תאריך עברי	: ל' בכסלו תשפ"ה
תאריך לועזי	: 31 בדצמבר 2024
מס' תיק לקוח	: 900006995
מס' פניה	: אופק - 50013
לקביעת שכ"ט	: 14.7

לכבוד:

גב' לילך אדם
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה
מרחב דרום, רשות מקרקעי ישראל
edeng@land.gov.il

גב' שולמית אדם
שמאית מקרקעין (מטעם המשיבה)
ת.ד. 630, צורן
office@0502419991.co.il

מר משה חדד
שמאי מקרקעין (מטעם המשיגה)
אורט 24, אשקלון
moshe@hadadail.biz

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]
שומה מבוססת הנחה (היפותטית)[2]
גו"ח 39648/19, מג' 1 בתכנית 609-1061225 - נתיבות

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים, בחלופות הבאות:

- חלופה 1 - בהתאם לבינוי עפ"י הזכויות החוזיות בתכנית מס' 609-0410951.
- חלופה 2 - בהתאם לבינוי עפ"י תכנית מאושרת מס' 609-1061225.

1.2. השומה מטעם רמ"י מיום 31.5.2023, נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' שולמית אדם, להלן: "**שמאית המשיבה**"; ההשגה שבנדון מיום 15.1.2024 הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר משה חדד, להלן: "**שמאי המשיגה**".

1.3. בתאריך 1.8.2024 התקיים דיון מקוון באמצעות תכנת ה- Teams, בנוכחות שמאי ונציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 8.8.2024, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים לאחר קבלת מס' אורכות לבקשת הצדדים, עד ליום 7.11.2024.

1.4. בתאריכים 1.8.2024, 15.10.2024, 28.10.2024, 6.11.2024, נשלחו משמאית המשיבה, מסמכים בהם: התייחסויות לדיון ולטענות המשיגה, הכרעות בהשגות לגבי עלות חניה, מודעת שיווק שפורסמה לפרויקט הנדון, תחשיב נתוני השוואה וריכוז נתוני המכירה בנכס הנדון, מכתבי עו"ד המשיגה לרמ"י, תשובת המחלקה המשפטית של רמ"י לעו"ד המשיגה ושומת היטל השבחה לנכס הנדון.

1.5. בתאריכים 15.10.2024, 28.10.2024, 7.11.2024, נשלחו משמאי המשיגה, מסמכים בהם: התייחסויות לדיון

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

[2] בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה. זאת, בהתעלם מהמבנים הבנויים על המקרקעין. לפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 בתקינה השמאית.

ולתגובת המשיבה, נספח תנועה תמל/1051, מכתב עו"ד המשיגה לרמ"י, חוות דעת היועץ המשפטי של עיריית נתיבות, בעניין הנכס הנדון.

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה : 39648/19

מס' מגרש : 1 בהתאם לתוכניות מס': 609-1061225 (מצב חדש), 609-0410951 (מצב קודם)

מהות הנכס : קרקע למגורים ד'.

שטח הקרקע : 5,484 מ"ר.

כתובת : ממערב לכיכר הרחובות הרב גרשונוביץ/היובל, שכונת קריית מנחם, נתיבות.

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לחלופות השומה, הינו בהתאם לשומת המשיבה - 31.5.2023

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ, ביום 31.12.2024.

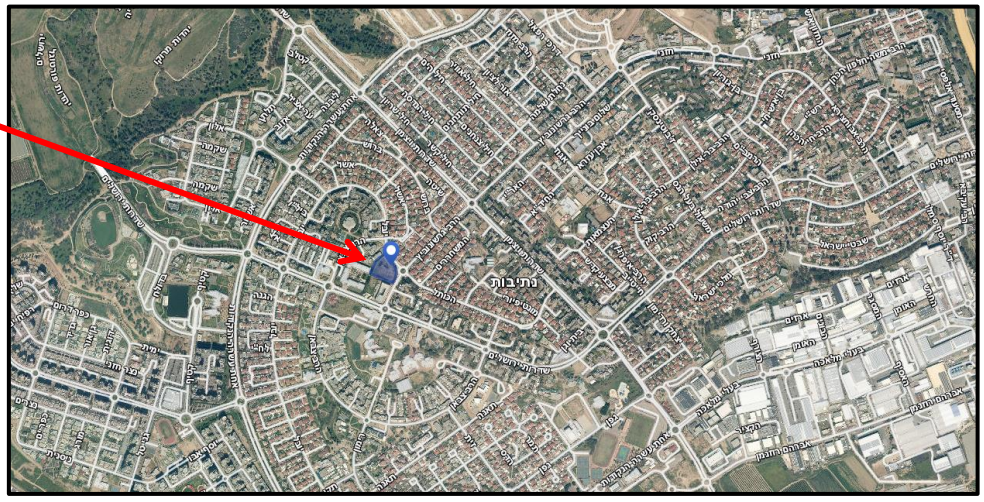
6. תיאור הסביבה והנכס

6.1 הסביבה:

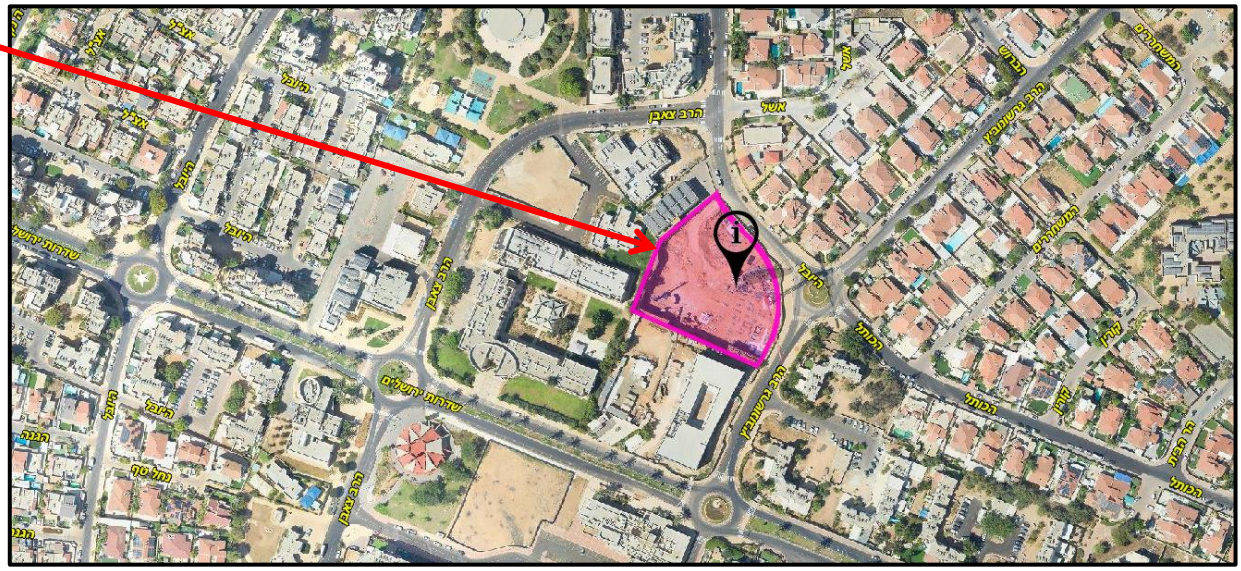
הנכס הנדון ממוקם במרכזה של שכונת קריית מנחם, המהווה שכונה ותיקה בצד המערבי של נתיבות. סביב השכונה מצויות שכונות ותיקות/חדשות/בתכנון, בהן: החורש מצפון, נווה נוי מדרום, לוי אשכול, קריית משה ונטעים ממזרח ונתיבות מערב ממערב. מרבית הבניינים בשכונה מהווים בתי מגורים צמודי קרקע, לצידם בניני מגורים בבניה רוויה, מוסדות ציבור, חינוך, דת ומסחר.

הנכס הנדון יחד עם עוד מס' מבני ציבור, מצוי בתוך מתחם "הכלוא" בין הרחובות: הרב צבאן מצפון מערב, שד' ירושלים מדרום, רחוב גרשונוביץ ורחוב היובל ממזרח.

הפיתוח בשכונה מלא וכולל תשתיות, בהן: כבישים ומדרכות, מים וביוב, חשמל, תאורת רחוב ושצ"פים.



6.2. **הנכס:**



הנכס הנדון הינו מגרש מס' 1 בשטח של 5,484 מ"ר בתכנית מס' 609-1061225. צורתו ההנדסית אי רגולרית ולו חזיתות לרחוב הרב גרשונוביץ ממזרח ולרחוב היובל מצפון מזרח, מוקף ביתר צדדיו במבני ציבור, בהם בתי כנסת, ספרייה עירונית, מרכז סיעודי ועוד.

במועד הביקור נמצא המגרש בשלבי בניה מתקדמים.

מבט אל הנכס מכוון דרום



מבט אל הנכס מכוון מזרח



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 **נסח טאבו:**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 31.12.2024, עולה כי הנכס הנדון מהווה את חלקה מס׳ 19 בגוש 39648, בבעלות מדינת ישראל בשלמות מיום 20/6/2011.

7.2 **הסכם חכירה:**

בהתאם להסכם חכירה מיום 26.4.2020, עולים הפרטים הבאים:

גו״ח -	39648/19
מגרש -	1 בתכנית 609-0410951
שטח המגרש -	5,484 מ״ר
מטרת החכירה -	מתחם לבניית 160 יח״ד
יעוד -	מגורים ד׳
קיבולת הבניה -	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
תקופת החכירה -	98 שנים החל מיום 23.12.2019 עד ליום 22.12.2117 + 98 שנים.

תנאים מיוחדים (רלוונטיים) - הזוכה (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתוכנית התקפה או לקדם תוכנית חדשה זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

רמ״י לא תגבה תמורה נוספת בגין הסכמה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה וכו׳.

8. מצב תכנוני:

להלן נתוני התכנון, בהתאם ל- 2 החלופות המבוקשות:

8.1 **חלופת הזכויות החוזיות לפי תכנית מפורטת מס׳ 609-0410951 - חלופה 1:**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7929 ביום 28.8.2018, להלן עיקריה:

מטרת התכנית:

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה במתחם מגורים צמוד למבנה ציבור.

שימושים:

- הקמת עד שלושה מבני מגורים משותפים בגובה מירבי של 9 קומות.
- הקמת מגדל מגורים אחד בגובה מירבי של 18 קומות.
- שטחי שרות בהתאם לחוק ולתקנות כגון מחסנים, חדרי אשפה, חדרי מדרגות מבואות מתקני תשתית- גז, חשמל, מים, תקשורת מעליות וחדרי מכונות, מיכלי חרום למים.
- החניה תהיה תת קרקעית.

הוראות בינוי:

- מבני המגורים בני 9 קומות יוקמו בחזית הרחובות ובקו בניין קדמי 0 מחייב וייבנו כמבנים ״מלווי רחוב״. בקומת הקרקע של כל מבנה יבנה סטיו בנסיגה של 3-6 מ׳ מקו הרחוב שיאפשר מעבר מקורה במפלס זהה או קרוב למפלס המדרכה הציבורית ובגובה מזערי של 2.7 ממפלס הכניסה.
- מגדל המגורים יוקם בעורף תא השטח. קומה טיפוסית של מבנה זה תכלול לכל היותר 4 יח״ד.
- בתמהיל יח״ד יכלל היקף מזערי של 20% יח״ד קטנות כהגדרתן בתקנות.

חניה (ס' 4.1.2 ב):

מקומות החניה ימוקמו בקומות מתחת למפלס הכניסה הראשית, בחישוב לפי:

- 1 מקום חניה לכל יח"ד קטנה
- 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בשטח עד 119 מ"ר
- 2 מקומות חניה לכל יח"ד בשטח 120 מ"ר ומעלה.
- בנוסף, יוקצו בנפרד מקומות חניה לאורחים, בהיקף מזערי של 30% ממספר יח"ד.
- במסגרת מקומות החניה במגרש, יוקצו מקומות חניה לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוק ולתקנות התקפים בעת מתן היתרי בניה.
- מקומות חניה לרכב דו גלגלי, ישולבו בקומות חניה תת קרקעיות בלבד
- תותר חניה מצומצת בהיקפה בקומת הקרקע, שתוקצה לעמדות חניה תפעולית (פריקה וטעינה), לתמרון רכב חירום ולרכב נכה גבוה בלבד, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
- לחניה תת קרקעית תתוכנן רמפת כניסה ויציאה אחת.

חניה (ס' 6.5):

החנייה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תכנית זו פרק 4 ותכלול חניה תת קרקעית וכד'.

מס' מקומות החניה יתאים לדרישות תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה מירביים - מגרש 1:</u>

יעוד	גודל מגרש מזערי במ"ר	שטחי בניה (%)				תכסית %	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת במ'	מס' קומות		קוי בניין			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ד'	5,300	300	160		(1) 300	760	(2) 45	160	(3) 70	18	3	(4) 7	(4) 7	(4) 7	(5) 0

<u>הערות לטבלה</u>

(1) - לשימוש חניה תת קרקעית וחדרים טכניים.

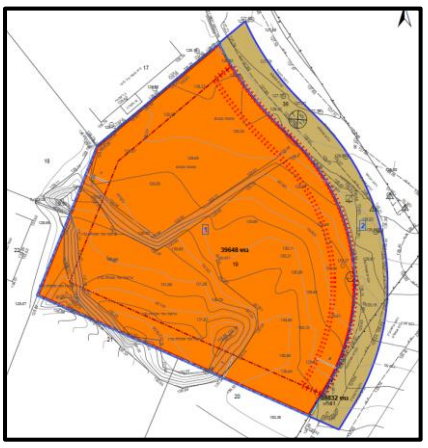
(2) - 100% לחניה תת קרקעית.

(3) - סך הגובה לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

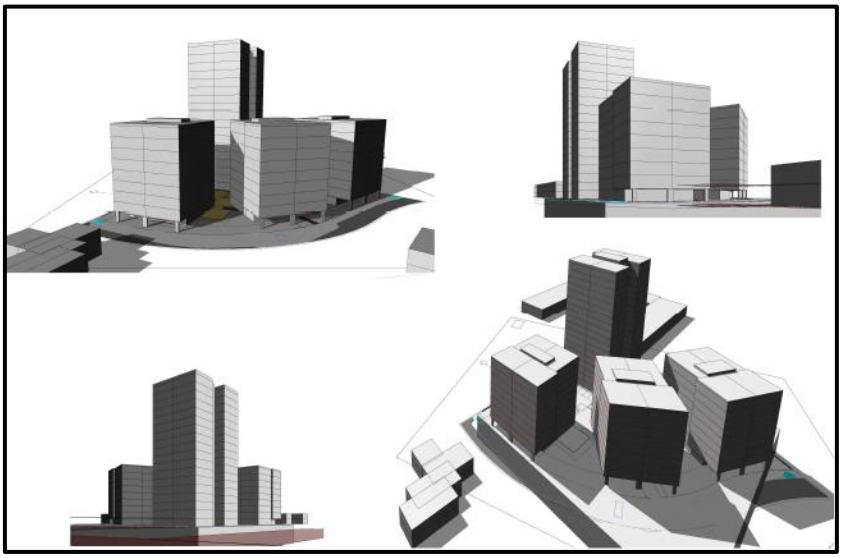
(4) - 0 לחניה תת קרקעית.

(5) - בקומת הקרקע של כל מבנה בחזית המגרש יוקם סטיו ברוחב 3-6 מ'.

<u>תשריט התכנית:</u>



נספח בינוי מנחה:



מתוך נספח תנועה וחניה מנחה - החניה ב- 3 קומות תת קרקעיות:

שימושים בפרוייקט

שימוש	כמות	יח'	פרטי		אופנוע		אופניים	
			תקן	כמות	תקן	כמות	תקן	כמות
מגורים								
יח"ד קטנות	32	32	1:1	32.00	1:0.10	3.20	1:1	32.00
יח"ד 119 מ"ר	64	64	1:1.50	96.00	1:0.10	6.40	1:1	64.00
יח"ד 120 מ"ר ומעלה	64	64	1:2	128.00	1:0.10	6.40	1:1	64.00
אורחים	48	48	1:1	48.00	1:0.01	0.48	1:0.01	0.48
סה"כ מגורים				304.00		16.48		160.48
סה"כ				(304.00) 304	-	17 (16.48)	-	(160.48) 161

8.2. **חלופת הזכויות לפי תכנית מפורטת מאושרת מס' 609-1061225 - חלופה 2:**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 11057 ביום 19.1.2023, להלן עיקריה:

מטרת התכנית:

- שינוי בקווי בניין.
- שינוי בהוראות הבינוי: ביטול הוראות בדבר הקמת קולונדה, שינוי הוראות בעניין העמדת המבנים ומספר דירות בקומה, שינוי הוראות בעניין גובה המבנים.
- התאמת תקן החניה לתקן החניה הארצי התקף.

שימושים:

- הקמת עד 3 מבני מגורים משותפים בגובה מירבי של 10 קומות.[3]
- הקמת מגדל מגורים אחד בגובה מירבי של 18 קומות.
- שטחי שרות בהתאם לחוק ולתקנות כגון מחסנים, חדרי אשפה, חדרי מדרגות מבואות מתקני תשתית- גז,

[3] הערת הח"מ: בנספח הבינוי המנחה מופיעים 2 בניינים בלבד.

חשמל, מים, תקשורת מעליות וחדרי מכונות, מיכלי חרום למים.

- החניה תהיה תת קרקעית, תותר הצבת חניות נכים במפלס הקרקע.

הוראות בינוי:

- מבני המגורים בני 10 קומות יוקמו בחזית הרחובות. הכניסה אליהם תהיה ממפלס הרחוב.
- לא יותרו דירות גן לכיוון הרחוב.
- מגדל המגורים יוקם בעורף תא השטח, קומה טיפוסית של מבנה זה תכלול לכל היותר 5 יח"ד.[4]
- בתמהיל יח"ד יכלל היקף מזערי של 20% יח"ד קטנות כהגדרתן בתקנות.

חניה:

- מקומות החניה ימוקמו בקומות מתחת למפלס הכניסה הראשית, מלבד חניות נכים שימוקמו בקומת הכניסה.
- במסגרת מקומות החניה במגרש, יוקצו מקומות חניה לאנשים עם מוגבלות בהתאם לחוק ולתקנות התקפים בעת מתן היתרי בניה.
- מקומות חניה לאופנים יוקצו לפי התקן התקף וישולבו בתוך המבנה.
- מקומות חניה לרכב דו גלגלי , ישולבו בקומות חניה תת קרקעיות בלבד
- פריקה וטעינה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
- לחניה תת קרקעית תתוכנן רמפת כניסה ויציאה אחת.

טבלת זכויות והוראות בניה מירביים - מגרש 1:

יעוד	גודל מגרש מוחלט במ"ר	שטחי בניה (%)				תכסית %	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת במ'	מס' קומות		קוי בניין			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	5,484	300	160		(1) 300	760	(2) 45	160	(3) 70	18	3	(4)	(4)	(4)	(4)

הערות לטבלה

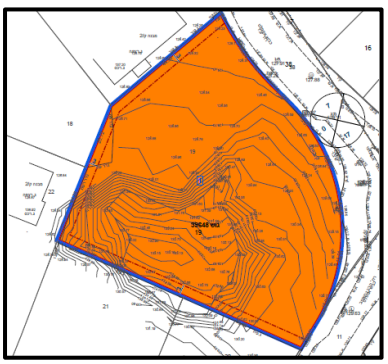
(1) - לשימוש חניה תת קרקעית וחדרים טכניים.

(2) - 100% לחניה תת קרקעית.

(3) - סך הגובה לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(4) - כמסומן בתשריט.

תשריט התכנית:



[4] הערת הח"מ: בנספח הבינוי המנחה, גם בקומה טיפוסית של הבניינים בני 10 הקומות, יש 5 יח"ד.

נספח בינוי מנחה:



מתוך נספח תנועה וחניה מנחה - החניה ב- 3 קומות תת קרקעיות:

דרישת חניה	ייעוד קרקע	יח"ד	רכב פרטי		אופניים		אופנועים	
			תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה
	מגורים מעל 120 מ"ר	12	1:2	24	1:1	12	1:10	1.2
	מגורים עד 120 מ"ר	148	1:1	148	1:1	148	1:10	14.8
	נכה	ל חניות בין 201~300	3 חניות 2 נגישות	5	-	-	-	-
	סה"כ דרישת חניה			172+5		160		16
היצע	קומת קרקע			5 נכים		0		0
	מרתף -1			75 7 משניות		0		11
	מרתף -2			72 3 משניות		0		7
	מרתף -3			73 2 משניות		0		3
	סה"כ היצע חניה			220 +5 נכים 12 משניות		168		21
עודף	סה"כ עודף חניה			+38		0		+5

* האופניים יומקמו במחסנים (תוכנן מחסן אחד לכל דירה)

8.3. **רישוי - לידיעה בלבד:**

בתאריך 18.06.2023 ולאחר מתן הקלה ל- 167 יח"ד במקום 160 יח"ד, התקבל היתר בניה מספר 20220339, להקמת 3 בנייני מגורים בני 10 ו- 17 קומות + 2 קומות מרתף חניה משותפת, סה"כ 167 יח"ד.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כמופיע בשומות הצדדים, כולל פיתוח וללא מע"מ:[5]

חלופה	שמאית המשיבה	שמאי המשיגה
חלופה 1 - לבינוי עפ"י הזכויות החוזיות בתכנית מס' 609-0410951	**₪ 26,529,724**	**₪ 26,900,000**
חלופה 2 - בהתאם לבינוי עפ"י תכנית מאושרת מס' 609-1061225.	**₪ 40,761,424**	**₪ 26,900,000**

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאית המשיבה קבעה את שווי הקרקע למגורים כולל פיתוח וללא מע"מ, בשקלול בין תוצאת שווי בגישת ההשוואה הישירה ממכרזי רמ"י, לבין תוצאת שווי בגישת ההשוואה העקיפה מעסקות השוואה לדירות בשוק החופשי, תוך שימוש בשיטת החילוץ:

9.2.1.1 מכרזים:

9.2.1.1.1 מכרז לבניה רוויה מס' 462/2022 מיום 29/12/2022, תב"ע תמל/1051 - שכ' מעלות הנחל בנתיבות:

מגרשים	ייעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	מחיר זכייה	הוצאות פיתוח	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
16	מגורים ג'	7,382	114	₪ 46,826,018	₪ 71,804,965	₪ 118,630,983	12,783
17		7,442	114				12,783
18		7,303	114				12,783
19		7,416	114				12,783
תוספת עלות הקמת חניון תת קרקעי לפי 70% מכמות החניות						₪ 27,930,000	
סה"כ						₪ 146,560,983	**51,132**
שווי למ"ר מבונה						**₪ 2,866**	
15	מגורים ג'	6,505	72	₪ 16,112,777	₪ 25,457,840	₪ 41,570,617	8,054
24		5,937	82				9,187
תוספת עלות הקמת חניון תת קרקעי לפי 70% מכמות החניות						₪ 9,432,500	
סה"כ						₪ 51,003,117	**17,241**
שווי למ"ר מבונה						**₪ 2,958**	
שווי מ"ר מבונה בממוצע						**₪ 2,912**	

שטח אקווי' במ"ר:[6]

מגרש	שטח מגרש	עיקרי מעל	שרות מעל	תת קרקעי	תכסית	יח"ד	יח"ד קטנות (13% דירות בנות 80 מ"ר)	סה"כ שטח פלדלת דירות קטנות	יתרת שטח פלדלת	שטח ממוצע דירה טיפוסית	סה"כ שטח אקווי'
16	7,382	11,400	3,420	7,382	60%	114	15	1,200	11,568	116.8	12,783
17	7,442	11,400	3,420	7,442		114	15	1,200	11,568	116.8	12,783
18	7,303	11,400	3,420	7,303		114	15	1,200	11,568	116.8	12,783
19	7,416	11,400	3,420	7,416		114	15	1,200	11,568	116.8	12,783
15	6,505	7,200	2,160	6,505		72	10	800	7,264	117.2	8,054
24	5,937	8,200	2,460	5,937		82	11	880	8,304	117.0	9,187

[5] שמאי המשיגה הציג 2 אפשרויות לחלופה 1. חלופה 1א לפי תקן חניה מקל שאושר בוועדה המקומית ביום 14/11/2019 וחלופה 1ב לפי תקן החניה שחל במועד תב"ע 609-0410951. בהכרעה בהשגה זו יוצג השווי לחלופה 1ב בלבד - ראו פרק 10.1.

[6] אקווי': שטח עיקרי+ממ"ד במקדם 1, כלל הדירות מגלמות: מרפסת בשטח 12 מ"ר ומקום חניה.

9.2.1.1.2. **<u>מכרז לבניה רוויה מס' 62/2022 מיום 17/8/2022, תב"ע תמל/1040 - שכ' רמות יורם בנתיבות:</u>**

מגרשים	ייעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	מחיר זכייה	הוצאות פיתוח	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	סה"כ מ"ר אקווי בכל מגרש
234	מגורים ג'	5,594	120	₪ 33,295,284	₪ 14,706,061	₪ 48,001,345	14,640
תוספת עלות הקמת חניון תת קרקעי לפי 70% מכמות החניות						₪ 7,350,000	
סה"כ						₪ 55,351,345	**14,640**
שווי למ"ר מבונה						**₪ 3,781**	
235	מגורים ג'	5,992	120	₪ 39,789,198	₪ 14,810,802	₪ 54,600,000	14,640
תוספת עלות הקמת חניון תת קרקעי לפי 70% מכמות החניות						₪ 7,350,000	
סה"כ						₪ 61,950,000	**14,640**
שווי למ"ר מבונה						**₪ 4,232**	
שווי מ"ר מבונה בממוצע						**₪ 4,006**	

<u>שטח אקווי' במ"ר</u>:[7]

מגרש	שטח מגרש	עיקרי מעל	שרות מעל	תת קרקעי	תכסית	יח"ד	יח"ד קטנות (25% דירות בנות 30-80 מ"ר)	סה"כ שטח פלדלת דירות קטנות	יתרת שטח פלדלת	שטח ממוצע דירה טיפוסית	סה"כ שטח אקווי'
234	5,594	13,200	4,800	9,510	70%	120	30	2,400	12,240	136.0	14,640
235	5,992	13,200	4,800	10,186	70%	120	30	2,400	12,240	136.0	14,640

9.2.1.2. **<u>עסקות לדירות בשוק החופשי:</u>**

שמאית המשיבה הציגה וניתחה מגוון עסקות לדירות בשוק החופשי, בהן דירות:

- **מהשכונה סמוכה:** הוצגו 59 עסקות לדירות בנות 4, 5 חדרים, בשטח 78-164 מ"ר, שנחתמו במועדים 5/2022-5/2023, לפיהן קיבלה השמאית שווי בסך כ- 12,000 ₪/מ"ר בנוי בממוצע ובחילוץ,[8] קיבלה שווי בסך **2,212 ₪/מ"ר מבונה.**
- **משכונת נווה שרון**: הוצגו 68 עסקות לדירות בנות 4, 5 חדרים, בשטח 90-144 מ"ר, שנחתמו במועדים 5/2022-4/2023 , לפיהן קיבלה השמאית שווי בסך כ- 13,000 ₪/מ"ר בנוי בממוצע ובחילוץ,[9] קיבלה שווי בסך **2,673 ₪/מ"ר מבונה.**
- לאחר הדיון הציגה השמאית, עסקות גם **מהנכס הנדון**, לדירות בנות 3-5 חדרים, בשטח 80-167 מ"ר, שנחתמו במועדים 6/2024-8/2023, לפיהן קיבלה שווי בסך כ- 14,800 ₪/מ"ר בנוי בממוצע ובחילוץ,[10] קיבלה שווי בסך **3,740 ₪/מ"ר מבונה** (לדירות שנמכרו בשוק החופשי).

[7] אקווי': שטח עיקרי+ממ"ד במקדם 1. **כלל הדירות מגלמות: מרפסת בשטח 12 מ"ר ומקום חניה.**

[8] חילוץ: מע"מ 17%, יזמות 18%, עלויות בניה 7,050 ₪/מ"ר

[9] חילוץ: מע"מ 17%, יזמות 15%, עלויות בניה 7,050 ₪/מ"ר

[10] חילוץ: מע"מ 17%, יזמות 17%, עלויות בניה 7,050 ₪/מ"ר

9.2.1.3. **סיכום ערכי הבסיס:**

נתונים	שווי למ"ר בנוי	משקל	סה"כ
מכרז 462/2022	₪ 2,912	0.4	₪ 1,165
מכרז 62/2022	₪ 4,006	0.4	₪ 1,602
עסקות יד 2 שכונה סמוכה	₪ 2,212	0.1	₪ 221
עסקות יד 2 שכונה חדשה	₪ 2,673	0.1	₪ 267
שווי למ"ר מבונה			₪ 3,256
מקדם צפיפות			0.98
סה"כ שווי למ"ר מבונה			**₪ 3,191**

9.2.1.4. **סיכום ערכי הבסיס:**

שטח חניה ממוצע במ"ר	35
עלות בניה לפי דקל (4/23)	₪ 2,700
סה"כ עלות מקום חניה	**₪ 94,500**

9.2.2. **עקרונות התחשיב:**

- ב- 2 חלופות השווי הובאה בחשבון תוספת יח"ד לתב"ע, לפי "שבס", בשיעור 30%.
- השווי למ"ר מבונה אקווי', נקבע בהתבסס על שטח דירה עיקרי + 12 מ"ר לממ"ד (שטח "פלדלת").
- שווי למ"ר מבונה, מייצג שווי המגלם מחסן וחניה.
- בקביעת השווי לכל חלופה, הוכפל השווי למ"ר מבונה אקווי' בשטח "פלדלת".
- מקומות החניה חושבו עפ"י תקן החניה שחל במועד התב"ע, במכפלת יח"ד בתב"ע כולל "שבס".
- הופחתה עלות חניה תת קרקעית, בהתאם למחירון דקל, לפי 35 מ"ר למקום, סה"כ 94,500 ₪/מקום.

9.2.3. **תחשיב השומה:**

9.2.3.1. **חלופה 1 - תכנית 609-0410951 לזכויות חוזיות:**

		שטח עיקרי ללא ממ"ד, במ"ר	שטח עיקרי לדירה, במ"ר	שטח ברוטו, במ"ר
סה"כ שטח עיקרי בתב"ע (300%)		16,452		
מס' יח"ד בתב"ע	160			
מס' יח"ד בתוספת שבס	208			
מס' יח"ד קטנות (208*20%)	42	2,829	68	80
מס' יח"ד גדולות (יתרת יח"ד)	166	13,623	82	94
שווי למ"ר מבונה	₪ 3,191			
שווי ליח"ד קטנות, מגלם ממ"ד, מחסן וחניה	₪ 10,618,270			
שווי ליח"ד גדולות, מגלם ממ"ד, מחסן וחניה	₪ 49,836,953			
סה"כ שווי הקרקע	**₪ 60,455,224**			
סה"כ מקומות חניה נדרשים[11]	359			
עלות למקום חניה תת"ק	₪ 94,500			
סה"כ עלות חניה תת"ק	**₪ 33,925,500**			
סה"כ שווי בניכוי עלות חניה, כולל פיתוח	**₪ 26,529,724**			

[11] 359 מקומות חניה = 42*1 יח"ד קטנות + 166*1.5 יח"ד גדולות + 5 מקומות חניה לנכים + 62 מקומות חניה לאורחים (30%).

9.2.3.2. **חלופה 2 - תכנית מאושרת 609-1061225:**

		שטח עיקרי ללא ממ"ד, במ"ר	שטח עיקרי לדירה, במ"ר	שטח ברוטו, במ"ר
סה"כ שטח עיקרי בתב"ע (300%)		16,452		
מס' יח"ד בתב"ע	160			
מס' יח"ד בתוספת שבס	208			
מס' יח"ד קטנות (20%*208)	42	2,829	68	80
מס' יח"ד גדולות (יתרת יח"ד)	166	13,623	82	94
שווי למ"ר מבונה	₪ 3,191			
שווי ליח"ד קטנות, מגלם ממ"ד, מחסן וחניה	₪ 10,618,270			
שווי ליח"ד גדולות, מגלם ממ"ד, מחסן וחניה	₪ 49,836,953			
סה"כ שווי הקרקע	**₪ 60,455,224**			
סה"כ מקומות חניה נדרשים	208			
עלות למקום חניה תת"ק	₪ 94,500			
סה"כ עלות חניה תת"ק	**₪ 19,693,800**			
סה"כ שווי בניכוי עלות חניה, כולל פיתוח	**₪ 40,761,424**			

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגה קבע את שווי הקרקע למגורים כולל פיתוח וללא מע"מ, בגישת ההשוואה הישירה ממכרזי רמ"י:

9.3.1.1. **מכרז מס' 462/2022 מיום 29/12/2022, תב"ע תמל/1051 - שכ' מעלות הנחל בנתיבות:**

מס' מגרש	יעוד	זכויות בניה במ"ר מגורים+ממ"ד	זכויות בניה במ"ר מסחר	מס' יח"ד	מס' מקומות חניה תת"ק	מחיר הזכיה כולל פיתוח בנטרול מסחר	סה"כ בתוספת עלות עודפת לחניה	שווי למ"ר מבונה עיקרי, ללא פיתוח וללא מע"מ, שאינו מגלם חניה תת"ק
1,2,8,9	מגורים ג+ מסחר	42,000	3,150	375	379	₪ 70,628,243	₪ 83,323,867	₪ 1,984
3,5,6	מגורים ג+ מסחר	39,200	600	350	97	₪ 76,364,402	₪ 79,768,286	₪ 2,035
16,17,18,19	מגורים ג	51,072	0	456	319	₪ 118,630,983	₪ 129,425,648	₪ 2,534
15,24	מגורים ג	17,248	0	154	96	₪ 41,570,617	₪ 45,005,592	₪ 2,609
שווי למ"ר מבונה עיקרי, בממוצע								₪ 2,291
מקדם התאמה משוקלל (מיקום, מועד עסקה, בינוי וכו')								0.95
שווי למ"ר מבונה עיקרי מתואם, בממוצע - חלופה 1								**₪ 2,200**
הפחתה לצפיפות גבוהה (5 דירות בקומה במקום 4) ופחות דירות מיוחדות (גן ופנטהאוז)								**7%**
שווי למ"ר מבונה עיקרי מתואם, בממוצע (-7%) - חלופה 2								**₪ 2,000**

9.3.1.1.1. **חישוב מס' מקומות חניה במכרז:**

מס' מגרש	ייעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	שטח מסחרי במ"ר	זכויות בניה			מקומות חניה למסחר (1:35) בתקן חניה)	סה"כ מקומות חניה נדרשים	מקומות חניה בק"ק לפי נספח תנועה	יתרת מקומות חניה תת"ק
					מס' יח"ד קטנות (13%)	מס' יח"ד מתחת ל- 120 מ"ר	מס' יח"ד מעל 120 מ"ר (ביחס לתכנון המוצע בנכס נשוא השומה)				
1	מגורים ג' ומסחר	10,328	92	1,565	12	72	8	45	144	41	103
2		8,442	96	750	12	75	8	21	125	43	82
8		6,808	100	1,125	13	79	8	32	141	29	112
9		5,422	87	500	11	68	7	14	109	27	82
סה"כ מקומות חניה במרתף											**379**
3	מגורים ג' ומסחר	8,445	96	750	12	75	8	21	125	44	81
5		5,348	60	0	8	47	5	0	65	53	12
6		11,115	60	0	8	47	5	0	65	62	3
סה"כ מקומות חניה במרתף											**97**
16	מגורים ג'	7,382	114	0	15	90	10	0	124	33	91
17		7,442	114	0	15	90	10	0	124	33	91
18		7,303	114	0	15	90	10	0	124	53	71
19		7,416	114	0	15	90	10	0	124	56	68
סה"כ מקומות חניה במרתף											**319**
15	מגורים ג'	6,505	72	0	9	57	6	0	78	34	44
24		5,937	82	0	11	64	7	0	89	37	52
סה"כ מקומות חניה במרתף											**96**

9.3.1.2. **חניה בנכס הנדון:**

9.3.1.2.1. **חישוב שטח ממוצע למקום חניה:**

שטח מקום חניה **בתכנית הגשה** במ"ר	7,183
שטח רמפה ב- 2 מצבי התכנון (מדידה גראפית) במ"ר	410
סה"כ שטח לחניה בניכוי שטח הרמפה, במ"ר	6,773
קומת מרתף -2	סה"כ 116 מתוכן 7 כפולות
קומת מרתף -1	סה"כ 105 מתוכן 7 כפולות
מס' מקומות חניה מתוכננים במתכונת הסופית	221
סה"כ שטח ממוצע לחניה תת"ק, במ"ר[12]	**31**

[12] נטען כי בהכרעת השמאי אלדד חיימי מיום 20/10/2020, בגו"ח 39947/123 בנתיבות, חושב שטח לחניה תת"ק בסך 30 מ"ר.

9.3.1.2.2. חישוב מס' מקומות חניה תת"ק ועלות החניה בנכס הנדון - לפי התכנון בהיתר:

סוגי הדירות בפרויקט		מצב קודם - מקומות חניה		מצב חדש - מקומות חניה		חיסכון במקומות חניה ועלויות שקטנו
		תקן חניה קודם	מס' מקומות	תקן חניה חדש	מס' מקומות	
יח"ד קטנות	45	1	45	1	45	
יח"ד עד 119 מ"ר	108	1.5	162	1	108	
יח"ד מעל 120 מ"ר	14	2	28	2	28	
חניית אורחים	48	1	48	0	0	
סה"כ			**283**		**181**	102
עלות חניה						
שטח ממוצע למקום חניה			31		31	
סה"כ שטח במ"ר לחניה בלבד			8,673		5,547	
עלות למ"ר חניה לפי מחשבון דקל			₪ 2,490		₪ 2,521	
סה"כ עלות חניה, במעוגל			₪ 21,600,000		₪ 13,983,000	₪ 7,617,000
סה"כ עלות למקום חניה בודד כתוצאה משינוי תקן החניה						**₪ 75,000**

9.3.1.2.3. חישוב שווי למקום חניה, בנכס הנדון:

עיר	שכונה	סוג חניה	תאריך עסקה	עלות	הערות
נתיבות	נווה שרון	עילית	08/02/2021	₪ 25,000	ביום העסקה השכונה בשלבי פיתוח
שדרות	הפארק		19/12/2022	₪ 20,000	השכונה בשלבי פיתוח, טרם אוכלסה
			21/06/2022	₪ 33,250	
			12/05/2022	₪ 35,000	
			21/06/2021	₪ 35,000	
			27/05/2021	₪ 35,000	
	הכרמים		20/09/2022	₪ 40,000	שכונה מאוכלסת
שווי ממוצע למקום חניה				₪ 32,000	
מקדם תוספת לחניה במרתף ושכונה מאוכלסת				30%	
שווי מקום חניה במרתף				**₪ 42,000**	

9.3.1.2.4. עלות עודפת למקום חניה בנכס הנדון:

שווי מקום חניה בנכס הנדון בהתאמה	₪ 42,000
עלות מקום חניה כתוצאה משינוי תקן החניה	₪ 75,000
סה"כ עלות עודפת למקום חניה תת קרקעית	**₪ 33,000**

9.3.1.3. התפלגות סוגי הדירות בנכס הנדון בהתאם לשימוש הטוב והיעיל כפי שאושר בהיתר שניתן בפועל:

סוג יח"ד	מס' יח"ד	התפלגות
יח"ד קטנות	45	27%
יח"ד עד 119 מ"ר	108	65%
יח"ד מעל 120 מ"ר	14	8%
סה"כ	167	100%

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- ב- 2 חלופות השווי הובאה בחשבון תוספת יח"ד לתב"ע, לפי "שבס" בסך 7 יח"ד בלבד, בהתאם לשימוש היעיל והטוב, בהתבסס על היתר הבניה המאושר מיום 18.6.2023.
- השווי למ"ר מבונה אקווי', נקבע בהתבסס על שטח דירה עיקרי + 12 מ"ר לממ"ד (שטח "פלדלתי").
- השווי למ"ר מבונה אקווי', מייצג בחלופה 1, פתרון חניה וצפיפות נמוכה ובחלופה 2 פתרון חניה וצפיפות גבוהה.
- בקביעת השווי לכל חלופה, הוכפל השווי למ"ר מבונה אקווי' **בשטח העיקרי**.
- מקומות החניה חושבו עפ"י תקן החניה שחל במועד התב"ע, במכפלת יח"ד בתב"ע כולל "שבס".
- הופחתה עלות עודפת לחניה תת קרקעית, בסך 33,000 ₪/מקום חניה.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

9.3.3.1. **<u>חלופה 1 - תכנית 609-0410951:</u>**[13]

שטח המגרש במ"ר	5,484
מס' יח"ד כולל שבס בהיתר מאושר	167
סה"כ שטח עיקרי בתב"ע (300%)	16,452
שווי למ"ר מבונה המגלם פתרון חניה עילי וצפיפות נמוכה	₪ 2,200
סה"כ שווי ביניים	**₪ 36,200,000**
סה"כ מקומות חניה נדרשים	283[14]
עלות עודפת למקום חניה תת"ק	₪ 33,000
סה"כ עלות עודפת לחניה תת"ק	**₪ 9,339,000**
סה"כ שווי במצב קודם בניכוי עלות עודפת לחניה	**₪ 26,900,000**

9.3.3.2. **<u>חלופה 2 - תכנית 609-1061225:</u>**

שטח המגרש במ"ר	5,484
מס' יח"ד כולל שבס בהיתר מאושר	167
סה"כ שטח עיקרי בתב"ע (300%)	16,452
שווי למ"ר מבונה המגלם פתרון חניה עילי וצפיפות נמוכה	₪ 2,000
סה"כ שווי ביניים	**₪ 32,900,000**
סה"כ מקומות חניה נדרשים	181[15]
עלות עודפת למקום חניה תת"ק	₪ 33,000
סה"כ עלות עודפת לחניה תת"ק	**₪ 5,973,000**
סה"כ שווי במצב חדש בניכוי עלות עודפת לחניה	**₪ 26,900,000**

[13] כאמור, מוצגת חלופה 1ב' משומת המשיגה, המייצגת שווי המגלם את תקן החניה שחל במועד התב"ע ולא את החלופה המייצגת את תקן החניה המקל שאושר בוועדה המקומית לאחר אישור התב"ע.

[14] 283 = 45*1 יח"ד קטנות + 108*1.5 יח"ד עד 119 מ"ר + 14*2 יח"ד מעל 119 מ"ר + 48 מקומות חניה לאורחים (30%).

[15] 181 = 45*1 יח"ד קטנות + 108*1 יח"ד עד 119 מ"ר + 14*2 יח"ד מעל 119 מ"ר.

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

בשומות, בדיון המקוון שהתקיים ביום 1.8.2024 ולאחריו, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הרלוונטיות הבאות:

<u>עמדת המשיגה:</u>

ההקלה בתקן החניה -

- בשנת 2016 אושר תקן חניה ארצי, אך ב- 14.11.19 ולפני זכייתה של המשיגה במכרז,[16] יצא פרוטוקול של הועדה המקומית, לפיו הוחלט להקל בתקן החניה לבניה רוויה בכל העיר (סעיף 4), כלומר מקום חניה לדירה עד 120 מ"ר ו- 2 מקומות חניה לדירה מעל 120 מ"ר. בשנת 2023 אף יצאו הבהרות לכך ממנהלת מחלקת הרישוי וממהנדס העיריה. אילו רמ"י היו יודעים על כך, יתכן ולא היינו נפגשים היום.
- אמנם תב"ע 609-0410951 (מצב קודם) אושרה ב- 2018 ונספח החניה המנחה נערך לפי התקן התקף, אך צריך לזכור שהקביעה הסופית בעניין החניה היא בסמכות מהנדס העיר, שהחליט לבסוף אחרת.
- גם בסעיף 6.5 בתב"ע זו נרשם, כי מס' מקומות החניה יתאים לדרישות תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. אם מס' החניות בסעיף 4.1 בתב"ע כל כך ברור, מדוע אם כך היה צריך את סעיף 6.5. לכן לא מדובר בכלל בטענה משפטית, אלא בהחלטה תכנונית.
- בבדיקות שערך היזם בעירייה לאחר זכייתו במכרז ב- 23.12.19, נמסר לו כי דרישת החניה תהיה לפי תקן פחות מחמיר (כאמור בפרוטוקול הועדה המקומית) וכך הוא בנה את כלכליות הפרויקט.
- השינוי בתקן, הוביל לכך שמס' מקומות החניה יהיה דומה ב- 2 החלופות.
- (אליאור) לפני שאני ניגש למכרזים, אני בודק היטב ולומד מה הזכויות והחובות בכל פרויקט. לכן הכנתי דו"ח 0 ובשל הספק שעלה מהוראות התכנית (נספח החניה, סעיף 4.1 וסעיף 6.5 כאמור), פניתי לוודא וקיבלתי תשובה חד משמעית גם מהוועדה וגם מראש העיר, שהחניה בפרויקט שלי תחויב לפי מקום אחד לדירה עד 120 מ"ר ו- 2 מקומות לדירה מעל 120 מ"ר. בהתאם לכך ערכתי את עלויות הפרויקט.
- (אליאור) התב"ע החדשה יצאה לצורך הפחתת מס' הבניינים ועוד כמה שינויים קלים. זה שבא מהנדס ומחליט להסדיר בתב"ע הזאת תקן חניה שכבר היה מוסדר, לא מהווה הגורם לשינוי התכנוני לחניה.

ניתוח נתוני ההשוואה -

- **נתוני השוואה** - יש להעדיף ניתוח מכרזים רלוונטיים, על פני שימוש בשיטת החילוץ מדירות מגורים. מכרז 62/2022 מיום 17/8/22, לא רלוונטי, כיוון שאינו משקף את הטלטלה וירידת המחירים בשוק בשל עליית הריבית, בעוד במכרז 462/2022 מיום 29/12/22, הדבר בא לידי ביטוי, אך בשל המשך ירידת המחיר בשוק, לאחר נטרול השווי למסחר, יש לתת גם ממנו הפחתה עד למועד הקובע.
- **צפיפות** - במצב הקודם היו 4 בניינים, שבכל קומה 4 יח"ד, בתב"ע החדשה יש 3 בניינים עם 5 יח"ד לקומה, מה שפוגע בשווי הממוצע של כל דירה. למעשה, ציפוף הבניינים, הקטין גם את כמות הדירות המיוחדות לגן/גג. לפיכך קבעתי שוני בשווי למ"ר מבונה בין המצב החדש, לקודם.
- **הריבית במשק** והוצאות **המימון** - הריבית ממשיכה לעלות וזה מוריד את מחירי הדירות בשוק. לכן הבאתי זאת בחשבון בניתוח מכרזי רמ"י שאותם ניתחה גם שמאית המשיבה. יש פרויקטים שאני מלווה, בהם הוצאות המימון גומרות את הכדאיות ויש להתייחס לזה בניתוח דירות להשוואה. לכן יש

[16] בתאריך 23.12.2019, אושרה זכייתה של המשיגה חברת אופק שלי יזמות בע"מ, על ידי וועדת המכרזים.

לתת עדיפות לניתוח מכרזים לקרקע שלא מביאות אלמנטים כאלה בחשבון.
(אליאור) מצב השוק היום השתנה וכך גם גיוס הכסף שהפך להיות יקר יותר. אין היום מכירות ליניאריות ואנחנו עושים הכל בשביל להצליח למכור, כולל הלוואת קבלן גבוהה יותר והסכמים משונים עם משווקי הדירות.

סך יחידות הדיור כולל תקנות שבס -

- שמאית המשיבה חישבה 208 יח״ד, כשהיזם מבקש בהיתר 167 יח״ד בלבד. ההנחה הבסיסית היא שיזם רוצה למקסם את הרווחים שלו ולא לפגוע בפרויקט של עצמו.
- (אליאור) בהתחלה חשבנו לבנות 208 יח״ד, אך הבנו שזה לא עובר בבנק.
- יש ליזם כוונה להגדיל את מס׳ יחידות הדיור ל- 208, אך רק בשילוב עם תוספת לשטחי הבניה, כך שיהיה יותר הגיוני ואז הוא גם יידרש באופן מוצדק לתשלום נוסף.
- בפרויקט הזה, דירות של 5 חדרים לא מגיעות ל- 120 מ״ר, רק הדירות המיוחדות גן וגג. תועבר פרוגרמה להתרשמות.

אופן חישוב מקומות החנייה -

- את 48 מקומות החניה לאורחים שנדרשו בתב״ע מצב קודם צריך לחשב לפי 30% ממספר יח״ד המזערי בסך 160 יח״ד וללא קשר לשבס. התב״ע כבר חישבה את סך מקומות החניה לפי שבס (208=48+160). לכן חישוב 30% נוספים מסה״כ 208 יח״ד (תב״ע+שבס), הוא שגוי ונוגד את התב״ע.
- **במכרזים להשוואה** קבעה שמאית המשיבה באופן גורף ש- 70% ממקומות החניה יהיו במרתף, כשאין הגבלה להיקף מקומות החניה מעל הקרקע ובחלק מהמגרשים, מס׳ המקומות לחניה תת״ק נמוך מכך.

עלות עודפת ושטח לחניה תת קרקעית -

- שמאית המשיבה חישבה עלות מלאה בסך 94,500 ₪ למקום חניה בשטח 35 מ״ר, כשצריך להתייחס לעלות העודפת בלבד. בשומה מכרעת של אלדד חיימי למועד קובע 20.2.19 בשכונת נווה שרון, נקבעה עלות עודפת בסך 35,000 ₪ למקום חניה בשטח 30 מ״ר בלבד. אני קיבלתי 33,000 ₪/מקום.
- גם בשומת היטל ההשבחה שיצאה לתב״ע החדשה, רואים שחושבה עלות עודפת לחניה.

<u>עמדת המשיבה:</u>

ההקלה בתקן החניה -

- (ירון) פרוטוקול הועדה מיום 14.11.19, רלוונטי לשכונות: רמות יורם, מעלות הנחל ורמות מאיר. כאשר הנכס הנדון מצוי בשכונה אחרת. לכן גם אם רמ״י הייתה יודעת, לא היינו מתייחסים אליו. מעבר לכך אני תוהה, אם תקן החניה היה ידוע בתב״ע הקודמת, מדוע נדרש שינוי במקומות החניה בתב״ע חדשה. במכרז ובשומה שערכנו כללנו את כל פרטי ותנאי התב״ע. אם הועדה המקומית תשנה או לא, לא ניתן לדעת מראש.
- (ירון) במכרז בו היזם זכה כתוב שאם ישופרו תנאי התכנית אז היזם יצטרך לשלם וכאן יש שיפור בתנאי התכנית. חשוב להבין שאם התנאים היו ידועים ומעודכנים בשלב שהמכרז הוכן, כל היזמים שניגשו למכרז היו רואים מספרים אחרים.
- הטענות בעניין מס׳ מקומות החניה לחישוב במצב הקודם, הן טענות משפטיות שהמחלקה המשפטית של רמ״י העלתה וכבר נתנה על כך תשובה משפטית. אעביר לצדדים את תשובתה.

- הזמנת העבודה מרמ"י מחייבת אותי לעבוד לפי הזכויות והתנאים בתב"ע, שמגדירה בבירור את היקף החניות ולפיה רמ"י הוציאה את המחיר במכרז בו היזם זכה. לכן אם היה תקן חניה אחר, היה צריך לקחת זאת בחשבון, עוד בקביעת השווי למכרז.
- לפי מכתב מהנדס העיר מיום 25.12.23, בהתאם לחו"ד של יועמ"ש של העירייה, ניתן יהיה לבצע שינוי של תקן החניה בתהליך של אישור הקלה בוועדה המקומית ולאחריו ניתן לקבל היתר בניה עפ"י התקן המעודכן.
- (ירון) השמאית קובעת את השווי בהתאם להנחיות שלנו. לפי תשובה שקיבלנו בזמנו מהועדה המקומית, הובן שהתקן הזה לא רלוונטי לשכונה שלנו וכך גם טענו במחלקה המשפטית. אם התב"ע הייתה מגלמת תקן חניה אחר אז כמובן היינו מתייחסים לכך. יש לזכור שלא מדובר בתב"ע מיושנת, כך שאם העירייה רצתה לשנות תקן חניה היא הייתה מודיעה לנו, כפי שידעה לעשות במכרזים אחרים. לנו אין את ישיבות הועדה. גם הועדה המקומית הוציאה ליזם שומת היטל השבחה על התב"ע החדשה.

ניתוח נתוני ההשוואה -

- **נתוני השוואה** - לא הובאו בחשבון מכרזים בהם קיים שימוש מסחרי. כמו כן, יש לבחון גם את העסקות שנעשו בפרויקט עצמו, בשוק החופשי.
- **צפיפות** - אכן מס' הדירות לקומה עלה מ- 4, ל- 5, אך אני לא רואה שינוי משמעותי בשווי. אני חושבת שעלויות הבניה בבניין של 5 יחידות דיור בקומה, הולכות וקטנות ולכן השווי למ"ר יעלה, אך אלה דקויות של הרבה משתנים ואי אפשר להיכנס לכל אחד מהן. לכן נותחו מס' נתוני השוואה לקבלת שווי מייצג למ"ר מבונה. מעבר לכך מיקומו המרכזי של הנכס מקזז הפחתה זו ולמרות זאת הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 2%.
- **הריבית במשק והוצאות המימון** - השינויים בעלות הכסף ואופן השיווק, מהווים חלק מהוצאות הבניה וחלים על כל הקבלנים.

סך יחידות הדיור כולל תקנות שבס -

- בתקופה שעשיתי את השמאות לא היה היתר בניה וגם אם היה, השמאות הייתה נערכת לפי התב"ע. שכן ליזם יש זכות לנצל חלק מזכויות הבניה בהיתר ובעתיד להשלימן בהתאם למלוא הזכויות בתב"ע. בזמנו, הוציאה החברה הזוכה פרסום לשיווק אותו צילמתי, שדיבר על 208 יח"ד. אז לא רק אני חשבתי שהכדאיות הכלכלית בפרויקט היא תוספת של יחידות דיור לפי שבס.
- בהתאם לתב"ע, קבעתי 20% לדירות קטנות, סה"כ 42 יח"ד ויתרת השטח בממוצע לדירה לפי יתרת 166 יח"ד, ללא חלוקה ליח"ד מעל ומתחת ל- 120 מ"ר.

אופן חישוב סך מקומות החנייה -

- את מקומות החניה ב- 2 החלופות חישבתי בדרך דומה, לפי סך יח"ד שהוגדרו בכל תב"ע, בתוספת שבס. למעט בחלופת המצב הקודם (תב"ע 609-0410951), בה הוספתי את מקומות החניה בשיעור 30% לאורחים, מסך יח"ד המותר (כולל שבס).
- נספחי התנועה בתב"ע אינם מתייחסים לשבס, אלא מציעים מקומות חניה בהתאם למס' יח"ד שהוגדרו בכל תב"ע. לכן הם מנחים ולא מייצגים את היקף מקומות החניה המכסימלי האפשרי.
- מקומות החניה בנתוני ההשוואה, מגולמים בשווי הדירות ולכן אין תוספת לעלות עודפת לחניה.

עלות עודפת ושטח לחניה תת קרקעית -

- מקומות החניה לאורחים אינן מוצמדות לדירות, הן לא אמורות להימכר ואין להן כדאיות מסחרית, לכן הפחתתי את עלותן מהמצב הקודם לפי עלויות שרואים בהשגות והכרעות.
- בהכרעה בהשגה ראשונה באופקים מיום 31.10.2023, דובר על עלות בניה בסך כ- 109,000 ₪/מקום חניה תת קרקעית. ההכרעה של השמאי אלדד חיימי נכונה ל- 2.2019 ועלות החניה בה היא -70,000 90,000 ₪/מקום. כשמפחיתים את השווי נשארים עם 33,000 ₪/מקום.
- בסופו של דבר, בהיתר האחרון שניתן ליזם, אושרו 2 קומות חניה תת"ק במקום 3. מדובר בחיסכון משמעותי מאוד של מעל 14 מיליון ₪ (לפי עלות בסך 2,700 ₪/מ"ר). לכן, התב"ע החדשה חסכה ליזם מקומות חניה וצריך לקחת זאת בחשבון. לחילופין, אם היזם היה מקבל תוספת זכויות בניה מהועדה לאחר הזכייה במכרז (מחיר למשתכן), גם אז הוא היה צריך לשלם לרמ"י. השווי נקבע בסופו של דבר, בהתאם לזכויות שהיזם רוכש מרמ"י וזכויות עודפות צריך לכמת בנפרד.

10. <u>דיון והכרעה</u>

10.1 <u>מסגרת הדיון:</u>

במסגרת הדיון ומסמכי השלמה, עולה טענת סף עקרונית מצד המשיגה, לגבי עצם החיוב בגין הפרשי ערכים בין הזכויות החוזיות (לפי תכנית 609-0410951) לבין הזכויות לפי תוכנית 609-1061225.
לעמדתה, אין לחשב את תקן החניה לפי סעיף 4.1.2 בתוכנית 609-0410951, אלא בהתאם לתקן חניה מעודכן ומקל, כפי שאושר על ידי הוועדה המקומית כבר ביום 14.11.2019, כחודש וחצי לאחר זכייתה בקרקע במכרז. בעניין זה מפנה לסעיף 6.5 המשלים בתוכנית זו, לפיו מס' מקומות החניה יתאמו לדרישות התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, כאשר הקביעה הסופית בעניין זה תהיה למהנדס העיר.
המשיגה הוסיפה כי יכלה לממש את ההקלה בחניה, אף ללא צורך בשינוי תוכנית, שכן לפי הבהרתו של מהנדס העירייה מיום 25.12.2023, המתבססת על חוות דעתו של היועץ המשפטי לעירייה מיום 13.2.2022, ניתן היה לתכנן את הפרויקט ולממש את תקן החניה המקל, בהליך של אישור הקלה.[17]

מנגד, לטענת המשיבה הקרקע שבנדון שווקה ליזם בדרך של מכרז שבמסגרת תנאיו, הזכויות ששווקו אינן כוללות שיפורים בתנאי התוכנית, עליהם יגבה תשלום נוסף לרמ"י ולכן, מדובר בסוגייה משפטית הנוגעת לטיב הזכויות החוזיות.
לפיכך, באומדן שווי הזכויות החוזיות, יש לחשב את תקן החניה לפי הוראות תכנית 609-0410951, המגדירה בבירור בסעיף 4.1.2, את היקף מקומות החניה הנדרשים באופן התואם את תקן החניה התקף דאז.

יובהר כי השגה במישור המשפטי הוגשה ע"י המשיגה, במסגרתה נדחו טענותיה, מהסיבה שהן מכוונות כנגד החלטת וועדת המכרזים שהחליטה על ההליך העסקי וגביית הפרשי השווי בגין מימוש התכנית, לכן האפיק לבירורן אינו בדרך של השגה משפטית.
להבנתי, תשובתה של המחלקה המשפטית לא התייחסה לגופו של עניין ואולם, ברור שמחלוקת הצדדים

[17] יוער כי בהתאם לחוברת המכרז סעיף 2.1.3 : "הזוכה (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1967 (להלן : חוק התכנון והבניה). רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה".

נוגעת במהותה לגבי **פרשנות טיב זכויותיו הקנייניות או החוזיות של בעל הזכויות** - שאין באפשרותי לדון בה במסגרת הדיון השמאי.[18]

לפיכך יוערכו שווי הזכויות החוזיות בתוכנית 609-0410951 (חלופה 1), בהתאם למתווה העסקה עליו הוחלט ברמ"י, קרי, ללא האפשרות לתקן חניה מקל, שלכאורה ניתן היה לקבלו במסגרת הליך הקלה.

10.2. **<u>שאלת השומה:</u>**

בהמשך לאמור בפרק 10.1 לעיל, המחלוקות שנותרו בין הצדדים בקביעת השווי למגורים בנכס הנדון, עסקו בנתוני ההשוואה הרלוונטיים עליהם יש להתבסס ואופן ניתוחם, לרבות ההתאמות אל הנכס הנדון.

נתוני ההשוואה - לטענת שמאי המשיגה, יש להעדיף ניתוח מכרזי קרקע רלוונטיים למגורים, גם אם כוללים שטחי מסחר, על פני חילוץ השווי מעסקות לדירות בנויות.
לטענת שמאית המשיבה, יש להתבסס על מכרזים רלוונטיים למגורים ללא מסחר ולבחון גם עסקות לדירות בנויות, כולל עסקות שהועברו לאחר הדיון לדירות חדשות שנמכרו בפרויקט עצמו.[19]

ככלל, גישת השומה העדיפה במקרה הנדון הינה גישת ההשוואה הישירה לקרקע. שכן, בהתאם לתקינה השמאית (תקן מס' 3), גישת העלות נחשבת לבעלת תוקף נמוך יותר. לפיכך, מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים - גישת ההשוואה הישירה לקרקע למגורים, בהתבסס על תוצאות מכרזי רמ"י. לפיכך ובהינתן היקף נתונים מספק למגרשי מגורים בלבד ממכרזי רמ"י, אעדיף להתבסס עליהם על פני ניתוח מגרשים המגלמים יעודים נוספים, המצריך את נטרולם.
למרות האמור ומכיוון שעוד בשלב התכנון נחתמו עסקות לדירות **בנכס הנדון**, שניתוחן בגישת העלות **כדירות חדשות**, מֵדָמַה ראיית שוק בעיני היזם הסביר, הרי שלא נכון להתעלם מהן ויש להביאן בחשבון. שכן מדובר בעסקות שנערכו בשנים 2022-2024, המבטאות את כלל היתרונות והחסרונות הנובעים ממיקומו וממאפייניו של **הנכס הנדון** וכן את השפעת עליית הריבית במשק, על שוק המקרקעין.

לסיכום: יובאו בחשבון העסקות שנעשו בנכס הנדון, בשילוב מכרז קרקע למגרשי מגורים המגלמים מגורים בלבד, בתוספת מס' מגרשים למגורים שנמצא כי שווקו באותו מכרז, תוך מתן התאמות רלוונטיות.

10.3. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.3.1. **<u>מס' יחידות הדיור בנכס הנדון כולל הקלה מכוח תקנות שבס</u>** - לטענת שמאי המשיגה, יש לחשב 167 יח"ד בלבד, הכוללות 7 יח"ד מכוח תקנות שבס, בהתאם להיתר הבניה אותו ביקש וקיבל היזם, לאחר שבחן את היקף זכויות הבניה והמימון האפשריים. ההנחה היא שיזם ירצה למקסם את רווחיו בפרויקט ולא להיפך. לטענת שמאית המשיבה, השומה צריכה להיערך בהתאם לזכויות המקסימליות בתב"ע כולל ההקלה לפי תקנות שבס ולא לפי היתר בניה ולמעשה גם פרסום הפרויקט ע"י היזם, הראה 208 יח"ד ולא 167.

עקרונית, אני מקבל את גישת שמאי המשיגה, כי ניצול היקף יח"ד לאחר הקלה מכוח תקנות שבס, נכון

[18] ככלל, בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20.16 (א) "הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד ולא יתבררו במסגרתם סוגיות משפטיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות, לרבות טענות הנוגעות לעצם החיוב, **טיב זכויותיו הקנייניות או החוזיות של המבקש ופרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות**" (הדגשה שלי י.ש).

[19] הדירות נמכרו "על הנייר" בשלב התכנון והרישוי.

שיהיה בהתאם לשימוש היעיל והטוב. לכן במקרה הנדון, תיבחן סבירות גישות הצדדים לכך.

מבדיקת תחשיב המשיבה לפי 208 יח"ד (לאחר הקלה בשיעור 30% לתב"ע, מכח תקנות שבס), עולה כי השטח הממוצע הנותר ליח"ד הגדולות (לאחר הפחתת 20% לדירות קטנות), הינו כ- 94 מ"ר "פלדלת" בלבד. שטח זה נמוך משטח ממוצע מקובל (ללא דירות קטנות) וזאת מבלי להביא בחשבון דירות מיוחדות.
מבדיקת מגרשי ההשוואה, עולה כי שטח ממוצע ליח"ד מקבילה לאחר ההקלה, נע סביב 103-112 מ"ר.
מבדיקה שערכתי בוועדה המקומית בנתיבות, עולה כי היא נוהגת להתיר תוספת יח"ד לתב"ע במסגרת הקלת שבס בשיעור של **עד 20%**, אולם תוספת יח"ד בשיעור **30%**, תאשר הוועדה רק בהליך של **שינוי תב"ע.**

לפיכך, בהתייחס לאפשרות ההקלה (20%), לשטחי "פלדלת" ביח"ד שהתקבלו במכרזים (103-112 מ"ר) ולשטח המבונה המאושר כיום בנכס הנדון, הוחלט להביא בחשבון **תוספת יח"ד אפשרית בשיעור 15%**, מה שיאפשר ביח"ד הגדולות, שטח "פלדלת" ממוצע וסביר **בסך 107 מ"ר**. (ראה תחשיב סעיף 11.4)

10.3.2. **<u>ניתוח עסקות ההשוואה מהנכס הנדון</u>** - הובאו בחשבון עסקות שנעשו בין המועדים 16/8/2022-26/5/2024 בנכס הנדון, לתמהיל רחב של דירות בנות 3-5 חדרים בשטחים שבין 80-167 מ"ר. הניתוח הביא בחשבון כי השווי למ"ר מבונה הינו למ"ר מבונה "פלדלת", כולל פיתוח וללא מע"מ, המגלם את סך שטחי השרות ושטח החניה תת קרקעית לפי תקן החניה המקל בנתיבות, עבור היקף יחידות הדיור בתוספת הקלת שבס.

10.3.2.1. **<u>רווח יזמי</u>** - בחילוץ שווי הקרקע מנתוני ההשוואה הבנויים, הביאה בחשבון שמאית המשיבה רווח יזמי בשיעור 15-18%. בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים, מדובר בטווח שיעורים דומה. במקרה הנדון, בהתייחס לכך שמדובר בפרויקט חדש אך לא מורכב המצוי בסביבה ותיקה ולא חדשה ומתהווה, אך בתקופה בה תנודות השוק גבוהות, תובא בחשבון יזמות **בשיעור 16%.**

10.3.2.2. **<u>עלות בניה ישירה</u>** - מבדיקה שערכתי במחשבון דקל למטר נכון למועד הקובע, מתקבלת עלות בניה ישירה להקמת הפרויקט שבנדון, על מאפייניו, בסך כ- 128,000,000 ₪, המשקפת עלות בנייה בסך כ- 6,840 ₪/מ"ר למ"ר "פלדלת" (עיקרי+ממ"ד), המגלמת את כלל שטחי הבניה בפרויקט.
בחישוב עלות בניית הפרויקט הובאו בחשבון כלל השטחים המבונים בהתאם לתכנית 609-1061225, בהם שטחי: "פלדלת" (18,660 מ"ר), שירות (6,566 מ"ר), מרפסות (12 מ"ר לדירה), חניה תת"ק ב- 2 קומות (6,440 מ"ר)[20] ושטחי פיתוח בניכוי תכסית הבינוי (3,000 מ"ר).

10.3.2.3. **<u>עלות בניה עקיפה (תכנון, פיקוח, פיתוח, שיווק, מיסים, בצ"מ ומימון)</u>** - בקביעת עלות הבניה למ"ר, יש להביא בחשבון תוספת לעלויות עקיפות כמופיע בפרק י"ח לקווים המנחים. מעבר לכך, יש לזכור שכיום עלות המימון לקבלנים גבוהה מאוד ובנוסף הם מציעים גם הטבות, בהם הלוואת קבלן/בלון, שלא משתקפות במחיר הדירה המפורסם, אך משפיעות על עלות המימון והשיווק באופן משמעותי. לפיכך ומכיוון שההעמסה לעלות עקיפה כוללת גם אגרות והיטלים, אך השווי מגלם היטלי פיתוח, תובא בחשבון תוספת **עלות עקיפה, בשיעור 30% לעלות הבניה הישירה**.

10.3.3. **<u>ניתוח מגרשי המכרז להשוואה</u>** - לאחר שנבחנו נתוני ההשוואה, עולה כי תוצאות השווי שהתקבלו למגרשים במכרז מס' 62/2022 מיום 17/8/2022 (תב"ע תמל/1040 - שכ' רמות יורם) חריגות. לפיכך הוחלט להתבסס רק על מכרז מס' 462/2022 מיום 29/12/2022 (תב"ע תמל/1051 - שכ' מעלות הנחל), למגרשים המגלמים

[20] עבור 184 יח"ד, לאחר תוספת יח"ד 15% בהקלת שבס.

מגורים בלבד ובתוספת 3 מגרשים למגורים (12, 13, 14), שנמצאו תחת אותו מכרז.
בניתוח השווי הובא בחשבון כי השווי למ"ר מבונה הינו למ"ר מבונה "פלדלת" כולל פיתוח וללא מע"מ, מגלם את סך שטחי השרות ושטחי החניה התת קרקעית לפי תקן החניה המקל בנתיבות.
הניתוח נערך בהתאם ליחידות הדיור המותרות בתב"ע, בתוספת מס' יחידות הדיור שנתבקשו בהיתר בהקלת שבס לאחר הזכייה במכרז, כאשר במגרשים בהם טרם נתבקשו היתרי בניה (15, 24), נקבע יחס תוספת דומה למגרשים 16-19 (13%).

10.3.3.1. **<u>נטרול מקומות לחניה עילית במגרשי המכרז</u>** - בנכס הנדון, מקומות החניה הנדרשים בתכנית יהיו תת קרקעיים, לעומת זאת במגרשים ששווקו במכרז, מקומות החניה הנדרשים בתכנית מנוצלים במשולב בין תת קרקעי לעילי. הצדדים חלוקים באשר למספר מקומות החניה התת קרקעית במגרשי ההשוואה, אותם יש לנטרל.

ראשית, מקובלת עליי טענת הצדדים בצורך לנטרול מקומות החניה העיליים במגרשי ההשוואה.
עיון בתכנית תמל/1051 למגרשים שנותחו, מעלה כי אין בהם הגבלת 70% לחניה תת קרקעית. לפיכך אני מקבל את אופן ניתוח מקומות החניה בשומת המשיגה, לפי חישוב מס' המקומות העיליים המסומנים בנספח הבינוי, כשיתרת המקומות החסרים, יחושבו כחנייה תת קרקעית.

כיוון שבנכס הנדון, כלל מקומות החניה תת קרקעיים ולצורך יצירת מכנה משותף עם נתוני ההשוואה, יחושב במגרשי ההשוואה, החיסכון שנוצר בעלות חניה תת קרקעית על פני החניה העילית המותרת בהם. סה"כ יופחתו מקומות החניה העילית המותרים בכל מגרש לפי נספח הבינוי, במכפלת עלות חניה תת קרקעית (כ-107,000 ₪ למקום חניה).

10.3.4. **<u>התאמות מנתוני ההשוואה:</u>**

10.3.4.1. **<u>השפעת הריבית במשק והוצאות המימון</u>** - לטענת שמאי המשיגה, בשל הטלטלה וירידת המחירים בשוק עקב עליית הריבית, יש לבטא התאמה למועד ביחס למכרז מס' 462/2022 מיום 29/12/22. לפיכך, בגין גורם זה הפחית 5% שמגלמים בין היתר את הבדלי המיקום, מועד עסקה, בינוי וכו'.
שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון הפחתה.

החל מ- 3/2022, החלה הריבית במשק לטפס מ- 0.1% ועד לשיא של 4.75% ב- 5/2023 (המועד הקובע). רק במחצית הראשונה של 2023 עלתה הריבית ב- 1.5%, כשמחירי הדירות בארץ ירדו באותה תקופה בשיעור 1.3% ומדד המחירים לצרכן עלה בשיעור כ-2.4%. מה שמצביע על ירידה ריאלית במחירי הדירות וייקור ההלוואות.

אציין כי טענות היזם, בדבר גיוס הכסף שהפך להיות יקר יותר, הלוואות קבלן שניתנות לרוכשי הדירות עבור מרבית סכום ההלוואה מהבנק ובניית הסכמים יצירתיים עם רוכשי הדירות לשם שימור היקף המכירות ותנאי הליווי, אינן זרות ואף נפוצות מאוד בארץ בשנתיים האחרונות.
כמו כן, מחיר הטבות אלו ואחרות לרוכשי הדירות, לרוב אינו מתבטא במחירים המדווחים.[21]
בהתאם לאמור לעיל אני מקבל את טענת שמאי המשיגה, לתת הפחתה בשיעור **5% למועד**, ממכרז מס'

[21] YNET כתבה מיום 9.7.24. https://www.ynet.co.il/economy/article/hyxzpkqwa מגמה זו עשויה להשתנות בקרוב, עת הלמ"ס תשקלל את הטבות הקבלנים, כך שניתן יהיה לראות את השינוי האמיתי במחירי הדיור

462/2022 מיום 29/12/22.

10.3.4.2. **<u>צפיפות</u>** - לטענת שמאי המשיגה, במצב החדש הוגדלה צפיפות הדירות בקומה ל- 5 יח״ד במקום 4 והופחתה כמות הדירות המיוחדות דוגמת דירות הגן/גג, בשל הפחתת בניין אחד, מה שמוביל לפגיעה בשיעור 7% בשווי למ״ר מבונה במצב החדש.
לטענת שמאית המשיבה, למרות ציפוף הדירות בקומה, לא נראה כי הדבר השפיע משמעותית על השווי בפרויקט. שינוי זה יכול דווקא לתרום בהפחתת עלויות הבניה ובכך לעלייה בשווי למ״ר. אך למרות הנאמר חישבה השמאית בשומתה הפחתה בשיעור 2%.

אני מקבל את גישת הצדדים כי בשל השינוי באופן כללי במצב החדש, תיתכן פגיעה בשווי למ״ר מבונה.
לעניין הגדלת הצפיפות: טענת הפגיעה בשווי למ״ר מבונה בשל בניית 5 יח״ד בקומה במקום 4 לא הוכחה על ידי שמאי המשיגה. מנגד צודקת שמאית המשיבה בטענתה כי עלויות הבניה עשויות לפחות בשל כך.
יצוין כי תכנון נכון של הבניינים עשוי למנוע פגיעה בשווי, או צמצומה לפגיעה באחת מהדירות בכל קומה. מנגד, ככל שדירות מצויות בקומות גבוהות יותר במגדל מגורים, כך מחירן של כלל הדירות באותן קומות יעלה, מה שעשוי לבטל ואולי אף להעלות את המחיר הממוצע למ״ר מבונה בפרויקט.
לעניין הפחתת כמות יח״ד המיוחדות: כיוון שמחירן של יח״ד אלה למ״ר גבוה יותר, ביטול חלק מהן ללא שינוי בהיקף יח״ד וסך הבינוי, יוביל בהכרח להפחתה בשווי הממוצע למ״ר מבונה בפרויקט.

לפיכך ובהתאם לכל האמור לעיל, הוחלט לקבל את מקדם ההפחתה שהובא בשומת המשיבה, **בסך 0.98.**

10.3.5. **<u>התייחסות לחניה בנכס הנדון:</u>**

10.3.5.1. **<u>אופן חישוב סך מקומות החנייה הדרוש</u>** - שמאי המשיגה חישב את היקף מקומות החניה, לפי 167 יח״ד כמופיע בתכנית הבקשה להיתר בנכס הנדון, שחלקן בשטח מעל 120 מ״ר (ראו ס׳ 9.3.1.2.2 לעיל).
סה״כ קבע: 283 מקומות חניה במצב הקודם ו- 181 במצב החדש.
שמאית המשיבה חישבה את היקף מקומות החניה הנדרשים, לפי 208 יח״ד, בהתאם לתב״ע בתוספת 30% בהקלת שבס וללא יח״ד מעל 120 מ״ר (ראו ס׳ 9.2.3.1 ו- 9.2.3.2 לעיל).
סה״כ קבעה: 359 מקומות חניה במצב הקודם ו- 208 במצב החדש.

כיוון שהבחינה היא לשימוש היעיל והטוב, בהתאם לזכויות התב״ע על הקלותיה האפשריות ולא בהתאם להיתר הבניה שגם בשלב בניה זה עוד יכול להשתנות כפי שקורה לעיתים ומניסיוני נוכחתי גם לראות, הרי שמקומות החניה יחושבו לפי סך יח״ד בתב״ע, בתוספת 15% בלבד (כאמור בפרק 10.2), ללא יח״ד מעל 120 מ״ר בשתי החלופות (בדומה לשמאית המשיבה).

10.3.5.2. **<u>אופן חישוב מקומות החנייה לאורחים (30%), בחלופת המצב הקודם</u>** - לטענת שמאי המשיגה, את מס׳ מקומות החניה הנדרשים לאורחים, יש לחשב מסך 160 יח״ד בתב״ע, ללא הקלת שבס. לשיטתו, ניתן לראות זאת בנספח התנועה שם 48 מקומות החניה מהווים 30% לפי הקלת שבס שנלקחה כבר בחשבון למטרה זו.
לטענת שמאית המשיבה, החישוב צריך להיעשות כשיעור מסך יח״ד שהוגדרו בתב״ע כולל הקלת שבס, מסך 208 יח״ד, כאשר נספח התנועה בתב״ע אינו מביא בחשבון את הקלת שבס.

אני מקבל את גישת שמאית המשיבה לעניין אופן חישוב מקומות החניה. טבלת החניה בנספח התנועה המנחה, מייצגת את היקף מקומות החניה הנדרש והאפשרי עפ״י התב״ע ותקן החניה, **ללא** הקלת שבס.
יתרה מכך, בדיקה שערכתי בוועדה המקומית לבחינה נוספת של טענת המשיגה, העלתה כי מס׳ מקומות

החניה הנדרשים, יקבעו כשיעור מסך יח"ד בתב"ע כולל הקלת שבס.
לפיכך מקומות החניה לאורחים יחושבו **בשיעור 30%, מסך יח"ד בתב"ע כולל הקלת שבס חלקית.**

10.3.5.3. **<u>עלות עודפת ושטח ראוי לחניה תת קרקעית</u>** - לטענת שמאי המשיגה, יש להביא בחשבון רק את העלות העודפת בסך 33,000 ₪/מקום ולא 94,500 ₪/מקום בשומת המשיבה, המהווים את העלות המלאה, כאשר השטח למקום צ"ל 31 מ"ר בלבד ולא 35 מ"ר וכדוגמא הציג שומה מכרעת בנתיבות של השמאי אלדד חיימי,[22] לפיה הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 35,000 ₪/מקום, בשטח 30 מ"ר בלבד.
לטענת שמאית המשיבה, מדובר בחיסכון של קומת חניה, בין 2 החלופות ולכן החישוב צריך להיעשות בהתאם לעלות הבניה במחירון "דקל" לפי 2,700 ₪/מ"ר למקום בשטח 35 מ"ר, בדומה למה שרואים בהכרעות והשגות למועד קובע עדכני, בהם הכרעה באופקים שם חושבה עלות עודפת בסך 109,000 ₪/מקום.
מעבר לכך, יש להפחית את העלות המלאה לחניית אורחים, לה אין כדאיות מסחרית.

עקרונית, נתוני ההשוואה שיובאו בחשבון מגלמים תקן חניה מקל בדומה לחלופה 2 בנכס הנדון, אך בהתייחס לחלופה 1, ישנן מקומות חניה עודפים שעלותם ושווים לא מגולמים בערכי הבסיס הנ"ל. לכן מקובלת עלי גישת הצדדים, להביא לכך ביטוי באומדן שווי חלופה 1.

לעניין העלות העודפת - אני מקבל את טענת שמאי המשיגה כי נכון להתייחס לעלות העודפת ולא לעלות המלאה, שכן ובדומה לעקרון בשומה מכרעת של השמאי אלדד חיימי המוזכרת לעיל: קונה סביר יסכים לשלם מחיר גבוה יותר על דירה עם חניה תת"ק, ביחס לאותה דירה עם חניה עילית ועל כן גם אם מדובר בפער של כמה עשרות אלפי שקלים בודדים, יש להביאם בחשבון בבחינת עלות עודפת לחניה תת קרקעית.
בהתייחס למועד הקובע, אני מקבל את השווי שקבע שמאי המשיגה לחניה תת קרקעית בנתיבות, על סמך עסקות לחניה עילית מנתיבות ושדרות. סה"כ 42,000 ₪/מקום חניה תת קרקעית לדיירים.
לסיכום, העלות העודפת לחניה תת קרקעית, תיקבע בהתאם לעלותה, בניכוי שוויה כאמור.

לעניין עלות עודפת לחניית אורחים בנכס הנדון - אני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי אין כדאיות מסחרית לחניית אורחים. אולם לטעמי קיימת סבירות כי פרויקט זה ימותג גבוה יותר בשל הקצאת מקומות חניה גם עבור אורחים ובשל כך, בדומה לעיקרון בשומה המכרעת כאמור לעיל, יסכימו רוכשי הדירות לשלם מחיר מעט יותר גבוה לאפשרות שחלק מאורחיהם יוכלו לחנות בתוך המתחם ולא לחפש מקום אחר בסביבה.
לכן גם למקומות החניה לאורחים, תובא בחשבון עלות עודפת, אך לפי מחצית משווי חניה לדיירים.

לעניין השטח למקום חניה תת קרקעית - בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים, שטח ברוטו למקום חניה ינוע בין 35-45 מ"ר. במקרה הנדון ובהתייחס לכך כי חלק מצומצם ממקומות החניה הזוגיים יהיו עוקבים ובהתייחס לשטח חניה ברוטו הכולל: רמפת כניסה, מעברים ושטחים נלווים, יובא בחשבון על הצד המקל, **שטח בסך 35 מ"ר ברוטו למקום חניה תת קרקעית, באופן דומה ב- 2 החלופות.**[23]

[22] שומה מכרעת לפי תיקון 84, מיום 20.10.202, גו"ח 39947/123, בנתיבות, למועד קובע 20.2.20219. בגוש 38128 חלקה 8.

[23] למעלה מן הצורך, יוער כי השמאי המכריע בנתיבות כאמור לעיל, התייחס לפער בין מצב חדש לקודם, ללא שטחים נלווים שממילא נותרים כמעט זהים ב- 2 המצבים (רמפה, מעברים, גישה וכו') ולכן סביר במקרה זה לקבוע 30 מ"ר למקום.

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

11.1 שווי ועלות לחניה תת קרקעית:

שווי מקום חנייה תת"ק	₪ 42,000
בניכוי מע"מ (17%)	₪ 35,897
שווי מקום חניה בניכוי 15% יזמות	₪ 31,215
שווי מקום חניה לאורחים (50%)	₪ 15,608
עלות למ"ר במחשבון דקל, לפי עלות הפרויקט הנדון	₪ 2,454
עלויות עקיפות ובצ"מ	1.25
שטח למקום חניה תת"ק	35
עלות מלאה להקמת מקום חניה תת"ק לפי מחירון דקל	**₪ 107,366**
עלות עודפת (בלתי מכוסה) למקום חניה תת"ק לדיירים, במעוגל	**₪ 76,000**
עלות עודפת (בלתי מכוסה) למקום חניה תת"ק לאורחים, במעוגל	**₪ 92,000**

11.2 מכרז מס' 462/2022 מיום 29/12/2022, תב"ע תמל/1051 - שכ' מעלות הנחל בנתיבות:

מתחם	מס' מגרשים	יעוד	מחיר הזכיה ללא מע"מ	הוצאות פיתוח	סה"כ מחיר קרקע ופיתוח	סה"כ שטח מבונה "פלדלת" במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקווי', מגלם חניה תת"ק
4	16,17,18,19	מגורים ג	₪ 46,826,018	₪ 71,804,965	₪ 118,630,983	51,792	₪ 2,291
5	15,24	מגורים ג	₪ 16,112,777	₪ 25,457,840	₪ 41,570,617	17,488	₪ 2,377
3	12,13,14	מגורים ג	₪ 20,800,000	₪ 79,629,634	₪ 100,429,634	36,000	₪ 2,790
שווי למ"ר מבונה בממוצע							₪ 2,486
התאמה בשל עליית הריבית במשק ביחס למועד הקובע ומיקום							0.95
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח							₪ 2,361
עלות לחניה תת קרקעית, לפי מ"ר מבונה (על יתרת מקומות החניה העילית)							₪ 371
שווי למ"ר מבונה "פלדלת" כולל פיתוח וללא מע"מ, מגלם ש"ש וחניה תת קרקעית לפי תקן החניה המקל							**₪ 1,990**

11.2.1. **אקווי':**

מס' מגרש	16	17	18	19	15	24	12	13	14	
תב"ע	תמל/1051									
שטח המגרש, במ"ר	7,382	7,442	7,303	7,416	6,505	5,937	8,060	8,214	9,040	
שטח עיקרי עילי במ"ר	11,400	11,400	11,400	11,400	7,200	8,200	10,000	10,000	11,800	
שטח שרות עילי במ"ר	3,420	3,420	3,420	3,420	2,160	2,460	4,600	4,600	5,340	
סה"כ שטח עילי ברוטו במ"ר	14,820	14,820	14,820	14,820	9,360	10,660	14,600	14,600	17,140	
שטח שרות תת"ק במ"ר	7,382	7,442	7,303	7,416	6,505	5,937	6,640	6,640	7,268	
תכסית	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
שטח חצר במ"ר	2,953	2,977	2,921	2,966	2,602	2,375	3,224	3,286	3,616	
מס' יח"ד בתב"ע	114	114	114	114	72	82	100	100	118	
תוספת יח"ד במסגרת הקלה בפועל, (במג' 15,24 הנחה בלבד)	15	15	15	15	9	11	12	12	8	
שיעור תוספת יח"ד המתקבלת, לפי תקנות שבס	**13%**	**13%**	**13%**	**13%**	**13%**	**13%**	**12%**	**12%**	**7%**	
סה"כ יח"ד לאחר הקלה	129	129	129	129	81	93	112	112	126	
סה"כ שטח "פלדלת" (עיקרי+ממ"ד 12 מ"ר)	12,948	12,948	12,948	12,948	8,172	9,316	11,344	11,344	13,312	
יתרת ש"ש עיליים (בניכוי ממ"ד)	1,872	1,872	1,872	1,872	1,188	1,344	3,256	3,256	3,828	
יחס ש"ש עילי משטח פלדלת	14%	14%	14%	14%	15%	14%	29%	29%	29%	
סה"כ יח"ד קטנות (13%), במעוגל	17	17	17	17	11	12	15	15	16	
יתרת יח"ד גדולות	112	112	112	112	70	81	97	97	110	
סה"כ שטח "פלדלת" ליח"ד קטנות, לפי 80 מ"ר/יח"ד	1,360	1,360	1,360	1,360	880	960	1,200	1,200	1,280	
יתרת שטח "פלדלת" ליח"ד גדולות	11,588	11,588	11,588	11,588	7,292	8,356	10,144	10,144	12,032	
שטח "פלדלת" ליח"ד גדולות בממוצע, במ"ר	103	103	103	103	104	103	105	105	109	**מקדמי אקווי'**
סה"כ "שטח פלדלת" לכלל יח"ד	12,948	12,948	12,948	12,948	8,172	9,316	11,344	11,344	13,312	1.0
סה"כ שטח "פלדלת" (מגלם ש"ש)	**51,792**					**17,488**		**36,000**		

11.2.2. **בדיקת עלות לחניה תת קרקעית:**

מס' מגרש	16	17	18	19	15	24	12	13	14
מס' מקומות חניה נדרשים, לפי מקום ליח"ד	129	129	129	129	82	92	112	112	126
מס' מקומות חניה אפשריים בקומת הקרקע (נספח בינוי 3)	33	33	53	56	25	28	45	46	48
יתרת מקומות חניה תת"ק נחוצים	96	96	76	73	57	64	67	66	78
עלות למקום חניה תת"ק, במעוגל	₪ 107,366								
סך עלות חניה	₪ 3,543,072	₪ 3,543,072	₪ 5,690,388	₪ 6,012,485	₪ 2,608,989	₪ 2,995,506	₪ 4,831,461	₪ 4,938,827	₪ 5,153,559
שטח "פלדלת" מגלם יתרת ש"ש, במ"ר	12,948	12,948	12,948	12,948	8,184	9,304	11,344	11,344	13,312
עלות חניה למ"ר "פלדלת"	**₪ 274**	**₪ 274**	**₪ 439**	**₪ 464**	**₪ 319**	**₪ 322**	**₪ 426**	**₪ 435**	**₪ 387**
סה"כ עלות חניה למ"ר "פלדלת", בממוצע	**₪ 371**								

11.3. **עסקות בפרויקט הנדון בשוק החופשי (לא מחיר למשתכן), מאתר רשות המיסים:**

גוש חלקה	יום המכירה	תמורה	שטח דירה	חדרים	מחיר ממוצע למ"ר בנוי
039648-0019-017-00	16/08/2022	1,525,000 ₪	119	5	12,815 ₪
039648-0019-044-00	25/08/2022	1,600,000 ₪	104	4	15,385 ₪
039648-0019-018-00	25/08/2022	1,420,000 ₪	101	4	14,059 ₪
039648-0019-027-00	26/08/2022	1,550,000 ₪	119	5	13,025 ₪
039648-0019-012-00	28/08/2022	1,550,000 ₪	119	5	13,025 ₪
039648-0019-023-00	28/08/2022	1,440,000 ₪	109	4	13,211 ₪
039648-0019-015-00	30/08/2022	1,500,000 ₪	109	4	13,761 ₪
039648-0019-027-00	01/09/2022	1,525,000 ₪	119	5	12,815 ₪
039648-0019-022-00	19/08/2022	1,550,000 ₪	119	5	13,025 ₪
039648-0019-021-00	23/08/2022	1,525,000 ₪	119	5	12,815 ₪
039648-0019-010-00	05/09/2022	1,350,000 ₪	99	4	13,636 ₪
039648-0019-003-00	15/09/2022	1,500,000 ₪	101	4	14,851 ₪
039648-0019-004-00	18/09/2022	1,270,000 ₪	80	3	15,875 ₪
039648-0019-023-00	20/09/2022	1,431,000 ₪	101	4	14,168 ₪
039648-0019-019-00	20/09/2022	1,339,000 ₪	80	3	16,738 ₪
039648-0019-014-00	25/10/2022	1,339,000 ₪	80	3	16,738 ₪
039648-0019-038-00	03/11/2022	1,567,000 ₪	101	4	15,515 ₪
039648-0019-044-00	03/11/2022	1,600,000 ₪	104	4	15,385 ₪
039648-0019-034-00	03/11/2022	1,339,000 ₪	80	3	16,738 ₪
039648-0019-013-00	04/12/2022	1,485,000 ₪	110	4	13,500 ₪
039648-0019-028-00	27/12/2022	1,499,000 ₪	102	4	14,696 ₪
039648-0019-018-00	30/01/2023	1,480,000 ₪	102	4	14,510 ₪
039648-0019-036-00	02/01/2023	1,344,000 ₪	80	3	16,800 ₪
039648-0019-012-00	12/01/2023	1,600,000 ₪	119	5	13,445 ₪
039648-0019-016-00	09/02/2023	1,600,000 ₪	119	5	13,445 ₪
039648-0019-063-00	19/02/2023	1,520,000 ₪	112	4	13,571 ₪
039648-0019-029-00	20/03/2023	1,375,000 ₪	81	3	16,975 ₪
039648-0019-025-00	21/03/2023	1,465,000 ₪	100	4	14,650 ₪
039648-0019-038-00	21/03/2023	1,475,000 ₪	102	4	14,461 ₪
039648-0019-033-00	26/03/2023	1,495,000 ₪	102	4	14,657 ₪
039648-0019-028-00	26/03/2023	1,495,000 ₪	102	4	14,657 ₪
039648-0019-033-00	27/03/2023	1,445,000 ₪	102	4	14,167 ₪
039648-0019-003-00	30/03/2023	1,495,000 ₪	102	4	14,657 ₪
039648-0019-050-00	04/04/2023	1,490,000 ₪	112	4	13,304 ₪
039648-0019-037-00	30/04/2023	1,630,000 ₪	121	5	13,471 ₪
039648-0019-034-00	02/05/2023	1,365,000 ₪	81	3	16,852 ₪
039648-0019-065-00	07/05/2023	1,510,000 ₪	112	4	13,482 ₪
039648-0019-045-00	07/05/2023	1,510,000 ₪	112	4	13,482 ₪
039648-0019-060-00	07/05/2023	1,510,000 ₪	112	4	13,482 ₪
039648-0019-037-00	17/05/2023	1,500,000 ₪	121	5	12,397 ₪
039648-0019-005-00	17/05/2023	1,475,000 ₪	100	4	14,750 ₪
039648-0019-058-00	07/05/2023	1,510,000 ₪	112	4	13,482 ₪
039648-0019-005-00	21/05/2023	1,475,000 ₪	100	4	14,750 ₪
039648-0019-043-00	22/05/2023	2,700,000 ₪	155	5	17,419 ₪
039648-0019-066-00	28/05/2023	1,655,000 ₪	121	5	13,678 ₪
039648-0019-039-00	29/05/2023	1,331,500 ₪	81	3	16,438 ₪
039648-0019-042-00	06/06/2023	1,505,000 ₪	101	4	14,901 ₪
039648-0019-047-00	06/06/2023	1,505,000 ₪	101	4	14,901 ₪
039648-0019-026-00	13/06/2023	1,350,000 ₪	81	3	16,667 ₪
039648-0019-029-00	13/06/2023	1,350,000 ₪	81	3	16,667 ₪
039648-0019-040-00	29/06/2023	1,450,000 ₪	100	4	14,500 ₪
039648-0019-030-00	29/06/2023	1,450,000 ₪	100	4	14,500 ₪
039648-0019-068-00	16/07/2023	1,480,000 ₪	115	4	12,870 ₪
039648-0019-036-00	02/08/2023	1,300,000 ₪	81	3	16,049 ₪
039648-0019-017-00	09/08/2023	1,550,000 ₪	121	5	12,810 ₪
039648-0019-023-00	06/09/2023	1,410,000 ₪	102	4	13,824 ₪

גוש חלקה	יום המכירה	תמורה	שטח דירה	חדרים	מחיר ממוצע למ"ר בנוי
039648-0019-022-00	10/09/2023	1,625,000 ₪	123	5	13,211 ₪
039648-0019-035-00	28/12/2023	1,505,000 ₪	99	4	15,202 ₪
039648-0019-007-00	31/12/2023	1,655,000 ₪	123	5	13,455 ₪
039648-0019-008-00	31/12/2023	1,515,000 ₪	101	4	15,000 ₪
039648-0019-040-00	01/01/2024	1,515,000 ₪	109	4	13,899 ₪
039648-0019-073-00	18/01/2024	1,580,000 ₪	106	3	14,906 ₪
039648-0019-030-00	18/01/2024	1,530,000 ₪	109	4	14,037 ₪
039648-0019-032-00	21/01/2024	1,535,000 ₪	100	4	15,350 ₪
039648-0019-017-00	22/01/2024	1,545,000 ₪	100	4	15,450 ₪
039648-0019-022-00	22/01/2024	1,545,000 ₪	100	4	15,450 ₪
039648-0019-040-00	23/01/2024	1,500,000 ₪	99	4	15,152 ₪
039648-0019-035-00	23/01/2024	1,500,000 ₪	99	4	15,152 ₪
039648-0019-020-00	23/01/2024	1,545,000 ₪	109	4	14,174 ₪
039648-0019-020-00	24/01/2024	1,450,000 ₪	99	4	14,646 ₪
039648-0019-012-00	30/01/2024	1,535,000 ₪	100	4	15,350 ₪
039648-0019-035-00	31/01/2024	1,515,000 ₪	109	4	13,899 ₪
039648-0019-070-00	31/01/2024	1,545,000 ₪	109	4	14,174 ₪
039648-0019-030-00	09/02/2024	1,460,000 ₪	99	4	14,747 ₪
039648-0019-076-00	12/02/2024	1,515,000 ₪	107	3	14,159 ₪
039648-0019-015-00	13/02/2024	1,510,000 ₪	100	4	15,100 ₪
039648-0019-057-00	21/02/2024	1,505,000 ₪	102	4	14,755 ₪
039648-0019-061-00	21/02/2024	1,655,000 ₪	119	5	13,908 ₪
039648-0019-067-00	21/02/2024	1,505,000 ₪	100	4	15,050 ₪
039648-0019-071-00	21/02/2024	1,655,000 ₪	119	5	13,908 ₪
039648-0019-046-00	12/03/2024	1,685,000 ₪	119	5	14,160 ₪
039648-0019-056-00	12/03/2024	1,545,000 ₪	119	4	12,983 ₪
039648-0019-007-00	17/03/2024	1,685,000 ₪	119	5	14,160 ₪
039648-0019-026-00	19/03/2024	1,520,000 ₪	119	5	12,773 ₪
039648-0019-049-00	01/04/2024	1,410,000 ₪	80	3	17,625 ₪
039648-0019-052-00	01/04/2024	1,530,000 ₪	108	4	14,167 ₪
039648-0019-062-00	21/04/2024	1,540,000 ₪	100	4	15,400 ₪
039648-0019-042-00	21/04/2024	1,685,000 ₪	119	5	14,160 ₪
039648-0019-034-00	17/05/2024	1,425,000 ₪	80	3	17,813 ₪
039648-0019-027-00	17/05/2024	1,525,000 ₪	100	4	15,250 ₪
039648-0019-054-00	20/05/2024	1,415,000 ₪	80	3	17,688 ₪
039648-0019-075-00	26/05/2024	2,700,000 ₪	167	5	16,168 ₪
039648-0019-041-00	26/05/2024	1,380,000 ₪	80	3	17,250 ₪
039648-0019-072-00	26/05/2024	2,700,000 ₪	167	5	16,168 ₪
039648-0019-055-00	26/05/2024	1,530,000 ₪	109	4	14,037 ₪
039648-0019-031-00	26/05/2024	1,380,000 ₪	80	3	17,250 ₪
039648-0019-051-00	26/05/2024	1,685,000 ₪	119	5	14,160 ₪
שווי ממוצע למ"ר בנוי					**14,678 ₪**
בניכוי מע"מ				17%	12,546 ₪
בניכוי רווח יזמי				16%	10,815 ₪
עלות בניה למ"ר "פלדלת", לפי מחשבון דקל - מגלם את כלל שטחי הפרויקט, כולל חניה תת"ק				6,841 ₪	
תוספת לעלויות עקיפות (תכנון, פיקוח, שיווק, מיסים, בצ"מ ומימון)				30%	
סה"כ עלות למ"ר מבונה "פלדלת", כולל עלויות עקיפות				8,893 ₪	
שווי למ"ר מבונה "פלדלת", כולל פיתוח וללא מע"מ, מגלם ש"ש ועלות חניה תת קרקעית לפי תקן החניה המקל					**1,922 ₪**

11.4. **<u>שווי הבסיס למ"ר מבונה "פלדלת" הכולל ש"ש וחניה תת קרקעית לפי תקן החניה המקל בנתיבות:</u>**

בסיס התוצאה	מ"ר מבונה	שקלול	סה"כ
מכרז קרקע - שכונת מעלות הנחל	₪ 1,990	50%	₪ 995
עסקות לדירות בשוק החופשי - בנכס הנדון	₪ 1,922	50%	₪ 961
שווי למ"ר "פלדלת" למגורים חלופה 1		100%	**₪ 1,956**
התאמה לצפיפות 5 יח"ד בקומה וצמצום ביח"ד מיוחדות בשל הפחתת בניין			98%
שווי למ"ר "פלדלת" למגורים חלופה 2			**₪ 1,917**

11.5. **<u>אקווי' בנכס הנדון:</u>**

חלופה	**1**	**2**	
תב"ע	**609-0410951**	**609-1061225**	
שטח המגרש, במ"ר	5,484	5,484	
סה"כ שטח עיקרי, במ"ר	16,452	16,452	
שטח שרות עילי במ"ר (160%)	8,774	8,774	
סה"כ שטח עילי ברוטו במ"ר	25,226	25,226	
שטח שרות תת"ק במ"ר (300%)	16,452	16,452	
תכסית	45%	45%	
שטח חצר במ"ר	3,016	3,016	
מס' יח"ד בתב"ע	160	160	
שיעור תוספת יח"ד לפי תקנות שבס	**15%**		
תוספת יח"ד במסגרת הקלת שבס	24	24	
סה"כ יח"ד לאחר הקלת שבס	184	184	
סה"כ שטח "פלדלת" (עיקרי+ממ"ד 12 מ"ר)	18,660	18,660	
יתרת ש"ש עיליים (בניכוי ממ"ד)	6,566	6,566	
יחס ש"ש עילי משטח "פלדלת"	35%	35%	
סה"כ יח"ד קטנות (20%), במעוגל	37	37	
יתרת יח"ד גדולות	147	147	
סה"כ שטח "פלדלת" ליח"ד קטנות, לפי 80 מ"ר/יח"ד	2,960	2,960	
יתרת שטח "פלדלת" ליח"ד גדולות, במ"ר	15,700	15,700	
שטח "פלדלת" ליח"ד גדולות בממוצע, במ"ר	**107**	**107**	**מקדמי אקווי'**
סה"כ "שטח פלדלת" לכלל יח"ד, במ"ר	18,660	18,660	1.0
סה"כ שטח "פלדלת" במ"ר (מגלם ש"ש)	**18,660**	**18,660**	

11.6. **סך המקומות לחניה:**

חלופה	1	2
תב"ע	**609-0410951**	**609-1061225**
סה"כ יח"ד קטנות (20%), במעוגל	37	37
יתרת יח"ד גדולות	147	147
סה"כ יח"ד	184	184
מקומות חניה ליח"ד הקטנות (1 ליח"ד)	37	37
מקומות חניה ליח"ד הגדולות (1.5 ליח"ד בחלופה 1, 1 ליח"ד בחלופה 2)	221	147
מקומות חניה לאורחים (30% מסך יח"ד בחלופה 1)	55	
מקומות חניה לנכים (תת קרקעיים בחלופה 1)	5	
סה"כ מס' מקומות חניה תת"ק נחוצים	**318**	**184**
הפרש מס' מקומות חניה בחלופה 1, בהשוואה לתקן המקל	**134**	

11.7. **סה"כ עלות מלאה/עודפת לחניה תת קרקעית בחלופה 1, בהשוואה לתקן החניה המקל בנתיבות:**[24]

חלופה	1
הפרש מס' מקומות חניה, בהשוואה לתקן המקל	134
סך מקומות חניה תת"ק לאורחים	55
יתרת מקומות לחניה תת"ק לדיירים	79
עלות בלתי מכוסה (עודפת) למקום חניה תת"ק לדיירים, במעוגל	₪ 76,000
עלות בלתי מכוסה (עודפת) למקום חניה תת"ק לאורחים, במעוגל	₪ 92,000
סה"כ עלות בלתי מכוסה לחניה תת"ק	**₪ 11,064,000**

12. תחשיב השומה:

חלופה	1	2
תב"ע	**609-0410951**	**609-1061225**
שטח המגרש, במ"ר	5,484	5,484
סה"כ שטח מבונה "פלדלת", במ"ר	18,660	18,660
שווי למ"ר מבונה "פלדלת", מגלם חניה תת קרקעית	₪ 1,956	₪ 1,917
סה"כ שווי הקרקע	₪ 36,496,526	₪ 35,766,595
עלות עודפת (בלתי מכוסה) לחניה תת קרקעית	₪ 11,064,000	0
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח מגלם חניה תת קרקעית, במעוגל	**₪ 25,430,000**	**₪ 35,770,000**

[24] חלופה 2 מגלמת את תקן החניה המקל בנתיבות ותואמת את ערכי הבסיס המחושבים לפי תקן החניה המקל, לפיכך אין הפרש במקומות החניה ליח"ד.

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, למטרת זכות הבעלות לצורך גביית דמי חכירה מהוונים, בהתאם לחלופות השווי, <u>כולל פיתוח</u> וללא מע"מ:

<u>חלופה א' - לבינוי עפ"י הזכויות החוזיות עפ"י תכנית מס' 609-0410951:</u>

25,430,000 ₪ (עשרים וחמישה מיליון, ארבע מאות ושלושים אלף ש"ח בלבד).

<u>חלופה ב' - לבינוי עפ"י תכנית מאושרת מס' 609-1061225:</u>

35,770,000 ₪ (שלושים וחמישה מיליון, שבע מאות ושבעים אלף ש"ח בלבד).

<u>הערה</u>: בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה מבוססת הנחה שהקרקע ריקה ופנויה.

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

ב ב ר כ ה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u>:
מר ירון ביטון - מרכז תחום שמאות בכיר, רשות מקרקעי ישראל.