תאריך	י״ד תמוז תשפ״א
	24 יוני 2021
מספר אופק:	40876
תיק רמ״י:	10732773א׳

לכבוד
המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר שגיא צברי שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות בפועל מרחב ירושלים
כתובת מייל: sagiz@land.gov.il

המשיבה:
זק״א
באמצעות מר העצני חזקיה
שמאי מקרקעין
כתובת מייל: appraise@netvision.net.il

החלטת ועדת השגות[1]

גוש שומה 29999 חלק מחלקות 19-17, 15, 14, חלק ממגרש מס׳ 1 בתכנית 5399,
שכונת ואדי אל ג׳וז, ירושלים

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה, שניתנה ביום 31/5/2020 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ נאטאלי אשכר (להלן: ״**השמאית המחוזית**״), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.
השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל, שנערכה ביום 21/2/2019 על ידי שמאי המקרקעין, מר יעקב כהן (להלן: ״**שמאי המשיגה**״) ואת השומה מטעם החוכרת, שנערכה ביום 15/8/2019 על ידי שמאי המקרקעין, מר חזקיה העצני (להלן: ״**שמאי המשיבה**״).
על החלטת השמאית המחוזית הוגשה השגה שניה מטעם המשיגה, שנערכה ביום 7/7/2020.
דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 22/12/2020.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע לפי תכנית מאושרת + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן), כולל פיתוח וללא מע״מ, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז מוסדות.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע הוא 23/1/2019.

3. ביקור בנכס:

נערך ביום 24/12/2020 על ידי מר אייל יצחקי, חבר הוועדה.

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

4. **<u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>**

אין מחלוקת לעניין סעיף זה. ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

א. הנכס שבנדון הוא מגרש בשטח של 3.080 דונם, הממוקם בצמוד ומדרום לצומת הרחובות דרך הזיתים, אהרון קציר ושד' האוניברסיטה העברית, בשכונת ואדי אל ג'וז במזרח ירושלים.

ב. צורת המגרש אי רגולרית דמוית טרפז. הטופוגרפיה במגרש משופעת ויורדת ממערב לכיוון דרום מזרח.

ג. במועד הביקור בנכס המגרש מגודר חלקית בגדר אבן ואינו מפותח.

ד. שכונת ואדי אל ג'וז במזרח ירושלים, מצפון לעיר העתיקה, מתאפיינת בערוב שימושים בין מגורים, מסחר מוסדות ומבני ציבור.

שימושי מבני הציבור בשכונה מגוונים וכוללים גם מוסדות מחוזיים או בינלאומיים כגון ימק"א, בית האו"ם, בית המשפט המחוזי והכנסייה האנגליקנית. בשכונת שיח ג'ראח הצמודה מצפון מערב ממוקמים משרד הפנים, הרווחה והתעסוקה של מזרח ירושלים, המשרד לבטחון פנים ומשרד הבינוי והשיכון, בתי החולים סנט ג'ון וסנט ג'וזף, המטה הארצי, משרד המדע והטכנולוגיה ומשרד המשפטים.

ה. הפיתוח הסביבתי בסמוך למיקום המגרש נשוא השומה ברמה טובה.

5. **<u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>**

אין מחלוקת לעניין המצב התכנוני החל על המגרש, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

להלן התכניות החלות על הקרקע:

<u>תכנית 5399</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5691 מיום 12/7/2007 ובעיתונות ביום 3/11/2007.

התכנית היא תכנית מפורטת נקודתית, החלה על שטח של כ- 4,036 מ"ר.

שטח התכנית כולו מסומן בייעוד "שטח לשימושים ציבוריים".

התכנית מתירה במגרש את השימושים הבאים:

1. שימושים לצרכי חירום הכוללים, משטרה, כיבוי אש, מד"א, מרכז נפות, פיקוד העורף וכדומה.
2. שימושים למשרדים עירוניים הכוללים משרדים לאגף הרווחה ומשרדים לאגף הפיקוח על הבניה.
3. שימושים לשירותים עירוניים כלליים ושימושים למוסד להשכלה גבוהה.

להלן טבלת זכויות הבניה שבסעיף 9(ג) להוראות התכנית:

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
מתחת למפלס 0.00	1,500	4,200	5,700
מעל מפלס 0.00	4,800	1,290	6,090
סה"כ	**6,300**	**5,490**	**11,790**

מס' הקומות המרבי יהא 3 קומות עיליות ו- 3 קומות תת"ק, מהן קומה אחת לשימושים ציבוריים ו- 2 קומות חניה תת קרקעיות.

התכנית כוללת נספח בינוי. תותר הקמת בנין חדש בהתאם למסומן בנספח הבינוי. הוראות נספח הבינוי

מחייבות בכל הנוגע לקווי בנין, מס' קומות מרבי, גובה בניה מרבי, כניסות ויציאות של רכב מהמגרש, תכסית הבניה במפלס וחלוקת הבינוי לאגפים. בתשריט נספח הבינוי מסומנים 162 מקומות חניה במרתפי הבניין.

התכנית כוללת שורת תנאים למתן היתר בניה ובין היתר:

א. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.

ב. תיאום עם רשות העתיקות

התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות מוכרז. יש לתאם את כל פרטי התכנון עם רשות העתיקות. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע עבודות החציבה והבניה. עפ"י תוצאות הפיקוח יוחלט אם קיים צורך בחפירת הצלה, שעלותה גם תהיה על חשבון מגישי הבקשה להיתר.

ג. חניה פרטית

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה בשטח.

החניה תהיה תת קרקעית בהתאם למסומן בנספח הבינוי, אשר בו מסומנים 162 מקומות חניה ב- 2 קומות תת קרקעיות.

ד. התכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה המפורטת בתשריט התכנית. מגישי התכנית/מגיש הבקשה להיתר יכינו תצ"ר לצורך רישומו של המגרש במרשם המקרקעין.

<u>תכנית 5166/ב'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6052 מיום 21/1/2010 ובעיתונות ביום 29/1/2010.

התכנית היא תכנית מתאר מקומית הקובעת את תקן החניה במרחב תכנון ירושלים.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

השומה נערכה בהנחה כי הקרקע בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל ובניהול רשות מקרקעי ישראל.

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

להלן קביעות השווי ללא מע"מ בשומות הצדדים למועד הקובע 23/1/2019:

חלופה	שומת רמ"י	השגה ראשונה של המשיבה	החלטת השמאית המחוזית	השגה שניה של רמ"י
שווי כולל פיתוח	₪15,240,000	₪3,958,524	₪11,550,000	₪17,125,781
שווי ללא פיתוח	₪11,779,703	₪1,000,000	₪8,089,703	₪13,665,484[2]

[2] השווי ללא פיתוח לא נרשם בהשגה, אלא, חושב לפי שומת רמ"י המקורית.

8. <u>החלטת השמאית המחוזית:</u>

8.1 הנכס הנשום

בהסכמת הצדדים השומה נערכה למלוא זכויות הבניה שהוקנו בתב"ע, בהתעלם מהסכמות בין עיריית ירושלים לבין המשיבה (זק"א) בדבר חלוקה עתידית של השימושים והשטחים.

8.2 גישת השומה

גישת השומה המתאימה לשומת המגרש שבנדון היא גישת ההשוואה לנכסים בייעוד משרדים, שהם השימוש האלטרנטיבי הדומה ביותר לשימוש למבני ציבור. בנוסף, נעשה שימוש בעסקת השוואה יחידה לנכס בייעוד מבנה ציבור על אף שהעסקה מרוחקת כ- 5 שנים מהמועד הקובע.

לא הובאו בחשבון מאפייני השימוש הספציפיים של המשיבה (ארגון זק"א).

8.3 חילוץ רכיב הקרקע מדמ"ש הראויים למשרדים

דמי השכירות החודשיים הסבירים למשרדים בנויים ברמת בניה ממוצעת במועד הקובע, 23/1/2019, הם כ- 65 ₪ למ"ר וזאת בהתבסס על עסקאות ההשוואה.

שיעור ההיוון הכולל לתזרים ההכנסות ממשרדים על פי סקר שיעורי תשואה למחצית השניה של 2018 הוא 7.4%. מכאן שווי משרד בנוי הוא 10,541 ₪ למ"ר.

הרווח היזמי למשרדים הוערך בשיעור של 15% ועלות בניה למ"ר משרדים 6,084 ₪.

שווי קרקע למשרדים כולל פיתוח שהתקבל בגישה זו הוא 3,082 ₪.

8.4 התאמות לנכס

להלן ההתאמות ביחס לנכס שבנדון:

א. נקבעה הפחתה של 15% לסחירות וגמישות מועטה של הנכס ביחס למשרדים.

ב. נקבעה הפחתה של 5% לאינטנסיביות השימוש בנכס ביחס למשרדים.

ג. השמאית המחוזית סבורה כי אין לבצע התאמה למיקום.

שווי למ"ר מבונה קרקע במגרש שבנדון לפיכך הוא 3,082 ₪ x 0.85 x 0.95 = 2,488 ₪

8.5 ניתוח עסקת השוואה ישירה לקרקע למבני ציבור

ביום 11/5/2014 נערך מכרז רמ"י מס' ים/13/2014 לשיווק מגרש במתחם אלנבי בירושלים בגו"ח 30300/09 בשטח של 3,331 מ"ר בייעוד מוסד ציבור. ההצעה הזוכה היתה בסך של 16,822,124 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

השמאית המחוזית ניתחה את העסקה כדלקמן:

ההצעה הזוכה ללא מע"מ וכולל פיתוח	16,822,124 ₪ :
שטח אקווי במ"ר	4,528 מ"ר :
שווי מ"ר מבונה אקווי ללא מע"מ וכולל פיתוח	3,715 ₪ :
התאמה בגין סחירות וגמישות שימושים	0.95 :
<u>התאמה לזמן</u>	<u>1.11</u> :
שווי מ"ר מבונה מתואם לנשוא השומה	3,918 ₪ :

8.6 שיקלול התוצאה שהתקבלה בשתי גישות השומה

בהתאם לשוויים כאמור ערכה השמאית המחוזית תחשיב שווי מ״ר מבונה למוסד ציבור למועד הקובע, 23/1/2019, תוך מתן משקל שווי לשתי גישות השומה, כדלקמן:

נתון השוואה	שווי מ״ר מבונה	משקל
השוואה ישירה מתחם אלנבי	₪ 3,918	50%
השוואה עקיפה לדמ״ש משרדים	₪ 2,488	50%
שווי מ״ר מבונה משוקלל מוסד ציבור	₪ 3,203	

8.7 תחשיב שווי המגרש

השמאית המחוזית קבעה את השווי כמכפלה בין השטח האקוויוולנטי שחושב במגרש שבנדון לבין השווי למ״ר מבונה בשימוש מבני ציבור לפי העקרונות הבאים:

א. דמי השכירות למשרדים בנויים מתייחסים לשטח הסחיר לשיווק. הונחה העמסה של 20% בין השטח העיקרי לשטח הסחיר.

ב. הונחה דחיה של שנתיים וחצי בשיעור ריבית של 5%, הן בגין מיקומו של המגרש באזור המוכרז כאתר עתיקות והן בגין שיווק שטח בהיקף גדול. מקדם הדחיה שחושב הוא 0.89[3].

ג. משווי זכויות הבניה יש להפחית את העלות העודפת של בניית החניון התת קרקעי, שהיא עלות הבניה שאינה מכוסה בשווי העצמי של מקומות החניה.

עלות בניה ישירה למ״ר חניון תת קרקעי בבניין משרדים, לפי מחירון דקל מחודש 11/2018, היא 2,810 ₪. בתוספת 15% בגין עלויות נוספות (פיתוח, תכנון, פיקוח, מיסים, אגרות והיטלים), מתקבלת עלות בניה למקום חניה תת״ק בשטח של 35 מ״ר של 113,000 ₪.

לעומת זאת, שווי מקום חניה מוערך בסך של 51,200 ₪ (לפי פדיון חודשי של 400 ₪ למקום חניה, הכנסה נטו 80% ושיעור היוון של 7.5%)[4].

מכאן שהעלות העודפת למקום חניה מוערכת בסך של 62,000 ₪[5].

שטח אקוויוולנטי על קרקעי	4,800 מ״ר[6] x 1.2[7] x 1.0[8] =	5,760 מ״ר
שטח אקוו׳ תת״ק	1,500 מ״ר[9] x 1.2[10] x 0.8[11] =	1,440 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי		7,200 מ״ר
שווי מ״ר מבונה		₪ 3,203
שווי ביניים		₪ 23,061,855
עלות חנייה עודפת	61,800 ₪ x 162 חניות =	₪ 10,011,600
שווי בהפחתת עלות חניה עודפת		₪ 13,050,255

[3] 0.89 ~ 1.05^2.5 / 1.
[4] 51,200 ₪ = 0.075 / 0.8 X 400 ₪ X 12
[5] 62,000 ₪ ~ 51,200 ₪ - 113,000 ₪
[6] שטח עיקרי עילי.
[7] מקדם העמסת שטחי שירות.
[8] מקדם תועלת שטחים עיליים.
[9] שטח עיקרי תת״ק.
[10] מקדם העמסת שטחי שירות.
[11] מקדם תועלת שטחים תת״ק.

דחייה[12] (2.5 שנים, 5%)	[13]0.89
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 11,551,696
במעוגל	₪ 11,550,000

8.8 עלות פיתוח

עלות הפיתוח להפחתה (בניכוי השטחים להקצאה לעירייה) בהתאם לדו"ח בקר רמ"י הינה בסך של 3,460,297 ₪ עלות זו הופחתה בנספח לשומה.

9. טיעוני המשיגה (רמ"י):

9.1 שווי זכויות הבניה הסחירות בייעוד למבנה ציבור

השמאית המחוזית ביססה היטב את מסקנת השווי בשומתה בסך של 3,200 ₪ למ"ר מבונה קרקע לפי שווי לתעסוקה באזור. הנסיון מלמד ששווי זה סביר.

בשומת רמ"י ובשומת השמאית המחוזית לא הובא בחשבון, ששטח בייעוד מבני ציבור באזור חרדי שווה יותר מאשר באזור חילוני.

9.2 מספר מקומות החניה הדרושים במגרש

שגתה השמאית המחוזית, כשהניחה בניה נדרשת של 162 מקומות חניה במגרש לפי נספח הבינוי של תכנית 5399 משנת 2007. יש להניח 81 מקומות חניה בלבד לפי המצב התכנוני התקף במועד הקובע. ביום 3/6/2016 פורסמה למתן תוקף תכנית מס' 101-0126979 "שלוחת קו הרכבת הקלה להר הצופים". תכנית זו מסמנת את ציר הרכבת בצמוד למגרש נשוא השומה מצידו הצפון מערבי.

תכנית מתאר מקומית 5166 שקובעת את הוראות תקן החניה בעיר ירושלים מגדירה:

"אזור עתיר תחבורה ציבורית" – רצועה של כ- 300 מ"ר מציר תחבורה ציבורית המהווה חלק מרשת תחבורה ציבורית רציפה הכולל קו רכבת קלה או מסלול מיוחד לאטובוסים..."[14]

בסעיף 8.1.2 נקבע:

"לאחר פרסום הודעה על אישור תכנית לרכבת קלה מס' 8000, וכל תכנית לקו אחר של הרכבת הקלה, תקן החניה יהא 65% ממספר מקומות החניה הדרושים עפ"י תקנות החניה."

בסעיף 8.1.3 נקבע:

"לאחר מתן היתר בניה לביצוע קו של הרכבת הקלה על פי תכנית מס' 8000 או על פי תכנית לקו אחר של הרכבת הקלה, או אישור הרשויות המוסמכות לביצוע מסלול מיוחד של תחבורה ציבורית, תקן החניה יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים על-פי תקנות החניה".

סעיף 8.1.5 מאפשר אמנם לבעלי קרקע, שהתכנית שחלה על המגרש שבבעלותו הופקדה לפני הרק"ל

[12] דחיה בגין אזור מוכרז עתיקות ושיווק שטח גדול.
[13] 0.89 ~ 1.05^2.5 / 1.
[14] ראו סעיף 7.2 לתכנית 5166.

לבנות מקומות חניה נוספים, אולם, אין בכך כדי לשנות את המסקנה, שהשימוש המיטבי הוא בניה של מחצית מתקן החניה, דהיינו, 81 מקומות חניה.

באתר ההנדסי של עיריית ירושלים נמצא היתר בניה מס׳ 112372 מיום 18/3/2018, לעבודות הכנה להקמת מסילת רקל״ה – שלוחת הר הצופים כולל חדר מישרים״.

לפי הוראות תכנית 5166, הוצאת היתר הבניה לעבודות הרכבת הקלה מקטינה את תקן החניה במגרש נשוא השומה למחצית. דהיינו, במקום 162 מקומות חניה, 81 מקומות חניה בלבד.

9.3 עלות מקום חניה תת קרקעי

הכרעת השמאית המחוזית בדבר עלות הקמת מקום חניה תת״ק בסך של 113,000 ₪ שגויה.

היא מבוססת על שטח מקום חניה של 35 מ״ר, עלות בניה ישירה לפי דקל 11/2018 בסך של 2,810 ₪, וכן העמסה של 15% עלויות עקיפות.

בפועל, **אין** להעמיס עלויות עקיפות, אלא לקבוע עלות מקום חניה תת״ק על בסיס עלות ישירה של 2,810 ₪ בלבד, כך שסך כל עלות מקום חניה בשטח של 35 מ״ר הוא 98,350 ₪.

האמור לעיל עולה בקנה אחד עם שורת הכרעות של שמאים מחוזיים לגבי מתחמי קרקע בייעוד ציבורי/משרדים בירושלים, כמפורט להלן:

מיקום	גו"ח	מועד קובע	עלות למ"ר	עלות בניה חניה תת"ק
הר החוצבים[15]	30243/192	23/01/17		₪94,000
הר החוצבים[16]	30539/13-14	11/09/16	₪2,800	₪98,000
מ. המשפטים קרית הממשלה[17]	30538/15	10/09/15		₪85,000
הר החוצבים[18]	30243/193-196	08/02/16	₪2,520	₪83,160

בכל ההכרעות האמורות הביאו השמאים המחוזיים בחשבון עלויות בניה ישירות בלבד, בהנחה שהעלויות העקיפות מגולמות בערכים של השטחים העיליים. אותו הגיון בדיוק יש להחיל גם במקרה של השומה שבנדון.

בנוסף, בשל טופוגרפיית המגרש שבנדון קיים יתרון בעלויות תכנון והקמה של מרתפי חניה.

שמאי המשיגה מאמץ את קביעת השמאית המחוזית בדבר שווי מקום חניה בסך של 51,200 ₪.

מכאן שהעלות העודפת למקום חניה היא 47,150 ₪ ולא 62,000 ₪, כפי שקבעה השמאית המחוזית.

9.4 תחשיב השומה

שמאי המשיגה ערך תחשיב דומה לזה שערכה השמאית המחוזית, למעט השינויים בעלות העודפת לחניה כדלקמן:

שטח אקוויוולנטי על קרקעי 4,800 מ״ר[19] x 1.2[20] x 1.0[21] = 5,760 מ״ר

[15] פרוייקט רד בינת – הר החוצבים.
[16] רח׳ שלמה הלוי פינת שד׳ גולדה מאיר / הר החוצבים.
[17] משרד המשפטים, רח׳ נתנאל לורך 2, קרית הממשלה.
[18] רח׳ א.ש. הרטם פינת רח׳ זאב לב, הר חוצבים.
[19] שטח עיקרי עילי.
[20] מקדם העמסת שטחי שירות.
[21] מקדם תועלת שטחים עיליים.

שטח אקווי תת"ק	1,500 מ"ר[22] x 1.2[23] x 0.8[24] =	1,440 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי		7,200 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪ 3,203
שווי ביניים		₪ 23,061,600
עלות חנייה עודפת	47,150 ₪ x 81 חניות =	₪ 3,819,150
שווי בהפחתת עלות חניה עודפת		₪ 19,242,450
דחייה[25] (2.5 שנים, 5%)		0.89[26]
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ		₪ 11,551,696
במעוגל		₪ 17,125,781

10. טיעוני המשיבה:

10.1 מספר מקומות החניה התת קרקעית בנכס

אין לקבוע הפחתה במספר מקומות החניה, שיידרשו ביחס לפרוגרמה משתי סיבות:

א. שימוש במגרש לפי התב"ע הוא ל"צרכי חירום" (צפוי להיות בשימוש ארגון זק"א). שימוש זה דורש חניה לכלי הרכב, שמוזנקים לפי הצורך המבצעי שנקבע בפרוגרמה. אין המדובר במקומות חניה לכלי רכב רגילים, כמו שקיים בחניון של מבנה משרדים.

בשל מיקומו של הנכס במזרח ירושלים, הרי שלא מתאפשר פתרון חניה אחר בסביבתו.

ב. בסעיף 8.1.5. בתכנית מתאר ירושלים לחניה 5166 נקבע, שלא בכל מקרה ייבנה מרתף חניה לפי התקן המופחת. לדעת שמאי המשיבה המגרש שבנדון הוא דוגמה למקרה כזה.

10.2 עלויות בנייה למקום חניה

קיימות שומות מכריעות שבהן נקבעו עלויות בניה גבוהות יותר מאלה שקבעה השמאית המחוזית למרתפי חניה. לדוגמא, שומה מכריעה ברחוב הפסגה 41 בה הוערכה עלות בניה בסך של 100,000 ₪ למקום חניה אחד.

בחניון בנכס שבנדון יש צורך לחפור חפירה עמוקה, שמייקרת את בניית החניון עוד יותר.

השמאית המחוזית הוסיפה עלויות עקיפות בשיעור נמוך מדי של 15% בלבד. יש לייחס תוספת משמעותית יותר לעלויות עקיפות בשיעור של 25% - 30%.

שגתה השמאית המחוזית כשקבעה עלויות בניית חניה בסך של 2,800 למ"ר. היה עליה לעשות הבחנה בין המרתף הרדוד לבין הקומות העמוקות של המרתף.

10.3 שווי זכויות הבניה ל"שימושים ציבוריים"

בשל העדפת החוכר להתחיל בבניית המבנה שנחוץ לו בדחיפות, הוא נמנע מלערער על החלטת השמאית המחוזית. אולם, משהוגשה השגה על ידי רמ"י מבקש לבחון מחדש את השווי שקבעה

[22] שטח עיקרי תת"ק.
[23] מקדם העמסת שטחי שירות.
[24] מקדם תועלת שטחים תת"ק.
[25] דחיה בגין אזור מוכרז עתיקות ושיווק שטח גדול.
[26] 0.89 ~ 1.05^2.5 / 1.

השמאית המחוזית בסך של 3,200 ₪ למ״ר כולל פיתוח וללא מע״מ שהוא לדעתו שווי מופרז. מבקשים לבחון את השווי בהתחשב בגורמים הבאים:

א. השימושים במגרש שבנדון הם ציבוריים מוגבלים. בתב״ע נקבעה רשימת שימושים סגורה ומצומצמת ביחס למגרשים למבני ציבור, שבהם קיימת גמישות גדולה יותר של שימושים. אין דוגמה למגרש שבו נקבעו מגבלות שימוש חמורות כל כך.

ב. שווי מבנה ציבורי בשכונות חרדיות הוא גבוה, מאחר שהוא מהווה שימוש משלים למגורים. אולם, במקרה שבנדון המגרש לא יכול לשמש כשימוש משלים למגורים, מאחר ורשימת השימושים היא רשימה סגורה (אגף שפ״ע של העירייה, זק״א וכו׳).

ג. הנכס ממוקם במזרח ירושלים באיזור שקיימת בו מתיחות ביטחונית. בנכס נדרשת אבטחה שאינה דרושה בנכס אחר.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 מהות ההחלטה בהשגה

שמאי רמ״י הגיש השגה שניה על החלטת השמאית המחוזית ובה ביקש לתקן שני ערכים בתחשיב השמאית המחוזית בלבד:

- עלות הבניה של מקום חניה תת קרקעי אחד, שמהווה בסיס לחישוב העלות העודפת למקום חניה.
- מספר מקומות החניה התת קרקעית הנדרש במגרש לפי תב״ע בתוקף, שגם הוא מהווה ערך בתחשיב סך עלות הבניה העודפת לחניה במגרש.

שמאי רמ״י מקבל את שאר הערכים, שנקבעו בהחלטת השמאית המחוזית ואת עקרונות חישוב השווי שבהחלטתה ומבקש בהשגתו למעשה להסתפק בתיקון שני ערכים אלה ולהותיר את שאר מרכיבי התחשיב שבהחלטת השמאית המחוזית ללא שינוי.

שמאי המשיבה לא ערער על שומת השמאית המחוזית, לטענתו מתוך חשש לעיכוב שהערעור עלול להביא בבניה המיוחלת על המגרש. אולם, משהגישה רמ״י השגה, ביקש שמאי המשיבה במסגרת הדיון לפני הוועדה לבחון מחדש את השווי למ״ר מבונה ל״שימושים ציבוריים״ בסך של 3,200 ₪ למ״ר, שהוא לדעתו גבוה מהסביר.

הוועדה תדגיש כי משהוגשה השגה, על ידי אחד הצדדים או שניהם, הרי שבהחלטתינו תיבחן החלטת השמאית המחוזית בכללותה. אלמלא ייעשה כן, אזי יתכן ששינוי באותם שני ערכים, שעליהם השיגה רמ״י לבדם, עלול להניב תוצאת שווי מוטה. זאת למשל במקרה שבו שינוי באותם שני ערכים גורר שינוי בערכים אחרים או שמחייב שינוי בגישת השומה או בשיטת החישוב.

לאור האמור במקרה הנדון ייבחן שווי הקרקע שבנדון מחדש. יודגש, עם זאת, כי הנימוק לכך, כפי שפורט, אינו גורע מחובת הצדדים להשיג על הכרעת השמאי המחוזי, אם הם חפצים בכך, במסגרת לוחות הזמנים.

11.2 דרישת החניה במגרש שבנדון

שמאי רמ״י טען, כי המצב התכנוני התקף במגרש שבנדון מחייב בניה של 81 מקומות חניה בלבד ולא

162, כפי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית. זאת לדעתו לפי תכנית 5166 ובשל הקרבה לקו הרכבת הקלה.

בתשובה לשאלה באשר לדרישת החניה במגרש, שהפננו אל אגף תחבורה בעיריית ירושלים נמסר מסגנית מנהלת האגף, גב' לאה פלג, ביום 29/12/2020 כדלקמן: "כפי הנראה יש לבצע 65% מהתקן". עם זאת הוסיפה בשיחה טלפונית, כי יש להעלות סוגיה זו בפני היועץ המשפטי וזאת מאחר שלתב"ע שחלה על המגרש נספחת תכנית בינוי, שבה מסומנים 162 מקומות חניה.

מבירור טלפוני מיום 28.12.20 מול מנהל האגף, מר יעקוב מילה, הוסיף האחרון, כי גם אם ייקבע שיש לבצע רק 65% מהתקן יוכל הבעלים לפנות בבקשה להגדלת מספר מקומות החניה ובקשתו תיבחן על פי שיקול דעת הוועדה המקומית.

בהמשך להחלטת הביניים שקיבלה יו"ר הוועדה, העבירה המשיבה ביום 27/12/2020 את טיוטת תשריט הבקשה להיתר בה נספרו[27] 148 מקומות חניה בנויים במרתפים לפי חלוקה למפלסים כדלקמן:

מרתף רביעי (-4)	61 מקומות חניה
מרתף שלישי (-3)	59 מקומות חניה
מרתף שני (-2)	28 מקומות חניה
סך הכל	148 מקומות חניה

לסיכום הדברים עד כה נראה, כי אגף תחבורה נוטה לפרש את המצב התכנוני, ככזה שמחייב בניה של 65% מהתקן, דהיינו, 105 מקומות. עם זאת, ככל הנראה בכוונת החוכרת לבקש בניה של 148 מקומות חניה במרתף.

כעת נשאלת השאלה: מהי ההשפעה של השינוי בדרישת החניה התת קרקעית על שווי המגרש? שאלה זו שקולה לשאלה: מהו השימוש המיטבי בנכס אילו לא היתה רגולציה ביחס למספר מקומות חניה? דהיינו, לבעלים היתה הזכות לבנות או לא לבנות מרתפי חניה באופן חופשי וללא מגבלה כלשהי.

אנו סבורים שגם בהינתן עלות בניה הפסדית למקום חניה יחיד, שמתקבלת באמצעות השוואה למחיר שאותו נכון בעלי יחידה בבניין לשלם (למשל יחידת משרד, יחידת מלאכה או דירה), עדיין יתכן שבשיקול רחב יעדיף יזם סביר לבנות מקומות חניה הפסדיים לכאורה (גם אם הוא לא מחוייב לבנות אותם), מאחר שיכלול בשיקוליו את התרומה הכללית הנוספת לבניין כולו.

ניתן להיווכח בחיי המעשה בקיומם של חלקי מבנה, שבנייתם בהכרח הפסדית עבור הבעלים/היזם (ובהם גם מרתפי חניה), אך יזמים יעדיפו לבנות אותם, שכן תרומתם לבניין בכללותו להערכתם היא חיובית. לדוגמה, בניית מרתפי חניה מעבר לתקן החניה בערי הלויין כגון חולון, פתח תקוה וראשון לציון, כאשר בנייתם בהכרח הפסדית ליזם (במבחן החניה הבודדת) או לדוגמה הקמת מעליות מעבר לתקן. מתוך הערכת תרומת המעלית השולית למיצוב הבניין ועל אף שבניית מעלית (שכאמור אינה הכרחית) היא פעולה יקרה והפסדית לכשעצמה.

חיזוק להשערה, שלפיה השימוש המיטבי בנכס שבנדון הוא בניה של חניה שתואמת את התקן

[27] מקומות החניה נספרו באופן ידני מטיוטת תשריט ההיתר. מניין מקומות החניה לא צויין בערכים מספריים בגוף התשריט.

למשרדים, היא העובדה, שבכוונת חוכר המגרש שבנדון עצמו להגיש בקשה להיתר לבניית 148 מקומות חניה תת קרקעיים בנכס, שאופי השימוש בו דומה למשרדים (מרכז זק"א ומשרדי העירייה). לאור האמור איננו מוצאים מקום לשנות את הנחת העבודה של השמאית המחוזית, שלפיה יש להביא בחשבון את עלויות הבניה הכוללת מרתפי חניה לפי התקן (או קרוב אליו).

11.3 גישות השומה המתאימות לשומת שווי הקרקע

השמאית המחוזית קבעה את השווי בשתי גישות שומה, שלכל אחת מהן נתנה משקל זהה של 50% :

א. השוואה לעסקה יחידה למכר קרקע למבני ציבור ממאי 2014 במכרז רמ"י.

ב. היוון דמי השכירות למשרדים בנויים וחילוץ רכיב הקרקע וממנו הפחתות לשימוש ציבורי.

השמאית המחוזית לא עשתה שימוש בגישת ההשוואה למגרשים ריקים המיועדים לבניית בנייני משרדים וזאת ככל הנראה מאחר שלא בוצעו בשנים האחרונות עסקאות מכר של מגרשים ריקים באיזור התעשיה המתאים להשוואה "הר חוצבים".

על פני הדברים אנו סבורים, ששתי הגישות שבחרה השמאית המחוזית ליישם הן אפשריות, אך עם זאת, אנו סבורים שבמקרה שבנדון גישת ההשוואה למחירי מגרשים ריקים לתעשיה היא מתאימה יותר הגם שהם מרוחקים בזמן כפי שיורחב בהמשך.

להלן התייחסותינו לרמת התוקף של שלוש גישות השומה (שתי הגישות שאותן נקטה השמאית המחוזית וגישת ההשוואה לקרקע למשרדים) :

א. גישת השוואה לעסקה יחידה למכר קרקע למבני ציבור ממאי 2014 במכרז רמ"י

ככלל, גישת ההשוואה לקרקע בייעוד שב"צ היא המתאימות ביותר לקביעת שווי הקרקע שבנדון שייעודה הוא "שטח לשימושים ציבוריים". לכן נתון ההשוואה למכרז רמ"י ממאי 2014 הוא לכאורה נתון רלוונטי ביותר להשוואה וזאת למרות המרחק בינו לבין המועד הקובע שהוא כ- 4.5 שנים.

אולם, במכרז זה שאותו ניתחה השמאית המחוזית זכה מציע שהציע מחיר של מעל 5,000,000 ₪ לדונם שהוא מחיר גבוה אף מרמת המחירים הנהוגה במגרשי תעשיה. זאת למרות שבמגרשי תעשיה קיימת גמישות שימושים רבה ושממילא הם מתאימים גם לחלק מהשימושים הציבוריים שנעשים במגרשי שב"צ וכן לשימושים כלכליים יותר שאינם סובלים ממגבלות סחירות.

יתכן שהסיבה למחיר הגבוה היא שהוא ניתן על ידי מציע שהוא "קונה מיוחד", כזה שרואה לנגד עניו תועלות סובייקטיביות גבוהות ביחס למציע הרגיל. בנוסף לאותן תועלות מיוחדות סביר שאותו רוכש הציע את הצעתו הגבוהה מתוך ידיעה/הנחה שיצליח להביא לאישור תב"ע נקודתית להגדלה משמעותית של זכויות הבניה (כפי שאכן קרה לאחר הזכיה במכרז). יצויין בהקשר זה כי למכרז ניגשו 3 מציעים, כאשר ההצעה הזוכה גבוהה משמעותית משתי ההצעות האחרות.

מלבד התוצאה הגבוהה שנתקבלה במכרז הרי שהמגרש שנמכר ממילא עדיף על המגרש שבנדון גם במאפייניו האובייקטיביים :

- בקרקע קיימת גמישות שימושים רבה יותר מזו הקיימת במגרש שבנדון.
- הקרקע ממוקמת בתוך שכונת מגורים יהודית.

לאור האמור מחיר ההשוואה של מכרז רמ"י למגרש בייעוד שב"צ ישמש כרף עליון בלבד.

ב. היוון דמי השכירות למשרדים בנויים וחילוץ רכיב הקרקע

באשר לגישת השומה השניה, שאותה נקטה השמאית המחוזית, הרי שאנו מקבלים את קביעתה, שלפיה הנכסים הסחירים הדומים ביותר לנכס שבנדון והרלוונטיים הם משרדים ולפיהם ראוי לקבוע את שווי הקרקע. זאת, מאחר שקונה מרצון או משתמש סביר בנכס שבנדון (שהוא ארגון חירום, עיריה או מוסד דומה) יכול לעשות את אותו השימוש שהותר בנכס גם בנכס משרדים "רגיל", למשל נכס באיזור התעשיה גבעת שאול או באיזור התעשיה הר חוצבים. יצויין בהקשר זה, כי גם שמאי הצדדים לא טענו ביחס לָהֶקְבָּלָה שעשתה השמאית המחוזית למשרדים ונראה שהם מקבלים אותה.

כמו כן אנו מקבלים את אופן הניתוח של העסקאות ואת הערכים שקבעה השמאית המחוזית, שכולם מצויים בתחום סביר (דמי שכירות ראויים לבנוי בסך של 65 ₪ למ"ר, שיעור היוון של 7.4%, יזמות של 15%, עלות בניה בסך של כ- 6,100 ₪ למ"ר, הפחתה כוללת לסחירות ואינטנסיביות של 20% ועלות עודפת לבניית חניון תת קרקעי שגם היא מצויה בתחום הסביר ביחס למקובל).

עם זאת, אנו סבורים, שרמת המובהקות של התוצאה שמתקבלת בתחשיב כזה שאותו ביצעה השמאית המחוזית אינה גבוהה. זאת, בשל קיומם של שני שלבים תחשיביים ("היוון תזרים הכנסות לצמיתות" ו"חילוץ מרכיב הקרקע"), שלגביהם קיימת רגישות גבוהה של התוצאה לערכים שמהווים הנחת עבודה: שיעור היוון כולל, יזמות ועלויות בניה שניתן לקבוע אותם בטווח רחב. בנוסף לכך, דמי השכירות למשרדים (שהוערכו על ידי השמאית המחוזית בסך של 65 ₪ למ"ר) מושפעים מרמת הגמר של המשרדים, מהקומה, מיחס ברוטו-נטו וממשתנים פיזיים נוספים ועל כן ניתן להעריכם במנעד רחב יחסית.

ג. גישת ההשוואה למגרשים המיועדים לבניה למשרדים

כאמור, השמאית המחוזית לא עשתה שימוש בגישת שומה זו.

העסקה האחרונה שנמצאה על ידינו למגרש באיזור התעשיה הר חוצבים היא מיולי 2015. זכויות הבניה במגרש זה הן 150% והוא נמכר במחיר של כ- 3,520,000 ₪ לדונם[28]. בנוסף ניתנו החלטות של שמאים מכריעים והחלטות של ועדת ההשגות לשווי מגרשים בהר חוצבים בשנים 2015, 2016, 2017, 2019.

לנוכח הרלוונטיות של גישת ההשוואה אנו סבורים, שעל אף המרחק הגדול בזמן בין מועד העסקה לבין המועד הקובע יש לעשות שימוש גם בגישה זו, שתיושם לפי המחיר בעסקה אחת בהר חוצבים ועל פי הערך השומתי בשומות מכריעות והחלטות ועדת השגות, שמהוות עמדה מקצועית של גורם בלתי מוטה.

[28] העסקה היא עסקת נטו שנותחה בהחלטת ועדת השגות מיום 9/8/2018 לנכס עצמו בגו"ח 30539/21.

11.4 שווי בגישת ההשוואה למגרשי תעשיה

להלן פרטי עסקת ההשוואה האחרונה שנמצאה למגרש "הר חוצבים":

מחיר לדונם	מחיר	זכויות בניה	שטח	מיקום	גו"ח	תאריך
₪3,523,487	43,310,700₪[29]	150%	12,292	גולדה מאיר	30539/21	31/07/2015

להלן ערכים שומתיים שנקבעו למגרשים ב"הר חוצבים" על ידי שמאים מכריעים ועל ידי ועדת השגות כולל פיתוח:

המועד הקובע	גוש	מיקום	שטח	זכויות בניה	שווי מפותח	שווי לדונם
16/09/2015	30539/21	גולדה מאיר	12,292	150%	₪42,569,300	₪3,463,171
08/02/2016	30243/193-196	זאב לב	10,182	150%	₪37,200,000	₪3,653,506
23/01/2017	30243/192	הרטום	13,580	150%	₪51,234,300	₪3,772,776
21/07/2019	30539/21	גולדה מאיר	12,292	150%	₪48,432,300	₪3,940,148

מהמחיר בעסקה שבוצעה במאי 2015 ומהשווי שנקבע בשומות המכריעות סביר לקבוע שווי לדונם בהר חוצבים עם זכויות בניה של 150% במועד הקובע (ינואר 2019) בסך של כ- 3,900,000 ₪ לדונם.

שווי מ"ר מבונה קרקע יחולץ לפי תחשיב האקוויוולנטים הבא:

קומה	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
קרקע	400	1.50	600
עליונות	1,100	1.00	1,100
סה"כ	**1,500**		**1,700**
שווי דונם קרקע			**₪ 3,900,000**
שווי מ"ר מבונה בגישת ההשוואה			**₪ 2,294**

11.5 שיקלול תוצאות השווי וקביעת שווי קרקע למבנה ציבור

השמאית המחוזית קבעה בגישת ההיוון לדמי השכירות הראויים למשרדים ובחילוץ רכיב הקרקע סך של 2,488 ₪ למ"ר מבונה.

כאמור, ייוחס משקל רב לתוצאה שנתקבלה באמצעות השוואה למחירי מגרשים לתעשיה ומשקל מועט לתוצאה שנתקבלה בתחשיב חילוץ.

תוצאת השווי המשוקללת לפי יחס משקל של 3 :1 לטובת גישת ההשוואה היא כ- 2,343 ₪ למ"ר.

על שווי זה יש לבצע התאמות למבנה ציבור ביחס לקרקע לתעסוקה, שבה גמישות שימושים מועטה וכן יש לבצע התאמה למיקום והתאמה לזכויות הבניה (שהן 204.05% בנכס הנדון לעומת 150% בכל נכסי ההשוואה).

אנו מקבלים את שיעורי ההפחתה למבני ציבור, שקבעה השמאית המחוזית, בשיעור של 15%- לגמישות שימושים מועטה ו- 5%- לאינטנסיביות שימוש.

[29] המחיר כאמור נותח בהחלטה של ועדת השגות מיום 9/8/2018 לנכס עצמו בגו"ח 30539/21.

אנו מעריכים את מקדם ההתאמה למיקום ביחס לנכס הנדון, המנותק מסביבת משרדים וממוקם בשולי שכונת ואדי ג'וז במזרח העיר, בהשוואה להר חוצבים בכ- 10%-.

שווי דונם בייעוד מבני ציבור בקיבולת בניה של 150% במיקום שבנדון מוערך על ידנו, לפיכך, כדלקמן:

(במעוגל) ₪ 1,700 = 0.9 X 0.95 X 0.85 X ₪ 2,343

שווי המגרש שבנדון, שבו קיבולת בניה של 6,300 מ"ר עיקרי המהווים 204.5%, יחושב כדלקמן:

קומה[30]	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
קרקע	1,200[31]	1.50	1,800
עליונות ותחתונות	5,100	1.00	5,100
סה"כ	**6,300**		**6,900**
שווי מ"ר מבונה למבני ציבור			₪1,700
שווי המגרש כולל פיתוח			**₪11,730,000**

11.6 תוצאת השווי

השמאית המחוזית קבעה את שווי הקרקע שבנדון בסך של 11,550,000 ₪ כולל פיתוח תוך שימוש בשתי גישות שומה, ששתיהן לדעתינו רלוונטיות ונערכו תוך שימוש במקדמים ושיטות מקובלות.

לדעתינו לנוכח רמת התוקף הבינונית של התוצאה שמתקבלת בשתי הגישות שנבחרו, ראוי לבסס את השווי גם על גישת ההשוואה למחירי מגרשים המיועדים לבניית מבני משרדים שהיא להערכתנו המתאימה יותר מבין השיטות במקרה הנדון.

התוצאה שנתקבלה לעיל בשיקלול שתי גישות השומה שנקטנו קרובה מאד לזו שקבעה השמאית המחוזית בסך של 11,550,000 ₪ כולל פיתוח. בהינתן תוצאת שווי קרובה, אנו מקבלים את קביעת השמאית המחוזית ואיננו מוצאים מקום לשנותה.

יצויין, כי גם במבחן הסבירות הכללית עולה, כי השמאית המחוזית העריכה שווי דונם קרקע בסך של 3,750,000 ₪ לדונם קרקע מפותחת. שווי זה, על פני הדברים, סביר בהתחשב ביעוד הקרקע למבני ציבור בייחס למחירי קרקע למשרדים, כפי שהוצגו לעיל.

[30] לנוכח הטופוגרפיה המדרונית איננו סבורים שראוי לייחס תועלת מופחתת למרתפים, כפי שעשתה השמאית המחוזית.
[31] שטח מדוד גראפית מתשריט נספח הבינוי.

12. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לדחות את ההשגה ולקבוע, ששומת השמאית המחוזית סבירה ואין לשנותה כלדקמן:

12.1 שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע לפי תכנית מאושרת ליום 23/1/2019 הוא 11,550,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

12.2 שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע לפי תכנית מאושרת ליום 23/1/2019 הוא 8,089,700 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
סיגלית שושן	עו"ד מיכל כהן	אייל יצחקי
סגנית השמאי הממשלתי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע