תאריך עברי	:	ל׳ כסלו, תשפ״ה
תאריך לועזי	:	31 דצמבר, 2024
מס׳ תיק לקוח	:	300231673
מספרנו (אופק)	:	49464
לקביעת שכ״ט	:	16.5 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ יהודית סבן	מר רועי בן יהודה	מר רונן מזרחי
מקדמת עסקאות	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	מר יניב גוב ארי
מרחב ירושלים רמ״י		שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
judiths@land.gov.il	RoeyBenYehuda@gmail.com	romiz7@walla.co.il

ג.א.נ.,

<u>שומה מבוססת הנחה</u>

<u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>[1]

<u>גוש 31304, חלקה 121, ת״ח 217,</u>

<u>רחוב חיל האוויר 65, שכונת פסגת זאב, ירושלים</u>

1. <u>רקע ומטרת השומה</u>

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: המשיבה** או **רמ״י)**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי רכיב הקרקע בנכס הנדון, כולל פוטנציאל, כולל פיתוח וללא מע״מ, למטרת גביית תשלום בגין הקניית בעלות בקרקע.

1.2. שומה זו מבוססת הנחה, מאחר שהיא נערכת לקרקע ריקה ופנויה, זאת על אף העובדה שעל הקרקע בנוי בנין. כמו כן, הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, מאחר שלפי מדיניות רמ״י לא יופחת היטל השבחה מאומדן שווי הפוטנציאל, למרות שלגורם זה השפעה על שווי השוק של הקרקע.

1.3. ב- 22.3.2022 נערכה שומה מטעם המשיבה בנוגע לשווי הקרקע. השומה נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר רועי בן יהודה **(להלן - שמאי המשיבה).**

1.4. בדצמבר 2023 הוגשה השגה על שומת המשיבה, על ידי פנטהאוז חברה לבנין והשקעות בע״מ, בעלת הזכויות בנכס **(להלן - המשיגה)**, באמצעות שומת השמאים ה״ה רונן מזרחי ויניב גוב ארי **(להלן - שמאי / שַׂמָּאֵי המשיגה)**, שנערכה ב- 30.11.2023.

1.5. ב- 9.6.2024 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים[2]. תקציר הדיון הופץ לצדדים ב- 18.6.2024, תוך קביעת לוח זמנים להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 23.7.2024.

1.6. ב- 7.7.2024 העברי שמאי המשיבה את תגובתו לתקציר, בצירוף מסמכים, לרבות מסמכי הבית המשותף,

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20 סימן ב׳.
[2] דיון מקוון.

והעתק של התייחסות אגף התכנון בעיריית ירושלים לפוטנציאל התכנוני בקרקע.

1.7. ב- 9.7.2024 העבירו שמאי המשיג את התייחסותם לתקציר הדיון וכן תגובה שכנגד לתגובתו של שמאי המשיבה.

2. נתוני זיהוי הנכס

גוש	:	31304
חלקה	:	121
תת-חלקה	:	217
שטח רשום	:	816.8 מ״ר (לא כולל הצמדות)
מהות הנכס	:	מרכיב הקרקע ביחידה מסחרית, כולל פוטנציאל תכנוני
כתובת	:	שכונת פסגת זאב, ירושלים

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וללא מע״מ.

4. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה - 2.6.2021, בהתאם לשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע״י החו״מ ב- 18.12.2024.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הסביבה

שכונת פסגת זאב ממוקמת בצפון העיר ירושלים, דרומית לשכונת נווה יעקב וצפונית לשכונת הגבעה הצרפתית, מזרחית ובצמוד לשכונות הערביות שועפאט ובית חנינא, ומערבית לכפרים ענאתא וחיזמא, המצויים בתחומה הריבוני של הרשות הפלסטינית. דרומית-מזרחית לשכונה ממוקם מחנה הפליטים שועפאט.

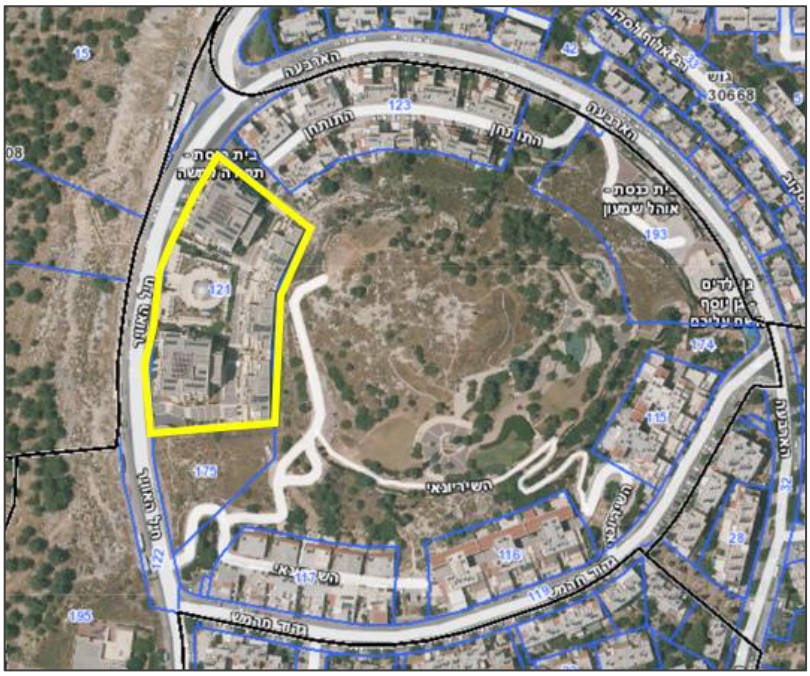
פסגת זאב הנה אחת השכוכות הגדולות בעיר ומונה כ- 45,000 תושבים ברמה סוציו אקונומית בינונית. השכונה מחולקת לתתי שכונות (מרכז, צפון, דרום, מזרח ומערב). את השכונה חוצה מצפון לדרום דרך משה דיין, המקשרת אותה גם אל שכונת נווה יעקב.

מרבית השכונה, כמו גם סביבתו הקרובה של מושא שומה, מאופיינת בבנייה רוויה למגורים. בנוסף כוללת השכונה מתחמים של בניה טורית נמוכה או בניה צמודת קרקע. פסגת זאב משופעת בשטחי מסחר, לרבות קניון הבנוי במרכזה ובה מרכז קהילתי, מוסדות שונים ואולם מופעים. בשכונה זו הופעל הקו הראשון של הרכבת הקלה, לאורך שד׳ משה דיין עד לשכונת נווה יעקב מצפון ולחלקי העיר השונים, כך שופרה משמעותית הנגישות אליה.

רחוב חיל האוויר ממוקם באזור הוותיק הקרוי פסגת זאב מרכז, בצדה הצפוני-מערבי של השכונה, רחוב זה היקפי, דו סטרי ומקשר בין שד׳ סיירת דוכיפת לשד׳ משה דיין.

בסביבת הנכס פיתוח מלא, הכולל דרכים ותשתית מים וחשמל.

1 סימון גבולות החלקה ע"ג תצ"א (הרקע הועתק מאתר Govmap)



2 מיקום היחידה מושא השומה בחלקה (מקורב)



6.2. <u>תאור הנכס</u>

מושא השומה מהווה את רכיב הקרקע ביחידה מסחרית בבית משותף, הבנוי על חלקה ששטחה כ- 8 דונם. החלקה כלולה במתחם בנוי בבניה רוויה, התחום ע"י דרך מעגלית (הרחובות חיל האוויר, הארבעה וגדוד חרמש) ומקיף גבעה שבה מצוי פארק ארכיאולוגי.

שטח רשום של היחידה: 816.8 מ"ר, בתוספת הצמדות שונות.

<u>גבולות החלקה</u>:

צפון: רצועת קרקע בייעוד שצ"פ ומעברה בנין מגורים.

דרום: חלקה פנויה בשטח של כ- 2.5 דונם בייעוד לבנייני ציבור.

מזרח: פארק ארכיאולוגי

מערב: רחוב חיל האוויר

הקומפלקס הבנוי על החלקה כולל חניון מקורה, אליו אפשרית גישה מרחוב חיל האוויר, רמפת הגישה לחניון ממוקמת בפינה הדרומית-מערבית של החלקה. החניון חד קומתי (כולל שני חצי מפלסים), ומיקומו בין הבניינים ומתחת לחלקם. שטח החניון הבנוי מתחת ליחידה מושא השומה נמוך מיתר שטחי החניון. באזור זה משמש החניון את השוכר (קופ"ח כללית, חניות מסומנות) וחלק משטחו משמש לאחסנה ולהצבת מתקנים.

בסמיכות לחלקה הנדונה, מעברו המערבי של רחוב חיל האוויר, ממוקם מתחם לבנייני ציבור, שעליו בנוי בית ספר.

טופוגרפיית הקרקע משופעת ממזרח למערב ומדרום לצפון.

<u>הבינוי הקיים</u>

על החלקה בנויים 6 בניינים:

- 5 בניינים בני 6 קומות, 3 מהם בנויים בעורף החלקה ושניים בחזית. בניינים אלה הכוללים סה"כ 216 יחידות מגורים.
- בנין חד קומתי מעל קומת מרתף, במרכז תקרתו בנויה כיפת סקייליט מקונסטרוקציית מתכת וזכוכית. בנין זה בנוי בחזית החלקה לכיוון רחוב חיל האוויר ומשמש כמרפאה של קופת חולים כללית. ליחידה זו הצמדות רשומות הכוללות: חדר מכונות, מרתף חניה, קרקע, שטחי אחסנה, גגות ומשטח מרוצף (כמפורט להלן בפרק המשפטי). **מושא השומה מהווה את רכיב הקרקע במבנה זה.**

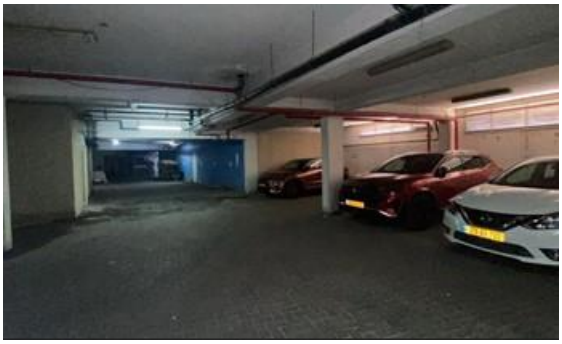
<u>צילומי הנכס</u>



היחידה הנדונה - מבט ממערב, מרחוב חיל האוויר



פנים היחידה הנדונה, המשמשת כמרפאה של קופ״ח כללית



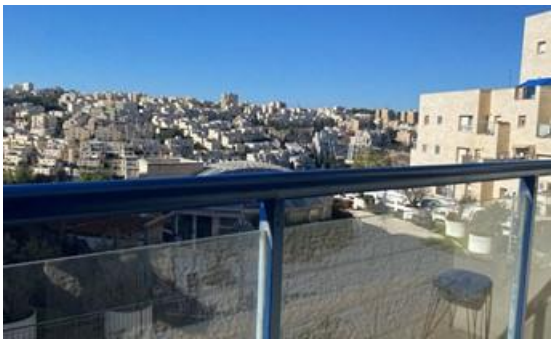
חניון מתחת ליחידה הנדונה



הכניסה לחניון בצד הדרומי-מערבי של החלקה


חדר מגורים בדירה בחלקה (חלק ממקבץ דיור)


מטבח בדירת מגורים בחלקה (במקבץ)


נוף הנשקף מדירת מגורים בבנין עורפי בחלקה


מועדון דיירים (בשטח עורפי הגובל במרפאה)

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין

7.1. נתוני רישום

מושא השומה רשום בפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, כת"ח 217, חלקה 121 בגוש 31304[3]. בתחום הבית המשותף רשומים 8 מבנים ובסה"כ 219 יחידות משנה [216 דירות, אולם - היחידה הנדונה ו- 2 חדרי טרנספורמציה] הרכוש המשותף רשום כיחידה נפרדת.

להלן תמצית פרטי הרישום של היחידה מושא השומה (חלקי):

תאור	:	אולם
קומה	:	מרתף, קרקע
שטח, מ"ר	:	816.8
החלק ברכוש המשותף	:	82/1018 (8.1%)
הצמדות	:	חדר מכונות: 3.30 מ"ר, גג: 780.7 מ"ר, **חניון - 3,272.8 מ"ר,** קרקע: 111.1 מ"ר, מחסנים (9 יחידות משנה): 96.9 מ"ר, גגות (15 יח' משנה): 2,347.4 מ"ר, משטח: 432.4 מ"ר.
		הערה: החניון צמוד בשלמותו ליחידה מושא השומה.
בעלות	:	הבעלות רשומה ע"ש פנטהאוז - חב' לבנין והשקעות בע"מ, ח.פ.

[3] המספר הישן של החלקה: 31304/3.

511400723 - בשלמות (הרישום מתאריך 22.11.2023 מכוח מכר).

הערות : ב- 22.11.2023 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל (בהתאם לס' 4 יט לחוק מקרקעי ישראל).

7.1.1. הרכוש המשותף

הרכוש המשותף מסומן כיחידת משנה 121/0.

ככל המשתמע מתשריט הבית המשותף, שטח זה כולל את פירי המעליות וחדרי המדרגות בבניינים, ממ"ק ומחסנים קומתיים, חצרות פנימיות (פטיו) הקיימות בחלק מבנייני המגורים, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר תקשורת ותעלת אוורור לחניון.

הבעלות ביחידות המשנה

מתוך 219 יחידות משנה בבית המשותף, 113 רשומות ע"ש **פנטהאוז חברת לבנין והשקעות בע"מ,** 9 רשומות ע"ש המדינה (7 יח"ד, 2 חדרי טרנספורמציה) ו- 5 רשומות ע"ש שמחה דהוקי, מ.ז. 055256820[4].

יתר 92 היחידות רשומות ע"ש בעלים פרטיים. על יחידות אלה רשומה הערת אזהרה בדבר הצורך בהסכמה בעשיית עסקה, לטובת חברת פנטהאוז, בהתאם לס' 128 לחוק המקרקעין.

7.1.2. תקנון מוסכם מיום 11.4.2016 (בתמצית)

- חל איסור על כל בעלי היחידות לבצע כל שינוי או תוספת בבנין או בדירה, לרבות בצד החיצוני של הקירות או הגג מבלי לקבל על כך הסכמה מראש בכתב מאת בעלי יחידת משנה 217 ובכפוף לקבלת הרישיונות הדרושים מאת הרשויות.
- זכויות הבניה או אחוזי הבניה הקיימים והעתידיים, כולל הקלות למיניהם, מוצאים מהרכוש המשותף ושייכים אך ורק לבעלי ת"ח 217 ויהיו בבעלותם הבלעדית עד סוף כל הדורות.
- בעלי ת"ח 217 רשאים בכל עת ובחלקים שונים, לנצל את כל אחוזי הבניה, להוסיף תוספות בניה, לרבות חניות, מחסנים וחנויות, דירות מגורים, מבנים לכל מטרה וללא מגבלת קומות ולנצל את כל אחוזי הבניה.
- לצורך ניצול כל אחוזי הבניה כאמור, בעלי יחידה 217 רשאים לבצע כל שינוי מבני והנדסי, להרוס כל גג ומבנה, חדרי מדרגות ומעליות, אף אם בהגדרתם הם רכוש משותף וגם אם הם מצויים ברכוש המשותף, כולל שימוש במתקנים המהווים רכוש משותף וגם אם מצויים בתחום של בעלי היחידות האחרות או שייכים למי מבעלי הזכויות בבית, שהסכמתם ניתנת בזאת מראש.
- לצורך ניצול בניה וניצול של כל אחוזי הבניה, רשאים בעלי יחידה 217 וכל מי שיבוא במקומם, לאשר תכניות או הקלות, מבלי להזדקק להסכמה או לחתימה של מישהו מבעלי הזכויות האחרים בבית ולחתום לבדם על כל הבקשות והמסמכים הנחוצים כפי שיידרש בכל עת לצורך הגשת תכניות או היתרים. בעלי היחידות נותנים הסכמתם מראש להשגת התכניות, ההיתרים והאישורים כאמור.
- בעלי הזכויות האחרים יהיו מנועים מלטעון כי בניית יחידות נוספות ע"י בעלי יחידה 217 פוגעת בערך נכסיהם ויהיו מנועים מלהפריע למהלך בניית המבנים הנוספים בטענה לרעש, לכלוך, אבק, הסתרת אור וכל טענה אחרת.

[4] שמחה דהוקי היא בעלת מניה בחברת פנטהאוז (המשיגה).

- בכל שלב יוכלו בעלי יחידה 217 לפנות למפקח על רישום מקרקעין מבלי שיזדקקו לחתימת בעלי הזכויות האחרים, ולחתום לבדם על כל בקשה, תקנון, תשריט, תכנית, מסמך והצהרה הדרושים לתיקון מסמכי הבית המשותף התקנון, כתוצאה מכל תוספת בניה, לשם הכללתם בפנקסי המקרקעין.
- בעלי יחידה 217 לפצל כל יחידה קיימת או עתידית, להעביר אחוזי בניה בין יחידות או להעביר ולעשות כל עסקה באחוזי הבניה ולנהוג בהם מנהג בעלים לכל דבר וענין ללא צורך בהסכמת בעלי תוספת בניה ולעשות כל עסקה בכל תוספת בניה **ללא שום הגבלה.**

7.2. <u>חוזה חכירה</u>

הועבר לעיוני הסכם חכירה מ- 18.11.2021, בין רמ"י לבין פנטהאוז חברה לבנין והשקעות **(להלן - החוכר)**, שתמציתו כדלקמן:

המוחכר	:	גוש 31034 חלקה 121, חלקת משנה: 217, ברחוב חיל האוויר 65, ירושלים
שטח רצפה	:	816.8 מ"ר
תקופת החכירה	:	49 שנים מ- 27.1.1992 ועד 26.1.2041 ותקופת חכירה נוספת בת 49 שנים.
מטרת החכירה	:	יחידה מסחרית בבנין רווי

7.3. <u>חוזה שכירות</u>

לשומת ההשגה מצורף כנספח חוזה שכירות בלתי מוגנת **ביחידה הנדונה**, בין פנטהאוז חברת לבנין והשקעות (המשכיר), לבין ש.ל.ה. שירותי רפואה בע"מ מייסודה של שרותי בריאות כללית (השוכר), שתמציתו להלן:

מועד ההסכם	:	12.1.2014
שטח המושכר	:	יחידה בשטח 660 מ"ר (ברוטו) בקומת הכניסה
שטחים נוספים:		לשוכר יוקצה שטח של כ- 9 מ"ר בחניון למטרת התקנת ביתנים בקומה 1-, לשם הצבת מערכות השוכר בהתאם לחוק, מבלי שיחויב בתשלום בגין שטח זה. לשוכר תינתן זכות שימוש בגנרטור של המתחם והוא ישתתף בהוצאות התחזוקה של הגנרטור, לרבות דלק לפי חלקו היחסי. <u>זכות חניה לעובדים</u>: לשוכר תינתן זכות חניה ב- 20 מקומות בחניון התת-קקעי, לטובת עובדי השוכר, ללא חיוב בתשלום כלשהו למשכיר. <u>חניה ללקוחות השוכר</u>: הצדדים יפעלו כמיטב יכולתם להכשרת חניון לטובת לקוחות השוכר, במגרש שמול הבנין **(החניון החיצוני)**, ובלבד ששני הצדדים ישאו באופן שווה בעלות ההכשרה. השוכר ולקוחותיו לא יחוייבו בתשלום כלשהו בגין הזכות לחנות בחניון החיצוני. על אף האמור, כל עוד לא הוכשר חניון חיצוני כאמור, יהיה השוכר רשאי להפעיל את החניון התת-קרקעי ולאפשר בו שימוש לטובת לקוחותיו, בתנאי שיוצב שומר מטעמו בכניסה לחניון הת"ק, שיבצע בדיקה בטחונית. למרות האמור, בגין הזכויות הנ"ל ישלם השוכר סכום חודשי גלובאלי בסך 500 ₪ + מע"מ.
מטרת השכירות	:	ניהול מרפאת שיניים או מרפאה לרפואה משלימה או מרפאה לרפואה אסתטית, או כל שירות רפואי אחר שאיננו מהווה סכנה או מטרד לשכנים. בכל מקרה שבו יתברר כי מטרת השכירות לא תואמת להיתר הבניה, יהיה השוכר רשאי להביא את ההסכם לסיומו ולמשכיר לא תהיה כל טענה או תביעה כלפי השוכר עקב כך.

תקופת השכירות	:	10 שנים החל מתום תקופת הגרייס (כ- 4.5 חודשים מיום מסירת החזקה - 1.1.2014). לשוכר תינתן אופציה להארכת תקופת השכירות לשתי תקופות בנות 5 שנים כל אחת.
דמי השכירות	:	בתקופת השכירות הראשונה ישלם השוכר 72 ₪ עבור כל מ״ר משטח המושכר, בתוספת מע״מ ובצמוד למדד המחירים לצרכן. בכל אחת מתקופות האופציה יעלו דמה״ש בשיעור 5%, בתוספת מע״מ והפרשי הצמדה.
תשלומים נוספים	:	השוכר ישא בכל התשלומים החלים על המושכר, לרבות חצרות ומבואות. המשכיר מתחייב לנהל, לנקות ולחזק את הבנין ואת החניון התת״ק ולבצע את כל העבודות והשירותים הכרוכים בכך.

8. מצב תכנוני

8.1. תכנית במ/4463, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4136 מ- 19.8.1993

תכנית נקודתית החלה על מלוא שטחה של החלקה הנדונה (10.7 דונם לפי הוראות התכנית) **וקובעת כי הקרקע תשמש לדיור מוגן.** התכנית קובעת הוראות בינוי להקמת 6 בניינים למטרה זו, בהתאם לנספח בינוי, לרבות חלוקת שטחי הבניה ל- 6 בניינים.

הבנין הנדון מזוהה בתשריט התכנית כבנין ו׳. שטחי הבניה המרביים בבנין זה הם כדלקמן:

שטחי בניה עיקריים במ"ר		שטחי שירות במ"ר [1]		סה"כ
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובע	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	
539.33	-----	226.61	1,326.479	2,092.42
[1] חלקי השירות כוללים מרפסות שירות וחניה מקורה בהתאם לתקן.				

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח המוסד והשצ״פ לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע פיתוח השטח יבוצע ע״י מגישי התכנית ועל חשבונם.

אחזקת השצ״פ ושטח המוסד תהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

תכנון מפורט של מערכת הדרכים, החניה התת״ק והחניה העילית שבתחום הדרך יוגש לאישור העירייה.

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.

החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח 1. 60 מקומות החניה שבחניון התת״ק יהיו לשימוש הציבור הרחב ולא תותר הצמדת מקומות אלה ליחידות הדיור המוגן.

8.2. נתוני רישוי

- בנובמבר 1993 ניתן היתר בניה מס׳ 35879, לפי בקשה מס׳ 1993/0512.0, להקמת בית דירות מוגן - מבנה שירותים נלווים במבנה המסומן באות ו׳, בקומה אחת מעל מרתף. להלן פירוט שטחי הבניה שאושרו:

מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)						סה"כ הבנין (מ"ר)
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	סה"כ
-3.2			4.5		1,321.98			1,327.40	**1,326.48**
0	539.33	27.3		102.57		80.48	6.88	217.23	**756.56**
3.8						8.75		8.75	**8.75**
								1,552.46	**2,091.79**

בתיק זה אושרו היתרי בניה נוספים לשינויים, ללא שינוי בשטחים.

- אותרו מספר היתרי בניה לבניית בניינים לדיור מוגן בחלקה הנדונה (ר׳ לדוכמה ת.ב. 1993/507, 1993/508, 1993/509). בכל אחד מהבניינים החזיתיים בחלקה (בניינים א + ב) אושרו 3,695 מ״ר עיקרי ב- 7 קומות (6 קומות מעל הקרקע)[5].

9. סיכום שומות הצדדים

להלן סיכום השוואתי של מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וללא מע״מ:

תאור	שומת שמאי המשיבה	שומת שמאי המשיגה
שווי הבעלות המלאה בקרקע, כולל פוטנציאל, כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 25,750,000	₪ 5,140,000

9.1. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס

9.1.1.1 קרקע למבנה שירות (מסחר)

שווי הקרקע נאמד לפי גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על תוצאות מכרז ים/192/2017 מ- 20.11.2017, שבו שווקו 3 מגרשי מסחר במתחמים שונים בפסגת זאב. המכרז נותח ע״י חלוקת התמורה כולל פיתוח (הצעה זוכה) בשטח אקווי[6]. בהתאם לכך התקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע בסך 6,929 ₪. לאחר התאמת זמן (19%+) והפחתה למגבלת שימושים (15%) נאמד שווי מ״ר קרקע מבונה מנוטרל חצר בסך 7,000 ₪.

9.1.1.2 פוטנציאל תכנוני - קרקע לדיור מוגן

צוין כי לפי בירור שנערך עם מח׳ התכנון בעיריית ירושלים, במסגרת תכנית חדשה ניתן לקבל תוספת בניה ליחידה הנדונה, בדומה להיקף הבינוי ביתר הבניינים בחלקה, בכפוף לשמירת מרחקים סבירים ועמידה בתקן חניה.

[5] ר׳ היתרי בניה בתיקי בנין 93/507, 93/508.
[6] מקדמי שווי: שטח עיקרי - 1, שטחי שירות - 0.5, חצר - 0.3.

נקבע כי זכויות הבניה הנוספות ינוצלו להקמת קומות מגורים בשטח של כ- 800 מ״ר כל אחת, בדומה לבניינים סמוכים.

שווי הפוטנציאל נאמד לפי גישת ההשוואה, בהתבסס על 9 עסקות מכר ליחידות דיור מוגן (47 מ״ר שטח רשום בממוצע) במתחם הנדון, שבוצעו מינואר 2020 ועד נובמבר 2021, בקומות 1-4. לאחר התאמות לזמן (8% שנתי) ולשטח ברוטו (15%+) התקבל שווי ממוצע בסך 24,900 ₪/מ״ר בנוי בבניה ישנה (הונח כי בבניה חדשה התמורה היתה עומדת ע״ס 26,000 ₪/מ״ר).

לאחר ניכוי מע״מ, יזמות (20%) ועלות בניה (9,500 ₪/מ״ר) התקבלה יתרה לקרקע בסך 9,000 ₪/**מ״ר עיקרי,** המגלם מרפסת פתוחה ששטחה 2-4 מ״ר.

בקביעת עלות הבניה הובאו בחשבון שטחי דירות קטנים, העמסת שטחי שירות, עלויות עקיפות ופתרון חניה.

בנוסף נותחו 10 עסקות מכר שבוצעו במהלך 2011 ובינואר 2022, בדירות מגורים בסביבה, ששטחן הממוצע כ-65 מ״ר (לפי דיווח), בקומות 1-4, ונמצא כי הן משקפות שווי בסך 23,663 ₪/מ״ר בנוי. לאחר התאמת זמן (10% שנתי) התקבל שווי בסך 24,423 ₪/מ״ר. לאחר ניכוי מע״מ, יזמות (15%) ועלויות בניה (6,500 ₪/מ״ר), התקבלה יתרה בסך 11,650 ₪/מ״ר קרקע מבונה דירתי.

בהתאם לאמור מתקבל יחס של 1:0.77 בין קרקע למגורים לבין קרקע לדיור מוגן (11,650 ₪/ 9,000 ₪), שנקבע כסביר, בהתחשב במקדמי התאמה לדיור מוגן ממגורים, כפי שנקבעו בשומות מכריעות לפי תיקון 84.

<u>התייחסות למכרז ים/325/2018 (ו. מכרזים 13.11.2019) לדיור מוגן בשכונת ארנונה</u>

במסגרת המכרז שווקה קרקע בשטח 7.11 דונם להקמת 200 מ״ר יח״ד מוגן ו- 300 מ״ר עיקרי למסחר. ההצעה הזוכה: 92.1 מיליון ₪. צוין כי תוצאה זו משקפות שווי של 6,300 ₪/מ״ר עיקרי אקוו׳[7], שהם 460,000 ₪/יח״ד. לאחר התאמה למועד הקובע (10% שנתי) התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,300 ₪ (530,000 ₪/יח״ד).

<u>בדיקת סבירות:</u>

צוינו מאפייני מושא השומה המעלים את ערכו ביחס למתחמי דיון מוגן מודרניים, כדלקמן:

- העמסת שטחי השירות במושא השומה הנה בשיעור נמוך יחסית (17%) ואופיינית יותר למגורים.
- היעדר מתקנים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדרי חוגים, בריכת שחיה וחדר כושר, ספריה, בית כנסת וכד׳.
- אין מגבלת סחירות ביח״ד בשוק החפשי.

לסיכום נקבע כי לאור האמור הקרקע מושא השומה אינה אופיינית לדיור מוגן ודומה יותר למגורים, לכן מתקבל שווי גבוה מתוצאת המכרז דלעיל.

9.1.2. <u>עקרונות התחשיב</u>

9.1.2.1. <u>עקרונות אומדן שווי הקרקע למבנה שירות</u>

- ניתנה כאמור הפחתה בשיעור 15% למגבלת שימושים לעומת מסחר שכונתי.
- התאמה למועד קובע - 5% לשנה.
- **שטח אקוו׳ של מבנה שירותים, לפי תכנית מאושרת -774.3 מ״ר,** שחושבו כדלקמן:

שטח עיקרי (539.3 מ״ר) - 1, ש.שירות ק.ק (226.6 מ״ר) -0.5; הצמדות: חדר מכונות (3.8 מ״ר ברוטו): -

[7] מקדמי תועלת: 12,000 מ״ר עיקרי עילי - 1, 3,000 מ״ר עיקרי ת״ק - 0.8, 300 מ״ר מסחר - 1.

0.3, מחסן (111.4 מ״ר ברוטו) -0.5, משטח (432.4 מ״ר) - 0.15.

9.1.2.2. **<u>עקרונות אומדן השווי לדיור מוגן</u>**

שווי הקרקע נגזר ממגורים, לפי מקדם תועלת 0.72, המשקלל הפחתה לדחייה (20%) והפחתה לאי וודאות 10%).

9.1.3. <u>תחשיב השומה</u>

<u>תחשיב שווי הקרקע בהתאם לתכנית מאושרת - מבנה שירות</u>	
שטח אקוו' (מ"ר)	774.3
שווי מ"ר קרקע מבונה מנוטרל חצר	₪ 7,000
סה"כ שווי הקרקע לפי תכנית מאושרת, כולל פיתוח (במעוגל)	**₪ 5,420,000**

<u>אומדן שווי הפוטנציאל התכנוני</u>			
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם שווי [1]	סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)
שטח עיקרי לדיור מוגן	3,138	0.72	2,259.4
שווי מ"ר מבונה עיקרי, כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 9,000
שווי רכיב הפוטנציאל כדחוי (במעוגל)			₪ 20,330,000
<u>הערות לטבלה</u>: **[1]** מקדם דחייה: 0.8 ומקדם סיכון ואי וודאות 0.9			

<u>סיכום אומדני השווי</u>	
שווי הקרקע לפי תכנית מאושרת, כולל פיתוח	₪ 5,420,000
שווי רכיב הפוטנציאל כולל פיתוח, כדחוי	<u>₪ 20,330,000</u>
סה"כ שווי הקרקע מושא השומה, כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 25,750,000**

9.2. <u>סיכום שומת שמאי המשיגה</u>

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>

שווי הקרקע נאמד בהסתמך על גישת ההשוואה הישירה למכרזי קרקע וכן על גישת היוון הכנסות, בשילוב שיטת החילוץ, הנובעת מעקרונות גישת העלות.

9.2.1.1. <u>השוואה ישירה - מכרזי קרקע</u>

<u>מכרזי קרקע של רמ״י למוסד - חומת שמואל</u>

- **<u>מכרז 22/2017, ו. מכרזים 8.5.2017</u>**, שבו שווק מגרש 604 לפי תכנית 7509, בשטח 4.6 דונם, ניצול בניה: 238%. שטח אקוו׳: 9,250 מ״ר (עיקרי - 1, שירות - 0.4) לאחר התאמה למועד קובע (5%+) והפחתה למיקום (5%) התקבל שווי מ״ר מבונה <u>מגלם חצר</u> בסך 3,448 ₪.
- **<u>מכרז 31/2021, ו. מכרזים 19.1.2022</u>**, שבו שווק מגרש 605 לפי תכנית 7509, בשטח 3.76 דונם, ניצול בניה - 100%. שטח אקוו׳ 3,248 מ״ר, שווי מ״ר מתואם לזמן ולמיקום, <u>מגלם חצר</u> - 8,270 ₪.

צוין כי הפער בין המכרזים נובע מהפער בניצול הבניה (ככל שניצול הבניה נמוך רכיב הפוטנציאל משמעותי יותר).
צוין כי הפוטנציאל משמעותי יותר במכרז לעומת מושא השומה, בשל בעלות יחיד לעומת יחידה בבית משותף.

לפי התוצאות דלעיל נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 6,000 ₪ - <u>מגלם חצר ומגלם פוטנציאל משמעותי</u>.

<u>מכרז קרקע 197/2017 - 3 מתחמי קרקע למסחר - פסגת זאב</u>

נקבע כי תוצאות המכרז, שעליו הסתמך גם שמאי המשיבה, מגלמות פוטנציאל תכנוני משמעותי, זאת לאור שיעור ניצול הבניה הנמוך ובעלות יחיד. להלן התייחסות פרטנית נוספת:

- <u>מגרש 40 בתכנית 8150</u>: ניתנה התאמת זמן (+20%) והפחתה לשימוש נחות (15%), לפיכך מתקבל שווי מתואם מנוטרל חצר[8] בסך 7,500 ₪, מגלם פוטנציאל.
- <u>מגרש 40 לפי תכנית 8151</u>: לאחר התאמות לזמן ולשימוש נחות נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה, מנוטרל חצר, בסך 8,250 ₪ מגלם פוטנציאל.
- <u>מגרש 50 לפי תכנית 7928</u>: לאחר התאמות כאמור לעיל התקבל שווי מ"ר קרקע מבונה מנוטרל חצר בסך 7,600 ₪ מגלם פוטנציאל. בנוסף, צוינה עסקה מאוחרת במגרש זה (4/2020), המשקפת שווי גבוה יותר ותכנית נקודתית שאושרה ביוני 2022, שהגדילה ניצול הבניה והוסיפה שימושים.

בהסתמך על מכרז זה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך ממוצע של 7,000 ₪, המגלם את מלוא הפוטנציאל במושא השומה.

9.2.1.2. <u>גישת היוון הכנסות בשילוב גישת העלות</u>

דמ"ש לפי חוזה תקף עד 2034 - 90 ₪/מ"ר.

שיעור היוון: 6.75% (נקבע בהתחשב בשוכר קבוע לטווח ארוך).

שווי מ"ר בנוי: 16,000 ₪ - 6.75% / 12 * 90 ₪

לאחר ניכוי רווח יזמי (20%) ועלויות בניה ברמת גמר (7,500 ₪) **נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 5,800 ₪ <u>ללא פוטנציאל</u>.**

בשקלול כל תוצאות ניתוח נתוני השוואה, נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה <u>מגלם פוטנציאל</u>, בסך 7,000 ₪ כולל פיתוח.

כאינדיקציה מפנה שמאי המשיגה **למכרז קרקע 266/2021 לדיור מוגן בפסגת זאב** מ- 2022[9]. צוין כי תוצאות המכרז משקפות שווי בסך 4,500 ₪/מ"ר קרקע מבונה (מגלם פוטנציאל) וכי גם ביחס אליו שומת המשיבה אינה סבירה.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>

- **שטח אקוו' לפי תכנית מאושרת - 733.79 מ"ר**, שחושבו כדלקמן:

שטח עיקרי (539.3 מ"ר) - 1, ש.שירות ק.ק (226.6 מ"ר) -0.4; מחסן (111.4 מ"ר ברוטו) -0.35, משטח (432.4 מ"ר) - 0.15.

[8] שטח עיקרי - 1-, ש.שירות - 0.4, חצר - 0.3 .

[9] ו. מכרזים 18.5.2022.

9.2.3. תחשיב השומה

תחשיב שווי הקרקע	
שטח אקוו' (מ"ר)	733.79
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פוטנציאל	₪ 7,000
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וכולל פוטנציאל	**₪ 5,136,530**
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וכולל פוטנציאל, ללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 5,140,000**

10. טענות משלימות של הצדדים[10]

10.1. טענות שמאי המשיגה

10.1.1. מצב משפטי

מושא השומה מהווה יחידה בבית משותף, בנוסף, היחידה מושכרת **לקופ"ח כללית** לעוד 13 שנים. אומדן השווי לפי שומת המשיבה הוא בלתי נתפש.

10.1.2. פוטנציאל תכנוני

- מהות ההשגה היא נושא הפוטנציאל. למרות שאין להביא בחשבון פוטנציאל, שומתי נערכה על הצד הזהיר ומביאה בחשבון את מירב הפוטנציאל, ככל שקיים.
- קיימים מספר רבדים לבחינת הפוטנציאל:

מצב תכנוני: אין תכנית אב לפסגת זאב, אין תכנית בהכנה לנכס הנדון ואין מסמך מדיניות תכנונית רשמי לשכונה. כמו כן, בסביבה לא אושרו תכניות לניצול בניה גבוה מזה הקיים בחלקה הנדונה.

1) **חסם השיתוף**

- מרבית הדירות בבית המשותף בבעלות פרטית, לכן הקרקע אינה ריקה ופנויה. היקפי הביצוע הנמוכים של תמ"א 38 בירושלים ממחישים את חוסר ההיתכנות גם כשהזכויות צמודות ליחידה ספציפית.
- החלקה בנויה בצפיפות, כל שינוי בקיים יהיה דרמטי ויעורר התנגדות בקרב בעלי היחידות.
- אין כדאיות כלכלית במורכבות הכרוכה בבניה נוספת, שתניב רווח של 3-4 מיליון ₪ לכל היותר.

2) **חסם פתרון החניה**

לפי תשובת מח' התכנון, שעליה הסתמך שמאי המשיבה, יידרש פתרון חניה לתוספת יח"ד. עקב פגיעה ברכוש המשותף ובחניון בבעלות הדיירים אין התכנות לדבר. בדיור מוגן חלק מהאוכלוסיה סיעודית ולא תמיד זקוקה לחניה, אך למרות זאת התקן מחייב לבנותה.

3) **חסם הפרשות לצרכי ציבור**

בחלקה הנדונה אין אפשרות להפרשות לצרכי ציבור בשטח מבונה או בשצ"פ.

הגורמים שמניתי מייתרים כל התכנות לבניה נוספת ובניגוד לעמדת שמאי המשיבה - אין פוטנציאל בחלקה.

[10] כפי שעולה משומות הצדדים ומטענות שהועלו במהלך הדיון.

- **<u>פוטנציאל - גורמים נוספים</u>**

- **<u>מקור המידע:</u>** העירייה לא מוסמכת לאשר תכנית להגדלת ניצול הבניה ותשובתה מתעלמת מכלל מאפייני הנכס. היה ראוי כי שמאי המשיבה יפנה בנושא אל הוועדה המחוזית.
לפי בירור שערכתי עם לשכת התכנון המחוזית, כל תכנית להעצמת זכויות תחויב בפתרון חניה בתחום המגרש וככל הנראה גם בהפרשה לצרכי ציבור.
- **<u>חוזה שכירות</u>**: העובדה שהיחידה הנדונה מושכרת בחוזה ארוך טווח לקופ"ח עד 2034 היא מבחן ראשון במעלה, המעיד כי לפי ראיית השוק והיזם אין פוטנציאל. למרות זאת, אם יינתן ביטוי לפוטנציאל, יש להביא בחשבון מורכבות משפטית או דחיה עקב גורם זה.
- **<u>זמינות וסחירות</u>**
  - ❖ למרות הנחיית רמ"י להתייחס לקרקע כריקה ופנויה, לא ניתן להתעלם מבעיית הזמינות והסיכון, שלא הובאה בחשבון בשומת המשיבה.
  - ❖ בהנחיית השמ"ר בנוגע לפל"ח ובהחלטות שונות של וועדת ההשגות נקבע כי במקרים מסוימים יש לתת הפחתה לאי סחירות בשומות הנערכות עבור רמ"י.
- **<u>שינויי חקיקה</u>**: כל תוספת לדיור מוגן כפופה לחוק דיור מוגן 2012, קרי: לא ניתן למכור דירות וחובה להפעיל את הפרויקט כדיור מוגן, לעתים נדרשת גם מחלקה סיעודית. גורם זה לא הובא לידי ביטוי במידע שקיבל שמאי המשיבה מהעירייה[11]. החלקה הנדונה נבנתה ב- 1992, לפני חוק הדיור המוגן, לכן בעבר לא נבנו מתקנים מסויימים שנדרשים היום ונמכרו דירות לפרטיים.

למרות ששומתי מגלמת פוטנציאל, מסקנתי מכל האמור היא שאין להביא בחשבון כל פוטנציאל תכנוני במושא השומה.

10.1.3. <u>בסיס ההשוואה וגישת השומה</u>

אם יוחלט שיש פוטנציאל, יש לאמוד את שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה הישירה, תוך נקיטת זהירות מירבית, ולא ע"י שימוש במודלים תיאורטיים המעוותים את השווי. שמאי המשיבה הסתמך על מכרזי קרקע המגלמים פוטנציאל גבוה מכל פוטנציאל אפשרי במושא השומה, ובאופן מלאכותי הביא בחשבון פוטנציאל נוסף.

10.1.3.1 <u>מכרזי קרקע</u>

- **מכרז 192/2017 לשיווק 3 מתחמי מסחר בפסגת זאב** משקפים ניצול בניה נמוך + פוטנציאל משמעותי בעוד במושא השומה ניצול הבניה גבוה מהסביבה.
- **מכרזי קרקע למוסדות בהר חומה:** הראיתי את הפערים בין קרקע בניצול 100% לבין ניצול של 238% ואת יישום הפוטנציאל הוודאי בתוך עסקאות ההשוואה.
- **מכרז רמ"י 266/2021 - קרקע לדיור מוגן בפסגת זאב (2022)** - מעיד על אי סבירותה של שומת המשיבה. בהתעלם מהפוטנציאל מתקבל ערך קרקע של כ- 432,000 ₪/יח"ד, בדומה לשומה המכרעת בהר חומה. למרות ההתאמות הנדרשות זוהי השוואה ישירה העדיפה עשרות מונים על חילוץ.

[11] שמאי המשיגה מפנה בנושא אל שומה מכרעת של השמאית אורית גלן בהר חומה.

10.1.3.2. **<u>ההסתמכות על עסקאות בבנוי וחילוץ שווי הקרקע</u>**

לאור חוק הדיור המוגן, חילוץ שווי הקרקע מדירות בנויות בחלקה הנדונה איננו רלוונטי - לא ניתן לנתק את האומדן מהרגולציה. יש להסתמך אך ורק על עסקת השכירות בנכס הנדון ועל עסקאות בקרקע לדיור מוגן שבוצעו בסמוך למועד הקובע, תחת משטר תכנוני ומשפטי זהה לשלנו.

למרות התנגדותי לחילוץ במקרה הנדון, אעיר כי שמאי המשיבה ניכה רווח יזמי ועלויות בניה נמוכות בשומתו. בגילום עלויות עקיפות, חניה ת"ק ובניה בלב שטח בנוי מתקבלת יתרה לקרקע בסך 6,800 ₪. כמו כן, במיקום הנדון אין הקלות בתקן חניה, לכן יש להביא עלות עודפת.

10.1.4. <u>רכישת הבעלות</u>

בשונה מטענת שמאי המשיבה, המטרה והמניע המרכזיים ברכישת בעלות היא התנתקות מרמ"י, שמעמיסה מאוד על בעל הנכס, אין לזה קשר לפוטנציאל, אלא לבירוקרטיה מסורבלת בכל מהלך שהיזם מבקש לעשות.

10.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>

10.2.1. <u>פוטנציאל תכנוני</u>

- אין להסתמך על מכרזי קרקע למוסד או לדיור מוגן שדורשים ההתאמות הרבות ונטרול אלמנטים, מהסיבות הבאות:
  - השימוש בחלקה הנדונה הוא למעשה שימוש למגורים, לעומת שימוש דומה יותר למשרדים במוסדות. בפרוטוקול הוועדה בהליך אישור תכנית מב/4463, שהוצג בשומת ההשגה, רשום כי יש ניסיון לבנות בנייני מגורים במסווה של בית אבות.
  - העמסת שטחי שירות נמוכה ביחס למקובל בדיור מוגן, אי קיומם של מתקנים משותפים והאפשרות למכור דירות בשוק החופשי, בניגוד לדיור מוגן, שבו כל היחידות בבעלות אחת.
- יש להסתמך על עסקאות בחלקה הנדונה, המגלמות את כל מאפייני הנכס (אך אינן כוללות פוטנציאל) ומשקפות שווי של 25,000 ₪/מ"ר, לכן לא סביר לטעון לשווי מ"ר קרקע מבונה בסך 3,000 ₪/מ"ר.
- העסקאות בחלקה הנדונה מייצגות את מהות הפוטנציאל - תוספת זכויות בדומה לקיים. שמאי המשיגה התעלם מהעסקאות וערך ניתוח מורכב ומיותר לנתונים זרים למושא השומה.
- העירייה היא המוסמכת לתת מידע בנושא הפוטנציאל. המידע מהעירייה נבדק עם ראש צוות התכנון באזור פסגת זאב, שכיום עובד במחי תכנון העיר ומכיר את הנושא על בוריו[12]. שמאי המשיגה טוען שאין פוטנצאיל בהסתמך על תיאוריות שונות ומבלי שביצע בדיקה מעמיקה עם גורם מוסמך.
- פרוטוקול בהליך אישור תב"ע מ- 1992 שהציגה ההשגה אינו רלוונטי במועד הקובע. מאז השתנה התכנון העירוני לבלי היכר, כיום בונים מגדלים במרכז העיר וגם בשכונות הטבעת. בשומתי הובא בחשבון היקף בינוי נמוך ביחס לתכנון העכשווי ולא ניתן לטעון כי הוא חריג.

[12] שמאי המשיבה העביר העתק מתשובת העירייה.

- שומתי נערכה לאור ההנחה שהקרקע ריקה ופנויה, בהתאם למדיניות רמ"י ולקווים המנחים[13]. יש להתעלם מכל הבינוי הקיים על החלקה, לרבות המבנים הסמוכים והחניון שמתחת למושא השומה. כמו כן, אין להתחשב בעלויות הריסה ובחוזה השכירות - טענות אלה אינן רלוונטיות במקרה הנדון ויש לדחותן על הסף.
- היזם מבקש לרכוש בעלות לשם מימוש פוטנציאל. ללא פוטנציאל, אין היגיון כלכלי בעסקה.
- **<u>פתרון חניה</u>**

אני מסכים כי יש להביא בחשבון את עלות החניה, אך בניגוד לטענת ההשגה, עלות הבניה שניכיתי בחילוץ (9,500 ₪/מ"ר ל- 2021), מגלמת את שטחי הדירות הקטנים, העמסת שטחי שירות, עלויות עקיפות ופתרון חניה בהתאם לתקן, בקרקע ריקה ופנויה.

- שמאי המשיגה העלה שתי טענות לא רלוונטיות לנושא הפוטנציאל:
  - ❖ **<u>הפרשות לצרכי ציבור</u>:** לא סביר כי בתוספת בניה לקיים תידרש הפרשה לצרכי ציבור, כפי שאינה נדרשת בהרחבות דיור.
  - ❖ **<u>גורם השיתוף</u>**: כל נושא מימוש זכויות הבניה כבר הוסדר משפטית בתקנון המוסכם, לכן אין לתת הפחתה לדחייה למושעא. בנוסף, ההשוואה לתמ"א 38 איננה רלוונטית, שכן בתמ"א נדרשת הסכמת הרוב לעומת בעלות אחת בזכויות הבניה במקרה הנדון.
- **<u>סיכון ואי וודאות</u>**

בשומתי נקטתי זהירות מופלגת והפחתתי 30% מהשווי לשני גורמים אלה (20% דחיה ו- 10% לסיכון ואי וודאות) - כרית ביטחון לפוטנציאל די וודאי ומיידי שאינו חריג.

10.2.2. <u>בסיס ההשוואה</u>

- שומתי מנומקת וקשורה קשר הדוק למאפייני הנכס, שאינם דומים לדיור מוגן כפי שאנו מכירים אותו, ואחד ממאפייניו החשובים הוא שהדירות סחירות.
- שמאי המשיגה הפנה למכרז בפסגת זאב, המשקף לטענתו שווי קרקע בסך 432,000 ₪/יח"ד - ערך זה לא רחוק משומתי. בנוסף, שמאי המשיגה הציג את שטחי הדירות במכרז לפי 95 מ"ר, אך בפועל זהו שטח ברוטו המגלם שטחים משותפים ושימושים נלווים, שטחי היחידות דומים מאוד לדירות בחלקה הנדונה.

[13] פרק כ"ה - סוגיות מיוחדות בשומות המבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל.

11. דיון והכרעה

11.1. שאלת השומה

מושא השומה מהווה את רכיב הקרקע ביחידה מסחרית, שנבנתה עפ"י היתר כמבנה לשירותים נלווים, בחלקה הבנויה בבניה רוויה לדיור מוגן. היחידה הנדונה רשומה כיחידת משנה בבית משותף מרובה בעלויות.
מטרת השומה היא אומדן שווי רכיב הקרקע, כולל פוטנציאל.

שאלת השומה נוגעת לשני נושאים מרכזיים:

א. קיומו של פוטנציאל תכנוני בקרקע ומהותו. לשאלה זו השפעה מכרעת על אופן הערכת שווי הקרקע ובחירת בסיס ההשוואה הראוי.

ב. גישת השומה, בסיס ההשוואה הראוי ואופן ניתוח הנתונים.

11.1.1. הפוטנציאל התכנוני

11.1.1.1. התכנות להגדלת זכויות הבניה

טענת שמאי המשיגה כי בהיעדר תכנית בהכנה לנכס ובאין תכנית אב לשכונת פסגת זאב אין פוטנציאל - נדחית.

בנושא זה מתקבלת עמדת שמאי המשיבה, כי ראוי לבדוק כל מקרה לגופו מול מוסדות התכנון, ולתת משקל למדיניות התכנון לפי תכנית המתאר 2000. העובדה שאגף התכנון בעירייה הסתמך בעצמו על התכנית, בהתייחסות מפורטת לגבי החלקה הנדונה[14], מעידה על תקפותה ועל הרלוונטיות שלה במקרה דנן.

טענת שמאי המשיגה כי אגף תכנון העיר בעיריית ירושלים אינו מוסמך לתת מידע בנושא נדחית.

לטענת שמאי המשיגה, היה ראוי לבדוק את ההתכנות להגדלת זכויות בניה עם הוועדה המחוזית, שהיא המוסמכת לאשר תכנית מסוג זה.
לפי בירור עקרוני שערכתי בלשכת התכנון מחוז ירושלים, הוועדה המחוזית אינה עוסקת במתן מידע הקשור לשינוי ייעוד או התכנות להגדלת זכויות בניה, אלא בוחנת תכניות המוגשות לאישורה ומגיבה להן. לפיכך, האמצעים המקובלים לבחינת מצב תכנוני הם קבלת מידע מהוועדה המקומית וכן בחינת השינויים התכנוניים בסביבה, כפי שנהג שמאי המשיבה. בנוסף, וועדות התכנון לא עובדות בוואקום ומקיימות ביניהן יחסי גומלין, לכן יש להניח בסבירות גבוהה, כי עמדת הוועדה המקומית משקפת במידה רבה את מדיניות התכנון המחוזית, גם אם עדיין איננה כתובה או רשמית, אלא נובעת מהפרקטיקה ומהליכי תכנון במרחב. יש לצפות לכל הפחות כי עמדת הוועדה המקומית לא תעמוד בסתירה מוחלטת לעמדת הערכאה התכנונית הגבוהה ממנה.
תשובת אגף התכנון מינואר 2024 שהציג שמאי המשיבה לא מותירה מקום לספק, לגבי נכונות האגף לבחון תכנית נקודתית להגדלת ניצול הבניה בחלקה הנדונה, מעל היחידה מושא השומה, עד לגובה 6 קומות, בכפוף לתנאים.
שמאי המשיגה העביר (לפי דרישתי) העתק של התייחסות לקונית של לשכת התכנון המחוזית מיוני 2024 (מבלי שהוצג נוסח הפניה ללשכה), לפיה כל תכנית חדשה בחלקה הנדונה תחוייב בפתרון חניה בתוך המגרש, וכי ברוב התכניות נדרשת הפרשה לצרכי ציבור בתמורה להגדלת זכויות הבניה. **מתשובת לשכת התכנון הסיק שמאי**

[14] מסמך שהועבר לעיון הצדדים על ידי שמאי המשיבה.

המשיגה כי אין כל התכנות לפוטנציאל תכנוני בחלקה הנדונה.

לפי בירור פרטני שערכתי בלשכת התכנון המחוזית, נמסר לי כי הלשכה תהיה מוכנה לדון בתכנית להגדלת ניצול הבניה בחלקה הנדונה, בכפוף לעמידה בתקן החניה (ישנה התכנות להקלות ליד ציר רק"ל) ובכפוף להוכחת התכנות קונסטרוקטיבית - עמדה המאששת במידה רבה את המידע שקיבל שמאי המשיבה מעיריית ירושלים.
עוד נמסר כי יידרש שטח למסחר בקומת הקרקע, שישרת, בין היתר, את דיירי הפרוייקט.
כמו כן, לפי הבירור שנערך, בהתחשב בייעוד לדיור מוגן, שהנו לטובת הציבור, ובהתחשב בבינוי הקיים בחלקה, סביר כי הפרשה לצרכי ציבור תידרש בשטח מבונה, כנהוג במיזמי בניה שונים בעשור האחרון. דוגמה לכך ניתן למצוא בתכנית שאושרה לאחרונה בשכונת תלפיות בירושלים, שהוסיפה זכויות בניה לדיור מיוחד[15]. בתכנית זו נדרשה הפרשה מבונה בשטח של 150 מ"ר לטובת דיירי הפרוייקט ותושבי הסביבה, לקיבולת בניה של כ- 17,600 מ"ר מבונה (170 יח"ד - לא סופי)[16], בקרקע שבמועד אישור התכנית היתה בשלבי חפירה. **לאור זאת נדחית טענת שמאי המשיג כי במסגרת תב"ע חדשה תידרש בהכרח הפרשת שטח קרקע לצרכי ציבור.**

בנוסף, לפי בירור שערכתי במינהל הקהילתי פסגת זאב, בסביבת הנכס קיים תכנון למיזמים של פינוי בינוי, ובימים אלה נבדקת אפשרות לפינוי בינוי מצד בעלי ענין בחלקה הנדונה.

טענת ההשגה כי בסביבה לא אושרו תכניות המאפשרות ניצול בניה גבוה מזה הקיים בחלקה הנדונה נדחית.
שמאי המשיגה תומך את טענותיו, בין היתר, בפרוטוקול וועדת התכנון בהליך אישור תכנית במ/4463.
בנושא זה אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה, כי פרוטוקולים של וועדת התכנון משנות התשעים, גם אם מתייחסים למושא השומה, אינם רלוונטיים עוד במועד הקובע. בעשורים האחרונים חלו שינויים מהותיים במדיניות התכנון העירוני, שלהם השפעה עקיפה גם על סביבת הנכס. במסגרת התחדשות עירונית אושרו בשכונת פסגת זאב מספר תכניות אינפילים[17] בקרקע פנויה, לצורך עיבוי השכונה, ובהן מאושרת בניה של רבי קומות ומגדלים, בניצול בניה המגיע לכדי 250% - 380% (לעומת 190% בחלקה הנדונה)[18]. **לפיכך הנחה של תוספת זכויות התואמת לבניה המרקמית בסביבה ובחלקה הנדונה היא סבירה בהחלט.**

11.1.1.2. **<u>קרקע ריקה ופנויה</u>**

שמאי המשיבה מתייחס לכל החלקה כאל קרקע ריקה ופנויה, ובהתאם לכך גורס כי יש להתעלם מכל חסם הנובע מהבינוי הקיים - לגישתו, הנושא הקנייני בנוגע לזכויות הבניה הוסדר משפטית כבר בתקנון המוסכם, לכן אין לתת הפחתה לדחייה או למושעא.
מנגד טוען שמאי המשיגה לחסמים להגדלת זכויות הבניה בחלקה, שבגינם אין כל פוטנציאל נראה לעין:

- חסם השיתוף בבית משותף עם בעלויות נוספות, פגיעה ביחידות קיימות וברכוש משותף והתנגדויות צפויות.
- חסם פתרון החניה בבניה נוספת, שאין לו התכנות פיסית בשל הבינוי הקיים.
- חסם הפרשות לצרכי ציבור, שאינו מתאפשר עקב הבינוי הקיים.

---

[15] תכנית 101-1218999, אושרה ביוני 2024.
[16] לא כולל ש.שירות ת"ק ולא כולל שטח לתעסוקה ולמסחר.
[17] אינפיל (In-fill) - מתודה תכנונית של מילוי מבפנים, לצורך עיבוי הבניה בתוך העיר, מבלי לתפוס שטחים פתוחים נוספים (נשלף מאתר משרד אלונה ליפשיץ אדריכלים ואתר המינהל הקהילתי פסגת זאב, 18.12.24).
[18] ר' לדוגמה תכנית 101-0330514 שאושרה בינואר 2019, תכנית 101-0759894 למתחם שער דוכיפת, שהוגשה בסוף 2020 ואושרה בדצמבר 2023 - כוללת דיור להשכרה.

- התקשרות בחוזה שכירות ארוך טווח עם קופ"ח ביחידה הנדונה, היוצרת מורכבות משפטית ומעידה באופן מובהק כי בראיית השוק אין פוטנציאל.

מושא השומה מהווה חלק מבית משותף מרובה יחידות ובעלויות. מדיניות רמ"י מתייחסת לקרקע בבעלות המדינה, לכן אני סבורה כי במקרה הנדון ראוי לאמץ פרשנות מצמצמת להגדרת הקרקע כריקה ופנויה, על ידי ייחוסה אך ורק לרכיב הקרקע של היחידה הנדונה ולא לחלקה בשלמותה, זאת בשונה מעמדת שמאי המשיבה.

אין עוררין כי להסכם שכירות ארוך טווח עם קופ"ח יש השפעה על שווי השוק של הנכס, זאת בראיית השוק ובתנאיו הרגילים. **עם זאת, בשים לב למטרת השומה ועל אף הפרשנות המצמצמת כאמור לעיל, תחת הנחת קרקע ריקה ופנויה, לא ניתן להביא בחשבון את המבנה הקיים ולא ניתן להתחשב בעובדה שהנכס מושכר**[19].

בתוך כך, ולאחר שנבדק ההיבט התכנוני, יש לבחון את נושא הפוטנציאל משני היבטים נוספים: קנייני ופיסי.

א. ההיבט הקנייני

נושא זה אכן הוסדר בתקנון המוסכם, כפי שטוען שמאי המשיבה. יש לציין כי לפי מסמכי הרישום בטאבו, הרכוש המשותף מסתכם אך ורק בחללי הלובי של הכניסות לבניינים ובשטחים טכניים, חלקם גובלים במושא השומה ובהצמדותיו. **החניון רשום בשלמותו כהצמדה ליחידה מושא השומה**, ולהבנתי בפועל רובו המכריע משמש את היחידה הנדונה. מעבר לכך, היזם לא זקוק לרוב בקרב בעלי הדירות על מנת לאשר תכנית חדשה, שכן מרבית הדירות בבית המשותף הן בבעלות היזם וחלקן בבעלות גורמים שאינם צפויים להתנגד לתכנית (113 יחידות בבעלות היזם, 9 בבעלות המדינה ועוד 5 בבעלות שמחה דהוקי, מבעלי המניות בחברת פנטהאוז, קרי: המשיגה[20]).

לאור האמור בעלי היחידות הפרטיים בחלקה לא יוכלו להתנגד לתכנית חדשה מטעמים קנייניים, אך עדיין עומדת להם הזכות להתנגד לתכנית מטעמים תכנוניים-משפטיים או אחרים (מטרד בתקופת הבניה, הסתרה, ירידת ערך[21] וכד'). כמו כן, סביר כי היזם יידרש לשפות את העירייה במקרה של תביעות בגין ירידת ערך. גורמים אלה מגבירים את הסיכון ואת אי הוודאות בנוגע לפוטנציאל עתידי, ועלולים להאריך במידה מסוימת את תקופת הדחייה עד לאישורה של תכנית חדשה, אך בניגוד לטענת שמאי המשיגה, אינם מייתרים את הפוטנציאל.

ב. ההיבט הפיסי

היחידה מושא השומה בנויה בחזית החלקה, כמבנה נפרד, ללא קיר משותף עם אגפי הבית הנוספים.
החניון הקיים כולל שני חצאי מפלסים, שביניהם מקשרת רמפה:

- המפלס העליון של החניון (מפלס הכניסה) בנוי במרכז החלקה ולאורכה, וכל חדרי המדרגות והמעליות של **בנייני המגורים** בחלקה מקושרים אליו.
- המפלס התחתון בנוי מתחת ליחידה הנדונה בלבד, הוא גובל מצפון ומדרום בשטח מילוי (מתחת לבנייני מגורים סמוכים בתחום החלקה) **ושטחו לפי היתר הבניה 1,348 מ"ר.** בהתייחס לקרקע כריקה ופנויה,

[19] ר' קווים מנחים פר"ק כ"ה, כולל הבהרה לפרק מ- 6.11.2019.
[20] בהתאם לנסח החברה מרשות התאגידים (תאריך הפקה: 29.12.2024)
[21] לפי התקנון המוסכם בעלי הדירות אף מנועים מלטעון לירידת ערך כתוצאה מהוספת יח"ד לבית המשותף ע"י המשיגה.

ניתן להתייחס לשטח זה, כאל תא שטח פנימי, שבו ניתן לממש בניה חדשה, וזאת מבלי לפגוע בבניינים הקיימים או ברכוש משותף.

<u>תקן חניה</u>

שמאי המשיגה טוען כי תקן החניה מהווה חסם לבניה נוספת בחלקה, שכן אין התכנות להוספת חניות.

תחת הנחת קרקע ריקה ופנויה ובהתייחס לשטח קרקע של 1,348 מ״ר כאמור לעיל, אין מניעה לבניית חניון תת קרקעי שיענה על התקן הנדרש. אף על פי כן, ייתכן שכלל לא יידרש פתרון חניה מעבר לקיים.

בתכנית 5166[22], שאושרה ב- 2004, לא נקבע תקן חניה למקבצי דיור, עם זאת, תקן החניה לדיור מוגן נמוך מהתקן למגורים: 1 לכל 80 מ״ר ובאזור עתיר תח״צ 1 לכל 160 מ״ר.

שמאי המשיגה והמשיגה טענו כי אין הקלות בתקן חניה באזור הנדון ובפרט בבניה לדיור מוגן, אך לא הרימו את נטל ההוכחה בנושא.

רחוב חיל האוויר מתפצל משד׳ משה דיין המהווה ציר רק״ל, החלקה הנדונה מרוחקת מהציר כדי 250 מ׳ בלבד[23]. לפי מסמך של מנהל התכנון בדבר מדיניות הבינוי לאורך ציר רק״ל מ- 2019, יינתן פטור <u>לדירות מגורים</u> ששטחן קטן מ- 45 מ״ר. תוספת בניה על בניינים קיימים שבהם קיימת חניה ת״ק לא תחייב הוספת חניה, גם אם התקן הממוצע של הבינוי הקיים והבינוי המוצע יהיה קטן מדרישות התקן הרשמי. התקן המקל יחול גם על מגרשים בשורה שניה ביחס לרחוב בו מצוי ציר רק״ל. ככל שתקן זה מתייחס למגורים, ניתן לצפות להקלות דומות גם בבניה לדיור מיוחד. הנחה זו מתיישבת עם מידע ראשוני ובלתי מחייב שנמסר בבירור שערכתי עם לשכת התכנון.

לאור האמור, יש להביא בחשבון את הבינוי הנוסף הקיים בחלקה ואת המצב המשפטי (בית משותף) בקביעת מקדם ההפחתה לדחייה - בכך מתקבלות באופן חלקי טענות שמאי המשיגה,
עם זאת נדחות טענות ההשגה בנוגע לחסמים המייתרים כל פוטנציאל תכנוני בקרקע.

11.1.1.3. <u>מהות הפוטנציאל</u>

<u>דיור מוגן - רקע</u>

לפי דוחות שנערכו ע״י משרד הבינוי והשיכון[24], אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל עתידה להכפיל עצמה עד לשנת 2040 ממיליון לכשני מיליון, משמעות הדבר היא תוספת של 570,000 יח״ד ייעודיות לאוכלוסיה זו, מהן 12,500 יח״ד בבתי הדיור המוגן הפרטיים. **לפיכך, צפויה עליה בביקוש לדיור ולכלל השירותים המיועדים לשכבת הגיל המבוגרת, הדורשת היערכות כלל מערכתית כחלק מאסטרטגיה ממשלתית.** לפי הדוחות נדרשים פתרונות מגוונים לדיור עבור פלחי האוכלוסייה המבוגרת. בין הפתרונות המוצעים: עיבוי בשיטת תמ״א 38 והתחדשות עירונית (פינוי בינוי) ובנוסף - שיפוץ והתאמת מבנים קיימים לדיור מוגן (נגישות, מיגון וכד׳).

טענת ההשגה כי אין אפשרות לעבות את הבינוי הקיים <u>במתכונת הקיימת</u> (דירות מגורים) מתקבלת.

לפי בירור שערכתי עם משרד הרווחה והביטחון החברתי, קיימת חקיקה בהתהוות בנוגע לדיור המוגן. כל זאת, בשילוב החקיקה הקיימת[25], יביאו לכך שבתקופה הקרובה יידרשו מפעילי הדיור המוגן (הדיור המיוחד) לקבל

---

[22] תכנית תקן החניה לירושלים (תכניות 5166 ו- 5166ב׳).

[23] מרחק אווירי של כ- 244 מ׳.

[24] <u>כלי תכנון לקירום סביבת מגורים לעת זקנה</u>; מודלים ומנגנונים כלכליים לדיור - <u>חלק 1</u>, <u>חלק 2</u>, תאריך שליפה 9.12.2024

[25] חוק הדיור המוגן, תשע״ב 2012

רישיון, שבמסגרתו יאלצו לעמוד בתקנים פיסיים והתאמות ולספק שירותים שונים תחת פיקוח ממשלתי, חלקם תלויים בהיקף יחידות הדיור במתחם. שירותים אלה כוללים חדר אחות, עובד סוציאלי וחדרי פעילויות וחוגים ואף מחלקה סיעודית לבית שבו 250 יחידות ומעלה - המפעיל יידרש לספק שירותים אלה לכלל הדיירים, **לרבות לדיירים שהדירה בבעלותם**. בבתים קיימים שבהם אין די שטח פנוי לעמידה בדרישות, המפעיל ייאלץ לפנות שטח מגורים לטובת שירותים אלה. כמו כן, **לא תינתן אפשרות לבניית דירות למכירה בשוק החופשי,** אלא אך ורק תחת המפעיל. לא תחול מגבלה על גודל יחידות הדיור ונושא זה יוכרע ע"י כוחות השוק. בהקשר זה יצוין כי בתכניות לדיור מיוחד חלות לעתים מגבלות מסוג זה[26]. **האמור מאשש את טענות ההשגה בנושא.**

עם זאת, לפי בירור שערכתי עם גורם מקצועי, המעורה בתחום הבניה לדיור מוגן, נמסר לי כי **גם היום, במקרים מסויימים, בבניה חדשה לדיור מוגן, מאפשר משרד השיכון, באישור מיוחד, את שיווק הדירות בשוק החופשי,** תחת מגבלות, לרבות דרישה לחברת ניהול מורשית, שתספק את כלל השירותים הנדרשים עפ"י חוק. **על אף האמור, במקרה הנדון, עקב חוסר הוודאות, ראוי להסיק מן הכלל אל הפרט, כי לא תתאפשר מכירת דירות.**

מבירור שערכתי עם משרד הקליטה ולפי שומת מקרקעין שנערכה ע"י השמאי הממשלתי[27] בפברואר 2022, עולה כי 112 יחידות מתוך 113 בבעלות המשיגה בחלקה הנדונה, מושכרות שנים רבות למשרד הקליטה, כמקבץ דיור לקשישים מעוטי יכולת, נכון להיום ההתקשרות הנה במסגרת מימוש תקופת אופציה[28].
כיום ניתנים במתחם שירותי אחזקה ומועדון דיירים, שהיקף הפעילות בו אינו ידוע.

יש לציין כי חוק הדיור המוגן לא חל על מקבצי דיור, עם זאת לפי בירור שערכתי עם משרד הקליטה ובהסתמך על הכרעת האגף שניתנה לאחרונה[29], במכרזים להקמת פרוייקטים חדשים המיועדים למקבצי דיור, חלים תנאים לעמידה בתקנים פיסיים דומים לאלה של הדיור המוגן, הכוללים, בין היתר, שירותי אחות, שירותי הסעדה (הגשת מזון) ומועדון תרבות.
ההבדלים בין דיור מוגן למקבץ דיור נדונו בהכרעת האגף הנ"ל. מטבע הדברים, רמת השירותים הניתנים במקבץ, המיועד לקשישים מעוטי יכולת[30], נחותה מזו המקובלת בדיור מוגן, שבו הדייר מתקשר באופן פרטי עם המפעיל.

הקרקע הנדונה מיועדת לדיור מוגן ובתחומה 92 דירות בבעלות פרטית, שנבנו למטרת "דיור מוגן", כמו כן, בפסגת זאב קיימים מספר בתים לגיל הזהב המסווגים כדיור מוגן בפיקוח ממשלתי. כל אלה לא נעלמו מעיניי, עם זאת **אני סבורה כי השימוש המתמשך לאורך שנים בחלק מהפרוייקט בחלקה הנדונה כמקבץ דיור, בחוזה ארוך טווח, עם שוכר בטוח, משקף את כוחות השוק במועד הקובע ובכך משקף גם את השימוש המיטבי בקרקע.** בשים לב לעובדה שקשישים מעדיפים להתגורר בסביבה מוכרת, השימוש הקיים תואם למיקום בשכונת פסגת זאב ובקרבה לשכונת נווה יעקב - שתיהן מאופיינות באוכלוסיה שרמתה הסוציו - אקונומית בינונית עד נמוכה[31], שסביר כי בְּקִרְבָּהּ יש דרישה למקבצי דיור, ופחות לדיור מוגן המתאים לבעלי הכנסה גבוהה.

---

[26] ר' לדוגמה תכנית 603-0207761 מ- 2018 באשדוד
[27] שמאי מאגר מטעם השמאי הממשלתי.
[28] לפי השומה נכון להיום ממומשת האופציה להארכת החוזה עד 2027. לפי מידע נוסף שנמסר לי, החוזה הוארך עד 2033.
[29] הכרעה בהשגה מ- 30.5.2024 בנוגע לקרקע לדיור מיוחד ח"ח 10 בגוש 2449, רובע הסיטי, אשדוד, למועד קובע 9.1.2021.
[30] שאינם סיעודיים.
[31] ר' שנתון סטטיסטי לירושלים של מכון ירושלים למחקרי מדיניות, ת' שליפה 19.12.2024

לסיכום סעיף זה, העלייה בביקוש לפתרונות של דיור מיוחד, על גווניו, מעלה את הביקוש לנכסים אלה מצד חברות שונות, כהשקעה בנכס מניב. במקבצי דיור הסיכון מופחת לעומת דיור מוגן, שכן השוכר מהווה גוף אחד המאופיין באיתנות פיננסית, ומאחר שכל הדירות מושכרות, גם בתקופות שחלקן עומדות ריקות.
בנוסף, כיום דורש הרגולטור סטנדרטים פיסיים עדכניים והרחבת היקף השירותים בדיור מיוחד, לכן הכדאיות הכלכלית לחברה עולה ככל שמספר הדירות גדל[32]. גורם זה מחזק את ההתכנות למימוש הפוטנציאל בקרקע בטווח זמן סביר (הוספת שטחים ושירותים לבינוי הקיים וכן הגדלת מספר יחידות הדיור).
ניתוח השטחים יפורט להלן בפרק העקרונות.

11.2.גישת השומה ובסיס ההשוואה הראוי לאומדן שווי הקרקע

11.2.1.הזכויות המאושרות

שמאי הצדדים אמדו את שוויו של רכיב זה כקרקע למסחר.
אף על פי שהקרקע נאמדת כריקה ופנויה, הנחת שמאי המשיבה כי שימוש בעל אופי מסחרי יישמר גם בתכנון עתידי היא סבירה. הנחה זו מתיישבת עם מידע שהתקבל בלשכת התכנון, לפיו נדרש שטח מסחרי בדיור מיוחד, שישרת, בין היתר, את דיירי הפרוייקט.
כמו כן, אני מאמצת את הנחת שמאי המשיבה כי היקף הבינוי לשירותים נלווים או למסחר יהיה דומה לשטחה של היחידה הנדונה.

הסכמת הצדדים כי יש לאמוד את שווי הזכויות המאושרות כקרקע למסחר שכונתי נחות מתקבלת.
בתוך כך, מתקבלת עקרונית גישת היוון ההכנסות, על בסיס דמי השכירות המשולמים כיום ביחידה הנדונה כבנויה, וכפי שמיושם בשומת ההשגה[33]. כמו כן, לנתון זה ראוי לייחס את עיקר המשקל באומדן השווי לזכויות המאושרות, שכן הוא משקף באופן המיטבי את מאפייני הנכס, ללא צורך בהתאמות.

בנוסף, תובא בחשבון השוואה ישירה לתוצאות הרלוונטיות של מכרז הקרקע למסחר בפסגת זאב.

11.2.1.1.מכרז רמ"י 192/2017 לקרקע למסחר בשכונת פסגת זאב

הצדדים הסתמכו בשומותיהם על מכרז זה. שמאי המשיבה ניתח את המכרז ללא התייחסות לגורם הפוטנציאל. **לעומתו** טוען שמאי המשיגה כי כל תוצאות המכרז משקפות פוטנציאל בהיקף גדול, הממצה באופן מוחלט כל פוטנציאל עתידי בקרקע מושא השומה.
במכרז 192/2017 שווקו זכויות הבעלות המלאה ב- 3 מגרשים, במקומות שונים בשכונה, כדלקמן:

- **גו"ח 31304/190 - מגרש בשטח 646 מ"ר** - במאי 2022 אושרה בחלקה זו תכנית להוספת קומה לתעסוקה ועוד 4 קומות מגורים. לכן מתקבלת טענת שמאי המשיגה כי תוצאות המכרז מגלמות פוטנציאל תכנוני, **אך בניגוד לעמדתו**, רכיב הפוטנציאל הוא ייחודי ולא ניתן להשליכו על מושא השומה. מעבר לכך, ניתוח המכרז מורכב ועלול לגרום לעיוות בתוצאת השווי, **לפיכך, בהינתן נתונים נוספים ובניגוד להסכמת הצדדים, אין להסתמך על תוצאות המכרז במגרש זה.**
- תוצאות המכרז בשני מגרשים נוספים מתאימות להשוואה, מאחר שהמגרשים מיועדים למסחר שכונתי

[32] נדל"ן מניב והשקעות, כתבה בנושא ענף הדיור המוגן 1.10.2024. ר' לדוגמה גם דברי הסבר לתכנית 101-0607861 בהר חומה.
[33] חוזה השכירות מצורף לשומת ההשגה, יש לציין כי החוזה לא עמד לנגד עיני שמאי המשיבה בעת עריכת שומתו.

וממוקמים ברחובות צדדיים, בדומה למושא השומה, כמו כן - ממועד המכרז ועד היום לא היתה יוזמה לשינוי תכנוני במגרשים אלה, לפיכך תוצאות המכרז בשניהם משקפות שווי קרקע מבונה מזוקק למסחר, ללא צורך בהתאמות מרובות. **בתוך כך נדחית טענת שמאי המשיגה כי תוצאות המכרז במגרשים אלה מגלמות פוטנציאל בעתיד הנראה לעין.**

11.2.2. <u>בסיס ההשוואה לאומדן שווי הפוטנציאל</u>

טענת שמאי המשיגה כי אין להסתמך באומדן השווי על עסקות מכר בדירות מגורים מתקבלת.

בהתאם להכרעתי בשאלת השומה, כאשר השימוש המיטבי בקרקע הוא למקבץ דיור, במועד הקובע לא ניתן לבנות דירות מגורים במתכונת הקיימת בחלקה[34], משכך, עסקות המכר בדירות מגורים בחלקה, שעליהן הסתמך שמאי המשיבה, אינן רלוונטיות.

מאחר שמקבץ דיור מהווה **עסק מניב**, המושכר למדינה תמורת דמי שכירות הוגנים, המאפשרים ליזם לקבל תשואה סבירה, ובאין השוואות איכותיות שמהן ניתן לזקק את שווי הקרקע, יש לאמוד את שווי הקרקע למקבץ דיור בגישת היוון ההכנסות, כמקובל בנכסים מסוג זה.

למרות פנייתי למשיג ולשמאי המשיג, לא נמסר לי חוזה השכירות עם משרד הקליטה ולא נמסרו לי דוחות רווח והפסד של מקבץ הדיור המתנהל בחלקה.

כפי שצוין לעיל[35] מעיון בתיקי האגף מתברר כי בפברואר 2022 נערכה ע"י השמאי הממשלתי שומת מקרקעין עבור משרד הקליטה. מטרת השומה - אומדן דמי שכירות הראויים לצורך שכירת 112 יח"ד בחלקה הנדונה, <u>המושכרות למשרד הקליטה כמקבץ דיור ע"י המשיגה</u>. בהתאם למידע המפורט בגוף השומה, המבוסס על הסכם הארכת השכירות מדצמבר 2012, שהונח בפני השמאי, דמ"ש **בפועל** במועד הקובע הם בסך 4,700 ₪ ליח"ד צמוד למדד, בתוספת מע"מ[36]. למיטב הבנתי, דמ"ש אלה לא כוללים דמי ניהול.

לאור גישת השומה בהכרעתי, נתון זה יהווה את הבסיס לאומדן השווי הבנוי בגישת היוון ההכנסות.

לשם אינדיקציה ולמעלה מן הצורך, ערכתי תחשיב סבירות לתשואה הוגנת ליזם במקבץ הקיים, בהתאם לקווים המנחים (יפורט להלן). תוצאת התחשיב מצביעה על סבירות דמ"ש המשולמים בפועל במועד הקובע.

<u>מכרזי קרקע</u>

מכרזי הקרקע לדיור מוגן או למוסד, שעליהם הסתמכו שמאי הצדדים ושאותם הזכירו בדיון - במורדות ארנונה, בהר חומה ובפסגת זאב, נמצאו בלתי מתאימים להשוואה, בשל פוטנציאל מהותי שהתמשש בתכניות מאוחרות, לרבות עירוב שימושים, עובדה המעידה כי היזמים ראו לנגד עיניהם מוצר שונה מזה ששווק במכרז[37]. לאור זאת קיים קושי בזיקוק שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן ממכרזים אלה, ותוצאת הניתוח עלולה לגרום לעיוות באומדן השווי.

באשר למכרז 22/2017 לדיור מוגן בשכונת הר חומה[38], לפי תנאי המכרז הזוכה לא ישלם לרמ"י עבור הגדלת

---

[34] קרי: דירות סחירות בבעלות פרטית.

[35] ר' ס' 11.1.1.3 - מהות הפוטנציאל.

[36] קרי: 4,700 ₪ נכון למועד חתימת ההסכם.

[37] במורדות ארנונה (מכרז 325/2018), ובפסגת זאב (מכרז 266/2021) זכויות הבניה הוכפלו או שולשו ובהר חומה (מכרז 13/2021) אף הוכפלו הזכויות פי 7 לאחר המכרז.

[38] מכרז קרקע מטעם רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון.

ניצול הזכויות. רמ"י ומשרד הבינוי לא יתנגדו לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, אך שינוי כזה יתואם עמם. בפועל, כ- 3 שנים לאחר המכרז אושרה תכנית להגדלת ניצול הבניה ב- 75% (שטח עיקרי) ומספר יחידות הדיור הוגדל מ-130 ל- 220, ללא שינוי ייעוד הקרקע, למעט הוספת שימושי מסחר ומשרדים. התמורה במכרז : 28.7 מיליון ₪ כולל פיתוח. ביוני 2022 נמכרה הקרקע תמורת 102 מיליון ₪ - למיטב ידיעתי העסקה משקפת מצב פיתוח חלקי וככל הנראה לא יצאה אל הפועל. אף על פי כן העסקה חויבה בהיטל השבחה, עפ"י שומה מכרעת, אליה הפנה שמאי המשיגה[39].

לטענת שמאי המשיגה נתון זה הוא ההשוואה המיטבית לשווי קרקע כולל פוטנציאל במושא השומה. **בשונה מטענה זו**, נראה כי מתוך מכרזי הקרקע, נתון זה הוא האפשרי ביותר להשוואה ביחס למושא השומה, אם כי בשל מורכבות הניתוח הוא יכול לשמש לכל היותר כאינדיקציה לסבירות תוצאת התחשיב.

11.3. עקרונות השומה

11.3.1. שטחים לתחשיב

פירוט	מקדם	שטח, מ"ר
זכויות מאושרות - מסחר / שירותים נלווים		
שטח ברוטו עילי לפי היתר בניה (עיקרי ושירות עילי)		756
שטח סחיר ברוטו לתחשיב		**670** [1]
פוטנציאל תכנוני - תוספת שטחים למקבץ דיור		
שטח עיקרי בבניינים סמוכים בחזית החלקה (בניינים א' + ב' לפי היתרי הבניה)		3,695
שטח עיקרי לשירותים נלווים / מסחר (הנחה - לפי הקיים)		539
תוספת שטח עיקרי במסגרת תכנון עתידי [2]		3,156
הפחתה לאילוצי תכנון הנובעים מהבינוי מהקיים [3]	0.95	2,998
שטח לשירותים שונים, לרבות מועדון דיירים וחדרים לצוות מקצועי [4]		350
שטח ציבורי מבונה להפקעה - הנחה		150
יתרת זכויות עתידיות לדיור מוגן - שטח עיקרי		2,498
מספר יחידות דיור נוספות - לפי שטח ממוצע של 43.5 מ"ר/יח"ד, בדומה לקיים		**57**

הערות לטבלה:

[1] שטח זה מבוסס על היתר הבניה וכולל שטח עיקרי, מקלט ומחסנים, ודומה לשטח המושכר ברוטו לפי חוזה השכירות עם קופ"ח, המצורף לשומת ההשגה (660 מ"ר ברוטו לפי החוזה).

[2] מבוססת על חוו"ד תכנונית שהציג שמאי המשיבה, היתרי הבניה המאושרים, מדידה גרפית ואומדן שטח הקרקע שבו ניתן לממש בניה בחלקה, לפי הכרעתי בס' 11.1.1.2 לעיל.

[3] למרות האמור בהערה 2, יש מקום להניח שינוי מסויים מהתכנון ומהיקף הבינוי של הבניינים הבנויים בחלקה.

[4] הונח כי יידרש שטח מועדון לפי קריטריון של 1 מ"ר מבונה ליח"ד, בתוספת חדר אחות וחדר נוסף לצוות מקצועי. בנוסף, הובא בחשבון כי שטחי ממ"קים בקומות המגורים ישמשו, בין השאר, כחדרי חוגים - כמיושם לעתים בתכניות שונות[40].

[39] שומה מכרעת מ- 26.3.2024, שנערכה ע"י השמאית המכריעה אורית גלן, בנוגע להשבחה בקרקע לדיור מוגן, גוש 29937, חלקה 48, הר חומה, ירושלים.

[40] ר' לדוגמה תכנית 603-0207761 באשדוד.

11.3.2. פרמרטים לקביעת שווי קרקע לדיור מוגן וחילוץ שווי הקרקע

11.3.2.1. שיעור ההיוון

בהתאם להכרעתי בשאלת השומה, ייאמד שווי קרקע ליח"ד במקבץ הקיים, ע"י חילוץ רכיב הקרקע מבנוי. שווי בנוי ייאמד לפי גישת היוון ההכנסות, על בסיס דמ"ש המשולמים בפועל.

לפי סקירת השמ"ר למחצית הראשונה של 2021, שיעור התשואה הממוצע למשרדים הנו 6.8%.

בשים לאופי הפעילות העסקית, לרמת ביקושים קשיחה יחסית, שוכר בטוח לטווח ארוך, בעל איתנות פיננסית וסביבת ריבית נמוכה, המקטינים את הסיכון, סביר לקבוע שיעור תשואה של 6% ליזם במועד הקובע.

11.3.2.2. רווח יזמי

שיעור הרווח יזמי הנהוג בבניה רוויה למגורים הנו בטווח של 15% - 18%.

בשים לב להיקף הבינוי, לשימוש במקבץ הקיים מזה שנים רבות, לאזור המאופיין בביקוש גבוה ולסיכון נמוך, נאמד הרווח היזמי בשיעור 15%.

11.3.2.3. עלויות בניה

שמאי המשיבה חילץ עלות בניה בדירות פרטיות בחלקה הנדונה בסך 9,500 ₪, המשקפת את שטחי הדירות, העמסת שטחי שירות, עלויות עקיפות ופתרון חניה.

לפי מחירון דקל ליולי 2021 עלות בניה ישירה בבניה עילית (3-8 קומות) הנה בסך 4,880 ₪ (לשטח עיקרי ושטחי שירות, למעט חניה).

לאחר שהבאתי בחשבון את סטנדרט הבינוי, מעליות, העמסת שטחי שירות (כ- 17% בבינוי הקיים), עלויות עקיפות ופתרון חניה חלקי ומצומצם (שכן החניות לא צמודות לדירות), נאמדת עלות הבניה בסך של כ- 8,500 ₪/מ"ר ללא מע"מ.

11.3.3. הפחתה לדחייה עד למימוש הזכויות

בהתאם להכרעתי בשאלת השומה, יש להביא בחשבון את השפעת הבינוי הנוסף הקיים בחלקה והבעלויות בחלקה על גורם הדחייה, המושפע, בין היתר, גם מרמת הסיכון.

במקרה הנדון ובמועד הקובע, ראוי להביא בחשבון דחייה עד לאישור תכנית לתקופה של 5-6 שנים, בריבית של 6%. כמו כן, בשונה משומת המשיבה, שבה נאמדות הזכויות המאושרות כזמינות, אני משוכנעת כי במסגרת שימוש מיטבי שימקסם את התועלת מהקרקע, יש לצפות לתכנון כולל עבור הזכויות המאושרות והפוטנציאל יחדיו ואין להפריד ביניהם. לפיכך הדחייה תחושב ביחס למלוא הזכויות (מאושרות ועתידיות).

11.3.4. הפחתה לסחירות מוגבלת באומדן שווי הפוטנציאל

כאמור נדחו נתוני ההשוואה לפי שומות הצדדים, בהתאם להכרעתי בנוגע לגישת השומה, לכן מתייתר הצורך בהפחתה לגורם זה.

11.3.5. עלויות פיתוח

בהכרעתי היקף השטח המבונה המיוחס לפוטנציאל ושיעור ההפחתה לדחייה שונים מאלה שנקבעו שומת המשיבה. עקב כך יש לבחון מחדש, באמצעות בקר פיתוח מטעם רמ"י, את אופן חישוב עלויות הפיתוח שיופחתו ממסקנת השווי בהכרעתי, הכוללת הוצאות פיתוח.

12.נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1.נתונים לאומדן שווי קרקע למסחר

12.1.1.שווי הקרקע לפי גישת היוון הכנסות (חוזה שכירות בנכס)

אומדן השווי לפי גישת היוון ההכנסות - לפי חוזה שכירות תקף במועד הקובע	
מועד חתימת החוזה	12.1.2014
תחילת תקופת השכירות אחרי תקופת גרייס	1.5.2014
המועד הקובע לשומה	2.6.2021
דמ"ש/מ"ר שנקבעו בחוזה השכירות	₪ 72
דמ"ש/מ"ר בפועל לפי שומת ההשגה[41]	₪ 90
דמ"ש שנתיים/מ"ר	₪ 1,080
שיעור היוון [1]	6.30%
שווי כבנוי	₪ 17,143
בניכוי רווח יזמי 15%	₪ 14,907
עלות בניה - רמת מעטפת [2], מגלם חניה ת"ק	₪ 7,250
יתרה לקרקע	**₪ 7,657**

הערות:
[1] לפי סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמ"ר למחצית ראשונה של 2021, שיעור ההיוון הממוצע למשרדים הנו 6.8% ולמסחר 6.9%. בהתחשב באופי השימוש ובחוזה ארוך טווח עם שוכר בטוח, נקבע שיעור היוון מופחת בכ- 0.5%.
[2] לפי חוזה השכירות, הנכס הושכר ברמת מעטפת.

12.1.2.מכרז קרקע (רמ"י) 192/2017 לשטחי מסחר בפסגת זאב (ו. מכרזים 20.11.2017)

ניתוח תוצאת המכרז במגרש 40 לפי תכנית 8151 (גו"ח 31314/18)			
פירוט	שטח, מ"ר		
שטח המגרש	1,526		
שטח עיקרי	450		
שטח שירות	150		
סה"כ שטח ברוטו	600		
מס קומות מרבי - 2 קומות, ש. שירות ומחסנים ניתן לנצל בתת הקרקע			
תחשיב שטח אקוו'			
פירוט	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	450	1	450
הנחת שירות על קרקעי	50	1	50
הנחת שירות ת"ק	100	0.3	30
אומדן חצר לחניה	549		
יתרת חצר למסחר	477	0.3	143.2
		סה"כ	**673.2**
תחשיב שווי מ"ר מבונה אקוו'			**סה"כ (₪)**
הצעה זוכה			₪ 5,056,326
עלויות פיתוח			₪ 1,344,232
סה"כ כולל פיתוח			₪ 6,400,558

[41] לפי שומת ההשגה דמ"ש בפועל, לצורך היוון הכנסות, הם בסך ממוצע של 90 ₪/מ"ר. בשומת ההשגה לא הוצג תחשיב הצמדה או התאמה בין החוזה לבין המועד הקובע, עם זאת דמ"ש הנקובים בה סבירים ותואמים לדמ"ש ראויים במועד הקובע.

ניתוח תוצאת המכרז במגרש 40 לפי תכנית 8151 (גו"ח 31314/18)	
סה"כ שטח אקוו', מ"ר	673.23
שווי מ"ר אקוו' כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 9,507**

ניתוח תוצאת המכרז במגרש 40 תכנית 8150 (גו"ח 30590/497)			
פירוט	שטח, מ"ר		
שטח המגרש	600		
שטח עיקרי	250		
שטח שירות	50		
סה"כ שטח ברוטו	300		
מס קומות מרבי: קומה אחת בגובה עד 5.5 מ'			
תחשיב שטח אקוו'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	250	1	250
שירות	50	1	50
אומדן חצר לחניה	235		
יתרת חצר למסחר	65	0.5	32.5
סה"כ			**332.5**
שווי מ"ר מבונה אקוו'			
הצעה זוכה			₪ 2,056,260
עלויות פיתוח			₪ 597,981
סה"כ כולל פיתוח			₪ 2,654,241
סה"כ שטח אקוו', מ"ר			332.5
שווי מ"ר אקוו' כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 7,983**

בניתוח תוצאות המכרז בשני המגרשים דלעיל מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך ממוצע של 8,745 ₪, כולל פיתוח.

ההתאמה הנדרשת לזמן מתקזזת עם הפחתה למגבלת שימושים במושא השומה, הנובעת מזיקה לדיור מוגן.

סיכום שווי מ"ר קרקע מבונה	**שווי מ"ר מבונה**	**חלק יחסי**	**סה"כ**
שווי מ"ר מבונה לפי גישת היוון הכנסות ושיטת החילוץ	₪ 7,657	60%	₪ 4,594
שווי מ"ר מבונה לפי גישת ההשוואה הישירה	₪ 8,745	40%	₪ 3,498
שווי מ"ר קרקע מבונה משוקלל, מתואם למושא השומה			**₪ 8,092**

12.2.נתונים לאומדן שווי קרקע למקבץ דיור

12.2.1.דמי השכירות המשולמים בפועל למקבץ דיור בחלקה הנדונה

דמ"ש לפי חוזה: 4,700 ₪/יח"ד. דמ"ש בפועל במועד הקובע, לאחר הצמדה למדד: 4,800 ₪.

12.2.2.בדיקת סבירות לדמ"ש ראויים

אומדן דמ"ש ראויים ליח"ד - תשואה הוגנת ליזם [1] - עפ"י הקווים המנחים (פרק ו')		
מספר יח"ד		112
שווי מ"ר בנוי - מבוסס על ניתוח עסקות מכר בדירות פרטיות בחלקה הנדונה בשומת מהמשיבה (מגלם את כל רכיבי הבינוי, לרבות פיתוח חצר, פתרון חניה חלקי, ורווח יזמי)		25,000 ₪
אומדן שטח ברוטו - מקבץ דיור, מ"ר [2]		5,603
שווי בנוי גולמי		140,070,000 ₪
בניכוי פחת אפקטיבי שנצבר במבנה [3]	0.95	133,066,500 ₪
הפחתה למגבלת שימוש [4]	0.85	113,106,525 ₪
שווי קרקע + מחוברים כולל יזמות (מגולם בשווי הבנוי)		113,106,525 ₪
תשואה **שנתית** ראויה למבנה / דמ"ש שנתיים [4]	6.0%	6,786,392 ₪
דמ"ש **חודשיים** ראויים למקבץ		565,533 ₪
אומדן דמ"ש חודשיים ראויים ליח"ד		**5,049 ₪**

הערות לטבלה:

[1] תשלום נמוך מדמ"ש הוגנים יביא את היזם להעדיף השקעה בשוק הנכסים המניבים הפרטיים ואילו תשלום גבוה מדמ"ש הוגנים יביא ליזם רווח שמעל למקובל בשוק הנכסים המניבים (ר' בנושא זה פרק ו' לקווים המנחים).

[2] מחושב לפי 112 יח"ד, שטח רצפה ממוצע ליח"ד - 43.5 מ"ר, תוספת 15% לברוטו.

[3] עקרונית מיוחס לשווי המחוברים בלבד, בטבלה לעיל חושב לפי שיעור מופחת מהבנוי.

[3] מחושב לפי שיעור מופחת מהבנוי (טווח סביר להפחתה משווי הקרקע 10% - 30%).

[4] לפי פרק ו' לקווים המנחים יש להוסיף לתשואה גם פרמיית סיכון בגין סיכון לאי חידוש חוזה. שיעור הפרמיה הולך ופוחת ככל שמתקדמת תקופת ההתקשרות. במקרה הנדון, במועד הקובע יתרת התקופה היא 6.5 שנים, כולל אופציה שמומשה, לכן הסיכון קלוש ולא מצאתי הצדקה להוספת רכיב זה.

סיכום ומסקנה לסעיף זה

דמ"ש המשולמים בפועל (4,800 ₪/יח"ד) סבירים ביחס לאומדן דמ"ש ראויים כמחושב לעיל.

12.2.3.אומדן שווי קרקע למקבץ דיור

תחשיב המבוסס על גישת היוון הכנסות וחילוץ היתרה לקרקע		
פירוט	**מקדם**	**סה"כ**
מס' יח"ד במקבץ		112
הכנסה ליח"ד (בהתאם לדמ"ש בפועל ולמסקנת התחשיב דלעיל)		₪ 4,800
הכנסה שנתית - 112 יח"ד		₪ 6,451,200
תוספת הכנסה מדיירים - אומדן גס	0.05	₪ 322,560
סה"כ אומדן הכנסה שנתית		₪ 6,773,760
הוצאות שוטפות לתפעול ואחזקה (הנחה - 20% מההכנסות)		₪ 1,354,752
קרן שיפוצים שנתית לפי 15% מההוצאות **[1]**		₪ 203,213
רווח תפעולי שנתי		₪ 5,215,795
שיעור היוון לצמיתות (שוכר בטוח, סיכון נמוך)		6.0%
שווי כבנוי		₪ 86,929,920
בניכוי רווח יזמי 15%	1.15	₪ 75,591,235
עלות בניה - לפי 8,500 ₪/מ"ר, שטח ברוטו 5,603 מ"ר		₪ 47,623,800
יתרה לקרקע		₪ 27,967,435
שווי קרקע ליח"ד		**₪ 249,709**

הערות לטבלה

[1] במקבץ דיור מספק המפעיל שירותי אחזקה וניהול, בדומה למיזמים לשכירות ארוכת טווח, לפיכך הובאה בחשבון קרן שיפוצים לפי האמור בפרק כ"ח לקווים המנחים (סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח) – אומדן זה משקף עלות שנתית בסך 1,814 ₪ / יח"ד.

בדיקת סבירות ביחס למכרז קרקע בהר חומה

בקרקע ששווקה במכרז 22/2017 בהר חומה הוגדל מספר יח״ד מ- 130 ל- 220 לאחר הזכיה.

לאחר שמביאים בחשבון הפחתות לדחייה והיטל השבחה ומנגד התאמה לזמן (5% שנתי), נראה כי במועד המכרז התמורה משקפת שווי קרקע בסך 218,000 ₪/יח״ד, שהנו סביר ביחס לתוצאה דלעיל. יצוין כי זהו אומדן גס, שנערך לצורך אינדיקציה בלבד, בטרם הובאו בחשבון שימושים מסחריים שנוספו בתכנית מאוחרת.

13.תחשיב השומה

תחשיב השומה				
1.	**זכויות מאושרות**	**שטח, מ"ר**	**שווי מ"ר מבונה / קרקע ליח"ד**	**סה"כ**
	קרקע למסחר ושירותים	670	₪ 8,092	₪ 5,421,698
2.	**פוטציאל תכנוני**			
	תוספת זכויות לדיור מוגן - שטח עיקרי [1]	2,498		
	מספר יח"ד [1]	57	₪ 249,709	₪ 14,233,427
	עלות עודפת בבניית חניה ת"ק (למקבץ דיור בלבד) [2]			₪ 1,920,000
	שווי גולמי של הפוטנציאל			₪ 12,313,427
3.	**סיכום**			
	סה"כ שווי הזכויות (ס' 1+ 2)			₪ 17,735,125
	דחייה עד למימוש כלל הזכויות (מאושרות + עתידיות) במסגרת תכנון כולל - 5.5 שנים בריבית 6%		0.73	₪ 12,872,177
	שווי הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 12,872,000**

הערות לטבלה

[1] ר' תחשיב שטחים בפרק העקרונות, בס' 11.3.1 לעיל.

[2] חניה ת"ק: כאמור בפרק שאלת השומה, ייתכנו הקלות בפתרון חניה, בשל הקרבה לציר רק"ל ושטחי הדירות. לפי תכנית 5166, התקן לדיור מוגן באזור עתיר תח"צ הוא 1 חניה לכל 160 מ"ר. לפי תקן זה ניתן להניח 16 חניות בגין הזכויות הנוספות. ההפחתה חושבה לשטח של 40 מ"ר לחניה ת"ק ועלות עודפת בסך 3,000 ₪/מ"ר.

14. השומה

בהתאם לאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה, וכי שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע הנדונה, ת"ח 217, חלקה 121 בגוש 31304, ברחוב חיל האוויר 65, בשכונת פסגת זאב בירושלים, למועד קובע 2.6.2021, כולל פוטנציאל, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, נאמד בסך של:

12,872,000 ₪ (שנים עשר מיליון שמונה מאות שבעים ושניים אלף ש"ח)

הערות

- שווי הקרקע נאמד כולל פיתוח וללא מע"מ.
- בנושא אומדן עלויות הפיתוח תשומת לבכם מופנית אל ס' 11.3.5 לעיל בפרק עקרונות השומה.
- השומה מבוססת הנחה כי הקרקע ריקה ופנויה, בהתעלם מהבנין הקיים ומבלי שהובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי במימוש הפוטנציאל.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

אפרת כהן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר שגיא צברי, שמאי מרחב ירושלים, רמ"י