תאריך עברי	:	ח' טבת, תשפ"ו
תאריך לועזי	:	28 דצמבר, 2025
מס' חוזה רמ"י	:	300386869
מספר הזמנת שומה רמ"י		4038374
מספרנו (אופק)	:	51601

לכבוד

גב' חני ספוסניק	מר אסף אשכנזי	ה"ה יניב גוב-ארי, אופיר גבאי
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	ובונים בוים שַׂמָּאֵי מקרקעין מטעם המשיגה
מרחב ירושלים, רמ"י		
hanis@land.gov.il	asafraa2019@gmail.com	office@govari.co.il

ג.א.נ,

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלקה 337 בגוש 30130, רחוב פייר קניג 36

אזור התעסוקה תלפיות, ירושלים

1. מבוא ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), להכריע במחלוקת בין הצדדים, לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, **כריקה ופנויה**, כולל פיתוח וללא מע"מ, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי ייעוד, בהתייחס לחלופות הבאות:

1. שווי זכויות הבעלות החוזית בקרקע.

2. שווי זכויות הבעלות בקרקע, בהתאם למלוא זכויות הבניה המאושרות בתכנית 101-0673897.

2.1. **אומדן שווי הקרקע בהכרעתי מבוסס הנחה כי הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה שתנאי זה לא מתקיים במציאות, שכן על הקרקע בנוי בנין מסחרי, ולכך השפעה על שווי המקרקעין בשוק החפשי. הנחת עבודה זו היא בהתאם לקווים המנחים.**[2]

2.2. ב- 17.3.2024 נערכה שומה מטעם רמ"י **(להלן - "המשיבה")** לזכויות הבעלות בקרקע הנדונה, בהתאם לחלופות המפורטות מעלה ובהתייחס לחלופה נוספת שהתייתרה[3]. השומה נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אסף אשכנזי **(להלן - "שמאי המשיבה")** ועל ידי שמאית המקרקעין גב' חגית לונה ממשרדו.

2.3. ההשגה שבנדון הוגשה על ידי בעלת הזכויות בקרקע **(להלן - "המשיגה")**, כלמוביל בע"מ, באמצעות שומת מקרקעין שנערכה ב- 18.12.2024 על ידי שַׂמָּאֵי המקרקעין ה"ה יניב גוב-ארי, אופיר גבאי ובונים בוים **(להלן: שַׂמָּאֵי המשיגה / שמאי המשיגה).**

---

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

[2] פרק כ"ט לקווים המנחים, לרבות חוו"ד של רמ"י מנובמבר 2017, המצורפת לפרק זה.

[3] חלופת שווי בהתאם להיתר בניה, שלפי בירור עם רמ"י אינה רלוונטית עוד לצורך העסקה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2.4. ב-21.7.2025 התקיים דיון בהשגה בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות ב"כ המשיגה, עו"ד שמרית גולן, ובנוכחותו של מר אמיר אלון[4]. סיכום הדיון הופץ לצדדים ב- 6.8.2025, תוך קביעת לוח זמנים להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מ- 27.8.2025 והשלמת תגובות שכנגד עד 10.9.2025.

2.5. ב- 27.8.2025 ניתנה אורכה להעברת מסמכים ותגובות עד 3.9.2025 בהתאם לבקשת שמאי המשיגה, ובהתאם הוארך פרק הזמן עד להעברת תגובות שכנגד עד ל 10.9.2025.

2.6. ב- 26.10.2025 העביר שמאי המשיגה הסכם שכירות במושא השומה (מסעדה) לפי בקשתי. לשמאי המשיבה ניתנה אפשרות להגיב עד 28.10.2025.

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה	:	גוש 30130, חלקה 337
מגרש	:	1 לפי תכנית 101-0673897
שטח הקרקע	:	חלופה 1 - 10,140 מ"ר (בהתאם לחוזה החכירה - זכויות חוזיות) חלופה 2 - 9,698 מ"ר (לפי תכנית מס' 101-0673897)
מהות הנכס	:	חלופה 1 - קרקע בייעוד תעשייה עפ"י תכנית המתאר 62. חלופה 2 - קרקע בשימושים מעורבים למסחר, צרכי ציבור, תעסוקה ותעשייה זעירה.
כתובת	:	רחוב פייר קניג 36, פינת רחוב צרת, ירושלים

3. הזכויות המוערכות

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

4. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הנו 17.3.2024, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ב- 28.10.2025, על ידי הח"מ וע"י שגיא דגבר - שמאי מקרקעין מחוזי באגף.

6. תאור הסביבה והנכס

6.1. תאור הסביבה

מושא השומה ממוקם באזור התעשייה תלפיות, בסמוך לגבול אזור התעשייה עם שכונת המגורים מקור חיים.

אזור התעשייה תלפיות הוא אחד ממוקדי התעסוקה והמסחר המרכזיים והפעילים של ירושלים, ומאופיין במגוון שימושים עסקיים לתעשייה, משרדים, מסחר, לרבות מספר קניונים (הדר, האחים ישראל ולב תלפיות), אולמות תצוגה רבים, סופרמרקטים, ובניינים בשימושים מעורבים. האזור מאופיין בבניה חדשה לצד בנייני תעשייה ישנים.

[4] מבעלי חברת א.א בנוי לתפליות בע"מ, אשר רכשה מהמשיגה חלק מהזכויות בקרקע, במסגרת עסקת קומבנציה ב- 2018.

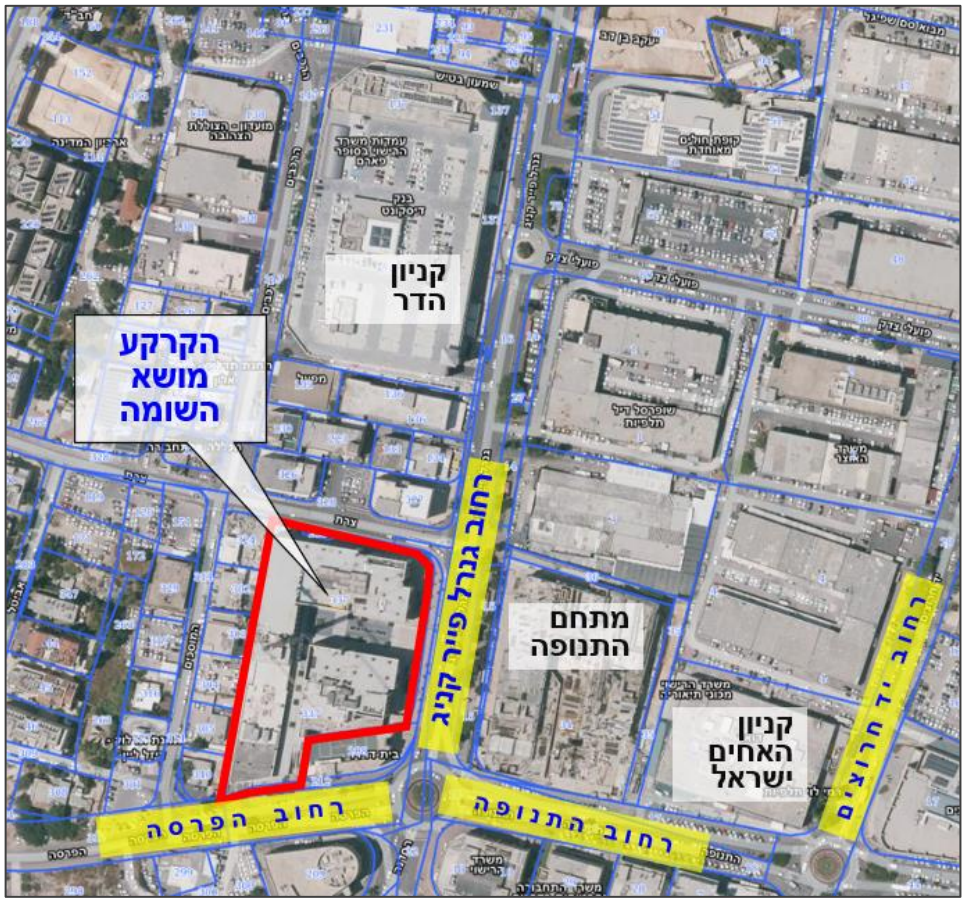
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

רחוב פייר קניג, אליו פונה חזית הנכס מושא השומה, מהווה עורק תחבורה מרכזי ומשמעותי בתלפיות.

בעשור האחרון תלפיות משנה את פניו מאזור תעשייה לאזור תעסוקה. האזור עובר פיתוח אינטנסיבי ומואץ, הדוחק את שימושי התעשייה אל מחוץ לגבולותיו, לטובת תנופת בניה חדשה לתעסוקה, מסחר ומגורים, תוך הגדלה ניכרת של נפחי הבניה. עבודות הפיתוח כוללות את סלילת תוואי הרכבת הקלה בצירים המרכזיים, לרבות ברחובות פייר קניג והפרסה, הגובלים במושא השומה. שינוי זה משקף מגמה תכנונית סדורה ואת חזון העיר, להפוך את תלפיות למרכז עירוני מודרני ודינמי.

שכונות המגורים המקיפות את אזור התעשייה עוברות תהליך דומה של התחדשות ובניה לגובה ועיבוי משמעותי של בניה למגורים.

1 מפת סביבה (הרקע הועתק מאתר Govmap)



6.2. <u>תאור הנכס</u>

מושא השומה מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ-10 דונם, הממוקמת במפגש הרחובות פייר קניג, צרת והפרסה. החלקה פינתית, בעלת נגישות טובה, ולה 3 חזיתות מסחריות.

צורת החלקה אי רגולרית, דמוית מלבן מוארך, שבפינתו הדרום מזרחית מגרעת.

הקרקע בעלת שיפוע מתון ממזרח למערב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>גבולות החלקה</u>

צפון - רחוב צרת (רוחב החזית לכיוון זה כ- 80 מ').

דרום - רחוב הפרסה וחלקה בנויה (בנין מסחרי- בית דוידו). החזית לכיוון זה חלקית ורוחבה כ- 55 מ'.

מזרח - רחוב גנרל פייר קניג (רוחב החזית כ- 80 מ') וחלקה בנויה (בית דוידו).

מערב - קרקע בנויה (חלקות קטנות בנויות לתעשיה, מסחר ומשרדים) ומעברן רחוב המוסכים (אורך החזית לכיוון זה כ- 140 מ').

על החלקה בנוי בנין מסחרי חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומות מרתף, הכולל שטחי מסחר ומשרדים במספר אגפים, שביניהם עובר שדרה פתוחה.

<u>צילומי הנכס</u>



חזית מזרחית לרחוב גנרל פייר קניג

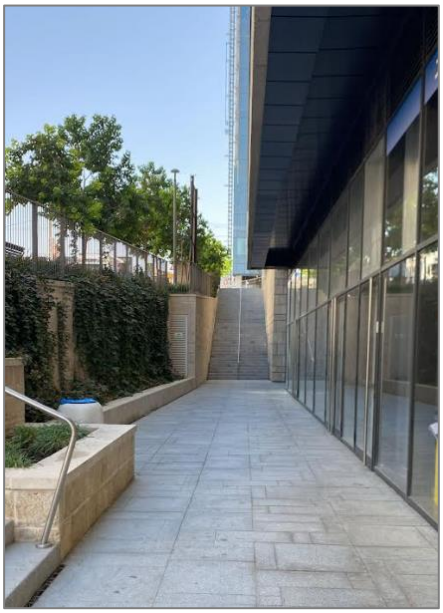


חזית צפונית לרחוב צרת



חזית דרומית לרחוב הפרסה וכניסה לחניון הת"ק

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית



חזית צפונית במעלה החלקה - חשיפה חלקית לרחוב



קומת משרדים בעבודות פנים עבור הדיור הממשלתי

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין

7.1. פרטי רישום

בהתאם להעתק נסח רישום אינטרנטי, הקרקע הנדונה רשומה בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, כחלקה 337 בגוש 30130.

שטחה הרשום של החלקה: 9,758 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש רשות הפיתוח (8410/10132) וקק"ל (1722/10132), מכוח פרצלציה.

בין 2018-2025 נרשמו הערות שונות בדבר ייעוד המקרקעין, בהתאם לתקנה 27.

7.2. חוזה חכירה

להלן תמצית חוזה חכירה שהועבר לעיוני:

תמצית הסכם החכירה

תאריך	:	16.10.2007.
המחכיר	:	מנהל מקרקעי ישראל
החוכר	:	בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ.
המקום	:	ירושלים
גוש	:	30130
חלקות	:	חלקות בשלמות: 63-62, 68-66 חלקי חלקות: 59-57, 61, 64, 73-69, 77-76
מגרש	:	27 לפי תכנית מס' 3302
שטח קרקע	:	10,140 מ"ר בערך.
מטרת החכירה	:	כל מטרה המותרת לפי התכניות החלות ו/או שיחולו על המוחכר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תמצית הסכם החכירה

היעוד : תעשיה ומלאכה וכל ייעוד אחר הקבוע בתוכנית אשר היתה בתוקף ב- 22.03.1993.

תקופת החכירה : 49 שנים החל מיום 22.03.1993 ועד 21.03.2042.

7.3. הסכם קומבינציה

ב- 2.1.2018 נחתם הסכם בין חברת כלמוביל בע"מ **(להלן - הבעלים)**, לבין חברה בייסוד[5], באמצעות מר אמיר אלון, בעל המניות היחיד בה **(להלן - היזם)**. להלן תמצית תנאי ההסכם:

- היזם יבנה עבור הבעלים את "יחידות הבעלים" המהוות את מלוא שטחי המסחר בקומת הקרקע, אשר יכללו 4,700 מ"ר נטו, לרבות מעברים ומסדרונות שירות (כולם ברמת גמר מלא), 122 חניות במפלס (2-) וחלק יחסי ברכוש המשותף. בתמורה לכך יקבל היזם זכויות חכירה חלקיות במקרקעין, הכוללות את כל שטחי הבניין שאינם נכללים ביחידות הבעלים כאמור וכן חלק יחסי ברכוש המשותף.
- ככל שליזם יהיו שטחים במפלס רחוב פייר קניג, הוא או מי מטעמו לא יעשה בהם כל שימוש מסחרי. בנוסף, היזם יקבל את מלוא זכויות הבניה העתידיות, ככל שיאושרו, במסגרת כל תוכנית חדשה שתאושר ביחס למקרקעין לאחר ההסכם.
- **תכנון הפרויקט**: חתימת הבעלים על תשריט תכנית, הכולל פירוט של יחידות הבעלים, היא תנאי להמשך ההתקשרות. אם לא תושג הסכמה בנושא זה, יגיע ההסכם אל קצו וכל צד יהיה משוחרר מההסכם ללא חובת פיצוי. כמו כן, היזם יעביר לבעלים את התכניות ההגשה, יפעל לתיקונה בהתאם להערות הבעלים בתוך זמן קצוב ויפעל בשקידה לשם קבלת היתר הבניה בהתאם לתכניות אותן אישר הבעלים. כל שינוי ביחס למפרט או לתכנית ההגשה ידרשו את הסכמת הבעלים.

סטייה של 2% בשטח יחידות הבעלים או מעל 5% במידות האביזרים ביחידות הבעלים, **או שינוי בחזיתות הבנין** ייחשב לשינוי מהותי לתכנית ההגשה, הכפוף להסכמת הבעלים, ובגינו היזם יפצה את הבעלים.

לצורך ליווי הפרויקט תוקם ועדת היגוי שתורכב מנציגי הצדדים, שבסמכותה לאשר את זהות אדריכל הפרויקט.

7.4. הסכמי שכירות למשרדים בנכס הנדון

7.4.1. אשטרום פורט

תאריך ההסכם: 21.6.2021

הצדדים: א.א. בנוי לתלפיות בע"מ (המשכירה), אשטרום פורט 2020 (השוכרת).

מטרת השכירות: הפעלת מתחם משרדים משותף, לתקופה של 120 חודשים + אופציה ל-60 חודשים נוספים.

המושכר: קומות 5 ו-6 בשטח כולל של 4,301 מ"ר ברוטו, הכוללים תוספת בגין העמסת שטחים ציבוריים, 50% משטח מרפסות מקורות ו-33% משטח המרפסות הלא מקורות.

דמ"ש: 50 ₪/מ"ר ברוטו (לא כולל מע"מ) ל- 5 שנים ו- 52.5 ₪ בחמש השנים הנוספות, בצירוף הפרשי הצמדה.

[5] הידועה כיום כחברת א.א בנוי לתלפיות בע"מ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.4.2. הדיור הממשלתי

תאריך ההסכם: 12.5.2024

הצדדים: א.א. בנוי לתלפיות (המשכירה) לבין ממשלת ישראל, בשם מדינת ישראל, באמצעות **מינהל הדיור הממשלתי** (השוכרת).

הסכם זה נחתם על בסיס זכייתו של המשכיר במכרז להשכרה, שפרסמה ועדת המכרזים לענייני דיור ממשלתי.

המושכר: משרדים בשטח של 6,000 מ"ר ברוטו, בקומות 1-4 בבניין B, מחסנים בשטח של כ- 200 מ"ר ברוטו במפלס החניון התת"ק ו- 100 חניות בחניון התת"ק.

תקופת השכירות: 10 שנים, עם אופציה להארכה לתקופה מצטברת של עד 5 שנים. השוכר יוכל להפסיק את השכירות במושכר או בחלק ממנו בתום 8 שנות השכירות הראשונות. במקרה כזה השוכר ישלם את החלק היחסי בעלויות ההתאמה עבור החלק בו תופסק השכירות.

דמ"ש: 75 ₪/מ"ר משרדים, 30 ₪ למ"ר מחסנים, צמוד למדד, בתוספת דמי ניהול; דמ"ש למקום חניה: 450 ₪ לא כולל מע"מ.

תנאים מיוחדים: המשכיר יתאים את המושכר לפרוגרמה ולאפיון הנדסי מוסכמים, בהתאם ללו"ז קבוע מראש.

7.5. הסכמי שכירות למסחר בנכס הנדון

7.5.1. א.א. בנוי לתלפיות בע"מ

ב- 9.9.2021 נחתם הסכם בין כלמוביל בע"מ (המשכירה) לבין א.א. בנוי לתלפיות בע"מ (השוכרת).

המושכר: כ-1,269 מ"ר ברוטו (כולל העמסת 7.5% שטחים ציבוריים).

מטרת השכירות: שימוש מסחרי.

תקופת השכירות: 60 חודשים + 3 תקופות אופציה נוספות של 60 חודשים כ"א.

דמ"ש: 90 ₪/מ"ר ברוטו (ללא מע"מ), בצירוף הפרשי הצמדה.

תנאים מיוחדים - השוכרת תהיה רשאית להשכיר, בשכירות משנה את המושכר; המשכירה רשאית לסרב לזהות שוכר משנה, לרבות מטעמים הקשורים לתמהיל העסקים בשטחי הפרויקט (למשל: עסק לסחר ברכבים).

7.5.2. שכירות ושכירות משנה - דקטלון בע"מ

בנובמבר 2021[6] נחתם הסכם בין א.א. בנוי לתלפיות בע"מ (המשכירה) לבין דקטלון ישראל בע"מ.

המושכר: 141 מ"ר קומת הקרקע ועוד 3,403 מ"ר בקומה (-1), הכוללים העמסת שטחים משותפים, בשיעור של 7.5% משטח הכניסה לחנות נטו בקומת הקרקע ועוד 5% משטח החנות נטו בקומה (-1).

מטרת השכירות: שימוש מסחרי (חנות למוצרי ספורט וציוד לתחזוקת הבית).

תקופת השכירות: 10 שנים + 2 תקופות אופציה נוספות של 5 שנים כ"א.

דמ"ש: שילוב של דמ"ש/מ"ר ועוד אחוז מהמחזור הנקי, כדלקמן:

עבור שטח הכניסה בקומת הקרקע - 13,395 ₪, שהם 95 ₪ /מ"ר;

עבור שטח החנות בקומה (-1): בשנה הראשונה 50 ₪/מ"ר ויעלו בהדרגה עד 80 ₪/מ"ר.

בכל אחת מתקופות האופציה יועלו דמי השכירות בכל חלקי המושכר ב- 5% ביחס לתקופה הקודמת.

[6] החוזה ללא תאריך מדויק.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בנוסף, ישולמו דמ"ש, בשיעור של 6% מהמחזור הנקי השנתי.

למרות האמור, דמי השכירות יוגבלו למקסימום של 110 ₪/מ"ר, בתוספת הצמדה[7].

7.5.3. שכירות משנה - שילב

ב- 16.1.2023 נחתם הסכם בין בין א.א. בנוי לתלפיות בע"מ (המשכירה) לבין שילב שיווק ישיר לבית היולדת בע"מ (השוכרת).

המושכר: כ-1,136 מ"ר בקומת הקרקע.

מטרת השכירות: הפעלת חנות מרשת "שילב"

תקופת השכירות: 60 חודשים ועוד 3 תקופות אופציה של 60 חודשים כ"א.

דמ"ש: דמ"ש מינימליים בסך 150 ₪/מ"ר ברוטו (לא כולל מע"מ), בתוספת הפרשי הצמדה, **או** 8% מהפדיון.

בתקופות האופציה יועלו דמה"ש המינימליים בשעור של 5% ו- 7% בהתאמה.

7.5.4. מסעדת בשרים

ב- 14.10.2024 נחתם הסכם א.א. בנוי לתלפיות בע"מ (המשכירה) לבין א.מ עופרה בשרים בע"מ (השוכרת), למטרת מסעדה בשרית ואולם אירועים.

תקופת השכירות: 60 חודשים + אופציה ל-60 חודשים נוספים.

המושכר: שטח המושכר הינו 618 מ"ר ברוטו (יחס ברוטו/נטו 15%) בקומה (1 **-**), בפינה הדרום מערבית החלקה (מפלס רח' הפרסה).

דמ"ש מינימליים: 125 ₪/מ"ר ברוטו, בצמוד למדד, בתקופת השכירות הראשונה (60 חודשים) .

בתקופת האופציה ישולמו דמ"ש מינימליים + 1% - 7% מהפדיון, לפי מדרגות שנקבעו בהסכם ובכפוף לכל שהפדיון החודשי עולה על 1.5 מיליון ₪.

7.5.5. הסכמי שכירות למסחר - כללי

דמי השכירות אינם כוללים דמי ניהול.

בחוזים של א.א. בנוי לתלפיות עם שוכרי המשנה, נקבע כי המשכירה תשתתף בהוצאות התאמה של השוכר בשטח המושכר.

בחלק מהחוזים צוין כי השתתפות המשכירה תהיה בהיקף של 3,350 ₪ - 3,650 ₪/מ"ר, בכפוף למיצוי תקופת השכירות. במקרה של סיום מוקדם של ההתקשרות, השוכר ישיב למשכירה את החלק היחסי מתוך העלות הנ"ל (לפי חלק יחסי של תקופת השכירות שנותרה / תקופת השכירות בפועל, ביחס לתקופת השכירות הכוללת).

[7] תנאי זה רשום תחת "שיעור השכירות", אך לא ברור מהחוזה אם ההגבלה חלה על דמי השכירות כולל שיעור מהפדיון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב תכנוני

8.1. תכנית מס' 3302, שפורסמה למתן תוקף ב-3.3.1985, בי.פ. 3169

מטרותיה העיקריות של התכנית הן אחוד וחלוקה חדשה, ביטול והתווית דרכים וייעוד קרקע לשפ"פ.
על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים לה שאושרו מעת לעת.
מושא השומה מזוהה בתשריט התכנית כמגרש 27, שייעודו אזור תעשיה, בהתאם להוראות תכנית המתאר 62.
במגרשי התעשיה הסמוכים לגבול אזורי המגורים, יותרו שימושים שאין בהם מטרד או מפגע סביבתי. יועדפו שימושים מסחריים, שרותים, ומשרדים הנלווים לאזור התעשייה.
קו הבניין וחזית לרחוב הפרסה[8] הוא 10 מ'. במרווח זה ינטעו עצים בוגרים כתנאי למתן היתר בניה, תיאסר גישה למגרשי תעשיה מכיוון זה.

8.2. תכנית 4058, שפורסמה למתן תוקף ב-13.5.1992, בי.פ. 4000

מטרות התכנית הן שינוי קווי בניין, שינוי יעודה של חלק מהקרקע הנדונה מאזור תעשיה לשטח להקמת תחנת טרנספורמציה וכן איחוד וחלוקה מחדש.
בתשריט התוכנית מזוהה מושא השומה כמגרש 1, בייעוד אזור תעשיה, לפי תכנית המתאר, בשינויים הבאים:

- תותר כניסה למגרשי תעשיה, בהם הקרקע הנדונה, מכיוון רחוב הפרסה.
- שינויים בקווי בנין: דרומי (לרחוב הפרסה) - 4 מ', מזרחי תת קרקעי - אפס, צפוני תת קרקעי - 2 מ'.

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין או לבניינים שיוקמו בשטח. החניה תהיה תת-קרקעית.

8.3. תכנית אב לרובע תלפיות המתחדש

ב- 8.2.2021 אושרה על ידי הוועדה המחוזית תכנית אב עדכנית לרובע תלפיות המתחדש, המחליפה את תכנית האב הקודמת, שאושרה ב- 2013[9].

- הקרקע מושא השומה מזוהה בתשריט התכנית כחלק ממתחם 8 (הכולל את החלקה הנדונה ואת חלקה 208, שעליה בנוי בנין מסחרי). המתחם מיועד לאזור עירוני מעורב א'.
- באזור עירוני מעורב ניתן להוסיף שימוש מגורים למגרשים, במסגרת תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת. במגרשים המסומנים בתשריט בנקודה אדומה (לרבות מושא השומה), תתאפשר הוספת מגורים תוך הפרשה מבונה משמעותית לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר, ללא הריסת מבנים קיימים[10].
- באזור עירוני א' תשקול הוועדה גמישות בקביעת תמהיל השימושים בין מסחר לבין תעסוקה וכן תוספת של עד 200% בניה למגורים, זאת מעבר לזכויות הבניה בטבלת השטחים שינוצלו למסחר ותעסוקה, בהתאם לחוו"ד שמאית שתוגש לוועדה. תוספת זו לא תחרוג מתבנית הבניה וממספר הקומות שנקבעו בתכנית האב.

---

[8] דרך מס' 34 בתשריט.

[9] למעט הוראות וזכויות בניה שבחלק מהמקרים לא שונו מתכני האב המקורית.

[10] מועד פרסום החלטת הוועדה המחוזית בנוגע לתנאים לאישור תכנית האב; מעיון במסמך החלטות הוועדה המחוזית מס' 2021003 ממועד זה, משתמע כי במגרשים בהם יאושר היתר, לאחר 8.2.2021, שאינו מאפשר את יישום עקרונות תכנית האב, לא תתאפשר תוספת שימוש למגורים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

זכויות נוספות למגורים יינתנו בכפוף לניצול זכויות הבניה למסחר ולתעסוקה ובכפוף למתן טופס אכלוס ל-100% משטחי המסחר. לא יותר ניוד שטחים משימושים אחרים למגורים.

- במגרשים בהם תקודם תכנית ללא תוספת מגורים, שטחי הבניה המרביים יהיו כפי שנקבע בתכנית האב 2013 למסחר ותעסוקה בלבד, בתוספת שטחים לצרכי ציבור.
- תבנית הבניה תיקבע תוך מתן גמישות לשיקול דעת הוועדה והבטחת ממשק ראוי כלפי המרחב הציבורי בתכנית וסביבתה, גגות המסדים יהיו פעילים, רציפים לשטחים הפתוחים במגרש וייכללו בתי גידול לצמחיה.

זכויות הבניה הן כדלקמן:

תכנית האב לרובע תלפיות המתחדש - זכויות בניה באזור עירוני מעורב א'							
					קומות		
סה"כ [1]	למסחר	לתעסוקה	למגורים	תכסית מסד [2]	מסד למסחר ולתעסוקה [3]	מגדלי מגורים	סה"כ
850%	60%	300%	490%	60%	6	24	30

הערות:
[1] אחוזי הבניה מתייחסים לגודל המגרש לאחר הפקעה מלאה של 40%. הפרשות מבונות לצרכי ציבור יהיו בנוסף לזכויות הבניה בהתאם לטבלה. קומות טכניות לא ייכללו במנין השטחים.
[2] מחושב משטח המגרש לאחר הפרשה לצרכי ציבור.
[3] בתכנית מפורטת ניתן להציע שימושי מלונאות או דיור מוגן או מעונות סטודנטים כחלופה לשימושי תעסוקה, תוך הבטחת מענה פרוגרמתי לצרכי ציבור.

8.4. תכנית 101-0673897, שפורסמה למתן תוקף ב-13.10.2020, בי.פ. 9143

תכנית נקודתית, שמטרתה שינוי ייעוד הקרקע מושא השומה מאזור תעשייה לשימושים מעורבים, הגדלת זכויות הבנייה, קביעת זיקת הנאה ושטחים לצרכי ציבור.

נספח הבינוי של תכנית זו מחייב לענין מיקום והיקף שטחי התעשייה והמלאכה, מיקום והיקף השטח המבונה לצרכי ציבור ובנוגע לדרגנועים.

בתשריט התכנית מזוהה מושא השומה כמגרש 1, בשטח 9,698 מ״ר, בייעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, ועליו חלות בין היתר ההוראות הבאות:

שימושים מותרים

- ❖ מסחר - בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, וכן בתת הקרקע, בהתאם לרשימה, לרבות אולמות כנסים, בריכות שחיה מקורות וחניונים מסחריים.
- ❖ תעסוקה - בשאר הקומות שמעל הכניסה הקובעת וכן בתת הקרקע, לרבות היי טק, מוסדות אקדמיים, מלונאות, בתי דפוס, מעבדות רפואיות, אולפני תקשורת.
- ❖ תעשיה זעירה ומלאכה קלה - בתת הקרקע ובקומות על קרקעיות.
- ❖ מתקנים טכניים, מחסנים, מאגרי מים, חדרי שירות נלווים ושטחים ציבוריים.

קומות החניון התת קרקעיות יוכלו לשמש, בנוסף לחניה, למטרת חוות שרתים, חללי אחסנה ושירות נוספים, מסחר וכן תעשיה זעירה ומלאכה קלה, בהיקף שיקבע לעת מתן היתר בניה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הוראות בינוי

- מפלס הכניסה (0.00) ייקבע על פי רחוב פייר קניג.
- הכניסות לחנויות לאורך רחוב פייר קניג יהיו ישירות מן הרחוב.
- יותר ניוד שטחים עד 30% בין השטחים העל קרקעיים לשטחים התת קרקעיים.
- מרפסות: נקבעו שטחי מרפסות למשרדים, ללא האפשרות להמרתם לשימושים אחרים.
- תכסית: שטח קומה טיפוסית במגדלים יהיה עד 1,700 מ״ר לתכסית קומתית בכל מגדל. תתאפשר גמישות במיקום המגדלים בתחום המגרש לעת מתן היתר בנייה, בתיאום עם מהנדס העיר.
- החזיתות לכיוון רחוב פייר קניג ולשטח זיקת ההנאה, ישלבו הצללה ללא עמודים.
- השטח החום בקומה 1 (1,400 מ״ר) מיועד להפקעה וישמש למבנה ציבור לתרבות בלבד.

חניה

- תקן החניה להיתר יקבע עפ״י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

ככל שהתקן התקף יהא נמוך מזה שבוצע בפועל, ניתן להסב שטחי חניה במפלס החניה העליון לשטחים עיקריים ; ניתן להקים מעליות או מכפילי חניה לפי תקן ישראלי.

- לפחות 50% מהחניות הנדרשות עבור משרדים לפי תקן החניה יהיו חניות ציבוריות ופתוחות לכלל הציבור.
- במידה ויוסף שימוש מגורים עתידי, החניות המיועדות למגורים יהיו גם הן כחלק מהחניה הציבורית ופתוחות לכלל הציבור, זאת עד לאיכלוס המגורים, אז יתאפשר להצמידן למגורים.

זיקת הנאה

בתחום החלקה מסומן שטח זיקת הנאה, הכולל רצועה צרה לאורך החזית המזרחית (פייר קניג) ובנוסף שדרה עירונית בצורת ״ר״ בלב החלקה, המשתרעת מהחזית המזרחית ועד לרחוב הפרסה (השדרה תקושר אל רחוב הפרסה באמצעות דרגנועים).

זכויות הבניה במגרש 1, ששטחו 9,698 מ"ר

שימוש	בניין	שטח בניה מעל הכניסה הקובעת		שטח בניה מתחת לכניסה הקובעת		תכסית	גובה מבנה	מספר קומות	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור	A	1,400							
מסחר	A,B,C	4,597	1,833	4,955	517				
תעסוקה	A,B,C	28,975	7,085		44,625	60%	85 מ'	18	6
תעשיה קלה ומלאכה	A,B,C			197					

1) בנוסף לשטח העיקרי יותרו שטחים למרפסות בסך של 848 מ"ר.

2) גובה המבנה לא כולל חדר מכונות/חדר יציאה לגג. כולל קומות טכניות.

3) מתוך 18 הקומות בשימוש תעסוקה, יותרו 5 קומות מסד עד 60% תכסית ומעליהן 13 קומות בתכסית מקסימלית של 1,700 מ"ר, ובנוסף קומה טכנית.

4) יותר ניוד שטחים עיקריים שמעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לא יותר ניוד שטח עיקרי אל מעל הכניסה הקובעת.

5) תותר העברת שטחים בין ייעודים שונים, למעט לתעשיה זעירה ומלאכה קלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של אומדני השווי

מסקנת השווי לזכויות הבעלות בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, לפי שומות הצדדים הנה כדלקמן:

חלופה	מהות החלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
1	שווי הקרקע בהתאם לזכויות החוזיות	₪ 165,620,000	₪ 123,200,000
2	שווי הקרקע לפי תכנית מס' 101-0673897	₪ 256,437,000	₪ 98,200,000[11]

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

9.2.1.1 תעסוקה

ערך הבסיס לתעסוקה נקבע לפי גישת ההשוואה למשרדים בנויים, בהסתמך על 33 עסקות מכר במשרדים במתחם התנופה, שנערכו בין החודשים ינואר - יולי 2023, וע"י חילוץ שווי הקרקע מבנוי כנגזר מגישת העלות.
בניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר בנוי למשרדים בגבולות 16,500 ₪. תוצאה דומה התקבלה בהיוון דמ"ש ראויים בסך 92.5 ₪/מ"ר, בהסתמך על סקר חברת נת"מ[12].
מרבית נכסי ההשוואה ממוקמים בקומות גבוהות. לאחר התאמה נאמד שווי מ"ר בנוי בקומות הנמוכות (1-4) בסך 15,000 ₪. בחילוץ שווי הקרקע (רווח יזמי 25%, עלות בניה 7,500 ₪) ולאחר התאמה לבעלות (2%) התקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי, **בקומות הנמוכות (1-4)**, בסך 4,600 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.
כאינדיקציה הוצגו ערכי שווי שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה ובשומה מכרעת לאותו נכס[13].

9.2.1.2 מסחר

שווי קרקע למסחר נקבע בהתאם לגישת ההשוואה לבנוי ולגישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהתבסס על 4 חוזי שכירות למסחר (אחד מהם בנכס הנדון), על עסקת מכר בקומת מסחר **בבניין דוידו**, הסמוך למושא השומה ועל שומות מכריעות.
להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

חוזי שכירות ליחידות מסחריות באזור התעשייה תלפיות						
מס'	תאריך החוזה	תקופה	תיאור/מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
1	08.01.2023	01.01.2023 - 31.12.2027	משרד מכירות ושיווק בית היצרנים ברח' יד חרוצים 19	131	₪ 15,040	₪ 115
2	30.05.2018	10 שנים	אולם תצוגה לכלי רכב, בית היצרנים ברח' יד חרוצים 19	1,957.4	₪ 232,433	₪ 145
3	דמ"ש משולמים בפועל נכון ל-		חנויות מסחריות הפונות לרח' פייר קינג, מתחם	163-518	-	₪ 120

[11] מגלם הפחתה למטלה ציבורית; לפי שומת ההשגה, שווי הקרקע ללא מטלה ציבורית בחלופה זו היה נאמד בסך 123.7 מיליון ₪.
[12] סקר לחציון שני 2022, למשרדים ברמת CLASS A באזה"ת תלפיות. דמ"ש הוונו בשיעור 6.7%.
[13] שומה מכרעת מ- 15.5.2023, בגו"ח 30128/51, שנערכה ע"י השמאית המכריעה רינת וויס רביב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חוזי שכירות ליחידות מסחריות באזור התעשייה תלפיות						
	2021		״עדי פז״			
4	נוב׳ 21	10 שנים + 2 תקופות אופציה 5 שנים כ״א	דקטלון, פייר קניג 36 (מושא השומה)	141 בק״ק 3,403 בקומה תחתונה	-	95 ₪/מ״ר בקומת קרקע; 50 ₪/מ״ר בקומה תחתונה[14]

בהתאם לנתונים דלעיל, נקבעו דמ״ש למסחר, מתואמים לנכס הנדון, בסך 150 ₪/מ״ר בקומת הקרקע.

לאחר היוון דמ״ש (6.7%), נאמד שווי מ״ר בנוי בגבולות 27,000 ₪.

שומות מכריעות							
מס'	גו"ח	מועד החלטה	מועד קובע	שמאי/ת מכריע/ה	דמ"ש/מ"ר	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה ₪
1	30140/34	12.09.2023	30.11.2019	דוד טיגרמן	132 ₪	23,000 ₪	8,000/ 9,300 [1]
2	30128/51	15.05.2023	30.05.2020	רינת וויס רביב	110 ₪	19,130 ₪	9,450 [2]

הערות

[1] שווי מ"ר בנוי נקבע לפי שיעור היוון 6.9%; חילוץ מרכיב הקרקע לפי רווח יזמי 30% ועלות בניה בסך 8,400 ₪/מ"ר; שווי מ"ר מבונה ביחס לקומת הקרקע ולקומה א' בהתאמה.

[2] חילוץ מרכיב הקרקע לפי רווח יזמי 20% ועלות בניה בסך 6,500 ₪/מ"ר.

ניתוח עסקת מכר בבית דוידו					
מועד העסקה	תמורה ללא מע"מ	מהות הנכס	שטח הממכר	קומה	שווי מ"ר בנוי (בנטרול חניה)
19.10.2022	22,000,000 ₪	שטח מסחרי	737 מ"ר + 197.5 מ"ר חניה בקומה תחתונה	קומה ראשונה (מפלס +5.28)	28,000 ₪

הערה: צוין כי נכס זה נחות ממושא השומה, בשל מיקומו בקומה ראשונה (מעל מפלס הרחוב), עם גישה צדדית מהרחוב, ועקב צורתו, שאינה מאפשרת חלוקה.

בהתאם לכלל הנתונים, נאמד שווי מ״ר בנוי למסחר בקומת הקרקע, מתואם למושא השומה, בסך 28,000 ₪/מ״ר. בניכוי רווח יזמי (25%) ועלויות בניה (8,500 ₪/מ״ר) ולאחר התאמה לבעלות (2%) **התקבל שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 14,200 ₪, כולל פיתוח וללא מע״מ.**

9.2.2. עקרונות התחשיב לחלופה 1 - שווי זכויות חוזיות

- שטח הקרקע - 10.140 דונם.

זכויות בניה ושימושים: בהתאם להנחיית המשיבה ולחוו״ד משפטית של עיריית ירושלים, הובאו בחשבון 150% למסחר + 74% לתעשייה (סה״כ 224% ב- 4 קומות), ועוד 25% שטחי שירות (מחושבים משטח עיקרי). **סה״כ 25,647 מ״ר ברוטו.**

שימוש מיטבי בקומות המסחר בכל חלופות השומה: בהתאם להיתר בניה שניתן לפי תכנית 101-0673897.

[14] צוין כי דמ״ש בקומה התחתונה נכונים לשנה הראשונה ואילו מהשנה השנייה ועד תום החוזה יעלו דמ״ש ל-65 ₪ ועד לכ-80 ₪/מ״ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- מקדמי תועלת:
  - קומות מסחר: מסחר בקומה (1-) ותעשיה במפלס (3-): 0.5-0.6 ממסחר.
  - זכויות בניה לתעסוקה / שימושים סמי מסחריים (השלמה ל- 150%) - 1.05.
  - זכויות בניה לתעשייה מעל 150% - 0.9.
- הפחתה לגודל - 10%.

9.2.3. עקרונות התחשיב לחלופה 2 (שווי הקרקע בהתאם לתכנית 101-0673897)

- שטח הקרקע - 9.698 דונם.
- שטחים אקוו'
  - קומות מסחר - בדומה לחלופה 1.
  - מאחר ששוי הבסיס למשרדים הותאם לקומות נמוכות, ניתנה תוספת של 2% לקומה החל מקומה 5 ומעלה.
- הפחתה לגודל - 0.85 (15%).

9.2.4. תחשיב השומה

תחשיב חלופה 1 - זכויות חוזיות							
תיאור	מפלס	שטח עיקרי	בתוספת ש"ש	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תעשייה ומסחר	-3	258.7	258.7	0.50	129.35	₪ 14,200	₪ 1,836,699
מסחר	-1	6,060.4	6,060.4	0.60	3,636.24	₪ 14,200	₪ 51,634,693
מסחר	קרקע	4,660.8	4,660.8	1.00	4,660.8	₪ 14,200	₪ 66,182,934
יתרת ז"ב לתעסוקה/מסחר עד 150%		4,230.1	5,287.7	1.05	5,552	₪ 4,600	₪ 25,539,410
יתרת ז"ב לתעשייה מעל 150% (74%)		7,503.6	9,379.5	0.90	8,441.5	₪ 4,600	₪ 38,831,130
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל							**₪ 184,024,866**
התאמה לגודל (10%), במעוגל							**₪ 165,620,000**

תחשיב חלופה 2 - שווי הקרקע בהתאם לתכנית 101-0673897						
תיאור	מפלס	שטח עיקרי	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תעשייה ומסחר	-3	197	0.50	98.5	₪ 14,200	₪ 1,398,700
מסחר	-1	5,326.6	0.60	3,196	₪ 14,200	₪ 45,382,845
מסחר	קרקע	4,941.7	1.00	4,941.7	₪ 14,200	₪ 70,173,205
תעסוקה	1	2,659.9	1.05	2,793	₪ 4,600	₪ 12,847,257
	2	3,122.9	1.05	3,279	₪ 4,600	₪ 15,083,426
	3	4,440.7	1.05	4,663	₪ 4,600	₪ 21,448,641
	4	4,478.1	*1.071	4,796	₪ 4,600	₪ 22,061,931
	5	2,811.3	1.04	2,923.7	₪ 4,600	₪ 13,449,332
	6	2,811.3	1.06	2,980	₪ 4,600	₪ 13,707,973
	7	1,311.3	1.08	1,416	₪ 4,600	₪ 6,514,614
	8	1,311.3	1.10	1,442	₪ 4,600	₪ 6,635,255
	9	1,311.3	1.12	1,468	₪ 4,600	₪ 6,755,896
	10	1,311.3	1.14	1,495	₪ 4,600	₪ 6,876,537
	11	1,311.3	1.16	1,521	₪ 4,600	₪ 6,997,178
	12	1,311.3	1.18	1,547	₪ 4,600	₪ 7,117,819
	13	1,311.3	1.20	1,573	₪ 4,600	₪ 7,238,460

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תחשיב חלופה 2 - שווי הקרקע בהתאם לתכנית 101-0673897						
תיאור	מפלס	שטח עיקרי	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
	14	1,311.3	1.22	1,600	₪ 4,600	₪ 7,359,101
	15	1,311.3	1.24	1,626	₪ 4,600	₪ 7,479,742
	16	1,311.3	1.26	1,652	₪ 4,600	₪ 7,600,383
	17	1,311.3	1.28	1,678	₪ 4,600	₪ 7,721,024
	18	1,311.3	1.30	1,705	₪ 4,600	₪ 7,841,665
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל						**₪ 301,690,981**
התאמה לגודל (15%-), במעוגל						**₪ 256,437,000**

9.3. סיכום שומת שְׁמָאִי המשיגה

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

9.3.1.1 תעסוקה

ערכי הבסיס לשימושי תעסוקה נסמכים על שילוב בין שלושת גישות השומה המקובלות. בסיס הנתונים כולל עסקת קומבינציה בנכס הנדון, עסקות מכר ונתוני היצע ממתחם התנופה, נתוני שכירות בנכס הנדון ובסביבה ושומות מכריעות. שווי קרקע חולץ מבנוי, תוך ניכוי רווח יזמי ועלויות הבניה. להלן הנתונים וניתוחם:

עסקת קומבינציה בנכס הנדון מ- 2.1.2018					
הממכר		שירותי בניה (התמורה)			
		תיאור	שטח לבניה (כולל 20% ש"ש)	עלות בניה/מ"ר/חניה	סה"כ
יתרת זכויות חוזיות לפי תכנית 4058 לרבות פוטנציאל	שטח אקוו' של הזכויות הנמכרות	מסחר ק"ק	5,946	₪ 6,420	₪ 38,173,320
		מס' חניות	122	₪ 100,000	₪ 12,200,000
		סך עלות בתוספת עקיפות (30%)			₪ 65,485,316
		סך עלות בתוספת רווח קבלני (10%)			₪ 72,033,848
	42,653 מ"ר				
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה, במעוגל					**₪ 1,700**

הסכמי שכירות בנכס הנדון							
הסכם מיום	השוכר	תקופת שכירות	שטח המושכר	קומה	דמ"ש/ מ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי
21.6.21	אשטרום פורט	120 חודשים + אופציה ל-60 חודשים	4,301 מ"ר ברוטו	5 + 6	₪ 52*	6.7%	₪ 9,400
12.5.24	מדינת ישראל (טיוטה)	10 שנים + אופציה ל- 5 שנים	6,000 מ"ר עיקרי ברוטו	1-4	₪ 75**	6.5%	₪ 13,850
שווי מ"ר בנוי (עיקרי מגלם שירות)							₪ 13,850
רווח יזמי							25%
עלות בניה למ"ר (6,000 + 1,690 רמת גמר ולעלויות עקיפות 30%)							₪ 9,900
שווי מ"ר מבונה (עיקרי מגלם שירות)							₪ 1,180
שווי מ"ר מבונה סחיר (1/1.2)							**₪ 1,000**

*5 שנים ראשונות 50 ₪/מ"ר ברוטו ; 5 שנים לאחר מכן 52.5 ₪/מ"ר ; תקופת האופציה 55 ₪/מ"ר.
**דמ"ש לשטח עיקרי בלבד, ברמת גמר + 100 חניות ת"ק לפי 450 ₪/חניה (לא כולל מע"מ וארנונה) וכן עד 200 מ"ר מחסנים בדמ"ש של 30 ₪/מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נתוני היצע מתחם התנופה:

- דמ"ש מבוקשים ביחידות בשטח 108-300 מ"ר - 70-76 ₪/מ"ר.
- מחירי היצע: 13,700 ₪ עד קומה 7, לא כולל חניה (תוספת 100 ₪ לכל קומה נוספת)
- עסקות מכר.

על סמך כלל הנתונים דלעיל, נאמד שווי מ"ר בנוי בסך 13,500 ₪. בחילוץ שווי רכיב הקרקע (25% רווח יזמי, עלות בניה 7,800/₪), התקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו בסך 3,000 ₪.

תוצאה זו נבחנה ביחס לחוזי שכירות למשרדים בבניינים ישנים בסביבה (2017-2021), כרף ערכים תחתון, וכן ביחס לשומות מכריעות, בהן נקבע שווי מ"ר מבונה בטווח של 3,200-3,450 ₪ למועד 2022.

לאחר התאמה למושא השומה ולשטח סחיר (עיקרי + 20%, מקדם 1.2 /), תוך ייחוס משקל משמעותי לנתונים מהנכס הנדון, נאמד שווי מ"ר מבונה "אפקטיבי" למשרדים בסך 2,400 ₪ ללא מע"מ.

9.3.1.2. קרקע למסחר

שווי בנוי למסחר נאמד לפי גישת ההשוואה ובהתאם לגישת היוון ההכנסות, בהסתמך על 4 חוזי שכירות בנכס הנדון, עסקת מכר לקומת מסחר בבנין "דוידו" ועל שומות מכריעות. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

הסכמי שכירות למסחר בנכס הנדון				
תאריך	**השוכר**	**תקופת שכירות**	**שטח מושכר**	**דמ"ש/מ"ר**
11.2021	דקטלון ישראל	10 שנים + 2 תק' אופציה (5 שנים כ"א)	3,403 ק"ק תחתונה + 141 ק"ק עליונה	ק"ק עליונה - 90 ₪; ק"ק תחתונה - 50 ₪ ועולה בהדרגה ל- 80 ₪.
14.9.21	א.א בנוי לתלפיות [1]	5 שנים + 3 תק' אופציה (5 שנים כ"א)	1,269 מ"ר ברוטו בק"ק	90 ₪
16.1.23	"שילב"	5 שנים + 3 תק' אופציה (5 שנים כ"א)	1,136 מ"ר ברוטו בק"ק	150 ₪ / 8% מהפדיון [2]
14.10.24	עופרה בשרים	5 שנים + אופציה	618 מ"ר ברוטו - ק"ק תחתונה	125 ₪ / 7% מהפדיון [2]
דמ"ש חודשיים למ"ר בקומת קרקע				150 ₪
שווי בנוי (6.7%)				26,865 ₪
בניכוי רווח יזמי (25%) ועלות בניה (7,800 ₪)				**13,700 ₪**
[1] המשכירה היא חברת כלמוביל, שחתומה עם השוכרת על הסכם קומבינציה. בהסכם זה השוכרת מבקשת לשכור חלקים מתוך יחידת הבעלים, כשהם ברמת מעטפת, על מנת להשכירם בשכירות משנה. [2] לפי הגבוה.				

עסקת מכר לקומת מסחר בבית דוידו (גו"ח 30130/208)					
מועד העסקה	**תמורה ללא מע"מ**	**מהות הנכס**	**שטח הממכר**	**שווי מ"ר בנוי** (לאחר נטרול שווי החנין)	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
19.10.2022	22,000,000 ₪	שטח מסחרי	737 מ"ר בק"א, כולל גישה ממפלס הרחוב + 197 מ"ר חניה ת"ק	29,000 ₪	**15,200 ₪**
הערה: צוין כי הנכס אינו מושכר ועומד שוב למכירה מזה כשנתיים, לכן יש להתייחס לנתון זה בערבון מוגבל.					

בנוסף, פורטו 7 שומות מכריעות, לנכסים מסחריים באזה"ת תלפיות, למועדים 2018-2022, לפיהן מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 10,000 ₪.

בהסתמך על כלל הנתונים שהוצגו ולאחר התאמה לזמן, נאמד שווי מ"ר מבונה אפקטיבי מתואם למסחר, בסך 11,000 ₪ כולל פיתוח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.2. עקרונות התחשיב - חלופה 1

שטח הקרקע - 10.140 דונם.

קיבולת בניה ושימושים: 224% עיקרי (56% x 4 קומות), הכוללים 150% מסחר ו-74% למשרדים.

שטח סחיר: מסחר: עיקרי + 15% שטחי שירות, תעסוקה: עיקרי + 20%. **סה"כ 26,495 מ"ר ברוטו**, לפי הנחת בינוי מיטבי של 3 קומות מסחר בניצול טופוגרפיה (2 חזיתות) וקומה רביעית לתעסוקה.

מקדמי תועלת: מסחר בקומה (-1), מפלס רחוב הפרסה: 0.7; מסחר בקומה 1 - 0.6.

הפחתות: שלביות שיווק - 5%; גודל: 10%.

ניכוי עלות בלתי מכוסה לחניות תת"ק

על בסיס נתונים שונים, לרבות הסכמי שכירות למשרדים בנכס הנדון, נאמד שווי חניה בנויה בסך 100,000 ₪ ושווי מקום חניה פתוחה לציבור בסך 85,000 ₪, לעומת עלות הקמה בסך 130,000 ₪[15]. לפיכך מתקבלת עלות עודפת בסך 45,000 ₪ לחניה ציבורית ובסך 30,000 ₪ לחניה פרטית, סה"כ ל 535 חניות - 16.05 מיליון ₪.

9.3.3. עקרונות התחשיב - חלופה 2

שטח הקרקע - 9,749 מ"ר.

שטח סחיר - עיקרי + שירות (15% למסחר, 20% לתעסוקה)

מקדמי תועלת: מסחר (תעשיה) קומה (-3) - 0.5, מסחר קומה (-1) - 0.7, משרדים (קומות 5-18) - 1.15

הפחתה בגין שלביות שיווק - 7.5%

הפחתה לגודל ומורכבות פרויקט - 15%.

ניכוי עלות בלתי מכוסה לחניות (269 חניות פתוחות לציבור ו-523 חניות פרטיות) - 27.795 מיליון ₪.

ניכוי עלות מטלה ציבורית (הקמת מבנה ציבור בתחום הפרויקט) - 30 מיליון ₪.

9.3.4. תחשיב השומה

תחשיב חלופה1 - שווי הקרקע בהתאם לזכויות חוזיות							
קומה	ייעוד	ז. בניה עיקרי	שטחי שירות	סה"כ שטח אקו'	מקדם התאמה	שווי מ"ר בסיסי	סה"כ
קרקע תחתונה	מסחר	5,678	852	6,104	0.7	₪ 11,000	₪ 47,002,956
קרקע	מסחר	5,678	852	6,104	1.0	₪ 11,000	₪ 67,147,080
ראשונה	מסחר	3,853	578	4,142	0.6	₪ 11,000	₪ 27,338,454
	משרדים	1,825	365	2,190	0.9	₪ 2,400	₪ 4,730,918
שניה	משרדים	5,678	1,136	6,814	0.9	₪ 2,400	₪ 14,718,413
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ							₪ 160,937,821
הפחתה בגין שלביות שיווק							5%
עלות בלתי מכוסה חניות פרטיות בתת"ק							₪ -16,050,000
התאמה לגודל ומורכבות פרויקט							10%
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל							**₪ 123,200,000**

[15] עלות הקמה מבוססת על מחירונים (דקל, הקמת מבני ציבור בעיריית י-ם ממאי 2024), הכרעת האגף ושומות מכריעות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תחשיב חלופה 2 - שווי הקרקע לפי מלוא קיבולת הבניה בתכנית 101-0673897							
קומה	ייעוד	ז. בניה עיקרי	שטחי שירות	סה"כ שטח אקו'	מקדם התאמה	שווי מ"ר בסיסי	סה"כ
-3	תעשייה/מסחר	197	30	212	0.50	₪ 11,000	₪ 1,164,763
-1	מסחר	4,955	743	5,327	0.70	₪ 11,000	₪ 41,015,013
קרקע	מסחר	4,597	690	4,942	1.00	₪ 11,000	₪ 53,359,525
1-4	משרדים	11,761	2,352	14,113	1.00	₪ 2,400	₪ 33,871,680
5-18	משרדים	17,214	3,443	20,657	1.15	₪ 2,400	₪ 57,012,768
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ							₪ 187,423,748
הפחתה בגין שלביות שיווק							7.5%
עלות בלתי מכוסה חניות פתוחות לציבור							₪ -12,105,000
עלות בלתי מכוסה חניות פרטיות							₪ -30,000,000
התאמה לגודל ומורכבות פרויקט							15%
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל							**₪ 98,200,000**
הערה: צוין כי ללא המטלה הציבורית בתכנית, שווי החלופה הנ"ל היה עומד על סכום של 123,700,000							

10. טענות משלימות של שמאי הצדדים[16]

10.1. טענות שַמַאי המשיגה

- **מטלות ציבוריות**: המשיגה שומרת על זכותה לפנות לערכאות בנוגע להשפעת נושא זה על שווי הקרקע.
- **שוק המשרדים, אזורי התעסוקה בירושלים וסבירות שומת המשיבה**

- במועד הקובע קיים עודף היצע של משרדים בירושלים, לצד ירידה בביקוש, בין היתר, עקב מעבר לעבודה מהבית לאחר הקורונה, כך מעידות גם תוצאות מכרזי הקרקע בכניסה לעיר.
- תלפיות מצוי בתחתית דירוג אזורי התעסוקה בי-ם, בשל דימוי ירוד, ריחוק ופגיעה ארוכת טווח בנגישות עקב עבודות רק"ל.
- **בסיס ההשוואה וניתוח הנתונים - משרדים**

❖ אין להתעלם מעסקת הקומבינציה מ-2018 במושא השומה, כרף עליון, שכן מאז השוק הלך ונחלש.

❖ לפי סקירת נדל"ן, ב- 2024[17] דמ"ש למשרדים בסביבה הם בסך 73 ₪, נמוך מאזורים אחרים.

❖ לפי עסקאות בקרקע בסביבה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 ₪ - 1,500 ₪. בשומת המשיבה כלל לא נלקחו בחשבון עסקות השוואה ישירה, על אף חשיבותן.

❖ במכרז רמ"י בצפון העיר (12/2024), במיקום עדיף ממושא השומה, שווקו כ- 65,000 מ"ר לתעסוקה ושטחי מסחר. ההצעה הזוכה משקפת שווי למסחר בלבד (4,000 ₪/מ"ר) ושווי אפס לתעסוקה[18].

❖ שווי בסך 4,600 ₪ למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה אינו סביר ומתאים לרובע הכניסה לעיר.

---

[16] בהתאם לשומת הצדדים, לטענות שהועלו בדיון, בתגובות ובמסמכי השלמה.

[17] הועברה לעיון הצדדים.

[18] מכרז בצומת הגבעה הצרפתית; לפי גילוי נאות של שמאי המשיגה, הוא נכלל בקבוצת הזוכים במכרז.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **<u>ניתוח פרויקט מתחם התנופה / סופרין (מתחם טריומף לשעבר)</u>**

❖ שלב א׳ החל עם קבוצת רכישה, שלב ב׳, שבו הפרויקט עבר לשיווק עצמאי, לא צלח וההיצע גדול.

❖ המשווק הרשמי מציע משרדים במחיר של 13,500 ₪/מ״ר מעטפת, בתוספת 100 ₪/מ״ר מקומה 8, לעומת 12,000 ₪ שדורשים המשקיעים הפרטיים.

❖ תוספת 2% לקומת משרדים בשומת המשיבה כפולה מהתוספת שדורש המשווק (100 ₪ למ״ר בנוי).

❖ שמאי המשיבה הסתמך על עסקאות בקומות הגבוהות היקרות, רוב הנתונים ישנים ולא משקפים את השינויים הדרמטיים בשוק הנכסים המניבים. יש להתחשב בעסקאות ממרץ 2022 ועד היום.

❖ בניתוח כלל העסקאות (סוף 2022 - אמצע 2025), מתקבל שווי בסך 13,700 ₪/מ״ר (ללא הצמדות ומרפסות, בהתאם לדיווח ולהיתר הבניה). כמו כן, מדוחות כספיים של חברת סופרין (רבעון 1/2024), משתקף שווי מ״ר בנוי בסך 13,557 ₪, ללא הצמדות.

❖ השטחים המדווחים בעסקאות לא נכונים ולא דווחו לפי חוק המכר. כמו כן, יש להביא בחשבון ממ״קים שנבנו בקומות המשרדים, בהם ניתן לעשות שימוש בעל ערך.

- **<u>מכרז רמ״י 328/2024 ברחוב המוסכים (ו.מכרזים 7.7.25)</u>**

המכרז משקף שווי בסך 13.5 מיליון ₪/דונם, קרי: 136 מיליון ₪ ל- 10 דונם במושא השומה. לאחר הפחתת 10% למועד ולהיקף עסקה - 123 מיליון ₪, בדומה לשומתי לחלופה א׳.
ערכי שומת המשיבה מביאים לתוצאה גבוהה בכ- 38% מהמכרז - דבר המעיד על אי סבירותה.

- **<u>שומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה</u>**

שומות מכריעות אותן פרט שמאי המשיבה מתייחסות לתנאי מיקום, מועד קובע והיקפי בינוי שונים מהמקרה דנן, בחלקן נוכתה עלות עודפת לחניה ת״ק (עד כדי קיזוז מלא), בשונה משומת המשיבה.

- **<u>גישת היוון ההכנסות וחילוץ שווי הקרקע</u>**

- לגישה זו יש לייחס משקל חלקי ופחות מהמשקל שניתן לעסקות מכר.
- הדיור הממשלתי שוכר שטחים בנכס הנדון לפי 75 ₪/מ״ר עיקרי בגימור מלא. לפיכך מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 1,000 ₪, לעומת 2,400 ₪ בשומתי, שבה נקטתי גישה זהירה.
- שמאי המשיבה ניכה עלויות בניה בלתי ריאליות, בהתאם למחירון דקל, המתומחר בחסר. עקב התייקרות תשומות הבניה לאחר ה- 7 באוקטובר, עלות בניית מעטפת היא בטווח 5,000 ₪-6,000 ₪/מ״ר ועלות רמת גמר מלאה כ 10,000 ₪ - 11,000 ₪, כפי שהעריך מהנדס במושא השומה.

- **<u>בסיס ההשוואה - מסחר</u>**

תוצאת ניתוח המכר בבית דוידו בשומת המשיבה (14,000 ₪/מ״ר) אינה סבירה. הנכס ריק זמן רב ובשומה מכרעת נאמד שוויו לפי 11,000 ₪/מ״ר קרקע מבונה. זוהי עסקה בודדת וחריגה שאין להסתמך עליה.

בדומה לבית דוידו, גם במושא השומה תוספת שטחי התעסוקה פגעה בתכנון שטחי המסחר, שחלקם הפכו לעורפיים, ללא חשיפה לרחוב, וזאת בשונה מחלופה 1, שבה החשיפה טובה יותר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **<u>חלופה 1 - שטחי בניה, שימושים ושימוש מיטבי</u>**

- בשומת המשיבה לא ניתן זיכוי בגין שטחי שירות בחלופה 1.
- 224% בניה כוללים 150% למסחר ועוד 74% לתעשיה או תעסוקה, כך בהתאם למדיניות הועדה המקומית ולפי חוו״ד משפטיות של העירייה. בתכנון אפקטיבי ניתן לבנות קניון פונקציונאלי בן 4 קומות הכולל 3 קומות מסחר וקומה רביעית למשרדים ולמרפאות, תוך ניצול הטופוגרפיה וללא שטחים נחותים - בשומתי המחשתי את הדברים באמצעות תרשימים וצילומים.
- תכנית 101-0673897 הוכנה בהתאם לתכנית האב המקורית (2013), שאפשרה רק 2 קומות מסחר. העובדה שבהסכם הקומבינציה כל המסחר בקומת הקרקע הוקצה לכלמוביל, נתנה ליזם תמריץ להגדיל את שטחי התעסוקה על חשבון המסחר. משכך,התכנית לא משקפת שימוש מיטבי, אלא אינטרס סובייקטיבי וחלוקת שטחים שנובעת מההתקשרות. לעומת הבינוי בפועל, במצב החוזי לא היתה נבנית חצר פנימית גדולה ולא היו נוצרים שטחי מסחר עורפיים או נחותים. לפיכך אין להסתמך על היתר בניה לפי התכנית החדשה ויש לאמוד שווי קרקע ריקה ופנויה בשימוש מיטבי, בהתאם לפרק כ״ה לקווים המנחים.

- **<u>עלות עודפת לחניה</u>**

- שמאי המשיבה אמד דמ״ש לחניה ללא ביסוס, בסך גבוה של 580 ₪, ומבלי שנתן לכך ביטוי בשיעור ההיוון (לעומת 450 ₪ לפי חוזה הדיור הממשלתי, 537 ₪ לפי דו״ח נת״מ ו- 540 ₪ בשומתי).
- במושא השומה 5.5 קומות חניה ת״ק, שטח ממוצע לחניה הנו כ- 39 מ״ר, עליו יש להוסיף פירי מעליות וממ״קים. עלות הבניה הישירה לחניון היא 4,100 ₪/מ״ר[19] ועלות הקמת מקום חניה הנה בטווח של 133,000 ₪ - 150,000 ₪, כך גם לפי החלטת וועדת ההשגות ובהתאם למספר הכרעות בהשגה ראשונה[20].
- תוספת למזדמנים בחניון היא בשיעור 30% בלבד, שכן התפוסה חלקית ושעת חניה ראשונה ללא תשלום.
- חניות ציבוריות מייצרות הכנסה, אך אינן סחירות, לכן יש להפחית משווין 15% ביחס לחניה פרטית.
- בהתאם לפרק י׳ לקווים המנחים, באומדן שווי חניה יש להתחשב בהוצאות שונות, ביטוח ודמי ניהול, המהווים לכל הפחות 20% מההכנסות.
- בהתאם לכל האמור מתקבל עלות עודפת בסך 30,000 לחניה פרטית ובסך 45,000 ₪ לחניה ציבורית[21].

- **<u>שלביות שיווק ומקדם מורכבות</u>**

יש לאמוד את שווי הקרקע בראיה אובייקטיבית, בשוק של מכר, ולנטרל את השיקול הסובייקטיבי של היזם במושא השומה להשכיר את המשרדים. הפחתה זו נדרשת בנוסף להפחתה למורכבות ולגודל. שיווק הפרויקט מתחיל עוד בטרם ניתן היתר בניה, ועשוי להמשך שנים רבות, כפי שקורה בפועל במתחם התנופה[22]. יש להפחית 5% בחלופה 1 ו- 7.5% בחלופה 2, עקב גידול משמעותי בהיקף הבניה.

---

[19] בהתאם לאומדן שפרסמה לשכת שמאי המקרקעין (הועבר כחלק ממסמכי ההשלמה).

[20] לדוגמה: החלטת וועדת ההשגות מ- 9.6.2021, בגו״ח 30243/192, פרויקט רד-בינת, הר חוצבים, י-ם.

[21] דמ״ש 702 ₪/חודש (540 ₪ + 30% מזדמנים), לאחר הפחתת הוצאות (20%) מתקבלים דמ״ש שנתיים בסך 6,739 ₪. בהיוון בשיעור 6.7% מתקבל שווי בסך 100,585 ₪ למקום חניה ו-85,497 ₪ למקום חניה ציבורי (15%-).

[22] שמאי המשיגה מפנה בנושא לדוחות הכספיים של חברת סופרין, חברת ציבורית והיזמית של מתחם התנופה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **<u>השפעת הריבית</u>**

העלייה בשיעור התשואה לא סותרת את הפגיעה בשווי הקרקע, אלא מוכיחה אותה. כאשר שיעור התשואה הוא היחס בין ההכנסה התפעולית לבין שווי הנכס, עליית הריבית בהכרח פוגעת בשווי, ומשקיעים דורשים תשואה גבוהה יותר על השקעתם. כדי לייצר שיעור תשואה גבוה יותר, בהכרח צריך להוריד את שווי המקרקעין.

10.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>[23]

- **<u>מטלות ציבוריות</u>** - בהתאם להנחיות השמ"ר והקווים המנחים אין להביא בחשבון מטלה ציבורית.
- **<u>שוק המשרדים ואזורי התעסוקה/תעשייה בירושלים</u>**

- נתוני ההשוואה לקרקע אליהם מפנה שמאי המשיגה אינם רלוונטיים, לאור השוני בין האזורים, לרבות מכרזי קרקע מורכבים מהכניסה לעיר, המשקפים אזור בהתהוות ועירוב שימושים. בתקינה השמאית (תקנים 2 ו-3) נקבע חד משמעית כי יש להסתמך על נתוני השוואה מהאזור בו אנו עורכים את השומה.
- אזה"ת תלפיות הנו ייחודי כאזור התעסוקה הדרומי של ירושלים, המשרת מאות אלפי תושבים, בעיקר בעלי מקצועות חופשיים ומשרדי ממשלה, ואינו דומה לאזורי תעסוקה אחרים הפונים להיי-טק.

- **<u>בסיס ההשוואה וניתוח הנתונים - משרדים</u>**

- למרות הסכמה עקרונית לגבי העדפת נתוני ההשוואה ישירה לקרקע, אין בנמצע עסקות השוואה ישירה, למעט תוצאות מכרז קרקע בתלפיות.
- ראוי להתבסס על נתונים הסמוכים ככל הניתן למועד הקובע, קרי: ערכי שווי לבנוי בפרויקט הממוקם מול מושא השומה (התנופה), וכן על מקבץ שומות מכריעות בסביבה.
- <u>עסקת הקומבינציה במושא השומה</u> מ- 2018 אינה נתון השוואה רלוונטי בהתאם לתקינה. מדובר בעסקה מורכבת שניתוחה עלול להוביל לעיוות במסקנת השווי.
- <u>מכרז רמ"י 328/2024 ברחוב המוסכים</u> - ההצעה הזוכה (8.5 מיליון ₪) משקפת שווי דונם בסיסי לפי תכנית מתאר בגבולות 3.5 מיליון ₪, לקרקע עורפית, ללא נצפות, וקושי במימוש זכויות בניה ובפתרון חניה ת"ק בשטח קרקע קטן (629 מ"ר), הכרוך ככל הנראה במעליות רכב.
מנתון זה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,250 ₪ בפיתוח חלקי ו- 4,900 ₪ בפיתוח מלא (תוספת 650 ₪/מ"ר)[24]. כמו כן, בהתאם להחלטת הנהלת רמ"י 5761 הנחתי בשומתי כי תוספת 20% שטחי שירות הפטורים מתשלום תשמש כשטחים משותפים וכי אין יתרת שטחי שירות סחירים כגון מחסנים.
באשר לפוטנציאל, בחנתי היתר בניה מ- 5.2.2025 במגרש פינתי סמוך (גו"ח 30130/340), לפיו השימוש המיטבי הינו למסחר ותעסוקה בהתאם לתכנית מתאר, בשיעור בניה כולל של כ-275%.

---

[23] בהתאם למסמך תגובה לתקציר הדיון ותגובה לדרישתי להמצאת תכנית בקשה לרישיון עסק.

[24] בניתוח המכרז הובאו בחשבון 2,006 מ"ר אקוו', המחושבים לפי ניצול בניה של 224% ועוד 25% ש. שירות סחירים, ב- 4 קומות: קומת קרקע למסחר (352 מ"ר במקדם 2) ועוד 3 קומות משרדים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- <u>הסכמי שכירות בנכס</u>

הסכם עם חברת 'אשטרום פורט' - הצדדים לחוזה קשורים עסקית, כאשר השוכרת ביצעה את עבודות הבניה במושא השומה, על כן ההסכם מושפע מיחסים מיוחדים ולא ניתן להסתמך עליו.

הדיור הממשלתי מאלץ את היזמים לעמוד בתנאים מסוימים ובעלויות נוספות, מדובר בלקוח טריפל A ששוכר לטווח ארוך, אין בעיה של תשלומים והסיכון נמוך. מקובל ליחס לשוכר כזה שיעור תשואה נמוך ב-1.5% מהמקובל. בנוסף, אין מדובר בנתון מייצג לכלל שווי המשרדים בפרויקט, לכן יש להסתמך על דמ"ש בשוק חפשי.

- <u>ניתוח פרויקט מתחם התנופה / סופרין (מתחם טריומף לשעבר)</u>

יש להביא בחשבון כי יחס נטו-ברוטו בפרויקט התנופה הינו כ-1:1.33, לעומת זאת במושא השומה הובא בחשבון יחס ברוטו של 1:1.25, על כן יש להביא בחשבון תוספת של כ-6.4% לשווי.

- <u>שומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה</u>

בשומה מכרעת מ- 26.3.25 בקיבוץ רמת רחל[25], נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בגבולות 3,000 ₪ למועד פברואר 2021 וצוין כי השווי בסביבה הסמוכה (תלפיות ובית הנציב) הינו בגבולות 3,800 ₪.

<u>בהכרעת האגף</u> בדרך חברון, נאמד שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 3,950 ₪, למועד 10/2020. בשומה מכרעת לנכס הנ"ל[26], נאמד שווי מ"ר מבונה בסך 4,600 ₪, למועד 5/2020 ; בשומות מכריעות נוספות באזור נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים למועד 2022 בטווח של 3,200 ₪ - 3,450 ₪ בקומות הגבוהות. בכל השומות וההחלטות הנ"ל אין התייחסות לחניה ת"ק ולא נוכתה עלות עודפת לחניה.

- **<u>בסיס ההשוואה - מסחר</u>**
  - יש להביא בחשבון את מיקומה המרכזי של הקרקע מושא השומה וחשיפה טובה למסחר.
  - עסקת בית דוידו המפורטת בשומתי מהווה רף תחתון ביחס למושא השומה, בשל נגישות בעייתית.
- **<u>שימושים, ניצול הבניה, שטחי שירות והשימוש המיטבי - חלופה 1</u>**
  - לפי החלטת הנהלת רמ"י 5761, בחוזי חכירה הכוללים שטחים עיקריים בלבד, ניתן להוסיף עד 20% שטחי שירות ללא תוספת תשלום דמי היתר לרמ"י, זאת כאשר כלל שטחי השירות הנוספים משמשים כשטחים משותפים. לכן, בחלופה 1, באומדן שווי המסחר הבאתי בחשבון שטח עיקרי בלבד, לעומת חלופה 2, שבה הובאו בחשבון גם שטחי שירות סחירים לאחסנה.
  - אופן ניצול הזכויות המוצע ע"י שמאי המשיגה בחלופה 1 (מעין קניון, הכולל 2.5 קומות מסחריות בתכסית 56% ועוד 1.5 קומות למשרדים), מייצר שטחים עורפיים ובלתי פונקציונאליים, וכן ריבוי מעברים ושטחי שירות המייקר את עלויות הבניה והתפעול. היתר הבניה במושא השומה, שניתן לפי תכנית 101-0673897 משקף שימוש מיטבי למסחר עם נגישות ונצפות טובה מהרחובות הראשיים.

בניגוד לטענת ההשגה, אין זה סביר כי שיזם השואף למיקסום רווחיו יפגע בשווי המקרקעין.

[25] שומה מכרעת מ- 26.3.2025 של השמאי המכריע אמנון גולדברג, גו"ח 30213/6, קיבוץ רמת רחל.
[26] שומה מכרעת מ- 15.5.2023, של השמאית המכריעה רינת וויס-רביב, גו"ח 30129/51.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בשונה מטענת ההשגה, תכנית 101-0673897 לא מצמצמת את שטחי המסחר באופן משמעותי.

- **<u>עלות עודפת לחניה</u>**

- באזורי תעסוקה ומסחר בהם קיימת מצוקת חנייה, אין עלות עודפת בבניית חניה, שכן ההכנסה לאורך זמן מחזירה את ההשקעה, כפי נקבע חד משמעית גם במספר שומות מכריעות ובשומות מייעצות[27].
- לפי בירור שערכתי, במתחם התנופה, מול מושא השומה, נמכרת חניה במחיר של 150,000 ₪.
- לפי פרק י' לקווים המנחים, בחניון של מבנה הכולל מרכז קניות, יש להביא בחשבון תוספת למזדמנים בשיעור 60%-80%. לפי דמ"ש חודשיים ממוצעים לחניה תת"ק בבניין כדורי (כ- 580 ₪), מתקבל שווי בסך של 174,000 ₪ לחניה פרטית ובסך 148,000 ₪ לחניה ציבורית (הפחתה של 15% לשיטת שמאי המשיגה). כל הערכים דלעיל גבוהים מעלות ההקמה בסך 130,000 ₪ (לשיטת שמאי המשיגה), לכן אין עלות עודפת לחניה.

כמו כן, אין מקום להקיש מאזורים אחרים לענין שווי חניה בסביבה הנדונה.

- **<u>הפחתה לדחיה ולשלביות שיווק</u>**

- אין מקום להפחתה בענין זה. שמאי המשיגה מסתמך בנושא על הפחתה שניתנה בשומה מכרעת, בבי"ח ביקור חולים בי-ם[28], בקרקע שעליה מבנה לשימור, תחת תנאים מחמירים, לרבות הקמת מבנה חלופי לבית החולים, עקב כך לא ניתן לממש את זכויות הבניה מיידית - זאת להבדיל מהמקרה דנן, בו הקרקע ריקה ופנויה למימוש ולשיווק מיידי.
- בשומתי ניתנה הפחתה משמעותית בשיעור 10% - 15% להיקף עסקה, זאת בגישה מקלה, לאחר שבחנתי שומות מכריעות והכרעות, לרבות הכרעת האגף בגו"ח 30129/51, שבה הופחתו 5% בלבד. ההפחתה בשומתי מגלמת את כל ההפחתות הנדרשות לשלביות שיווק או לחוסר כדאיות בהקמת משרדים בסביבה.

- **<u>השפעת הריבית על ערכי השווי</u>**

בהתאם לסקירת השמ"ר, במהלך 2020-2022 עמד שיעור התשואה בנכסים מניבים על 6.5%, עת הריבית הייתה נמוכה, וכיום עומד על 6.75% - עלייה מתונה של 0.25% בלבד, למרות העלייה החדה בריבית. מכך משתמע כי השוק לא הושפע דרמטית מעליית הריבית, וכי ישנה ציפייה להורדת הריבית בעתיד.

---

[27] שמאי המשיבה מפנה למספר שומות והכרעות, לדוגמה: שומה מייעצת של השמאית המכריעה דנה שיחור מ- 5.11.2024, גו"ח 30129/29, מגרש 607 לפי תכנית 101-0071951, ברחוב התעשייה פינת האומן, י-ם.

[28] שומתו של השמאי המכריע אלי כהן מ- 13.5.2021 בגוש שומה 30050, חלקה 99, מגרש 1 לפי תכנית 410704, הנביאים 51, י-ם.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה

11.1. שאלת השומה

הקרקע מושא השומה מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ-10 דונם, הממוקמת בלב אזור התעסוקה תלפיות (**להלן - אזה"ת תלפיות / אזור תעסוקה תלפיות**) ולפי תכנית בתוקף[29] מיועדת למסחר ולתעסוקה.

שאלת השומה נוגעת לשני נושאים:

1) מהות הנכס בחלופה 1, קרי,בהתאם לזכויות החוזיות.
2) גישת השומה ובסיס ההשוואה הראוי, לרבות אופן ניתוח הנתונים.

11.1.1. מהות הזכויות החוזיות בחלופה 1

הקרקע הוחכרה למטרת תעשיה ומלאכה **וכל ייעוד אחר הקבוע בתכנית שהיתה בתוקף ב- 22.3.1993.**
התכנית הרלוונטית היא 4058, המייעדת את הקרקע לתעשייה, בהתאם להוראות תכנית המתאר 62.

לפי תכנית המתאר, באזור תעשייה מותרות מגוון תכליות, לרבות תכליות המותרות באזור מסחרי. עקב כך, ומאחר שחוזה החכירה מאפשר מימוש של כל ייעוד הקבוע בתכנית, שאלת היקף ניצול הבניה והתכליות הרלוטניות למימוש בקרקע היא סוגיה של פרשנות תכנונית.

לפי תכנית 62 ניצול הבניה המירבי באזור תעשיה הוא 224% ב- 4 קומות. הצדדים מסכימים כי ניתן לממש את מלוא הזכויות הנ"ל, בחלוקה ל- 150% מסחר ועוד 74% לתעשייה, ובשומותיהם ייחסו שווי למלוא הזכויות. שמאי המשיבה פעל בנושא זה לפי הנחיית רמ"י ובהתאם לחו"ד משפטית של עיריית ירושלים ממאי 2012, שעליה מסתמך גם שמאי המשיגה[30].

ממכתב מטעם המשיבה, מנובמבר 2024[31] עולה, כי הזכויות החוזיות הן אכן 224%, הכוללים 150% למסחר (כמותר באזור מסחרי לפי תכנית 62) ועוד 74% לתעשיה. עם זאת, במכתב הנ"ל צוין, כי שווין של הזכויות בקרקע נקבע לפי שימוש מיטבי ולפי שיקול דעת שמאי, כפי שנטען גם על ידי הצדדים במהלך הדיון.

בחוות הדעת המשפטית של העירייה (2012), עליה הסתמכו הצדדים, נקבעה למעשה פרשנות חדשה לתכנית 62. פרשנות זו ניתנה על רקע שינוי מדיניות התכנון והכנת תכנית האב לתלפיות[32], המתוות את הפיכת אזור התעשייה לאזור תעסוקה מעורב, ובהתאם לפסיקה. בחוו"ד נקבע כי הוועדה המקומית יכולה לאשר עירוב שימושים **של 150% מסחר והיתרה (74%) לשימושי תעשיה, זאת במסגרת דיון בבקשות לשימוש חורג מהיתר.**
עוד נקבע כי: **א)** הפרשנות אינה גורפת **ב)** כל מקרה ייבחן לגופו ובכובד ראש **ג)** היתר לשימוש חורג יינתן לזמן קצוב מראש.

מהאמור משתמע כי חוות הדעת המשפטית ניתנה בהתייחס **לבניינים קיימים**. בנושא זה ערכתי לאחרונה בירור נוסף מול מינהל התכנון בעיריית י-ם, שאישר בכתב, כי ניתן לשקול שימוש חורג **במבנה קיים** עד 150% מסחר

---

[29] תכנית 101-0673897
[30] שמאי המשיגה העביר את חוות הדעת הנ"ל ומכתבים נוספים מטעם המחי המשפטית בעירייה, המתייחסים אל חוות הדעת.
[31] מכתב מ- 6.11.2024, שבו נדחתה בקשת המשיגה לתיקון שומה בחלופת שווי הזכויות החוזיות (הועבר ע"י שמאי המשיגה).
[32] כך עולה מהחוו"ד עצמה; הכוונה לתכנית האב המקורית לאזור התעשיה תלפיות שאושרה כמסמך מדיניות ב- 2013.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

+ 74% תעשייה. בשיחה טלפונית עם גורם זה הובהר באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי בבניה חדשה ניתן לנצל אך ורק 150% למסחר **או** 224% לתעשייה, ללא עירוב שימושים. כמו כן, בניגוד לטענת שמאי המשיגה, בבניה חדשה לא ניתן לעשות שימוש בשטחי תעשייה למשרדים או למרפאות[33].

לשם המחשת הדברים, בחלקה 340 בגוש 30130, הגובלת במושא השומה ממערב, אושר לאחרונה היתר בניה להקמת בנין מסחר ומשרדים[34], בניצול 150% שטח עיקרי, בתוספת שטחי שירות. בגוף תכנית ההיתר צוינו הוראות תב"ע 3302 בדבר העדפת מסחר, משרדים ושרותים במיקום זה, הסמוך לשכונת מגורים[35]. ההיתר מוכיח את חוסר הרלוונטיות של שימוש לתעשייה במיקום הנדון, ובנוסף הוא מוכיח כי בבניה למסחר ולמשרדים אין חריגה מניצול בניה של 150%, זאת בניגוד לעמדת שמאי המשיגה.

בהתאם לכל האמור, יש להפריד בין הגדרתן של הזכויות החוזיות בספרי רמ"י, לבין אפשרויות הבינוי הלכה למעשה, בהתאם לתכנית התקפה ולמדיניות הוועדה המקומית. בשים לב למטרת השומה, אומדן שווי הקרקע כריקה ופנויה, לא ניתן להתעלם ממדיניות הוועדה, האוסרת עירוב שימושים בבניה חדשה, ומהעובדה שבמועד הקובע, עפ"י הוראות התכנית התקפה, אין התכנות לשימושי תעשייה בבניה חדשה במושא השומה - גורם זה כשלעצמו מייתר את הדיון בנושא.

למעלה מן הצורך יצוין כי עירוב בין תעשיה למסחר ממילא פוגע בשני השימושים ממגוון סיבות[36] וגם לו היה ניתן, אינו עונה על הגדרת שימוש מיטבי, כפי שטען שמאי המשיבה.

לסיכום, בחלופה 1 מושא השומה הנה קרקע למסחר, משרדים ושירותים, בניצול בניה של 150% שטח עיקרי, בתוספת שטחי שירות.

11.1.2. <u>גישת השומה ובסיס ההשוואה</u>

11.1.2.1. <u>שווי קרקע לתעסוקה</u>

שמאי המשיבה הסתמך על עסקות מכר למשרדים במתחם התנופה הסמוך למושא השומה, ועל נתוני שכירות מנת"מ. במהלך הדיון הפנה לשומות מכריעות לענין שווי הבסיס.

שמאי המשיגה הסתמכו על עסקת קומבינציה (2018) בנכס הנדון, נתוני שכירות (חלקם בנכס הנדון), עסקות מכר ונתוני היצע במתחם התנופה ועל ערכי שווי בשומות מכריעות. כמו כן ערכו שמאי המשיגה השוואה נרחבת בין תלפיות לבין מתחמי תעסוקה אחרים ברחבי העיר.

הצדדים מסכימים כי ראוי להסתמך, בין היתר, על תוצאות מכרז רמ"י 328/2024 לקרקע בייעוד תעשיה ברחוב המוסכים, שנערך לאחר שערכו את שומותיהם, עם זאת, הם חלוקים בנוגע לאופן ניתוח המכרז.

להלן התייחסותי לעמדות הצדדים:

---

[33] בבניינים ישנים שימושים אלה הם שימושים חורגים המאושרים לזמן קצוב.

[34] היתר בניה מס' 120498 מ- 13.2.2025, לפי בקשה 2021/0209.0.

[35] הוראות אלה תקפות גם בנוגע למושא השומה, שכן תכנית 4058 כפופה לתכנית 3302.

[36] לרבות השענות מהותית של שני השימושים על קומת קרקע, פגיעה של התעשייה בשימושי המסחר, בחזיתות ובמיתוג הנכס.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **<u>השוואה ישירה</u>**

עקרונית גישת ההשוואה הישירה היא הגישה המיטבית להערכת שוויו של מושא השומה, כאשר השוואה ישירה מתייחסת לעסקאות שניתוחן כרוך בהתאמות מועטות ורמת מובהקותן גבוהה[37].

אף על פי כן, במקרה הנדון, הנתונים הקיימים אינם מהווים השוואה ישירה ומיטבית למושא השומה, כדלקמן:

❖ <u>עסקת קומבינציה במושא השומה</u> - בענין זה מתקבלת עמדת שמאי המשיבה, כי העסקה רחוקה מהמועד הקובע ומורכבת לניתוח, עקב חלוקת שטחים ושימושים בין הצדדים[38], ובשל גילום פוטנציאל, שמימושו כרוך בתשלום היטל השבחה ודמי היתר (אלה לא הובאו בחשבון בניתוח שערך שמאי המשיגה). עקב הנחות עבודה והתאמות מרובות הנדרשות בניתוח נתון זה, מהימנותו נמוכה ואין להסתמך עליו.

❖ <u>מכרז רמ"י 328/2024 בגו"ח 30130/304, רחוב המוסכים (ו. מכרזים 7.7.2025)</u> - במסגרת המכרז שווקה קרקע בשטח של 618 מ"ר, הגובלת במושא השומה ממערב. הקרקע מיועדת לאזור תעשייה בניצול 224%, בכפוף להוראות תכנית המתאר 62.

בין נתון זה לבין מושא השומה פערים מהותיים בגודל ובמיקום, זאת על אף צמידותם הפיסית. על פי רוב, באזורי תעסוקה מיוחס יתרון מובהק לגודל, המאפשר גמישות מיטבית בתכנון, שימושים מעורבים ופתרון חניה, חשיפה רחבה ומיתוג. כל אחד מהנכסים (מושא השומה לעומת מושא המכרז) מותאם לשחקנים שונים בשוק, זאת בשל פער בהיקף העסקה[39] וברמת העמידות הפיננסית הנדרשת לרכישתם ולניהולם.

בנוסף, מיקומו של נתון זה, ברחוב המוסכים העורפי, נחות משמעותית ממיקומו של מושא השומה, בתוואי הרק"ל וברחוב פייר קניג, שכיום הנו הציר המסחרי החשוב ביותר בתלפיות. זאת ועוד, למושא השומה חשיפה מיטבית, עם 3 חזיתות מסחריות, לעומת חזית אחת בחלקה 304.

עקב פערים אלה, נדרשות התאמות נרחבות ואף מלאכותיות, שעלולות לפגום במובהקות תוצאת הניתוח, על כן אני סבורה כי נתון זה יכול לשמש לכל היותר כאינדיקציה לערכי השווי בחלופה 1.

❖ באשר לאזורי תעסוקה נוספים אליהם הפנתה ההשגה, אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה, כי בהתאם לתקינה השמאית, יש להתבסס על נתוני שווי מהסביבה הקרובה, הסמוכים למועד הקובע, על כן מתייתר הדיון בנושא זה.

- **<u>השוואה לנכסים בנויים וחילוץ שווי הקרקע</u>**

מתקבלת הסכמת הצדדים להסתמכות על משרדים בנויים חדשים בסביבה, תוך חילוץ שווי רכיב הקרקע. גישה זו תניב תוצאה ברמת מובהקות גבוהה, שכן היא מדמה חשיבה עסקית[40].

מתחם התנופה ממוקם מול הנכס הנדון וניתן לראות בו נכס אלטרנטיבי למושא השומה. בהינתן מסד נתונים

---

[37] ר' התייחסות ו. ההשגות לנושא <u>בהחלטתה בענין גישת השומה בישוב קדימה צורן (11/25)</u> ובהחלטות נוספות של הוועדה.

[38] ר' פרטי הסכם הקומבינציה בפרק המשפטי לעיל.

[39] המושפע, בין היתר, מהיקף הפוטנציאל העתידי.

[40] ר' פרק י"ח לקווים המנחים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

רחב מפרויקט זה סביב המועד הקובע, זוהי השוואה מיטבית למושא השומה.

הצדדים חלוקים בנוגע לטווח הנתונים הרלוונטי בפרויקט התנופה.

ככלל, יש להתבסס על נתוני השוואה הסמוכים ככל האפשר למועד הקובע. עם זאת, יש להביא בחשבון כי שיווקם של נכסים מסוג זה מתפרש על פני תקופה. לפיכך, במקרה הנדון, מיקוד טווח הנתונים בתקופה של עד שנה לפני או אחרי המועד הקובע, ישקף מגמות ושינויים במשק שהיו ידועים כבר במועד זה, כגון: עליית ריבית, עבודות פיתוח ורק"ל, מדיניות תכנון וגידול בהיצע המשרדים בסביבה. הגדלת הטווח מעבר לכך עלולה לכלול גורמים בלתי רלוונטיים. בכך מתייתר הדיון בהשפעת שינויי הריבית במשק על ערכי השווי.

בהקשר זה ראוי לציין כי נתונים מאוחרים למועד הקובע לא עמדו לנגד עיני שמאי המשיבה.

בהמשך לאמור, מתקבלת טענת שמאי המשיגה כי יש מקום להסתמך גם על נתוני היצע במתחם התנופה. עם זאת, בהכרעתי יינתן משקל משמעותי יותר לעסקות מכר, שלהן מיוחס תוקף גבוה יותר ומאחר שהמידע שהתקבל מהמשווק לגבי מחירי היצע, מצומצם ונוגע בעיקר למחיר התחלתי, שאינו מייצג בהכרח שווי ממוצע.

- **<u>גישת היוון ההכנסות</u>**

מתקבלת עמדת שמאי המשיבה, כי אין להסתמך על נתוני שכירות למשרדים בנכס הנדון, אותם הציג שמאי המשיגה[41].

במושא השומה מושכרים משרדים לדיור הממשלתי- שוכר מוסדי יציב ובטוח, בהיקפים גדולים ובסיכון פיננסי נמוך ביותר. ייחודיותו של הדיור הממשלתי זה בכוחו המיקוחי, בפרט לאור העובדה שהוא מבוקש מאוד מצד בעלי הנכסים[42]. כמקובל בהתקשרויות מסוג זה, דמי השכירות נמוכים מהמקובל בשוק.

באשר להסכם עם אשטרום פורט (השוכרת), אזי לפי מידע מאתר האינטרנט של השוכרת, וכמשתמע מהסכמי שכירות שנמסרו לי, קיים קשר עסקי בין הצדדים להסכם, לרבות שותפות בחלק מהזכויות בנכס הנדון.

הסכמי השכירות שהוצגו משקפים תנאים מיוחדים ובנוסף מייצגים תפוסה חלקית בנכס, לכן אינם משקפים את שווי השוק של **כלל הזכויות** בנכס. נתוני שכירות נוספים שעליהם הסתמך שמאי המשיגה, מבנייני תעשייה ישנים בתלפיות, שונים מהותית במאפייניהם ממושא השומה, לכן אין להסתמך עליהם.

לאור זאת ובהינתן מסד נתונים רחב ממתחם התנופה, במקרה הנדון אינני רואה הצדקה להסתמך על גישת היוון ההכנסות[43].

11.1.2.2. **<u>שווי קרקע למסחר</u>**

שמאי הצדדים מסכימים כי ראוי לאמוד שווי למסחר בהתאם לגישת ההשוואה ולגישת היוון ההכנסות.

הצדדים הסתמכו על נתוני שכירות למסחר (שמאי המשיגה התבסס בעיקר על שכירויות בנכס הנדון) ועל עסקת מכר בבית דוידו. בנוסף, פרטו הצדדים שומות מכריעות למסחר בסביבה.

---

[41] ר' פירוט חוזי השכירות שהוצגו בנכס הנדון לעיל בפרק המשפטי.

[42] כך למשל הושכרו שטחים בנכס הנדון בהתאם לזכייתו של המשכיר במכרז של הדיור הממשלתי.

[43] לפי התקינה השמאית, גישת ההיוון ההכנסות היא בעלת תוקף גבוה בנכסים מניבים יציבים, כאשר בידינו נתוני תפוסה מירבית והכנסה לאורך תקופה ממושכת, תנאים שאינם מתקיימים בנכס הנדון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הצדדים מסכימים בנוגע לדמי השכירות הראויים במושא השומה ובנוגע לשווי הבנוי. עם זאת, קיימת מחלוקת משמעותית בנוגע לשווי הקרקע המבונה. נראה כי מחלוקת זו נובעת מכך שבשומת ההשגה מסקנת השווי נשענת בעיקר על שומות מכריעות.

בהיעדר נתוני השוואה ישירה למסחר בסביבה, מתקבלת הסכמת הצדדים לגבי אומדן שווי הקרקע בגישת היוון ההכנסות.

נתוני שכירות ממושא השומה אמורים לשקף את שוויו של הנכס באופן מיטבי (ר' התייחסותי לנתונים להלן בפרק 12). שמאי הצדדים אף הגיעו לערכים דומים וסבירים בהיוון דמה"ש ובחילוץ שווי הקרקע.

<u>עסקת מכר - בית דוידו</u>

הסכם המכר לא הועבר לעיוני. המידע הנוגע לנתון זה חסר, ולמרות שהנכס רשום בפנקס הבתים המשותפים, לא נמצאו פרטי רישום המסייעים בהבנת העסקה. עם זאת, לפי הערות שונות בנסח הרישום, ישנה אפשרות כי העסקה מושפעת מהליכים משפטיים. לאור האמור היכולת לנתח נתון זה מוגבלת מאוד ומשכך לא אסתמך עליו באומדן השווי.

בנוגע לשומות מכריעות והכרעות בהשגה אליהן הפנו הצדדים, אציין כי הכרעתי נערכת באופן בלתי תלוי בשומות קודמות. עקרונית, אין מניעה להשתמש בנתונים עליהם מבוססות החלטות בערכאות השונות, לצורך אומדן השווי או כאינדיקציה, אך במקרה דנן, בו קיימים נתוני שכירות ממושא השומה, מתייתר הצורך בכך.

11.2. <u>עקרונות השומה</u>

11.2.1. <u>חלופה 1 - אופי הבניה והשימוש מיטבי</u>

בהתאם להכרעתי בשאלת השומה, בסעיף זה אתייחס אך ורק לטענות הצדדים בנוגע למסחר ולתעסוקה, ומתייתרת ההתייחסות לטענות הנוגעות למימוש בניה לתעשייה.

שומת המשיבה נערכה תחת הנחה, כי הבקשה להיתר הבניה, שהוגשה לפי תכנית 101-0673897 (התכנית הרלוונטית לחלופה 2)[44], משקפת את הבינוי המיטבי למסחר (בקומת הקרקע ומתחתיה) מבחינת נצפות, נגישות ופונקציונאליות, בשתי החלופות.

מנגד טוען שמאי המשיגה, כי היתר הבניה הנ"ל לא מייצג שימוש מיטבי, אלא משקף תנאים מיוחדים בעסקת הקומבינציה. לטענתו התכנית החדשה והיתר הבניה משקפים אינטרס סובייקטיבי של היזם, להגדיל את שטחי המשרדים שבבעלותו על חשבון המסחר, שהיקפו צומצם באופן ניכר. לגישתו, ללא אילוצים אלה, היה היזם בוחר להקים קניון בן 4 קומות, בדומה לקניונים בסביבה, תוך ניצול הטופוגרפיה לריבוי חזיתות וללא שטחים נחותים. בענין זה מפנה שמאי המשיגה לקווים המנחים, לפיהם יש להתייחס לקרקע כריקה ופנויה בשימוש מיטבי, ולא להיתר או לתכנון ספציפיים.

טענות שמאי המשיגה בנושא מתקבלות באופן חלקי.

במסגרת תכנית 101-0673897 נקבע שטח כפוף לזיקת הנאה במרכז החלקה, המקשר בין רחוב פייר קניג לרחוב הפרסה. שטח זה יצר מעין פרוזדור פתוח, המאפשר חשיפה מיטבית לאולמות התצוגה של כלמוביל (3 חזיתות),

[44] היתר בניה מס' 120172, לפי בקשה מס' 2008/0632.08, מ- 26.11.2024.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אך במקביל יצר שטחי מסחר עורפיים בעומק החלקה, שחלק ניכר מהם עומד ריק. נראה כי יש ממש בטענת ההשגה, כי תכנון זה הושפע מעסקת הקומבינציה. לטענת ההשגה מצב זה משקף את צרכי היזם, ואולם לפי הסכם הקומבינציה, לכלמוביל השפעה משמעותית על תכנון הפרויקט - נראה כי דווקא היא מיקסמה את איכות אולמות התצוגה, על ידי ריבוי חזיתות לאולמות אלה, באופן שדחק את יתר שטחי המסחר (בבעלותה) לעורף, עם חשיפה מוגבלת, שהביאה לשיעור תפוסה נמוך בקומת הקרקע. מאחר שתכנון זה הוטמע בתכנית עצמה, בקווי הבנין העיליים ובזיקת ההנאה (ולא רק בהיתר הבניה), ובשים לב למטרת השומה בחלופה 2 - אומדן שווי הקרקע לפי תכנית 101-0673897, לא ניתן להתעלם מהיתרון שבחלופה 1 על פני חלופה 2 בתכנון המסחר בקומת הקרקע. **לשם השוואה**, מתחם התנופה הסמוך ממחיש מהו תכנון מיטבי למסחר, שבו החזית המסחרית לכיוון רחוב פייר קניג כמעט רציפה, בתפוסה מלאה של מותגים מובילים, ומייצרת עוגן לשטחי המסחר ברחבה העליונה (לכיוון רח' התנופה), שגם בהם שיעור התפוסה גבוה.

למרות האמור, טענת שמאי המשיגה, כי השימוש המיטבי בחלופה 1 הוא בניית קניון נדחית.

בקניונים הדר והאחים ישראל, אליהם התייחס שמאי המשיגה, עיקר הפעילות המסחרית מתרכזת רוב שעות היום בקומת הקרקע. בקומות הפריפריות פעילות דלילה יותר משמעותית, ולעתים קצב תחלופת העסקים גבוה יותר, מצב שיכול להעיד על רוויה בשטחים מסוג זה, שעלות תחזוקתם הגבוהה אינה מוצדקת, כפי שטען שמאי המשיבה.

מעבר לכך, לפי מדיניות התכנון הרלוונטית במועד הקובע, נראה כי כלל אין התכנות לבניית קניון בקרקע מושא השומה. כבר בתכניות האב המקורית לתלפיות (2013) נקבע כי בהיתרי בניה שיינתנו (גם לפי תכניות ישנות), יותאם הבינוי לתבנית חדשה ע"י חלוקת רצף המסד למקטעים ושיפור הגישה להולכי רגל בין המבנים, כלומר - לא עוד בניה מאסיבית ורציפה של מרכזי קניות סגורים ומנותקים מהרחוב, אלא בניה מאוררת, מחולקת לאגפים, שביניהם מעברים נרחבים תחת כיפת השמיים - כך נבנים כיום פרויקטים חדשים בסביבה[45]. דברים אלה מהווים חיזוק נוסף לעמדת שמאי המשיבה, כי השימוש המיטבי בקרקע למסחר דומה במאפייניו לבינוי בפועל.

לסיכום, **בחלופה 1** הבינוי חפשי מכבלי ההתחייבות החוזית (שהוטמעה בתכנית 101-0673897), לכן יש להניח כי בחלופה זו ניתן למטב אותו במפלס הקרקע, בדומה למתחם התנופה. **לאור האמור, בחלופה 1 תינתן תוספת בשיעור 15% לזכויות הבניה למסחר בקומת הקרקע בלבד.**

11.2.2. שטחים

11.2.2.1. חלופה 1 - שטחי שירות

טענת שמאי המשיגה כי יש לייחס ערך לתוספת שטחי השירות בחלופה זו מתקבלת.

זכויות הבניה בחלופה זו נובעות מתכנית המתאר (1969), לכן מבחינה תכנונית יש לראותן כזכויות לשטח עיקרי. מעבר לכך, שמאי המשיבה אישר כי במקרה הנדון חלה מדיניות רמ"י להכרה בתוספת של עד 20% שטחי שירות, בחוזים בהם אין הבחנה בין שטח עיקרי לשטחי שירות[46]. למרות זאת, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון שטחי

[45] מדיניות זו רלוונטית גם לפי תכנית האב החדשה מ- 2022.

[46] לפי החלטת הנהלה (ממ"י) 5761 מדצמבר 1999, שאליה הפנה שמאי המשיבה (ההחלטה אינה סרוקה באתר רמ"י).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שירות למסחר בחלופה 1 ובמהלך הדיון הסביר כי השטחים הנוספים (20%) ישמשו כשטחים משותפים בלתי סחירים, לכן אין לייחס להם שווי.

הנחת שמאי המשיבה עשויה להיות נכונה, עם זאת יש להעדיף את האפשרות שבה דווקא השטחים הסחירים, הנושאים ערך החיובי, ינוצלו בתוך גבולות ההסכם (לאור היעדר חובת תשלום לרמ"י בגינם), בעוד הוספת שטחי השירות הבלתי סחירים **או** כאלה ששוויים אפס (כגון זכויות בניה לחניה ת"ק) תתבצע מחוץ לגבולות ההסכם, שהרי אלה, כמו גם השטחים הסחירים, הכרחיים לצורך מימוש הזכויות בקרקע.

לפיכך בהכרעתי תובא בחשבון תוספת של 20% שטחי שירות לכלל זכויות הבניה, כחלק מהשטח הסחיר.

11.2.2.2. **<u>חלופה 1 - שטחים לתחשיב</u>**

בהתאם להכרעתי לעיל, יש להניח הנחות סבירות, התואמות למדיניות התכנון במועד הקובע, לפיכך אלה העקרונות לבינוי ולחלוקת שטחים בחלופה זו:

<u>זכויות חוזיות - אפשרויות הבניה ואופי הבינוי</u>	
קומה	**פירוט**
קומת קרקע תחתונה חזית צפונית לרחוב צרת וחזית דרומית לרחוב הפרסה	עקב תנאי הטופוגרפיה החזית הדרומית-מערבית מוסתרת חלקית ע"י בית דוידו, והחזית הצפונית מוסתרת ע"י קירות תמך בגבול עם הכביש. לפיכך נוצר שטח המותאם לשוכרים גדולים בשימושים ספציפיים (כגון סופרמרקט[47]), או לחילופין חלוקת שטחים עם יחס חזית-עומק בעייתי ופונקציונאליות פחותה.
קרקע (מפלס פיר קניג)	מימוש מלוא התכסית המותרת + שטחי שירות
קומה א'	תעסוקה

<u>שטח אקוו' - זכויות חוזיות</u>					
1	שטח הקרקע		10,140		
2	זכויות חוזיות		150%		
3	בתוספת 20% [1]		180%		
4	סה"כ במ"ר עיקרי + שירות		18,252		
5	**קומה**	**שימוש**	**שטח, מ"ר**	**מקדם תועלת**	**סה"כ שטח אקוו'**
6	**קרקע תחתונה**	מסחר	[2] 5,472	0.7	3,830
7	**קרקע** - מחצית מיתרת הזכויות	מסחר	[3] 6,390	[4] 1.15	7,349
8	**1** - יתרת הזכויות	תעסוקה	6,390	1	6,390
9	סה"כ		18,252		
10	**סה"כ למסחר בק.ק. + קרקע תחתונה** (שורות 6+7)				**11,179**
11	**סה"כ לתעסוקה** (שורה 8)				**6,390**

<u>הערות</u>

[1] בהתאם להחלטת הנהלת רמ"י 5761 מ- 15.12.1999, לפיה כאשר החיוב בעסקה נעשה ללא הבחנה בין שטחי שירות לשטח עיקרי, יש לפטור מתשלום בגין שטחי שירות עד ל- 20% מסך השטחים העיקריים - חל על קרקע במגזר העירוני (ר' הכרעתי לעיל בס' 11.2.2.1) .

[2] השטח המירבי לבניה במפלס זה, לפי מדידה גרפית, המבוססת על הבינוי הקיים, התנאים הטופוגרפיים ועל היתר הבניה שאושר לפי תכנית.

[3] לפי בירור שנערך במינהל התכנון בעיריית י-ם, מאחר שהזכויות המאושרות בתכנית המתאר 62 אינן כוללות שטחי שירות, קיימת גמישות משמעותית בנוגע לשטח התכסית, כל עוד הבניה מתבצעת בתחום קווי הבנין, לפיכך ניתן לבנות מעל 50% בכל קומה. הובאו

[47] כמשתמע מנספח התנועה של תכנית 101-0673897.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שטח אקוו' - זכויות חוזיות
בחשבון 50% שטח עיקרי בקומה, בתוספת שטחי שירות, כאשר חלוקת שטחי השירות בין הקומות משתנה בהתאם לאילוצי הטופוגרפיה). **[4]** תוספת בגין אפשרות לתכנון מיטבי של שטחי מסחר בהשוואה לחלופה 2, בהתאם להכרעתי בס' 11.2.1 לעיל.

11.2.2.3. חלופה 2 - שטחים לתחשיב

חלוקת שטחי המשרדים לפי קומות, בהתאם לתכנית 101-0673897 [1]		
שטח עיקרי לתעסוקה / משרדים	28,975	
שטחי שירות לפי תכנית	7,085	24.45% משטח עיקרי
סה"כ ברוטו	36,060	
תיאור	**שטח כל קומה, מ"ר**	**סה"כ שטח ברוטו**
יתרה לקומות 1-5	2,792	13,960
קומות 6-7	1,700	3,400
סה"כ קומות 1-7		17,360
קומות 8-18	1,700	18,700
סה"כ		**36,060**
[1] על סמך חלוקת השטחים דלעיל נקבע שווי מ"ר מבונה ממוצע למשרדים (בהתאם למחירי שיווק פרויקט התנופה, קרי: תוספת 100 ₪ למ"ר בנוי החל מקומה 8 ואילך). ר' התייחסות לערכי השווי להלן בסעיף 12.1 - נתוני ההשוואה.		

שטחים לתחשיב - חלופה 2				
מפלס / קומה	**ייעוד**	**שטח ברוטו במ"ר**	**מקדם תועלת**	**שטח אקוו'**
מתחת למפלס הקרקע	תעשייה	197	0.70	138
	מסחר	5,472	0.70	3,830
קרקע	מסחר	5,516	1.00	5,516
סה"כ למסחר ותעשייה				**9,484**
קומות 1-18	תעסוקה	36,060	1.00	**36,060**

11.2.3. עלות עודפת לחניה

שמאי המשיבה לא התייחס בשומתו לנושא החניה. בדיון טען כי אין להביא בחשבון עלות עודפת לרכיב זה. מנגד, טוענים שמאי המשיגה, כי יש להפחית משווי הקרקע עלות עודפת בלתי מכוסה בבניית מרתפי חניה, ובפרט עקב דרישת התכנית להקצאת חניות פתוחות לציבור, שאינן סחירות.

11.2.3.1. עלות בלי מכוסה בבניית מרתפי חניה

ישנה תמימות דעים בין הצדדים בנוגע לעלות הקמת חניה תת קרקעית, עם זאת הם חלוקים משמעותית בנוגע לשווי חניה בסביבה. שמאי המשיבה אמד שווי חניה בגבולות 150-170 אלף ₪, בהסתמך על מחירי היצע במתחם התנופה ועל גישת היוון ההכנסות. **לעומתו**, שמאי המשיגה אמד שווי חניה בנויה במושא השומה בסך 100 אלף ₪, למרות שבניתוח עסקות ההשוואה ניכה שווי חניה לפי 150,000 ₪.

הפער בין הצדדים בשווי חניה בנכס הנדון נובע מפערים בנתוני הכנסה מחניה, שיעור היוון ורכיבים נוספים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כידוע, באזור התעשייה תלפיות ישנה מצוקת חניה משמעותית, בפרט לאורך הצירים המרכזיים. לפי מספר בירורים שערכתי בחודשים האחרונים, במתחם התנופה הסמוך משווקים משרדים עם חניות ת"ק (מספר החניות מוגבל בכל עסקה), כאשר המחיר המבוקש לחניה הנו בסך 150,000 ₪ **- כאמור, לפי ערך זה נטרלו שמאי הצדדים שווי חניה בניתוח עסקות המכר במתחם הנ"ל.** מידע זה איכותי ומספק לצורך קביעת שווי חניה בנויה בסביבה הקרובה והוא מייתר את השימוש בגישת היוון ההכנסות, בפרט באזור מתפתח, ובהיעדר נתונים עסקיים של חניונים חדשים בסביבה, לרבות בנכס הנדון. בכך מתייתר הדיון בדמי השכירות הראויים לחניה במושא השומה. כמו כן ובניגוד לטענת שמאי המשיגה, הסכם השכירות עם הדיור הממשלתי במושא השומה[48] ממילא אינו משקף תמונה כוללת או שווי שוק (ר' הכרעתי בנושא בשאלת השומה), משכך אין מקום להסתמך עליו גם בנוגע לרכיב החניה.

עלות ההקמה המוסכמת על הצדדים, בסך 130,000 ₪ת סבירה ביחס לחניה בשטח ממוצע של כ-37 מ"ר. בקיזוז עלות זו משווי חניה בסך 150,000 ₪ ניתן לקבוע כי אין עלות עודפת ואף ישנה יתרה חיובית לקרקע. אף על פי כן, מתוך גישה זהירה, שבה ראוי לנקוט נוכח השימוש בשיטת החילוץ, נאמד שוויי קרקע לחניה ת"ק באפס.

למעלה מן הצורך יצוין, כי בניתוח עסקות המכר מנוכה שווי החניות, משכך הפחתת שווי החניה תביא בהכרח לעליה בשווי המשרדים והיתרה לקרקע, קרי, גורמים אלה מתקזזים, ולו במידה מסוימת.

11.2.3.2. **<u>עלות עודפת בבניית חניות פתוחות לציבור - חלופה 2</u>**

בתכנית 101-0673897 [ס' 4.2.2(ב)4] נקבע כי לפחות 50% מתקן החניה למשרדים ישמש כחניות ציבוריות ופתוחות לכלל הציבור. אני מסכימה עם עמדת שמאי המשיגה, שלפיה אף שחניות אלה יניבו הכנסה, סחירותן פחותה מזו של חניה פרטית. עם זאת, סביר לצפות כי עם התקדמות פיתוח האזור ואכלוסו, חניות אלה יתנו מענה למצוקת החניה בסביבה ויתאפיינו בתחלופה גבוהה. בנסיבות אלה, ולאחר שנקטתי גישה זהירה באשר ליתרה החיובית לקרקע בסעיף הקודם, הפחתת עלות עודפת לרכיב זה תהווה כפל הפחתה, ולפיכך אין מקום להביאה בחשבון.

בהערת אגב יצוין כי, התכנית קובעת: *"במידה ויוסף שימוש מגורים עתידי, החניות המיועדות למגורים יהיו גם הן כחלק מהחניה הציבורית..... זאת עד לאכלוס המגורים, אז תתאפשר הצמדן לדירות"*. לפיכך, כל תקן חניה שהתכנית מאפשרת מעבר לנדרש (או נוצל בפועל מעבר לנדרש) יש לייחס למגורים עתידיים, ואין לייחס לו עלות עודפת.

11.2.4. **<u>חילוץ היתרה לקרקע</u>**

מתקבלת הסכמת הצדדים בענין הרווח היזמי אותו יש לנכות בניתוח הנתונים, בכל השימושים, בשיעור 25%. בהתאם להכרעתי בשאלת השומה, מתייתר הדיון באופן חילוץ הקרקע מנתונים שנפסלו, לרבות התייחסות לרמת גמר מלאה והתאמות שנקבעו בחוזים מיוחדים במושא השומה, וכן לעסקאות שנמצאו בלתי רלוונטיות.

11.2.4.1. **<u>עלות בניה למשרדים</u>**

באשר לנתוני ההשוואה ממתחם התנופה, הצדדים ניכו עלות בניה דומה (7,500 ₪ - 7,800 ₪). לאחר שבחנתי

[48] ההסכם הועבר לעיוני ע"י שמאי המשיגה ומפורט לעיל בפרק המשפטי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

את עלויות הבניה לפי מחירון דקל[49], בהתייחס לעלות בניה ישירה למשרדים בגובה 15 קומות ומעלה, בתוספת עלות דיפון ו- 30% עלויות עקיפות, אני מאמצת את עלות הבניה לפי שומת המשיבה (7,500 ₪/מ״ר ללא מע״מ).

11.2.4.2. **<u>עלות בניה למסחר</u>**

קיים פער בעלויות הבניה אותן ניכו הצדדים בחילוץ שווי הקרקע[50].

בשומת המשיבה נוכו 8,500 ₪, בעוד בשומת ההשגה נוכתה עלות אחידה למשרדים ולמסחר בסך 7,800 ₪/מ״ר.

לאחר שהבאתי בחשבון את מאפייני הבניה למסחר, לרבות סטנדרט בניה גבוה, תקרות גבוהות ותשתיות הנדרשות לשימוש זה, יש להביא בחשבון עלות גבוהה באופן מובהק מזו המיוחסת למשרדים, לפיכך מתקבלת עלות הבניה לפי שומת המשיבה, אשר נמצאה סבירה.

11.2.5. <u>הפחתה להיקף עסקה</u>

בהתחשב בהיקף שטחים נרחב בחלופות השונות, לעומת נתוני ההשוואה, שמרביתם מהווים יחידות קטנות עד בינוניות, מתקבלתם הסכמתם העקרונית של הצדדים, לפיה יש להביא בחשבון הפחתה להיקף עסקה.

עם זאת, בשונה מהסכמת הצדדים בדבר הפחתות בשיעור 10% בחלופה 1 ובשיעור 15% בחלופה ב׳, יש לתת את הדעת לערכה הנומינלי של ההפחתה משווי הקרקע. בשים לב להיקפי הבינוי ומאפייניו במקרה הנדון, ראוי להביא בחשבון הפחתות כדלקמן:

- **חלופה 1** - הפחתה בשיעור 5%, המהווה כ- 8.5 מיליון ₪ משווי הקרקע כולל פיתוח.
- **חלופה 2** - הפחתה בשיעור 10%, המהווה כ- 27 מיליון ₪ ומעלה משווי הקרקע כולל פיתוח.

ההפחתות הנ״ל משקפות, בין היתר, צפי למנעד הכנסות מהשכרה וממכירה של שטחי מסחר ומשרדים בהיקפים משתנים, וכן התקשרויות עם גורמים בעלי מאפיינים מיוחדים, כמקובל. אין מקום להפחתה נוספת לגורם זה.

11.2.6. <u>הפחתה לדחיה ולשלביות שיווק</u>

טענת שמאי המשיגה להפחתה בגין דחיה ושלביות שיווק נדחית בשתי החלופות.

בענין זה אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה, כי המושג ״שלביות שיווק״ הוצא מהקשרו, וכי הוא נוגע למקרים בהם קיים גורם מעכב חריג, זאת בשונה ממושא השומה. במקרה הנדון ההסתמכות על שיטת החילוץ, בשילוב עם הפחתה להיקף עסקה, ממצות את מלוא ההפחתה בגין גורמי הדחייה ושלבי הפרויקט, אין מקום להפחתה נוספת.

11.2.7. <u>התאמה לבעלות</u>

אינני מוצאת מקום להתאמה לבעלות שניתנה בשומת המשיבה, שכן נכסי ההשוואה למשרדים (מתחם התנופה) בנויים על קרקע בבעלות פרטית, כמו כן דמ״ש ראויים למסחר אינם מושפעים מבעלות או חכירה.

11.2.8. <u>הוצאות פיתוח</u>

היקף השטח המבונה **העילי** בהכרעתי שונה מזה שהובא בחשבון בשומת המשיבה, **בשתי חלופות השומה**. יש לבחון האם עקב כך נדרש עדכון של אומדן עלויות הפיתוח.

---

[49] לסוף 2023, המועד הממוצע של עסקות ההשוואה בפרויקט התנופה.

[50] חילוץ משווי בנוי שהתקבל בגישת היוון ההכנסות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1. ערכי שווי למשרדים / תעסוקה

עסקות מכר במתחם התנופה, רחוב התנופה 41 פינת פייר קניג, א"ת תלפיות (גו"ח 30140/34)									
מס"ד	תאריך העסקה	תת חלקה	שטח נטו, מ"ר	שטח ברוטו, מ"ר	קומה	מס' מקומות חנייה	התמורה בעסקה	בניכוי התמורה עבור חניה (לפי 150,000 ₪ / מקום חניה)	שווי מ"ר בנוי ברוטו ללא מע"מ[1]
1	03/04/2025	39	74	98	9	1	1,784,874 ₪	1,634,874 ₪	16,682 ₪
2	23/02/2025	19	110	146	9	1	2,557,486 ₪	2,407,486 ₪	16,490 ₪
3	31/12/2024	174	77	103	17	1	1,640,325 ₪	1,490,325 ₪	14,469 ₪
4	31/12/2024	175	108	144	17	1	2,241,364 ₪	2,091,364 ₪	14,523 ₪
5	23/12/2024	115	123	163	11	2	2,616,565 ₪	2,316,565 ₪	14,212 ₪
6	17/12/2024	125	123	163	12	2	2,632,955 ₪	2,332,955 ₪	14,313 ₪
7	14/10/2024	39	118	157	9	0	2,192,045 ₪	2,192,045 ₪	13,962 ₪
8	15/09/2024	101	50	66	10	1	1,068,848 ₪	918,848 ₪	13,922 ₪
9	15/09/2024	102	51	57	10	0	936,726 ₪	936,726 ₪	13,981 ₪
10	15/05/2024	173	118	157	17	0	2,211,512 ₪	2,211,512 ₪	14,086 ₪
11	15/05/2024	179	492	655	17	0	9,664,184 ₪	9,664,184 ₪	14,754 ₪
12	14/04/2024	99	103	137	9	1	2,392,602 ₪	2,242,602 ₪	16,369 ₪
13	10/04/2024	76	285	379	7	3	5,550,000 ₪	5,100,000 ₪	13,456 ₪
14	27/03/2024	139	101	134	13	1	2,400,000 ₪	2,250,000 ₪	16,791 ₪
15	27/03/2024	130	84	111	13	1	2,035,264 ₪	1,885,264 ₪	16,984 ₪
16	27/03/2024	132	118	157	13	2	2,962,754 ₪	2,652,754 ₪	16,960 ₪
17	21/02/2024	101	110	146	10	1	2,187,740 ₪	2,037,740 ₪	13,960 ₪
18	10/07/2023	163	118	157	16	2	2,954,366 ₪	2,654,366 ₪	16,436 ₪
19	10/07/2023	162	84	111	16	1	2,046,892 ₪	1,896,892 ₪	16,423 ₪
20	10/07/2023	161	110	146	16	2	2,718,004 ₪	2,418,004 ₪	16,562 ₪
21	26/06/2023	164	1,091	1,455	16	23	27,553,464 ₪	24,103,464 ₪	16,352 ₪
22	16/05/2023	87	102	135	8	1	2,308,410 ₪	2,158,410 ₪	15,988 ₪
23	01/05/2023	134	265	353	13	3	6,195,956 ₪	5,745,956 ₪	16,277 ₪
24	03/04/2023	114	186	247	11	3	3,889,077 ₪	3,439,077 ₪	13,674 ₪
25	21/03/2023	154	696	927	15	8	14,092,250 ₪	12,892,250 ₪	13,907 ₪
26	21/03/2023	140	1,404	1,871	14	17	28,034,157 ₪	25,484,157 ₪	13,621 ₪
27	14/03/2023	138	103	137	13	1	2,424,474 ₪	2,274,474 ₪	16,602 ₪
28	14/03/2023	137	102	135	13	1	2,401,542 ₪	2,251,542 ₪	16,678 ₪
29	07/03/2023	7	102	135	11	2	2,535,628 ₪	2,235,628 ₪	16,560 ₪
30	07/03/2023	116	183	243	11	2	3,622,414 ₪	3,322,414 ₪	13,672 ₪
31	07/03/2023	51	406	557	5	4	8,203,445 ₪	7,603,445 ₪	13,651 ₪
32	07/03/2023	52	396	543	5	4	8,065,439 ₪	7,465,439 ₪	13,749 ₪
33	07/03/2023	53	210	288	5	3	5,179,776 ₪	4,729,776 ₪	16,423 ₪
ממוצע					**12**				**15,214 ₪**
קומה 12 היא הקומה הממוצעת של נתוני הטבלה. התאמה לקומות 1-7 (500 ₪) [2]									**14,714 ₪**
הערות לטבלה:									

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עסקות מכר במתחם התנופה, רחוב התנופה 41 פינת פייר קניג, א"ת תלפיות (גו"ח 30140/34)									
מס"ד	תאריך העסקה	תת חלקה	שטח נטו, מ"ר	שטח ברוטו, מ"ר	קומה	מס' מקומות חנייה	התמורה בעסקה	בניכוי התמורה עבור חניה (לפי 150,000 ₪ / מקום חניה)	שווי מ"ר בנוי ברוטו ללא מע"מ [1]
[1] בעסקאות 17-19, 21 ו-24 נוטרל מחסן בהתאם לשטחו המדווח (לא צוין לעיל) ולפי מקדם שווי 0.5.									
[2] לפי בירור שנערך עם המשווק הרשמי של מתחם התנופה, החל מקומה 8, ישנה תוספת למחיר המבוקש בסך 100 ₪/מ"ר לכל קומה נוספת. לפיכך מקומה 12 (ממוצע הנתונים) לקומות 7-1 יש להפחית 500 ₪ (= 100 ₪ * 5 קומות).									

מחירי היצע למשרדים במתחם התנופה

לפי בירור טלפוני שנערך מול המשווק הרשמי של הפרויקט, מחיר התחלתי למ״ר בנוי משרדים ברמת מעטפת הינו 13,700 ₪ (קומה ראשונה עד קומה 7), לכל קומה נוספת יש תוספת של 100 ₪ לקומה. המחיר לא מגלם חניה. ניתן לרכוש עד 2 חניות למשרדים הגדולים, לרבות היחידה שלגביה נערך הבירור (164 מ״ר ברוטו/123 מ״ר נטו - משקף יחס נטו-ברוטו של 25%).

מחיר חניה - 150,000 ₪, אינו כלול במחיר המבוקש למשרדים.

בשים לב לערכי השווי המתקבלים בניתוח עסקות המכר, תינתן הפחתה מתונה למו״מ בשיעור 5%.

לאחר הפחתה למו״מ, מתקבל שווי מ״ר בנוי למשרדים ברמת מעטפת בסך 13,015 ₪ בקומות הנמוכות.

שקלול ערכי השווי למשרדים / תעסוקה			
פירוט	שווי בנוי	משקל יחסי [1]	סה"כ
שווי מ"ר בנוי לפי עסקות מכר - מתואם לקומות 7-1	14,714 ₪	70%	10,300 ₪
שווי מ"ר בנוי בהתאם לנתוני היצע (לאחר הפחתה למו"מ)	13,015 ₪	30%	3,905 ₪
שווי מ"ר בנוי משוקלל לקומות 7-1		100%	**14,205 ₪**
[1] ר' הכרעתי בענין שקלול הערכים בפרק שאלת השומה תחת הכותרת "השוואה לנכסים בנויים וחילוץ שווי הקרקע".			

סיכום ואומדן שווי מ"ר קרקע מבונה בסיס לתעסוקה	
שווי מ"ר בנוי משוקלל ברמת מעטפת בקומות 7-1 (בהתאם לטבלה לעיל)	14,205 ₪
בניכוי רווח יזמי **25%**	11,364 ₪
עלות בניה ברמת מעטפת /מ"ר (ללא מע"מ) - לניכוי	7,500 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו, קומות 7-1, כולל פיתוח וללא מע"מ - בחלופה 1	3,864 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו ממוצע, קומות 18-1, כולל פיתוח וללא מע"מ - בחלופה 2	**4,113 ₪** [1]
[1] שווי מ"ר מבונה ממוצע בחלופה 2 נאמד כדלקמן: תחילה נאמד שווי כולל של הקומות כבנויות (מבוסס על חלוקת שטחי הבניה בסעיף 11.2.2.3 לעיל ועל תוספת של 100 ₪ לכל מ"ר בנוי מקומה 8 ואילך). מהשווי הבנוי חולצה היתרה לקרקע וחולקה בסך שטחי המשרדים (= 36,060 מ"ר).	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12.2. ערכי שווי למסחר

במסגרת הכרעתי בשאלת השומה, התקבלה הסכמת הצדדים לגבי אומדן שווי בנוי למסחר בגישת היוון הכנסות וחילוץ היתרה לקרקע, כאשר נתוני השכירות במושא השומה אמורים לשקף באופן מיטבי את שוויו של הנכס. למרות האמור, במקרה הנדון יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים:

- במושא השומה היקפים גדולים של שטחי מסחר, שאינם הומוגניים בכל הקשור לרמת חשיפה, יחס חזית-עורף ושוליות, כפועל יוצא של מאפייני הקרקע והתכנית התקפה. חוזי השכירות שהעביר שמאי המשיגה במושא השומה מתייחסים לחנויות עורפיות, עם חשיפה מוגבלת לרחוב. חנויות אלה נחותות משמעותית מאולמות התצוגה החזיתיים של כלמוביל, הבנויים בקו אפס לכיוון רחוב פייר קניג, אך טובות משטחי מסחר אחרים בקומת הקרקע, בהם אין כל חשיפה לרחוב ונכון להיום חלקם עומדים ריקים.
- חוזי השכירות שהוצגו משקפים הפחתות שונות, כדלקמן:
  - 'שילב' היא חנות עוגן ויש להניח כי גורם זה בא לידי ביטוי בהפחתת דמי השכירות.
  - בחוזים נקבעו דמ"ש מינימליים, כחלופה משנית לדמ"ש מהפדיון **או** שילוב דמ"ש מינימליים עם שיעור מהרווח הנקי (ר' חוזה דקלטון) - לא נמסרו לי נתונים לגבי פדיון או דמ"ש בפועל. מעבר לכך יודגש כי בחוזים נקבעה העלאה הדרגתית של דמה"ש.
  - השתתפות המשכיר בעלויות התאמת המושכר (כ- 3,350 ₪/מ"ר נטו), מהווה הלכה למעשה הנחה המותנית במיצוי תקופת השכירות. לפי חלק מהחוזים, ככל שהתנאי לא יקויים, ההנחה מבוטלת וְתוּשַׁב למשכיר.

לאור האמור, סביר כי חוזי השכירות במושא השומה מייצגים ממוצע לכלל שטחי המסחר בקומת הקרקע, בבינוי המותאם לחלופה 2 (לפי תכנית 101-0678397), המושפע מעסקת הקומבינציה[51].

בהתחשב בנתונים שהוצגו (חוזים במושא השומה ונתוני שכירות מהסביבה), מתקבלת הסכמת הצדדים בנוגע לדמ"ש הראויים, בסך 150 ₪ כממוצע לקומת הקרקע.

להלן תחשיב שווי מ"ר בסיס:

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר - חילוץ מבנוי		
פירוט	**מקדם / שיעור היוון**	**סה"כ**
דמ"ש ממוצעים למ"ר בקומת הקרקע		150 ₪
דמ"ש שנתיים למ"ר		1,800 ₪
שווי מ"ר ממוצע בנוי בקומת הקרקע, בהיוון לצמיתות	/ 6.7%	26,866 ₪
בניכוי רווח יזמי 25%	1.25	21,492 ₪
עלות בנייה/מ"ר		8,500 ₪ **[1]**
שווי ממוצע למ"ר מבונה ברוטו בקומת הקרקע (כולל פיתוח וללא מע"מ)		**12,993 ₪**
הערות: **[1]** ר' הכרעתי בס' 11.2.4.2 לעיל.		

[51] ר' ס' 11.2.1 לעיל בפרק העקרונות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13. תחשיב השומה

חלופה 1 - תחשיב שווי הקרקע בהתאם לזכויות חוזיות			
שימוש	שטח אקוו' במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח	סה"כ כולל פיתוח וללא מע"מ
מסחר	11,179 [1]	₪ 12,993	₪ 145,242,275
תעסוקה	6,390	₪ 3,864	₪ 24,688,467
סה"כ ביניים			₪ 169,930,743
הפחתה להיקף עסקה		0.95	**₪ 161,434,206**
שווי הקרקע במעוגל			**₪ 161,434,000**
[1] ר' תחשיב שטחים בס' 11.2.2.2 לעיל. מגלם התאמות, לרבות תוספת 15% לתכנון מיטבי בקומת הקרקע, בהתאם להכרעתי בס' 11.2.1 לעיל.			

חלופה 2 - תחשיב שווי הקרקע בהתאם לתכנית 101-0673897			
שימוש	שטח אקוו' במ"ר [1]	שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח	סה"כ כולל פיתוח וללא מע"מ
מסחר (כולל 197 מ"ר לתעשייה קלה)	9,484	₪ 12,993	₪ 123,225,122
תעסוקה	36,060	₪ 4,113	₪ 148,297,774
סה"כ ביניים			₪ 271,522,896
הפחתה להיקף עסקה		0.9	**₪ 244,370,606**
שווי הקרקע במעוגל			**₪ 244,371,000**
[1] ר' תחשיב שטחים בס' 11.2.2.3 לעיל.			

13.1. בחינת סבירות תוצאת השווי בחלופה 1 ביחס לתוצאות מכרז רמ"י 328/2024

פרטי המכרז - כמפורט לעיל בשאלת השומה.

בהתאם להכרעתי לעיל, תוצאת המכרז יכולה לשמש כאינדיקציה לסבירות השווי בחלופה 1.

ההצעה הזוכה: 8.5 מיליון ₪ במצב פיתוח קיים.

לפי תנאי המכרז, הזוכה ישלם לעירייה ולתאגיד המים היטלי פיתוח ודמי הקמה.

אומדן היטלי פיתוח ודמי הקמה להשלמה (מבוסס על תעריפים במועד המכרז) - כ- 673,000 ₪ במעוגל.

שווי הקרקע - 9.173 מיליון ₪, המשקפים שווי דונם בסך 14.84 מיליון ₪ **כולל פיתוח**, המגלם פתרון חניה ת"ק.

לפי תוצאה זו מתקבל שווי בסך של כ- 150 מיליון ₪[52] כולל פיתוח במתחם הנדון, ששטחו כ- 10 דונם, זאת בחישוב גס ולפני מתן התאמות. לפיכך תוצאת המכרז מאששת את אומדן שווי חלופה 1 כסביר.

[52] 150.5 מיליון ₪ = 10.14 ד' * 14.85 מיליון ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

14. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה, וכי שווי זכות הבעלות בקרקע הנדונה, חלקה 337 בגוש 30130, ברחוב פייר קניג 36 פינת רחוב צרת, באזה"ת תלפיות בירושלים, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, למועד קובע 17.3.2024, נאמד כדלקמן:

חלופה	שטח הקרקע במ"ר	מהות	סה"כ כולל פיתוח וללא מע"מ
1	10,140	שווי הבעלות בקרקע בהתאם לזכויות חוזיות	**161,434,000 ₪**
2	9,698	שווי הבעלות בקרקע בהתאם לתכנית 101-0673897	**244,371,000 ₪**

הערות לאומדן השווי

- השווי נאמד כולל פיתוח וללא מע"מ.
- בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה.

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 ההכרעה בהשגה הראשונה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

אפרת כהן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית