תאריך עברי	:	כ"ה תשרי, תשפ"א
תאריך לועזי	:	13 אוקטובר, 2020
מס' תיק רמ"י	:	א10424934
מספרנו (אופק)	:	38430
לקביעת שכ"ט	:	7.67 יח'

לכבוד:

גב' עינת צ'ונה	גב' אפרת וסאל	מר יעקב בירנבאום
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב ירושלים, רשות מקרקעי ישראל	השיטה, צור הדסה	מנחם בגין 7, רמת גן
einatch@land.gov.il	efratvassal@gmail.com	jbirenbaum@walla.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 30307 חלקות 47,58,59 שכונת רכס חלילים, מבשרת ציון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 18.12.2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בנייה בחלופות הבאות:

1.1.1 בהתאם לזכויות החוזיות למגרשים 208, 309, 310 לפי תכנית הל/במ/110.

1.1.2 בהתאם לקיבולת הבנייה עפ"י היתרי בנייה שהוגשו.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין, גב' אפרת וסאל, ביום 15.5.2019, **להלן: "המשיב/ה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בקרקע "הר יוסף השקעת וייזום בע"מ", באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר יעקב בירנבאום, מיום 18.8.2019, **להלן: "המשיג".**

1.3 בתאריך 4.8.2020 התקיים דיון באמצעות ZOOM, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 9.8.2020, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 13.9.2020.

1.4 בתאריך 17.8.2020 התקבל מאת המשיבה, באמצעות הדוא"ל, הסכם הפיתוח ותחשיב אקסל.

1.5 בתאריך 26.8.2020 התקבלה מאת המשיג, באמצעות הדוא"ל, תגובה לתקציר הדיון ומכתב התייחסות מאת אדריכל לארי שטרנשיין בעניין שטחי החנייה התת"ק.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה : 30307/47,58,59

מגרשים :, 208, 309, 310 לפי תכנית הל/במ/110

שטח : מגרש 208 - 1,756 מ״ר ; מגרש 309 - 1,236 מ״ר ; מגרש 310 - 1,286 מ״ר

מהות הנכס : מגרשים בייעוד למגורים בבנייה רוויה

מיקום : שכונת רכס חלילים, מבשרת ציון

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל הוצאות הפיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיב – 22.10.2018.

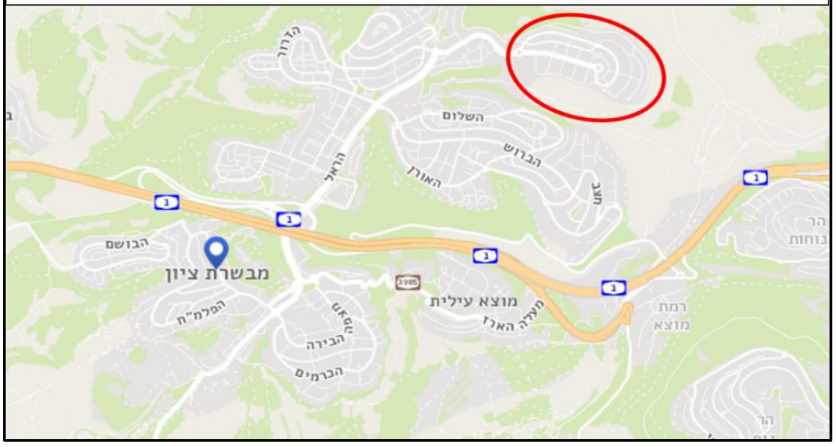
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 12.8.2020 ע״י מר רוני גבאי מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

שכונת רכס חלילים על גבי תצ"א (gov-map)



מושא השומה מהווה שלושה מגרשים בייעוד למגורים בבנייה רוויה הממוקמים בשכונת רכס חלילים בישוב מבשרת ציון.

הישוב מבשרת ציון הוא מועצה מקומית המצוי בהרי ירושלים וממוקם על רכס הרים בגובה של כ- 750 מ׳, בצדי כביש י-ם-ת״א (כביש 1) כ- 10 ק״מ מערבית לירושלים. הישוב מאופיין באוכלוסייה ממעמד סוציואקונומי בינוני-גבוה.

שכונת רכס חלילים הינה שכונה חדשה יחסית הממוקמת בחלקו הצפון מזרחי של הישוב ונחשבת לשכונה היוקרתית של הישוב. אופי הבינוי בשכונה הוא רב גוני וכולל בנייה רוויה טורית ומדורגת של מבנים בני 2-4 קומות מעל ומתחת למפלס הרחוב (בשל טופוגרפיה הררית) לצד בתים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים, מבני ציבור ומסחר שכונתי.

הפיתוח הסביבתי בשכונה, ברמה גבוהה וכולל את כל התשתיות הדרושות, לרבות כבישים, מדרכות, רשת חשמל, ביוב, שצ״פים, פארקים וגני משחקים, תאורת רחוב, מפרצי חנייה וכיוצ״ב.

6.2. <u>הנכס:</u>

המגרשים מושא השומה מהווים את מגרשים 208, 309, 310 בתכנית הל/במ/110 הממוקמים בין הרחובות אופל ושדרות החושן והם גובלים אחד עם השני. צורת מגרש 208 דמוית טרפז כאשר צלעו הצפונית מעט מעוגלת ; צורת מגרש 309 רגולרית דמוית מלבן שפאתו הצפון מערבית קטומה ; צורת מגרש 310 רגולרית דמוית מלבן.

המגרשים בעלי טופוגרפיה משופעת מדרום לצפון, ונכון ליום הביקור החלו עבודות הבנייה.

<u>תמונות שצולמו במהלך הביקור בנכס</u>

<u>המגרשים מכיוון דרום מזרח (רח' החושן)</u>



<u>המגרשים מכיוון דרום מערב (רח' החושן)</u>



<u>המגרשים מכיוון צפון (רח' האופל)</u>



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

בהתאם לחוזה פיתוח שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 13.11.2016 בין רשות מקרקעי ישראל לבין חברת "הר יוסף השקעת וייזום בע"מ", בין היתר, הפרטים הבאים:

גו"ח	: 30306/23,46,47 ו- 30307/47,58,59
מגרשים	: 74, 97, 98, 208, 309, 310 לפי תכנית הל/במ/110
שטח	: 4,700 מ"ר
מטרת החכירה	: בניית 27 יח"ד
תקופת הפיתוח	: 48 חודשים, החל מיום 19.7.2016 ועד 19.7.2020
תקופת החכירה	: 49 שנים.
קיבולת הבנייה	: 3,020 מ"ר עיקרי ו- 1,680 מ"ר שירות

8. מצב תכנוני:

8.1. מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכנית הבאות:

<u>תכנית הל/במ/110 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 22.3.1996 בי.פ 4393</u>

התכנית מסווגת את המגרשים מושא השומה ביעוד למגורים 2 (מגרש 208) ומגורים 3 (מגרשים 309 ו- 310) בהם תותר הקמת דירות מגורים בבניינים משותפים מדורגים ו/או טוריים.

<u>חנייה</u>[2]: החנייה תהיה בתחום הדרך ועפ"י תקן החנייה הארצי.

בתחום המגרשים תחויב חנייה כמצוין בנספח בינוי מס' 3. במגרשים שלא סומנה בהם חנייה תותר חנייה בתחומי המגרש או ברחובות בכפוף לשמירה על תקן החנייה ובכפוף להליך אישור הקלה במגרש.

במקום בו סומנה חנייה במגרש, מס' מקומות החנייה הנדרש באזור מגורים 2 בנייה טורית יהיה 2 מכוניות ליח"ד. באזור מגורים 2 בניינים מדורגים, 1.5 מכוניות ליח"ד.

להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכניות:

מספר מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' קומות	תכסית
208	1,756	8	880	923	מרתף+3 (1 מתוכן מדורגות)	45%
309	1,237	8	800	260	מרתף+4 (1 מתוכן מדורגות)	50%
310	1,286	8	800	260	מרתף+4 (1 מתוכן מדורגות)	50%

<u>תכנית הל/מק/110א שפורסמה למתן תוקף בתאריך 23.7.1998 בי.פ 4665</u>

התכנית מהווה תיקון להוראות תכנית הל/במ/110, בין היתר, בנושאים הבאים:

א. תותר המרה בין ייעודי שטחי השירות העיליים, למעט מרפסת שמש.

ב. תותר המרת שטחי שירות עיליים, לשטחי חנייה\מרתף תת-קרקעיים. תותר המרת שטחי חנייה לשטחי מרתפים ולהפך.

ג. בתחום המגרשים תחויב חנייה כמצוין בנספח בינוי מס' 3. במגרשים שלא סומנה בהם חנייה תותר חנייה בתחומי המגרש או ברחובות בכפוף לשמירה על תקן החנייה ובכפוף להליך אישור הקלה במגרש.

[2] בהתאם להוראות תכנית הל/מק/110א

מיקום המגרשים מושא השומה על גבי תשריט תכנית הל/במ/110



8.2. <u>רישוי:</u>

<u>מגרש 208:</u>

בקשה להיתר בנייה חתומה ע"י רמ"י מיום 2.2.2020 שמטרתה הקמת בניין מגורים הכולל 10 יח"ד.

ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה הם:

- תוספת יחידות דיור בשיעור של 30%, 10 יח"ד במקום 8 יח"ד.
- תוספת זכויות בנייה בשיעור של עד 20%.
- הקלה בקו בניין אחורי של עד 10% עם פתחים.
- הקמת חדר אשפה בגבול המגרש, מעבר לקו בניין.
- הקלה מסעיף 10 י' לתוכנית, מבוקש להקים חניות בתחום המגרש ולא בתחום הרחוב.
- הקלה להקמת חניון בקו בניין 2 מ' קדמי בהתאם למאושר לחניונים בתכנית.

<u>סיכום שטחי הבנייה במ"ר:</u>

שטח עיקרי	ממ"ד	מרפסות מקורות	מבואות וחדרי מדרגות	חנייה	אחסנה
1,049.78	130.92	7.05	231.81	586.63	114.86

מגרש 309:

בקשה להיתר בנייה חתומה ע"י רמ"י מיום 3.2.2020 שמטרתה הקמת בניין מגורים הכולל 10 יח"ד.

ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה הם:

- תוספת יח"ד בשיעור של 30%, 10 יח"ד במקום 8 יח"ד.
- תוספת זכויות בנייה בשיעור של עד 20%.
- הקמת חדר אשפה בגבול המגרש, מעבר לקווי הבניין.
- תוספת שטחים לצורך הגדלת חניון תת"ק 480 מ"ר.
- הקלה בקו בניין אחורי וצידי להבלטת בניין בשיעור של עד 10% עם פתחים.
- הקלה בקו בנין אחורי וצידי של עד 30% בלי פתחים.
- הקלה מסעיף 10 י' לתוכנית, מבוקש להקים חניות בתחום המגרש ולא בתחום הרחוב.
- הקלה להקמת חניון בקו בניין 2 מ' קדמי בהתאם למאושר לחניונים בתכנית.

סיכום שטחי הבנייה במ"ר:

שטח עיקרי	ממ"ד	מרפסות מקורות	מבואות וחדרי מדרגות	חנייה	אחסנה
946.43	134.14	67.47	240.95	404.4	31.82

מגרש 310:

בקשה להיתר בנייה חתומה ע"י רמ"י מיום 3.2.2020 שמטרתה הקמת בניין מגורים הכולל 10 יח"ד.

ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה הם:

- תוספת יח"ד בשיעור של 30%, 10 יח"ד במקום 8 יח"ד.
- תוספת זכויות בנייה בשיעור של עד 20%.
- תוספת שטחים לצורך הגדלת חניון תת"ק 480 מ"ר.
- הקמת חדר אשפה בגבול המגרש, מעבר לקווי הבניין.
- הקלה בקו בניין אחורי וצידי להבלטת בניין בשיעור של עד 10% עם פתחים.
- הקלה מסעיף 10 י' לתוכנית, מבוקש להקים חניות בתחום המגרש ולא בתחום הרחוב.
- הקלה להקמת חניון בקו בניין 2 מ' קדמי בהתאם למאושר לחניונים בתכנית.

סיכום שטחי הבנייה במ"ר:

שטח עיקרי	ממ"ד	מרפסות מקורות	מבואות וחדרי מדרגות	חנייה	אחסנה
946.51	134.15	67.47	241.03	383.1	31.82

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בשומות הצדדים:

	שומת המשיבה	שומת המשיג
חלופה א'	₪ 25,610,000	₪ 21,234,259
חלופה ב'	₪ 30,080,000	₪ 22,391,820

9.2 סיכום שומת המשיבה[3]:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בגישת ההשוואה לדירות בנויות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

לצורך קביעת מ"ר בנוי באזור זה, נותחו 7 עסקות מכר מהשנים 2018 ו- 2017 לדירות בנות 4-6 חדרים בשטח ממוצע של 116 מ"ר. מניתוח העסקות מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ- 23,000 ₪.

חילוץ מרכיב הקרקע נערך על ידי הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה הכוללת חניון תת"ק ומע"מ (8,022 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בסך **11,100** ₪ **כולל מע"מ וכולל פיתוח**.

9.2.2 עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון הפחתה לגודל ודחייה 0.95 בשתי חלופות השווי.
- עלות הבנייה למ"ר דירתי חושבה כלהלן:

8,022 ₪ = 1,578 ₪/עבור הקמת חנייה תת"ק + (0.85 פחת*1.17 מע"מ*1.2 בצ"מ*1.2 ש"ש* 4,500 ₪/מ"ר)

- שטח דירתי חושב לפי השטח העיקרי, בתוספת שטחי ממ"ד לפי 12 מ"ר ליח"ד.
- <u>חנייה</u>: הובא בחשבון כי פתרון החנייה במצב החדש (היתר בנייה) הינו תת"ק ולפי 2 מקומות חנייה לכל יח"ד, בכל המגרשים.

פתרון החנייה במצב הקודם הינו בהתאם להוראות התב"ע קרי: במגרש 208 – 1.5 מקומות חנייה תת"ק ; מגרשים 309,310 – פתרון חנייה עילי בתחומי הרחוב.

- מאחר ושווי מ"ר מבונה (11,100 ₪) מגלם עלות הקמת 2 חניות תת"ק, הובא בחשבון תוספת שווי למגרשים במצב הקודם בגין החיסכון בהקמת חניות תת"ק, כלהלן:

מס' מגרש	מספר חניות תת"ק שאינן נדרשות ביחס למצב החדש[4]	עלות עודפת בהקמת חניון תת"ק[5]	סה"כ חסכון באי הקמת חניות תת"ק
208	4	₪ 22,836	₪ 91,344
309	16		₪ 365,376
310	16		₪ 365,376

[3] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

[4] כאמור, במגרש 208 נדרשת תוספת 0.5 חניה * 8 דירות, ביחס למצב החדש ; במגרשים 309,310 כל החניה הינה עילית, ביחס למצב החדש.

[5] 22,836 ₪ = 60,000 שווי חנייה תת"ק – 82,836 ₪ עלות הקמת חנייה תת"ק

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה א':

מס' מגרש	208	309	310
שטח דירתי לפי תב"ע במ"ר	976	896	896
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	11,100		₪
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 10,833,600	₪ 9,945,600	₪ 9,945,600
חסכון בהקמת חניות תת"ק לעומת המצב החדש	₪ 91,344	₪ 365,376	₪ 365,376
סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 10,924,944	₪ 10,310,976	₪ 10,310,976
שווי המגרש בניכוי מע"מ (17%)	₪ 9,337,559	₪ 8,812,800	₪ 8,812,800
סה"כ שווי המגרשים, במעוגל	26,960,000		₪
הפחתה לגודל ודחייה	0.95		
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**25,610,000**		**₪**

חלופה ב':

מס' מגרש	208	309	310
שטח דירתי לפי היתר בנייה במ"ר	1,181	₪ 1,079	₪ 1,079
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	11,100		₪
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 13,105,770	₪ 11,972,796	₪ 11,972,796
שווי המגרש בניכוי מע"מ (17%)	₪ 11,201,513	₪ 10,233,159	₪ 10,233,159
סה"כ שווי המגרשים, במעוגל	31,660,000		₪
הפחתה לגודל ודחייה	0.95		
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	**30,080,000**		**₪**

9.3. סיכום שומת המשיג[6]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בגישת ההשוואה לדירות בנויות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

לצורך קביעת מ"ר בנוי באזור זה, נותחו 12 עסקות המכר מהשנים 2018 ו- 2017 לדירות בשטח רשום ממוצע של 120 מ"ר. מניתוח העסקות מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 20,000 ₪.

חילוץ מרכיב הקרקע נערך על ידי הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה הכוללת חניון תת"ק ומע"מ (8,328 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בסך **8,340** ₪ **כולל מע"מ וכולל פיתוח**.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון הפחתה לגודל ודחייה 0.95 בשתי חלופות השווי.
- בנוסף להפחתה לגודל ודחייה, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 1.5% למגרשים 309,310 בחלופה מס' 2 (היתר בנייה) וזאת לאור הגדלת משך זמן הקמת הפרויקט בשל הצורך בהקמת חניון תת"ק.
- עלות הבנייה למ"ר דירתי חושבה כלהלן:

8,328 ₪ = 2,215 ₪/עבור הקמת חניה תת"ק[7] + (0.85 פחת*1.17 מע"מ*1.2 בצ"מ*1.2 ש"ש * 4,500 ₪/מ"ר)

- שטח דירתי חושב לפי השטח העיקרי, בתוספת שטחי ממ"ד לפי 12 מ"ר ליח"ד.

[6] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

[7] 2,215 ₪ = 1.2 בצ"מ * 1.17 מע"מ * 1,578 ₪/מ"ר עלות הקמת חנייה תת"ק

- חנייה: הובא בחשבון כי פתרון החנייה במצב החדש (היתר בנייה) הינו תת"ק ולפי 2 מקומות חנייה לכל יח"ד, בכל המגרשים.

פתרון החנייה במצב הקודם הינו בהתאם להוראות התב"ע קרי: במגרש 208 – 1.5 מקומות חנייה תת"ק ; מגרשים 309,310 – פתרון חנייה עילי בתחומי הרחוב.

- מאחר ושווי מ"ר מבונה (8,340 ₪) מגלם עלות הקמת 2 חניות תת"ק, הובא בחשבון תוספת שווי למגרשים במצב הקודם כלהלן:

מס' מגרש	חניות תת"ק שאינן נדרשות ביחס למצב החדש[8]	עלות עודפת בהקמת חניון תת"ק[9]	סה"כ חסכון באי הקמת חניות תת"ק
208	4	₪ 116,293	₪ 465,173
309	16	₪ 81,293	₪ 1,300,693
310	16	₪ 81,293	₪ 1,300,693

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה א':

מס' מגרש	208	309	310
שטח דירתי לפי תב"ע במ"ר	976	896	896
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	8,340		₪
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 8,139,840	₪ 7,472,640	₪ 7,472,640
חסכון בהקמת חניות תת"ק לעומת המצב החדש *	₪ 465,173	₪ 1,300,693	₪ 1,300,693
סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 8,605,012	₪ 8,773,328	₪ 8,773,328
שווי המגרש בניכוי מע"מ (17%)	₪ 7,354,711	₪ 7,498,571	₪ 7,498,571
סה"כ שווי המגרשים, במעוגל	22,351,853		₪
הפחתה לגודל ודחייה	0.95		
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	**21,234,259**		**₪**

חלופה ב':

מס' מגרש	208	309	310
שטח דירתי לפי היתר בנייה במ"ר	₪ 1,181	₪ 1,079	₪ 1,079
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	8,340		₪
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 9,849,540	₪ 8,998,860	₪ 8,998,860
שווי המגרש בניכוי מע"מ (17%)	₪ 8,418,410	₪ 7,691,333	₪ 7,691,333
הפחתה בגין התמשכות הפרויקט	1	0.985	0.985
הפחתה לגודל ודחייה	0.95		
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	**22,391,820**		**₪**

[8] כאמור, במגרש 208 נדרשת תוספת 0.5 חניה * 8 דירות, ביחס למצב החדש ; במגרשים 309,310 כל החניה הינה עילית, ביחס למצב החדש.

[9] 81,293 ₪ = 35,000 שווי חנייה תת"ק – 116,293 ₪ עלות הקמת חנייה תת"ק (כוללת מע"מ ובצ"מ).
מאחר ובמגרש 208 החנייה הינה תת"ק גם במצב הקודם, הובא בחשבון רק עלות הקמת החנייה (ללא קיזוז שוויה 35,000 ₪).

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה שהעבירו ומהדיון שנערך ביום 4.8.2020:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- <u>אופן ניתוח עסקות ההשוואה</u>:

שווי מ"ר בנוי בשומתי מבוסס על ניתוח עסקות ההשוואה המוצגות בשומת המשיבה וכן על עסקות מכר נוספות מהסביבה, בהתאם לשטחם "הרשום" כפי שמופיע בנסח הטאבו. ניתוח כזה הוא מדויק יותר מאשר התבססות על שטחי הבנייה המוצגים באתר רשות המיסים.

עסקה מס' 1 בשומת המשיבה לא אותרה על ידי (לא קיימת תת חלקה 33) ולכן אין להביאה בחשבון. שטחה הרשום של עסקה מס' 2 בשומת המשיבה הוא 171 מ"ר ולא 168 מ"ר.

יש לציין, כי מלבד שטח הדירה, קיימות הצמדות נוספות כגון: עליית גג, חניות, מחסנים וכו' שלא הובאו בחשבון, ובכך התקבל שווי מ"ר בנוי המגלם את שטחי ההצמדות הנ"ל.

- <u>עלות עודפת לחנייה תת"ק</u>:

בעקבות הוספת יחידות הדיור מתוקף תקנות שב"ס (מצב חדש) קם הצורך למצוא פתרון חנייה חדש לכל מקומות החנייה.

בהתאם לדרישת הוועדה המקומית וכתנאי לאישור הבקשה להיתר, פתרון החנייה במגרשים 309,310 הוחלף מחנייה עילית לחנייה תת קרקעית וזאת עבור כל החניות במגרש ולא רק עבור תוספת החניות לדירות החדשות.

מאחר ונכון למועד הקובע לשומה לא קיימת מצוקת חנייה באזור, אני מקבל את עמדת המשיבה כי עלות הקמת חנייה תת"ק גבוהה מתרומתה לשווי הדירה ולכן, יש להביא בחשבון את העלות העודפת בהקמת החניות התת"ק במצב החדש, שלא נדרשו במצב הקודם.

המחלוקת ביננו היא לגבי גובה העלות העודפת (שווי מקום החנייה ועלות הקמתה):

שווי מקום חנייה תת"ק: בהתאם לבדיקה שערכתי עולה, כי תוספת שווי למקום חנייה תת"ק (לעומת חנייה עילית) הוא 35,000 ₪.

עלות הקמת חנייה תת"ק: בחישוב עלות הקמת החנייה התת"ק יש להביא בחשבון את רכיבי המע"מ (17%) והבצ"מ (20%), שלא הובאו בחשבון בשומת המשיבה.

לאור האמור, העלות העודפת בהקמת חנייה תת"ק היא כ- 81,000 ₪ (לעומת כ- 23,000 ₪ בשומת המשיבה).

אינני מקבל את טענת המשיבה כי כאשר יאוכלסו הפרויקטים בסביבה תיווצר מצוקת חנייה באזור ויש לתת לכך ביטוי. יש לקבוע את שווי הקרקע נכון למועד הקובע, שבו אין מצוקת חנייה באזור.

- <u>הפחתה בגין דחייה עד לשיווק, צפיפות ודחייה נוספת למגרשים 309,310</u>:

במצב החדש יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בשיעור 1.5% למגרשים 309,310 וזאת בשל התארכות הפרויקט בעקבות הדרישה להקמת חנייה תת"ק במקום חנייה עילית.

בנוסף, יש להביא בחשבון הפחתה גדולה יותר במצב החדש וזאת לאור הגדלת הצפיפות במגרש.

- <u>מיסים והוצאות הקשורות ברכישת הקרקע:</u>

בהתאם לתקן מס' 3, בחילוץ מרכיב הקרקע יש להפחית הוצאות נלוות הקשורות ברכישת הקרקע כגון: מס רכישה, הוצאות משפטיות, תיווך ואחרות.

- <u>התייחסות להכרעה בהשגה ראשונה חלקות 45,60 בגוש 30307[10]:</u>

- בהכרעה הנ"ל התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 29,465 ₪. מאחר ובמושא השומה הדירות במצב הקודם כבר כוללות את הצמדות (מרפסות, גינות, מחסנים, גגות וחניות מקורות) הרי שהדירות הנוספות במסגרת ההקלה אינן מביאות עימן שטח גינה/גג נוסף ועל כן יש לבודד רכיבים אלו לשווי מ"ר בנוי ביחס לדירות ההקלה.

בנטרול שטחי ההצמדות מעסקות ההשוואה המוצגות בשומת ההכרעה מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 22,787 ₪. בנוסף, אותרו על ידי 6 עסקות מכר שנערכו במגרשים מושא ההשגה לפיהם מתקבל שווי מ"ר בנוי מנוטרל הצמדות (חצר/מרפסת/מחסן) בסך 21,794 ₪. לאור האמור, שווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בשומתי בסך של 20,000 ₪ הינו בגבולות הסביר.

- הפחתה בגין דחייה עד לשיווק, היקף עסקה והגדלת הצפיפות: בהכרעה הנ"ל נאמר, כי יתכן והגדלת הצפיפות במצב החדש פוגעת בשווי הדירות, עם זאת הגדלת מספר יחידות הדיור מקטינה את שטח הדירות (110 מ"ר לעומת 117 מ"ר) ואיתה גם את התמורה השוליות הפוחתת של מטרים הנ"ל ולכן נקבע, כי הגורמים הנ"ל מקזזים אחת את השנייה.

בנכס שבנדון השטח הממוצע לדירה במצב החדש הוא 115.3 מ"ר לעומת 111.3 מ"ר במצב הקודם ולכן, שוליות השטחים קטנה יותר (4 מ"ר לעומת 7 מ"ר בהכרעה) ויש לשקול הפחתה גדולה יותר (כ- 6.5%).

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- <u>אופן ניתוח עסקות ההשוואה:</u>

עסקות ההשוואה שנותחו בשומתי כוללות הצמדות כגון: מחסנים, מרפסות, חניות וכו' ולכן שווי מ"ר בנוי המוצג בשומתי מגלם את שטחי ההצמדות הנ"ל ואין לייחס להן שווי נוסף. בנוסף, בחישוב עלות הבנייה למ"ר דירתי הוספו עלויות הבנייה עבור שטחי השירות המשותפים וההצמדות.

יש מקום להביא בחשבון הפחתה לשוליות בעסקה מס' 2 בשומתי (171 מ"ר).

- <u>עלות עודפת לחנייה תת"ק:</u>

מבדיקה שערכתי עולה, כי שווי מקום חנייה תת"ק בסביבה נע בגבולות 50,000 ₪ -60,000 ₪.

יתכן שכיום אין מצוקת חנייה באזור, אך לאחר אכלוס הפרויקטים בסביבה תיווצר מצוקת חנייה והשווי לחנייה תת"ק יגדל בהתאם.

- <u>מקדם דחייה למגרשים 309,310:</u>

לטעמי אין להביא בחשבון הפחתה נוספת למגרשים 309,310 בגין התמשכות הפרויקט.

[10] הכרעה בהשגה ראשונה לחלקות 45,60 בגוש 30370 מיום 25.5.2020 למועד קובע 14.10.2018.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני השווי הראויים ואופן ניתוחם, שלפיהם יש לקבוע את שווי המגרשים שבנדון, המהווים מגרשים ביעוד לבנייה רוויה מדורגת בשכונת "רכס חלילים", מבשרת ציון.

שווי מ"ר מבונה בשומות הצדדים נקבע בהתבסס על חילוץ מרכיב הקרקע מדירות בנויות משכונת רכס חלילים, בה ממוקם מושא השומה. עיקר המחלוקת הינה בבחירת נכסי ההשוואה ואופן ניתוחן (לפי השטח המדווח באתר רשות המיסים לשיטת המשיבה ולפי השטח הרשום בנסח הטאבו לשיטת המשיג).

אנו מקבלים את גישת השומה בה נקטו הצדדים – חילוץ מרכיב הקרקע מנכסים בנויים, אך דוחים חלק מנתוני ההשוואה המוצגים בשומתם.

מושא השומה מהווה שלושה מגרשים המיועדים להקמת בנייני מגורים מדורגים הצופים לנוף פתוח וכוללים שטחי גינות ומרפסות גדולים מהסטנדרט. חילוץ מרכיב הקרקע מדירות בנויות **הזהות במאפייניהם** לדירות שיימכרו בסוף לצרכני הקצה, ישקף את חשיבת השוק של היזם הסביר ואת התמורה שיהיה מוכן לשלם בעבור המגרשים מושא השומה בצורה הטובה ביותר.

מבדיקה שערכנו עולה, כי רוב עסקות ההשוואה המוצגות בשומות הצדדים אינן מגלמות שטחי גינות ומרפסות גדולים (כמקובל בבנייה מדורגת) ואינן צופות לנוף הפתוח ולכן, שווי מ"ר מבונה שמתקבל מניתוחן אינו מגלם את כלל מרכיבי הנכס שבנדון ובהכרעתנו בחרנו שלא להתבסס עליהן.

לאור האמור, בהכרעתנו בחרנו להתבסס על עסקות מכר לדירות בנויות מהמגרשים הסמוכים למושא השומה, אשר מגלמות את כלל מרכיבי הנכס לרבות: מיקום, נוף, סגנון בנייה (מדורג), שטחי הצמדות[11] וכיוצ"ב.

בנוסף, אנו מקבלים את עמדת המשיג באשר לאופן ניתוח עסקות ההשוואה, ובהכרעתנו ננתחן על בסיס השטח המופיע בנסח הטאבו ובתשריט הבית המשותף.

[11] תחשיב הכרעתנו יערך ע"י הכפלת השטח הדירתי (עיקרי+ממ"ד) בשווי מ"ר מבונה (כפי שנעשה בשומות הצדדים). משכך, על השווי המבונה לגלם את שטחי ההצמדות: גינות, מרפסות, חניות תת"ק וכו'. ניתוח נתוני ההשוואה מהמגרשים הסמוכים, מגלם באופן הטוב ביותר את ההצמדות בנכס הנדון ובמיוחד את שטחי הגינות והמרפסות, שכאמור גדולים מהסטנדרט.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>עלות עודפת לחנייה:</u>

לטענת הצדדים, בעקבות הוספת יחידות דיור במצב החדש דרשה הוועדה המקומית להחליף את פתרון החנייה במגרשים 309 ו- 310 מחנייה עילית במצב הקודם, לחנייה תת קרקעית וזאת עבור כל החניות במגרש (ולא רק עבור תוספת החניות הנדרשת לדירות החדשות) משכך, יש להביא בחשבון את עלות הקמת החנייה התת"ק רק במצב החדש.

כחיזוק לעמדה זו, צירף המשיג בהשלמת המסמכים לתקציר הדיון, מכתב מאת האדריכל לארי שטרנשיין (עורך הבקשה להיתר) לפיו:

"לפי הוראות התכנית פתרון החניה במגרש 208 הינו התחום המגרש לפי תקן של 1:1.5. פתרון חנייה למגרשים 309 – 310 הינו מחוץ למגרש, בתחום הדרכים הציבוריות. לפי נספחי התב"ע מספר החניות המוצע מסתכם במקום חנייה 1 בלבד לכל יח"ד.

כתנאי לאישור הבקשות להיתר, המועצה המקומית דרשה תקן חניה של 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור (לא משנה מה גודלה). הוועדה לתכנון ובנייה הראל התיישרה עם הדרישה וגם עמדה על התקן 1:2 עבור כל 3 המגרשים.

על מנת לעמוד בדרישה המחמירה נאלצנו לתכנן חניון גדול יותר במגרש 208, וכן לתכנן חניונים תת"ק במגרשים 309 ו- 310, על ידי בקשת הקלה מהוראות התוכנית אשר אסרה על תכנון חניות בתחום המגרשים, וזאת על מנת לעמוד בהחמרת הדרישות לתקן חנייה כאמור".

אנו דוחים את עמדת הצדדים בעניין זה.

מעיון במסמכי התכניות שחלות על המגרשים מושא השומה, בהיתרי הבנייה ובהחלטות הוועדה המקומית, לא מצאנו סימוכין לטענת הצדדים, לפיה דרשה הוועדה המקומית לבנות חניות תת"ק במקום עיליות **כתנאי לאישור תוספת יחידות הדיור**.

כמו כן, מבדיקה שערכנו מול מהנדס הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה הראל, נמסר לנו, כי מצד הוועדה לא היית דרישה להקמת חניון תת"ק.

הדרישה היחידה המוזכרת בבקשה להיתר בנייה היא, דרישה לתקן חנייה מוגדל - 2 חניות לכל יח"ד (במקום 1/1.5 כפי שצוין בתכנית) וזאת בהתאם לתקן החנייה של מבשרת ציון מנובמבר 2017.

דרישת הוועדה לתקן מוגדל <u>אינה קשורה להגדלת מספר יחידות הדיור</u> והייתה חלה גם אם היזם היה מבקש לנצל את זכויות הבנייה לפי התב"ע הקיימת וללא הקלה.

הנ"ל עולה בקנה אחד עם האמור במכתבו של האדריכל לארי שטרנשיין, שבו צוין במפורש שהתנאי לאישור הבקשה להיתר הוא בגין הגדלת מס' החניות בעקבות השינוי בתקן החנייה **ולא** בעקבות הגדלת מספר יחידות הדיור במסגרת הקלה.

לדעתנו, הבחירה לבנות חניות תת"ק היא של היזם, ומונעת משיקולים שיווקיים וכלכליים בלבד[12] **והייתה מתקיימת גם במצב הקודם, כאמור** (אילו היה מבקש לבנות לפיו).

[12] שכונת רכס חלילים הינה שכונה יוקרתית בה מחירי הדירות גבוהים. בהתאם לכך, קיימת דרישה משוק רוכשי הדירות, שהינם במעמד סוציואקונומי בינוני- גבוה, לחנייה תת"ק/מקורה.

חיזוק נוסף לעמדתנו ניתן לראות, כי בהתאם להוראות תכנית הל/במ/110 (ס' 10.י וס' 13) החנייה במגרש 208 תהיה בתחום המגרש ואילו החנייה במגרשים 309 ו- 310 תהיה ברחובות. ס' 10.ד בתכנית הל/מק/110א מאפשר ליצור חנייה בתחום מגרשים 309 ו- 310 (במקום ברחובות) בכפוף לאישור הקלה.

מעיון בבקשות להיתר בנייה למגרשים 309 ו- 310 ניתן לראות, כי **למרות האפשרות ליצור חנייה בתחום הרחובות בחר היזם לבקש הקלה ולבנות חניות בתחום המגרש**.

לסיכום, בהכרעתנו בחרנו להביא בחשבון פתרון חנייה מקורה בשני המצבי התכנון, תוך התחשבות בעלויות ההקמה ובתרומה לשווי הדירה.

בהערת אגב נציין, כי מדובר בשכונה יוקרתית בה רמת מחירי הדיור היא גבוה, ולטעמנו דירה בבניין ללא חנייה מקורה תימכר בפחות כסף מדירה זהה הכוללת חנייה מקורה, **לפחות** בגובה עלות הקמת החנייה, כך שגם אם פתרון החנייה המצב הקודם היה עילי אין לכך השפעה על שווי המגרש[13].

10.2.2. <u>הפחתה בגין דחייה עד לשיווק, צפיפות ודחייה נוספת למגרשים 309,310 :</u>

אנו מקבלים את מקדם ההפחתה בגין גודל העסקה ודחייה עד לשיווק הדירות בשיעור 5% כפי שנקבע בשומות הצדדים.

לטענת המשיג, עקב דרישת הוועדה להקמת חנייה תת"ק במצב החדש במגרשים 309,310 (במקום חנייה עילית במצב הקודם) יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בשיעור 1.5%, וזאת בשל התארכות הפרויקט.

כאמור לעיל בס' 10.2.1, פתרון החנייה הוא תת"ק בשני מצבי התכנון (ומגולם בעסקות ההשוואה) ולכן אנו דוחים את עמדת המשיג בעניין זה.

בתגובה לתקציר הדיון טען המשיג, שיש להביא בחשבון הפחתה בגין הגדלת הצפיפות במצב החדש לעומת המצב הקודם.

יתכן שהגדלת מספר יחידות הדיור במצב החדש לעומת המצב הקודם, פוגעת במשהו בשווי הדירות. יחד עם זאת, הגדלת מספר יחידות הדיור מקטינה את שטח הדירה הממוצעת מכ- 115 מ"ר ליח"ד לכ- 111 מ"ר ליח"ד, ואיתה גם את התמורה השולית הפוחתת למטרים הנ"ל. לפיכך, יתכן שבעקבות הגדלת הצפיפות השווי הכללי לכל יח"ד פוחת, אך יחד עם זאת, הקטנת שטח יח"ד מעלה את השווי הממוצע של כל מ"ר מבונה, ולטעמנו השפעות אלו מקזזות אחת את השנייה.

10.2.3. <u>עלות בנייה (לצורך חילוץ מרכיב הקרקע) :</u>

מבדיקה שערכנו במחירון דקל מהדורת נובמבר 2018 עולה, כי עלות בנייה למ"ר בסיסי לבניינים בני 5-8 קומות הינו 4,610 ₪ ללא מע"מ. בהתאם להערות המחירון, אומדן זה מתייחס לעלויות בניה ישירות ואינו כולל עלויות עקיפות כגון: תכנון, פיקוח, מיסים והיטלים, מע"מ, שיווק, תוספת עבור מבנים מסובכים או תנאי עבודה וגישה קשים, תנאים טופוגרפיים מיוחדים, קירות תמך וביסוס כלונסאות.

בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25% בגין הגורמים המפורטים לעיל[14] מתקבלת עלות בנייה בסך של

[13] חיזוק לעמדתנו ניתן לראות כי למרבית המגרשים בשכונה קיימת חנייה תת"ק/מקורה וזאת **על אף** שהתב"ע אינה מחייבת בכך.

[14] לרבות הוצאות נלוות הקשורות ברכישת הקרקע.
לטענת המשיג, בחילוץ מרכיב הקרקע יש להפחית גם את ההוצאות נלוות הקשורות ברכישת הקרקע כגון: מס רכישה, הוצאות משפטיות, תיווך ואחרות. נציין שלמרות האמור, גורמים אלו לא הופחתו בשומתו.

כ- 5,762 ₪/מ״ר ברוטו (עיקרי ושירות - למעט חניות תת קרקעיות).

בהתאם לניתוח היתרי הבניה של המגרשים מושא השומה, מתקבל יחס ברוטו נטו בשיעור של כ- 26%[15] (גבוה מהמקובל העומד על ממוצע של 10%-15%, מאחר ומדובר בבניינים מדורגים להם שטחי שירות רבים).

מכאן כי עלות בנייה עילית נכון למועד הקובע הינה בסך:

7,260 ₪ למ״ר דירתי מגלם ש״ש עיליים = 5,762 x 1.26

עוד עולה בהתאם לאותה חוברת דקל (נובמבר 2018) כי עלות בנייה למ״ר חניון תת״ק עומדת על סך 2,400 ₪ ללא מע״מ. בתוספת עקיפות[16] בשיעור 25% מתקבלת עלות בנייה בסך של כ- 3,000 ₪/מ״ר[17].

מניתוח היתרי הבנייה עולה, כי לדירה ממוצעת בשטח 110 מ״ר הוצמדו 2 חניות מקורות בשטח ממוצע של כ-46 מ״ר. מכאן כי עלות חניה מקורה המועמסת על מ״ר דירתי תעמוד על סך:

1,300 ₪ למ״ר דירתי ~ 110 (שטח דירתי) / 144,000 ₪ = 3,000 ₪ x 46 מ״ר

סיכום: בהתאם לאמור לעיל, בהכרעתנו נתבסס על עלות בנייה למ״ר דירתי, מגלם שטחי שירות עיליים, חניות מקורות ומרפסות **בסך 8,760 ₪ ללא מע״מ**[18].

10.2.4. <u>עלויות פיתוח:</u>

שומות הצדדים נערכה לשווי הקרקע במצב פיתוח קיים, ו״בנספח שווי הקרקע ללא פיתוח״ הופחתו עלויות פיתוח המיוחסות לדמי ההקמה בלבד.

מבדיקה שערכנו מול מזמין השומה (רמ״י) יש להביא בחשבון את הפחתת עלויות הפיתוח המלאות.

בהתאם לס׳ 2 בפרק כ״ה בקווים המנחים, הערך הסופי הנקוב בשומות שנערכות עבור רמ״י יהיה לנכס כולל פיתוח. לשומה יצורף נספח חתום על ידי השמאי (״נספח שווי הקרקע ללא פיתוח״) בו יפורט תחשיב ניכוי מרכיב הפיתוח הסביבתי, כך שהערך הסופי בנספח יהיה שווי הקרקע ללא מרכיב הפיתוח הסביבתי.

בהתאם לאמור, הכרעתנו תערך לשווי הקרקע כולל פיתוח ובנספח הפיתוח יופחתו עלויות.

מכיוון שלא נמצאו חוקי עזר רלוונטיים בישוב מבשרת ציון, בהכרעתנו נקבע את גובה עלויות הפיתוח בהתאם לפיתוח הנורמטיבי, כאמור בפרק ה׳ בקווים המנחים, על בסיס ממוצע בין ״רמה רגילה״ ל״רמה משופרת״ ובסך 550 ₪/מ״ר מבונה.

בהתאם להערות הטבלה בקווים המנחים, יש לחשב את עלויות הפיתוח לשטח העיקרי בתוספת 30% שטחי שירות עיליים בלבד (מקסימום). כמו כן, אין להביא בחשבון שטחי שירות תת״ק.

---

[15] היקף השטח הדירתי ביחס לסך השטחים העיליים, למעט מרפסות פתוחות.

[16] בהתאם לטענת המשיג.

[17] נציין, כי הובא בחשבון עלות הקמת חניון תת״ק מלאה וזאת על אף שבהתאם להיתרי הבנייה וכפי שנצפה בעסקות ההשוואה, מדובר בחניון מבונה שחציו עילי הכולל גישה מחזית רחוב אופל, לעומת חניון תת״ק מלא המצריך חפירה, דיפון וכיוצ״ב.

[18] מאחר ומרכיב המע״מ הופחת משווי מ״ר בנוי, יש לחשב את עלויות הבנייה ללא מע״מ.
8,760 ₪ = 7,260 ₪ מ״ר דירתי מגלם ש״ש עיליים + 1,300 ₪ חנייה מקורה + 200 ₪ מרפסות
בהנחה כי הפחת על דירות ההשוואה מתקזז עם עלות פיתוח הגינות.

10.2.5. <u>אופן חילוץ מרכיב הקרקע:</u>

מאחר ולא ניתן להזדכות על רכיב המע"מ בגין עלויות פיתוח, הרי שבנכס עסקי (דוגמת מושא השומה) שהתמורה בגין מכירתו אינה כוללת מע"מ, יש להפחית את עלויות הפיתוח משווי הקרקע ללא מע"מ. לפיכך, חילוץ מרכיב הקרקע יערך עפ"י הסדר הבא: ניכוי מע"מ, ניכוי יזמות, ניכוי עלות בנייה ללא מע"מ ולבסוף ניכוי עלות הפיתוח (בנספח).

10.2.6. <u>התייחסות להכרעה בהשגה ראשונה חלקות 45,60 בגוש 30307[19]:</u>

לטענת המשיג, מאחר והדירות במצב הקודם כוללות את דירות הגן/גג, הרי שהדירות הנוספות במסגרת ההקלה אינן מביאות עימן שטחי גינה/גג נוספים, ולכן יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה מנוטרל הצמדות ביחס לדירות ההקלה. נציין, כי **למרות האמור** שומת המשיג נערכה בהתאם לשווי מ"ר דירתי המגלם את שטחי ההצמדות, לכלל הדירות.

מושא השומה מהווה בבניינים מדורגים הכוללים שטחי גינות וגגות נרחבים לרוב הדירות וברוב הקומות[20] ולכן, סביר להניח, שגם לדירות שנוספו במסגרת ההקלה יוצמדו שטחי גינות/חצרות בהתאם ולכן, אנו דוחים את עמדת המשיג בעניין זה.

נציין, כי שווי מ"ר מבונה שנקבע בהכרעתנו מבוסס על מקבץ עסקות מכר אשר חלקם כולל גינות/חצרות גדולות וחלקם סטנדרטיות ולמעשה מהווה שווי מ"ר ממוצע על פני כל הקומות.

[19] הכרעה בהשגה ראשונה לחלקות 45,60 בגוש 30370 מיום 25.5.2020 למועד קובע 14.10.2018.

[20] לא רק לדירות בקומת הקרקע יש גינה. כמו כן, שטח גג הדירה התחתונה מהווה מרפסת גג לדירה שמעליה.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

10.3.1. בהכרעתנו בחרנו להתבסס על עסקות מכר מחלקות 58-57, 88-87 בלבד. דירות המגורים בחלקות הנ"ל ממוקמות במגרשים הסמוכים הזהים/הדומים ביותר למגרשים מושא השומה, מבחינת: מיקום, מאפיינים פיזיים, טופוגרפיית הקרקע, אופי הבינוי, נתוני תכנון, הנוף הנשקף, שטחי הגינות והמרפסות וכיוצ"ב. כמו כן, לכלל דירות ההשוואה קיימות חניות מקורות צמודות, מחסנים ומרפסות/גינות גדולות כמקובל בפרויקט מדורג ובדומה למושא השומה.
לכן, השווי שמתקבל מניתוח עסקות המכר מהחלקות הנ"ל משקף את השווי הבנוי הנכון ביותר במושא השומה.

שטחי הדירות וההצמדות נלקחו באופן מדויק מתשריטי הבית המשותף.

מסד	תאריך עסקה	גוש\חלקה	שטח רשום	תמורה	מס' חדרים	חצר	מרפסת	מחסן	שווי למ"ר בנוי
1	18/04/2019	30306/58-2	94.35	₪ 3,075,000	5	78.25		9.25	₪ 32,591
2	28/10/2019	30306/58-6	103.5	₪ 3,125,000	4	83.45	26.2	11	₪ 30,193
3	15/03/2018	30306/87-5	93.2	₪ 2,650,000	4		27.85	4.3	₪ 28,433
4	21/11/2018	30306/88-1	111.4	₪ 3,320,000	4	179.8			₪ 29,803
5	03/11/2019	30306/88-12	98.9	₪ 2,920,000	4	155.15	23.5	4.05	₪ 29,525
6	27/10/2019	30306/88-5	93.2	₪ 2,550,000	4		28.75	3.6	₪ 27,361
7	07/01/2020	30306/88-2	102.3	₪ 2,900,000	5	19.15	26.5	7.9	₪ 28,348
₪ 29,465	**שווי מ"ר בנוי רשום בממוצע, מגלם מרפסות, גינות, מחסנים וחניות מקורות**								

בהתאם לניתוח עסקות המכר לעיל, בהכרעתנו נתבסס על שווי מ"ר בנוי רשום ממוצע, לשלושת המגרשים מושא השומה, **בסך של 29,000** ₪ **כולל מע"מ ופיתוח** (מתואם לזמן) מגלם חניות מקורות, מחסנים, גינות ומרפסות.



חילוץ מרכיב הקרקע:

שווי מ"ר בנוי רשום ממוצע כולל מע"מ			₪ 29,000
מעבר למ"ר ברוטו לרישוי[21]	**1.1**		**₪ 26,364**
בניכוי מע"מ	1.17		₪ 22,533
בניכוי יזמות	1.20		₪ 18,778
בניכוי עלויות בניה ללא מע"מ (ראה ס' 10.2.3)	₪ 8,760		**₪ 10,018**

10.3.2. בתגובה לתקציר הדיון הוצגו ע"י המשיג 6 עסקות מכר נוספות לדירות מהמגרשים מושא השומה, וכלהלן:

מס' מגרש	תאריך	שטח	שטח חצר (25%)	שטח מחסן (50%)	שטח מרפסת (50%)	מחיר ₪	שטח אקו'	שווי מ"ר אקו' בנוי
208	2/6/20	135	100	12.67	*	3,600,000	166.33	21,643
310	26/4/20	100.5		9.26	16.4	2,400,000	113.33	21,177
310	26/4/20	101		8.94	16.4	2,400,000	113.67	21,113
208	6/5/20	141		10.27	80	3,950,000	186.13	21,221
208	7/5/20	135	113	8.75	**	3,650,000	167.62	21,775
208	7/7/20	113		10.4	17	3,020,000	126.7	23,835
ממוצע								**21,794**

כאמור בס' 10.2.6, בהכרעתנו נתבסס על שווי מ"ר המגלם את שטחי ההצמדות.

להלן ניתוח עסקות המכר שהוצגו ע"י המשיג בהתאם לשטח הדירה ל"רישוי" כפי שמצוין בהיתר הבנייה וללא נטרול שטחי ההצמדות:

מס' מגרש	תאריך	שטח פלדלת ל"רישוי"[22]	תמורה ₪	שווי מ"ר בנוי לרישוי
208	02/06/2020	131	3,600,000	₪ 27,481
310	26/04/2020	101	2,400,000	₪ 23,762
310	26/04/2020	101	2,400,000	₪ 23,762
208	06/05/2020	142	3,950,000	₪ 27,817
208	07/05/2020	131	3,650,000	₪ 27,863
208	07/07/2020	109	3,020,000	₪ 27,706
שווי מ"ר בנוי לרישוי בממוצע, מגלם מרפסות, גינות, מחסנים וחניות מקורות				**₪ 26,399**

יוצא אם כן, כי שווי מ"ר בנוי לרישוי לדירות חדשות במגרשים מושא השומה שהוצגו ע"י המשיג, תואם לשווי שהתקבל בהכרעה שבנדון ובהכרעה בהשגה ראשונה למגרשים הסמוכים[23], בסך של כ- 26,360 ₪ (המהווים כ- 29,000 ₪ למ"ר רשום).

נציין, כי המשיג מערבב בין נתוני השוואה עם שטח רשום (נתוני השוואה שהוצגו בהכרעה למגרשים הסמוכים ובהכרעה שבנדון) לבין נתוני השוואה עם שטח לרישוי (עסקות המכר מהמגרשים מושא השומה) וכן בין שווי מגלם הצמדות לבין שווי מנוטרל הצמדות, ובכך נוצר עיוות במסקנת השווי.

[21] שטח הדירה בעסקות ההשוואה הינו שטח רשום שאינו כולל קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה. לעומת השטח לרישוי שכולל את המרכיבים הנ"ל.

[22] השטחים הינם בהתאם לטבלת שטחי הדירות המוצגת בהיתרי הבנייה שניתנו במגרשים שבנדון.

[23] הכרעה בהשגה ראשונה לחלקות 45,60 בגוש 30370 מיום 25.5.2020 למועד קובע 14.10.2018.

11. תחשיב השומה:

11.1. חלופה א':

שטח סחיר מגרש 208		980	
שטח סחיר מגרש 309		900	
שטח סחיר מגרש 310		900	
סה"כ שטח סחיר		2,780	
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ		10,018	₪
שווי המגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח		27,848,702	₪
דחייה לשיווק והקמה	0.95	**26,456,267**	**₪**

* שטח סחיר חושב לפי השטח העיקרי + ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד

11.2. חלופה ב':

שטח סחיר מגרש 208		1,181	
שטח סחיר מגרש 309		1,081	
שטח סחיר מגרש 310		1,081	
סה"כ שטח סחיר		3,342	
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ		10,018	₪
שווי המגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח		33,477,847	₪
דחייה לשיווק והקמה	0.95	**31,803,954**	**₪**

* שטח סחיר חושב לפי השטח העיקרי + ממ"ד, בהתאם לשטחים המפורטים בבקשות להיתר בנייה.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי **השווי שנקבע בשומת המשיבה** לזכויות הבעלות במגרשים 208, 309 ו- 310 עפ"י תב"ע הל/במ/110, ללא מע"מ וכולל פיתוח, כריקים ופנויים, **מצוי בטווח הסביר**, ושומתה בעינה עומדת, וכלהלן:

12.1. <u>חלופה א' – בהתאם לזכויות החוזיות:</u>

25,610,000 ₪ (עשרים וחמישה מילון שש מאות ועשרה אלף ₪)

12.2. <u>חלופה ב' – בהתאם לשטחים המבוקשים בהיתר הבנייה:</u>

30,080,000 ₪ (שלושים מיליון ושמונים אלף ₪)

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל פיתוח.

בהתאם לפרק משנה 4.20 סימן ב', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בתוך 60 ימים, מהיום בו הומצאה להם ההחלטה.

ב ב ר כ ה,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
מר שגיא צברי – שמאי מרחב עסקי דרום י-ם

נספח שווי הקרקע ללא פיתוח

חלופה א' – בהתאם לזכויות החוזיות:

שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 25,610,000
הוצאות פיתוח	-₪ 1,773,200[24]
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ **23,836,800**

חלופה ב' – בהתאם לשטחים המבוקשים בהיתר הבנייה:

שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 30,080,000
הוצאות פיתוח	-₪ 2,104,045[25]
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ **27,975,955**

מקור הוצאות פיתוח:

פיתוח נורמטיבי בהתאם לטבלה המוצגת בפרק ה' בקווים המנחים.

הנספח אינו מהווה חלק מהשומה.

[24] 1,773,200 ₪ = 1.3 תוספת ש"ש עיליים * 550 ₪ * 2,480 מ"ר עיקרי

[25] 2,104,045 ₪ = 1.3 תוספת ש"ש עיליים * 550 ₪ * 2,943 מ"ר עיקרי