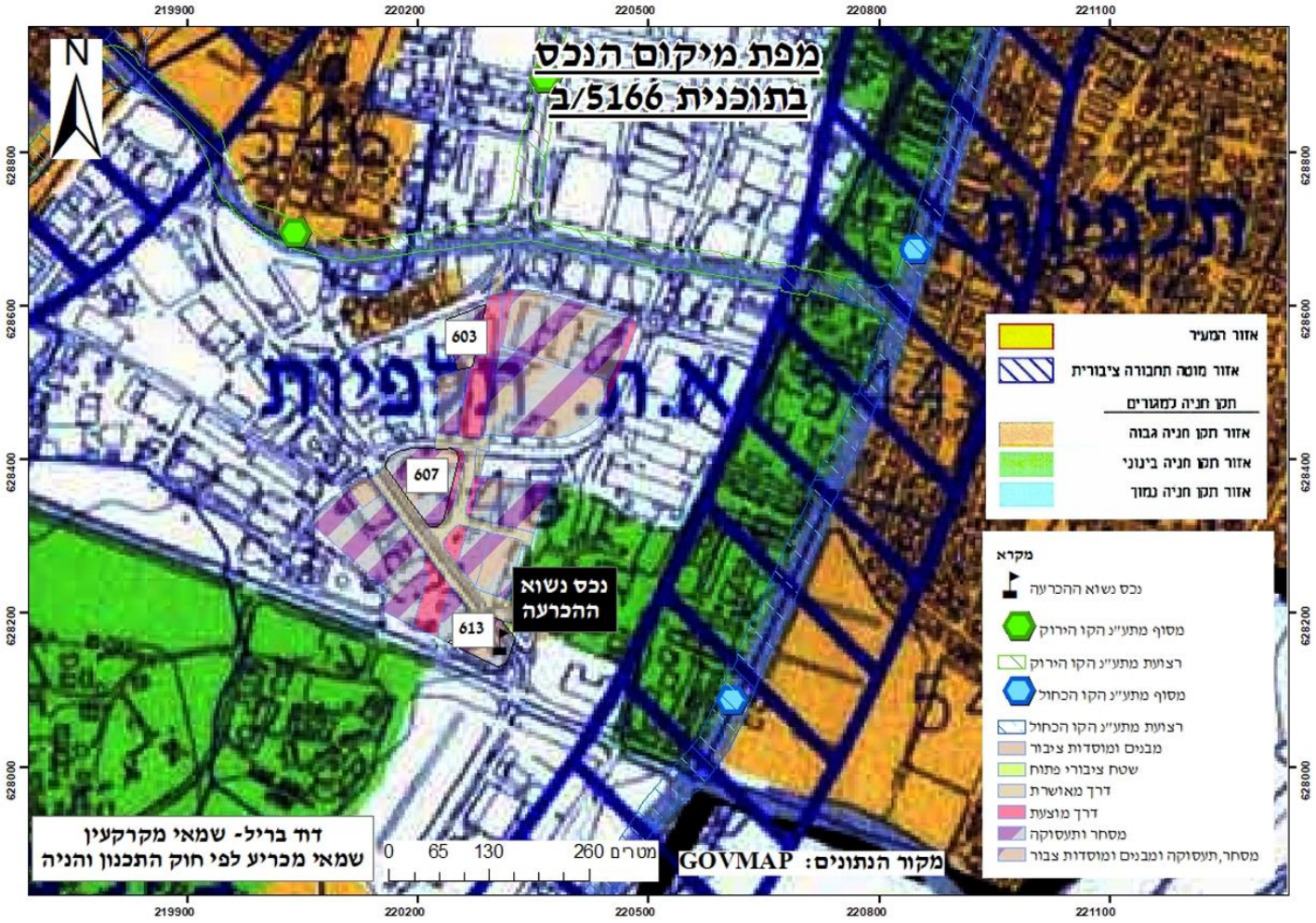
אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

נספח 2 ערכי שווי משרדים:



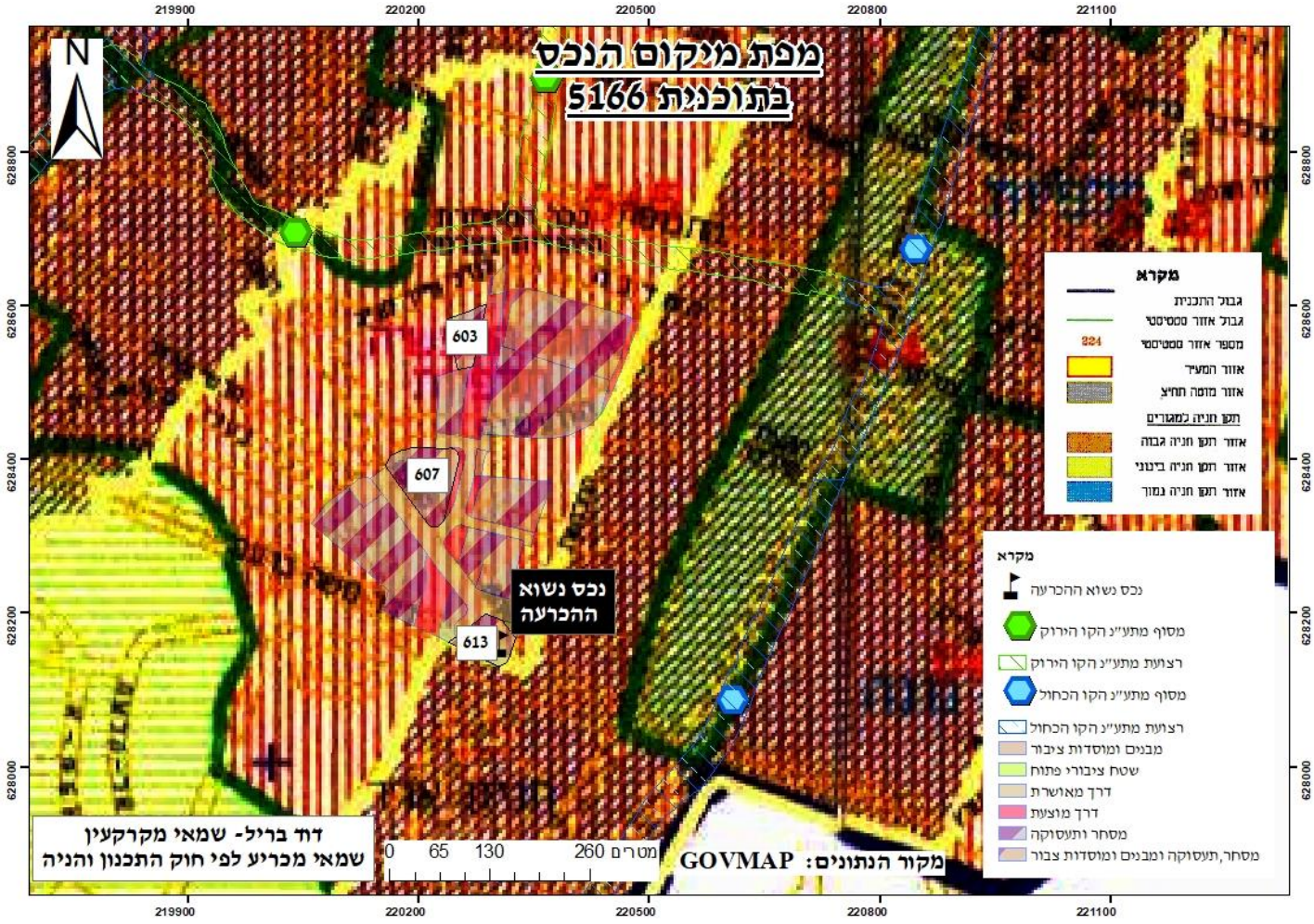
אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

נספח 3 מפת מיקום הנכס בייחס 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 בייחס לתוכנית 5166 :



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