תאריך עברי	א' סיון תשפ"ו
תאריך לועזי	17 מאי 2026
מס' אופק	52059
תיק רמ"י	211000666
מספר הזמנה רמ"י	4027629

לכבוד

המשיגה:
בעל הזכויות בנכס:
איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ
באמצעות שמאיי המקרקעין:
מר אורי לוי וגב' ומיכל שימקביץ
דוא"ל: Michal@bfks.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר שגיא צברי
שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי ירושלים
דוא"ל: sagiz@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 50 בגוש 30399, מגרש 2 בתוכנית 0510610-101, רחוב ארתור הנטקה, ירושלים

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 27/02/2025 על ידי שמאית המקרקעין, גב' צפנת עשוש (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 15/08/2022, על ידי שמאי המקרקעין ה"ה עידו צברי ורועי בן יהודה (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 10/10/2023 על ידי שמאיות המקרקעין גב' קים קרוננברג וגב' מיכל שימקביץ (להלן: "**שמאיות המשיגה**").

ההשגה השנייה הוגשה בחוות דעת שמאי המשיגה גב' מיכל שימקביץ ומר אורי לוי מיום 05/05/2025.

בתאריך 05/01/2026 הוגשה התייחסות המשיגה ביחס להבהרת יו"ר ועדת השגות לענין עלות המטלה הציבורית.

בתאריך 20/01/2026 נערך דיון מקוון בפני הוועדה.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

בהתאם למטרה, הכרעה זו מבוססת הנחה[2] לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה כי תנאי זה איננו מתקיים במציאות, שכן בתחום הקרקע מצויים מחוברים.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 15/08/2022 – המועד הקובע בשומת המשביה.

3. ביקור בנכס:

ביום 14/05/2026 נערך ביקור על ידי מר נתנאל מלכא, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע"מ **וכולל פיתוח**, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאית המחוזית
₪ 12,000,000	₪ 5,890,000	₪ 10,460,000

8. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה ובסיס ההשוואה</u>:

השמאית המחוזית דנה בטענות הצדדים לעניין גישת השומה ובסיס ההשוואה הראוי, וקבעה כדלקמן:

רכיב המגורים:

השמאית המחוזית קבעה כי בהיעדר נתוני השוואה ישירים לקרקע, יש לאמץ את גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע מתוך עסקות מכר לדירות בבנייה רוויה.

עוד קבעה כי יש להעדיף נתוני עסקות שבוצעו בסמוך למועד הקובע, ולהימנע ככל הניתן מהתאמות לזמן, ובהתאם לכך אימצה מסד נתונים עדכני למועד הקובע.

השמאית המחוזית הוסיפה וקבעה כי יש להתבסס על עסקות מכר של דירות בפרויקטים חדשים המצויים בסביבתו המיידית של הנכס, ובכלל זה קיבלה את ההסתמכות על נתוני פרויקט פינוי-בינוי "שדרות היובל", אשר נמצא כמשקף את מאפייני המיקום, מורכבות הפרויקט, זמינות וכיו"ב.

כן נקבע, כי לצורך דיוק בניתוח הנתונים, יש לערוך הבחנה בין עסקות לדירות קטנות לעסקות לדירות סטנדרטיות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

רכיב המסחר:

השמאית המחוזית קבעה כי, בהיעדר נתוני השוואה ישירים לקרקע, ניתן להסתמך הן על גישת היוון ההכנסות והן על גישת העלות, תוך חילוץ רכיב הקרקע.

עם זאת, קבעה השמאית המחוזית כי נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים, המבוססים על יחידות מסחריות בבינוי ותיק ובמרכזים מסחריים מיושנים, אינם משקפים באופן ראוי את מאפייניו של הנכס הנדון, וזאת נוכח מאפיינים שיש בהם כדי להשפיע על המוניטין והאטרקטיביות של הנכסים.

ביחס לכך, מדגישה השמאית המחוזית כי המרכיב המסחרי במושא השומה מהווה מסחר חזיתי לרחוב, המשרת, בין היתר, את דיירי הבניינים, ומשולב בפרויקט מגורים חדש המצוי במתחם העובר תהליכי התחדשות ומשנה את פניו.

לפיכך, קבעה השמאית המחוזית כי יש להעדיף נתוני השוואה של יחידות מסחריות חזיתיות במתחמי מגורים חדשים, בעלי מאפיינים דומים.

8.2 <u>התאמה בגין תנאי טופוגרפיה</u>:

השמאית המחוזית מציינת כי מעיון בנספח הבינוי לתוכנית 101-0510610 ובתשריט הבקשה להיתר בנייה במושא השומה מס' 0395.01 עולה, כי חמש קומות המגורים המצויות מתחת למפלס רח' הנטקה (מפלס 0.00) מתוכננות בבינוי מדורג, באופן שבו החניון והמחסנים ממוקמים בחלקן המזרחי וה"קבור" של הקומות, ואילו יחידות המגורים ממוקמות בחלקן המערבי, הגלוי לכיוון רח' ברזיל.

עוד מציינת השמאית המחוזית כי בכל קומה ממוקמות 2 יח"ד, ובסך הכול כ-20 יח"ד בשני בניינים, כאשר לכל יחידה שני כיווני אוויר ונוף פתוח לכיוון שכונת עין כרם, כך שלא ניכרת נחיתות ביחס ליתר הדירות.

עוד מציינת השמאית המחוזית, לאחר בירור מול חברת ICR המשווקת את הפרויקט, כי הדירות בקומות התחתונות אינן משווקות במחיר מופחת, וכי הן כוללות מרפסות סוכה, המהוות יתרון עבור רוכשים מהמגזר הדתי/חרדי, וסביר כי הקמתן מתאפשרת נוכח הבינוי המדורג.

עוד מציינת השמאית המחוזית כי ממצאים אלו נתמכים בעסקות מכר שבוצעו בפרויקט במחצית השנייה של שנת 2024, מהן לא עולה קיומה של נחיתות לדירות המצויות מתחת למפלס 0.00 לעומת הדירות שמעליו.

כמו כן מציינת השמאית המחוזית כי הבינוי המדורג עשוי להביא לחיסכון בעלויות חפירה, בפרט בקרקע סלעית, וכי השפעת תנאי הטופוגרפיה והבינוי המדורג מגולמת במידה רבה בערכי הבסיס.

לאור האמור, קובעת השמאית המחוזית כי עמדת שמאי המשיבה מתקבלת, ואין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין תנאי הטופוגרפיה.

8.3 <u>התאמה להיקף עסקה והיצף דירות</u>:

השמאית המחוזית קובעת כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין היקף העסקה, וזאת חרף היקפו הכולל של הפרויקט. נקבע כי חלקו היחסי של מושא השומה מסך הפרויקט עומד על כ-4.953%, המשקף שווי של כ-10 דירות, ומשכך אין מדובר בהיקף המצדיק הפחתה בגין גורם זה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עוד קובעת השמאית המחוזית כי לא מתקיימת מגבלת סחירות, וכי ניתן למכור את חלקו היחסי של מושא השומה בפרויקט, מבלי להידרש לפירוק שיתוף או להפחתה בגין מושעה.

באשר לטענה להיצף דירות בשכונה, מציינת השמאית המחוזית כי הגידול הצפוי בהיקף יחידות הדיור בשנים הקרובות נובע ממדיניות תכנונית כוללת ומחושבת של הוועדה המקומית, בין היתר על רקע מדיניות ציר הרק"ל. לפיכך, לדידה, מדובר בגידול צפוי אשר מגולם בעסקות ההשוואה, המשקפות את הביקוש נכון למועד הקובע, ומשכך אין מקום להביא גורם זה בחשבון.

8.4 <u>מטלות ציבוריות</u>:

השמאית המחוזית קובעת כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות מטלות ציבוריות, זאת, בהתאם למדיניות רמ"י ולהוראות פרק כ"ה לקווים המנחים, לפיהן אין להפחית עלויות כאמור במסגרת שומות הנערכות עבור רמ"י.

8.5 <u>מורכבות הפרויקט לרבות מושעא</u>:

השמאית המחוזית קובעת כי במועד הקובע, ולאחר אישור תוכנית 101-0510610, ההליכים המשמעותיים לקידום הפרויקט כבר הושלמו, לרבות קבלת הסכמתם של לפחות 80% מדיירי המתחם כנדרש על פי חוק, וזאת בין היתר בהתאם לפרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מיום 05/08/2021.

עוד קובעת השמאית המחוזית כי בפרויקטים המקודמים על ידי יזם פרטי, כדוגמת המקרה הנדון, מתקבלת לרוב הסכמת רוב הדיירים כבר בשלבי קידום התוכנית, באופן המפחית את אי-הוודאות הכרוכה במורכבות מסוג זה במועד הקובע.

בנוסף, קובעת השמאית המחוזית כי בסיס ההשוואה שנבחר - עסקות מכר "על הנייר" בפרויקטים של פינוי-בינוי, מגלם ממילא את כלל המורכבויות הכרוכות בפרויקטים מסוג זה, לרבות שלביות ביצוע, ריבוי בעלי זכויות והתמודדות עם דיירים.

באשר לריבוי בעלי הזכויות (מושעא), קובעת השמאית המחוזית כי גם גורם זה מגולם בעסקות ההשוואה, ובנוסף מקבל ביטוי במסגרת מקדם הדחייה.

לאור האמור, קובעת השמאית המחוזית כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין מורכבות הפרויקט או רכיב המושעא, בהיותם מגולמים בבסיס ההשוואה.

8.6 <u>התכללות התוכנית</u>:

השמאית המחוזית מציינת כי תוכנית 101-0510610 קובעת פרק זמן של 5 שנים למימושה, מיום פרסומה, בהתאם לסעיף 7.2 לתקנון התוכנית. עוד מציינת, כי הוועדה המקומית רשאית להאריך את מועד התכללות התוכנית מנימוקים מיוחדים.

בנוסף, מציינת כי במושא השומה הופק היתר בנייה ביום 31/12/2024, לאחר כשנתיים ממועד פתיחת תיק הרישוי וכ-3 שנים ממועד אישור התוכנית, ובכך בתוך פרק הזמן שנקבע למימושה.

לאור האמור, קובעת השמאית המחוזית כי פרק הזמן עד להוצאת היתר הבנייה הוא סביר, ולפיכך אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין גורם זה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.7 <u>דחייה עד למימוש ואי וודאות להימצאות עתיקות</u>:

השמאית המחוזית מדגישה כי בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי לשעבר, מר אוהד עיני, מיום 03/06/2021, בשימוש בגישת העלות, רכיבי החילוץ ובכלל זה הרווח היזמי ועלויות הבנייה, לרבות רכיב המימון, מגלמים את מרכיב הדחייה עד למימוש. משכך, לשיטתה, אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין רכיב זה.

עוד קובעת השמאית המחוזית כי מקום בו מתקיימים גורמים ייחודיים שאינם משתקפים בעסקות ההשוואה, יש ליתן לכך ביטוי מתאים.

השמאית המחוזית מדגישה כי עסקות ההשוואה שנבחנו, אשר עניינן בדירות בפרויקטי פינוי בינוי, מגלמות דחייה למימוש הנובעת ממורכבות הפרויקט, וכי הן נערכו בשנת 2022 כאשר הצפי לאכלוס הוא בשנת 2026, ומשכך משקפות שווי דירה דחוי בכארבע שנים.

עוד מדגישה השמאית המחוזית כי במושא השומה שיווק הפרויקט החל בשנת 2024 והצפי לאכלוס הוא בעוד כשנתיים, כך שסך הדחייה מהמועד הקובע עומד אף הוא על כארבע שנים, בדומה לעסקות ההשוואה.

על אף האמור, השמאית המחוזית קובעת כי לאור היקפו של הפרויקט במושא השומה, הכולל פינוי של כ- 138 דיירים, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 0.9 בגין דחייה עד למימוש.

באשר לאי ודאות בדבר הימצאות עתיקות, השמאית המחוזית מדגישה כי הוראות התוכנית בדבר הפסקת עבודות בנייה במקרה של גילוי עתיקות הן שכיחות ומקובלות, ואף מצויות בתוכנית החלה על נכסי ההשוואה (תוכנית מס׳ 101-0244947) ולפיכך קובעת השמאית המחוזית כי השפעתן, ככל שתהא, מגולמת בערכי הבסיס כך שאין מקום להפחתה נוספת בגין רכיב זה.

8.8 <u>חילוץ מרכיב הקרקע – מגורים</u>:

רווח יזמי

השמאית המחוזית מדגישה כי בהתאם לפרק י״ח לקווים המנחים, הרווח היזמי בבנייה רוויה נע בטווח של 15% עד 18%, וכי בהתאם לסעיף 3.3 הרווח היזמי נצבר לאורך תקופת הקמת הפרויקט, ומשכך יש לייחס רווח יזמי מתאים לכל שלב עד להשלמת הבנייה ולהצטברות הרווח היזמי המלא.

עוד מדגישה השמאית המחוזית כי בהתאם לסעיפים 3.3.1 עד 3.3.2 יש להביא בחשבון את רמת הסיכון בפרויקט, ובכלל זה פרויקט פינוי בינוי בסביבת מגורים מתהווה ומתחדשת, המאופיין במורכבות ובהיקף משמעותי.

משכך, השמאית המחוזית קובעת כי יש להביא בחשבון שיעור יזמות של 18%, המשקף את מורכבות הפרויקט, היקפו ורמת הסיכון הכרוכה במימושו.

באשר לטענה כי יש לקבוע את שיעור היזמות בהתאם לנספח לתקן 21 בשיעור 15% באזור ירושלים, השמאית המחוזית מדגישה כי המסמך אליו מפנה התקן עוסק ברווח יזמי מזערי לצורך בחינת כדאיות כלכלית של תוכניות פינוי בינוי בשלב ערב הפקדת התוכנית, ואף מאפשר סטייה מוגבלת של עד 2% מתחת ו-3% מעל שיעור זה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לפיכך, השמאית המחוזית קובעת כי מדובר ברווח יזמי מזערי הנדרש כתמריץ למימוש התוכנית בשלב ערב הפקדתה, ומשכך אינו רלוונטי לענייננו.

עלויות בנייה

השמאית המחוזית מדגישה כי בנוגע לדוחות אפס בשני פרויקטים למגורים אליהם הפנתה שמאית המשיגה בתגובתה לתקציר הדיון, מאחר ואלו לא הועברו לעיונה, אין באפשרותה לבחון אותם או להסתמך עליהם במסגרת ההכרעה, ומציינת כי עניין זה הובהר במהלך הדיון.

השמאית המחוזית מדגישה כי בהתאם לנספחי "עלויות בנייה למטר של דקל" לחודש יולי 2022, מתקבלת עלות בנייה למ"ר פלדלת, הכוללת שטח עיקרי וממ"ד, בסך של כ-10,300 ₪, במעוגל, המגלמת עלויות ישירות, חניה עילית ותת קרקעית, וכן עלויות עקיפות בשיעור של כ-25%.

בחישוב עלויות הבנייה הביאה השמאית המחוזית בחשבון את כלל השטחים המבונים הנדרשים למימוש הפרויקט, כדלקמן: שטח פלדלת - 21,666 מ"ר[3]; העמסת שטחי שירות - 5,850 מ"ר[4]; מרפסות - 2,532 מ"ר (כ-12 מ"ר ליח"ד); חניות תת קרקעיות - 9,018 מ"ר[5]; מחסנים - 1,266 מ"ר (כ-6 מ"ר ליח"ד); ושטחי פיתוח פנים מגרש - 2,184 מ"ר (תכסית בשיעור 45%).

8.9 <u>חילוץ מרכיב הקרקע – מסחר</u>:

שיעור היוון

השמאית המחוזית קבעה שיעור היוון של 7.2%, בהתבסס על שיעור תשואה למסחר של 6.7% לפי סקירת שיעורי התשואה למחצית השנייה של שנת 2022, ובשים לב לפרמיית סיכון, למורכבות הפרויקט הכולל רכיב מסחרי ולסביבת הריבית המשתנה.

רווח יזמי ועלויות בנייה

מקובלת על השמאית המחוזית הסכמת הצדדים לעניין רווח יזמי בשיעור 20%.

עם זאת, מאחר שערכי השווי למסחר בהכרעה מבוססים על מסחר חזיתי בבנייני מגורים בבינוי חדש, הובאה בחשבון עלות בנייה בסך 8,000 ₪/מ"ר ברמת מעטפת.

8.10 <u>נתונים לאומדן השווי</u>:

מסחר

השמאית המחוזית בחנה נתוני השוואה למסחר בסביבת מושא השומה, ובכלל זה עסקת מכר מיום 27/08/2019 לשטח מסחרי בנוי בחזית שני מבני מגורים בפרויקט פינוי-בינוי "שדרות היובל", גו"ח 30398/124-125, ברחוב טהון 13 בשכונת קריית היובל.

[3] בהתאם לקביעת השמאית המחוזית, שטח הפלדלת חושב לפי שטח עיקרי בתוספת ממ"ד.
[4] בהתאם לקביעת השמאית המחוזית, שטחי השירות העיליים הועמסו בשיעור של 27%, בהתאם לזכויות על פי התוכנית, כאשר שיעור ההעמסה תואם לבנייה בפועל בהתאם להיתר הבנייה בנשוא השומה.
[5] בהתאם לקביעת השמאית המחוזית, שטח החניות חושב לפי היקף החניות למגורים במושא השומה, תוך הנחת שטח של 35 מ"ר לחניה תת קרקעית, ובהנחה כי עלות הקמת החניה מתקזזת עם שוויה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השמאית המחוזית מציינת כי שטחי המסחר בפרויקט הם חזיתיים ובעלי חשיפה לרחוב טהון, שבו מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה, הצפוי לפעול בשנת 2031 ולחבר את שכונות קטמונים, מלחה וקריית היובל.

העסקה כללה שטח מסחרי בנוי של 288 מ״ר ונערכה בתמורה כוללת של 12,000,000 ₪.

מניתוח העסקה שערכה השמאית המחוזית מתקבל שווי של 41,667 ₪/מ״ר בנוי, המגלם דמי שכירות חודשיים בסך 257 ₪/מ״ר, לפי שיעור היוון של 7.4%.

בנוסף, השמאית המחוזית מציינת כי בהתאם לסקר שוק שערכה, יחידות מסחריות בשטח שנמכר כאמור מושכרות כיום בדמי שכירות חודשיים של כ-300 ₪/מ״ר.

עוד מציינת השמאית המחוזית כי בהתאם לסקר שוק שערכה ביחס לפרויקט אשטרום ״הדסה הקטנה״, הממוקם בגו״ח 30397/106, בסמוך לגן המפלצת ובחזית רחוב הנרייטה סאלד, שבו החל לפעול ביום 27/02/2025 הקו האדום של הרכבת הקלה, נמצאו נתוני השכירות הבאים: בעורף המבנים, הפונה לגן המפלצת, מושכרת יחידה מסחרית בדמי שכירות חודשיים בסך 200 ₪/מ״ר; בנוסף, מוצעת להשכרה יחידה בשטח 44.5 מ״ר בדמי שכירות חודשיים בסך 8,650 ₪, המשקפים 195 ₪/מ״ר לאחר מו״מ; ובחזית המבנים, הפונה לרחוב הנרייטה סאלד, מוצעת להשכרה יחידה מסחרית בשטח 35 מ״ר בדמי שכירות חודשיים בסך 10,000 ₪, המשקפים 285 ₪/מ״ר לאחר מו״מ.

בהתאם לנתונים לעיל, קבעה השמאית המחוזית כי משנת 2019 ועד היום דמי שכירות חודשיים מקובלים לשטחי מסחר בחזית מבני מגורים חדשים, בסביבת מושא השומה, נעים בטווח של כ-200 ₪/מ״ר במיקום עורפי ועד כ-260-300 ₪/מ״ר במיקום חזיתי לציר ראשי.

לאור המועד הקובע לשומה, 07/2022, ומיקום מושא השומה ברחוב הנטקה, המהווה ציר ראשי שבו החל לפעול הקו האדום של הרכבת הקלה, הביאה השמאית המחוזית בחשבון דמי שכירות חודשיים בסך של כ-240 ₪/מ״ר. לאחר היוון דמי השכירות בשיעור היוון של 7.2%, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך של כ-40,000 ₪, ולאחר חילוץ מרכיב הקרקע, ברווח יזמי של 20% ובעלות בנייה של 8,000 ₪/מ״ר, קבעה השמאית המחוזית שווי מ״ר מבונה בייעוד מסחר חזיתי בסך של 25,000 ₪, במעוגל.

מגורים

השמאית המחוזית בחנה עסקות מכר מפרויקט ״שדרות היובל״, גו״ח 30398/127.

מדובר בפרויקט פינוי-בינוי של חברת קרסו נדל״ן בשיתוף חברת קדמת היובל, הכולל שלושה שלבים, וממוקם במגרש 100 לפי תוכנית 101-0329516, לאורך חלקו הצפוני של רחוב טהון 15 ולאורך תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, הצפוי לפעול בשנת 2031.

השמאית המחוזית מציינת כי עסקות ההשוואה שווקו במסגרת שלב ב׳ של הפרויקט, המהווה המשך לשלב א׳ בטהון 13, וכולל 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 התוכנית, ותמהיל הדירות כולל דירות בנות 2.5-6 חדרים, פנטהאוזים ודירות דופלקס. צפי לאכלוס שלב ב׳ הוא בשנת 2026.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בהתאם למאפייני הבינוי במושא השומה, הביאה השמאית המחוזית בחשבון עסקות מכר ממגדל המגורים בן 24 קומות בלבד. כמו כן, הובאו בחשבון עסקות מכר לדירות שנמכרו עד כחצי שנה לפני או אחרי המועד הקובע, ובכך התייתר הצורך במתן התאמה לזמן.

לאור תמהיל הדירות בהתאם לתוכנית הנדונה, הקובעת הקצאה של דירות קטנות בשיעור 20% מכלל הדירות בפרויקט, קבעה השמאית המחוזית שווי בסיסי נפרד לדירות קטנות, ששטחן עד 85 מ״ר, ולדירות סטנדרטיות, ששטחן למעלה מ-85 מ״ר.

ביחס לדירות בשטח של עד 85 מ״ר, בחנה השמאית המחוזית עסקות מכר שנערכו בין התאריכים 01/05/2022-30/11/2022, מהן התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע, כולל פיתוח ומע״מ, בסך 31,941 ₪/מ״ר.

לאחר ניכוי מע״מ בשיעור 17% התקבל שווי של 27,300 ₪/מ״ר, ולאחר ניכוי רווח יזמי בשיעור 18% התקבל שווי של 23,135 ₪/מ״ר. לאחר הפחתת עלות בנייה למ״ר פלדלת, המגלמת שטחי שירות וחניה תת קרקעית, בסך 10,300 ₪/מ״ר, קבעה השמאית המחוזית שווי מ״ר מבונה למגורים, ללא מע״מ וכולל פיתוח, בסך 12,800 ₪, במעוגל.

ביחס לדירות בשטח של למעלה מ-85 מ״ר, בחנה השמאית המחוזית עסקות מכר שנערכו בין התאריכים 12/05/2022-30/11/2022, מהן התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע, כולל פיתוח ומע״מ, בסך 28,154 ₪/מ״ר.

לאחר ניכוי מע״מ בשיעור 17% התקבל שווי של 24,063 ₪/מ״ר, ולאחר ניכוי רווח יזמי בשיעור 18% התקבל שווי של 20,392 ₪/מ״ר. לאחר הפחתת עלות בנייה למ״ר פלדלת, המגלמת שטחי שירות וחניה תת-קרקעית, בסך 10,300 ₪/מ״ר, קבעה השמאית המחוזית שווי מ״ר מבונה למגורים, ללא מע״מ וכולל פיתוח, בסך 10,100 ₪, במעוגל.

כאינדיקציה לסבירות השווי, מציינת השמאית המחוזית כי עסקות המכר שבוצעו בפרויקט מושא השומה במחצית השנייה של שנת 2024, במהלכה החל שיווק הפרויקט, מצביעות על שווי מ״ר בנוי בסך 35,600 ₪ לדירות מעל 85 מ״ר, ובסך 39,900 ₪ לדירות קטנות.

8.11 <u>תחשיב השמאית המחוזית</u>:

שווי מרכיב הזכויות למגורים במגרש מס׳ 2 לפי תוכנית 101-0510610	
שטח עיקרי עילי + תת״ק	19,134 מ״ר
מספר יח״ד במגרש 2 לפי תוכנית 101-0510610	211
שטחי ממ״ד לפי 12 מ״ר ליח״ד	2,532 מ״ר
שטח דירתי לשיווק (עיקרי + ממ״ד)	21,666 מ״ר
מספר יחידות קטנות (50-85 מ״ר), לפי 20% מסך יח״ד	42
שטח יח״ד קטנה בממוצע [(50+85)/2]	67.5 מ״ר
סה״כ שטח פלדלת ליח״ד קטנות במ״ר	2,835 מ״ר
סה״כ שטח פלדלת ליח״ד גדולות במ״ר	18,831 מ״ר
שווי מ״ר מבונה לדירות קטנות, ללא מע״מ וכולל פיתוח	12,800 ₪
שווי מ״ר מבונה לדירות גדולות, ללא מע״מ וכולל פיתוח	10,100 ₪
<u>סה״כ שווי מרכיב המגורים, ללא מע״מ וכולל פיתוח</u>	<u>226,481,100 ₪</u>

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שווי מרכיב הזכויות למסחר במגרש מס׳ 2 לפי תוכנית 101-0510610	
זכויות בנייה למסחר	330 מ״ר
שווי מ״ר מבונה למסחר ללא מע״מ וכולל פיתוח	₪ 25,000
סה״כ שווי מרכיב מסחרי ללא מע״מ וכולל פיתוח	₪ 8,250,900
סה״כ שווי הנכס	
סה״כ שווי מגרש מס׳ 2 לפי תוכנית 101-0510610	₪ 234,731,100
דחייה עד למימוש הפרויקט	0.9
שווי הנכס ללא מע״מ וכולל פיתוח	₪ 211,258,000
חלק יחסי של חלקת מקור 36 במגרש מס׳ 2	4.953%
שווי הקרקע מושא השומה ללא מע״מ וכולל פיתוח, במעוגל	**₪ 10,460,000**

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולה משומת ההשגה השנייה מיום 05/05/2025, ממכתב ההתייחסות מיום 05/01/2026, מהדיון שהתקיים ביום 20/01/2026 וממסמכי ההשלמה, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>התאמה בגין תנאי טופוגרפיה (דירות מדרוניות)</u>:

שמאי המשיגה חולקים על קביעת השמאית המחוזית שלפיה אין להביא בחשבון הפחתה בגין תנאי הטופוגרפיה והדירות המדרוניות.

לטענתם, לא ברור מול איזה גורם בחברת ICR נערכה בדיקת השמאית המחוזית, ובבירור מול המשיגה עלה כי לא ידוע לה על פנייה כאמור ולא הומצאו נתונים מגורם כזה. עוד נטען כי ככל שהבדיקה נערכה מול מחלקת השיווק, הרי שתשובתה אינה יכולה לשקף נחיתות, שכן מטרתה למכור את היחידות.

בנוסף, שמאי המשיגה טוענים כי השמאית המחוזית ביססה את קביעתה, לפיה לא עולה קיומה של נחיתות לדירות המצויות מתחת למפלס 0.00 לעומת הדירות שמעליו, על עסקות מכר שבוצעו בפרויקט מהמחצית השנייה של שנת 2024. ואולם, לטענתם, השמאית המחוזית לא הציגה את עסקות המכר ואת הבחינה שערכה, ומשכך נבצר מהם להתייחס לנתונים אלה.

לעניין תשריט ההיתר, שמאי המשיגה טוענים כי מעיון בתיק הרישוי של החלקה נמצאו מסמכי היתר מס׳ 120339, חתום מיום 12/09/2023, שניתן עבור פינוי-בינוי לבנייה חדשה של 4 מגדלי מגורים, סה״כ 425 יח״ד, פיתוח שצ״פ ומבני שנאים, במסגרת בקשה להיתר מס׳ 0395.01 כפי שהוצגה בשומת השמאית המחוזית. לטענתם, מתשריט ההיתר עולה כי מסקנות השמאית המחוזית שגויות, שכן קיימות 52 יח״ד במפלסים המדרוניים, ולא 20 יח״ד כפי שנטען, ורק 8 יח״ד מתוכן כוללות שני כיווני אוויר.

לשם המחשת הפער בין קביעת השמאית המחוזית לבין נתוני תשריט ההיתר, מפרטים שמאי המשיגה את פריסת יחידות הדיור במפלסים המדרוניים כדלקמן:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מפלס	פירוט יח"ד לפי בניינים וכיווני אוויר
762.5	בניין D - 2 יח"ד עם כיוון אוויר אחד, מעל כיתות הגן ; בניין B - 2 יח"ד עם כיוון אוויר אחד, מעל כיתות הגן ; בניין A - 4 יח"ד, מהן 3 עם כיוון אוויר אחד ו-1 עם 2 כיווני אוויר.
765.7	בניין D - 2 יח"ד עם כיוון אוויר אחד ; בניין C - 3 יח"ד עם כיוון אוויר אחד ; בניין B - 2 יח"ד עם כיוון אוויר אחד ; בניין A - 3 יח"ד, מהן 2 עם כיוון אוויר אחד ו-1 עם 2 כיווני אוויר.
768.9	בניין D - 4 יח"ד עם כיוון אוויר אחד ; בניין C - 2 יח"ד עם כיוון אוויר אחד ; בניין B - 2 יח"ד עם כיוון אוויר אחד ; בניין A - 3 יח"ד, מהן 1 עם כיוון אוויר אחד ו-2 עם 2 כיווני אוויר.
772.1	בניין D - 3 יח"ד עם כיוון אוויר אחד ; בניין C - 3 יח"ד עם כיוון אוויר אחד ; בניין B - 2 יח"ד עם כיוון אוויר אחד ; בניין A - 3 יח"ד, מהן 1 עם כיוון אוויר אחד ו-2 עם 2 כיווני אוויר.
775.3	בניין D - 4 יח"ד, מהן 3 עם כיוון אוויר אחד ו-1 עם 2 כיווני אוויר ; בניין C - 3 יח"ד עם כיוון אוויר אחד ; בניין B - 2 יח"ד, מהן 1 עם כיוון אוויר אחד ו-1 עם 2 כיווני אוויר.
778.3	בניין D - 3 יח"ד עם כיוון אוויר אחד.

בהתאם לריכוז זה, טוענים שמאי המשיגה כי במפלסים המדרוניים קיימות 52 יח"ד, כאשר רק 8 יח"ד מתוכן כוללות שני כיווני אוויר.

במעמד הדיון הבהירו שמאי המשיגה כי הנתון של 52 יח"ד במפלסים המדרוניים מתייחס לכלל המתחם, וכי במבנים הרלוונטיים לענייננו מצויות 28 יח"ד מדרוניות, ולא 20 יח"ד כפי שנקבע על ידי כב' השמאית המחוזית.

עוד טוענים שמאי המשיגה כי הדירות המדרוניות, בשל הבנייה הייחודית ומגבלות תוואי הקרקע, הן דירות בעלות צורה אי-רגולרית, מוארכת ומורכבת, ובחלק מהמקרים קשות לניצול.

שמאי המשיגה מוסיפים כי השמאית המחוזית לא הביאה בחשבון את מחקר דלפי משנת 2020, אליו הפנתה המשיגה, לפיו מקדם השווי הראוי לדירות הממוקמות באותו הבניין במגרש מדרוני הוא 70%.

כתימוכין נוספים מפנים שמאי המשיגה לשומות מכריעות שבהן נקבעו הפחתות משמעותיות לדירות מדרון: שומתה המכרעת של הגב' דנה שיחור לנכס ברח' אורוגוואי 16, גו"ח 30414/157, בשכונת קריית היובל בירושלים, במסגרתה נקבע מקדם אקווי של 70% לשטח עיקרי תת קרקעי המהווה חלק מבית מגורים דו-מפלסי; שומתה המכרעת של הגב' גבע בלטר לנכס ברח' בורוכוב 21, גו"ח 30408/112, בירושלים, במסגרתה נקבע מקדם אקווי של 60% לשטח עיקרי תת-קרקעי המהווה חלק מבית צמוד קרקע.

לפיכך, לעמדת שמאי המשיגה, יש לדחות את קביעת השמאית המחוזית שלפיה אין להביא בחשבון הפחתה לדירות המדרוניות, ולאמץ את מקדם ההתאמה הוצג בהשגה הראשונה בשיעור 70%.

יוער כי לטענת שמאי המשיגה, בשומה המכרעת שנערכה לנכס הנדון לא הובאה בחשבון הפחתה בגין רכיב הדירות המדרוניות, וזאת בהתבסס על שומה לתקן 21 שנערכה לתוכנית 101-1030428, ובשונה מהשומות המכריעות והמחקרים אליהם הפנו. לעניין זה מבהירים שמאי המשיגה כי חוות הדעת עליה התבססה השמאית המכריעה לא הוצגה בפניהם, ולא הייתה באפשרותם להתייחס אליה.

עוד מציינים כי בהתאם לדוח המכירות בנכס הנדון, עולה, לטענתם, תמונה ברורה שלפיה קיימים

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הבדלים בשיעור של כ-10% במחיר למ״ר אקוו׳ בין הדירות במפלסי החניה לבין הדירות העיליות.

בהקשר זה מפנים שמאי המשיגה לנתונים שהוצגו בנספח א׳ לדוח המכירות, כמפורט להלן:

בניין	מס׳ חדרים	תמורה ממוצעת	שטח אקוו׳	מחיר למ״ר	התאמה נדרשת
A-D	2	אין מכירות			
A-D	3	₪ 2,976,969	77.88 מ״ר	₪ 38,224	
A-D	4	₪ 3,889,543	109.69 מ״ר	₪ 35,458	
A-D	5	₪ 4,775,427	141.27 מ״ר	₪ 33,805	
A-D	6	אין מכירות			
E	2	₪ 2,434,476	61.08 מ״ר	₪ 39,858	
E	3	₪ 2,963,840	86.20 מ״ר	₪ 34,383	**0.9**
E	4	₪ 4,215,555	131.87 מ״ר	₪ 31,967	**0.9**
E	5	₪ 5,144,417	160.27 מ״ר	₪ 32,099	**0.95**
E	6	אין מכירות			

9.2 <u>הפחתה בגין היעדר ממ״דים והימצאות ממ״קים</u>:

שמאי המשיגה טוענים כי בהחלטת השמאית המחוזית לא הובאה בחשבון התאמה בגין היעדר ממ״דים בדירות המצויות בקומות המדרון.

לטענתם, שטחי ממ״קים אינם שטחים סחירים ואינם צפויים להניב תמורה, אלא מהווים חלק מהשטחים המשותפים בבניין. לכן, מעבר לפגיעה הנובעת מהיעדר מרחב מוגן דירתי צמוד, יש להביא בחשבון גם את העלויות העודפות הכרוכות בהקמת שטחי הממ״קים המשויכים לקומות המגורים.

כתימוכין לעמדתם מפנים להכרעת השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגו״ח 7101/18 מיום 26/02/2023, למועד קובע 17/07/2021, שבה נקבע כי בשל תכנון מיגון קומתי משותף במקום מרחב מוגן דירתי, ובשל צפיפות יחידות בקומה, יש להביא בחשבון הפחתה של 5% משווי הבנוי.

בנוסף, מפנים לשומתו המכרעת של מר דוד טיגרמן בגו״ח 6894/7,8,15,85 ברח׳ הרכבת/בני ברק/הגר״א בתל אביב, שבה הובאה בחשבון עלות עודפת להקמת פתרון מיגון קומתי בסך 7,500 ₪/מ״ר.

עוד מפנים שמאי המשיגה לשומה המכרעת שנערכה לנכס הנדון על ידי כב׳ השמאית המכריעה גב׳ יעל הרון, במסגרתה טוענים כי התקבלה עמדתם כי יש להביא בחשבון עלות עודפת להקמת מרחבים מוגנים קומתיים כחלק מהשטח המשותף בבניין. עם זאת, לתפיסתם, אין מקום לקזז כנגד עלות זו תרומת שווי הנובעת מתוספת שטח עיקרי לדירות, שכן קיזוז כאמור יוצר פגיעה כפולה בבעלי הזכויות. לשיטתם, הגמישות התכנונית נובעת מאילוצי הטופוגרפיה ומדרישות התוכנית, לרבות קומות משולבות של חניונים ומגורים, ולכן יש להביא בחשבון את העלות העודפת להקמת ממ״קים בלבד, ללא קיזוז תרומת שווי נוספת.

עוד מציינים כי בסקר לשכת שמאי המקרקעין בנושא מרחבים מוגנים, שפורסם ביום 26/11/2023 לאחר מתקפת 07/10/2023, נשאלו חברי הלשכה מהו מקדם ההפחתה הראוי בין דירה עם ממ״ד לבין דירה שבקומה בה היא נמצאת קיים ממ״ק (ביישובים שאינם ממוקמים בקרבה לגבול הצפון ורצועת

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עזה).

לטענתם, מתוצאות הסקר עולה כי כ-43% מהמשיבים סברו שיש להפחית 5%, כ-37% סברו שאין להפחית כלל, וכ-11% סברו שיש להפחית 10%.

לראייתם, מאחר שהסקר נערך בתחילת מלחמת חרבות ברזל, ונוכח התמשכות המלחמה בצפון, ככל שהיה נערך סקר דומה כיום, תוצאותיו היו מצביעות על הפחתה מהותית העולה על 5%.

בנוסף מפנים שמאי המשיגה לפרסומים בנושא, שלפיהם דירה ללא ממ"ד נמכרת בפער של 100-250 אלף ₪ פחות, וכן לנתונים בדבר ירידה במחיר הממוצע של דירות ללא ממ"ד.

9.3 <u>הפחתה בגין בינוי דירות מגורים בצמידות לחניון ומחסנים</u>:

שמאי המשיגה טוענים כי בהתאם להוראות התוכנית ולתשריט נספח הבינוי, ובפרט סעיף 6.13 להוראות התוכנית, הקומות התחתונות במגרש מחולקות לשני אגפים: אגף מזרחי המשמש לשטחי חניה ואחסנה ומהווה את החלק ה"קבור", ואגף מערבי שבו ממוקמות הדירות המדרוניות.

לטענתם, הדירות המדרוניות בנויות בצמידות דופן מלאה לחניוני הרכבים ולמחסנים המשרתים את כלל הדירות במבנה.

לתפיסתם, מגורים בקרבת חניונים סגורים גורמים למפגעי ריח ורעש משמעותיים, כתוצאה מתנועת רכבים, פליטת מזהמים ופיח מכלי הרכב. בנוסף, נטען כי מעבר הציוד מהמחסנים של כלל דיירי הבניין ייעשה במסדרונות הסמוכים לדירות המדרוניות, באופן שעלול לגרום לרעשים חזקים ומטרדים לאורך שעות היממה.

עוד טוענים כי בין הול הכניסה לדירות לבין החניון מפריד מסדרון בלבד, ברוחב של כ-1.2 מ', כאשר הגישה החיצונית למסדרון היא מרחבת החניון. כמו כן, הם מציינים כי בתשריט ההיתר מסומנים בקירות החיץ בין הדירות לחניה קירות בטון בתוספת קירות בבנייה קלה, כגון גבס, לצורך בידוד נוסף בין החניון לדירות המגורים. לטענתם, פתרון דומה מופיע גם במקומות שבהם קיימת חפיפה בין קירות חיצוניים של דירות מגורים לבין מוקדי רעש, כגון פירי מעליות, והדבר מביא לעלויות בנייה מוגברות.

שמאי המשיגה מוסיפים כי בפני קונה סביר, כאשר עומדת הברירה בין דירה הצמודה לחניון לבין דירה מעל חניון, ההעדפה הרציונלית תהיה להתרחק מקומות החניון.

לצורך המחשת המטרדים הם מפנים לתשריט נספח הבינוי של התוכנית, וכן לתשריט בקשה להיתר ממגרש 1 הצמוד, שהוא חלק מהמתחם הנדון, ממנו ניכרת לטענתם צמידות הדירות המדרוניות לשטחי החניון, מסדרונות הגישה לדירות וחוסר הנוחות הנובע מהבינוי המבוקש, אשר תואם את מאפייני מגרש 2.

לסיכום, טוענים כי קביעת השמאית המחוזית בדבר היעדר הפחתה לדירות המדרוניות אינה עולה בקנה אחד עם מאפייני הדירות, ומתעלמת מעלויות בנייה מוגברות, השפעות סביבתיות, מאפיינים מבניים ופונקציונליים.

אשר על כן, לגישתם, במסגרת חישוב שווי הנכס יש להביא בחשבון את השפעת מיקום הדירות המדרוניות בצמידות לחניון הפרויקט, וכן שיקולי עלות בגין בנייה מוגברת, כדי להביא לגביית דמי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

היוון התואמת את הנכס הנשום.

שמאי המשיגה מוסיפים כי ערכי השווי למ"ר מבונה למגורים נקבעו על ידי השמאית המחוזית על בסיס עסקות מפרויקט "שדרות היובל" ברחוב טהון 15. לטענתם, מעיון בתשריטי היתר הבנייה של פרויקט זה עולה כי מדובר בפרויקט הכולל 4 מבני מגורים עבור 226 יח"ד, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים, מעל 4 קומות מרתפי חניה ואחסנה, כאשר קיימת הפרדה מוחלטת בין קומות החניה והאחסנה לבין יתר השימושים בפרויקט. זאת, בניגוד לפרויקט הנדון, שבו קומות החניה משולבות פיזית בצמוד לקומות המגורים התחתונות.

לפיכך, לעמדת שמאי המשיגה, קיים חוסר התאמה בין נתוני ההשוואה לבין מאפייני הפרויקט הנדון, ויש לבצע התאמות לערכי השווי של הדירות התחתונות המדרוניות.

9.4 <u>התאמה להיקף עסקה והיצף דירות</u>:

לעמדת שמאי המשיגה, אף שחלקו היחסי של מושא השומה עומד על 4.953%, תחשיב השמאית המחוזית נערך תחילה ביחס לכלל הפרויקט, ורק לאחר מכן נגזר חלקו היחסי של הנכס.

לכן, לשיטתם, אין לבחון את ההפחתה לפי חלקו היחסי של הנכס בלבד, אלא לפי מאפייני מלוא זכויות המקרקעין.

עוד טוענים שמאי המשיגה כי בסביבת הנכס עתידים להיבנות או נבנים כ-20 פרויקטים חדשים, הכוללים תוספת של כ-10,000 יח"ד לשוק המקומי, לצד שטחי מסחר ותעסוקה. לדידם, מדובר בהיקף חריג, אשר עשוי להשפיע על משך שיווק יחידות הדיור ושטחי המסחר, רמת התחרות והתמורה העתידית.

לדידם, מאחר שערכי השווי נקבעו על בסיס דירות ברמת גמר מלאה, כאשר כל עסקה מייצגת דירה בודדת, אזי ממוצע שווי מ"ר בנוי מעסקות מכר של דירות בודדות אינו משקף את אומדן שווי הקרקע לפרויקט הכולל 425 יח"ד.

כתימוכין, מפנים לנספח טבלת ההקצאה והאיזון לתוכנית 101-0510610, שבו צוין כי להיצף הדירות המתוכנן בסביבה עשויה להיות השפעה משמעותית.

בנוסף, מפנים שמאי המשיגה לשומתו המכרעת של מר בועז קוט ברח' ההסתדרות 37 בגבעתיים, גו"ח 6163/73, במסגרתה נקבע מקדם התאמה להיצף דירות בשיעור של 93%.

בהתאם לכך, גורסים שמאי המשיגה כי יש להביא בחשבון התאמה בגין היצף השוק בשיעור של 10%.

9.5 <u>מטלות ציבוריות</u>:

שמאי המשיגה מציינים כי השמאית המחוזית קבעה, בהתאם למדיניות רמ"י ולפרק כ"ה לקווים המנחים, שאין להפחית עלות מטלות ציבוריות בשומות הנערכות עבור רמ"י, וזאת בשל ההנחיה להתעלם מעלות הקמת מבני ציבור, אף שהשוק מגלם עלות זו, מאחר שמדובר בשומה מבוססת הנחה.

שמאי המשיגה חולקים על קביעה זו ומפנים להכרעות בהשגה ראשונה שבהן הובאו בחשבון עלויות עודפות: האחת, ביחס לנכס בגו"ח 30128/6 בירושלים, שבה קבע השמאי המחוזי מר רועי בן יהודה כי יש להביא בחשבון בתחשיב שווי המגרש בחלופה ב' את עלות המטלות הציבוריות בתוכנית בסך

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1,592,500 ₪, לצורך השלמת ביצוע השצ"פ והקמת חניה תת-קרקעית לאורחים; והשנייה, ביחס לנכס בגו"ח 30128/51 בירושלים, שבה קבעה השמאית המחוזית הגב' אפרת כהן כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות הנובעות ממיקום הנכס באתר עתיקות, בסך 1,755,000 ₪.

לעמדת שמאי המשיגה, מאחר שהזכויות שנקבעו בתוכנית, נגזרות בין היתר גם מהעלויות הנדרשות למטלה הציבורית, יש להביא עלויות אלה בחשבון, או לחלופין להפחית מהזכויות הנאמדות סכום של כ-3,230,000 ₪ לפחות.

בהקשר זה מפנים שמאי המשיגה גם למחירון עלויות הקמת מבני ציבור ובינוי לשימוש ציבורי בירושלים, שפורסם על ידי מנהל אגף מבני ציבור בחודש מאי 2024.

עוד טוענים כי מאחר שמדובר בשומה מבוססת הנחה, יש להניח שגם הזכויות שנקבעו בתב"ע היו משתנות במקרה של ביטול המטלה הציבורית.

לתפיסתם, אי הבאת העלויות הכרוכות במטלה הציבורית גורמת להשפעה ישירה על שווי הקרקע שקונה מרצון ומוכר מרצון היו מוכנים לשלם.

לכן, לעמדתם, יש לדחות את קביעת השמאית המחוזית בעניין זה ולהפחית את עלויות המטלות הציבוריות מסך שווי הפרויקט, או לחלופין להקטין את שווי הזכויות הנאמד לפי התב"ע, מאחר שזכויות אלה נגזרות באופן ישיר מהמטלה הציבורית.

<u>התייחסות להבהרה שניתנה על ידי יו"ר ועדת ההשגות לעניין המטלות הציבוריות (בתמצית)</u>:

לטענת שמאי המשיגה, אף שנקבע כי ההתעלמות מעלות המטלות הציבוריות היא בהתאם למדיניות רמ"י ואינה נתונה לדיון, ברמה השמאית התעלמות כאמור נוגדת עקרונות שמאות בסיסיים, שכן קונה מרצון ישקלל את כלל ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות, לרבות מטלות ציבוריות.

לשיטתם, מאחר שהקרקע כוללת ברובה בעלים פרטיים ורק כ-4.953% בבעלות רמ"י, יש לבחון את הנכס כמקרקעין מעורבים.

בעניין זה מפנים להחלטת ועדת ההשגות בגו"ח 7093/536, רחוב מורשת יהדות ליטא בעיר ת"א, שבה נקבע לטענתם כי בקרקע הכוללת בעלות מעורבת אין להתעלם מהמגבלות התכנוניות ומהשטחים הבנויים בהתאם לנוהל רמ"י.

עוד מפנים להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 30407/143 בשכונת קריית היובל, שבה נקבע כי כאשר מקרקעין סמוכים בבעלות פרטית מהווים במצב החדש מגרש אחד, אין להחיל את הכלל של קרקע ריקה ופנויה. באותו עניין מציינים כי אף הופחתו עלויות מטלות ציבוריות, תוך הפניה להחלטות ועדת השגות נוספות.

לפיכך, סבורים כי יש להכיר במטלות הציבוריות במקרקעין מעורבים ולקזזן מהשווי במצב החדש, בדומה להפחתת עלויות הריסה, פינוי דיירים ומטלות אחרות הקשורות קשר הדוק למקרקעין ומהוות חלק מהתב"ע. לחלופין, ככל שלא תוכר עלות המטלה הציבורית כהפחתה, יש להביא בחשבון דחייה של שנתיים נוספות בשל הצורך בתיאומים מול העירייה.

שמאי המשיגה הדגישו בדיון כי מדובר בקרקע מעורבת, ברובה פרטית, וכי האיחוד עם קרקע רמ"י

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נכפה עליהם ואינו תוצאה של בחירה חופשית. לכן, לשיטתם, אין להתעלם ממטלות ציבוריות, מושע, עתיקות ויתר האלמנטים המשפיעים על שווי הקרקע.

9.6 <u>מורכבות הפרויקט לרבות מושעא</u>:

לשיטת שמאי המשיגה, נתוני ההשוואה שעליהם התבססה השמאית המחוזית משקפים מכר של דירות חדשות בפרויקטים המצויים בשלבים מתקדמים, המאפשרים את תחילת שיווק הדירות (ללא רכיב דחייה, אי ודאות וכיו"ב). נתונים אלה, לעמדתם, אינם משקפים את מצב הפרויקט הנדון במועד הקובע.

לגישתם, עסקה למכר דירה "על הנייר" משקפת, ככלל, את שווי הדירה המלאה, או לחלופין את שוויה בדחייה קצרה יחסית עד למסירתה לרוכש. לשיטתם, מצב זה שונה מפרויקט שטרם הגיע לשלב המאפשר שיווק דירות כאמור.

עוד נטען כי הפרויקט הנדון אינו נמצא בשלב מתקדם המאפשר התחלת שיווק, ואינו קרוב לשלב זה. לפיכך, לשיטתם, יש להביא בחשבון הפחתה בגין מורכבות הפרויקט ומרכיב המושע.

לגישתם, הקביעה שלפיה רכיבים אלה "מגולמים בערכי השווי" ניתנה כתרופה למרבית המחלוקות, וזאת ללא מתן תימוכין ממשיים.

מן המקובץ לעיל, סבורים שמאי המשיגה כי יש לדחות את קביעת השמאית המחוזית לעניין אופי ההפחתות והמורכבויות בפרויקט פינוי-בינוי. לשיטתם, לא ניתן להשליך ממחירי השוק הפרטי על שווי הפרויקט הנדון.

לפיכך, לעמדתם, יש לאמץ את שיעור ההפחתות כפי שפורט בהרחבה בחוות דעתם (הפחתה בשיעור 10%).

9.7 <u>התכללות התוכנית</u>:

לשיטת שמאי המשיגה, אין לקבל את עמדת השמאית המחוזית בעניין אי הבאת מקדם התכללות בחשבון, מאחר שעמדה זו אינה תואמת את המועד הקובע לתוכנית 101-0510610 מיום 15/08/2022.

לעמדתם, יש לבחון את שווי הנכס בראייה למועד הקובע ולא בדיעבד, ובמועד זה, בהתאם לסעיף ההתכללות שבתוכנית, יזם סביר היה מביא בחשבון את האפשרות להתכללות התוכנית ואת השאלה האם פרק הזמן שנותר יספיק לביצוע הפרויקט כנדרש.

לתמיכה בעמדתם, מפנים לערר רג/85096/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן נ' חברת חשמל ש.ת.ל.מ בע"מ וחברת גדישים בע"מ**, אשר עסק בשומתו המכרעת של השמאי המכריע בועז קוט (גו"ח 6109/487,497).

במסגרת זו מציינים כי בשומה המכרעת נקבע כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי ודאות, התכללות ותוכנית פיתוח בשיעור של 25%, תוך שנקבע כי יש לבחון את תרומת התוכנית במועד הקובע, בראייה של קונה סביר המודע למנגנון ההתכללות של התוכנית, ולא בדיעבד.

עוד מציינים כי רכיב ההתכללות נדון והובא בחשבון גם בשומות מכריעות נוספות, ובין היתר בשומתה המכרעת של רינת וייס רביב ביחס למקרקעין ברחוב הירקון 48 בתל אביב, בתחום תוכנית תא/3987. באותו עניין, נוכח הוראה שלפיה אם לא יוצא היתר בנייה בתוך 8 שנים יפקעו זכויות הבנייה וההוראות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

האחרות מכוח התוכנית, הביאה השמאית המכריעה בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 90%.

בנוסף, הם מפנים להחלטות בערר 85046/13 **יורקום נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים**, וכן לערר 8071/14 **רבינוביץ שאול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית אתא**, שבהם נקבע כי יש להביא בחשבון את המשמעות השמאית של הוראת התכלות מסוג זה.

9.8 <u>דחייה עד למימוש ואי וודאות להימצאות עתיקות</u>:

לטענת שמאי המשיגה, בנכס הנדון נמסרו לשמאית המחוזית נתונים ממחלקת השיווק, שכלל אין בסמכותם ואין בידם את המידע בדבר זמן הבנייה או צפי האכלוס.

לטענתם, הסתמכות על מידע שאנשי שיווק נותנים היא חסרת אחריות ואף מסוכנת, מאחר שיש בכך כדי להטעות את הנתונים.

כמו כן, טוענים כי על אף שקיימת הוראה דומה ביחס להימצאות עתיקות בתוכנית החלה על נתוני ההשוואה, במועד הקובע הנדון הסבירות להימצאות עתיקות בנשוא ההשוואה הייתה נמוכה מאוד לעומת הנכס הנדון, ולראיה החלו בשיווק הדירות עם התחייבות לאכלוס.

לאור האמור, סבורים שמאי המשיגה כי יש לדחות את עמדת השמאית המחוזית ולקבוע דחייה ארוכה יותר, בין היתר בשל החשש להימצאות עתיקות.

9.9 <u>חילוץ מרכיב הקרקע – מגורים</u>:

עלויות בנייה: לעמדת שמאי המשיגה, אין לקבל את קביעת כב' השמאית המחוזית שלפיה אין בפרויקט עלויות בנייה עודפות.

לטענתם, גם קביעת השמאית המחוזית שלפיה צורת הבינוי חסכונית יותר בעלויות החפירה אינה נכונה, שכן השטחים הללו דורשים חפירה, דיפון ועיגון, ובכל מקרה משמשים למחסנים ולחניה.

לדידם, בניית הדירות המדרוניות מחייבת עבודות נוספות, לרבות פיתוח קרקע, חפירה/חציבה, קירות תמך, כלונסאות, פתרונות ניקוז, איטום לקירות הקבורים ומורכבות הנדסית, אשר מביאים לעלויות בנייה גבוהות יותר ביחס לבנייה סטנדרטית ומשפיעים על מרכיב הקרקע בכלל הפרויקט, ובפרט ביחס לדירות המדרוניות.

לעניין זה ציינו שמאי המשיגה כי הועבר לעיונם דוח אפס של משרד סהר נבון, ביחס לפרויקט סמוך ודומה של אפריקה ישראל, אשר אינו מטעם המשיגה, ובו נתונים התומכים בטענה כי בפרויקטים הכוללים דירות מדרוניות קיימות עלויות בנייה גבוהות יותר.

עוד נטען כי בקשת ההיתר בפרויקט הנדון כוללת הוראות מפורטות ביחס לביסוס, עיגון וקירות תמך, באופן המלמד על מורכבות הנדסית החורגת מבנייה סטנדרטית. הובהר כי בשומת ההשגה הראשונה ננקטה עלות בנייה של 9,900 ₪ למ"ר, וזאת על הצד הזהיר, אף שלעמדתם עלות הבנייה הראויה בפרויקט עולה על 11,500 ₪ למ"ר למועד הקובע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.10 נתונים לאומדן השווי:

9.10.1 מסחר:

לטענת שמאי המשיגה, השמאית המחוזית לא הביאה בחשבון את הנתון שהוזכר בשומתם, מתוך הכרעת השמאית המחוזית הגב' אפרת כהן, ביחס לנכס ברח' אורוגוואי 31, גו"ח 30415/176, בשכונת קריית היובל בירושלים.

לטענת שמאי המשיגה, הנכס שנדון בהכרעת השמאית המחוזית הגב' אפרת כהן מהווה יחידה מסחרית במרכז שכונתי מסחרי, ובמסגרת אותה הכרעה נקבע כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 11,907 ₪, למועד הקובע 21/02/2021, כשנה בלבד מן המועד הקובע בענייננו, וזאת טרם ביצוע התאמות לנכס הנדון.

עוד מציינים כי בשומת אפרת כהן נרשמו נתוני השוואה רבים לקביעת השווי, ואף נותח הסכם מכר ליחידה מסחרית במרכז המסחרי. לבסוף נקבע שם כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 11,907 ₪.

לשיטתם, השווי שנקבע על ידי השמאיות המחוזיות בהליך שם ובהליך הנדון, וכן נתוני ההשוואה בשומת רמ"י, מתייחסים לשטחים מסחריים הממוקמים במרכזים מסחריים שכונתיים, המתאפיינים בערכי שווי או דמי שכירות העולים על דמי השכירות הנורמטיביים, וביתר שאת כאשר מדובר במסחר התומך בשטחי מגורים. לפיכך, סבורים כי ככל שבחרו שמאי רמ"י להביא בחשבון נתונים ממרכז מסחרי שכונתי, חזקה עליהם להביא בחשבון התאמה למאפייני שטחי המסחר בנכס הנדון בשיעור של 90%, על הצד הזהיר.

בנוסף, טוענים כי יש להביא בחשבון שהשווי שנקבע על ידי השמאית המחוזית גב' אפרת כהן מתייחס ליחידה מסחרית בשטח של 30 מ"ר בלבד, בעוד שהיקף השטחים העיקריים בנכס הנדון עומד על 330 מ"ר. על כן, נדרשת התאמה להיקף השטחים.

לבסוף, מצוין כי בשומת השמאית המחוזית נעדרת התייחסות לנתונים שהוצגו בשומת המשיגה, המבוססים על הכרעת השמאית המחוזית הגב' אפרת כהן.

9.10.2 מגורים (ניתנה התייחסות נוספת לרכיב המסחר):

לאחר עיון בנתוני הפרויקטים שנבחנו על ידי השמאית המחוזית, סבורים שמאי המשיגה כי לא בוצעו ההתאמות הנדרשות למאפייני הפרויקט הנדון, וזאת מהטעמים הבאים:

פרויקט ברחוב טהון 13 בשכונת קריית היובל:

ביחס לפרויקט ברחוב טהון 13 בשכונת קריית היובל, מציינים כי מדובר בפרויקט פינוי בינוי הכולל שני מבני מגורים חדשים בני 20 קומות, ובהם 117 יח"ד, לצד שטחי מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע.

עוד מציינים כי מעיון באתר תכנון זמין ובאתר המפות הממשלתי עולה שהפרויקט ברחוב טהון 13 ממוקם באזור מרכזי ובסמיכות ישירה למגוון מוקדי משיכה, לרבות שטחי מסחר ושטחים ציבוריים, היוצרים קהל לקוחות מיידי ותנועת מבקרים רציפה במרבית שעות היום.

לשיטתם, בסביבת הנכס הנדון קיימים מספר פרויקטים במסגרת פינוי בינוי, ובהם מבני מגורים בשילוב שטחי מסחר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בנוסף, מציינים כי לאורך רחוב טהון חלה תוכנית מס' 101-0800771, "רכבת קלה בירושלים - הקו הסגול", כאשר מעיון בתשריט התוכנית עולה כי בחזית הפרויקט הנדון קיימת תחנה עתידית של הקו הסגול, ולכן בשל מיקומו ייהנה הפרויקט מנגישות קלה וטובה לאורך רוב שעות היום.

כמו כן, מפנים לכך שמעיון בתיק הבניין של גו"ח 30398/95, חלקה צמודה, נמצא תשריט בקשה להיתר מס' 449661, שמהותה ביצוע עבודות מקדימות עבור הרכבת הקלה - הקו הסגול.

<u>פרויקט הדסה הקטנה ברחוב הנרייטה סאלד</u>:

ביחס לפרויקט "הדסה הקטנה" ברחוב הנרייטה סאלד, מציינים כי מדובר בפרויקט הכולל 4 מבני מגורים חדשים בני 23 קומות, ובהם 528 יח"ד, לצד שטחי מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע.

עוד מציינים כי מעיון באתר תכנון זמין ובאתר המפות הממשלתי עולה שפרויקט "הדסה הקטנה" ממוקם באזור מרכזי ובצמידות ישירה לתחנת תחבורה ציבורית של הרכבת הקלה, לאחר הארכת הקו.

מן האמור לעיל עולה, לעמדתם, כי לפרויקטים שעליהם התבססה השמאית המחוזית יתרונות מובהקים הנובעים ממיקומם המרכזי, מנגישות תחבורתית לרבות תחנות רכבת קלה, מסמיכות למוקדי משיכה מסחריים וציבוריים ומהימצאותם בלב מתחם עירוני פעיל הכולל פרויקטים נוספים. מכלול מאפיינים זה יוצר, לשיטתם, רמת ביקושים גבוהה בהשוואה לפרויקט נשוא חוות הדעת.

עוד מדגישים כי נושא התחבורה הציבורית מקבל משנה תוקף כאשר בוחנים אוכלוסייה מהמגזר החרדי, אשר לרוב תלויה משמעותית בתחבורה הציבורית על סוגיה.

בהתאם לכך, מפנים בשנית לנתוני ההשוואה לשטחי מגורים כפי שפורטו בחוות דעתם, אשר אינם ממוקמים בצמידות לתחנות תחבורה ציבורית או תחנות הרכבת הקלה, כאשר לגישתם, ערכי השווי שפורטו בחוות דעתם משקפים באופן מהימן את גובה דמי השכירות בפרויקט הנדון ואת מאפייניו.

זאת, בניגוד לנתוני ההשוואה שעליהם הסתמכה השמאית המחוזית, המבוססים, לעמדתם, על פרויקטים הנהנים ממיקום מרכזי, נגישות תחבורתית גבוהה ומוקדי משיכה מובהקים, מאפיינים אשר נחותים באופן יחסי בפרויקט נשוא השומה.

לאור האמור, לראייתם, השוואת הנכס הנדון לפרויקטים בעלי מאפיינים שונים מהותית, הנהנים ממיקום מרכזי ונגישות תחבורתית מיטבית, מביאה בהכרח להערכה ביתר של שטחי המסחר בנכס הנדון.

מן המקובץ לעיל, סבורים שמאי המשיגה כי יש לדחות את קביעת השמאית המחוזית לעניין ערכי השווי למ"ר מבונה לשטחי המסחר, ולאמץ את ערכי השווי כמפורט בהרחבה בחוות דעתם.

9.11 <u>אחידות עקרונית בין הליכי רמ"י לבין הליכי היטל השבחה</u>:

שמאי המשיגה מפנים לשומה המכרעת שנערכה על ידי השמאית המכריעה גב' יעל הרון מיום 24/04/2025, לעניין היטל השבחה בגין בקשה להיתר מס' 2022/0395.01, ביחס לגו"ח 30399/49,50, מגרשים 1 ו-2 בתוכנית 101-0510610, ברחוב הנטקה, שכונת קריית יובל, ירושלים.

לטענתם, מאחר שמדובר בשומה שנערכה ביחס למקרקעין נשוא הפרויקט, יש ליתן לה משקל במסגרת בחינת הסוגיות השמאיות שבמחלוקת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עוד טוענים שמאי המשיגה כי גם כאשר מדובר בהליכים נפרדים ובמסגרות גבייה שונות, יש לשמור על אחידות עקרונית ורציפות בערכי השווי ובהנחות היסוד השמאיות.

בהקשר זה מפנים להחלטת ועדת ערר רג/84014/0425+84013 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן נ' חברת דיור מוגן אקסקלוסיבי בתל השומר בע"מ**, שם נקבע כי בעל דין אינו יכול ליהנות מהעלאת טענות סותרות בהליכים מקבילים לצורך השגת תוצאה נוחה לו בכל מסגרת בנפרד.

לשיטתם, עיקרון זה חל גם בענייננו, כך שערכי הקרקע שעליהם מבוססות דרישות התשלום צריכים להיגזר מאותם עקרונות שמאיים, הן בהליך מול רמ"י והן בהליך היטל ההשבחה.

10.טיעוני / עמדת המשיבה:

המשיבה לא הגישה תגובה להשגה השנייה. להלן עיקרי תגובתה מהדיון שנערך וממסמכי ההשלמה, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>הפחתה בגין תנאי טופוגרפיה וסבירות ההפחתות</u>:

ביחס להפחתות המבוקשות, טוען שמאי המשיבה כי יש להעדיף נתוני אמת מהפרויקט על פני טענות תאורטיות, מחקרים כלליים או מקדמי הפחתה שאינם נסמכים על עסקות.

לעניין הדירות המדרוניות, טוען שמאי המשיבה כי השמאית המחוזית בחנה עסקות בפועל לצורך בדיקת הטענה בדבר נחיתות הדירות המדורגות ביחס לדירות שמעל מפלס הכניסה. לדבריו, דירות מדרוניות ובינוי מדורג הם מאפיינים נפוצים בירושלים, בשל הטופוגרפיה העירונית, ואין מדובר במאפיין חריג המצדיק כשלעצמו הפחתה אוטומטית.

עוד גורס שמאי המשיבה כי ככל שהיו קיימות נחיתות או השפעות שליליות מהותיות בגין תכנון, דירות מדרוניות, ממ"קים, היצף דירות ורכיבים נוספים, היה עליהן לקבל ביטוי במחירי העסקות בפועל. לשיטתו, נתוני המכירות בפרויקט אינם תומכים בהפחתות המבוקשות על ידי שמאי המשיגה.

10.2 <u>מטלות ציבוריות</u>:

לטענת שמאי המשיבה, בשומתו הסופית לא הופחת סכום כלשהו בגין מטלות ציבוריות, וזאת בהתאם להנחיות רמ"י ולמסגרת העבודה המחייבת בשומות הנערכות עבורה.

לדבריו, ככל שבסיכום ההכרעה בהשגה הראשונה הופיע תחשיב הכולל הפחתה בגין מטלות ציבוריות, הרי שמדובר ככל הנראה בגרסה קודמת או לא מעודכנת של השומה, שאינה משקפת את שומתו הסופית.

לשיטתו, במסגרת שומות רמ"י יש להתייחס לקרקע כריקה ופנויה, ואין להביא בחשבון מטלות ציבוריות, שכן מדובר בהנחיות משפטיות ברורות שלפיהן הוא מחויב לפעול.

10.3 <u>הפחתה למורכבות הפרויקט, מושעא והתכללות התוכנית</u>:

ביחס לטענות בדבר מורכבות הפרויקט, התכללות התוכנית ועתיקות, טוען שמאי המשיבה כי בפועל התקבל היתר בנייה, לא אירעה דחייה, התוכנית לא התכללה ולא התגלו עתיקות.

לכן, לשיטתו, מדובר בטענות תאורטיות שלא התממשו בפועל, ואין בהן כדי להצדיק הפחתה נוספת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.4 נתונים לאומדן השווי:

10.4.1 מסחר:

לעניין המסחר, טוען שמאי המשיבה כי אין להשוות את שטחי המסחר בנכס הנדון למרכז מסחרי ישן שאינו ממוקם ברחוב מרכזי ואינו מצוי על ציר רכבת קלה.

לדבריו, המסחר בנכס הנדון ממוקם על ציר רכבת קלה, מתחת למגדלי מגורים, בסביבה בעלת צפיפות מגורים גבוהה, ובשטח שאינו גדול במיוחד, המשרת אוכלוסיית דיירים משמעותית.

לשיטתו, נסיבות אלה מצדיקות ערכי שווי גבוהים יותר, ואין בסיס להשוואה לשווי של כ-11,700 ₪/מ״ר כפי שנקבע על ידי שמאי המשיגה.

לטענתו, השמאית המחוזית הסתמכה על נתונים המשקפים מחירים גבוהים משמעותית, העולים על 40,000 ₪/מ״ר ואף מגיעים לכ-50,000 ₪/מ״ר.

10.4.2 מגורים:

לטענת שמאי המשיבה, בשומתו ובשומת השמאית המחוזית נלקחו בחשבון עסקות לדירות מגורים סטנדרטיות, ועל בסיסן נקבע שווי ממוצע. לדבריו, בפרויקט הנדון קיימות גם דירות מיוחדות בעלות שווי גבוה יותר, ובחינת המכירות בפועל עשויה להצביע על שווי גבוה יותר.

לטענתו, בין המועד הקובע לבין מועד ההכרעה חלפו השנים 2023-2024, שבמהלכן חלו מלחמה וירידה בהיקף העסקות, ואין אינדיקציה לעליית מחירים בשיעור של 25%-30%. לכן, לשיטתו, הפער בין השווי שנקבע על בסיס פרויקטים אחרים לבין מחירי המכירה בפרויקט מלמד כי ההתבססות על פרויקטים אחרים הביאה לשווי נמוך מהראוי למועד הקובע.

בהקשר זה ציין כי לדירות קטנות נקבע שווי של 31,941 ₪ למ״ר, בעוד שבפועל, כשנתיים לאחר מכן, נמכרו דירות בשווי של 39,900 ₪ למ״ר; וכן כי לדירות סטנדרטיות נקבע שווי של 28,154 ₪ למ״ר, בעוד שכעבור שנתיים נמכרו דירות בשווי של 56,600 ₪ למ״ר[6].

בהתאם לכך, גורס שמאי המשיבה כי הפער בין השווי שנקבע לבין מחירי המכירה בפועל אינו מוסבר בעליית מחירים בלבד, וכי השווי למועד הקובע היה צריך להיות גבוה יותר.

11. דיון והכרעה:

11.1 גישת השומה ובסיס ההשוואה הראוי:

שמאי המשיגה טוענים כי נתוני ההשוואה שעליהם התבססה השמאית המחוזית אינם משקפים נאמנה את מאפייני מושא ההחלטה, הן ביחס לרכיב המסחר והן ביחס לרכיב המגורים. לשיטתם, נתוני ההשוואה מבטאים מאפייני מיקום, נגישות, סביבה וחשיפה עדיפים ביחס למושא ההחלטה, ועל כן אין לראות בהם בסיס השוואה מתאים.

הפרויקט מושא ההחלטה מהווה מתחם פינוי בינוי, שבמסגרתו עתידים להיבנות מבני מגורים בבינוי רווי מעל חזית מסחרית.

הפרויקט ממוקם בסמיכות ישירה לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, בחזית רחוב ארתור הנטקה.

[6] ככל הנראה מדובר בטעות סופר בהקלת פרוטוקול הדיון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תוואי זה נשען על תשתית תכנונית מאושרת מכוח תוכנית מס' 8000/ד, שפורסמה למתן תוקף ביום 19/05/2013. בהתאם לפרסומים פומביים, עבודות הנחת המסילות ברחוב ארתור הנטקה החלו בשנת 2020, ובשנת 2021 כבר בוצעה הנחת מסילות בפועל במקטע. לפיכך, במועד הקובע, יולי 2022, לא היה מדובר בתכנון עתידי, אלא בפרויקט תחבורתי המצוי בשלבי ביצוע מתקדמים.

ביחס לרכיב המסחר, בחנו את טענות שמאי המשיגה שלפיהן יש להעדיף את הערכים שנקבעו בהכרעת השמאית המחוזית גב' אפרת כהן, ביחס לנכס ברח' אורוגוואי 31, גו"ח 30415/176, בשכונת קריית היובל. איננו סבורים כי יש בנתון זה כדי להצדיק סטייה מקביעת השמאית המחוזית.

מדובר בהכרעה שנערכה למועד קובע המרוחק בכשנה וחצי מהמועד הקובע בענייננו, ביחס למרכז מסחרי ותיק, במיקום שונה, שאינו מצוי בחזית תוואי הרכבת הקלה.

מאפיינים אלו שונים ממאפייני המסחר במושא ההחלטה, הכולל מסחר המשולב בפרויקט מגורים חדש ובעל זיקה ישירה לתוואי הקו האדום.

שווי שטחי מסחר מושפע באופן מהותי ממאפייני נגישות, חשיפה ותנועת עוברים ושבים, ולפיכך אין בנתון ההשוואה מאורוגוואי 31 כדי להוות מקור השוואה מתאים ביחס למושא ההחלטה.

מנגד, השמאית המחוזית בהליך הנדון בחנה נתוני השוואה למסחר בסביבת מושא השומה, ובכלל זה עסקת מכר מיום 27/08/2019 לשטח מסחרי בנוי בחזית שני מבני מגורים בפרויקט פינוי בינוי שדרות היובל, גו"ח 30398/124-125, ברחוב טהון 13.

מדובר בפרויקט במיקום דומה, ואף נחות מבחינת נגישות תחבורתית, שכן במועד עסקת ההשוואה משנת 2019 לא התקיימה בחזיתו תשתית רכבת קלה פעילה או בשלבי ביצוע מתקדמים.

אף טענת שמאי המשיגה בדבר קרבה עתידית לקו הסגול אינה משנה מסקנה זו, שכן תוכנית הקו הסגול פורסמה למתן תוקף רק ביום 03/01/2025, לאחר מועד עריכת העסקה שעליה התבססה השמאית המחוזית, והקו טרם החל להיבנות ומצוי בשלבי תכנון בלבד.

בנוסף, סקר השוק שערכה השמאית המחוזית ביחס לפרויקט אשטרום הדסה הקטנה, בגו"ח 30397/106, בסמוך לגן המפלצת ובחזית רחוב הנרייטה סאלד, מתייחס לפרויקט המצוי בסמיכות מיידית למושא ההחלטה, ובעל מאפיינים סביבתיים דומים, לרבות מיקומו על תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה.

לפיכך, איננו מקבלים את טענת שמאי המשיגה שלפיה מקורות ההשוואה שעליהם התבססה השמאית המחוזית אינם דומים למושא ההחלטה או מבטאים מיקום שונה ועדיף, אלא מדובר במקורות השוואה רלוונטיים, סמוכים ועדכניים, המשקפים מאפיינים סביבתיים ותחבורתיים דומים, ובחלקם אף נחותים ביחס למושא ההחלטה.

ביחס לרכיב המגורים, בחנו את טענות שמאי המשיגה בדבר מאפייני המיקום של נתוני ההשוואה, ובפרט את הטענה כי פרויקט שדרות היובל ברחוב טהון 15 נהנה מיתרון תחבורתי ומסחרי ביחס למושא ההחלטה. איננו מקבלים טענה זו.

הקרבה העתידית הנטענת של פרויקט שדרות היובל לקו הסגול אינה מקנה לו יתרון במועד הקובע, שכן

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כאמור, תוכנית מס׳ 101-0800771 רכבת קלה בירושלים הקו הסגול פורסמה למתן תוקף רק ביום 03/01/2025, לאחר מועד עריכת עסקות ההשוואה עליהן התבססה השמאית המחוזית, כאשר הקו הסגול טרם החל להיבנות ומצוי בשלבי תכנון בלבד[7].

מנגד, במועד הקובע, יולי 2022, מושא ההחלטה נהנה מזיקה ישירה לפרויקט תחבורתי המצוי בשלבי ביצוע מתקדמים, כמפורט לעיל.

משכך, מבחינת זמינות תחבורתית וקיומה של תשתית רכבת קלה במועד הקובע, מושא ההחלטה אינו נחות מפרויקט טהון, ואף עדיף עליו.

בנוסף, פרויקט שדרות היובל הוא פרויקט פינוי בינוי חדש בסביבה הקרובה, בדומה למושא ההחלטה, ועסקות ההשוואה שבו נערכו בסמוך למועד הקובע, בשכונה הנדונה ובקרבה למושא ההחלטה.

לפיכך, מדובר בנתוני השוואה רלוונטיים, סמוכים ועדכניים, המשקפים מאפייני מיקום, זמינות, סביבת מגורים ומורכבות תכנונית הדומים למושא ההחלטה.

אשר על כן, מצאנו לקבל את גישת השמאית המחוזית, אשר מבטאת בנסיבות העניין גישה שמרנית וזהירה.

בנוסף, ערכנו מבחן סבירות לערכי השווי למגורים מפרויקט שדרות היובל, שעליהם התבססה השמאית המחוזית, ביחס לערכים העולים מדו״ח המכירות של הפרויקט הנדון אשר הוצג לעיוננו. למען הסדר הטוב יובהר כי מדובר בנתוני מכירות שנערכו בתקופה שונה מהמועד הקובע, ועל כן לא ניתן לבסס רק עליהן את השווי לנכס הנדון, אך ניתן להשתמש בהם לצורך בדיקת סבירות התוצאה.

הואיל וחוזי המכר שנחתמו בהתאם לדו״ח המכירות משקפים שטח פלדלת ממוצע של כ-109 מ״ר, ערכנו את ההשוואה ביחס לנתוני השווי שהציגה השמאית המחוזית לדירות סטנדרטיות, ששטחן הממוצע דומה ועומד על כ-108 מ״ר פלדלת.

בנוסף, ממוצע הקומה בעסקות שנחתמו בפרויקט הנדון עומד על כ-11 קומות, בדומה לממוצע הקומה בעסקות ההשוואה שהציגה השמאית המחוזית, העומד על כ-12 קומות.

להלן פירוט ממצאי הניתוח שעל בסיסם נערכה בדיקת הסבירות, כפי שעולים מן הטבלאות שלהלן:

ריכוז הנתונים					
בניין	**מפלס**	**סוג דירה**	**היקף עסקות**	**שטח פלדלת ממוצע**	**מועד עסקות ממוצע**
A-D	מעל הכניסה הקובעת	רגילה	55	109 מ״ר	04/02/2025
בניין E	מתחת לכניסה הקובעת	רגילה	15		

[7] התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 28/06/2022.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סוג דירה	חדרים	שווי מ"ר בנוי פלדלת מגלם מרפסות ואחסנה	מועד עסקות ממוצע	התאמת זמן למועד הקובע (לפי 4.5-5)[8]	שווי מ"ר בנוי מתואם	פער מקביעת השמאית המחוזית
דירה סטנדרטית	4/5	₪ 37,326	04/02/2025	1.28	₪ **29,159**	**3.6%**

בהשוואת ערכי השווי העולים מדו"ח המכירות של הפרויקט הנדון מתקבל שווי מתואם למועד הקובע בסך של כ-29,159 ₪/מ"ר. שווי זה קרוב לקביעת השמאית המחוזית לדירות סטנדרטיות, אשר עמדה על 28,154 ₪/מ"ר, כאשר הפער ביניהם עומד על כ-3.6% בלבד.

לאור האמור, מצאנו לקבל את ערכי השווי שקבעה השמאית המחוזית ביחס לרכיב המגורים, וכן לרכיב המסחר, אשר נמצא כי מבוסס על מקורות השוואה רלוונטיים ודומים למושא השומה, ואף נמצא סביר ביחס לנתוני המכירות בפועל.

11.2 <u>התאמות בגין תנאי טופוגרפיה, היעדר ממ"ד וצמידות לחניה ואחסנה בדירות מתחת למפלס הכניסה</u>:

מתחם הפינוי בינוי הנדון מחולק לשני מגרשים: מגרש 1 הכולל את מבנים A ו-B, ומגרש 2 הכולל את מבנים C ו-D. נשוא ההחלטה מהווה את מגרש 2, בתחום מבנים C ו-D.

התוכנית מקצה במתחם הנדון 7 קומות מתחת למפלס הכניסה ו-21 קומות מעל מפלס הכניסה.

שמאי המשיגה העלו טענות שונות ביחס להפחתות הנדרשות, לשיטתם, לדירות הממוקמות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לרבות התאמה בגין תנאי טופוגרפיה, היעדר ממ"ד והימצאות ממ"ק, וכן בגין צמידות לשטחי חניה ואחסנה.

נתוני דו"ח המכירות בפרויקט הנדון הוצגו בפנינו (חוזי המכר לא הוצגו).

על בסיס נתונים אלו ערכנו השוואה בין דירות הממוקמות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבין דירות הממוקמות מעל למפלס הכניסה הקובעת, לצורך בחינת השונות בערכי השווי בין קבוצות הדירות, שכן התמורה בגין דירות אלו מבטאת, הלכה למעשה, את מכלול מאפייני הדירות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, לרבות הפרמטרים שבגינם נטענו ההפחתות.

לצורך ביסוס מובהקות התוצאה, בחנו את הנתונים בשתי בדיקות שונות: האחת, באמצעות השוואה בין כלל הדירות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבין כלל הדירות שמתחתיו, בהתחשב בכך שמדובר בשטחי פלדלת דומים ובמועדי רכישה דומים; והשנייה, באמצעות השוואה פרטנית לפי מספר חדרים.

יודגש כי שמאי המשיגה ערכו את בחינתם על בסיס חלוקת התמורה הממוצעת בשטח האקווי הממוצע. ואולם, שיטה זו מטשטשת את הפיזור והשונות בין העסקות ואינה משקפת נאמנה את התנהגות השוק. לפיכך, הבחינה בעניינו בוצעה על בסיס שווי למ"ר בנוי לכל עסקה בנפרד, תוך חישוב ממוצע הערכים, באופן המבטא את השונות הגלומה בעסקות.

כמו כן, ערכנו התאמת זמן בהתאם לנתוני הלמ"ס בעיר ירושלים, בשים לב לשטחי הפלדלת של הדירות שנבחנו בכל אחת מהבדיקות לפי מספר חדרים.

[8] התאמת הזמן למועד הקובע נערכה בהתאם לנתוני הלמ"ס ביחס למחירי דירות בנות 4.5-5 חדרים בעיר ירושלים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

על בסיס האמור, להלן פירוט ממצאי הבדיקות שנערכו:

השוואה על בסיס כלל הדירות בפרויקט							
בניין	מפלס	סוג דירה	כמות עסקות	שטח פלדלת ממוצע	מועד עסקות ממוצע	שווי מ"ר בנוי	התאמת זמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
A-D	מעל	רגילה	55	111 מ"ר	11/12/2024	₪ 34,818	1.007	₪ 35,058
E	מתחת	רגילה	15	105 מ"ר	03/07/2025	₪ 36,478	1.000	₪ 36,478
שונות מחירים								**4.1%**

השוואה על בסיס חדרים								
בניין	מפלס	מספר חדרים	כמות עסקות	שטח פלדלת ממוצע	מועד עסקות ממוצע	שווי מ"ר בנוי אקוו' ממוצע	שונות תוך התאמת זמן	שונות לאחר התאמת זמן
A-D	מעל	3	10	76 מ"ר	28/10/2024	₪ 37,254		
A-D	מעל	4	27	106 מ"ר	20/01/2025	₪ 35,189		
A-D	מעל	5	18	138 מ"ר	07/11/2024	₪ 32,907		
E	מתחת	3	2	73 מ"ר	12/11/2025	₪ 38,797	104.1%	99.0%
E	מתחת	4	5	113 מ"ר	02/06/2025	₪ 34,529	98.1%	97.0%
E	מתחת	5	8	139 מ"ר	15/06/2025	₪ 33,864	102.9%	101.5%
שונות ממוצעת							**101.7%**	**99.2%**

ממצאי הבדיקות מלמדים כי לא קיימת שונות מהותית בערכי השווי בין הדירות הממוקמות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבין הדירות שמעליו.

בבחינה על בסיס כלל הדירות מתקבל פער של כ-4% לטובת הדירות שמתחת למפלס הכניסה, ובבחינה לפי מספר חדרים מתקבל כי שווי הדירות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת נמוך בכ-1% בלבד לאחר התאמת זמן, קרי פער מזערי שאינו מצביע על הפחתת שווי מהותית או עקבית.

עוד יובהר כי הדירות הממוקמות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אינן דירות תת קרקעיות החפורות מתחת לפני המגרש, אלא מצויות במפלסים פתוחים, כאשר טופוגרפיית הקרקע יורדת ממזרח למערב בשיפוע תלול ומדרוני, כך שהמגרשים הגובלים ממערב נמוכים בכ-15-20 מ'.

כפועל יוצא, דירות אלו נהנות מחשיפה לנוף פתוח, אוורור ותאורה טבעית, בדומה לדירות שמעל מפלס הכניסה, ועל כן אין לראות בעצם מיקומן מתחת למפלס הכניסה הקובעת כמאפיין המצדיק הפחתה גורפת.

ברי כי ככל שמאפיינים אלה היו יוצרים פגיעה ממשית בערכי השווי, היה הדבר מקבל ביטוי במחירי העסקות בפועל. ואולם, מדו"ח המכירות עולה כי הפערים בין קבוצות הדירות מצומצמים, ועל כן אין בכך כדי לתמוך בהפחתות הנטענות.

משכך, לא מצאנו לנכון לייחס הפחתות נוספות בגין גורמים אלו, ובפרט לא הפחתות מצטברות בשיעורים הנטענים על ידי שמאי המשיגה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.3 <u>התאמה להיקף עסקה והיצף דירות</u>:

הרווח היזמי מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו. הסיכונים העיקריים שבהם נושא היזם הם שינויים בהכנסות ממכירת המיזם, שינויים בתשומות הבנייה וקצב השיווק.

שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה בהתאם לרמת התחרות בין היזמים, לרמת הסיכון הכללית בענף הנדל"ן ולמשתנים כלכליים נוספים.

עוד יצוין, כי בהתייחס להיקף העסקה, לא ניתן להבחין בין הדירות שיוחסו לרמ"י לבין יתר יחידות המגורים בפרויקט, שכן כלל היחידות מהוות חלק ממקשה תכנונית וכלכלית אחת. לפיכך, שוויה של כל דירה בפרויקט נגזר מהיקף הפרויקט בכללותו, ולהיקף זה קיימת השפעה על כל יחידה ויחידה, מבלי שניתן לייחסו באופן נפרד רק לחלק מן היחידות שהוקצו לרמ"י.

בענייננו, השמאית המחוזית אימצה שיעור רווח יזמי של 18%, המצוי ברף הגבוה, וזאת בהתחשב במאפייני הפרויקט - פרויקט פינוי בינוי רחב היקף, בסביבה מתהווה ומתחדשת, הכרוך במורכבות תכנונית, ביצועית ושיווקית משמעותית.

שיעור זה מגלם, הלכה למעשה, את מכלול הסיכונים הכרוכים בפרויקט, ובכלל זה את הסיכון הנובע מהיקף העסקה, מכמות יחידות הדיור הצפויות להשתווק במסגרת הפרויקט, וכן מרמת ההיצע הקיימת והצפויה בסביבה במועד הקובע.

עוד יצוין כי השמאית המחוזית ביססה את השווי על עסקות מכר שנערכו בפרויקט "שדרות היובל" שבסביבה, כאשר במועד העסקות מדובר היה במגרש ריק, קרי שיווק דירות "על הנייר".

משמעות הדבר היא כי מחירי העסקות משקפים לא רק את מצב השוק במועד העסקה, אלא גם את ציפיות השוק ביחס להיקף הבנייה העתידי, לרבות היצע יחידות הדיור הצפוי להתווסף לשוק לאורך זמן וכן מחירי מכירה "על הנייר" המבטאים לרוב מחירים נמוכים יותר.

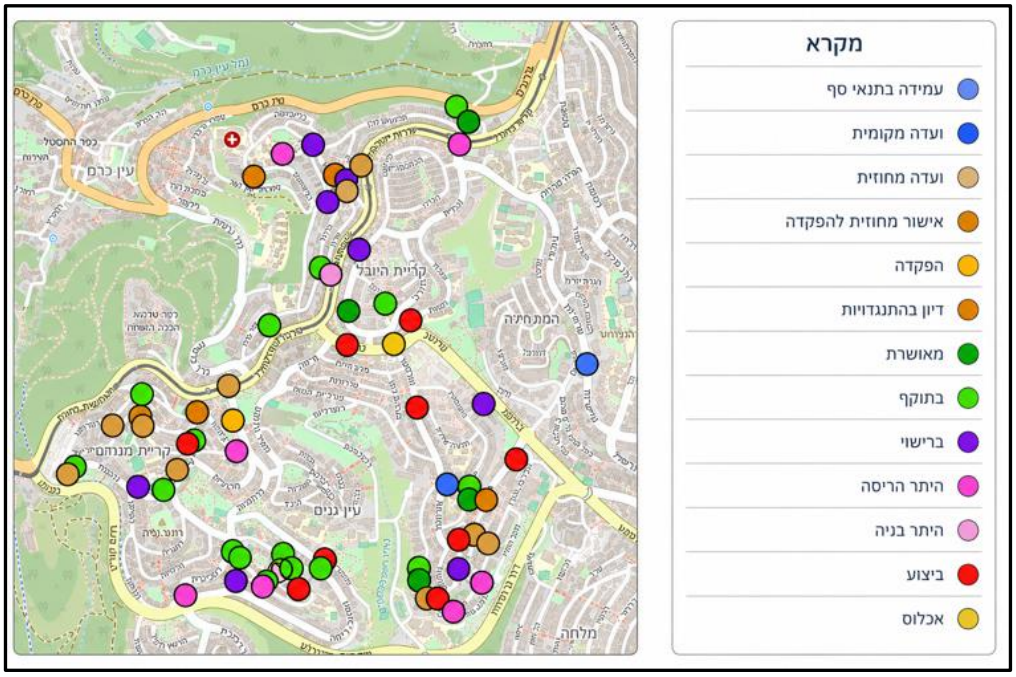
במילים אחרות, המחיר שבו נמכרו הדירות מגלם כבר את התחרות הצפויה בין פרויקטים ואת השפעת ההיצע העתידי בסביבה, כפי שנתפסו על ידי היזם והרוכשים במועד העסקה.

לפיכך, אין מקום לבצע הפחתה נוספת ונפרדת בגין היקף עסקה או בגין "היצף דירות", שכן רכיבים אלו כבר באו לידי ביטוי הן בשיעור הרווח היזמי שנקבע והן במחירי השוק שעליהם נשען בסיס ההשוואה.

עוד יצוין כי הקביעה בטבלת ההקצאה והאיזון אינה מבוססת על נתונים אמפיריים אלא על תחזית בלבד. באופן דומה, גם טענת שמאי המשיגה בדבר הפחתה בגין היקף עסקה והיצף דירות נשענת על תחזית, מבלי שהוצגו נתונים אמפיריים המבססים השפעה כמותית קונקרטית במועד הקובע.

בנוסף, ולמעלה מן הצורך, נבחן מיפוי עדכני של פרויקטי התחדשות עירונית בסביבת הנכס, נכון למועד עריכת הבחינה. יובהר כי מדובר בבחינה עדכנית, שאינה מהווה צילום מצב היסטורי למועד הקובע, אולם יש בה כדי ללמד על אופי התממשותם של פרויקטים מסוג זה בסביבה. להמחשת האמור, מוצג להלן מיפוי הפרויקטים בסביבת הנכס.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית



מהבחינה עולה כי פרויקטי פינוי בינוי בסביבת הנכס מצויים בשלבים שונים של קידום, לרבות שלבי תכנון מוקדמים, שלבים סטטוטוריים מתקדמים, שלבי רישוי והיתרים ושלבי מימוש בפועל.

מכאן, שאין מדובר במלאי דירות אחיד וזמין המשווק לשוק בהינף אחד, אלא בפרויקטים המתממשים באופן מדורג, כל פרויקט במועדו ובהתאם לשלב התכנוני, הרישויי והביצועי שבו הוא מצוי.

נתון זה תומך במסקנה כי טענה בדבר "היצף דירות" אינה יכולה להיבחן על בסיס עצם קיומם של פרויקטים רבים בסביבה בלבד, אלא יש לבחון את מידת זמינותם לשיווק בפועל ואת עיתוי התממשותם. גם אם נכונה הטענה שלאזור זה יתווספו אלפי יחידות דיור, אין ראיה לכך שמדובר בהיצף שבא לידי ביטוי בשווי השוק.

לפיכך, ובהיעדר נתונים אמפיריים המצביעים על היצף דירות בפועל במועד הקובע, לא מצאנו מקום לביצוע הפחתה נוספת בגין רכיב זה.

11.4 <u>מורכבות הפרויקט</u>:

בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, שיעור הרווח היזמי נגזר בין היתר מהיקף המיזם ומשך הקמתו, אופי הסביבה ורמת הביקוש בה, ייעוד הנכס, מצב השוק הכללי ושוק הנכס המסוים, וכן מורכבות הזכויות וההיבטים המשפטיים הכרוכים במימושו.

בענייננו, שיעור הרווח היזמי שאומץ על ידי השמאית המחוזית, בשיעור 18%, מצוי ברף הגבוה של הטווח שנקבע בפרק יח' לקווים המנחים, והוא מביא בחשבון את מאפייני הפרויקט, מורכבותו ואת תנאי השוק במועד הקובע.

עוד יצוין כי השמאית המחוזית ביססה את השווי על עסקות מכר שנערכו בפרויקט "שדרות היובל", המהווה פרויקט פינוי בינוי חדש בסביבה הקרובה, בדומה למושא ההחלטה, כאשר במועד העסקות שווקו הדירות "על הנייר".

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מכאן כי נתוני ההשוואה משקפים מאפיינים דומים למושא ההחלטה, לרבות מבחינת מיקום, סביבת מגורים, מורכבות הפרויקט וכיו"ב.

לא זו אף זו, יודגש כי כשנה וחצי עובר למועד הקובע, צוין בדיון ועדת המשנה להתחדשות עירונית מיום 04/01/2021 כי הפרויקט מצוי בישורת האחרונה, לאחר שהושגו חתימות של כ-82% מדיירי המתחם.

לאור זאת, לא מצאנו מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מורכבות הפרויקט מעבר לרכיבים שכבר קיבלו ביטוי בשיעור הרווח היזמי שאומץ.

11.5 <u>התכלות התוכנית, דחייה עד למימוש, מושע והיתכנות להימצאות עתיקות</u>:

התוכנית הנדונה קובעת כי פרק הזמן למימושה יהיה 5 שנים מיום פרסומה לתוקף, וכי לאחר מועד זה יפקעו זכויות הבנייה מכוחה. עוד נקבע כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיפורטו.

בהתאם לפסיקה, יש להביא בחשבון הוראות תוכנית הקובעות התכלות זכויות.

רוכש סביר היה מייחס משמעות כלכלית לקיומה של מגבלת זמן למימוש הזכויות, ומשכך אין דינו של מגרש הכלול בתוכנית הכוללת הוראת התכלות כדינו של מגרש דומה שאינו כולל הוראה כאמור.

בענייננו, התוכנית פורסמה לתוקף בילקוט פרסומים ביום 22/12/2021, והמועד הקובע הוא 15/08/2022. לפיכך, במועד הקובע נותר פרק זמן של כ-4 שנים עד למועד התכלות הזכויות על פי הוראות התוכנית. מדובר בפרק זמן סביר למימוש הזכויות, בפרט בשים לב לכך שהתוכנית מאפשרת הארכת מועד מנימוקים מיוחדים.

בנוסף, יש להביא בחשבון את שלב קידום הפרויקט במועד הקובע.

בהקשר זה, יש לציין כי בדיון ועדת המשנה להתחדשות עירונית מיום 04/01/2021 צוין כי הפרויקט מצוי בישורת האחרונה, לאחר שהושגו חתימות של כ-82% מדיירי המתחם.

כמו כן, ביום 19/12/2022, בסמוך לאחר המועד הקובע, הופק היתר חפירה ודיפון במתחם.

אמנם היתר זה אינו היתר מלא להקמת המבנים, אולם הוא מהווה אינדיקציה לקידום ממשי של הליכי הרישוי והמימוש. בהמשך, ביום 31/12/2024, הופק היתר בנייה במתחם.

עוד יצוין כי מהליכי התכנון עולה כי קידום הפרויקט החל עוד בשנת 2016, וכי חוזה ההתקשרות מול יזמית התוכנית כלל תנאים מתלים שעניינם חתימת 80% מדיירי המתחם על חוזה דומה. נתונים אלה מצביעים על התגבשות ממשית של הפרויקט עובר למועד הקובע, ומפחיתים את רמת אי הוודאות ביחס למימוש הזכויות.

לצד האמור, כפי שפורט בפרק הדן במורכבות הפרויקט, 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, ובגישה זהירה, מצאנו לאמץ את קביעת השמאית המחוזית ולהביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין דחייה ואי ודאות עד למימוש הזכויות ביחס להתכלות הזכויות ומושע.

במסגרת זו יש להדגיש כי לאור העובדה כי נחתמו הסכמים עם כ-82% מבעלי הדירות כשנה וחצי עובר

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

למועד הקובע, כך שסביר כי שיעור זה גבוה מהותית במועד הקובע, אזי ההנחה הבסיסית הינה כי מקדם המושע חופף למקדם ההתכלות, כך שלא נדרש לייחס הפחתה נוספת מעבר למקדם המצוין לעיל.

מעבר לכך, לא מצאנו מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין אי ודאות להימצאות עתיקות, בשים לב לכך שבתחום המגרש קיימים מבני מגורים.

ייאמר כי המקדם בשיעור 10% בגין דחייה ואי ודאות נקבע ממילא על הצד הזהיר, וככל שקיים סיכון משני גם בגין הימצאות עתיקות (חרף הבינוי הקיים במקום), הרי שהוא נכלל במקדם ההפחתה שנקבע.

11.6 <u>מטלות ציבוריות</u>

לאחר שבחנו את טענות הצדדים, איננו מקבלים את טענת שמאי המשיגה שלפיה יש להפחית משווי הקרקע עלויות בגין מטלות ציבוריות במסגרת ההחלטה דנן, וזאת מן הנימוקים שיפורטו להלן.

בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, העוסק בסוגיות מיוחדות בשומות המבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל, שומות רמ"י נערכות בהתאם למטרת השומה ולהזמנת השומה, ולא בהכרח כשומת שוק הכוללת את כלל השפעותיו הכלכליות של הפרויקט מנקודת מבט יזמית.

ביחס למטלות ציבוריות נקבע בפרק כ"ה כי אף שבתכניות רבות מוטלות מטלות ציבוריות העשויות להשפיע על שווי השוק של הקרקע, בשומות הנערכות עבור רמ"י אין להביאן בחשבון, אלא אם צוין אחרת בהזמנת השומה.

בנוסף, בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ואינם מיועדים לבירור סוגיות משפטיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות, לרבות טענות הנוגעות לעצם החיוב, טיב זכויותיו של המבקש, פרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות. עוד נקבע כי מקום שבו מתעוררת שאלה משפטית שאינה בסמכות ועדת ההשגות, והיא משליכה על שווי הקרקע, שומת ההכרעה תיערך בהתאם להתייחסות הגורם המקצועי ברשות ולמתווה העסקה שייקבע על ידי הרשות.

בהקשר זה יצוין כי במסגרת עת"מ 1358-10-24 **שיקוי ואח' נ' ועדת השגות על שומות רשות מקרקעי ישראל אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים** (ניתן ביום 1.5.2025), עמד בית המשפט המחוזי על אופי המחלוקת הנוגעת להפחתת מטלות ציבוריות בשומות רמ"י. בית המשפט לא הכריע לגופה של שאלת הפחתת המטלה הציבורית, ואף ציין כי אינו בא להכריע בסוגיה זו בשל היעדר סמכות עניינית. עם זאת, נקבע כי ההחלטה אם להפחית משווי המקרקעין את עלות המטלה הציבורית אינה עניין שמאי אלא עניין משפטי, שכן המחלוקת אינה נוגעת לגובה העלות, אלא לעצם השאלה אם יש לשקלל את המטלה הציבורית בשומת רמ"י.

מכלל האמור עולה כי טענות שעניינן עצם הבאתן בחשבון של מטלות ציבוריות בשומות הנערכות עבור רמ"י אינן טענות שמאיות גרידא, אלא טענות הנוגעות למדיניות רמ"י, לקווים המנחים ולקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

אשר על כן, אין לוועדה סמכות לקבוע שווי בדרך הסותרת את עמדת הגורם המקצועי ברמ"י ואת המסגרת הנורמטיבית החלה על השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אשר להפניית שמאי המשיגה להחלטת ועדת ההשגות בעניין גו"ח 7093/536, רח' מורשת יהדות ליטא, ולהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 30407/143, שכונת קריית היובל, מצאנו כי עיקרן של קביעות אלה נוגע לאופן יישום הנחת "קרקע ריקה ופנויה" במגרשים מאוחדים הכוללים מקרקעי מנהל לצד מקרקעין פרטיים.

באותם מקרים נקבע כי אף שככלל שומות רמ"י נערכות לפי עקרון השימוש המיטבי בקרקע ריקה ופנויה, כלל זה אינו חל באופן אוטומטי על מקרקעין פרטיים סמוכים או נשלמים, שאינם כפופים למדיניות רמ"י. לפיכך, מקום שבו המגרש המאוחד כולל חלקה פרטית בנויה, יש להביא בחשבון את מצבה העובדתי של אותה חלקה ואת האילוצים הנובעים ממנה, ובכלל זה צורך בפינוי והריסה, מושעא, דחייה, וכיו"ב.

קביעה זו מקובלת עלינו במישור העקרוני, ככל שהיא נוגעת למאפייניו העובדתיים של המגרש המאוחד ולעלויות או אילוצים הנובעים מהבינוי הקיים ומהצורך במימוש הפרויקט. ואולם, אין ללמוד ממנה כי יש להפחית מטלות ציבוריות בשומות הנערכות עבור רמ"י. סוגיית המטלות הציבוריות מוסדרת כאמור בהוראה ייעודית בפרק כ"ה לקווים המנחים.

בהכרעה בעניין קריית היובל אף נערכה הבחנה מפורשת בין עלויות פינוי והריסה לבין מטלות ציבוריות, ונקבע כי בהתאם למדיניות רמ"י ולפרק כ"ה לקווים המנחים אין להפחית עלויות מטלה ציבורית בשומות רמ"י. כמו כן, ההתייחסות למבנה הציבור לעמותה באותה הכרעה אינה עוסקת במטלה ציבורית להפחתה, אלא בשטח שהוקצה לעמותה פרטית לצורכי דת, הכלול בזכויות המגרש ושיש להביאו בחשבון בשווי.

באשר לטענה החלופית שלפיה ככל שלא תוכר עלות המטלה הציבורית כהפחתה יש להביא בחשבון דחייה נוספת בשל הצורך בתיאומים מול העירייה, מצאנו כי דינה להידחות. משעה שסוגיית הבאת המטלה הציבורית בחשבון אינה נתונה להכרעה שמאית עצמאית במסגרת הליך ההשגה, ובהתאם למדיניות רמ"י אין להביאה בחשבון, אין מקום להביא בחשבון גם השפעות עקיפות הנטענות מכוחה, לרבות דחייה הנובעת מן הצורך בתיאומים לביצועה.

משכך, ובהיעדר הוראה מפורשת בהזמנת השומה שלפיה יש להביא את המטלה הציבורית בחשבון כהפחתה, אנו קובעים כי אין להביא בחשבון את עלות המטלות הציבוריות או את השפעותיהן הנטענות על שווי הקרקע.

11.7 <u>חילוץ מרכיב הקרקע – מגורים</u>:

בהמשך לקביעתנו בפרק המטלות הציבוריות, יש להבחין בין עלויות בגין מטלות ציבוריות, אשר אינן מובאות בחשבון בשומות רמ"י בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים, לבין עלויות הנובעות ממאפייניו העובדתיים וההנדסיים של המגרש המאוחד, לרבות בינוי קיים, טופוגרפיה, חפירה, דיפון ועלויות הריסה ופינוי.

בענייננו, מושא השומה מהווה חלק יחסי ממגרש מאוחד הכולל מקרקעין פרטיים, שעליהם קיים בינוי המיועד להריסה לצורך מימוש הפרויקט.

בנסיבות אלה, עלויות ההריסה והפינוי אינן מהוות מטלה ציבורית או נגזרת של מטלה ציבורית, אלא

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עלות הנובעת ממצבו העובדתי של המגרש ומהצורך להתאימו למימוש הזכויות על פי התוכנית.

לפיכך, יש להביא בחשבון את עלויות ההריסה והפינוי במסגרת תחשיב עלויות הבנייה.

יחד עם זאת, מאחר שקיים בינוי בתחום המגרש הנדון, ניתן להתקזז בגין רכיב זה באגרות והיטלי הבנייה. לפיכך, הנחנו כי עלויות ההריסה והפינוי מתקזזות כנגד רכיב האגרות וההיטלים, ולא הובאה בחשבון תוספת נפרדת בגין עלויות הריסה ופינוי בתחשיב.

לעניין עלויות הבנייה, לטענת שמאי המשיגה, בפרויקט קיימות עלויות בנייה עודפות הנובעות מהבינוי המדרוני ומהמורכבות ההנדסית הכרוכה בו, ולשיטתם עלות הבנייה הראויה עולה על 11,500 ₪ למ״ר. כתימוכין לכך הפנו, בין היתר, לדוח אפס שנערך ביחס לפרויקט בשכונת גוננים/קטמונים.

המגרש הנדון מאופיין בטופוגרפיה מדרונית בשיפוע של כ-30%. בנוסף, בהתאם לדוח ההידרולוגי שנערך במסגרת הגשת הבקשה להיתר, הקרקע בתחום המגרש סלעית. כמו כן, כפי שעולה מהבקשה להיתר, הקמת חלקן העורפי של הקומות שמתחת למפלס הכניסה כרוכה בעבודות חפירה ודיפון משמעותיות.

בנסיבות אלה, אין מדובר בבנייה סטנדרטית, ועל כן יש לבחון את עלויות הבנייה בהתאם למאפייני הפרויקט הספציפיים.

מחירון דקל מתייחס לעלויות בנייה בתנאי טופוגרפיה נוחים בחתך כלל ארצי, ואף מצוין בו כי הוא אינו כולל תנאים טופוגרפיים מיוחדים. לכן, איננו סבורים כי די באימוץ עלות בנייה בסיסית ללא התאמה למאפייני המגרש. השמאית המחוזית לא ייחסה תוספת לעלות הבנייה הבסיסית בגין מאפייני הפרויקט שבנדון, ומשכך מצאנו כי יש ממש בטענת שמאי המשיגה בדבר הצורך בבחינת עלות בנייה מותאמת.

בנסיבות אלה, מצאנו 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.

לשם בחינת סבירות הקצאת שטחי השירות המשותפים והחניה, נבחנה הבקשה להיתר בנייה, המבטאת את הבינוי המיטבי בהתייחס למאפייני המגרש הנדון. שיעור העמסת שטחי השירות נבחן על בסיס כלל קומות המבנה, ולא רק על בסיס הקומות שמעל מפלס הכניסה, בין היתר לאור העובדה כי הקומות שמתחת למפלס הכניסה מדורגות בחלקן ומבטאות שיעור גבוה יותר של שטחי שירות ביחס לקומות שמעל מפלס הכניסה. במסגרת זו נקבעו שטחי השירות המשותפים למגורים בקומות שמתחת למפלס הכניסה בהתאם לחלקם היחסי בשטחים המשותפים, תוך העמסת שטחי שירות על שטח הפלדלת בשיעור של כ-32%.

בנוסף, שטח מקום חניה ממוצע נבחן תוך העמסת השטחים המשותפים על שטח תאי החניה הנדרשים לצורך יישום מקומות החניה, בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף. בהתאם לכך, שטח מקום חניה ממוצע נאמד בכ-38 מ״ר.

עלויות עקיפות: בהתאם לפרק י״ח בקווים המנחים, שיעור ההוצאות העקיפות נע בטווח של 25%-35% מעלויות הבנייה הישירות. יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי בנסיבות המקרה דנן יש מקום להעמיד את

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שיעור ההוצאות העקיפות על 20% בלבד.

בקביעה זו הביאה הוועדה בחשבון כי חישוב עלויות הבנייה מבוסס על מחשבון דקל, אשר בנסיבות העניין מהווה מעין אומדן כולל בסגנון "הסכם פאושלי", המגלם בתוכו מרכיבים שונים של סיכון, תיאום וניהול. משכך, יש בכך כדי לצמצם באופן מהותי את רכיב הבלתי צפוי מראש (בצ"מ), המהווה אחד מהרכיבים המרכזיים במסגרת ההוצאות העקיפות.

בנוסף, אין מקום להביא במסגרת ההוצאות העקיפות גם רכיב מלא של היטלי פיתוח, שגם הוא מהווה חלק בלתי מבוטל מהעלויות העקיפות, וזאת מאחר שהתשלום לרמ"י נגזר משווי קרקע בלתי מפותחת. לפיכך, הכללת מלוא עלויות הפיתוח במסגרת ההוצאות העקיפות הייתה מובילה להפחתה כפולה של רכיב זה ולתוצאה שגויה.

בהתייחס לדוח האפס שהציגו שמאי המשיגה, מצאנו כי אין מקום להתבסס עליו. הדוח אינו כולל פרטי זיהוי, הוצג באופן חלקי בלבד, אינו חתום ואינו כולל פירוט מספק באשר לתשתית ששימשה בסיס לקביעת העלויות. כמו כן, מעיון בחלקי הדוח שהוצגו עולה כי תקציב הפרויקט כולל תמחור כוללני של כלל מרכיבי הבנייה, לרבות שטחי מגורים, שטחי מסחר ומבני ציבור.

בנסיבות אלה, חלק מרכיבי העלות הנכללים בתקציב, כגון עלויות הקמת שטחי המסחר, עשויים להיות ניתנים לניכוי לצורך גזירת עלות הבנייה למגורים, בעוד רכיבים אחרים, כגון חניות או שטחי אחסנה שהוקצו למסחר בתחום קומות המרתף, אינם ניתנים להפרדה פשוטה. בנוסף, במסגרת העלויות העקיפות נכללים רכיבים כגון שיווק ופרסום, אגרות והיטלים, הוצאות מימון, תכנון ויועצים ורכיבים נלווים נוספים, אשר חלקם מיוחסים גם לשטחי המסחר ולשימושים שאינם מגורים.

מאחר שהדו"ח שהוצג אינו מפרט את אופן חלוקת רכיבים אלה בין רכיב המגורים לבין רכיב המסחר ומבני הציבור, קיים קושי לבודד באופן מהימן את העלות המיוחסת למגורים בלבד.

עוד יצוין כי אין מדובר בחוזה פאושלי, אלא בהערכה שמאית.

על כן, בהיעדר בהירות מספקת של הנתונים, ומאחר שמדובר בהערכה שמאית בלבד, לא מצאנו לנכון להתבסס על דוח האפס.

לא זו אף זו, הדוח משקף עלויות בנייה חריגות בגבולות כ-14,000 ₪ למ"ר, גם לאחר הסרת סעיפים שאינם רלוונטיים, וזאת ביחס לתוצאה המתקבלת ממחשבון דקל, בסך של כ-11,000 ₪ למ"ר, המבטאת את עלויות הפרויקט בהתאם למאפייניו הספציפיים ואף נותנת ביטוי לעלויות העודפות הנטענות על ידי שמאי המשיגה.

לאור האמור, לצורך תחשיב עלות הבנייה מצאנו להביא בחשבון עלות בנייה מותאמת למאפייני הפרויקט, לרבות טופוגרפיה מדרונית, קרקע סלעית, עבודות חפירה ודיפון, שטחי שירות וחניה, וכן עלויות הריסה ופינוי הנובעות מהבינוי הקיים במגרש המאוחד, וזאת מבלי להביא בחשבון עלויות מטלות ציבוריות או השפעותיהן.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תחשיב עלות הבנייה:

סוג שטח	עלות כללית	עלות למ"ר	עלות ליחידה
עלות בנייה עילית	₪ 164,954,206	₪ 5,783	₪ 781,773
עלות מרתף	₪ 27,979,963	₪ 2,506	₪ 132,606
עלות פיתוח פנים	₪ 655,500	₪ 300	₪ 3,107
עלות מרפסות	₪ 5,064,000	₪ 2,000	₪ 24,000
סה"כ	**₪ 198,653,669**		**₪ 941,487**

עלות בנייה ישירה ליח"ד	₪ 941,487
תוספת עלות עקיפה	120%
סך עלות בנייה	₪ 1,176,858
שטח פלדלת ליח"ד	103 מ"ר
עלויות בנייה כוללת למ"ר	**₪ 11,000**

בהתאם לתחשיב דלעיל, מתקבלת עלות בנייה כוללת בסך של כ-11,000 ₪ למ"ר פלדלת.

לכן, בפרק נתוני השווי יעודכנו ערכי השווי למגורים בהתאם לעלות הבנייה המעודכנת כאמור.

11.8 <u>נתונים לאומדן השווי</u>:

מסחר: כאמור, קיבלנו את קביעת השמאית המחוזית לשווי מ"ר מבונה למסחר בסך 25,000 ₪.

מגורים: כמפורט בפרק עלות הבנייה, מצאנו לנכון לעדכן את עלות הבנייה.

בהתאם לכך, להלן ערכי המגורים המתוקנים לדירות ששטחן עד 85 מ"ר ולדירות ששטחן עולה על 85 מ"ר:

אופן חילוץ רכיב הקרקע לדירות בשטח מרבי של 85 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי מגלם מרפסות ואחסנה, כולל פיתוח ומע"מ	₪ 31,941
חילוץ מע"מ - (17%)	₪ 27,300
חילוץ רווח יזמי (18%)	₪ 23,136
עלות בנייה למ"ר פלדלת	₪ 11,000
שווי מ"ר מבונה פלדלת מגלם מרפסות ואחסנה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	₪ **12,130**

אופן חילוץ רכיב הקרקע לדירות סטנדרטיות ששטחן גדול מ-85 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי מגלם מרפסות ואחסנה, כולל פיתוח ומע"מ	₪ 28,154
חילוץ מע"מ - (17%)	₪ 24,063
חילוץ רווח יזמי (18%)	₪ 20,393
עלות בנייה למ"ר פלדלת	₪ 11,000
שווי מ"ר מבונה פלדלת מגלם מרפסות ואחסנה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	₪ **9,390**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.9 <u>אחידות עקרונית בין הליכי רמ"י לבין הליכי היטל השבחה</u>:

כאמור, שמאי המשיגה מפנים לשומה מכרעת מיום 24/04/2025, שנערכה ביחס למקרקעין נשוא הפרויקט, וטוענים כי יש ליתן לה משקל בבחינת הסוגיות השמאיות שבמחלוקת.

לטענתם, גם בהליכים נפרדים ובמסגרות גבייה שונות יש לשמור על אחידות ורציפות בערכי השווי ובהנחות היסוד השמאיות, ואין לאפשר העלאת טענות סותרות בהליכים מקבילים לצורך השגת תוצאה נוחה בכל הליך בנפרד.

החלטה זו נערכת באופן עצמאי ובלתי תלוי, בהתאם לשיקול דעת שמאי מקצועי ועל בסיס אמות מידה אובייקטיביות, ואין בקביעה שמאית שניתנה בהליך אחר כדי לכבול או להחליף את בחינת הנתונים והשיקולים הרלוונטיים להליך דנן.

כמו כן, 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.

יחד עם זאת, מצאה הוועדה לנכון להתייחס באופן פרטני לסוגיות המרכזיות שעלו בשומה המכרעת אליה הפנו שמאי המשיגה, ככל שיש בהן רלוונטיות להליך דנן, כמפורט להלן:

1. <u>שווי בסיסי למגורים</u>:

השמאית המכריעה אינה מפרטת את מסד הנתונים שעליו התבססה, ואף נוקטת בשווי אחיד לכלל הפרויקט, ללא הבחנה בין דירות קטנות לדירות סטנדרטיות.

לעומת זאת, קביעתנו מבוססת על בחינה פרטנית של נתוני הפרויקט ועל הבחנה בין סוגי הדירות, תוך בחינת סבירות ערכי השווי בהסתמך על נתוני חוזים שנחתמו בפרויקט נשוא ההחלטה.

מטעמים אלה, לא מצאנו לנכון לייחס משקל לקביעת השמאית המכריעה במסגרת ההליך דנן.

2. <u>שווי בסיסי למסחר</u>:

השמאית המכריעה לא הציגה את מסד הנתונים שעליו התבססה.

בנוסף, השווי שקבעה בסך 30,000 ₪ למ"ר בנוי משקף דמי שכירות של כ-180 ₪ למ"ר בלבד, בעוד שהנתונים שהוצגו על ידי השמאית המחוזית מצביעים על דמי שכירות גבוהים משמעותית: כ-257 ₪ למ"ר בעסקת המכר וכ-200 עד 300 ₪ למ"ר בסקר השוק, בהתאם למיקום (עורפי מול חזיתי).

בעניינו, המתחם הנדון ממוקם בחזית לתוואי הרק"ל כך שסביר לצפות לדמי שכירות על הרף הגבוה.

לכן, אין להסתמך על ההחלטה האמורה.

3. <u>הפחתות והתאמות ביחס ליחידות המגורים שבקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>:

קביעתנו תואמת את קביעת השמאית המכריעה, שלפיה אין לייחס הפחתה לדירות שמתחת למפלס הכניסה. במסגרת זו יש להדגיש כי החלטתנו מבוססת על השוואת ערכים מתחת ומעל למפלס הכניסה הקובעת בפרויקט הנדון.

4. <u>עלות עודפת להקמת מרחב מוגן קומתי</u>:

השמאית המכריעה בחנה את שווי הקרקע בהתאם למימוש בבקשה להיתר, בעוד שבהליך הנדון נדרש

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לבחון את שווי זכות הבעלות המלאה מכוח התוכנית.

בהתאם לכך, עלות הבנייה שנקבעה על ידנו, בהתבסס על מחשבון דקל ומאפייני הפרויקט, עומדת על כ-11,000 ₪ למ"ר, לעומת 10,000 ₪ למ"ר שקבעה השמאית המכריעה, מבלי שפירטה את אופן חישובה. לפיכך, לא מצאנו מקום להתבסס על קביעתה.

5. <u>הפחתה בגין מורכבות הפרויקט, גודל ואי ודאות (לרבות התכלות התוכנית ועתיקות)</u>:

השמאית המכריעה אימצה מקדם דחייה בשיעור 0.747 בגין גודל ומורכבות הפרויקט, המשקף דחייה של 5 שנים וריבית שנתית בשיעור 6%.

בנוסף, ניתן משקל לכך שהתוכנית קודמה על ידי המבקשת, שהסכמי הפינוי בינוי נחתמו טרם אישור התוכנית, ושהיקף הפרויקטים והיצע הדירות בסביבה מגולמים במחירי השוק. בהתייחס לעתיקות צוין כי השפעתן על הפרויקט זניחה.

כאמור, בחנו את מקדם ההפחתה הנדרש בהתחשב בכך שעסקות ההשוואה ממתחמי פינוי בינוי בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע, כבר מבטאות מאפיינים אלו. בנוסף, מורכבות הפרויקט גלומה גם ברווח היזמי שנקבע ברף הגבוה, וכשנה וחצי לפני המועד הקובע כבר נחתמו הסכמים עם למעלה מ-82% מבעלי הדירות במתחם (נתון המבטא את שיעור החתימות כשנה וחצי לפני המועד הקובע).

לכן, מצאנו לנכון לקבוע מקדם הפחתה בגין התכלות התוכנית, דחייה ומושע בשיעור מתון יותר מזה שקבעה השמאית המכריעה, תוך אימוץ קביעת השמאית המחוזית, בשיעור של 10%.

יש להדגיש בעניין המושע כי קביעתנו תואמת את התוצאה שנקבעה בשומה המכרעת, שלפיה אין מקום להפחתה נוספת ונפרדת.

בעניינו, רכיב המושע נבחן ונמצא כגלום במקדם ההפחתה הכולל שהובא בחשבון.

6. <u>מטלות ציבוריות</u>:

השמאית המכריעה הביאה בחשבון הפחתת עלות מטלות ציבוריות בהתאם לפס"ד אברמוביץ ואשדר.

עם זאת, מדובר בהליך שונה הנוגע לקרקע שבבעלות רמ"י, שלגביה חלות הנחות עבודה שונות מאלו החלות בשומה מכרעת. לכן, ההכרעה האמורה אינה רלוונטית לענייננו בסוגיה זו.

7. <u>עלויות הריסה</u>:

קביעתנו זהה לתוצאה שנקבעה בשומה המכרעת, שלפיה אין להביא בחשבון עלות הריסה (הנמקה שונה).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.10 <u>תחשיב</u>:

שווי מרכיב הזכויות למגורים במגרש מס׳ 2 לפי תוכנית 101-0510610	
שטח עיקרי עילי + תת״ק	19,134 מ״ר
מספר יח״ד במגרש 2 לפי תוכנית 101-0510610	211
שטחי ממ״ד לפי 12 מ״ר ליח״ד	2,532 מ״ר
שטח דירתי לשיווק (עיקרי + ממ״ד)	21,666 מ״ר
מספר יחידות קטנות (85-50 מ״ר), לפי 20% מסך יח״ד	42
שטח יח״ד קטנה בממוצע (50 מ״ר עד 85 מ״ר)	67.5 מ״ר
סה״כ שטח פלדלת ליח״ד קטנות במ״ר	2,835 מ״ר
סה״כ שטח פלדלת ליח״ד גדולות במ״ר	18,831 מ״ר
שווי מ״ר מבונה לדירות קטנות, ללא מע״מ וכולל פיתוח	₪ 12,130
שווי מ״ר מבונה לדירות גדולות, ללא מע״מ וכולל פיתוח	₪ 9,390
<u>סה״כ שווי מרכיב המגורים, ללא מע״מ וכולל פיתוח</u>	<u>₪ 211,211,640</u>
שווי מרכיב הזכויות למסחר במגרש מס׳ 2 לפי תוכנית 101-0510610	
זכויות בנייה למסחר	330 מ״ר
שווי מ״ר מבונה למסחר ללא מע״מ וכולל פיתוח	₪ 25,000
<u>סה״כ שווי מרכיב מסחרי ללא מע״מ וכולל פיתוח</u>	<u>₪ 8,250,000</u>
סה״כ שווי הנכס	
<u>סה״כ שווי מגרש מס׳ 2 לפי תוכנית 101-0510610</u>	<u>₪ 219,461,640</u>
דחייה בגין התכלות ומימוש זכויות והיתכנות להימצאות עתיקות	0.9
שווי הנכס ללא מע״מ וכולל פיתוח	₪ 197,515,476
חלק יחסי של חלקת מקור 36 במגרש מס׳ 2	4.953%
שווי הקרקע מושא השומה ללא מע״מ וכולל פיתוח, במעוגל	**₪ 9,780,000**

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות של הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח ולא כולל מע״מ, למועד קובע 15.08.2022 כדלקמן:

9,780,000 ₪ (תשעה מיליון שבע מאות ושמונים אלף ₪)

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע״י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו״ד ערן עסיס	רמה מאור
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו״ר הוועדה	שמאית מכריעה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית