תאריך עברי	:	יב' שבט, תשפ"ו
תאריך לועזי	:	30 ינואר, 2026
מס' חוזה רמ"י	:	206006443
מס' הזמנת שומה רמ"י	:	4045234
מספרנו (אופק)	:	51768

לכבוד:

גב' יפעת נוריאל	גב' ורד בניטה	מר רועי כהן
מקדמת עסקות מגורים ותעסוקה	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
מרחב ירושלים, רמ"י	דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה	שד' משה דיין 162, ירושלים
yifatn@land.gov.il	vered@v-b.co.il	royc.app@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלק ממגרשים 1,3 ו- 6 לפי תכנית 101-0511923, רח' בר יוחאי, שכ' קטמונים, ירושלים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. התבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 17.3.2025, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לאומדן שווי השוק לנכס הנדון (תב"ע תקפה + פוטנציאל), המהווה מרכיב קרקע למגורים ומסחר במסגרת התחדשות עירונית, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז לאחוז מסוים מכל מגרש כמפורט בשומות הצדדים וכן בסעיף 7 בהכרעה זו.

בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1.1 של התקינה השמאית.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין, גב' ורד בניטה, מתאריך 8.10.2024, (להלן: **"המשיב/ה"**); ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר רועי כהן, מתאריך 9.3.2025 (להלן: **"המשיג/ה"**).

1.3. בתאריך 29.7.2025 התקיים דיון מקוון, בנוכחות שמאי הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 5.08.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 2.9.2025.

1.4. בתאריך 19.8.2025 נשלח ע"י שמאי המשיג התייחסות לתקציר הדיון, הכרעות שמאי מכריע (תיקון 84) והסכמי מכר התומכים בטענותיו.

2. נתוני זיהוי:

מיקום:	בר יוחאי, שכונת גוננים (קטמונים), ירושלים
הנכס:	מגורים בבניה רוויה ומסחר
גו"ח (בחלק):	30199/40 ו- 30200/10,11
מס' מגרש:	חלק ממגרשים 1,3,6 לפי תכנית 101-0511923

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

3. **<u>הזכויות המוערכות</u>:**

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. **<u>מועד הביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 30.1.2025, ע"י עדן שמש מתמחה במשרדנו.

5. **<u>המועד הקובע לשומה</u>:**

מועד מתן שומת המשיבה 8.10.2024.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

<u>הסביבה</u>:

מושא השומה מהווה חלק מהמגרשים 1,3,6 (0.57%, 1.11% 0.98%) בהתאמה, לפי תכנית 101-0511923 ברחוב בר יוחאי בשכונת גוננים ("קטמונים") הממוקמת בדרום ירושלים.

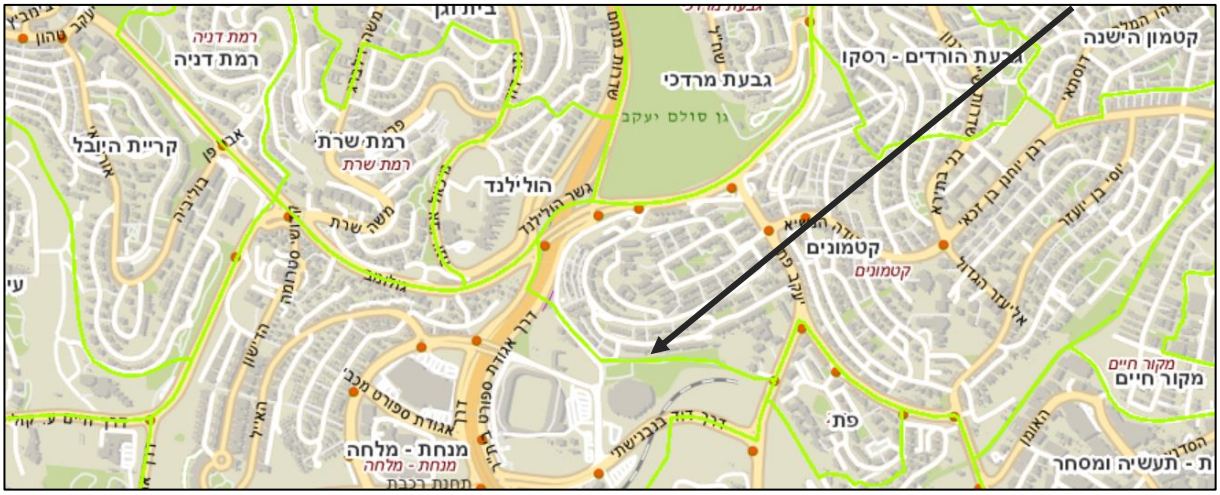
השכונה סמוכה לפארק המסילה ופארק גוננים בה קיימת נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית מפותחת, צירי תנועה מכרזים ובעתיד קווי רכבת קלה מתוכננים. השכונה ממוקמת בדרום ירושלים, בסמוך לכביש בגין, קניון מלחה, אצטדיון טדי ופארק עמק הצבאים.

סגנון הבנייה מגוון וכולל מבנים וותיקים, מבני רכבת משנות ה-50 לצד פרויקטים מודרניים במסגרת פינוי בינוי, השכונה בתהליך עמוק של התחדשות עירונית, בה מוקמים מגדלים חדשים לצד חיזוק שיפוץ והרחבת הסביבה הציבורית, שיפור תשתיות ומוסדות חינוך.

הסביבה בעלת מגוון חברתי תרבותי רחב וכוללת; דתיים, חילוניים, עולים ותקים, סטודנטים ומשפחות צעירות.

רחוב בר יוחאי ובו מושא השומה ממוקם בחלקה הדרומי של השכונה הפונה לשטח פתוח ולגן אלמליח הסמוך. הסביבה הקרובה כוללת מבני תרבות פנאי וספורט (בניהם הארנה ואצטדיון טדי), בית כנסת, חינוך וכיו"ב, הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הדרושות.

<u>מיקום (מוערך) מושא השומה רקע מפת סביבה (Govmap)</u>



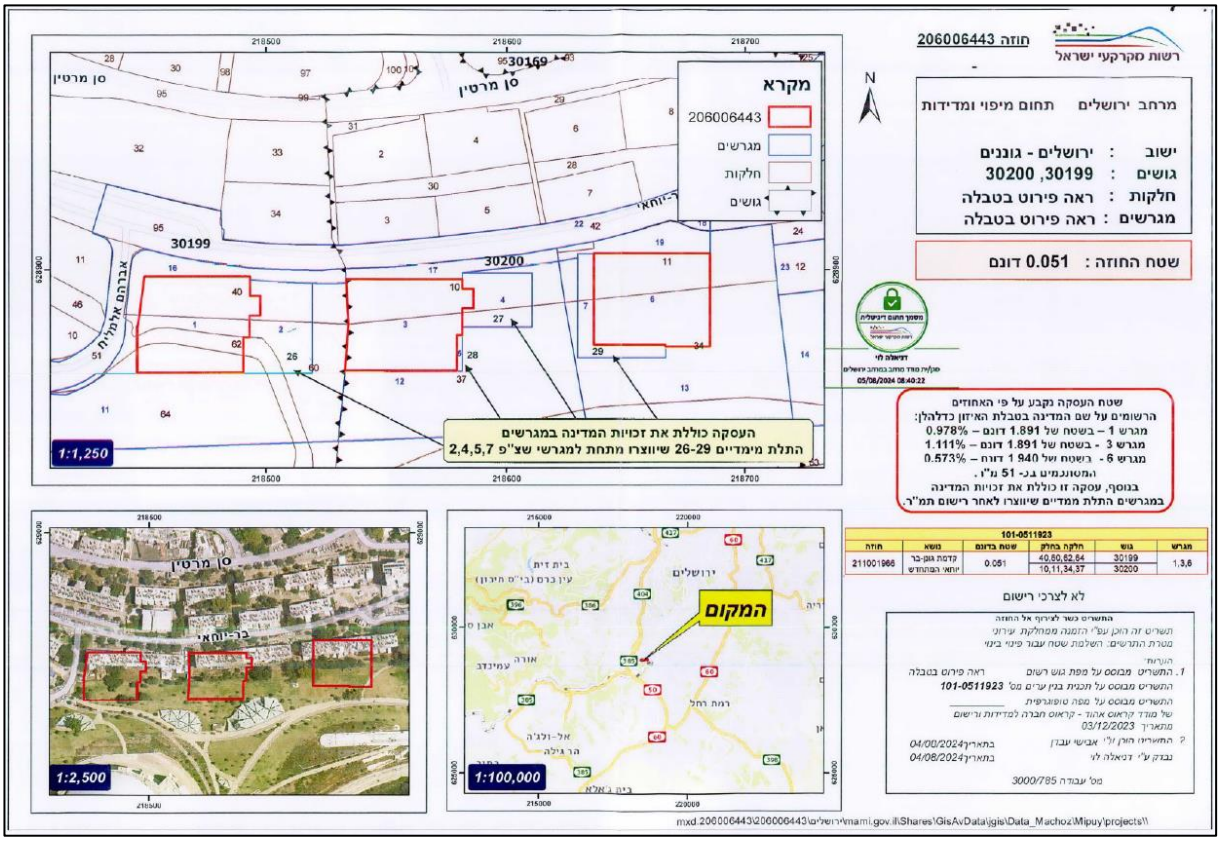
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>הנכס</u>:

מושא השומה מהווה חלק (0.978% ממגרש 1 ; 1.111% ממגרש 3 ; 0.573% ממגרש 6) ממתחם ובו מוקם פרויקט 'SOHO', במסגרת פינוי בינוי. המבנה הראשון בר יוחאי 15 (מגרש 1), מצוי כבר בשלב ביצוע מתקדם של עבודות בניה בהתאם לתכנית המאושרת. בשטח ניכרות עבודות חפירה, דיפון והקמת שלד, מגודרות ומופרדות מהמרחב הציבורי.

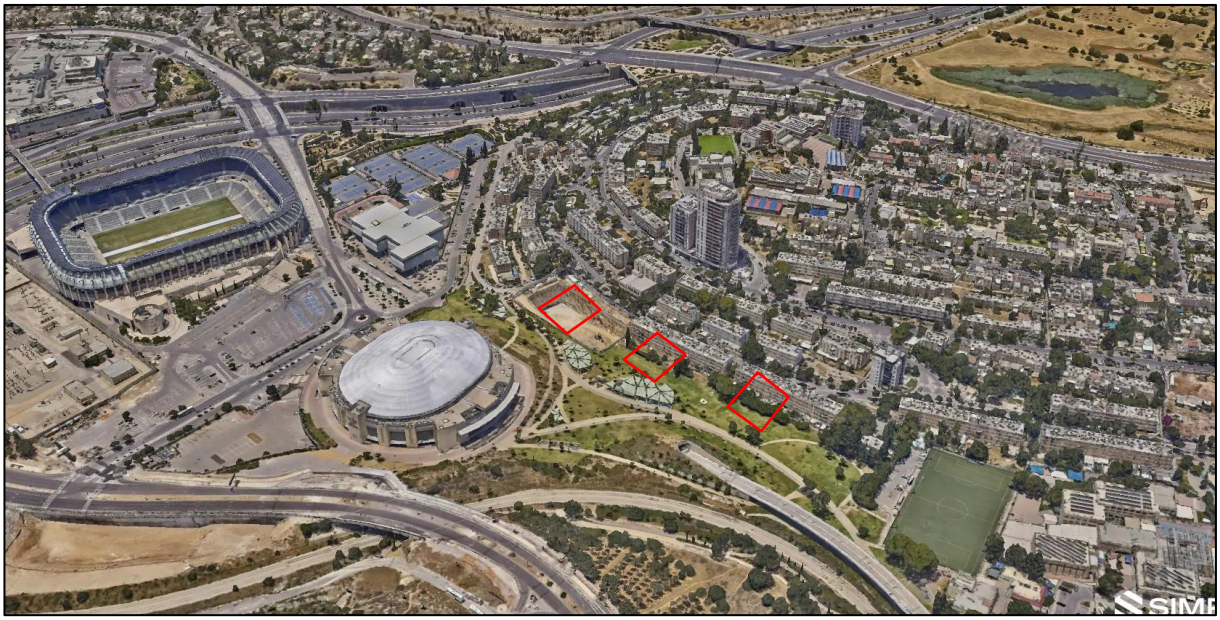
המגרשים במתחם (בשטח של כ - 1.9 ד' כ"א) בצורת דמוי ריבוע כאשר החזית לפארק אלמליח באורך של כ – 50 מ' לכל תא שטח.

<u>להלן מפת עסקה שהועברה מאת רמ"י</u>:

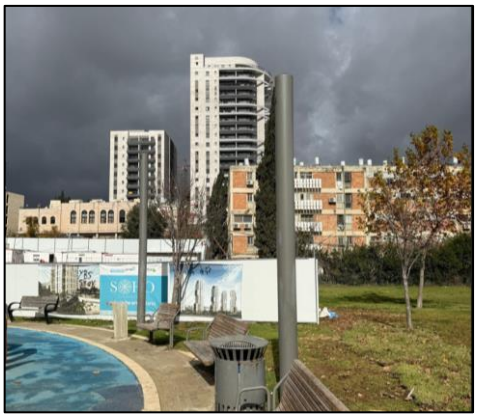


משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן מיקום (מוערך) של מושא השומה ברקע הסביבה - מערכת Simplex 3d



להלן תמונות מיום הביקור בנכס:









משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הדמיית המבנים במסגרת הפרויקט קדמת גונן ובניהם מושא השומה - מתוך אתר החברה היזמית אפריקה ישראל:





משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. <u>מצב משפטי - הזכויות במקרקעין</u>:

בהתאם לנספח טבלת איזון והקצאה לתכנית 101-0511923, עבור חלקות המקור 60 (1,783 מ״ר) ו- 62 (852 מ״ר) בייעוד מגורים מיוחד במצב הנכס, הוקצה לרשות הפיתוח חלק ממגרש 1 המהווה את מושא השומה, בייעוד מגורים ד׳ בשיעור כולל של **0.978%** ; עבור חלקות המקור 37 (5,494 מ״ר) בייעוד מגורים מיוחד במצב הנכס, הוקצה לרשות הפיתוח חלק ממגרש 3 המהווה את מושא השומה, בייעוד מגורים ד׳ בשיעור כולל של **1.111%** ; עבור חלקות המקור 34 (8,470 מ״ר) בייעוד מגורים מיוחד במצב הנכס, הוקצה למדינת ישראל חלק ממגרש 6 המהווה את מושא השומה, בייעוד מגורים ד׳ בשיעור כולל של **0.573%**.

8. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכנית התחדשות עירונית 101-0511923 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 19.10.2020 בי.פ. 9154</u> :

רקע ומטרת התוכנית:

פינוי והריסת חמישה מבני מגורים קיימים ברחוב בר יוחאי ומציעה במקומם 998 יח״ד למגורים בבנייה גבוהה לצד שטחי מסחר וציבור, זאת בהתאם לעקרונות תכנית האב לשכונה בהתאם למדיניות תכנית מתאר 2000 בנוגע למתחמי התחדשות עירונית. התכנית מציעה שדרוג הרחוב (בר יוחאי) לרבות המרחב הציבורי ע״י תכנון רחבות עם פעילות ציבורית ומסחרית בקומות הקרקע של המבנים החדשים. אלו יוצרות דופן פעילה לרחוב ומקשרות בין הרחוב לפארק הציבורי שמדרום, כמו כן מוצעת הרחבת הכביש ברחוב לדו סטרי ויצירת מקומות חנייה לצד פיתוח הקיים.

עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט בפרק הוראות התכנית, סעיף 2.2 ובניהם למושא השומה לחלק ממגרשים 1/3/6 המסווג בייעוד ׳מגורים ד״: שינוי ממגורים מיוחד, שצ״פ, מגורים ג׳ למגורים ד׳ ; קביעת היקף יח״ד על 998 יח״ד ; קביעת הוראות לבינוי בנייני מגורים בני 33 – 36 קומות ; קביעת ש״ש עיליים ותת״ק ; קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ומבנה ציבור ; קביעת הוראות בגין חזית מסחרית ; קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי.

שימושים:

מגורים; מסחר בחזית הבנין ; שטחים ציבוריים כמסומן בנספח הבינוי, המחייב לעניין זה, בצבע כתום (מלפסים 0.00 ו 3.50 – ובשטחים) המצוינים בטבלה 5. שטחים אלו מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.4 בתקנון התכנית.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

הבינוי המוצע בתכנית מתחלק ל 5 מבנים המסומנים בספרות 1 - 5 בנספח הבינוי.

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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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:

מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי הן מבחינת המיקום בבניין והן מבחינת המפלס בבנין. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף. בבניין 1 (מגרש 1) יבנו 250 מ"ר שטח לשימוש בית כנסת ; בבניין 2 (מגרש 2) יבנו 279 מ"ר לשימוש תרבות ופנאי. בבניין 3 (מגרש 3) יבנו 441 מ"ר לשימוש של גני ילדים.

להלן טבלת זכויות הבנייה, לשטח 1,891 מ"ר (תא שטח 1/3) ו- 1,940 מ"ר (תא שטח 6), בייעוד מגורים ד':

תא שטח	שימוש	שטח בנייה במ"ר			מס' יח"ד	מספר קומות	מרפסות (בנוסף לשטח העיקרי)
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה קובעת			
		עיקרי	שירות	שירות			
1	מגורים	18,203	6,286	33,235 (שייך גם לתאי שטח 8 ו 9)	197	מעל 32 מתחת 5	2,758
	מסחר	273					
	מבנה ציבור לדת	250					
3	מגורים	18,203	6,259		197	מעל 32 מתחת 5	2,758
	מסחר	270					
	מבנה ציבור לתרבות ופנאי	280					
6	מגורים	17,997	6,262		197	מעל 32 מתחת 5	2,744
	מסחר	400					
	מבנה ציבור לחינוך	441					

הערות ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים מרחבים מוגנים.
- שטחי האחסנה מתחת לקרקע ובהיקף של עד 8 מ"ר ליח"ד כלולים בשטחי השרות המצוינים בטבלה.
- תותר חלוקה שונה של יח"ד בין המבנים ובלבד שסך יח"ד לא יעלה על 1,050.
- שטחי השירות המצויינים בעבור כל הבניינים נתנים לשיוך לכל אחד מן המבנים.
- לא יותר ניוד שטחים תת"ק אל מעל הקרקע.
- תיאסר המרת שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לשטחים אחרים בבניין.
- במידה ובשלב היתר הבנייה ידרש פיר אשפה תותר תוספת של 10 מ"ר שטח שרות לכל קומה בבניין.
- הגובה המצוין לא כולל חדר יציאה לגג וגובה מעקה בגובה מינימלי של 1.1 מ'
- בשלב היתר הבנייה ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מבנין לבנין ובלבד שלא תהא חריגה מקווי הבניין, מספר הקומות וגובה הבניינים.
- ניתן יהיה לנייד שטחים תת"ק משטחי המגורים שמתחת לשצ"פ אל שטחי המגורים התת"ק במגרשי המגורים וההפך .

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

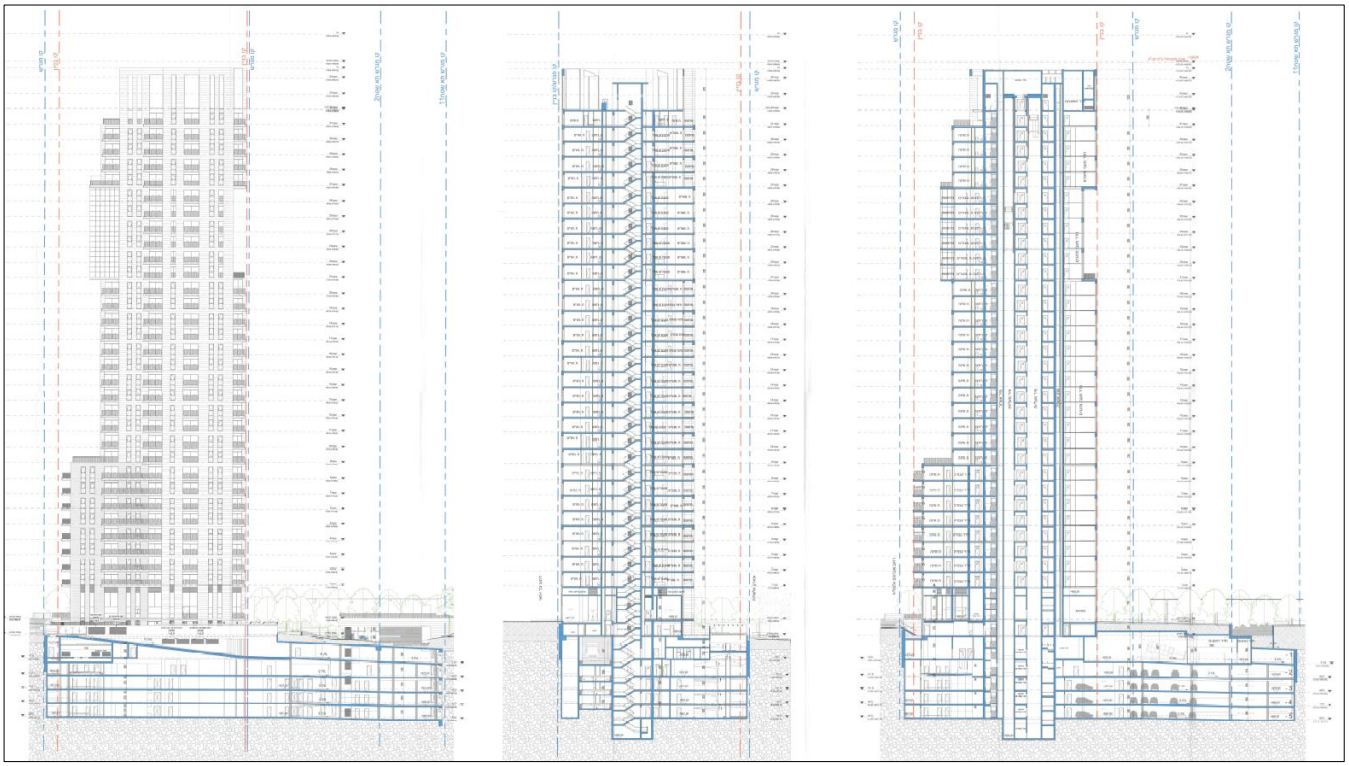
- מפלס הכניסה הקובעת מתייחס לכניסה מרחוב בר יוחאי מתחת למלס זה ישנה קומת מסד ממפלס הפארק.
- ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בכל אחד מהבניינים ובין היתר עבור מגורים ומסחר.
- בתא שטח 25 ניתן יהיה להוסיף שטחים תת קרקעיים וקומות מתחת לכניסה הקובעת לעת תכנון היתר הבנייה ובאישור מהנדס העיר.

<u>היתר בנייה</u>:

בתאריך 3.9.2023 אושר היתר בנייה מספר 12035 (מספר בקשה 2022/0246.01) למגרש 1 כשמטרתו הקמת מבנה מגורים בן 210 יח״ד במסגרת פינוי בינוי בהיקף כולל של הקמת 998 יח״ד, לרבות מסחר ושטחים ציבורים מבונים.

להלן תאור הבקשה: היתר ראשי לבניין 1 מתכנית פינוי בינוי, 210 יח״ד, מתוכם 76 דירות תמורה, שטח הבנייה הכולל המבוקש 39,489 מ״ר.

<u>להלן חלק מתשריט התכנית בקשה להיתר</u>:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. <u>שומות ועמדות הצדדים</u>:

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה</u>:

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

שומת המשיבה	שומת המשיגה
₪ 6,530,000	₪ 2,600,000

9.2. **<u>סיכום שומת המשיבה</u>**:

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

<u>מגורים</u>

ערכי הבסיס נקבעו על בסיס גישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע) משווי מ"ר בנוי בהתאם לעסקות מכר לדירות מגורים ממושא השומה ומהסביבה, כלהלן:

- להלן ניתוח עסקאות בתקופה 03-08/2024, פרויקט "סן מרטין", גוש 30199 חלקה 12:

תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר
164	13	49	₪ 2,105,522	₪ 42,970
159	12	49	₪ 2,064,222	₪ 42,127
127	5	121	₪ 3,915,522	₪ 32,360
154	11	49	₪ 2,022,522	₪ 41,276
225	5	128	₪ 3,958,522	₪ 30,926
149	10	49	₪ 2,007,522	₪ 40,970
240	8	128	₪ 3,958,522	₪ 30,926
150	10	73	₪ 2,687,523	₪ 36,815
155	11	73	₪ 2,712,522	₪ 37,158
185	17	120	₪ 4,099,522	₪ 34,163
184	17	125	₪ 4,178,522	₪ 33,428
243	9	121	₪ 4,214,522	₪ 34,831
241	9	122	₪ 4,426,822	₪ 36,285
242	9	130	₪ 4,834,823	₪ 37,191
186	17	121	₪ 4,171,523	₪ 34,475
ממוצע		**97**	**₪ 3,423,876**	**₪ 36,400**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- להלן ניתוח עסקאות בין החודשים 03-09/2024, פרויקט **SOHO** מושא השומה ברח' בר יוחאי:

תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר
67	7	125	₪ 4,690,000	₪ 37,520
160	22	89	₪ 3,824,998	₪ 42,978
76	8	125	₪ 4,730,000	₪ 37,840
188	27	84	₪ 4,119,999	₪ 49,048
189	27	135	₪ 5,586,248	₪ 41,380
101	13	83	₪ 3,137,472	₪ 37,801
103	13	70	₪ 2,750,000	₪ 39,286
57	6	81	₪ 2,849,999	₪ 35,185
55	6	69	₪ 2,824,999	₪ 40,942
64	7	69	₪ 2,840,000	₪ 41,159
38	4	96	₪ 3,117,031	₪ 32,469
176	25	117	₪ 4,069,999	₪ 34,786
31	3	125	₪ 4,050,999	₪ 32,408
99	12	135	₪ 4,590,000	₪ 34,000
93	11	135	₪ 4,730,000	₪ 35,037
174	25	106	₪ 4,100,001	₪ 38,679
22	2	125	₪ 4,019,999	₪ 32,160
88	10	126	₪ 4,059,999	₪ 32,222
21	2	81	₪ 2,800,000	₪ 34,568
13	1	125	₪ 4,000,000	₪ 32,000
49	5	125	₪ 4,079,999	₪ 32,640
180	26	106	₪ 4,049,999	₪ 38,208
168	24	106	₪ 4,010,000	₪ 37,830
162	23	106	₪ 3,990,000	₪ 37,642
156	22	106	₪ 3,970,000	₪ 37,453
30	3	81	₪ 2,840,000	₪ 35,062
28	3	69	₪ 2,600,000	₪ 37,681
40	4	125	₪ 4,059,999	₪ 32,480
166	23	106	₪ 3,498,000	₪ 33,000
150	21	106	₪ 3,788,000	₪ 35,736
80	9	84	₪ 3,730,220	₪ 44,407
11	1	96	₪ 3,055,715	₪ 31,830
81	9	135	₪ 5,248,000	₪ 38,874
136	18	126	₪ 4,140,001	₪ 32,857
107	14	83	₪ 3,309,544	₪ 39,874
6	1	57	₪ 2,207,473	₪ 38,728
20	2	96	₪ 3,076,153	₪ 32,043
29	3	96	₪ 3,096,593	₪ 32,256
142	19	126	₪ 4,149,231	₪ 32,930
ממוצע		**103**	**₪ 3,738,222**	**₪ 36,487**

בהתאם למכלול הנתונים לעיל, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך **36,500** ₪ ליח"ד בשטח 104 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן חילוץ מרכיב הקרקע:

שווי למ"ר בנוי	:	36,500 ₪
מע"מ	:	17%
רווח יזמי	:	18%
שווי בניכוי מע"מ ויזמות	:	26,438 ₪
עלות בנייה*	:	12,500 ₪
שווי מ"ר למגורים מבונה מעוגל	:	**14,000** ₪

*תחשיב עלויות בניה למ"ר			
שטח עילי	124	6,700 ₪	830,800 ₪
מרפסת	12	2,500 ₪	30,000 ₪
חניה	40	3,500 ₪	140,000 ₪
סה"כ עלות ישירה			1,000,800 ₪
עלויות עקיפות		0.3	300,240 ₪
סה"כ עלות בניה ללא מע"מ			1,301,040 ₪
שטח פלדלת ממוצע במ"ר			104
עלות בנייה למ"ר פלדלת במעוגל			12,500 ₪

<u>מסחר</u>

ערכי הבסיס למסחר נקבעו על בסיס שקלול גישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע) משווי מ"ר בנוי בהתאם לעסקות מכר והיצע ליחידות מסחר מהסביבה וכן מנתוני מסחר משומות מכריעות, כלהלן:

- להלן עסקאות מכר לחנויות מתאריך 30.07.2023, רח' סן מרטין 25, גו"ח 30199/97:

מגרש	שטח במ"ר	תמורה	שווי למ"ר	שווי למ"ר בניכוי חניה
1	56	2,310,000 ₪	41,250 ₪	38,571 ₪
4	60	2,310,000 ₪	38,500 ₪	36,000 ₪
5	59	2,310,000 ₪	39,153 ₪	36,610 ₪
1	59	2,310,000 ₪	39,153 ₪	36,610 ₪
ממוצע				**36,900** ₪

חילוץ מרכיב הקרקע:

שווי למ"ר בנוי	:	36,900 ₪
רווח יזמי	:	25%
עלות בנייה מגלם חנייה	:	10,000 ₪
שווי למ"ר מבונה מעוגל	:	**19,500** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- להלן נתוני היצע למסחר - קומת קרקע מאתר יד 2:

רחוב	שטח במ"ר	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
יהודה הנשיא	40	₪ 5,500	₪ 138
יהודה הנשיא	45	₪ 6,900	₪ 153
חוזה סן מרטין	80	₪ 12,000	₪ 150
יוסי בן יועזר	100	₪ 12,800	₪ 128
ממוצע מתואם למו"מ			**135** ₪

חילוץ מרכיב הקרקע:

דמ"ש למ"ר	:	135 ₪
שיעור היוון	:	6.70%
שווי למ"ר בנוי	:	24,179 ₪
רווח יזמי	:	20%
שווי בניכוי יזמות	:	20,164 ₪
עלות בנייה	:	6,000 ₪
שווי למ"ר מבונה מעוגל	**:**	**14,200** ₪

להלן נתוני שווי מ"ר מבונה למסחר משומות מכריעות כלהלן:

- שומה מכרעת גו"ח 30200/13 ברח' בר יוחאי 7, תכנית מס' 101-0511923 (מתחם מושא השומה), מועד קובע 21.11.2020, לפיה נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך- 13,000 ₪ ולאחר התאמה לזמן בשיעור 13% מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך- **14,700** ₪.
- שומה מכרעת גו"ח 30172/198 ברח' יהודה הנשיא 2, למועד הקובע 05.2018 לפיה נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך- 16,600 ₪ במיקום עדיף ממושא השומה, נתון זה הוצג בלבד ללא שימוש למסקנת השווי.

לאמור לעיל מתקבל שקלול נתונים לשווי מ"ר מבונה למסחר כלהלן:

מהות	שווי למ"ר מבונה	משקל	סה"כ
עסקאות מכר	₪ 19,500	0.4	₪ 7,800
שומה מכרעת	₪ 14,700	0.3	₪ 4,410
היצע	₪ 14,200	0.3	₪ 4,260
שווי מבונה משוקלל במעוגל			**16,500** ₪

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- הובא בחשבון שטחים למגורים ומסחר לכל תא שטח בהתאם לתכנית מס' 101-0511923.
- הובא בחשבון חלק יחסי לכל תא שטח ע"פ טבלת הקצאה ואיזון בתכנית מס' 101-0511923.
- הובאה בחשבון דחייה של 3 שנים בשיעור 6% בגין שלביות ומורכבות הפרויקט (0.84).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיב השומה:

שימוש	עיקרי	שירות	מס' יח"ד	שטח במ"ר	ממוצע פלדלת ליח"ד	שווי למ"ר מבונה	חלק יחסי	שווי קרקע
תא שטח 1 בשטח 1,891 מ"ר								
מגורים	18,203	6,286	197	20,567	104	₪ 14,000		₪ 287,938,000
מסחר	273			273		₪ 16,470		₪ 4,469,310
סה"כ							0.978%	₪ **2,860,008**
תא שטח 3 בשטח 1,891 מ"ר								
מגורים	18,203	6,259	197	20,567	104	₪ 14,000		₪ 287,938,000
מסחר	270			270		₪ 16,470		₪ 4,469,310
סה"כ							1.111%	₪ **3,248,396**
תא שטח 6 בשטח 1,940 מ"ר								
מגורים	17,997	6,262	196	20,349	104	₪ 14,000		₪ 284,886,000
מסחר	400			400		₪ 16,470		₪ 6,588,000
סה"כ							0.573%	₪ **4,469,310**

סה"כ		₪ **7,778,550**
דחייה בגין שלביות ומורכבות הפרויקט (3 שנים, 6%)	(0.84)	₪ **6,530,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. **<u>סיכום שומת המשיגה</u>:**

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

ערכי הבסיס למגורים נקבעו בהסתמך על גישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע) משווי מ"ר בנוי בהתאם לעסקות מכר למגורים בסביבת מושא השומה. ערכי הבסיס למסחר אומצו ומקובלים ע"י המשיגה לתחשיב הקרקע.

- להלן ניתוח עסקאות בין החודשים 03-08/2024, מושא השומה, רח' בר יוחאי, גוש 30199 חלקה 40:

תת חלקה	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר
6	57	₪ 2,207,473	₪ 38,728
20	96	₪ 3,076,153	₪ 32,043
29	96	₪ 3,096,593	₪ 32,256
142	126	₪ 4,149,231	₪ 32,930
71	53	₪ 2,248,352	₪ 42,422
107	83	₪ 3,309,543	₪ 39,874
80	84	₪ 3,730,220	₪ 44,407
11	96	₪ 3,055,715	₪ 31,830
136	126	₪ 4,140,001	₪ 32,857
81	135	₪ 5,248,000	₪ 38,874
166	106	₪ 3,498,000	₪ 33,000
150	106	₪ 3,788,000	₪ 35,736
44	53	₪ 2,280,000	₪ 43,019
28	69	₪ 2,600,000	₪ 37,681
30	81	₪ 2,840,000	₪ 35,062
162	106	₪ 3,990,000	₪ 37,642
156	106	₪ 3,970,000	₪ 37,453
40	125	₪ 4,059,999	₪ 32,480
21	81	₪ 2,800,000	₪ 34,568
180	106	₪ 4,049,999	₪ 38,208
168	106	₪ 4,010,000	₪ 37,830
13	125	₪ 4,000,000	₪ 32,000
49	125	₪ 4,079,999	₪ 32,640
22	125	₪ 4,019,999	₪ 32,160
88	126	₪ 4,059,999	₪ 32,222
174	106	₪ 4,100,001	₪ 38,679
35	53	₪ 2,426,499	₪ 45,783
93	135	₪ 4,730,000	₪ 35,037
99	135	₪ 4,590,000	₪ 34,000
73	69	₪ 3,129,997	₪ 45,362
58	125	₪ 4,099,997	₪ 32,800
66	81	₪ 3,316,998	₪ 40,951
31	125	₪ 4,050,999	₪ 32,408
176	117	₪ 4,069,999	₪ 34,786
48	83	₪ 3,276,998	₪ 39,482
39	83	₪ 3,254,999	₪ 39,217
154	89	₪ 3,949,998	₪ 44,382
55	69	₪ 2,824,999	₪ 40,942

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

₪ 41,159	₪ 2,840,000	69	64
₪ 39,286	₪ 2,750,000	70	103
₪ 35,185	₪ 2,849,999	81	57
₪ 37,801	₪ 3,137,472	83	101
₪ 32,469	₪ 3,117,031	96	38
₪ 41,380	₪ 5,586,248	135	189
₪ 49,048	₪ 4,119,999	84	188
₪ 37,840	₪ 4,730,000	125	76
₪ 42,978	₪ 3,824,998	89	160
₪ 36,500	₪ 1,460,000	40	0
₪ 36,126	₪ 2,348,183	65	6
₪ 37,373	₪ 2,429,233	65	12
₪ 36,213	₪ 2,353,833	65	16
₪ 39,037	₪ 2,537,376	65	39
₪ 36,039	₪ 2,342,533	65	62
₪ 39,441	₪ 2,563,658	65	40
₪ 37,970	₪ 2,468,044	65	50
₪ 31,643	₪ 2,183,351	69	61
₪ 35,889	₪ 2,512,251	70	13
₪ 32,719	₪ 2,290,300	70	8
₪ 36,295	₪ 2,540,632	70	11
₪ 31,290	₪ 2,190,310	70	14
₪ 31,914	₪ 2,233,976	70	15
₪ 36,051	₪ 2,523,551	70	17
₪ 35,990	₪ 2,519,299	70	20
₪ 30,976	₪ 2,168,310	70	29
₪ 31,054	₪ 2,173,810	70	30
₪ 39,688	₪ 2,778,176	70	53
₪ 40,412	₪ 2,828,820	70	56
₪ 32,871	₪ 2,300,966	70	63
₪ 35,907	₪ 2,513,484	70	64
₪ 32,247	₪ 2,257,300	70	66
₪ 33,342	₪ 2,333,966	70	71
₪ 32,400	₪ 2,267,966	70	72
₪ 31,928	₪ 2,234,966	70	74
₪ 34,645	₪ 2,459,794	71	7
₪ 34,486	₪ 2,448,494	71	9
₪ 37,423	₪ 2,657,027	71	49
₪ 30,462	₪ 2,162,810	71	59
₪ 31,387	₪ 2,228,476	71	65
₪ 34,327	₪ 2,437,194	71	67
₪ 33,105	₪ 2,383,524	72	19
₪ 46,057	₪ 3,362,178	73	68
₪ 30,964	₪ 2,508,096	81	43
₪ 28,944	₪ 2,344,486	81	73
₪ 31,795	₪ 2,670,756	84	21
₪ 32,064	₪ 2,693,356	84	23
₪ 33,033	₪ 2,774,785	84	26
₪ 32,804	₪ 2,755,506	84	28
₪ 33,407	₪ 2,806,220	84	35

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

36	84	₪ 2,808,685	₪ 33,437
38	84	₪ 2,744,206	₪ 32,669
44	84	₪ 2,786,085	₪ 33,168
45	84	₪ 2,732,906	₪ 32,535
32	84	₪ 2,721,606	₪ 32,400
34	84	₪ 2,780,435	₪ 33,100
46	84	₪ 2,699,006	₪ 32,131
48	84	₪ 2,840,120	₪ 33,811
51	84	₪ 2,851,420	₪ 33,945
54	84	₪ 2,794,920	₪ 33,273
55	84	₪ 2,704,656	₪ 32,198
22	85	₪ 2,879,024	₪ 33,871
25	85	₪ 2,867,724	₪ 33,738
27	85	₪ 2,811,224	₪ 33,073
33	85	₪ 2,845,124	₪ 33,472
37	85	₪ 2,954,803	₪ 34,762
41	85	₪ 3,011,303	₪ 35,427
42	85	₪ 2,901,624	₪ 34,137
47	85	₪ 2,799,924	₪ 32,940
76	85	₪ 2,337,317	₪ 27,498
18	97	₪ 2,304,651	₪ 23,759
24	97	₪ 2,798,793	₪ 28,854
31	97	₪ 2,793,718	₪ 28,801
5	69	₪ 2,534,851	₪ 36,737
ממוצע	85.3		₪ 35,333
התאמה לגודל דירה בשטח 104 מ"ר במעוגל		0.95	**₪ 33,600**

חילוץ מרכיב הקרקע:

שווי למ"ר בנוי	:	₪ 33,600
התאמה למבצעי מימון במכירת הדירות[1]	:	0.9
מע"מ	:	17%
רווח יזמי	:	20%
עלות בנייה[2]	:	₪ 13,900
שווי למ"ר מבונה למגורים מעוגל	:	**₪ 7,600**

הערות לתחשיב החילוץ:

1 - הסכמי המכר כוללים פריסת תשלומים הידועים כ - 20/80 ; 10/90 בפטור מלא מהצמדה למדד מה שמגלם עלות מימון כבדה ליזם, בנוסף, משך הבנייה הצפוי להקמת מגדל (32 קומות מעל 5-6 קומות מרתף) כ- 50 חודשים. לפיכך הובאה בחשבון התאמה בשיעור 90% לשווי מ"ר בנוי. כתימוכין לטענה, צויינה הכרעה בגו"ח 40115/17 בה נקבע כי "מכירות בשנת 2023 נעשו תחת מבצעי פריסייל של 15% בחתימת החוזה והיתרה בעת קבלת הדירה .. השווי למ"ר בשנת 2023 כולל עלות סמויה ליזם שיש לנקות".

2 - קיימת הסכמה לעניין ניתוח העלויות שהוצגו בשומת רמ"י למעט שלוש סוגיות: א. מניתוח הבקשה להיתר בנין 1, עולה כי יחס שטחי שירות (ללא ממ"דים ומרחבים מוגנים) בשיעור 27.5% ביחס לשטחי הפלדלת. ב. שטח מקום חנייה 55 מ"ר למקום חנייה כפי שמופיע בבקשה להיתר. ג. העמסת העלויות אינה מביאה לידי ביטוי את ההצמדה למבצעי המימון כמפורט לעיל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תחשיב עלויות הבנייה:

מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
שטח עילי	132.6 = 104 * 1.275 (תוספת בגין ש.ש)	₪ 6,700	₪ 888,420
מרפסת	12	₪ 2,500	₪ 30,000
חניה	55	₪ 3,500	₪ 192,500
סה"כ עלות ישיר			₪ 1,110,920
עקיפות		0.3	₪ 333,276
סה"כ עלות בניה ללא מע"מ			₪ 1,444,196
שטח פלדלת ממוצע			104
עלות בנייה למ"ר פלדלת			₪ 13,900

<u>מסחר</u>

שמאי המשיגה מקבל את עמדת המשיבה לעניין שווי מ"ר מבונה מסחרי העומד על כ- 16,500 ש"ח.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- הובא בחשבון מטלות ציבוריות כלהלן:

פיתוח 14 ד' שצ"פ מתוכם 6 ד' פארק מעל קומת חניון		₪ 18,000,000
בנייני ציבור (1,490 מ"ר * 6,500 ₪)		₪ 9,685,000
העתקת מגרש כדורגל		₪ 5,000,000
בהתאם לשומה מכרעת של יעל הרון (מועד קובע 11/20)		₪ 32,685,000
התאמה למועד הקובע 10/24	1.161	₪ 37,947,285
מס' מגרש	**חלק יחסי**	**סה"כ עלות**
1	197 / 998	₪ 7,490,596
3	197 / 998	₪ 7,490,596
6	196 / 998	₪ 7,452,573
סה"כ		₪ **22,433,766**

- הובאו בחשבון שטחי הבנייה במ"ר וחלקם המיוחס לרמ"י כלהלן:

מגרש	מגורים / מסחר	שיעור יחסי	שטח הקרקע היחסי בהתאמה
1	273 / 20,567	0.98%	2.67 / 201.15
3	270 / 20,567	1.11%	3 / 228.5
6	400 / 20,567	0.57%	2.29 / 116.6

- הובאו בחשבון עלויות מטלות ציבוריות.
- הובא בחשבון הפחתה בגין דחיה (וכן מושע, פולשים ודייר סרבן) בשיעור בסך - 0.8.
- הובא בחשבון הפחתה בגין מורכבות וגודל פרויקט בשיעור בסך - 0.8.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

מס' מגרש	מגורים		מסחר		מטלות ציבוריות	סה"כ שווי
	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה		
1	201.15	₪ 7,600	2.67	₪ 16,500	₪ 73,258	₪ 1,499,537
3	228.5	₪ 7,600	3	₪ 16,500	₪ 83,221	₪ 1,702,879
6	116.6	₪ 7,600	2.29	₪ 16,500	₪ 42,706	₪ 881,239
סה"כ במעוגל						**₪ 4,080,000**
הפחתה בגין דחיה (מושע, פולשים,דייר סרבן)					0.8	₪ 3,266,924
הפחתה בגין מורכבות וגודל פרויקט					0.8	₪ 2,613,539
סה"כ במעוגל						**₪ 2,600,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה ממסמכי ההשלמה, השומות ומהדיון שנערך בתאריך 29.7.2025:

10.1. **עמדת שמאי המשיגה:**

- עסקות השוואה:

בשומתי נותחו 115 עסקאות מכר (פי 3 משומת המשיבה) לפיהם שווי מ"ר בנוי עומד על כ- 33,600 ₪, המגלם התאמה בשיעור 0.95 לדירות מושא השומה בשטח 104 מ"ר פלדלת. הניתוח שהתבססה שמאית המשיבה פחות מהימן שכן הובאו בחשבון 39 עסקות השוואה בלבד.

- התאמה בגין מבצעי מימון:

כפי שצוין בסעיף 11.2.1 לשומתי, כל חוזי המכר נחתמו במבצעי מימון הנהוגים בשוק כיום כגון; מסלולי 20/80 ו 10/90, מסלול פטור מלא מהצמדה למדד. בפרויקט כזה (50 חודשי בנייה) הטבות מימון אלו מגלמות הנחה של 10% (במסלול 10/90 מגלמות הנחה בפער בשיעור 13%), ולפיכך הובאה בחשבון התאמה בשיעור 90% על ממוצע מסקנת שווי מ"ר בנוי (לחלופין ניתן להוסיף זאת לעלויות הבנייה). לתימוכין אציין את השומות המכרעות; יעקב הלוי בגו"ח 40115/17, רינת וייס בגו"ח 5213/1.

- עלויות בנייה:

בניתוח השטחים התואמים להיתר הבנייה מתקבל יחס העמסת שטחים בשיעור 27.5%, המשקף סך של- 132.6 מ"ר ברוטו ושטח חנייה בסך כ-55 מ"ר. זאת בניגוד ליחס שהובא בשומת המשיבה (19%) – 124/104. מנסיוני בפרוייקטים דומים למושא השומה יחס זה נמוך ולא רלוונטי.

בעניין גובה עלויות הבנייה למ"ר קיימת הסכמה, עם זאת אציין שבחוברת עלויות הבנייה של לשכת השמאים המחולקת לפי אזורים (ירושלים; עילי 7,600 ₪, תת קרקעי 4,100 ₪) שפורסמה כ-10 חודשים אחרי המועד הקובע לשומה ובהצמדה למדד, נקבל עלויות גבוהות מהעלויות שנקבעו בשומתי.

- מטלה ציבורית:

כחלק מהתנאים להיתר, לפי התב"ע הרלוונטית, קיימת מטלה ציבורית הכוללת פיתוח של 14 דונם שצ"פ, הקמת מבנה ציבור והעתקת מגרש כדורגל. אכלוס ומתן היתר בנייה תלוי בהשלמת המטלה ולכן יש להפחית את עלויות המטלה. התבססתי על שומה מכרעת של יעל הרון במגרש המהווה חלק מהתכנית (בר יוחאי 7), בה הופחתה המטלה הציבורית תוך הצמדה למועד הקובע.

- רווח יזמי:

בפרוייקטים של פינוי בינוי, הרווח היזמי הנהוג נע בגבולות 20%-25%, בשומתי הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% שיעור זהיר ומקובל בהתחשב במורכבות פרויקטים מסוג כזה עם הסיכונים הנלווים.

- התאמות:

הפחתה בגין דחיה (מושע, פולשים, דייר סרבן)

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

במושא השומה ידוע על מורכבות גדולה הכוללת פולשים, שטחים שטרם פונו, דיריים סרבנים שלא חתמו, הליכים משפטיים לקבלת צווי הירושה ולמעשה כיום הפרוייקט לא מתקדם מלבד מגרש 1 ולכן הובא בחשבון התאמה לדחיה.

הפחתה בגין מורכבות וגודל פרויקט

הפרוייקט מוכר וידוע בגודלו (600 יח״ד),לכן יש לתת הפחתה בהתאם.

10.2. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>:**

ראשית אציין כי השומה נערכה בהתאמה לאמור בקווים מנחים פרק כ״ה, ולמדינות רשות מקרקעי ישראל זו לא שומה להיטל השבחה ואנו צריכים לפעול לפי ההנחיות. מטרת השומה היא לפי תב״ע + פוטנציאל ולכן התבססות על היתר הבניה לא רלוונטית.

- <u>עסקות השוואה</u>:

בשומתי סקרתי מגוון רחב של עסקאות בטווח השטחים המוצעים בפרוייקט מושא השומה, מנגד שמאי המשיגים הביא מגוון רחב של עסקאות השוואה במומצע של 85 מ״ר ליח״ד בהתאמה לגודל (מושא השומה עומד על כ- 104 מ״ר), קיימת אפשרות לוותר על מקדמי התאמה תוך התבססות על היצע רחב של עסקאות כמו המקרה הנדון, ולהתמקד מראש בשטחים התואמים את גודל היח״ד המוצעות בפרוייקט, ולבסוף להגיע לחקר האמת בדומה לשומתי. כתימוכין מפנה לפרוייקט הדירות ״סוהו״ בהם מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך - 36,400 ₪ לשטחים ממוצעים בסך 97 מ״ר / 103 מ״ר.

- <u>התאמה בגין מבצעי מימון</u>:

העסקאות המצויינות בשומתי משקפות את כל מסלולי הטבות המימון ואין לתת בגינם הפחתה נוספת, היזם לא נותן לקונים שוברי הנחה ולכן אם ויש הנחות הן מדווחות והמחיר הוא סופי. יש יזמים שכן נוקטים בגישה זו וכאלה שלא, אני מתייחסת ומנתחת את העסקאות באותו אופן. השומה המכרעת שהציג שמאי המשיגים לתימוכין מהווה שומה המתייחסת למבצעי פרי סייל בלבד, לפיהם נערכו מספר עסקאות ספציפי קטן ושונה מאוד ממסד הנתונים הרחב שהציג בשומתו.

- <u>עלויות בנייה</u>:

יחס הברוטו נטו שהוצג בשומתי מבוסס ותואם לתב״ע, כאשר הניתוח הוא לפי טבלת השטחים המוצגת בתכנית, לפיה שטח ברוטו ליח״ד עומד על כ- 124 מ״ר ומקום חניה ממוצע עומד על כ- 40 מ״ר.

- <u>מטלה ציבורית</u>:

בהתאמה להנחיות הידועות לעריכת שומות רמ״י אין להביא בחשבון מטלות ציבוריות.

- <u>רווח יזמי</u>:

מושא השומה מהווה פרויקט פינוי בינוי, ולפי הנחיות השמ״ר שיעור הרווח היזמי בירושלים עומד על כ- 16% לפרויקטים של פינוי בינוי תוך אופצייה לחריגה (2% מעל ו3% מתחת) המשקפת את כל הסיכונים הנלווים הידועים בפרוייקטים מסוג זה (כגון ; דיירים סרבנים, חתימות, היטלי השבחה וכו׳). כאשר בשומתי הובא בחשבון 18% רווח יזמי המשקף את כל הסיכונים ובהלימה להנחיות השמ״ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- התאמות:

בשומתי הובא בחשבון מקדם התאמה בגין שלביות ומורכבות הפרויקט בשיעור 84% המגלם את כל הסיכונים לרבות דחייה ל-3 שנים, גודל, מורכבות הפרוייקט ומושע. מנגד שמאי המשיגים פיצל את ההתאמה שהובאה בשומתי לשני מקדמי התאמה בגין דחיה (80%) ובגין מורכבות הפרוייקט (80%) שהם בעצם כפל מקדמים שלא נחוצים במקרה הנדון.

- סבירות השווי:

לשיטת שמאי המשיגה, מתקבל שווי קרקע לא סביר ליח"ד בסך- 790,000 ₪ (7,600 ₪ * 104 מ"ר). לעומת זאת בשומתי מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 1,450,000 ₪ תוצאה רלוונטית וריאלית למצב השוק.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

11.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לניתוח נתוני ההשוואה הראויים המהווים בסיס לקביעת שווי היחסי של הקרקע שבנדון, מגרשים 1,3 ו 6 לפי תכנית 101-0511923, רח' בר יוחאי, שכונת קטמונים, ירושלים.

מגורים:

הצדדים התבססו על גישת חילוץ מרכיב הקרקע (גישת הערך השיורי) משווי דירות חדשות בבנייה רוויה ממושא השומה, כאשר שמאית המשיבה מביאה בחשבון בנוסף עסקות מרחוב סן מרטין 3[2].

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

כמו כן, מקובלת עליי התבססות הצדדים על עסקות מכר לדירות שנמכרו ממושא השומה בפרויקט פינוי בינוי "SOHO" כאשר אלו משקפים את מאפייני התכנון, מיקום, מורכבות הפרויקט, זמינות וכיו"ב. משכך, ולאור מסד מספק של עסקות השוואה, לא ראיתי לנכון להתבסס על עסקות מרחוב סן מרטין 3 כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

באשר למסד נתוני ההשוואה - כאמור בשומות הצדדים הובאו בחשבון נתוני השוואה ממושא השומה, בהתחשב בממוצע דירה בשטח 'פלדלת' בסך 104 מ"ר (בהתאם לשטח ממוצע המתקבל בתכנית). בשומת המשיבה הובאו בחשבון 39 עסקות השוואה שנערכו בין החודשים מרץ לספטמבר 2024, ומשקפים שטח ממוצע של 103 מ"ר פלדלת, בעוד שבשומת המשיגה הובאו בחשבון 115 עסקות השוואה שנערכו בין החודשים מרץ לאוגוסט 2024 המשקפים שטח ממוצע של 85 מ"ר פלדלת, וזאת תוך התאמה בשיעור 0.95 לשטח 104 מ"ר פלדלת כבסיס לתחשיב הסופי.

לצורך מהימנות השווי נכון למועד הקובע (אוקטובר, 2024), ראיתי לנכון להביא בחשבון 84 עסקות השוואה שנערכו בין המועדים יולי לנובמבר 2024 המשקפים שטח דירה ממוצעת בסך 82 מ"ר, כאשר מעיון וניתוח העסקות עולה, כי שווי למ"ר לדירות בשטחים גדולים (מעל 110 מ"ר) לא בהכרח נמוך יותר משווי מ"ר לדירות בשטחים של 80 מ"ר~, ולכן לא תובא התאמה לשווי מ"ר מבונה ממוצע שהתקבל[3].

מסחר:

בשומת המשיבה ערכי השווי למסחר נקבעו בהתבסס על שילוב בין גישת העלות (תוך חילוץ מרכיב הקרקע) בהסתמך על עסקאות מכר מהסביבה, לבין גישת היוון הכנסות בהסתמך על נתוני היצע של דמי שכירות מהסביבה. בנוסף שוקללו ערכי שווי שנקבעו בהליך הכרעה (תיקון 84)[4].

---

[2] בגו"ח 30199/12.

[3] ייתכן ואי פערי שווי למ"ר בין דירות גדולות לקטנות נובע, בין היתר, מרמת הביקושים לסוגי הדירות, פתרון מיגון (ממ"ד/ממ"ק), קומה, כיווני אוויר ונוף.

[4] שומה מכרעת בגו"ח 30200/13, בר יוחאי 7, למועד קובע נובמבר, 2020 תוך הפעלת מקדם התאמה לזמן בשיעור 1.3.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לאחר בחינת השווי מ״ר מבונה שנקבע ע״י שמאית המשיבה והוסכם ע״י שמאי המשיגה מקובל עליי שווי מ״ר מבונה שנקבע למסחר בסך **16,470** ₪

11.2. **<u>עקרונות השומה</u>:**

11.2.1. <u>עלויות פינוי המבנים הקיימים</u>:

מושא השומה מהווה חלק יחסי (0.78% / 1.111% / 0.573%) ממגרשים 1 / 3 / 6 בהתאמה לפי תכנית 101-0511923, הנכלל בפרויקט פינוי בינוי בשטח קרקע בהיקף של כ- 52 ד׳. בשומת המשיבה הובאה בחשבון מדיניות רמ״י בהתאם לפרק כה׳ לקווים המנחים לפיה יש להתחשב בקרקע ריקה ופנויה, כאשר בהתאמה להנחיות הידועות לעריכת שומות רמ״י אין להביא בחשבון מטלות ציבוריות.

מנגד, בשומת המשיגה הובאו בחשבון מטלות ציבוריות, שכן כחלק מהתנאים להיתר, לפי התב״ע הרלוונטית, קיימת מטלה ציבורית הכוללת פיתוח של 14 דונם שצ״פ, הקמת מבנה ציבור והעתקת מגרש כדורגל.

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[5] 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 הקיימים, אין להתעלם מהמבנים והאילוצים הנובעים מקיומם בקביעת השווי.

הנ״ל עולה בקנה אחד עם החלטות דומות בוועדת השגות[6], בהן פורט בין היתר, כי הרציונל בבסיס עיקרון השימוש המיטבי לקרקע ריקה ופנויה[7] 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.

מהאמור לעיל, שווי הקרקע יקבע כחלק יחסי מסך הפרויקט (ההתחדשות העירונית) המגלם הפחתת עלויות הריסה ופינוי דיירים, ללא הפחתת מטלות ציבוריות (כמפורט בסעיף 11.2.5).

[5] בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה החלק יחסי של מושא השומה ממגרש 1 - 0.78% ; מגרש 3 - 1.111% ; מגרש 6 - 0.573%

[6] <u>מגרש 5 בתכנית 2479, רח׳ קהילת ורשה 65, ת״א, מתאריך 12.5.24</u> ; <u>בגו״ח 6547/114, רח׳ שבטי ישראל 106, רמה״ש, מתאריך 12.11.24</u>

[7] 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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2.2. <u>עלויות הריסה ופינוי דיירים</u>:

כאמור בסעיף 11.2.1 יובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי דיירים כלהלן:

תחשיב עלויות הריסה

יח"ד בהתאם לטאבו (גו"ח 30199/40)	שטח בנוי נטו לבניין (בהתאם לרישום בטאבו)	מקדם התאמה לברוטו	שטח ברוטו מבנה 1	סה"כ מבנים
76	3,408	1.1	3,749	5
שטח ברוטו כולל	**עלות הריסה למ"ר**	**סה"כ**	**חלק יחסי מגרשי השומה**	**סה"כ עלויות משויך למגרשים 1, 3 ו 6**
18,744	400	₪ 7,497,600	590/998	₪ 4,432,449

תחשיב עלויות פינוי דיירים

מסד	תאריך	חדרים	קומה	דמ"ש מבוקשים ב - ₪
1	30.03.2025	3	3	5,000
2	21.04.2025	2	4	3,800
3	22.04.2025	2	3	3,700
4	19.02.2025	3	0	5,300
5	27.04.2025	2	0	3,500
6	05.05.2025	4.5	3	6,000
7	08.04.2025	3	3	4,500
8	21.04.2025	2	4	3,800
שכ"ד ממוצע בהתאמה למו"מ (0.95)				4,450
מספר דירות לפינוי (5 מבנים * 76 דירות[8])				380
סה"כ עלות שכ"ד שנתי				19,277,400
עלויות שכ"ד מהוונות (4 שנים, 5%)				68,356,706
בתוספת עלויות הובלה, שמאי, עו"ד בצ"מ וכיו"ב				78,610,212
חלק יחסי יח"ד במגרשים 1, 3 ו 6 (590/998)				0.5912
סה"כ עלות פינוי דיירים משויך למגרש 1, 3, 6.				**46,472,971**

[8] סך הדירות נקבעו בהנחת עבודה כי כל המבני הריסה זהים, וכן כי לבניין 1 קיימות 76 דירות לפי נסחי הטאבו כפי שמופיע באתר הוועדה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2.3. התאמות

11.2.3.1. <u>הפחתה בגין מבצעי מימון</u>:

בשומת המשיגה הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.9 לשווי מ״ר בנוי בגין מבצעי מימון כגון ; מסלולי 20/80 ו- 10/90, מסלול פטור מלא מהצמדה למדד, במסגרת טענה זו הועברו מספר הסמכי מכר בפרויקט מושא השומה, וכתימוכין צוינו 2 הכרעות (תיקון 84)[9] לפיהם יש להביא בחשבון הפחתה זו.

מנגד, לטענת המשיבה עסקאות ההשוואה משקפות את כל מסלולי הטבות המימון ולכן אין לתת בגינם הפחתה. לעמדתה, שומת ההכרעה שהציג שמאי המשיגים כתימוכין, מהווה שומה המתייחסת למבצעי פרי סייל בלבד, לפיהם נערכו מספר עסקאות ספציפי קטן ושונה מאוד ממסד הנתונים הרחב שהציג בשומתו.

מעיון במספר הסכמים שנערכו במושא השומה עולה כי פריסת התשלומים (כגון מסלולי 80/20 10/90) מגלמת הנחה מסוימת במרכיב הקרקע, לצורך בחינת הנושא הוונו כל התשלומים בהתאם להסכמים אלו ביחס לתשלומים שכיחים התואמים לקצב התקדמות הפרויקט טרם מבצעי המימון שנערכו בשנים האחרונות.
בהתאם לכך, ולאור העובדה כי קיימת אי וודאות באשר לאופן פריסת התשלומים בכלל עסקות ההשוואה, תובא בחשבון התאמה בשיעור 0.95 משווי מ״ר בנוי.

11.2.3.2. <u>מורכבות הפרויקט וגודל</u>:

בשומת המשיגה הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.8 בגין דחייה (מושע, פולשים, דייר סרבן), וכן התאמה בשיעור 0.8 בגין מורכבות וגודל הפרויקט[10].

מנגד, בשומת המשיבה הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.84 עבור דחייה (3 שנים, 6%) שלביות ומורכבות הפרויקט.

ראשית, נכון למועד הקובע ולאחר אישור התכנית במושא השומה, ההליכים המשמעותיים לקידום הפרויקט הושלמו, לרבות אישור היתר בנייה 12035 למגרש 1 מתאריך 3.9.2023, בנוסף לכך כי היתר בנייה למגרש 3 ו 6 נדונה ברשות הרישוי נכון לתאריך 28.10.2025[11].

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, כי יש להתחשב במקרים בהם קיימים גורמים מיוחדים שמשפיעים על הזמינות, שאינם נמצאים בעסקאות ההשוואה.

[9] יעקב הלוי בגו״ח 40115/17, רינת וייס בגו״ח 5213/1.
[10] מורכבות וזמינות הפרוייקט, ומשך הזמן בו הבעלים יתאחדו, גיבוש הנציגות, בחינת הצעת יזמים, תקשורת עם יזם והוצאת הפרויקט לפועל.
[11] כפי שעולה מעיון באתר הרישוי של הועדה המקומית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עסקאות ההשוואה מהוות דירות מפרויקט פינוי בינוי במושא השומה, דהיינו מגלמות באופן מסוים את מורכבות הפרויקט ככל שקיימת בשווי דירה דחוי כאשר הצפי לאכלוס בשנת 2029, כפי שעולה מהסכמי המכר שהועברו לעיוננו מאת שמאי המשיג.

לאור האמור, ובהתחשב בקצב התקדמות הפרויקט וכן התבססות על עסקאות ההשוואה המהוות דירות בודדות, תובא בחשבון התאמה בשיעור 0.9, המגלמת התאמה להיקף עסקה ושלביות הפרויקט[12].

11.2.4. חילוץ מרכיב הקרקע

11.2.4.1. <u>יזמות</u>:

בשומת המשיגה הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%, בהתחשב במורכבות הפרויקט לרבות הסיכונים הנלווים כאשר הרווח היזמי הנהוג נע בגבולות 20%-25%. בעוד בשומת המשיבה הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 18%, זאת בטענה כי שיעור הרווח היזמי בירושלים עומד על כ- 16% לפרויקטים של פינוי בינוי תוך אופצייה לחריגה (2% מעל ו3% מתחת) המשקפת את כל הסיכונים הנלווים הידועים בפרויקטים מסוג זה (כגון; דיירים סרבנים, חתימות, היטלי השבחה וכו').

בשנים האחרונות עודכנו ההנחיות לעניין הרווח היזמי כלהלן:

- בהתאם לתקן 21 לתקינה השמאית מדצמבר 2012 בפרויקט פינוי בינוי יובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% - 25%.
- <u>בהתאם לעדכון לסעיף 3.3. בפרק י"ח לקווים המנחים</u> הרווח היזמי בבנייה רוויה נע בטווח של 18%-15%. 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.
- בהתאם לעדכון תקן 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 הרווח היזמי המזערי בתכנית פינוי בינוי עדכון דצמבר 2025 עולה כי שיעורי הרווח היזמי אינו משקף את הרווח הרצוי או הנורמטיבי ליזם, אלא מהווה רף מקצועי מינימאלי שמתחתיו עולה באופן משמעותי רמת הסיכון לאי מימוש הפרויקט. רווח זה מגדיר את נקודת הסף שממנה ניתן להעריך בסבירות גבוהה, כי פרויקט פינוי בינוי עשוי להיות בר מימוש מבחינה כלכלית. ומאידך ככל שהתכנון מאפשר זאת, אין מגבלה על רווי הייזום, ואף רצוי לשמש רווח גבוה ככל שהשוק והתכנון מאפשרים, שכן רווחיות מספקת מחזקת את יכולת המיזם לצאת לפועל ומטיבה אף עם בעלי הדירות הקיימות. בנוסף, כי רמת הסיכון הכלכלית במיזמי התחדשות עירונית גבוהה ומשליכה ישירות על הרווח היזמי הנדרש.

[12] נכון למועד הקובע עוד לא אושרו היתרי בניה למגרש 3 ו 6 שכיום נדונות ברשות הרישוי, עם זאת, היתר בנייה למגרש 1 ניתן בסוף שנת 2023.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בהתאם לעדכון זה[13], שיעור הרווח המזערי הממוצע הוא בשיעור 16% בטווחי שונות אפשריים של בין 15% - 17%.

לסיכום, מהאמור לעיל ובהתחשב בסיכון בפרויקט בסביבת מגורים מתהווה ומתחדשת, וכן לאור המצב הקיים הכולל מורכבות הפרויקט בסביבת ריבית גבוה, היזמות שהובאה בחשבון בשומת המשיבה בשיעור 18% מקובלת.

11.2.4.2. עלויות בנייה:

בעניין עלות בנייה ישירה למ"ר קיימת הסכמה בשומות הצדדים (6,700 ₪/מ"ר), עם זאת, בשומת המשיגה הובאה בחשבון עלות בנייה לשטח פלדלת בסך 13,900 ₪, תוך התחשבות ביחס העמסת שטחים בשיעור 27.5%, המשקף סך של- 132.6 מ"ר ברוטו ושטח חנייה בסך כ-55 מ"ר. זאת בניגוד למוצג בשומת המשיבה בה הובאה בחשבון עלות בנייה לשטח פלדלת בסך 12,500 ₪/מ"ר תוך התחשבות בהעמסת ש"ש ביחס של 19% - 124/104 וכן שטח חנייה בסך 40 מ"ר.

לצורך חישוב עלות בנייה פלדלת הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

1. עלות בנייה בהתבסס על מחירון דקל נכון למועד הקובע - עלות ישירה ובהתאמה לגודל המבנה - 6,350 ₪/מ"ר ; עלות מרפסת 2,306 מ"ר, עלות שטח תת"ק 3,000 ₪/מ"ר[14].
2. שטח העמסה - יחסי השטח הדירתי בהתאם להיתר (עיקרי + ממ"ד) / שירות (ללא ממ"ד) לפיהם התקבל יחס העמסה ממוצע בשיעור ~28%.
3. שטחי השטחים התת"ק לפי ההיתר לבניין 1 מסתכם ל- 15,831 מ"ר.

בהתאם לנתונים אלו הובאה בחשבון עלות הבנייה בהתאם לתחשיב הבא:

שטח	דירתי עילי ברוטו	מרפסת	תת"ק
עלות בנייה ישירה למ"ר	₪ 6,351	₪ 2,307	₪ 3,000
שיעור העמסה	1.283		
עלות ישירה ברוטו	₪ 8,147		
שטח במ"ר	104	12	73.7[15] (שטח תת"ק מועמס לדירה הכולל חנייה שטחים טכניים מחסנים וכיו"ב)
סה"כ	₪ 847,287	₪ 27,680	₪ 221,164
בתוספת עקיפות (1.25)[16]	₪ 1,424,970		
שטח דירה פלדלת במ"ר (תב"ע)	104		
עלות בנייה מ"ר פלדלת[17]	**₪ 13,702**		

[13] צוין כי בקביעת הרווח היזמי המזערי נבחנו נתוני השוק העדכניים: תשומות בנייה, ריבית, מלאי, קצב מכירה ומדדי ביקוש, לצד בחינת המגמות בשוק ההתחדשות העירונית, בחינה זו נועדה להבטיח רווח מזערי המשקף את תנאי השוק הנוכחיים.
[14] תואם עלויות בנייה דקל נכון למועד הקובע, תוך התאמה לגובה המבנה (35 קומות).
[15] חושב באמצעות סך השטחים התת קרקעיים בהיתר (ללא חניות למבני מסחר/ציבור) חלקי מספר הדירות בהיתר (210).
[16] הובאה בחשבון תוספת לעלויות עקיפות בשיעור 25% בלבד, בשל היקף הפרויקט (כ- 1,000 דירות ב-5 מגדלים).
[17] זאת בהתאם לניתוח העסקות בהיתר בנייה מאושר לבנין 1 - העלות נבחנה במחשבון דקל ונמצאה כסבירה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2.5. <u>מטלות ציבוריות</u>:

לעניין מטלה ציבורית, בהתאם למדיניות רמ"י ופרק כ"ה לקווים המנחים, אין להפחית עלות מטלות ציבוריות בשומות הנערכות עבור רמ"י ביחס לקרקעי הלאום[18], ולכן עלויות אלו לא יובאו בחשבון במסקנת השווי הסופי.

11.3. <u>נתונים לאומדן השווי</u>:

מגורים – להלן ניתוח עסקות מכר בגו"ח 30199/40 (מושא השומה):

תאריך	חלקה	תמורה ב- ₪	שטח במ"ר	מס' חדרים	שווי מ"ר בנוי
05/11/2024	94	4,619,997	126	5	36,667
12/11/2024	170	4,249,999	117	4	36,325
13/11/2024	62	2,674,999	53	2	50,472
25/11/2024	123	5,000,000	135	5	37,037
22/11/2024	141	4,479,998	135	5	33,185
26/11/2024	135	5,079,998	135	5	37,630
02/12/2024	56	3,157,908	96	4	32,895
08/12/2024	17	2,569,997	53	2	48,491
01/08/2024	5	2,534,851	69	3	36,737
17/12/2024	46	2,649,999	69	2	38,406
27/12/2024	152	4,499,999	117	4	38,462
31/12/2024	117	4,950,000	135	5	36,667
08/09/2024	67	4,690,000	125	5	37,520
01/10/2024	26	2,419,999	53	2	45,660
31/07/2024	6	2,348,183	65	3	36,126
31/07/2024	7	2,459,794	71	3	34,645
31/07/2024	8	2,290,300	70	3	32,719
31/07/2024	9	2,448,494	71	3	34,486
31/07/2024	11	2,540,632	70	3	36,295
31/07/2024	12	2,429,233	65	3	37,373
31/07/2024	13	2,512,251	69	3	36,409
31/07/2024	14	2,190,310	70	3	31,290
31/07/2024	15	2,233,976	70	3	31,914
31/07/2024	16	2,353,833	65	3	36,213
31/07/2024	17	2,523,551	70	3	36,051
31/07/2024	19	2,383,524	72	3	33,105
31/07/2024	20	2,519,299	70	3	35,990
31/07/2024	21	2,670,756	84	3	31,795
31/07/2024	22	2,879,024	85	3	33,871
31/07/2024	23	2,693,356	84	3	32,064
31/07/2024	25	2,867,724	85	3	33,738
31/07/2024	26	2,774,785	84	3	33,033
31/07/2024	27	2,811,224	85	3	33,073
31/07/2024	28	2,755,506	84	3	32,804
31/07/2024	29	2,168,310	70	3	30,976
31/07/2024	30	2,173,810	70	3	31,054
31/07/2024	33	2,845,124	85	3	33,472
31/07/2024	35	2,806,220	84	3	33,407

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

33,437	3	84	2,808,685	36	31/07/2024
34,762	3	85	2,954,803	37	31/07/2024
32,669	3	84	2,744,206	38	31/07/2024
39,037	3	65	2,537,376	39	31/07/2024
30,964	3	81	2,508,096	43	31/07/2024
33,168	3	84	2,786,085	44	31/07/2024
32,535	3	84	2,732,906	45	31/07/2024
36,039	3	65	2,342,533	62	31/07/2024
36,737	3	69	2,534,851	5	01/08/2024
32,400	3	84	2,721,606	32	31/07/2024
33,100	3	84	2,780,435	34	31/07/2024
39,441	3	65	2,563,658	40	31/07/2024
35,427	3	85	3,011,303	41	31/07/2024
34,137	3	85	2,901,624	42	31/07/2024
32,131	3	84	2,699,006	46	31/07/2024
32,940	3	85	2,799,924	47	31/07/2024
33,811	3	84	2,840,120	48	31/07/2024
37,423	3	71	2,657,027	49	31/07/2024
37,970	3	65	2,468,044	50	31/07/2024
33,945	3	84	2,851,420	51	31/07/2024
39,688	3	70	2,778,176	53	31/07/2024
33,273	3	84	2,794,920	54	31/07/2024
32,198	3	84	2,704,656	55	31/07/2024
40,412	3	70	2,828,820	56	31/07/2024
30,462	3	71	2,162,810	59	31/07/2024
32,871	3	70	2,300,966	63	31/07/2024
35,907	3	70	2,513,484	64	31/07/2024
31,387	3	71	2,228,476	65	31/07/2024
32,247	3	70	2,257,300	66	31/07/2024
34,327	3	71	2,437,194	67	31/07/2024
46,057	3	73	3,362,178	68	31/07/2024
33,342	3	70	2,333,966	71	31/07/2024
32,400	3	70	2,267,966	72	31/07/2024
27,498	3	85	2,337,317	76	31/07/2024
37,879	3	92	3,484,829	1	31/07/2024
31,133	3	70	2,179,310	2	31/07/2024
31,678	3	70	2,217,476	3	31/07/2024
35,933	3	85	3,054,289	52	31/07/2024
33,206	3	85	2,822,524	57	31/07/2024
36,068	3	70	2,524,784	60	31/07/2024
42,205	4	122	5,149,034	10	31/07/2024
28,854	4	97	2,798,793	24	31/07/2024
28,801	4	97	2,793,718	31	31/07/2024
37,840	5	125	4,730,000	76	17/07/2024
35,071	**ממוצע**				

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן שווי מ״ר בנוי ממוצע וחילוץ מרכיב הקרקע:

שווי מ״ר בנוי ממוצע	:	35,071	₪
התאמה בגין מבצעי מימון	:	0.95	
שיעור מע״מ	:	17%	
שיעור יזמות	:	18%	
עלות בנייה למ״ר פלדלת	:	13,702	₪
שווי מ״ר מבונה מתואם	:	**10,431**	₪

מסחר

כמפורט בסעיף 11.1, לאחר בחינת השווי מ״ר מבונה שנקבע ע״י שמאית המשיבה והוסכם ע״י שמאי המשיגה, מקובל עליי שווי מ״ר מבונה שנקבע למסחר בסך **16,470** ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>תחשיב השומה</u>:

מגרש / בניין		מגרש 1 / בנין 1		מגרש 3 / בנין 2		מגרש 6 / בנין 3	
שווי מ"ר מבונה מתואם למגורים	:	10,431	₪	10,431	₪	10,431	₪
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	:	20,567	מ"ר	20,567	מ"ר	20,349	מ"ר
סה"כ	:	**214,528,260**	₪	**214,528,260**	₪	**212,254,367**	₪

שווי מ"ר מבונה למסחר	:	16,470	₪	16,470	₪	16,470	₪
שטח מסחר	:	273	מ"ר	270	מ"ר	400	מ"ר
סה"כ	:	**4,496,310**	₪	**4,446,900**	₪	**6,588,000**	₪

סיכום	:	219,024,570	₪	218,975,160	₪	218,842,367	₪
בהתאמה להיקף עסקה (0.9)	:	197,122,113	₪	197,077,644	₪	196,958,130	₪
עלויות הריסה	:	1,477,483	₪	1,477,483	₪	1,477,483	₪
עלויות פינוי דיירים	:	15,490,990	₪	15,490,990	₪	15,490,990	₪
שווי הקרקע מתואם לאחר הפחתות	:	180,153,640	₪	180,109,171	₪	179,989,657	₪
חלק יחסי	:	0.978%		1.111%		0.573%	

שווי קרקע חלק יחסי במעוגל	:	**1,761,903**	₪	**2,001,013**	₪	**1,031,341**	₪
סה"כ במעוגל		**4,794,000 ₪**					

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 0.978%, 1.111% ו 0.573% ממגרש 1 3 ו 6 בהתאמה בתכנית 101-0511923, גו"ח 30199/40, 30200/10 ו 30200/11 רח' בר יוחאי, שכונת קטמונים, ירושלים, נכון למועד הקובע כריק ופנוי ובבעלות מלאה, ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל, כלהלן:

4,794,000 ₪ (ארבעה מיליון שבע מאות תשעים וארבעה 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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית