תאריך עברי	: ט״ז אב, תשפ״ו
תאריך לועזי	: 30.07.2026
מס׳ חוזה רמ״י	: 211000660
מס׳ הזמנת שומת רמ״י	: 4039649
מספרנו (אופק)	: 51261

לכבוד:

גב׳ שרה ודר
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים, מרחב י-ם, רמ״י
Sarav@land.gov.il

מר רועי בן יהודה
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
משה וילנסקי 45/11, ת״א
Roeybenyehuda@gmail.com

מר אלי נטל כהן
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
נירים 3, ת״א (בית קנדה אגף B)
Valuers@bezeqint.net

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלקה 71 וחלק מחלקה 28 בגוש שומה 30037, רח׳ המלך ג׳ורג׳, ירושלים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (**להלן: ״המשיבה או רמ״י״**), שהתקבלה בתאריך 9.12.2024, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - חילופי קרקע.

1.2. **השומה מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית וזאת בהתאם למדיניות רמ״י ולקווים המנחים[2], כמפורט להלן:**

- השומה נערכה תחת הנחה כי הקרקע ריקה ופנויה וזאת על אף שתנאי זה אינו מתקיים במציאות.
- לא הובאו בחשבון מטלות ציבוריות על אף העובדה כי גורם זה משפיע על שווי הזכויות בקרקע.
- לא הובאו בחשבון עלויות ייחודיות למבנה לשימור.

1.3. השומות[3] מטעם רמ״י נערכו על ידי שמאי המקרקעין, מר רועי בן יהודה, בתאריך 5.6.2024 (להלן: **״שמאי המשיבה״**).

1.4. ההשגה שבנדון הוגשה מטעם חברת הימנותא בע״מ, באמצעות שמאי המקרקעין מר אלי נטל כהן, מתאריך 20.11.2024 (להלן: **״שמאי המשיגה״**).

1.5. בתאריך 19.3.2025, התקיים דיון בנוכחות בהשתתפות שמאי הצדדים וב״כ המשיגה, מר רדו קאופמן. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 30.3.2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים נדרשים ותגובות לא יאוחר מתאריך 11.5.2025.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] בהתאם לפרק כ״ה לקווים המנחים - סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל.
[3] שומה אחת בנוגע לחלקה 71 בגוש שומה 30037 ושומה אחת בנוגע לחלק מחלקה 28 בגוש שומה 30037.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.6. בתאריך 27.4.2025 התקבלה תגובת שמאי המשיבה לתקציר הדיון.

1.7. בתאריך 11.5.2025 התקבלה תגובת שמאי המשיגה לתקציר הדיון ולתגובת שמאי המשיבה.

1.8. בתאריך 18.12.2025 הועברה לצדדים החלטת ביניים במסגרת ההכרעה שבנדון, במסגרתה, בין היתר, נתבקשה התייחסות המחלקה המשפטית ברמ"י (המשיבה) לסוגיות המשפטיות שהועלו על ידי ההשגה.

1.9. בתאריך 1.2.2026, התקבלה התייחסות המחלקה המשפטית של המשיבה להחלטת הביניים ולסוגיות המשפטיות שבמחלוקת.

1.10. בתאריך 22.2.2026, התקבלה עמדת הלשכה המשפטית של המשיגה להחלטת הביניים ולסוגיות המשפטיות.

2. נתוני זיהוי הנכס:

גוש שומה	:	30037
חלקות[4]	:	28 בחלק ו-71 בשלמות.
שטח רשום במ"ר	:	732.79 ו-685 (בהתאמה).
חלק נישום	:	חלקה 71 בשלמות ו-46.642% חלקים בלתי מסוימים בחלקה 28.
מהות הנכס	:	**חלק בלתי מסוים** בקרקע הנכללת בתחום תכנית המצויה בשלבים מתקדמים של הליכי אישור. התכנית מייעדת את הקרקע בייעוד משולב של מגורים, מסחר ותעסוקה.
כתובת	:	רח' המלך ג'ורג', ירושלים.

3. הזכויות המוערכות:

שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ.

4. המועד הקובע לשומה:

05.06.2024 בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 31.05.2026, ע"י שגיא דגבר, שמאי מקרקעין מחוזי במשרדנו ועל ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מושא השומה ממוקם לאורך רחוב המלך ג'ורג' (צדו המזרחי של הרחוב), בין הרחובות גרשון אגרון והרב אבידע, במרכז העיר ירושלים, בסמיכות לגן העצמאות.

סביבת הנכס מאופיינת בבינוי אינטנסיבי ובעירוב שימושים הכולל מגורים, מסחר, משרדים, מלונאות,

[4] הרישום הנ"ל הוא הרישום שהיה ידוע במועד הקובע. נכון לכתיבת שורות אלה נערך רישום חדש והנכס שבנדון מהווה את חלקות 195, 197 וחלק מחלקה 198 בגוש 30037.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. רחוב המלך ג'ורג' מהווה אחד מצירי התנועה המרכזיים במרכז העיר ירושלים, המחבר בין רחוב יפו בצפון לבין אזור קרן היסוד בדרום, ומתאפיין בתנועה ערה של כלי רכב, הולכי רגל ותחבורה ציבורית.

כמו כן, לאורך הרחוב מתוכנן לעבור תוואי הקו הכחול של הרכבת הקלה, אשר צפוי לחזק את נגישות האזור ואת מעמדו כאזור עירוני מרכזי ומבוקש, ואף להוביל לתנופת פיתוח ובנייה משמעותית, בהתאם למסמכי המדיניות של הוועדה המקומית ביחס לבנייה לאורך צירי הרכבת הקלה. יודגש כי כבר במועד הקובע ניתן היה להבחין ביישום מדיניות זו בסביבה בכלל ובמושא השומה בפרט.

הפיתוח והתשתיות העירוניות בסביבת הנכס מלאים וכוללים כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות מים, ביוב, ניקוז חשמל ותקשורת.

6.2 <u>הנכס:</u>

מושא השומה מהווה קרקע של חלקה 71 בשלמותה וחלק מחלקה 28 בגוש 30037, החלקות ממוקמות בין הרחובות המלך ג'ורג' ואבידע, על תוואי עתידי של הרכבת (טרם הופעל), במרכז העיר ירושלים.

בהתאם לפוטנציאל התכנוני בתכנית מס' 101-0914507, אשר נכון למועד הקובע מצויה בשלבים מתקדמים של הליכי אישור, המקרקעין שבנדון עתידים ברובם להיכלל כחלק בלתי מסוים ממגרש תמורה מספר 101. על גביו מתוכן מתחם "בית קק"ל" הכולל עירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה. שטח המגרש כ-2.65 ד', צורתו דמוית טרפז וטופוגרפית הקרקע משופעת ויורדת מכיוון מערב למזרח.

גבולות המגרש: מדרום - מלון לאונרדו פלאזה; מצפון ומזרח - רחוב הרב אבידע ומעברו גן העצמאות; ממערב - רחוב המלך ג'ורג. הגישה המוטורית למגרש מתבצעת מרחוב הרב אבידע, בעוד שהגישה להולכי רגל מתאפשרת הן מרחוב הרב אבידע והן מרחוב המלך ג'ורג.

יצוין כי חלק מחלקה 71 בשטח של כ-140 מ"ר, מיועד לדרך ומצוי מחוץ לקו הכחול של התכנית.

<u>להלן תיאור חלקות מקור:</u>

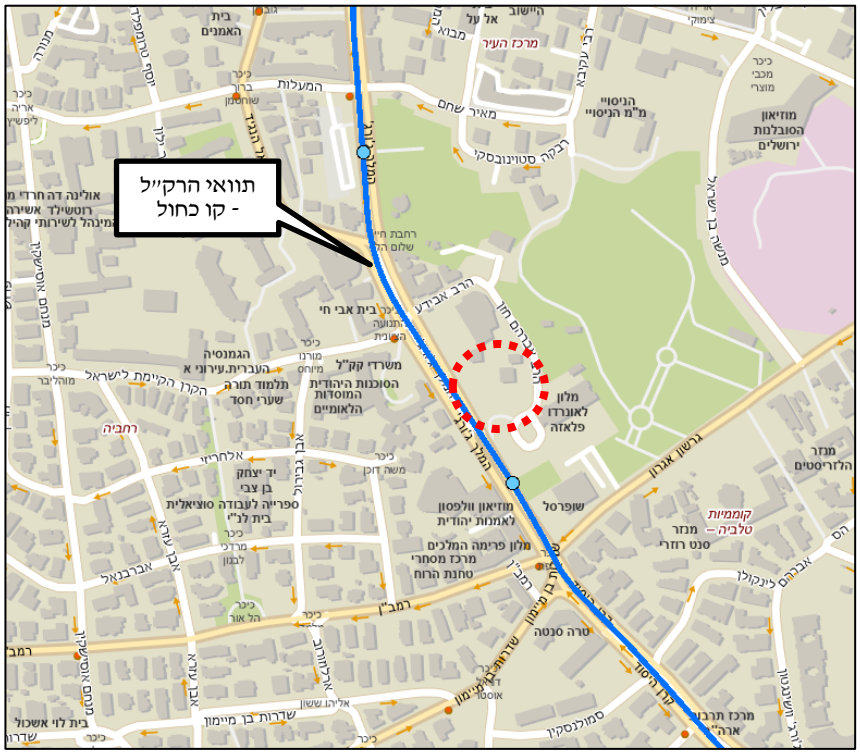
חלקה 71 – החלקה בשטח של כ-685 מ"ר, בעלת צורה דמוית מלבן עם בליטה בפינה הדרום מערבית. נכון למועד הקובע, בהתאם למצב התכנוני המאושר, הקרקע מיועדת למסחר ותיירות, דרך ושטח השלמה למלונאות.

חלקה 28 – החלקה בשטח של כ-730 מ"ר בשלמותה, מתוכם מושא השומה מהווה כ-340 מ"ר, החלקה בעלת צורה דמוית טרפז. נכון למועד הקובע, בהתאם למצב התכנוני המאושר, הקרקע מיועדת למסחר ותיירות.

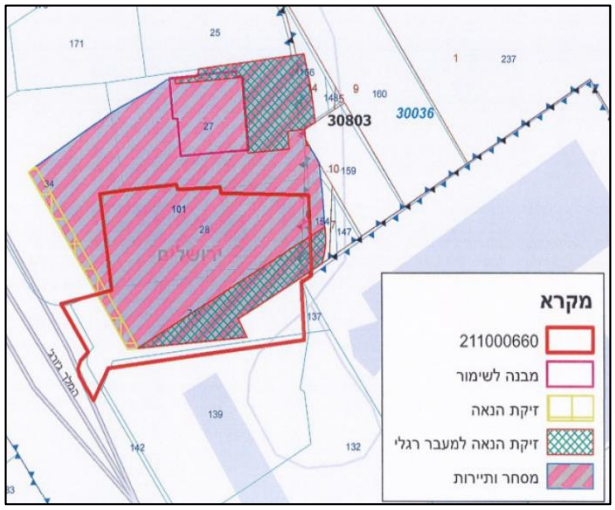
נכון ליום הביקור בנכס, ניכר כי מבוצעות בו עבודות עפר, לרבות עבודות חפירה ודיפון. כמו כן, בתחומו מצוי מבנה לשימור הידוע כ-"מלון ארץ ישראל".

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סימון מושא השומה ע"ג מפת הסביבה (gis)



סימון שטח העסקה בתשריט רמ"י



סימון מגרש 101 ע"ג תצלום אויר (gis ירושלים)



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

צילום מיום הביקור בנכס



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

- רישום ישן (נכון למועד הקובע) - בהתאם להעתקי רישום מפנקס השטרות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, מתאריך 2.6.2024, שהוצגו בשומות הצדדים, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גו"ח:	30037-71	30037-28		
שטח חלקה במ"ר:	685	391	201.11	140.68
בעלות:	קק"ל (בשלמות)	הימנותא (בשלמות)	רשות הפיתוח (בשלמות)	קק"ל (בשלמות)
סוג המקרקעין:	מתרוקה	מולק		
רשות:	עיריית ירושלים			
הערות:	ב-26.5.2021, נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית ירושלים. ההפקעה פורסמה בי.פ מס' 9627, מיום 24.5.2021, עמוד 6155-6156 (ח"ח).	-		

יוער כי בהתאם להזמנת השומה, השטחים הנישומים מהווים את חלקה 71 בשלמות כאמור ואת החלקים הבלתי מסויימים של רשות הפיתוח וקק"ל בחלקה 28, קרי 341.79 מ"ר (46.642%).

- רישום עדכני - נכון למועד כתיבת שורות אלה, חלקות 28 ו-71 בגוש 30037 עברו רה-פרצליה וכיום מהוות את חלקות 195, 197 וחלק מ-198 בגוש 30037. בהתאם להעתקי רישום מפנקס השטרות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט בתאריך 6.02.2025, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

גוש שומה -חלקה:	30037-195	30037-197	30037-198	
שטח חלקה במ"ר:	115	54	2,594	
בעלות:	הימנותא בע"מ (בשלמות)		הימנותא בע"מ (2554492/2594000)	מדינת ישראל (39508/259400)
סוג המקרקעין:	מתרוקה		מולק	
זיקות הנאה:			מעבר להולכי רגל בשטח של 247 מ"ר המסומנת בתשריט בצבע ירוק באות A, לא תותר בניה בהתאם לסעיף 4.12 ז' התקנון תכנית 13911.	
רשות:	עיריית ירושלים			
הערות:	הבקשה לרישום מתרוקה מבוססת על תצ"ר 397/13.		-	

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר מנהל התכנון עולה, כי על הקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

8.1 מצב מאושר (נכון למועד הקובע):

8.1.1 תכנית 942 ד', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 3637 בתאריך 15.5.1990

מטרות התכנית, בין היתר, הן שינוי ייעוד משטח לבניין ציבורי ומאזור מגורים 2 לשטח למלונאות, אזור מסחרי, שצ"פ, שטח להשלמה למלונאות ולשטח לחנית אוטובוסים בשטח ציבורי פתוח.

בהתאם לתשריט התכנית, חלק מחלקה 71, מסווג כמגרש 5, ביעוד "אזור השלמה למלונאות". מהוראות התכנית עולה כי שטח זה יצורף לשטח למלונאות שבתכנית מס' 1519 (מלון ליאונרדו פלאזה ירושלים).

יובהר כי בהתאם לתשריט התכנית האחרונה שאושרה על מגרש מלון לאונרדו פלאזה ירושלים, שהינה תכנית מס' 101-0086652 ומטרתה להוסיף אגף חדרים נוסף למלון, לרבות תוספת שטחים, ניכר כי שטח מגרש 5 **אינו** חלק מתחום הקו הכחול של התוכנית.

8.1.2 תכנית מס' 13911, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7018 בתאריך 14.4.2015

מטרת התכנית, בין היתר, היא הקמת מבנה חדש למשרדי קק"ל ולמלונאות במרכז העיר, תוך שימור מלא של מבנה "מלון ארץ ישראל" עבור שימוש ציבורי לתרבות עם מסחר נלווה והריסת 2 מבנים נוספים.
התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית. בהתאם לתשריט התכנית, חלקה מס' 28 (בשלמות) וחלק מחלקה 71 מהווים חלק ממגרש מס' 101, המסווג בייעוד אזור מסחר ותיירות, בשטח של 2,737 מ"ר, לגביו יחולו, בין היתר, ההוראות הבאות:

שימושים:

משרדים; כל שימוש העומד בזיקה לפעילות המוסדית ו/או הציבורית של קק"ל ו/או הימנותא ו/או חברות ותאגידים מטעמם ושלוחותיהם; מלונאות בקומות העליונות; מסחר ו/או תצוגה במפלסי הקרקע; ארכיונים, מחסנים וכיו"ב; חניה תת"ק; במבנה מלון ארץ ישראל - שימוש ציבורי לתרבות עם מסחר נלווה.

הוראות בינוי:

- בשטח מגרש 1 (101) יוקם מבנה חדש, בנוסף לבניין הקיים המסומן בתשריט כמבנה לשימור.
- מס' הקומות המירבי בבנין החדש הינו 15 קומות מעל ל-0.0 ו-7 קומות מתחת ל-0.0.
- לא תותר העברת שטחים מתחת ל-0.0.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תנאים למתן היתר בניה:

- פינוי והריסה בפועל של כל המבנים המיועדים להריסה בתכנית ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונתם.
- שימור ושיקום המבנה לשימור בליווי אדריכל שימור.
- השימוש המלונאי לא יעלה על 25% משטח המבנה.
- העברת שטחי הדרכים הציבוריות שבתכנית (20,21) ע"ש עיריית ירושלים, ללא תמורה.

מבנה לשימור:

- לא תותר הריסת המבנה.
- לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי.
- לא תותר כל תוספת למבנה המיועד לשימור.
- השימושים בבניין לשימור המכונה "מלון ארץ ישראל" יהיו שימושים ציבוריים תרבותיים עם מסחר נלווה וייקבעו בתיאום עם מחלקת מדיניות תכנון בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.
- הבניין ישוקם ע"י יזמי התוכנית ובליווי אדריכל שימור. השימושים יאפשרו נגישות לציבור הרחב.

חניה וחניה ציבורית:

- החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- החניות הציבוריות יהיו בקומות העליונות של החניון ואילו החניות המשויכות בקומות התחתונות.
- תפעול החניון לא יאפשר הקצאת מקומות חניה "פרטיים" (משויכים), מעבר לנדרש בתקן החניה.

זיקת הנאה:

- השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הינו שטח בעל זיקת הנאה למעבר רגלי ולא תותר בו כל בניה.
- בשטח זה תירשם הערת אזהרה לצורך הבטחת מעבר חופשי לציבור בכל שעות היממה.

הפקעה:

- במבנה מלון ארץ ישראל (לשימור) יופקעו השטחים אשר שימושם הינו ציבורי ומיועד לתרבות ומסחר נלווה.

להן טבלת ריכוז זכויות הבניה, כפי שעולה מתקנון התכנית:

ייעוד	שטח מגרש (מ"ר)	שטח לבניה מעל הכניסה הקובעת			שטח לבניה מתחת הכניסה הקובעת				סה"כ	תכסית ב-%	גובה מבנה מעל 0.0	מס' קומות	
		עיקרי	עיקרי - מבנה לשימור	שרות	עיקרי	עיקרי - חניה ציבורית	שרות - חניה (תקן)	שרות				מעל 0.0	מתחת 0.0
מסחר ומשרדים	2,737	12,997	393	2,653	3,464	6,345	2,195	400	32,910	58.5	55	15	7
מלונאות		4,463											

8.1.3. **תכנית 101-0178129, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7908 בתאריך 9.8.2018**

תכנית לרכבת הקלה של ירושלים - "הקו הכחול", אשר נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו הכחול של הרכבת הקלה לרבות מיקום תחנות עיליות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים שנועדו להפעלתה.
בהתאם לתשריט התכנית, חלק מחלקה 71 שבנדון (בחלק המערבי) סומן ביעוד "דרך מוצעת" להרחבת רח' קינג ג'ורג'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.1.4. <u>תכנית מס' 101-0916098, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 10181 בתאריך 6.2.2022</u>

מטרותיה העיקריות של התוכנית הינן שינוי קו בנין 0 עבור בניית 7 קומות חניון תת"ק מאושרות בתכנית 13911, ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובנוסף קביעת הוראות בניה מפורטות לגבי המבנה לשימור בתכנית 13911. יודגש כי יתר הוראות תכנית 13911, שלא שונו במפורש בתוכנית זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

בהתאם לתשריט התוכנית, רצועת קרקע לאורך הגבול המערבי של מגרש 101 מסומנת כזיקת הנאה, בסימון רשת בצבע ירוק, ומיועדת למעבר הולכי רגל ללא מגבלה כלשהי במפלס רח' המלך ג'ורג' ולמעבר תשתיות לעומק של 3 מ' מתחת לפני הקרקע, כמאושר בתכנית 101-0178129.

בשטח התכנית מקודמת תב"ע מקבילה בסמכות הועדה המחוזית, המבקשת לשנות את הבינוי העל קרקעי - עפ"י מדיניות הבניה לאורך צירי רק"ל.

יוער כי בהתאם לטבלת השטחים בהוראות התוכנית, שטח מגרש 101 במצב המאושר ובמצב המוצע הינו 2,533 מ"ר.

8.2. <u>פוטנציאל תכנוני (נכון למועד הקובע)</u>

8.2.1. <u>תוכנית מס' 101-0914507</u>

התוכנית נועדה להוסיף זכויות בניה בהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי רכבת קלה בירושלים, לשטח של כ-2.6 ד' הנמצא בין הרחובות המלך ג'ורג' ממערב והרב אבידע ממזרח.

כמו כן, התוכנית משנה את ייעוד הקרקע ומציעה מגדל בן 30 קומות ממפלס רח' המלך גורג' בעירוב שימושים - מגורים להשכרה, תעסוקה, מסחר ומוזיאון.

בתחום התכנית קיים מבנה "מלון ארץ ישראל", אשר יישוקם וישומר באופן מלא.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 28 (בשלמות) וחלק מחלקה 71, מהוות חלק ממגרש 101, בשטח של 2,661 מ"ר, בייעוד למגורים מסחר ותעסוקה.

- <u>סטטוס / שלבי טיפול עיקריים בתכנית</u>:

מועד	סטטוס
16/07/2021	התקבלה בוועדה המחוזית
24/03/2022	החלטה להפקיד את התוכנית בתנאים
07/09/2023	פרסום נוסח הפקדה / טיפול בתנאים להפקדה (התנאים מולאו)
10/09/2023	פרסום להפקדה ברשומות
13/11/2023	הגשת התנגדות עצמית לתכנית
09/01/2024	החלטה בדיון בהתנגדויות
19/03/2024	החלטה בדיון בהתנגדויות
15/10/2024	החלטה בדיון בהתנגדויות (לבקשת מגישי התוכנית לשוב ולדון בתכנית)
03/12/2024	פרסום לאישור ברשומות (י.פ 12954)

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן עיקרי הוראות התוכנית לייעוד מגורים מסחר ותעסוקה[5]:

- שימושים:

1. מגורים - כל יח"ד המוצעות בתוכנית מיועדות להשכרה לצמיתות בלבד.
2. תעסוקה - משרדים, מחקר ופיתוח, מעבדות, תעסוקה עתירת ידע, מוסדות פיננסיים, משרדי ממשל, מרפאות וכדו', המשתלבים באזור מגורים ואינם גורים למפגעים סביבתיים.
3. מסחר - מסחר קמעונאי כגון חנויות ושירותים אישיים, בתי אוכל, אולמות תצוגה וממכר, גלריות וכדומה.
4. שטח מבונה לצרכי ציבור עבור חינוך (גני ילדים/מעונות) או משרדי עירייה.
5. מוזיאון - חללי תצוגה במבנה החדש.
6. במבנה לשימור - תרבות מסחר ופנאי, וחללי תצוגה למוזיאון.
7. חניונים תת קרקעיים, דרכי גישה, מחסנים, ארכיבים, חללים טכניים ומעברים בתת הקרקע.
8. שטחים פתוחים ומעברים לשימוש הציבור בתחומי זיקות ההנאה, הכוללים שטחים מגוננים/נטועים, רחבות ישיבה ואזורי הסבה לשטחי המסחר הסמוכים.

- בינוי:

1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי בניין מירביים, מספר קומות מירבי, מפלס ה-0.0 וגובה המבנים, ולמעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.
2. תותר הקמת מגדל בן 30 קומות מעל מפלס ה-0.0, וקומה אחת מתחת. לצד המגדל, בדופן הדרומית של המגרש, יבנה מבנה בן 16 קומות מעל מפלס ה-0.0 לשימושי תעסוקה ומסחר, כמופיע בנספחי הבינוי, נספחים 1-2. (בנוסף תתאפשר הקמת קומה טכנית).
3. מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מן המבנים יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי. מתחת למפלס זה תותר:
   א. בניית קומת מסחר ו/או תעסוקה במפלס "מלון ארץ ישראל" המיועד לשימור.
   ב. בניית חניון תת קרקעי, מחסנים וחללים טכניים.
4. יותר לבנות לכל דירה מחסן בגודל של עד 8 מ"ר נטו במרתפים או בקומת מגורים.
5. תותר הקמת שטחי מסחר במפלס מבנה השימור "מלון ארץ ישראל ובמפלס רח' המלך ג'ורג'.
6. תותר הבלטת מרפסות 1.5 מ' מעבר לקו בניין / גבול מגרש.
7. יחידות הדיור יהיו לצמיתות מיועדות להשכרה ולא תותר מכירתן.
8. המבנה יכלול שטח של 1,500 מ"ר למשרדים ו/או גני ילדים ו/או מעון יום עבור עיריית ירושלים. שטח זה מהווה הפרשה לצרכי ציבור אשר תירשם על שם הרשות המקומית.

- בנין לשימור:

1. לא תותר הריסת המבנה לשימור (יותר פירוק זהיר והרכבה מחדש).
2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו.
3. מתחת למבנה השימור תותר בניית מרתף תת קרקעי ובלבד שהמבנה ישומר וישוקם על ידי יזמי התכנית

[5] מועד הפקה 31.8.23, מונה מדפיס הוראות :53.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ובליווי אדריכל השימור.

4. תותר הקמת גשרון לחיבור המבנה לשימור והמבנה החדש, בהתאם למופיע בנספח 1.
5. השימושים במבנה יאפשרו נגישות לציבור הרחב.

- <u>זיקת הנאה:</u>

1. השטח המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה", בחלק המערבי של מגרש 101, מיועד למעבר הולכי רגל ללא מגבלה כלשהי במפלס רח' המלך ג'ורג' ולמעבר תשתיות עד לעומק של 3 מ'.
2. השטח המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר רגלי", במרכז תא שטח 101, ישמש במפלס מבנה השימור (1), כשצ"פ בלתי מוגבל בזמן ובשימוש ויכלול מעבר הולכי רגל ומקומות שהייה ומנוחה לשימושי המסחר הסמוכים. המעבר הציבורי יחבר בין רחבת הכניסה למלון לאונרדו, דרך שטח התכנית ועד לגן העצמאות.

- <u>חניה:</u>

1. נספח התנועה של התכנית מחייב לעניין מאזן החנייה. מספר מקומות החניה לשימושי התעסוקה, מסחר והמגורים יהיה על פי טבלת מאזן החנייה כאמור, וכפי שיפורט להלן.
2. נוסף על זאת, בתוך החניון יוקצו 80 מקומות חניה ציבורית.
3. תותר תוספת קומות חניה ע"פ תקן חניה בתוקף בעת הבקשה להיתר בנייה.

טבלת מאזן חניה
אזור תמ"ע.ר.

שימוש קרקע	יחד' מ"ר	תקן		מקומות חניה דרושים	
		פרמי	תפעולי	פרמי	תפעולי
מגורים	207 יח"ד	1:1	–	207	
מסחר	665 מ"ר	עד 500 מ"ר: 1:100	1:500	7	1
		500 – 2000 מ"ר	1:700		
תעסוקה	13405 מ"ר	1:280	–	48	
מוזיאון	393 מ"ר	1:50	–	8	
חניון ציבורי				80	
חניה לאורחים	10%			20	
סה"כ				370	1

חניה מוצעת

חניה מוצעת			
קומה	פרמי	תפעולי	אופניים
קרקע/ -1			116
-2	26	1	
-3	42		100
-4	42		51
-5	42		
-6	42		
-7	42		
-8	42		
-9	42		
-10	42		
-11	8		
סה"כ	**370**	**1**	**267**

- <u>טבלת זכויות והוראות בניה:</u>

ייעוד	גודל מגרש	שימוש	שטח לבניה מעל 0.0		שטח לבניה מתחת 0.0		סה"כ
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
מגורים מסחר ותעסוקה	2,661	מגורים **(1)**	12,801	4,200			17,001
		מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	12,616	2,400	900	50	15,966
		מסחר ותעסוקה **(2)**	240		200		440
		מבנים ומוסדות ציבור **(3)**	1,200	300			1,500
		חניון **(4)**		4,200	19,500		23,700
		סה"כ **(5)**					58,607

<u>הערות לטבלה:</u>

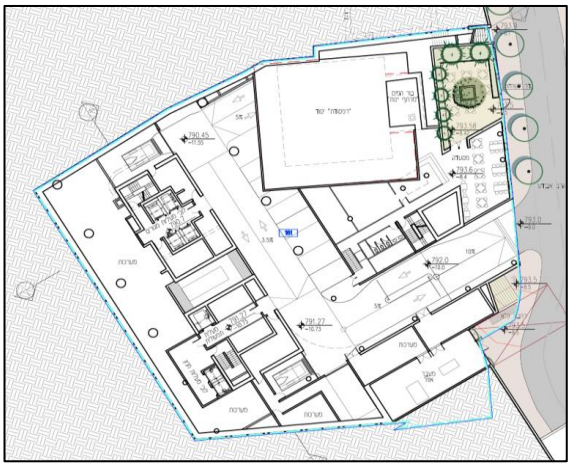
(1) 207 יח"ד - לפחות 20% מהן תהיינה יח"ד קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד ; השטח העיקרי למגורים כולל 1,035 מ"ר למרפסות מקורות בלבד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

(2) עבור שימושים למסחר, תרבות ופנאי, במבנה המסומן בתשריט לשימור.
(3) עבור שימוש ציבורי למשרדים או חינוך (כדוגמת גני ילדים ומעונות יום).
(4) השטח העיקרי מתחת למפלס 0.0 הינו עבור חניה ציבורית בחניון התת"ק ל-80 מקומות חניה; שטח השירות מתחת ל-0.0 הינו עבור חניה, מעברים, חללים טכניים, מחסנים וארכיבים.
(5) תכסית הבינוי הינה 75% משטח המגרש; גובה המבנה מעל ה-0.0 112 מ'; מס' קומות מעל 0.0 - 30; מס' קומות מתחת ל-0.0 - 11.

מקטעים רלוונטיים מתוך נספחי הבינוי:

קומה 1.5- רח' אבידע (כניסה לחניון)



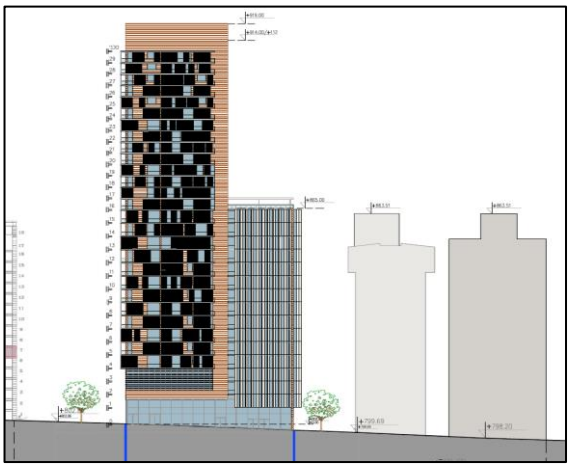
קומה 1- מפלס מבנה לשימור - מלון א"י



קומה 00 - מפלס רח' קינג ג'ורג'



חזית מערבית - מכיוון קינג גו'רג'



8.3. סיכום המצב התכנוני

❖ מצב מאושר:

חלקה	שטח (מ"ר)	תכנית	חלק ממגרש מס'	ייעוד
28	732	101-0916098	101	מסחר ותיירות
71	431	101-0916098	101	מסחר ותיירות
	140	101-0178129	3103,3203,3204	דרך מאושרת/מוצעת
	114	0942ד'	5	שטח השלמה למלונאות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

❖ <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

בהתאם לתכנית 101-0914507 וטבלת ההקצאה ואיזון בגירסה קודמת של התוכנית, החלקים הנישומים מחלקות 28 ו-71 מהווים חלק בלתי מסויים במגרש 101 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, **למעט השטחים שהיו מיועדים לדרך / דרך מוצעת** (בסך של כ-140 מ"ר)[6].

בהתאם לשומת המשיבה, אשר התבססה על טבלאת ההקצאה ואיזון כאמור, החלק היחסי של החלקות 71 ו-28 במגרש תמורה 101 הוא כדלקמן: חלקה 71 - 16.78%; חלקה 28 - 28.2%.

בהתאם לאמור נקבע חלק יחסי בלתי מסוים של מושא השומה במגרש תמורה 101 באופן הבא:

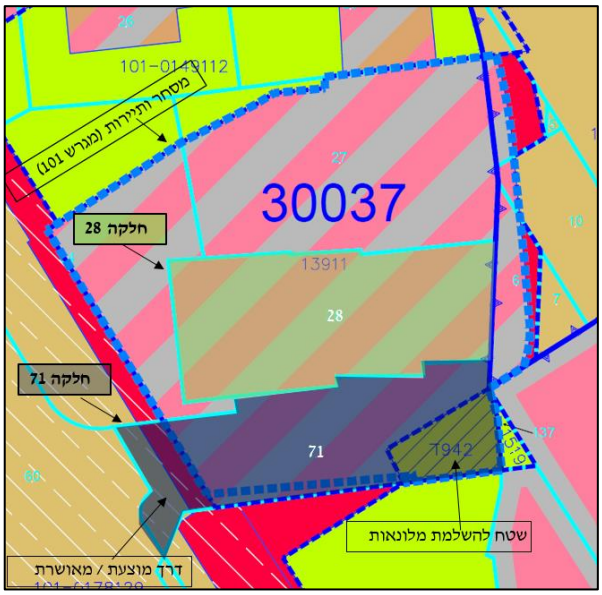
חלק יחסי המיוחס לחלקה 28 - 13.153% = 46.642% X 28.2% (חלק יחסי נישום מהחלקה).

חלק יחסי המיוחס לחלקה 71 - 16.78%.

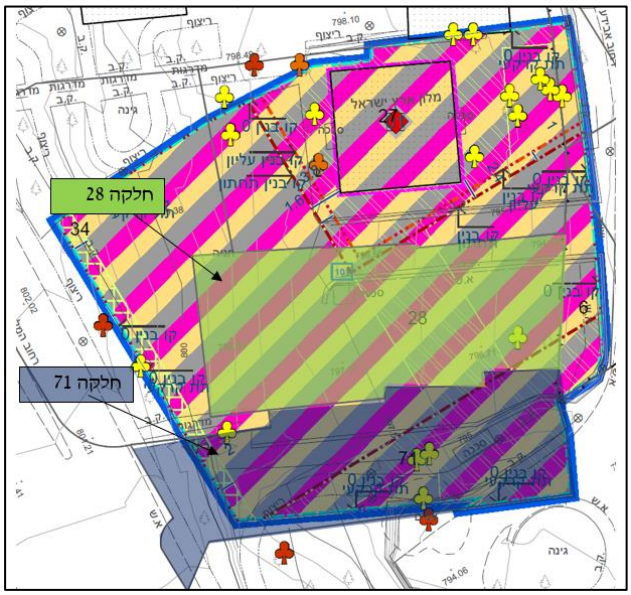
הפוטנציאל התכנוני לחלקות הנישומות מהווה חלק בלתי מסוים מתוך מגרש 101 לפי תכנית 101-0914507, בשיעור של 29.933%.

יוער כי אין מחלוקת בנושא שיעור החלק הבלתי מסוים מתוך מגרש 101.

<u>תשריט מצב מאושר בתוכנית 101-0914507:</u>



<u>תשריט מצב מוצע בתוכנית 101-0914507:</u>



8.4. <u>רישוי</u>

בהתאם לאתר הועדה מקומית לתו"ב ירושלים, אותר מידע לרישוי כדלקמן:

- היתר מאושר מיום 9.6.25, בתיק 2022/0530, עבור דיפון וחפירה, תימוך ותלית מלון "ארץ ישראל" לשימור.
- בקשה להיתר מיום 9.5.25, בתיק 2025/0523, להקמת מבנה מגורים, מסחר, תעסוקה וחניון ציבורי, לרבות שימור מבנה.

[6] הובא בחשבון כי שטחים אלו יופקעו לטובת הועדה המקומית ללא תמורה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן טבלה מרכזת של שטחי הבניה המבוקשים:

מס' יח"ד	191
עיקרי בשימוש מעורב	31,142.84 מ"ר
שירות	24,196.63 מ"ר
מרפסות	575.36 מ"ר
מס' קומות ללא מרתף	28

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שומת המשיבה	שומת המשיגה
₪ 51,590,000	₪ 18,930,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

א. מגורים - השכרה

אומדן השווי נקבע בהתאם לפרק כ"ח לקווים המנחים - "סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח", תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות וחילוץ רכיב הקרקע. זאת בהתבסס על דמ"ש מבוקשים ל-17 דירות הממוקמות במרכז העיר, בשטח ממוצע של 56 מ"ר (2 חדרים). להלן נתוני דמ"ש וקביעת ערכי הבסיס:

מס'	כתובת	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	דמ"ש מבוקשים	הפחתה לפרויקט יוקרתי	הפחתה למו"מ	דמ"ש למ"ר
1	מאיר שחם	44	2	4	₪ 7,500	0.9	0.95	₪ 146
2		50	2	3	₪ 8,200			₪ 140
3		55	2	5	₪ 7,000			₪ 109
4		64	3	5	₪ 7,500			₪ 100
5		65	2	3	₪ 7,750			₪ 102
6		70	2	16	₪ 8,900			₪ 109
7		44	2	4	₪ 7,000			₪ 136
8		47	2	4	₪ 7,500			₪ 132
9		63	3	2	₪ 8,600			₪ 117
10	רבי עקיבא	45	2	2	₪ 7,000			₪ 133
11	מרכז העיר	60	3	4	₪ 7,000	1.0		₪ 111
12		52	3	2	₪ 5,400			₪ 99
13		52	2	9	₪ 6,500			₪ 119
14	אנג'לו לוי ביאנקיני	65	3	5	₪ 6,500			₪ 95
15		52	3	2	₪ 7,000			₪ 128
16		60	3	5	₪ 6,700			₪ 106
17		71	3	5	₪ 6,400			₪ 86
ממוצע		**56**	**2**	**5**				**₪ 116**
התאמה לקומה ממוצעת (17)								1.12
התאמה לשימושים מעורבים								0.95
סה"כ דמ"ש מתואמים (במעוגל) כולל מע"מ								**₪ 123**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ב. מגורים - מכירה בשוק החופשי

אומדן השווי נקבע בהתבסס על גישת השוואה בשילוב עם גישת העלות (שיטת החילוץ), בהסתמך על 6 עסקות מכר לבתי מגורים בשטח ממוצע של כ-67 מ"ר (2.5 חדרים), כדלהלן:

מס'	גו"ח	מועד העסקה	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	מ"ח צמודים	תמורה	מחיר למ"ר
1	30037/166/6	03/08/23	54	2	3	7	1	₪ 3,100,000	₪ 57,407
2	30037/164	28/09/23	44	2	5	24	1	₪ 3,000,000	₪ 68,182
3	30037/164/1	15/02/23	67	2	1	32	1	₪ 3,675,000	₪ 54,851
4	30037/164	01/09/22	45	2	4	32	1	₪ 2,300,000	₪ 51,111
5	30037/164/146	15/01/23	92	3	14	27	0	₪ 4,571,000	₪ 49,685
6	30037/166/20	05/12/23	98	4	1	10	0	₪ 5,000,000	₪ 51,020
שווי מ"ר בנוי בממוצע, כולל מע"מ ופיתוח									**₪ 55,376**
התאמה לקומה ממוצעת (17)									1.12
התאמה לעירוב שימושים ולמיקום									0.90
שווי מתואם למ"ר דירתי בנוי (במעוגל)									₪ 56,000
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ {בניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%), עלות בניה (10,800 ₪ למ"ר כולל חניה תת"ק}									**₪ 29,000**

ג. משרדים:

אומדן השווי נקבע ע"י שילוב שלושת גישות השומה (השוואה, היוון הכנסות ועלות), בהסתמך על 10 עסקות מכר ו-15 נתוני דמ"ש מבוקשים, למשרדים בנויים, תוך חילוץ רכיב שווי הקרקע, כלהלן:

- עסקות מכר:

מס'	גו"ח	כתובת	מועד העסקה	תמורה	שנת בניה	שטח מדווח במ"ר	קומה	מ"ח צמודים	בניכוי תרומת חניה (130 א"ש)	מחיר למ"ר
1	30864/5	אבא אבן 11	30/08/23	₪ 2,221,795	2022	101	1/19	1	₪ 2,091,795	₪ 20,711
2				₪ 2,259,744		101	1/19	1	₪ 2,129,744	₪ 21,087
3				₪ 1,693,846		76	1/12	1	₪ 1,563,846	₪ 20,577
4	30334/54	כנפי נשרים 68	16/03/23	₪ 2,780,505	2019	198	6/11	0	₪ 2,780,505	₪ 14,043
5	30332/56	כנפי נשרים 35	22/03/23	₪ 2,134,600	2017	128	6/8	1	₪ 2,004,600	₪ 15,661
6	30332/53	כנפי נשרים 68	16/04/23	₪ 2,047,617	2019	146	2/7	0	₪ 2,047,617	₪ 14,025
7	30269/228	נחום חפצדי	03/03/24	₪ 2,394,258	2023	118	2/17	0	₪ 2,394,258	₪ 20,290
8			15/03/23	₪ 2,320,000		102	6/17	0	₪ 2,320,000	₪ 22,745
9			12/01/23	₪ 2,865,000		181	6/18	1	₪ 2,735,000	₪ 15,110
10			28/08/23	₪ 3,296,334		173	13/17	6	₪ 2,516,334	₪ 14,545
שווי מ"ר בנוי בממוצע, כולל פיתוח										**₪ 17,900**

- נתוני היצע - דמ"ש:

מס'	רח'	קומה	שטח משרד במ"ר	דמ"ש מבוקשים	הפחתה למו"מ	דמ"ש למ"ר
1	קרן היסוד	2	165	₪ 12,900	0.95	₪ 74
2		קרקע	250	₪ 17,000		₪ 65
3	רד"ק	2	150	₪ 10,000		₪ 63
4	דרך עזה	2	80	₪ 8,000		₪ 95
5	הלל	2	70	₪ 6,250		₪ 85
6	בן יהודה	קרקע	60	₪ 5,000		₪ 79

מחוז ירושלים והדרום
רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים
פרטי התקשרות: טל' 073-3927811, דוא"ל Shuma-jer@justice.gov.il

7		7	33	₪ 3,200		₪ 92
8		18	125	₪ 10,000		₪ 76
9	הלל	3	80	₪ 6,000		₪ 71
10		3	90	₪ 7,500		₪ 79
11		4	40	₪ 3,500		₪ 83
12		4	38	₪ 3,000		₪ 75
13	מרכז העיר	14	123	₪ 11,000		₪ 85
14		7	82	₪ 8,000		₪ 93
15		3	120	₪ 9,000		₪ 71
ממוצע			**100**			**₪ 79**
דמ"ש שנתיים						₪ 949
שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון 7.5%)						₪ 12,659
בהתאמה לבינוי חדש (+10%)						**₪ 13,900**

- סיכום ערכי שווי למשרדים:

מקור	שווי למ"ר בנוי	משקל	סה"כ
עסקות מכר	₪ 17,900	50%	₪ 8,950
דמ"ש מבוקשים	₪ 13,900	50%	₪ 6,950
שווי מ"ר בנוי עיקרי למשרדים במעוגל (לאחר הפחתה לרמת גמר 5%)			₪ 15,000
שווי מ"ר מבונה נטו (עיקרי) כולל פיתוח וללא מע"מ{בניכוי יזמות (20%) ועלויות בנייה (₪ 6,500)}			**₪ 6,000**

ד. מסחר:

אומדן השווי נקבע ע״י שילוב שלושת גישות השומה (השוואה, היוון הכנסות ועלות), בהסתמך על 7 עסקות מכר, 5 מחירי היצע ו-6 נתוני דמ״ש מבוקשים ליחידות מסחריות בנויות, תוך חילוץ רכיב שווי הקרקע, כלהלן:

- עסקות מכר:

מס'	גו"ח	רח'	מועד העסקה	תמורה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר
1	30035/153/3	שמעון בן שטח	13/02/24	₪ 3,450,000	1	1960	140	₪ 24,643
2	30035/73	בן סירא	03/07/23	₪ 1,350,000	1	1983	47	₪ 28,723
3	30035/152/103	ינאי	12/05/23	₪ 1,200,000	1	1960	39	₪ 30,759
4	30029/55/1	וושינגטון/דוד המלך	21/02/23	₪ 1,500,000	1	1930	68	₪ 22,059
5	31349/4/7	דוד המלך	31/10/22	₪ 1,350,000	1	1990	29	₪ 46,552
6	30028/55/3	וושינגטון/דוד המלך	03/10/22	₪ 1,300,000	1	1930	31	₪ 41,935
7	30043/38/3	ש"ץ	26/04/22	₪ 337,143	0.285	1960	31	₪ 38,160
ממוצע			**23/02/23**				**55**	**₪ 33,263**

- נתוני היצע - דמ״ש:

מס'	רח'	שטח במ"ר	שטח גלריה	שטח אקו'	דמ"ש מבוקשים	הפחתה למו"מ	דמ"ש למ"ר
1	המלך ג'ורג'	80	0	80	₪ 16,500	0.925	₪ 191
2		30	10	35	₪ 6,000		₪ 159
3		24	0	24	₪ 8,500		₪ 328
4	מרכז העיר	15	0	15	₪ 3,000		₪ 185
5	דרך עזה	80	30	95	₪ 23,000		₪ 224
6	ממילא	43	0	43	₪ 12,000		₪ 258
ממוצע				**49**			**₪ 224**
דמ"ש שנתיים							₪ 2,688
שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון 7.5%)							**₪ 35,841**

- נתוני היצע - מכר:

מס'	רח'	שטח במ"ר	שטח גלריה	שטח אקו'	מחיר מבוקש	הפחתה למו"מ	מחיר למ"ר
1	מרכז העיר	25	0	25	₪ 999,995	0.925	₪ 37,000
2		26	0	26	₪ 895,000		₪ 31,841
3	שמאי	22	21	32.5	₪ 1,500,000		₪ 42,692
4		35	0	35	₪ 1,600,000		₪ 42,286
5	יוסף ריבלין	60	0	60	₪ 1,720,000		₪ 26,517
ממוצע				**36**			**₪ 37,178**

- סיכום ערכי שווי למסחר:

מקור	שווי למ"ר בנוי	משקל	סה"כ
עסקות מכר	₪ 33,263	40%	₪ 13,305
דמ"ש מבוקשים	₪ 35,841	30%	₪ 10,752
מחיר מבוקש (מכר)	₪ 37,178	30%	₪ 11,153
שווי מ"ר בנוי עיקרי למסחר במעוגל			₪ 35,000
שווי מ"ר מבונה למסחר במפלס קינג ג'ורג' כולל פיתוח וללא מע"מ {בניכוי יזמות (25%) ועלויות בנייה כולל חניה תת"ק (8,000 ₪)}			**₪ 20,000**

ה. מלונאות (לצורך תחשיב היטל השבחה צפוי):

אומדן השווי נקבע על ידי גישת ההשוואה בשילוב עם גישת העלות, בהסתמך על מכרז רמ"י 212/2021, במסגרתו נמכרה קרקע המיועדת למסחר ושימושי משרדים/אכסון מלונאי ועסקת מכר למלון בוטיק בנוי ברמת מעטפת במרכז העיר, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. בנוסף, הובאו בחשבון ערכי שווי למלונאות מתוך 10 שומות מכריעות, כלהלן:

- מכרזי רמ"י ים/212/2021 מיום 13.3.22:

במסגרת המכרז שווקו 3 מגרשים ביעוד עירוני מעורב עם שימושי מסחר ושימושי משרדים/אכסון מלונאי. הובא בחשבון כי השימוש המיטבי לקומות העליונות הינו אכסון מלונאי.

ממוצע 2 הצעות גבוהות	אגרות והיטלים + דמי הקמה	סה"כ כולל פיתוח וללא מע"מ	בתוספת עלות מטלה ציבורית ועלויות שימור	בניכוי רכיב קרקע למסחר	סה"כ שטח מבונה אקו' למלונאות	סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו' למלונאות
₪ 74,302,786	₪ 1,820,000	₪ 76,122,783	₪ 78,082,783	₪ 38,246,783	₪ 3,894	**₪ 9,822**
הערות: (א) מטלה ציבורית - 100 מ"ר לפי 6,000 ₪/מ"ר; שימור לפי 2,270 מ"ר בעלות של 500 ₪/מ"ר. (ב) רכיב מסחרי - 1992 מ"ר מבונה אקו' לפי 20,000 ₪/מ"ר מבונה אקו'. (ג) שטח אקו' למלונאות - 3,450 מ"ר עיקרי + 740 מ"ר ש"ש						

- עסקת מכר למלון בוטיק במרכז ירושלים, מיום 28.2.2019:

גו"ח	תמורה	חלקיות	תמורה בשלמות	שטח אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו'
30074/449/177	₪ 42,100,000	72.22%	₪ 58,294,101	2,752	₪ 21,186
שווי מ"ר מבונה אקו' (בניכוי יזמות 25% ועלויות בניה מעטפת 6,500 ₪)					**₪ 10,500**
הערות: (א) שטח אקו' - עיקרי 1,944 מ"ר (1), עיקרי תת"ק 1,108 מ"ר (0.6), מרפסות מקורות 476 מ"ר (0.3).					

- ערכי שווי בשומות מכריעות לנכסי מלונאות באזור מרכז העיר:

הוצגו ונותחו נתוני שווי מ"ר מבונה (עיקרי מגלם ש"ש/אקו'/ברוטו) מתוך 10 החלטות של שמאים מכריעים במסגרת תיקון 84 לחוק התו"ב, למועדים קובעים שבין חודש אפריל 2015 לבין חודש מאי 2022. לאחר התאמות למועד הקובע (1%-24%) התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם (עיקרי מגלם ש"ש/אקו'/ברוטו) בסך 6,200 ₪ - 9,400 ₪.

- סיכום ערכי שווי למלונאות:

בהתאם לכלל הנתונים המפורטים לעיל, נקבע שווי מ״ר מבונה בגילום שטחי שירות, מתואם לנכס הנדון, בסך של 7,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ.

ו. סיכום ערכי השווי לשימושים השונים (כולל פיתוח וללא מע״מ):

מגורים - מכר שוק חופשי	29,000 ₪/מ"ר מבונה דירתי
מסחר - חזית לרח' קינג ג'ורג'	20,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי
מסחר - מפלס מלון ארץ ישראל	15,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי (25% הפחתה ביחס לקינג ג'ורג')
מסחר - חזית לרח' הרב אבידע	10,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי (50% הפחתה ביחס לקינג ג'ורג')
משרדים	6,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי
מוזיאון	4,200 ₪ /מ"ר מבונה עיקרי (30% הפחתה ביחס למשרדים)
מלונאות	7,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי

9.2.2. עקרונות התחשיב:

א. כללי

- השווי היחסי של החלקות שבנדון (חלק מחלקה 28 וחלקה 71 בשלמות), במגרש 101 לפי תכנית 101-0914507, נערך לפי טבלת הקצאה ואיזון של גירסה קודמת לתכנית (מחודש 11/2021), וכלהלן:

- חלקה 28 - שווי יחסי של החלק הנישום (בחלקה 28) משווי מגרש 101 הינו **13.153%**.
- חלקה 71 - שטח חלקה בשלמות 685 מ״ר, חלק מהחלקה שנכלל בחלוקה החדשה - 539 מ״ר (424 בייעוד מסחר ותיירות ו-115 מ״ר בייעוד השלמה למלונאות). שווי יחסי של חלק מחלקה 71 במגרש 101 (לפי טבלת הקצאה ואיזון) - **16.78%**.
- סה״כ חלק יחסי במגרש 101 - **29.933%**.
- יתרת השטח בחלקה 71 שאינו נכלל בחלוקה החדשה - הובא בחשבון כי השטח הנ״ל מיועד לדרך מאושרת/מוצעת בתכנית מאושרת. כמו כן, הונח כי לא אמור להתקבל פיצוי בגין שינוי יעוד המגרשים ו/או הפקעתם ולכן **שטח זה הובא בחשבון בשווי אפס.**

- השומה נערכה תחת הנחה בהתעלם ממטלות ציבוריות, לרבות עלות שימור בהתאם למדיניות רמ״י.
- היקף השטחים בשימוש למסחר, משרדים ומוזאון נערך באמצעות מדידה גרפית מתוך נספח הבינוי של תכנית 101-0914507.

ב. מגורים להשכרה ארוכת טווח

- 80% מכלל יח״ד (166 יח״ד) יהוו דירות להשכרה ארוכת טווח לצמיתות ו-20% למכירה בשוק החופשי.
- הכנסה שנתית מדמ״ש - 13,947,583 ₪ {166 דירות בשטח ממוצע 57 מ״ר * 7,002 ₪ (דמ״ש לדירה)}.
- שיעור היוון - 5.65% (75% ממשרדים).
- עליה שנתית ריאלית בשכ״ד - 1%
- עליה שנתית בעלות שיפוץ - 1% (קרן שיפוץ ליח״ד/שנה - 1,500 ₪)
- מקדם תפוסה - 95%
- הוצאות תחזוקה שנתיות (מהכנסות) - 5%
- דחיה עד לאכלוס בשנים (מעבר לדחייה למימוש) - 4
- רווח יזמי - 20%

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- עלות בניה - שטח דירתי (ללא מרפסות מקורות) - 9,436 מ״ר ; עלות בניה למ״ר דירתי (כולל ש״ש וחניה תת״ק - 10,800 ₪) ; סה״כ עלות בניה - 101,903,791 ₪, בדחייה למחצית התקופה לאכלוס - **91,295,914** ₪.

ג. <u>פוטנציאל תכנוני</u>

- פוטנציאל תכנוני בהתאם לתכנית מס׳ 101-0914507.
- דחייה עד לאישור התכנית - 0.95
- <u>אומדן היטל השבחה צפוי</u>:

- שווי מצב מאושר:

שימוש	שטח סחיר/עיקרי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר - חזית לרח' אבידע	166	₪ 15,000	₪ 2,490,000
מסחר - רחבת מלון א"י	497	₪ 15,000	₪ 7,455,000
מסחר - רח' המלך ג'ורג'	553	₪ 20,000	₪ 11,060,000
שטח למלונאות (עיקרי)	4,463	₪ 7,000	₪ 31,241,000
שטח למשרדים (עיקרי)	11,781	₪ 6,000	₪ 70,686,000
מחסנים וארכיבים (תת"ק)	3,464	₪ 2,400	₪ 8,313,600
שטח להשלמה למלונאות*	114	₪ 2,100	₪ 239,400
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 131,485,000**
*הובא בחשבון כי לשטח שמיועד להשלמה למלונאות אין זכויות בניה והוא הוערך כחצר למלונאות (מקדם 0.3)			

- תחשיב היטל השבחה צפוי:

שווי ע"פ פוטנציאל תכנוני כזמין	₪ 231,320,449
אומדן ההשבחה	₪ 99,835,449
אומדן היטל השבחה צפוי	₪ 49,917,725
דחיה (5%-)	₪ 47,421,838
אומדן היטל השבחה (במעוגל)	**₪ 47,000,000**

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

א. <u>תחשיב הכנסות נטו משכירות למגורים (מהוונות לצמיתות)</u>:

שנה	הכנסה שנתית מהשכרת דירות	שיעור עלייה שנתי ריאלי בשכ"ד	סה"כ הכנסה מדמ"ש כולל מע"מ	הוצאות שוטפות שנתיות (5%)	קרן שיפוץ שנתית ליח"ד	סה"כ הכנסה שנתית נטו	סה"כ הכנסות בערך מהוון
4	₪ 13,250,204	5%	₪ 13,912,714	₪ -695,636	₪ -261,450	₪ 12,955,629	₪ 10,398,734
5	₪ 13,912,714	1%	₪ 14,051,841	₪ -702,592	₪ -264,065	₪ 13,085,185	₪ 9,941,052
6	₪ 14,051,841	1%	₪ 14,192,360	₪ -709,618	₪ -266,705	₪ 13,216,037	₪ 9,503,514
7	₪ 14,192,360	1%	₪ 14,334,283	₪ -716,714	₪ -269,372	₪ 13,348,197	₪ 9,085,234
8	₪ 14,334,283	1%	₪ 14,477,626	₪ -723,881	₪ -272,066	₪ 13,481,679	₪ 8,685,363
9	₪ 14,477,626	1%	₪ 14,622,403	₪ -731,120	₪ -274,787	₪ 13,616,496	₪ 8,303,092
10	₪ 14,622,403	1%	₪ 14,768,627	₪ -738,431	₪ -277,534	₪ 13,752,661	₪ 7,937,646
20	₪ 16,152,229	1%	₪ 16,313,752	₪ -815,688	₪ -306,571	₪ 15,191,493	₪ 5,060,698
30	₪ 17,842,110	1%	₪ 18,020,531	₪ -901,027	₪ -338,645	₪ 16,780,860	₪ 3,226,481
40	₪ 19,708,789	1%	₪ 19,905,877	₪ -995,294	₪ -374,074	₪ 18,536,509	₪ 2,057,064
50	₪ 21,770,765	1%	₪ 21,988,473	₪ -1,099,424	₪ -413,211	₪ 20,475,838	₪ 1,311,495
60	₪ 24,048,469	1%	₪ 24,288,953	₪ -1,214,448	₪ -456,442	₪ 22,618,064	₪ 836,152
70	₪ 26,564,470	1%	₪ 26,830,115	₪ -1,341,506	₪ -504,196	₪ 24,984,414	₪ 533,094
80	₪ 29,343,702	1%	₪ 29,637,139	₪ -1,481,857	₪ -556,946	₪ 27,598,336	₪ 339,878
90	₪ 32,413,702	1%	₪ 32,737,839	₪ -1,636,892	₪ -615,215	₪ 30,485,733	₪ 216,691
100	₪ 35,804,893	1%	₪ 36,162,942	₪ -1,808,147	₪ -679,580	₪ 33,675,215	₪ 138,153
סה"כ הכנסות נטו משכירות							**₪ 233,262,975**
בניכוי מע"מ (17%)							₪ 199,370,064
בניכוי רווח יזמי (20%)							₪ 166,141,720
עלויות בניה							₪ - 91,295,914
יתרה לקרקע במעוגל (A)							**₪ 74,850,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ב. <u>תחשיב רכיב מגורים (שוק חופשי), מסחר, משרדים ומוזיאון</u>:

שימוש	שטח סחיר/עיקרי (במ"ר)	שווי מ"ר מבונה/בנוי	סה"כ
מגורים שוק חופשי	2,330	₪ 29,000	₪ 67,583,449
מסחר - חזית לרח' קינג ג'ורג'	155	₪ 20,000	₪ 3,100,000
מסחר - חזית לרח' מלון א"י	460	₪ 15,000	₪ 6,900,000
מסחר - חזית לרח' אבידע	275	₪ 10,000	₪ 2,750,000
מוזיאון	655	₪ 4,200	₪ 2,751,000
משרדים (עיקרי)	12,231	₪ 6,000	₪ 73,386,000
סה"כ (B)			**₪ 156,470,449**

ג. <u>סיכום השווי</u>:

שווי זכויות מגורים להשכרה (A)	₪ 74,850,000
שווי זכויות למסחר, משרדים, מוזיאון ומגורים (B)	₪ 156,470,449
סך שווי פוטנציאל	₪ 231,320,449
לאחר הפחתה בגין דחייה (5%)	₪ 219,754,427
היטל השבחה דחוי	₪ -47,400,000
שווי מצב מוצע בדחייה וביכוי היטל השבחה	₪ 172,354,427
חלק יחסי במגרש 101 (**16.78%** - בגין הזכויות בחלקה 71 ו-**13.153%** בגין הזכויות בחלקה 28)	29.933%
סה"כ שווי יחסי במעוגל	**₪ 51,590,000**

9.3. <u>סיכום שומת המשיגה</u>:

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

א. <u>מגורים - להשכרה</u>

לשיטת שמאי המשיגה הפוטנציאל המיוחס לרכיב המגורים הינו כי סך יח"ד בפרויקט מיועדות להשכרה ארוכת טווח למשך 20 שנה ולאחר מכן תתאפשר מכירתן בשוק החופשי. אומדן השווי נקבע לפי גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות למשך 20 שנה ומההנכסות הצפויות ממכירת הדירות לאחר תקופת השכירות, בשילוב עם גישת העלות (שיטת החילוץ). הבסיס לקביעת השווי הבנוי שהובאו בחשבון הינו כדלקמן:

<u>דמי שכירות למגורים</u>: 6,500 ₪ לדירה בשטח דירתי ממוצע בסך 62 מ"ר (105 ₪ למ"ר) - אופן קביעת הערכים לא פורטו בשומתו.

<u>שווי בנוי לדירה</u>:

אומדן השווי נקבע בהתבסס על גישת השוואה, בהסתמך על 55 עסקות מכר לדירות בנויות חדשות, מתוך 4 פרויקטים שונים, כלהלן:

- <u>פרויקט "אגריפס" (גו"ח 30074/502 - פינת הרחובות אגריפס ואבן ישראל)</u>:

הפרויקט כולל 2 בנייני מגורים בבינוי של 6-8 קומות ו-3 קומות תת"ק לטובת חניות וש"ש. נותחו 10 עסקות מכר מתוך הפרוייקט, שנערכו בין ה-14.3.22 לבין ה-17.7.23, לדירות 2-4 חדרים, בשטח של 53-103 מ"ר. מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר בנוי שנע בין 35,524 ₪ לבין 49,057 ₪ ו**בממוצע 41,000** ₪ (ממוצע לדירות 2 חדרים - 43,673 ₪; ממוצע לדירות 3 חדרים - 35,582 ₪; ממוצע לדירות 4 חדרים - 38,724 ₪).

- <u>פרויקט "סיטי פארק" (גו"ח 30074/509 - רח' יפו 61)</u>:

הפרויקט כולל מבנה בן 9 קומות ובו כ-55 יח"ד. הוצגו ונותחו 23 עסקות מכר, שנערכו בין ה-6.2.22 לבין ה-25.2.24, לדירות 2 חדרים, בשטח של 44-55 מ"ר. מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר בנוי שנע בין 39,400 ₪ לבין 50,737 ₪ **ובממוצע 45,300** ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- <u>פרויקט "SAVYON VIEW" (גו"ח 30050/63 - בפינת הרחובות הנביאים, יפו וראול וולנברג)</u>:

הפרויקט כולל מגדל בן 24 קומות מעל 4 קומות תת"ק (חניות) והוא כולל כ-190 יח"ד, בנות 2-4 חדרים (לרבות מרפסות פתוחות), לצד מרכז מסחרי ובניין משרדים.

הוצגו ונותחו 13 עסקות מכר, שנערכו בין ה-5.1.22 לבין ה-28.6.22, לדירות 2-4 חדרים, בשטח של 47-102 מ"ר. מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר בנוי שנע בין 42,353 ₪ לבין 58,654 ₪ **ובממוצע 51,700** ₪ (ממוצע לדירות 2 חדרים - 54,360 ₪; ממוצע לדירות 3 חדרים - 42,353 ₪; ממוצע לשירות 4 חדרים - 46,894 ₪).

- <u>פרויקט "ג'רוזלם ספיריט" (גו"ח 30037/164 – פינת הרחובות מבוא המתמיד - מאיר שחם)</u>:

הפרויקט כולל מגדל בן 27 קומות מעל 5 קומות תת"ק (חניות וש"ש) והוא כולל 194 יח"ד, כולל חדרי ישיבות, חדרי משחקים, מועדון דיירים, בריכה חדר כושר, ספא ומקווה. הוצגו ונותחו 9 עסקות מכר, שנערכו בין ה-5.1.23 לבין ה-6.6.24, לדירות 2-5 חדרים, בשטח של 44-185 מ"ר. מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר בנוי שנע בין 46,451 ₪ לבין 100,000 ₪ (הוחרג) **ובממוצע 54,689** ₪ (ממוצע לדירות 2 חדרים - 57,938 ₪; ממוצע לדירות 3 חדרים - 48,068 ₪; ממוצע לדירות 4-5 חדרים - 56,435 ₪).

- <u>סיכום ערכים</u>:

בהתאם לכלל הנתונים המפורטים לעיל, שמאי המשיגה קבע שווי מ"ר בנוי, לדירות קטנות, בסך של **50,000** ₪, כולל מע"מ, קרי 3,100,000 ₪ לדירה ממוצעת בשטח 62 מ"ר.

ב. <u>משרדים:</u>

אומדן השווי נקבע לפי גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת העלות, תוך קביעת דמ"ש מתואמים לנכס הנדון בסך של 80 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת, בהתבסס על דו"ח נת"מ (חציון ראשון 2024 - דמ"ש בסיסיים בסך 87.57 ₪/מ"ר) ותוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

דמ"ש חודשיים/מ"ר ברוטו ברמת מעטפת	80 ₪
דמ"ש שנתיים	960 ₪
שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון 6.7%)	13,400 ₪
שווי מ"ר מבונה בניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (7,125 ₪/מ"ר)	**4,800 ₪**

ג. <u>מסחר:</u>

שמאי המשיגה מאמץ את הערכים שהתקבלו בשומת המשיבה.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

א. <u>כללי</u>

- שווי יחסי של מושא השומה במגרש 101 (הפוטנציאלי) - בדומה לשומת המשיבה.
- מטלות ציבוריות - משווי הקרקע הופחתו עלויות לבניית 1,500 מ"ר מבנה ציבור בעלות כוללת של 12,504,375 ₪. כמו כן, הופחתה עלות הקמת חניון ציבורי ל-80 מקומות חניה, בשטח של 50 מ"ר כ"א בעלות כוללת של 17,600,000 ₪. סה"כ משווי הקרקע הופחתו עלויות בניה למטלות ציבוריות בסך של 31,418,729 ₪.
- עלויות שימור וחפירות הצלה בגין עתיקות - משווי הקרקע הופחתו עלויות שימור בסך 814,354 ₪ בהתאם לדו"ח מרלה ועלות חפירה והצלה בסך 500,000 ₪.
- הפחתה בגין מושעא ואי ודאות רישומית - 0.9.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- הפחתה בגין בעלות אחודה - 0.9.
- היקף שטחים / שימוש מיטבי: מגורים - 62 מ"ר ליח"ד ; מסחר - בדומה לשומת המשיבה, למעט שטח מסחרי תת"ק בסך 1,100 מ"ר שלא הובא בשומת המשיבה ; משרדים - שטח ברוטו בסך 14,366 מ"ר.

ב. <u>מגורים להשכרה ארוכת טווח</u>

- שמאי המשיגה מציג תחשיב היוון
- סך יח"ד הדיור (166) יהוו דירות להשכרה ארוכת טווח למשך 20 שנה ולאחר מכן תתאפשר מכירתן.
- הכנסה שנתית ליח"ד מדמ"ש - 78,000 ₪ (6,500 ₪/שכ"ד חודשי).
- שיעור היוון - 8%.
- עליה שנתית ריאלית בשכ"ד - 1%.
- עלות שיפוץ - 1,000 ₪/מ"ר כל 5 שנים + מע"מ.
- מקדם תפוסה ועלויות תפעול - 90%
- רווח יזמי - 20%
- עלות בניה ליח"ד (מגלם עקיפות ותת"ק) - 943,020 ₪ כולל מע"מ (15,210 ₪/מ"ר דירתי כולל מע"מ – לפי שטח דירתי בסך 62 מ"ר).

ג. <u>פוטנציאל תכנוני</u>

- פוטנציאל תכנוני בהתאם לתכנית מס' 101-0914507.
- דחייה עד לאישור התכנית - דחיה למשך שנתיים בשיעור היוון 6%.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

א. <u>תחשיב הכנסות נטו משכירות למגורים (מהוונות לצמיתות):</u>

דמ"ש שנתיים ליח"ד	78,000 ₪
דמ"ש מהוונים ל-20 שנה לאחר הפחתה לתפוסה ותפעול והתחשבות בעליית ערך של דמ"ש	859,081 ₪
שווי דירה בנוי למכירה (בערך נוכחי)	3,100,000 ₪
מקדם דחיה ל-20 שנה	21.5%
שווי דירה כדחויה + הכנסות משכירות בערך נוכחי	1,524,181 ₪
עלות שיפוץ	163,603 ₪
שווי נוכחי ליח"ד בניכוי עלות שיפוץ	1,360,578 ₪
בניכוי רווח יזמי ועלויות בנייה	190,795 ₪ כולל מע"מ
שווי קרקע ליח"ד בפרויקט ללא מע"מ, במעוגל	**160,000 ₪**
מס' יח"ד בפרויקט	**207**
סה"כ שווי הקרקע של רכיב המגורים (A)	**33,120,000 ₪**

ב. <u>תחשיב מסחר ומשרדים:</u>

שימוש	שטח (במ"ר)	שווי מ"ר מבונה/בנוי	סה"כ
מסחר - חזית לרח' קינג ג'ורג'	155	20,000 ₪	3,100,000 ₪
מסחר - חזית לרח' מלון א"י	460	15,000 ₪	6,900,000 ₪
מסחר - חזית לרח' אבידע	275	10,000 ₪	2,750,000 ₪
מסחר - תת"ק	1,100	4,000 ₪	4,400,000 ₪
משרדים (שטח ברוטו)	14,366	4,800 ₪	68,956,800 ₪
סה"כ (B)			**86,106,800 ₪**

ג. סיכום השווי:

שווי זכויות מגורים להשכרה (A)	₪ 33,120,000
שווי זכויות למסחר ומשרדים (B)	₪ 86,106,800
סך שווי פוטנציאל	₪ 119,226,800
חפירות הצלה	-₪ 500,000
מטלות ציבוריות	-₪ 31,418,729
הפחתה למושעא ואי ודאות רישומית	0.90
הפחתה בגין בעלות אחודה	0.90
הפחתה בגין דחייה	0.89
שווי מגרש 101 הפוטנציאלי לאחר הפחתות ודחייה	₪ 63,300,585
חלק יחסי של מושא השומה במגרש 101	29.90%
סה"כ שווי יחסי במעוגל	**₪ 18,930,000**

10. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 10.06.2024, לרבות תגובות לדיון:

10.1. טענות המשיגה:

א. כללי

- הפחתה למושע - גורם המושע משמעותי אחר והימנותא מחזיקה ברב הזכויות במגרש ובשוק קיימים מעט רוכשים פוטנציאלים שיהיו מוכנים להיות שותפים שלה. החברה ידועה בעיכוב קידום פרויקטים, לכן שותפות עם החברה פוגעת בביקוש ובשווי הזכויות של רמ"י במגרש.
שווי השוק לא נקבע ביחס לעסקה הנדונה, אלא בחיר שהיו מקבלים רמ"י אם היו משווקים את הקרקע בשוק החופשי שהיה מביא בחשבון כי לרמ"י חלק קטן בקרקע ואת השותפות עם חברת הימנותא.
- הפחתה לבעלות אחודה - בשונה מיעוד למשרדים, פרויקט המגורים להשכרה ארוכת טווח בהכרח ינוהל ע"י גורם יחיד, לפיכך יהיה צורך שבעלי הזכויות בקרקע יהיו שותפים בחברה. כך למשל, בעוד 20 שנה בעלי הזכויות יצטרכו ללכת לפירוק שיתוף עם חברה שלא יודעת למכור דירות וזאת בשונה ממושע רגילה.
- דחייה לתוכנית איחוד וחלוקה - הפרצלציה במקרה הנדון מורכבת מאחר והיא כוללת גוש מוסדר וגוש לא מוסדר, כך שתוכנית האיחוד וחלוקה הקודמת אינה רלוונטית ויש להכין אחת חדשה דבר שעשוי לקחת זמן רב בשל המורכבות.
- מס רכישה - יש להפחית משווי הקרקע את מס הרכישה.
- ישנן שגיאות בתכנון התוכנית שכן קיים מחסור בשטחים משותפים (חדר דיירים, מכבסה וכיו"ב), כך שהתכנון המוצע מצביע על פחת של כ-350 מ"ר בשטח העיקרי לטובת שטחים משותפים.

ב. מגורים להשכרה

- בשומתנו הובא בחשבון כי כלל יחידות הדיור על פי התוכנית מיועדות להשכרה לתקופה של 20 שנה. זאת עפ"י הוראות תכנית מס' 101-0914507 המאושרות ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית (ועדת משנה להתנגדויות, להתנגדותם של מגישי התוכנית).
- שיעור היוון להכנסות - הקווים המנחים לא תואמים את שיעור הריבית הגבוהה היום במשק ובטח לא בפרויקט בסדר גודל כזה, על כן יש להתחשב בשיעור היוון גבוה יותר מזה שחושב בשומת המשיבה, ובשיעור של 8%. די בעיון בדוחות שווי של חברות יזמיות ציבוריות כגון שיכון ובינוי, אשטרום נכסים, אלקטרה מגורים ועוד, כולם כוללים שיעורי היוון שנעים לרוב בטווחים של 7.5% עד 8.5% למגורים להשכרה, תלוי באזור.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- שיעור היוון לקרקע - שיעור ההיוון לקרקע עמד על 6% בעבר, אולם החל משנת 2022, חלו עליות ריבית משמעותיות. הואיל ואין צפי לשינוי ריבית עתידית, מחזקת אף היא ששיעור היוון למרכיב קרקע לפרויקטים מסוג דירות להשכרה לא יכולה להיות מפחות מ-8%.
- פרויקט להשכרה דורש החזקה ארוכת טווח בשל פרמטרים כמו שכר דירה, שיעורי תפוסה, עלות ניהול ותחזוקה, המגדילים את רמות הסיכון של פרויקט מסוג זה.
- פרויקט מסוג זה מצריך משקיעים שדורשים פרמיית תשואה גבוהה, וכן העמדת ערבויות גבוהות.
- יש להביא בחשבון כי שווי הדירות בתום תקופת ההשכרה יכול אף לרדת ולא בהכרח לעלות כפי שמצוין בקווים המנחים.
- עלות שיפוץ - עלות תפעולית בפרויקט שכירות הדורשת תחזוקה, תיקונים, ניהול, תחלופה מחייבת פרמיית תשואה של לפחות 1% עד 2% מעבר לריבית הבסיס במשק העומדת על 6%. עלות שנתית של 1,500 ₪/יח"ד אינה סבירה, שכן מדובר בדירות להשכרה הדורשות בבניין אנשי תחזוקה שונים שעולים כספים רבים.

ג. <u>עלויות בניה למגורים</u>

- בהתאם לתחשיב עלויות בניה שהועבר על ידי, עפ"י תחשיב בסיסי של דקל, לבניין המגורים בלבד, כולל שטח תת קרקעי להקמת "בית קק"ל", עלות הבניה למגורים הינה 215.452 מ' ₪ (כ-16,780 ₪/מ"ר עיקרי למגורים).
- ערכנו גם תחשיב עלויות בניה למגורים בהתאם לשיטת שמאי המשיבה, עפ"י מחירון דקל למ"ר, תוך התחשבות בעלות בסיסית למ"ר עילי בסך של 7,840/מ"ר ועלות בניה בסיסית לחניה תת"ק בסך 3,467 ₪/מ"ר, ממנו התקבלה עלות בניה בסך של 15,620 ₪ למ"ר עיקרי למגורים (כולל חניה). יוער כי 11 קומות חניה תת קרקעית בירושלים, כולל רמפות ומעברים מהווה לכל הפחות שטח ממוצע של 50 מ"ר ברוטו למקום חניה (ללא מקומות חניה לאופנועים, אופניים, תפעוליות והבאה בחשבון כי מדובר בחניון מתחת לבניין המיועד לשימור ושלא ניתן להריסה).

ד. <u>תחשיב מתוקן</u> - טעה שמאי המשיבה כאשר חישב את שווי הדירות שיימכרו לאחר 20 שנה כבנויות. יש לחשב את ערך הגרט (הדירות שיימכרו לאחר תקופת ההשכרה) במונחים של שטחים מבונים.

בהתאם לכך העברנו תחשיב מתוקן, ביחס לתחשיב שהעביר שמאי המשיבה, וכדלקמן:

סה"כ הכנסות מרכיב השכרת מגורים בערך מהוון (ללא שינוי ביחס לשומת המשיבה)	180,133,033 ₪
עלות בניה בדחייה למחצית תקופה	164,730,783 ₪
יתרה לקרקע של רכיב מגורים להשכרה בניכוי יזמות (20%), מע"מ (17%) ועלות בניה	-36,430,000 ₪
שווי רכיב הקרקע[7] לדירות שיימכרו בשוק החופשי (מקדם דחייה ל-24 שנים - 0.197; מקדם עליית ערך לפי 0.5% שנתי (1.127).	59,089,743 ₪
שווי שטחי המסחר	12,750,000 ₪
שווי שטחי מוזיאון (לפי 4,000 ₪ למ"ר מבונה)	2,620,000 ₪
שווי שטחי המשרדים (לפי 4,800 ₪ למ"ר מבונה)	58,708,800 ₪
סה"כ שווי מצב מוצע (פוטנציאל)	96,738,543 ₪
הפחתה בגין דחייה (5%)	91,901,616 ₪
היטל השבחה דחוי	0 ₪
חלק יחסי במגרש	29.933%
סה"כ שווי יחסי	27,500,000 ₪

[7] שווי רכיב הקרקע חושב לפי שווי מ"ר מבונה דירתי בסך 22,600 ₪ ושטח דירתי בסך 11,766 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ה. <u>סבירות שווי והיחס בין שווי קרקע של דירות להשכרה לטווח לבין דירות למכירה בשוק חופשי</u>

- מס' דיוקים בנוגע למכרז להשכרה ארוכת טווח בשדה דב אליו הפנה שמאי המשיבה, במסגרתו זכתה חברת "פרשקובסקי מניבים בע"מ" בסך של כ-247 מ' ₪ כולל פיתוח במגרש בשטח של כ-7 דונם, להקמת 424 יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של 95 מ"ר:
  - סכום הזכייה היה נמוך בכ-37.26% ממחיר השומה.
  - שווי הקרקע ליח"ד עמד על כ-580 א"ש בלבד, המשקף 30% ביחס לשווי קרקע של יח"ד בשוק חופשי.
  - יוער כי אין דמיון בין הנכס שנבדון למכרז הנ"ל, שדה דב מהווה מיקום יוקרתי בסמוך לים והוא בעל ביקוש גבוה מאוד בתל אביב. רמת השכירות וערכי הקרקע בתל אביב שונים מהותית מאלה של ירושלים.
  - ככל ונאמץ את שווי הקרקע ליח"ד המתקבל מהמכרז מתקבל שווי קרקע לפרויקט מגורים להשכרה בנכס הנדון בסך של כ-120 מ' ₪ בלבד, לפני התאמה למיקום, בעוד שמאי המשיבה קבע בתחשיב המתוקן מטענו שווי בסך של כ-297 מ' ₪.
  - בעניין זה נציין את מכרז 54/2023 ל-300 יח"ד ומכרז 434/2022 ל-147 יח"ד להשכרה ארוכת טווח (20 שנה) בשכונת גליל ים בהרצליה בחודש מרץ 2023 שם לא הוגשו הצעות למרכז, באזור לא פחות טוב מירושלים.

10.2. <u>טענות המשיבה:</u>

א. <u>כללי</u>

- הפחתה למושע - לא קיימת אי ודאות רישומית, לאחר אישור התוכנית המגרש יירשם כחלקה אחת. הבעלות במושע איננה משפיעה שכן, כלל הבעלים כבר פועלים יחד לאישור התוכנית והיא עומדת לפי אישור סופי. ככל שהייתה קיימת הפחתה הרי שהיא היתה בשלבים מוקדמים יותר ולא כיום. כיום מדובר על עסקה במסגרתה קונה הימנותא את החלקים שבניהול רמ"י ולכן, היא תהיה הבעלים היחיד. במסגרת מו"מ בין שני גורמים שמחזיקים בקרקע ומוכרים אותה אחד לשני - אין הפחתה למושא.
- הפחתה לבעלות אחודה - לא ברור מדוע בעלות אחת מפחיתה משווי הנכס ולמה הובאה בחשבון הפחתה לבעלות משותפת.
- דחייה לתוכנית איחוד וחלוקה - כאמור בסעיף 7.2 ב' לחוות דעתי, כבר הוכנה טבלת איחוד וחלוקה לתכנית ולכן, נדרש רק לעדכנה. בהתאם לכך הובאה בחשבון דחייה למשך שנה באמצעות מקדם הפחתה של 5%.

ב. <u>מגורים להשכרה</u>

- מפרוטוקול הדיון שנערך ביום 15.10.24 עלה כי מגישי התוכנית ביקשו לשנות את תמהיל יח"ד הפרויקט להשכרה של כלל הדירות למשך 20 שנה. ניתן להניח כי קיימת תועלת כלכלית עבור המבקשים בשינוי הנ"ל, המאפשר למכור את כלל הדירות לאחר תקופה של 20 שנה. מתחשיב מעודכן שהעברתי עולה כי השינוי בהוראה זו מעלה את שווי הקרקע בשיעור של כ-20%.
- שיעור היוון להכנסות - בהתאם לסעיף 5.4 לפרק כ"ח לקווים המנחים, שיעור התשואה יהיה 70%-80% משיעור התשואה לנכסי משרדים.
  בשומתי התחשבתי בשיעור תשואה למשרדים של 7.5% ובהתאמה להכנסות משכירות - 5.65%.
- עלות שיפוץ - בשומתי הבאתי עלות של 1,500 ₪ ליח"ד לשנה (כ-30 ₪/מ"ר בשנה) לעומת עלות של כ-12,000 ₪ ליח"ד לשנה (כ-200 ₪/מ"ר בשנה). עלות שהובאה בשומת ההשגה (כ-60 אלף ₪/יח"ד כל 5 שנים), מהווה עלות של כ-8% מעלות הקמה של יח"ד (כ-800 אלף ₪ לשיטת המשיגה) – גבוה באופן חריג מעלות שיפוץ

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סבירה של דירת מגורים חדשה.

ג. שווי מ״ר בנוי למגורים בשוק חופשי - ניתוח הנתונים שהציג שמאי המשיגה, בנטרול של דירות גדולות יותר ובנטרול / התאמה לקומה, מתקבל שווי דומה לזה שנקבע בשומתי, ובסך של כ-56,000 ₪/מ״ר.

ד. עלות בניה למגורים - אופן קביעת עלות הבניה שנקבעה בשומתי, על סך של 10,800 ₪/מ״ר, לרבות עלות בניה חניה תת״ק:

עלות בסיסית בסך של 5,510 ₪, בתוספת עלות מרפסת בסך 172 ₪/מ״ר דירתי, בתוספת שטחי שירות (20%) ובתוספת בצ״מ ונלוות (25%) - 8,522 ₪. בנוסף הובאה בחשבון עלות בניה לחניה בסך של 2,2,97 ₪ למ״ר דירתי - חושבה לפי עלות בניה בסך 130,560 ₪ למקום חניה בשטח 40 מ״ר.

ה. תחשיב מתוקן - שמאי המשיבה העביר תחשיב מתוקן תחת ההנחה כי כלל הדירות בפרויקט תושכרנה למשך 20 שנה ולאחר מכן ניתן יהיה למכור אותן. בהתאם לכך התחשיב המפורט בסעיף 9.2.3 לעיל השתנה כדלקמן:

סה"כ הכנסות מרכיב השכרת מגורים בערך מהוון	180,133,033 ₪
עלות בניה בדחייה למחצית תקופה	113,844,904 ₪
יתרה לקרקע בניכוי יזמות (20%), מע"מ (17%) ועלות בניה	14,450,000 ₪
שווי דירות בנויות[8] בדחייה (מקדם דחייה ל-24 שנים – 0.261; מקדם עליית ערך לפי 0.5% שנתי (1.127).	194,121,361 ₪
שווי שטחי מסחר	12,750,000 ₪
שווי שטחי המוזיאון (4,200 ₪ למ"ר מבונה)	2,751,000 ₪
שווי שטח למשרדים (6,000 ₪ למ"ר עיקרי)	73,386,000 ₪
סה"כ שווי מצב מוצע (פוטנציאל)	297,458,361 ₪
הפחתה בגין דחייה (5%)	282,585,443 ₪
היטל השבחה דחוי	-78,800,000 ₪
חלק יחסי במגרש	29.933%
סה"כ שווי יחסי	כ-61,000,000 ₪

ו. <u>סבירות שווי והיחס בין שווי קרקע של דירות להשכרה לטווח לבין דירות למכירה בשוק חופשי</u>

- במכרזים 284/2024 ו-276/2024 רכשה פרשקובסקי מניבים בע״מ 966 יח״ד להשכרה לפי שווי קרקע ממוצע של כ-700 א״ש ליח״ד כולל פיתוח, ובמכרז 277/2024 נמכרו 2,606 יח״ד בשוק חופשי לפי שווי קרקע ממוצע של כ-1.9 מ׳ ₪.
- ניתוח מכרזי שדה דב מלמד על יחס של כ-36% בין שווי קרקע ליח״ד להשכרה לבין שווי קרקע ליח״ד למכירה.
- היחס הנ״ל אף מוטה כלפי מטה ביחס לנכס הנדון, שכן במכרזי שדה דב חלה מגבלה של השכרת 50% מהדירות בשכ״ד מופחת - מגבלה שאינה קיימת בנכס הנדון.
- שמאי המשיבה קבע יחס של כ-12% ועל כן שאיננו סביר.
- לאור כל האמור, היחס המקובל בנכס הנדון צריך להיות אף גבוה יותר מזה שהתקבל במכרזים הנ״ל.

[8] השווי הבנוי חושב לפי שווי למ״ר דירתי בנוי בסך 56,000 ₪ ושטח דירתי בסך 11,766 מ״ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

11.1. מסגרת השומה

לטענת המשיגה, יש להביא בחשבון במסגרת אומדן שווי הקרקע את השפעתן של המטלות הציבוריות וכן את עלויות השימור הנוגעות למבנה מלון א״י, וזאת נוכח השפעתם הנטענת של רכיבים אלה על שווי השוק של המקרקעין. לטענתה, בנסיבות העניין, ונוכח מהות העסקה שבין רמ״י לבין חברת הימנותא, יש לערוך את אומדן השווי בהתאם לעקרונות שווי שוק, ללא החלת מדיניות רמ״י והקווים המנחים החלים על שומות הנערכות עבורה.

נוכח טענות המשיגה, אשר העלו שאלות בדבר תחולתם של נהלי רמ״י והחלטותיה על העסקה הנדונה, ניתנה על ידי החלטת ביניים ביום 18.12.2025, במסגרתה נתבקשה, בין היתר, עמדת המחלקה המשפטית של רמ״י.

ביום 1.2.2026 התקבלה עמדת המחלקה המשפטית של רמ״י, במסגרתה נטען כי מדובר בעסקת חלופי קרקע בין רמ״י לבין הימנותא. בהתאם להחלטות הנהלת רמ״י (מספר 6018 ו-5229), העסקה תיערך בתשלום מלא, לפי שומה עדכנית ובהתאם לנהלי רמ״י. עוד צוין כי לפי הנהלים הרלוונטיים לענייננו – נוהל ביצוע עסקאות חליפין ונוהל הקניית בעלות – השומה נערכת בהתאם לנוהל הזמנת שומה, ומשכך חלים על עסקאות מסוג זה כללי השמאות הרגילים הנהוגים ברמ״י.

מנגד, המחלקה המשפטית מטעם המשיגה, בתגובתה מיום 22.2.2026, טענה כי עמדה זו מתעלמת מן העובדה שהעסקאות ההיסטוריות שביסוד ההתקשרות היו עסקאות חליפין, בעוד שהעסקה הנוכחית מוגדרת, לשיטתה, כרכישה בתשלום כספי מלא לפי שומה עדכנית ליום העסקה, לרבות פוטנציאל. לטענתה, בנסיבות אלה אין מקום להשוואה בין עסקת חליפין בין רשויות לבין עסקה שמהותה תמורה כספית, ומשכך יש לערוך את אומדן השווי בהתאם לעקרונות שווי שוק, ללא החלת מדיניות רמ״י והקווים המנחים החלים על שומות הנערכות עבורה.

לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובתגובותיהם להחלטת הביניים, הגעתי לכלל מסקנה כי המחלוקת האמורה אינה מחלוקת שמאית גרידא, אלא מחלוקת שעניינה תחולת המסגרת הנורמטיבית על העסקה הנדונה. הכרעה בטענות המשיגה מחייבת קביעות באשר למהות העסקה, סיווגה, תחולתם של נהלי רמ״י והחלטותיה על העסקה, וכן בחינה של מערכת ההסכמות וההתקשרויות שבין רמ״י לבין הימנותא. שאלות אלו הן בעלות אופי עובדתי ומשפטי ואינן מצויות בגדר סוגיה שמאית, מה גם שפרטי ההתקשרויות וההבנות שבין הצדדים, העשויים להיות רלוונטיים לבחינת טענות המשיגה, אינם מונחים בפניי במלואם.

לפיכך, ובהינתן כי ההליך שלפניי מתנהל במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה מכוח הוראות פרק 4.20 סימן ב׳ לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אומדן השווי במסגרת הכרעה זו נערך בהתאם לנהלי רמ״י, קובץ החלטות רמ״י ופרק כ״ה לקווים המנחים, קרי מבלי שהובאו בחשבון עלויות השימור של מבנה מלון א״י או העלויות הנובעות מהמטלות הציבוריות מכוח התכנית.

מובהר כי אין באמור משום הכרעה לגופה של טענת המשיגה שלפיה יש להביא רכיבים אלה בחשבון במסגרת הערכת שווי שוק של המקרקעין, וכי טענותיה בעניין זה שמורות לה בפני הגורמים והערכאות הרלוונטיות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2. <u>שאלת השומה:</u>

מושא השומה מהווה חלק בלתי מסוים ממגרש 101 בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, לפי תכנית 101-0914507, אשר נכון למועד הקובע **מצויה בהליך תכנוני בשלב מתקדם של הליכי אישור**.

שאלת השומה נוגעת למספר נושאים:

1) תמהיל השימוש למגורים בתכנית 101-0914507.
2) גישת השומה ובסיס ההשוואה הראוי, לרבות אופן ניתוח הנתונים.

11.2.1. <u>תמהיל השימוש למגורים בתכנית 101-0914507:</u>

שמאי המשיבה ערך את שומתו בהתאם לנוסח התכנית והחלטות מוסדות התכנון אשר עמדו לנגד עיניו במועד עריכת שומתו, ולפיהן 80% מיח"ד יועדו להשכרה לצמיתות, בעוד ש-20% מהן ניתנות למכירה בשוק החופשי. מנגד, שמאי המשיגה ערך את שומתו במועד מאוחר יותר, ולאחר קבלת החלטת הוועדה המחוזית לתו"ב מיום 15.10.2024, לפיה כלל יח"ד הפרויקט מיועדות להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים, שלאחריה ניתן יהיה למכרן בשוק החופשי.

עם זאת, במסגרת הדיון ומסמכי ההשלמה, העביר שמאי המשיבה תחשיב מתוקן לפיו כלל יח"ד בפרויקט ייועדו להשכרה לתקופה של 20 שנים, עדיפה על פני החלופה שערך בשומתו, ובתוך כך, מקבל למעשה את עמדת המשיגה בנושא.

<u>להלן רקע כללי בנוגע להליכים ולוחות הזמנים עד לאישור התכנית במתכונתה הנוכחית:</u>

לאחר הפקדת התכנית <u>בחודש ספטמבר 2023</u>, מגישת התכנית - הימנותא בע"מ, הגישה התנגדות עצמית לתוכנית <u>בחודש נובמבר 2023</u>. במסגרת ההתנגדות, התנגדה בין היתר, להחלטת הועדה המחוזית מיום 24.3.22, להפקיד את התכנית תוך קביעת כל יחידות הדיור להשכרה לצמיתות בלבד. לטענת המתנגדת, קביעה זו מהווה התערבות ופגיעה בזכות הקניין (פגיעה כלכלית) ולשיטתה יש לקבוע כי כלל יח"ד תהינה מושכרות לשכירות ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה בלבד, **בהתאם לגרסה המקורית שהוגשה לועדה מלכתחילה.**

בהתאם לבקשת הועדה, במסגרת דיון בהתנגדויות שנערך <u>ביום 9.1.2024</u>, הגישה המתנגדת לועדה מסמך מטעם שמאי התכנית, המפרט את הטעמים הכלכליים המצדיקים את השינוי המבוקש. לאחר היוועצות של הוועדה עם שמאי מייעץ, במסגרת החלטת הועדה <u>מיום 19.3.2024</u>, הוחלט כי 80% מיח"ד המוצעות בתכנית יקבעו להשכרה לצמיתות וניתן יהיה למכור 20% היקף יח"ד בלבד בשוק החופשי.

לאחר החלטה זו, מגישי התכנית הגישו פניה לועדה המחוזית, לשוב ולדון בתכנית, וזאת, **שוב**, בבקשה לשנות את את כלל יח"ד הדיור בתכנית להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה, תוך התחשבות בסממניו הציבוריים של הפרוייקט (מתחם בית קק"ל).

במסגרת הדיון החוזר בתוכנית, החליטה הועדה המחוזית, בהחלטתה <u>מיום 15.10.2024</u>, לקבל את ההתנגדות בנושא וקבעה כי כלל יח"ד בתוכנית יהוו דירות להשכרה לתקופה של 20 שנה, וזאת על מנת להגביר את ישימות התכנית המגלמת בחובה סממנים ציבוריים מחד ולאפשר בה גמישות מאידך.

<u>סיכום ומסקנה</u>

בהתאם לאמור לעיל, עולה כי לאורך הליכי קידום התכנית פעלה יוזמת התכנית, חברת הימנותא בע"מ, **באופן**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עקבי לקידום חלופה שלפיה כלל יחידות הדיור ייועדו להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים, שלאחריה ניתן יהיה למכרן בשוק החופשי, כפי שחושב בשומת המשיגה. **עמדה זו באה לידי ביטוי בגרסה המקורית שהוגשה לועדה מלכתחילה, בהתנגדות העצמית שהוגשה לאחר הפקדת התכנית, בהליכים שהתנהלו בפני הוועדה המחוזית ובפניות החוזרות שהוגשו לאחר החלטת הוועדה מיום 19.3.2024.**

לאחר שעיינתי במסמכי התכנית ובהשתלשלות ההליכים התכנוניים, מצאתי לקבל את עמדת שמאי המשיגה, אשר אומצה בסופו של יום אף על ידי שמאי המשיבה. אמנם החלטת הוועדה המחוזית מיום 15.10.2024 התקבלה לאחר המועד הקובע, אולם אין מדובר בשינוי כיוון תכנוני חדש, אלא בעיגון סופי של מגמה ותכלית תכנונית הנשענות על מאפייניו הציבוריים הייחודיים של הפרויקט ועל אופייה של יוזמת התכנית, קבוצת קק"ל והימנותא בע"מ, אשר קיבלו ביטוי עקבי לאורך הליכי קידום התכנית עוד קודם למועד הקובע.

משכך, **בהכרעתי יובא בחשבון השכרת כלל יחידות הדיור לתקופה של 20 שנים, אשר מהווה כאמור חלופה בעלת ההסתברות הגבוהה ביותר להתממש.**

11.2.2. <u>גישת השומה ובסיס ההשוואה הראוי, לרבות אופן ניתוח הנתונים</u>:

11.2.2.1. <u>מגורים להשכרה ארוכת טווח</u>:

מקובלת עליי מתודולוגיית השומה בשומות הצדדים, המבוססת על פרק כ"ח לקווים המנחים – "סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח", קרי שילוב בין גישת היוון ההכנסות מהשכרת הדירות בתקופת ההשכרה לבין גישת ההשוואה לבנוי לצורך מכירת הגרט בסוף התקופה (אומדן שווי הדירות כבנויות), וכל זאת תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

להלן התייחסותי למחלוקת הצדדים באשר לערכי הבסיס:

<u>שכר דירה ממוצע בפרויקט</u>:

שמאי המשיבה מתבסס על דמ"ש מבוקשים ל-17 דירות בנות 2 חדרים באזור מרכז העיר, וקובע דמי שכירות חודשיים בסך של 123 ₪/מ"ר בממוצע, המשקפים דמ"ש של כ-7,000 ₪ לדירה בשטח ממוצע של כ- 57 מ"ר. מנגד, שמאי המשיגה קובע דמי שכירות חודשיים בסך של 6,500 ₪ לדירה בשטח ממוצע של 62 מ"ר, המשקפים דמ"ש למ"ר בסך של כ-105 ₪.

בהתאם לסקירה שערכתי לדמי שכירות מבוקשים לדירות בנות 2-3 חדרים במרכז העיר בסביבת הנכס הנדון[9], מצאתי כי דמי השכירות שנקבעו בשומת המשיבה, בסך של 7,000 ₪ ליח"ד ממוצעת, מצויים בגבולות הסביר. מנגד, לא הוצגו על ידי שמאי המשיגה תימוכין מספקים לדמי השכירות שנקבעו בשומתו.

לפיכך, בהכרעתי בחרתי לאמץ את דמי השכירות שנקבעו בשומת המשיבה, **בסך 7,000 ₪ לדירה בשטח דירתי ממוצע של 57 מ"ר**[10].

[9] אותרו על ידי בחודש מאי 2026, כשישה נתוני מחירי ביקוש מאתר "יד 2", לדירות מגורים בנות 2-3 חדרים, בשטח של כ-50-80 מ"ר, מפרויקט מגורים ברח' מאיר שחם. הנתונים מצביעים על דמ"ש מבוקשים בסך של כ-155 ₪/מ"ר דירתי בממוצע. בהתחשב במועד הקובע, והתאמות רלוונטיות בגין עירוב שימושים, פרויקט יוקרתי, מו"מ וקומה (שהובאו בחשבון בשומת המשיבה) הרי שדמי השכירות שנקבעו בשומת המשיבה בסך של כ-123 ₪/מ"ר נמצאו סבירים.

[10] להרחבה בעניין השטח הדירתי ראה סעיף 11.3.2 מטה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שווי מ״ר בנוי למגורים:

שמאי המשיבה התבסס בעיקר על עסקאות מכר לדירות בנות 2-3 חדרים במגדל יוקרתי הממוקם ברחוב מאיר שחם, מהן גזר שווי מתואם בסך 56,000 ₪/מ״ר. לטענתו, ניתוח נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיגה, תוך התמקדות בדירות בנות 2-3 חדרים והתאמה לקומה, מוביל לשווי דומה לזה שנקבע בשומתו.
מנגד, שמאי המשיגה התבסס על מדגם רחב יותר של עסקות מכר מתוך מספר פרוייקטים שונים במרכז העיר, הכוללים מגדלי מגורים ובנייני בוטיק, ומהם גזר שווי ממוצע בסך של כ-50,000 ₪/מ״ר.

לאחר שבחנתי את עסקות ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, תוך התמקדות בעסקאות בנכסים הדומים במאפייניהם למושא השומה ובכלל זה **דירות קטנות במגדלי מגורים** בלבד, ובשים לב למועד הקובע ביחס למועד העסקאות, אכן מתקבלים ערכים דומים לאלו שהתקבלו בשומת המשיבה. נוסף על כן, איתרתי וניתחתי כ-9 עסקות מכר נוספות במגדלי מגורים ברחוב מאיר שחם ובפרויקט סביון ״view״, לדירות בשטח ממוצע של כ-65 מ״ר, המאששות אף הן את סבירות ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה (להרחבה ועיון בנתונים - ר׳ סעיף 12.1.2 מטה).

לאור האמור, **מצאתי לאמץ את קביעת שמאי המשיבה לעניין שווי בנוי למגורים, בסך של 56,000 ₪ למ״ר.**

11.2.2.2. מסחר

הצדדים אינם חלוקים באשר לגישת השומה הראויה וערכי השווי למסחר, ואף שמאי המשיגה אימץ את ערכי השווי שהתקבלו בשומת המשיבה.

מבדיקת נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה, לרבות אופן ניתוחם וההתאמות שבוצעו, מצאתי כי ערכי השווי שאומצו על ידי הצדדים ביחס לשווי מ״ר מבונה למסחר במיקומים והמפלסים השונים בפרויקט מושא השומה מצויים בגבולות הסביר, ועל כן אאמץ אותם בהכרעתי.

11.2.2.3. תעסוקה

ככלל, בין הצדדים קיימת מחלוקת מצומצמת ביחס לשווי שטחי התעסוקה, כאשר הפער בשווי הכולל שנקבע בשומותיהם למרכיב זה עומד על כ-6% בלבד.

שמאי המשיבה העריך את שווי שטחי התעסוקה תוך שילוב גישת ההשוואה, גישת היוון ההכנסות וגישת העלות בדרך של חילוץ מרכיב הקרקע. במסגרת שומתו קבע שווי בנוי למשרדים בסך של 15,000 ₪ למ״ר **נטו** (המגלם שטחי שירות), וממנו חילץ שווי קרקע בסך של כ-6,000 ₪ למ״ר מבונה **נטו**. בהתאם לכך, תחשיב השווי במושא השומה מבוסס על שטחי תעסוקה **נטו** – עיקרי בלבד – בהיקף של כ-12,200 מ״ר.

מנגד, שמאי המשיגה התבסס על גישת היוון ההכנסות, תוך הסתמכות על נתוני דמי שכירות מסקר נת״מ בלבד, וקבע שווי בנוי בסך של כ-13,400 ₪ למ״ר **ברוטו**, שממנו חילץ שווי קרקע בסך של כ-4,800 ₪ למ״ר מבונה **ברוטו**. תחשיב השווי במושא השומה בשומתו מבוסס על שטחי תעסוקה **ברוטו** – שטחים עיקריים ושטחי שירות – בהיקף של כ-14,350 מ״ר.

מהשוואת התחשיבים עולה כי חלק ניכר מהפער בין הצדדים בערכי הבסיס נובע מהשונות באופן חישוב השווי למ״ר, היינו במונחי **ברוטו** לעומת **נטו**. התאמת הערכים ליחס ברוטו/נטו המקובל מלמדת כי ערכי השווי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שנקבעו על ידי שני השמאים דומים במהותם, וכי הפער ביניהם מצטמצם באופן ניכר.

לצורך בחינת סבירות הערכים, בחנתי אף נתונים נוספים הכוללים עסקאות ומחירי משרדים במגדלי משרדים חדשים בירושלים, המצויים בסמיכות לצירים מרכזיים ולתוואי הרכבת הקלה, וכן נתוני דמי שכירות המבוססים על ביקושים. מכלול הנתונים שנבחנו תומך בסבירות ערכי השווי שנקבעו על ידי שני הצדדים, הן במונחי נטו והן במונחי ברוטו.

לאור האמור, מצאתי כי **ערכי השווי שנקבעו על ידי הצדדים מצויים בגבולות הסביר**. עם זאת, נוכח מסד הנתונים הרחב והמבוסס יותר שהוצג בשומת המשיבה, וסבירות השווי שנבחנה על ידי כאמור (ר' סעיף 12.3), מצאתי כי אין מקום לשנות את שומת המשיבה בעניין זה ובהכרעתי אאמץ את ערכי הבסיס לתעסוקה שנקבעו על ידו – **6,000 ₪/מ"ר נטו.**

11.3. <u>עקרונות השומה:</u>

11.3.1. <u>עקרונות לתחשיב שווי מגורים להשכרה ארוכת טווח:</u>

א. <u>שיעור תפוסה</u>

ניכר כי אין מחלוקת בין הצדדים בעניין זה. לאור מיקומו של הנכס, במרכז העיר ירושלים המבוקש ושטח יח"ד ממוצעת (דירות 2 חדרים), סביר לקבוע מקדם תפוסה של 0.95.

ב. <u>שיעור היוון</u>

היוון תזרים תקבולים מדמי שכירות:

שמאי המשיבה קבע את שיעור ההיוון לזרם התקבולים מדמי השכירות בהתאם לעקרונות הקבועים בסעיף 5.4 לפרק כ"ח לקווים המנחים, לפיהם שיעור התשואה לדיור להשכרה יעמוד על 70%-80% משיעור התשואה לנכסי משרדים. בהתאם לכך, קבע שיעור היוון בשיעור של 5.65%, המשקף לשיטתו 75% משיעור ההיוון למשרדים.

מנגד, שמאי המשיגה קבע שיעור היוון בשיעור של 8%, זאת בטענה כי אופן קביעת שיעור ההיוון בשומת המשיבה אינו משקף את סביבת הריבית הגבוהה ששררה במועד הקובע ואת רמת הסיכון הכרוכה בפרויקט רחב היקף מסוג זה. עוד נטען כי שיעור היוון כאמור משתקף בדוחותיהן הכספיים של חברות ציבוריות הפועלות בתחום הדיור להשכרה.

בהתאם לפרק כ"ח לקווים המנחים, שיעור ההיוון במיזמי דיור להשכרה ארוכת טווח ייגזר, ככל הניתן, מנתוני השוואה ישירים למיזמים דומים. בהיעדר נתונים כאמור, ניתן להסתמך על שיעורי תשואה בנכסים מניבים, תוך ביצוע התאמות למאפייני הסיכון של הנכס הנישום, ובכלל זה מיקום, רמת ביקוש, משך תקופת ההשכרה ומאפייני המיזם. בנוסף, בהתאם **לסעיף 3 לפרק ט"ו לקווים המנחים** (בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי שומה), שיעור ההיוון מבטא את שיעור התשואה הנדרש על ידי משקיע סביר בשוק הנדל"ן המניב, והוא מורכב, בין היתר, מרכיבים של ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, רכיבי פחת, הוצאות ניהול, תקורה וחיכוך, שינוי צפוי בתזרים ההכנסות, הפרשי עיתוי ואי תפוסה.

מכאן, שאין לבחון את שיעור ההיוון על בסיס סביבת הריבית במועד הקובע בלבד, אלא בראייה ארוכת טווח, המשקפת את תקופת החיים הכלכלית של המיזם. לפיכך, העובדה שבמועד הקובע שררה סביבת ריבית גבוהה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אינה מצדיקה, כשלעצמה, העלאה של שיעור ההיוון. יתרה מכך, בהתאם לעקרונות שנקבעו בפרק ט"ו לקווים המנחים, דווקא בתקופות של ריבית נמוכה נדרשת, ככלל, פרמיית סיכון גבוהה יותר בגין החשש לעליית ריבית בעתיד, בעוד שבתקופות של ריבית גבוהה פוחת רכיב סיכון זה.

עוד מצאתי כי חלק ממרכיבי הסיכון הנטענים כבר קיבלו ביטוי במסגרת תחשיב השומה עצמו. כך, רכיבים כגון פחת ואי-תפוסה חושבו במפורש במסגרת אומדן השווי, ומשכך אין מקום להביאם בחשבון פעם נוספת באמצעות העלאת שיעור ההיוון. בנוסף, מדובר בפרויקט הכולל יחידות דיור קטנות להשכרה במחירי שוק, לתקופה של 20 שנים, במרכז העיר ירושלים – אזור המאופיין ברמת ביקוש גבוהה ויציבה לאורך זמן – נתונים המצדיקים שיעור היוון מתון יחסית.

בנסיבות אלה, מצאתי כי שיעור ההיוון שנקבע בשומת המשיבה תואם את העקרונות שנקבעו בקווים המנחים ומשקף באופן ראוי את מאפייני המיזם. יודגש כי אף שיעור זה מגלם פרמיית סיכון מסוימת, שכן בעוד שנגזרת של 75% משיעור ההיוון למשרדים (כ-6.75%[11]) מובילה לשיעור היוון של כ-5% בלבד, קבע שמאי המשיבה שיעור גבוה יותר – 5.65%. בכך ניתן ביטוי מספק לרכיבי הסיכון הייחודיים של הפרויקט.

אשר לטענת המשיגה כי שיעור היוון של 8% משתקף בדוחותיהן הכספיים של חברות ציבוריות, הרי שטענה זו לא נתמכה באסמכתאות או בניתוח המאפשר לבחון את התאמתם של אותם נתונים למיזם הנדון. אף לא הוצגו עסקאות השוואה ישירות או נתוני שוק למיזמי דיור להשכרה ארוכת טווח, מעונות סטודנטים או מקבצי דיור, שיש בהם כדי לתמוך בשיעור היוון כאמור. מנגד, בחינת דוחות כספיים ומצגות של חברות ציבוריות הפועלות בתחום, ובהן "מגוריט", "אשטרום קבוצה" ו"אזורים", מלמדת על שיעורי תשואה בטווח של כ-5%–6%, בהתאם למאפייני הנכס ומיקומו. נתונים אלה תומכים במסקנה כי שיעור ההיוון שנקבע בשומת המשיבה מצוי בגדר הסביר ועולה בקנה אחד עם העקרונות שנקבעו בקווים המנחים.

לסיכום, מצאתי כי שיעור ההיוון שנקבע בשומת המשיבה מצוי בגבולות הסביר ועולה בקנה אחד עם עקרונות הקווים המנחים.

ג. <u>הוצאות הפעלה ותחזוקה</u>

הונח כי כלל האחריות לתחזוקת <u>הרכוש המשותף</u> צפויה להיות מוטלת על חברת ניהול, בדומה לפרויקטים דומים. משכך לא הובאו בחשבון הכנסות מדמי ניהול או הוצאות תחזוקה ושיפוץ הנוגעות לשטחים המשותפים.
לעומת זאת, הובאה בחשבון אחריות חלקית של בעל הנכס ביחס ליחידות הדיור עצמן, ובכלל זאת ביצוע תחזוקה מונעת וטיפול בתקלות במהלך תקופת ההשכרה. בגין רכיב זה מצאתי להביא בחשבון הוצאה בשיעור של 5% מההכנסות, בדומה לתחשיבי הצדדים בנושא.

ד. <u>שווי הדירות בתום תקופת ההשכרה (ערך גרט)</u>

לצורך אומדן ערך הגרט, יש להביא בחשבון כי מדובר בדירות יד שנייה אשר שימשו להשכרה לאורך תקופה ממושכת, ובהתאם לכך להביא בחשבון את מכלול ההתאמות והפחתות הנדרשות ביחס לשווי דירה חדשה:

[11] בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2024.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **קרן שיפוץ / התאמות לשווי הדירות במועד המכירה:**

בשונה מהאופן שבו פעלו הצדדים בשומותיהם, איני סבורה כי יש מקום להביא בחשבון מנגנון נפרד של "קרן שיפוץ" לאורך תקופת ההשכרה. שכן, השחיקה הנובעת מהשימוש המתמשך בדירות אינה מתבטאת, ככלל, בהפרשה כספית ייעודית הנצברת לאורך חיי המיזם, אלא מקבלת את ביטויה במועד מימוש הדירות, באמצעות הפחתה משוויין, המשקפת את הצורך בביצוע עבודות שיפוץ והתאמה טרם מכירתן.

מהיכרותי עם פרויקטים של דיור להשכרה ארוכת טווח, ובכלל זאת פרויקט להשכרה ארוכת טווח במגדל יוקרתי בירושלים[12], בפועל השפעת השימוש הממושך בדירות מגולמת לרוב בעת מכירתן, באמצעות הפחתות במחיר המכירה בגין הצורך בשיפוץ, לצד הפחתות נוספות לצורך שיווק ומכירה של היקף משמעותי של יחידות דיור.

בהתאם לכך, ובשים לב לעקרונות פרק כ"ח לקווים המנחים, מצאתי להביא בחשבון:

1. הפחתה בסך של 80,000 ₪ ליח"ד בגין רכיב השיפוץ.
2. הפחתה כוללת נוספת בשיעור של 5% משווי הדירה, המשקפת פחת פיזי וכן עלויות שיווק ומכירה.
3. אשר להפחתה בגין היקף יחידות הדיור הצפוי לעמוד למכירה, מצאתי כי יש להביאה בחשבון, אולם רכיב זה קיבל ביטוי במסגרת ההפחתה הכוללת משווי הקרקע, כמפורט בסעיף 11.2.6 להכרעה.

- **עליית ערך הדירות:**

לצורך אומדן שווי הדירות במועד המכירה, מצאתי להביא בחשבון **שיעור עליית ערך ריאלית של 0.5% לשנה**, בדומה לקביעת שמאי המשיבה.

שיעור זה עולה בקנה אחד עם הקווים המנחים, לפיהם שיעור שינוי השווי מובא בדרך כלל בטווח שמרני של 0%-0.75%, תוך התחשבות במיקום הנכס, מאפייניו ותקופת ההשכרה. בנסיבות המקרה דנן, ובשים לב למיקומו של הפרויקט במרכז העיר ירושלים ולמאפייני הביקוש באזור, שיעור של 0.5% לשנה נמצא בעיניי סביר ובחרתי לאמצו.

- **שיעור היוון:**

לצורך אומדן ערך הגרט מצאתי כי יש מקום להבחין בין שיעור ההיוון המשמש להיוון תזרים דמי השכירות בתקופת ההשכרה לבין שיעור ההיוון המשמש להיוון ערך הגרט בתום התקופה. הבחנה זו נובעת מהשוני במאפייני הסיכון של רכיבי השווי האמורים, כמפורט להלן.

תזרים דמי השכירות לאורך תקופת ההשכרה משקף את ההכנסות הצפויות מהפעלת הנכס כנכס מניב, והוא כרוך במכלול סיכונים הנוגעים לניהול הנכס ולהפקת ההכנסה ממנו, ובכלל זאת סיכוני תפוסה, גבייה, תחזוקה, שינויים בתנאי השוק ובדמי השכירות המקובלים. לפיכך, שיעור ההיוון החל על רכיב זה נדרש לשקף את מלוא הסיכונים הכרוכים בהפקת ההכנסה השוטפת לאורך תקופת ההשכרה.

מנגד, ערך הגרט משקף את שווי השוק הצפוי של הנכס בתום תקופת ההשכרה, לאחר פקיעת המגבלות החלות עליו במסגרת מודל הדיור להשכרה ארוכת טווח. במועד זה צפוי הנכס לשוב ולהיסחר בשוק החופשי, ללא חלק ניכר מהמגבלות והמאפיינים התפעוליים המלווים את תקופת ההשכרה. בנסיבות אלו, פרופיל הסיכון

[12] פרויקט משכנות משואה - פרץ בוני הנגב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הגלום בערך הגרט שונה ונמוך מזה המאפיין את תזרים ההכנסות השוטף, באופן המצדיק החלת שיעור היוון נמוך יותר לצורך היוונו לערך נוכחי.

על כן, מצאתי כי בנסיבות העניין יש מקום להחיל על ערך הגרט שיעור היוון מופחת בכ- 0.5%[13] מזה שיושם להיוון תזרים דמי השכירות, וזאת נוכח השוני במאפייני הסיכון של שני רכיבי השווי כאמור.

ה. <u>השתנות דמי השכירות לאורך תקופת ההשכרה</u>

הצדדים הביאו בחשבון עלייה ריאלית בשיעור של 1% לשנה בדמי השכירות לאורך תקופת ההשכרה.
בהתאם לפרק כ"ח לקווים המנחים, בהיעדר מגבלות משפטיות או חוזיות, ניתן להביא בחשבון שיעור שינוי ריאלי בדמי השכירות לאורך תקופת ההשכרה, תוך התחשבות במיקום הנכס, מאפייניו, משך תקופת ההשכרה וקו המגמה של מחירי השכירות בשוק. עוד נקבע כי שיעור שינוי ריאלי שמרני מוערך בדרך כלל בטווח של 0.5%-1% לשנה.
במקרה שלפנינו מדובר בפרויקט מגורים להשכרה במרכז העיר ירושלים, באזור המאופיין ברמות ביקוש גבוהות ויציבות יחסית לאורך זמן. בנסיבות אלו, ובהתאם לעקרונות הקבועים בקווים המנחים, **מצאתי כי שיעור העלייה שנקבע על ידי הצדדים, בשיעור של 1% לשנה, הינו סביר ובחרתי לאמצו.**

ו. <u>דחיה לאכלוס</u>

מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון דחייה לאכלוס.
הטעם לכך הוא כי תחשיב ההכנסות בפרויקט מבוסס על הנחה לפיה הפרויקט בנוי, מאוכלס ומניב הכנסות. ואולם, נכון למועד הקובע, טרם אושרה התוכנית, ובהמשך לכך **נדרש פרק זמן נוסף לצורך הקמת הפרויקט, שיווקו ואכלוסו.**
לפיכך, מאחר שזרם התקבולים שנאמד בתחשיב משקף הכנסות עתידיות שאינן מתקבלות באופן מיידי במועד הקובע, מצאתי כי יש מקום להביא בחשבון דחייה עד לתחילת האכלוס בפועל של הפרויקט, למשך 4 שנים, בדומה לשומת המשיבה. יודגש כי הדחייה עד אישור התוכנית הובאה בחשבון במסגרת תחשיב השווי הכולל (סעיף 11.2.6).

ז. <u>מע"מ</u>

בהתאם להוראות סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, השכרת דירות למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים מהווה עסקה פטורה ממע"מ - <u>בעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ בגין הכנסות השכירות</u>.
משכך, ובשונה ממיזם מגורים למכירה, לא ניתן לקזז מע"מ תשומות בגין עלויות הקמת המיזם. בנוסף, גם מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה צפויה להיות **פטורה ממע"מ**, בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בסעיף 31 לחוק מע"מ.
לאור האמור, אומדן שווי הקרקע עבור יחידות הדיור להשכרה יחושב כך שמסך ההכנסות הצפויות מהמיזם (דמי שכירות וערך גרט), יופחתו הרווח היזמי ועלויות ההקמה כשהן כוללות מע"מ, ואילו **מרכיב המע"מ יופחת משווי הקרקע.**

[13] מבטא הפחתה בשיעור של כ-0.76 ביחס לשיעור היוון למשרדים לפי סקר שיעור תשואה לנכסים מניבים של השמ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ח. <u>רווח יזמי:</u>

בתחשיב שומות הצדדים הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%.
בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים הרווח היזמי בבנייה רוויה נע בטווח של 18%-15%. כמו כן בהתאם לס' 3.3, רווח יזמי בפרויקט הולך ונצבר לאורך תקופת הקמתו, כך שיש לייחס רווח יזמי מתאים לכל שלב בפרויקט ועד להשלמת הבניה ולהצטברות הרווח היזמי המלא.
בהתחשב במאפייני הפרויקט, מורכבותו ותנאי השוק במועד הקובע, יובא בחשבון שיעור יזמות של 18%, המצוי ברף הגובה בהתאם לקווים המנחים.

ט. <u>עלות בנייה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות הבניה בסך 10,800 ₪/מ"ר בהסתמך על מחירון דק"ל. מנגד, לעמדת שמאי המשיגה יש להתבסס על מחשבון דק"ל המצביע על עלות בניה בסך 16,780 ₪/מ"ר כולל חניה ת"ק (כ-13,000 ₪/מ"ר ללא חניה)[14].

מחירון דקל מתייחס לעלויות בנייה בתנאי טופוגרפיה נוחים בחתך כלל ארצי, ואף מצוין בו כי הוא אינו כולל תנאים טופוגרפיים מיוחדים[15]. לפיכך בנסיבות אלה, מצאתי כי מחשבון דקל מהווה כלי מתאים לבחינת עלויות הבנייה, שכן הוא מאפשר להביא בחשבון את מיקום הנכס בעיר ירושלים, סוג הקרקע, שיעור הדיפון ומאפייניו הספציפיים של הפרויקט, לרבות היקף יחידות הדיור, שטחי הבנייה, שטחי הפיתוח וכיוצ"ב.

מבדיקה שערכתי במחשבון "דקל למטר", עולה כי עלות הקמת הפרויקט הישירה, נכון למועד הקובע, מסתכמת לסך של כ- 142,500,000 ₪. הנ"ל משקף עלות בנייה ישירה לדירה בשטח ממוצע של כ-57 מ"ר בסך של כ- 688,400 ₪ (משקף עלות בניה למ"ר דירתי **בסך של כ- 12,110 ₪**, בגילום שטחי שירות, ממ"קים וחניה ת"ק או לחילופין עלות בניה למ"ר דירתי + ממ"קים בסך של כ- 11,060 ₪). לאחר תוספת עלויות עקיפות בשיעור סביר של כ- 25%, עליו הסכימו הצדדים, ומע"מ (17%), **מתקבלת עלות בניה בסך של כ- 1,000,000 ₪ לדירה, כולל מע"מ.**

העמסת שטחי שירות - לאור מאפייני הבינוי המתוכנן, הכוללים בנייה במגדל, פתרון מיגון קומתי (ממ"קים)[16], וכן שטח ממוצע מצומצם ליח"ד וצפיפות בינוי גבוהה, הובא בחשבון יחס העמסת שטחי שירות בשיעור של 30% **ביחס לשטח העיקרי**[17].

בחישוב עלויות הבנייה הובאו בחשבון כלל השטחים המבונים לפי תכנית 101-0914507, בנוסף לצורך התחקות אחר השימוש המיטבי, נבחנו היקף שטחי הבניה המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר בניה במושא השומה מס' 2025/0523.00 (טרם אושר), וכלהלן: שטח עיקרי ללא מרפסות – 11,766 מ"ר; העמסת שטחי שירות – 30%; מרפסות – 1,035 מ"ר; חניה ת"ק – 207 חניות (תקן חניה 1:1) לפי שטח של 40 מ"ר למקום חניה בהתאם לתשריט היתר הבניה – 8,280 מ"ר; שטחי פיתוח פנים מגרש חושב בהתאם לתכסית הבניה.

[14] פירוט בנוגע לאופן חישוב עלות הבניה הועבר במסגרת התייחסות שמאי המשיגה לתקציר הדיון.
[15] כך למשל, בתחשיב עלות הבניה בשומת המשיבה לא ניתנה התייחסות לסוג הקרקע הסלעית השכיחה בירושלים.
[16] שטחי ממ"קים 1,114 מ"ר לפי הבקשה להיתר מהווה לכשעצמו העמסה של כ-10%.
[17] היתר הבניה במושא השומה מצביע על יחס העמסה של כ-40%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.3.2. <u>יחס בין שווי קרקע דירות להשכרה לדירות למכירה :</u>

במסגרת הדיון ובמסמכי ההשלמה, הפנה שמאי המשיבה למכרזי הדיור להשכרה בשדה דב, בטענה כי ניתוח תוצאותיהם מאפשר לבחון את סבירות היחס בין שווי הקרקע ליחידת דיור להשכרה ארוכת טווח לבין שווי הקרקע ליחידת דיור בשוק החופשי.

ככלל, קיים קושי להסתמך על מכרזים או עסקאות בפרויקטים אחרים לדיור להשכרה ארוכת טווח לצורך השוואה ישירה של שווי הקרקע, שכן שווי זה מושפע במידה רבה ממאפייניו הייחודיים של כל פרויקט ומהמודל העסקי העומד בבסיסו. בין היתר, מושפע השווי מהתזרים הכלכלי הצפוי, ממגבלות ההפעלה החלות על היזם (שכ"ד מפוקח), מתקופת ההשכרה, מהיקף יחידות הדיור המותרות למכירה בשוק החופשי וממאפיינים נוספים המשפיעים על ההכנסות, הסיכון והרווחיות. משכך, היחס בין שווי קרקע ליחידת דיור להשכרה לבין שווי קרקע ליחידת דיור בשוק החופשי אינו מהווה נתון אחיד, אלא נגזר ממאפייניו הספציפיים של כל פרויקט.

עם זאת, על אף מגבלות ההשוואה האמורות, מצאתי כי ניתן להיעזר במכרזי הדיור להשכרה ארוכת טווח לצורך בחינת סבירות התוצאה המתקבלת במודל העסקי. זאת, לא באמצעות השוואה ישירה של שוויי הקרקע, אלא באמצעות בחינת היחס שבין שווי הקרקע המתקבל במודל העסקי לבין שווי הקרקע בשוק החופשי בפרויקט שבנדון, והשוואתו ליחס המקביל העולה ממכרזי דיור להשכרה ארוכת טווח ביחס לשווי השוק החופשי של דירות בעלות מאפיינים דומים.

לפיכך, מכרזי שדה דב ישמשו בהכרעה זו ככלי לבדיקת סבירות התוצאה המתקבלת במודל העסקי, וזאת באמצעות בחינת הפער היחסי בין שווי קרקע לדיור להשכרה לבין שווי קרקע בשוק החופשי, ולא כמקור לקביעת שווי הקרקע עצמו.

במקרה הנדון, מניתוח מכרזי רמ"י[18] בשדה דב מתקבל יחס של כ-0.33 בין שווי הקרקע ליחידת דיור להשכרה ארוכת טווח[19] לבין שווי הקרקע ליחידת דיור בשוק החופשי[20]. מנגד, היחס המתקבל במושא השומה, בין מסקנת השווי בגישת המודל העסקי לבין שווי הקרקע בשוק החופשי, עומד על כ-0.34. משכך, ניתן לקבוע כי התוצאה המתקבלת במודל העסקי עולה בקנה אחד עם היחס שנצפה במכרזי שדה דב ומצויה בגדר הסביר.

כמו כן, בשומות מכריעות רבות בהיטל השבחה, קיימת פרקטיקה לפיה נבחן היחס שבין דיור להשכרה ארוכת טווח לבין דיור בשוק החופשי, בין היתר על בסיס ניתוח מכרזים לדיור להשכרה או לפי המודל העיסקי, לבין ניתוח עסקאות מכר לדירות בשוק החופשי תוך חילוץ מרכיב הקרקע. מעיון בשומות מכריעות שנערכו בשנים האחרונות עולה כי היחס האמור נע בטווח רחב יחסית, הנע בקירוב בין 0.3 ל-0.8.

עם זאת, יש לייחס ליחס זה משקל מוגבל, שכן מעבר להשפעת מאפייני הפרויקט והמיקום, הוא מושפע במידה רבה גם מתנאי השוק **במועד הקובע**. בפרט, שינויים בעלויות המימון, בעלויות הבנייה ובסביבת הריבית

---

[18] בניטרול שווי לשטחי מסחר, תעסוקה ומטלות ציבוריות.

[19] מתקבל מניתוח מכרזים 284/2024 ו- 276/2024 מתאריך 19.03.2025 ו-19.02.2025 בהתאמה; מכרזים 282/2024 ו-273/2024 מיום 26.03.2025. המכרזים מיועדים להשכרה ארוכת טווח לתקופה בת 20, כאשר 50% מיחידות הדיור יושכרו בשכ"ד מופחת.

[20] מתקבל מניתוח מכרזים 267/2024 ו- 277/2024 מתאריך 19.02.2025.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עשויים להשפיע באופן מהותי על התוצאה המתקבלת ועל היחס הנגזר ממנה. לפיכך, היחס עשוי להשתנות בין **תקופות שונות**, אף ביחס לפרויקטים דומים. בנסיבות אלה, ומאחר שמדובר במדד הרגיש לשינויים בשוק, קיים קושי להסתמך עליו לבדו, אף לצורך בחינת סבירות השווי, ויש לראות בו לכל היותר אינדיקציה תומכת במסגרת מכלול השיקולים השמאיים.

11.3.3. שימוש/ניצול מיטבי

להלן טבלה השוואתית ביחס לשימושים והיקף השטחים שהובאו בחשבון על ידי שמאי הצדדים:

רכיב	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
שטח דירתי	57 מ"ר	62 מ"ר
מסחר - רח' קינג ג'ורג'	155 מ"ר	155 מ"ר
מסחר - רחבת מלון א"י	460 מ"ר	460 מ"ר
מסחר - רח' אבידע	275 מ"ר	275 מ"ר
מסחר תת"ק	-	1,100 מ"ר
מוזיאון	655 מ"ר	-
משרדים	12,231 מ"ר (עיקרי)	14,366 מ"ר (ברוטו)

שטח הדירתי:

בהתאם לטבלת זכויות הבנייה של התוכנית, חלק מהשטח העיקרי כולל שטחי מרפסות מקורות. כמו כן, 20% מכלל יח"ד (כ-41 יח"ד) יהיו יח"ד קטנות (55 מ"ר) לאחר הפחתת שטחים אלו מתקבל שטח דירתי ממוצע של כ-57 מ"ר ליח"ד, כפי שנקבע בשומת המשיבה. להלן תחשיב השטח הדירתי:

מס' יח"ד	207
מס' יח"ד קטנות (55 מ"ר)	41
מס' יתרת יח"ד	166
שטח יח"ד קטנות	2,255 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי למגורים בתוכנית	12,801 מ"ר
שטח מרפסות מקורות מתוך שטח עיקרי	1,035 מ"ר
יתרת שטח דירתי (ללא מרפסות) ליתרת יח"ד	9,511 מ"ר (שטח עיקרי בהפחתת שטח יח"ד קטנות ושטח מרפסות מקורות)
שטח דירתי ממוצע ליתרת יח"ד (ללא מרפסת מקורה)	57.3 מ"ר
שטח עיקרי ממוצע משוקלל (20% יח"ד קטנות והיתר יח"ד ממוצעות)	**56.86 מ"ר**

משרדים:

עיקר הפער בין הצדדים נובע מהבדל בין חישוב שטחי ברוטו לבין שטחי נטו. בהתחשב ביחס ברוטו/נטו מקובל, הרי שהצדדים מתבססים על היקף שטח דומה. כמו כן, בהתאם לטבלת זכויות הבנייה בתכנית 101-0914507[21], מצאתי כי שטח עיקרי למשרדים בהיקף של כ-12,231 מ"ר, כפי שנקבע בשומת המשיבה, הינו סביר. לפיכך, ומאחר וערכי הבסיס בהכרעתי משקפים שווי נטו, בחרתי לאמץ את היקף השטח למשרדים בשומת המשיבה.

מסחר ומוזיאון:

שמאי המשיבה ביסס את היקפי השטחים והשימושים שנקבעו בשומתו על מדידה גרפית שביצע על גבי נספח

[21] סך השטח העיקרי בהפחתת שטחי המסחר/מוזיאון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הבינוי לתוכנית. במסגרת השלמת המסמכים שהועברו לאחר הדיון, המציא שמאי המשיבה לעיוני את תשריטי המדידה שעליהם התבסס בקביעת השטחים.

מנגד, בשומת ההשגה ובמסמכי ההשלמה מטעם שמאי המשיגה לא פורט אופן חישוב היקפי השטחים והשימושים לשיטתו, ואף לא הוצגו תימוכין או אסמכתאות המאפשרים לבחון את מקורם ואת אופן קביעתם.

לאחר שבחנתי את נספחי הבינוי לתוכנית, וכן את תשריט הבקשה להיתר ביחס למושא השומה, לא מצאתי פער מהותי בין היקף הבינוי המוצג בבקשה להיתר לבין היקף הבינוי והתפלגות השימושים שנקבעו בשומת המשיבה. בחינה זו מחזקת את סבירותם של היקפי השטחים והתכנון שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

בנסיבות העניין, ובשים לב לכך שנכון למועד הקובע התוכנית טרם אושרה ואף טרם הוגשה בקשה להיתר, מצאתי כי יש לראות בנספחי הבינוי לתוכנית בסיס תכנוני סביר לצורך אומדן היקפי הבינוי והתפלגות השימושים במקרקעין. זאת, בהיעדר אינדיקציה תכנונית אחרת המצדיקה להניח תכנון שונה או מיטבי יותר למקרקעין במועד הקובע.

לאור האמור, ולאחר שבחנתי את סבירות היקפי הבינוי והתפלגות השימושים אל מול הנתונים התכנוניים שנבחנו על ידי, מצאתי לאמץ את היקפי השטחים והשימושים שנקבעו בשומת המשיבה, אשר התבססו על מדידה גרפית של נספחי הבינוי לתוכנית.

<u>לסיכום:</u>

תיאור	שטח במ"ר/יח"ד
מס' יח"ד (שטח דירתי ממוצע כ- 57 מ"ר)	207
מסחר - קינג ג'ורג'	155
מסחר - רחבת מלון א"י	460
מסחר - חזית רח' אבידע	275
מוזיאון	655
תעסוקה (שטח נטו/עיקרי)	12,231

11.3.4. <u>היטל השבחה צפוי</u>

בהתאם למסמך "ריכוז הנחיות מקצועיות" מיום 3.6.2021 מטעם השמאי הממשלתי, במסגרת שומות הנערכות לעסקאות **בחיוב מלא**, הכוללות אומדן שווי בגין פוטנציאל תכנוני, יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי, כפי שהשוק רואה לנגד עיניו ומגלם בשווי המקרקעין.
במקרה דנן, נכון למועד הקובע, תוכנית מס' 101-0914507, המהווה את הבסיס לקביעת שווי הקרקע, טרם אושרה. לפיכך, יש להביא בחשבון ניכוי תשלום היטל השבחה צפוי הנובע מאישורה של התוכנית, זאת כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

<u>עקרונות לאומדן תשלום היטל השבחה צפוי:</u>

לצורך חישוב ההיטל נדרש לאמוד את שווי הקרקע במצב התכנוני המאושר (מצב קודם) כפי שפורט בסעיף 8.1 לעיל. בעניין זה יוער כי כפי שנקבע בפרקים הקודמים, ערכי השווי לשימושים השונים שנקבעו בשומת המשיבה נמצאו בגבולות הסביר[22], וכך גם השטחים והשימושים שנקבעו ביחס למצב התכנוני המאושר,

[22] בהקשר זה יובהר כי גם ערכי השווי למלונאות נבחנו על ידי ונמצאו סבירים. אותרו על ידי 2 עסקות מכר נוספות - קרקע למלונאות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המבוססים, ככל הנראה, על נספחי הבינוי של תוכנית 13911. בנסיבות אלו, מצאתי לאמץ את אומדן שווי **המצב הקודם** כפי שנקבע בשומת המשיבה.

עם זאת, בשונה מתחשיב היטל ההשבחה שנערך בשומת המשיבה, ובשונה מהמקובל בשומות המבוצעות עבור רמ"י, במסגרת אומדן היטל ההשבחה הצפוי יש להביא בחשבון גם את העלויות הנובעות מהמטלה הציבורית שנקבעה בהוראות התוכנית וכן עלויות שימור מבנים שבתחומה, כדלקמן:

- עלות שימור מבנים - 814,454 בהתאם לדו"ח מרלה (מתוך שומת המשיגה).
- עלות מטלה ציבורית - כ-11 מ' ₪ (1,500 מ"ר לפי עלות בניה בסך של 7,345 מ"ר)[23].

<u>תחשיב היטל ההשבחה הצפוי:</u>

שווי מצב חדש בהתעלם ממטלות ציבוריות ועלויות שימור	191,583,000	₪
שווי מצב חדש לאחר הפחתה להיקף עסקה, מושעא ומורכבות (0.95)	172,424,700	₪
עלות מטלה ציבורית + עלויות שימור	11,831,854	₪
שווי מצב חדש לאחר הפחתת עלויות מטלה ושימור	160,592,846	₪
שווי מצב קודם	131,485,000	₪
השבחה	29,107,846	₪
היטל השבחה צפוי	14,553,923	₪
הפחתה בגין דחיה	0.95	
תשלום היטל השבחה דחוי	**13,826,227**	**₪**

11.3.5. <u>הפחתות בגין מורכבות קניינית, תכנונית, דחייה וסיכון</u>

שמאי המשיגה טען כי יש להביא בחשבון הפחתות בגין בעלות משותפת (מושעא), הצורך בבעלות אחודה וניהול הפרויקט המגורים להשכרה באמצעות גורם יחיד, דחייה עד לאישור תוכנית וכן דחייה הנובעת מהצורך בקידום תכנית איחוד וחלוקה, וסה"כ הפחתה בשיעור של כ-28%.

מנגד, שמאי המשיבה סבר כי מלבד דחייה עד לאישור תכנית בשיעור של כ-5%, אין מקום ליתר הפחתות שנטענו ע"י שמאי המשיגה, בין היתר נוכח השלב המתקדם בו מצויה התוכנית, קיומה של טבלת איחוד וחלוקה מתוכנית קודמת, והעובדה שבפועל מדובר בעסקה בין בעלי הזכויות הקיימים במקרקעין (המכונה "עסקת במבי").

<u>באשר להפחתה בגין בעלות במושעא,</u> מקובלת עליי עמדת המשיגה. אמנם, העסקה הנדונה מתבצעת בפועל בין בעלי הזכויות הקיימים במקרקעין, אולם אומדן השווי נערך בהתאם לעקרונות של שוק חופשי[24] ובבחינת המחיר שהיה מוכן לשלם רוכש סביר, בהתעלם מזהות הרוכש הספציפי.

ברחוב כורש 9 (15.5.22) ועסקה לבית מלון ברמת מעטפת ברח' הרברט סמואל (5.8.25). כמו כן, בחנתי שומות מכריעות נוספות בסביבה. לאחר ניתוח הנתונים, תוך התחשבות בהתאמות נדרשות למאפייני המלונאות במושא השומה, ובכלל זאת התאמות בגין עירוב שימושים, מיקום, והעובדה כי שטחי המלונאות ממוקמים בקומות הגבוהות של מבנה בעירוב שימושים, הגעתי לכלל דעה כי ערכי השווי למלונאות כפי שנקבעו בשומת המשיבה, מצויים בגבולות הסביר.

[23] למען הזהירות, לא הובאו במסגרת החישוב עלויות הכרוכות בהקמת חניה ציבורית, וזאת מאחר שהוראות התוכנית אינן מבהירות באופן חד-משמעי האם מדובר במטלה ציבורית המוטלת על היזם. בנוסף, לא ידועים נתונים באשר להסכם שנערך, ככל שנערך, בין היזם לבין העירייה, ובכלל זה ביחס לחלוקת האחריות לביצוע המטלה ולסוגיית הבעלות בחניון הציבורי.

[24] זאת על אף שאין מדובר בשווי שוק "טהור" במובנו הקלאסי, בין היתר נוכח הנחות העבודה שפורטו בסעיף 1 לעיל, כגון אי הבאה בחשבון של מטלות ציבוריות ושאר הנחות העבודה והסוגיות הייחודיות בשומות הנערכות עבור רשות מקרקעי ישראל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

באשר להפחתה נוספת בגין צורך בבעלות אחודה (בשימוש המגורים להשכרה), דיור להשכרה ארוכת טווח מהווה נכס מניב, אשר מטבעו צפוי להיות מנוהל על-ידי גורם יחיד. לפיכך, כלל המורכביות בנכס מסוג זה, מגולם ממילא בפרמטרים השמאיים שנקבעו, ובכלל זה בתקופת הדחייה, שיעור ההיוון ובתזרים ההכנסות שנאמד לתקופת ההשכרה.

כמו כן, לצד הקשיים הנטענים הנובעים מזהות השותפה לזכויות (הימנותא), יש להביא בחשבון כי מדובר בגוף ציבורי יציב ובעל איתנות כלכלית, אשר עשוי להקנות גם יתרונות מסוימים מבחינת ודאות ויכולת מימוש.

לאור כל האמור, מצאתי כי ככל שקיימת השפעה כלשהי למורכבות הנובעת ממבנה הזכויות המשותף, הרי שזו קיבלה ביטוי במסגרת ההפחתה הכוללת בגין מורכבות הפרויקט.

באשר לדחייה הנובעת מהצורך בקידום תוכנית איחוד וחלוקה, אכן סעיף 6.1.6 להוראות התוכנית קובע כי לאחר אישור התוכנית תוכן תכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה בהתאם להוראות הדין. עם זאת, בהתאם להוראות התוכנית, אין מדובר בתנאי למתן היתר בנייה, והתוכנית במתכונתה הנוכחית מהווה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. אף על פי כן, מצאתי כי עדיין קיים מימד מסוים של אי ודאות תכנונית וקניינית ביחס להשלמת הליכי האיחוד והחלוקה, אשר יש מקום להביאו בחשבון.

באשר לדחייה עד לאישור התוכנית ולרכיב הסיכון, נכון למועד הקובע התוכנית מצויה בשלבים מתקדמים לאישורה - לאחר החלטות הוועדה המחוזית בדבר אישורה בתנאים. בנסיבות אלו, איני סבורה כי יש מקום להביא בחשבון דחייה ממושכת או פרמיית סיכון חריגה המתבטאת בשיעור היוון גבוה.

נוסף לכל, בהתחשב במורכבות הפרויקט הכולל עירוב שימושים, ובכך שמושא השומה כולל היקף שטחים משמעותי ביחס לנתוני ההשוואה, מצאתי כי יש מקום להביא בחשבון גם הפחתה למורכבות והיקף עסקה.

במכלול הדברים, ובשים לב למורכבות הקניינית והתכנונית, דחייה והיקף העסקה, מצאתי להביא בחשבון **הפחתה כוללת בשיעור של 15% משווי הקרקע.**

11.3.6. הפחתת מס רכישה משווי הקרקע

לשיטת שמאי המשיגה, יש להפחית משווי הקרקע את מס הרכישה שישולם בגינה.

טענת שמאי המשיגה מתקבלת.

שומתי מבוססת על גישת העלות (שיטת החילוץ), בהתבסס על ערכי שווי לנכסים בנויים (בכלל השימושים) ועל כן אביא בחשבון הפחתה של מס הרכישה משווי הקרקע, זאת בהתאם **לתקינה השמאית**[25] **והקווים המנחים של השמאי הממשלתי**[26]**, לרבות החלטה בהשגה ראשונהוהחלטת ועדת השגות**[27] אשר נדרשו לדון

---

[25] תקן 3.1 לתקינה השמאית (אפריל 2026) העוסק ביישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים, ובין היתר בשימשו בגישת העלות לצורך חילוץ מרכיב הקרקע (סעיף 5.1). התקן קובע בפירוש כי ביישום שיטת החילוץ יש להפחית "מס רכישה והוצאות נוספות, ככל שחלות על רוכש הקרקע וזאת ככל והוצאות אלה לא נכללו במרכיב היזמות או בעלות הבניה שהוערכו על ידי השמאי בשלבי התחשיב הקודמים.

[26] עדכון מספר 1 (ינואר 2020) לפרק י"ח לקווים המנחים העוסק בשימוש בגישת העלות ובחירת רווח יזמי, לפיו (סעיף 3 לקווים המנחים) בגישת העלות, עלויות ההקמה כוללות שלושה רכיבים ראשיים: עלות קרקע, עלות בניה ורווח יזמי. לעניין רכיב עלות הקרקע מבואר בסעיף 3.2.1, כי כוללת את ההוצאות הנלוות לעסקה "לרבות מיסים והוצאות הקשורות ברכישת הקרקע ככל שקיימות (מס רכישה, תיווך, עלויות משפטיות שונות וכדומה) בהתאם להוראות תקן שמאי מספר 3.0."

[27] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.3.2023, מגרש 171 לפי תכנית 130/2/3/1, אריאל. החלטת ועדת השגות מיום 25.12.2022, מגרשים 208 ו-209 בתכנית לה/6/170, רמלה מערב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בטענה לעניין הפחתת מס הרכישה משווי הקרקע.

מס הרכישה יופחת משווי הקרקע כולל פיתוח, באופן התואם את **הלכת בית המשפט העליון בעניין שרביט**[28], לפיה יש להבחין בין נסיבות בהן נרכשה קרקע בלתי מפותחת לבין נסיבות בהן הקרקע נרכשה כמפותחת (אז מתווספות הוצ' הפיתוח למחיר הקרקע או לשווי המכירה). במקרה שלפנינו הקרקע מושא השומה ממוקמת באיזור מפותח.

בהתאם לכל האמור לעיל, ולפי תקנות מיסוי מקרקעין, משווי הקרקע יופחת מס רכישה בשיעור של 6%[29].

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1. מגורים

12.1.1. מגורים להשכרה:

דמ"ש ליח"ד בפרויקט - 7,000 ₪ (להרחבה ר' סעיף 11.2.2.1).

12.1.2. שווי למגורים בשוק החופשי:

א. עסקות מכר ממגדל הממוקם ברח' מאיר שחם – גו"ח 30037/164

מס'	יום מכירה	תמורה	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	חניות	מחיר למ"ר בנוי
1	7.7.25	4,025,424 ₪	62	2	4	1	64,926 ₪
2	10.2.25	3,050,000 ₪	62	2	5	1	49,194 ₪
3	26.8.24	4,550,000 ₪	69	2	12	1	65,942 ₪
4	30.1.24	3,250,000 ₪	64	2	3	1	50,781 ₪
5	28.9.23	3,000,000 ₪	44	2	5	1	68,182 ₪
שווי מ"ר בנוי בממוצע, כולל פיתוח ומע"מ							**59,805 ₪**

ב. עסקות מכר במגדל SAVYON VIEW, הבניאים פינת יפו (30050/63)

מס'	יום מכירה	תמורה	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	חניות	מחיר למ"ר בנוי
1	10.12.25	4,900,000 ₪	82	3	8	1	59,756 ₪
2	8.12.25	4,700,000 ₪	76	3		1	61,842 ₪
3	30.5.25	2,575,000 ₪	38	2	8	0	67,763 ₪
4	31.12.24	3,866,666 ₪	85	3	2	1	45,490 ₪
שווי מ"ר בנוי בממוצע, כולל פיתוח ומע"מ							**58,713 ₪**

בהתאם לנתונים שלעיל תוך התחשבות בהפחתות בגין עירוב שימושים ופרוייקטים יוקרתיים, וכן תוך התאמות לקומה ממוצעת ומועד קובע, מצאתי לקבל את השווי שנקבע בשומת המשיבה ביחס לשווי מ"ר בנוי למגורים, בסך של **56,000** ₪/**מ"ר (מגלם מרפסת וחניה)**, וכפי שפורט בהרחבה בסעיף 11.2.2.1 לעיל.

12.2. מסחר

כפי שפורט בהרחבה בסעיף 11.2.2.2, מצאתי לקבל את ערכי השווי למ"ר מבונה מסחרי כפי שנקבעו בשומות הצדדים, וכלהלן:

[28] ע"א 95/2960 - מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניו (1991) בע"מ - הלכת שרביט.

[29] יובהר כי נכון למועד הקובע אין תוכנית מאושרת שחלה על המקרקעין אשר מייעדת את הקרקע לבנייה של דירה אחת לפחות ועל כן שלא יובא בחשבון קיזוז אפשרי של 1% במס הרכישה ביחס לרכיב המגורים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מיקום	שווי מ"ר מבונה
חזית המלך ג'ורג'	20,000 ₪
רחבת מלון ארץ ישראל	15,000 ₪
רח' הרב אבידע	10,000 ₪

12.3. תעסוקה

בהתאם לדמ"ש בשומות הצדדים (80 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ-14,200 ₪ (ש.ה 6.75%).
לצורך ביסוס ערכי השווי, אפנה להכרעה בהשגה ראשונה מיום 28.12.2025, ביחס לגו"ח 33/30130, רח' פייר קניג 36, א.ת, ירושלים, שנערכה על ידי משרדנו לאחרונה, למועד קובע מרץ 2025, נותחו למעלה מ-30 עסקות מכר במגדל מסחר ומשרדים, הידוע כמתחם התנופה, מהן התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ-15,200 ₪/מ"ר ברוטו, לקומה 12 בממוצע וכ-14,700 ₪/מ"ר ברוטו לקומות 1-7.

משקלול הנתונים וחילוץ מרכיב הקרקע[30] מתקבל שווי מ"ר מבונה **ברוטו** לתעסוקה/משרדים בסך של 4,600 ₪. בהתחשב במיקום הנכס שבנדון, התאמה לקומה ממוצעת וביחס ברוטו/נטו מקובל, מצאתי כי שווי של כ-4,800 ₪/מ"ר ברוטו / שווי של כ-6,000 ₪/מ"ר נטו, כפי **שנקבעו על ידי שמאי הצדדים, הינם בגבולות הסביר**.

13. תחשיב השומה:

13.1. רכיב מגורים להשכרה:

שנה	דמ"ש שנתיים, לאחר הפחתה בגין תפוסה (0.95) + תוספת 1% כל שנה	הוצ' שוטפת לדירה (לרבות אחזקה/שיפוץ)	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון (לאמצע שנה)
4	₪ 79,800	₪ 3,990	₪ 75,810	₪ 62,544
5	₪ 80,598	₪ 4,030	₪ 76,568	₪ 59,791
6	₪ 81,404	₪ 4,070	₪ 77,334	₪ 57,159
7	₪ 82,218	₪ 4,111	₪ 78,107	₪ 54,644
8	₪ 83,040	₪ 4,152	₪ 78,888	₪ 52,239
9	₪ 83,871	₪ 4,194	₪ 79,677	₪ 49,939
10	₪ 84,709	₪ 4,235	₪ 80,474	₪ 47,741
11	₪ 85,556	₪ 4,278	₪ 81,279	₪ 45,640
12	₪ 86,412	₪ 4,321	₪ 82,091	₪ 43,631
13	₪ 87,276	₪ 4,364	₪ 82,912	₪ 41,711
14	₪ 88,149	₪ 4,407	₪ 83,741	₪ 39,875
15	₪ 89,030	₪ 4,452	₪ 84,579	₪ 38,120
16	₪ 89,921	₪ 4,496	₪ 85,425	₪ 36,442
17	₪ 90,820	₪ 4,541	₪ 86,279	₪ 34,838
18	₪ 91,728	₪ 4,586	₪ 87,142	₪ 33,305
19	₪ 92,645	₪ 4,632	₪ 88,013	₪ 31,839
20	₪ 93,572	₪ 4,679	₪ 88,893	₪ 30,438
21	₪ 94,507	₪ 4,725	₪ 89,782	₪ 29,098
22	₪ 95,453	₪ 4,773	₪ 90,680	₪ 27,817
23	₪ 96,407	₪ 4,820	₪ 91,587	₪ 26,593
ערך נוכחי של תזרים הכנסות מהשכרת דירה לתקופה של 20 שנים				**₪ 843,405**

[30] רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה בסך של כ-7,500 ₪/מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13.2. ריכוז עקרונות לתחשיב:

שיעור היוון לתזרם הכנסות משכ"ד	5.65%
שיעור היוון לערך גרט	5.15%
עליה שנתית ריאלית בשכ"ד	1%
מקדם תפוסה	0.95
הוצאות תחזוקה שנתיות מהכנסות	5.0%
שכ"ד שנתי לדירה ממוצעת	₪ 84,000
דירות בפרויקט	207
תקופת השכירות בשנים	20

13.3. אומדן ערך גרט לדירה בתום תקופת השכירות:

שווי דירה בשוק החופשי	₪ 3,183,897
עליה שנתית בשווי דירה	0.5%
שווי דירה להשכרה כזמינה למכירה (לאחר 24 שנה)	₪ 3,579,822
הפחתת קרן שיפוץ/הורדת מחיר/פחת	₪ 80,000
שווי מכירה לדירה	₪ 3,499,822
הפחתה בגין פחת, עלויות שיווק ומכירה (0.95)	₪ 3,324,831
מקדם דחייה (23.5 שנה, ש.ה 5.15%)	0.307
שווי דירה כדחויה, כולל מע"מ	**₪ 1,021,531**

13.4. חילוץ שווי הקרקע:

ערך נוכחי של תזרים הכנסות משכירות לדירה, כולל מע"מ	₪ 843,405
ערך נוכחי של דירה בתום תקופת השכירות, כולל מע"מ	₪ 1,021,531
סה"כ שווי דירה בפרויקט כבנויה, כולל מע"מ	₪ 1,864,936
בניכוי רווח יזמי (18%)	₪ 1,580,455
עלות הקמה כולל מע"מ	₪ 1,000,000
סה"כ מרכיב הקרקע לדירה בפרויקט כולל מע"מ	₪ 580,455
בניכוי מע"מ (17%)	**₪ 496,115**
מס' יח"ד בפרויקט	207
סה"כ רכיב הקרקע למגורים, ללא מע"מ במעוגל	**₪ 102,696,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13.5. תחשיב סופי:

מהות	זכויות במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר - קינג גו'רג	155	₪ 20,000	₪ 3,100,000
מסחר - רחבת מלון א"י	460	₪ 15,000	₪ 6,900,000
מסחר - חזית רח אבידע	275	₪ 10,000	₪ 2,750,000
מוזיאון	655	₪ 4,200	₪ 2,751,000
תעסוקה	12,231	₪ 6,000	₪ 73,386,000
שווי רכיב הקרקע למגורים			₪ 102,696,000
סה"כ שווי הקרקע במגרש 101 לפי פוטנציאל בתכנית 101-0914507			**₪ 191,583,000**
תשלום היטל השבחה צפוי			₪ 13,826,227
שווי המגרש לאחר ניכוי היטל השבחה צפוי			₪ 177,756,773
הפחתה כוללת למושעא, היקף עסקה, מורכבות ודחיה			0.85
סה"כ שווי מגרש 101, כולל פוטנציאל תכנוני וכולל פיתוח			**₪ 151,093,257**
חלק יחסי של מושא השומה משווי מגרש 101 לפי תכנית 101-0914507			
מושא השומה	חלקה 71:		חלק מחלקה 28:
חלק יחסי במגרש	16.78%		13.153%
שווי החלק היחסי	₪ 25,353,449		₪ 19,873,296
שווי לאחר ניכוי מס רכישה (6%), במעוגל	**₪ 23,918,000**		**₪ 18,748,000**
סה"כ שווי החלק היחסי בניהול רמ"י משווי מגרש 101, במעוגל			**₪ 42,666,000**

14. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, נכון למועד הקובע, כריקה ופנויה וכולל פוטנציאל, כלהלן:

14.1. שווי יחסי של חלקה 71:

23,918,000 ₪ (עשרים ושלושה מיליון תשע מאות ושמונה עשר אלף ₪)

14.2. שווי יחסי של חלק מחלקה 28:

18,748,000 ₪ (שמונה עשר מיליון שבע מאות ארבעים ושמונה 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

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית