תאריך עברי	:	י״ד שבט, תש״פ
תאריך לועזי	:	9 פברואר, 2020
מס׳ תיק רמ״י	:	10495116א
מספרנו (אופק)	:	36801
לקביעת שכ״ט	:	6.85 יח׳

לכבוד:

גב׳ זיווה אביטן	מר יעקב כהן	מר אשר הרמן
מרחב שירות ירושלים	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רשות מקרקעי ישראל	הקישון 19, באר יעקב	הרצל 29, רמת גן
zivaav@land.gov.il	kobco@zahav.net.il	dorhe@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>גוש 30436 חלקה 28, הרפובליקה הדומיניקנית 7, שכונת עיר גנים, ירושלים</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 27.5.2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע״מ וללא פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין חידוש חוזה חכירה.[2]

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר יעקב כהן, ביום 30.11.2017, **להלן: ״המשיב/ה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בקרקע ״חברת העובדים השיתופית הכללית בא״י בע״מ״, באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר אשר הרמן, מיום 04.6.2018, **להלן: ״המשיג״.**

1.3. בתאריך 10.7.2019 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 25.7.2019, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 15.8.2019.

1.4. במהלך הדיון הועבר לעיוננו ע״י שמאי המשיג מסמך מרכז של שומות מכריעות, החלטות בהשגה ראשונה והחלטות של ועדת ההשגות, בנוגע למקדם ההפחתה למבנה ציבור.

1.5. בתאריך 25.7.2019 התקבלה באמצעות הדוא״ל תגובת המשיב לתקציר הדיון.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] מבירור שערכנו עם מזמין השומה עולה, כי מדובר בתשלום עבור **חידוש** חוזה חכירה ולא עבור הקצאת הקרקע בפטור ממכרז, וזאת על אף העובדה שמעולם לא נחתם חוזה חכירה בין הצדדים.

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה : 30436/28

מגרש : 901 לפי תרש"צ 5/09/1

שטח רשום : 2,961 מ"ר

מהות הנכס : קרקע ביעוד למבנה ציבורי

מיקום : רחוב הרפובליקה הדומיניקנית 7, שכונת עיר גנים, ירושלים

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיב – 30.11.2017.

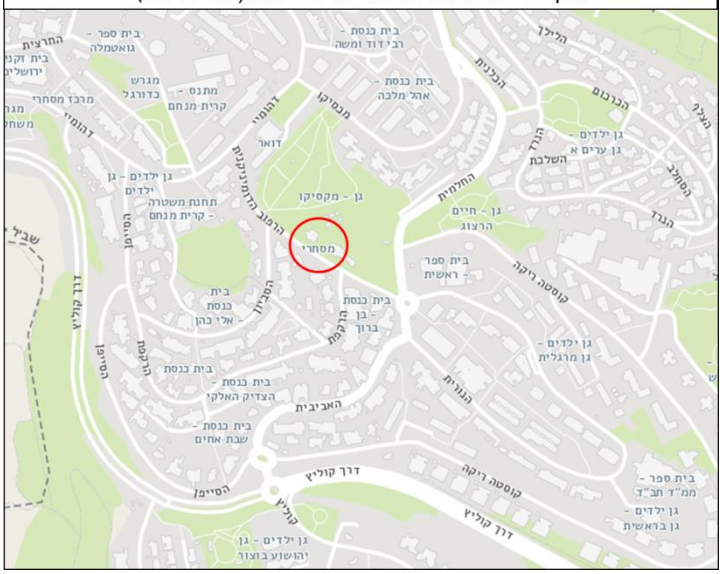
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 29.1.2020, ע"י החתום מטה ומר רוני גבאי מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הסביבה:

6.1. הסביבה:

מיקום הנכס מושא השומה על גבי תצא (GOV-MAP)



מושא השומה מהווה קרקע בייעוד ציבורי הממוקמת בשכונת עיר גנים בעיר ירושלים.

שכונת עיר גנים ושכונת קריית מנחם הסמוכה מהוות יחידה גאוגרפית אחת, המונה כ- 15,000 תושבים.

אוכלוסיית השכונה מגוונת וכוללת תושבים ותיקים לצד עולים חדשים מאתיופיה ומברית המועצות, רובם מרקע סוציו אקונומי נמוך-בינוני.

השכונה מאופיינת בבנייה צפופה של שיכונים בגובה של עד כ-6 קומות, לצד בתים צמודי קרקע חד ודו קומתיים.

השכונה ממוקמת בחלקה הדרום מערבי של העיר ירושלים מצפון לשכונת גבעת משואה ומזרחית ליישובים אורה ועמינדב.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ובמבני ציבור דוגמת בתי כנסת, בתי ספר, גני ילדים וסניפי תנועות נוער. רמת הפיתוח הסביבתי מלאה וכוללת כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים, ביוב וכיוצ"ב.

6.2. <u>הנכס:</u>

מושא השומה מהווה קרקע ביעוד ציבורי עליה בנוי מבנה דו קומתי, קרקע עליונה וקרקע תחתונה, המשמש בעיקר כ"שלוחת מינהל קהילתי גנים, בית קהילה ובית כנסת ליוצאי אתיופיה".

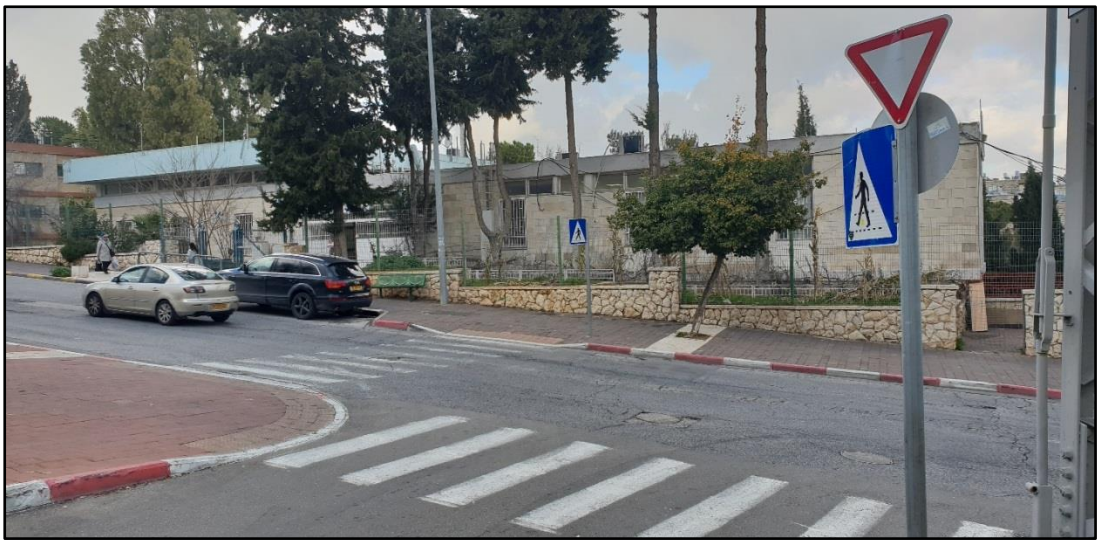
הכניסה הראשית למבנה היא מקומת הקרקע העליונה כאשר הגישה אליה אפשרית מרחוב הרפובליקה הדומיניקנית. הגישה לקומת הקרקע התחתונה אפשרית מחצר המבנה דרך שני שבילים וגרמי מדרגות הצמודים לגבולות החלקה משני צידיה. לאור שיפוע הקרקע מדרום לצפון, קומת הקרקע התחתונה נהנית משלושה כיווני אויר.

בקומת הקרקע התחתונה קיימת חצר מרוצפת ומקורה בפרגולת עץ ובחלקה הצפוני של החלקה ישנו מגרש ספורט מגודר ומרוצף (אספלט). יתרת השטח משמשת לגינון ומעברים.

קומת הקרקע העליונה משמשת בעיקר את משרדי ההנהלה, כיתות הלימוד ובית הכנסת וקומת הקרקע התחתונה משמשת כמועדון נוער הכולל רחבת משחקים, מטבח וחדר ישיבות.

<u>להלן תמונות שצולמה במהלך הביקור בנכס</u>

<u>חזית המבנה מכיוון רחוב הרפובליקה הדומיניקנית</u>



<u>מגרש ספורט בעורף החלקה</u>



<u>פרגולת עץ בקומת הקרקע התחתונה</u>



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח טאבו:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק בתאריך 27.1.2020 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

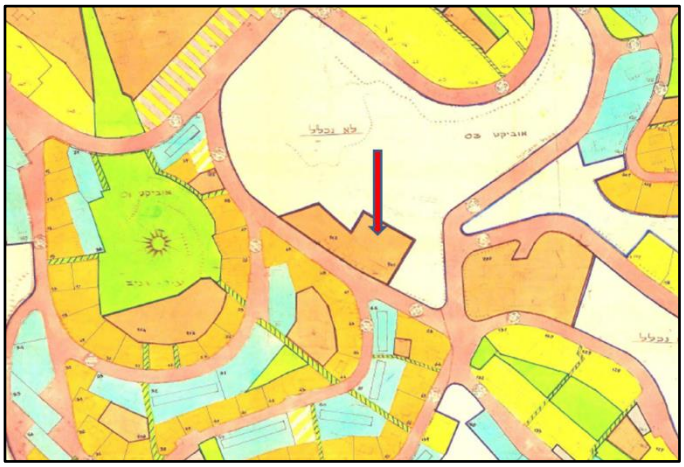
גו"ח : 30436/28

בעלויות : רשות הפיתוח

שטח : 2,961 מ"ר

8. מצב תכנוני:

8.1 מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי על הקרקע שבנדון חלה, בין היתר, תרש"צ 5/09/1 שאושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 10.1.1968.



התרש"צ מסווג את הקרקע שבנדון כמגרש מספר 901 ביעוד ל"שטח בנייני ציבור". לא פורטו זכויות הבנייה.

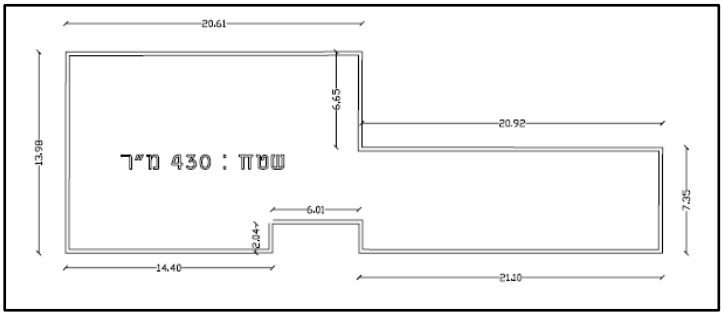
הערה: על הקרקע שבנדון חלה גם תכנית מספר 1035 שאושרה בשנת 1964 ויעדה את השטח לאזור מגורים עם חזית מסחרית, שצ"פ ובנייני ציבור. בהתאם לחוות דעת תכנונית שהתקבלה ממזמין השומה, מושא השומה הינו ביעוד ציבורי בלבד, בהתאם לתרש"צ 5/09/1, זאת מאחר ובשנות ה- 60 לתרש"צ הייתה האפשרות לקבוע ייעוד לקרקע.

לפיכך, ההכרעה שבנדון תערך בהנחה שכל שטח החלקה הינו ביעוד למבנה ציבור.

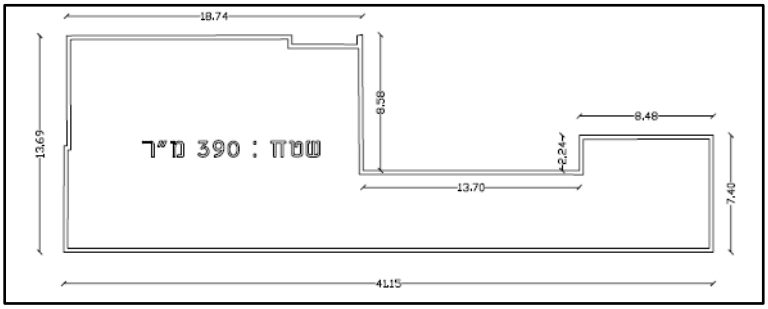
8.2 תשריט מדידה:

בהתאם לתשריט מדידה שהוכן עבור "חברת העובדים" בעלי הזכויות בקרקע, ואושר ע"י רמ"י עולה, כי סך השטחים המבונים הם 820 מ"ר המתחלקים ל- 430 מ"ר בקומת הקרקע העליונה ו- 390 מ"ר בקומת הקרקע התחתונה.

קומת הקרקע העליונה



קומת הקרקע התחתונה



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, בשומות הצדדים:

שומת המשיב	שומת המשיג
₪ 2,681,000	₪ 1,653,000

9.2 סיכום שומת המשיב[3]:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי הקרקע למבנה ציבור נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה הישירה לקרקעות ביעוד ציבורי לבין גישת ההשוואה העקיפה בהתבסס על שווי משרדים שהינו היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר.

שווי מ"ר מבונה בגישת ההשוואה הישירה נקבע בהתבסס על מכרז רמ"י 13/2014/ים לקרקע בייעוד ציבורי והחלטת וועדת ההשגות בשכונת בית וגן בירושלים, מהם התקבל שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור **מגלם חצר בסך 3,623 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ**.

נתון השוואה[4]	מועד קובע	סכום זכייה כולל פיתוח	שטח אקוו'[5]	שווי מ"ר מבונה	התאמה למיקום	התאמה לזמן	שווי מ"ר מתואם
מכרז אלנבי ים/13/2014	11/05/2014	₪[6] 16,822,124	4,195	₪ 4,010	0.85	1.1	₪ 3,749
ועדת השגות - בית וגן	10/02/2013			₪ 3,200	0.95	1.15	₪ 3,496
שווי מ"ר מבונה מגלם חצר, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בממוצע							**₪ 3,623**

השווי למשרדים נקבע בהתבסס על שווי מ"ר מבונה המתקבל מהיוון דמי שכירות מהגן הטכנולוגי מלחה (גט"י) תוך חילוץ מרכיב הקרקע, וקביעת שמאי מכריע לשווי מ"ר מבונה לתע"י[7].

דמ"ש בסך 71 ₪\מ"ר הוונו בשיעור 8% ובכך התקבל שווי בנוי בסך 10,704 ₪/מ"ר. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (5,750 ₪) ובכך מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,170 ₪.

קביעת שמאי המכריע בסך 3,033 למועד קובע 31.5.2012 תוך התאמה לזמן בשיעור 2.5% לשנה ובכך מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,389 ₪.

השווי הסופי למשרדים נקבע ע"י ממוצע ערכים אלו ובסך 3,280 ₪/מ"ר מנוטרל חצר ללא מע"מ וכולל פיתוח.

השווי למבנה ציבור נקבע תוך מתן מקדם הפחתה 0.76 ובכך נקבע שווי מ"ר מבונה **מנוטרל חצר בסך 2,493 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ**.

---

[3] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

[4] בנוסף לנתונים אלו הוצגה החלטת וועדת ההשגות בשכונת הר נוף בירושלים למועד קובע 34.5.2010 בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,426 ₪ (לא נעשה שימוש בנתון זה).

[5] 4,195 מ"ר אקוו' = 3,935 מ"ר עילי במקדם 1 + 650 מ"ר שירות תת"ק במקדם 0.4

[6] 16,822,124 ₪ = 682,878 ₪ היטלים לחב' הגיחון + 4,839,246 ₪ הוצאות פיתוח + 11,300,000 ₪ סכום זכייה

[7] ככול הנראה בגט"י מלחה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון התאמה ממשרדים למבנה ציבור 0.76 המורכבת: ממקדם 0.8 בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים ו- 0.95 בגין אינטנסיבית השימוש.
- שווי הקרקע נקבע תוך מתן משקל בשיעור 60% לגישת ההשוואה הישירה ו- 40% לגישת ההשוואה העקיפה.
- עלויות הפיתוח בסך 437,129 ₪ חושבו בהתאם לפיתוח הנורמטיבי לפי קטגוריית "אחר", תוך מתן הפחתה בשיעור זהה לשיעור ההפחתה שניתנה ליעוד הציבורי ביחס לשווי למשרדים (0.76).
- בהעדר הוראות ביחס לזכויות הבנייה בתכניות בניין עיר תקפות, שווי הקרקע נקבע לפי קיבולת הבנייה בפועל - 820 מ"ר, בהתאם להנחיות מזמין השומה.
- שטח אקוו' במושא השומה חושב כלהלן:

קומה	שטח	מקדם	שטח אקוו'
קרקע	430	1	430
קרקע תחתונה	390	0.85	332
חצר	2,571	0.225	578
סה"כ שטח אקוו' מגלם חצר			**762**
סה"כ שטח אקוו' מנוטרל חצר			**1,340**

שטח החצר חושב לפי שטח המגרש (2,961 מ"ר) בניכוי תכסית הבנייה- קומת הקרקע התחתונה (390 מ"ר).

9.2.3. תחשיב השומה:

גישה	השוואה ישירה	השוואה עקיפה
שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור	₪ 3,623	₪ 2,493
שטח אקוו'	820[8]	1,340
שווי הקרקע	₪ 2,970,609	₪ 3,340,157
מקדם עצימות (משקל)	0.6	0.4
שווי קרקע ללא מע"מ כולל פיתוח	3,118,428	₪
עלויות פיתוח	-437,129	₪
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**2,681,300**	**₪**

[8] בשומת המשיב הובאו בחשבון סך השטחים המבונים (820 מ"ר) במקום סך השטחים המבונים **האקוו'** שהינם 762 מ"ר. ככול הנראה מדובר בטעות סופר שיש לה השפעה על שווי הקרקע.

9.3. סיכום שומת המשיג[9]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי הקרקע למבנה ציבור נקבע בגישת ההשוואה העקיפה ובהתבסס על שווי משרדים שהינו היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר.

השמאי קיבל את השווי למשרדים כפי שנקבע בשומת המשיב בסך 3,280 ₪/מ״ר ללא מע״מ וכלל פיתוח, שלטענתו הינו סביר ומשקף את רמת המחירים המקובלת.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון התאמה ממשרדים למבנה ציבור 0.64 המורכבת: ממקדם 0.8 בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים ו- 0.8 בגין אינטנסיבית השימוש.
- עלויות הפיתוח בסך 752,000 ₪ חושבו בהתאם לחוקי העזר של עיריית ירושלים וללא הפחתה לשימוש הציבורי.
- בהעדר הוראות ביחס לזכויות הבנייה בתכניות בניין עיר תקפות, שווי הקרקע נקבע לפי קיבולת הבנייה בפועל – 830 מ״ר.
- שטח אקוו׳ במושא השומה חושב כלהלן:

קומה	שטח	מקדם	שטח אקוו'
קרקע	435	1	435
קרקע תחתונה	395	0.85	336
חצר עודפת	1,874	0.2	375
סה"כ שטח אקוו' מנוטרל חצר			**1,146**

הובא בחשבון כי נתוני ההשוואה למשרדים כוללים שימוש ברכוש המשותף כגון: מעברים, חצרות, גינה וכו׳ ולכן הם מגלמים שטח חצר בתכסית בנייה של 40%. לפיכך, שטח החצר העודפת חושב לפי שטח המגרש (2,961 מ״ר) בניכוי שטח חצר המיוחסת לתכסית (1,087 מ״ר[10]).

9.3.3. תחשיב השומה:

שווי מ"ר מבונה למשרדים	3,280	₪
שטח אקוו'	1,146	
מקדם למבנה ציבור	0.64	
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	2,405,700	₪
עלויות פיתוח	-752,000	₪
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל	**1,653,000**	**₪**

[9] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

[10] 1,087 מ״ר = 40% / 435 מ״ר בקומת הקרקע העליונה (תכסית)

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה שהעבירו ומהדיון שנערך ביום 10.07.2019 :

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- <u>מקדם התאמה למוסד</u>: אני מקבל את שיעור ההפחתה לגורם האי סחירות כפי שנקבע בשומת המשיב. לעניין אינט' השימוש, יש להביא בחשבון את אינטנסיביות השימוש המצומצמת בנכס הנדון לעומת נכסי ההשוואה, המשמש בעיקר כמרכז ליוצאי אתיופיה.

  מקדם ההתאמה בשיעור 64% שנקבע בשומתי, תואם למקדם שנקבע במספר החלטות של שמאים מכריעים, מחוזיים וועדת ההשגות (צורף במהלך הדיון).

- <u>ניתוח נתוני ההשוואה</u>: עסקת ההשוואה במתחם אלנבי שהוצגה בשומת המשיב מהווה קרקע ביעוד למוסד ציבורי ולא למבנה ציבור. במוסד ציבורי קיימים שימושים נוספים, עסקיים, שאינם קיימים במבנה ציבור ולכן, במידה ומתבססים על עסקה זו יש להביא בחשבון מקדם התאמה ראוי.

  נתוני ההשוואה למשרדים מגלמים בתוכן שימוש בשטח החצר בסיסית (מעברים גינות וכו') ולכן, בחישוב השטח האקוו' יש להביא בחשבון רק את החצר העודפת שמעבר לתכסית 40%.

- <u>מקדם שווי לחצר</u>: בקביעת מקדם אקוו' לשטח החצר יש להביא בחשבון את הטופוגרפיה הקשה בחלקה ואת אינט' השימוש הנמוכה בה. בשומתי קבעתי מקדם בשיעור 20%, התואם ואף גבוה יותר מהממוצע שנקבע בשומות המכריעות כאמור לעיל.

- <u>עלויות פיתוח</u>: אין להפעיל את מקדם ההפחתה למבנה ציבור על עלויות הפיתוח, כפי שנעשה בשומת המשיב. בשומתי התבססתי על עלויות הפיתוח בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

9.4.2. <u>טענות המשיב</u>:

- <u>מקדם התאמה למוסד</u>: שומתי נערכה בהתאם לשימושים המותרים עפ"י תב"ע ולא לשימוש הספציפי שמתבצע כיום בנכס. אציין כי בהתאם לביקור שערכתי נראה כי בנכס מתקיימים מגוון רחב של שימושים לאורך רוב שעות היום דוגמת: בית כנסת, מרכז למידה, מרכז נוער ואולפן ליוצאי אתיופיה ולדעתי ניתן אף לשקול להביא תוספת בגין אינט' שימוש.

- <u>ניתוח נתוני ההשוואה</u>: לדעתי לא קיים הבדל מהותי בין מוסד ציבורי למבנה ציבור, כפי שטוען המשיג.

  מתחם הגן הטכנולוגי, ממנו נלקחו נתוני ההשוואה למשרדים, מאופיין בצפיפות גבוהה והחצר המגולמת בעסקות השוואה היא זניחה. לכן, בחישוב השטח האקוו' יש להביא בחשבון את כל שטח החצר.

- <u>מקדם שווי לחצר</u>: בחצר מושא השומה מתקיים שימוש אינט' בשטח החצר ולכן, מקדם אקוו' 0.225 שנקבע בשומתי הוא סביר בהחלט.

- <u>עלויות פיתוח</u>: עלויות הפיתוח בשומתי חושבו בהתאם לפיתוח הנורמטיבי תחת הגדרת "אחר", יש לברר האם מבנה ציבור צריך לשלם בכלל עלויות פיתוח.

  אני מקבל את עמדת המשיג בעניין אי הפעלת מקדם ההפחתה למבנה ציבור.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי שלפיו יש לקבוע את ערכי השווי למבנה ציבור.

הצדדים פועלים בהתאם לפרק ב' בקווים המנחים וקובעים את שווי הקרקע בגישת ההשוואה העקיפה כ"נגזרת" משווי משרדים, המהווה לטעמם את הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר. המשיב מתבסס בנוסף גם על גישת ההשוואה הישירה לקרקעות ביעוד ציבורי, וזאת ע"י ניתוח מכרז רמ"י לקרקע ביעוד ציבורי והתבססות על ערכי השווי שנקבעו בהחלטת וועדת ההשגות למבנה ציבור (ישיבה) בשכונת בית וגן למועד קובע 10.2.2013.

אנו מסכימים עם עמדת המשיב כי גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים בייעודם ובמאפייניהם היא גישת השומה העדיפה ונכון להסתמך עליה. עם זאת, גישה זו כמעט ואינה ישימה בשומות לקרקעות למבני ציבור בשל מיעוט עסקות בנכסים אלה ולנוכח השונות שבסוגי השימושים והמאפיינים הפיזיים והתכנוניים של הנכסים. למעשה, למעט מכרז רמ"י מס' ים/13/2014, מתאריך החלטה 11.05.2014 – כשלוש שנים לפני המועד הקובע בהכרעה זו, לא נערכו בשנים האחרונות מכרזי קרקע למוסדות ומבני ציבור בירושלים. באופן דומה, לא אותרו על ידנו עסקות מכר (בין פרטיים/חברות) עדכניות של מגרשים ביעוד זה.

ערכי השווי שנקבעו בהחלטת וועדת ההשגות המוצגת בשומת המשיב[11] מבוססים אף הם על גישת ההשוואה העקיפה למשרדים[12] ולכן, אנו דוחים את התבססות המשיב על ערכים אלו כמייצגים נתוני השוואה ישירים.

לסיכום, לאור מחסור בנתוני השוואה ישירים לנכסים ביעוד ציבורי, בהכרעתנו נתבסס גם על גישת ההשוואה העקיפה וזאת ע"י גזירת ערכי שווי למוסד מערכי שווי לייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר שהינו משרדים, תוך הפעלת מקדמי התאמה רלוונטיים.

איננו מקבלים את השווי למ"ר מבונה למשרדים המוסכם על הצדדים[13] שלטעמנו נמצא בטווח הנמוך ומבוסס רק על נתוני השוואה ישנים יחסית[14] מגט"י מלחה. בהכרעתנו בחרנו לקבוע את השווי בהתאם לממוצע שווי משרדים בעיר ירושלים הכולל, בין היתר, נתונים עדכניים יותר מגט"י מלחה המהוונים בשיעור ההיוון בהתאם לסקר שיעורי תשואה של השמ"ר. לפירוט נתוני ההשוואה ראה פרק "נתונים לאומדן השווי".

---

[11] החלטת וועדת ההשגות למבנה המשמש את "ישיבה יוניברסיטי" (כולל פנימייה) ברחוב דובדבני 40 בשכונת בית וגן למועד קובע 10.2.2013.

[12] יצוין כי בהחלטת הוועדה אומצו ערכי השווי למשרדים כפי שנקבע בהחלטה בהשגה ראשונה (עיון חוזר דאז) לנכס הנדון.

[13] שמאי המשיג לא הציג נתוני השוואה כלל וקיבל את השווי למ"ר מבונה למשרדים כפי שנקבע בשומת המשיב.

[14] בשומת המשיב הוצגו נתוני דמי שכירות ישנים יחסית משנת 2015 והחלטת שמאי מכריע למועד קובע 31.5.2012.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>מקדם התאמה למוסד:</u>

סעיף 4 בפרק ב' של קווים המנחים מפרט 3 סוגי התאמות נדרשות כלהלן: סחירות וגמישות מועטה של שימושים; אינטנסיביות שימוש; זכויות בנייה בלתי מנוצלות (רלוונטי בהערכת שווי לנכס בנוי).

קיימת הסכמה בין הצדדים באשר למקדם ההפחתה למרכיב הסחירות וגמישות מועטה של שימושים בשיעור של 20%. קיימת מחלוקת לעניין מקדם ההפחתה לאינט' השימוש, 5% בשומת המשיב לעומת 20% בשומת המשיג.

לטענת המשיג יש להביא בחשבון את אינט' השימוש בהתאם **לשימוש שמתבצע בו כיום** - מרכז קהילתי שפועל מספר ימים מצומצם במהלך השבוע ובשעות הערב בלבד. לעומתו, טוען המשיב כי יש לערוך את השומה בהתאם **לשימושים המותרים עפ"י תב"ע** ולא לשימוש הספציפי שמתבצע כיום.

בהתאם לשיחה שערכנו עם נציגת מזמין השומה, הגב' זיוה אביטן, עולה, כי חוזה החכירה שיחתם בעקבות השומה הנ"ל **יגדיר את מטרת החכירה בהתאם לשימושים המתבצעים בו כיום** ועל כן, אנו מקבלים את עמדת המשיג בעניין זה.

על פי התרשמותנו במהלך הביקור בנכס, וכפי שעולה משיחות שערכנו עם מספר גורמים הפועלים בו, נראה כי המרכז הנ"ל משמש בעיקר כ"שלוחת מינהל קהילתי גנים, בית קהילה ובית כנסת ליוצאי אתיופיה". להבנתנו, השימושים העיקריים שמתקיימים בו הם: מרכז למידה, מרכז נוער, אולפן ליוצאי אתיופיה ובית כנסת לקהילה האתיופית.

במהלך הביקור שנערך בשעות הצהריים, נצפתה פעילות מצומצמת במתחם ומספר אנשים קטן יחסית ולכן, אנו מקבלים את טענת המשיג באשר לאינט' השימוש הנמוכה. חיזוק לעמדתנו מצאנו בלוח זמני השיעורים שתלוי בכניסה למתחם לפיו מתקיימים שיעורים בין השעות 30:19-45:15 בלבד.

לאור האמור, אנו מקבלים את שיעור ההפחתה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים המוסכמת על הצדדים - 20% ואת שיעור ההפחתה לאינט' שימוש כבשומת המשיג - 20%.

10.2.2. <u>חישוב שטח אקוו':</u>

לטענת המשיג, נתוני השוואה למשרדים מגלמים שימוש בשטח חצר בסיסית (מעברים גינות וכו') בתכסית של 40% ולכן, בחישוב שטח אקוו' במושא השומה יש להביא בחשבון רק את שטח החצר העודפת.

אנו דוחים את טענת המשיג בעניין זה.

נתוני ההשוואה בהכרעתנו לקוחים ממבני משרדים גדולים המגלמים שטח חצר זניחה ביותר המשמשת לרוב למעברים וגינון. שטח זה נעשה שולי עוד יותר כאשר מחשבים את היחס בין המטרים הבנויים לשטח החצר. זאת לעומת מושא השומה הבנוי בצפיפות נמוכה, בו קיימת חצר גדולה המשמשת למגרש ספורט מגודר, חצר מקורה בפרגולת עץ בקומת הקרקע התחתונה, שבילי מעברים וגינון.

לאור האמור, אנו מקבלים את עמדת המשיב בעניין זה ובהכרעתנו יינתן שווי לכל שטח החצר.

לעניין שיעור מקדמי האקוו', אנו מקבלים את מקדמי האקוו' לקומת הקרקע העליונה (1) והתחתונה (0.85) כפי שנקבע בשומות הצדדים. ישנה מחלוקת במקדם האקוו' לשטח החצר, 0.225 בשומת המשיב ו- 0.2 בשומת המשיג.

לאור טופוגרפיית המגרש המשופעת מכיוון דרום לצפון נראה, כי אכן ישנם חלקי חצר בלתי מנוצלים ולכן אנו מקבלים את שיעור מקדם האקוו' כבשומת המשיג 0.2.

להלן חישוב שטח האקוו':

	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
קרקע עליונה	430	1	430
קרקע תחתונה	390	0.85	332
חצר	2,571	0.2	514
סה"כ שטח אקוו'			1,276

10.2.3. עלויות פיתוח:

עלויות הפיתוח בשומת המשיב הופחתו בהתאם לעלויות הפיתוח הנורמטיביות כאמור בפרק ה' בקווים המנחים תחת היעוד "אחר", תוך מתן מקדם הפחתה בשיעור זהה לזה שניתן כמעבר ממשרדים למבנה ציבור (0.76). לעומתו, טוען המשיג שיש להתבסס על חוקי העזר העירוניים ואין להביא בחשבון הפחתה לשימוש הציבור בנושא עלויות הפיתוח.

בהתאם לפרק ה' בקווים המנחים, כאשר קיים תקציב מאושר לפרויקט ונתון זה סופק ע"י מזמין השומה יש להתבסס עליו. בנכסים שלגביהם אין תקציב מאושר והם מצויים בסביבה בה הפיתוח מתבצע באמצעות אגרות והיטלים, יש לקבוע את עלויות הפיתוח בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

מושא השומה ממוקם בתחום העיר ירושלים ולכן, אנו מקבלים את עמדת המשיג כי יש לחשב את עלויות הפיתוח בהתאם לחוקי העזר העירוניים, בשילוב דמי הקמה.

כמו כן, מבירור שערכנו במחלקת הפיתוח בעיריית ירושלים עולה, כי מוסדות ציבוריים משלמים אגרות והיטלים זהים לנכסי מגורים וללא הפחתה כלשהי ולכן, אנו מקבלים את עמדת המשיג גם בעניין זה.

להלן חישוב עלויות הפיתוח:

השטח הנמדד	שטח קרקע במ"ר / תעריף ההיטל	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
		₪ 116.6	₪ 19.7	-	₪ 136.3
קרקע	₪ 2,961	₪ 345,312	₪ 58,243	-	**₪ 403,555**

השטח הנמדד	שטח מבונה במ"ר/תעריף ההיטל	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
		₪ 215.0	₪ 36.4	₪ 139.8	₪ 391.2
מבונה	₪ 820	₪ 176,300	₪ 29,815	₪ 114,674	**₪ 320,789**
סה"כ					**₪ 724,344**

10.3. נתונים לאומדן השווי:

10.3.1. נתוני השוואה עקיפים למשרדים:

- עסקות מכר מדווחות למס שבח:

- מניתוח עסקות מכר שנערכו בשנת 2017 למשרדים בבניין "בית הנציב" (נבנה בשנת 2013) בדרך חברון 101 **מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע בגבולות 13,000** ₪ (לאחר הפחתת שווי החניות הכלולות במחיר).

- מניתוח עסקות מכר שנערכו בשנים 2014-2017 למשרדים בבניין "שערי העיר" (נבנה בשנת 1996) ברחוב יפו 216 **מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע בגבולות 12,500 ₪.**

- מניתוח עסקות מכר שנערכו בשנת 2017 של משרדים בבניני משרדים שונים במע"ר (בניינים ותיקים) **מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע בגבולות של 12,000 ₪.**

- נתוני דמ"ש חוזיים המפורטים בשומות IFRS:

- דמ"ש חוזיים למשרדים בבניין "בית האומות" (נבנה בשנת 1995) בדרך חברון 101 עומדים על סך של 73 ₪ למ"ר לחודש נכון לספטמבר 2016.[15] לאחר היוון בשיעור 7.5% **מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות 11,700** ₪.

- דמ"ש חוזיים למשרדים בבניין CD (נבנה בשנת 2012) בפארק גט"י חוצבים עומדים על סך של 67 ₪ למ"ר מעטפת לחודש נכון לדצמבר 2017. לאחר היוון בשיעור 7.5% **מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות 10,700** ₪.

- דמ"ש חוזיים למשרדים בפארק גט"י מלחה עומדים על סך של 79 ₪/מ"ר לחודש ברמת גמר במגדל מס' 23 ו- 66 ₪/מ"ר לחודש במבנים 1,4,5,98[16] נכון לדצמבר 2016. לאחר היוון בשיעור 7.5% **מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע**[17] **בגבולות 11,200** ₪.

סיכום נתוני ההשוואה העקיפים והתאמתם:

מנתוני ההשוואה לעיל (עסקות מכר ודמ"ש) מתקבל טווח ערכים של 10,700 ₪ - 13,000 למ"ר בנוי למשרדים, תלוי מיקום, שנת בנייה ורמת גמר.

חילוץ שווי הקרקע[18] מוביל לשווי מ"ר מבונה למשרדים בטווח של 3,500 ₪ - 4,500 ₪, **ובממוצע 4,000 ₪.** לאחר הפחתה לאי סחירות, גמישות מועטה של שימושים ואינטי שימוש 0.64, **מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם למוסד בסך 2,560 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

---

[15] "מכון מנדל למנהיגות חינוכית" שוכר בבניין שטח של 3,208 מ"ר תמורת דמ"ש של 70 ₪ למ"ר.

[16] תוך עמידה בתנאי לתמהיל השימושים המותר, כ- 70% משטחי ההשכרה מיועדים **לתעשייה עתירת ידע** והשאר למשרדים.

[17] שטחי ההשכרה במגדל מהווים כשליש מסך שטחי ההשכרה.

[18] בניכוי יזמות 20% והפחתת עלות בנייה משתנה בהתאם לגיל/מצב המבנה ורמת גמר.

10.3.2. <u>מכרז ים/13/2014 מתאריך החלטה 11.05.2014, "מתחם אלנבי":</u>

במכרז שווק מגרש 9 עפ"י תכנית במ/2954ג' (פרסום תוקף בי.פ. 4371 ביום 16.01.1996) בשטח 3.331 ד' המיועד לשטח למוסד. במגרש יותרו שימושים למוסד כלל עירוני למטרות הבאות: תרבות תכנון מוזיאון; חברה - כגון מתנ"ס; שירותים קהילתיים – כגון מעון יום לקשיש, מרכז למתן שירותים לאוכלוסייה מוגבלת.

חלקה/גוש	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה ללא מע"מ וכולל פיתוח[19]	שטח אקוו' במ"ר[20]	שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר ללא מע"מ וכולל פיתוח
30300/9	3,331	₪16,822,124	4,528	**₪3,715**

- ההתאמה לזמן מתקזזת עם ההתאמה למיקום עדיף.
- המגרש שווק עם קשת שימושים רחבה המאפשרת, בין היתר, פעילות בתחומי תרבות, חברה ושירותים קהילתיים[21] וזאת לעומת מושא השומה אשר משמש למתנ"ס שפעיל בעיקר בשעות אחר הצהריים (ראה בהרחבה סעיף 10.2.1). לאור האמור ראינו לנכון לקבוע מקדם הפחתה בשיעור 20% המבטא את מגבלת השימושים ואינטי השימוש במושא השומה לעומת נתון ההשוואה ובכך **מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,972 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח**.

לסיכום, ולאור האמור עד כה, בהכרעתנו נתבסס על שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור ממוצע בסך 2,766 ₪.

11. <u>תחשיב השומה:</u>

שווי מ"ר מבונה למוסד ללא מע"מ וכולל פיתוח		2,766	₪
שטח אקוו'		1,276	
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח		3,528,586	₪
בניכוי עלויות פיתוח	-724,344 ₪	**2,804,242**	**₪**

[19] הצעה זוכה – 11,300,000 ₪; עלויות פיתוח נקובות במכרז – 4,839,246 ₪; השלמת פיתוח לגיחון עפ"י חוברת המכרז – 682,878 ₪.

[20] 3,285 מ"ר עיקרי + 650 מ"ר שירות (ברוטו במקדם העמסה 20%) – מקדם 1; 650 שירות – מקדם 0.4 ; 1,665 מ"ר חצר – מקדם 0.2.

[21] עפ"י אתר הרישוי של עיריית ירושלים, במגרש עתיד להיבנות "בית הידידות" שיכלול מרכז כנסים וסמינרים למגזר השלישי בישראל; מרכז הפעלת תכניות מתנדבים למען קשישים, ניצולי שואה ועולים; מרכז לתמיכה במזון, ביגוד וחימום; מוקד פניות שירות לעולים חדשים; מוקד סיוע של התכניות הלאומיות לקשישים ועוד.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי השווי שנקבע בשומת המשיב לנכס שבנדון הידוע כחלקה 28 בגוש 30436, בבעלות מלאה ללא פיתוח וללא מע"מ, מצוי בטווח הסביר, **ושומתו בעינה עומדת.**

הערה: הערכים שנקבעו בשומה זו נכונים לייעוד והיקף הבניה בפועל, ככול שיעשה שינוי בייעוד או בהיקף זכויות הבנייה יש לעדכן את השומה בהתאם.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר שגיא צברי – שמאי מרחב עסקי ירושלים ברמ"י.