תאריך עברי	:	כ״ד סיון, תשפ״ד
תאריך לועזי	:	30 יוני, 2024
תיק לקוח	:	10352
מספרנו (אופק)	:	49004
לקביעת שכ״ט	:	8.77

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

<u>הכרעה בהשגה על שומה לצורך רישום מכר</u>

<u>מגרש 102 תב״ע 220/24/2, מ״מ גבעת זאב</u>

1. <u>רקע ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, קמ״ט רישום מקרקעין באיו״ש מחד, וחב׳ ׳מרומי גבעת זאב 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 10.02.2023 **להלן: ״המשיב/ה״.** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר רפאל מרסיאנו מיום 15.07.2023 **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 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. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש / חלקה	: גוש 26 חלקה 10, תת חלקה 6, אדמות ביתוניא
מגרש	: מגרש 102 לפי תכנית 220/24/2
שטח	: 2.207 דונם
מהות הנכס	: מגרש בייעוד למגורים בבנייה רוויה – מגורים ד׳
כתובת	: הברוש 1, גני יהודה ויהודית, מועצה מקומית גבעת זאב
נ.צ רשת ישראל	: 216216-216350 (אורך), 640550-640470 (רוחב)

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

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

[1] היתרי בניה לבניינים במגרש ; תכניות בקשה להיתר בניין ; צו 1018 ; חוזה מכר למגרש 102.
[2] במסגרת התייחסות זו ציין שדוח אפס לעלויות הבנייה הוא ישן ולא רלוונטי ; אישור מנהל פרוייקט על גובה עלויות הפיתוח טרם התקבל ; חוזי מכר של דירות בפרויקט פורסמו באתר מס שבח לפני כ-5 שנים.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

19.12.2022 - המועד הקובע בשומת המשיב.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

מושא השומה מהווה מגרש למגורים בבניה רוויה בפרויקט המגורים "גני יהודה ויהודית" 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 "גני יהודה ויהודית" נמצא ברחוב הברוש בקצה הצפון מזרחי של שכונת גבעת זאב, ומהווה את מגרשים 101-105 לפי תכנית 220/24/1, 220/24/2 בייעוד למגורים בנייה רוויה. נכון ליום הביקור בנכס בפרויקט 4 בנייני מגורים מאוכלסים ושני מגרשים בשלבי בנייה מתקדמים.

מגרש 102 בשטח 2.2 דונם עליו נבנו 2 בנייני מגורים בני 30 ו- 40 יח"ד ובסך הכל 70 יח"ד מתוך 80 יח"ד.

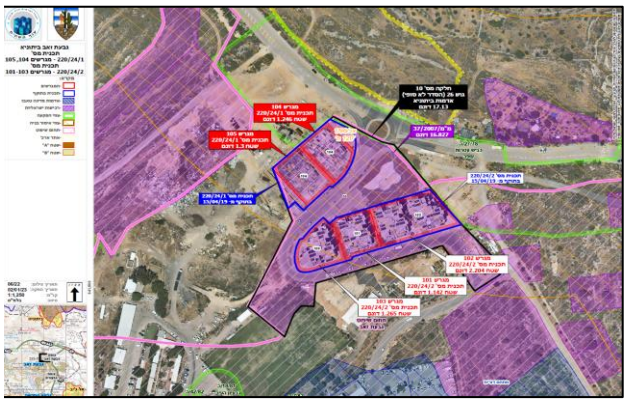
גבולות מגרש 102 : מזרח- שטח פתוח מחוץ לגבולות המגרש ; מערב- מגרש 101 עליו בניין מגורים מאוכלס ; דרום- חזית המגרש וכביש הגישה מתוך גבעת זאב ; צפון- חזית המגרש וכביש הגישה מחוץ לגבעת זאב.

נכון למועד הקובע, הפיתוח הסביבתי **מלא** וכולל דרכים, תיעול וניקוז, ביוב, חשמל, תאורה וכד'.

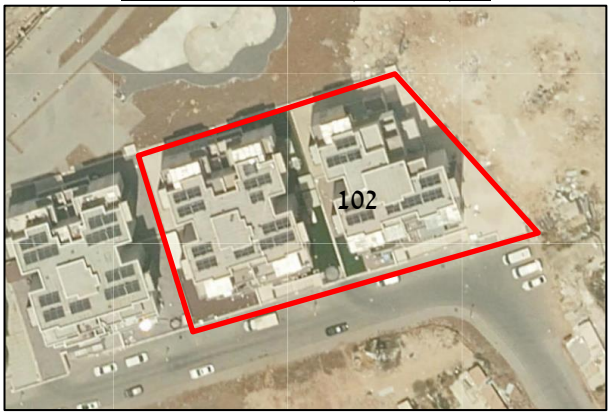
<u>מיקום מ"מ גבעת זאב על גבי תרשים סביבה</u>



<u>תשריט החלקה על גבי תצלום אוויר</u>



<u>מיקום החלקה על גבי תצלום אוויר</u>



<u>תמונה מביקור בנכס:</u>



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. זכויות:

הקרקע רשומה בטאבו ספר 5 דף 88 כחלקה 10 גוש 26 תת חלקה 6 באדמות ביתוניא (לא מוסדר).
לאור מטרת השומה הונח כי הקרקע בבעלות פרטית רושמה מטאבו ללא חוב ו/או שיעבוד.

7.2. חוזה מכר מיום 17.12.2018:

1. המוכרת בעלים של חלקה 10 בגוש 26 אדמות ביתוניא בשטח 16.823 דונם.
2. הממכר מהווה את מגרש 102 ע"פ תכנית 220/24 בשטח 2.2 דונם.
3. התמורה 25,350,010 ₪ בתוספת מע"מ, בהתבסס על 70 יח"ד שהם 362,143 ₪ ליח"ד.
4. המוכרת תבצע את הפיתוח והרוכשת תשלם 30,000 ₪ ליח"ד (צמוד למדד תשומות הבניה במגורים).

ההסכם מותנה במספר תנאים מצטברים בתוך 9 חודשים ממועד החתימה על החוזה:

5. ביצוע פרצלציה כך שהממכר יהווה יחידת רישום עצמאית נקייה.
6. אישור הבעלים שלטובתו רשומה הערת אזהרה בחלקה כי אין לו זכויות בממכר.
7. מתן ייפוי כוח לב"כ המוכרת למחוק את הערת האזהרה מהממכר לאחר ביצוע פרצלציה.
8. דחייה מוחלטת של תביעה של צד ג' הטוען לבעלות בחלק בלתי מסוים על המקרקעין.
9. מתן תוקף לתוכנית מופקדת 220/24/2 ללא כל שינוי מהותי במספר יח"ד (לאחר דחיית התנגדויות).
10. קבלת היתרי בנייה לבניית 70 יח"ד ב- 2 בניינים, ללא חיוב בהיטל השבחה.

8. המצב התכנוני:

8.1. תוכנית 220/24/2 פורסמה למתן תוקף ביום 14.4.2019:

מבדיקה באתר רמ"י, עולה שביום 14.4.2019 פורסמה לתוקף תוכנית 220/24/2 המהווה שינוי לתוכנית 220/24. שטח התכנית מהווה 4.61 דונם עבור 120 יח"ד בבנייה רוויה בשטח כולל של 19,000 מ"ר מבונה. מטרות התכנית הן תוספת יחידות דיור במגרש 102 מ-8 יח"ד ל-72 יח"ד (סה"כ 80 יח"ד), תוספת קומות במגרש 102, קביעת שטחי בנייה מרביים למגרש 102 וקביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

השימושים המותרים:

התכנית מסווגת את הנכס הנישום כמגרש 102 בייעוד למגורים ד' (בנייה רוויה) בשטח 2.207 דונם.
אזור מגורים ד' ישמש לשני בניני מגורים בבנייה רוויה, עד 11 קומות בגובה מירבי אבסולוטי של עד 811 מ'.

ריכוז זכויות הבנייה:

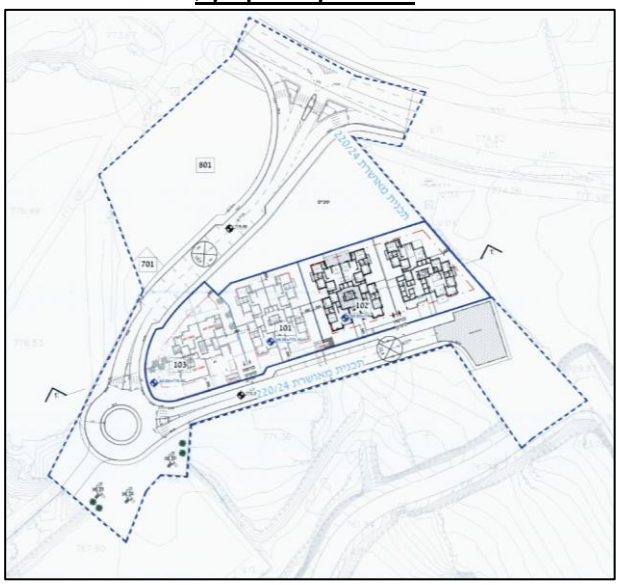
ייעוד	מגרש	שטח בדונם	שטח לבניה	מס' מבנים	מס' יח"ד	גובה מירבי	מס' קומות	קווי בניין
מגורים ד'	102	2.207	13,000	2	80	811	11	3,5

1. לא תותר בנייה מעל הגובה האבסולוטי המותר.
2. שטח המחסן לכל דירה לא יעלה על 8 מ"ר, כחלק מזכויות הבנייה המותרות.
3. תותר חלוקה של תא שטח זה ל-2 מגרשים נפרדים, קו הבניין הצידי יהיה 3.5 לאחר חלוקה.
4. לא ייכלל בשטח המותר לבנייה: חדרי אשפה.
5. תותר בניית מרפסת זיזית עד 40% מחוץ לקו בניין.
6. 10% מכלל הדירות בפרויקט יהיו דירות קטנות עבור דיור בר השגה.
7. תותר חנייה תת קרקעית עפ"י המסומן בנספח הבנייה, בקו בניין 0.
8. יותר ניוד זכויות ומספר יחידות דיור בין המגרשים בתכנית ובלבד שסה"כ הזכויות ומספר יח"ד יישמר.

תשריט תכנית 220/24/2



תכנית קומת קרקע

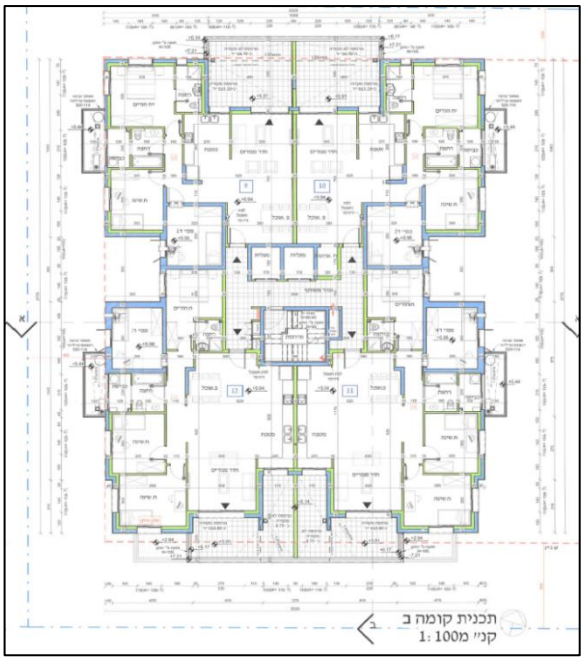


8.2. רישוי:

בהתאם לתוכנית בקשה להיתר, להלן זכויות הבנייה המבוקשות:

בנייו	דירות	עיקרי	מקלט	ח. מדרגות	משותפים	מחסן	מרפסת מקורה	סה"כ שירות	סה"כ ברוטו
102/1	40	4356.97	480.00	122.76	346.99	0	142.22	611.97	5448.9
102/2	30	3439.38	360.00	122.76	360.85	12.68	164.01	660.30	4459.7
סה"כ		**7796.35**	**840.00**	**245.52**	**707.84**		**306.23**	**1272.27**	**9908.6**





9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

שומת המשיבה	שומת המשיגה
₪ 75,070,000	₪ 37,346,000

9.1 סיכום שומת המשיבה:

9.1.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיבה, התבססה על גישת ההשוואה העקיפה תוך חילוץ מרכיב הקרקע בשיטת הערך השיורי.

המשיבה התבססה על ניתוח 16 עסקות מכר לדירות במגרש 104 הסמוך, שנמכרו בין החודשים אפריל לדצמבר 2022 בתמורה ל- 1.9 מיליון ועד 2.8 מיליון ₪ ליח"ד בשטח 100-135 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 הוצגו כבקרה חוזים מכר לדירות בפרויקט הנדון מחירים מבוקשים בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים הנעים 2,405,000-2,700,000 ₪ לדירה בבנייה רוויה.

9.1.2 עקרונות התחשיב:

- 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	4.5	4
זכויות בנייה ביח"ד			134
זכויות בנייה ל 80 יח"ד		**80**	**10,724**

9.1.3 תחשיב השומה:

מגרש	מס' יח"ד	שווי למ"ר	שטח בניה	שטח אקוו'	שווי מגרש
102	80	7,000 ₪	10,760	10,724	75,068,000 ₪

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 (0.95) ניכוי יזמות (20%) והפחתת עלויות בנייה (9,000 ₪) מתקבל שווי בסך 6,136 ₪/מ"ר. לאחר התאמה לרמת פיתוח (0.9) וצפיפות (0.95) מתקבל שווי בסך **5,246** ₪/**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	**3,595 ₪**

- 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 41,353,912 ₪.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

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

סיווג	מקדם	זכויות מגרש 102א	זכויות מגרש 102ב	זכויות אקוו'
עיקרי	1	4357	3462	7819
ממ"ד	0.9	480	360	756
מרפסת מקורה	0.7	174	-	121.8
מחסן	0.6	-	13	7.8
אזור משותף	0.4	531	691	488.8
זכויות בנייה ל 70 יח"ד				**8,761**

- בגישת החילוץ הובאו בחשבון התאמות על השטח הבנוי לזמן וביקוש (0.95) והתאמות על שווי מ"ר מבונה לרמת פיתוח (0.9) וצפיפות (0.95).

9.2.3. תחשיב השומה:

גישת שומה	משקולות	מס' יח"ד	שווי למ"ר	שטח אקוו'	שווי מגרש
שיטת החילוץ	0.2	70	₪ 5,246	8,761	₪ 45,960,000
מכרז רמ"י	0.5	70	₪ 3,595	8,761	₪ 31,495,800
הסכם רכישה	0.3	70			₪ 41,353,900
שווי מגרש 102 משוקלל כולל פיתוח ומע"מ					**₪ 37,346,200**

9.3. טענות משלימות של הצדדים[3]:

9.3.1. טענות המשיג:

א. גישת השומה:

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. בסיס ההשוואה:

- 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. זכויות בנייה:

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 70 יח"ד ולא 80 יח"ד.

ד. התאמה לזמן:

יש לתת הפחתה של 5% למועד הקובע ביחס לעסקות ההשוואה לדירות מגורים. הפחתה לזמן היא תוצאה של פיחות הביקוש והעסקאות בשוק, עליית הריבית שהחלה באפריל 2022, שינויים במערכת המשפט, אינפלציה עולה ולאחרונה גם המלחמה.

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

ה. <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.

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 לתת 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>עלויות פיתוח</u>:

בהתאם לנמסר מהמוכר (חברת קוקה), הפיתוח בוצע במלואו על ידם.

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, קרי 80 יח"ד. לעומת זאת, לעמדת המשיג יש לשום את זכויות הבניה בהתאם לזכויות בנייה מנוצלות בפועל, גם אם הן פחותות מהזכויות המוגדרות בתב"ע, קרי 70 יח"ד.

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, דהיינו 80 יח"ד.

10.2. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס ההשוואה הראויים בקביעת שווי השוק כולל פיתוח קיים של מגרש 102 לפי תכנית 220/24/2 בייעוד למגורים בבנייה רוויה, המצוי בתחום מועצה מקומית גבעת זאב.

המשיבה התבססה על גישת השוואה עקיפה תוך חילוץ מרכיב הקרקע מעסקות מכר לדירות בבניה רוויה מהפרויקט הסמוך, בעוד 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 הסמוך, 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 הסמוך.

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[4], 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 מלא וכולל סלילת דרכים, תאורה, תשתיות מים וחשמל וכד'. לעומת זאת, הקרקע במגרשי ההשוואה במצב טבעי ללא פיתוח וללא גישה. 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 (80 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 הסמוך - 2022:</u>

כאמור בשאלת השומה, בסיס ההשוואה מהווה עסקות מכר, שבוצעו במחצית השנייה של שנת 2022, לדירות מגורים בפרויקט צמוד דופן לפרויקט הנישום, ותואם לו מבחינת אופי הבינוי, צפיפות והיקף הבניה, מיקום, המועד הקובע, שנת הבנייה ורמת הפיתוח של הנכס הנישום. כלומר, שווי הבסיס משקף באופן מיטבי את נתוני הנכס הנישום. לאור האמור, אין צורך לבצע התאמות נוספות לבסיס ההשוואה, לרבות גודל/דחייה לשיווק, שכן אלו מגולמים ברווח היזמי[5].

10.3.4. <u>עלויות בנייה:</u>

בשומת הצדדים הופחתה עלות בנייה בסך 9,000 ₪ (לפני מע"מ). לאחר בחינת בסיס השווי בחרתי לקבל את עמדת הצדדים ולחשב עלות בנייה בסך 9,000 ₪/ מ"ר בנוי.

[4] מסקר מחירים בשכונת "גני יהודה ויהודית" עולה כי התמורה למ"ר בנוי עלתה בכ- 30% בין השנים 2020 ל- 2022.
[5] 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. <u>זכויות בניה אקוו':</u>

להלן חישוב זכויות הבניה כפי שיבואו בחשבון בתחשיב השווי:

שטח ברוטו ליח"ד[6]	שטחי שירות[7]	שטח דירתי
162.5 מ"ר	30 מ"ר	130 מ"ר

10.3.6. <u>התייחסות לפיתוח הסביבתי:</u>

לעמדת המשיג, לאור מטרת השומה, גביית אגרת מכר משווי הקרקע כולל פיתוח קיים, יש להפחית את עלויות הפיתוח שלא שולמו נכון למועד הקובע לשומה, עם זאת, בקביעת השווי הסופי לא ניתנה התייחסות לגורם זה. מביקור בנכס ובדיקת תצלומי אוויר, נכון למועד הקובע לשומה, הפיתוח הסביבתי מלא.

10.3.7. <u>התייחסות למע"מ:</u>

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[8].

10.4. <u>בסיס ההשוואה:</u>

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

מדובר על מכרז ל 10 מגרשים בייעוד לבנייה רוויה לפי תוכנית 220/9[9], 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.

<u>להלן ניתוח תוצאות המכרז לשווי מ"ר מבונה דירתי:</u>

ממוצע הצעות[10]	עלויות פיתוח	סה"כ בש"ח	סה"כ זכויות	שווי מ"ר מבונה	התאמה[11]	שווי מ"ר מתואם
178,000,000	74,887,980	**252,887,980**	72,864	3,471	1.6	5,470

<u>ניתוח זכויות הבניה:</u>

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.

[6] בהתאם לתוכנית 220/24/2 סך השטח המותר לבניה הוא 13,000 מ"ר ל-80 יח"ד, דהיינו 162.5 מ"ר ברוטו ליח"ד.
[7] הונח כי היקף שטחי השירות הוא בהעמסה בשיעור של 25% מהשטח הדירתי, כאמור בקווים המנחים פרק י"ח.
[8] 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 כליית שיעור המע"מ בשומה לצורך חיוב בהיטל השבחה מיום18.6.2019 תיק ברמ/1621/18.
[9] מגרשים 10-12 בייעוד אזור מגורים ב' ; מגרשים 20-24 בייעוד אזור מגורים ג' ; מגרשים 40-41 בייעוד אזור מגורים מיוחד.
[10] הוגשו 5 הצעות בטווח של כ- 69 מיליון ₪ עד כ- 85 מיליון ₪ (הצעות 3-7) 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.
[11] 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>

בשנת 2022 נמכרו יח״ד בבנייה רוויה במגרשים 104, 105 לפי תכנית 220/24/1[12] במתחם המגרש הנישום. התמורה מבטאת את רמת הפיתוח הקיימת בנכס הנישום נכון למועד הקובע. להלן ניתוח עסקות המכר:

מס'	גוש חלקה	תאריך	תמורה	כתובת	שטח	דירה	שווי למ"ר
1	063730-0104-000	12/05/2022	2,350,000	השיטה, 104	112	31	20,982
2	063730-0104-105	12/05/2022	2,400,983	השיטה, 105	110	10	21,827
3	063730-0104-105	24/05/2022	2,455,983	השיטה, 105	123	19	19,967
4	063730-0104-011	31/05/2022	2,105,983	השיטה, 104	129	11	16,325
5	063730-0104-008	10/07/2022	2,745,983	השיטה, 104	129	8	21,287
6	063730-0104-032	29/06/2022	2,187,983	השיטה, 105	112	32	19,536
7	063730-0104-009	05/07/2022	2,435,983	השיטה, 104	107	9	22,766
8	063730-0104-021	06/07/2022	2,263,983	השיטה, 104	102	21	22,196
9	063730-0104-017	06/07/2022	2,345,983	השיטה, 104	107	17	21,925
10	063730-0104-030	25/07/2022	1,916,483	השיטה, 104	105	30	18,252
11	063730-0104-028	13/07/2022	2,660,983	השיטה, 104	112	28	23,759
12	063730-0104-018	26/07/2022	2,013,138	השיטה, 104	110	18	18,301
13	063730-0104-027	05/07/2022	1,920,983	השיטה, 105	112	27	17,152
14	063730-0104-017	26/07/2022	1,958,838	השיטה, 105	107	17	18,307
15	063730-0104-022	16/08/2022	2,432,983	השיטה, 105	105	22	23,171
16	063730-0104-014	21/09/2022	2,405,983	השיטה, 104	110	14	21,873
17	063730-0104-011	26/10/2022	2,988,983	השיטה, 105	129	11	23,170
18	063730-0104-015	04/12/2022	2,811,036	השיטה, 105	129	15	21,791
19	063730-0104-021	29/12/2022	2,381,983	השיטה, 105	102	21	23,353
20	063730-0104-005	20/12/2022	2,511,983	השיטה, 105	107	5	23,476
-	שווי מ"ר בנוי ממוצע				112		**20,971**
	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)					9,000	5,937
-	שווי מ"ר מבונה דירתי						**5,900**

מהניתוח מעלה מתקבל שווי מ״ר מבונה דירתי בסך 5,900 ₪ 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 5,900 ₪ למ״ר. בהתבסס על הנתונים לעיל ועל מנת לשקף את תנאי השוק בצורה המיטבית סביר לאמוד שווי מ״ר מבונה דירתי בנכס הנישום בסך **5,700** ₪ **ללא מע״מ וכולל פיתוח בממוצע.**

11. <u>תחשיב השומה:</u>

מגרש	102
שווי מ"ר מבונה דירתי	5,700 ₪
מ"ר מבונה דירתי (ס' 10.3.5)	130 מ"ר
מס' יח"ד במגרש (ס' 10.1)	80
שווי הקרקע כולל פיתוח קיים וללא מע"מ	**59,280,000 ₪**

[12] בהתאם לתוכנית 220/24/1 סך השטח המותר לבניה הוא 6,000 מ״ר ל-40 יח״ד, דהיינו 150 מ״ר ברוטו ליח״ד.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי השוק של זכות הבעלות המלאה בקרקע שבנדון הידועה כמגרש 102 לפי תכנית 220/24/2 או תת חלקה 6 בחלקה 10 בגוש 26 באדמות הכפר ביתוניא, **תיק 10352** המצויה בצפון הישוב גבעת זאב, נכון למועד 19.12.2022 בסך:

59,280,000 ₪ (חמישים ותשע מיליון מאתיים ושמונים אלף ש"ח)

הערה: הערך הנקוב לעיל כולל פיתוח (קיים) <u>ולא</u> כולל מע"מ[13]

בברכה,

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

[13] ראו סעיף 10.3.7