תאריך עברי : ז' אלול, תשפ"ה
תאריך לועזי : 31, אוגוסט 2025
מס' תיק רמ"י : 206006429
מספרנו (אופק) : 51259
לקביעת שכ"ט : 8.18

לכבוד:

גב' יפעת נוריאל
מקדמת עסקות מגורים ותעסוקה
מרחב ירושלים, רמ"י
yifatn@land.gov.il

גב' ורד בניטה
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י
דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
vered@v-b.co.il

גב' מיכל שימקביץ ומר איתי חן
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
דוד בן גוריון 2, רמת גן
office@bfks.co.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 30407 חלקה 143 (בחלק), מגרש 2 (בחלק) בתכנית 101-0468355, רח' אריה קלנר, שכונת קריית היובל, ירושלים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 1.12.2024, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לאומדן שווי שוק לחלקה שבנדון, המהווה את מרכיב הקרקע כחלק יחסי (4.49%) ממגרש 2 בתכנית 101-0468355 בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, גב' ורד בניטה, מתאריך 25.07.2024, (להלן: **"המשיבה"**); ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, חברת פלא מימושים בע"מ, באמצעות שומת השגה, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר איתי חן וגב' מיכל שימקביץ, מתאריך 27.11.2024[2] (להלן: **"המשיגה/ים"**).

1.3. בתאריך 23.03.2025 התקיים דיון מקוון, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 26.03.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 22.04.2025.

1.4. בתאריך 6.4.2025 נשלחה על ידי הח"מ בקשת הבהרה לרמ"י בנוגע להפחתת עלויות מטלה ציבורית בשומת המשיבה וכן לעניין טענת המשיגים כי אין להביא בחשבון את שטח העמותה בסך 620 מ"ר.

1.5. בתאריך 7.4.2025 התקבלה תגובת רמ"י לפיה אין להביא בחשבון הפחתת מטלה ציבורית וכי מדובר בטעות בשומת המשיבה, בנוסף, כי יש להביא בחשבון את השטח לעמותה, היות וסחיר (מעל הקו) ואינו מופקע לעירייה.

1.6. בתאריך 22.4.2025 הועבר ע"י שמאית המשיבה היתרי בנייה ותכניות בסביבת מושא השומה המעידות על עירוב שימושים נכון למועד הקובע, מסמך השמ"ר לעניין רווח היזמי בפינוי בינוי, טבלת הקצאה ואיזון של

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] ככל הנראה חלה טעות סופר כאשר מועד הפצת השומה נרשם על תאריך 27.11.2023.

התכנית התקפה והתייחסות למבנה העמותה בשטח 620 מ״ר.

1.7. בתאריך 22.4.2025 אושרה בקשת שמאי המשיגה להארכת השלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 5.5.2025.

1.8. בתאריך 5.5.2025 הועברה ע״י שמאי המשיגה תגובה לתקציר הדיון הכולל התייחסות למבנה העמותה, רווח יזמי, התאמה למיקום / עירוב שימושים ומטלות ציבוריות.

2. נתוני זיהוי:

מיקום:	אריה קלנר, שכונת קריית היובל, ירושלים
הנכס:	מגורים
גו״ח:	30407/143
מס׳ מגרש:	חלק ממגרש 2 בשיעור 4.49% ע״פ תכנית מס׳ 101-0468355

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל מע״מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 7.5.2025, ע״י עדן שמש, מתמחה במשרדנו.

5. המועד הקובע לשומה:

18.04.2024 - המועד הקובע בשומת המשיבה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

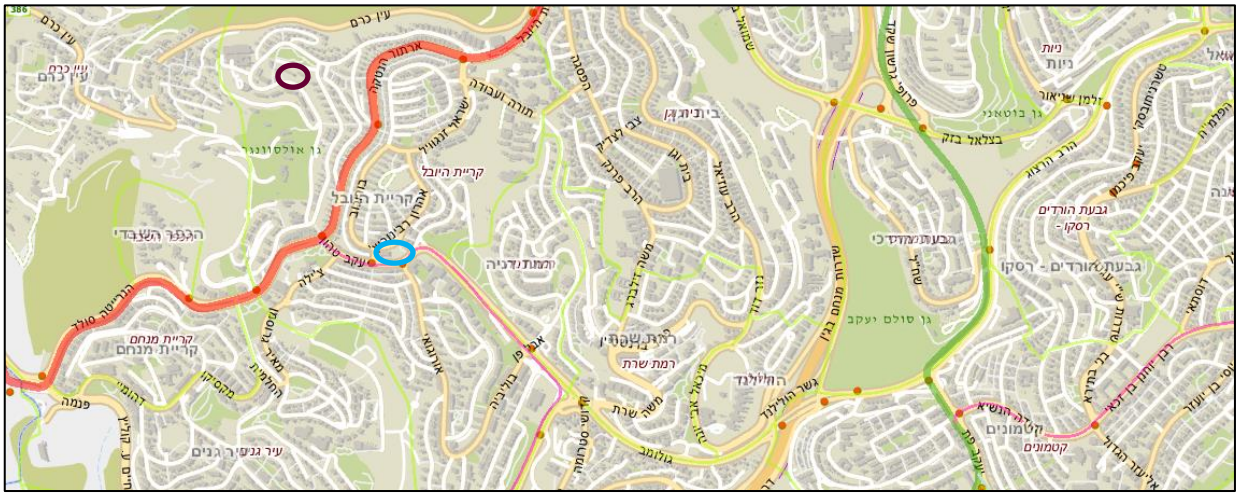
6.1. הסביבה:

מושא השומה מהווה מרכיב קרקע יחסי (4.49%), ברחוב אריה קלנר (עמנואל אולשוונגר מדרום), בחלקו הצפון-מערבי של שכונת קריית יובל בעיר ירושלים, המסווג כמגרש 2, (גו״ח 30407/143) בשטח של 1.744 ד׳, בייעוד למגורים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית התחדשות עירונית החלה על שטח כולל של כ - 8 ד׳, במסגרתה מוצעות 417 יח״ד ב - 4 מבנים (ובמגרש 2 עתיד לקום מבנה אחד בן 17 קומות).

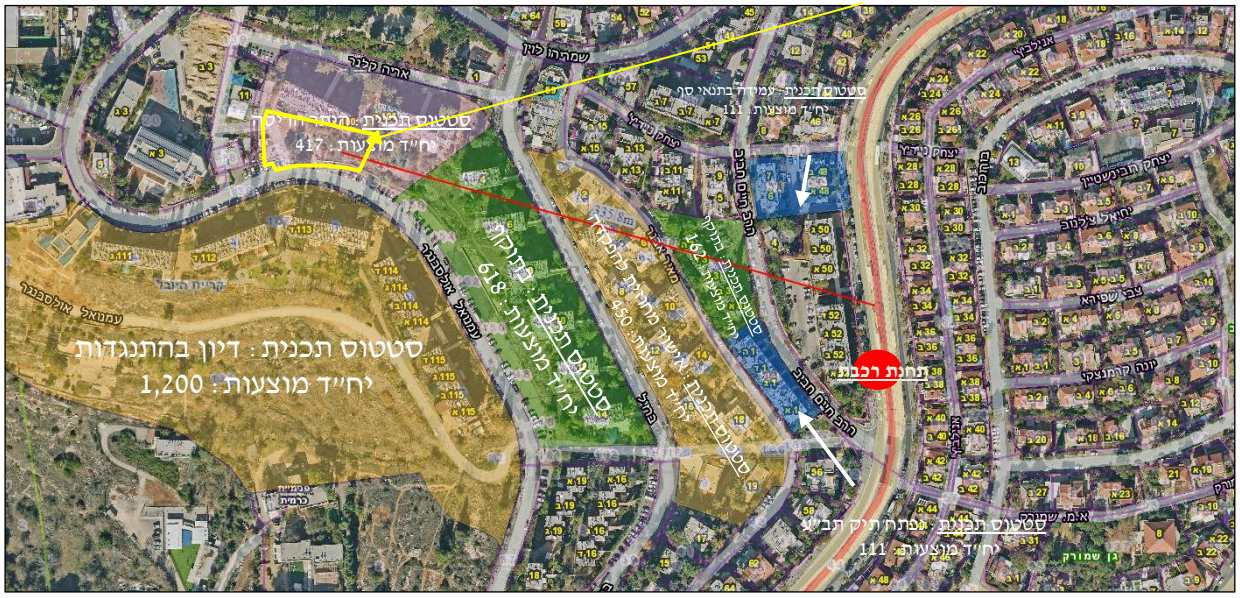
שכונת קריית היובל ממוקמת בצדה הדרום מערבי בעיר ירושלים, בסמוך לשכונות עיר גנים, קריית מנחם בית וגן, רמת דניה ועין כרם, בשכונה אוכלוסייה מעורבת הכוללת דתיים וחילוניים, ברמה סוציו-אקונומית בינונית.

השכונה מאופיינת בשיכונים טוריים ותיקים בגובה 2 - 4 קומות לצד דירות בבנייה רוויה. בשנים האחרונות ניכרת תנופת בנייה משמעותית בשכונה, במסגרת התחדשות עירונית, במקביל לסלילת תוואי וההפעלת קווי רק״ל העתידה במסגרתה תוקם תחנת רכבת במרחק של 330 מ׳ ממושא השומה. הפיתוח הסביבתית מלא וכולל את כל התשתיות הנדרשות.

להלן מיקום (מוערך) של **מגרש 2** מושא השומה ועסקות ההשוואה שיוצגו בהמשך ע"ג מפת סביבה (Gis ירושלים) :



להלן מיקום מוערך של מגרש 2 מושא השומה והסביבה ע"ג תצ"א ושכבות פינוי בינוי (Gis ירושלים) :



להלן מיקום עסקות ההשוואה והסביבה ע"ג תצ"א ושכבות פינוי בינוי (Gis ירושלים) :



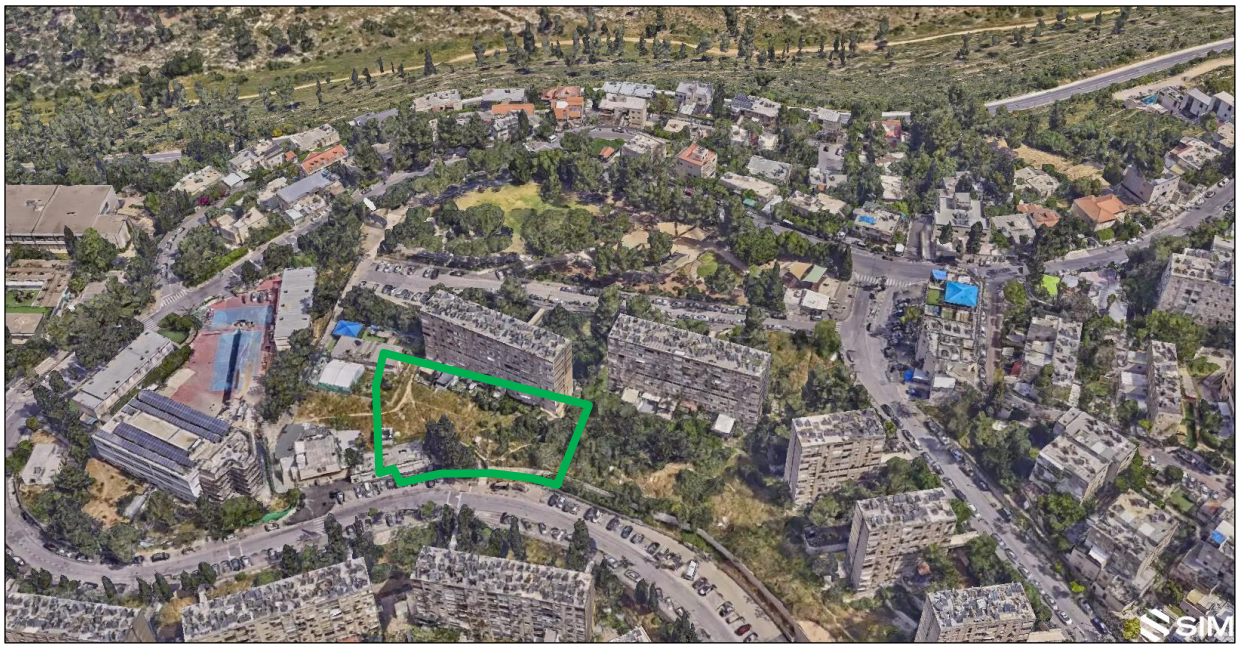
6.2. <u>הנכס</u>:

כאמור, מושא השומה מהווה מרכיב קרקע יחסי **(4.49%)**, מחלקה 143 בשלמות (מגרש 2) בשטח של 1.744 ד'.
מיום הביקור בנכס עולה, כי רוב המגרש ריק ועליו צמחייה, שבילים לא מסומנים, כאשר חלקו המועט כולל חלק ממבנים וחנייה העתידים להתפנות במסגרת התחדשות עירונית.
הגישה לנכס מצידו הדרומי של רח' אולשוונגר, צורת המגרש אי רגולארית דמוית מלבן כאשר טופוגרפית הקרקע הפנימית של המגרש משופעת בצורה חדה לכיוון דרום.

<u>להלן מיקום (מוערך) של מגרש 2 ע"ג תצ"א ממערכת Gis ירושלים</u>:



<u>להלן מיקום (מוערך) של מגרש 2 ע"ג תצ"א ממערכת Simlex 3D</u>:



להלן תמונות מגרש 2 מיום הביקור בנכס:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

בהתאם לנספח טבלת איזון והקצאה לתכנית 101-0468355, עבור חלקה המקור 105 בשטח 304 מ״ר בייעוד שפ״פ במצב הנכס, הוקצה חלק ממגרש 2 המהווה את מושא ששומה, בייעוד מגורים ומבני ציבור בשיעור 4.49%.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שנערכה באתרי האינטרנט של רמ״י, מנהל התכנון ועוד, נכלל מושא השומה, בין היתר, בתחום גבולות של התכניות הרלוונטיות הבאות:

- תרש״צ 05/08/05 שאושר בוועדת תאום לשיכונים ציבורים ביום 21.08.1968. מטרת התוכנית: קביעת תוכנית הינה חלוקה של השטח המסחרי שנקבע בתרש״צ 5/08/03.
- תרש״צ 05/08/03 שאושר בוועדת תאום לשיכונים ציבורים ביום 21.08.1968. מטרת התוכנית: קביעת תוכנית הינה חלוקה של השטח המסחרי שנקבע בתרש״צ 5/08/03.

תכנית התחדשות עירונית 101-0468355 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 22.12.2020 בי.פ. 9313:

רקע ומטרת התוכנית:

פינוי והריסת שני מבנים קיימים על גבי שטח של 8.387 ד׳ ובניית 4 מבנים חדשים בהיקף של 417 יח״ד, המשלבים בינוי למגורים, שטחים לשימוש ציבורי ושטחי מסחר, תוך התאמה למדיניות תכנית האב יובלים - גנים. התכנון המוצע משתמש בנתונים הפיזיים והטופוגרפיים התלולים של המקום ע״י יצירת שני קווי בינוי, קו בינוי העליון מתנשא לגובה של עד 19 קומות מעל הכניסה מרחוב אריה קלנר, קו הבינוי התחתון כולל מבנה מגורים אחד עד 17 קומות מעל מסד של שתי קומות לשימושים ציבוריים, המשרתים בצורה ישירה ובנוחות מרבית את הדיירים, בנוסף, שטח התכנית כולל ריכוז שטח ציבורי בצידה המערבי, צמוד דופן לבי״ס ארגנטינה.

עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט בפרק הוראות התכנית סעיף 2.2 ובניהם למושא השומה מגרש 2 המסווג בייעוד 'מגורים ומבנים ומוסדות ציבור' ; קביעת היקף יח"ד מרבי ; קביעת שטחי בינוי למגורים, למסחר ושטחים ציבוריים לשימושי חינוך, דת וקהילה; קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן הוראות בנייה; קביעת הוראות בגין אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים ; קביעת הוראות בגין חזית מסחרית; קביעת הוראות למניעת מטרדי רעש ורוחות.

שימושים:

מגורים; שטחים ציבוריים לשימושי חינוך וקהילה כמפורט בסעיף 4.2.2 (ד) לתקנון ; מוסד פרטי לצרכי דת: ביכ"ס, בית מדרש ובית הוראה.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

- בתא שטח 2 תותר בניית מבנה מגורים אחד על רחוב אולסוונגר המסומן בנספח הבנוי באות ה' על גבי מסד בן שתי קומות לשימושים של מוסד פרטי לצרכי דת בקומת הקרקע, בקומה מעל ובתת הקרקע ומוסדות ציבור לצרכי חינוך וקהילה בקומה מעל הקרקע.
- מספר הקומות המירבי מעל מפלס רחוב אולסוונגר יהא 19 קומות וניתן יהיה להפחיתו לעת מתן היתר הבנייה.
- מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים כלפי רחוב אולסוונגר וכלפי תא שטח מס' 1 יהיו בהתאם למצוין בנספח הבינוי, מפלסים אלו יותאמו למפלסי הפיתוח הסופיים של השביל (תא שטח 4) והמדרכות, בהתאם לתכנית הפיתוח אשר תאושר על ידי אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
- לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי ללא צורך בהגשת תכנית חדשה או פרסום הקלה. תוספת הקומות התת קרקעיות תיהיה בכפוף לתקן החנייה התקף במועד מתן היתר הבנייה. שטחי הקומות התת קרקעיות כאמור אינם נכללים בשטחי הבנייה המפורטים בטבלת זכויות הבנייה.

רישום שטחים ציבוריים:

- בקומה 2+, מפלס 751.50 יבנו שטחים לשימוש ציבורי. סך השטחים לשימושים אלו יהיה עפ"י המופיע בטבלת שטחי הבנייה.
- בקומה זו יותר לבנות 2 כיתות גן בשטח של 130 מ"ר מירבי כל אחת וחצרות לכל כיתת גן וחלל לשימושי קהילה בשטח של 90 מ"ר מירבי.
- מיקום מוסדות הציבור כהפרשה מבונה הינו לפי המסומן בנספח הבינוי במפלס 751.5 מיקום המוסדות במפלס זה הינו מחייב. המיקום הסופי של המוסדות במפלס זה ייקבע לעת מתן היתר הבנייה בהתאם עם מחלקת מבני ציבור.
- בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית, בשטח שסומן בנספח הבינוי, במסגרת רישום הבית המשותף, זאת למעט השטחים המיועדים לעמותה פרטית לשימוש לצרכי דת.

להלן טבלת זכויות הבנייה במגרש 2, בשטח 1,744 מ״ר, בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור:

שימוש	שטח בנייה במ״ר				מס׳ יח״ד	מספר קומות	מרפסות (בנוסף לשטח העיקרי)
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מגורים	8,245	2,751			97	[1]17	1,164
מוסדות ציבור	[2]350					2	
עמותה לשימוש צרכי דת	555	50	170				
חניון		1,370		5,635			

הערות ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים מרחבים מוגנים. תותר תוספת שטחי חניה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה.

ב. מספר קומות מעל כניסה קובעת כפי שמופיע אינו כולל גג טכני.

ג. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד.

ד. שטחי הבניה הרשומים כשטחי שירות מתחת לקרקע מיועדים לחניה ומחסנים לשימושים השונים. תותר תוספת שטחי שירות תת״ק בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה.

ה. בשל חלוקת חניה תת קרקעית וכניסה משותפת למספר תאי שטח תותר העברת שטחי בניה לחניה ומחסנים בין תאי השטח.

ו. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.

ז. יותר ניוד שטחים בשיעור של עד 10% בין המגרשים מבלי להגדיל את סך כל השטחים בתכנית.

ח. לפחות 20% מיח״ד יהיו בשטח של עד 80 מ״ר (כולל ממ״ד) ומתוכן לפחות 10% מיח״ד יהיו בשטח של עד 60 מ״ר.

ט. מס׳ הקומות המצוין בטבלה לעיל וביתר מסמכי התכנית הינו מירבי וניתן יהיה להפחית אותו לעת מתן היתר הבנייה.

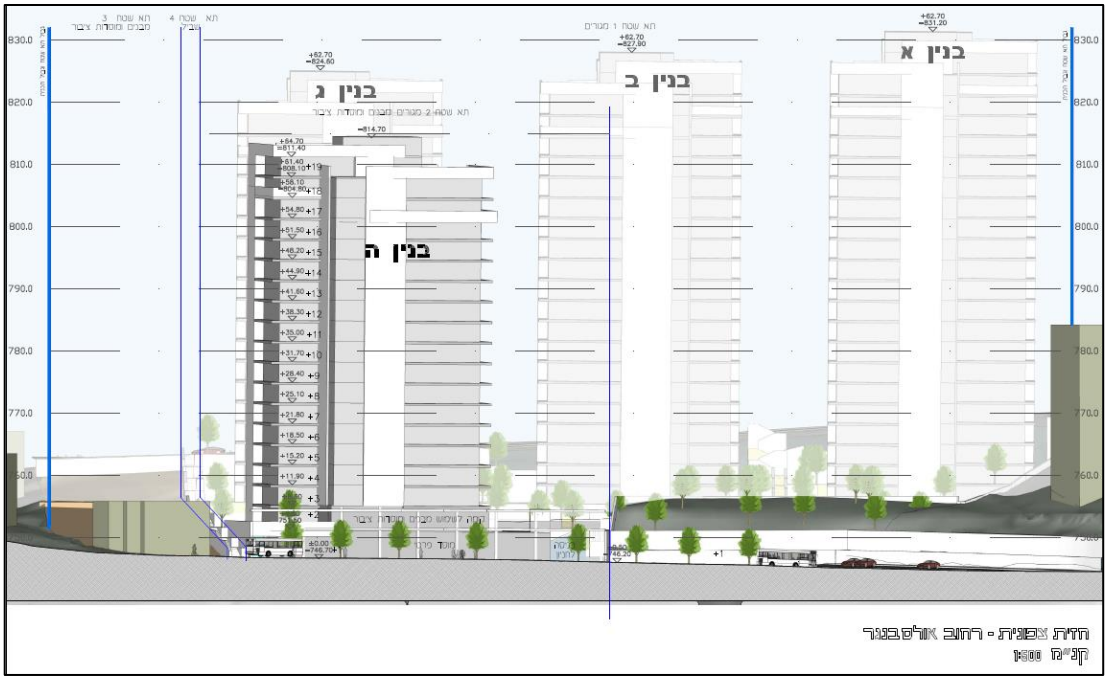
י. ככל ויידרש ביטול שטחי מסחר עיקריים לטובת מיקום מעלית הרכב, יומרו שטחים אלו לשטחי מגורים עיקריים.

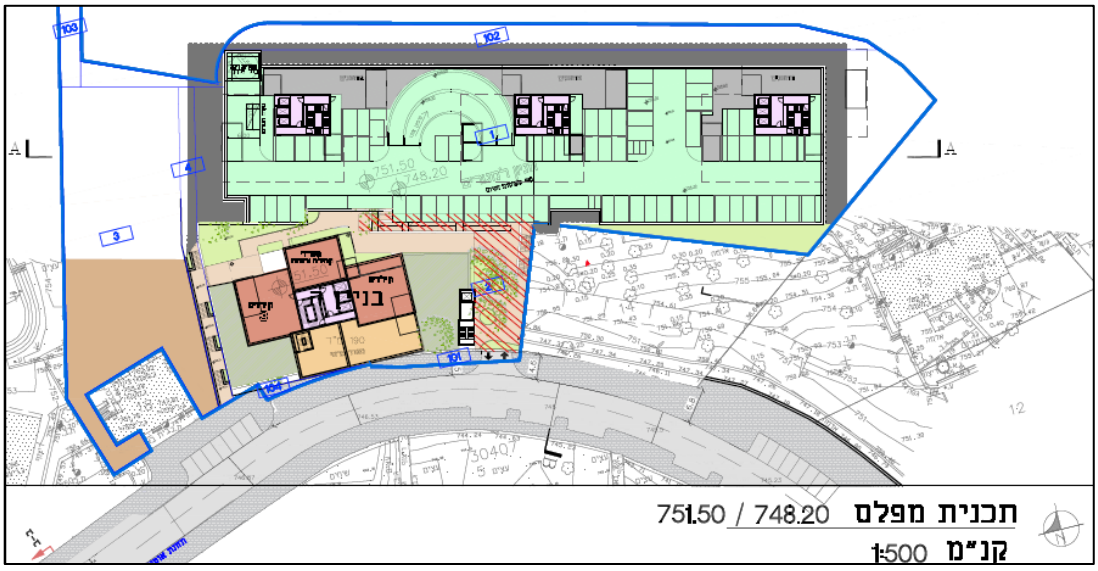
יא. שטחי המרפסות בטבלה אינם כוללים שטחי מרפסות שאינן מקורות. מעבר לשטחים המופיעים בטבלה תותר תוספת שטחים עבור מרפסות שאינן מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע:

1. 17 קומות מעל 2 קומות המסד. סה״כ 19 קומות מעל הכניסה הקובעת.
2. לשטח זה תותר תוספת שטחי חצר מקורים ע״י המבנה מעל בהתאם לתכנון המפורט. בשטחים אלו לא יעשה שימוש אחר מלבד האמור לעיל.

להלן חלק מנספח הבינוי:





9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בשומות הצדדים:

שומת המשיבה	שומת המשיגה
₪ 4,760,000	₪ 1,940,000

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס נקבעו בהסתמך על גישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע) משווי מ"ר בנוי בהתאם לעסקות מכר לדירות חדשות בסביבה, כלהלן:

להלן ניתוח עסקות מכר לדירות - מפרויקט 'קדמת היובל', רח' טהון 15:

גו"ח	תאריך מכירה	שטח במ"ר	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
30398/127-99	19.02.2024	94	9	₪ 2,919,203	₪ 31,055
30398/127-14	18.02.2024	118	4	₪ 3,367,000	₪ 28,534
30398/127-109	14.02.2024	94	11	₪ 3,007,000	₪ 31,989
30398/127-57	04.02.2024	84	16	₪ 2,958,963	₪ 35,226
30398/127-176	22.01.2024	85	3	₪ 2,897,500	₪ 34,088
30398/127-101	14.01.2024	83	9	₪ 2,786,000	₪ 33,566
30398/127-205	17.12.2023	84	2	₪ 2,660,000	₪ 31,667
30398/127-137	10.12.2023	82	16	₪ 2,799,439	₪ 34,140
30398/127-185	23.10.2023	137	11	₪ 3,600,000	₪ 26,277
30398/127-86	21.09.2023	83	6	₪ 2,934,000	₪ 35,349
30398/1215	29.06.2023	99	4	₪ 2,886,443	₪ 29,156
30398/127-20	29.06.2023	99	5	₪ 2,898,485	₪ 29,278
30398/127-24	29.06.2023	94	6	₪ 2,776,174	₪ 29,534
30398/127-25	29.06.2023	99	6	₪ 2,910,528	₪ 29,399
30398/127-30	29.06.2023	99	7	₪ 2,922,570	₪ 29,521
30398/127-35	29.06.2023	99	8	₪ 2,934,613	₪ 29,643
30398/127-40	29.06.2023	99	9	₪ 2,946,655	₪ 29,764
30398/127-45	29.06.2023	99	10	₪ 2,958,698	₪ 29,886
30398/127-50	29.06.2023	99	16	₪ 2,970,740	₪ 30,007
30398/127-186	05.06.2023	100	6	₪ 3,050,000	₪ 30,500
ממוצע				**₪ 2,959,201**	**₪ 30,929**

להלן ניתוח עסקות מכר לדירות - מפרויקט 'שדרות היובל', רח' טהון 1-9 :

גו"ח	תאריך מכירה	שטח במ"ר	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
30398/156-29	12.03.2024	94	10	₪ 3,158,416	₪ 33,600
30398/156-19	06.03.2024	97	7	₪ 3,234,990	₪ 33,350
30398/156-98	06.03.2024	97	5	₪ 3,442,842	₪ 35,493
30398/153-26	21.02.2024	97	8	₪ 3,246,812	₪ 33,472
30398/156-3	14.02.2024	98	3	₪ 3,263,290	₪ 33,299
30398/156-95	14.02.2024	97	4	₪ 3,255,252	₪ 33,559
30398/156-27	14.02.2024	97	9	₪ 3,258,634	₪ 33,594
30398/156	08.02.2424	95	7	₪ 3,169,356	₪ 33,362
30398/156-31	24.01.2024	97	10	₪ 3,270,457	₪ 33,716
ממוצע				₪ 3,255,561	₪ **33,716**

בהתאם למכלול הנתונים לעיל, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך **32,300** ₪ ליח"ד בשטח 97 מ"ר.

<u>להלן חילוץ מרכיב הקרקע:</u>

שווי למ"ר בנוי	:	32,300	₪
מע"מ	:	1.17	
יזמות	:	1.2	
ע.בנייה*	:	11,000	₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**:**	**12,000**	₪

*תחשיב עלות בנייה			
מהות	שטח במ"ר	עלות	סה"כ
שטח עילי	113	₪ 6,000	₪ 680,165
מקום חניה	40	₪ 3,000	₪ 120,000
מרפסת	12	₪ 2,000	₪ 24,000
סה"כ עלות ישירה			₪ 824,165
עקיפות 30%			₪ 247,249
סה"כ ע. בנייה ללא מע"מ			₪ **1,071,414**

שטח פלדלת ממוצע	97
ע.בנייה למ"ר פלדלת	₪ 11,046
במעוגל	₪ **11,000**

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון שטח פלדלת למגורים בממוצע בסך 97 מ״ר בהתאם לתכנית מס׳ 101-0468355.
- הובא בחשבון שווי יחסי בשיעור 4.49% המהוות את זכויות קק״ל משווי מגרש 2, וזאת בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון בתכנית 101-0468355.
- הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.95 בגין מושעא למגרש 2 / מטלה ציבורית.
- הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה למבנה ציבור לעמותה בסך- 2,250 ₪ למ״ר.
- הובא בחשבון הפחתת עלות הקמה של מבני הציבור בסך- 8,000 ₪ למ״ר.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>מגורים</u>			
שטח פלדלת במ״ר	:	9,409	מ״ר
התאמה למושעא	:	0.95	
שטח מתואם	:	8,939	מ״ר
שווי מ״ר מבונה	:	12,000	₪
סה״כ שווי	**:**	**107,268,000**	₪
<u>מבנה ציבור לעמותה</u>			
שטח עיקרי במ״ר	:	620	מ״ר
התאמה למושעא	:	0.95	
שטח מתואם	:	589	מ״ר
שווי מ״ר מבונה	:	2,250	₪
סה״כ שווי	**:**	**1,325,250**	₪
<u>מטלה ציבורית</u>			
שטח עיקרי במ״ר	:	350	מ״ר
התאמה למושעא	:	0.95	
שטח מתואם	:	333	מ״ר
עלות למ״ר	:	8,000	₪
סה״כ עלות	**:**	**2,664,000**	₪
<u>סיכום</u>			
שווי מגורים ומבני ציבור	:	108,593,250	₪
עלות מטלה ציבורית	:	2,664,000	₪
סה״כ שווי מגרש 2	**:**	**105,929,250**	₪
יחס של קק״ל במגרש	:	4.49%	
שווי יחסי במעוגל	**:**	**4,756,000**	₪

9.3. **<u>סיכום שומת המשיגה:</u>**

9.3.1. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

ערכי הבסיס נקבעו בהסתמך על גישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע) משווי מ״ר בנוי בהתאם לעסקות מכר לדירות חדשות בסביבה, כלהלן:

להלן ניתוח עסקות מכר לדירות חדשות מרחובות טהון ואל אנטר:

תאריך	גו״ח	קומה	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר בנוי
17.03.2024	30398/124	9	96	₪ 2,700,000	₪ 28,125
12.03.2024	30398/156	10	94	₪ 3,158,416	₪ 33,600
06.03.2024	30398/156	7	97	₪ 3,243,990	₪ 33,443
06.03.2024	30398/156	5	97	₪ 3,442,842	₪ 35,493
21.02.2024	30398/153	8	97	₪ 3,246,812	₪ 33,472
19.02.2024	30398/127	9	94	₪ 2,919,203	₪ 31,055
14.02.2024	30398/156	4	97	₪ 3,255,253	₪ 33,559
14.02.2024	30398/156	3	98	₪ 3,263,308	₪ 33,299
14.02.2024	30398/156	9	97	₪ 3,258,634	₪ 33,594
14.02.2024	30398/127	11	94	₪ 3,007,000	₪ 31,989
13.02.2024	30397/106	4	81	₪ 2,700,000	₪ 33,333
08.02.2024	30398/156	7	95	₪ 3,169,356	₪ 33,362
04.02.2024	30398/127	13	84	₪ 2,958,963	₪ 35,226
04.02.2024	30397/106	4	84	₪ 2,590,000	₪ 30,833
29.01.2024	30397/106	15	106	₪ 3,130,000	₪ 29,528
28.01.2024	30397/106	17	84	₪ 2,670,000	₪ 31,786
24.01.2024	30398/156	10	97	₪ 3,270,457	₪ 33,716
22.01.2024	30398/127	3	85	₪ 2,897,500	₪ 34,088
18.01.2024	30397/106	15	84	₪ 2,590,000	₪ 30,833
14.01.2024	30398/127	9	83	₪ 2,786,000	₪ 33,566
17.12.2023	30398/127	2	84	₪ 2,660,000	₪ 31,667
10.12.2023	30398/127	16	82	₪ 2,799,439	₪ 34,140
21.11.2023	30397/106	17	84	₪ 2,791,287	₪ 33,230
21.09.2023	30398/127	6	83	₪ 2,934,000	₪ 35,349
12.09.2023	30397/106	12	84	₪ 2,611,287	₪ 31,087
29.06.2023	30398/127	9	99	₪ 2,946,655	₪ 29,764
29.06.2023	30398/127	8	99	₪ 2,934,613	₪ 29,643
29.06.2023	30398/127	10	99	₪ 2,958,698	₪ 29,886
29.06.2023	30398/127	11	99	₪ 2,970,740	₪ 30,007
29.06.2023	30398/127	4	99	₪ 2,886,443	₪ 29,156
29.06.2023	30398/127	6	94	₪ 2,776,174	₪ 29,534
29.06.2023	30398/127	6	99	₪ 2,910,528	₪ 29,399
29.06.2023	30398/127	7	99	₪ 2,922,570	₪ 29,521
29.06.2023	30398/127	5	99	₪ 2,898,485	₪ 29,278
29.06.2023	30398/127	9	84	₪ 2,571,287	₪ 30,611
13.06.2023	30397/106	12	84	₪ 2,611,287	₪ 31,087
05.06.2023	30398/127	6	100	₪ 3,050,000	₪ 30,500
24.04.2023	30397/106	13	85	₪ 2,698,287	₪ 31,745
19.04.2023	30397/106	14	106	₪ 3,180,000	₪ 30,000
ממוצע					**₪ 31,782**

לאור נתוני ההשוואה הנ"ל הממוקמים באזור הדרומי המאופיין בבנייה חדשה לצד מרכזים מסחריים, מבני ציבור ושטחים תומכים, לעומת מושא השומה הממוקם בחלקו הצפוני באזור וותיק בעל ערכי שווי נמוכים יותר, הובא בחשבון התאמה למיקום צפיפות וגודל הנכס נשוא השומה כלהלן:

שווי מ"ר בנוי פלדלת	₪ 32,000
התאמה למיקום, צפיפות וגודל	0.866
שווי מ"ר בנוי פלדלת מתואם	**₪ 27,700**

<u>להלן חילוץ מרכיב הקרקע:</u>

שווי למ"ר בנוי	:	27,700	₪
מע"מ	:	1.17	
יזמות	:	1.2	
ע.בנייה	:	11,000	₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**:**	**9,000**	₪

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך 668,000 ₪[3] (400 ₪/מ"ר בהתאם לשומה מכרעת (תיקון 84 בגו"ח 7141/80,78).
- הובא בחשבון שווי יחסי של קק"ל 4.49% משווי מגרש 2.
- הובאו בחשבון מטלות ציבוריות בהתאם לתחשיב הבא:

שטח ברוטו מטלה ציבורית במ"ר	402.5
עלות הקמה כוללת למ"ר	₪ 8,000
סה"כ	**₪ 3,220,000**
היקף חצרות (172 + 147)	347
עלות פיתוח למ"ר	₪ 500
סה"כ	**₪ 173,500**
עלות הקמה כוללת למק' חנייה תת"ק[4]	₪ 106,080
מס' מק' למבנה ציבור	8
סה"כ עלות הקמה	₪ 848,640
סה"כ עלות מטלות ציבוריות בתוספת מע"מ	₪ 4,963,304

<u>הובאו בחשבון ההתאמות הבאות</u> המסתכמות לסך של 57.57%, כמפורט להלן:

- מקדם התאמה לעירוב שימושים בשיעור 0.9.
- מקדם התאמה למושעא בשיעור 0.85.
- הפחתה לדחיית הוצאת היתר בנייה - צוין כי תקופת הדחייה המינימאלית היא 4 שנים.
- הובאה בחשבון התאמה לגודל / היקף והיצף דירות בשיעור 0.95.
- התאמה לצפיפות קומתית בשיעור 0.95.
- התאמה לאי וודאות להמצאות עתיקות בשיעור 0.95.

[3] 668,000 ₪ = **417** יח"ד (סה"כ במתחם) / **97** יח"ד (מגרש 2) * **400** ₪ * **7,182** מ"ר {1.05 (תוספת שירות) * 60 מ"ר * 114 יח"ד}

[4] בהתחשב בשטח חנייה 30 מ"ר ובעלות כוללת של 3,500 ₪/מ"ר (דקל אפריל 2024 עלות ישירה לחנייה במגורים 9-15 קומות – 2,270 ₪)

9.3.3. **<u>תחשיב השומה</u>:**

שטח פלדלת במ״ר	:	9,409	מ״ר
שווי מ״ר מבונה	:	9,000	₪
סה״כ שווי	:	**84,681,000**	₪
שיעור התאמה כולל	:	57.57%	
סיכום	:	**48,746,962**	₪
עלויות הריסה ופינוי	:	668,000	₪
עלות מטלה ציבורית	:	4,963,304	₪
סה״כ שווי מתואם לאחר הפחתות	:	**43,115,658**	₪
יחס של קק״ל במגרש	:	4.49%	
שווי יחסי במעוגל	**:**	**1,940,000**	₪

10. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה ממסמכי ההשלמה, השומות ומהדיון שנערך בתאריך 23.03.2025:

10.1. עמדת המשיגים:

- מבנה ציבור לעמותה:

בטבלת איחוד וחלוקה הוקצה (הקצאה פרטית) למגרש 2 באופן בלעדי שטח בסך 620 מ״ר (להקמת צרכי דת - בית כנסת /בית מדרש/בית הוראה - בהתאם לסעיפים 4.2.1/4.2.2 בתכנית), שטח זה אינו מהווה שטח סחיר של יתר בעלי ההקצאה, מטבלת איחוד וחלוקה ניתן ללמוד כי שטח זה בשיעור של 0.095% מסך שווי מגרש 2 אשר הוקצה לקבוצת בעלי זכויות שאינם מהווים חלק מהבעלים המיוצגים על ידנו בהליך זה.

בנוסף, שטח זה הוחרג כמפורט בסעיף 5 בתקנון התכנית. יתרה מכך, בישיבת ו. משנה להתחדשות עירונית מס׳ 2018003 מתאריך 21.5.2018 (סעיף 8) נרשם כי בתא 2 ייקבעו שימושים ציבורים בנויים, למעט השטחים המיועדים לעמותה פרטית לשימוש לצרכי דת.

לפיכך, תוספת שטחים אלו לתחשיב מובילה לעיוות בתוצאת שווי המגרש ממנו נגזר שווי הקצאת הזכויות.

- מטלות ציבוריות:

- לעמדתנו, יש לשום את שווי המקרקעין בהתחשב במגבלות החלות עליה מכח התכנון, הבינוי והמצב המשפטי. כאשר התכנית החלה על הנכס מהווה תכנית פינוי בינוי שזכויות הבניה שנקבעו בה נגזרו בין היתר מסך העלויות בפרויקט – מאחר וזכויות הבניה שהוקנו קשורות קשר הדוק לעלויות ולמטלות שנקבעו בתכנית יש להביאן בחשבון בשונה ממדיניות רמ״י. כתימוכין, מפנה להכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 30128/6 ; 30128/51.

- אין להביא בחשבון התאמה למושעא בגין עלות הקמת המטלה הציבורית, שכן מדובר על עלות שבאה בחשבון בעת הקמת הפרויקט המשולמת במלואה ללא כל רלוונטיות לגורם השיתוף. יובהר, כי בהתאם לפסיקה, כי לעלות מטלה ציבורית יש להוסיף מע״מ.

- בשומת המשיבה הובאו בחשבון היקפי שטחי הנטו בלבד, בהתעלם מהעמסת שטחי שירות. בשומתנו הובא בחשבון שיעור מזערי של 15% בגין העמסת ש״ש (ידוע לנו על אחוז גבוה מכך) המוביל לשטח ברוטו כולל של כ - 400 מ״ר.

- כפי שעולה מהוראות התכנית וכן מנספח התנועה, עולה כי נדרש מתן פתרון חנייה בעלות כוללת של כ 848,000 ₪, שלא הובאה בחשבון בשומת המשיבה.

- יש לציין כי עלויות המטלות שנקבעו בשומת המשיבה הן בהתאם למועד 2018 ולא רלוונטיות, בהקשר זה מפנה לעלויות הקמת מבנה ציבור ובינוי לשימוש ציבורי בירושלים שמנהל אגף מבני ציבור פרסם במאי, 2024 (מצורף במסמך ההשלמה).

- עלויות הריסה ופינוי:

ע״ג הקרקע קיימות 114 דירות (60 מ״ר ממוצע לדירה + ש״ש), כאשר לצורך הקמת הפרויקט נדרש להביא בחשבון עלות הריסה ופינוי, הנ״ל בהתחשב בחלק היחסי של מגרש 2.

- יזמות:

בפרויקטים של פינוי בינוי, בהתחשב במורכבות פרויקטים מסוג זה, הרווח היזמי הנהוג נע בגבולות 20%-25%, בשומתי הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%, יש לציין כי מבדיקת רווחיות בפרויקטים סמוכים לנכס (טהון 9-1, 17-15 ; שטרן 34-32 ; זנגויל 7-5) עולה כי נמצאו אחוזי רווחיות של מעל 22%.

לעניין טענת המשיבה כי מקובל להביא בחשבון שיעור יזמות בשיעור 16% - עלויות הבנייה והריבית עלו משמעותית בשנים האחרונות ולכן יש להביא בחשבון רווח יזמי ראוי, בפועל ובדוחות אפס ניתן לראות בבירור שהאחוזים האלה רחוקים מהמציאות.

כראיה, במסגרת השלמת המסמכים נשלחו דוגמאות של 19 שומות הכרעה (בהשגה ראשונה/תיקון 84) בהן הופחת שיעור יזמות בשיעור 20% (מלבד הכרעה אחת בה הופחת 25%).

- נספח תנועה ובינוי:

- נספח התנועה מנחה לעניין מספר חניות הנדרשות לפרוייקט, עם זאת לעניין מספר החניות למבנה ציבור תקן החנייה תקף ואינו מנחה.
- יש לציין כי המתחם כולל 3 מגרשים, כאשר הכניסה לחניון (העתיד לשרת 417 יח״ד), מתוכנן דרך מגרש 2. למעלה מכך, בהתאם לנספח התנועה, עולה כי הכניסה והיציאה למרתפי החנייה העתידים לשמש את כלל מבני המגורים ומבני הציבור ממוקמים מול מגרש 2 בחזית לרח׳ אולשוונגר, בעניין זה מפנה לסעיף 6.2 סעיף קטן 5 בתקנון התכנית.

- התאמות:

עירוב שימושים

עסקאות ההשוואה לא מגלמות עירוב שימושים (למעט גילום בעצימות נמוכה ב- 2 עסקאות בפרוייקט יובל הצעירה), ולכן יש להביא בחשבון התאמה רלוונטית למושא השומה בעניין זה, שכן בהתאם לנספח הבינוי (מחייב) בתכנית התקפה, מתוכנן עירוב שימושים נרחב במספר קומות ובסמוך לדירות מגורים בקומות הראשונות, הכוללים מבני ציבור, עמותה, בית כנסת, משרדי רווחה ומוסדות חינוך/פרטיים.

קיימים יתרונות לסמיכות מבני ציבור לאזור המגורים. אולם, כאשר עצימות מבני הציבור גבוהה, הנ״ל הופך לחיסרון ומטרד, חלק מהאוכלוסייה מעדיפה את מבני הציבור מעבר לכביש/רחוב ולא מתחת למרפסת.

מהאמור לעיל הובאה בשומתנו התאמה על הצד הנמוך בשיעור 0.9, לתימוכין הוצגו בשומה (ובמסמכי השלמה) מספר הכרעות התומכות בטענה זו, אשר הביאו בחשבון התאמות שונות (0.8-0.9), ולכן ובהתאם לכך, יש לבחון להביא בחשבון התאמה חזקה יותר.

מושעא

מעיון בנסח הרישום ובטבלת ההקצאה לתכנית התקפה, עולה כי הזכויות במגרש הנדון שייכות למספר רב של בעלי זכויות ובניהם פרטיים, חברות יזמיות, מדינה ועוד. ולכן בשומתי הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.85 בגין המורכבות המשפטית, לתימוכין, הוצגו בשומה מספר הכרעות התומכות בטענה זו.

דחייה להוצאת היתר בנייה

בשומתי הובא בחשבון מקדם דחייה ל-4 שנים, המגלם את המורכבות וזמינות הפרוייקט, הנ"ל מגלם את משך הזמן בו הבעלים יתאחדו, גיבוש הנציגות, בחינת הצעת יזמים, תקשורת עם יזם והוצאת הפרויקט לפועל. זאת גם בהתחשב בתכנית מאושרת (טרם הפקת היתר בנייה). משכך, הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.8, לתימוכין הוצגו מספר הכרעות התומכות בטענה זו.

מקדם התאמה לגודל היקף והיצף דירות

בשומתי הובאה בחשבון התאמה לגודל היקף והיצף דירות בשיעור 0.95, השוק בסביבת קריית יובל רווי בהיצע רחב של יחידות דיור הכולל זמן שיווק זהה (למעלה מ- 10,000 יח"ד בהליכי תכנון/הקמה), היוצר תחרות קשה והשפעה ישירה על מחירי השוק, זאת בנוסף למטלות הנלוות (מימון, תמורה). לעומת עסקאות השוואה שהוצגו, אשר אינן מגלמות את התחרות המצויה כיום, שכן העסקאות לדירות בודדות מלפני מספר שנים כאשר השוק לא היה רווי, כיום ונכון למועד הקובע השוק מצוי כל הזמן בהתחדשות ופרוייקטים נוספים וזמינים, כתימוכין לטענה הוצגה הכרעה התומכת בטענה זו.

צפיפות קומתית

עסקות ההשוואה מגלמות צפיפות דירתית של 3-4 יח"ד בקומה, זאת לעומת במגרש 2 הנדון, בו עתידים לקום 6 יח"ד בקומה, (17 קומות / 97 יח"ד). כאשר מתוכן 2 דירות בכל קומה יהיו כלואות עם חזית אחת/כיוון אוויר אחד, ולכן הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.95, כתימוכין הוצגו מספר הכרעות התומכות בטענה זו.

גודל ומיקום

הובאו עסקות השוואה מפרויקטים חדשים מבניינים בנויים (2023 - 2024) בחלק הדרומי של שכונת קריית יובל, על שווי המתקבל מעסקות אלו הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.85 למיקום נחות, גודל (עסקות השוואה בודדות ביחס לכל הפרויקט) וצפיפות.

אי ודאות להימצאות עתיקות

נכון למועד הקובע קיימת אי וודאות לעתיקות (טרם הפקת היתר בנייה), ומשכך, בין היתר, הלו"ז ועלות לטיפול בעתיקות אינו ברור. ולכן הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.95, כתימוכין הוצגו מספר הכרעות התומכות בטענה זו.

10.2. **<u>עמדת המשיבה</u>:**

ראשית יש לציין, כי השומה נערכה בהתאמה לאמור בקווים מנחים פרק כ"ה, ולמדינות רשות מקרקעי ישראל לפיה שווי מושא השומה נקבע בהתחשב לקרקע ריקה ופנויה, ובהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים שעשויים להשפיע על השימוש המיטבי בקרקע מושא השומה, ולכן אין להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי.

- <u>מבנה ציבור לעמותה</u>:

בנספח לטבלת הקצאה למגרש 2 נקבע החלק היחסי של הבעלים, ולכן הובאה בחשבון עלות מבנה ציבור לעמותה פרטית (שטח סחיר). שיעור החלק לחיוב נגזר משווי של מגרש 2 הכולל את השטח המיועד למבנה לצורך עמותה (צרכי דת) שלא ניתן להתעלם ממנו.

- מטלות ציבוריות:

בהתאם למדניות רמ"י, אין לקחת בחשבון עלות מטלות ציבוריות. עם זאת, לפנים משורת הדין ובהתאם לשומה שנערכה להקצאה ואיזון בתכנית התקפה, עלויות אלו הובאו בחשבון והופחתו משווי הקרקע. מדובר בשטח של 350 מ"ר, בעצימות נמוכה, סדר גודל של 2 - 3 גנים.

- יזמות:

בשומתי הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%. בהתבסס על הקווים המנחים ובהתחשב בסיכון הפרוייקט, מורכבות וכו', טענת המשיגים לרווח יזמי גבוה יותר היה קיים בעבר ואינו סביר נכון למועד הקובע.

ידוע לי כי יזמות מקובלת בהתאם לשמאי הממשלתי, אשר ומובאת בחשבון בפרוייקטים מסוג שכזה - בשיעור 16% ואף נמוך מכך, ולכן לדעתי לא נכון להביא ביטוי נוסף למורכבות, היות ושיעור 20% מגלם את כל מורכבות הפרוייקט/מושעא וכיו"ב.

- נספח תנועה ובינוי:

לעניין טענת המשיגים למטרדים בהתאם לנספחים - אציין שהנספח התנועה מנחה ולא מחייב, והבינוי מחייב חלקית (בעיקר לקווי בניין), מספר קומות וגובה. לכן הטענות בנושאים התלויים בנספחים אינם בהכרח רלוונטיים.

- התאמות:

עירוב שימושים

נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בשומות מגלמים עירוב שימושים (בהתאם להיתרי הבנייה), כחלק מהתפיסה התכנונית החדשה הכוללת עירוב שימושים נרחב, ולכן אין להביא בחשבון התאמות לנושא זה. מעבר לכך, בפרויקט הנדון חלק ממבנה הציבור מיועד לשמושי דת, זאת לאור כניסה חרדית לסביבה התופסת את שילוב עירוב שימושים מעין אלו כיתרון.

ההתאמה שהובאה בחשבון בשומת ההשגה בשיעור 0.9 רלוונטית לעסקות משנים 2014-2017, שאינן מגלמות נושא זה, ולא לעסקות ממועדים המגלמים את הנ"ל כאמור.

מושעא

בשומתי הובאה בחשבון התאמה סבירה למושעא בשיעור 0.95 המגלם את מורכבות הפרויקט.

דחייה להוצאת היתר בנייה

התאמה בגין דחייה להוצאת היתר בנייה לא בא בחשבון בשומה זו, המועד הקובע הוא אפריל 2024, והוא בהתאם לתב"ע מאושרת ולא להיתר בניה.

גודל, מיקום, צפיפות קומתית והיצף דירות

התאמות בגין אלו מגולמות בנתוני השוואה, שכן אלו דירות שנרכשו במצב תכנוני (ולא בנוי), אציין כי התאמה למושעא בשיעור 95% משקף את כל הטענות בנושאים אלו.

אי ודאות להימצאות עתיקות

מושא השומה מצוי באזור רווי הימצאות לעתיקות, זו הוראה שקיימת בכל הוראות התוכניות באזור זה, ולכן נתוני ההשוואה מגלמים את הנ"ל ואין להביא בחשבון מקדם נוסף.

11. דיון והכרעה:

11.1 שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לניתוח נתוני ההשוואה הראויים המהווים בסיס לקביעת שווי חלקו היחסי של הקרקע שבנדון, ממגרש 2 לפי תכנית 101-0468355, רח' אריה קלנר, שכונת קריית היובל, ירושלים.

הצדדים התבססו על גישת חילוץ מרכיב הקרקע (גישת הערך השיורי) משווי דירות חדשות בבנייה רוויה מאזור הדרומי של שכונת קריית יובל[5].

בהעדר השוואה ישירה לקרקע מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים, **חילוץ מרכיב הקרקע** מהשוואה לדירות בבנייה רוויה מפרויקט פינוי בינוי שבוצעו סביב המועד הקובע המְדָמֶה חשיבת שוק של יזם/הרוכש הסביר.

כמו כן, מקובלת עליי התבססות הצדדים על עסקות מכר לדירות שנמכרו בפרויקט פינוי בינוי "קדמת היובל מתחם 05"[6] (גו"ח 30398/127), הממוקם בקרבה לנכס הנדון, ומשקף את מאפייני המיקום, מורכבות הפרויקט, זמינות וכיו"ב, בדומה למסגרת התכנונית במושא השומה.
אדגיש, כי על מנת לדייק את תוצאות ניתוח הנתונים תתבצע הבחנה בין עסקאות לדירות קטנות לבין דירות סטנדרטיות.

11.2 **עקרונות השומה:**

11.2.1 עלויות פינוי המבנים הקיימים ומטלות ציבוריות:

מושא השומה מהווה חלק יחסי (4.49%) ממגרש 2 (1.744 ד') לפי תכנית 101-0468355, הנכלל בפרויקט פינוי בינוי בשטח קרקע בהיקף של 8.387 ד'. בשומת המשיבה הובאה בחשבון מדיניות רמ"י בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים לפיה יש להתחשב בקרקע ריקה ופנויה, ובנוסף כי אין להפחית עלויות מטלה ציבורית[7]. מנגד, בשומת המשיגה הובאו בחשבון עלויות הריסה ומטלות ציבוריות, שכן היקף הזכויות בתכנית כאמור, נקבעו בהתחשב במטלות הציבוריות החלות על היזם.

ככלל בהתאם לנהלי רמ"י והקווים המנחים, אומדן שווי מקרקעי הלאום נערך לפי עקרון השימוש המיטבי בהנחת קרקע ריקה ופנויה (הבהרה לפרק כה' מתאריך 6, נובמבר 2019), עם זאת, כלל זה אינו חל במקרקעין סמוכים. במקרה הנדון, מושא השומה מהווה חלק יחסי קטן ממגרש מאוחד לצורך פרויקט התחדשות עירונית[8] אשר ברובו בבעלות פרטית, כך שלמעשה לא ניתן להחיל את כלל זה על החלק במגרש המאוחד שאינו מהווה את מקרקעי הלאום. בהתאם לכך, ומאחר ולצורך מימוש הפרויקט יש לְפַנּוֹת את המבנים

---

[5] בגו"ח 30389/127 (קדמת היובל 05) גו"ח 30389/156 (קדמת היובל 03) ובנוסף שמאית המשיגים התבססה על עסקות מגו"ח 30397/106

[6] באשר לפרויקטים נוספים עליהם התבססו הצדדים - 1. עסקות השוואה (קדמת היובל 03) מפרויקט בגו"ח 30398/156 לא הובאו בחשבון, שכן פחות מתאימים מבחינת מאפייני תמהיל הדירות הכולל, בין היתר, 6 מבנים בעלי 8 קומות זאת לעומת מושא השומה המהווה מבנה בן 19 קומות ;2. עסקות השוואה ("הדסה הקטנה") מפרויקט בגו"ח 30397/106 שהוצגו בשומת המשיגה, לא הובאו בחשבון, שכן מהווים, בין היתר, דיור להשכרה ארוכת טווח ומשפקים מכר של דירות בנויות ולא "על הנייר".
לפיכך, העדפתי להתבסס על הפרויקט כאמור המגלם ככל האפשר את מאפייני מושא השומה.

[7] זאת על אף שבשומה הופחתו עלויות מטלה ציבורית אך בדיון נטען כי אלו הובאו בחשבון לפנים משורת הדין וכי בהתאם למדיניות רמ"י אין להביאם בחשבון.

[8] בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה חלק יחסי של מושא השומה ממגרש 2 - 4.49%.

הקיימים במגרש המאוחד, בקביעת השווי אין להתעלם מהמבנים והאילוצים הנובעים מקיומם.

הנ"ל עולה בקנה אחד עם החלטות דומות בוועדת השגות[9], בהן פורט בין היתר, כי הרציונל בבסיס עיקרון השימוש המיטבי לקרקע ריקה ופנויה[10] אינו חל במקרים מעין אלו, בין היתר, מהטעם שמדובר בהקצאה ראשונה שאינה כוללת שיעור תשלום מופחת (31%) וכן מאחר והמבנים הקיימים מקורם בחלקה בבעלות פרטית הנשלמת לחלקה המשלימה (מושא השומה) ואינם כתוצאה מהתנהלות החוכר.

לעניין מטלה ציבורית, בהתאם למדיניות רמ"י ופרק כ"ה לקווים המנחים, אין להפחית עלות מטלות ציבוריות בשומות הנערכות עבור רמ"י[11], ולכן עלויות אלו לא יובאו בחשבון במסקנת השווי הסופי.

מהאמור לעיל, שווי הקרקע היחסי של מגרש 2 ייקבע כחלק יחסי של פרויקט ההתחדשות העירונית המגלם הפחתת עלויות הריסה ופינוי דיירים, ללא הפחתת מטלות ציבוריות.

11.2.2. <u>מבנה ציבור עבור עמותה</u>:

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי לזכויות בהיקף של 620 מ"ר המיועדות לעמותה (צרכי דת), לטענתה השטח סחיר ומגלם את החלק היחסי של הבעלים במגרש 2, ולכן לא ניתן להתעלם ממנו.

מנגד, לטענת שמאית המשיגים, אין להביא בחשבון את שווי שטח זה שכן בהתאם לטבלת איזון והקצאה, הוא מוקצה לטובת עמותה ואינו סחיר.

בסעיף 4.2 ד(4) לתקנון התכנית בעניין רישום שטחים ציבוריים, צוינו השטחים בבעלות העירייה שיוחדו לרשות המקומית, זאת למעט השטחים המיועדים לעמותה פרטית לשימוש צרכי דת, בנוסף בנספח טבלת איזון והקצאה לתכנית התקפה נכון למועד הקובע, השטח הנ"ל מופיע מעל הקו, ולכן שטח זה אינו מהווה מבנה ציבור שמופקע/נרשם ע"ש העירייה והוא נכלל בשווי מגרש 2.

משכך, ומאחר ומושא השומה מהווה חלק יחסי משווי מגרש מס' 2 הכולל את שווי הזכויות לעמותה (שהוצג בשומת איחוד וחלוקה לתוכנית[12]), יש להביא בחשבון את שווי זכיות הבניה לטובת עמותה פרטית.

שווי מ"ר מבונה ביעוד מבנה ציבור לעמותה אשר נקבע בשומת המשיבה בסך 2,250 ₪, נמצא סביר ויובא בחשבון בתחשיב השווי.

11.2.3. **התאמות**

11.2.3.1. <u>עירוב שימושים</u>:

שמאית המשיגה הביאה בחשבון התאמה בשיעור 0.9 בגין עירוב שימושים בפרויקט מושא השומה, ביחס לעסקאות ההשוואה שאינם מגלמים זאת[13].

מנגד, לטענת שמאית המשיבה, נתוני ההשוואה מגלמים עירוב שימושים, ולכן אין להביא בחשבון התאמות

---

[9] מגרש 5 בתכנית 2479, רח' קהילת ורשה 65, ת"א, מתאריך 12.5.24 ; בגו"ח 6547/114, רח' שבטי ישראל 106, רמה"ש, מתאריך 12.11.24

[10] הרציונל העומד בבסיס העיקרון הוא שהבעלים של הקרקע (המדינה) אינו צריך להיפגע מהתנהלות שאינה מיטבית או התנהלות שפגעה בשווי הקרקע שנעשתה ע"י חוכר פלוני, בנוסף קביעת שווי מופחת (31%) משווי הזכויות מביאה בחשבון, בין השאר, את ההפחתות שגלומות בקרקע לרבות עלויות בגין מימוש הזכויות.

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

[12] בשומת איחוד וחלקה (מצב יוצא) לתכנית 101-0468355, נקבע שווי מ"ר מבונה ביעוד לעמותה בסך 2,000 ₪, למועד קובע מרץ 2020.

[13] למעט גילום בעצימות נמוכה ב- 2 עסקאות בפרויקט יובל הצעירה.

לנושא זה. מעבר לכך, בפרויקט הנדון חלק ממבנה הציבור מיועד לשמושי דת, זאת לאור הביקוש מהמגזר החרדי הרואה בכך יתרון.

במגרש 2 מתוכנן הקמת מבנה מגורים בן 17 קומות הכולל 2 קומות מסד לטובת שימושים ציבוריים. בהתאם לנספח חברתי עולה כי שטחי מבני הציבור/עמותה נקבעו בשיתוף עם הדיירים כחלק מהתאמה לאוכלוסייה דתייה במתחם, בנוסף, בהתאם לחוות דעת סביבתית עולה כי לא צפויה חריגה מבחינת רעש בגין שילוב מבני הציבור במתחם. בהתאם לאמור, וכן בשים לב לדברי ההסבר לתכנית, ניכר כי שילוב מבנה ציבור במתחם מהווה יתרון מסוים.

עסקאות ההשוואה מגלמים שטחים לשימושים ציבורים ביחס סביר[14] למושא ומשכך, וכן בהתחשב ביתרונות הצפויות בגין עירוב השימושים במתחם כאמור, וכן במקדמי ההפחתה שהובאו בחשבון על השווי הבנוי (5% מיקום ; 2% צפיפות), לא ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה/הפחתה בגין עירוב שימושים.

11.2.3.2. מורכבות הפרויקט וגודל (מושעא, דחייה עד להוצאת היתר, ואפשרות להמצאות עתיקות):

בשומת המשיגה הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.85 בגין ריבוי בעלים, וכן התאמה בשיעור 0.8 בגין דחייה של 4 שנים עד להוצאת היתר בנייה[15], וסך הכול הפחתה בשיעור 0.68 בגין מורכבות הפרויקט.

מנגד, בשומת המשיבה הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.95 למושעא המגלמת את מורכבות הפרויקט. לדעתה, אין להביא בחשבון התאמה בגין דחייה להוצאת היתר בנייה, שכן השומה נערכת בהתאם לתכנית ולא להיתר.

ראשית, נכון למועד הקובע ולאחר אישור התכנית במושא השומה, ההליכים המשמעותיים לקידום הפרויקט הושלמו, לרבות הסכמת רוב הדיירים. זאת בשל העובדה כי היתר בנייה לחפירה ומילוי כבר הופק, כאשר בתאריך 30.3.2025, הוחלט לאשר את בקשת היתר הבניה למבנה בכפוף לשינויים ובתנאים[16].

שנית, 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.

עסקאות ההשוואה מהוות דירות מפרויקט פינוי בינוי משנת 2023/4 לצפי לאכלוס בשנת 2028/9, דהיינו מגלמות את מורכבות הפרויקט בשווי דירה דחוי של כ-5 שנים, בדומה למושא השומה בו שיווק הפרויקט בפועל יחל בקרוב[17] כאשר הצפי לאכלוס עד שנת 2029, כפי שנמסר מהחברה היזמית של הפרויקט.

מהאמור לעיל, ולאור ההשוואה מדירות בודדות לפרויקט מגורים במושא השומה, המצריך פינוי רב יותר של

---

[14] יחס שטח ציבורי / יח"ד : מתחם ובו מושא השומה 3.7 ; מתחם עסקות ההשוואה 4.6 ; מבנה ובו מושא השומה 12 ; בנין N ממתחם מושא השומה 10.

[15] מורכבות וזמינות הפרוייקט, ומשך הזמן בו הבעלים יתאחדו, גיבוש הנציגות, בחינת הצעת יזמים, תקשורת עם יזם והוצאת הפרויקט לפועל.

[16] מעיון באתר הרישוי של הועדה המקומית אותרה הצהרה של החברה היזמית מיום 5.06.2023, כי קיימת הסכמה של 95.7% מהדיירים במבנים לפינוי.

[17] זאת כפי שעולה מבירור מול יזם הפרויקט, בהתאם לכך, היתר הבניה אושר בתנאים נכון להיום וכ – חצי שנה לאחר המועד הקובע כאמור בסעיף 11.3.3.2.

דיירים, תובא בחשבון התאמה בשיעור 0.9, המגלם דחייה עד למימוש בגין והתאמה לגודל הפרויקט.

באשר לטענת המשיגה לעניין אי וודאות בגין המצאות עתיקות שכן ייתכן וישנו את לוחות הזמנים וכן להגדיל את עלויות ההקמה - בהוראות התכנות בנתוני ההשוואה צוין כי תהיה הפסקת עבודות הבניה באם יתגלו עתיקות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות, ולכן השפעתה, ככול וקיימת, מגולמת בערכי הבסיס[18].

11.2.3.3. <u>מקדם התאמה להיקף עסקה והיצף דירות</u>:

בשומת המשיגה הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.95 בגין גודל היקף והיצף דירות, שכן לטענתה, שכ' קריית יובל רווי בהיצע רחב של יחידות דיור (למעלה מ- 10,000 יח"ד בהליכי תכנון/הקמה), לעומת עסקאות השוואה שהוצגו, אשר אינן מגלמות את התחרות המצויה כיום. כתימוכין לטענה הוצגה הכרעה התומכת בטענה זו.

מנגד, לטענת המשיבה, נושא זה מגולם בעסקאות ההשוואה שנערכו במועד הקובע, בנוסף הודגש כי ככל ונדרשת התאמה בגין נושא זה הרי היא מגולמת בהתאמה בשיעור 0.95 שניתן בשומתה.

לאור חלקו היחסי של מושא השומה (4.49%) לא ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה להיקף עסקה. לעניין היצף הדירות בשכונת קריית יובל - מקובלת עליי עמדת המשיבה לפיה עסקות ההשוואה מגלמות את כמות הדירות העתידיות שכן מועדי העסקות הן מסביבת המועד הקובע. בנוסף, השיח הער על התחדשות העירונית בקריית יובל מתקיים מס' שנים כך שרוכש פוטנציאלי בסביבה (ובעסקות ההשוואה) מביא זאת בחשבון. משכך לא ראיתי בחשבון להביא התאמה בנושא זה.

11.2.3.4. <u>צפיפות קומתית</u>:

עסקות ההשוואה מגלמות צפיפות דירתית של 3-4 יח"ד בקומה, זאת לעומת מגרש 2 הנדון, בו עתידים לקום 6 יח"ד בקומה בממוצע (17 קומות / 97 יח"ד). כאשר מתוכן 2 דירות בכל קומה יהיו כלואות עם חזית אחת/כיוון אוויר אחד, ולכן הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.95, כתימוכין הוצגו מספר הכרעות התומכות בטענה זו.

מעיון בנספחי הבינוי והיתרי הבנייה בעסקות ההשוואה עולה כי הצפיפות הקומתית בעסקות ההשוואה נמוכה יותר (2-4 דירות לקומה) לעומת במגרש 2 (6 דירות לקומה), משכך יש ממש בטענת המשיגה בעניין זה.

מעיון בבקשה להיתר בניה במושא השומה (מס' תיק 2022/0512) נראה קיימים פתרונות תכנונים ליצירת 2 כיווני אוויר לכלל הדירות. עם זאת בשל צפיפות יחידות הדיור במושא השומה, המשפיע בין היתר על פונקציונאליות התכנון בחלק מהדירות[19], תובא בחשבון הפחתה בשיעור 2% לכלל הפרויקט על השווי הבנוי.

11.2.3.5. <u>מיקום ביחס לעסקאות ההשוואה</u>:

בשומת המשיגה הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.86 על השווי מ"ר בנוי בגין מיקום נחות, גודל (עסקות השוואה בודדות ביחס לכל הפרויקט) וצפיפות וזאת בנוסף להתאמה בשיעור 0.95 כאמור בסעיף 11.2.3.3. ביחס לעסקות ההשוואה.

עסקות ההשוואה ממוקמות צפונית לרחוב המרכזי יעקב טהון כאשר אלו עתידים להנות מהסמיכות לרק"ל (עסקות ההשוואה מקדמת היובל 03 יהנו מ- 2 קווי רק"ל), זאת לעומת העסקות במושא השומה בהם המרחק מציר

[18] יתרה מכך, בהוראות התכנית מושא השומה סעיף 6.1.5 נרשם כי ככל וידרש שינויים בתכנית העבודה אזי יאושר השינוי ובלבד שלא יפגע בקרקע

[19] כשליש מהדירות (2 דירות מתוך 6 דירות בקומה) ידרשו לפתרונות תכנון על מנת לייצר יותר מכיוון אוויר אחד.

הרק"ל כ 450 מ"ר אווירי, בגין כך ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה בשיעור 0.95 ביחס לשווי הבנוי.

לעניין הגודל וצפיפות - גודל ראה/י התייחסותי בסעיף 11.2.3.2 צפיפות - נתוני ההשוואה עליהם אתבסס בהכרעתי, מגלמים צפיפות דומה למושא השומה (55 יח"ד/דונם במושא השומה לעומת 50 יח"ד/דונם בנתוני ההשוואה) משכך לא תובא התאמה בגין טענה זו.

11.2.3.6. עלויות הריסה ופינוי דיירים:

כאמור בסעיף 11.2.1 יובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי דיירים כלהלן:

תחשיב עלויות פינוי דיירים

מסד	תאריך	חדרים	קומה	דמ"ש מבוקשים ב ₪
1	14.11.24	3	2	3,500
2	7.10.24	3	2	3,500
3	26.6.24	3	4	3,750
4	22.5.24	3	1	3,800
5	15.5.24	3	2	3,500
6	12.4.24	3.5	1	3,200
שכ"ד ממוצע[20]				3,542
מספר דירות לפינוי				116
סה"כ עלות שכ"ד שנתי				4,930,000
עלויות שכ"ד מהוונות (4 שנים, 5%)				17,481,536
בתוספת עלויות הובלה, שמאי, עו"ד בצ"מ וכיו"ב				20,977,843
חלק יחסי יח"ד במגרש 2 (97/417)				0.2326
סה"כ עלות פינוי דיירים משויך למגרש 2				**4,879,738**

תחשיב עלויות הריסה כפי שהובא בחשבון בשומת המשיגה כמפורט בסעיף 9.3.2 נמצא סביר, כלהלן:

יח"ד לפינוי במ"ר	שטח יח"ד	תוספת שירות	סה"כ במ"ר	עלות הריסה למ"ר	סה"כ עלויות ב - ₪	חלק יחסי מגרש 2	סה"כ עלויות משויך למגרש 2 ב - ₪
114	60	5%	7,182	400	2,872,800	97/417	**668,253**

11.2.4. **חילוץ מרכיב הקרקע**

11.2.4.1. יזמות:

הצדדים הביאו בחשבון יזמות בשיעור 20%, עם זאת במהלך הדיון נטענו טענות נוספות לעניין גובה שיעור היזמות, כלהלן:

שמאית המשיבה טענה כי הובא בחשבון שיעור זה בהתאם לקווים המנחים וכן בהתחשב בסיכון הפרויקט, מורכבות מושעא וכיו"ב וכן עוד ציינה כי ידוע לה על יזמות מקובלת לפרויקטים מסוג זה, בשיעור נמוך יותר, בגבולות 16%.

[20] הובא בחשבון קיזוז בגין הפחתה למו"מ לבין תוספת בגין פינוי מהיר.

מנגד, שמאית המשיגים טוענת כי בהתחשב במורכבות פרויקטים מסוג כזה, הרווח היזמי הנהוג נע בגבולות 20%-25%, וכי מבדיקת רווחיות בפרויקטים סמוכים לנכס עולה כי נמצאו אחוזי רווחיות של מעל 22%.

לעניין טענת המשיבה כי מקובל להביא בחשבון שיעור יזמות בשיעור 16% - עלויות הבנייה והריבית עלו משמעותית בשנים האחרונות ולכן יש להביא בחשבון רווח יזמי ראוי, בפועל ובדוחות אפס ניתן לראות בבירור שהאחוזים האלה רחוקים מהמציאות.

יצוין כי בשנים האחרונות עודכנו ההנחיות לעניין הרווח היזמי כלהלן:

- באשר לטענת המשיגה לרווח יזמי בפרויקט פינוי בינוי בשיעור של 20% - 25%, הנ"ל רלוונטי לתקן 21 **הקודם** מדצמבר 2012, קיים עדכון לתקן משנת 2022.
- בהתאם לעדכון 21 מיוני 2022 עולה כי שיעורי הרווח היזמי משתנים ממקום למקום ומעת לעת ובו צוינו שיעורי הרווח למספר אזורים בארץ ובניהם ירושלים בה נקבע שיעור של 16%. עוד צוין כי ניתן לסטות משיעורים אלו בהתאם למספר פרמטרים כגון: גודל מיזם, שיעור הסכמת הבעלים, מגבלות, דחייה, פינוי בעלי הדירות וצורך בקרקע משלימה.
- בהתאם לעדכון לסעיף 3.3. בפרק י"ח לקווים המנחים הרווח היזמי בבנייה רוויה נע בטווח של 15%-18%. כמו כן תואר כי רווח יזמי בפרויקט הולך ונצבר לאורך תקופת הקמתו, כך שיש לייחס רווח יזמי מתאים לכל שלב בפרויקט ועד להשלמת הבניה ולהצטברות הרווח היזמי המלא.

לסיכום, מהאמור לעיל ובהתחשב בסיכון בפרויקט בסביבת מגורים מתהווה ומתחדשת, וכן לאור מורכבות הפרויקט בסביבת ריבית גבוה, היזמות שהובאה בחשבון בשומות הצדדים בשיעור 20% מקובלת.

11.2.4.2. עלויות בנייה:

עלויות בנייה בסך 11,000 ₪/מ"ר פלדלת שהובאו בחשבון בשומות הצדדים נבחנו בהתאם למחירון דקל נכון למועד הקובע, נמצאו כסבירות ויובאו בחשבון בתחשיב השווי.

11.3. <u>נתונים לאומדן השווי</u>:

כאמור, יובאו בחשבון עסקות השוואה מקדמת היובל מתחם 03 גו"ח 30398/127 שכן אלו נמצאו רלוונטיים להשוואה, וזאת תוך חלוקת ממוצע העסקות לדירות של עד/מעל 85 מ"ר, כלהלן:

תאריך	קומה	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
עד 85 מ"ר				
21.09.2023	6/24	83	₪ 2,934,000	₪ 35,349
23.11.2023	14/24	62	₪ 2,264,530	₪ 36,525
10.12.2023	16/24	82	₪ 2,799,439	₪ 34,140
13.12.2023	13/16	62	₪ 2,152,886	₪ 34,724
17.12.2023	2/16	84	₪ 2,660,000	₪ 31,667
31.12.2023	17/24	62	₪ 2,201,000	₪ 35,500
31.12.2023	16/24	62	₪ 2,290,043	₪ 36,936
11.01.2024	12/24	62	₪ 2,229,000	₪ 35,952
14.01.2024	9/24	83	₪ 2,786,000	₪ 33,566
22.01.2024	3/11	85	₪ 2,897,500	₪ 34,088
04.02.2024	13/16	84	₪ 2,958,963	₪ 35,226
12.03.2024	13/16	63	₪ 2,245,652	₪ 35,645
09.04.2024	7/24	83	₪ 2,890,000	₪ 34,819
15.04.2024	4/11	84	₪ 2,744,000	₪ 32,667
15.08.2024	3/11	84	₪ 2,745,587	₪ 32,686
26.09.2024	9/24	82	₪ 2,760,000	₪ 33,659
סה"כ ממוצע				**₪ 34,572**
מעל 85 מ"ר				
21.09.2023	7/24	144	₪ 4,045,000	₪ 28,090
23.10.2023	1/11	137	₪ 3,600,000	₪ 26,277
30.01.2024	14/16	134	₪ 3,902,553	₪ 29,124
14.02.2024	11/24	94	₪ 3,007,000	₪ 31,989
18.02.2024	4/16	118	₪ 3,367,000	₪ 28,534
19.02.2024	9/24	94	₪ 2,919,203	₪ 31,055
10.04.2024	5/16	111	₪ 3,400,000	₪ 30,631
27.05.2024	6/11	137	₪ 4,050,000	₪ 29,562
04.07.2024	14/24	94	₪ 3,000,000	₪ 31,915
21.08.2024	21/24	129	₪ 4,050,000	₪ 31,395
09.10.2024	3/16	111	₪ 3,350,000	₪ 30,180
09.10.2024	3/16	99	₪ 3,280,000	₪ 33,131
סה"כ ממוצע				**₪ 30,157**

להלן שווי מ״ר בנוי מתואם משוקלל וחילוץ מרכיב הקרקע:

שטח	עד 85 מ״ר	מעל 85 מ״ר
מחיר ממוצע	₪ 34,572	₪ 30,157
הפחתה למיקום (0.95)	₪ 32,843	₪ 28,649
התאמה לצפיפות קומתית (0.98)	₪ 32,186	₪ 28,076
מע״מ	17%	
יזמות	20%	
עלות בנייה למ״ר פלדלת	11,000	
שווי מ״ר מבונה מתואם משוקלל	**₪ 11,925**	**₪ 8,997**

12. <u>תחשיב השומה</u>:

שטח פלדלת מגרש 2	:	9,409	מ״ר
מספר יח״ד	:	97	
יחידות קטנות (62 - 85 מ״ר)			
מספר יח״ד	:	19	
ממוצע שטח יח״ד	:	75.44	מ״ר
סה״כ שטח פלדת	:	1,433.31	מ״ר
שווי מ״ר מבונה	:	**11,925**	₪
יחידות גדולות (מעל 80 מ״ר)			
מספר יחידות	:	78	
ממוצע שטח יח״ד	:	102.25	מ״ר
סה״כ שטח פלדת	:	7,975.69	מ״ר
שווי מ״ר מבונה	:	**8,997**	₪
סיכום בניים			
יח״ד קטנות	:	17,091,816	₪
יח״ד גדולות	:	71,759,502	₪
סה״כ	:	**88,851,318**	₪
שווי מ״ר מבונה לעמותה	:	2,250	₪
שטח עמותה	:	620	מ״ר
סה״כ	:	**1,395,000**	₪
סיכום מגרש 2	:	**90,246,318**	₪
בהתאמה לדחייה (0.9)	:	81,221,687	₪
עלויות הריסה	:	668,253	₪
עלויות פינוי דיירים	:	4,879,738	₪
סיכום מגרש 2	:	**75,673,695**	₪
חלק יחסי קק״ל ממגרש 2	:	0.0449	
שווי קרקע חלק יחסי קק״ל במעוגל	:	**3,400,000**	₪

13. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, הידוע כחלק בשיעור 4.49% ממגרש 2 בתכנית 101-0468355, גו״ח 30407/143 רח׳ אריה קלנר, שכונת קריית היובל, ירושלים, נכון למועד הקובע כריק ופנוי ובבעלות מלאה, כולל מע״מ ופיתוח, כלהלן:

3,400,000 ₪ (שלושה מיליון וארבע מאות אלף/₪)

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,

רועי בן שאול
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

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