תאריך עברי	:	א' אדר, תשפ"ו
תאריך לועזי	:	18 פברואר, 2026
מספר חוזה רמ"י	:	300277209
מספר הזמנת שומה רמ"י	:	4039227
מספרנו (אופק)	:	51617

לכבוד

גב' יפעת נוריאל	מר אסף אשכנזי	ה"ה עמר קלינמן ורועי כהן
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
מרחב ירושלים, רמ"י		
ifatn@land.gov.il	asafraa2019@gmail.com	royc.app@gmail.com omerkl7@gmail.com

ג.א.נ,

הכרעה בהשגה ראשונה[1]
שווי קרקע למגורים ולמסחר
גוש 30203, חלקה 48 (בחלק), רחוב עולי הגרדום, ארמון הנציב, ירושלים

1. מבוא ומטרת השומה

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

1) שווי זכויות הבעלות החוזית ברכיב הקרקע במחסן בשטח של 4.6 מ"ר, כולל הצמדות - גג בשטח 530 מ"ר וחצר בשטח 670 מ"ר.

2) שווי הקרקע בהתאם לתכנית מאושרת 4407.
בחלופה זו נכללת יתרת זכויות הבניה למגורים בהתאם לתכנית הנ"ל (כך בהתאם לשומת המשיבה).

3) שווי הקרקע בהתאם לבקשה להיתר בניה בתיק 2014/0294.0, כולל הקלות (מימוש חלקי של יתרת זכויות הבניה בחלקה לפי תכנית 4407, למגורים ולמסחר, כולל הקלות שאושרו).

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

---

[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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.3. ב- 1.7.2024 נערכה שומה מטעם רמ"י **(להלן - המשיבה)** לזכויות הבעלות בקרקע שבנדון, בהתאם לחלופות המפורטות מעלה. השומה נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אסף אשכנזי **(להלן: שמאי המשיבה)** ועל ידי שמאית המקרקעין גב' בר שובל.

1.4. ב- 6.2.2025 הוגשה השגה על שומת המשיבה על ידי חברת שיכון ופיתוח לישראל, בעלת הזכויות בקרקע **(להלן- המשיגה)**, באמצעות נציגיה, ה"ה בני קרן ואיל גונן, וכן באמצעות שומת מקרקעין שנערכה ב- 5.2.2025 על ידי שַׂמָּאֵי המקרקעין ה"ה עמר קלינמן ורועי כהן (להלן: שַׂמָּאֵי המשיגה). לשומת ההשגה צורפה חוות דעת הנדסית הכוללת אומדנים של עלויות הבניה בפרויקט.

1.5. ב- 9.6.2025 התקיים דיון בהשגה בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות מר גיא פייסחוב, מהנדס בנין מטעם המשיגה. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ב- 19.6.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מ- 3.7.2025 והשלמת תגובות שכנגד עד 13.7.2025.

1.6. ב- 9.6.2025 העביר שמאי המשיבה מסמכי השלמה, הכוללים שומות מכריעות והחלטת וועדת השגות שעליהן הסתמך בטענותיו.

1.7. ב- 3.7.2025 העבירו שמאי המשיגה את תגובתם לדיון.

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה	:	גוש 30203, חלקה 48 (בחלק)
שטח החלקה	:	3,708 מ"ר (שטח רשום)
שטח הנכס	:	מחסן בשטח בנוי של 4.6 מ"ר הצמדות: גג 530 מ"ר, חצר 670 מ"ר.
מהות הנכס	:	חלופה 1: מחסן 4.6 מ"ר והצמדות (גג-530 מ"ר וחצר - 630 מ"ר) חלופה 2: קרקע למגורים, יתרת זכויות הבניה בחלקה לפי תכנית 4407. חלופה 3: זכויות בניה למגורים ולמסחר, לפי בקשה להיתר בניה 2014/0294.0, כולל הקלות שאושרו (מימוש חלקי של יתרת זכויות הבניה לפי תכנית 4407).
כתובת	:	רחוב עולי הגרדום 4, ארמון הנציב, ירושלים

3. הזכויות המוערכות

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל הוצאות הפיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הנו 1.7.2024, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

5. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי החו"מ בתאריך 29.1.2026.

6. תאור הסביבה והנכס

6.1 תאור הסביבה

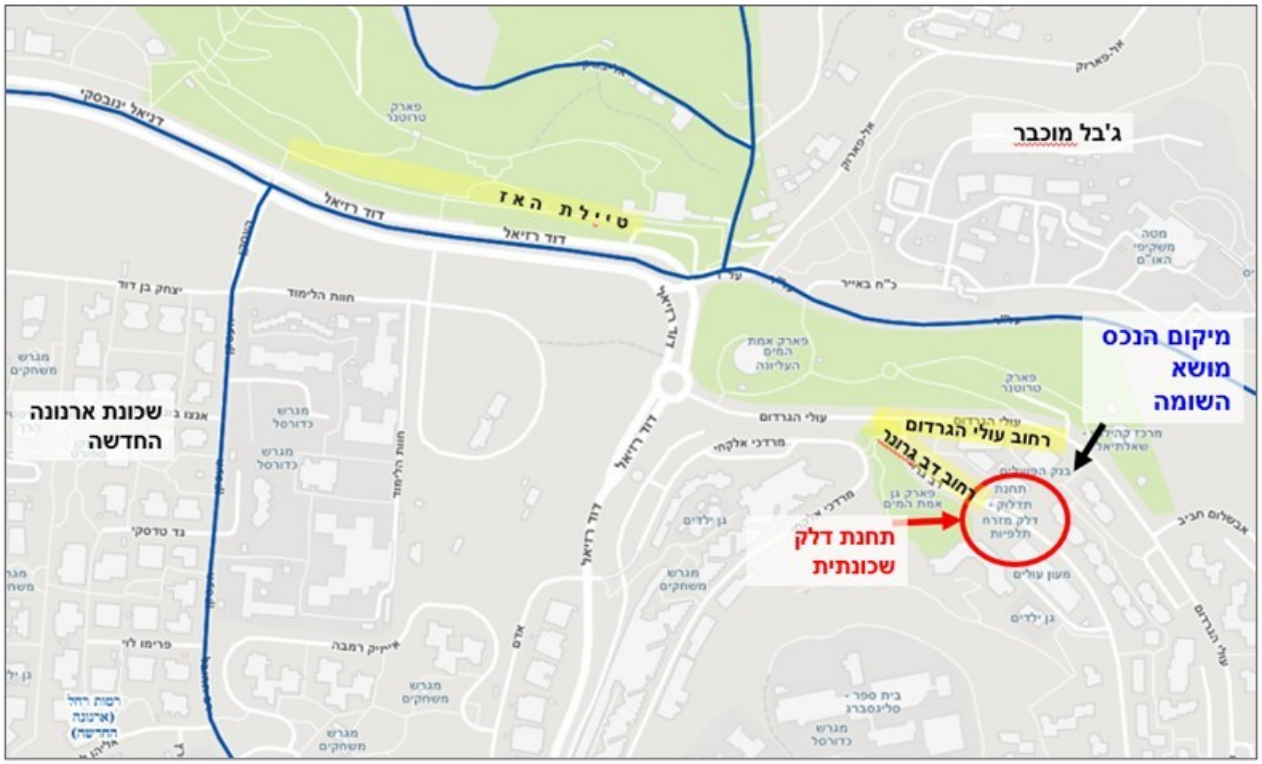
שכונת ארמון הנציב, הידועה גם כשכונת תלפיות מזרח, ממוקמת בצד הדרומי מזרחי של ירושלים, בסמוך לשכונות מזרח העיר, בהן ג'בל מוכבר וצור באהר. מצפון וממערב לארמון הנציב ממוקמות השכונות צפון תלפיות, ארנונה ורמות רחל (ארנונה החדשה) וטיילת האז. השכונה נוסדה בשנות ה- 70 כאחת משכונות הטבעת, שהוקמו בשולי העיר ירושלים לאחר מלחמת ששת הימים.

הכניסה לארמון הנציב אפשרית משני צירי תנועה מרכזים - רחוב דניאל ינובסקי ורחוב אשר וינר, שניהם מסתעפים לכיוון מזרח מדרך חברון, ציר תנועה מרכזי וחשוב, המהווה חלק מציר טבעתי המקיף את העיר.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים בני 4-5 קומות, לצד בניה מדורגת או טורית. בצדה הדרומי של השכונה מתחם מגורים שנבנה לפני כעשור ובו בניה בגובה 11-12 קומות מעל חניה מקורה או תת קרקעית. כמו כן, בשכונה מקודמות בימים אלה מספר תכניות של התחדשות עירונית.

האוכלוסיה בארמון הנציב מעורבת חילונים ודתיים, ממעמד סוציו-אקונומי בינוני -נמוך.

1 מפת סביבה עם סימון מיקומו של הנכס מושא השומה (הרקע הועתק מאתר Govmap)



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. <u>תאור הנכס</u>

מושא השומה מהווה מחסן עם הצמדות הכוללות גג וחצר (זכויות חוזיות), הממוקם במרכז מסחרי, בלב השכונה.

בחלופות 2 ו- 3 מהווה מושא השומה את יתרת זכויות הבניה למגורים בחלקה, לניצול מעל שטחי ההצמדות הנ"ל.

המרכז המסחרי ממוקם במפגש הרחובות עולי הגרדום ודב גרונר, חזיתו פונה לכיוון דרום-מערב, לרחוב דב גרונר, אך קיימת גישה רגלית לשטחו גם מכיוון רחוב עולי הגרדום. במרכז שני אגפים, כדלקמן:

- אגף מזרחי דו קומתי מעל 2 קומות חניה מקורות. **אגף זה בנוי בחלקה הנדונה.**
  קומת המסחר הראשונה משמשת כסופרמרקט ומעליה קומת מסחר חלקית עם חצר מרוצפת (**להלן - החצר העליונה**). קומה זו כוללת מספר אולמות או חנויות המשמשות לקופת חולים, בזאר למוצרי תינוקות, פיצריה, חנות ירקות ומקלט ציבורי. בין קומותיו של אגף זה מקשרות מדרגות פנימיות ומעליות.
- אגף מערבי אורכי, דו קומתי, עם מעברים מקורים, הכולל חנויות קטנות, המשמשות לסוכנות נדל"ן, מספרה, קוסטמיקה וחנויות מזון. **אגף זה בנוי על חלקה 47, הגובלת בחלקה 48 הנדונה.**

שטחו של המחסן הנדון 4.6 מ"ר נטו, ומיקומו באגף המזרחי של המרכז המסחרי, בצמוד לגרם מדרגות צדדי המקשר בין החצר העליונה לבין החצר התפעולית של הסופרמרקט. למחסן זה הצמדות כדלקמן:

- גג בשטח של 530 מ"ר, המהווה את גג המקלט הציבורי והחנויות הצמודות לו, במפלס רחוב עולי הגרדום.
- חצר בשטח 670 מ"ר במפלס רחוב עולי הגרדום, המהווה המשך לרחבה הציבורית העליונה של הבנין. החצר משמשת בחלקה כרחבה מרוצפת גנוליט למעבר הולכי רגל וחלקה מהווה קרקע טבעית מגוננת ונטועה עצים, בעלת שיפוע מתון מצפון לדרום.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הנדרשות.

להלן גבולות חלקה 48, שעליה בנוי המרכז המסחרי:

צפון: רחוב עולי הגרדום ומעברו פארק ומרכז קהילתי

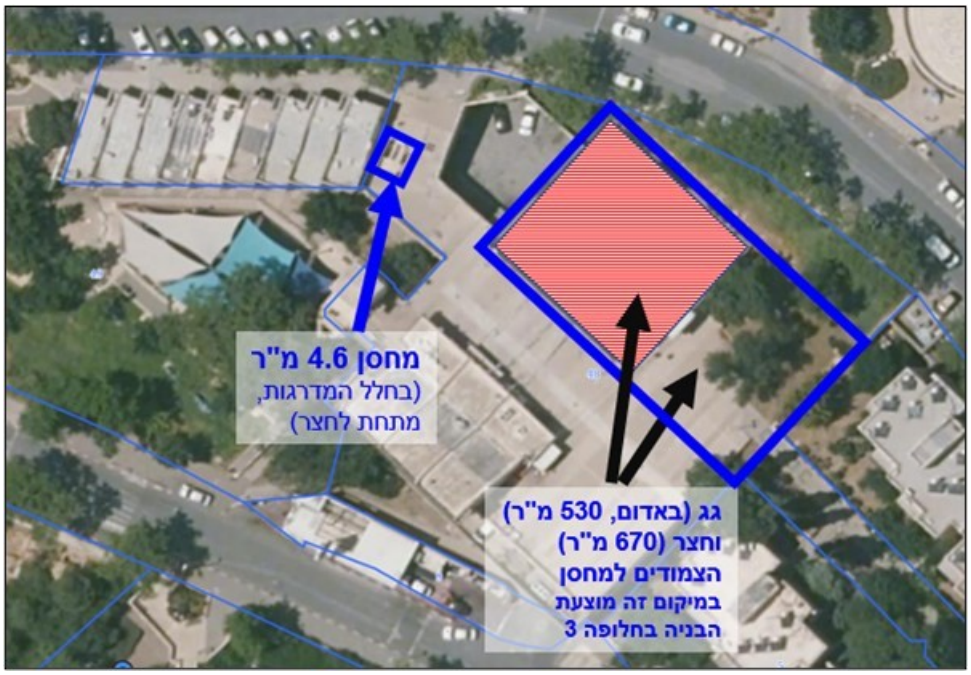
דרום: רחוב דב גרונר ותחנת דלק שכונתית קטנה (3 משאבות)

מזרח: חלקות בנויות למגורים

מערב: חלקה בנויה למסחר וגן ציבורי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2 סימון גבולות הנכס ע"ג תצ"א (הגבולות בקירוב, בהסתמך על תשריט המצורף לחוזההחכירה. הרקע הועתק מאתר Govmap)



<u>צילומי הנכס</u>



חזית החלקה הדרומית ותחנת הדלק הצמודה אליה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית



מבט ממזרח - החצר הצמודה ומבנה מסחרי שבו מקלט. גג המבנה צמוד למושא השומה



מבט מצפון, מרחוב עולי הגרדום - הגג והחצר הצמודים

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין

7.1. פרטי רישום

הקרקע מושא השומה מהווה חלק מקרקע הרשומה בפנקס השטרות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, כחלקה 48 בגוש שומה 30203 (המספר הישן של החלקה: 8).

שטח החלקה הרשום: 3,708 מ"ר

הבעלות בקרקע רשומה ע"ש מדינת ישראל, בשלמות, מכוח פיצול (הרישום מ- 30.12.2008).

על החלקה בשלמותה רשומה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה י-ם.

החלקה כפופה לזיקות הנאה למעבר להולכי רגל, לפריקה ולטעינה וכן למקלט ולמחסה בעת חירום, בתחום המקלט הבנוי בה - בשטחי הרכוש המשותף, לטובת חלקה 47, שעליה כאמור בנוי אגף נוסף של המרכז המסחרי השכונתי.

7.2. חוזה חכירה

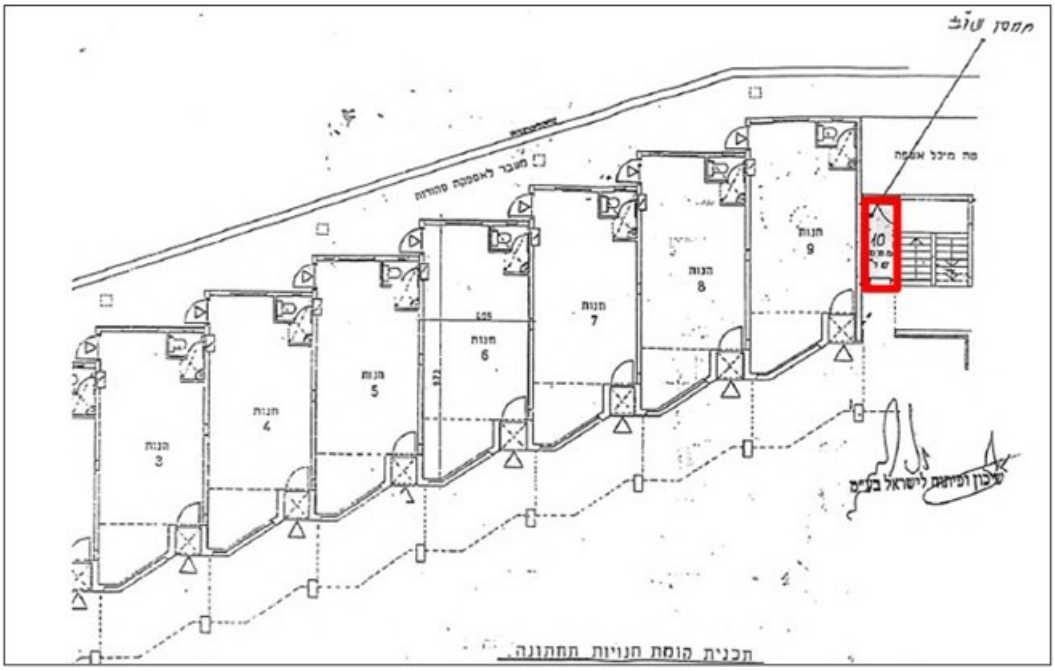
ב- 25.8.1998 נחתם חוזה חכירה מהוון (בנייה רוויה), בין מינהל מקרקעי ישראל לבין שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, ח.פ 520023862 (להלן: החוכר). להלן תמצית פרטי החוזה (ציטוט חלקי):

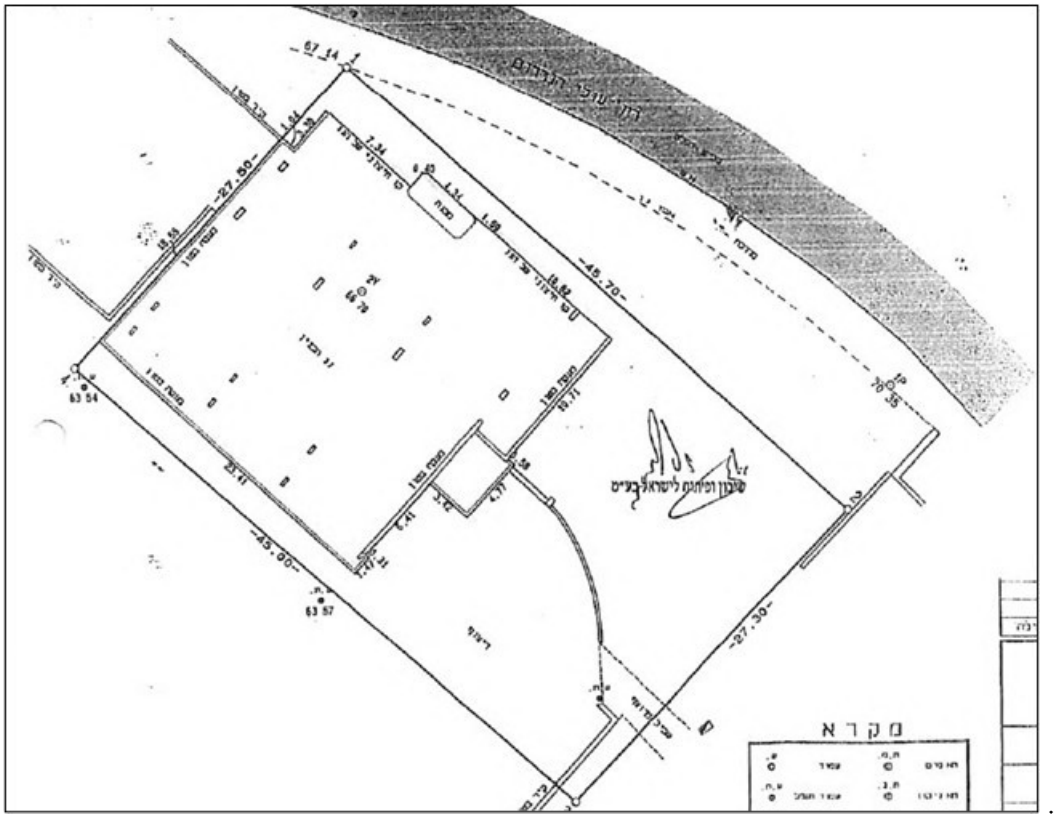
מבוא	:	- במהלך התקופה שקדמה לחתימת החוזה הוקם על המגרש בנין שבו לפחות 4 יחידות והבית ניצב על המגרש ביום חתימת החוזה. - החוכר הנו משתכן בהתאם להסכם בינו לבין חברת שיכון ופיתוח (להלן: החברה המשכנת), שבנתה את הבית או ניהלה אותו לפי הסכם בינה לבין המחכיר. - הוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, לפי ההקשר, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסויים מהמגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף.
המגרש	:	גוש 30203 חלקה 8, בתלפיות, ירושלים
המוחכר	:	מחסן המהווה את יחידת משנה 10 במגרש דלעיל, בשטח רצפה של 4.6 מ"ר.
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מ- 24.12.1978 וכלה ב- 23.12.2027.
מטרת החכירה	:	בניה רוויה (משתכנים)
תנאים מיוחדים	:	תוספת בניה מכל סוג שהוא בשטח הצמוד למחסן, תהיה חייבת בתשלום עפ"י ערכה ביום אישורה במינהל.

הערה: במסמך הפנייה לחתימה על חוזה חכירה מ- 11/1997 צוין כי יש לכלול בהסכם החכירה שטח של 1.2 ד' כמסומן במפה המצורפת למסמך.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

3 תשריטי ההמחשן וההצמדות, המצורפים לחוזה החכירה





משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.3. הסכם רכישה

בשומת המשיבה צוינו פרטי הסכם רכישה בקרקע מושא השומה, בהסתמך על שומה מכרעת שנערכה בנוגע למושא השומה[3], כדלקמן:

ב- 2.2.2011 נחתם הסכם מכר בנוגע למספר נכסים, בין חברת שיכון ופיתוח (המוכרת) לבין ב.קרן - נכסים (98) בע"מ (הרוכשת).

בהתאם להסכם הנ"ל נמכרו מספר נכסים, לרבות יתרת זכויות בניה בשטח קרקע וגג, לבניית שלב ב' בבניינים 1+2 בגו"ח 30203/48. התמורה: 300,000 ₪ בתוספת מע"מ.

בהסכם צוין כי למוכרת הסכם פיתוח עם ממ"י ממועד 20.4.1971, וכן הסכם הרשאה לתכנון ממועד 16.6.1994, לביצוע בשלבים, בהתאם לתכנית 4407 לבניית 44 יח"ד.

עיקרי ההסכם:

- לצורך ניצול זכויות הבניה ייתכנו דרישה או צורך בתיקון תב"ע או הכנת תכנית מקומית.
- כל תשלום נוסף לממ"י, מעבר למה ששולם ע"י המוכר, בגין ערך הקרקע, לרבות דמי חכירה ודמי היתר, שידרשו ע"י ממ"י בקשר לניצול הזכויות במקרקעין, וכן, היטל השבחה שיוטל בגין ניצול זכויות מעבר לבנוי בפועל, בין אם מאושר לפי תכנית בתוקף ובין אם יהיו אלה זכויות חדשות לפי תכנית חדשה או הקלה, יחולו על הקונה בלבד.

8. מצב תכנוני

8.1. תכנית 2166 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 22.07.1976 בי.פ. 2238

מטרת התכנית העיקרית היא קביעת מסגרת תכנית מפורטת לבינוי רובע המגורים "מזרח תלפיות".

בתכנית זו מזוהה הקרקע מושא השומה כחלק ממגרש מס' 4 ששטחו 7,350 מ"ר, וייעודו הכללי אזור מגורים 2. בהתאם לנספח הבינוי של התכנית, השטח המבונה הכולל בתחום המגרש הנו 17,300 מ"ר, מתוכם 4,400 מ"ר למסחר, 2,550 מ"ר למשרדים והיתר למגורים. מתקנון התכנית משתמע כי חלוקה זו מחייבת, למעט אפשרות לקיזוז חלקי ומוגבל בין השימושים.

8.2. תכנית 4407, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 24.02.1998 בי.פ. 4621

התכנית מהווה שינוי לתכנית 2166 ומייעדת את הקרקע הנדונה לאזור מגורים 2, בכפוף למספר שינויים כדלקמן:

מטרות התכנית העיקריות הן:

א. שינוי השימוש המותר בבניין המזרחי (בנין א' לפי תכנית 2166) לשני בניני מגורים.

ב. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 2 לשטח פתוח ציבורי.

ג. קביעת בינוי להקמת בניני המגורים האמורים לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

ד. שינוי מס' הקומות מ- 4 ל- 5 באגף המערבי ול- 8 באגף המזרחי (ניתן להעביר קומה אחת מבניין 2 ל- 1).

---

[3] שומה מכרעת מ- 10.2.2020, בענין היטל השבחה עקב אישור תכנית 4407 ואישור בקשה להיתר 2014/0294.0, שנערכה ע"י השמית המכריעה יעל הרון, למועדים קובעים 11.3.1998 ו- 2.8.2017.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ה. קביעת שטח בנייה מרבי (14,943 מ״ר) ומספר יח״ד מרבי (44 יח״ד).

<u>אזור מגורים 2</u>

על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית מס׳ 2166 בשינויים הבאים:

א. במקום בנין משרדים מעל 2 קומות חניה, יבנו 2 בנייני מגורים, שביניהם יישמר מרחק של 7-8 מ׳, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. סה״כ שטחי הבניה המרביים יהיו 14,943 מ״ר כמפורט להלן:

טבלת זכויות בניה תכנית 4407 [1]								
	שטח עיקרי (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)				
בנין	קיים	מוצע	סה"כ [2]	קיים	מוצע	סה"כ	סה"כ	מס' יח"ד
1	2,712	1,700	6,542	5,451	1,390	8,491	14,943	20
2		2,040			1,650			24
סה"כ	2,712	3,740	**6,542**	5,451	3,040	**8,491**	14,943	44

[1] השטחים המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

[2] לפי תיקון לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992, גזוזטרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין; שטח גזוזטרות עודף שיחרוג מהאמור, יבוא במניין השטח העיקרי המותר לבניה[4].

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

- תיאום עם חברת חשמל בנוגע למיקום חדר שנאים.
- על היזם לבצע עבודות הסדרי תנועה וסלילה ברחוב עולי הגרדום בהתאם לנספח התנועה, לרבות אישור תכניות תנועה ודרכים וביצוע העבודות על חשבונו, כתאי למתן טופס 4.

<u>חניה</u>

החניה תהיה בהתאם למסומן בתשריט ובנספח 1. הכניסה לחניה העליונה תהיה מרחוב עולי הגרדום.

הערה: לפי נספח הבינוי נדרשות 56 חניות עבור 44 יח״ד, מתוכן 9 לאורך רחוב עולי הגרדום. קומות החניה למגורים מוצעות מעל קומות המסחר והמקלט הציבורי.

8.3. <u>נתוני רישוי</u>

8.3.1. <u>היתר בניה מקורי</u>

ב- 28.6.1978 ניתן היתר בניה מס׳ 2525, בהתאם לבקשה מס׳ 1976/0504.0. היתר הבניה ע״ש חברת שיכון ופיתוח בע״מ ומטרתו הקמת מרכז מסחרי שלב א׳.

לא אותר היתר בניה סרוק באתר עיריית ירושלים. דפי מידע משומת המשיבה, שטחי הבניה שאושרו במסגרת היתר בניה זה מפורטים בשומה מכרעת מ- 10.2.2020[5], כדלקמן:

---

[4] ר׳ ק״ת 6670 מ- 30.4.2008.

[5] שומה מכרעת לענין היטל השבחה מ- 10.2.2020 בנוגע לחלקה הנדונה (30203/48), שנערכה ע״י השמאית המכריעה יעל הרון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מבנים מסחריים : 2,632.63 מ״ר

בנייני עזר : 5,272.43 מ״ר

תחנת דלק לשרות עצמי : 64 מ״ר

מדרגות : 319.32 מ״ר

8.3.2. בקשה להיתר בניה בתיק בניין 2014/0294.00 שנסגרה במועד 09.02.2023[6]

באפריל 2014 הוגשה בקשה להיתר להקמת 2 בנייני מגורים כדלקמן:

בצד המזרח: בנין מגורים בן 11 קומות מעל 2 קומות ת״ק,

בצד המערבי: בנין מסחרי חד קומתי, מעל מקלט קיים ומעל קומת חניה ת״ק.

הליך הרישוי של בקשה זו לא הסתיים בהוצאת היתר.

בהליך אישור בקשה זו פורסמו מספר הקלות, כדלקמן:

הקלות שנדרשו עקב אי התכנות הנדסית לבניה מעל המקלט הקיים

- תוספת 3 קומות לבנין המזרחי (בנין 2).
- העברת 1,100 מ״ר עיקרי מבנין 1 לבנין 2.
- הקלה מהוראות התכנית בגין אי סיווג הפרדת שטחי שירות בין הבנינים, מעל ומתחת למפלס הקרקע, ללא חריגה משטחי השירות המרביים המותרים לשני הבניינים.

הקלות שנדרשו עקב שיקולים תכנוניים, התאמה למצב קיים ולתקנים עכשויים, ועקב גודל השטח הכלוא בין קווי הבנין:

- העברת 4 יח״ד מבנין 1 לבנין 2.
- בניית קומת מסחר במקום בנין מגורים 1, מעל המקלט הקיים
- בניית חניה ת״ק מתחת לבנין 2
- הנמכת מפלס המגורים הראשון.
- התאמת מפלסי הבנין למצב הקיים והגבהת מפלס הכניסה הקובעת.
- הגבהת בנין מס׳ 2.
- חריגת מרפסות זיז מקווי בנין.

[6] סיבת סגירת התיק: פקיעת תוקף החלטת הוועדה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>בניה בסמוך לתחנת הדלק</u>

בהליך הרישוי נבחן נושא זה ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. צוין כי תכנית 4407 אושרה לפני תיקון 4 לתמ"א 18 ובעת שהיה מאושר תיקון 2 לתמ"א. בהתאם להתייעצות עם היועמ"ש הומלץ לאשר את הבקשה לפי ס' 15(ה) לתמ"א 18/4 תיקון 1.

<u>חניות</u> (מידע מתיק הבין):

- מוצע חניון תת קרקעי משותף לשני הבנינים, שיכלול שני מפלסים. החניה במפלס התחתון (עבור בנין 2) מוצעת בצמוד למקלט קיים.
- לפי התקן נדרשים 41 מקומות חניה, בבקשה מוצעים 51 מקומות (מהם קיימים 18). את 10 החניות העודפות יש לחשב כשטח עיקרי (כ- 300 מ"ר) או לחילופין לבטלם ולהציג אישור חניה חדש.

לבקשה זו הוגשו התנגדויות שונות, ע"י בעלי נכסים בחלקה הנדונה ובחלקות סמוכות. ההתנגדויות נוגעות, בין היתר, לזכויות במקרקעין, לביטול שטח ציבורי הנחוץ לשכונה, לגובה הבניה, ציפוף היוצר עומסי תנועה, צורך בתכנון כולל של המרכז המסחרי.

ב- 3.8.2017 החליטה וועדת המשנה כי מספר הדירות יופחת מ- 44 יח"ד ל- 28, כך לא ייווצר עומס תנועה במקום. כמו כן אושר שינוי צורת הבינוי, בשל בעיות הנדסיות בבנין.

<u>שטחי הבניה</u>

הלן טבלת השטחים המבוקשים לבניה:

<u>סיכום שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר 2014/0294.0</u>	
מספר יח"ד	28
שטח עיקרי עילי למגורים	2,888.26
גזוזטראות המחושבות כשטח עיקרי	176.26
שטח עיקרי עילי למסחר	247.78
שטחי ממ"דים	371.87
אחסנה	197.28
מבואות וחדרי מדרגות	536.62
קומת עמודים מפולשת	141.64
שטח חניה ת"ק	1,523.29
סה"כ שטחי שירות עיליים (לא כולל ממ"דים)	738.94

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של אומדני השווי

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בקרקע מושא השומה, כולל פיתוח וללא מע"מ, לפי שומות הצדדים:

חלופה	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
1	שווי הבעלות החוזית במחסן בשטח 4.6 מ"ר והצמדות	₪ 3,080,000	לא כלול בשומה
2	שווי הבעלות בקרקע בהתאם לתכנית 4407	₪ 44,050,000	₪ 5,797,262
3	שווי הבעלות בקרקע בהתאם לבקשה להיתר 2014/0294.0, כולל הקלות	₪ 37,050,000	לא כלול בשומה

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

9.2.1.1. קרקע למסחר

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה הישירה וההשוואה העקיפה, בהסתמך על מכרז קרקע למסחר שכונתי, עסקת מכר ביחידה מסחרית בחלקה הנדונה ושומה מכרעת לקרקע מושא השומה.

להלן פירוט הנתונים ואופן ניתוחם:

עסקת מכר למסחר במרכז המסחרי ארמון הנציב

מועד העסקה: 10.3.3025. הממכר: יחידה מסחרית בשטח 300 מ"ר + 100 מ"ר גלריה + 12 מקומות חניה ת"ק. היחידה שימשה בעבר את בנק הפועלים ואחר כך שימשה כסופרמרקט "בית הפירות".

התמורה בעסקה: 8,500,000 ₪ + מע"מ. להלן ניתוח העסקה:

ניתוח עסקת מכר מ- 13.3.2023 ביחידה מסחרית בחלקה הנדונה		
תמורה ללא מע"מ		₪ 8,500,000
שטח אקוו' במ"ר		340
שווי מ"ר בנוי		₪ 25,000
ניכוי רווח יזמי	20%	₪ 20,833
הפחתת עלות בנייה למ"ר מבונה	₪ 6,000	₪ 14,833
הפחתת עלות הקמה עבור 12 מקומות חנייה	₪ 4,235	₪ 10,598
שווי מ"ר מבונה, במעוגל		₪ 10,600

מכרז רמ"י ים/188/2023, מורדות גילה (ו. מכרזים 6.5.2024)					
מגרש	גו"ח	שטח המגרש במ"ר	הצעה זוכה (ללא מע"מ)	הוצאות פיתוח ממודדות	סה"כ תמורה ללא מע"מ וכולל פיתוח
400	30962/94	301	₪ 1,988,000	₪ 1,738,449	₪ 3,726,449

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח תוצאות מכרז ים/188/2023						
שטח עיקרי, מ"ר		שטח שירות, מ"ר				
קומת קרקע מקדם 1	קומה א' מקדם 0.5	קומת קרקע מקדם 0.5	קומה א' מקדם 0.25	סה"כ שטח מבונה אקוו'	תוספת בגין שיפוע הקרקע	שווי מ"ר מבונה אקוו', במעוגל
150	150	60	60	270	1.1	**₪ 15,200**

שומה מכרעת בנוגע לנכס מושא השומה

צוין כי בשומה מכרעת מ- 10.2.2020[7] בקרקע מושא השומה, לענין היטל השבחה, נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר בסך 11,000 ₪.

שקלול ערכי שווי למסחר			
תאור	**שווי מ״ר קרקע מבונה**	**מקדם**	**סה״כ**
עסקת השוואה במתחם המסחרי, בצמוד למושא השומה	₪ 10,600	0.5	₪ 5,300
מכרז רמ״י למסחר שכונתי בגילה	₪ 15,200	0.25	₪ 3,800
שומה מכרעת במושא השומה	₪ 11,000	0.25	₪ 2,750
שווי מ״ר קרקע מבונה משוקלל, לאחר מעבר לבעלות (0.98/), במעוגל			**₪ 12,000**

9.2.1.2. **קרקע למגורים**

שווי הקרקע נאמד בהסתמך על עשרות עסקות מכר בדירות בנויות. בסיס הנתונים כולל:

- 10 עסקות מכר בבנוי ברחוב גרשון אבנר בתלפיות מזרח (בוצעו בין הרבעונים 3/2023 - 2/2024).

עסקאות אלה משקפות שווי מ״ר בנוי אקוו׳ בטווח של 22,240 ₪ עד 32,350 ₪, בדירות מגורים ששטחן הממוצע 107 מ״ר. בניתוח העסקאות ניתנה התאמה בשיעור 10% לקבלת שטח פלדלת (השטח הרשום=שטח רצפה) ותוספת 5% בגין בניה חדשה, מיקום ונוף פתוח.

- 71 עסקות מכר בדירות בנויות בבניה חדשה בגבעת המטוס, שבוצעו בין ינואר - מאי 2024.

עסקאות אלה משקפות שווי מ״ר בנוי בטווח רחב של 27,470 ₪ - 43,329 ₪ (אם כי מרבית הנתונים הם בטווח 28,000 ₪ - 31,000 ₪). **בניתוח עסקאות אלה ניתנה הפחתה בשיעור 10% למיקום, על הצד הזהיר.**

תוצאת ניתוח הנתונים: שווי בנוי מתואם בטווח של 27,700 ₪ - 28,000 ₪ כולל מע״מ, בדירות ששטחן 105 - 110 מ״ר בממוצע, המגלם פתרון חניה עילי מקורה.

בשקלול הנתונים נאמד שווי מ״ר בנוי בסך 28,000 ₪ כולל מע״מ, בדירות חדשות ששטחן כ- 115 מ״ר, המגלם חניה עילית מקורה.

[7] שומה מכרעת מ- 10.2.2020, שנערכה ע״י השמאית המכריעה גב׳ יעל הרון, בקרקע מושא השומה (גו״ח 30203/48), עקב מימוש זכויות בניה בתכנית 4407 ואישור הקלות, בהליך רישוי בקשה להיתר 2014/0294.00 (הקלות שפורסמו ב- 6.9.2016 והקלות נוספות שפורסמו ב- 23.3.2017).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חילוץ שווי הקרקע/מ"ר קרקע מבונה		
פירוט	**מקדם / הפחתה**	**סה"כ**
שווי מ"ר בנוי בבניה חדשה		**28,000** ₪
בניכוי מע"מ	1.17	23,932 ₪
בניכוי יזמות	1.18	20,281 ₪
הפחתת עלויות בניה	9,200 ₪	11,081 ₪
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ, במעוגל		**11,100** ₪ [1]
[1] צוין כי שווי זה סביר ביחס לשומה מכרעת ולהכרעה בהשגה ראשונה[8], בהן נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה בטווח של כ- 11,000 - 11,250 ₪, למועדים 3/2019 ו- 12/2019 בהתאמה.		

תחשיב עלויות בניה		
עלות בניה בסיסית (לפי מחירון דקל)		5,690 ₪
בתוספת בצ"מ ונלוות	1.25	7,113 ₪
בתוספת שטחי שירות [1]	1.1	7,824 ₪
עלות בניה חניה מקורה	1,414 ₪	9,237 ₪
סה"כ עלות בניה ללא מע"מ, במעוגל		9,200 ₪
[1] מחסן, מרפסות ושטחים משותפים (מדרגות, לובי וכיוצ"ב)		

אופן חישוב העמסת עלות בניית חניה מקורה [1]		
עלות בניה חניון עילי		2,312 ₪
בתוספת בצ"מ ונלוות	1.25	2,890 ₪
שטח מקום חניה	45 מ"ר [2]	45
סה"כ עלות בנייה ל-1.25 מקומות חניה		162,563 ₪
שטח דירה ממוצע, במ"ר		115
העמסת עלות חניה למ"ר סחיר, ללא מע"מ		1,414 ₪
[1] בהתאם למחירון דקל, לאחר הפחתת 15% לחניה עילית (ללא חפירה ודיפון) [2] שטח חניה ממוצע בהתאם לבקשה להיתר בניה.		

9.2.2. עקרונות התחשיב

חלופה 1 - שווי הבעלות החוזית

שווי הקרקע נגזר משווי קרקע למסחר מחסן - 50%, גג - 10%, חצר - 30%. הובאה בחשבון אפשרות לשימוש חלק משטח החצר לשימושי מסחר.

חלופה 2 - שווי הקרקע בהתאם לתכנית 4407

מהות הנכס: קרקע למגורים.

ניתנה הפחתה בשיעור 7.5% לגודל ולהיקף עסקה.

[8] שומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד מ- 25.5.22 , וכן ביחס להכרעה בהשגה ראשונה מ- 16.12.2021, שנערכו בנוגע לשווי קרקע בגו"ח 30152/39, ברחוב לוצאטי במתחם הרכס.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 3 - שווי הקרקע בהתאם לבקשה להיתר בניה 2014/0294.0

- מהות הנכס: קרקע למגורים עם חזית מסחרית.
- שטח לתחשיב:

שטח פלדלת (עיקרי + ממ"דים), מגלם מרפסות עד 12 מ"ר/יח"ד - 3,260.13 מ"ר.

שטח עיקרי למרפסות מעבר ל- 12 מ"ר ליח"ד (176.26 מ"ר) - נאמד לפי מקדם 35%

שטח עיקרי למסחר - 247.78 מ"ר.

- הופחתה עלות עודפת בגין מעלית רכב ו- 2 מכפילי חניה בסך 850,000 ₪.
- ניתנה הפחתה בשיעור 5% לגודל.

9.2.3. תחשיב השומה

חלופה 1 - תחשיב שווי, זכויות חוזיות				
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה למסחר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שווי**
מחסן	4.6	₪ 12,000	50%	₪ 27,600
גג	530		10%	₪ 636,000
חצר	670		30%	₪ 2,412,000
סה"כ שווי זכויות חוזיות ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪ 3,080,000**

חלופה 2 - שווי הקרקע בהתאם לתכנית מאושרת 4407			
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
סה"כ שטח עיקרי	3,740	₪ 11,100	₪ 41,514,000
שטח ממ"דים	550		₪ 6,105,000
מרפסות	528		גלום בשווי
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 47,619,000
הפחתה לגודל והיקף עסקה		**0.925**	**₪ 44,050,000**

חלופה 3 - שווי הקרקע בהתאם לבקשה להיתר 2014/0294.00, כולל הקלות				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי למגורים	2,888.26	100%	₪ 11,100	₪ 32,059,686
ממ"דים	371.87	100%		₪ 4,127,757
מרפסות - עד 12 מ"ר ליח"ד	335.58	0%		גלום בשווי
שטח עיקרי למרפסות מעבר ל- 12 מ"ר ליח"ד	176.26	35%		₪ 684,770
שטח עיקרי למסחר	247.78	100%	₪ 12,000	₪ 2,973,360
הפחתת עלות עודפת של מעלית רכב, ו-2 מכפילי חניה				₪ 850,000
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪ 38,995,573**
הפחתה לגודל ולהיקף עסקה			**0.95**	**₪ 37,050,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת שָמְאֵי המשיגה

שומת ההשגה הוגשה בנוגע לחלופה ג' בלבד בשומת המשיבה, קרי: לפי בקשה להיתר 2014/0294.0, כולל הקלות.

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

9.3.1.1. קרקע למגורים

שמאי המשיגה מאמצים את שווי הבנוי למ"ר שנקבע בשומת המשיבה, בסך 28,000 ₪ כולל מע"מ. בהסתמך על נתון זה, נערך תחשיב שווי לקרקע הנדונה, תוך חילוץ שווי הקרקע, מתן התאמות והפחתת עלויות עודפות.

בנוסף פורטו תוצאות מכרז קרקע 18/2022 (ו. מכרזים 28.2.2024).

במסגרת המכרז שווקה זכות ייזום בקרקע, הכוללת פוטנציאל להקמת 400 יח"ד, ברחוב ברזאני, בשכונת ארמון הנציב.

ההצעה הזוכה: 87,924,839 ₪ לא כולל פיתוח (צוין כי הצעה זו נמוכה משמעותית משומת רמ"י למכרז, בסך 145.96 מיליון ₪).

צוין כי תוצאת המכרז (ההצעה הזוכה כולל פיתוח, בסך 122.31 מיליון ₪) משקפת שווי קרקע בסך 421,000 ₪/יח"ד, לפני התאמה למיקום בסמוך לתחנת דלק[9].

צוין כי המכרז מהווה השוואה מיטבית למושא השומה, בשל מיקומו בשכונת ארמון הנציב.

סבירות שווי הקרקע הגולמי במושא השומה[10] נבחנה בהסתמך על שומת רמ"י למכרז (ר' התייחסות להלן בהערות לטבלת התחשיב).

9.3.1.2. קרקע למסחר

לא פורטו נתוני השוואה.

שווי מ"ר בנוי למסחר נקבע כזהה לשווי בנוי למגורים, קרי 28,000 ₪ כולל מע"מ (כמשתמע מתחשיב השומה).

9.3.2. עקרונות התחשיב

- כאמור התחשיב נערך בהתייחס לחלופה 3 בלבד (שווי הקרקע בהתאם לבקשה להיתר).
- שטח לתחשיב (=שטח סחיר): מגורים - 3,322 מ"ר, מסחר - 247.78 מ"ר.
- כאמור, שווי מ"ר בנוי (מגורים ומסחר) מבוסס על שווי בנוי למגורים לפי שומת המשיבה, קרי 28,000 ₪.
- ניתנה הפחתה למיקום בסמוך לתחנת דלק המהווה מטרד למגורים - 10%.
- הופחתו עלויות עודפות, לרבות עלות בניית חניון בסך 14.76 מיליון ₪.

[9] צוין כי לפי שות רמ"י למכרזף הגבוהה משמעותית מתוצאותיו, מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 684,882 ₪ וכי אחר הפחתות למיקום ולגודל מתקבל שווי דומה לזה שנקבע בשומת ההשגה.

[10] תוצאת ביניים בתחשיב שומת ההשגה, לפני התאמות והפחתות שונות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. תחשיב השומה

חלופה 3 - תחשיב שווי הקרקע בהתאם לבקשה להיתר בניה			
מס'	מהות	שטח סחיר / שיעור התאמה	סה"כ ₪
1	**קרקע למגורים**		
2	שווי מ"ר בנוי		₪ 28,000
3	סה"כ שווי בנוי למגורים במושא השומה	3,322	₪ 93,010,988
4	הפחתת מע"מ	17%	₪ 79,496,571
5	הפחתת יזות	18%	₪ 67,369,975
6	**עלויות בניה**		
7	בניה עילית (בהתאם לחוו"ד מהנדס)		₪ 31,520,005
8	שטחי מבואות [1]		₪ 5,754,609
9	מרפסות (בהתאם לחוו"ד מהנדס)		₪ 1,280,000
10	סה"כ עלות בניה ישירה		₪ 38,554,614
11	בתוספת עלויות עקיפות (מבוסס על חוו"ד מהנדס)	25%	₪ 48,193,268
12	שווי קרקע מבונה לפני התאמות [2]		₪ 19,176,708
13	הפחתה בגין תחנת הדלק	0.9	₪ 17,259,037
14	שווי קרקע מבונה מתואם למגורים		**₪ 17,259,037**
15	קרקע למסחר		
16	סה"כ שווי בנוי למסחר במושא השומה	247.78	₪ 6,397,840
17	בניכוי מע"מ	17%	₪ 5,929,778
18	בניכוי רווח יזמי	18%	₪ 5,025,235
19	עלות בניה להפחתה (מבוסס על חוו"ד מהנדס) [3]		₪ 1,729,040
20	שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למסחר		**₪ 3,296,195**
21	סה"כ שווי הקרקע למסחר ולמגורים		₪ 20,555,232
22	עלויות עודפות וחניון [4]		₪ 14,757,970
23	שווי היתרה לקרקע לאחר ניכוי עלויות עודפות		₪ 5,797,262

הערות לטבלה

[1] בחוו"ד ההנדסית סעיף זה קרוי "עלות שטחים ת"ק (חניה / מחסנים). כמו כן, בסיכום חווה"ד צוין כי עלות הקמת חניון מקורה עילי מופחתת ב- 15% ועומדת ע"ס 4,891,417 ₪.

[2] בדיקת סבירות: צוין כי לפי התחשיב דלעיל מתקבל שווי קרקע גולמי בסך 684,882 ₪/יח"ד (ר' שורה 12 לעיל בטבלה: 684,882 ₪ = 28 יח"ד / 19,176,708 ₪), שהם 616,400 ₪ לאחר הפחתת 10% לגודל - ערך התואם לשווי קרקע ליח"ד לפי שומת רמ"י למכרז **18/2022**.

[3] צוין כי עלויות עקיפות נכללות בתחשיב השווי למגורים.

[4] מבוסס ככל הנראה על חוו"ד מהנדס (נמוך מהסכום הנקוב בחוו"ד).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. טענות משלימות של שמאי הצדדים[11]

10.1. טענות שַׂמְאֵי המשיגה

10.1.1. מורכבות במימוש זכויות הבניה

- הערכת שווי הקרקע מורכבת ואינה ניתנת לביצוע בכלים שמאיים בלבד.
- זכויות הבניה בקרקע ינוצלו מעל מנהרה ומעל סופר פעיל. בבניה כרוכות סוגיות הנדסיות מורכבות יותר מחפירת חניון, לכן נדרשת התייחסות הנדסית לדברים, כדלקמן:
- **אילוצים הנדסיים, דחיה ועלויות עודפות**

❖ הגישה לסופרמרקט הקיים בבנין מתבצעת דרך מנהרה, אל חניון ת"ק ורמפת פריקה של הסופר. בעת הבניה יידרש חיזוק המנהרה, מאחר שמעליה בנוי בנין. בגובה תקרה המנהרה בנוי חדר חשמל גדול ומשודרג, המשולב עם מערכת כיבוי אש, שחייבות להיות מופעלות עם זרם קבוע ולא באמצעות גנרטור. חדר החשמל למעשה יוצר הנמכה של התקרה, שתפריע למעבר משאיות במנהרה, לכן אין מנוס מפירוקו במסגרת עבודות החיזוק. מאחר שהחדר הנ"ל מספק חשמל לסופר ולמערכות השונות ובאין מקום פריקה חלופי לזה הקיים, ברור כי ביצוע העבודות ישבית את פעילות הסופרמרקט. לנושא זה השלכות דרמטיות על עלויות ההקמה ועל הדחיה הצפויה עד שתושג הסכמה עם בעלי הסופר. בשומת המשיבה אין התייחסות לגורם זה.

❖ חיזוק המנהרה כאמור לעיל אינו סטנדרטי ודורש התאמה לתקנים חדשים, לרבות תקן רעידות אדמה, תוך התמודדות עם בינוי קיים שערכו נמוך. כמו כן, הקיר הקמור של המנהרה והעבודה בחלל סגור מייקרים את העבודה בכ- 35%.

אילוצים הנדסיים אלה חורגים מהסטנדרט וחלקם אינו מגולם במחשבון דקל.

- **תשתיות ואיטום**: התשתיות הקיימות אינן מתאימות לבניה חדשה ולספיקה גבוהה יותר, לכן נדרש שדרוג של תשתית הביוב. בעבודות אלה צפוי קושי הנובע מגובה התשתית העירונית הקיימת, שלא עומד להשתנות.
- **בטיחות**: במסגרת העבודות נדרשת הפעלת אמצעי בטיחות מוגברים, שתאפשר שימור של פעילות עסקים סמוכים, זאת מעבר לגידור רגיל, דבר המייקר את הפרויקט.
- **הצבת ציוד כבד ומגבלות פיסיות נוספות**: תכסית המבנה צרה, חסר שטח להתארגנות ולאחסון, הגישה מוגבלת ומצפון בלבד, עם הפרש גבהים משמעותי (מפלס החצר נמוך מהרחוב) ושיפוע תלול. תנאים אלו מייקרים הובלה, שינוע ותפעול האתר; הצבת מנוף בהמשך תוכל להקל על העבודות, אך מותנית באישורים ואינה ודאית.
- **עלויות נוספות**: נדרשות עבודות איטום, חיפוי אבן וריצוף. העלויות בחוות הדעת ההנדסית שהצגנו גבוהות מהסעיפים המקבילים במחשבון דקל, שאינו משקף את תנאי המציאות. כלל הנתונים תואמים לחוו"ד מקצועית ואין להתעלם מהיקף האילוצים בפרויקט.
- סך העלויות העודפות בפרויקט מסתכמות בכ- 9.8 מיליון ₪ לא כולל מע"מ, מרביתן לא הובאו בחשבון

[11] בהתאם לשומות הצדדים, לטענות שהועלו בדיון ובמסמכי תגובה והשלמה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בשומת המשיבה.

10.1.2.קרקע ריקה ופנויה ובניה בהינף אחד

ההתייחסות לקרקע כריקה ופנויה מצד שמאי המשיבה אינה הגיונית ולא משקפת את המצב בפועל. יש להפעיל שיקול דעת ולהתחשב במצב בפועל, לרבות קיומו של סופר פעיל, שבעליו עלול כאמור להתנגד לבניה, ומכשולים נוספים שעשויים למנוע את מימוש הפרויקט. בנוסף, טענת שמאי המשיבה כי ניתן היה להקים את הפרויקט בהינף אחד שגויה, שכן התב"ע אושרה כאשר המנהרה כבר בנויה. לאור האמור הקרקע אינה ריקה ופנויה.

10.1.3.בסיס ההשוואה, ערכי השווי וניתוח הנתונים

- **מכרז קרקע 18/2022 ברחוב ברזני בארמון הנציב**

❖ השמאי התעלם מהמכרז ופנה למחוזות רחוקים, כמו גבעת המטוס.

❖ בניגוד לטענות שמאי המשיבה, למיקומו של מושא השומה אין יתרון על פני הנכס ששווק במכרז, שכן בסמוך למושא השומה עובר כביש גישה לשכונת צור באהר, בביקור במקום ניתן להתרשם מהסמיכות ביניהם.

❖ הקרקע שווקה לתכנון תוספת יח"ד ובפועל אכן הוגשה תכנית להגדלת ניצול הבניה. עם זאת, גם בחישוב שנערך לפי 290 יח"ד המאושרות במועד המכרז, מתקבל ערך נמוך משמעותית משומת המשיבה לקרקע /יח"ד.

❖ המכרז הוא נתון השוואה הרלוונטי ועדיף על פני שומות מכריעות למיניהן ויש להניח כי היזם ניגש למכרז זה בעיניים פקוחות.

- **חילוץ שווי הקרקע - עלויות הבניה**

❖ לשכת שמאי המקרקעין קבעה שאין להסתמך על מחירון דקל אלא על מחשבון דקל, המשקף עלויות ריאליות יותר. שמאי המשיבה הסתמך על מחירים ממוצעים רב־אזוריים לקרקע חולית וריקה, שאינם רלוונטיים למושא השומה. שמאי המשיבה מתעקש להצמד לעלויות שנאמדו בשומות מכריעות לפי המחירון, למרות שהוא שגוי, כך נקבע בפירוש גם ע"י מנכ"ל דקל, במכתבו ללקוחות החברה[12]. יש בידי דוגמה לאומדן עלות בניה מתוצאת מכרז קבלים להקמת פרויקט, המשקפת עלות אמת של בניה ישירה בסך 12,000 ₪[13], עליה יש להוסיף עלויות עקיפות בשיעור 25%, זאת ללא כל המגבלות החלות במושא השומה.

❖ בפרויקט מורכב זה המענה לנושא עלויות הבניה איננו שמאי. עלויות בניה בסך 10,000-8,000 ₪/מ"ר אותן אמד שמאי המשיבה אינן מציאותיות ולא משקפות התייקרות העולה על 30% בשנה האחרונה, מחסור בעובדים עקב המלחמה וקשיים של חברות הבניה לסיים פרוייקטים. על סמך קשריי עם יזמים רבים ולפי סקירת האקדמיה של לשכת השמאים, העלויות הריאליות נעות בטווח 14,000-12,000 ₪/מ"ר ומעלה. הפרויקט מורכב במיוחד, לרבות מפתחים רחבים, גבהים משתנים ורכיבים נוספים, שלא נכון להעמיסם על עלויות נמוכות. עלויות גבוהות אלו במושא השומה הן שבלמו את קידום הפרויקט.

---

[12] המכתב צורף למסמכי השלמה.

[13] לטענת שמאי המשיגה זו ההצעה הזולה ביותר שהתקבלה במכרז.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

❖ במושא השומה מוצע חניון עילי מקורה, אליו התייחס שמאי המשיבה כאל חניון פתוח, תוך התעלמות מהדרישות, לרבות מערכות שונות (כגון כיבוי אש) וסוג הבטון, כמפורט בשומתנו. לשם המחשה, שמאי המשיבה אמד עלות מכפיל חניה בסך 850,000 ₪, כאשר בפועל עלות המכפילים ומעלית הרכב במקרה הנדון מסתכמת ב- 2.5 מיליון ₪ (ר' חוו"ד הנדסית).

10.1.4. תחנת הדלק

הבניה המוצעת קרובה מאוד לתחנת הדלק, מתחת למרחק המינימלי לפי תמ"א 18 (36 מ'). בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, גורם זה השפיע מהותית על מימוש הזכויות. בתחילת הדרך הפרויקט נדחה בשל גורם זה, ולאחר הליך רישוי ממושך, אושר היתר הבניה בכפוף להקלה בנושא, שבלעדיה לא ניתן היה לאשר את הפרויקט. לפיכך גורם זה היווה מכשול משמעותי במימוש הזכויות בקרקע.

10.2. טענות שמאי המשיבה

טענות ההשגה נשענות בעיקר על סוגיות הנדסיות וכמעט ללא נושאים שמאיים. למעשה עיקר המחלוקת השמאית נסובה סביב עלויות עודפות ועלויות הבניה בפרויקט.

10.2.1. עלויות עודפות הנובעות מבינוי קיים

השומה נערכה עבור רמ"י ובהתאם לקווים המנחים[14], על בסיס הנחת קרקע ריקה ופנויה לפי תקן 1, כך מצופה לפעול גם במסגרת ההכרעה בהשגה.

למעשה חלק ניכר מטענות ההשגה עוסקות בייקור העלויות ובמגבלות בניה הנובעות מהבינוי הקיים. בשומה הנערכת לקרקע ריקה ופנויה אין להתחשב בגורמים אלה. היזמים בחרו לבנות את הפרויקט בשלבים מטעמים כאלה ואחרים, כאשר יכול היה באותה מידה לבנות את הפרויקט בהינף אחד. לא ייתכן כי שווי הקרקע ייפגע כתוצאה מכך.

בנוסף, מרבית הבנייה החדשה תתבצע על קרקע ריקה, רק חלק קטן מהפרויקט יוקם מעל מבנה קיים. במקור אכן תוכננו 2 בניינים, אך במסגרת הבקשה להיתר בה אנו דנים, נוידו מרבית זכויות הבניה לקרקע הריקה, זאת על מנת לחסוך בעלויות העודפות של בינוי מעל הקיים.

וועדת ההשגות דנה פעמים רבות בנושא קרקע ריקה ופנויה, למשל - בהחלטתה בגן אירועים בנצר סירני נקבע כי חוות הדעת המשפטית מ- 2013 בנושא רלוונטית אף לענין התחשבות בעלויות שימור. הועדה הסתמכה, בין היתר, גם על מסמך של היועמ"ש מ- 2017, וקבעה כי מסמך זה מהווה לכל היותר חידוד והבהרה להנחיה המשפטית המקורית[15].

לאור זאת, טענות ההשגה בנוגע לבינוי הקיים, לרבות חדר החשמל, חיזוק הבנין וקשיי התארגנות בשטח, אינן רלוונטיות ואין להתחשב בהן, אלא יש להביא בחשבון עלויות בנייה סטנדרטיות כמקובל.

כמו כן, בניגוד לטענת ההשגה, אין קושי מהותי בארגון האתר, היות שישנה גישה ישירה לאתר מהרחוב העליון ואין מניעה לשינוע חומרים באמצעות מנוף - אין בכך ייקור משמעותי של עלויות הבניה.

---

[14] בנושא זה מפנה שמאי המשיבה לפרק כ"ה לקווים המנחים, סעיף 5.

[15] ר' החלטת וועדת ההשגות מ- 11.4.2018, בענין נצר סירני.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.2. ניתוח הנתונים וערכי השווי למגורים

חילוץ שווי הקרקע מבנוי

- אין מחלוקת לגבי שווי בנוי של 28,000 ₪/מ״ר ולגבי רכיב הרווח היזמי.
- עלויות הבנייה בשומתי חושבו לפי 9,200 ₪/מ״ר דירתי, בהתבסס על מחירון דקל, בתוספת חניה תת-קרקעית, עלויות נלוות ושטחי שירות. כבקרה הפניתי לשומות מכריעות בקרקעות סמוכות למושא השומה, בהן נקבעו עלויות בנייה בטווח של 8,000 - 8,500 ₪/מ״ר דירתי ושווי מ״ר קרקע מבונה סביב 11,000 ₪, זאת מבין שומות מכריעות רבות התומכות בערכי השווי. מנגד, בשומת ההשגה נקבעו עלויות בנייה חריגות בסך 14,500 ₪/מ״ר ושווי קרקע מבונה נמוך במיוחד. חשוב לציין כי בשומה מכרעת שנערכה ביחס למושא השומה למועד אוגוסט 2017, נקבע שווי מ״ר מבונה דירתי גבוה משמעותית מזה שנקבע בשומת ההשגה, דבר המלמד על חוסר סבירותה של שומת ההשגה.

עלות הקמת חניה

כאמור, עלות הבניה בשומתי מגלמת פתרון חניה ת״ק לכלל השטחים, אף שחלק מהחניון במושא השומה ייבנה כחניון עילי. שטח חניה ממוצע לחניה (45 מ״ר) תואם לבקשה להיתר.
באשר לעלות מכפילי החניה ומעלית הרכב הסתמכתי על שומה מכרעת לנכס קרוב למושא השומה, ברחוב חנוך אלבק, שבה נבחנה סוגיה זו[16]. 850,000 ₪ שהופחתו בשומתי כוללים מעלית רכב (750,000 ₪) ושני מכפילי חניה (100,000 ₪).

10.2.3. בסיס ההשוואה וניתוח הנתונים

מכרז קרקע 18/2022 ברחוב ברזני (ארמון הנציב)

- המכרז, אף שהוא היחיד בסביבה, אינו רלוונטי להשוואה, שכן מדובר בקרקע ספקולטיבית עם תכנית מיושנת ופוטנציאל להגדלת זכויות עתידית, הכרוכה בדחייה משמעותית, סיכון ומגבלות מימון, וכן בהיטלי פיתוח והיטל השבחה.
- מספר יח״ד המאושר במועד המכרז (180 יח״ד) קטן משמעותית מהפוטנציאל לפי המכרז (400 יח״ד).
- מיקום הקרקע במכרז, בסמיכות לכפר העברי ג׳בל מוכבר, הידוע ככפר עוין, נחות משמעותית ממושא השומה, הממוקם בלב שכונת ארמון הנציב עם נוף עדיף, לכיוון העיר העתיקה, הרי ירושלים ושטחים פתוחים. לפיכך, השוואה זו אינה ראויה. למרות זאת יצוין כי ניתוח המכרז ע״י שמאי המשיגה שגוי ומייצג שווי בלתי סביר בסך 6,000 ₪/מ״ר קרקע מבונה. בניתוח המביא בחשבון היטלים, מיקום ודחיה מתקבלת תוצאה התואמת לשומתי.

10.2.4. תחנת הדלק

תחנת הדלק ממוקמת במפלס הרחוב התחתון. עובדתית אושרה בעבר בקשה להיתר בניה בקרקע מושא השומה. בהליך הרישוי פורסמה הקלה בהליך הרישוי ובמסגרת השומה המכרעת אף אין התייחסות להשבחה הנובעת

[16] שמאי המשיבה העביר את השומה לעיון הצדדים ב- 9.6.20256.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מההקלה. משמעות הדבר היא שלא הייתה כל מניעה למימוש זכויות הבניה בקרקע, בדיוק במקום בו מבקשים לממשן היום, ולא נגרם כל נזק עקב הקרבה לתחנה. לפיכך אין מקום להפחתה משווי הקרקע בגין גורם זה.

11. דיון והכרעה

מושא השומה מהווה קרקע למגורים ולמסחר, בלב שכונת המגורים ארמון הנציב, כחלק מחטיבת קרקע שעליה בנוי מרכז מסחרי וותיק.

מטרת השומה היא גביית דמי היתר בגין עסקת שינוי ייעוד וניצול.

11.1. שאלת השומה

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה, לבסיס ההשוואה הראוי לאומדן שווי הקרקע ולאופן ניתוח הנתונים, כדלקמן:

11.1.1. קרקע למגורים

שמאי המשיבה התבסס על עסקות מכר בדירות מגורים, בצדה הדרומי של שכונת ארמון הנציב, וכן על עשרות עסקות מכר בבניה חדשה, בשכונת גבעת המטוס. שמאי המשיגה אימצו את השווי הבנוי שנקבע בשומת המשיבה, כבסיס לתחשיב שומתם, מבלי שפרטו בשומתם עסקות השוואה או ניתוח עסקאות. **למרות זאת שמאי המשיגה חולקים על שמאי המשיבה בנוגע להשוואה לגבעת המטוס.**

לטענת שמאי המשיגה גבעת המטוס מרוחקת מארמון הנציב, לכן יש להעדיף על פניה את תוצאות מכרז ייזום 18/2022 (ו. מכרזים 28.2.2024) בארמון הנציב. כאמור, במסגרת מכרז זה שווקה קרקע הממוקמת בצד הדרומי-מזרחי של השכונה, בסמוך לכפרים צור בהאר ואום ליסון[17]. שמאי המשיגה הציגו את תוצאת ניתוח המכרז בשומתם (שווי קרקע ₪/יח"ד, ללא תחשיב), המגלמת לטענתם התאמות שונות למושא השומה.

ככלל גישת ההשוואה הישירה היא הגישה המיטבית לאומדן שווי קרקע. עם זאת, באשר למכרז 18/2022, אליו מפנים שמאי המשיגה כהשוואה מיטבית למושא השומה - מעצם היותו מכרז ייזום למימוש פוטנציאל עתידי ומשמעותי, ניתוחו מורכב מאוד, באופן שעלול לעוות את תוצאת התחשיב. למורכבות זו נוספים הבדלים מהותיים בהיקפי בניה, זמינות, ואף פערים משמעותיים במאפייני מיקום בתוך השכונה, כפי שטען שמאי המשיבה. **לפיכך, אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה, כי אין להסתמך על המכרז הנ"ל וטענות שמאי המשיגה בענין זה נדחות.**

לפי בדיקתי, לא אותרו בסביבה נתוני שווי או עסקאות רלוונטיות בקרקע. בשנים האחרונות שווקה רמ"י מספר קרקעות למגורים באזור תלפיות המתחדש ובשכונת מקור חיים הקרובה, עם זאת, נכסים אלה שונים במאפייניהם מהנכס הנדון ודורשים התאמות משמעותיות, לכן הם אינם רלוונטיים להשוואה למושא השומה ויש להעדיף עסקאות בבנוי, כמיושם בשומת המשיבה[18].

---

[17] חטיבת קרקע בשטח של כ- 16.8 דונם, הכוללת 5 מגרשי מגורים (מגרשים 2,4,5 לפי תכנית 7977 מגרשים 1,3 לפי תכנית 7977/א).

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בהיעדר בניה חדשה בשכונת ארמון הנציב, ישנה חשיבות בהרחבת המעגל הגיאוגרפי של מסד הנתונים אל מחוץ לגבולותיה.

בשונה מטענות ההשגה, בין גבעת המטוס לארמון הנציב ישנם קווי דמיון במאפייני סביבה ומיקום, **לפיכך אני מסכימה עם שמאי המשיבה, כי גבעת המטוס ראויה להשוואה למושא השומה.** השוואה זו ראויה אף יותר מהסתמכות על שכונות הגובלות בארמון הנציב, דוגמת ארנונה וצפון תלפיות, הפונות לפלח שוק אחר.

- <u>השוואה לדירות יד שניה בארמון הנציב</u>

שמאי המשיבה הסתמך, בין היתר, על עסקאות בבנוי במתחם מגורים בן עשור, הממוקם בקצה השכונה, ברחוב אבנר גרשון. למתחם מאפייני בינוי דומים למושא השומה (גובה הבניה ופתרון החניה). יחד עם זאת, בניתוח הנתונים נדרשת התאמה משמעותית לשטח פלדלת[19] והתאמה לבניה חדשה, שעלולות לעוות את ערכי השווי. מעבר לכך, בשנים האחרונות קיים ריבוי עסקאות במיקום זה, שהסיבה לו אינה ידועה. לאור כל האמור ובהינתן בסיס נתונים מספק מגבעת המטוס, מתייתר השימוש בנתונים אלה.

- **<u>בסיס ההשוואה</u>**

כאמור, הצדדים מסכימים בנוגע לשווי הבנוי, שנקבע בשומת המשיבה.

בשומת המשיבה בסיס הנתונים מגבעת המטוס רחב מאוד, הן בטווחי הזמן והן בשטחי הדירות, אולם יש לעדכנו כדלקמן:

- ❖ עסקאות שבוצעו ממש בתחילת 2024, בחודשי המלחמה הראשונים[20], ומהוות חלק ניכר מבסיס הנתונים בשומת המשיבה, עשויות להיות מושפעות הן מהמצב הבטחוני והן מההאטה שאפיינה את השוק במהלך 2023, בשל עליית הריבית במשק. היקף הנתונים הרחב בגבעת המטוס מאפשר התמקדות בעסקאות שנערכו סביב המועד הקובע, לרבות עסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע.
- ❖ שמאי המשיבה הסתמך על עסקות מכר בדירות ששטחן נע בטווח של 98-122 מ״ר ושטחן הממוצע 115 מ״ר, בדומה לממוצע שטחי הדירות במושא השומה. יחד עם זאת, מעבר לממוצעים, יש לתת ביטוי לתמהיל הדירות במושא השומה. למרות הקלות רבות שאושרו בחלופה 3, הנחתי כי תמהיל הדירות בחלופות זו דומה לזה שבחלופה 2.

בחלופה 3 אושרו סה״כ 28 יח״ד, מתוכן 3 דירות דופלקס גדולות בשתי הקומות העליונות (כ- 182 מ״ר בממוצע לדופלקס). לפי בדיקתי, בגבעת המטוס המחיר למ״ר בדירות הגדולות עולה באופן משמעותי, שכן אלו הן דירות מיוחדות, הנבנות בדרך כלל בקומות הגבוהות, וההיצע שלהן מצומצם מאוד.

תקן החניה בהליך הרישוי במושא השומה (2014/0294.0) נערך עבור 25 יח״ד ששטחן עד 95 מ״ר **(להלן - הדירות הסטנדרטיות)** ועוד 3 יח״ד גדולות מ- 95 מ״ר, סה״כ 28 יח״ד. לפי בדיקתי, התקן לדירות הסטנדרטיות חושב לפי שטח עיקרי[21], כאשר בפועל שטח פלדלת ממוצע בדירות הסטנדרטיות הוא

---

[19] כמיושם בשומת המשיבה; לפי תשריט בית משותף הרישום בוצע לפי שטח רצפה ולא לפי חוק המכר. התאמה לשטח ניתנה בשומת המשיבה.

[20] מלחמת חרבות ברזל.

[21] זאת למרות שלפי תכנית תקן החניה לירושלים, 5166 ו- 5166ב, יש לחשב את התקן לפי שטח פלדלת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

108-107 מ״ר בממוצע (בחלופה 2 שטח ממוצע/יח״ד אף קטן מ- 100 מ״ר). לכן אינני מוצאת מקום להסתמך על דירות ששטחן כ- 125 מ״ר, בהן ניכרת הפחתה לגודל.

לסיכום, בהכרעתי אסתמך על עסקות מכר בבנוי בשכונת גבעת המטוס, תוך התמקדות בעסקאות שבוצעו בסמוך למועד הקובע, תוך הבחנה בין סוגי הדירות ושטחן, בהתאמה למושא השומה.

11.1.2.קרקע למסחר

לצורך אומדן שווי קרקע למסחר הסתמך שמאי המשיבה על 3 נתונים: עסקת מכר ביחידה מסחרית בחלקה הנדונה, שומה מכרעת בקרקע מושא השומה[22] ומכרז קרקע למסחר בשכונת גילה (מורדות גילה).
שמאי המשיגה ייחסו בתחשיב שומתם שווי בנוי זהה למגורים ולמסחר, מבלי שהציגו נתוני השוואה למסחר.

בהכרעתי אאמץ את אומדן שווי קרקע מבונה למסחר לפי שומת המשיבה, שנמצא סביר ומבוסס על ניתוח נתוני השוואה ראויים.

11.2.עקרונות השומה

11.2.1.עלויות עודפות הנובעות מהבינוי הקיים

לטענת שמאי המשיגה, לא ניתן להתייחס לקרקע הנדונה כאל ריקה ופנויה, בשל העובדה שהקרקע בנויה והמשיגה אינו בעלים יחיד בחלקה. נטען כי הבינוי הקיים מגביל את הגישה הפיסית לקרקע מושא השומה ומייקר את הבניה העתידית, עקב מגבלת הגישה, פגיעה בעסקים פעילים במקום ועיכובים למיניהם, וכי גורמים אלה משפיעים על שווי הקרקע. לשומת ההשגה מצורף דוח הנדסי מפורט בנושא עלויות הבניה והעלויות העודפות הנובעות מהבינוי הקיים בחלופה 3, בהיקף כולל של כ- 9.87 מיליון ₪ (מתוכם 2.5 מיליון ₪ למעלית רכב ולמכפילי חניה).
מנגד טוען שמאי המשיבה, כי בחירת היזם למימוש זכויות הבניה בפעימות היא סובייקטיבית, וכי הכרה בגורם זה כפגיעה בשווי הקרקע סותרת את פרק כ״ה לקווים המנחים, לפיו יש לאמוד את שווי הקרקע כריקה ופנויה.

טענות שמאי המשיגה באשר להשפעת הבינוי הקיים על שווי הקרקע נדחות.

בשומת המשיבה צוין כי לחוכר הסכם פיתוח עם ממ״י מ- 1971 וכן הסכם הרשאה לתכנון מ- 1994, לביצוע בשלבים[23] **(להלן - החוזה המקורי)**. מחוזה החכירה ביחידה מושא השומה משתמע כי המשיגה בנתה את הבנין ואף משמשת כחברה משכנת בפרויקט. באין מידע סותר, הנחת העבודה בהכרעתי היא שהחוזה המקורי[24] כפוף לתנאים הסטנדרטיים החלים בהתקשרות עם רמ״י ולמדיניותה.

אין עוררין כי בינוי חדש על ישן ופגיעה בזכויות של צדדים שלישיים כרוכים בעלויות עודפות ובדחייה, ומשפיעים על שווי השוק של הזכויות במקרקעין. **עם זאת**, ענייננו בנסיבות אופייניות של חכירת מתחם בשלמותו, כאשר

---

[22] שומה מכרעת מ- 10.2.2020, שנערכה ע״י השמאית המכריעה יעל הרון, בנוגע להשבחה בחלקה הנדונה (30203/48), בעקבות אישור תכנית 4407 ואישור הקלות בהליך הרישוי.

[23] המידע בשומת המשיבה מבוסס על השומה המכרעת בנכס. החוזים המקוריים לא הועברו לעיוני ולא ידוע מהו לוח הזמנים שנקבע לשלביות הביצוע.

[24] שהוראותיו חלות בכל חלק מהמקרקעין, כפי העולה מחוזה החכירה הפרטני ביחידה מושא השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עובדות המצב בשטח נוצרו על ידי החוכר. **תחת הנחת קרקע ריקה ופנויה**, אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה, כי אין הצדקה לכך שפעולות החוכר במקרקעין (תכנון והשבחה, בניה, מכר או השכרה) יפגעו בשוויו של רכיב הקרקע. לפיכך, במקרה דנן אינני מוצאת מקום להתחשב בעלויות בניה עודפות הנובעות מהבינוי הקיים, לרבות מגבלת גישה, שדרוג הבנין הקיים, שיפוצו או התאמתו לסטנדרטים עדכניים. יודגש כי קבלת טענות ההשגה בנושא זה למעשה תרוקן מתוכן את הגדרת "ערך הקרקע" במבוא לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וכן את סעיף 5 לפרק כ"ה לקווים המנחים, לכן דינן להידחות.

למעלה מן הצורך יצוינו גורמים נוספים, המתקפים את התכנות הבניה ומצמצמים את הדחיה הנובעת מפגיעה צפויה ביחידות קיימות או גובלות, גם בהתאם לראיית השוק:

- הבנין הקיים הוקם בשנות השבעים לפי היתר בניה, המהווה מימוש חלקי של זכויות הבניה בתכנית 2166, וטרם נרשם כבית משותף. ככל שנמכרו יחידות בבנין לגורמים שונים, יש להניח כי כל מכר נעשה בתנאי שוק חופשי, על רקע קיומן של יתרת זכויות והצמדתן ליחידה מושא השומה, ובכפוף לזכותו של היזם לממשן באין מפריע, כמקובל במקרים מעין זה. לפיכך פגיעה זמנית ובלתי נמנעת ביחידות קיימות לא תמנע את הקמת הפרויקט.
- בקשה להיתר 2014/0294, שעל פיה נאמד שווי הקרקע בחלופה 3, הוגשה בהתאם לתכנית 4407 ואף אושרה ע"י הוועדה המקומית. במסגרת הליך הרישוי אושרו הקלות רבות בהתאם ל- 3 פרסומים שונים (בכל פרסום הקלות אחרות / שינויים מבקשה קודמת), שבוצעו במהלך השנים 2014-2017, גורם שהאריך במידה ניכרת את הליך הרישוי. כמו כן, ההתנגדויות שהוגשו בהליך נדחו, ומהחלטות הוועדה בתיק זה משתמע, כי לא היתה כל מניעה לאישור היתר בניה במהלך שנת 2020, כפי שטען בצדק שמאי המשיבה. מכך ניתן ללמוד כי עיכובים מהותיים במימוש הבניה חלו דווקא מצד היזם, לצורך שיפור תכנוני, ולא מצד בעלי זכויות אחרים בחלקה.

11.2.2. <u>אופן חילוץ שווי הקרקע למגורים</u>

11.2.2.1. <u>עלות הבניה למגורים</u>

הצדדים מסכימים בנוגע לשיעור הרווח היזמי (18%) והעלויות העקיפות (25%), אך חלוקים מהותית בנוגע לעלויות הבניה ולאופן חישוב היתרה לקרקע.

<u>אומדן עלויות הבניה לפי שומת המשיבה - על בסיס מחירון דקל</u>

עלות הבניה נאמדה בסך 9,200 ₪/מ"ר סחיר, כולל העמסת 10% שטחי שירות (כולל מרפסות) ו- 25% עלויות עקיפות. העלות חושבה ביחס לטופוגרפיה נוחה, ללא התחשבות במאפייני הסביבה.

נוכתה עלות עודפת של מתקני חניה (מעלית רכב ושני מכפילי חניה) בסך 850,000 ₪.

<u>עלות הבניה לפי שומת ההשגה - על בסיס מחשבון דקל</u>

עלות הבניה מבוססת על חוו"ד הנדסית **(להלן - חוות הדעת)**, שנערכה, בין היתר, על בסיס המחשבון.

לפי בדיקתי, האומדן הכולל (כ- 48 מיליון ₪) משקף עלות בסך 14,507 ₪/מ"ר סחיר למגורים, כולל עלויות עקיפות (25%) ועלות בסך 17,806 ₪/מ"ר סחיר (מגורים או מסחר) כולל עלויות עודפות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עלות בניית חניון עילי: 3,211 ₪, 15% פחות מעלות הקמת חניון ת"ק, בשל הצורך בחיפוי קירות חוץ.
נטען כי אין להסתמך על מחירון דקל שאינו קביל על גופים שונים, לרבות חברת דקל עצמה.
נוכתה עלות עודפת בגין מתקני חניה (מעלית רכב ומכפילי חניה) בסך 2.5 מיליון ₪.

<u>להלן התייחסותי לאומדן עלויות הבניה בשומת ההשגה:</u>

- לא הועבר פירוט של אופן הזנת נתוני הפרויקט במחשבון דקל.
- לפי האומדן שנערך, מתקבלת יתרה לקרקע בסך 5,774 ₪ (= 14,507 ₪ - 1.18 / 1.17 / 28,000 ₪) או בסך 2,475 ₪ לאחר ניכוי עלויות עודפות. **במועד הקובע ובמיקום הנדון אומדן זה אינו סביר בהתייחס לקרקע ריקה ופנויה.**
- בחוו"ד צוין כי לעלות סטנדרטית יש להוסיף 10% בגין שטחי שירות, אך בפועל נערך האומדן ביחס לשטח סחיר בתוספת 17% שטחי שירות.
- נראה כי עלות הקמת החניון נוכתה פעמיים בשומת ההשגה, פעם אחת בסעיף "שטחי מבואות" (5.75 מיליון ₪, התואם לסעיף "שטחים תת-קרקעיים, חניה/מחסנים" בחוו"ד[25]) ושוב תחת "עלויות עודפות וחניון".

<u>סיכום ומסקנות בנוגע לאופן חישוב עלויות הבניה</u>

לפניי השגה שמאית, בה עלויות הבניה בקרקע מהוות את מוקד המחלוקת ביחס לשומת המשיבה, לפיכך ראוי לבחון סוגיה זו באמצעות כלים שמאיים מקובלים. מתקבלת עמדת שמאי המשיגה, לפיה לשם קבלת אומדן מדוייק יותר של עלויות הבניה, ראוי להסתמך על מחשבון דקל. עם זאת, יש להפעיל שיקול דעת בסעיפים שאינם תואמים באופן מלא למחשבון.
בהתאם לכך, להלן הגורמים שיובאו בחשבון באומדן העלויות:

- **העלויות נאמדות בהתייחס לקרקע ריקה ופנויה.**
- הצדדים אמדו את עלות הבניה לצורך חילוץ היתרה לקרקע, בהתייחס לבקשה להיתר בחלופה 3. עקרונית אני סבורה כי יש להעדיף את חילוץ היתרה לקרקע בהתייחס למאפייניהם של נכסי ההשוואה, תוך מתן התאמות לרכיב הקרקע. עם זאת, במקרה הנדון, בשל מאפייני הבינוי הייחודיים למושא השומה, מתקבלת גישת הצדדים בנושא.
- ריבוי ההקלות שאושרו בהליך הרישוי מעיד במידה רבה על קושי במימוש זכויות הבניה בהתאם לתכנית 4407. חלק מהמגבלות רלוונטיות לשתי החלופות (2, 3)[26], **לפיכך תוצאת חילוץ הקרקע בהתאם לחלופה 3 תהווה בסיס לאומדן השווי גם בחלופה 2. בכך למעשה ניתנת הפחתה לכלל מגבלות הבניה בחלופות אלה.**
- יש לתת ביטוי לפער בעלות הבניה בין מרתפי חניה לבין חניון שמרביתו עילי ומקורה, כמוצע במושא השומה (לפי תכנית 4407 בחלופה 2 ובהתאם לבקשה להיתר בחלופה 3). לאחר שהבאתי בחשבון את טענות ההשגה,

[25] ר' שורות 8 ו- 22 בתחשיב שומת ההשגה.
[26] חלק מההקלות אושרו בשל תנאי השטח וקווי הבנין (ר' פירוט לעיל בפרק התכנוני, ס' 8.3.2, החלטות הוועדה בהליך הרישוי ושומה מכרעת בקרקע מושא השומה).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לרבות העובדה שחלק משטחי החניון תוכננו בתת הקרקע[27], עלות ההקמה נאמדת בכ- 70% מעלות בניית מרתפי חניה לפי המחשבון (זאת לעומת 85% בחוות הדעת).

11.2.2.2. **<u>העמסת מעלית רכב ומכפילי חניה</u>**

הצדדים חלוקים בנוגע לעלות העודפת אותה יש לנכות לרכיב זה.

תכנון החניה עשוי להיות מושפע מהבינוי הקיים, לכן תוכר 50% מהעלות לפי החוו"ד, קרי 1.25 מיליון ₪ (לעומת הפחתה בסך 850,000 ₪ בשומת המשיבה)..

מתקני החניה מאפשרים עמידה בתקן לכלל השימושים, לכן ינוכה החלק היחסי למגורים, כדלקמן: 31 מתוך 33 חניות מיועדות למגורים, לפיכך ביחס למגורים תוכר עלות בסך 1.174 מיליון ₪[28]. בהתאם לכך מתקבלת עלות עודפת בסך 41,937 ₪/יח"ד (= 28 / 1.174 מיליון ₪).

היתרה בסך 76,000 ₪, המיוחסת למסחר, תופחת משווי הקרקע בחלופה 3.

11.2.2.3. **<u>עלויות עקיפות</u>**

מתקבלת עמדת הצדדים כי יש להפחית עלויות עקיפות בשיעור 25%.

11.2.2.4. **<u>הרווח היזמי</u>**

מתקבלת הסכמת הצדדים בנושא שיעור הרווח היזמי במושא השומה (18%).

11.2.2.5. **<u>סיכום</u>**

לפי תחשיב שנערך במחשבון דקל, בהתאם לעקרונות הנ"ל ובשינויים הנדרשים, נאמדת עלות הבניה הישירה למגורים (מ"ר פלדלת) בסך 9,883 ₪[29] (מגלם עלות עודפת בגין חלק יחסי במעלית רכב ומכפילי חניה[30]), ולאחר הוספת עלויות עקיפות ובצ"מ (25%) - 12,353 ₪.

בתחשיב שנערך במחשבון הובאו בחשבון כל שטחי הבניה לפי הבקשה להיתר בניה, למעט שטחי המסחר[31].

11.2.3. **<u>הפחתה בגין תקן חניה</u>**

בנכסי ההשוואה אושר תקן חניה של 2:1 בדירות ששטחן עולה על 95 מ"ר, זאת לעומת 1:1 במושא השומה[32]. עקב הביקוש הגבוה לחניה במגורים, יש לתת ביטוי לנושא זה באומדן השווי. לצורך כך בדקתי את מאפייני החניה בנכסי ההשוואה, כדלקמן:

- במרבית הפרויקטים, החניה היא תת קרקעית, למעט מקרה בודד שבו החניה משולבת (מקורה ות"ק[33]).

---

[27] לפי חוות הדעת כ- 50 מ"ר משטח החניון בחלופה 3 ייבנו בתת הקרקע, כמו כן, למעט הכניסה לחניון, מפלסי החניון נמוכים ממפלס רחוב עולי הגרדום ובנייתם כרוכה בתמיכת הקרקע לכיוון זה ולכיוון מזרח , שבו גובל החניון עם חלקה בנויה למגורים.

[28] 1.174 מיליון ₪ = 31/33 * 1.25 מיליון ₪.

[29] נערך במחשבון המעודכן לחודשים 1-8/2025, לכן הופחתו 5% למועד הקובע, בהתאם למדד תשומות הבניה.

[30] הובא בחשבון 31/33 חלקים מעלות מתקני החניה, המאפשרים עמידה בתקן חניה לטובת כלל השימושים.

[31] שטחי מסחר שלא נלקחו בחשבון: שטח עיקרי, ממ"ד למסחר, חלק משטח המחסנים, חלק משטחי השירות בקומת המסחר ו- 2 חניות למסחר.

[32] בנכסי ההשוואה מיושם תקן החניה לי-ם, ואילו במושא השומה לפי שטח עיקרי. לפיכך במושא השומה אושרה 1 חניה לכל דירה בשטח פלדלת של 107 מ"ר (95 מ"ר עיקרי), בעוד בנכסי ההשוואה התקן הינו 2:1 לכל דירה ששטחה עולה על 95 מ"ר פלדלת.

[33] נבדקו היתרי בניה בחלקות 4, 21, 6- ו- 93 בגוש 30287, בהן נערכו מרבית עסקות ההשוואה. בחלקה 21 רק חלק מהחניון ת"ק.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- במרבית הפרויקטים נבנו חניות בודדות ולא עוקבות, לכן ישנה גמישות בהצמדת חניות, שלא בהכרח לפי התקן (קרי ישנה אפשרות להצמדת 2 חניות לדירה ששטחה קטן מ- 95 מ״ר). לפיכך ניתן להניח כי נכסי ההשוואה (דירות סטנדרטיות 90-115 מ״ר) מגלמים הצמדה של 1.5 חניות בממוצע.

להערכתי השפעתו של גורם זה על השווי הבנוי גבוהה מעלות הקמת החניה העודפת[34], לפיכך תינתן הפחתה בשיעור 3% משווי מ״ר בנוי, **בנוגע לדירות סטנדרטיות בלבד**.

11.2.4. הפחתה בגין מבצעי מימון בנכסי ההשוואה - מגורים

לפי בדיקתי, מהמועד הקובע ועד היום שווקו דירות בפרוייקטים רבים בגבעת המטוס במבצעי מימון מסוג 10/90, לרבות הפרויקטים בהם נערכו עסקות ההשוואה. דחיית התשלומים ופריסתם במסלול זה שוות ערך להנחה שעשויה להגיע עד כ -10% משווי הדירה. מאחר שלא ידועים תנאי הרכישה הפרטניים בכל עסקות ההשוואה, תובא בחשבון הפחתה בשיעור 5% מהשווי הבנוי. הכרעתי בנושא זה תואמת להכרעה בהשגה שניתנה באגף לאחרונה[35].

11.2.5. התאמת מיקום למגורים

שמאי המשיבה הפחית 10% מהשווי הבנוי למיקום בגבעת המטוס, ״על הצד הזהיר״.

אמנם תדמיתה של ארמון הנציב אינה מהמובילות מבין שכונות התפר בירושלים, אולם במקרה הנדון אין בכך כדי להצדיק הפחתה למיקום, וזאת מהטעמים הבאים:

- שכונת גבעת המטוס וסביבתה מצויות בשלבי הקמה, פיתוח והתהוות, המאופיינים באי וודאות מסויימת, זאת לעומת סביבת הנכס הנדון, המהווה שכונה מגובשת ומתפקדת, עם פיתוח סביבתי מלא.
- נכסי ההשוואה ממוקמים בפרוייקטים רחבי היקף, המאופיינים בבניה מאסיבית, בעוד מושא השומה מתאפיין בבינוי ייחודי ומצומצם (28-44 יח״ד), המקנה לו בידול תכנוני ושיווקי. כמו כן, במושא השומה סבירות גבוהה לחשיפה לנוף יקר ערך לכיוון העיר העתיקה ולב העיר מן הקומות העליונות[36].

11.2.6. התאמה לגודל, חלופות 2 ו- 3

שמאי המשיבה נתן הפחתה לגודל ולהיקף עסקה בשיעור 7.5% בחלופה 2 ו- 5% בחלופה 3, המהווה מימוש חלקי של יתרת זכויות הבניה. בשומת ההשגה אין התייחסות לגורמים אלה.

נתוני ההשוואה מהווים יחידות בודדות, לכן נדרשת התאמה לגורם זה. עם זאת, הפער בהיקפי הבינוי בין החלופות הנ״ל אינו דרמטי ומסתכם במספר מצומצם של יח״ד[37], לפיכך תינתן הפחתה אחידה בשיעור 5%.

---

[34] בהתייחס לפער של חצי מקום חניה בממוצע בין נכסי השוואה לבין דירות סטנדרטיות במושא השומה.

[35] ר׳ הכרעה בהשגה מ- 30.1.2026 ברחוב בר יוחאי, בשכונת קטמונים בי-ם , וכן פרסומים שונים (לדוגמה כתבה בגלובס 14.1.2025)

[36] מבוסס על בדיקת אזורים נצפים במערכת סימפלקס, המותאמת לבקשה להיתר בחלופה 3.

[37] בחלופה 3 חלק מיתרת הזכויות נוצלה למסחר במקום למגורים, במסגרת הקלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2.7. הפחתה למטרדים - תחנת דלק ועירוב שימושים

11.2.7.1. תחנת הדלק

לטענת שמאי המשיגה יש להפחית 10% משווי הקרקע בגין סמיכות לתחנת דלק קיימת. **מנגד** טוען שמאי המשיבה כי אין לתת הפחתה לגורם זה, בפרט לאחר שאושרה בקשה להיתר בניה בקרקע.

טענת שמאי המשיג בנושא מתקבלת באופן חלקי.

הבקשה להיתר בחלופה 3 אכן אושרה עקרונית, לאחר שהוועדה המקומית בחנה את הנושא. **עם זאת,** בראיית שוק, סמיכות לתחנת דלק עלולה להוות גורם מרתיע, בפרט בנכסי מגורים, **לכן יש מקום להפחתה לגורם זה.** למרות האמור, יש למתן את שיעור ההפחתה לו טוענים שמאי המשיגה, שכן התחנה שכונתית וממוקמת במפלס רחוב דב גרונר, שבמקטע הרלוונטי נמוך בכ- 15 מ' ויותר מהקרקע מושא השומה.

11.2.7.2. עירוב שימושים

באומדן שווי קרקע למגורים יש לתת ביטוי להשפעתן של כלל זכויות הבניה למסחר בחלקה (לרבות המסחר המוצע בחלופה 3), בעיקר על קומות המגורים הנמוכות. נלקח בחשבון כי עירוב שימושים מגולם חלקית בנתוני ההשוואה[38]. לא נמצאה התייחסות לגורם זה בשומות הצדדים.

בשקלול הגורמים הנ"ל ובשים לב למאפייני הבינוי בכל אחת מהחלופות, תינתן הפחתה למטרדים בשיעור 5% בחלופה 2 והפחתה בשיעור 3% בחלופה 3. התאמה זו תחושב ביחס לקרקע למגורים בלבד.

11.2.8. שטחים לתחשיב

11.2.8.1. חלופה 1

בחלופה זו מתקבל אומדן השטחים לפי שומת המשיבה במלואו.

חלופה 1 -תחשיב שטח אקוו' לזכויות חוזיות			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם תועלת	שטח אקוו' לתחשיב
מחסן	4.6	50%	2.3
גג	530	10%	53
חצר	670	30%	201
סה"כ שטח אקוו' לתחשיב			**256.3**

11.2.8.2. חלופה 2

בחלופה זו נערך אומדן השטח האקווי' תחת הנחות כדלקמן:

- זכויות הבניה ינוצלו במלואן למגורים.
- תמהיל הדירות דומה לזה שבחלופה 3, לפיכך הונח כי 20% משטחי המגורים ייבנו כדירות מיוחדות.
- הונח כי 5% מהשטח העיקרי ינוצלו למרפסות, בדומה לחלופה 3.

בשונה מעמדת שמאי המשיבה, אין לייחס שווי נוסף למרפסות זיז המנוצלות ע"ח שטח עיקרי, מאחר שערכי הבסיס מגלמים רכיב זה או רכיבים חליפיים (כגון מרפסות גג רחבות בחלק מנכסי ההשוואה).

[38] ר' עסקות המכר בגו"ח 30287/60, שבה הוקם פרויקט מגורים מעל חזית מסחרית (היתר 120350 בת.ב. 2023/0221.0).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 2 - תחשיב שטח אקוו' בהתאם לתכנית 4407	
מספר יח"ד	44
שטח עיקרי	3,740
הנחה - 5% מהשטח העיקרי ינוצל כמרפסות (מגולם בשווי הבסיס)	187
יתרת השטח העיקרי	3,553
ממ"דים לפי 12.5 מ"ר/יח"ד	550
סה"כ שטח פלדלת	**4,103**
הנחה - 20% משטח פלדלת ינוצל לדירות מיוחדות	821
יתרת שטח פלדלת לדירות סטנדרטיות [1]	3,282
[1] לפי הנחה של כ- 38 דירות סטנדרטיות, מתקבל שטח ממוצע של 86 מ"ר/יח"ד סטנדרטית בחלופה זו.	

11.2.8.3. **חלופה 3**

חלופה 3 - תחשיב שטח אקוו' בהתאם לבקשה להיתר 2014/0294.0		
מגורים	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי (לא כולל מרפסות המחושבות כשטח עיקרי)		2,888
ממ"דים (בניכוי מקלט למסחר ויציאה ממקלט ציבורי קיים)		352
סה"כ שטח פלדלת		3,240
דירות סטנדרטיות		
מספר יח"ד		25
שטח עיקרי ללא מרפסות		2,378
ממ"דים		315
סה"כ שטח פלדלת		**2,692**
שטח ממוצע ליח"ד סטנדרטית		108
דופלקסים בקומות עליונות		
מספר יח"ד		3
שטח עיקרי ללא מרפסות		511
ממ"דים		37
סה"כ שטח פלדלת		**548**
שטח ממוצע לדירת דופלקס		183
מסחר		-
שטח עיקרי		248
תוספת לברוטו (מעברים, מקלט ומתקנים)	1.15	**285**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1. קרקע למגורים

עסקות מכר גבעת המטוס - בניה חדשה, דירות בינוניות סטנדרטיות						
מס"ד	תאריך	גוש/חלקה	קומה	שטח מדווח, מ"ר	תמורה	שווי מ"ר פלדלת בנוי
1	07/03/2024	30287/21/11	2/8	112	₪ 3,690,000	₪ 32,946
2	02/05/2024	30287/60/8	2/8	97	₪ 3,120,000	₪ 32,165
3	12/05/2024	30287/60/12	2/10	98	₪ 3,150,000	₪ 32,143
4	24/06/2024	30287/60/20	5/10	98	₪ 3,265,730	₪ 33,324
5	06/06/2024	30287/60/24	6/10	98	₪ 3,285,370	₪ 33,524
6	30/06/2024	30/87/93/57	9/14	98	₪ 3,170,000	₪ 32,347
7	30/06/2024	30287/93/50	8/14	98	₪ 3,320,000	₪ 33,878
8	10/07/2024	30287/4/29	8/11	98	₪ 3,439,710	₪ 35,099
9	31/07/2024	30287/4/27	8/13	104	₪ 3,420,000	₪ 32,885
10	14/10/2024	30287/4/30	8/13	105	₪ 3,629,710	₪ 34,569
11	30/12/2024	30287/4/26	7/13	105	₪ 4,175,000	₪ 39,762
			ממוצע	**113**	ממוצע	**₪ 33,876**
הפחתה למבצעי מימון					**0.95**	**₪ 32,183**

עסקות מכר גבעת המטוס - בניה חדשה - דירות גדולות						
מס"ד	תאריך	גוש/חלקה	קומה	שטח מדווח, מ"ר	תמורה	שווי מ"ר פלדלת בנוי
1	25.6.2024	30287/4/32	9	146	₪ 6,589,000	₪ 45,130
2	04/04/2024	30287/93/1	1/10	144	₪ 5,430,000	₪ 37,708
3	05/12/2024	30287/4/28	7/11	145	₪ 6,470,000	₪ 44,621
4	25/03/2024	30287/4/29	7/11	144	₪ 5,690,765	₪ 39,519
5	25/06/2024	30287/4/32	9/13	146	₪ 6,589,000	₪ 45,130
6	12/02/2024	30287/21/28	7/9	147	₪ 5,440,000	₪ 37,007
			ממוצע	**145**	ממוצע	**₪ 41,519**

בגבעת המטוס מתקבל פער של כ- 23% בשווי בנוי בין דירות סטנדרטיות לבין דירות מיוחדות, ששטחן כ- 146 מ"ר.

במושא השומה (חלופה 3) שטח הדירות המיוחדות כ- 180 מ"ר, לכן תובא בחשבון תוספת ממוצעת של 15% לדירות אלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חילוץ היתרה לקרקע - דירות סטנדרטיות	שיעור הפחתה / מקדם התאמה	סה"כ
שווי מ"ר בנוי		₪ 32,183
הפחתה לתקן חניה חסר [1]	0.97	₪ 31,217
בניכוי מע"מ	17%	₪ 26,681
בניכוי רווח יזמי	18%	₪ 22,611
עלות בניה/מ"ר פלדלת [2]		₪ 12,353
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ		**₪ 10,258**
[1] ר' הכרעתי בס' 11.2.3. **[2]** ר' הכרעתי בס' 11.2.2.5.		

חילוץ היתרה לקרקע - דירות מיוחדות (דופלקסים)	שיעור הפחתה / מקדם התאמה	סה"כ
שווי מ"ר בנוי		**₪ 32,183**
תוספת לדירות מיוחדות	1.15	**₪ 37,010**
בניכוי מע"מ	17%	₪ 31,632
בניכוי רווח יזמי	18%	₪ 26,807
עלות בניה/מ"ר פלדלת		₪ 12,353
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ		**₪ 14,454**

12.2.קרקע למסחר

בהתאם להכרעתי לעיל, מתקבל אומדן שווי מ״ר בנוי ושווי מ״ר קרקע מבונה בהתאם לשומת המשיבה, בסך 12,000 ₪/מ״ר.

13.תחשיב השומה

חלופה 1 - תחשיב שווי הזכויות חוזיות - קרקע למסחר עם הצמדות	
שטח אקוו'	256.3
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 12,000
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 3,075,600
שווי הקרקע במעוגל	**₪ 3,076,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 2 - תחשיב שווי הקרקע בהתאם לתכנית 4407 [1]			
פירוט	**שטח פלדלת, מ"ר**	**שווי מ"ר קרקע מבונה (פלדלת)**	**סה"כ**
דירות סטנדרטיות	3,282	₪ 10,258	₪ 33,670,475
דירות מיוחדות	821	₪ 14,454	₪ 11,860,782
סה"כ	4,103		₪ 45,531,257
הפחתה למטרדים (תחנת דלק, עירוב שימושים) [2]		0.95	₪ 43,254,695
הפחתה לגודל		0.95	**₪ 41,091,960**
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			**₪ 41,092,000**

[1] בחלופה זו נאמד שווי יתרת זכויות הבניה למגורים בחלקה, המהווה חלק מכלל זכויות הבניה לפי תכנית 4407, וזאת בהתאם לשומת המשיבה.
[2] ר' הכרעתי לעיל בס' 11.2.7.

חלופה 3 - תחשיב שווי הקרקע בהתאם לבקשה להיתר בניה 2014/0294.0, כולל הקלות				
פירוט	**מקדם**	**מגורים**	**מגורים - דופלקסים**	**מסחר**
שטח לתחשיב במ"ר		2,692	548	285
שווי מ"ר קרקע מבונה		₪ 10,258	₪ 14,454	₪ 12,000
סה"כ		₪ 27,616,580	₪ 7,917,788	₪ 3,419,364
הפחתה למטרדים		0.97	0.97	1.00
סה"כ		₪ 26,788,083	₪ 7,680,254	₪ 3,419,364
סה"כ שווי הקרקע		₪ 37,887,701		
יתרת עלות עודפת למתקני חניה (מסחר) [1]		₪ 75,758		
בניכוי עלות עודפת למתקני חניה		₪ 37,811,943		
הפחתה לגודל	0.95	₪ 35,921,346		
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל		**₪ 35,921,000**		

[1] ר' הכרעתי לעיל בס' 11.2.2.2.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

14. השומה

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה, וכי שווי הבעלות בקרקע הנדונה, יחידת משנה 10 על הצמדותיה, בהתאם לתשריט החכירה, וזכויות בניה, בחלק מחלקה 48 בגוש 30203, ברחוב עולי הגרדום, בשכונת ארמון הנציב בירושלים, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, למועד קובע 1.7.2024, נאמד כדלקמן:

חלופה	מהות	שווי הבעלות בקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
1	מחסן והצמדות, בהתאם לתשריט החכירה	**3,076,000 ₪**
2	שווי הקרקע בהתאם לתכנית 4407, יתרת זכויות בניה למגורים בהתאם לתכנית	**41,092,000 ₪**
3	שווי הקרקע למגורים ולמסחר, בהתאם לבקשה להיתר 2014/0294.0, כולל הקלות שאושרו	**35,921,000 ₪**

הערה: אומדן השווי כולל הוצאות פיתוח ואינו כולל מע"מ.

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