תאריך עברי : כט' שבט, תשפ"ה
תאריך לועזי : 27 פברואר, 2025
מס' תיק רמ"י : 211000666
מספרנו (אופק) : 49195
לקביעת שכ"ט : 13.39

לכבוד:

מר מעוז חיים	מר רועי בן יהודה	גב' מיכל שימקביץ
צוות קידום עסקות מגורים ותעסוקה	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאית מקרקעין מטעם המשיגה
רשות מקרקעי ישראל – מחוז ירושלים	רח' פרנץ קפקא 4, תל אביב	דרך בן גוריון 2, רמת גן
Maozh@land.gov.il	Roeybenyehuda@gmail.com	Michal@bfks.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלק ממגרש 2 לפי תוכנית 0510610-101, שכונת קריית היובל, ירושלים:

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), שהתקבלה ביום 15.10.2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, לפי תכנית מאושרת וכולל פוטנציאל, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך בהכרעתי יקבע שווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 של התקינה השמאית.**

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר רועי בן יהודה, ביום 21.07.2022 (להלן: "**המשיבה**"); ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, חברת "איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ", באמצעות שומת שמאיות המקרקעין, גב' מיכל שימקביץ וגב' קים קרוננברג ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות', מיום 10.10.2023 - (להלן: "**המשיגה**").

1.4. בתאריך 13.03.2024 התקיים דיון באמצעות TEAMS, בנוכחות שמאיי הצדדים[2]. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 26.03.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 30.04.2024.

1.5. בתאריך 15.04.2024, העביר שמאי המשיבה מסמך תגובה לדיון וטבלאות איזון והקצאה לתוכנית שבנדון.

1.6. בתאריך 16.04.2024, העבירה המשיגה מסמך תגובה לדיון בתוספת נספחים, פסיקות והכרעות[3].

1.7. בתאריך 17.04.204, אושרה בקשתה של המשיגה להארכת הלו"ז להשלמת מסמכים ולא יאוחר מיום 9.05.2024.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

[2] מר רועי בן יהודה ומר עידו צברי, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה; גב' מיכל שימקביץ וגב' קים קרוננברג, שמאיות מקרקעין מטעם המשיגה.

[3] פסיקות והכרעות עליהן ביססה המשיגה את קביעותיה בנושאים; מקדם אקווי לשטח עיקרי ת"ק, מקדם דחייה ראוי, סוגיית התכלות תוכנית וסוגיית מטלות ציבוריות.

1.8. בתאריך 7.05.2024, העבירה המשיגה מסמך התייחסות לתגובת שמאי המשיבה מיום 15.04.2024.

1.9. בתאריך 9.05.2024, העבירה המשיגה ניתוח מ״ר מבונה פלדלת בהתאם לתוכנית 101-0678920, החלה בסמיכות לקרקע מושא השומה.

2. נתוני זיהוי: -

תיאור:	חלקת המקור	מגרש התמורה
גוש:	30399	30399
חלקה:	36	50
שטח החלקה/המגרש:	952 מ״ר	3,972 מ״ר[4]
מגרש לפי תכנית:	תרש״צ 05/08/2003 (לא צוין מס׳ מגרש)	4.953% ממגרש 2 בהתאם לתוכנית 101-0510610
כתובת עירונית:	ארתור הנטקה, קריית היובל, ירושלים	
מהות הנכס:	שטח פרטי פתוח	קרקע למגורים בבנייה רוויה ומסחר

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, בהתאם לתוכנית מאושרת וכולל פוטנציאל, ללא מע״מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 21.07.2022 – המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 19.02.2025, ע״י החת״מ וע״י קרן-אור מנדל, שמאית במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

שכונת קריית היובל ממוקמת בצדה הדרומי-מערבי של ירושלים, בסמוך לשכונות עיר גנים, קריית מנחם, מלחה ורמת שרת ובקרבה לבית החולים הדסה עין כרם. בשכונה אוכלוסייה מעורבת של דתיים וחילוניים, ברמה סוציו-אקונומית בינונית.

השכונה מאופיינת בעיקרה בשיכונים טוריים ותיקים בגובה 2-4 קומות, לצד בניינים גבוהים. בשנים האחרונות ניכרת תנופת בנייה משמעותית בשכונה, זאת במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, לרבות סלילת תוואי הרכבת הקלה.

רחוב הנטקה הינו רחוב מרכזי דו סטרי, החוצה את השכונה מצפון (שכ׳ בית וגן) לדרום-מערב (שכ׳ עיר גנים וקריית מנחם). מושא השומה ממוקם בקצה הרחוב (דרום-מערב), במפגש הרחובות טהון, הנרייטה סאלד וארתור הנטקה ובתוואי הרכבת הקלה (הקו האדם). הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הנדרשות.

[4] לפי תוכנית 101-0510610.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>:

מתחם הנטקה הינו מתחם התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי במסלול מיסוי. המתחם כולל את רחוב הנטקה מס׳ 78, 80, 82, 84 בשטח של כ- 9.4 דונם, במסגרתו יהרסו 4 מבנני מגורים הכוללים 138 יח״ד, וע״ג הקרקע יוקמו 4 מגדלי מגורים חדשים, עבור 425 יח״ד, הכוללים חזית מסחרית ושטחים ציבוריים.

6.2.1. <u>מגרש המקור - חלקה 36 בגוש 30399</u> :

חלקה 36 מהווה קרקע בשטח 952 מ״ר דמוית טרפז (במקור ביעוד שטח פרטי פתוח). נכון למועד הביקור בנכס, החלקה משמשת מעבר בין רחובות הנטקה לברזיל באמצעות גרם מדרגות שמצדדיו צמחיה ופינת ישיבה מרוצפת. טופוגרפית המגרש משופעת ממזרח (הנטקה) למערב (ברזיל).

גבולות המגרש: ממזרח – רחוב הנטקה (לרבות מסילת הרכבת הקלה) ; ממרב – רחוב ברזיל ; מצפון — מגרש מס׳ 1 הכלול בגבולות התוכנית בייעוד מגורים ד׳; מדרום – מבנה המשמש לדיור מוגן.

6.2.2. <u>מגרש התמורה - מגרש 2 לפי תוכנית 101-0510610/ חלקה 50 בגוש 30399</u> :

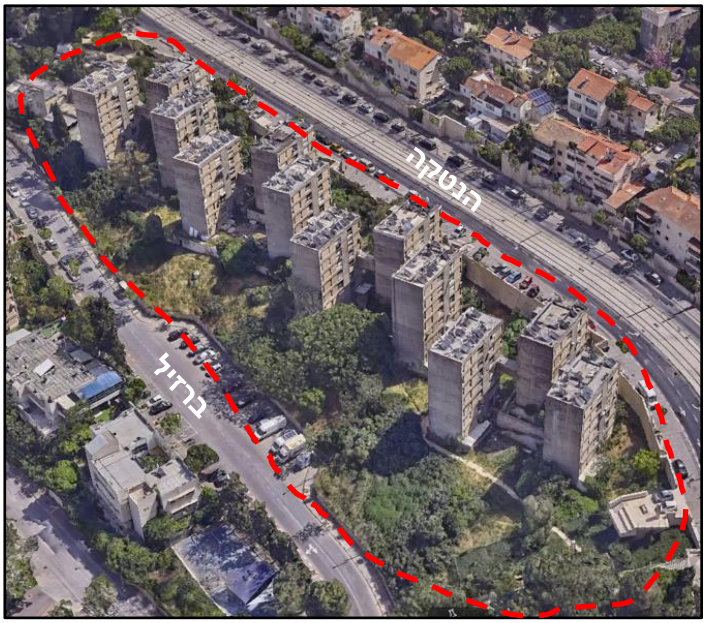
במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה מס׳ 101-0510610, הוקצה לחלקת המקור 36 חלק יחסי של 4.953% מהזכויות במגרש מס׳ 2 בייעוד מגורים ד׳.

מגרש מס׳ 2 לפי תוכנית 101-0510610 בשטח 3,972 מ״ר, מיועד למגורים בבניה רוויה, בו מותרת הקמת שני בנייני מגורים בני 21 קומות ועוד שבע קומות מתחת למפלס 0.00. הבניינים כוללים 211 יח״ד, מסחר בחזית רחוב הנטקה ושטחים למוסדות ציבור. טופוגרפית המגרש משופעת ממזרח (הנטקה) למערב (ברזיל).

גבולות המגרש: ממזרח – רחוב הנטקה (לרבות מסילת רכבת) ; ממערב – רחוב ברזיל ; מצפון – בית כנסת ומדרום - מגרש מס׳ 1 הכלול בגבולות התוכנית בייעוד מגורים ד׳.

נכון למועד הביקור בנכס, המגרש וכולל שני מבננים ותיקים בני 7-8 קומות.

<u>מיקום מושא השומה ע״ג תצ״א (GIS ירושלים ומערכת SIMPLEX)</u>





תמונת מושא השומה מיום הביקור

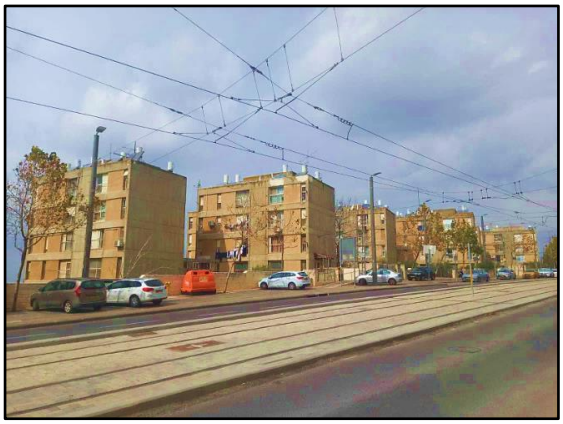
מגרש מקור – מבט מרחוב הנטקה



מגרש מקור – מבט מרחוב ברזיל



מגרש תמורה – מבט מרחוב הנטקה



מגרש תמורה – מבט מרחוב ברזיל



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

- חלקת המקור:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) ירושלים לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 5.02.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 30399 חלקה 36
שטח רשום: 952 מ״ר
בעלויות: קרן קיימת לישראל, בשלמות
הערות: הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו- 7. בהתאם להודעה בי.פ. מס׳ 2594 מיום 3.01.1980

7.2. בהתאם לנספח הקצאה ואיזון לתוכנית 101-0510610, עולה כי השווי היחסי של חלקה 36 מושא השומה, הינו 2.46% משווי כלל התוכנית. במסגרת זו, עבור חלקת המקור בשטח 925.58 מ״ר בייעוד שפ״פ במצב הנכנס, הוקצה חלק ממגרש מס׳ 2 בייעוד ״מגורים ד״ (סה״כ 110 בעלים) כאשר חלקו היחסי ממגרש התמורה הוא 4.953% (7691/155286).

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקעות שבנדון חלות, בין היתר, התוכניות הבאות:

מגרש המקור:

- תרש"צ 05/08/2003 שאושר בוועדת תאום לשיכונים ציבורים ביום 01.06.1967. מטרת התוכנית: קביעת תוכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעילות רישום. בהתאם לתוכנית חלקת המקור מסווגת בייעוד שטח פרטי פתוח.
- בהתאם להחלטה מיום 05.08.2021 של ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 2021014 חלקה 36 בגוש 30399 בייעוד שטח פרטי פתוח לפי תרש"צ 05/08/2003, החלקה נרשמה הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 אך לא נמצא המקור התכנוני. מה גם החלקה נדרשת לצורך אישור התוכנית לשם יצירת רמפת החניה שתשמש את המתחם כולו, משכך נכנסה לטבלת הקצאה ואיזון מעל הקו, קיבלה שווי של שפ"פ ותמורה בהתאם.

מגרש התמורה:

תוכנית פינוי בינוי מספר 101-0510610 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 22.12.2021 בי.פ 10081:

מטרות התוכנית:

מטרות התוכנית הינן בין היתר: יצירת מסגרת תכנונית לפינוי 138 יח"ד והקמת 4 מבנים חדשים למגורים ושטחים נלווים לבניית 425 יח"ד חדשות ; שינוי אזור מגורים ב' למגורים ד', שטח פתוח ציבורי ודרך חדשה ; קביעת מגרשים למגורים להקמת 4 בניינים חדשים בגובה 21 קומות מעל כניסה קובעת הכוללים 425 יח"ד ושטחי מסחר בחזית מסחרית ; קביעת שימושים מותרים ; קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה וכיו"ב.

הוראות התוכנית:

בייעוד "אזור מגורים ד'" יותרו השימושים כלהלן: מגורים, מסחר, חניה, מחסנים וחדרים טכניים. בקומת הקרקע יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות גן ילדים ומעונות פרטיים בתוספת שטחי החוץ הנדרש להם. להלן עיקרי הוראות התוכנית בייעוד מגורים ד':

- הוראות בינוי: תוספת הבניה במגרש תבוצע בדומה למצוין בנספח הבינוי המנחה ; 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות (50-85 מ"ר לשימושים עיקריים כולל ממ"ד) ; יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות בתחום המגרש בלבד.
- הוראות פיתוח: ביצוע האזורים המקורים בתא שטח 2, בשטח הפתוח בין המבנים הינו מחייב, שטח כל אחד מהם לא יקטן מ- 60 מ"ר.
- חזית מסחרית: החזית המסחרית המפורטת בתשריט הינה מחייבת ; התכנון המוצע יבטיח הפרדה מלאה בין שטחי המסחר המבונים ודרכי הגישה אליהם ובין שטחי המגורים ; יותר קו בניין 0 לחזית מסחרית ; שטח חנות יהיה עד 100 מ"ר, לכל חנות יותר שימוש בקטע חזית עד 6 מ' כלפי הרחוב.
- זיקת הנאה: השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה ללא מגבלה כלשהי למעבר הולכי רגל הוא ערוני בלבד, מיקומן הסופי יקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח ובאישור מהנדס העיר ובלבד ששטחן לא יפחת מהשטח שנקבע בתוכנית.

- חניה: תותר חניה בתאי השטח באופן שיאפשר בניית חנייה בכל תא שטח בנפרד ללא תלות הדדית כמו גם חניה אחודה לשני תאי השטח בהתאם למפורט בנספח הבינוי המנחה ;תקן החניה יהא זה אשר תקף לעת הוצאת ההיתר ; החניה תותר בתחום קווי הבניין התת קרקעים ; לא תותר הצמדה של למעלה מארבעה חניות לשטחי המסחר ; חניות המכר שאינן מוצמדות יופעלו בהתאם להנחיות העירייה לרבות אפשרות לגביית תשלום עבור חניה זו ;שטחי החניה עבור השימושים שאינם מגורים יופרדו משטחי החניה למגורים.
- ניהול מי נגר: יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח התוכנית.
- סטיה ניכרת: עקרונות מיקום שטחי המסחר והיקפם לאורך רחוב הנטקה כשדרה מסחרית מלוות רחוב הינם מחייבים; גובה המבנים המפורט בנספח מחייב, תותר סטייה של עד 15% שמעבר לה כל סטייה מהוראות בעניין זה תחשב סטייה ניכרת ; קווי הבניין מחייבים ; המרחק המינימאלי בין המבנים מחייב.
- תנאים למתן היתרי איכלוס: השלמת פיתוח השצ"פ ובכלל זאת אמצעי הנגשה מכניים ; השלמת פיתוח השטחים בזיקת הנאה להולכי רגל ; ביצוע השטחים למבני ציבור ברמת מעטפת בתחומי המבנה המבקש להתאכלס ; השלמת הסדרת רחוב ברזיל בקטע הסמוך לתוכנית בהתאם לעקרונות בנספח התנועה.
- מימוש התוכנית: 5 שנים מיום פרסום התוכנית לתוקף. לאחר מועד זה יפקעו זכויות הבנייה מכוח התכנית. הועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים שיפורטו.

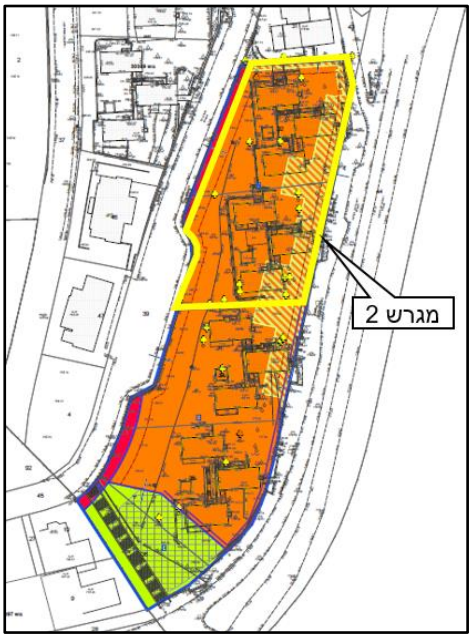
להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בתא שטח 2 בהתאם לתקנון התוכנית:

שימוש	שטחי בנייה (מ"ר)				מס' יח"ד	מס' קומות	
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מגורים ד'	16,984	8,440	2,150	16,580	44,154	211	21	7
מבנים ומוסדות ציבור			230					
מסחר	330							

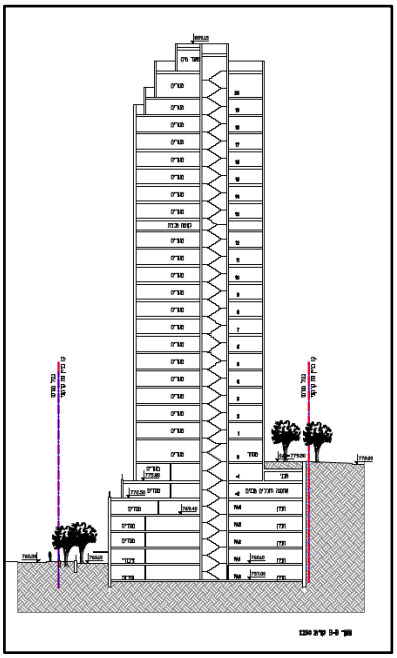
הוראות לטבלה:

- בנוסף לשטח העיקרי יותרו שטחי מרפסות למגורים בסך של 2,532 מ"ר, קרי 12 מ"ר ליח"ד. שטחים אלו מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשטח הדירה. מרפסות גג לא יבואו בחשבון במניין השטחים.
- מבנים ומוסדות ציבור בשימוש גני ילדים במפלס רחוב ברזיל.
- חזית מסחרית במבנים תמוקם לאורך רחוב הנטקה.
- תותר תוספת של 110 מ"ר עבור חדר שנאים.
- תותר העברה של שטחים עיקריים מעל או מתחת לקרקע כל עוד אין שינוי של סך השטחים העיקריים.
- בעת הוצאת היתר הבניה, ניתן יהיה לממש מרחב מוגן בתוצרת ממ"ק במקום ממ"ד. במקרה זה ניתן להמיר 12.5 מ"ר שירות על קרקעי לשטח עיקרי למגורים לכל יח"ד שאינה כוללת ממ"ד.

<u>להלן סימון המגרש על רקע תשריט תוכנית 101-0510610</u>



<u>להלן חתך B- B מנספח הבינוי</u>



<u>תוכנית קומת מגורים טיפוסית – נספח בינוי</u>



9. <u>רישוי:</u>

מבדיקה שערכתי באתר הוועדה המקומית, עולה כי במגרש מספר 2 הונפקו 2 היתרים, כדלקמן:

- היתר בנייה מספר 117835 מיום 19.12.2022 בגוש 30399 חלקות 36-32. מהות ההיתר: הריסה של ארבעה מבני שיכון, עבודת דיפון חפירה וביסוס עבור התחדשות עירונית סה"כ 425 יח"ד.

- היתר בניה מספר 120339, מס׳ תיק 0395.01, שהופק ביום 31.12.2024, בגוש 30399 חלקות 35-32, 53-49. תיאור הבקשה: פינוי בינוי לבניה חדשה של 4 מגדלי מגורים, סה״כ 425 יח״ד, בניינים משולבים שטחי מסחר ושטחים למבני ציבור ופיתוח שצ״פ.

10. שומות ועמדות הצדדים:

10.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וללא מע״מ**, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שומות הצדדים	שווי הנכס
שומת המשיבה	₪ 12,000,000
שומת המשיגה	₪ 5,890,000

10.2. סיכום שומת המשיבה:

10.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מגורים

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים מסתמך שמאי המשיבה על גישת העלות, זאת בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

- מניתוח 13 עסקאות מכר בין התאריכים 11.2021-6.2022 בפרויקט פינוי בינוי ברחוב טהון 15-13, בשטח דירות הנע בין 62-140 מ״ר תוך מתן התאמה לזמן (12% בשנה) ושוליות, מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 27,823 ₪. לאחר ניכוי מע״מ (17%), רווח יזמי (15%), עלות בנייה (9,000 ₪/מ״ר), **מתקבל שווי מ״ר מבונה דירתי בסך 11,700 ₪, ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

- מניתוח 18 עסקאות מכר לדירות בבנייה רוויה חדשה בשד׳ היובל בין התאריכים 03.2021-03.2022, בשטח דירות הנע בין 100-135 מ״ר תוך התאמה לזמן (12% לשנה), הפחתה לעירוב שימושים (0.95) ושוליות, מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 28,369 ₪. לאחר ניכוי מע״מ (17%), רווח יזמי (15%) ועלות בנייה (9,000 ₪/מ״ר), **מתקבל שווי מ״ר מבונה דירתי בסך 12,100 ₪, ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

משקלול מכלול הנתונים לעיל, נקבע שווי מ״ר מבונה דירתי בסך 12,000 ₪, ללא מע״מ וכולל פיתוח.

מסחר

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר מסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון הכנסות, זאת בהתבסס על ניתוח נתוני היצע לדמ״ש וכן עסקאות מכר בסביבת הנכס, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

- נותחו 4 עסקות היצע בשכ׳ קרית היובל וקטמונים, לשטחים מסחריים בשטח של 19-80 מ״ר, לאחר הפחתה למו״מ (מקדם 0.93), מתקבל שווי מ״ר ממוצע בסך 202 ₪/מ״ר. לאחר היוון הכנסות (7%), ניכוי רווח יזמי (1.2) והפחתת עלות בנייה (6,500 ₪/מ״ר), **מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 22,400 ₪ ללא מע״מ כולל פיתוח.**

- נותחו 3 עסקאות מכר בשכונת קרית היובל, לשטחים מסחריים בשטח של 25-37 מ״ר. לאחר התאמה לזמן (3% בשנה), מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 38,000 ₪. לאחר ניכוי רווח יזמי (1.2) והפחתת עלות בנייה (6,500 ₪/מ״ר), **מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 25,500 ₪ ללא מע״מ כולל פיתוח.**

משקלול מכלול הנתונים לעיל, נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 24,000 ₪, ללא מע״מ וכולל פיתוח.

10.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובא בחשבון כי במסגרת התוכנית, יופרשו במגרש 230 מ״ר ברמת מעטפת לטובת מבנים ומוסדות ציבור.
- הובא בחשבון הקמת חניון הכולל 211 מקומות חניה למגורים, 6 מקומות חניה למסחר ו-3 מקומות חניה למבנים ומוסדות ציבור.
- הונח עלות בניית החניה עבור שטחי המסחר מקזזת את שוויה.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.91 (שנתיים, 5%) עבור דחייה בגין מורכבות פרויקט פינוי בינוי וריבוי בעלים.
- עלויות בניה בסך 6,000 ₪/מ״ר ברמת מעטפת למבנים ומוסדות ציבור, סך עלות הבנייה 1,380,000 ₪.
- הובא בחשבון כי על היזם לבנות 3 מקומות חניה בגין רכיב מבנים ומוסדות ציבור.
- להלן טבלת שטחים מרכזת למגרש תמורה מס׳ 2:

מגרש	ייעוד	שטח עיקרי	מס' יח"ד	סה"כ שטח סחיר (עיקרי + ממ"ד)
2	מגורים	19,134 מ"ר	211	21,772 מ"ר
	מסחר	330 מ"ר		330 מ"ר

10.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

מגורים	21,772 מ"ר פלדלת	12,000 ₪	261,258,000 ₪
מסחר	330 מ"ר	24,000 ₪	7,920,000 ₪
סה"כ שווי ביניים (A)			**269,178,000 ₪**
מטלה ציבורית – (עלות ברמת מעטפת)	230 מ"ר	6,000 ₪	- 1,380,000 ₪
מקומות חניה למבנים ומוסדות ציבור (3 מ"ח * 35 מ"ר)	105 מ"ר	2,800 ₪	- 294,000 ₪
סה"כ הפחתות (B)			- 1,674,000 ₪
סה"כ שווי מגרש 2			**267,504,000 ₪**
דחייה בגין מורכבות פרויקט פינוי בינוי (שנתיים בריבית 2%)			0.91
סה"כ שווי קרקע דחוי, כולל פיתוח, במעוגל			**242,600,000**
חלק יחסי של חלקת מקור 36 במגרש מס' 2			4.953%
שווי חלק יחסי של חלקת מקור 36 במגרש תמורה מס' 2, במעוגל			**12,000,000 ₪**

10.3. <u>סיכום שומת המשיגה:</u>

<u>מגורים</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים מסתמכת המשיגה על גישת ההשוואה, זאת בהתבסס על ניתוח עסקות מכר ליח״ד בבניה רוויה בסביבת הנכס, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

- נותחו 28 עסקאות מכר ליח״ד בבנייה רוויה בפרויקט פינוי בינוי ״שדרות היובל״, בגו״ח 30398/124,127 מתאריכים 04.2022-11.2022, בשטח דירות הנע בין 62-114 מ״ר.
- נותחו 16 עסקאות מכר ליח״ד בבנייה רוויה בפרויקט פינוי בינוי ״יובל הצעירה״, בגו״ח 30415/287 מתאריכים 01.2022-08.2022, בשטח דירות הנע בין 94-105 מ״ר.

משקלול הנתונים לעיל, מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע של 25,500 ₪, כולל מע״מ וכולל פיתוח. לאחר ניכוי מע״מ (17%), רווח יזמי (18%), עלות בנייה כוללת (9,900 ₪/מ״ר), **מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 8,500 ₪, ללא מע״מ וכולל פיתוח** המגלם עירוב שימושים.

<u>מסחר</u>

ערכי הבסיס נקבעו בגישת היוון ההכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע ע״י ניתוח 23 חוזי שכירות הלקוחים

מהכרעה בהשגה ראשונה[5]. שטח היחידות המסחריות נע בין 148-15 מ״ר ודמ״ש נעים בין 170-70 ₪/מ״ר. מניתוח הנתונים עולה כי דמ״ש ממוצע הינו 141 ₪/מ״ר, לאחר היוון (7%) והתאמה למסחר תומך (0.9) התקבל שווי מ״ר בנוי בסך 21,825 ₪. לאחר ניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה (6,500 ₪) **מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 11,700 ₪ ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

כאינדיקציה, בהכרעה בהשגה ראשונה[5] נקבעו ערכי שווי למסחר בסך 11,907 ש״/מ״ר מבונה למועד קובע 21.02.2021.

10.3.1. עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון שטחים סחירים כדלקמן:

  מגורים מתחת לכניסה הקובעת – 2,889 מ״ר = 4,127 מ״ר*0.7 הפחתה לדירות כלואות.

  שטח מגורים מעל כניסה קובעת – 17,644 מ״ר.

  שטחי מסחר – 330 מ״ר.
- הובאה בחשבון הפחתה לגודל/היקף והיקף דירות – 0.9
- הובאה בחשבון עלות מטלות ציבורית במגרש 2 בהתאם לתחשיב כדלקמן:

תיאור	גני ילדים	שטח חצרות גני ילדים	מקום חניה לגן
שטח (מ"ר)/ מקומת חניה	230	175	4
עלות הקמה	₪ 10,000	₪ 400	₪ 150,000
סך עלות הקמתה	₪ 2,300,000	₪ 70,000	₪ 600,000
עלות הקמה שווי ביניים	₪ 2,970,000		
שטח מגרש שצ"פ (מ"ר)	1,267		
עלות פיתוח שצ"פ	₪ 400		
חלק יחסי מגרש 2 מתוך סטח המגרשים הסחירים	50.58%		
סך עלות פיתוח שצ"פ המיוחס למגרש 2	₪ 256,314		
סך עלות מטלות ציבורית	**₪ 3,230,000**		

- הובאה בחשבון דחיה להוצאת היתר הבניה המגלמת בין היתר אי וודאות להימצאות עתיקות (3 שנים, 6%) בשיעור 83.96%.
- חלק יחסי חלקת מקור במגרש 2 – 4.953%.

10.3.2. תחשיב השומה:

תיאור	מגורים מתחת לכניסה הקובעת	מגורים	מסחר
שטח (מ"ר)	2,889	17,644	330
שווי מ"ר מבונה, כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 8,500		₪ 11,700
שווי ביניים	₪ 24,557,427	₪ 149,975,712	₪ 3,861,000
סה"כ שווי ביניים לקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 178,394,139		
מקדם התאמה לגודל/היקף והיצע דירות	0.9		
עלות מטלות ציבוריות מגרש 2	- ₪ 3,230,000		
הפחתה למורכבות, מושעא, אי וודאות להתכלות התוכנית	0.9		
דחיה להוצ' היתר (3 שנים, 6%)	0.8396		
סה"כ שווי מגרש מספר ' כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 118,883,585		
חלק יחסי חלקת מרוק 36 במגרש 2	4.953%		
סה"כ שווי חלק יחסי של חלקת המקור כולל פיתוח ללא מע"מ, במעוגל	**₪ 5,890,000**		

[5] דמ״ש מבוססים על חוזי שכירות מחנויות במרכז המסחרי קריית יובל (מקטע צפוני של רחוב אורוגוואי), הנ״ל לקוחים מהכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.05.2022 בגו״ח 30415/176, אורוגואי 31, ירושלים, למועדים קובעים 31.03.2020 ו- 21.02.2021.

10.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 13.03.2024:

10.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

<u>מקדמי התאמה:</u>

- **מגרש מדרוני:** אולם ירושלים מאופיינת בקרקע הררית ובעלת מפלסים, אך הטופוגרפיה במקרה דנן היא חריגה בעלת הפרשים טופוגרפיים משמעותיים הגורמים לעלויות גבוהות של ביסוס, תמיכות וכדומה. כמו כן, הפרשי הטופוגרפיה בקרקע יוצרים "דירות כלואות" להן יש לתת הפחתה.

בהתאם לנספח הבינוי (המחייב לענייני גובה), 40 יח"ד יבנו ב-5 קומות בתת הקרקע, המשמשות בחלקן לחניה. כך שגם אם תהיה גישה מרחוב ברזיל, ישנה נחיתות בדירה שהלובי הקומתי שלה מהווה כניסה לקומת חניה.

בשומתי הוצג מחקר דלפי המצביע על מקדם שווי של 70% לדירות בקומת מרתף במגרש מדרוני וכן הוצגו החלטות שמאים מכריעים בהם נקבעו מקדמים של 60%-70% לשטחי המגורים התת קרקעיים.

מעיון בטבלת שטחים בבקשה להיתר עולה כי שטח הפלדלת התת"ק הוא 5,926.6 מ"ר (שטח גבוה מהשטח שהבאתי בחשבון בשומת ההשגה) כמו כן, לאור המורכבות בבנייה מדרונית, בקומות התת קרקעיות מתוכננים להבנות מרחבים מוגנים קומתיים, ואילו בקומות העיליות ייבנו ממ"דים.

- **התכלות תוכנית:** יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 10% לכל הפחות. התוכנית קובעת פרק זמן למימוש של 5 שנים בלבד, קרי עד דצמבר 2026, כאשר תוכניות פינוי בינוי סטנדרטיות קובעות פרק זמן של 8-10 שנים למימוש. בשומתי הובאו דוגמאות לכך ששמאים מכריעים וועדות ערר קבעו הפחתות גבוהות יותר של 15%-25% בגין התכלות ארוכה יותר (8-10 שנים). גם אם נפנה לוועדה להארכת התוקף, צריך להוציא שוב כספים על עורכי דין, שמאים, עלויות מימון.

- **התאמה לגודל, היקף והיצף דירות:** בשכונה עתידים לקום פרויקטים רבים הכוללים כ-10,000 דירות שמוצעות למכירה. היצף הדירות לא מגולם בבסיס הנתונים, זאת בשל גודלו החריג של הפרויקט הנדון (מתוכננים 420 יח"ד תחת 138 הקיימות). היקף היצע הדירות נבחן לרוב ביחס לשכונה המתאפיינת בחתך סוציו-אקונומי מסוים ולא ביחס לעיר כולה.

בהתייחס לטענת המשיב כי הנכס הנדון מהווה כ-10 יח"ד ולא הפרויקט כולו, הרי שהיחידות הלA לא עומדות בפני עצמן ולא ניתן לשווקן באופן עצמאי ללא פירוק שיתוף או לתת הפחתה למושעא. לא ניתן להוציא היתר עבור היחידות הללו בלבד אלא הן חלק מפרויקט גדול והן תלויות בו.

- **הוראות חריגות:** התוכנית מציינת תנאי לפינוי הדיירים טרם הוצאת היתר הבנייה. ההוראה יוצרת מצב שבו טרם הוצאת היתר הבנייה החברה צריכה לדאוג לפינוי הדיירים, הסדרת מגורים חלופיים, העברות ורק אז ניתן יהיה להוציא את ההיתר.

- **מטלות ציבוריות:** התוכנית כוללת גני ילדים, טיפת חלב, שטחים ציבוריים וחניות המופיעות בהוראות התוכנית. על אף שלא צוין בהוראות התוכנית שהיזם נושא במטלות הציבוריות, בהתאם לשני פס"ד שפורסמו לאחרונה (ישלחו במסגרת הזמן להשלמת מסמכים) נקבע כי גם אם התוכנית לא מציינת מפורשת

שהמטלה הציבורית חלה על היזם, אין עוררין שהיא באחריותו. בנושא זה אציין את הכרעתו של רועי בן יהודה בתפקידו כשמאי מחוזי, במסגרתה הובאה בחשבון עלות ביצוע המטלה הציבורית[6].

אנו מודעים להנחיה עפ"י פרק כ"ה לקווים המנחים, שלא להביא בחשבון מטלות ציבוריות בשומות לרמ"י. עם זאת, פרויקט הנדרש בביצוע מטלה ציבורית נושא בעלויות גבוהות יותר מאשר פרויקט שאינו כולל מטלה מסוג זה ויש להביא זאת בחשבון.

- **דחייה בגין מורכבות הפרויקט:** מדובר בפרויקט פינוי בינוי השונה מפרויקט רגיל. הוא מורכב יותר, רווי בשלבים, כולל ריבוי בעלים ומספר רב של גורמים מעורבים בפרויקט: דיירים (לרבות סרבנים – המערימים קשיים משפטיים), רמ"י, תוכניות ציבוריות וכיו"ב. יש לתת ביטוי למורכבויות אלה באומדן השווי, זאת בין היתר, כפי שנלקח בחשבון בהכרעות היטל השבחה שונות.
כיום עברו כ-3 שנים וטרם הופק היתר בנייה. כך שיש להתחשב בדחיה ארוכה יותר מ-3 שנים שבשומתנו.

- **רשות העתיקות:** בתוכנית החלה בקרקע שבנדון קיימות הוראות בדבר עתיקות. בסיס הנתונים בשומתנו ובשומת רמ"י מהווה דירות בודדות ובנויות כך שהן לא מגלמות עלויות לרשות העתיקות. אנו נבחן האם הדירות המהוות את בסיס הנתונים בשומתנו כללו הנחיות זהות.

אדגיש כי ההוראה לאתר עתיקות נוצרה בעקבות התוכנית החדשה, ללא קשר לתוכנית הקודמת, וכיום המבנים הבנויים אינם כוללים קומות תת"ק[7].

<u>בסיס נתוני ההשוואה:</u>

- **ערכי שווי למגורים:** בבחירת בסיס הנתונים, יש להיצמד למועד הקובע, לגודל הדירה ולמאפייני הנכס ובכך להימנע מהתאמות שעשויות לעוות את השווי. מסד הנתונים בשומת המשיבה לא דומה במאפייניו לנכס שלנו, לא במועד הקובע ולא בשטחי הדירות, דבר שהוביל להתאמות גבוהות מידי.

- **ערכי שווי למסחר:** שווי מ"ר מבונה למסחר במרכז שכונתי ראוי שיהיה גבוה יותר משווי מ"ר מבונה למסחר תומך במבנה מגורים. שמאי המשיבה, קבע בשומתו שווי של 24,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר בפרויקט, המהווה שווי גבוה בצורה חריגה. כתימוכין, בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית אפרת כהן, לחנות במרכז מסחרי ברחוב אורוגוואי בשכונה, נקבע שווי של 11,907 ₪ למ"ר מבונה הנמוך משמעותית מהשווי שבשומת רמ"י. דבר זה מחזק את אי הסבירות מסקנת השווי בשומתו.

<u>חילוץ מרכיב הקרקע:</u>

- **רווח יזמי:** תקן 21 קובע רווח יזמי מינימלי לא סביר של 16%. בפועל, שום יזם לא יבצע פרויקט כזה מורכב עם רווח יזמי הנמוך מ-18%-20%. רווח היזמי של 15% שנלקח בשומת המשיבה נמוך מדי ולא ישים במציאות.

- **עלויות בניה:** בשומתי הועמסו עלויות עקיפות של 30%. העמסה זו נלקחה על הצד הזהיר ואינה מביאה בחשבון עלות עודפת המגלמת את הטופוגרפיה המורכבת והביסוס שיידרשו. לשם הסבירות, נציג במידת האפשר דוחות אפס בפרויקט דומה בסביבה של חברת "אפריקה ישראל"[8].

---

[6] החלטה בהשגה ראשונה מיום 17.05.2017, גו"ח 6/30128.

[7] במסגרת השלמת מסמכים הפנתה להכרעות שונות שקבעו כי יש להביא בחשבון עלות הכרוכה בחפירות נדרשות לעתיקות.

[8] במסגרת השלמת מסמכים הוצגו חלקים מדו"חות אפס/דו"ח שנערך לפי תקן 21 לקרקעות מישוריות מהם עולה כי עלות הקמת

- **שווי מ"ר מבונה:** בהתאם לנספח הקצאה ואיזון המצורפת לתוכנית 101-0510610 (ספטמבר 2021), נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,300 ₪, שאינו מגלם הפחתה למטלות ציבוריות.

10.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

<u>מקדמי התאמה:</u>

- **מגרש מדרוני:** מדובר בבניה מדורגת השכיחה בירושלים כך שחמשת הקומות מתחת למפלס רח' הנטקה מהוות קומות עיליות לחלוטין מרח' ברזיל, ולא ת"ק כפי שטענה המשיגה, לכן אין סיבה להפחתה. מעבר לכך, מעיון בנספח הבינוי, בקומות המדורגות מדובר על 2 יח"ד בקומה עם 2 כיווני אוויר, סה"כ 20 יח"ד ולא 40 כפי שטענה המשיגה השטח הכלוא, משמש לאחסנה או חניה ולכן לא קיים פחת פונקציונלי. ההכרעות והקביעות אשר הוצגו בשומת המשיגה מתייחסים למגורים בקומה תת קרקעית מלאה. זאת בניגוד לדירות בפרויקט הנדון שהן מוארות, פונות לנוף וכוללת שני כיווני אוויר.

לעניין מיקום הדירות בקומת החניון, בהתאם לנספח הבינוי הכניסה לחניות נפרדת מהכניסה למגורים, כך שהמפגש היחיד עם באי החניון הוא במעלית בלבד, באופן השכיח בכל בניין מגורים.

- **התכללות תוכנית:** התוכנית קובעת התכללות של 5 שנים. נכון למועד הקובע מדובר על כ- 4 שנים קדימה. מלבד זאת, הועדה המחוזית רשאית להאריך מועד זה. מה שנותר בשלב הזה זה רק להוציא היתר בנייה. גם ביחס להיום, יש מספיק זמן להוצאת היתר בנייה.

- **התאמה לגודל, היקף והיצף דירות:** לגבי הפחתה להיקף, חשוב להבין מהו הנכס נשוא השומה. מדובר על החלק של רמ"י מסך הפרויקט, המהווה שווי הקרקע של כ-10 יח"ד. אין מדובר בשווי קרקע לכלל הפרויקט. לצורך הדוגמא, במידה ורמ"י הייתה משווקת את הקרקע שבנדון במכרז פומבי, המבטא שווי שוק, לא הייתה ניתנת הפחתה לגודל.

מבחינת היצע יחידות הדיור, חלק מהפרויקטים מצויים בשלבי תכנון ראשוניים, משכך אין צפי לשיווק עתידי ומדובר בהיצע המתמשך על פני עשור. כמו כן מבדיקה בפרויקטים בסביבה נראה כי קצב המכירות גבוה ותואם את רמות הביקושים הגבוהות.

- **הוראות חריגות:** מעיון בהוראות התוכנית לא נמצא כי קיימת הוראה לפינוי הדירים כתנאי להוצאת היתר בניה כפי שטענה המשיגה.

- **דחייה בגין מורכבות הפרויקט:** החברה מלווה את הפרויקט כ-6 שנים ומשנת 2018 אז הוגשה תוכנית 101-0510610 ביוזמת המשיגה. במהלך הזמן הזה איגדו וועד, החתימו דיירים, קידמו תוכנית ועשו הליכים משמעותיים לצורך קידום הפרויקט. כל המורכבויות שהציגה המשיגה עמדו לנגד החברה בשנים 2017-2018 אך לא בזמן המועד הקובע (אוגוסט 2022) בו כבר הושגה הסכמה של 80% מבעלי הזכויות. על כן, הדחייה בשומת ההשגה אינה רלוונטית למועד הקובע.

בפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי בסמיכות למושא השומה (פרויקט של אפריקה ישראל) משך הזמן לקבלת היתר ארך כ- 4 שנים סה"כ. ניתן להקיש משם גם במקרה הנדון.

מ"ר פלדלת נע בסביבות 17,000 ₪/מ"ר, במקרה דנן מדובר בקרקע בעלת שיפוע של כ- 15 מ' ולכן עלות זו מהווה רף תחתון.

- **זמינות זכויות:** ברגע שמשלמים 75% מדרישת התשלום של רשות מקרקעי ישראל ושמים ערבות בנקאית על היתרה, אין בעיה להתקדם בהליך. על כן, אין להביא דחיה לאור זמינות הזכויות.
- **מטלות ציבוריות:** מדובר בטענה משפטית שלא ניתן לדון בה במסגרת זו. בפרק כ"ה לקווים המנחים, בשומות של רמ"י אין לקחת בחשבון מטלות ציבוריות. אציין כי הכרעתי אותה ציינה המשיגה אינה רלוונטית מאחר והיא נערכה טרם הנחיית רמ"י בנושא.
- **רשות העתיקות:** במקרה הנדון מדובר בהתחדשות עירונית (הריסת הבינוי הקיים מגרש בנוי ובנייה חדשה תחתיו) כלומר המגרש בנוי. לפיכך, סביר שנושא העתיקות נבדק כבר בעת בניית המבנה הקיים. במידה והיה מדובר במגרש ריק והייתה אינדיקציה מהותית בנוגע לעתיקות היה אפשר לשקול זאת, אך לא כך המצב.

<u>בסיס נתוני ההשוואה:</u>

- **ערכי שווי למגורים:** בשומת המשיגה נקבע שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה בעוד בשומתי נקבע שווי של 28,000 ₪ למ"ר מבונה מתואם. יש להדגיש כי מדובר על שנים המאופיינות בעליות חדות במחירי הדירות. אני מסכים עם הטענה כי יש לקחת עסקאות סמוכות ככל הניתן למועד הקובע, עם זאת, בעת עריכת השומה התבססתי על עסקאות שדווחו לאותה עת ואלו עמדו בפני. בבדיקה של עסקאות מדווחות בפרויקטים נוספים בסביבה שנערכו בסמוך למועד הקובע[9] ניכר כי מחירי הדירות אפילו גבוהים ממה שקבעתי בשומתי.

מעיון בשומה המלאה לצורך טבלת איזון והקצאה שצורפה לתוכנית, עולה כי ערכי השווי נקבעו בהתבסס על עסקאות שנערכו בשנת 2019, כך שאינה רלוונטית למועד הקובע בשומתנו. מעבר לכך, בשל מתודולוגיה שונה, בין השומה כאמור לבין שומות לרמ"י, היא אינה ברת השוואה.

- **ערכי שווי למסחר:** מדובר על מס' יחידות מסחר בשטח של כ-70-80 מ"ר לכל יחידה. המסחר חזיתי לרחוב הנטקה ולרכבת הקלה. בשומתנו התבססנו על דמ"ש בסך 200 ₪/מ"ר, הצגנו בנוסף נתוני ביקוש. יש לזכור שמדובר במסחר חזיתי לרכבת הקלה מתחת לבנייני מגורים הכוללים מעל 400 יחידות דיור, כך שניתן להעריך שרמת הביקוש באזור כזה, בו ישנו מיעוט בשטחי מסחר, תהיה גבוהה.

בהתאם לאמור נתוני ההשוואה אשר יובאו בחשבון צריכים לשקף את מיקום החנויות לאורך ציר תנועה מרכזי לרבות נגישות וחשיפה לכלי תחבורה לרבות הרק"ל[10].

בשומה המלאה לצורך טבלת איזון והקצאה, השווי למסחר נקבע באופן שרירותי ללא בסיס נתונים.

<u>חילוץ מרכיב הקרקע:</u>

- **רווח יזמי:** אני מבקש להפנות למסמך שהוציא השמאי הממשלתי[11] ביוני 2022, חודשיים טרם המועד הקובע לשומה, בו נקבע רווח יזמי של 16% כאשר שיעור זה מביא בחשבון חיוב בהיטל השבחה. בהתאם למדיניות הוועדה המקומית בשכונת קריית יובל אין חיוב היטל השבחה. על כן, יש לקבוע רווח יזמי נמוך יותר מכפי שמצוין במסמך השמאי הממשלתי. לאור האמור, שיעור רווח יזמי של 15% שנקבע בשומתי, סביר.
- **עלויות בניה:** יש להביא בחשבון שבשל הבינוי המדורג, מדובר במקומות חניה עיליות ביחס לרחוב ברזיל. על כן, נחסכות עבודות חפירה ודיפון משמעותיות

[9] במסמכי ההשלמה ניתח עסקאות מפרויקט "סביוני קרית יובל", "שדרות היובל" ו"הדסה הקטנה".
[10] במסמכי ההשלמה הציג דמ"ש מבוקשים ועסקת מכר למסחר.
[11] מסמך שכותרתו "הנדון: הרווח היזמי המזערי בתכניות פינוי בינוי" מתאריך 13.06.2022.

11. דיון והכרעה:

11.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי למגורים וחזית מסחרית, לפיו יש לקבוע את שווי חלקו היחסי של מושא השומה משווי מגרש התמורה, לרבות אופן ניתוח נתוני ההשוואה.

מגורים:

ערכי השווי למגורים בשומות הצדדים נקבעו בגישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהתבסס על ניתוח עסקות מכר ליח"ד בבניה רוויה בסביבת הנכס. על אף שבשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות מהשנים 2021-2022 תוך מתן התאמה לזמן, במהלך הדיון הסכים עם טענת המשיגה כי יש להתבסס על עסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע ובכך להימנע מהתאמות לזמן, ובהתאם לכך העביר מסד נתונים מעודכן.

בהעדר השוואה ישירה לקרקע, מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים, המֻדָמֶה חשיבת שוק של היזם/הרוכש הסביר קרי, השוואה לעסקאות מכר לדירות דומות בפרויקטים חדשים המצויים בסביבתו המיידית של הנכס, שבוצעו סביב המועד הקובע, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע.

כמו כן, מקובלת עליי התבססות הצדדים על עסקות מכר לדירות שנמכרו בפרויקט פינוי בינוי "שדרות היובל"[12], הממוקם בקרבה לנכס הנדון, ומשקף את מאפייני המיקום, מורכבות הפרויקט, זמינות וכיו"ב. במסגרת זו, ועל מנת לדייק את תוצאות ניתוח הנתונים תתבצע הבחנה בין עסקאות לדירות קטנות לבין דירות סטנדרטיות.

מסחר:

ערכי השווי למסחר בשומת המשיבה נקבעו בגישת היוון הכנסות בהתבסס על ניתוח נתוני היצע לדמ"ש וכן עסקאות מכר משכונות קרית היובל וקטמונים, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. מנגד, מסתמכת המשיגה על גישת היוון הכנסות בהתבסס על ניתוח חוזי שכירות הלקוחים מהכרעה בהשגה ראשונה[13].

בהעדר השוואה ישירה לקרקע מקובלת עליי גישות השומה האחרות עליהן התבססו הצדדים – גישת העלות וגישת היוון הכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

כאמור, הצדדים מתבססים על נתוני השוואה ליחידות מסחריות בבינוי וותיק הממוקמות במרכזי מסחר מיושנים, מאפיינים להם השפעה על המוניטין והאטרקטיביות. לעומת זאת, המרכיב המסחרי במושא השומה מהווה מסחר חזיתי לרחוב, המשרת בין היתר את דיירי הבניינים, בפרויקט מגורים חדש ובמתחם שעובר התחדשות ומשנה את פניו.

לפיכך, העדפתי להתבסס על נתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים, המהווים מסחר חזיתי ממתחמי מגורים סמוכים, חדשים ובעלי אופי דומה.

---

[12] באשר לפרויקטים נוספים עליהם התבססו הצדדים, אציין כי רובם אינם ממוקמים בסביבה המיידית של מושא השומה, למעט פרויקט "הדסה הקטנה" אשר כולל בין היתר דיור להשכרה ארוכת טווח ומשקף מכר של דירות בנויות ולא "על הנייר". לפיכך, העדפתי להתבסס על הפרויקט כאמור המגלם ככל האפשר את מאפייני מושא השומה.

[13] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.05.2022 בגו"ח 30415/176, אורווגאי 31, ירושלים, למועדים קובעים 31.03.2020 ו- 21.02.2021. במסגרתה הובאו בחשבון דמ"ש בהתבסס על חוזי שכירות מחנויות במרכז המסחרי קריית יובל (מקטע צפוני של רחוב אורוגוואי).

11.2. <u>עקרונות השומה:</u>

11.2.1. <u>התאמה בגין תנאי טופוגרפיה:</u>

לטענת שמאית המשיגה יש להביא בחשבון עלויות בניה חריגות לאור הפרשי הטופוגרפיה, המצריכים בנוסף בינוי מדורג שמייצר כ- 40 "דירות כלואות" בחמשת הקומות התחתונות, להן יש לתת הפחתה בשיעור 0.7.

מנגד טוען שמאי המשיבה, כי אין מדובר ב"דירות כלואות" שכן חמשת הקומות כאמור, מהוות קומות עיליות מרח' ברזיל הכוללות 2 יח"ד בקומה להן 2 כיווני אוויר, ובשונה מטענת המשיגה סה"כ 20 יח"ד (ולא 40), כאשר יתרת הקומה משמשת לחניה ואחסנה.

מעיון בנספח הבינוי לתכנית 101-0510610 לרבות תשריט בקשה להיתר בניה במושא השומה מס' 0395.01 שאושר בימים אלה, עולה כי חמשת קומות המגורים מתחת למפלס רח' הנטקה (להלן: מפלס 0.00), מתוכננות בבינוי מדורג כאשר החניון והמחסנים ימוקמו בחלקן המזרחי וה-"קבור" של הקומות ואילו בחלקן המערבי של הקומות והגלוי לכיוון רח' ברזיל ימוקמו 2 יח"ד בכל קומה וסה"כ 20 יח"ד בסה"כ בשני בניינים. עוד עולה כי ליח"ד כאמור 2 כיווני אוויר וכולן צופות לנוף פתוח לשכונת עין כרם[14]. כך שלא ניכר כי הן נחותות מיתר הדירות.

מבירור שערכתי מול חברת ICR המשווקת את הפרויקט במושא השומה, לא התרשמתי כי הדירות בקומות התחתונות משווקות במחיר מופחת ואף נמסר כי הן כוללות מרפסות סוכה, המהווה יתרון עבור רוכשים מהמגזר הדתי/חרדי וסביר כי הקמתן מתאפשרת בשל הבינוי המדורג[15]. הנ"ל נתמך גם בעסקאות המכר שבוצעו בפרויקט מושא השומה במחצית השנייה של שנת 2024, מהם לא ניתן להסיק כי קיימת נחיתות לדירות בקומות התחתונות שמתחת למפלס 0.00, לעומת הדירות בקומות הנמוכות שמעל המפלס.

אציין כי הבינוי המדורג חוסך עלויות חפירה, אשר משמעותית בקרקע סלעית, ומעבר לכך הטופוגרפיה ההררית והבינוי המדורג מגולם במידה רבה בערכי הבסיס.

לאור האמור עמדת שמאי המשיבה בנושא זה מתקבלת ולא אביא בחשבון הפחתה בגין גורם זה.

11.2.2. <u>מטלות ציבוריות:</u>

לטענת שמאית המשיגה יש להפחית עלויות מטלות ציבוריות הכוללות הקמת גני ילדים וטיפת חלב.

כפי שהובהר במהלך הדיון, לפי מדניות רמ"י ופרק כ"ה לקווים המנחים, אין להפחית עלות מטלות ציבוריות בשומות הנערכות עבור רמ"י[16].

11.2.3. <u>התאמה להיקף עסקה והיצף דירות:</u>

בשומת המשיגה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור – 0.9, בגין היקפו החריג של הפרויקט הנדון (מתוכננים 420 יח"ד תחת 138 הקיימות) והיצף דירות המתוכנן בשכונה הכולל כ-10,000 דירות שמוצעות למכירה. עוד נטען כי לא ניתן לשווק את חלקו היחסי באופן עצמאי ללא פירוק שיתוף או לחילופין להתחשב בהפחתה למושעא.

---

[14] הנ"ל אף תואם להתרשמותי מהדמיית הפרויקט במושא השומה כפי שפורסם באתר האינטרנט.

[15] באשר לערכאות אותן הציגה שמאית המשיגה, המתייחסות לטענתה לצורך במתן הפחתה לדירות מתחת למפלס 0.00, למעשה הן מתייחסות לדירות מרתף ללא כיווני אוויר ולכן אין לכך רלוונטיות, זאת כי שטען שמאי המשיבה.

[16] בשל ההנחיה להתעלם מעלות הקמת מבני ציבור על אף שהשוק יגלם עלות זו, הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה.

מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי לאור חלקו היחסי של מושא השומה מסך הפרויקט (כ- 4.953% המשקף שווי של כ-10 דירות) אין מקום להפחתה להיקף עסקה במושא השומה. מעבר לכך אני סבורה כי אין מגבלת סחירות, כפי שטענה שמאית המשיגה, וניתן למכור את חלק היחסי של מושא השומה מהפרויקט.

באשר לטענה להיצף דירות בשכונה, הגדלת היקף הדירות בשכונה בשנים הקרובות היא כתוצאה ממדיניות כוללת ומחושבת של הועדה המקומית ובהתחשב במדיניות ציר הרק"ל. לכן הגידול בהיקף יח"ד הינו צפוי ומגולם בעסקאות ההשוואה אשר משקפות את הביקוש נכון למועד הקובע. לפיכך לא ראיתי לנכון להביא בחשבון גורם זה[17].

11.2.4. <u>הפחתה למורכבות הפרויקט, מושעא והתכלות התכנית:</u>

11.2.4.1. מורכבות הפרויקט לרבות מושעא:

לטענת שמאית המשיגה יש להביא בחשבון הפחתה בשל מורכבות פרויקט פינוי בינוי הכולל בין היתר שלביות ביצוע, ריבוי בעלים וגורמים המעורבים בפרויקט והתמודדות עם דיירים סרבנים.

מנגד לטענת שמאי המשיבה, המורכבויות אותן ציינה המשיגה עמדו לנגד היזם בשנים שקדמו לאישור תכנית 101-0510610, אך לא בזמן המועד הקובע (אוגוסט 2022), לכן אין מקום לדחייה.

תוכניות פינוי בינוי בהן היזם הינו הועדה המקומית, לא בהכרח זוכות לגיבוי בתמיכה רחבה של בעלי הזכויות, לעומת זאת בתוכניות המקודמות ע"י יזם פרטי, בדומה למקרה הנדון, לרוב בשלב הגשתן מתקבלת הסכמת רוב הדיירים אשר מאפשרת את קידומה של התכנית ע"י היזם. לפיכך, מקובלת עליי עמדת המשיבה, המבוססת בין היתר על פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 2021014 מיום 5.08.2021, כי במועד הקובע ולאחר אישור התכנית במושא השומה, ההליכים המשמעותיים לקידום הפרויקט הושלמו, לרבות קבלת הסכמתם של לפחות 80% מדיירי המתחם כנדרש על פי חוק.

בנוסף, כאמור בסיס ההשוואה בהכרעתי מהווה עסקאות מכר "על הנייר" **מפרויקט פינוי בינוי** ולכן מגלם את כלל המורכבויות הכרוכות בפרויקט מסוג זה אותן ציינה שמאית המשיגה.

באשר לטענת שמאית המשיגה לפחתה למושעא, המתייחסת לריבוי דיירים במושא השומה המצריכים בין היתר, פינוי והסדרת דיור חלוף לתקופת הבניה. כאמור, אף גורם זה מגולם בעסקאות ההשוואה ובנוסף בא לידי ביטוי במקדם לדחייה שיובא בחשבון בסעיף 11.2.4.3 מטה.

לאור האמור, לא תובא בחשבון הפחתה בגין גורם זה המגולם בבסיס ההשוואה.

11.2.4.2. התכלות התכנית:

לטענת שמאית המשיגה יש להביא בחשבון הפחתה בשל פרק הזמן הלא סביר להתכלות התכנית בסוג פרויקט שבנדון. מנגד לטענת שמאי המשיבה, הועדה המחוזית רשאית להאריך את מועד התכלות התכנית, ומעבר לכך מדובר בפרק זמן סביר.

תכנית 101-0510610 קובעת פרק זמן של 5 שנים למימושה מיום פרסום התכנית (ס' 7.2 לתקנון התכנית), אולם כפי שטען שמאי המשיבה, הועדה המקומית רשאית להאריך את מועד התכלות התכנית מנימוקים

[17] בהקשר זה יש לציין כי עסקאות מכר לדירות במושא השומה, שנמכרו כשנתיים לאחר המועד הקובע, מצביעות על עליית מחירים שנתית של כ-12%, בייחס לעסקאות ההשוואה שנערכו במועד הקובע, עליהן התבססתי בהכרעתי.

מיוחדים. כאמור, במושא השומה הופק היתר בניה ביום 31.12.2024, לאחר כשנתיים מיום פתיחת תיק הרישוי וכ- 3 שנים מיום אישור תכנית 101-0510610, בטווח הזמן שניתן למימושה.

לאור האמור, עמדת שמאי המשיבה באשר לסבירות פרק הזמן עד להוצאת היתר מתקבלת, ולא אביא בחשבון הפחתה בגין גורם זה.

11.2.4.3. <u>דחייה עד למימוש ואי וודאות להימצאות עתיקות:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 0.83 המבטאת דחייה למימוש של 3 שנים. מנגד, בשומת המשיבה הובאה בחשבון בפחתה בשיעור 0.9 המבטאת דחייה של כשנתיים.

בהתאם להנחייתו של השמ"ר לשעבר מר אוהד עייני מיום 3.06.2021, בשימוש בגישת העלות, הרי שרכיבי החילוץ – הרווח היזמי ועלויות הבניה (הכוללות את רכיב המימון) מגלמים את הדחייה עד למימוש, לפיכך אין מקום לתת דחייה נוספת. כמו כן, במקרים בהם קיימים גורמים מיוחדים שמשפיעים על הזמינות, שאינם נמצאים בעסקאות ההשוואה, יש להתחשב בכך.

במקרה דנן, עסקאות ההשוואה בהכרעתי, אשר כאמור מהוות דירות מפרויקט פינוי בינוי מגלמים דחייה למימוש בגין מורכבות הפרויקט. כמו כן, עסקאות ההשוואה נערכו בשנת 2022 כאשר הצפי לאכלוס הפרויקט הינו שנת 2026, קרי עסקאות ההשוואה משקפות שווי דירה דחוי בכ-4 שנים[18].

בעוד במושא השומה שיווק הפרויקט בפועל החל בשנת 2024 כאשר הצפי לאיכלוס, כפי שנמסר ממשווקת הפרויקט, הינו כשנתיים וסה"כ כ-4 מהמועד הקובע ובדומה לעסקאות ההשוואה.

על אף האמור, לאור גודלו את הפרויקט במושא השומה המצריך פינוי רב יותר של דיירים (סה"כ 138 דיירים), אביא בחשבון הפחתה בשיעור 0.9 בגין דחייה עד למימוש בייחס לעסקאות ההשוואה.

באשר לאי וודאות בגין המצאות עתיקות, אליה טענה שמאית המשיגה, הוראה זו בתקנון התכנית בדבר הפסקת עבודות הבניה באם יתגלו עתיקות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות, הינה שכיחה ואף מצויה גם בהוראות התכנית החלה בנתוני ההשוואה (101-0244947), ולכן השפעתה, ככול ותהיה, מגולמת בערכי הבסיס.

11.2.5. <u>חילוץ מרכיב הקרקע - מגורים:</u>

11.2.5.1. רווח יזמי:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור יזמות 15% התואם לתקן 21 ועלויות בניה בסך 9,000 ₪ למ"ר פלדלת. מנגד, בשומת המשיגה הובא בחשבון שיעור יזמות 20% ועלויות בניה בסך 9,900 ₪ למ"ר פלדלת.

<u>בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים</u> הרווח היזמי בבנייה רוויה נע בטווח של 18%-15%. כמו כן ובהתאם לס' 3.3, רווח יזמי בפרויקט הולך ונצבר לאורך תקופת הקמתו, כך שיש לייחס רווח יזמי מתאים לכל שלב בפרויקט ועד להשלמת הבניה ולהצטברות הרווח היזמי המלא.
עם זאת, ובהתאם לפרק (ס' 3.3.1-2), בהתחשב בסיכון בפרויקט בסביבת מגורים מתהווה ומתחדשת, וכן לאור מורכבות פרויקט פינוי ובינוי, היקפו והסיכון אותו לוקח היזם[19], יובא בחשבון שיעור יזמות של 18%.

[18] משך הזמן עד להוצאת היתר בניה ערך כ-4 שנים.
[19] באיחוד בסביבה ריבית משתנה שהתאפיינה בסוף שנת 2022.

בנוגע לטענת שמאי המשיבה כי יש לקבוע את שיעור היזמות בהתאם לנספח לתקן 21 – קרי, 15% באזור ירושלים. אציין כי במסגרת התקן נקבע כי השמ"ר יפרסם מעת לעת מסמך לערכי רווח יזמי מזערי, שעל בסיסם תבחן הכדאיות הכלכלית של תכניות פינוי בינוי בשלב ערב הפקדת התכנית. מעבר לכך, המסמך מאפשר סטייה שלא תעלה על 2% מתחת ו- 3% מעל שיעור היזמות שנקבע.

כאמור, מדובר ברווח יזמי **מזערי** הנדרש כדי להוות תמריץ ראוי למימוש התכנית **בשלב ערב הפקדתה**, ולכן אינו רלוונטי לענייננו.

11.2.5.2. עלויות בניה[20]:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עליות בניה בסך 9,000 ₪ למ"ר פלדלת ובשומת המשיגה בסך 9,900 ₪ למ"ר.

בהתאם לנספחי "עלויות בניה למטר של דקל" לחודש יולי 2022, מתקבלת עלות בניה למ"ר פלדלת (עיקרי+ממ"ד) **בסך של כ- 10,300** ₪ במעוגל, מגלמת ש"ש וחניה עילית חניה ת"ק עלויות עקיפות של כ- 25%.

כאמור, בחישוב עלויות הבנייה הובאו בחשבון כלל השטחים המבונים כלהלן: שטח פלדלת[21] – 21,666 מ"ר; העמסת שטחי השירות[22] – 5,850 מ"ר; מרפסות – 2,532 מ"ר (כ-12 מ"ר לדירה); חניות ת"ק – 9,018 מ"ר[23]; מחסן – 1,266 מ"ר (כ-6 מ"ר לדירה); שטחי פיתוח פנים מגרש בהתאם לתכסית הבניה לפי התכנית (45%) - 2,184 מ"ר.

11.2.6. <u>חילוץ מרכיב הקרקע – מסחר:</u>

הצדדים אינם חלוקים בנוגע לפרמטרים לחילוץ כלהלן: שיעור היוון – 7%; רווח יזמי – 20%; עלות בניה – 6,500 ₪/מ"ר.

11.2.6.1. שיעור היוון:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה למחצית השנייה של שנת 2022, עולה כי שיעור התשואה[24] למסחר עומד על 6.7%. בשקלול בין פרמייה עבור סיכון נהוגה לשיעור היוון יחד עם הסיכון בפרויקט מורכב בו נכלל המסחר ובסביבת ריבית משתנה (החלה עליית ריבית בחודש אפריל 2022), שיעור ההיוון בהכרעתי יעמוד על 7.2%.

11.2.6.2. רווח יזמי ועלות בניה:

מקובלת עליי הסכמת הצדדים באשר לרווח היזמי בשיעור 20%. אולם, מאחר וערכי השווי למסחר בהכרעתי מבוססים על מסחר חזיתי לבנייני מגורים בבינוי חדש, לעומת התבססות הצדדים על נתוני השוואה בבניה וותיקה, תובא בחשבון עלות בניה בסך 8,000 ₪/מ"ר ברמת מעטפת.

---

[20] בנוגע לדוחות אפס בשני פרויקטים למגורים אותם ציינה שמאית המשיגה בתגובתה לתקציר הדיון, מאחר והם אינם הועברו לעיוני, אין באפשרותי לבחון אותם ולהתבסס עליהם בהכרעתי. הנ"ל הובהר למשיגה במהלך הדיון.

[21] שטח פלדלת - עיקרי עילי ות"ק + ממ"ד בשטח 12 מ"ר ליח"ד וסה"כ 211 יח"ד.

[22] הובאה בחשבון העמסת שטחי שירות עיליים (ללא ממ"ד) בשיעור 27%, בהתאם לזכויות עפ"י התכנית, שיעור העמסה התואם לבינוי בפועל בהתאם לתשריט היתר הבניה במושא השומה.

[23] בהתאם למאזן החניה שבתשריט היתר הבניה, נדרשים 519 חניות עבור המגורים (הונח כי עלות חניה מסחר מתקזזת עם שוויה). הובאו בחשבון מס' חניות במושא השומה מתוך סך הפרויקט לפי חלקן היחסי של הדירות במושא השומה ביחס לסה"כ דירות בכלל הפרויקט (211/425). כמו כן הונח שטח חניה ת"ק של 35 מ"ר.

[24] בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנדל"ן עסקי לשנים 2022-2024, עולה כי שיעור התשואה, אשר במהותו משקף רווחיות בנקודת זמן נתונה, יהיה לרוב נמוך משיעור ההיוון. זאת, משום ששיעור ההיוון מתבסס על הכנסות עתידיות הצפויות לאורך זמן וכולל בתוכו גם פרמיה עבור רכיבי סיכון שונים לרבות שיעור התפוסה.

11.3. נתונים לאומדן השווי:

11.3.1. מסחר:

- בהתאם לעסקת מכר המדווחת ברשות המיסים, ביום 27.08.2019 נמכר שטח מסחרי בנוי בחזית שני מבני מגורים. הבניינים הוקמו בשלב א' של פרויקט פינוי בינוי "שדרות היובל", ממוקמים בחלקות 125-124 בגוש 30398, ברחוב טהון 13 בקרית היובל. שטחי המסחר בפרויקט חזיתיים ובעלי חשיפה לרחוב טהון, בו מתכנן לעבור הקו הסגול של הרכב הקלה (צפוי לפעול בשנת 2031 ולחבר את שכונת קטמונים, מלחה וקרית יובל).

להלן ניתוח העסקה:

שטח	288 מ"ר
תמורה	₪ 12,000,000
שווי מ"ר בנוי	₪ 41,667
שיעור היוון[25]	7.4%
מגלם דמ"ש בסך	₪ 257

- בהתאם לסקר שוק שערכתי, כיום מושכרות יחידות מסחריות בשטח שנמכר כאמור לעיל בשנת 2019 (גו"ח 30398/125-124), בדמי שכירות חודשיים בסך של כ- 300 ₪/מ"ר (בין היתר חנות פיצוחים וסטוק)[26].

- בהתאם לסקר שוק שערכתי, להשכרת יחידות מסחריות בפרויקט אשטרום - "הדסה הקטנה" הממוקם בחלקה 106 בגוש 30397, בסמוך לגן המפלצת בחזית רחוב הנרייטה סאלד בו לאחרונה (27.02.2025) החל לפעול הקו האדום של הרכבת הקלה, כחלק מהארכת הקו לעוד 12 תחנות נוספות[27], עולים הפרטים כלהלן:

בעורף המבנים הפונה לגן המפלצת, מושכרת יחידה מסחרית בדמי שכירות חודשיים בסך 200 ₪/מ"ר. בנוסף מוצעת להשכרה יחידה בשטח 44.5 מ"ר בדמי שכירות חודשיים בסך 8,650 ₪, קרי 195 ₪/מ"ר (לאחר מו"מ).

בחזית המבנים הפונה לרחוב הנרייטה סאלד, מוצעת להשכרה יחידה מסחרית בשטח 35 מ"ר, בדמי שכירות חודשיים בסך 10,000 ₪, קרי 285 ₪/מ"ר (340 ₪ לפני מו"מ).

סיכום ערכי השווי למסחר:

בהתאם לנתונים לעיל נראה כי משנת 2019 ועד היום דמי שכירות חודשיים מקובלים לשטחי מסחר בחזית מבני מגורים חדשים, בסביבת מושא השומה, נעים בטווח של כ-200 ₪/מ"ר במיקום עורפי ועד לסך של כ-300-260 ₪/מ"ר, במיקום חזיתי לציר ראשי.

לאור המועד הקובע לשומה (7.2022), מיקום מושא השומה ברחוב הנטקה המהווה ציר ראשי בו החל לפעול הקו האדום של הרכבת הקלה (כחלק מהארכת הקו כאמור)[28], יובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 240 ₪/מ"ר. לאחר היוון דמי השכירות בשיעור היוון של 7.2%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ-40,000 ₪, לאחר חילוץ מרכיב הקרקע (רווח יזמי 20% ; עלות בניה 8,000 ₪, ר' פירוט בסעיף 11.2.6 לעיל), מתקבל שווי מ"ר מבונה ביעוד מסחר חזיתי, בסך של 25,000 ₪, במעוגל.

---

[25] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמ"ר למחצית השנייה של שנת 2019 ובתוספת 0.5%.

[26] הנ"ל תואם לדמ"ש מוצעים בהתאם לפרסומים אותם העביר שמאי השיבה בתגובתו לדיון.

[27] הקו האדום הוארך בכ-8 ק"מ וכיום מתחיל משכונת נווה יעקב בצפון העיר דרך שכונת קרית היובל וקרית מנחם ועד לבית חולים הדסה עין כרם וצומת אורה בדרום העיר.

[28] כאמור ברחוב טהון טרם החלו עבודות על הקו הסגול של הרק"ל, הצפוי לפעול בשנת 3031.

11.3.2. מגורים – עסקות מכר מפרויקט "שדרות היובל" גו"ח 127/30398:

פרויקט "שדרות היובל" הינו פרויקט פינוי בינוי של חברות קרסו נדלן בשיתוף חברת קדמת היובל, הפרויקט כולל שלושה שלבים וממוקם במגרש 100 לפי תכנית 101-0329516, לאורך חלקו הצפוני של רחוב טהון 15 ולאורך תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, הצפוי לפעול בשנת 2031.

עסקאות ההשוואה שווקו במסגרת שלב ב' של הפרויקט (המהווה המשך לשלב א' בטהון 13) הכולל 226 יח"ד במגדל בן 24 קומות, מגדל בן 16 קומות ושני בניינים בני 11 קומות. לצד המגורים, ייבנו כ-600 מ"ר שטחי מסחר (לפי התכנית). תמהיל הדירות כולל דירות בנות 2.5-6 חדרים, פנטהאוזים ודירות דופלקס. צפי לאכלוס שלב ב': 2026[29].

בהתאם למאפייני הבינוי במושא השומה, הובאו בחשבון עסקאות מכר ממגדל המגורים בן 24 קומות בלבד. כמו כן, הובאו בחשבון עסקות מכר לדירות שנמכרו עד כחצי שנה לפני/אחרי המועד הקובע, בכך מתייתר הצורך במתן התאמה לזמן.

- עסקאות מכר לדירות בשטח של עד 85 מ"ר:

יום המכירה	תת חלקה	תמורה	שטח במ"ר	מס' חדרים	מס' קומה מתוך 24 קומות	שווי מ"ר בנוי, כולל מע"מ ופיתוח
01/05/2022		₪ 1,750,000	62	3	4 מתוך 24	₪ 28,226
22/06/2022	76	₪ 2,424,000	83	4	4 מתוך 24	₪ 29,205
27/06/2022	90	₪ 1,940,000	62	3	7 מתוך 24	₪ 31,290
03/07/2022	81	₪ 2,500,000	83	4	5 מתוך 24	₪ 30,120
23/08/2022	199	₪ 2,768,000	84	3.5	1 מתוך 24	₪ 32,952
01/09/2022	105	₪ 2,160,000	62	3	10 מתוך 24	₪ 34,839
01/09/2022	100	₪ 2,160,000	62	3	9 מתוך 24	₪ 34,839
30/10/2022	116	₪ 2,610,487	83	4	12 מתוך 24	₪ 31,452
14/11/2022	126	₪ 2,634,025	83	4	14 מתוך 24	₪ 31,735
14/11/2022	131	₪ 2,645,793	83	4	15 מתוך 24	₪ 31,877
21/11/2022	141	₪ 2,669,330	83	4	17 מתוך 24	₪ 32,161
30/11/2022	181	₪ 2,283,000	66	2.5	4 מתוך 24	₪ 34,591
שווי מ"ר בנוי בממוצע, כולל פיתוח ומע"מ						₪ 31,941
שווי לאחר ניכוי מע"מ (17%)						₪ 27,300
שווי לאחר ניכוי רווח יזמי (18%)						₪ 23,135
עלות בניה למ"ר פלדלת, מגלם ש"ש וחניה ת"ק						₪ 10,300
שווי מ"ר מבונה למגורים, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל						**₪ 12,800**

[29] שלב ג' בחלקו המערבי של הרחוב יכלול 152 יח"ד ובמסגרתו יבנו מגדל בן 19 קומות, 6 בנייני בוטיק בני 8 קומות בלבד ומסחר מתחת לכל המתחם. צפי לאכלוס: 2028.

- עסקאות מכר לדירות בשטח של למעלה מ-85 מ״ר:

יום המכירה	תת חלקה	תמורה	שטח במ"ר	מס' חדרים	מס' קומה מתוך 24 קומות	שווי מ"ר בנוי, כולל מע"מ ופיתוח
12/05/2022		₪ 2,520,941	94	4	7	₪ 26,819
09/06/2022	1	₪ 3,900,000	140	5	10	₪ 27,857
06/07/2022	138	₪ 3,040,642	117	5	17	₪ 25,988
06/07/2022	143	₪ 3,052,064	117	5	18	₪ 26,086
06/07/2022	88	₪ 2,929,897	117	5	7	₪ 25,042
06/07/2022	78	₪ 2,907,748	117	5	5	₪ 24,853
06/07/2022	103	₪ 2,963,121	117	5	10	₪ 25,326
06/07/2022	69	₪ 2,885,599	117	5	3	₪ 24,663
06/07/2022	73	₪ 2,896,674	117	5	4	₪ 24,758
06/07/2022	147	₪ 3,063,139	117	5	19	₪ 26,181
06/07/2022	155	₪ 3,085,288	117	5	21	₪ 26,370
06/07/2022	151	₪ 3,074,213	117	5	20	₪ 26,275
06/07/2022	108	₪ 2,974,197	117	5	11	₪ 25,420
06/07/2022	83	₪ 2,918,823	117	5	6	₪ 24,947
09/08/2022	194	₪ 4,088,000	144	5	8	₪ 28,389
08/09/2022	129	₪ 3,095,000	94	4	15	₪ 32,926
08/09/2022	139	₪ 2,939,000	94	4	17	₪ 31,266
30/10/2022	107	₪ 3,052,550	104	4	10	₪ 29,351
30/10/2022	119	₪ 2,803,401	94	4	13	₪ 29,823
30/10/2022	114	₪ 2,791,632	94	4	12	₪ 29,698
30/10/2022	117	₪ 3,076,088	104	4	12	₪ 29,578
30/10/2022	70	₪ 2,685,715	94	4	3	₪ 28,571
30/10/2022	94	₪ 2,744,558	94	4	8	₪ 29,197
30/10/2022	127	₪ 3,099,625	104	4	14	₪ 29,804
30/10/2022	153	₪ 3,275,674	108	4	20	₪ 30,330
30/10/2022	104	₪ 2,768,095	94	4	10	₪ 29,448
30/10/2022	84	₪ 2,721,021	94	4	6	₪ 28,947
14/11/2022	157	₪ 3,287,443	108	4	21	₪ 30,439
14/11/2022	154	₪ 3,177,168	104	4	20	₪ 30,550
14/11/2022	149	₪ 3,263,906	108	4	19	₪ 30,221
14/11/2022	158	₪ 3,188,936	104	4	21	₪ 30,663
21/11/2022	132	₪ 3,111,393	104	4	15	₪ 29,917
30/11/2022	74	₪ 2,697,483	94	4	4	₪ 28,697
30/11/2022	79	₪ 2,709,252	94	4	5	₪ 28,822
שווי מ"ר בנוי בממוצע, כולל פיתוח ומע"מ						₪ 28,154
שווי לאחר ניכוי מע"מ (17%)						₪ 24,063
שווי לאחר ניכוי רווח יזמי (18%)						₪ 20,392
עלות בניה למ"ר פלדלת, מגלם ש"ש וחניה ת"ק						₪ 10,300
שווי מ"ר מבונה למגורים, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל						**₪ 10,100**

אינדיקציה לסבירות השווי:

עסקאות המכר שבוצעו בפרויקט מושא השומה במחצית השנייה של שנת 2024, במהלכה החל שיווק הפרויקט, מצביעות על שווי מ״ר בנוי בסך 35,600 ₪ לדירות מעל 85 מ״ר ו- 39,900 ₪ לדירות קטנות, משקף עליה של כ-25% בשנתיים ביחס לערכי השווי למ״ר בנוי בהכרעתי.

12. תחשיב השומה:

שווי מרכיב הזכויות למגורים במגרש מס' 2 לפי תכנית 101-0510610	
שטח עיקרי עילי + ת"ק במ"ר	19,134
מספר יח"ד במגרש 2 לפי תכנית 101-0510610	211
שטחי ממ"ד לפי 12 מ"ר ליח"ד	2,532
שטח דירתי לשיווק (עיקרי +ממ"ד) במ"ר	21,666
מספר יחידות קטנות (50-85 מ"ר), לפי 20% מסך יח"ד	42
שטח יח"ד קטנה בממוצע [(50+85)/2] במ"ר	67.5
סה"כ שטח פלדלת ליח"ד קטנות במ"ר	2,835
סה"כ שטח פלדלת ליח"ד גדולות במ"ר	18,831
שווי מ"ר מבונה לדירות קטנות, ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 12,800
שווי מ"ר מבונה לדירות גדולות, ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 10,100
סה"כ שווי מרכיב המגורים, ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 226,481,100
שווי מרכיב הזכויות למסחר במגרש מס' 2 לפי תכנית 101-0510610	
זכויות בניה למסחר במ"ר	330
שווי מ"ר מבונה למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 25,000
סה"כ שווי מרכיב מסחרי ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 8,250,900**
סה"כ שווי הנכס	
סה"כ שווי מגרש מס' 2 לפי תכנית 101-0510610	₪ 234,731,100
דחייה עד למימוש הפרויקט	0.9
שווי הנכס ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 211,258,000
חלק יחסי של חלקת מקור 36 במגרש מס' 2	4.953%
שווי הקרקע מושא השומה ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**₪ 10,460,000**

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה חלק יחסי (4.953%) של חלקת מקור 36 בגוש 30399, משווי מגרש 2 לפי תכנית 101-0510610 (גו"ח 30399/50), נכון למועד הקובע, כריק ופנוי כלהלן:

10,460,000 ₪ (עשרה מיליון ארבע מאות ושישים אלף ₪)

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל פיתוח.

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

ב ב ר כ ה,

צפנת עשוש
שמאית מקרקעין מחוזית
סגנית מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים.