תאריך עברי	:	כ״ד סיון, תשפ״ד
תאריך לועזי	:	30 יוני, 2024
תיק לקוח	:	10353
מספרנו (אופק)	:	49427
לקביעת שכ״ט	:	10.07

לכבוד
מר ניסים לוי
רשם מקרקעין גבעת זאב
NissimL@justice.gov.il

גב׳ משמור גאולה
שמאית מקרקעין מטעם המשיב
geulamash@gmail.com

מר רפאל מרסיאנו
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
rafimarsi@gmail.com

הכרעה בהשגה על שומה לצורך רישום מכר

מגרשים 111,112 תב״ע 220/26/1, מ״מ גבעת זאב

1. רקע ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, קמ״ט רישום מקרקעין באיו״ש מחד, וחב׳ ׳קהתי אהוד נכסים בע״מ׳ מנגד, להכריע במחלוקת בעניין שווי שוק של הקרקע שבנדון, זאת לצורך גביית אגרת רישום מקרקעין בעבור פעולת מכר.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאית המקרקעין, גב׳ גאולה משמור ביום 20.08.2023 **להלן: ״המשיב/ה״.** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר רפאל מרסיאנו מיום 12.10.2023 **להלן: ״המשיג״.**

1.3. ביום 25.02.2024, התקיים דיון מרחוק באמצעות ״טימס״ בנוכחות שמאי הצדדים. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 27.03.2024, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 14.04.2024.

1.4. בתאריך 25.02.2024, שלח שמאי המשיג מסמכי השלמה לדיון, לרבות מסמכי תכנון, עלויות ומכירה[1]. בתאריך 17.03.2024, שלח שמאי המשיג התייחסות לתקציר הדיון לעניין עלות הבניה במגרשים 111-112. בתאריך 28.03.2024, שלח שמאי המשיג את תגובתו למכתב ההתייחסות של שמאית המשיב לתקציר הדיון. בתאריך 14.04.20224, שלח שמאי המשיג התייחסות לגבי מסמכי ההשלמה לפרויקט שהתבקש להעביר[2].

1.5. בתאריך 27.03.2024, שלחה שמאית המשיב את התייחסותה לתקציר הדיון ולתגובת המשיג.

2. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה	:	גוש 26 חלקה 39, אדמות ביתוניא
מגרשים	:	מגרשים 111,112 לפי תכנית 220/26/1
שטח	:	מגרש 111 בשטח 2.362 דונם מגרש 112 בשטח 2.490 דונם
מהות הנכס	:	מגרש בייעוד למגורים בבנייה רוויה – מגורים ג׳
כתובת	:	פרויקט מגורים ״כנריקה״, צפון מערב גבעת זאב
נ.צ רשת ישראל	:	215230-215380 (אורך), 641530-641490 (רוחב)

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות המלאה בקרקע, במצב פיתוח קיים, בכפוף למטרת השומה.

---

[1] היתרי בניה לבניינים במגרש ; תכניות בקשה להיתר בניין ; צו 1018 ; תחשיב עלויות בניה שערך מנהל הכספים׳ רו״ח אופיר ארנטל; תחשיב מהנדס להוצאות הפיתוח שטרם הוצאו שנערך ע״י מנהל הפרויקט מר אופיר וולצר.

[2] במסגרת התייחסות זו ציין שדוח אפס לעלויות הבנייה ישן ולא רלוונטי ; אישור מנהל פרוייקט על גובה ואחוז עלויות הפיתוח צורף ; חוזי מכר של דירות בפרויקט פורסמו באתר מס שבח לאורך תקופה ארוכה.

4. המועד הקובע לשומה:

10.08.2023 - המועד הקובע בשומת המשיב.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 13.03.2024 ע"י רות חוברה שמאית מקרקעין.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה מהווה מגרש למגורים בבניה רוויה בפרויקט המגורים "כנריקה" בשכונת גבעת זאב.

גבעת זאב היא מועצה מקומית הממוקמת צפונית מערבית לירושלים וכפר ג'יב ודרומית לכביש 443 וכפר ביתוניא. בגבעת זאב מספר שכונות, נווה חיים במזרח, המכבים בצפון, קריית יערים, מחנה גבעון והר שמואל בדרום, משה"ב במרכז ואגן איילות ורמת גבעת זאב במערב.

פרוייקט המגורים "כנריקה" נמצא ברחוב הברוש בקצה הצפון מערבי של שכונת גבעת זאב, ומהווה את מגרשים 111-112 לפי תכנית 220/26/1 בייעוד למגורים בנייה רוויה. נכון ליום הביקור בנכס, בפרויקט 4 בנייני מגורים בשלבי בנייה מתקדמים.

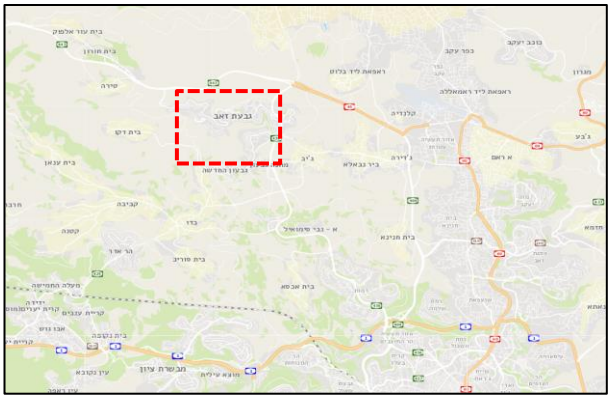
מגרש 111 בשטח 2.362 דונם, עליו נבנו 2 בנייני מגורים בני 30 ו- 40 יח"ד ובסך הכל 70 יח"ד.

מגרש 112 בשטח 2.490 דונם עליו נבנו 2 בנייני מגורים בני 30 ו- 40 יח"ד ובסך הכל 70 יח"ד.

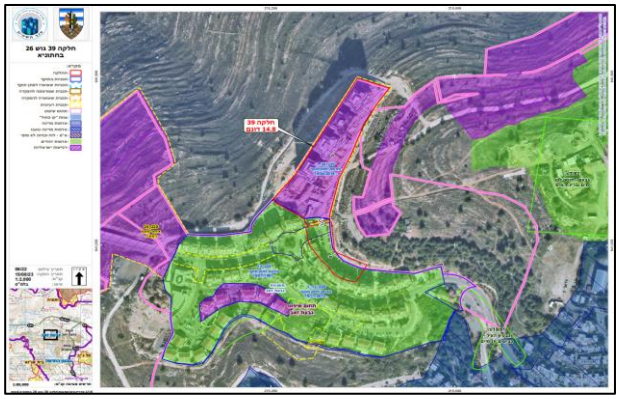
גבולות המגרשים: מזרח- שטח פתוח ומורדות גבעה ; מערב- שטח פתוח ומורדות גבעה ; צפון- שטח פתוח ומורדות גבעה ; דרום- שטח פתוח ומורדות גבעה.

הפיתוח הסביבתי **חלקי** וכולל דרכי עפר, תשתיות מים וחשמל, ללא כבישים, מדרכות, תאורה ועוד.

מיקום מ"מ גבעת זאב על גבי תרשים סביבה



מיקום החלקה על גבי תצלום אוויר



מיקום המגרשים על גבי תצלום אוויר



תמונה מביקור בנכס



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

בשים לב למטרת השומה, הונח כי הקרקע רשומה בטאבו בבעלות פרטית.

8. המצב התכנוני:

8.1 תוכנית 220/26/1 פורסמה לתוקף ביום 15.4.2019:

מבדיקה באתר רמ"י, עולה שביום 15.4.2019 פורסמה לתוקף תוכנית 220/26/1 המהווה שינוי לתוכנית 220/13/1. שטח התכנית מהווה 13.867 דונם ומטרות התכנית הן שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי לאזור מגורים ג', בנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ודרך מוצעת. התווית דרכים חדשות. קביעת הוראות בניה, פיתוח ותנאים בתחום התכנית.

השימושים המותרים:

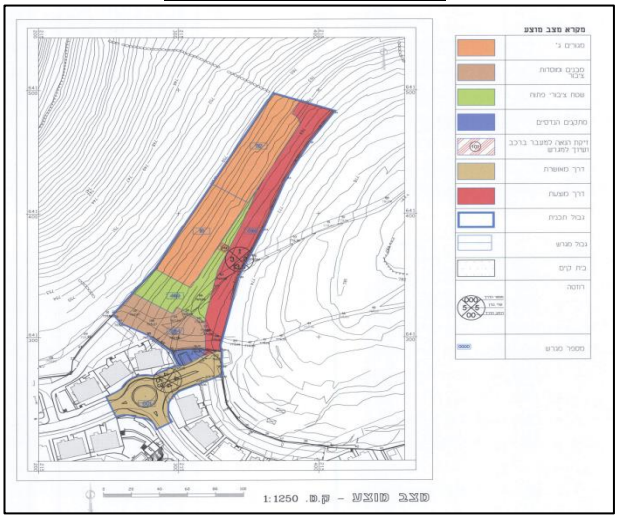
התכנית מסווגת את הנכסים הנישומים כמגרש 111 בשטח 2.362 דונם ומגרש 112 בשטח 2.49 דונם בייעוד למגורים ג', המשמש לבנייה רוויה של בתים משותפים רבי קומות עם תמהיל דירות מגוון.

ריכוז זכויות הבנייה:

ייעוד	מגרש	שטח בדונם	שטח לבניה	מס' מבנים	מס' יח"ד	תכסית	מס' קומות	קווי בניין
מגורים ג'	111	2.362	12,250	2	70	60%	9 + 4 תת"ק	3
מגורים ג'	112	2.490	12,250	2	70	60%	9 + 4 תת"ק	3

1. שטח מותר לבניה כולל: שטח עיקרי, שטח שירות וכל השטחים המקורים בבניין.
   אינו כולל: **ממ"ד מינימלי**, מרפסות לא מקורות, חניה מקורה, מחסן, שטח מקורה מחפיפה בין מרפסות.
2. שטח ממוצע ליח"ד: **120 מ"ר**. שטח זה אינו כולל: מרפסות מקורות עד 12 מ"ר, מחסן ליח"ד בשטח עד 10 מ"ר ליח"ד בקומת הכניסה ו/או קומות המרתף ושטחים משותפים.
3. 10% מכלל הדירות בפרויקט יהיו דירות קטנות עבור דיור בר השגה עד 80 מ"ר.
4. תותר בניית מצללה 30% משטח המרפסת ועד 18 מ"ר, בקומת הקרקע תותר מצללה בשטח 30 מ"ר.
5. חניה: 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש ו-0.3 מקומות חניה עבור אורחים.
6. מבנה עזר: חניה מקורה ו/או מפולשת תכלול שטחי חניה בהתאם לתקן חניה ושטחים תפעוליים.
   תותר חנייה תת קרקעית עפ"י המסומן בנספח הבנייה, בקו בניין 0.

תשריט תכנית 220/26/1



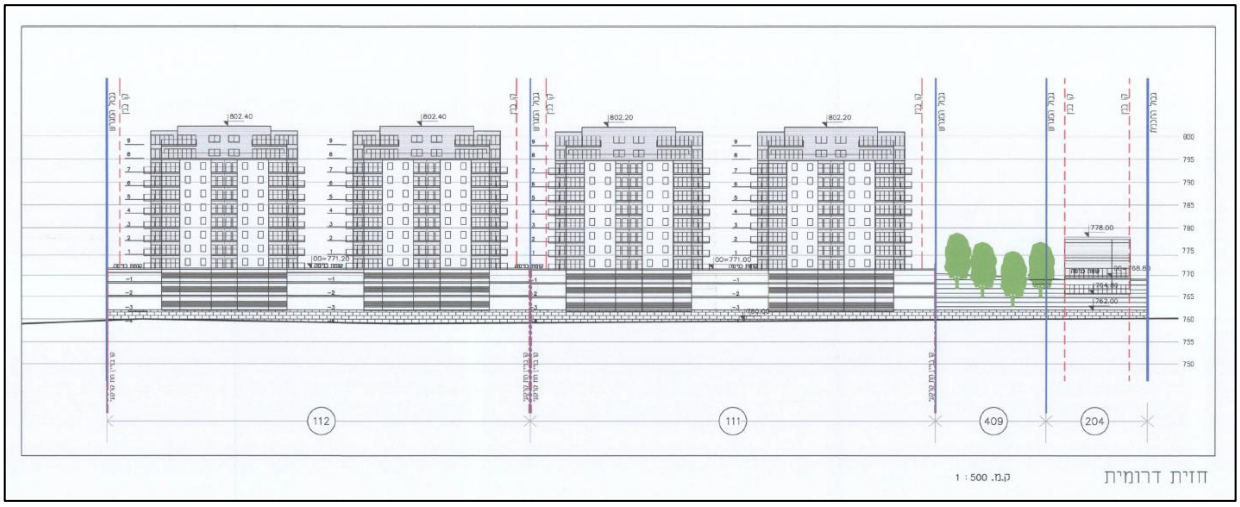
נספח בינוי



8.2. <u>רישוי:</u>

בהתאם לתוכנית בקשה להיתר, להלן זכויות הבנייה המבוקשות:

בניין	דירות	עיקרי	מקלט	ח. מדרגות	משותפים	מפולשת	מרפת מקורה	סה"כ שירות	סה"כ ברוטו
111/1	35	4091.11	437.42	702.34	72.81	18.64	415.09	1208.88	5737.41
111/2	35	4135.31	437.42	679	74.29	18.64	424.78	1196.71	5769.44
112/1	35	4135.31	437.42	679	74.29	18.64	424.78	1196.71	5769.44
112/2	35	4091.11	437.42	702.34	74.29	18.64	415.09	1210.36	5738.89
סה"כ		**16452.84**	**1749.68**	**2762.68**	**295.68**	**74.56**	**1679.74**	**4812.66**	**23015.18**



9. <u>סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:</u>

מגרש	שומת המשיבה	שומת המשיגה
111	₪ 62,700,000	₪ 32,673,000
112	₪ 62,700,000	₪ 32,685,000

9.1. <u>סיכום שומת המשיבה:</u>

9.1.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

המשיבה התבססה על גישת ההשוואה העקיפה תוך חילוץ מרכיב הקרקע בשיטת הערך השיורי באמצעות ניתוח 8 עסקות מהפרויקט הנישום שנמכרו בין יוני 2022 לפברואר 2023 בתמורה ל- 2.3 מיליון ועד 3.3 מיליון ₪ ליח"ד בשטח 119-153 מ"ר. מניתוח העסקות מתקבל שווי ממוצע בסך 21,000 ₪ למ"ר בנוי פלדלת כולל פיתוח ומע"מ. לאחר ניכוי יזמות (20%) והפחתת עלויות בנייה ישירות ונלוות (9,000 ₪ + מע"מ) מתקבל שווי בסך **7,000** ₪/**מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ.**

בנוסף, הציגה 16 עסקות מכר לדירות שנמכרו במגרש 104 בפרויקט "גני יהודה ויהודית" בשנת 2022 בתמורה ל 1.9 מיליון ועד 2.8 מילון ₪ ליח"ד בשטח 100-135 מ"ר. מניתוחם מתקבל שווי בסך **7,000** ₪/**מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ.**

בנוסף, הוצגו מחירים מבוקשים בפרויקטים דומים:

- מחיר מבוקש לדירת מגורים בפרויקט "במג'מין רזידנס" במגרשים 104-105 הוא 2.5 מיליון ₪ ליח"ד בשטח כ- 110 מ"ר עם מרפסת בשטח 10 מ"ר וחנייה ללא מחסן, הצפי לאכלוס 12 חודשים.
- מחירים מבוקשים בבניינים חדישים בגבעת זאב הוותיקה נעים בין 2.4 מיליון ₪ לבין 3 מיליון ₪ ליח"ד בשטח 105-123 מ"ר.

9.1.2. עקרונות התחשיב:

- ניתנה הפחתה להיקף הבנייה בשיעור 10%.
- שטח בנייה אקוו': זכויות הבנייה מגלמות שטחים משותפים, שטחי שירות וחניה.

סיווג	מקדם	זכויות בניה	זכויות אקוו'
זכויות עד 130	1	130	130
זכויות עד 140	0.9	10	9
זכויות מעל 140	0.8	4	3.2
מחסן וחניה	0	31	-
זכויות בנייה ביח"ד			142.2
זכויות בנייה ל 70 יח"ד		**70**	**9,954**

9.1.3. תחשיב השומה:

מגרש	מס' יח"ד	שווי למ"ר	שטח בניה	שטח אקוו'	מקדם	שווי מגרש
111	70	₪ 7,000	10,080	9,954	0.9	₪ 62,700,000
112	70	₪ 7,000	10,080	9,954	0.9	₪ 62,700,000

9.2. שומת המשיג:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיג, התבסס על שקלול בגין גישת ההשוואה העקיפה וחילוץ מרכיב הקרקע בשיטת הערך השיורי לבין גישת ההשוואה להסכם רכישה במגרש ומכרז רמ"י.

- בגישת ההשוואה העקיפה מתבסס על שווי מ"ר בנוי כפי שהתקבל בניתוח נתוני המשיבה בסך 21,000 ₪ למ"ר. לאחר התאמה לזמן וביקוש ליח"ד[3] (0.93) ניכוי יזמות (20%) והפחתת עלויות בנייה (12,355 ₪[4]) מתקבל שווי בסך **4,000 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ.**

- בגישת ההשוואה הישירה נותח מכרז 220/2018/יש שפורסם ביום 29.12.2020 לבניית 552 יח"ד בבנייה רוויה ב- 10 מגרשים לפי תכנית 220/9, בשכונת גבעת איילות בגבעת זאב, כדלקמן:

שווי קרקע כולל מע"מ	עלויות פיתוח	שווי כולל פיתוח	שטח קרקע	זכויות בנייה	שווי מתואם למ"ר
₪ 172,206,666	₪ 74,887,980	₪ 247,094,646	65,784	72,864	₪ 3,746

- בהתאם להסכם רכישה מיום 17.12.2018 נמכר מגרש 102 בשטח 2.2 דונם בתמורה ל 25,350,010 ₪ ללא מע"מ ובמצב פיתוח קיים. במידוד למדד מחירי הדיור מתקבל שווי בסך 41,236,912 ₪ כולל מע"מ.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח בנייה אקוו' בהתאם להיתר הבניה (70 יח"ד):

מגרש		מגרש 111		מגרש 112	
סיווג	מקדם	זכויות בניה	זכויות אקוו'	זכויות בניה	זכויות אקוו'
עיקרי	1	8226	8226	8226	8226
ממ"ד	0.9	874	786.6	874	786.6
מרפסת מקורה	0.6	840	504	840	504
מחסן	0.6	-	-	-	-
אזור משותף	0.3	1570	471	1565	469.5
זכויות בנייה ל 70 יח"ד		**11510**	**9987.6**	**11505**	**9986.1**

- ניתנה הפחתה להיקף הבניה וסיכון בשיעור 10%.
- הופחתו עלויות פיתוח חלקיות בגין אי פיתוח מלא בסך 2,486,250 ₪ למגרש[5].

[3] ישנה ירידה בביקושים לדירות מגורים עקב עליית הריבית, אינפלציה, יוקר המחיה, עליית שער הדולר ומצוקת האשראי.
[4] עלויות בניה ישירות ועקיפות כולל ממ"ד, 2 חניות לדירה, מחסן, שטחים משותפים ומרפסת מקורה.
[5] בהתאם לנמסר ע"י מנהל הפרויקט, מר אופיר ווצלר, חשבון חלקי 33 יולי 2023, סך הכל נותר לתשלום לפני מע"מ 4.25 מיליון ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

גישת שומה	משקולות	מס' יח"ד	שווי למ"ר	שטח אקוו'	שווי מגרש
שיטת החילוץ	0.2	70	4,000 ₪	9,986	39,944,000 ₪
מכרז רמ"י	0.5	70	4,000 ₪	9,986	37,412,571 ₪
הסכם רכישה	0.3	70			41,236,912 ₪
שווי מגרש 111 משוקלל כולל פיתוח מלא ומע"מ					**39,066,159 ₪**
שווי מגרש 111 כולל פיתוח חלקי ולאחר התאמה לגודל			**2,486,250-**	**0.9**	**32,673,000 ₪**
גישת שומה	**משקולות**	**מס' יח"ד**	**שווי למ"ר**	**שטח אקוו'**	**שווי מגרש**
שיטת החילוץ	0.2	70	4,000 ₪	9,987	39,948,000 ₪
מכרז רמ"י	0.5	70	4,000 ₪	9,987	37,436,248 ₪
הסכם רכישה	0.3	70			41,236,912 ₪
שווי מגרש 112 משוקלל כולל פיתוח מלא ומע"מ					**39,078,798 ₪**
שווי מגרש 112 כולל פיתוח חלקי ולאחר התאמה לגודל			**2,486,250-**	**0.9**	**32,685,000 ₪**

9.3. טענות משלימות של הצדדים[6]:

9.3.1. טענות המשיג:

א. <u>גישת השומה</u>:

בשומה בוצע שקלול בין גישת ההשוואה הישירה למכרז רמ"י ועסקת מכר למגרש 102 הנישום לבין גישת ההשוואה העקיפה וחילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי בגבעת זאב.

ב. <u>בסיס ההשוואה</u>:

- מכרז רמ"י מדצמבר 2020 למגרשים בבנייה נמוכה ל-522 יח"ד: הוצג ניתוח בהתאם לניתוח בהכרעה בשכונת נופי הגבעה בגבעת זאב, ללא צורך במתן מקדמי התאמה למיקום וכד'.
- בהתאם להסכם מכר מ- 17/12/2018 התמורה היא 25 מיליון ₪, בהצמדה למדד הגבוה מבין המדדים הרלוונטים מתקבל שווי של 41 מיליון ₪ כולל מע"מ. יש לציין שהפיתוח באחריות היזם ולא המוכר.
- בגישת ההשוואה העקיפה חושב שווי מ"ר בנוי בגבעת זאב, ע"פ סקר מחירים לשווי דירות בבניינים בני 3-4 קומות ברחבי גבעת זאב וע"פ ניתוח עסקות מכר בשומת המשיב בפרויקט הסמוך במגרש 104. בגישה זו יש לחשב הפחתה לצפיפות ורמת פיתוח ביחס לבסיס ההשוואה בשאר השכונות בגבעת זאב.

ג. <u>זכויות בנייה</u>:

בהתאם לצו 1018 בדבר חוק אגרת רישום מקרקעין "עם רישום זכות במקרקעין שיש בהם מבנה, תחושב האגרה לפי שווי מקרקעין ללא שווי המבנה" דהיינו, יש לשום את שווי השוק של המגרש בהתאם **לבנוי בפועל נכון למועד הרישום** ולא לפי זכויות בתב"ע, כלומר ע"פ היתר הבניה.

ד. <u>עלויות פיתוח</u>:

בהתאם לצו 1018 בדבר חוק אגרת רישום מקרקעין "עם רישום זכות במקרקעין שיש בהם מבנה, תחושב האגרה לפי שווי מקרקעין לרבות הוצאות פיתוח". הצו נכתב על סמך הליך תשלום מס רכישה בישראל. את הוצאות הפיתוח משלמים באופן ייחסי לרמת הפיתוח ומס הרכישה הוא בהתאם לאחוז הפיתוח.

דהיינו, השומה היא לשווי קרקע **כולל פיתוח קיים בפועל**, בין אם שולם הפיתוח בין אם לאו. ניתן לראות מביקור בשטח שהפיתוח הוא חלקי ולא כולל מדרכות, תאורה, כבישים מסודרים וכד'.

הועבר אישור מהנדס על אחוז פיתוח 54% ותוספת עלות נדרשת של כ-4.2 מיליון ₪ לפני מע"מ, נכון למועד הקובע לשומה.

[6] טענות שעלו בכתב בשומות הצדדים ובמסמכי השלמה מטעמם, לרבות טענות שעלו בע"פ במסגרת דיון שהתקיים בתאריך 25.2.2024

ה. <u>התאמה לזמן</u>:

יש לתת הפחתה של 7% למועד הקובע ביחס לעסקות ההשוואה לדירות מגורים. הפחתה לזמן היא תוצאה של פיחות הביקוש והעסקות, עליית הריבית מאפריל 2022, שינויים במערכת המשפט, אינפלציה ומלחמה.

ו. <u>עלויות בנייה</u>:

בהתאם לנמסר מבעל הנכס, עלות הבניה הישירה היא 8,400 ₪ למ״ר ובתוספת עקיפות (תכנון, עבודות עפר, אגרות, שיווק, ניהול, משפטיות ובצ״מ) מתקבלת עלות בניה כוללת של 12,355 ₪ למ״ר.

ז. <u>התאמה להיקף עסקה</u>:

יש לחשב הפחתה לגודל עסקה בשיעור 10% כבשומת המשיבה.

9.3.2. <u>טענות המשיבה:</u>

א. <u>גישת השומה</u>:

גישת ההשוואה העקיפה וחילוץ מרכיב הקרקע משווי מ״ר בנוי מהפרויקט הסמוך, מגרש 104. הפערים בין התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות שהוצגו בשומת ההשגה מצביעים על עיוות בניתוח הגישות.

ב. <u>בסיס ההשוואה</u>:

יש להתבסס על נתוני השוואה עקיפה מהנכסים הנישומים ו/או מנכסים דומים סמוכים **שמתאימים** להשוואה מבחינת המועד הקובע ומגלמים את כלל המשתנים הרלוונטים, להלן:

- בקביעת השווי למגרש הנדון הובאו בחשבון עסקות מכר לדירות במגרש 104 הסמוך.
- מכרז רמ״י לא רלוונטי להשוואה מבחינת מועד המכרז העולה על 3 שנים מהמועד הקובע לשומה. בנוסף, ניתוח המכרז בשומת ההשגה אינו נכון, יש להתבסס על הזכייה הסופית ולא על ממוצע הצעות גבוהות ויש לתת תוספת להיקף עסקה (הקטן יותר מ-552 יח״ד שבמכרז).
- לגבי הסכם המכר יש לבדוק אם הוא מהווה קרקע בתולית או פרויקט בשכונה מתהווה, ולבחון מה הוא מגלם כמו רמת פיתוח ושלבי תכנון. בנוסף, אין זה נכון לחשב תוספת לזמן ע״י התאמה מדדית.

ג. <u>זכויות בנייה</u>:

בהתאם לצו 1018 בדבר חוק אגרת רישום מקרקעין ״תחושב האגרה לפי שווי מקרקעין ללא שווי המבנה״ דהיינו, יש להתעלם מהמבנה ולאמוד שווי מגרש כריק ופנוי למלוא זכויות הבניה ע״פ תב״ע בתוקף.

ד. <u>התאמה לזמן</u>:

אין לחשב התאמות לזמן, צפיפות ורמת פיתוח לנתוני ההשוואה העקיפה שכן עסקות אלו הן מהנכס הנישום ו/או נכסים דומים המגלמים את כלל המשתנים לרבות את המועד הקובע.

ה. <u>התאמה להיקף עסקה</u>:

יש לחשב הפחתה בשיעור 10% ביחס לעסקות במגרש 102.

10. דיון והכרעה:

10.1. מסגרת השומה:

צו 1018 "צו בדבר חוק אגרות רישום מקרקעין" קובע כי אגרת הרישום תחושב על סמך "שווי המקרקעין בשעת הרישום לרבות הוצאות הפיתוח אך ללא שווי המבנה שהוקם בהם".

לעמדת המשיב יש לשום את זכויות הבניה בהתאם למלוא זכויות הבנייה ע"פ תב"ע. לעומת זאת, לעמדת המשיג יש לשום את זכויות הבניה בהתאם לזכויות בנייה מנוצלות בפועל, גם אם הן פחותות מהזכויות המוגדרות בתב"ע.

בהתאם למטרת השומה, קביעת שווי שוק של הנכס הנישום לצורך גביית אגרת רישום מכר, ובהתאם לנמסר ממזמין השומה, חישוב אגרת המכר נעשה לפי שווי הקרקע ללא קשר למצב הבנוי ובהתעלם ממנו, משמעות הדבר היא שגם אם מנוצלות רק חלק מהזכויות עדיין יש לחשב את האגרה על בסיס מלוא הזכויות של הנכס כפי שמוגדרות בתב"ע בתוקף.

10.2. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס ההשוואה הראויים בקביעת שווי השוק כולל פיתוח קיים של מגרשים 111, 112 לפי תכנית 220/26/1 בייעוד למגורים בבנייה רוויה, המצויים בתחום מ"מ גבעת זאב.

המשיבה התבססה על גישת השוואה עקיפה לעסקות מכר לדירות בבניה רוויה מהפרויקט הנישום, והציגה מחירים משולמים ומבוקשים מפרויקטים דומים בגבעת זאב. שמאי המשיג הציע שילוב בין גישת השוואה עקיפה לדירות ברחבי גבעת זאב לבין גישת השוואה ישירה למכרז רמ"י למגרשים באגן האיילות (2020), וניתוח חוזה מכר של המגרש (2018).

ככלל גישת השומה העדיפה היא גישת ההשוואה הישירה למגרשים סמוכים ודומים לנכס הנישום וסמוכים למועד הקובע ככל שניתן. עם זאת, בהיעדר מסד נתונים מספק בגישת ההשוואה הישירה יש להתבסס על גישת ההשוואה העקיפה תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

חוזה המכר נחתם כחמש שנים קודם למועד הקובע וכולל סייגים וסיכונים, בניהם הערות אזהרה ותוכנית שלא נכנסה לתוקף נכון למועד החתימה על החוזה, כלומר ייתכן שהנתונים הכלולים בחוזה אינם משקפים את שווי הנכס נכון להיום. לאור האמור לא ראיתי לנכון להתבסס על התמורה בחוזה בקביעת השווי.

מכרז רמ"י משנת 2020 למגרשים בבנייה רוויה בגבעת זאב מהווה בסיס מתאים להשוואה אך נדרשות התאמות הנובעות מהבדלים במיקום המגרשים, מועד, רמת הפיתוח נכון למועד המכרז וסוג הבעלות בנכס. לאור האמור, מקובלת עלי עמדת המשיג כי ניתן להתבסס על תוצאות המכרז בקביעת שווי הבסיס אם כי יש לחשב את ההתאמות הנדרשות כאמור.

בנוסף, מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו הצדדים, גישת ההשוואה העקיפה לדירות מגורים לבניה רוויה תוך חילוץ מרכיב הקרקע. בהקשר זה בחרתי לקבל את עמדת המשיבה כי בגישה זו עדיפה השוואה לעסקות מכר מהפרויקט הנישום, המשקפות את שווי הקרקע בצורה מהימנה יותר מעסקות המכר לדירות בשכונות אחרות, מבחינת אופי הנכסים, היקף זכויות הבנייה, מיקום, מועד קובע וכד'.

לאור כל האמור, בהכרעה זו אתבסס על תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים בבניה רוויה משכונת אגן איילות הסמוכה תוך מתן מקדמי התאמה רלוונטיים כאמור, וכן על עסקות מכר לדירות בבניה רוויה מהפרויקט הנישום.

10.3. <u>עקרונות בגישת ההשוואה הישירה:</u>

10.3.1. <u>ניתוח מכרזי רמ"י:</u>

במסגרת מכרז 18/2020 הוגשו 7 הצעות כאשר ההצעה הזוכה נמצאה גבוהה משמעותית מההצעה השנייה. 5 ההצעות האחרות היו קרובות זו לזו אך נמוכות משמעותית מההצעה השנייה. בהתאם ל<u>הנחיית השמאי הממשלתי בנושא ניתוח מכרזים</u>, נקבע עקרון כללי הקובע כי כאשר ההצעה הזוכה חריגה באופן משמעותי מההצעות שבאות אחריה, ייתכן שאינה משקפת את שווי השוק וכי נדרש ניתוח נוסף לשוק ובחינת שאר ההצעות במכרז. לאור האמור ובדגש על העקרונות העולות מהנחיית השמאי הממשלתי, בהכרעה זו שווי השוק יקבע בהתבסס על ממוצע שתי ההצעות הגבוהות.

10.3.2. <u>התאמות ביחס למכרז רמ"י משכונת אגן איילות - 2020:</u>

כאמור בשאלת השומה, נדרש לחשב התאמות על מנת לגשר על הפער בין הנכס הנישום לבין בסיס ההשוואה.

- **זמן**: לעמדת המשיג אין לתת תוספת לזמן לאור השינויים בשוק בשנים האחרונות, כגון עליית הריביות. למרות השינויים בשוק בנדל"ן, בין השנים 2021 ל- 2022, חלה עליית מחירים כללית לרבות במגורים. לאור האמור, תחושב תוספת בשיעור סביר של 5%-10% לשנה, שתשקף את עליית המחירים בתקופה זו[7], החל משנת המכרז ב-2020 ועד למועד הקובע לשומה ב-2022.
- **מיקום ורמת פיתוח**: הנכס הנישום נמצא במרכז היישוב, נגיש וסמוך למרכזים ושירותים ציבוריים. לעומתו, המגרשים במכרז רמ"י ממוקמים בקצה היישוב. בנוסף, נכון למועד הקובע לשומה, הפיתוח הסביבתי בנכס הנישום חלקי אך כולל פריצת דרכים, הכנה לתשתיות מים וחשמל וכד'. לעומת זאת, הקרקע במגרשי ההשוואה במצב טבעי ללא פיתוח וללא גישה כלל. לאור האמור, ראיתי לנכון לחשב תוספת כוללת של 20% למיקום, זמינות ורמת פיתוח.
- **סוג הבעלות**: הנכס הנישום נהנה מזכות בעלות מלאה רשומה בטאבו, יתרון משמעותי ביחס למשוא המכרז, המהווה זכות חכירה בלבד, כמו ביטחון משפטי, היעדר ממשק עם רמ"י ועוד. לאור זאת, בהתחשב שהזכייה במכרז אינה מגלמת את כל הזכויות העתידיות, כלומר הזוכה יידרש בתשלומים נוספים לרמ"י בגין שיפור תכנוני, ראיתי לנכון לחשב תוספת זהירה של 10% לזכות הבעלות.
- **גודל:** בשל פער בגודל הנכס (140 יח"ד) מול המכרז להשוואה (522 יח"ד), נדרשת התאמה שתחשב את הדחייה לשיווק וסיכון עסקי גבוה במכרז. לאור האמור, בחרתי לחשב תוספת של 5% להיקף העסקה.

10.3.3. <u>התאמות ביחס לעסקות מכר לדירות מגורים מהפרויקט הנישום - 2022-2023:</u>

כאמור בשאלת השומה, בסיס ההשוואה מהווה עסקות מכר, שבוצעו בין יוני 2022 ליוני 2023, לדירות מגורים בפרויקט הנישום, ומשקף באופן מיטבי את כלל המשתנים בנכס לרבות אופי הבינוי, צפיפות והיקף הבניה, מיקום, המועד הקובע, שנת הבנייה ורמת הפיתוח של הנכס הנישום. לאור האמור, אין צורך לבצע התאמות נוספות לבסיס ההשוואה, לרבות גודל/דחייה לשיווק, שכן אלו מגולמים ברווח היזמי[8].

10.3.4. <u>עלויות בנייה:</u>

בשומת ההשגה הופחתה עלות בנייה בסך 9,000 ₪ (לפני מע"מ) ואילו בשומת ההשגה הופחתה עלות בסך כ- 10,500 ₪ (בניכוי מע"מ). לאחר בחינת בסיס השווי, תוך התחשבות בהיקף הבינוי, הטופוגרפיה וקומות החנייה התת-קרקעיות, בחרתי לקבל חלקית את עמדת המשיג ולחשב עלות בנייה בסך 10,000 ₪/ מ"ר בנוי.

[7] מסקר מחירים בשכונת "גני יהודה ויהודית" עולה כי התמורה למ"ר בנוי עלתה בכ- 30% בין השנים 2020 ל- 2022.
[8] עקרון דומה נקבע ב<u>החלטת ועדת השגות</u> מיום 28.12.2021 ומתבסס גם על <u>מסמך ריכוז הנחיות מקצועיות</u> של השמ"ר מיום 3.6.2021.

10.3.5. זכויות בניה אקוו':

שמאי הצדדים חישבו שטח דירתי בהיקף של 142 מ"ר מבונה אקוו', יחד עם זאת בהתאם להוראות התוכנית שטח דירתי ממוצע הוא 120 מ"ר בלבד[9] ואינו כולל שטח ממ"ד מינימאלי. לאור האמור, להלן חישוב זכויות הבניה כפי שיבואו בחשבון בתחשיב השווי:

שטח ליח"ד	ממ"ד	שטח דירתי
120 מ"ר	12.5 מ"ר	132.5 מ"ר

10.3.6. התייחסות לפיתוח הסביבתי:

לעמדת המשיג, לאור מטרת השומה, גביית אגרת מכר משווי הקרקע כולל פיתוח קיים, יש להפחית את עלויות הפיתוח שלא שולמו נכון למועד הקובע לשומה, בקביעת השווי הסופי הפחית עלות פיתוח בסך 2,125,000 ₪ (בניכוי מע"מ) למגרש.

לאחר בחינת הפיתוח הסביבתי נכון למועד הקובע ובהתבסס על מסמכי החברה בעניין יתרת עלויות הפיתוח, אני מקבלת את עמדת המשיג, אופן הפחתת הפיתוח והיקף עלות הפיתוח בשומתו בסך 2,125,000 ₪ למגרש.

10.3.7. התייחסות למע"מ:

בהתאם לתקן 11 של התקינה השמאית שומת זכויות בנכסים עסקיים, לרבות קרקע המיועדת לבנייה רוויה למגורים, לא תכלול מע"מ שכן, בשוק נכסים אלה "חשיבת השוק" והמחירים הנהוגים בו אינם כוללים מע"מ. לאור האמור, ולאור מטרת השומה וסוג הנכס, הערך הנקוב בשומה לא כלול מע"מ[10].

10.4. בסיס ההשוואה:

10.4.1. מכרז רמ"י לבניה רוויה בשכונת אגן איילות – 18/2020/יש:

מדובר על מכרז ל 10 מגרשים בייעוד לבנייה רוויה לפי תוכנית 220/9[11], שהיא שינוי לתוכנית RJ/5 ותוכנית מתאר 902 ומהוה תוכנית ברמה מפורטת לשכונת המגורים "גבעת הבננה", ביישוב גבעת זאב.

התוכנית משתרעת על פני שטח של כ- 263 דונם, וכוללת בינוי של 552 יח"ד בבנייה רוויה ב- 10 מגרשים, בשטח כולל של כ- 65.8 דונם ובהיקף בינוי כולל בסך כ- 66,240 אלף מ"ר עיקרי, קרי 120 מ"ר עיקרי ליח"ד.

להלן ניתוח תוצאות המכרז לשווי מ"ר מבונה דירתי:

ממוצע הצעות[12]	עלויות פיתוח	סה"כ בש"ח	סה"כ זכויות	שווי מ"ר מבונה	התאמה[13]	שווי מ"ר מתואם
178,000,000	74,887,980	**252,887,980**	72,864	3,471	1.6	5,470

ניתוח זכויות הבניה:

מ"ר עיקרי ליח"ד	ממ"ד	שטח דירתי	מס' יח"ד	סה"כ שטח דירתי
120 מ"ר	12 מ"ר	132 מ"ר	552	72,864

מהניתוח מעלה מתקבל שווי מ"ר מבונה דירתי בסך 5,500 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ מגלם שטחי שירות.

---

[9] ראו סעיף 8.1: בהתאם לתוכנית 220/26/1 שטח ממוצע ליחידת דיור אחת הוא 120 מ"ר, מתוך 175 מ"ר ברוטו הכולל את כל השטחים המקורים בבניין לרבות שטחי שירות בבניין למעט ממ"ד, חניה מקורה ומחסן.

[10] עמדה זו תואמת את הכרעת שמאי מכריע יפה שלומי, מיום 11.11.2020 בעניין היטל השבחה קסאס אברהם, המתבססת על החלטת בית המשפט העליון בעניין כלית שיעור המע"מ בשומה לצורך חיוב בהיטל השבחה מיום18.6.2019 תיק ברמ/1621/18.

[11] מגרשים 12-10 בייעוד אזור מגורים ב' ; מגרשים 24-20 בייעוד אזור מגורים ג' ; מגרשים 41-40 בייעוד אזור מגורים מיוחד.

[12] הוגשו 5 הצעות בטווח של כ- 69 מיליון ₪ עד כ- 85 מיליון ₪ (הצעות 7-3) כ- 133.7 מיליון ₪ (הצעה 2) והצעה זוכה כ- 222.2 מיליון ₪. כאמור בסעיף 10.3.1 ובהתחשב בכך שמחיר השומה עמד על 130 מיליון ₪, ראיתי לנכון להתבסס על ממוצע ההצעה הזוכה והצעה 2.

[13] ראו סעיף 10.3.2: חושבה תוספת מצרפית לזמן (15%), מיקום זמינות ורמת פיתוח (20%), סוג בעלות (10%), היקף עסקה (5%).

10.4.2. <u>גישת ההשוואה העקיפה לעסקות מכר לדירות דומות:</u>

בשנים 2022-2023 נמכרו יחידות דיור בבנייה רוויה במגרשים הנישומים, להלן ניתוח עסקות המכר:

מס'	גוש חלקה	תאריך	תמורה	כתובת	שטח	דירה	שווי למ"ר
1	063730-0039-012	28/06/2022	2,887,630	פרחי הבר 17	133	12	21712
2	063730-0039-025	28/06/2022	2,810,550	פרחי הבר 17	133	1	21132
3	063730-0039-017	28/06/2022	2,855,445	פרחי הבר 17	133	1	21470
4	063730-0039-016	28/06/2022	2,855,445	פרחי הבר 17	133	4	21470
5	063730-0039-028	28/06/2022	2,786,975	פרחי הבר 17	133	28	20955
6	063730-0039-016	03/10/2022	2,950,000	פרחי הבר 17	133	0	22180
7	063730-0039-000	21/07/2022	2,150,000	פרחי הבר 17	140	17	15357
8	063730-0039-000	14/08/2022	2,800,000	פרחי הבר 17	133	17	21053
9	063730-0039-025	04/01/2023	3,340,000	פרחי הבר 17	153	0	21830
10	063730-0039-024	21/03/2023	3,000,000	פרחי הבר 17	134	0	18252
11	063730-0039-000	03/11/2022	2,300,000	פרחי הבר 17	120	8	19167
12	063730-0039-000	06/02/2023	2,720,000	פרחי הבר 1	119	1	22857
13	063730-0039-013	04/09/2023	3,000,000	פרחי הבר 17	133	0	22556
14	063730-0039-017	13/09/2023	2,925,000	פרחי הבר 17	133	17	21992
15	063730-0039-031	18/05/2023	2,600,000	פרחי הבר 17	120	31	21667
-	שווי מ"ר בנוי ממוצע				112		**20,910**
	שווי בניכוי מע"מ					1.17	17,924
-	שווי בניכוי יזמות					1.2	14,936
-	בהפחתת עלויות בניה ללא מע"מ (ס' 10.3.4)					10,000	4,893
-	שווי מ"ר מבונה דירתי						**4,900**

מהניתוח מעלה מתקבל שווי מ״ר מבונה דירתי בסך 4,900 ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ מגלם שטחי שירות.

10.4.3. <u>מסקנה וסיכום שווי הבסיס:</u>

בגישת ההשוואה הישירה מתקבל 5,500 ₪ למ״ר ובגישת ההשוואה העקיפה מתקבל 4,900 ₪ למ״ר. בהתבסס על הנתונים לעיל ועל מנת לשקף את תנאי השוק בצורה המיטבית סביר לאמוד שווי מ״ר מבונה דירתי בנכס הנישום בסך **5,200** ₪ **ללא מע״מ וכולל פיתוח בממוצע.**

11. <u>תחשיב השומה:</u>

מגרש	111	112
שווי מ"ר מבונה דירתי	5,200 ₪	5,200 ₪
מ"ר מבונה דירתי (ס' 10.3.5)	132.5 מ"ר	132.5 מ"ר
מס' יח"ד במגרש (ס' 8.1)	70	70
הפחתת פיתוח (ס' 10.3.6)	- 2,125,000	- 2,125,000
שווי הקרקע כולל פיתוח קיים וללא מע"מ	**48,230,000 ₪**	**48,230,000 ₪**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי השוק של זכות הבעלות המלאה בקרקע שבנדון הידועה כמגרשים 111, 112 לפי תכנית 220/26/1 או חלקה 39 בגוש 26 באדמות הכפר ביתוניא, **תיק 10353** המצויה בצפון הישוב גבעת זאב, נכון למועד 10.8.2023 בסך:

מגרש 111 :

48,230,000 ₪ (ארבעים ושמונה מיליון מאתיים ושלושים אלף ש"ח)

מגרש 112 :

48,230,000 ₪ (ארבעים ושמונה מיליון מאתיים ושלושים אלף ש"ח)

הערה: הערך הנקוב לעיל כולל פיתוח (קיים) <u>ולא</u> כולל מע"מ[14]

בברכה,

רות חוברה
שמאית מחוזית, מחוז ירושלים והדרום
יחידת קמ"ט שמאות מנהא"ז איו"ש

[14] ראו סעיף 10.3.7