תאריך עברי	:	יא' סיון, תשפ"ו
תאריך לועזי	:	27 מאי, 2026
מס' חוזה רמ"י	:	300317679
מס' הזמנת שומה רמ"י	:	4034934
מספרנו (אופק)	:	51510

לכבוד:

גב' חני ספוסניק	אסף אשכנזי	מר יניב גוב ארי
צוות קידום עסקות מגורים ותעסוקה	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
רשות מקרקעי ישראל – מחוז ירושלים	רח' שמאי 16, ירושלים	אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים
Hanis@land.gov.il	asafraa2019@gmail.com	Office@govari.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלקות 19, 34, 35 ו-44 בגוש 30397, שכונת קריית יובל, ירושלים:

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), שהתקבלה בתאריך 27.01.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול וגביית דמי חכירה מהוונים בהתאם לחלופות השומה כלהלן:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת עבור חלקן היחסי של החלקות כלהלן:

1.1. חלקה 44 בחכירת חברת "יובלי כרמים שותפות מוגבלת בע"מ" (המשיגה).

1.2. חלקות 19, 34 ו-35 בבעלות המדינה.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות של חלקה 44 לפי זכויות חוזיות – בייעוד מבני ציבור (מרכזיית בזק).

הערה: בהתאם להזמנת השומה ושומת המשיבה, חלקה 20 זכאית להקניית בעלות ללא תמורה, לכן לא תובא בחשבון בתחשיב השווי.

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

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אסף אשכנזי, מתאריך 28.12.2023 (להלן: "**המשיבה**"); ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, חברת "יובלי כרמים שותפות מוגבלת בע"מ", באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר יניב גוב ארי, מתאריך 26.01.2025 (להלן: "**המשיגה**").

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.4. בתאריך 28.07.2025 התקיים דיון מקוון, בנוכחות שמאי וב"כ הצדדים[2]. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 19.08.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 23.09.2025.

1.5. בתאריך 10.08.2025 העביר שמאי המשיגה את נספחי ההשגה[3].

1.6. בתאריך 07.09.2025, העביר שמאי המשיבה מסמך תגובה לתקציר הדיון.

1.7. בתאריך 07.09.2025 ניתנה אורכה להשלמת מסמכים ותגובות ולא יאוחר מתאריך 25.09.2025, בעקבות בקשת שמאי המשיגה.

1.8. בתאריך 11.09.2025 העביר שמאי המשיגה מסמך תגובה לדיון לרבות מסמכי השלמה[4].

2. נתוני זיהוי:

תיאור:	חלופה 1	חלופה 2
גו"ח:	19,34,35,44/30397	44/30397
מגרש:	חלק ממגרש 1 לפי תוכנית 101-0507301	מגרש 1537 לפי תוכנית 2002
שטח מגרש:	1,763 מ"ר	1,865 מ"ר
כתובת עירונית:	בין הרחובות מאיר גרוסמן 4 והנרייטה סולד 28, קריית יובל, ירושלים	
מהות הנכס:	קרקע בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה	קרקע בייעוד מבני ציבור (מרכזיית בזק)

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 28.12.2023 – המועד הקובע בשומת המשיבה.

---

[2] מר אסף אשכנזי וגב' חני בן סימן טוב – שמאי מקרקעין מטעם המשיבה; מר יניב גוב ארי ומר אופיר גבאי – שמאי מקרקעין מטעם המשיגה; עו"ד אורי ימין ועו"ד אלי מרדכי – ב"כ המשיגה; מר אמנון מרחב – מנכ"ל חברת "יובלי כרמים שותפות מוגבלת בע"מ" (המשיגה); מר שחר גור – סמנכ"ל ביצוע של המשיגה.

[3] לרבות חוזה חכירה לחלקה 44, עלויות בניה צפויות ל"מתחם בזק" בהתאם לחוו"ד הנדסית, היסטוריית זכויות קניניות חלקות 44 ו-20 בהתאם לחוו"ד של עו"ד יפעת אלתר; הסכמי שכירות במושא השומה; תוכנית העתקת תשתיות "מתחם בזק"; חוו"ד אדריכלית באשר לתוכנית 101-0507301; כתב התחייבות לא חתום בין הנישום לבין הוועדה המקומית באשר לשטחי ציבור; הודעת מהנדס בניה בנוגע לפולש; כתב התחייבות לבנייית שטחי ציבור לעירייה בגו"ח 3038/71; החלטת ביניים ועדת ערר אשדוד; שומת וועדה מקומית לתו"ב בגוש 2071 חלקות 46-51 אשדוד – מתחם פינוי בינוי; השגה משפטית לרבות מענה להשגה; מפרט כספי; שומת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים משנת 2021; מחירוני עלויות הקמת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

[4] לרבות מסמך מהנדס העיר ירושלים משנת 2008 באשר לשימושים המותרים למוסדות; סקר משנת 2023 מטעם לשכת השמאי בנושא מרחבים מוגנים; אומדן עלויות בניה של לשכת השמאים מיוני 2025; עקרונות לתמחור עלויות בניה של חברת תדהר; הסכמים לביצוע עבודות בניה; חוברת מכרז רמ"י מס' 36/2021; חוות דעת של השמאית המכריעה הגב' גלית אציל להתנגדויות הצדדים לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית 101-0507301; התייחסות השמאי מר ארז כהן עורך טבלת הקצאה ואיזון להתנגדויות הצדדים; חוו"ד נגדית מטעם רמ"י לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית פרוטוקול דיון בועדת ערר בנוגע למרגנית אשדוד; שומת היטל השבחה – מרגנית אשדוד; רשימת פרויקטים להתחדשות עירונית בירושלים; בקשת צו הריסה בגו"ח 3037/34; פס"ד תאח 2270-06-19 ביטון נ' לוי; החלטת הוצאה לפועל מ-12/2019 באשר לפינוי חלקה 20; כתב התנגדות לעיכוב ביצוע צו הריסה בהתאם להחלטת בימ"ש מחוזי בירושלים מיום 30.06.2025; תחשיב שטח חניה למגרשים 1 + 2 וכמו כן תחשיב בנפרד למגרש 1 בלבד; שומה מטעם עירית ירושלים משנת 2018 לחניון תת"ק בקריית הלאום ירושלים; שומה מייעצת להיטל השבחה מיום 2.01.2024 בגו"ח 30413/92 תת"ח 13, מתחם פינוי בינוי ברחוב בוליביה 1, קריית יובל, ירושלים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 24.05.2026, ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

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

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

מושא השומה ממוקם בין רחוב הנרייטה סאלד לבין רחוב מאיר גרוסמן. רחוב הנרייטה סאלד הינו רחוב מרכזי דו סטרי, המחבר בין שכונת עין כרם לקריית יובל הסמוכה, ברחוב ממוקמת מסילת הרכבת הקלה. רחוב מאיר גרוסמן הינו רחוב פנימי דו סטרי בתוך שכונת קריית יובל. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הנדרשות.

6.2 תיאור הנכס:

מושא השומה מהווה קרקע של חלקות 19,34,35 ו-44 בגוש 30397, הממוקמות בין הרחובות הנרייטה סאלד ומאיר גרוסמן, על תוואי הרכבת הקלה, בדרום מערב שכונת קריית יובל, ירושלים.

החלקות נכללות בתוכנית איחוד וחלוקה 101-0507301 במסגרתה הוקצו לחלקות כ- 83.9% מהזכויות במגרש מס' 1. המגרש בשטח של 1,763 מ"ר, צורתו דמוית טרפז ועל גביו עתיד להיבנות מגדל הכולל עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור.

להלן תיאור של חלקות המקור:

6.2.1 חלקה 44:

החלקה בשטח של 1,865 מ"ר, בצורה דמוית האות ר' וטופוגרפית הקרקע מישורית.

על גבי החלקה מבנה ותיק בן 3 קומות, כולל קומת גלריה חלקית ומרתף, המבנה שימש בעבר כמרכזית בזק בהתאם ליעוד החלקה טרם תוכנית 101-0507301. נכון למועד הביקור בנכס, החלקה מגודרת גדר פנל, המבנה לא מאוכלס ונראה מוזנח.

גבולות החלקה: מצפון – מכרז קהילתי "פיליפ לאון" ומבנה המשמש לפאב קהילתי "המפלצת"; מדרום – פארק ציבורי "הפיל"; מזרח – דרך פנימית מכיוון רחוב מאיר גרוסמן (חלקה 31), חלקה 20 עליה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות ושטח פתוח; ממערב – רחוב הנרייטה סאלד (לרבות מסילת הרכבת הקלה).

הגישה המוטורית לחלקה מתאפשרת באמצעות דרך פנימית מרח' מאיר גרוסמן, ו/או רגלית באמצעות רח' הנרייטה סאלד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2.2. <u>חלקה 19 :</u>

החלקה בשטח של 418 מ״ר, בצורה דמוית ריבוע וטופוגרפית הקרקע ברובה מישורית.
החלקה ריקה מבינוי, ועולה הרושם שהיא משמשת לחניית כלי רכב וחצר לבית המגורים הבנוי על גבי חלקות 20 ו-34, כאשר חזיתו של הבית גולש לשולי החלקה מכיוון מצפון-מערב.
החלקה גובלת מכיוון צפון ודרום בשטחים פתוחים (חלקות 35 ו-22) ; ממזרח – רח׳ מאיר גרוסמן ; ממערב – מבנה מגורים ותיק (חלקות 34 ו-20).

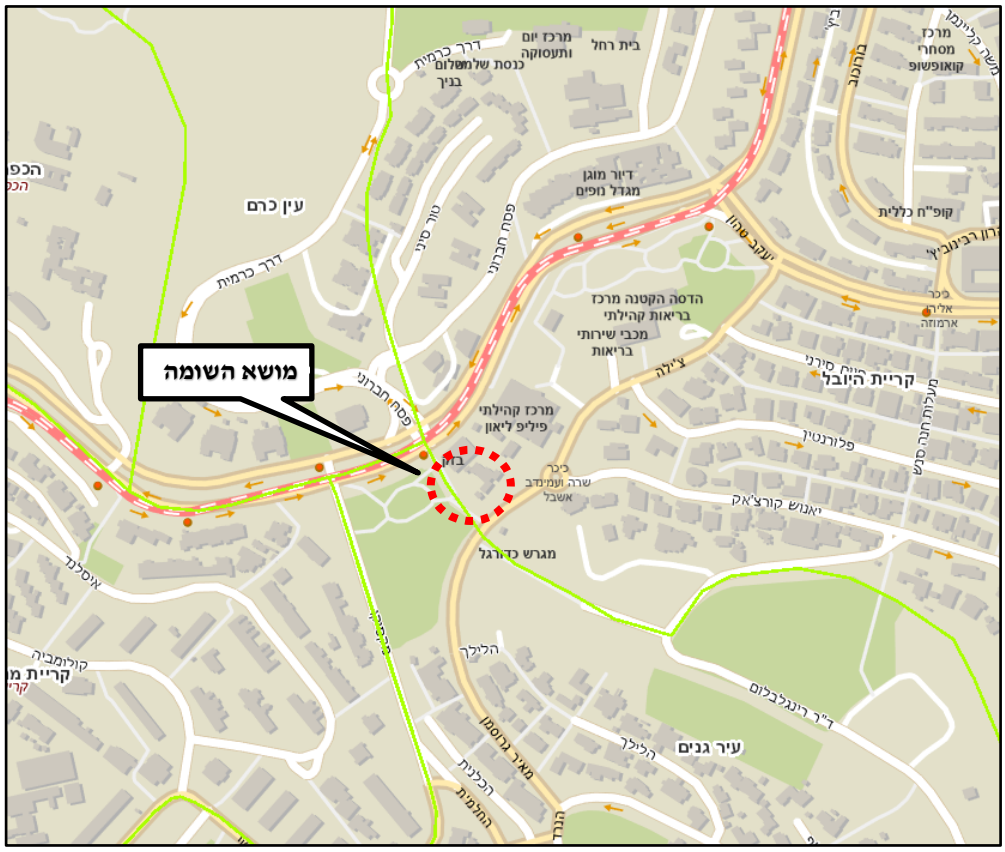
6.2.3. <u>חלקה 34 :</u>

החלקה בשטח של 115 מ״ר, בצורה דמוית מלבן ברוחב של כ-6.5 מ׳, וטופוגרפית הקרקע ברובה מישורית.
על גבי החלקה בנוי חלק ממבנה מגורים ותיק הבנוי ברובו על גבי חלקה 20. החלקה גובלת בדרומה בשטחים פתוחים (חלקות 19 ו-22) ובצפונה בבית מגורים ותיק (חלקות 43 ו-20).

6.2.4. <u>חלקה 35 :</u>

החלקה בשטח של 89 מ״ר, בצורה דמוית טרפז וטופוגרפית הקרקע מישורית.
החלקה ריקה מבינוי וגובלת מכיוון צפון –דרך פנימית מכיוון רחוב מאיר גרוסמן (חלקה 31) ; מדרום – רח׳ מאיר גרוסמן ; ממזרח ומערב – שטחים פתוחים (חלקות 19 ו-36).

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

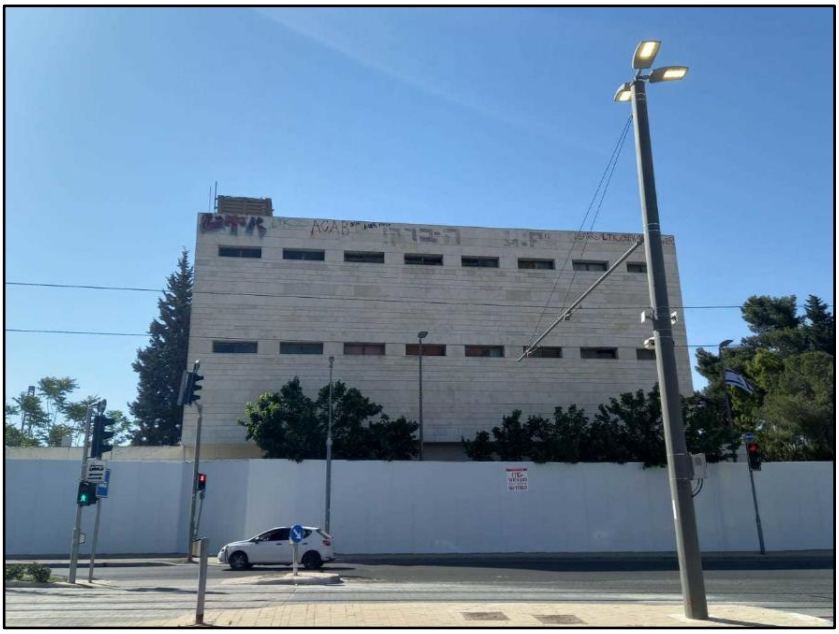


משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סימון החלקות מושא השומה על גבי תצ"א (GIS)



תמונת הנכס הנדון מיום הביקור



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית







משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) ירושלים לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט בתאריך 18.06.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	30397/19	30397/44	30397/34	30397/35
שטח רשום:	418 מ״ר	1,865 מ״ר	115 מ״ר	89 מ״ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות			
הערות:	חלקה 19 - הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו- 7. חלקה 44 - בהתאם להודעה בי.פ. מס׳ 4697 מיום 12.11.1998 קיימת חכירה לטובת יובלי כרמים שותפות מוגבלות עד לתאריך 21.03.2042.			

7.2 חוזה חכירה:

להלן עיקרי חוזה חכירה מהוון שנחתם בתאריך 2.10.2011 בין מנהל מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע״מ (החוכר), ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש / חלקה:	3037/44
שטח:	1,865 מ״ר בערך
תכנית:	מס׳ 1537
מקום:	ירושלים
קיבולת הבניה:	2,238 מ״ר מבונה עיקרי
היעוד:	**שטח לבניני ציבור** וכל יעוד אחר הקבוע בתכנית אשר הייתה בתוקף ביום 22.03.1993
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 22.03.1993 ועד ליום 21.03.2042
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
תנאים מיוחדים:	החוכר יהיה רשאי לבצע בכפוף לכל דין פעולת השבחה במוחכר, אך זאת רק לאחר שישלם למנהל תשלום בשיעור 51% מעליית הערך של המוחכר בעקבות פעולת ההשבחה. סכום התשלום בשל עליית הערך יקבע על פי שומה בהתאם לנוהלי המנהל החלים על חוכרים אחרים במגזר העירוני. אם שילם החוכר היטל השבחה וגם תשלום בשל עליית ערך בגין אותה פעולת השבחה, יהא החוכר זכאי לקבל מן המנהל מחצית מהיטל ההשבחה ששולם, או מחצית התשלום בשל עליית ערך ששילם למנהל, לפי הנמוך מבין השניים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.3. <u>הסכם מכר:</u>

בתאריך 3.03.2022 נערכה עסקת לרכישת מניות באיגוד מקרקעין במסגרתה נרכשו הזכויות בחברות המחזיקות בחלקות 20 ו-44 בתמורה לסכום של 63,745,000 מיליון ₪ בגין 90.7% מהזכויות.

הרכוש יחויב בתשלום כל חבויות השותפות המוגבלת בקשר עם מיסים עירוניים, לרבות היטל השבחה ודמי היתר. תשלום מס שבח יחול על המוכר.

7.4. <u>הסכמי שכירות במושא השומה:</u>

הוצגו בפני שני חוזי שכירות מתאריך 13.02.2021 שנחתמו בין חברת יובלי כרמים שותפות מוגבלת (המשכירה) לבין שתי עמותות, לתקופה בת 24 חודשים מתאריך 1.03.2021 ועד 1.03.2023 + אופציה ל- 24 חודשים נוספים. במהלך תקופת האופציה תהא המשכירה רשאית לקצר את תקופת האופציה ולסיים את השכירות ע"י הודעה מראש של 90 ימים. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן מחודש מרץ 2021.

- **זיכרון דוד:**

תיאור	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר
קומת ביניים	168	₪ 75
ק"ב	519	₪ 75
ק"ג	519	₪ 60
גג	519	₪ 60
חצר	600	₪ 30

- **איחוד והצלה:**

תיאור	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר
מרתף	491	₪ 55
ק"א (קומת הכניסה)	491	₪ 75
חצר	600	₪ 30

בתאריך 16.05.2023 מומשה האופציה להארכת תקופת השכירות ב-24 חודשים החל מתאריך 01.03.2023 ועד לתאריך 28.02.2025.

- הערה: הוצגו בפני שני הסכמי שכירות להשכרת גג המבנה לטובת הצבת אנטנות. מאחר וההסכמים **לא חתומים** ע"י השוכר, הללו לא יוצגו.

8. <u>מצב תכנוני:</u>

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

8.1. <u>תוכנית מספר 1537 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 31.12.1970 בי.פ 1686:</u>

מטרת התוכנית היא המרת אזור מגורים לשטח להקמת בניין ציבורי (מרכז טלפונים), כמו כן קביעת קווי בנין בהתאם לתשריט.

רשימת תכליות: על החלקה לבניני ציבור (מרכזית טלפונים) תותר הקמת מרכזית טלפונים בגודל עד 40%

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משטח החלקה ב-3 קומות מעל הקרקע.

8.2. <u>תוכנית מספר 101-0507301 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 30.12.2021 בי.פ 10099:</u>

מטרת התוכנית היא יצירת מתחם שימושים מעורבים לאורך ציר הרכבת הקלה, הכולל מגדל מגורים, מסחר ותעסוקה ומוסד ציבורי.

בהתאם לטבלת איזון והקצאה של התוכנית, מושא השומה מהווה כ- 83.9% מתא שטח 1 בייעוד "מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור". השימושים המותרים: מגורים ואחסנה; חנייה ושטחי שירות; מסחר ושירותים נלווים למסחר; מסעדות ובתי קפה; תעסוקה ומשרדים; מרפאות; בריכה; חדר כושר; ספא; שטחי ציבור מבונים לצרכי קהילה, תרבות ופנאי.

הוראות בינוי:

- מספר הקומות המירבי של בניין המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה 30 קומות בהתאם לנספח הבינוי, מתחת למפלס הכניסה הקובעת יתוכננו קומות ציבוריות וחניון.
- לפחות 20% מכלל הדירות בפרויקט יהיו דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- תותר כניסה מרחוב הנרייטה סאלד וכן מיתר חזיתות הבניין.
- המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי וזאת במסגרת כוללנית ואחידה; שטחי מרפסות אינן ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטח המוקצה למרפסות לשם כך; יותרו מרפסות זיזיות בכפוף לאישור מהנדס העיר; שטחי מרפסות זיזיות ומסתורי הכביסה לא יכללו בחישוב מגבלת שטח תכסית הקומה.
- השטח המוקצה לצורכי ציבור הינו 3,000 מ"ר עיקרי ושירות. שטחים אלו יבנו על ידי ועל חשבון היזם ברמת מעטפת וימסרו לידי עיריית ירושלים; היקף השטח הציבורי המבונה בקומת הכניסה של השטח הציבורי לא יפחת מ-400 מ"ר; מיקום מוסדות הציבור כהפרשה מבונה בקומות המסד הינו מחייב, יותר שינוי במיקום ההפרשה המבונה בתיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תכסית קומות המגדל מעל קומות המסד לא תעלה על 700 מ"ר ובכלל זאת שטחי מרפסות.
- בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום, המצוי בקומות 1-, 1 ו-2 של הבניין בתא שטח 1 והיקפו כ-3,000 מ"ר, יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתוכנית זו. כל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

חניה:

- מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יהיו תת קרקעיים בלבד.
- תתאפשר שילוב של מתקנים אוטומטיים עבור החניה.
- לעת מתן היתר בניה, תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי. תוספת קומה ת"ק ותוספת זכויות בנייה בהתאמה, תהיה בכפוף לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.
- בקומת החנייה תהייה הפרדה בין חניית המסחר לחניית דיירי בניין המגורים.
- לא תותר הצמדת חניות למגורים מעבר לחניה אחת לכל יח"ד ולשימושים הציבוריים, ולא תותר הצמדת החניות לשאר השימושים. החניות לשאר השימושים יופעלו כיחידה אחת בבעלות אחת.
- תחוייב הסדרת חניית אורחים בהיקף של כ-10% ממספר יח"ד. חניות אלו לא יוצמדו ליח"ד ואינן חייבות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להיות בתחום מגרשי הבינוי בתכנית.

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תוכנית זו לצורכי תרבות ופנאי, בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.
- תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה אישור תוכניות הסדרי תנועה הכוללות, בין השאר, 15 חניות ציבוריות אשר ישמשו כחניות אורחים.
- תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים בתא שטח 1 לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית, בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתוכנית זו, בקומות 1-, 1 ו-2 של הבניין לצרכי ציבור.

מסחר:

- שטחי המסחר יהיו במפלס רחוב הנרייטה סולד בלבד.
- רוחב החזית בשימוש עבור כל חנות לא יעלה על 6 מטרים.
- מפלסי החנויות יהיו תואמים למפלס הרחוב הסמוך לכניסה.
- ניתן יהיה לאפשר שילוב של עד שתי חנויות ששטחן עד 300 מ"ר במפלס אחד לכל חנות, או יותר במספר מפלסים, בכפוף לכך ששטח החזית של כל חנות לא יעלה על 6 מטרים.

<u>להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התוכנית:</u>

יעוד	תא שטח	שימוש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	מגורים	12,840	4,800		
		מסחר	1,120	280		
		תעסוקה	1,661	415	32	8
		מבנים ומוסדות ציבור	10,000	150	1,000	850
		חניון				13,286

<u>הערות לטבלה:</u>

- תותר המרת שטחי מסחר ושטחי תעסוקה ולהיפך.
- בקומות המגורים תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים, במידה ויוקמו ממ"קים בקומות אלו ובלבד שסך השטחים העל קרקעיים לא ישתנה.
- שטחי הבניה למגורים כוללים שטחי מרפסות מקורות.
- סה"כ 150 יח"ד, מתוכן 20% בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- יותר ניוד שטחים מתחת ומעל לקרקע, ובין עיקרי ושירות למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תשריט תוכנית 101-0507301



טבלת הקצאה ואיזון:

בהתאם לנספח הקצאה ואיזון לתוכנית 101-0507301, נקבע כי חלקם היחסי של החלקות משווי מגרש 1 כלהלן: חלקה 44 – 82.8%, חלקה 19 – 4.79%, חלקה 34 – 1.63% וחלקה 35 – 1.3%.

מצב נכנס:

נתוני מקרקעין							מצב נכנס							
מספר סידורי	גוש	חלקה	תת חלקות	שטח חלקה הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מספר ת.ז. או תאגיד	שיעבודים או זכויות אחרות	חלקים בבעלות או בזכויות	ייעוד החלקה	שווי החלקה	שווי יחסי באחוזים
1	30397	44		1,865 מ"ר	1,865 מ"ר	קק"ל	בנק- התחברה הישראלית לתקשורת בע"מ	לא רשום	הובלה בהעברה והורשה	100%	מבני ציבור	₪ 12,998,029	81.58%
2	30397	20	1	366 מ"ר	366 מ"ר	קק"ל	ביטון יוסה איבון	10382679	לטובת רוזנטל אילן הערה לפי ס. 126	50%	מגורים 6	₪ 1,452,696	9.12%
3			2			קק"ל	ביטון יוסה איבון	10382679	לטובת רוזנטל אילן הערה לפי ס. 126	50%			
4			3			קק"ל	חלקת משנה לרכוש המשותף		לוועדה המקומית י"ם צו הרכשה בחת חלקה 2				
5	30397	19		418 מ"ר	418 מ"ר	קק"ל		ל.ר	הערה על הפקעה 7,5 י.פ. 4697	100%	מגורים 6- 345.33 מ"ר, דרך מאושרת- 72.67 מ"ר	₪ 901,007	5.65%
6	30397	34		115.00 מ"ר	115 מ"ר	קק"ל		ל.ר		100%	מגורים 6	₪ 306,569	1.92%
7	30397	35		89.00 מ"ר	89 מ"ר	קק"ל				100%	מגורים 6	₪ 244,381	1.53%
8	30397	43		12.00 מ"ר	12 מ"ר	עיריית ירושלים				100%	מגורים 6	₪ 31,041	0.19%
סה"כ					2,865 מ"ר								
9	30397	22		5,520.00 מ"ר	531 מ"ר	קק"ל			הערה על הפקעה 7,5 י.פ. 2451	100%	שצ"פ		
10	30397	109		4,549 מ"ר	539 מ"ר	עיריית ירושלים	מדינת ישראל		הערה על ניהול תדיור הציבורי	100%	בניינים ומתקנים ציבוריים		
11	30397	31		5,735 מ"ר	608 מ"ר	רשות הפיתוח			הערה על אישור תכנית סעיף 125 לחוק, לטובת הוועדה המחוזית הערה על הפקעה 7,5 י.פ. 4690		דרך קיימת		
סה"כ					4,543 מ"ר							₪ 15,933,723	100.00%

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מצב יוצא:

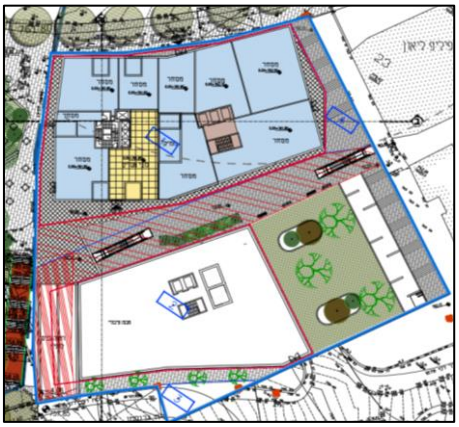
מספר סידורי	שם הבעלים	שם החוכר	מספר ת.ז	שיעבודים או זכויות אחרות	מספר תא שטח התמורה	מספר חלקה: ארנ'י	מספר חלקה: סוגי	שטח תא השטח המוקצה	מצב יוצא: שווי יחסי בקרקע	שווי יחסי בקרקע	תוספת מיוחדים	ייעוד המגרש המוקצה	שווי מצב יוצא	שווי יחסי בהתחשב במחוברים	חלקים במגרש (באחוזים)	תשלומי איזון: בעל הזכויות ויקבל	תשלומי איזון: בעל זכויות יישלם
1	קק"ל	ברוך- החברה הישראלית למקשואות בע"מ	לא רשום	הובלה בהעברה חלוקה					86,219,706 ₪	81.58%	9,006,980 ₪		94,971,706 ₪	82.80%	76.18%	אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון
2	קק"ל	ביטון רונה איבון	10382679	לטובת רונטל אחלן הערה לפי ס 126	1			1,800 מ"ר	9,636,155 ₪	9.12%		מגורים, מסחר ותעסוקה	9,891,135 ₪	8.62%	7.93%		
3	קק"ל			לטובת רונטל אחלן הערה לפי ס 126													
4	קק"ל			כוונה המקומית ויים צו הריסה בתוק חכרה 2													
5	קק"ל			הערת על הפקעה 5, 7 ר.פ. 4697					5,976,643 ₪	5.65%			5,976,643 ₪	5.21%	4.79%		
6	קק"ל								2,033,560 ₪	1.92%			2,033,560 ₪	1.77%	1.63%		
7	קק"ל								1,621,053 ₪	1.53%			1,621,053 ₪	1.41%	1.30%		
8	עיריית ירושלים								205,903 ₪	0.19%			205,903 ₪	0.18%	0.17%		
סה"כ בתא 1									105,693,020 ₪	100.00%			114,700,000 ₪	100%	92.00%		
9	קק"ל	עיריית ירושלים		שטחת בנוי בלבד (ראה הערה מספר 1)	1			2,556 מ"ר				מגורים, מסחר ותעסוקה			8.0%	יירשם ע"ש עיריית ירושלים	
					2							מבנים ומוסדות ציבור					
					3			58 מ"ר				דרך מאושרת					
					4			129 מ"ר				שביים					
סה"כ								4,543 מ"ר									

להלן קטעים רלוונטים מתוך נספחי התכנית

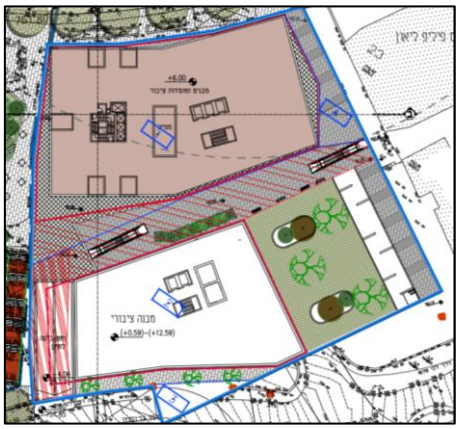
קומה מינוס 1 – הפרשה ציבורית



קומת קרקע – מסחר והפרשה ציבורית



קומה ראשונה – הפרשה ציבורית



קומה שניה – הפרשה ציבורית ותעסוקה

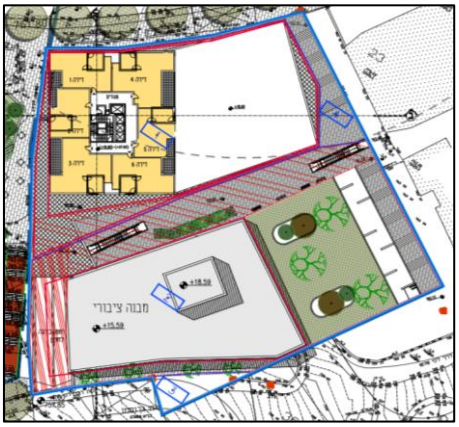


משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

קומה שלישית - תעסוקה

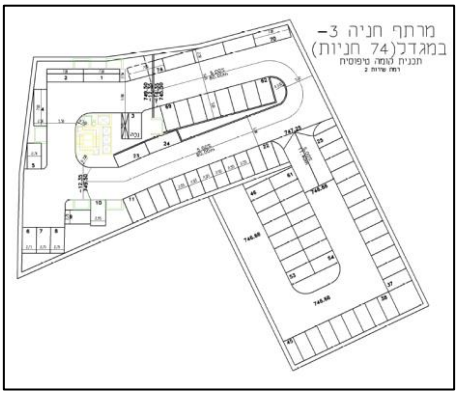


קומות 4-29 – קומת מגורים טיפוסית











9. רישוי:

מבדיקה שערכתי באתר הוועדה המקומית, עולה כי בחלקות הנדונות הונפקו ההיתרים הבאים:

- היתר בנייה מספר 19302 מיום 24.06.1970 בגוש 30397 חלקה 44. מהות ההיתר: הקמת בנין חדש – מרכזיית טלפון בהתאם לתוכנית א' המצורפת, וכלהלן:

קומה	מרתף	קרקע	ביניים	קומה ב'	קומה ג'	סה"כ
שטח (מ"ר)	491.28	491.28	167.72	518.88	518.88	2,188.04

- היתר בניה מספר 20796 מיום 23.03.1972, בגוש 30397 חלקה 44. מהות ההיתר: הקמת מבנה לטרנספורמטור, בשטח של 21.65 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת.

- היתר בניה מספר 119326, תיק בניין מספר 2023/0425.00, מיום 29.02.2024, בגוש 30397 חלקות 20, 22, 31, 44. מהות ההיתר: בקשה להיתר הריסה חפירה דיפון וביסוס עבור 150 יח"ד.

- בקשה להיתר בניה מספר 540323, תיק בניין מספר 2023/0425.00 נפתח ביום 7.07.2024.
מהות הבקשה: מגדל הכולל עירוב שימושים מגורים ל- 150 יח"ד, מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור.

סטטוס הבקשה מיום 16.11.2025: הבקשה נדרשת תיקון.

להלן השטחים המבוקשים:

תיאור	עיקרי				שירות						סה"כ
	מגורים	מסחר	משרדים	מבני ציבור	ממ"ד	ממ"ק	ממ"מ	מערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	
עילי	12,400	888	1,669	2,006	12.42	414	688	166	81		3,949	22,276
ת"ק								15	1,578	71	10,995	852	13,513
סה"כ	12,400	888	1,669	2,006	12.42	414	688	181	1,660	71	10,995	4,802	35,789

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. שומות ועמדות הצדדים:

10.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שומות הצדדים	חלופה מס' 1		חלופה מס' 2	
	חלק החוכר (חלקה 44)		חלק קק"ל (חלקות 19, 34 ו-35)	
שומת המשיבה	₪ 124,698,000		₪ 12,637,000	₪ 10,911,000
שומת המשיגה	₪ 46,100,000		₪ 4,700,000	₪ 23,200,000

10.2 סיכום שומת המשיבה:

10.2.1 גישת השוואה וערכי הבסיס:

מגורים

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

- מניתוח 38 עסקות מכר, בין התאריכים 01/2023-10/2023, לדירות בבנייה רוויה חדשה ברחוב טהון 15, בשטח דירות הנע בין 62-144 מ"ר, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 32,000 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.
- מניתוח 17 עסקות מכר, בין התאריכים 01.2022-09.2023[5], לדירות בבנייה רוויה חדשה ברחוב טהון 13, בשטח דירות הנע בין 117-154 מ"ר, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 30,700 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.

משקלול מכלול הנתונים לעיל, נקבע שווי מ"ר בנוי דירתי בסך 31,600 ₪, לאחר התאמה למספר קומות[6], בחישוב תוספת של 2% לקומה, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 33,000 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח. לאחר ניכוי מע"מ (17%), ניכוי יזמות (1.2) והפחתת עלויות בניה (11,000 ₪/מ"ר[7]), **מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 12,500 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

כבקרה, ניתח שמאי המשיבה מכרז רמ"י מס' 396/2021 מיום 26.12.2022 למגרש 7 במתחם הנורית כדלהלן:

גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	הצעה זוכה (ללא מע"מ)	הוצאות פיתוח	השלמת הוצאות פיתוח	סה"כ ללא מע"מ וכולל פיתוח
30436/55	2,210	135	₪ 119,123,717	₪ 9,404,957	₪ 9,505,649	₪ 138,034,323

שטח מבונה אקוו' למסחר ותעסוקה (מ"ר)	שווי המסחר	סה"כ ללא המסחר	שטח מבונה סחיר למגורים (מ"ר)	התאמה למיקום וגודל	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה אקוו'
410[8]	₪ 6,273,000[9]	₪ 131,761,323	14,720	1.15	1.07	₪ 10,977

[5] לעסקות משנת 2022 ניתנה התאמה לזמן בשיעור 8% לשנה.
[6] בנתוני ההשוואה מספר הקומות הוא 20, לעומת מושא השומה – 30.
[7] עלות בנייה בסיסית עפ"י מחירון דקל - 5,460 ₪, בתוספת בצ"מ ונלוות (30%), העמסת ש"ש (25%) ועלות חניה ת"ק (2,700 ₪ כפול 1.3 נלוות כפול 40 מ"ר) מתקבלת עלות בניה במעוגל בסך 11,000 ₪
[8] 370 מ"ר עיקרי במקדם 1 + 80 מ"ר שירות במקדם 0.5
[9] 410 מ"ר אקוו' כפול שווי למסחר המתקבל בשומה זו (17,000 ₪) תוך מתן הפחתה של 10% בגין מיקום נחות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לאחר מעבר לבעלות מלאה (0.98) מתקבל שווי בגבולות 11,200 ₪/מ״ר מבונה דירתי. שווי זה מצביע על סבירות השווי שהתקבל לעיל.

<u>מסחר</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר מסתמך שמאי המשיבה על גישת העלות (תוך חילוץ מרכיב הקרקע), זאת בהתבסס על ניתוח עסקות מכר לחנויות חדשות בקריית יובל, כלהלן:

תאריך עסקה	כתובת	גוש/חלקה	שטח ארנונה במ"ר	שטח רשום במ"ר	מחסן/ממ"מ (ב-0.5)	חניה	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
14.04.22	טהון 15	30398/127	677	677	50	6	קרקע/24	₪ 25,235,000	₪ 35,947
27.08.19	טהון 13	30398/124	288	288	99	6	1/20	₪ 12,000,000	₪ 35,556
06.07.22	אברהם שטרן 42/1	30415/287	229	229		2	0/19	₪ 7,000,000	₪ 30,568

לאחר התאמה למיקום (10%-), מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 30,620 ₪. לאחר ניכוי רווח יזמי (1.2) והפחתת עלות בנייה (8,500 ₪/מ״ר), **מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 17,000 ₪ ללא מע״מ כולל פיתוח.**

כבקרה, הציג שמאי המשיבה הכרעות שונות בהשגה ראשונה כדלהלן:

- במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.05.2022, בגו״ח 30415/176, תת״ח 6 קריית יובל, נותחו הסכמי שכירויות לחנויות במרכז המסחרי של המקום בשטח 15-148 מ״ר. מניתוח זה עולה כי דמ״ש נעים בין 70-170 ₪/מ״ר. כמו כן נותחה עסקת מכר בסך 850,000 ₪ לחנות בשטח 25 מ״ר הממוקמת בבניין מושא השומה. לאור נתונים אלו נקבע שווי למסחר בסך 11,907 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד קובע 21.02.2021.
- במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה מיום 15.01.2019, בגו״ח 30413/134, תת״ח 32 קריית יובל, נותחו הסכמי שכירות משנים 2013-2016 לחנויות במושא השומה ובמרכז המסחרי של המקום בשטח 15-57 מ״ר. מניתוח זה עולה כי דמ״ש נעים בין 139-200 ₪/מ״ר. כמו כן נותחה עסקת מכר מיום 28.03.2012 לחנות בשטח 31 מ״ר הממוקמת בסמוך למושא השומה, המייצגת שווי של 27,419 ₪/מ״ר בנוי. לאור נתונים אלו נקבע שווי למסחר בסך 20,214 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד קובע 11.12.2016.

<u>תעסוקה וסמי מסחרי ומבני ציבור</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס מסתמך המשיבה על גישת היוון הכנסות, זאת בהתבסס על ניתוח נתוני דמ״ש למשרדים באזור מלחה, הצגת ניתוח נתוני שכירות משומות מכריעות, וניתוח הסכמי שכירות במושא השומה, כלהלן:

- מתוך סקר דמ״ש חברת נת״מ לחציון ראשון 2023, עולה כי במבני משרדים CLASS A, דמ״ש למשרד בשטח 20,000 מ״ר הינם בסך 90 ₪/מ״ר. ובמבני משרדים CLASS B, דמ״ש ל-4 משרדים בשטח כולל של 31,400 מ״ר הינם בסך 76.2 ₪/מ״ר.
- במסגרת שומה מכריעה מיום 7.05.2020 נותחו נתוני שכירות משנת 2019 למשרדים בשטח ברוטו של 41-181 מ״ר. לאחר התאמה לגודל (10%-) מתקבלים דמ״ש ממוצעים בסך 84 ₪/מ״ר. כמו כן, מתוך דו״ח נת״מ למחצית הראשונה 2019, הובאו בחשבון דמ״ש של 68.75 ₪/מ״ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לאחר שיקלול ערכי השווי ובהתחשב במיקום הנכס ומועד קובע 15.06.2019, נקבע שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 4,800 ₪.

- במסגרת שומה מכריעה מיום 21.08.2022 נקבעו דמ״ש בסך 100 ₪/מ״ר, זאת לאחר ניתוח חוזי שכירות למשרדים בשטח 160 מ״ר ו-400 מ״ר בדמ״ש חודשיים בסך 105 ₪/מ״ר ו-115 ₪/מ״ר בהתאמה, המייצגים יחס ברוטו נטו נמוך מהמקובל. לאחר היוון וחילוץ שווי מרכיב הקרקע, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 5,900 ₪ נכון למועד קובע 26.10.2019.
- נותחו חוזים במושא השומה מיום 13.02.2021 לתקופת שכירות של שנתיים מיום 01.03.2021 + אופציה לשנתיים נוספות כלהלן:

שוכר	תיאור	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר
איחוד והצלה	מרתף	491	55 ₪
	ק"א (קומת כניסה)	491	75 ₪
	חצר	600	30 ₪
זיכרון דוד	קומת ביניים	168	75 ₪
	ק"ב	519	75 ₪
	ק"ג	519	60 ₪
	גג	519	60 ₪
	חצר	600	30 ₪

מניתוח כלל הנתונים לעיל, ובהתחשב במיקום מושא השומה, המועד הקובע ומהות הנכס, נקבע דמ״ש למשרדים/מרפאות בסך 75 ₪/מ״ר ברוטו. לאחר היוון (6.7%) ניכוי רווח יזמי (1.2) והפחתת עלויות בנייה (6,500 ₪/מ״ר) **מתקבל שווי מ״ר מבונה לתעסוקה וסמי מסחרי בסך 4,690 ₪ ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

לאחר התאמה למבנה ציבור (0.8) **מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 3,750 ₪ ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

10.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

<u>חלופה מס׳ 1</u>

- הובא בחשבון כי בהתאם לתב״ע 101-0507301 וטבלת הקצאה ואיזון, החלק היחסי של חלקה 44 במגרש 1 הינו בשיעור 76.18% ושל חלקות 19, 34 ו-35 הינו בשיעור כולל של 7.72%.
- הובאה בחשבון הפחתה לגודל והיקף עסקה בהקמת פרויקט מורכב ובהתחשב במצב בשוק הנדל״ן בשיעור כולל של 15%.
- לא הובאה בחשבון הפחתה למושעא, היות וחלקה של המדינה עתיד להימכר לחוכר.
- שומה זו נערכה תחת הנחה לקרקע ריקה ופנויה ובהתעלם מהמטלה הציבורית.
- הובאה בחשבון טבלת שטחים מרכזית, כלהלן:

תיאור		שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
מגורים סחיר (150 יח"ד)	עיקרי	11,590	1	11,590
	ממ"דים[10]	1,800	1	1,800
	מרפסות פתוחות בקומה 5	75	0.25	19
סה"כ שטח אקוו' למגורים (מ"ר)				**13,409**

[10] 12 מ״ר כפול 150 יח״ד.

מסחר	קרקע	עיקרי בחזית	269	1	269
		עיקרי בעורף	179	0.8	143
		שירות	112	0.5	56
	קומה א'	עיקרי	448	0.6	269
		שירות	112	0.3	34
	מרתף	עיקרי	448	0.4	179
		שירות	112	0.2	22
סה"כ שטח אקוו' למסחר (מ"ר)					**972**
תעסוקה וסמי מסחרי	קומה ג'	עיקרי	1,469	1	1,469
		שירות עד 20%	294	1	294
		יתרת שטח שירות	73	0.5	37
סה"כ שטח אקוו' לתעסוקה וסמי מסחרי (מ"ר)					**1,799**

חלופה מס׳ 2

- הובאה בחשבון תוספת שטחי שירות בשיעור 20% ביחס לשטח עיקרי.
- הובאה בחשבון טבלת שטחים, כלהלן:

תיאור		שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
מבנה ציבור	עיקרי	2,238	1	2,238
	שירות	448	1	448
	חצר אפקטיבית	600	0.25	150
	חצר שולית	370	0.2	74
סה"כ שטח אקוו' למבנה ציבור (מ"ר)				**2,910**

10.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

חלופה מס׳ 1

מגורים	13,409 מ"ר	₪	12,500	₪	167,609,375
מסחר	972 מ"ר	₪	17,000	₪	16,526,720
תעסוקה וסמי מסחרי	1,799 מ"ר	₪	4,690	₪	8,439,186
סה"כ שווי מגרש 1, ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪**	**192,575,281**
התאמה לגודל, מורכבות הפרויקט ומצב שוק הנדל"ן			0.85	₪	163,688,989
חלקה 44, במעוגל			**76.18%**	**₪**	**124,698,000**
חלקות 19, 34 ו-35, במעוגל			**7.72%**	**₪**	**12,637,000**

חלופה מס׳ 2

מבנה ציבור	2,910 מ"ר	₪	3,750	₪	10,911,000
סה"כ שווי חלקה 44 ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל				**₪**	**10,911,000**

10.3. **<u>סיכום שומת המשיגה:</u>**

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

<u>מגורים</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים מסתמך שמאי המשיגה על שילוב בין גישת ההשוואה הישירה, זאת בהתבסס על ניתוח מכרז רמ״י מס׳ 396/2021 , לבין גישת החילוץ, בהתבסס על עסקות מכר לבנוי ממגרשים בסביבה, כלהלן:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- מכרז רמ"י מס' 396/2021 מיום 26.12.2022 לגו"ח 30436/55 בייעוד בנייה רוויה. על החלקה מוצעת תוכנית המאפשרת מבנה מגורים בשטח עיקרי של 13,100 מ"ר + ממ"דים ל-135 יח"ד, מעל מסחר בשטח של 450 מ"ר. ממוצע שלוש ההצעות הראשונות, בתוספת פיתוח, עומד על 110,152,305 ₪, חלוקה בסך השטחים (מגורים - פלדלת ומסחר) מתקבל שווי מ"ר מבונה במעוגל בסך 7,250 ₪. לאחר התאמה למועד קובע (10%) והתאמה למיקום (10%), **מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,770 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

- מניתוח 66 עסקות מכר בין התאריכים 03/2022-07/2024, מפרויקט "הדסה הקטנה" בגו"ח 30397/106, בשטח דירות הנע בין 65-126 מ"ר, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 31,450 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

- מניתוח 23 עסקות מכר בין התאריכים 01/2021-10/2024, בגו"ח 30837/5,7, בשטח דירות ברוטו הנע בין 84-288 מ"ר, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 27,000 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

- מניתוח 12 עסקות מכר בין התאריכים 02/2022-09/2024, בגו"ח 30837/18,20, בשטח דירות הנע בין 93-131 מ"ר, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 31,100 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

- מניתוח 44 עסקות מכר בין התאריכים 01/2022-10/2024, בגו"ח 30398/124, בשטח דירות הנע בין 56-133 מ"ר, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע (בניכוי חריגים) בסך 27,600 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.

משקלול הנתונים מעסקות המכר לעיל, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 29,288 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח. לאחר ניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%), עלות בנייה כוללת (11,600 ₪/מ"ר), **מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 9,270 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

משקלול התוצאות המתקבלות מניתוח המכרז (במשקל 60%) ועסקות המכר (במשקל 40%), **מתקבל שווי מ"ר מבונה מעוגל בסך 9,000 ₪**, המגלם בניה למגורים במגדל, כולל קומת חניה סטנדרטית מעל שטחי מסחר שאינם משמעותיים וללא מבנה ציבור.

- לצורך סבירות מסקנת השווי, הוצגה עסקת מכר במושא השומה מיום 03.03.2022, המשקפת תמורה לנכס במלואו של 70,000,000 ₪. העסקה מהווה עסקת "נטו" במסגרתה הרוכשת לוקחת על עצמה תשלומי היטלי השבחה ודמי היתר למעט מס שבח. לשיטתו, ההפרש בסך 39.6 מיליון ₪, בין התמורה כאמור לבין אומדן השווי שנקבע בשומה המוסכמת לאיחוד וחלוקה, לאחר התאמה לזמן (10%), מהווה רף עליות לתשלום מצטבר של דמי היצר והיטל השבחה.

<u>מסחר</u>

ערכי הבסיס נקבעו בגישת היוון ההכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע ע"י ניתוח 2 עסקות מכר כלהלן:

- בתאריך 08/07/020, נמכרה חנות בגו"ח 30415/176 תת חלקה 1, בשטח ברוטו 30 מ"ר, בסכום של 850,000 ₪. לאחר ניכוי רווח יזמי (25%) ועלות בניה כוללת (10,000 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 12,500 ₪.

- בתאריך 17/09/2017, נמכרה חנות בגו"ח 30407/17 תת חלקה 4, בשטח 31 מ"ר ברוטו, בסכום של 800,000 ₪. לאחר ניכוי רווח יזמי (25%) ועלות בניה כוללת (10,000 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,300 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משקלול הנתונים לעיל, ולאחר מתן התאמות למיקום והיקף, נקבע שווי סביר של 8,000 ₪/מ״ר מבונה לקומת הקרקע, תוך קביעת המקדמים הבאים:

שטח עיקרי בקומת הקרקע - חזית	1	8,000 ₪
שטח עיקרי בקומת הקרקע – עורף	0.75	6,000 ₪
שטח שירות בקומת הקרקע	0.5	4,000 ₪
שטח עיקרי בקומת מסד / א׳	0.5	4,000 ₪
שטח שירות בקומת מסד / א׳	0.25	2,000 ₪

<u>תעסוקה</u>

ערכי הבסיס נקבעו בגישת ההשוואה ע״י ניתוח עסקת מכר כלהלן:

בתאריך 23/01/2023 נמכרה חנות בגו״ח 30398/71 תמורת 18,000,000 ₪. על החלקה מאושרת תוכנית מס׳ 816744 מיום 06/01/2021, המקנה זכויות למסחר ותעסוקה, בתנאי להתחייבות מגיש ההיתר לבנות את שטח המטלה הציבורית לרבות מקומות חניה. באם ננכה את עלות המטלה הציבורית (4,800,000 ₪[11]), ואת שווי שטח המסחר (2,135,000 ₪[12]), נקבל יתרה לקרקע בסך 11,065,000 ₪. בחילוק שטח לתעסוקה (3,754 מ״ר[13]) מתקבל שווי בסך 2,900 ₪/מ״ר למשרדים, במבנה המיועד למסחר ומשרדים.

לאחר התאמה להיצע נרחב, ותוך התבססות על שומת אציל, **מתקבל שווי של 2,500 ₪/מ״ר מבונה.**

<u>מבני ציבור</u>

בקביעת השווי למבנה ציבור התבסס שמאי המשיגה על שומת ״אציל״ מיום 23.5.2021, בה נקבע שווי למוסד בסך 12,429 ₪/מ״ר בנוי, ויתרה לקרקע בסך כ-5,800 ₪/מ״ר. שווי זה מתבסס על ממוצע עסקות בנכס הנדון (95 ₪/מ״ר) ועסקות השוואה נוספות (85 ₪/מ״ר), לאחר הפחתה בשיעור 20% בגין מגבלות שימושים, שיעור היוון 7%, חילוץ רווח יזמי (15%) והפחתת עלויות בניה בסך 5,000 ₪/מ״ר (ר׳ עמוד 21-20 בשומת אציל).

כביקורת, הציג שמאי המשיגה עסקאות למבנים בנויים המשמשים למוסד, כלהלן:

- ביום 07.12.2020 נמכר מבנה בן 30 שנה, בגו״ח 30104/69, בשטח של כ-900 מ״ר בתמורה ל-20 מיליון ₪. עסקה זו משקפת שווי של כ-22,250 ₪/מ״ר.
- ביום 15.08.2019 נמכר מבנה בן 40 שנה, בגו״ח 30070/6, בשטח של כ-970 מ״ר בתמורה ל-20 מיליון ₪. עסקה זו משקפת שווי של כ-20,500 ₪/מ״ר.
- ביום 12.09.2019 נמכר מבנה בגו״ח 30091/7, בשטח של כ-200 מ״ר בתוספת 52 מ״ר מרתף ו-100 מ״ר גג רעפים, בתמורה ל-3.6 מיליון ₪. עסקה זו משקפת שווי של כ-17,500 ₪/מ״ר[14].

מממוצע שלוש העסקות עולה כי שווי מ״ר בנוי אשר מגלם הפחתה למבנה ציבור, הינו כ-20,000 ₪. לאחר הפחתה בשיעור 20% בגין מגבלת שימושים, חילוץ רווח יזמי (15%) והפחתת עלויות בניה (5,000 ₪/מ״ר), מתקבל שווי בסך 9,000 ₪/מ״ר מבונה.

[11] 230 מ״ר כפול עלות בניה כוללת לרמת גמר - 10,000 ₪/מ״ר, בתוספת 12 מ״ח כפול 150,000 ₪ למקום חניה אחד.
[12] 7,000 ₪/מ״ר כפול שטח מסחר (277 מ״ר בתוספת 20% ש״ש במקדם 0.5 = 305 מ״ר).
[13] שטח לתעסוקה: 3,413 מ״ר בתוספת 20% ש״ש במקדם 0.5
[14] שטח המרתף וגג הרעפים (בהתאם למדידה גראפית) הובא במקדם 0.4

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לסיכום, לאחר ביקורת לביקוש למוסדות ציבור בירושלים, עולה כי הביקוש רב והשווי לקרקע גבוה יותר משנקבע בשומת אציל (5,800 ₪/מ"ר). לכן סביר לקבוע **שווי של כ-7,500 ₪/מ"ר מבונה למוסד.**

10.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

<u>חלופה מס' 1</u>

- הובאה בחשבון דחייה בגין שלביות שיווק – 0.9
- הובאה בחשבון דחייה בגין מושעא – 0.9
- הובאה בחשבון דחייה בגין תיאומים נדרשים (מורכבות והיקף) – 0.9
- הובאה בחשבון דחייה בגין פולשים בקרקע – 0.91
- הובאה בחשבון הפחתה בגין היעדר פתרון מיגון – 0.965
- הובא בחשבון מקדם שווי למגורים מעל מסחר ומבני ציבור בהיקף חריג – 0.9
- הובאה הפחתת עלות בלתי מכוסה בגין הקמת חניון תת קרקעי בסך 12,300,000 ₪[15].
- הובאה הפחתה בגין בניה ירוקה, המהווה 2% מעלות בניה למ"ר עילי, בסך כולל של 3,430,000 ₪.
- הובאה הפחתה בגין העתקת תשתיות בסך 1,745,000 ₪.
- הובא בחשבון שטח מתואם למגורים כלהלן:

עיקרי + ממ"ד	12,814 מ"ר
הפחתה בגין העדר פתרון מיגון	0.965
מקדם שווי למגורים מעל מסחר ומבנה ציבור בהיקף חריג	0.9
סה"כ שטח מתואם	11,129 מ"ר

<u>חלופה מס' 2</u>

- הובאה בחשבון טבלת שטחים כדלקמן:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ (מ"ר)
עיקרי	2,238	1	2,238
שירות	448	1	448
חצר אפקטיבית	600	0.25	150
חצר שולית	370	0.2	74
גג מבנה	895	0.2	179
סה"כ מ"ר מבונה			3,089

10.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>חלופה מס' 1</u>

מגורים	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר	סה"כ שווי
סה"כ שווי למגורים	11,129	₪ 9,000	₪ 100,160,631
מסחר	**שטח (מ"ר)**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי**
קומת קרקע - חזית (מקדם 1)	332	₪ 8,000	₪ 2,652,864
קומת קרקע - עורף (מקדם 0.75)	221	₪ 6,000	₪ 1,326,432
קומת קרקע - שירות (מקדם 0.5)	111	₪ 4,000	₪ 442,144
קומת מרתף / א' - חזית (מקדם 0.5)	335	₪ 4,000	₪ 1,341,760

[15] עלות של כ-4,100 ₪/מ"ר לשטח עודף 15 מ"ר עבור 150 מ"ח + עלות בסך 205,000 ₪ עבור 15 מ"ח לאורחים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

קומת מרתף / א' - שירות (מקדם 0.25)	67	₪ 2,000	₪ 134,176
סה"כ שווי למסחר			₪ 5,897,376
תעסוקה	**שטח (מ"ר)**	**שווי למ"ר**	**סה"כ שווי**
עיקרי	1,669	₪ 2,500	₪ 4,172,500
שירות (20% מהעיקרי)	334	₪ 1,250	₪ 417,250
סה"כ שווי לתעסוקה			₪ 4,589,750
סה"כ שווי לפני הפחתות ודחייה			₪ 110,647,757
הפחתה בגין שלביות שיווק			0.9
סה"כ שווי			₪ 99,582,981
סה"כ עלות בלתי מכוסה לחניה (150 מ"ח למגורים ו-15 מ"ח לאורחים)			₪ -12,300,000
תוספת עלות בניה ירוקה בלתי מכוסה			₪ -3,430,000
סה"כ עלות בלתי מכוסה בגין העתקת תשתית			₪ -1,745,000
סה"כ שווי במצב החדש			₪ 82,107,981
דחייה בגין פולשים בקרקע			0.91
דחיה בגין מושעא			0.9
דחייה בגין תיאומים נדרשים (מורכבות והיקף)			0.9
סה"כ שווי במצב החדש			₪ 60,521,793
סה"כ שווי במצב החדש במעוגל			**₪ 60,500,000**

חלק החוכר (חלקה 44) במעוגל	**76.18%**	**₪ 46,100,000**
חלק קק"ל (חלקות 19, 34 ו-35) במעוגל	**7.72%**	**₪ 4,700,000**

<u>חלופה מס׳ 2</u>

מבנה ציבור	3,089 מ"ר	₪ 7,500	₪ 23,167,500
סה"כ שווי חלקה 44 ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 23,200,000**

10.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים</u>:**

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 28.07.2025:

10.4.1. **<u>טענות המשיג</u>:**

<u>ייעוד הקרקע בחלופה 2 (מצב קודם)– אומדן לפי הזכויות החוזיות:</u>

חוזה החכירה מייעד את הקרקע לבנייני ציבור וכל ייעוד הקבוע בתוכנית אשר הייתה בתוקף ב-22.03.1993. לפיכך יש לאמוד את הקרקע בהתאם לתוכנית 1537 המסווגת את המגרש כמבנה ציבור, כאשר מרכזית טלפונים מופיעה בסוגריים במטרה להוסיף את השימוש הנ״ל. תכנית 1537 כפופה לתכנית מתאר 62, במסגרתה מתאפשר היקף בניה וכל שימוש בהתאם לשיקולו של מהנדס העיר. בהתאם למכתב משנת 2008 מאת מהנדס העיר דאז, עולה כי ביעוד מבנה ציבור מתאפשרת קשת שימושים רחבה לרבות מוסדות בריאות, בית חולים, דיור מוגן, מוסדות חינוך, תרבות דת וכו׳, לפיכך יש לבחון את השימוש המיטבי.

לשיטתי, במצב הקודם השימוש המיטבי כמבנה ציבור הוא דיור מוגן, או לחילופין מרכז רפואי גדול, אולם לשם הזהירות קבעתי בשומתי, בדומה לשומה של גלית אציל, ביעוד כמבנה ומוסדות ציבור.

מעבר לכך, במצב נכנס בטבלת האיזון הובא בחשבון מבנה ציבור וההכרעה אינה יכולה להיות בלתי תלויה בה ובתקן 15 לתקינה השמאית, אחרת נוצר עיוות ביחס לאיחוד וחלוקה. מעבר לכך, הצדדים הגיעו

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להסכמות באשר לטבלת האיזון ורמ"י לא יכולה לחזור בה ולבטל זאת במסגרת ההכרעה.

<u>נתוני השוואה ואופן ניתוחם:</u>

מבני ציבור:

קיים ביקוש רב למוסדות ציבור. בשומתנו הראנו מגמה בירושלים בה בעלי קרקעות בייעוד מגורים מסבים את השימוש למבני ציבור ומוסדות, בשל מחסור וצורך גבוה במוסדות אלו. הנ"ל קורה בכלל המגזרים לרבות במגזר החרדי. ברמת המיקרו, בקריית יובל, קריית מנחם ועיר גנים יש תכנון של אלפי יחידות דיור נכון למועד הקובע, אולם אין מענה למבני ציבור[16].

מגורים:

- על אף שמדובר בעסקת נטו, יש להתבסס על עסקת המכר במושא השומה שנערכה במאי 2021, שהינה עסקת שווי שוק לגיטימית שנבחנה ואושרה אף ברשות המיסים ומהווה השוואה ישירה לקרקע. הנ"ל עולה בקנה אחד עם החלטת וועדת ערר במחוז צפון בה נקבע כי יש לייחס משקל גבוה לעסקה שנערכה במושא השומה.
- מכרז 396/2021 ברח' הנורית שכ' עיר גנים בר השוואה בשל הדמיון בהיקף זכויות בניה והגובה, ובכך מתייתר הצורך במתן התאמות, לרבות התאמה שרירותית בשיעור 2% לכל קומה מעל קומה 20 שבשומת המשיבה. אני מסכים כי מיקום מושא השומה עדיף, לפיכך ניתנה תוספת בשיעור 10%[17].
בשל הפערים בגובה ההצעות במכרז (כ-15% בין שתי ההצעות הראשונות) יש לשקלל לכל הפחות גם את ההצעה השנייה ולא רק את ההצעה הזוכה שמשקפת מחיר ולא שווי[18].
- באשר לעסקאות ההשוואה בדרך כרמית, הללו נותחו עפ"י תשריט בית משותף.
- באשר לעסקאות השוואה מטור סיני, הבניה המדווחת היא משנת 2013 ולכן לא מדובר בבניה וותיקה.
- ערכי השווי שהתקבלו בשומתנו אינם בפער גדול בהשוואה לערכי השווי למגורים בהכרעת האגף ברחוב הנטקה, במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 10,100 ₪, לדירה בשטח ממוצע של כ-107 מ"ר. בהינתן צפיפות ועלויות בניה גבוהות יותר (ביחס ל-2022), מתקבל שווי סביר ביחס לשומתנו בסך 9,000 ₪/מ"ר מבונה.

מסחר:

המרכז המסחרי ברמת בית הכרם, הממוקם על ציר רק"ל ובסמוך לבית חולים שערי צדק, אינו בר השוואה שכן מדובר במרכז פעיל וחזק, לעומת מושא השומה שלו אין כל יתרון יחסי על פני הסביבה (מסחר עדיף ברח' טהון ובפרויקט אשטרום).
כוונת היזם היא כי המסחר בפרויקט הנדון ינוצל לטובת שימושים סמי מסחריים (חדר כושר בית קפה וכד'), ואף שימושים אלו יהוו מטרד לתושבי הבניין בכל הקומות. לראיה ניתן לראות את פערי השווי למסחר בין שומת אציל לערכי השווי של המשיבה.

[16] לראיה, ישנה תוכנית מופקדת במתחם כרמים בה ניתן מענה לבתי ספר יסודי ותיכון, גני ילדים, שטחי שצ"פ וכד'.
[17] בנוסף להתאמה לזמן בשיעור 10%. יש לציין כי העסקה אינה כוללת פולש, מושעא וקומות תת"ק.
[18] בחישוב ממוצע ההצעה הזוכה וההצעה השלישית מתקבל סכום ההצעה השנייה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תעסוקה:

האזור בו ממוקם מושא השומה אינו מאופיין כאזור עם ביקוש מוגבר לתעסוקה, בסביבה קיימת אלטרנטיבה בגן הטכנולוגי וקניון מלחה בו שטחים נרחבים לתעסוקה. היזם מחויב בניצול 25% זכויות לטובת מסחר ותעסוקה אך ורק בגלל מיקום על ציר רק"ל ולא בגלל שמדובר בשימוש מיטבי.

אין להשוות לשטחי תעסוקה סמי מסחרי במורדות מלחה, כפי שנעשה בשומת המשיבה, שכן מדובר על קרקע יחידה בשכונה עם זכויות לתעסוקה העתידות לשרת כ-500 יח"ד.

לעומת זאת, העסקה מרחוב קליינמן עליה התבססנו, קרובה גאוגרפית למושא השומה, הקרקע נמכרה ביעוד למגורים והקונה שינה את יעודה ממגורים ליעוד תעסוקה וחזית מסחרית ובסופו של יום מכר את הקרקע במחיר הפסדי, המחיר הסופי ששולם מעיד על מחיר השוק.[19]

בניתוח העסקה אין להוסיף את עלות המטלות הציבוריות כפי שטוען שמאי המשיבה, אלה לשמור על עקביות, ובהתאם לנהלי רמ"י לא להתחשב בעלות המטלות גם בעסקאות ההשוואה.

<u>עלויות בניה:</u>

עלויות הבניה התייקרו לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל והשתנות הריבית, גורם אשר לא בא לידי ביטוי בשומת המשיבה. עלויות הבניה בשומתנו נקבעו בהתבסס על מחירון דקל, אשר כידוע מתומחר בחסר[20], כך שלטעמנו הן נמוכות ויש לייחס עלות בניה בסך 13,000 ₪/מ"ר בהתאם למחשבון דקל.

בשלב זה אין דו"ח אפס לפרויקט שבנדון, בין היתר בשל הימצאות פולשים (לרבות "פאב המפלצת") המצויים בנכס ומעכבים את הוצאת היתר הבניה, שכן לא ניתן להקים את החניון ללא פינויים. במידת הצורך אספק דו"חות אפס לפרויקטים אחרים דומים בסביבה.

אציין כי בהתאם לחברת "תדהר" עלות הבניה ליחידת דיור בבניין בשימושים מעורבים לעומת בניין בשימוש מגורים בלבד יקרה וגבוהה ב-250-300 אש"ח.

<u>עלות בלתי מכוסה בגין הקמת חניון תת קרקעי כולל חניות לאורחים:</u>

ככל שחופרים יותר קומות חניה ת"ק העלות למ"ר גדלה. במקרה הנדון, החניון הת"ק כולל 7 קומות וכ-28 מטר בעומק האדמה. בחוות הדעת של מהנדס (קובי איתר) ניתן להיווכח כי עלויות הבניה בחניון גבוהות יותר מכפי שהובא בחשבון בשומתנו. בשומה של השמאי ארז כהן ברחוב בוליביה, נקבע כי עלות הבניה והשווי לחניה תת"ק מתקזזים בשטח של 35 מ"ר, כל מ"ר מעבר מהווה עלות עודפת.

במידה ונצלח את פינוי הפולשים, שטח חניה תת"ק הוא 54 מ"ר ואין להבחין בין שטחים עבור חניות למסחר, תעסוקה או מגורים. במידה ולאו, החניון יבנה במגרש 2 שבחזקת העירייה ושטח מקום חניה יקטן ל-49 מ"ר אך יהיה על היזם להגיע להסדר עם העירייה ולשלם דמי חכירה.

---

[19] במקור הנכס היה ביעוד למגורים בבעלות חברה שפשטה את הרגל ומכרה את הנכס. הרוכש סבר כי בשל הבניה הנרחבת למגורים באזור, תהיה דרישה לשטחי מסחר ותעסוקה, הרוכש שגה ומכר את הקרקע בהפסד.

[20] לא בכדי לשכת השמאים ערכה מחירון עלות בניה ראלי ועדכני בהתאם למתרחש בשוק.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מטלה ציבורית ופולשים:

ידוע לנו שאין להתחשב במטלות ציבוריות באומדן השווי עבור רמ"י, וכי מדובר בסוגיה משפטית.

עם זאת, במקרה דנן נושא מטלה ציבורית היא סוגיה שמאית תכנונית ולא משפטית היות והיא הובאה בחשבון במצב היוצא בטבלת האיזון של תכנית 101-0507301. התעלמות מעלות המטלות הציבוריות יוצרת עיוות, שכן המאזן שנקבע בתכנית איחוד וחלוקה משתנה. טענה זו הוצגה למחלקה המשפטית ברמ"י אולם לא התקבלה התייחסות מצדם. נציין כי קבלת טופס 4 מותנית בביצוע מטלות ציבוריות.

כמו כן, יש להתחשב בהפחתה בשל הצורך בפינוי הפולשים אשר משפיע ישירות על שווי הקרקע. על אף שקיים צו פינוי, מדובר בהליך ארוך טווח שמעכב גם את הליווי הבנקאי של הפרויקט.

הפחתות ביחס למושא השומה:

הפחתה בגין שלביות שיווק: יש להביא בחשבון הפחתה בגין שלביות שיווק בשל אורך הזמן של מכירת הדירות בפרויקט לאור היצף דירות וירידה בקצב המכירות בשנתיים האחרונות, מושא השומה ממוקם בשולי השכונה, אומנם על ציר רק"ל וצופה לנוף, אך קהל היעד הוא בעיקר משפרי דיור. יש לציין כי מכירת דירות ללא ממ"ד מהווה גורם המקשה על שיווק הפרויקט.

צפיפות: הפרויקט שבנדון יוקם על קרקע של 1.8 דונם, וכולל 2 מגדלים, 7 דירות בקומה, חלקן כלואות וכוללות כיוון אויר אחד, לפיכך יש להביא בחשבון הפחתה לצפיפות.

מושעא: אומנם יש לבעלי הזכויות זכות ראשונים לחכור מרמ"י את האחוזים שנותרו בקרקע ("עסקת במבי") אולם לא מחייב שרמ"י יחכירו לשותף בקרקע, כפי שכבר קרה בעבר[21]. מעבר לכך, גם עיריית ירושלים שותפה במקרקעין.

פתרון מיגון: בשל אילוצי תכנון לרבות, מגבלות בקווי בניין, תכסית וחניון ת"ק (שטחי הממ"דים מצמצמים את שטח החניון), לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה[22], ובנוסף 2/3 מהדירות אינן כוללות ממ"ד אלא ממ"ק. בניגוד לטענת המשיבה, ממ"ק הוא לא סחיר, לא ניתן להצמידו או לעשות בו שימוש אחר שלא ניתן על פי החוק ואשר פוגע בתפקודו כממ"ק, ומשכך אין להביאו בחשבון במקדם תועלת.

הפחתה בגין התכללות התוכנית: תוקף התכנית יפוג בעוד כשנה וקצת מהיום, לאחר מכן היזם יצטרך להוציא תכנית חדשה. נכון להיום יש קושי בהוצאת היתר בניה בשל קיומו של הפולש וחוסר ההסכמה בנוגע לפינוי "פאב המפלצת" – תחתיו נבנית חניה תת"ק.

אנטנות סלולאריות:

בחלופה 1 יש להביא בחשבון שווי גג בשימוש אנטנות סלולאריות הקיים בהיתר בניה. גם בשומת היטל השבחה שווי האנטנות הובא בחשבון בשווי המצב הנכנס.

[21] לדוגמא קרקע ברחוב הפרסה 60 בתלפיות שבמקום להחכירה לשותף בקרקע (בעל כ-24% מהקרקע), היא שווקה במכרז שפורסם פעמיים, אולם אף אחד לא ניגש לרבות בעל הזכויות בקרקע. בסופו של דבר הקרקע יצאה להתמחרות.
[22] בהיתר הבניה הוגשה בקשה ל-12,400 מ"ר ולא 12,800 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סבירות מסקנת השווי:

באשר לשאלת השמאית המחוזית לעניין סבירות מסקנת השווי בשומתנו בה מתקבל כי אין השבחה בין שני מצבי התכנון, היזם נמצא באי כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט בין היתר בשל הצורך לבצע מטלות ציבוריות והימצאות הפולשים. בהתאם לכך, היזם בוחן אפשרות להוסיף זכויות בניה.

10.4.2. **טענות המשיב:**

ייעוד הקרקע בחלופה 2 (המצב הקודם) – אומדן לפי הזכויות החוזיות:

חלופה זו נערכה לפי חוזה החכירה ותוכנית מאושרת שהייתה בתוקף במועד חתימתו, קרי שטח חום למבני ציבור בשימוש מרכזיית בזק.

שומתי נערכה באופן בלתי תלוי ולמועד קובע כשנתיים וחצי לאחר שומת איחוד וחלוקה וטבלת האיזון, וכך גם בהליך ההשגה שבנדון, אין להסתמך על שומת איחוד וחלוקה שאינה מחייבת אלא יש לערוך בדיקה מקיפה, עצמאית ובלתי תלויה.

מעבר לכך, הפרמטר החשוב באיחוד וחלוקה הוא שווי מצב נכנס שעל פיו משמרים את האחוז במצב יוצא, לכן לשווי במצב היוצא אין משמעות והוא אינו מחייב.

נתוני השוואה ואופן ניתוחם:

מבני ציבור:

ראשית, אני חולק על אופן קביעת השווי בשומת המשיגה בהתבסס על שווי מ״ר מבונה למבנה ציבור בשומת איחוד וחלקה בתוספת 30% למועד. אין להביא בחשבון התאמה לזמן, היות ולא חלה עליה משמעותית בשווי למבני ציבור/משרדים בשנים האחרונות.

שנית, באשר לחוזי השכירות במושא השומה (עבור - ישיבה, איחוד והצלה, השכרת הגג וכיו״ב) עליהם התבסס שמאי המשיג, מביקור במקום נראה שרובו אינו פעיל ונטוש לרבות הגג, ועל כן יש להציג אישורים מהנהלת חשבונות על קבלת דמ״ש בפועל, שכן לטעמי החוזים הללו לא מומשו.

באשר ליתרת הנתונים למוסדות ציבור בשומת המשיגה, הרי שהם ממוקמים באזורים בעלי צביון חרדי מובהק המאופיינים בביקוש גבוה למבני ציבור ובשימושים בעל אופי עסקי[23], חלקם מגלמים פוטנציאל לתוספת נרחבת של ז״ב, כך שאינם דומים למושא השומה המהווה שטח חום בשימוש למרכזיית בזק[24].

מגורים:

- קיים קושי בניתוח עסקת המכר במושא השומה. ראשית, מדובר בעסקת נטו אשר תשלום דמי ההיתר (בשיעור 51%) והיטל ההשבחה חלים על הקונה, כאשר הוא יהיה זכאי לקבל מרמ״י מחצית מהיטל ההשבחה ששולם או מחצית התשלום בגין דמי היתר, לפי הנמוך מביניהם. תשלומים אלה לא ידועים ויכולים

[23] תלמוד תורה, פנימיות, אולמות וכיו״ב.
[24] לדוגמא בעסקה ברחוב יוסף קארו הוגשה תוכנית נקודתית שהגדילה את זכויות הבניה פי 4.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להשתנות בין היתר בהתאם לתוצאות ההליך שבנדון.
שנית, העסקה נערכה שנתיים וחצי טרם המועד הקובע בתקופה של עליות מחירים משמעותיות, כך שיש להביא בחשבון התאמה לזמן גבוהה (28%).

ניתוח העסקה לשיטתי מצביע על שווי אף יותר גבוה ממה שקבעתי בשומתי (מעל 15%).

- באשר לניתוח מכרז 396/2021, (בשומתי הנ"ל נותח כבקרה בלבד) יש לנתח את המכרז בהתאם להצעת הזוכה בלבד המשקפת שווי שוק[25] בתוספת עלות פיתוח של כ-19 מיליון ₪ (שלא התווספה בניתוח המשיגה). אין להביא הפחתה לגודל היות ומדובר במגדל עם היקף בניה יחסית דומה. בנוסף, על אף שמדובר בשני אזורים קרובים גאוגרפיות קיים הבדל תהומי ביניהם מבחינת אופי אוכלוסייה, ביקושים ופיתוח שהרי מושא השומה ממוקם סמוך לשכונת מורדות עין כרם ולציר רק"ל ויש להביא התאמה למיקום משמעותית.
- בנוגע לעסקאות מכר מ"הדסה הקטנה" עליהן התבסס שמאי המשיגה, הצפיפות בה מאוד גבוהה (4 בניינים וסך של 528 יח"ד), מרבית הפרויקט (כ- 400 יח"ד) בייעוד דיור להשכרה ולכן כולל רמת גמר פשוטה. בנוסף, דמי הניהול בפרויקט גבוהים מאוד מהמקובל. לאחר התאמה לצפיפות, רמת סטנדרט, והפחתה בגין דמי הניהול הגבוהים, מתקבל שווי קרוב לשווי שהתקבל בשומתי.
- בנוגע להתבססות שמאי המשיגה על פרויקט "כרמית" הממוקם סמוך למושא השומה, ניתחתי מדגם מייצג של עסקאות השוואה אותם ניתחתי בהתאם לשטח בתשריט בית משותף[26], מהניתוח עולה כי שווי מ"ר בנוי (מגלם מרפסת, חניה ומחסן) הוא 35 אלף ₪.
- עסקאות מטור סיני עליהן התבסס שמאי המשיגה – מדובר בבנייה ותיקה, ובהתאמה לבנייה חדשה (10%) נגיע לשווי מ"ר בנוי בסך 34,000 ₪/מ"ר.
- עסקאות מכר מטהון 13, 15 וברוכוב –מדובר בפרויקט בעל מאפיינים דומים, ממוקם בלב השכונה ולכן בר השוואה. יש להביא בחשבון את תמהיל דירות בהתאם למושא השומה, קרי 20% בשטח קטן ו-80% בשטח ממוצע של 91 מ"ר, בשומת המשיג הובאו בחשבון מספר רב של נתונים בשטחי דירות נרחבים, בכך ערכי השווי קטנו.
- אציין כי בהכרעתה של השמאית המחוזית ברח' הנטקה נקבע שווי מ"ר בנוי למועד יולי 2022 לדירות עד 85 מ"ר, בדומה למושא השומה, בסך 39,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 12,800 ₪, הגבוה בכ-15% מקבעתי.

מסחר:

ערכי השווי למסחר בשומתי (בסך כ-17,000 ₪) נמוכים ביחס לערכי השווי למסחר שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה ברחוב הנטקה כאמור (40,000 ₪/מ"ר בנוי; 25,000 ₪/מ"ר מבונה), בהתבסס על נתוני השוואה למסחר סביב מושא השומה. מלבד זאת, מבדיקה שערכתי, נמסר לי כי בבניין אשטרום הסמוך דמ"ש נעים בין 160-250 ₪/מ"ר לחנויות בהיקף של בין 30 ל- 400 מ"ר. כמו כן, לא ניתן להתבסס על חנויות קטנות

[25] שמאי המשיגה ציין בשומתו שומת הכרעה המנתחת את אותו המכרז במסגרתו נותח ממוצע שתי הצעות הגבוהות כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,700 ₪/מ"ר ללא פיתוח, לאחר תוספת עלויות פיתוח (1,300 ₪/מ"ר) והתאמה למיקום וזמן כפי שנקבע בשומת המשיגה (10% כ"א), מתקבל שווי גבוה מהשווי המתקבל בשומתי.
[26] ולא בהתאם לדיווחים שגויים במס שבח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

במיקומי שוליים ובמועדים מרוחקים מהמועד הקובע עליהם התבסס שמאי המשיגה.

תעסוקה:

מדובר בתעסוקה במערב ירושלים בלב שכונת מגורים שלרוב מנוצלת לטובת שימוש סמי מסחרי שמתאפיינים בין היתר בקופות חולים, מרפאות וקליניקות, לכן אינו בר השוואה למשרדים ברובע הכניסה לעיר/שכ' תלפיות וכיו"ב שכוללים שטחים נרחבים למשרדים, וקהל יעד שונה[27].

עסקת המכר ברחוב קליינמן בקריית יובל, עליה התבסס בין היתר שמאי המשיגה ברת השוואה, אולם יש לנטרל את מרכיב המטלה הציבורית ע"י הוספת עלותם בשל נהלי רמ"י, כך שמתקבל שווי הנע בין 6,000- 7,000 ₪/מ"ר מבונה בתוספת אגרות והיטלים.

<u>עלות חניה בלתי מכוסה:</u>

על אף שמקובל להתחשב בשטח של 35 מ"ר למקום חניה ת"ק, מעיון בהיתר הבניה התחשבתי בשטח של 40 מ"ר למקום חניה תת"ק שהתקבל בנטרול חניות למסחר, שטחי פריקה וטעינה, ואופנועים[28].

בנוסף, בחילוץ מרכיב הקרקע העמסתי עלות בניה של 1.33 מקומות חניה ליח"ד, אשר מגלמת 19 חניות נדרשות לאורחים בהתאם לנספח לתכנית 101-0507301 עליו יש להתבסס בהתאם לעקרון שווי לקרקע ריקה ופנויה (בהיתר הבניה נדרשות 15 חניות אורחים). עם זאת, מעיון בנספח התנועה לתכנית עולה כי מקומות החניה לאורחים יבנו בתחום הרחוב, לפיכך ייתכן ואין להביא בחשבון את עלותן, שהרי הקמתן בתת הקרקע הינה שיקול סובייקטיבי של היזם אשר אינה משקפת את השימוש המיטבי.

<u>עלות בגין בניה ירוקה והעתקת תשתיות:</u>

כפי שעולה משומת ההשגה, תוספת עלות בניה ירוקה נכללה בעלות עקיפה בשיעור 30%, כך שאין להביא בחשבון תוספת 2% לעלות הבניה בגין אותו גורם.

באשר לעלות העתקת תשתיות היא נכללת בעלויות הפיתוח.

<u>מטלה ציבורית ופולשים:</u>

בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ ההחלטות של רמ"י, כל טענה בנוגע למטלה ציבורית ו/או פולשים (הסותרת הנחה לקרקע ריקה ופנויה בשומות לרמ"י) מהווה טענה משפטית ואין מקום לדון בה במסגרת הכרעה שמאית, זאת כפי שנקבע בהכרעות האגף בעבר[29]. מעבר לכך, במסגרת השגה משפטית לרמ"י, נדחתה טענת המשיגה בנושא זה.

כמו כן, אין הבדל אם מדובר בעסקת דמי היתר או בעסקת הקצאה של קרקע בתשלום 91%.

אציין כי בשומתי מקדם הפחתה בשיעור 15% לגודל ומורכבות בעקיפין גולם את בעיית הפולש.

---

[27] לדוג' בשומות מכריעות במורדות מלחה ובית הכרם, נקבע שווי למשרדים בסך 4,800 ₪/מ"ר וכ-6,000 ₪/מ"ר, בהתאמה.
[28] יש להביא בחשבון כי קיים שווי לחניות אופנועים, כך שניתן להניח שכל 2 חניות אופנועים שוות ערך לחניה פרטית.
[29] ר' הכרעה בהשגה ראשונה ברחוב הנטקה, ירושלים, החלטת יו"ר ועדת השגות מיום 11.04.18 בנצר סירני באשר לעלויות שימור.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הפחתות ביחס למושא השומה:

דחייה בגין שלביות שיווק: אין להביא בחשבון דחייה לשיווק, שכן קיים ביקוש ער לשטחי מסחר ומגורים במועד הקובע ובירושלים בפרט, ומעבר לכך השומה נערכת בהנחה של קרקע ריקה ופנויה, קרי הקרקע זמינה לבניה. על אף האמור, הבאתי בחשבון הפחתה לגודל, מורכבות הפרויקט, ומצב שוק המקרקעין לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל (אי ודאות והתייקרות עלויות הבניה) בשיעור 15%. הפחתה זו סבירה ביחס להפחתות לגודל שהובאו בחשבון בערכאות שונות לנכסים דומים.[30]

מושעא: אין מקום להפחתה, רוב הקרקע בחזקת המשיגה, חלק קטן בבעלות המדינה וחלק מאוד זניח בבעלות העירייה. בעסקת במבי (צד אחד רוכש מהצד השני), רכיב המושעא מתבטל. קרי, הקונה מבטל את מרכיב המושעא בחלק השייך לו ומשלם את מרכיב המושעא בחלק השייך לבעלי הזכויות האחרים.

התכלות התכנית: פרק זמן של 5 שנים להוצאות היתר מיום אישור התכנית הינו פרק זמן סביר להפקת היתר בניה, כפי שפועלים כיום להפקתו במושא השומה. בנוסף לכך, הוועדה המחוזית יכולה להאריך את תוקף התוכנית במידת הצורך. בעניין זה ר' הכרעה בהשגה ראשונה ברחוב הנטקה בירושלים.

פתרון מיגון: בכל קומה ישנן 3 דירות, דירה אחת כוללת ממ"ד ושתי דירות שחולקות יח"ד ממ"ק המהווה פתרון מיגון, כך שאין להביא בחשבון הפחתה לגורם זה. איני רואה בדירה הכוללת פתרון מיגון בממ"ק נגיש וצמוד לדירה כנחותה ביחס לדירה הכוללת ממ"ד.

בנוסף, בשומתי לא הובא בחשבון באופן שגוי שווי לשטחי הממ"ק היכול לשמש כאחסנה, חדר עבודה או חדר משחקים משותף, כך שיש להביאם בחשבון במניין השטחים במקדם המבטא שימוש נלווה למגורים.

מגורים מעל מסחר: עסקאות ההשוואה מהוות מגורים מעל מסחר ולכן גורם זה מגולם בבסיס ההשוואה. מעבר לכך, במבנים מסוג זה צורת הבניה מייצרת ניתוק מוחלט לרבות כניסה נפרדת בין שימושי התעסוקה והמסחר לבין המגורים, ולכן עירוב השימושים אינו פוגע בשווי למגורים.

אנטנות:

ראשית השומה נערכת לקרקע ריקה ופנויה. מעבר לכך האפשרות למקם אנטנות על הגג קיימת בשני מצבי התכנון (מצב קודם ומצב חדש) ויתכן כי עסקאות ההשוואה מגלמות רכיב זה.

סבירות כדאיות כלכלית:

השווי שנקבע בשומת ההשגה אינו סביר ביחס לעסקת המכר במושא השומה. שכן בעסקת המכר התוכנית הייתה מאושרת וכל המטרדים והבעיות היו לנגד עיניי היזם, לפיכך לתמורה בעסקה יש להוסיף את כל המטלות.

[30] שומה מכרעת משנת 2021, המוצגת בשומת המשיגה, לנכס ברחוב הנביאים 51 בירושלים, במסגרתה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%; ערר המוצג בשומת המשיגה (בה הדחייה נובעת מזמינות המקרקעין וממטלות בתוכנית שיש לקיים לפני מימוש הזכויות) לנכס הכולל 680 יח"ד, ניתנה הפחתה לגודל בשיעור 5% בלבד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

11.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לשני מישורים עיקריים התלויים זה בזה.

הראשונה נוגעת למהות הנכס והשימוש המיטבי ביעוד מבנה ציבור בהתאם לזכויות החוזיות (חלופה 2) והשנייה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחם, ביעודים השונים, לפיהם יש לקבוע את שווי מושא השומה.

<u>אומדן השווי לפי זכויות חוזיות – חלופה 2:</u>

בשומת המשיבה אומדן שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות נערך לפי יעוד מבני ציבור בשימוש מרכזיית בזק, זאת לשיטתו, בהתאם לתוכנית 1537. לטענתו, אין להסתמך על שומת איחוד וחלוקה שנערכה בנכס הנדון.

מנגד, בשומת ההשגה אומדן שווי הזכויות החוזיות נערך ביעוד מבנה ציבור. לטענתו אין להגביל את השימוש למרכזית טלפונים בלבד שכן הוא מופיע בתכנית 1537 בסוגריים במטרה להוסיפו למנעד השימושים, ואף בטבלת האיזון שהוסכמה ע"י הצדדים הובא בחשבון שווי למבנה ציבור.

נוסף על כך, לטענת שמאי המשיגה, התכנית כאמור כפופה לתכנית מתאר 62, במסגרתה מתאפשר היקף בניה וכל שימוש בהתאם לשיקולו של מהנדס העיר. לפיכך ובהתאם למכתב משנת 2008 מאת מהנדס העיר דאז, ביעוד מבנה ציבור מתאפשרת קשת שימושים רחבה[31] ויש לבחון את השימוש המיטבי, אשר לשיטת שמאי המשיגה מהווה דיור מוגן או מרכז רפואי.

ראשית, בהתאם לפירוט התכליות בתקנון תכנית 1537 (ס' 11) צוין כלהלן: "על חלקה לבניני ציבור (מרכזית טלפונים) **תותר הקמת מרכזית טלפונים** בגודל עד 40% משטח החלקה ב-3 קומות מעל הקרקע" (הדגשה אינה במקור). אני סבורה כי ניסוח זה אינו משתמע לשתי פנים ובכך מתקבלת טענת שמאי המשיבה.

שנית, בניגוד לטענת שמאי המשיגה, תכנית 1537 אינה כפופה לתוכנית מתאר 62 אלא משנה אותה (תיקון 19/69). מעבר לכך, אין רלוונטיות למכתב מהנדס העיר משנת 2008, שהועבר מאת שמאי המשיגה, אשר אינו עדכני וכולל התייחסות למנעד השימושים ביעוד "אזור מוסדות", יעוד אשר צוין בגוף המכתב שאינו קיים בתוכנית המתאר ולכן קם הצורך להגדירו על ידי מהנדס הועדה, זאת בשונה מיעוד מבנה ציבור המופיע בתוכנית המתאר.

שלישית, בהתייחס לטענת המשיגה כי יש להתחשב ביעוד "המצב הנכס" אשר נקבע בשומת איחוד וחלוקה, אבהיר כי הכרעתי נערכת באופן עצמאי, אובייקטיבי ובלתי תלוי בשומה כזו או אחרת, בכך אין לגרוע מזכות המשיגה להפנות את טענתה בנושא במסגרת ערכאות אחרות.

במסגרת זו, יש לציין כי טענה זו נדונה במחלקה המשפטית ברמ"י במסגרת השגה משפטית והוחלט לדחותה.

לסיכום, בהכרעתי אומדן שווי זכויות חוזיות יערך לפי יעוד מבני ציבור עבור מרכזיית בזק.

[31] לרבות מוסדות בריאות, בית חולים, דיור מוגן, מוסדות חינוך, תרבות דת וכו'

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בסיס ההשוואה ואופן ניתוחו:

תעסוקה:

ערכי שווי לתעסוקה נקבעו בשומת המשיבה בהתבסס על גישת היוון הכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, על סמך נתוני דמי שכירות ממושא השומה, דמי שכירות למשרדים שהוצגו בשומות מכריעות בשכונות מלחה (למועד 2019) ורמת בית הכרם (למועד 2022) וכן ממצאי סקר דוח נת"מ באזור מלחה.

מנגד התבסס שמאי המשיגה על גישת ההשוואה הישירה על ידי ניתוח עסקת מכר למבנה מסחרי בגו"ח 30398/71 בשכ' קרית היובל, אשר נותחה בהתאם לתכנית מאושרת להקמת מבנה מסחר ותעסוקה בן 8 קומות. במהלך הדיון הסכים שמאי המשיבה כי העסקה רלוונטית להשוואה, בכפוף לנטרול מרכיב המטלה הציבורית באמצעות הוספת עלותה בהתאם לנהלי רמ"י.

ככלל, יש להעדיף התבססות על גישת ההשוואה הישירה בהסתמך על נתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים ככול האפשר. במקרה דנן, יש לערוך הבחנה בין שימושי תעסוקה/משרדים הממוקמים באזורי תעסוקה מובהקים, לעומת משרדים הממוקמים בלב שכונת מגורים, בדומה למושא השומה, ומשמשים לרוב לטובת תושבי השכונה כגון מרפאות; קליניקות; סוכנויות; בעלי מקצעות חופשיים נותני שירות וכיו"צ.

לאור האמור, מקובלת עליי הסכמת הצדדים באשר להתבססות על עסקת מכר בגו"ח 30398/71, המהווה השוואה ישירה לאור מיקומה בלב שכונת קרית היובל, וכן מאחר ומדובר בעסקת מכר לקרקע לאור אישורה של תכנית 101-0816744, טרם מועד העסקה, אשר מייעדת את הקרקע למבנה תעסוקה ומסחר (בהתאם לעיקרון השימוש הטוב והיעיל) ומצריכה את הריסת המבנה הקיים.

עם זאת, מאחר ומדובר בנתון בודד, מצאתי לנכון לשלב גם את גישת היוון הכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהסתמך על נתוני דמי שכירות במושא השומה וכן על נתוני דמי שכירות משומת IFRS הרלוונטית למועד הקובע בגן הטכנולוגי בשכונת מלחה הסמוכה.[32]

באשר לאופן ניתוח עסקת המכר והמחלוקת הנוגעת לנטרול המטלה הציבורית ר' הכרעתי בס' 11.4.2.1 מטה.

מבנה ציבור:

ערכי השווי למבנה ציבור בשומת המשיבה נקבעו בגישת ההשוואה העקיפה כנגזרת משווי לתעסוקה לרבות נתוני שכירות מהנכס מושא השומה. מנגד, שמאי המשיגה התבסס על ערכי שווי שנקבעו במושא השומה לצורך אומדן שווי במצב הנכנס בשומת איחוד וחלוקה שנערכה למועד קובע 23.05.2021, תוך מתן תוספת לזמן.

בנוסף, בשומת המשיג הוצגו נתונים להסבת מבני מגורים למוסדות, מה שמצביע לשיטתו על ביקוש גבוה למבני ציבור ומעיד כי ההשוואה הרלוונטית היא ביחס לשווי מגורים.

ראשית, הנתונים שהוצגו בשומת המשיגה להסבת שימושי מגורים לטובת מבני ציבור אינם רלוונטיים, שכן בניגוד למושא השומה המהווה כאמור מבנה ציבור עבור מרכזיית בזק, הנתונים מתייחסים למבני ציבור לטובת שירותי דת וחינוך במגזר החרדי, המתאפיינים ברמת ביקוש גבוהה ואף קשיחה.

[32] לאור מסד נתונים עדיף, בחרתי שלא להתבסס על נתוני השוואה משכונת רמת בית הכרם המבוקשת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שנית, ובהעדר השוואה ישירה לקרקע ביעוד זהה ו/או דומה למושא השומה, מקובלת עליי התבססות המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה בהסתמך על נתוני השוואה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר, הדומה ככל האפשר לנכס הנדון – במקרה דנן תעסוקה, תוך מתן מקדמי התאמה רלוונטיים. זאת בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים – "עריכת שומות למבני ציבור, ולקרקע למבני ציבור".

הנ"ל עולה בקנה אחד עם ערכאות שמאיות במסגרתן נקבע אומדן שווי למרכזית בזק[33].

באשר לגישת שמאי המשיגה, הרי שערכי שווי שנקבעו בשומות אחרות אינם מהווים נתון השוואה בהתאם לתקינה השמאית. בהכרעתי ערכי השווי שיובאו בחשבון הינם תוצאה של ניתוח עסקות השוואה רלוונטיות ועדכניות, ולא בהתבסס על שומות כאלה או אחרות שאינן עומדות לבחינה במסגרת הכרעה זו.

למעלה מן הצורך, אציין כי אומדן השווי למבנה ציבור בשומת איחוד וחלוקה, נקבע בהתבסס על גישת היוון הכנסות מדמ"ש משולמים במושא השומה (תוך חילוץ מרכיב הקרקע), נתון עליו אתבסס כאמור גם בהכרעתי.

<u>מגורים:</u>

ערכי השווי למגורים בשומות הצדדים נקבעו בגישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהתבסס על ניתוח עסקות מכר ליח"ד בבניה רוויה בסביבת הנכס. בנוסף, התבסס שמאי המשיגה על ניתוח מכרז רמ"י מס' 396/2021 מיום 26.12.2022, במסגרתו שווקה קרקע ביעוד למגורים בבנייה רוויה מעל מסחר, ברחוב הנורית, שכ' עיר גנים. לעומתו, בשומת המשיבה ניתוח המכרז הוצג כאינדיקציה למסקנת השווי, זאת בשל הבדלי המיקום המהותיים לשיטתו.

במהלך הדיון טען המשיג כי אין להתעלם מעסקת המכר במושא השומה מיום 3.3.2022, בהיותה עסקת השוואה ישירה, וזאת אף שלא נכללה במסגרת אומדן השווי בשומתו. מנגד, טען שמאי המשיבה כי אין ליתן לעסקה משקל, נוכח מועד ביצועה והיותה עסקת "נטו".

ככלל, ובהתאם לתקינה השמאית (תקן 3), יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה בקביעת שווי קרקע על פני גישת העלות הכוללת חילוץ רכיב הקרקע, אשר מידת מהימנותה נמוכה יותר בשל רגישותה הגבוהה להנחות ולפרמטרים שונים.

בענייננו, על פניו עסקת המכר במושא השומה עשויה להוות בסיס להשוואה ישירה. ואולם, מדובר בעסקת "נטו" במסגרתה נטל הקונה על עצמו תשלומים מהותיים נוספים הנובעים מהשבחה משמעותית של הנכס בעקבות אישור תכנית 101-0507301 טרם למועד העסקה. תשלומים אלה כוללים, בין היתר, דמי היתר בשיעור של 51% והיטל השבחה, כאשר בהתאם להוראות רמ"י, יזוכה התשלום הנמוך מבין מחצית היטל ההשבחה ששולם לבין מחצית דמי ההיתר.

בנסיבות אלה, ניתוח העסקה מחייב הישענות על שורה של הנחות מהותיות, באופן הפוגע במידת הוודאות והמהימנות של מסקנות השווי. זאת, בפרט כאשר היקף התשלומים האמורים טרם התגבש באופן סופי ומצוי עדיין בהליכי בירור בערכאות שמאיות, ובשים לב לכך שמדובר ברכיבים בעלי השפעה מהותית ומכרעת על קביעת השווי.

[33] החלטת ועדות השגות למרכזיית בזק בחיפה ; הכרעה בהיטל השבחה למרכזיית בזק בשכונת רמות, ירושלים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

באשר למכרז רמ"י מס' 396/2021 מיום 26.12.2022, יצוין כי מיקומו שונה באופן מהותי ממיקום מושא השומה. המגרש נשוא המכרז ממוקם ברחוב הנורית בשכונת עיר גנים – שכונה ותיקה המאופיינת ברמת ביקוש ואטרקטיביות נמוכה יחסית. מנגד, שכונת קריית היובל, ובייחוד האזור בו מצוי מושא השומה, מצויה בתהליך מואץ של התחדשות ופיתוח עירוני, בין היתר נוכח קידומן ומימושן של תוכניות להתחדשות עירונית, וכן בשל הקרבה לתוואי הרכבת הקלה (הקו האדום), אשר כבר החל לפעול ומהווה גורם משמעותי בשיפור הנגישות, הפיתוח והאטרקטיביות של הסביבה

לסיכום, עסקת המכר במושא השומה לא תובא בחשבון, ואילו מכרז רמ"י כאמור יבחן לצורך אינדיקציה לאומדן השווי בלבד, בכך מתקבלת עמדת שמאי המשיבה.

בתוך כך, מקובלת עליי הסתמכות הצדדים על גישת העלות (תוך חילוץ מרכיב הקרקע), המֻדָּמָה חשיבת שוק של היזם/הרוכש הסביר קרי, השוואה לעסקאות מכר לדירות חדשות מסביבת מושא השומה שבוצעו סביב המועד הקובע.

באשר לעסקאות הרלוונטיות, אעדיף להתבסס על עסקאות מפרויקטים סמוכים הדומים במאפייניהם ושנערכו כחצי שנה לפני/אחרי המועד הקבוע. בהתאם לכך, מקובלת עליי הסתמכות הצדדים על עסקאות מכר לדירות שנמכרו בפרויקט פינוי בינוי "שדרות היובל" (שלב ב'), גו"ח 30398/127. בנוסף, אסתמך על פרויקט פינוי בינוי "PASTORAL" ברחוב הנטקה, גו"ח 30399/49-50, הממוקם על ציר הרק"ל וכולל מגדלי מגורים של כ-32 קומות וחזית מסחרית, ומשקף מכר של דירות על הנייר (הדירות עתידות להימסר בשנת 2030).
במסגרת זו, ועל מנת לדייק את תוצאות ניתוח הנתונים תתבצע הבחנה בין עסקאות לדירות קטנות לבין דירות סטנדרטיות.

להלן התייחסותי בתמצות ליתר נתוני ההשוואה בשומות הצדדים[34], עליהן לא אתבסס בהכרעתי:

- פרויקט פינוי בינוי "שדרות היובל" (שלב א') גו"ח 30398/124: כולל מכר של דירות גדולות יחסית בשטח הנע בטווח של 117-154 מ"ר, מאחר ומושא השומה כולל דירות בשטח ממוצע קטן יחסית של 85 מ"ר, עסקאות אלה נמצאו לא רלוונטיות להשוואה.
- פרויקט "הדסה הקטנה" גו"ח 106/30397: מאופיין בתמהיל ייחודי הכולל שיעור מהותי של יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח (כ-75% מהדירות), לצד יחידות המיועדות לשוק החופשי. תמהיל זה משליך באופן ישיר על מאפייני הפרויקט, לרבות אופי הבינוי, פרופיל האוכלוסייה הצפוי ודפוסי הביקוש.
- פרויקט מגורים ברח' דרך כרמית/הנריטה סאלד, גו"ח 30837/5,7: כולל עסקאות מכר לדירות בבנייני מגורים של עד כ-14 קומות שנבנו סביב שנת 2016. העסקאות נערכו בין השנים 2021-2022, כך שהן ישנות יחסית למועד הקובע[35]. בנוסף, השטחים בעסקאות מדווחים באתר רשות המיסים לשטח נטו ומצריכים התאמה לשטח ברוטו.
- פרויקט מגורים ברחוב טהון, גו"ח 30837/18,20: הפרויקט כולל בניינים בני 4 עד 8 קומות ולכן לא רלוונטים להשוואה למגדל מגורים בין כ-30 קומות.

[34] העסקאות לעיל הוצגו בשומת המשיגה, למעט העסקאות מפרויקט "שדרות היובל" שלב א', עליהן התבסס גם שמאי המשיבה.
[35] העסקאות הבודדות מהפרויקט שנערכו בשנת 2024 מצביעות בקירוב על ערכי שווי שנקבעו לבסוף בהכרעתי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסחר:

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בשומות הצדדים בהתבסס על גישת העלות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

שמאי המשיבה הסתמך על ניתוח שלוש עסקאות מכר לחנויות חדשות הממוקמות בחזית בנייני מגורים בקריית יובל. מנגד, הסתמך שמאי המשיגה על ניתוח שתי עסקאות מכר לחנויות במבנים ותיקים[36].
בנוסף הציגו הצדדים ערכי שווי למסחר מערכאות שמאיות ואת נתוני ההשוואה על בסיסם נקבעו.

ראשית, בהעדר השוואה ישירה לקרקע, מקובלת עליי גישת השומה עליה התבססו הצדדים – גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

שנית, המרכיב המסחרי במושא השומה מהווה מסחר חזיתי לרחוב, המשרת בין היתר את דיירי הבניינים בפרויקט מגורים חדש באזור שעובר התחדשות ומשנה את פניו. לפיכך, העדפתי להתבסס על נתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים, המהווים מסחר חזיתי במתחמי מגורים סמוכים, חדשים ובעלי אופי דומה.
לאור האמור, נתוני ההשוואה בשומת המשיגה נמצאו לא רלוונטיים להשוואה בשל מאפייניהם השונים[37] והמועד הקובע.

במסגרת זו אני מקבלת את נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הדומים במאפייניהם למסחר במושא השומה, ועולים בקנה אחד עם סקר שערכתי לנתוני שכירות למסחר חזיתי בפרויקטים למגורים סמוכים – "הדסה הקטנה" ו- "שדרות היובל", כפי שהוצגו בהכרעתי לפרויקט פינוי בינוי ברחוב הנטקה, גו"ח 30399/49-50, זאת לאחר התאמה למיקום ובהתחשב בשיעור ההיוון ועלות הבניה הרלוונטיים למועד הקובע[38].

כמו כן, מתקבל אופן החילוץ לשיטת שמאי המשיבה. **לפיכך, בהכרעתי אאמץ את ערכי השווי למסחר שנקבעו בשומת המשיבה בסך 17,000 ₪.**

באשר לערכי שווי שנקבעו בערכאות שמאיות והוצגו בשומות הצדדים, כאמור לעיל, הללו אינם מהווים נתון השוואה. מעבר לכך, מרבית הערכאות ונתוני ההשוואה עליהן הן מתבססות, לא רלוונטיות למועד הקובע ו/או למיקום מושא השומה.

11.2. **עקרונות השומה לחלופה 2 – שווי לפי זכויות חוזיות:**

11.2.1. התאמה למבנה ציבור:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה למבנה ציבור בשיעור של 20% ביחס לנתוני השוואה לתעסוקה.
בשומת המשיגה ערכי השווי למבנה ציבור נקבעו כאמור, בהתבסס על שומת איחוד וחלוקה במושא השומה (תוך מתן תוספת), במסגרתה הובאה בחשבון התאמה למבנה ציבור בשיעור של 20%.

בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים, מקובלת עליי הסכמתם העקרונית של הצדדים להפחתה בשיעור 20% ביחס לערכי שווי לתעסוקה המבטא את מגבלת הסחירות, גמישות מועטה של שימושים ואינטנסיביות השימוש בנכס הנדון.

---

[36] החנות בגו"ח 30407/17 לא אותרו על ידי במדויק.
[37] מיקום, בינוי ותיק, מרכז מסחרי ולא חלק מפרויקט מגורים.
[38] דמ"ש חודשיים נעים בטווח של 200 ₪/מ"ר במיקום עורפי וכ- 260-300 ₪/מ"ר במיקום חזיתי לציר ראשי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2.2. <u>אנטנות סלולאריות:</u>

לטענת שמאי המשיגה, יש להביא בחשבון רכיב שווי נוסף הנובע מהשימוש בגג לצורך הצבת אנטנות סלולריות, בהתאם להיתר הבנייה הקיים. מנגד, שמאי המשיבה סבור כי אין ליתן לכך משקל, בין היתר מאחר שהשומה נערכה בהנחה לקרקע ריקה ופנויה, וכן בשים לב לכך שהאפשרות למיקום אנטנות על הגג מתקיימת בשני מצבי התכנון, ואף ייתכן כי רכיב זה מגולם כבר בעסקאות ההשוואה.

בחינת טענת המשיגה מעלה כי אין מדובר בסוגיה שמאית, אלא בטענה הנוגעת למסגרת העסקה ולפרשנות הזכויות החוזיות של בעל הזכויות, שכן מימוש השימוש האמור כרוך בקבלת רישיון ובהסדרת ההתקשרות מול רמ"י.

בהתאם להוראות פרק 4.20, סימן ב' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, טענות בעלות אופי משפטי — ובכללן טענות הנוגעות למסגרת העסקה ולפרשנות הזכויות החוזיות — יש לברר במסגרת הליך בירור טענות משפטיות מול רמ"י.

בנסיבות אלה, לא מצאתי מקום לדון בטענה זו במסגרת ההשגה השמאית שבנדון. למעלה מן הצורך יצוין כי הסוגייה נבחנה אף על ידי המחלקה המשפטית ברמ"י במסגרת השגה משפטית, ונדחתה על ידה.

מעבר לאמור, אף במישור השמאי קיים קושי לייחס לשימוש זה תרומה קונקרטית לשווי, בשים לב לכך שמדובר בפוטנציאל מותנה שאינו מגולם בהכרח בזכויות המוקנות ואינו ודאי למימוש.

11.3. **<u>עקרונות השומה לחלופה 1 – שווי לפי תכנית מאושרת 101-0507301:</u>**

11.3.1. <u>תחשיב אקוו' למרכיב המסחרי:</u>

בהתאם לתכנית 101-0507301 היקף שטחי המסחר בפרויקט הינם 1,120 מ"ר. להלן חישוב התפלגות שטחי המסחר בין הקומות:

מסחר בקומת הקרקע – הונח תכסית בינוי בשיעור 73% משטח המגרש, בהתאם למדידה גראפית מנספח הבינוי והבקשה להיתר בניה במושא השומה. משטח התכסית נוכה שטח למבנה ציבור המחויב על פי התוכנית בק"ק בהיקף של 400 מ"ר וכן שטח כניסה ולובי בשיעור 30% מהיתרה, כך שמתקבל מסחר בקומת הקרקע בשטח של 688 מ"ר.

בעוד ומרבית משטחי המסחר ימוקמו בחזית הפונה לרחוב הנרייטה סאלד, סביר כי חלקם יהיו בעלי חשיפה משתנה על פי מיקומם בקומה, לפיכך שטחי המסחר בקומת הקרקע יובאו בחשבון במקדם תועלת – 0.85.

מסחר לא בקומת קרקע – מהווה יתרת הזכויות למסחר בניכוי שטחי המסחר בקומת הקרקע מסך הזכויות למסחר לפי התכנית וסה"כ 432 מ"ר. שטח זה יובא בחשבון במקדם תועלת – 0.5.

שטחי שירות – הונח העמסת שטחי שירות בשיעור של כ-25% ביחס לשטח עיקרי בכל קומה ולפי מקדמי תועלת של 0.5 בקומת הקרקע ו- 0.25 בקומה א'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.3.2. <u>עלות בלתי מכוסה בגין הקמת חניון תת קרקעי:</u>

11.3.2.1. **שטח חניה:**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח מקום חניה תת קרקעי של 40 מ״ר. מנגד טען שמאי המשיגה כי יש להתחשב בשטח של כ-50 מ״ר בהתבסס על תשריט הבקשה להיתר בניה. בהתאם לכך, בשומתו הובאה בחשבון עלות עודפת של 15 מ״ר נוספים. ביחס למקום חניה שכיח של 35 מ״ר שמגולם בעסקאות ההשוואה.

ככלל, שטח מקובל למקום חניה תת קרקעי עומד על כ-35 מ״ר ברוטו[39], בעוד שהתכנון בפועל בהתאם להיתר הבניה עשוי לשקף תכנון סובייקטיבי. עם זאת, יש בתכנון כאמור כדי לשקף, במרבית המקרים, את הניצול המיטבי של הקרקע, שכן הוא מביא בחשבון את מאפייני המגרש, לרבות צורתו, שטחו, הטופוגרפיה וכיו״ב.

מעיון בבקשה להיתר בניה במושא השומה עולה כי החניון מתוכנן בצורת האות ר׳ וכולל חמש קומות תת-קרקעיות וכן קומת גלריה. עוד עולה כי קומה 1 משמשת כקומה טכנית הכוללת שטחי פריקה וטעינה, כך שבקומות המיועדות לחניה (קומות 2–5) מתקבל שטח חניה ממוצע של כ-45 מ״ר ברוטו.

בנסיבות אלה, ובהתחשב בכך ששטח המגרש וצורת החניון יוצרים שטחי פחת, וכן לנוכח היקף הבינוי המשמעותי ועירוב השימושים במושא השומה, המחייבים הקצאת שטחים טכניים נרחבים בתת-הקרקע[40], אשר עלותם צריכה להילקח בחשבון – מצאתי כי יש לסטות מהשטח המקובל.

לפיכך, יובא בחשבון שטח מקום חניה תת-קרקעי של 40 מ״ר, הגבוה מהמקובל, זאת לאור מאפייני הנכס כמפורט לעיל. בנוסף, יתווספו שטחי שירות תת-קרקעיים המשמשים כשטחים טכניים, בשיעור של 20% משטח החניון.

11.3.2.2. **חניה לאורחים:**

הוראות התוכנית מחייבות הסדרת חניית אורחים בהיקף של כ-10% ממספר יח״ד. חניות אלו לא יוצמדו ליח״ד ואינן חייבות להיות בתחום מגרשי הבינוי בתוכנית.

בשומות הצדדים הובאה בחשבון עלות הקמת חניות לאורחים בתת הקרקע. עם זאת, במהלך הדיון נטען ע״י שמאי המשיבה כי בהתאם לנספח החניה ניתן להקים את החניות לאורחים לאורך הרחוב, מנגד טען שמאי המשיגה כי בניגוד להוראות התוכנית המחייבות, נספח התנועה הוא מנחה בלבד.

בהתאם להוראות התכנית, מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יוקמו בתת הקרקע בלבד, כאשר עבור שימושי המגורים נדרש היקף של כ־150 מקומות חניה תת קרקעיים, בהתאם לנספח התנועה. בנוסף, במסגרת התנאים להליך הרישוי (סעיף 4.4 יא׳) נקבע כי תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לאורך רחוב גרוסמן, בתחום שייקבע על ידי אגף תושי״ה (ס״ק 16), וכן כי תנאי להוצאת היתר למגורים הינו אישור תכניות הסדרי תנועה הכוללות, בין היתר, הקצאת 15 חניות ציבוריות שישמשו כחניות אורחים (ס״ק 17).

---

[39] זאת בהתאם לפרק י׳ לקווים המנחים – ״עריכת שומות לחניונים״.

[40] לרבות חדרי משאבות, מאגרי מים, חדרי חשמל, תקשורת, שנאים וכד׳.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מן האמור עולה כי חובת הקמת החניה בתת הקרקע מתייחסת לחניות התקן בלבד. לעומת זאת, הדרישה להקצאת חניות אורחים אינה נגזרת מהתקן, אלא מהווה תנאי תכנוני נוסף שנקבע במסגרת הוראות התכנית, ככל הנראה ביוזמת אגף תושי"ה. בהתאם לכך, אין הכרח כי חניות אלו ימוקמו בתת הקרקע, וזאת גם בהתאם לאמור בנספח התנועה אשר אינו בעל תוקף מחייב.

על אף האמור, מעיון בנספח התנועה עולה כי היקף החניה הנדרש עבור שימושי המגורים עומד על כ-150 מקומות חניה, וזאת בהתאם לתקן חניה של מקום אחד ליחידת דיור בשטח של עד 95 מ"ר. אמנם ממוצע שטח יחידת דיור במושא השומה עומד על כ- 85 מ"ר, אולם סביר כי בדומה לנתוני ההשוואה, תמהיל הדירות בפרויקט יכלול גם יחידות בשטחים גדולים יותר, ובהתאם לכך יעלה הצורך בהגדלת היקף החניה הנדרש, כפי שאף עולה מתשריט הבקשה להיתר בנייה.

מעבר לכך, בשים לב לדרישות השוק, יש להניח כי היצע חניה חסר יהווה חיסרון עבור חלק מהרוכשים, בפרט נוכח מאפייני פרויקט מסוג מגדל מגורים והקהל אליו הוא פונה, ואף עלול להשפיע על השווי הבנוי.

לפיכך, בין אם מדובר בתוספת חניה הנדרשת בגין חניות אורחים ובין אם בתוספת הנגזרת מתמהיל הדירות בפועל, מצאתי לנכון להביא בחשבון תוספת לתקן חניה בשיעור של 15%. הנ"ל עולה בקנה אחד עם כמות החניות התת קרקעיות בהתאם לתשריט הבקשה להיתר בנייה (222 חניות), בניכוי החניות הנדרשות עבור יתר השימושים, כך שסך הכל מתקבלים 174 מקומות חניה תת קרקעיים עבור המגורים.

11.3.3. <u>מטלה ציבורית:</u>

לטענת שמאי המשיגה יש להפחית עלויות מטלות ציבוריות מכוח הוראות התוכנית אשר מושתות על היזם.

בהתאם למדיניות רמ"י המיושמת בפרק כ"ה לקווים המנחים של השמ"ר, וכן חוות הדעת המשפטית של המשנה ליועמ"ש (לשעבר) מיוני 2020 המצ"ב כנספח לקווים מנחים אלה , באומדן השווי לא יופחתו עלויות מטלות ציבוריות לרבות השפעותיה על שווי הקרקע .

באשר לטענתו של שמאי המשיגה כי יש לשמור על עקביות עם שומת איחוד וחלוקה, כאמור לעיל, הכרעתי נערכת באופן עצמאי, אובייקטיבי ובלתי תלוי בשומה כזו או אחרת, בכך אין לגרוע מזכות המשיגה להפנות את טענתה בנושא במסגרת ערכאות אחרות.

11.3.4. <u>הפחתה בגין פולשים:</u>

לטענת שמאי המשיגה יש להתחשב בהפחתה בשיעור של 9% בשל הצורך בפינוי פולשים: האחד בעיקר בחלקה 20 ובחלקות 19,34,43; והשני המכונה "פאב המפלצת" פולש בחלקו על חלקות 31 ו-44. לטענתו, פינוי הפולשים צפוי לעכב את מימוש הפרויקט וקבלת הליווי הבנקאי.

ככלל, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי אין להתחשב בפינוי פולשים בשומות לרמ"י הנערכות תחת הנחה של קרקע ריקה ופנויה, זאת בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים וכן בהתאם למסמך הנחיות מקצועיות של השמ"ר המתייחס לסוגית הפולשים בפרט (סעיף 1.5 למסמך).

יצוין שהמשיגה בעלת הזכויות בחלקה 20, כך שעל אף שהיא נכללת בעסקה, היא לא נכללת בהכרעה מאחר והחוכר זכאי להקניית בעלות ללא תשלום, כך שהעיקרון שעומד מאחורי הכלל לקרקע ריקה ופנויה חל גם בעניינו.

באשר "לפאב המפלצת" הממוקם ברובו על גבי חלקה 109 בבעלות עיריית ירושלים, הסככות המשמשות לפעילותו מצויות בחלקו הצפון מזרחי של מגרש 2 ביעוד מבנה ציבור לפי תכנית 101-0507301, בו מתוכנן לקום חלק מהחניון של מגרש 1 מושא השומה.

פינוי הפאב אינו נכלל בהוראות התוכנית אלא נמצא באחריות העירייה אשר התירה את פעילות הפאב בשטחה. בנוסף, מעיון בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות לתוכנית 101-0507301, עולה כי הועדה דחתה את התנגדות הפאב לתוכנית, בין היתר מן הטעם שהתוכנית מציעה שטחים ציבוריים משמעותיים הכוללים שימושי תרבות ופנאי שבמסגרתם ניתן להסדיר את פעילותו[41].

לאור כל האמור לעיל, לא תובא בחשבון הפחתה בגין פינוי פולשים.

11.3.5. <u>התאמות ביחס למרכיב המגורים במושא השומה:</u>

11.3.5.1. **מגורים מעל מסחר:**

לטענת שמאי המשיגה יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין מגורים מעל שימושי מסחר ומבני ציבור.

בהכרעתי כלל נתוני השוואה עליהם אתבסס מגלמים גורם זה, שכן הם מהווים עסקאות מכר ליח"ד מפרויקטים המשלבים מגורים, מסחר ומבנה ציבור, לפיכך מתייתר הצורך לדון בטענה זו.

11.3.5.2. **התאמה לצפיפות:**

לטענת שמאי המשיגה יש להתחשב בהתאמה לצפיפות, שכן הפרויקט שבנדון יוקם על קרקע של 1.8 דונם, וכולל 2 מגדלים, 7 דירות בקומה, חלקן כלואות וכוללות כיוון אויר אחד[42].

נתוני ההשוואה בהכרעתי מגלמים צפיפות של כ- 55 יח"ד לדונם. מנגד, מושא השומה מגלם צפיפות של כ- 85 יח"ד לדונם. לפיכך, תובא בחשבון הפחתה לצפיפות בשיעור של כ- 3.5%[43].

11.3.5.3. **התאמה לגובה (קומה):**

נתוני ההשוואה עליהם התבססתי משקפים דירות במגדלי מגורים בני 16-23 קומות, לעומת מגדל בין 28 קומות במושא השומה. לפיכך, תובא בחשבון תוספת בשיעור של 5%, ובכך עמדתו של שמאי המשיבה מתקבלת.

11.3.5.4. **פתרון מיגון:**

לטענת שמאי המשיגה, כ-2/3 מהדירות בפרויקט מתוכננות ללא ממ"ד דירתי, אלא באמצעות פתרון מיגון קומתי (ממ"ק), וזאת בשל אילוצי תכנון – נתון המהווה לשיטתו גורם מפחית לשווי. מנגד, שמאי המשיבה סבור כי דירה הכוללת פתרון מיגון בממ"ק נגיש וצמוד אינה נחותה ביחס לדירה הכוללת ממ"ד, ובנוסף חלוקים הצדדים לעניין שווי שטחי הממ"קים.

---

[41] במסגרת הליך אישור התוכנית, הוגשה עת"מ 18968-04-22 ע"י מנהל קהילתי יובלים והמפלצת אגודה שיתופית נגד ועדת המשנה להתנגדויות ובעלי הזכויות בקרקע – במסגרתה הגיעו הצדדים להסכמות אשר קיבלו תוקף של פסק דין.

[42] בשומתו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין גורם זה.

[43] אציין כי הפרויקטים עליהם התבססתי להשוואה כוללים אף הם דירות "כלואות" עם כיוון אוויר אחד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הפרויקט שבנדון מתוכנן במגדל בן 30 קומות מעל פני הקרקע וכ-5 קומות תת קרקעיות עבור חניון. הבניין כולל עירוב שימושים של מסחר, משרדים ומבני ציבור בחמש הקומות הראשונות ומעליהן מגורים של כ--6 7 יחידות דיור בקומה.

ככלל, מטרת היזם ליצור תכנון פונקציונלי תוך ניצול מיטבי ומירבי של זכויות הבניה[44]. בהתאם לעקרון זה שוכנעתי כי מאפייני הפרויקט – ובעיקר צפיפות הבינוי, עירוב השימושים האנכי, היקף הקומות התת-קרקעיות ושטח המגרש המצומצם יחסית (כ-1.7 דונם) – מצדיקים תכנון המשלב דירות עם פתרון מיגון בממ"ד וחלקן עם ממ"קים, זאת כפי שמשתקף מהבקשה להיתר הבניה במושא השומה.

לאור האמור לעיל, יש לבחון האם בראיית השוק, קיים חיסרון בדירות הכולל ממ"ק.

ראשית, בהתאם לסקר שפורסם ע"י לשכת השמאים מיום 26.11.2023, המתייחס לשאלה מהו מקדם ההפחתה הראוי בין דירה הכוללת ממ"ד לבין דירה אשר בקומתה קיים ממ"ק, נמצא כי מרבית הנשאלים – כ-43% סברו כי שיעור ההפחתה הינו 5%, כאשר כ-37% סברו שאין הבדל בשווי[45].

בנוסף, בהתאם לסקר שערכתי בהתבסס על דירות שנמכרו עם ממ"ד וכן דירות עם פתרון מיגון קומתי בפרויקט מגורים בשכונת קטמונים, גו"ח 40/30199, מצאתי כי עסקאות המכר משקפות הפחתה של כ-4% לדירות עם ממ"ק ביחס לדירות עם ממ"ד.

שנית, מעיון בתשריט הבקשה להיתר בניה במושא השומה, עולה כי כ-50% מזכויות הבניה למגורים משויכות לדירות ללא ממ"ד ועם פתרון מיגון קומתי. עוד עולה כי בכל קומה משרת הממ"ק לכל היותר 3 דירות.

בהתאם לאמור לעיל, תובא בחשבון הפחתה בשיעור 5% עבור זכויות הבניה המשויכות לדירות בהן פתרון המיגון הוא קומתי, **קרי הפחתה בשיעור של 2.5% ביחס לעסקאות ההשוואה.**

כמו כן, איני מקבלת את טענת שמאי המשיגה למקדם תועלת אפסי עבור שטחי הממ"קים. שכן, מעבר לכך שהממ"ק משמש פתרון מיגון עבור עד 3 דירות בלבד, תקנות הג"א אף מסמיכות את הרשות המקומית להעניק אישור לשימוש רב תכליתי בכפוף לתנאים מגבילים[46]. **לפיכך, שטחי הממ"קים יובאו בחשבון במקדם תועלת של 0.4.**

11.3.5.5. **התאמה למיקום:**

פרויקט "שדרות היובל" גו"ח 127/30398 – ממוקם לאורך חלקו הצפוני של רחוב טהון, על ציר מרכזי, באזור מרכזי וצפוף יחסית בשכונה, ולאורך תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, הצפוי לפעול בשנת 2031.

פרויקט "PASTORAL", גו"ח 30399/49-50 – ממוקם ברחוב הנטקה, לאורך ציר הרק"ל (הקו האדום שהחל לפעול) ופונה לנוף מכיוון רחוב ברזיל.

---

[44] כך למשל, הקמת ממ"דים מצריך הורדת קירות קונסטרוקטיביים לכל ממ"ד, העוברים דרך הקומות התחתונות המסחריות וכן דרך מרתף החניה עד הקרקע – בינוי זה מגביל את הגמישות התכנונית.

[45] בשומת ההשגה צוין סקר נוסף שנערך ע"י לשכת השמאים בנוגע להשוואה בין שווי דירה עם ממ"ד לבין שווי דירה ללא ממ"ד – סוגיה זו אינה רלוונטית להכרעה שבנדון שכן קיים פתרון מיגון דירתי או קומתי לכלל הדירות בפרויקט.

[46] תקנות אג"א מאפשרות אחסנה ב-20% משטח הממ"ק ללא אישור מיוחד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מושא השומה – ממוקם ברח׳ הנרייטה סאלד (המשך של רח׳ הנטקה), לאורך ציר הרק״ל (קו אדום), בקרבה למבנה ציבור ולפארק האסבסטונים ממערב.

בשקלול כלל הגורמים לעיל, **תובא בחשבון הפחתה לנוף בשיעור 4% ביחס לעסקאות ההשוואה מפרויקט "PASTORAL", שתתווסף להתאמה לזמן וסה״כ הפחתה של 8%.**

באשר לפרויקט "שדרות היובל" אני סבורה שהיתרונות והחסרונות ביחס למושא השומה מקזזים זה את זה. לפיכך אאמץ את הסכמת הצדדים אשר לא הביאו בחשבון הפחתה למיקום ביחס לפרויקט.

11.3.5.6. **התכלות התכנית:**

שמאי המשיגה טען להפחתה בגין הוראת התכנית בדבר התכלותה בחלוף 5 שנים ממועד אישורה.

ככלל, קביעת מגבלת זמן למימוש תכנית הינה תנאי שכיח בתכניות שאושרו בשנים האחרונות, שמטרתו לעודד את מימוש הבנייה ולמנוע הותרת קרקעות בלתי מפותחות לאורך זמן.

במסגרת זו, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה לפיה פרק זמן של 5 שנים לצורך הוצאת היתר בנייה ממועד אישור התכנית הינו פרק זמן סביר. בנוסף, בסמכות הוועדה המחוזית להאריך את תוקף התכנית במידת הצורך. בנסיבות המקרה דנן, בהן מדובר בפרויקט הכולל היקף משמעותי של שימושים למבני ציבור, קיים אינטרס מובהק מצד הוועדה בקידום מימוש הפרויקט, ובהתאם אף בהארכת תוקף התכנית ככל שיידרש.

לצד האמור, פרק הזמן עד למימוש הזכויות והסיכונים הכרוכים במימוש הפרויקט מקבלים ביטוי גם בשיעור הרווח היזמי שנקבע, המצוי ברף הגבוה של הטווח הקבוע בפרק יח׳ לקווים המנחים.

לפיכך, לא תובא בחשבון הפחתה בגין גורם זה.

11.3.5.7. **דחיה בגין שלביות שיווק:**

לטענת שמאי המשיגה יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין שלביות השיווק בפרויקט, בשל אורך הזמן של מכירת הדירות בפרויקט ובהתחשב בהיצף דירות וירידה בקצב המכירות בשנתיים האחרונות.
מנגד טוען שמאי המשיבה כי אין להתחשב בהפחתה זו בשל הביקוש הער בסביבת הנכס וכן מאחר ומדובר בקרקע ריקה ופנויה.

אין להביא בחשבון מקדם דחיה לשיווק, מהטעם שבהכרעתי התבססתי על גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, אשר מביאה בחשבון רווח יזמי ועלויות בניה (הכוללות את רכיב המימון), שמגלמים את רכיב הדחיה.[47]

11.3.6. <u>פרמטרים לחילוץ מרכיב הקרקע:</u>

11.3.6.1. **מגורים:**

לאור מורכבות הפרויקט, מקובלת עליי הסכמת הצדדים על שיעור יזמות של 20%.

[47] זאת בין היתר בהתאם למסמך הנחיות מקצועיות של השמ״ר מיום 03.06.2021, וכן בהתאם להחלטות ועדת השגות וביניהן החלטת הועדה במבשרת ציון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כמו כן, מקובלת עליי הסתמכות הצדדים על עלות בניה בהתאם למחירון דקל 12/2023.

בהתאם להוראות תכנית 101-0507301 היקף השטח העיקרי למגורים כולל שטחי מרפסות, בנוסף צוין כי תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים במידה ויוקמו ממ"קים (ובלבד שסך השטחים העיליים לא ישתנה). על מנת להעריך את היקף השטח העיקרי בניכוי שטחי המרפסות ובהנחה של מימוש אפשרות ההמרה כאמור, מצאתי לנכון להסתמך על תשריט בקשה להיתר בנייה במושא השומה, המשקף באופן מיטבי את היקף השטח העיקרי, שטחי ממ"ד/ממ"ק ומרפסות הניתנים לניצול בפועל, בהתאם להוראות התכנון.

תובא בחשבון העמסת עלויות עקיפות וסטנדרט בניה חדשה לרבות בניה ירוקה בשיעור של 30%.

בנוגע לחוזים פאושליים שהעבירה המשיגה, הרי שמדובר בעלות בניה מותאמת למאפייני והיקף פרויקט ספציפי ולאו דווקא משקפת את עלות הפרויקט שבנדון[48].

להלן תחשיב עלות בניה למ"ר פלדלת:

תיאור	היקף זכויות במ"ר	עלות בניה למ"ר	סה"כ
עיקרי	12,400	₪ 5,460	₪ 67,704,000
ממד	426	₪ 5,460	₪ 2,325,960
שירות עילי[49]	3,124	₪ 5,460	₪ 17,057,040
ממ"ק	688	₪ 5,460	₪ 3,756,480
מרפסות	1,222	₪ 1,700	₪ 2,077,400
חניה ושטחי שירות ת"ק	8,352	₪ 2,700	₪ 22,550,400
סה"כ עלות בניה למרכיב המגורים בפרויקט			₪ 115,471,280
שטח פלדלת במ"ר			12,826
עלות בניה ישירה למ"ר			₪ 9,003
עלות בניה למ"ר בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%			**₪ 11,704**

11.3.6.2. **משרדים – ניתוח חוזי השכירות במושא השומה:**

שיעור היוון – 6.9% בהתאם לסקר שיעורי תשואה למשרדים של השמ"ר, בתוספת 0.15% עבור סיכון.

יזמות – 20%, בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים שיעור היזמות למשרדים נע בטווח של 15%-20%.

עלות בניה – 6,000 ₪/מ"ר, נקבעו לפי עלות בניה ישירה למשרדים בסך 5,030 ₪/מ"ר, בהתאם למחירון דקל 12/2023, לאחר תוספת עלויות עקיפות בשיעור של 25% ובהתחשב בפחת.

11.3.7. <u>התאמה למורכבות, מושעא והיקף עסקה:</u>

בשומת המשיגה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין מורכבות והיקף עסקה וכן הפחתה בשיעור של 10% בגין מושעא. לעומתה בשומת המשיבה הובאה הפחתה בשיעור של 15% בגין מורכבות והיקף עסקה.

בהתחשב בכך שעסקאות ההשוואה ממתחמי פינוי בינוי בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע, כבר מבטאות

[48] הועברו שני חוזים המשקפים פרויקטים בהיקף זכויות קטן ביחס למושא השומה ובאזורים צפופים יחסית במרכז העיר (רח' יפו ושרי ישראל).

[49] הונח העמסת שטחי שירות בשיעור 25%, התואם לבקשה להיתר בניה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מורכבות פרויקט ובנוסף, הסיכון והמורכבות גלומים גם ברווח היזמי שנקבע ברף הגבוה[50], **מקובלת עליי הפחתה בשיעור של 15% שחושבה בשומת המשיבה,** המבטאת את היקפו ומורכבות הפרויקט לרבות מושעא[51].

11.3.8. <u>התייחסות להכרעה בהיטל השבחה בנכס הנדון:</u>

במסגרת הליך ההכרעה בהשגה ראשונה, לא נעלמה מעיני הכרעה בהיטל השבחה מיום 30.12.2025, שנערכה ביחס למקרקעין נשוא הפרויקט, לצורך אומדן שווי חלקות 20 ו- 44.
יחד עם זאת, אציין כי הליך השומה המכרעת לצורך היטל השבחה שונה במהותו מהליכי שומות הנערכות ביחס למקרקעין המנוהלים על ידי רמ"י, אשר עשויות להתבסס על הנחות עבודה ייחודיות או היפותטיות שאינן חלות בהכרח במסגרת בחינת ההשבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

11.3.9. <u>סבירות מסקנת השווי ביחס לעסקת המכר במושא השומה:</u>

כאמור בפרק שאלת השומה, לא ניתן להתבסס על עסקת המכר במושא השומה מיום 3.3.2022, שכן מדובר בעסקת נטו, שבה הרוכש לוקח על עצמו תשלומי היטל השבחה ודמי היתר.
יחד עם זאת, העסקה יכולה לשמש לצורך אינדיקציה וסבירות מסקנת השווי. התמורה בעסקה משקפת שווי של כ- 70 מיליון ₪ למגרש מס' 1 לפי תכנית 101-0507301 בשלמותו. לאחר תוספת תשלומי היטל השבחה כפי שנקבע בהכרעה בהיטל השבחה במושא השומה בסך כ- 40 מיליון ₪ ודמי היתר שחושבו בהתאם להכרעתי בסך כ-53 מיליון ₪[52], ולאחר קיזוז מחצית מהיטל ההשבחה ע"י רמ"י בהתאם לתנאי החכירה והתאמה לזמן של 5% על הצד הזהיר, מתקבל שווי הקרקע בסך כ-150 מיליון ₪.
לפיכך, ניתוח העסקה תומך בסבירות מסקנת השווי שנקבעה בהכרעתי[53]. נוסף על כך, העסקה מלמדת על חוסר סבירות במסקנת השווי בשומת המשיגה.

---

[50] בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים, הטווח המקובל לשיעור יזמות בפרויקט למגורים עומד על 15%-18%.

[51] ככלל, הכרעתי נערכת לשווי קרקע בבעלות מלאה. העסקה מול רמ"י שבנדון כוללת כמעט את כל החלקות במגרש 1 לפי טבלת איחוד וחלוקה של תכנית 101-0507301. אולם בנוגע לחלקה 20, לא נגבה תשלום בגין הקניית בעלות לאור שטח החלקה, אך היא נכללת בעסקה. כך למעשה המושעא היחידה היא עם עיריית ירושלים לה חלק מזערי של 0.17% (חלקה 43 במצב הנכנס).

[52] כאמור בהתאם לתנאי החכירה דמי יתר יחושבו בשיעור של 51%.

[53] זאת בהתחשב בכך שהעסקה משקפת הפחתת עלות מטלה ציבור ומנגד, אומדן השווי בהכרעתי אינו מגלם עלות מטלה ציבורית ובנוסף יש להפחית את עלויות הפיתוח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.4. **<u>נתונים לאומדן השווי:</u>**

11.4.1. <u>מסחר:</u>

כאמור בפרק שאלת השומה (ס' 11.1), בחרתי לאמץ את ערכי השווי למסחר בשומת המשיבה על סך של – 17,000 ₪/מ"ר.

11.4.2. <u>תעסוקה ומבנה ציבור:</u>

11.4.2.1. <u>ניתוח עסקה למגרש ביעוד מסחר ותעסוקה רחוב קליינמן 4 קריית יובל</u>[54]:

גו"ח	71/30398
מועד העסקה	23/01/2023
תמורה	₪ 18,000,000
עלות הקמת מוסדות ציבור	₪ 1,777,440
תוספת היטלי פיתוח	₪ 1,585,878
סה"כ שווי המגרש	₪ 21,363,318
שווי המרכיב המסחרי	₪ 4,321,200
שווי קרקע למשרדים	₪ 17,042,118
שטח אקוו' במ"ר	4,197
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,060
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לזמן ומיקום (1.1)	₪ 4,466

<u>עקרונות ניתוח העסקה:</u>

- כאמור בסעיף 11.3.2 לעיל, באומדן השווי בשומות הנערכות עבור רמ"י, לא יופחתו עלויות מטלות ציבוריות לרבות השפעותיה על שווי הקרקע. בהתאם לכך, מקובלת עליי עמדת המשיבה כי בניתוח העסקה יש לנטרל את המטלה הציבורית מהעסקה, זאת ע"י הוספת אומדן עלות הקמת מבנה הציבור בפרויקט ממחיר העסקה. חישוב עלות המטלה הציבורית נערך כלהלן: מבנה ציבור בשטח של 230 מ"ר בהתאם לתכנית 101-0816744; עלויות בניה ברמת גמר (לפי הוראות התכנית) בהתאם למחירון דקל (12/2023) בסך 7,728 ₪/מ"ר[55].
- לצורך קבלת ערכי שווי הכוללים פיתוח מלא, הובאה בחשבון תוספת היטלי פיתוח לפי החישוב כלהלן: תעריף עלות פיתוח למ"ר מבונה 366 ₪ (251 ₪ - היטלי סלילה ותיעול; 115 ₪ - דמי הקמה); סה"כ היקף בינוי לפי התכנית 4,631 מ"ר בניכוי בינוי קיים של 298 מ"ר מתקבלים שטחי בניה לחיוב של 4,333 מ"ר.
- שווי המרכיב המסחרי נוטרל לפי החישוב כלהלן: זכויות בניה למסחר לפי תכנית של 277 מ"ר, בתוספת העמסת ש"ש בשיעור של 20% וסה"כ 332 מ"ר; שווי למסחר בהתחשב במיקום הנכס בסך 13,000 ₪/מ"ר[56].
- שטח אקוו' חושב כלהלן: משרדים 3,413 מ"ר בתוספת העמסת ש"ש בשיעור של 20% במקדם 1; יתרת שטחי השירות (בניכוי ש"ש למשרדים ומסחר) של 101 מ"ר במקדם 0.5.

---

[54] מבירור שערכתי, המבנה עתיד לשמש בעיקר עבור מרפאות.

[55] עלות בניה ישירה למשרדים בסך 4,840 ₪/מ"ר, בתוספת עלות גמר בסך 1,600 ₪ (בהתאם למחירון) ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 20%.

[56] ערכי השווי למסחר נקבעו בין היתר בהתחשב בדמ"ש המשולמים במבנה המסחרי שבנוי כיום על החלקה ומשמש כסופר (קואופ) שעומדים על סך של 45,000 ₪ צמודים למדד מחודש אוגוסט 2018.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- הובאה בחשבון תוספת בשיעור 10% בגין מועד ומיקומו העדיף של מושא השומה לאורך ציר הרק"ל.

11.4.2.2. <u>גישת היוון הכנסות:</u>

- מעיון בחוזי השכירות במושא השומה אשר מפורטים בסעיף 7.4 להכרעתי, עולה כי דמ"ש בקומות העליונות עומדים על סך של 75 ₪/מ"ר.

- בהתאם לשומת IFRS שנערכה למתחם הגן הטכנולוגי במלחה, מועד 12/2023, עולה כי דמ"ש המשולמים עבור שטחי המשרדים במתחם עומדים על סך של 78 ₪/מ"ר בממוצע.

בהתאם לנתונים לעיל סביר לקבוע את גובה דמי השכירות במושא השומה בסך של 75 ₪מ"ר.

להלן תחשיב היוון הכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע:

דמ"ש למ"ר		75	₪
לאחר היוון	6.9%	13,043	₪
בניכוי יזמות	1.2	10,870	₪
עלות בניה למ"ר		6,000	₪
שווי מ"ר מבונה, כולל פיתוח		4,870	₪

11.4.2.3. <u>סיכום ומסקנה:</u>

תיאור	שווי מ"ר מבונה	מקדם שקלול	שווי מ"ר מבונה
גישת ההשוואה הישירה לקרקע	₪ 4,466	0.5	₪ 2,233
גישת היוון הכנסות ותוך חילוץ מרכיב הקרקע	₪ 4,870	0.5	₪ 2,435
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה (משרדים, מרפאות וסמי מסחרי), במעוגל			₪ 4,670
שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור עבור חלופה 2 לאחר התאמה של - 0.8, במעוגל			₪ 3,740

11.4.3. <u>מגורים</u>

11.4.3.1. <u>עסקות מכר מפרויקט "שדרות היובל" גו"ח 127/30398:</u>

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

עסקאות ההשוואה שווקו במסגרת שלב ב' של הפרויקט (המהווה המשך לשלב א' בטהון 13), ממוקמות במגרש 100 לפי תכנית 101-0329516, הכולל 226 יח"ד במגדל בן 24 קומות, מגדל בן 16 קומות ושני בניינים בני 11 קומות. לצד המגורים, ייבנו כ-600 מ"ר שטחי מסחר (לפי התכנית). תמהיל הדירות כולל דירות בנות 2.5-6 חדרים, פנטהאוזים ודירות דופלקס. צפי לאכלוס שלב ב': 2026[57].

בהתאם למאפייני הבינוי במושא השומה, ולאור היקף הנתונים, הובאו בחשבון עסקאות מכר ממגדלי המגורים בני 16-24 קומות בלבד.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כמו כן, הובאו בחשבון עסקות מכר לדירות שנמכרו עד כחצי שנה לפני/אחרי המועד הקובע, בכך מתייתר הצורך במתן התאמה לזמן.

- <u>עסקאות מכר לדירות בשטח של למעלה מ-85 מ"ר:</u>

יום מכירה	תמורה	שטח במ"ר	קומה	מס' חדרים	שווי מ"ר בנוי
13.3.2023	₪ 2,824,344	94	10/16	4	₪ 30,046
13.3.2023	₪ 2,848,429	94	12/16	4	₪ 30,302
13.3.2023	₪ 2,788,217	94	7/16	4	₪ 29,662
13.3.2023	₪ 2,812,302	94	9/16	4	₪ 29,918
13.3.2023	₪ 2,800,259	94	8/16	4	₪ 29,790
13.3.2023	₪ 2,836,387	94	11/16	4	₪ 30,174
29.6.2023	₪ 2,946,655	99	9/16	4	₪ 29,764
29.6.2023	₪ 2,934,613	99	8/16	4	₪ 29,643
29.6.2023	₪ 2,958,698	99	10/16	4	₪ 29,886
29.6.2023	₪ 2,970,740	99	11/16	4	₪ 30,007
29.6.2023	₪ 2,886,443	99	4/16	4	₪ 29,156
29.6.2023	₪ 2,776,174	94	6/16	4	₪ 29,534
29.6.2023	₪ 2,910,528	99	6/16	4	₪ 29,399
29.6.2023	₪ 2,922,570	99	7/16	4	₪ 29,521
29.6.2023	₪ 2,898,485	99	5/16	4	₪ 29,278
21.9.2023	₪ 4,045,000	144	7/24	5	₪ 28,090
14.2.2024	₪ 3,007,000	94	11/24	4	₪ 31,989
30.1.2024	₪ 3,902,553	134	14/16	6	₪ 29,124
18.2.2024	₪ 3,367,000	118	4/16	5	₪ 28,534
19.2.2024	₪ 2,919,203	94	9/24	4	₪ 31,055
10.4.2024	₪ 3,400,000	111	5/16	4.5	₪ 30,631
4.7.2024	₪ 3,000,000	94	14/24	4	₪ 31,915
26.12.2024	₪ 3,350,000	104	11/24	4	₪ 32,212
29.12.2024	₪ 3,400,000	104	17/24	4	₪ 32,692
26.12.2024	₪ 2,897,436	104	13/24	4	₪ 27,860
26.12.2024	₪ 3,499,000	118	2/16	4.5	₪ 29,653
30.12.2024	₪ 3,194,549	99	12/16	4	₪ 32,268
21.8.2024	₪ 4,050,000	129	21/24	5	₪ 31,395
9.10.2024	₪ 3,350,000	111	3/16	4.5	₪ 30,180
26.9.2024	₪ 2,760,000	82	9/24	3	₪ 33,659
9.10.2024	₪ 3,280,000	99	3/16	4	₪ 33,131
שווי מ"ר בנוי בממוצע, כולל פיתוח ומע"מ					**₪ 30,338**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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

יום מכירה	תמורה	שטח במ"ר	קומה	חדרים	שווי מ"ר בנוי
8.1.2023	₪ 2,250,000	62	8/24	3	₪ 36,290
13.3.2023	₪ 2,061,769	63	6/16	2.5	₪ 32,726
13.3.2023	₪ 2,935,000	83	16/24	4	₪ 35,361
4.4.2023	₪ 2,200,000	62	5/24	3	₪ 35,484
27.4.2023	₪ 2,300,000	62	6/24	3	₪ 37,097
29.6.2023	₪ 2,119,392	63	9/16	2.5	₪ 33,641
29.6.2023	₪ 2,107,350	63	8/16	2.5	₪ 33,450
29.6.2023	₪ 2,131,435	63	10/16	2.5	₪ 33,832
29.6.2023	₪ 2,132,422	63	11/16	2.5	₪ 33,848
29.6.2023	₪ 2,155,520	63	12/16	2.5	₪ 34,215
29.6.2023	₪ 2,024,040	63	2/16	2.5	₪ 32,128
29.6.2023	₪ 2,025,641	63	3/16	2.5	₪ 32,153
29.6.2023	₪ 2,037,684	63	4/16	2.5	₪ 32,344
29.6.2023	₪ 2,049,726	63	5/16	2.5	₪ 32,535
29.6.2023	₪ 2,095,307	63	7/16	2.5	₪ 33,259
29.6.2023	₪ 2,181,755	63	14/16	2.5	₪ 34,631
11.7.2023	₪ 2,324,120	62	11/24	3	₪ 37,486
21.9.2023	₪ 2,934,000	83	6/24	4	₪ 35,349
17.12.2023	₪ 2,660,000	84	2/16	3.5	₪ 31,667
31.12.2023	₪ 2,201,000	62	17/24	3	₪ 35,500
13.12.2023	₪ 2,152,886	62	13/16	3	₪ 34,724
10.12.2023	₪ 2,799,439	82	16/24	3	₪ 34,140
23.11.2023	₪ 2,264,530	62	14/24	3	₪ 36,525
11.1.2024	₪ 2,229,000	62	12/24	3	₪ 35,952
14.1.2024	₪ 2,786,000	83	9/24	4	₪ 33,566
4.2.2024	₪ 2,958,963	84	13/16	4	₪ 35,226
31.12.2023	₪ 2,290,043	62	16/24	3	₪ 36,936
12.3.2024	₪ 2,245,652	63	13/16	2.5	₪ 35,645
9.4.2024	₪ 2,890,000	83	7/24	4	₪ 34,819
12.11.2024	₪ 3,113,000	83	13/24	4	₪ 37,506
14.11.2024	₪ 3,100,000	85	1/16	3.5	₪ 36,471
שווי מ"ר בנוי בממוצע, כולל פיתוח ומע"מ					**₪ 34,661**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.4.3.2. <u>פרויקט פינוי בינוי "PSTORAL" ברחוב הנטקה, גו"ח 30399/49-50 :</u>

פרויקט "PASTORAL" הינו פרויקט פינוי בינוי של קבוצת ICE (ישראל קנדה וראם מגורים), ממוקם על גבי מגרשים מס' 2-1 לפי תוכנית 101-0510610, בין הרחובות ארתור הנטקה וברזיל ולאורך ציר רק"ל פעיל. הפרויקט כולל ארבעה מגדלים בני 23 קומות, המחוברים באמצעות בניין בוטיק של 7 קומות. הבניינים כוללים 425 יח"ד, מסחר בחזית רחוב הנטקה ושטחים למוסדות ציבור. צפי לאיכלוס : שנת 2031.

בהתאם למאפייני הבינוי במושא השומה, ולאור היקף הנתונים, הובאו בחשבון עסקאות מכר ממגדלי המגורים בני 23 קומות בלבד.
כמו כן, הובאו בחשבון עסקות מכר לדירות שנמכרו עד כחצי שנה לפני/אחרי המועד הקובע, בכך מתייתר הצורך במתן התאמה לזמן.

- <u>עסקאות מכר לדירות בשטח של למעלה מ-85 מ"ר :</u>

גו"ח	יום מכירה	תמורה	קומה	שטח במ"ר	חדרים	שווי מ"ר בנוי
30399/32/87	13.8.2024	₪ 5,176,785	16	149	5	₪ 34,744
30399/32/82	13.8.2024	₪ 5,151,493	15	149	5	₪ 34,574
30399/32/92	13.8.2024	₪ 5,202,078	17	149	5	₪ 34,913
30399/32/88	28.8.2024	₪ 3,643,824	16	104	4	₪ 35,037
30399/32/36	28.8.2024	₪ 4,525,497	10	131	5	₪ 34,546
30399/32/113	28.8.2024	₪ 3,743,664	21	104	4	₪ 35,997
30399/32/86	28.8.2024	₪ 3,264,507	0	95	3	₪ 34,363
30399/32/52	28.8.2024	₪ 4,367,497	14	131	5	₪ 33,340
30399/32/60	28.8.2024	₪ 3,754,502	16	106	4	₪ 35,420
30399/32/60	28.8.2024	₪ 3,844,502	16	106	4	₪ 36,269
30399/32/76	28.8.2024	₪ 3,916,502	20	106	4	₪ 36,948
30399/32/108	28.8.2024	₪ 3,750,636	20	104	4	₪ 36,064
30399/32/80	28.8.2024	₪ 3,952,502	21	106	4	₪ 37,288
30399/32/98	28.8.2024	₪ 3,690,502	18	104	4	₪ 35,486
30399/32/8	8.9.2024	₪ 4,337,337	3	131	5	₪ 33,109
30399/32/6	8.9.2024	₪ 4,286,103	2	131	5	₪ 32,718
30399/32/20	15.9.2024	₪ 4,627,116	6	131	6	₪ 35,321
30399/32/2	18.9.2024	₪ 4,294,469	2	109	4	₪ 39,399
30399/32/20	18.9.2024	₪ 4,654,290	6	131	5	₪ 35,529
30399/32/104	24.9.2024	₪ 3,727,502	20	103	4	₪ 36,189
30399/32/102	8.10.2024	₪ 5,397,336	19	149	5	₪ 36,224
30399/32/62	8.10.2024	₪ 3,982,202	16	106	4	₪ 37,568
30399/32/81	8.10.2024	₪ 3,691,502	21	105	4	₪ 35,157
30399/32/78	8.10.2024	₪ 3,898,502	20	105	4	₪ 37,129
30399/32/40	8.10.2024	₪ 4,340,497	11	131	5	₪ 33,134
30399/50/82	8.10.2024	₪ 3,934,502	21	106	4	₪ 37,118
30399/32/112	8.10.2024	₪ 5,437,765	21	149	5	₪ 36,495

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

30399/32/93	14.10.2024	₪ 3,673,502	17	104	4	₪ 35,322
30399/50/63	29.10.2024	₪ 3,781,502	17	105	4	₪ 36,014
30399/32/107	21.10.2024	₪ 5,258,733	20	149	5	₪ 35,294
30399/50/77	7.11.2024	₪ 4,160,502	20	105	4	₪ 39,624
30399/50/66	7.11.2024	₪ 4,008,302	17	106	4	₪ 37,814
30399/50/83	11.11.2024	₪ 3,626,356	15	104	4	₪ 34,869
30399/50/84	11.11.2024	₪ 3,655,502	16	103	4	₪ 35,490
30399/50/40	22.12.2024	₪ 4,517,497	11	131	5	₪ 34,485
30399/32/1	22.12.2024	₪ 4,379,497	2	131	5	₪ 33,431
30399/50/97	29.12.2024	₪ 5,397,336	18	149	5	₪ 36,224
30399/50/14	27.1.2025	₪ 3,665,502	4	108	4	₪ 33,940
שווי מ"ר בנוי בממוצע, כולל פיתוח ומע"מ						**₪ 35,594**
שווי מ"ר בנוי לאחר התאמה לנוף וזמן (0.92), כולל פיתוח ומע"מ						**₪ 32,747**

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

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	קומה	שטח במ"ר	חדרים	שווי מ"ר בנוי
30399/32/2	13.8.2024	₪ 2,706,507	2	74	3	₪ 36,574
30399/32/70	28.8.2024	₪ 2,644,507	13	70	3	₪ 37,779
30399/32/9	13.8.2024	₪ 2,128,512	3	49	2	₪ 43,439
30399/32/39	13.8.2024	₪ 2,311,512	8	49	2	₪ 47,174
30399/32/25	13.8.2024	₪ 3,063,597	7	74	3	₪ 41,400
30399/32/2	18.8.2024	₪ 2,288,512	7	49	2	₪ 46,704
30399/32/46	28.8.2024	₪ 2,571,000	9	70	3	₪ 36,729
30399/32/60	28.8.2024	₪ 3,009,507	11	72	3	₪ 41,799
30399/32/64	28.8.2024	₪ 2,626,507	12	70	3	₪ 37,522
30399/32/79	28.8.2024	₪ 2,871,507	15	76	3	₪ 37,783
30399/32/40	28.8.2024	₪ 2,553,507	8	70	3	₪ 36,479
30399/32/5	28.8.2024	₪ 2,797,107	2	74	3	₪ 37,799
30399/32/18	28.8.2024	₪ 2,700,507	4	74	3	₪ 36,493
30399/32/76	28.8.2024	₪ 2,663,507	14	70	3	₪ 38,050
30399/32/22	28.8.2024	₪ 2,498,507	5	70	3	₪ 35,693
30399/32/3	28.8.2024	₪ 2,673,507	2	74	3	₪ 36,128
30399/32/16	28.8.2024	₪ 2,462,507	4	70	3	₪ 35,179
30399/32/6	28.8.2024	₪ 2,646,507	3	74	3	₪ 35,764
30399/32/10	28.8.2024	₪ 2,444,507	3	70	3	₪ 34,922
30399/32/6	28.8.2024	₪ 2,592,507	3	74	3	₪ 35,034
30399/32/34	28.8.2024	₪ 2,535,507	7	70	3	₪ 36,222
30399/32/28	28.8.2024	₪ 2,517,507	6	70	3	₪ 35,964
30399/32/109	28.8.2024	₪ 2,979,507	21	76	3	₪ 39,204
30399/32/89	28.8.2024	₪ 2,907,507	17	76	3	₪ 38,257
30399/32/8	28.8.2024	₪ 2,646,507	3	74	3	₪ 35,764

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

30399/32/58	28.8.2024	₪ 2,608,507	11	70	3	₪ 37,264
30399/32/4	8.9.2024	₪ 3,587,507	2	82	3	₪ 43,750
30399/32/45	15.9.2024	₪ 2,338,512	9	49	2	₪ 47,725
30399/32/52	11.9.2024	₪ 2,590,207	10	70	3	₪ 37,003
30399/32/27	15.9.2024	₪ 2,238,512	6	49	2	₪ 45,684
30399/32/57	8.10.2024	₪ 2,271,398	11	49	2	₪ 46,355
30399/32/66	8.10.2024	₪ 3,051,507	12	74	3	₪ 41,237
30399/50/4	29.10.2024	₪ 2,807,507	2	74	3	₪ 37,939
30399/50/50	18.11.2024	₪ 3,132,507	14	74	3	₪ 42,331
30399/50/18	20.11.2024	₪ 2,917,507	6	74	3	₪ 39,426
30399/50/4	27.11.2024	₪ 3,039,507	11	74	3	₪ 41,074
30399/50/78	3.12.2024	₪ 3,104,507	14	74	3	₪ 41,953
30399/50/69	1.12.2024	₪ 2,321,922	13	49	2	₪ 47,386
30399/50/63	1.12.2024	₪ 2,296,922	12	49	2	₪ 46,876
30399/50/51	12.12.2024	₪ 2,388,512	10	49	2	₪ 48,745
30399/50/9	17.12.2024	₪ 2,763,507	3	74	3	₪ 37,345
30399/32/2	26.12.2024	₪ 2,756,507	2	74	3	₪ 37,250
שווי מ"ר בנוי בממוצע, כולל פיתוח ומע"מ						**₪ 39,838**
שווי מ"ר בנוי לאחר התאמה לנוף וזמן (0.92), כולל פיתוח ומע"מ						**₪ 36,651**

11.4.3.3. <u>סיכום</u>:

בהתאם להוראות תכנית 101-0507301 לפחות 20% מכלל הדירות בפרויקט יהיו דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ״ר כולל ממ״ד. כמו כן, מעיון בתשריט הבקשה להיתר בניה במושא השומה עולה כי תמהיל הדירות מתחלק באופן שווה פחות עוד יותר בין דירות ״קטנות״ ל- ״גדולות״. עוד עולה כי זכויות הבניה לשטח ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד) המיוחסות לדירות ״קטנות״ מהוות כ- 34% ואילו לדירות גדולות מיוחסות 66% מהזכויות.

בהתאם להתפלגות זכויות הבניה כאמור, חושב שווי מ״ר בנוי משוקלל כלהלן:

סוג דירה	שווי מ"ר בנוי בפרויקט "שדרות היובל"	שווי מ"ר בנוי בפרויקט "PSTORAL"	שווי מ"ר בנוי ממוצע, כולל פיתוח מע"מ	מקדם שקלול לפי תמהיל דירות	שווי מ"ר בנוי משוקלל, כולל פיתוח ומע"מ
דירות קטנות	₪ 34,661	₪ 36,651	₪ 35,656	0.34	₪ 32,941
דירות גדולות	₪ 30,338	₪ 32,747	₪ 31,542	0.66	

11.4.3.4. <u>תחשיב חילוץ מרכיב הקרקע</u>:

שווי מ"ר בנוי כולל פיתוח ומע"מ		₪ 32,941
בהפחתה לצפיפות ופתרון מיגון	0.94	₪ 30,965
תוספת לקומות (28 קומות)	1.05	₪ 32,513
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 27,789
בניכוי יזמות	1.2	₪ 23,157
עלות בניה למ"ר		₪ 11,704
שווי מ"ר מבונה למגורים, כולל פיתוח וללא מע"מ		**₪ 11,453**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.4.3.5. <u>בקרה - מכרז רמ"י ים/396/2021 - תאריך החלטה 26.12.2022, מתחם הנורית (שכונת עיר גנים)</u>:

בניתוח המכרז בשומת המשיבה, הובאה בחשבון ההצעה הזוכה במכרז וכן תוספת של השלמת הוצאות פיתוח מעבר להוצאות לפי חוברת המכרז.

לעומת זאת, שמאי המשיגה התחשב בשלוש הצעות ראשונות במכרז וכן לא הביא בחשבון את תוספת הוצאות הפיתוח.

באופן עקרוני מקובל עליי אופן ניתוח המכרז לשיטתו של שמאי המשיבה. עם זאת, לצורך הבקרה אשקלל את שתי ההצעות הראשונות במכרז אשר ההפרש ביניהן עומד על כ-18%. באשר להצעה השלישית, המחיר שהוצע נמוך בכ- 25% מממוצע שתי ההצעות הראשונות ולכן היא לא תשוקלל.

להלן ניתוח המכרז לשיטתו של שמאי רמ"י תוך שקלול שתי ההצעות הראשונות במכרז:

גוש/חלקה	מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	ממוצע שתי הצעות ראשונות (ללא מע"מ)	הוצאות פיתוח לפי חוברת מכרז	השלמת הוצאות פיתוח	סה"כ הוצאות פיתוח	סה"כ ללא מע"מ וכולל פיתוח
30436/55	7	2,210	135	₪ 110,090,599	₪ 9,404,957	₪ 9,505,649	₪ 18,910,606	₪ 129,001,205

שטח מבונה אקוו' למסחר ותעסוקה	שווי המסחר	סה"כ ללא מסחר	שטח מבונה סחיר למגורים	התאמה למיקום וגודל	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה אקוו', לאחר התאמה לבעלות (2%), במעוגל
410	₪ 6,273,000	₪ 122,728,205	14,720	1.15	1.07	**₪ 10,400**

מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 10,400 ₪. בהנחה שהפרויקט במכרז מגלם אף הוא מורכבות מסוימת מעצם היותו חלק ממתחם פינוי בינוי רחב היקף (תמ"ל/2020)[58] המצריך הריסה ופיתוח, תינתן הפחתה בשיעור של 0.95 בגין מורכבות ביחס למושא השומה, כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 9,880 ₪.

לסיכום: ניתוח המכרז מצביע על סבירות ערכי השווי למגורים שנקבעו בהכרעתי בסך 9,735 ₪/מ"ר מבונה לאחר התאמה למורכבות והיקף עסקה (0.85).

[58] בהתאם להוראות התכנית, מימושה מותנה בין היתר, בהתחלת ביצוע של הרחוב החדש המחבר בין רח' קוסטה ריקה לבין רח' קוליץ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. תחשיב השומה:

12.1. חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת 101-0507301:

תיאור			שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
מגורים סחיר (150 יח"ד)		עיקרי	12,400	1	12,400
		ממ"ד	426	1	426
		ממק	688	0.40	275
סה"כ שטח אקוו' למגורים סחיר					13,101
שווי מ"ר מבונה למגורים					₪ 11,450
סה"כ שווי למגורים, ללא מע"מ וכולל פיתוח					**₪ 150,008,740**
מסחר (ר' פירוט בסעיף 11.3.1)	קומת קרקע	עיקרי	688	0.85	585
		שירות	168	0.5	84
	לא בקומת קרקע	עיקרי	432	0.5	216
		שירות	112	0.25	28
סה"כ שטח אקוו' למסחר					913
שווי מ"ר מבונה למסחר					₪ 17,000
סה"כ שווי למסחר, ללא מע"מ וכולל פיתוח					**₪ 15,520,346**
תעסוקה (משרדים, מרפאות וסמי מסחרי)	קומות ב'-ג'	עיקרי	1,693	1	1,693
		ש"ש עד 20%	339	1	339
		יתרת ש"ש	84	0.5	42
סה"כ שטח אקוו' לתעסוקה (משרדים, מרפאות וסמי מסחרי)					2,074
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה (משרדים, מרפאות וסמי מסחרי)					₪ 4,668
סה"כ שווי לתעסוקה, ללא מע"מ וכולל פיתוח					**₪ 9,680,562**
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח					₪ 175,209,648
התאמה למורכבות והיקף עסקה				0.85	₪ 148,928,201
חלק יחסי של חלקה 44 בשווי, במעוגל				**76.18%**	**₪ 113,454,000**
חלק יחסי של חלקות 19,34 ו-35 בשווי, במעוגל				**7.72%**	**₪ 11,497,000**

12.2. חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות של חלקה 44 לפי זכויות חוזיות – למטרת מבני ציבור:

תיאור		שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
מבנה ציבור	שטח עיקרי	2,238	1	2,238
	שטח שירות	448	1	448
	חצר אפקטיבית	600	0.25	150
	חצר שולית	370	0.2	74
סה"כ שטח אקוו'				2,910
סה"כ שווי מ"ר מבונה				₪ 3,740
סה"כ שווי חלקה 44 בייעוד למבנה ציבור, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל				**₪ 10,882,000**

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, נכון למועד הקובע, כריק ופנוי למלוא קיבולת הבניה ובהתאם לחלופות הנדרשות, כלהלן:

13.1. <u>חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת 101-0507301</u>:

13.1.1. שווי יחסי של חלקה 44:

113,454,000 ₪ (מאה ושלושה עשר מיליון ארבע מאות חמישים וארבעה אלף ₪)

13.1.2. שווי יחסי של חלקות 19, 34 ו-35:

11,497,000 ₪ (אחד עשר מיליון ארבע מאות תשעים ושבעה אלף ₪)

13.2. <u>חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות של חלקה 44 לפי זכויות חוזיות – למטרת מבני ציבור</u>:

10,882,000 ₪ (עשרה מיליון שמונה מאות שמונים ושניים אלף ₪)

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל פיתוח.

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

ב ב ר כ ה,

צפנת עשוש
שמאית מקרקעין מנהלת
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית