תאריך עברי : ז' כסלו תשפ"ד
תאריך לועזי : 20 נובמבר 2023
מס' תיק לקוח : 70111744א
מס' פניה : אופק - 48479

לכבוד
גב' אילנית לרדן
מחלקת עסקאות, רשות מקרקעי ישראל, מרחב עסקי יו"ש
ilanitl@land.gov.il

ה"ה יניב אסולין ואסף אשכנזי
שמאיי מקרקעין, מטעם רשות מקרקעי ישראל
asolinyaniv@gmail.com

ה"ה יונתן לוי ויוחאי חן
שמאיי מקרקעין, מטעם 'קחם חברה להשקעות בע"מ'
h0545223728@gmail.com

הכרעה בהליך חוזר בהשגה ראשונה[1] -

מגרש 171 לפי תוכנית 130/2/3/35, דרך רמת הגולן 4-2 רובע ב', אריאל

1. רקע ומטרת ההליך:

1.1. בתאריך 27.9.2023, נשלחה לצדדים החלטת ביניים, במסגרת בקשתם לנהל הליך חוזר בהשגה ראשונה, שמטרתו לדון בטענות הצדדים, לעניין אפשרות או כדאיות ניצול זכויות הבניה למסחר מעבר למה שנוצל בפועל לפי תוכנית הבקשה להיתר[2], זאת בהתאם לחלופה הרלוונטית לעסקה, כפי שהובהרה מאת הרשות, קרי אומדן שווי הזכויות לפי תוכנית מאושרת 130/2/3/35/1, לרבות הקלות שאושרו בתוכנית בקשה להיתר, ככל שישנן[3].

1.2. באותה החלטת ביניים, ציינתי שמצד המשיגה הוגשה חוות דעת אדריכלית, שאין ספק **שיש לה משקל רב** בהכרעה בסוגיה השמאית באומדן שווי הזכויות בחלופה הנדרשת למסגרת העסקה, כהגדרתה ע"י רמ"י[4].

1.3. עוד צוין שאין די בעמדתה הנגדית של רמ"י כי הניצול החלקי של זכויות הבנייה למסחר בתוכנית בקשה להיתר, אינו פוגע בזכויות המוקנות למשיגה עפ"י תוכנית, אשר תוכל לנצלם בהמשך ללא חיוב כספי נוסף[5].

1.4. בשים לב למסגרת העסקה[6], התבקשה הרשות להעביר חוות דעת אדריכלית מטעמה הכוללת פרוגרמה, התומכת בעמדה כי במסגרת ניצול מיטבי בקרקע כריקה ופנויה, ניתן לנצל את מלוא היקף שטחי המסחר המוקנים בתוכנית 131/2/3/35/1, לרבות הקלות שאושרו בתוכנית בקשה להיתר - זאת לפנים משורת הדין ועד לתאריך 31.10.2023[7].

1.5. בתאריך 26.10.2023, התקבל דוא"ל מאת גב' ליאת שמני, לפיו אין בידי הרשות להמציא חוות דעת תכנונית לאפשרויות הניצול בקרקע ריקה ופנויה, שכן הדבר דורש תכנון אדריכלי מפורט, זמן רב ותשומות רבות, הפעלת יועצים חיצוניים (אדריכל, יועץ תנועה, נגישות וכו'), לתכנון שממילא לא יישום בשטח.
לאותו דוא"ל צורפה התייחסות מחלקת התכנון ברשות, המבוססת על תוכנית הבקשה להיתר ולא תכנון בקרקע כריקה ופנויה, לפיה מאחר ולא נוצל שימוש בחניות תת קרקעיות אלא חניות במתחם ובקומת המסחר בפרט, נמנע ניצול מלא של שטחי המסחר, וככל וימומשו חניות תת קרקעיות ניתן לנצל את מלא שטחי המסחר, לרבות היתכנות לממש את יתרת הזכויות כשטח נלווה למסחר בתאום ובאישור הוועדה.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] בהתאם להוראות תוכנית 130/2/3/35/1 ניתן לנצל 1,325 מ"ר לשימושי מסחר, לעומת בהתאם לתוכנית בקשה להיתר בניה, בפועל נוצלו 1,130 מ"ר עיקרי.
[3] חלופה ג' בשומות הצדדים/מצב חדש 2 כפי שהוגדרה בהכרעתי מתאריך 30.3.2023.
[4] בתאריך 17.7.2023 העבירה המשיגה חוו"ד אדריכלית, לפיה לאור דרישות הוועדה, תכנית הבקשה להיתר מהווה את השטח המירבי לניצול זכויות הבנייה, כך שמהווה את השימוש היעיל והמיטבי, לרבות שטחי המסחר.
[5] ראה הודעת דוא"ל מאת גב' ליאת שמני מתאריך 10.5.2023.
[6] גביית דמי חכירה מהוונים בגין הפרש ערכי קרקע בהסכם פיתוח
[7] לרשות ניתנה זה מכבר אפשרות תגובה למסמכים שהוגשו מצד המשיגה, אך זו לא הוגשה מצדה.

2. <u>החלטה :</u>

כאמור לעיל, מצד המשיגה הוגש מסמך מאת אדריכל הפרויקט ועורך תוכנית הבקשה להיתר[8], לפיו השטח העיקרי למסחר כפי שאושר בתוכנית הבקשה להיתר, הוא השטח המירבי שניתן לניצול לאור דרישות הוועדה המקומית, רשויות ויועצים, שכללו שטחים נלווים רבים[9]. משכך, תכנית הבקשה להיתר בכללותה, מהווה את השטח המירבי שניתן לניצול במגרש ואת השימוש היעיל והמיטבי, לרבות שטחי המסחר.

הרשות מנגד כאמור, משיקולי זמן ותשומות, לא פעלה להרים את נטל ההוכחה באשר לטענתה כי הניצול החלקי של זכויות הבנייה למסחר לפי תוכנית הבקשה להיתר, אינו פוגע בניצול עתידי של יתרת הזכויות למסחר המוקנות עפ"י תוכנית.

בנוסף, עמדת הרשות כי במימוש חניות תת קרקעיות ניתן לנצל את מלא שטחי המסחר, לרבות יתרת זכויות כשטח נלווה למסחר, אינה עולה בקנה אחד עם מטרת השומה בחלופה הרלוונטית לענייננו, כפי שהובהרה ע"י הרשות כאמור, שכן מטרתה העיקרית של תוכנית 130/2/3/35/1 היא שינוי הוראה מתוכנית 130/2/3/35 בדבר הצורך בהקמת 3 קומות חניה תת קרקעית, תוך הקמת קומת עמודים מפולשת במקום.

מעבר לכך, בהתאם להוראות תוכנית 130/2/3/35/1, קווי הבניין יקבעו בהתאם לתוכנית בינוי באישור הוועדה, כשלפי תוכנית הבקשה להיתר, כפי שאושרה ע"י הוועדה, קו הבניין = קו גבול המגרש.

מכאן, סביר להניח שבמקרה הנדון, תוכנית הבקשה להיתר, הכוללת הקלות בשטח העיקרי למגורים[10], לרבות בינוי בקו בנין אפס, משקפת תכנון מיטבי בקרקע בראיית היזם, שבאופן טבעי מבקש למקסם את רווחיו, כפי שטוען שמאי המשיגה, כך שיש גם ממש גם בטענתו כי שווים של שטחים מוקנים שלא ניתן לממש בתוך תחום קווי הבניין הוא שולי וזניח[11].

לאור כל האמור לעיל, הכרעתי בהשגה ראשונה מתאריך 30.3.2023 **<u>בעינה עומדת.</u>**

בברכה,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין
מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u>:

גב' ליאת שמני, שמאית מקרקעין - אגף שמאות חטיבה עסקית, רמ"י liatsh@land.gov.il

<u>מצ"ב</u>:

- הכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 30.3.2023
- החלטה בבקשה לתיקון טעות מתאריך 21.5.2023.
- החלטת ביניים מתאריך 27.9.2023
- חוות דעת אדריכלית מתאריך 16.7.2023, על נספחיה, כפי שהוגשה מטעם המשיגה.

---

[8] מסמך מתאריך 16.7.2023 מאת אהוד רזיאל, רזיאל אדריכלים ומתכנני ערים

[9] בהתאם למסמך האדריכל ונספחים שצורפו לו, תכסית הבינוי עומדת על 78% משטח המגרש, קרי 2810.17 מ"ר, מתוכם שטחים נלווים בהיקף של כ- 1,678 מ"ר, המשמשים כמעבר אספקה ושירות אחורי כולל מתקנים ומערכות טכניות, מקומות חניה חיצוניים ופנימיים, רחבת פריקה וטעינה, מחסנים, מעבר מקורה ומדרכה לאורך חזית חנויות, מבואות וחדרי מדרגות לטובת קומות המגורים, מעברים לכלל הציבור ומרחבים מוגנים.
יצוין שבמסמך מאת האדריכל היקף השטח העיקרי שנותר לניצול, לאחר הפחתת השטחים הנלווים, עומד על 1,132 מ"ר, בעוד שלפי תוכנית הבקשה להיתר, כפי שאושרה ע"י הוועדה המקומית אריאל, השטח העיקרי למסחר עומד על 1,130.5 מ"ר.

[10] הקלה בשיעור 4.5% ובסך 215.34 מ"ר עיקרי.

[11] ר' דוא"ל שמאי המשיגה מיום 14.11.2022, שנשלח כתגובה לעמדת המשיבה שהוגשה במסגרת הליך ההשגה שהתקיים ללא דיון.

התאריך עברי	:	ח' ניסן תשפ"ג
תאריך לועזי	:	30 מרץ, 2023
מס' תיק רמ"י	:	70111744א
מספרינו (אופק)	:	45867
לקביעת שכ"ט	:	13.67 יח' שומה

לכבוד
גב' אילנית לרדן
מחלקת עסקאות, רשות מקרקעי ישראל, מרחב עסקי יו"ש
ilanitl@land.gov.il

ה"ה יניב אסולין ואסף אשכנזי
שמאיי מקרקעין, מטעם רשות מקרקעי ישראל
asolinyaniv@gmail.com

ה"ה יונתן לוי ויוחאי חן
שמאיי מקרקעין, מטעם "קחם חברה להשקעות בע"מ"
h0545223728@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - מגרש 171 לפי תוכנית 130/2/3/35, דרך רמת הגולן 4-2 רובע ב', אריאל

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המשיבה**") מחד ו-"קחם חברה להשקעות בע"מ" (להלן: "**המשיגה**") מנגד, להכריע במחלוקת לעניין שווי זכויות הבעלות במגרשים שבנדון, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הפרש ערכי קרקע בהסכם פיתוח, לפי חלופות שווי כדלקמן:

- אומדן שווי זכות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות לפי תוכנית 130/2/3/35 (להלן "**מצב קודם**").
- אומדן שווי זכות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת 130/2/3/35/1 (להלן: "**מצב חדש 1**").
- אומדן שווי זכות הבעלות לפי תוכנית בקשה להיתר בניה (להלן: "**מצב חדש 2**")

הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהמבנה הבנוי עליה, לפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

1.2. בתאריך 26.8.2021, נערכה שומה מטעם המשיבה ע"י שמאיי המקרקעין ה"ה יניב אסולין ואסף אשכנזי, (להלן: "**שמאי המשיבה**").

1.3. בתאריך 10.3.2022, נערכה שומה מטעם המשיגה ע"י שמאיי המקרקעין ה"ה יונתן לוי ויוחאי חן, (להלן: "**שמאי המשיגה**").

1.4. בתאריך 20.10.2022 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה בתיק ללא קיום דיון, תוך מתן אפשרות לצדדים להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 20.11.2022.

1.5. בתאריך 6.11.2022 העבירו השמאים מטעם המשיבה (באמצעות הדוא"ל) מסמך התייחסות לשומת ההשגה.

1.6. בתאריך 14.11.2022 העביר שמאי המשיגה דוא"ל המפרט התייחסות לתגובת שמאי המשיבה, בצרוף מסמכים[2].

2. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה	:	גוש 513 חלקה 2181
מגרש	:	171 לפי תוכנית 130/2/3/35 ו- 130/2/3/35/1 בשטח 3,604 מ"ר
מהות הנכס	:	קרקע למסחר ולמגורים בבניה רוויה
כתובת עירונית	:	דרך רמת הגולן 4-2, כיכר הגבורה, רובע ב' (מזרח), אריאל

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

[2] חוות דעת "דוח אפס" למגרש הנדון מתאריך 15.4.2019, שנערכה עבור בנק מרכנתיל דיסקונט ע"י השמאים שרון סהר ועדי נבון; מסמך מתאריך 11.4.2019 בעניין המלצת משרד הבינוי והשיכון למנהל האזרחי איו"ש, להארכת הסכם הפיתוח וגמר בניית הפרויקט עד ליום 31.12.2020.

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות המלאה בקרקע בניהול רמ"י, ללא מע"מ **וכולל פיתוח**, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיבה – 26.8.2021

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 9.2.2023 ע"י החת"מ וע"י גב' רות חוברה שמאית מחוזית במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

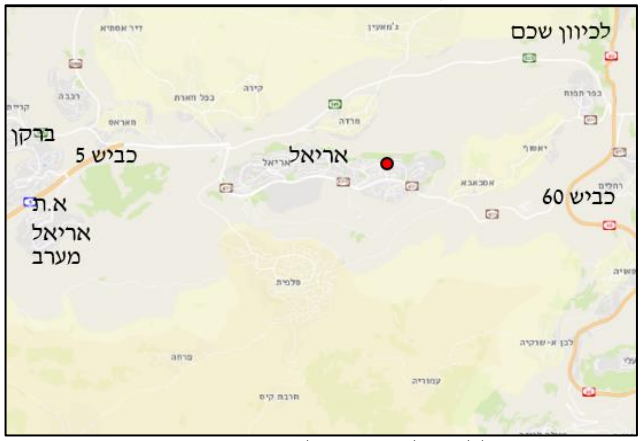
מושא השומה מהווה מגרש למגורים ומסחר הממוקם ברובע ב' בעיר אריאל, השוכנת בלב השומרון ממערב לכביש ארצי מס' 60 (חוצה איו"ש) ומדרום לכביש ארצי ראשי מס' 5.

העיר הוקמה בשנת 1978, אוכלוסיית העיר מעורבת ומונה כ- 20,000 איש, בתחומה קיימים אוניברסיטת אריאל בשומרון, קניון ואזור תעשייה הממוקם כ-4 ק"מ ממערב לה.

מושא השומה ממוקם באזור רובע ב', בין מרכז העיר למתחם האוניברסיטה, בסביבה המאופיינת בבנייה רוויה, מרכזים מסחריים ומבני ציבור לשירותים קהילתיים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות הדרושות, כגון: דרכים, חשמל, תאורה, מים וביוב.

מיקום כללי של העיר אריאל



מיקום כללי של הנכס על רקע תרשים הסביבה



6.2. **הנכס:**

כאמור, מושא השומה מהווה מגרש למגורים ומסחר הממוקם ברובע ב' בעיר אריאל.

המגרש מצוי ברחוב דרך רמת הגולן 3 פינת שער הגיא, שטחו בסך 3,604 מ"ר, צורתו דמויות מחומש, כשמבחינה טופוגרפית פני הקרקע בעל שיפוע מתון מכיוון מזרח למערב כך שמפלס המגרש בחזיתו הצפונית גבוה מכביש הגישה אליו.

להלן גבולותיו: מזרח - מוסד ציבורי ; חזית מערבית - כיכר הגבורה ורחוב שער הגיא ; חזית צפונית - רחוב רמת הגולן ; דרום - מגרש בייעוד למתקנים הנדסיים ובנייני ציבור.

נכון למועד הביקור בנכס, על גבי המגרש קיים בניין מגורים חדש שבנייתו נסתיימה לאחרונה, הכולל 7 קומות למגורים, מעל רחבת חניה עילית/מקורה בקומת עמודים מפולשת, שמתחתיה קומה מסחרית המאוכלסת בחלקה וחניון מקורה.



מבט על הנכס מכיוון מערב



סימון המגרש ע"ג תצ"א (מתוך GIS אריאל)

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

הקרקע בבעלות מדינת ישראל ומנוהלת ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

7.1. **חוזה פיתוח מהוון מתאריך 15.6.2015:**

להלן פרטי הסכם פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 15.6.2015 בין הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש לבין קחם חברה להשקעות בע"מ:

זיהוי הנכס	: מגרש 171 לפי תכנית 130/2/3/1
שטח מוחכר	: 3,604 מ"ר בערך
יום אישור העסקה	: 17.12.2017
תקופת הפיתוח	: 36 חודשים החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 17.12.2017
תקופת החכירה	: 98 שנים החל מיום אישור העסקה
מטרת ההקצאה	: שיווק מגרש משולב מסחר ומגורים
ייעוד	: מגורים עם חזית מסחרית
קיבולת בניה	: 40 יח"ד, 3,800 מ"ר למגורים, 475 מ"ר למסחר[3]
מועד הגשת התוכניות	: 9 חודשים מיום אישור העסקה
מועד התחלת הבניה	: 18 חודשים מיום אישור העסקה
מועד סיום יציקת יסודות	: לא יאוחר מ- 17.10.2016
מועד השלמת השלד	: לא יאוחר מ- 17.9.2017
מועד השלמת הבניה	: תאריך סיום תקופת הפיתוח

[3] בהתאם לסעיף 6 לתנאי ההסכם, ידוע ליזם/חוכר כי שיעור הניצול חלוקת השטחים והגבלות הבניה קבועות בתב"ע 130/2/3/1 והן מחייבות לכל דבר ועניין.

תנאים רלוונטיים נוספים:

- ידוע ליוזם/חוכר כי התמורה בהגדרתה בחוזה זה (בחוברת המכרז – ידוע למציע כי הצעתו בנספח ב' למסמכי המכרז) מהווה תשלום בגין השטחים המבונים העיקריים ושטחי השירות המפורטים בטבלה וכי תמורת אישור הממונה להגדלת קיבולת הבניה הן של השטחים העיקריים והן של שטחי השירות בהתאם לתב"ע לפיה הוקצו המקרקעין נשוא חוזה זה, זכאי הממונה בין היתר לתמורה נוספת בשיעור כפי שיקבע הממונה מעת לעת, זאת בין אם הגדלת קיבולת הבניה היא בדרך של הקלה, שינוי תוכנית מפורטת או בכל דרך אחרת.
- ידוע ליזם כי הוגשה ע"י העיריה 130/2/3/35 להגדלת זכויות ותוספת יח"ד ועם אישור התוכנית היזם הזוכה ישלם לממונה הפרשי ערך קרקע בהתאם לנהלי הממונה/רמ"י.

7.2. **חוזה פיתוח מהוון מתאריך 5.7.2020:**

להלן פרטי הסכם פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 5.7.2020 בין הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש לבין קחם חברה להשקעות בע"מ:

זיהוי הנכס	: מגרש 171 לפי תכנית 130/2/3/1 לפי תוכנית 130/2/3/35
שטח מוחכר	: 3,604 מ"ר בערך
תקופת הפיתוח	: 72 חודשים החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 1.1.2021
תקופת החכירה	: מתאריך 17.12.2014 ועד תאריך 16.1.2021
מטרת ההקצאה	: שיווק מגרש משולב מסחר ומגורים
ייעוד	:מגורים עם חזית מסחרית
קיבולת בניה	: 50 יח"ד, 4,800 מ"ר למגורים בנייה רוויה, 1,325 מ"ר למסחר
מועד הגשת התוכניות	: 45 חודשים מיום אישור העסקה
מועד התחלת הבניה	: 54 חודשים מיום אישור העסקה
מועד סיום יציקת יסודות	: 1.11.2019
מועד השלמת השלד	: 1.1.2021
מועד השלמת הבניה	: 1.1.2021

8. המצב התכנוני:

מבדיקה שנערכה באתר רמ"י ובהתאם לחוות דעת תכנונית, על הנכס חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

8.1. **מצב קודם - תכנית 130/2/3/35:**

תכנית זו אושרה למתן תוקף בתאריך 14.1.2015 ומהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 130/2/3/1, מטרותיה העיקריות הן הגדלת זכויות והיקפי בינוי, לרבות מס' קומות וחניה תת קרקעית במגרש 171, כדלקמן:

שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	שטח מבונה מגורים במ"ר	שטח מבונה למסחר במ"ר	קומות
3,604	50	4,800	1,325	1 מסחרית בגובה כפול 7 למגורים 3 חניה תת"ק

הערה: שטח בניה מותר כולל את כל החלקים **המקורים** בבניין **למעט** מחסנים בשטח של עד 7.5 מ"ר ליח"ד, ממ"ד, חדרי מדרגות, מבואות ומרפסות בלתי מקורות.

תכנית זו כפופה להוראות תכנית 130/2/3/1 ובמקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית 130/2/3/35. פתרון החניה הדרוש הוא לפי תקן חניה ובתחום המגרש בלבד.

8.2. **<u>מצב חדש 1 - תכנית 130/2/3/35/1:</u>**

תכנית זו אושרה למתן תוקף בתאריך 23.6.2021 ומהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס׳ 130/2/3/35, מטרותיה העיקריות הן הוספת קומה מפולשת - שינוי מס׳ הקומות מ-7 ל-8 ושינוי הגדרת השטח המותר לבניה[4].
לפי הוראות התוכנית, במגרש תותר בניית קומת מסחר ומעליה קומת עמודים מפולשת ו- 7 קומות למגורים, קומת העמודים המפולשת לא תותר בניית דירות מגורים, תשמש ללובי כניסה, חניות מקורות ומחסנים[5].
מס׳ יח״ד, שטח הבניה מרבי המותר וגובה קומת מסחר בבניין, ללא כל שינוי מהוראות תוכנית 130/2/3/35.

המגרש ע״ג תשריט תכנית 130/2/3/35



המגרש ע״ג תשריט תכנית 130/2/3/35/1



8.3. **<u>מצב חדש 2- רישוי תוכנית בקשה להיתר בניה:</u>**

נמסרה לידי תכנית בקשה להיתר בניה מס׳ 20210027 בתיק מס׳ 1500020, כפי שאושרה ע״י הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל בתאריך 7.2.2021, שמהותה תוספת שתי קומות מגורים בשני בניינים הכוללת 12 יח״ד לפי תוכנית 130/2/3/35, מעל 2 בניינים בני 5 קומות הכוללות 38 יח״ד הבנויים מעל קומת חניה ומרתף מסחר משותף (סה״כ 50 יח״ד ב- 7 קומות מגורים).

להלן פירוט השטחים המבוקשים, לרבות הקלה בשטח עיקרי למגורים בשיעור 4.5%, קרי 215.4 מ״ר[6]:

קומה	עיקרי			שירות				סה"כ
	מגורים	מרפסת מקורה	מסחר	טכני	ק. מפולשת	מעברים	חניה	אחסנה	מקלט	לקומה
-1			1130.5	144.4		518.66	905.03	81.57	30.01	2810.2
0				26.46	1224.45	67.44		26.22		1344.6
1	672	99.32		46.68		77.85			96	991.7
2	672	61.1		46.68		77.84			96	953.2
3	672	61.1		46.68		77.84			96	953.3
4	672	61.1		46.68		77.84			96	953.2
5	672	102.08		46.68		77.84			96	994.3
6	717			29.33		76.86			72	895.0
7	571			21.08		72.14			48	711.8
גג	0					33		15.92		48.9
סה"כ	4645.74	384.7	1130.5	454.67	1224.45	1157.31	905.03	123.71	630.01	10656.1
סה"כ	**6160.94**			**4495.18**						**10656.1**

9. <u>סיכום שומות ועמדות הצדדים:</u>

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים **ללא מע״מ וכולל פיתוח**:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
מצב קודם	₪ 28,105,000	₪ 14,452,270
מצב חדש 1	₪ 28,851,000	₪ 14,452,270
מצב חדש 2	₪ 29,719,000	₪ 14,214,270

[4] ר׳ פירוט בפרק ב׳ הגדרת השטח המותר לבניה.
[5] ר׳ בפרק ב׳ הגדרת קומת עמודים מפולשת.
[6] למען הנוחות, השטחים המבוקשים מוצגים עבור 2 הבניינים יחדיו.

9.1. סיכום שומת המשיבה:

9.1.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

בקביעת השווי למגורים, התבסס שמאי המשיבה על עסקאות השוואה לדירות מגורים בבנייה רוויה בבניני מגורים סמוכים, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כדלקמן:

תאריך	מגרש	תכנית	כתובת	שנת בניה	שטח בנוי	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
07/06/2021	701	130/2/3/13	הציונות 79	2001	112	4	₪ 1,400,000	₪ 12,500
17/09/2020	702	130/2/3/13	רמת הגולן 3	2015	97	4	₪ 1,480,000	₪ 15,258
29/01/2020	701	130/2/3/13	הציונות 79	2003	112	4	₪ 1,348,000	₪ 12,036
11/09/2019	701	130/2/3/13	הציונות 79	2001	112	4	₪ 1,425,000	₪ 12,723
14/05/2019	702	130/2/3/13	רמת הגולן 3	2016	89	3.5	₪ 1,000,000	₪ 11,236
10/01/2019	702	130/2/3/13	רמת הגולן 3	2016	88	3	₪ 1,300,000	₪ 14,773
24/02/2019	702	130/2/3/13	רמת הגולן 3	2015	168	5	₪ 1,445,000	₪ 8,601
שווי בנוי בממוצע כולל מע"מ (ללא עסקה חריגה)								**13,500**
ניכוי מע"מ								(1.17)
ניכוי יזמות								(1.15)
הפחתת עלויות בניה[7]								(₪ 6,190)
התאמה לבעלות מלאה								(2%)
שווי מ"ר מבונה מתואם ללא מע"מ וכולל פיתוח								**₪ 3,900**

בקביעת השווי למסחר, התבסס שמאי המשיבה על עסקאות השוואה וניתוח דמי שכירות מבוקשים לחנויות ברחבי העיר אריאל, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כדלקמן:

תאריך עסקה	כתובת	שטח בנוי	תמורה	שווי מ"ר בנוי
07/04/2021	יהודה 8	40	₪ 503,100	₪ 12,578
07/01/2020	הציונות 56	38	₪ 600,000	₪ 15,789
10/04/2019	נחשונים 37	31	₪ 500,000	₪ 16,129
19/03/2019	נחשונים 37	30	₪ 300,000	₪ 10,000
19/02/2019	נחשונים 35	40	₪ 525,000	₪ 13,125
01/10/2018	הציונות 56	40	₪ 630,000	₪ 15,750
שווי בנוי בממוצע כולל מע"מ				₪ 13,895
ניכוי יזמות				1.2
הפחתת עלויות בניה				(₪ 4,500)
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח				₪ 6,900
תאריך פרסום	**כתובת**	**שטח בנוי**	**דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**
20/01/2020	הציונות 21	24	₪ 2,500	₪ 104
30/07/2019	יהודה 8	50	₪ 3,600	₪ 72
16/11/2018	רמת הגולן 3	96	₪ 6,837	₪ 71
10/10/2018	יהודה 4	40	₪ 4,000	₪ 100
04/12/2018	הציונות 56	95	₪ 3,500	₪ 37
דמ"ש בממוצע לאחר הפחתה למו"מ (0.9)				78
שווי בנוי בממוצע לפי שיעור היוון 7.4%				₪12,675
ניכוי יזמות				1.2
הפחתת עלויות בניה				(₪ 4,500)
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח				₪ 6,100
ממוצע שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪ 6,500**

9.1.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון כי במצב החדש (1 ו-2) תותר הקמת קומת עמודים מפולשת, בין היתר לשימושי חניה מקורה, שעלותה נמוכה מהקמת חניה תת קרקעית, החוסכת ליזם עלות של כ- 30% בעלות פתרון חניה, המתבטאת בהפרש של 150 ₪ בשווי למ"ר מבונה למגורים ללא מע"מ וכולל פיתוח[8].

[7] 4,880 ₪ עלות בניה ישירה בתוספת בצ"מ ונלוות (20%), ש"ש (15%), העמסת חניה תת"ק (553 ₪) בהפחתה לבינוי ביו"ש (15%)

[8] עלות בניה למקום חניה תת"ק מצב קודם (לרבות חפירה ודיפון) בסך 93,660 ₪ לעומת עלות בניה למקום חניה מקורה בקומת עמודים במצב החדש (ללא חפירה ודיפון) בסך 64,800 ₪, ומכאן העמסה של 553 ₪ לעלות הבניה למ"ר במצב הקודם (מבטא 60% חניות תת קרקעיות) לעומת 382 ₪ לעלות הבניה למ"ר במצב החדש (מבטא 60% חניה בקומת עמודים), כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה במצב הקודם בסך 3,900 ₪ לעומת 4,050 ₪ במצב החדש.

- הובא בחשבון כי במצב הקודם ובמצב חדש 1, 367 מ״ר עיקרי מתוך 4,800 מ״ר עיקרי למגורים, ישמשו למרפסות מקורות[9].
- במצב חדש 2 הובא בחשבון היקף בינוי לפי תוכנית בקשה להיתר, בסך 4,646 מ״ר עיקרי למגורים כולל הקלות[10] ו- 385 מ״ר מרפסות מקורות.
- בכל החלופות הובאה בחשבון תוספת שטחי ממ״ד בסך 12 מ״ר ליח״ד (סה״כ 600 מ״ר) במקדם 0.9 ושטח מקלטים למסחר בסך 30 מ״ר במקדם 0.5, שכן אינם נכללים בשטחי הבניה העיקריים ע״פ תכנית.

9.1.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

חלופה	שימוש	סה"כ שטח אקו'[11]	שווי מבונה	שווי כולל פיתוח
מצב קודם	מגורים	4,973	₪ 3,900	₪ 19,394,700
	מסחר	1,340	₪ 6,500	₪ 8,710,000
	שווי מצב קודם ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)			₪ **28,105,000**
	שימוש	סה"כ שטח אקו'	שווי מבונה	שווי כולל פיתוח
מצב חדש 1	מגורים	4,973	₪ 4,050	₪ 20,140,650
	מסחר	1,340	₪ 6,500	₪ 8,710,000
	שווי מצב חדש 1 ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)			₪ **28,851,000**
	שימוש	סה"כ שטח אקו'[12]	שווי מבונה	שווי כולל פיתוח
מצב חדש 2	מגורים	5,186	₪ 4,050	₪ 21,002,166
	מסחר	1,340	₪ 6,500	₪ 8,710,000
	שווי מצב חדש 2 ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)			₪ **29,712,000**

9.2. **<u>סיכום שומת המשיגה:</u>**

9.2.1. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

שמאי המשיגה אינו חולק על ערכי השווי למ״ר בנוי למגורים בשומת המשיבה.

לצורך קביעת ערכי השווי למסחר מתבסס שמאי המשיגה על עסקת מכר מתאריך 21.8.2020 לפיה נמכרה קומת הקרקע המסחרית **בפרויקט הנדון** בשטח בנוי בסך 1,170 מ״ר (עיקרי + ממ״ד), כולל 38 מקומות חניה, תמורת 15,435,900 ₪, שבדומה לערך הבסיס למסחר בשומת המשיבה, מבטאים 13,200 ₪ למ״ר בנוי. יש לציין ששמאי המשיגה חולק על אופן חילוץ מרכיב הקרקע, הן למגורים והן למסחר, כך שבסיכומו של דבר קבע ערכי שווי למ״ר מבונה, כדלקמן:

שימוש	שווי מ"ר בנוי	ניכוי מע"מ	ניכוי יזמות	עלות בניה	התאמה לזכות בעלות	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח
מגורים	₪ 13,500	1.17	1.2	₪ 7,665	0.98	₪ 1,990
מסחר	₪ 13,200	--	1.2	₪ 7,665	0.98	₪ 3,400

9.2.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

- עלות הבניה בשומת ההשגה בסך 7,665 ₪, מבוססת על ״דוח אפס״ לפרויקט הנדון, הנכון למועד 10.2018, המצביע על עלות בניה של למעלה מ-47 מיליון ₪, המיוחסת ל- 5,400 מ״ר ״פלדלת״ למגורים + 1,160 מ״ר מסחר, קרי עלות בניה בסך 7,300 ₪ למ״ר, לאחר תוספת 5% בגין התייקרות, נכון למועד הקובע.
- בכל החלופות, הובא בחשבון היקף בינוי למגורים ואופן חישוב זכויות אקו׳ כבשומת המשיבה.
- במצב חדש 2, הובא בחשבון שטח מסחר בהתאם למימוש בפועל לפי תכנית בקשה להיתר בסך 1,130 מ״ר עיקרי + 30 מ״ר מקלט.

---

[9] לפי היחס בטבלת השטחים בתכנית בקשה להיתר (ר׳ פרק רישוי)
[10] תוכנית הבקשה להיתר כוללת הקלה בשיעור של 4.5% (215.34 מ״ר) ביחס לשטח העיקרי למגורים.
[11] מ״ר מבונה אקוי׳ כולל שטח עיקרי מגורים מגלם מרפסות מקורות 4,433 מ״ר בתוספת 600 מ״ר ממ״ד במקדם 0.9.
[12] מ״ר מבונה אקוי׳ כולל שטח עיקרי מגורים מגלם מרפסות מקורות 4,646 מ״ר בתוספת 600 מ״ר ממ״ד במקדם 0.9.

9.2.3. **תחשיב השומה:**

חלופה	שימוש	סה"כ שטח אקו'	שווי מבונה	שווי כולל פיתוח
מצב קודם	מגורים	4,973	₪ 1,990	₪ 9,896,270
	מסחר	1,340	₪ 3,400	₪ 4,556,000
	שווי מצב קודם ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)			₪ 14,452,270
	שימוש	סה"כ שטח אקו'	שווי מבונה	שווי כולל פיתוח
מצב חדש 1	מגורים	4,973	₪ 1,990	₪ 9,896,270
	מסחר	1,340	₪ 3,400	₪ 4,556,000
	שווי מצב חדש ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)			₪ 14,452,270
	שימוש	סה"כ שטח אקו'	שווי מבונה	שווי כולל פיתוח
מצב חדש 2	מגורים	5,186	₪ 1,990	₪ 10,319,583
	מסחר	1,146	₪ 3,400	₪ 3,894,717
	שווי מצב חדש ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)			₪ 14,214,300

9.3. **טענות משלימות של הצדדים[13]:**

9.3.1. **טענות שמאי המשיגה:**

- <u>פתרון חניה בתחום המגרש</u>:

- במקרקעין שבנדון נדרש היזם לבנות תקן חניה של 2 חניות לדירה, כפי שנרשם בפרוטוקול סיור הקבלנים, וצורף למסמכי המכרז.
- בניגוד לעמדת שמאי הרשות, שטחי החניה הם מעל קומה קיימת ולא על קרקע טבעית, כך שעלות החיזוקים הנדרשים ע"מ לשאת את תנועת כלי הרכב ע"ג קומת המסחר אינם רחוקים מעלויות חפירה, כך שאין חסכון בעלות הבניה.
- הטענה לפיה במצב החדש מדובר בשיפור תכנוני לא ברורה וממילא לא באה לידי ביטוי בשומה.

- <u>עלות בניה</u>:

- עלות הבניה בשומת הרשות בסך 6,190 ₪ למ"ר פלדלת מגורים ו- 4,500 ₪ למ"ר למסחר, אינן מבטאות שטחי שירות, שטחים תת קרקעיים ועלויות עקיפות.
- מדובר בחברה ציבורית החייבת בגילוי נאות ושקיפות, כך בהינתן דוח אפס הכולל תקצוב פרויקט המבוקר גם ע"י שמאי חיצוני, יש להתבסס על העלויות הנקובות בו.
- נפלה טעות בשומת הרשות לגבי הפחתה בשיעור 15% עבור בניה ביו"ש, דווקא יקרה יותר בשל עלות שמירה באתר.

- <u>היקף בינוי לפי תוכנית בקשה להיתר (מצב חדש 2)</u>:

- על אף שהתוכנית נוקבת בשטחי מסחר גבוהים יותר, בפועל לא היה ניתן לממש בתחום קווי הבניין, כך ששווים שולי וזניח.

- <u>שומת הרשות הקודמת</u>:

- בניגוד לשומה העדכנית, שומת הרשות הקודמת[14] הביאה בחשבון כי ניצול הזכויות לפי תוכנית 130/2/3/35, אינו מצריך פתרון חניה תת קרקעי אלא פתרון חניה עילי בלבד, כך שלא חושבה הפחתה כלשהי ואף התייחסה להיקף בינוי בסך 4,800 מ"ר עיקרי למגורים בתוספת ממ"ד ולמלא שטחי המסחר בתוכנית.

[13] עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה בכתב משומותיהם וממסמכי השלמה שהוגשו מטעמם.

[14] שומתו של השמאי מוטי דדון מיום 5.1.2019 לשווי הזכויות במגרש 171 לפי תכנית 130/2/3/1 (חלופה 1) ולפי תכנית 130/2/3/35 (חלופה 2 המהווה את חלופה 1 בשומה זו.

9.3.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- <u>פתרון חניה בתחום המגרש:</u>

- פתרון חניה בקומת עמודים מפולשת עם גישה ישירה ממפלס הרחוב חוסך בעלויות חפירה ודיפון, כלומר, ההבדל בשווי מ״ר מבונה בין מצב קודם למצב חדש מבטא חיסכון בהקמת חניה עילית למגורים במקום חניה תת״ק בסך 150 ₪ למ״ר, על הצד הזהיר.
- בהגבהת המבנה באמצעות קומת עמודים מפולשת נוצר שיפור תכנוני המתבטא בנוף פתוח ואוורור וביטול הפחתה של מגורים מעל מסחר בשל יצירת הפרדה בין שטחי המסחר לשטחי המגורים.
על אף שגורם זה לא הובא בחשבון בשומת הרשות, יש לבחון זאת במסגרת ההשגה, כשנציין שבשומות להיטל השבחה מקובל לחשב תוספת בשיעור של כ- 10% בגין שיפור תכנוני מעין זה.

- <u>עלות הבניה:</u>

- עלות הבניה ביו״ש היא זולה יחסית מבחינת כ״א, חומרי גלם ומיסוי ולכן הובאה בחשבון הפחתה של 15%.
- עלות הבניה למ״ר מבונה מסחר בשומת הרשות מייצגת רמת מעטפת בעוד שעלות הבניה בשומת ההשגה היא ככל הנראה ברמת גמר מלא, בדומה למגורים.
- לא הובאה בחשבון עלות עודפת להקמת חניה למסחר, שכן הונח כי שוויה מתקזז עם עלותה, מה גם שאינה תת קרקעית במלואה וממוקמת בסמוך לחנויות ומאפשרת שימושים נלווים למסחר התורמים לשוויה.

- <u>היקף בינוי לפי תוכנית בקשה להיתר (מצב חדש 2):</u>

- בהתאם למטרת השומה יש להביא בחשבון את מלוא קיבולת הבניה ע״פ תב״ע תקפה בתוספת הקלות מבוקשות.

- <u>נתונים נוספים למסחר:</u>

- לאחר עריכת השומה, פורסמו תוצאות מכרזי רמ״י למגרשים למסחר שכונתי ביישובים הסמוכים קרני שומרון ואלפי מנשה המהווים נתוני השוואה ישירים, לפיהם מתקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע למסחר בגבולות 7,320 ₪ ללא מע״מ וכולל פיתוח.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

10.1.1 מגורים:

כמפורט לעיל, שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה לעסקאות לדירות מגורים בבנייה רוויה בבניני מגורים סמוכים למושא השומה, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע בשיטת הערך השיורי.
השמאי מצד המשיגה אינו חולק על גישה זו, לרבות ערך הבסיס למ״ר בנוי, אם כי חולק על אופן חילוץ מרכיב הקרקע ועקרונות שומה אחרים, כפי שיפורט להלן.
בהיעדר עסקאות השוואה או מכרזי רמ״י עדכניים למועד הקובע למגרשים בייעוד מגורים בבנייה רוויה בסביבה ובשים לב לכך שמדובר בפרויקט בבנייה חדשה מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו השמאים משני הצדדים, שכן היא מֶדֶמַה חשיבת שוק של היזם הסביר.
גישה זו מקובלת ונפוצה לעריכת בדיקה עסקית או דו״ח אפס לפרויקטים חדשים, הכוללת אומדן מפורט לכלל רכיבי עלות הפרויקט, לרבות: עלויות ישירות, עקיפות ורווח יזמי צפוי[15].
לבקשתי, העביר שמאי המשיגה חוות דעת - דו״ח אפס לפרויקט הנדון שהוכן לצורך בחינת מימון הקמתו[16], הכולל אומדן תקציבי של הפרויקט (הוצאות רכישה, כלליות, עלות בניה ישירה ועלויות מימון).
בהינתן דוח זה, הרי שבשימוש בגישת חילוץ שווי מרכיב הקרקע באופן מיטבי, עדיף להתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים בפרויקט הנדון, כפי שדווחו במערכת מיסוי מקרקעין[17] וכפי שיפורט להלן בפרק נתונים לאומדן השווי.

10.1.2 מסחר:

כמפורט לעיל, שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה לעסקאות לחנויות, וניתוח דמי שכירות מבוקשים לחנויות ברחבי העיר אריאל - תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע בשיטת הערך השיורי.
בסיכומו של דבר, ממוצע הגישות בשומת המשיבה מצביע על שווי מ״ר בנוי למסחר בסך 13,285 ₪[18].

למעשה, אין מחלוקת מהותית בין הצדדים לגבי ערך הבסיס למ״ר בנוי, שלשיטת שמאי המשיגה עומד ע״ס 13,200 ₪, זאת בהתבסס על עסקת מכר מתאריך 21.8.2020 לקומת הקרקע המסחרית **בפרויקט הנדון**[19].
יצוין ששמאי המשיגה חולק על אופן חילוץ מרכיב הקרקע ועקרונות שומה אחרים, כפי שיפורט להלן.
לפי התרשמותי מסיור בנכס ובסביבה, בהתחשב במאפייני המגרש ומיקומו, ניתן לייצר קומת קרקע מסחרית שנהנית מגישה מוטורית באמצעות כיכר תנועה וחשיפה לתנועה המתנקזת אליה מכיוון הרחובות דרך רמת הגולן/ הציונות, לרבות חניה המשרתת אותה, כפי שגם בוצע בפועל.
מסיור בנכסי ההשוואה שהיוו בסיס לשומת המשיבה, עולה כי מדובר בחנויות במרכזים מסחריים שכונתיים וותיקים יחסית בסביבה, שהפעילות העסקית בהם היא כזו המשרתת את סביבתה הקרובה, בדומה לזו שלדעתי תתקיים במושא השומה.

---

[15] ליתר פירוט ר׳ פרק י״ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.
[16] חוות דעת דוח אפס מתאריך 15.4.2019 נערך ע״י משרד שמאים סהר- נבון עבור בנק ״מרכנתיל״ דיסקונט.
[17] אציין שבאזור לא קיים הסדר קרקעות, כך שלעיתים ישנו קושי אובייקטיבי לאתר ולזהות דיווחי עסקאות במערכת מיסוי מקרקעין ולשם כך ערכתי בירור מול מיסוי מקרקעין, יצוין שבמעמד הדיון ואף בתכתובות לאחר מכן ציין היזם (מר אבי מאור מנכ״ל קבוצת מור), שהפרויקט הסתיים ואוכלס, כשעל אף שנציגי המשיגה התבקשו להעביר פירוט נתוני מכירות של אותן דירות, **הללו לא נמסרו**.
[18] 13,895 ₪ לפי עסקאות מכר; 12,675 ₪ לפי היוון דמי שכירות.
[19] 1,170 מ״ר בנוי (עיקרי + ממ״ד), כולל 38 מקומות חניה, תמורת 15,435,900 ₪, קרי 13,200 ₪ למ״ר בנוי ללא מע״מ.

בסיכומו של דבר, ראיתי לנכון לאמץ את ערך הבסיס למ״ר בנוי למסחר בסך 13,200 ₪ בשומת המשיגה המצוי בפער זניח ביותר משומת המשיבה, המבטא תרומת החניות לשווי המסחר[20]. במסגרת זו לא ראיתי לנכון לבחון ערכי שווי למסחר מאזורים אחרים[21], זאת בהתחשב בכך שאומדן שווי הקרקע הוא בהתבסס על התקבולים בפרויקט כבנוי תוך חילוץ עלויות בניה לפי דוח אפס לפרויקט הנדון.

10.2. <u>עקרונות השומה</u>:

10.2.1. **<u>רווח יזמי:</u>**

שמאי המשיבה ייחס רווח יזמי בשיעור 15% למגורים ו- 20% למסחר ; שמאי המשיגה מנגד ייחס יזמי בשיעור 20% לשני השימושים.

כאמור, ששווי הקרקע נערך בהתבסס על אומדן התקבולים בפרויקט כבנוי תוך חילוץ עלויות בניה לפי דוח אפס לפרויקט הנדון, משכך, אביא בחשבון רווח יזמי כולל בשיעור סביר של 18%, המבטא בניה יזמית רוויה וחדשה, בשים לב למיקום הפרויקט בעיר אריאל במרחב יו״ש, זאת גם לפי פרק י״ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי[22].

10.2.2. **<u>עלות הבניה</u>**:

במצב קודם שמאי המשיבה ייחס עלות בניה בסך 6,190 ₪ לשימושי מגורים המבטאת בניה ביו״ש לרבות פתרון חניה תת קרקעי[23], כשלטענתו פתרון החניה במצב החדש - קומת עמודים מפולשת עם גישה ישירה ממפלס הרחוב יוצר חיסכון בעלויות חפירה ודיפון שבא לידי ביטוי בהפרש בשווי למ״ר מבונה למגורים[24].

לשימושי המסחר בשני המצבים, ייחס שמאי המשיבה עלות בניה בסך 4,500 ₪ מתוך הנחה שעלות החניה למסחר מתקזזת עם תרומתה לשווי.

שמאי המשיגה מנגד, ייחס עלות בניה בסך 7,665 ₪ למ״ר לשני השימושים, לפי דוח אפס לפרויקט הנדון, כשלטענתו עלות הבניה בשומת המשיבה אינן מבטאות שטחי שירות, שטחים תת קרקעיים ועלויות עקיפות. עוד טען שבניגוד לעמדת שמאי המשיבה אין חסכון בעלות הבניה, שכן שטחי החניה הם מעל קומת מסחר קיימת ולא על קרקע טבעית, כך שעלות החיזוקים הנדרשת אינה רחוקה מעלויות חפירה.

בתגובה, טען שמאי המשיבה שעלות הבניה למסחר בשומת ההשגה מבטאת ככל הנראה רמת גמר מלאה.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש לאבחן בין עלות בניית הפרויקט במצב הקודם, בו נדרש פתרון חניה עילי בחצר ותת קרקעי, לבין המצב החדש (1ו-2) בו פתרון החניה הוא מקורה ועילי בקומת עמודים. כאמור, לבקשתי העביר שמאי המשיגה חוות דעת - דו״ח אפס **לפרויקט הנדון** הכולל אומדן תקציבי של הפרויקט, לרבות עלות בניה ישירה ועלויות עקיפות.

בהינתן דוח זה, בשימוש בגישת החילוץ ובוודאי על סמך עסקאות מהפרויקט עצמו, אעדיף להתבסס על העלויות הנקובות בו, זאת בשים לב לשינויים המתחייבים ביחס למצב הקודם והחדש (1ו-2) בהכרעתי זו, בבחינת שטחי בניה למסחר ולמגורים, מס׳ יח״ד, היקף שטחי שירות, מרפסות <u>וסוג פתרון החניה</u> - כדלקמן:

---

[20] כפי שטען שמאי המשיגה ומבדיקה מול מסמ״ק הממכר כולל 14 יח׳ מסחר בהיקף של 1,170 מ״ר כולל מקלט וש״ש לרבות 38 חניות.

[21] במסגרת טענות משלימות הפנה שמאי המשיבה לתוצאות מכרזי מקרקעין למסחר בישובים קרני שומרון ואלפי מנשה.

[22] <u>קווים מנחים פרק י״ח</u> – שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי, סעיף 3.3.1.

[23] 4,880 ₪ עלות בניה ישירה בתוספת בצ״מ ונלוות (20%), ש״ש (15%), העמסת חניה תת״ק (553 ₪) והפחתה לבינוי ביו״ש (15%), המבטא שכר נמוך של פועלים המהווה חלק ניכר מעלות הבניה.

[24] העמסה של 553 ₪ לעלות הבניה למ״ר במצב הקודם (מבטא 60% חניות תת קרקעיות) לעומת העמסה של 382 ₪ לעלות הבניה למ״ר במצב החדש (מבטא 60% חניה בקומת עמודים), כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה במצב הקודם בסך 3,900 ₪ לעומת 4,050 ₪ במצב החדש.

▪ עלות לפי דוח אפס - 50 יח״ד ו- 1,013 מ״ר שטחי מסחר **בפתרון חניה מקורה ועילי בקומת עמודים**[25]:

סוג עלות	תיאור	עלות למ"ר[26]	שטח במ"ר	סה"כ עלות
עלות בניה ישירה	בניית שטחי מגורים ושטחי שירות עיליים	₪4,305	[27]6,018	₪25,907,146
	עלות בניית שטחי אחסנה וטכני	₪3,675	508	₪1,866,900
	עלות בנית שטחי מרפסות	₪1,890	680	₪1,285,200
	עלות בניית מרפסת גג	₪1,260	167	₪210,420
	בניית שטחי חניה מקורה למסחר	₪2,100	893	₪1,875,300
	בניית שטחי מסחר (מעטפת)	₪4,410	1,013	₪4,467,330
	עלות הכשרת קרקע ופיתוח צמוד	₪1,050	1,802	₪1,892,100
	סה"כ עלות בניה ישירה			**₪37,504,396**
סוג עלות	**תיאור**	**עלות ליח'/למ"ר/% מעלות/שווי מלאי[28]**	**בסיס חישוב – מס' יח"ד/שטח במ"ר/בניה ישירה**	**סה"כ עלות**
הוצאות כלליות	אגרות בניה והיטלי פיתוח	בהתאם לדוח אפס		₪1,772,000
	חיבור חשמל תלת פאזי מגורים	₪3,500	50	₪175,000
	חיבור חשמל תלת פאזי מסחר	₪75	1,013.0	₪75,975
	תכנון ויועצים מגורים	₪15,000	50	₪750,000
	תכנון ויועצים מסחר ותעסוקה	2%	בניה ישירה	₪89,347
	שיווק ופרסום מגורים	2.50%	שווי מלאי מגורים כולל מע"מ	₪1,705,000
	שווק ופרסום מסחר	1.30%	שווי מלאי מסחר ללא מע"מ	₪180,000
	הוצאות משפטיות	0.50%	שווי מלאי יזם ללא מע"מ	₪361,000
	ניהול ופיקוח הנדסי	2.50%	בניה ישירה	₪937,610
	הנהלה וכלליות	2.50%	בניה ישירה	₪937,610
	בצ"מ	5%	בניה ישירה	₪1,875,220
	סה"כ כלליות			**₪8,675,914**
	סה"כ עלות בניית הפרויקט לפי דוח אפס			**₪46,363,157**

▪ אומדן עלות מצב קודם - בינוי לפי תוכנית 130/2/3/35 **בפתרון חניה עילי ותת קרקעי**:

סוג עלות	תיאור	עלות למ"ר	שטח במ"ר	סה"כ עלות
עלות בניה ישירה	בניית שטחי מגורים ושטחי שירות עיליים	₪4,305	[29]6,210	₪26,734,050
	עלות בניית שטחי אחסנה וטכני	₪3,675	508.0	₪1,866,900
	עלות בנית שטחי מרפסות	₪1,890	680.0	₪1,285,200
	עלות בניית מרפסת גג	₪1,260	167.0	₪210,420
	בניית שטחי חניה תת קרקעית[30]	₪2,415	2,170	₪5,240,550
	בניית שטחי מסחר (מעטפת)	₪4,410	1,325	₪5,843,250
	עלות הכשרת קרקע ופיתוח צמוד	בהתאם לדוח אפס		₪1,892,100
	סה"כ עלות בניה ישירה			**₪43,072,470**
סוג עלות	**תיאור**	**עלות ליח'/למ"ר/% מעלות/שווי מלאי[31]**	**בסיס חישוב – מס' יח"ד/שטח במ"ר/בניה ישירה**	**סה"כ עלות**
הוצאות כלליות	אגרות בניה **ללא** היטלי פיתוח[32]	₪33	11,060	₪363,653
	חיבור חשמל תלת פאזי מגורים	₪3,500	50	₪175,000
	חיבור חשמל תלת פאזי מסחר	₪75	1,325.0	₪99,375
	תכנון ויועצים מגורים	₪15,000	50	₪750,000
	תכנון ויועצים מסחר ותעסוקה	2%	בניה ישירה מסחר	₪116,865
	שיווק ופרסום מגורים	2.50%	שווי מלאי מגורים כולל מע"מ	₪1,969,393
	שווק ופרסום מסחר	1.30%	שווי מלאי מסחר ללא מע"מ	₪227,370
	הוצאות משפטיות	0.50%	שווי מלאי יזם ללא מע"מ	₪424,098
	ניהול ופיקוח הנדסי	2.50%	בניה ישירה	₪1,076,812
	הנהלה וכלליות	2.50%	בניה ישירה	₪1,076,812
	בצ"מ	5%	בניה ישירה	₪2,153,624
	סה"כ כלליות			**₪8,433,001**
	סה"כ עלות בניית הפרויקט במצב הקודם			**₪51,505,471**

[25] מתייחס לבינוי מוצע לפי תוכניות הגשה - 2 מבני מגורים בני 7 קומות, סה״כ 50 יח״ד מעל קומה מסחרית, חניה עילית בנויה עם רמפת גישה ממפלס הכניסה, תוך ניצול טופוגרפית המגרש, מכאן כי משקף באופן דומה את הבינוי הקיים בפועל בהתאם לרישוי.

[26] לאחר הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים נכון למועד הקובע, בהתבסס על עלויות בניה ישירה בדוח אפס (נכונות למדד 9/2018).

[27] לפי טבלת היקף שטחי הפרויקט בדוח האפס, כששטחי מגורים ושטחי שירות עיליים מהווה 4,667.43 מ״ר עיקרי+600 מ״ר ממ״ד+750.49 מבואות ומדרגות, המבטא יחס העמסה של כ- 15% ביחס לשטח דירתי.

[28] שווי מלאי מגורים ומסחר לפי אומדן שווים בדוח האפס.

[29] עיקרי +ממ״ד עבור 50 יח״ד בהעמסת 15% ש״ש - 6,210 מ״ר = 1.15 * (4,800+50*12) ; שטחי אחסנה וטכני, מרפסות, מרפסות גג בהתאם לשטחים בדוח אפס, שכן נשמר היחס בשטח דירתי.

[30] חושב לפי תקן נדרש ל- 124 חניות פרטיות (90 למגורים ו- 34 למסחר), בניצול 50% עילי/50% תת קרקעי, קרי 62 חניות **תת״ק** X 35 מ״ר, המצריכה חפירה/דיפון, כך שלהערכתי עלותן גבוהה **לכל הפחות** בשיעור 15% מהעלות בדוח האפס, שכאמור מיוחסת לחניה מקורה (שאינה תת קרקעית) בשטח מצומצם יותר (38 חניות), תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה של המגרש הנדון.

[31] שווי מלאי מגורים ומסחר לפי אומדן שווים במצב הקודם בהכרעתי זו.

[32] אגרות בניה לפי תעריף עיריית אריאל, עלות היטלים מגולמת בעלות הפיתוח שמפחיתה הרשות בהתאם לדוח בקר הפיתוח.

▪ אומדן עלות מצב חדש 1 - בינוי לפי תוכנית 130/2/3/35/1 **בפתרון חניה מקורה ועילי בקומת עמודים** :

סוג עלות	תיאור	עלות למ"ר	שטח במ"ר	סה"כ עלות
עלות בניה ישירה	בניית שטחי מגורים ושטחי שירות עיליים	₪4,305	[33]6,210	₪26,734,050
	עלות בניית שטחי אחסנה וטכני	₪3,675	508.0	₪1,866,900
	עלות בנית שטחי מרפסות	₪1,890	680.0	₪1,285,200
	עלות בניית מרפסת גג	₪1,260	167.0	₪210,420
	בניית שטחי חניה מקורה למסחר	₪2,100	[34]1,061	₪2,227,477
	בניית שטחי מסחר (מעטפת)	₪4,410	1,325	₪5,843,250
	עלות הכשרת קרקע ופיתוח צמוד	בהתאם לדוח אפס		₪1,892,100
	סה"כ עלות בניה ישירה			**₪40,059,397**
הוצאות כלליות	**תיאור**	**עלות ליח'/למ"ר/% מעלות/שווי מלאי[35]**	**בסיס חישוב – מס' יח"ד/שטח במ"ר/בניה ישירה**	**סה"כ עלות**
	אגרות בניה **ללא** היטלי פיתוח[36]	₪33	9,951	₪327,179
	חיבור חשמל תלת פאזי מגורים	₪3,500	50	₪175,000
	חיבור חשמל תלת פאזי מסחר	₪75	1,325.0	₪99,375
	תכנון ויועצים מגורים	₪15,000	50	₪750,000
	תכנון ויועצים מסחר ותעסוקה	2%	בניה ישירה מסחר	₪116,865
	שיווק ופרסום מגורים	2.50%	שווי מלאי מגורים כולל מע"מ	₪1,969,393
	שווק ופרסום מסחר	1.30%	שווי מלאי מסחר ללא מע"מ	₪227,370
	הוצאות משפטיות	0.50%	שווי מלאי יזם ללא מע"מ	₪424,098
	ניהול ופיקוח הנדסי	2.50%	בניה ישירה	₪1,001,485
	הנהלה וכלליות	2.50%	בניה ישירה	₪1,001,485
	בצ"מ	5%	בניה ישירה	₪2,002,970
	סה"כ כלליות			**₪8,095,220**
	סה"כ עלות בניית הפרויקט במצב חדש 1			**₪48,154,616**

▪ אומדן עלות מצב חדש 2 - בינוי לפי תוכנית בקשה להיתר **בפתרון חניה מקורה ועילי בקומת עמודים** :

סוג עלות	תיאור	עלות למ"ר	שטח במ"ר[37]	סה"כ עלות
עלות בניה ישירה	בניית שטחי מגורים ושטחי שירות עיליים	₪4,305	6,433	₪27,694,323
	עלות בניית שטחי אחסנה וטכני	₪3,675	578.4	₪2,125,547
	עלות בנית שטחי מרפסות	₪1,890	384.7	₪727,083
	עלות בניית מרפסת גג	₪1,260	53.6	₪67,574
	בניית שטחי מקורה למסחר לפי היתר	₪2,100	905	₪1,900,500
	בניית שטחי מסחר (מעטפת)	₪4,410	1,131	₪4,985,505
	עלות הכשרת קרקע ופיתוח צמוד	בהתאם לדוח אפס		₪1,892,100
	סה"כ עלות בניה ישירה			**₪39,392,632**
הוצאות כלליות	**תיאור**	**עלות ליח'/למ"ר/% מעלות/שווי מלאי[38]**	**בסיס חישוב – מס' יח"ד/שטח במ"ר/בניה ישירה**	**סה"כ עלות**
	אגרות בניה **ללא** היטלי פיתוח[39]	₪33	9,485.3	₪311,876
	חיבור חשמל תלת פאזי מגורים	₪3,500	50	₪175,000
	חיבור חשמל תלת פאזי מסחר	₪75	1,130.5	₪99,375
	תכנון ויועצים מגורים	₪15,000	50	₪750,000
	תכנון ויועצים מסחר ותעסוקה	2%	בניה ישירה מסחר	₪99,710
	שיווק ופרסום מגורים	2.50%	שווי מלאי מגורים כולל מע"מ	₪2,012,120
	שווק ופרסום מסחר	1.30%	שווי מלאי מסחר ללא מע"מ	₪215,968
	הוצאות משפטיות	0.50%	שווי מלאי יזם ללא מע"מ	₪427,017
	ניהול ופיקוח הנדסי	2.50%	בניה ישירה	₪984,816
	הנהלה וכלליות	2.50%	בניה ישירה	₪984,816
	בצ"מ	5%	בניה ישירה	₪1,969,632
	סה"כ כלליות			**₪8,030,329**
	סה"כ עלות בניית הפרויקט במצב חדש 2			**₪47,422,960**

[33] עיקרי +ממ"ד עבור 50 יח"ד בהעמסת 15% ש"ש - 6,210 מ"ר = 1.15 * (4,800+50*12) ; שטחי אחסנה וטכני, מרפסות גג בהתאם לשטחים בדוח אפס, שכן נשמר היחס בשטח דירתי.

[34] חושב בהתאם ליחס השטח לחניה עבור 1,130 מ"ר למסחר לפי היתר לעומת 1,325 מ"ר לפי תוכנית 130/2/3/35/1.

[35] שווי מלאי מגורים ומסחר לפי אומדן שווים במצב החדש בהכרעתי זו.

[36] אגרות בניה לפי תעריף עיריית אריאל, עלות היטלים מגולמת בעלות הפיתוח שמפחיתה הרשות בהתאם לדוח בקר הפיתוח.

[37] לפי סיווג השטחים בתוכנית הבקשה להיתר, למעט קומת עמודים מפולשת שלהבנתי בנייתה מגולמת בעלות בניית שטחי המסחר והחניה המקורה (המצויים מתחת) ושטחי המגורים (המצויים מעל).

[38] שווי מלאי מגורים ומסחר לפי אומדן שווים במצב החדש בהכרעתי זו.

[39] אגרות בניה לפי תעריף עיריית אריאל, עלות היטלים מגולמת בעלות הפיתוח שמפחיתה הרשות בהתאם לדוח בקר הפיתוח.

10.2.3. **<u>הפחתת מס רכישה משווי הקרקע:</u>**

אציין שטענה להפחתה בגין גורם זה נטענה לראשונה בפני וועדת ההשגות, שבאופן תקדימי הכירה בהפחתה כנ"ל בנסיבות אותו עניין[40].

בהתחשב בכך שבאופן דומה להחלטה הנ"ל, בהכרעתי נקטתי בשיטת הערך השיורי, בהתבסס על אומדן התקבולים בנכס כבנוי (באחת מהחלופות אף לפי היתר בניה בפועל), לפי עסקאות השוואה לדירות בפרויקט הנדון, תוך חילוץ רווח יזמי ועלויות בניה ישירות ועקיפות לפי "דוח אפס"[41], אביא בחשבון הפחתה של מס רכישה משווי הקרקע, זאת בהתאם לתקינה השמאית[42] והקווים המנחים של השמאי הממשלתי[43], לרבות החלטת הוועדה הנ"ל.

יצוין שבשונה מהחלטת הוועדה הנ"ל, בהכרעתי מס הרכישה יופחת משווי הקרקע **כולל פיתוח**, באופן התואם את הלכת בבית המשפט העליון בעניין **שרביט**[44], לפיה יש להבחין בין נסיבות בהן נרכשה קרקע **בלתי מפותחת** כשהוצאות הפיתוח אמורות להשתלם בעתיד (אז <u>אינן מתווספות</u> למחיר הקרקע), לבין נסיבות בהן בוצעו כל עבודות הפיתוח לפני מועד הרכישה, כך שהקרקע נרכשה **כמפותחת** (אז מתווספות הוצאות הפיתוח למחיר הקרקע או לשווי המכירה).

לעניין שיעור מס הרכישה, סקרה הוועדה בהחלטתה את תקנות מיסוי מקרקעין[45], לפיהן, ככלל, במכירה של זכות במקרקעין ובעשיית פעולה באיגוד מקרקעין, מס הרכישה יעמוד על שיעור 6% ; אולם, במכירת זכות במקרקעין שקיימת לגביה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה המתירה על הקרקע בנייה של דירה אחת לפחות המיועדת לשמש למגורים, **כשלא יאוחר מתום 24 חודשים מיום המכירה**, התקבל היתר לבניית דירת מגורים אחת לפחות- תוחזר לרוכש שישית ממס הרכישה ששילם (כלומר 5% במקום 6%).

בשים לב לכך שנכון למועד הקובע (8.2021) מדובר בקרקע בייעוד למגורים המפותחת וזמינה לבניה, לגביה אף הופקו/אושרו היתרים ותוכניות בניה[46] - סביר לחשב בראיית היזם מס רכישה צפוי בשיעור 5%, זאת כחלק מהוצאות רכישת הקרקע, שכאמור יחושב ביחס לשווי הקרקע כולל פיתוח.

---

[40] <u>החלטת וועדת ההשגות</u> מתאריך 25.12.2022 בעניין מגרשים 209-208 לפי תוכנית להּ/6/170 רמלה מערב.

[41] שמטרתו לשקף את הכדאיות הכלכלית בפרויקט הנדון שאותו נדרשים היזמים להציג לבנק או לגוף אחר לצורך מימון הפרויקט.

[42] <u>תקן 3.0 לתקינה השמאית</u> (ספטמבר 2007) העוסק ביישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים, ובין היתר בשימוש בגישת העלות לצורך חילוץ מרכיב הקרקע (סעיף 5.2). התקן קובע בפירוש כי ביישום גישת בחילוץ יש להפחית "מס רכישה והוצאות נוספות החלות על בעל הקרקע". זאת ועוד, בסעיף 7 לדברי ההסבר לתקן, מופיעה דוגמה מספרית ליישום גישת העלות, ובמסגרתה, בתחשיב חילוץ שווי הקרקע, אכן הופחתו המיסים וההוצאות הקשורות ברכישת הקרקע.

[43] <u>עדכון מספר 1 (ינואר 2020) לפרק י"ח לקווים המנחים</u> העוסק בשימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי, לפיו (סעיף 3 לקווים המנחים) בגישת עלות, עלויות ההקמה כוללים שלושה רכיבים ראשיים : עלות קרקע, עלות בניה ורווח יזמי.
לעניין רכיב עלות הקרקע, מבואר שם בסעיף 3.2.1, כי כוללת את ההוצאות הנלוות לעסקה "לרבות מיסים והוצאות הקשורות ברכישת הקרקע ככל שקיימות (מס רכישה, תיווך, עלויות משפטיות שונות וכדומה) בהתאם להוראות תקן שמאי מספר 3.0".

[44] ע"א 95/2960 - מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניו (1991) בע"מ -**הלכת שרביט** שגם נסקרה בהחלטת הוועדה.

[45] תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשל"ה-1974

[46] בתאריך 30.6.2020 הופק היתר בניה לבניית 38 יח"ד וקומת מסחר, כשכאמור בפרק הרישוי בתאריך 7.2.2021 אושרה ע"י הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל, תוכנית בקשה להיתר שמהותה תוספת של שתי קומות מגורים בשני בניינים הכוללת 12 יח"ד.

10.2.4. **<u>התאמה בגין שיפור תכנוני:</u>**

לעמדת השמאי מטעם המשיבה, קומת העמודים מפולשת (מצב חדש 1ו-2) מייצרת שיפור תכנוני בבחינת הגבהה, נוף ואוורור והפרדה בין שימושי המגורים לקומת מסחר, כשלטענתו, על אף שגורם זה לא הובא בחשבון בשומתו, מקובל לחשב תוספת בשיעור של כ- 10% בגין שיפור תכנוני מעין זה[47].

מנגד, לעמדת שמאי המשיגה הטענה לשיפור תכנוני לא ברורה וממילא לא באה לידי ביטוי בשומת הרשות.

לטעמי, שני מצבי התכנון (מצב קודם ומצב חדש 1ו-2) מגלמים בחובם יתרונות וחסרונות, שמלבד הבדל בעלות פתרון החניה (שהובא בחשבון באומדים לעיל), ישנו קושי אובייקטיבי לכמת.

כך למשל, הפרדה בין שימושי מסחר למגורים באמצעות אותה קומת עמודים, באה על חשבון תרומה אחרת שניתן היה לייצר לפרויקט בדמות שטחי גינון ודירות גן מעל קומת מסחר, בהינתן פתרון חניה תת קרקעי.

בסיכומו של דבר, בהתחשב בכך שבהכרעתי התבססתי על עסקאות השוואה מהפרויקט הנדון לא ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה בגין גורם זה ביחס לאיזה ממצבי התכנון.

10.3. **<u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>**

- <u>מגורים:</u>

להלן פרטי עסקאות לדירות מגורים שנערכו בסמוך למועד הקובע (26.8.2021) בפרויקט הנדון[48]:

מס"ד	תאריך עסקה	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	תמורה בעסקה	שטח מדווח	שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ
1	08/01/2020	-	**1**	**4**	**₪1,400,000**	**90**	₪15,556
2	16/01/2020	-	**2**	**5**	**₪1,425,000**	**102**	₪13,971
3	17/02/2020	-	**6**	**5**	**₪1,500,000**	**102**	₪14,706
4	16/03/2020	-	**3**	**5**	**₪1,450,000**	**102**	₪14,216
5	21/06/2020	-	**1**	**4**	**₪1,416,000**	**90**	₪15,733
6	23/06/2020	**12**	**4**	**5**	**₪1,450,000**	**102**	₪14,216
7	02/07/2020	**15**	**4**	**5**	**₪1,525,000**	**105**	₪14,524
8	13/07/2020	8	2	5	₪1,475,001	102	₪14,461
9	29/07/2020	14	4	4	₪1,442,000	90	₪16,022
10	21/09/2020	17	5	4	₪1,401,500	90	₪15,572
11	21/09/2020	25	7	7	₪1,794,000	156	₪11,500
12	20/07/2021	1	7	5	₪1,605,000	156	₪10,288
13	19/8/2022	18	5	4	₪1,790,000	90	₪19,889
ממוצע שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח ממוצע של כ- 100 מ"ר[49], כולל מע"מ							**₪ 14,900**
בהתאמה למועד קובע 1.05							**₪15,645**

- <u>מסחר:</u>

כאמור לעיל, ראיתי לנכון לאמץ את ערך הבסיס למ"ר בנוי למסחר בסך 13,200 ₪ ללא מע"מ בשומת המשיגה המצוי בפער זניח ביותר משומת המשיבה, המבטא תרומת החניות לשווי המסחרי.

---

[47] לטענתו מקובלת התאמה בשיעור זה בשומות להיטל השבחה, אך שמאי המשיבה לא הפנה לאותן שומות/הכרעות.

[48] כאמור, באזור לא קיים הסדר קרקעות, כך שלעיתים ישנו קושי אובייקטיבי לאתר ולזהות דיווחי עסקאות במערכת מיסוי מקרקעין ולשם כך ערכתי בירור מול מיסוי מקרקעין, יצוין שבמעמד הדיון ואף בתכתובות לאחר מכן ציין היזם (מר אבי מאור מנכ"ל קבוצת מור), שהפרויקט הסתיים ואוכלס, כשעל אף שנציגי המשיגה התבקשו להעביר פירוט נתוני מכירות של אותן דירות, **הללו לא נמסרו**.

[49] בנטרול עסקאות 12-11 לדירות גדולות ועסקה 13 שנערכה כשנה לאחר המועד הקובע, בה חלו תמורות משמעותיות בשוק הנדל"ן למגורים.

11. תחשיב השומה:

11.1. מצב קודם- אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות לפי תכנית 130/2/3/35:

מרכיב	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	שטח בנוי לשיווק[50]	סה"כ שווי מרכיב ללא מע"מ
מגורים	₪13,372	5,035.2	₪67,329,662
מסחר	₪13,200	1,325.0	₪17,490,000
סה"כ שווי הפרויקט כבנוי ללא מע"מ			**₪84,819,662**
בניכוי רווח יזמי (18%)			₪ 71,881,069
בניכוי אומדן עלויות בניה מצב קודם			₪-51,505,471
שווי מצב קודם ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 20,375,598
בניכוי מס רכישה בשיעור 5%			₪ 19,356,818
התאמה לזכות בעלות בקרקע בניהול רמ"י (0.98)			₪ 19,751,856
במעוגל			**₪ 19,750,000**

11.2. מצב חדש 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת 130/2/3/35/1:

מרכיב	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	שטח בנוי לשיווק	סה"כ שווי מרכיב ללא מע"מ
מגורים	₪13,372	5,035.2	₪67,329,662
מסחר	₪13,200	1,325.0	₪ 17,490,000
סה"כ שווי הפרויקט כבנוי ללא מע"מ			**₪84,819,662**
בניכוי רווח יזמי (18%)			₪ 71,881,069
בניכוי אומדן עלויות בניה מצב חדש			₪-48,154,616
שווי מצב חדש ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 23,726,453
בניכוי מס רכישה בשיעור 5%			₪ 22,540,130
התאמה לזכות בעלות בקרקע בניהול רמ"י (0.98)			₪ 23,000,133
במעוגל			**₪ 23,000,000**

11.3. מצב חדש 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית בקשה להיתר בניה:

מרכיב	קומה	עיקרי	עיקרי מרפסת מקורה	ממ"ד/ מקלט	דירתי (עיקרי + ממ"ד)	דירות	סה"כ שטח לשיווק[51]	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ[52]	שווי מרכיב ללא מע"מ
מגורים	1	671.8	99.3	96	96.0	8	767.8	₪13,372	₪10,266,864
	2	671.6	61.1	96	95.9	8	767.6	₪13,372	₪10,263,655
	3	671.7	61.1	96	96.0	8	767.7	₪13,372	₪10,265,259
	4	671.6	61.1	96	95.9	8	767.6	₪13,372	₪10,263,655
	5	671.7	102.1	96	96.0	8	767.7	₪13,372	₪10,266,062
	6	716.8	0.0	72	131.5	6	788.8	₪12,703	₪10,020,796
	7	570.6	0.0	48	154.6	4	618.6	₪12,035	₪7,444,132
מסחר	0	1,130.5		30.01			1,258.6	₪13,200	₪16,612,926
שווי הפרויקט כבנוי ללא מע"מ									**₪85,403,349**
בניכוי רווח יזמי (18%)									₪ 72,375,720
בניכוי עלויות בניה									₪-47,422,960
שווי זכויות החכירה במגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח									₪ 24,952,759
בניכוי מס רכישה בשיעור 5%									₪ 23,705,121
בהתאמה לזכות בעלות בקרקע בניהול רמ"י (0.98)									₪ 24,188,899
במעוגל									**₪ 24,190,000**

[50] מגורים: מרבית העסקאות הן לדירות המצויות בקומות 1-5 בפרויקט הנדון, כשלפי נתוני הרישוי בקומות אלו ישנן מרפסות מקורות בשיעור של כ- 7.5% מהשטח העיקרי משכך, בשני המצבים הובא בחשבון תמהיל שטח דירתי לשיווק לפי שטח עיקרי בניכוי שטח למרפסות מקורות (המגולם בשווי) בשיעור כנ"ל, בתוספת ממ"ד.
מסחר: הובא בחשבון כי השטח למסחר מהווה שטח ברוטו לשיווק.

[51] מגורים: דירתי עיקרי + ממ"ד במקדם 1 ; מסחר עיקרי במקדם 1.0 + מקלט מקדם 0.5.
מסחר: מקובלת עמדת שמאי המשיגה כי יש להתחשב בהיקף השטח המסחרי לפי תכנית בקשה להיתר ולא למלא קיבולת לפי תכנית, התואם את הזמנת השומה, בשים לב למטרת השומה (הפרשי ערכי קרקע בין מצבי תכנון לרבות תכנית בקשה להיתר).

[52] עסקאות ההשוואה הן לשטח דירתי (עיקרי +ממ"ד) ממוצע של כ- 100 מ"ר, כך שביחס לדירות בשטח דירתי של כ- 130 מ"ר וכ- 155 מ"ר חושבה הפחתה לשוליות במקדם 0.95 ו- 0.9 (בהתאמה), כפי שגם ניתן להסיק מעסקאות ההשוואה.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 171 לפי תוכנית 130/2/3/35 או כריק ופנוי ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הפרש ערכי קרקע, כדלקמן:

12.1. <u>מצב קודם - אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות לפי תכנית 130/2/3/35:</u>

19,750,000 ₪ - (תשעה עשר מיליון שבע מאות וחמישים אלף ש"ח)

12.2. <u>מצב חדש 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת 130/2/3/35/1:</u>

23,000,000 ₪ - (עשרים ושלושה מיליון ש"ח)

12.3. <u>מצב חדש 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית בקשה להיתר בניה:</u>

24,190,000 ₪ - (עשרים וארבעה מיליון מאה ותשעים אלף ש"ח)

- **הערכים הנקובים אינם כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.**
- **בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, הכרעתי נערכת לשווי הקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הקיימים עליה לפיכך מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן מס' 1 בתקינה השמאית.**
- **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,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין
מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

גב' ליאת שמני, שמאית מקרקעין - אגף שמאות חטיבה עסקית, רמ"י liatsh@land.gov.il

תאריך עברי : א' סיוון תשפ"ג
תאריך לועזי : 21 מאי 2023
מס' תיק לקוח : 70111744א
מס' פניה : אופק - 48121
מקדם שכ"ט : 1.5

לכבוד

גב' אילנית לרדן
מחלקת עסקאות, רשות מקרקעי ישראל, מרחב עסקי יו"ש
ilanitl@land.gov.il

ה"ה יניב אסולין ואסף אשכנזי
שמאיי מקרקעין, מטעם רשות מקרקעי ישראל
asolinyaniv@gmail.com

ה"ה יונתן לוי ויוחאי חן
שמאיי מקרקעין, מטעם "קחם חברה להשקעות בע"מ"
h0545223728@gmail.com

החלטה בבקשה לתיקון טעות בהכרעה בהשגה ראשונה[1] -

מגרש 171 לפי תוכנית 130/2/3/35, דרך רמת הגולן 4-2 רובע ב', אריאל

1. בתאריך 30.3.2023, נשלחה לצדדים הכרעתי בנדון.

2. בתאריך 10.5.2023 התקבלה בדוא"ל מאת גב' ליאת שמני, שמאית מקרקעין באגף שמאות בחטיבה העסקית במטה רמ"י, בקשה לתיקון ההכרעה שבנדון, זאת מהטעמים הבאים:

- בחלופת "מצב חדש 2" בהכרעה יש לייחס שווי לזכויות לפי תוכנית + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן), זאת בהתאם להזמנת השומה וס' 3.1.3.2.1 בנספח 1 לנוהל הזמנת שומה של רמ"י.
- בחלופה זו בהכרעה נלקחו בחשבון זכויות בנייה למסחר לפי היתר בנייה בלבד (1,258 מ"ר לשיווק), ולא מלוא הזכויות עפ"י תב"ע (1,325 מ"ר).
- ניצול חלקי של זכויות בנייה עפ"י היתר, אינו פוגע בזכויות המוקנות ליזם עפ"י תב"ע (שיוכל לנצל בהמשך ללא חיוב נוסף).

3. לבקשתה צורפו הכרעתי שבנדון, נוהל הזמנת שומה 34.04 ברמ"י מתאריך 1.6.2020 ומסמך הזמנת שומה מס' 4013472 מתאריך 25.5.2020.

4. במענה לבקשתי, בתאריך 11.5.2023 הבהירה גב' שמני כי הזמנת שומה מתאריך 12.4.2022 כפי שצורפה לבקשה לקיים הליך השגה בפני השמאי הממשלתי - שגויה, שכן מדובר בעסקה לרכישת זכויות/עדכון זכויות בנייה בהסכם פיתוח, כשבהתאם לנוהל הזמנת שומה יש לערוך את הערכת השווי בשתי חלופות:

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

חלופה 2- אומדן שווי הזכויות לפי תכנית מאושרת (תב"ע)+ הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

5. בתאריך 11.5.2023, התקבלה התייחסותו של השמאי מטעם המשיגה, כדלקמן:

- לא מדובר בטעות ובוודאי שלא בטעות סופר, הנושא עלה בשומות ובמהלך הדיון.
- תכנית היתר הבניה הפורסת את כל מאפייניו הפיזיים של הבניין, כולל קווי הבניין פרוסה בפני כל הצדדים כבר מס' שנים, הכוללת את כל שטחי המסחר האפשריים למימוש בקרקע הריקה.
- כל ניסיונות התכנון לשלב שטחי מסחר נוספים מוצו ע"י טובי האדריכלים, זה היה אינטרס החברה במקור.
- בנסיבות אלו, אין כל משמעות אם בתב"ע הוקנו שטחי מסחר נוספים, שכן מימושם בפועל אינו אפשרי.
- לחלופין, מימוש שטחי מסחר במפלס שונה "ידרוס" את התכנון של שטחי החניה ויגדיל משמעותית את עלות הבניה, תוך קבלת שטחי מסחר שאינם רציפים או יעילים, שלא מבטאים את השימוש היעיל והטוב.

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

6. ככלל, כל טענה לגבי עצם הכרעה בהשגה ראשונה, יש לברר בפני וועדת ההשגות, למעט טענה לטעות שאופייה "טכני", כמשמעותה בסעיף 4.20.13 (ג) סימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל[2].

7. מהנסיבות המתוארות לעיל, הרי שמקור הטעות הוא בהגדרת חלופות השומה, כפי שהוגדרו לשמאי הממשלתי ע"י רמ"י במסגרת הבקשה לקיים הליך השגה, שלעמדת הרשות כעת היא שגויה.

8. כתוצאה, התייתר הצורך לדון בטענותיו של שמאי המשיגה לעניין חוסר האפשרות או הכדאיות לנצל זכויות בניה למסחר מעבר למה שנוצל לפי תוכנית הבקשה להיתר, כפי שעלו גם במסגרת הליך ההשגה, שכן ממילא הכרעתי נערכה בהתאם לחלופות השומה, כפי שהוגדרו ע"י הרשות - ביניהן " אומדן שווי זכות הבעלות לפי תוכנית בקשה להיתר"[3].

9. לאור האמור, הרי שלא מדובר בטעות "טכנית" הנוגעת לאחד מהנושאים שנקבעו בסעיף 4.20.13 (ג) סימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אלא בקשה לבחינה מחדש של טענות הצדדים לעניין אפשרות או כדאיות ניצול של זכויות בניה, שלא ניתן לבררה במסגרת **בקשה לתיקון טעות** - ומשכך היא נדחית.

10. מציע לברר את טענות הצדדים בעניין זה באמצעות שומה עדכנית שתוכן ע"י הרשות לחלופה הרלוונטית למסגרת העסקה ולאותו מועד קובע, עליה תהיה למשיגה זכות להגיש השגה ראשונה לפי נהלי הרשות - הליך שאותו ניתן לקיים באופן מהיר יחסית.

על החלטה זו הצדדים רשאים להשיג בפני וועדת ההשגות, לפי סעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 ימים, מהמועד שבו הומצאה על ידי מזכירות המחוז, באגף שומת מקרקעין.

ב ב ר כ ה,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין מחוזי
מנהל מחוז ירושלים והדרום

העתק:

גב' ליאת שמני, שמאית מקרקעין - אגף שמאות חטיבה עסקית, רמ"י liatsh@land.gov.il

[2] לפי סעיף זה הנושאים אשר רשאי המבקש לטעון שנפלה בהם טעות הם אלו המפורטים בפסקאות (1) עד (5) **בלבד**:
(1) טעות אריתמטית בתחשיב השומה;
(2) הזכויות הקנייניות במקרקעין;
(3) פרטי המקרקעין;
(4) הנתונים הפיזיים של המקרקעין;
(5) המצב התכנוני החל על המקרקעין;

[3] ר' סעיף 11.3 חלופה 3 בהזמנת שומה מס' 4026200 מתאריך 12.4.2022, כפי שהועברה לשמאי הממשלתי במסגרת בקשה לקיים הליך השגה (מצ"ב), יצוין שגם שומת הרשות בחלופה זו נערכה לבינוי לפי תוכנית בקשה להיתר, למעט שטחי המסחר.

תאריך עברי : י״ב תשרי תשפ״ד
תאריך לועזי : 27 ספטמבר, 2023
מס׳ תיק לקוח : 70111744א
מס׳ פניה : אופק - 48479

לכבוד
גב׳ אילנית לרדן
מחלקת עסקאות, רשות מקרקעי ישראל, מרחב עסקי יו״ש
ilanitl@land.gov.il

ה״ה יניב אסולין ואסף אשכנזי
שמאיי מקרקעין, מטעם רשות מקרקעי ישראל
asolinyaniv@gmail.com

ה״ה יונתן לוי ויוחאי חן
שמאיי מקרקעין, מטעם ׳קחם חברה להשקעות בע״מ׳
h0545223728@gmail.com

החלטת ביניים בבקשה להכרעה בהשגה ראשונה[1] -

מגרש 171 לפי תוכנית 130/2/3/35, דרך רמת הגולן 4-2 רובע ב׳, אריאל

1. רקע :

1.1. בתאריך 30.3.2023, נשלחה לצדדים הכרעתי בהשגה ראשונה.

1.2. בתאריך 21.5.2023 הוחלט לדחות בקשה לתיקון טעות בהשגה ראשונה, שהוגשה מצד הרשות, שכן לא מדובר היה בטעות ״טכנית״ הנוגעת לאחד מהנושאים שנקבעו בסעיף 4.20.13 (ג) סימן ב׳ בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אלא בקשה לבחינה מחדש של טענות הצדדים לעניין אפשרות או כדאיות ניצול של זכויות בניה, שלא ניתן לבררה במסגרת בקשה לתיקון טעות.

1.3. באותה החלטה הוצע לצדדים לברר את טענותיהם בעניין האפשרות או הכדאיות לנצל זכויות בניה למסחר מעבר למה שנוצל לפי תוכנית הבקשה להיתר, זאת באמצעות שומה עדכנית שתוכן ע״י הרשות לחלופה הרלוונטית למסגרת העסקה ולאותו מועד קובע, עליה תהיה למשיגה זכות להגיש השגה ראשונה לפי נהלי הרשות.

1.4. בתאריך 28.6.2023 התקבל דוא״ל מאת גב׳ ליאת שמני, לפיו הצדדים מבקשים לקצר ולמצות את הליך ההשגה הראשונה, תוך קבלת הכרעה עדכנית שתדון בטענות הצדדים, לעניין האפשרות או הכדאיות לנצל זכויות בניה למסחר מעבר למה שנוצל לפי תוכנית הבקשה להיתר, זאת בהתאם לחלופה הרלוונטית לעסקה, כפי שהובהרה מאת הרשות, קרי זכויות לפי תוכנית מאושרת, לרבות הקלות שאושרו בתוכנית בקשה להיתר.

1.5. באותה הודעה ציינה גב׳ שמני כי מבדיקה נוספת שנערכה ברשות אין כל מניעה לניצול מלוא זכויות הבנייה למסחר בקרקע ריקה ופנויה, כך שאין שינוי במסקנת השווי בחלופה ג׳ לשומת הרשות.

1.6. בתאריך 4.7.2023 הודעתי לצדדים כי בהתאם לסעיף 10 בהחלטה בבקשה לתיקון טעות המצ״ב, בשלב זה ובמטרה לאפשר מיצוי טענות הצדדים ואולי לייתר פניה לוועדת ההשגות אסכים לקיים הליך השגה מזורז בנוגע למחלוקת הצדדים **ביחס לחלופה זו בלבד** (חלופה ג׳ בשומות הצדדים).

1.7. באותה הודעה אושרה בקשת המשיגה להשלים חוות דעת אדריכלית מטעמה, בהתאם ללוחות הזמנים כמבוקש על ידה - בתוך 14 ימים ולא יאוחר מתאריך 18.7.2023[2].

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] יצוין שעד המועד הנקוב, המשיגה התבקשה להשלים לעיל תחשיב עדכני לחלופה ג׳ העומד בהגדרת הרשות כאמור, אך זו לא הושלמה.

1.8. בתאריך 17.7.2023 העבירה המשיגה חוו"ד אדריכלית, לפיה לאור דרישות הוועדה, תכנית הבקשה להיתר מהווה את השטח המירבי לניצול זכויות הבנייה, כך שמהווה את השימוש היעיל והמיטבי הכולל, לרבות שטחי המסחר.

1.9. בתאריך 18.7.2023 הודעתי לצדדים כי באפשרות הרשות להגיב למסמכים שהתקבלו מאת המשיגה בתוך 14 יום ולא יאוחר מיום 1.8.2023.

1.10. עד למועד הנקוב, לא התקבלה כל התייחסות מאת הרשות.

2. <u>החלטה :</u>

כמפורט לעיל, מצד המשיגה הוגשה חוות דעת אדריכלית, שאין ספק **שיש לה משקל רב** בהכרעה בסוגיה השמאית הנוגעת לאומדן שווי הזכויות בחלופה הנדרשת למסגרת העסקה, כפי שהוגדרה ע"י הרשות.
יצוין שלעמדת הרשות, ניצול חלקי של זכויות הבנייה למסחר במסגרת תוכנית בקשה להיתר, אינו פוגע בזכויות המוקנות למשיגה עפ"י תוכנית שתוכל לנצלם בהמשך ללא חיוב כספי נוסף[3], אולם אין די בעמדה זו בכדי להכריע בסוגיה.

לפיכך, בשים לב למסגרת העסקה, גביית דמי חכירה מהוונים בגין הפרש ערכי קרקע בהסכם פיתוח, לפנים משורת הדין, הרשות **<u>מתבקשת</u>** להעביר חוות דעת אדריכלית מטעמה הכוללת פרוגרמה, התומכת בעמדה כי במסגרת ניצול מיטבי בקרקע כריקה ופנויה, ניתן לנצל את מלוא היקף שטחי המסחר המוקנים בתוכנית 131/2/3/35/1, לרבות הקלות שאושרו בתוכנית בקשה להיתר.

בהתחשב בכך שכאמור לעיל, לרשות ניתנה כבר אפשרות להגיב למסמכים שהוגשו מצד המשיגה ובהתחשב בחופשת חג הסוכות הבא עלינו לטובה - חוות הדעת האדריכלית מטעם הרשות תועבר לידי <u>לא יאוחר מתאריך 31.10.2023</u>.

יובהר שמועד זה הוא <u>סופי ומוחלט</u>, לאחריו אכריע בסוגיה המבוקשת בהתאם לחומר שמונח בפני.

<u>מצ"ב:</u>

- החלטה בבקשה לתיקון טעות מתאריך 21.5.2023.
- חוות דעת אדריכלית, כל נספחיה, כפי שהוגשה מטעם המשיגה.

בברכת חג שמח,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין
מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

גב' ליאת שמני, שמאית מקרקעין - אגף שמאות חטיבה עסקית, רמ"י liatsh@land.gov.il

[3] ראה הודעת דוא"ל מאת גב' ליאת שמני מתאריך 10.5.2023.

16 יולי 2023

לכבוד: אבי מאור
קבוצת חנן מור

הנידון: פרוייקט אריאל - מגרש 171

שלום רב,

נתבקשתי ע"י חברת חנן מור לחוות את דעתי לנושא ניצול שטחי המסחר בפרוייקט, לאור השימושים הנלווים שנדרשו ע"י הוועדה והיועצים.
עפ"י תב"ע נשוא המגרש הוגדרו 1325 מ"ר עיקרי למסחר.
לאור השטחים הנלווים הרבים שנדרשו ע"י הרשויות והיועצים נוצלו בהגשה רק 1,132 מ"ר עיקרי (ראה נספח א' - סכמת חישוב שטחים + נספח ב' - טבלת דף ראשון)
שטח המסחר שתוכנן לחנויות מהווה למעשה נגזרת שטחי המגרש בהפחתת השימושים הנלווים הרבים אליהם נדרשנו כמפורט להלן:

1. שטח המגרש: 3,603 מ"ר
2. תכסית כוללת מנוצלת 78%: 2810.17 מ"ר
3. מעבר אחורי לאספקת החנויות ולמעבר מערכות כולל מ"א חשמל ואינסטלציה - מתקנים ומערכות טכניות : 142.33 מ"ר
4. שטחי חניה ופריקה וטעינה אחוריים: 905.03 מ"ר
5. שטח מבואות מסחר – מדרכה בחזית החנויות מקורה בגגון: 348.68 מ"ר
6. מבואות וחדרי מדרגות לטובת מבני המגורים: 150.50 מ"ר
7. מחסנים לפי דרישת הוועדה: 81.57 מ"ר
8. מעברים לכלל הציבור: 19.48 מ"ר (מעבר באשכול המחסנים)
9. מרחבים מוגנים: 30.01 מ"ר

לאחר הפחתת כל השטחים הנלווים הנדרשים ותכנון מיטבי של כל הפונקציות התומכות את המסחר - השטח שנותר למסחר הינו 1,132 מ"ר (ראה נספח ג' - תכנית קומת מרתף חניה ומסחר)
שטח זה היווה השטח המירבי הניתן לניצול לאור כל יתר הדרישות ולכן חברת חנן מור הגדירה אותו כשטח מספק ברמה המסחרית לפרוייקט - תוך הבנה כי לעתים יש להסתפק בשטח האפשרי - בכדי להגיע לתכנון מיטבי - ולעמוד בצורה מלאה בכל דרישות הוועדה המרובות ודרישות היועצים, שכן אכן נדרשו לפרוייקט - מעבר אספקה ושרות אחורי, נדרשו מקומות החניה החיצוניים והפנימיים, נדרשה רחבת פריקה וטעינה, נדרשו מחסנים ונדרש מעבר מקורה שילווה בצורה של מדרכה את שורת החנויות.
אור לכך בעוד שבתב"ע השטח שהוגדר היה 1325 מ"ר, השטח האפקטיבי לניצול היה נמוך יותר וכלל 1,132 מ"ר בלבד - שבגינם יצא היתר הבניה (ראה נספח ד' – דף ראשון לתכנית בקשה להיתר)

בכבוד רב,
אהוד רזיאל
רזיאל אדריכלים ומתכנני ערים

כתובת: רח' נחלת בנימין 17 תל-אביב 65161
טל': 03-5101148 פקס: 03-5101149 נייד: 054-5550898
web: www.razielarch.com e-mail: udi@razielarch.com

השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (ע"פי תכנית הבניה)

אריאל171 :1B

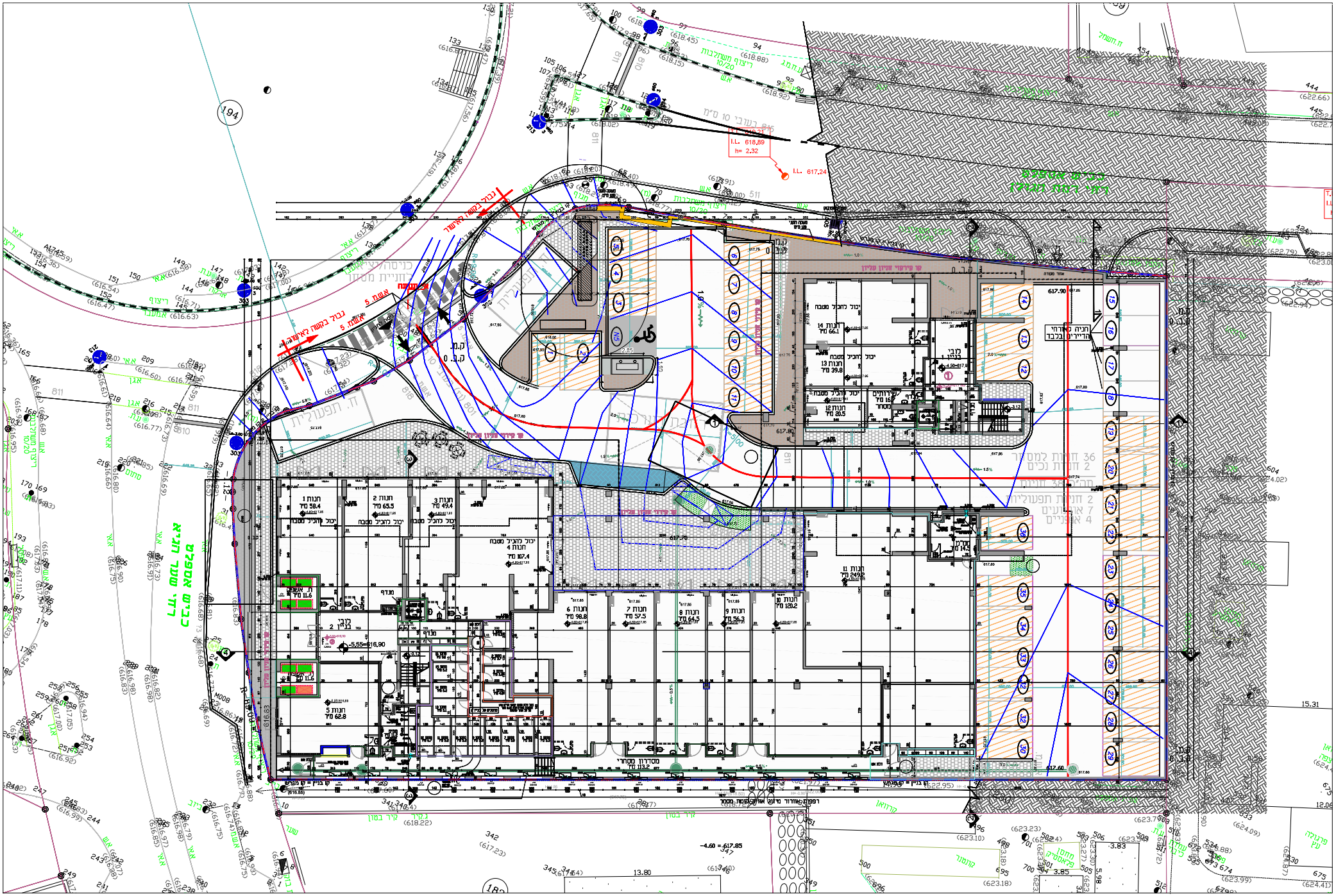
א – השימושים העיקריים (מ"ר): מגורים – קוד קיים	מגורים – שימוש מוצע	מרפסת מקורה – קוד קיים	מרפסת מקורה – שימוש מוצע	מ[illegible] – קוד קיים	מ[illegible] – שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין **	ב – חלקי שירות (מ"ר): מתקנים ומערכות טכניות	קומה עמודים מפולשת	מבואות מסחר	ליטות	מעברים לכלל הציבור	מבואות וחדרי מדרגות	מקורה	חניה	אחסנה	מקלט	אחר	בניה קיימת	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש (ג)	סה"כ הבנין מ"ר	סה"כ הבנין %	לא מקורה	מרפסת
				1132.57		1132.57	1132.57	31.43	קומת מרתף-מסחר,בניין 1+2	142.33		348.68		19.48	150.50		905.03	81.57	30.01			1677.60	46.56	2810.17	78.00		
									קומת עמודים, קומת קרקע -בניין 1+2	26.46	24.45				67.44			26.22				1344.57	37.32	1344.57	37.32		
335.99		49.62				385.61	385.61	10.70	קומה ראשונה-בניין 1						38.92				48.00			86.92	2.41	472.53	13.11		165.76
335.78		30.55				366.33	366.33	10.17	קומה שניה-בניין 1						38.92				48.00			86.92	2.41	453.25	12.58		19.07
335.82		26.78				362.60	362.60	10.06	קומה שלישית-בניין 1				3.		38.92				48.00			90.69	2.52	453.29	12.58		36.89
335.78		30.55				366.33	366.33	10.17	קומה רביעית-בניין 1						38.92				48.00			86.92	2.41	453.25	12.58		19.07
-358.42						-358.42	-358.42	9.95	קומה חמישית-בניין 1 קיימת להריסה						-38.43				-36.00			-74.43	2.07	-432.85	12.01		-128.26
	335.86		26.78				362.64	10.06	קומה חמישית-בניין 1				3.		38.92				48.00			90.69	2.52	453.33	12.58		36.85
	358.42						358.42	9.95	קומה שישית-בניין 1						38.43				36.00			74.43	2.07	432.85	12.01		111.90
	285.28						285.28	7.92	קומה שביעית-בניין 1						36.07			7.96	24.00			68.03	1.89	353.31	9.81		83.15
									קומת גג טכני-בניין 1						16.50							16.50	0.46	16.50	0.46		
335.81		49.70				385.51	385.51	10.70	קומה ראשונה-בניין 2						38.93				48.00			86.93	2.41	472.44	13.11		112.89
335.78		30.55				366.33	366.33	10.17	קומה שניה-בניין 2						38.92				48.00			86.92	2.41	453.25	12.58		19.07
335.86		26.78				362.64	362.64	10.06	קומה שלישית-בניין 2				3.		38.92				48.00			90.69	2.52	453.33	12.58		36.85
335.78		30.55				366.33	366.33	10.17	קומה רביעית-בניין 2						38.92				48.00			86.92	2.41	453.25	12.58		19.07
-358.42						-358.42	-358.42	9.95	קומה חמישית-בניין 2 קיימת להריסה						-38.43				-36.00			-74.43	2.07	-432.85	12.01		-128.26
	335.86		26.78				362.64	10.06	קומה חמישית-בניין 2				3.		38.92				48.00			90.69	2.52	453.33	12.58		36.85
	358.42						358.42	9.95	קומה שישית-בניין 2						38.43				36.00			74.43	2.07	432.85	12.01		111.90
	285.28						285.28	7.92	קומה שביעית-בניין 2						36.07			7.96	24.00			68.03	1.89	353.31	9.81		83.15
									קומת גג טכני-בניין 2						16.50							16.50	0.46	16.50	0.46		
2686.6	1959.12	275.08	53.56	1132.57			6106.93	169.49	סה"כ המבנה	168.79	24.45	348.68	15.	19.48	789.15		905.03	123.71	630.01			4224.38	117.26	10331.31	286.74		892.47
							א															ב		ג			
2686.6	1959.12	275.08	53.56				4974.36	138.06	מעל הקרקע	26.46	24.45		15.		638.65			42.14	600.00			2546.78	70.70	7521.14	208.74		892.47
				1132.57			1132.57	31.43	מתחת הקרקע	142.33		348.68		19.48	150.50		905.03	81.57	30.01			1677.60	46.56	2810.17	78.00		

* יש לרשום קוד ושם השימוש המבוקש בכותרת הטור. הערות: 1. במידה שקיימים יותר משלושה שימושים יש להשתמש בטופס נוסף.

** פירוט נוסף נמצא בדף ההסבר. 2. במידה ואין מספיק שורות למספר קומות או מפלסים יש להשתמש בטופס נוסף.

הערה: סה"כ השטחים המבוקשים א + ב = ג

חייבים להיות שווים לשטחים המותרים [illegible]



תכנית קומת מרתף
מסחר, בניין 2+1
קנ"מ 1:100
מפלס -5.55/-4.50

22.12.20

מסמך מכרז מס' 59961 לביצוע עבודות בנייה ופיתוח בשכונת הגבעה הצפונית בישוב אלון שבות

מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה: 5 בינואר 2021 בשעה 12:00

מועד אחרון להגשת הצעות: 19 בינואר 2021 בשעה 12:00

מועד פתיחת ההצעות: 19 בינואר 2021 בשעה 12:30

מועד סיור קבלנים: 29 בדצמבר 2020 בשעה 10:00

מועד כנס קבלנים: 29 בדצמבר 2020 בשעה 11:00

מקום כנס הקבלנים: משרדי המועצה האזורית אלון שבות

מקום סיור הקבלנים: שכונת הגבעה הצפונית

מקום הגשת ההצעות: משרדי המועצה האזורית אלון שבות

מקום פתיחת ההצעות: משרדי המועצה האזורית אלון שבות

מספר עמודים במסמך המכרז: 1

מספר עמודים בתוכנית: 1

מספר עמודים בכתב הכמויות: 1

מספר עמודים בנספחים: 1

מספר עמודים בכל המסמכים: 4

מסמך א' – מסמך המכרז והצעת הקבלן

א. כללי

1. **המועצה האזורית אלון שבות** (להלן: "המועצה") מזמינה בזאת הצעות מקבלנים רשומים לביצוע עבודות בנייה ופיתוח בשכונת הגבעה הצפונית בישוב אלון שבות, לרבות סלילת כבישים, הנחת תשתיות מים וביוב, הקמת מדרכות, תאורת רחוב ונטיעות, הכל בהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני המיוחד.

2. המכרז כולל אספקה, הובלה, התקנה, בדיקה והפעלה של כל המערכות והציוד הנדרשים להשלמת העבודה, וכן עבודות עפר, חציבה, מילוי, דיפון, ריצוף, צביעה וסימון כבישים.

3. **קבלן רשום** – קבלן בעל רישום תקף בסיווג ענף 100 (בנייה כללית) בסיווג כספי שלא יפחת מ-ג'1, ובעל ניסיון מוכח בביצוע עבודות דומות בהיקף של לפחות 2,000,000 ש"ח בשלוש השנים האחרונות.

4. **ערב הצעה** – הקבלן הזוכה יידרש להמציא ערב הצעה בסך 10% מסכום ההצעה, בצורת ערבות בנקאית אוטונומית, בתוך 7 ימים מיום הודעת הזכייה.

5. **ביטוחים** – הקבלן יידרש לערוך ולהחזיק בתוקף ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח צד ג' וביטוח אחריות מקצועית, בהתאם לדרישות נספח ביטוחים.

6. **לוח זמנים** – משך הביצוע המלא של העבודות לא יעלה על 18 חודשים מיום צו התחלת העבודה, אלא אם נקבע אחרת בהסכם.

7. **קנסות** – בגין איחור בלוח הזמנים ייגבה קנס בסך 0.5% מסכום ההצעה לכל יום איחור, עד לתקרה של 10%.

8. **תשלומים** – התשלומים יבוצעו בהתאם לחשבונות חלקיים שיוגשו אחת לחודש, ויאושרו על ידי המפקח מטעם המועצה.

9. **הבטחת איכות** – הקבלן יידרש להקים מעבדה באתר או להתקשר עם מעבדה מוסמכת לבדיקת חומרים ודגימות, ולהמציא תעודות בדיקה לכל חומר שיסופק.

10. **בטיחות** – הקבלן יהיה אחראי לכל נושאי הבטחת הבטיחות באתר, ויקים גדרות, שילוט ואמצעי הגנה בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה.

11. **סיור קבלנים** – סיור קבלנים חובה יתקיים ביום 29 בדצמבר 2020 בשעה 10:00, בהתכנסות בשער הכניסה לשכונת הגבעה הצפונית.

12. **כנס קבלנים** – כנס קבלנים יתקיים באותו יום בשעה 11:00 במשרדי המועצה האזורית אלון שבות, ויכלול הצגת המכרז ומענה לשאלות.

13. **שאלות הבהרה** – שאלות הבהרה יש להגיש בכתב עד ליום 5 בינואר 2021 בשעה 12:00 לכתובת הדוא"ל tenders@alon-shvut.org.il.

14. **הגשת הצעות** – ההצעות יוגשו במעטפה סגורה במשרדי המועצה האזורית אלון שבות, עד ליום 19 בינואר 2021 בשעה 12:00.

15. **פתיחת הצעות** – פתיחת ההצעות תתקיים ביום 19 בינואר 2021 בשעה 12:30 במשרדי המועצה האזורית אלון שבות, בנוכחות נציגי הקבלנים המעוניינים.

16. **בחירת הזוכה** – המועצה תבחר בהצעה הכלכלית ביותר, בהתחשב באיכות, בניסיון ובלוח הזמנים המוצע, ולא בהכרח בהצעה הזולה ביותר.

17. **הודעה על זכייה** – הודעה על זכייה תישלח בכתב תוך 30 יום מיום פתיחת ההצעות, ותכלול את תנאי ההתקשרות.

18. **חתימת חוזה** – הקבלן הזוכה יידרש לחתום על חוזה בתוך 14 יום מיום הודעת הזכייה, ולהמציא את כל המסמכים הנדרשים.

19. **ביטול המכרז** – המועצה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז בכל שלב, ללא צורך בנימוק, ולא תישא בכל אחריות כלפי הקבלנים.

20. **סודיות** – הקבלן יתחייב לשמור על סודיות לגבי כל מידע שיגיע אליו במהלך המכרז והעבודות, ולא יעביר מידע לצד שלישי ללא אישור בכתב.

21. **ירושלים** – כל הסכסוכים הנובעים מהמכרז או מהחוזה יידונו בבתי המשפט בירושלים בלבד.

22. **נספחים** – נספח א' – תוכנית הכללית; נספח ב' – כתב הכמויות; נספח ג' – המפרט הטכני המיוחד; נספח ד' – נוסח ערבות בנקאית; נספח ה' – נוסח ביטוחים.

23. **הצהרת הקבלן** – הקבלן מצהיר כי בדק את כל התנאים באתר, וכי הצעתו מבוססת על בדיקה עצמאית ולא על מידע שנמסר על ידי המועצה.

24. **מחירים** – המחירים בהצעה יהיו קבועים ולא יוצמדו למדד, אלא אם נקבע אחרת בהסכם.

25. **מע"מ** – כל המחירים בהצעה יכללו מע"מ כחוק, אלא אם נקבע אחרת במפורש.

26. **הוצאות** – הקבלן יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהכנת הצעתו, לרבות נסיעות, ייעוץ ובדיקות.

27. **שינויים** – המועצה רשאית להורות על שינויים בהיקף העבודות, והקבלן יתחייב לבצעם בהתאם לתעריפים שנקבעו בהצעתו.

28. **עבודות נוספות** – עבודות נוספות שלא נכללו בכתב הכמויות יתומחרו בהתאם לתעריפים דומים או בהסכמה מראש.

29. **פיקוח** – המועצה תמנה מפקח מטעמה, והקבלן יתחייב לשתף פעולה עם המפקח ולאפשר לו גישה חופשית לאתר.

30. **תיאום** – הקבלן יתחייב לתאם את עבודתו עם גורמים נוספים הפועלים באתר, לרבות חברות חשמל, בזק וכבלים.

31. **נזקים** – הקבלן יישא באחריות לכל נזק שייגרם לרכוש או לצד שלישי כתוצאה מעבודתו, ויפצה את המועצה בגין כל נזק כזה.

32. **ביטוח** – הקבלן יידרש להמציא אישור ביטוח תקף לפני תחילת העבודות, ולעדכנו מדי שנה.

33. **תקופת בדק** – תקופת הבדק על העבודות תהיה 12 חודשים מיום קבלת העבודות, ובתקופה זו יתחייב הקבלן לתקן כל ליקוי שיתגלה.

34. **ערבות בדק** – הקבלן יידרש להמציא ערבות בדק בסך 5% מסכום ההצעה, לתקופה של 12 חודשים נוספים.

35. **סיום העבודות** – הקבלן יודיע למועצה על סיום העבודות, והמועצה תערוך בדיקה משותפת ותרשום את הליקויים שיתגלו.

36. **קבלת העבודות** – העבודות תיחשבנה כמתקבלות רק לאחר תיקון כל הליקויים שנרשמו בבדיקה המשותפת.

37. **חשבון סופי** – החשבון הסופי יוגש תוך 30 יום מיום קבלת העבודות, ויכלול את כל התוספות והקיזוזים.

38. **תשלום סופי** – התשלום הסופי יבוצע תוך 60 יום מיום אישור החשבון הסופי, בכפוף להמצאת כל המסמכים הנדרשים.

39. **ויתור** – ויתור של המועצה על זכות כלשהי לא ייחשב כוויתור על זכויות אחרות או על זכות זו בעתיד.

40. **שיפוי** – הקבלן יתחייב לשפות את המועצה בגין כל תביעה או דרישה שתוגש נגדה בקשר לעבודות.

41. **כוח עליון** – במקרה של כוח עליון, כגון מלחמה או אסון טבע, לא יחולו קנסות על איחור בלוח הזמנים.

42. **הודעות** – כל הודעה בין הצדדים תישלח בכתב, בדואר רשום או בדוא"ל, לכתובת שנמסרה בהצעה.

43. **שינוי כתובת** – כל שינוי בכתובת הקבלן יודיע למועצה בכתב תוך 7 ימים, אחרת ייחשב כל משלוח שנשלח לכתובת הישנה כמסירה כדין.

44. **נספח ביטוחים** – נספח ביטוחים מפורט יצורף למכרז, והקבלן יתחייב לעמוד בכל דרישותיו.

45. **נספח ערבות** – נוסח ערבות בנקאית יצורף למכרז, והקבלן יתחייב להמציא ערבות בנוסח זה בלבד.

46. **נספח תוכניות** – התוכניות המפורטות יצורפו למכרז, והקבלן יתחייב לבצע את העבודות בהתאם להן בלבד.

47. **נספח כתב כמויות** – כתב הכמויות יצורף למכרז, והקבלן יתחייב למלא את כל הסעיפים בו במחירים הכלולים בהצעתו.

48. **נספח מפרט טכני** – המפרט הטכני המיוחד יצורף למכרז, והקבלן יתחייב לעמוד בכל דרישותיו.

49. **נספח הצהרת הקבלן** – הקבלן יתחייב למלא ולחתום על הצהרת הקבלן, המצורפת למכרז.

50. **נספח תצהיר** – הקבלן יתחייב להמציא תצהיר בדבר ניסיונו הקודם, בנוסח המצורף למכרז.

51. **נספח רשימת ציוד** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת ציוד שבכוונתו להשתמש בו, בנוסח המצורף למכרז.

52. **נספח רשימת קבלני משנה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת קבלני משנה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

53. **נספח רשימת עובדים** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת עובדים שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

54. **נספח רשימת ספקים** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת ספקים שבכוונתו להשתמש בהם, בנוסח המצורף למכרז.

55. **נספח רשימת מעבדות** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת מעבדות שבכוונתו להשתמש בהן, בנוסח המצורף למכרז.

56. **נספח רשימת מפקחים** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת מפקחים שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

57. **נספח רשימת מנהלי עבודה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת מנהלי עבודה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

58. **נספח רשימת אחראי בטיחות** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי בטיחות שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

59. **נספח רשימת אחראי איכות** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי איכות שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

60. **נספח רשימת אחראי סביבה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי סביבה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

61. **נספח רשימת אחראי תנועה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי תנועה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

62. **נספח רשימת אחראי גדרות** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי גדרות שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

63. **נספח רשימת אחראי שילוט** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי שילוט שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

64. **נספח רשימת אחראי תאורה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי תאורה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

65. **נספח רשימת אחראי נטיעות** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי נטיעות שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

66. **נספח רשימת אחראי ריצוף** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי ריצוף שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

67. **נספח רשימת אחראי צביעה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי צביעה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

68. **נספח רשימת אחראי סימון** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי סימון שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

69. **נספח רשימת אחראי חציבה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי חציבה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

70. **נספח רשימת אחראי דיפון** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי דיפון שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

71. **נספח רשימת אחראי מילוי** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי מילוי שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

72. **נספח רשימת אחראי עפר** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי עפר שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

73. **נספח רשימת אחראי הובלה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי הובלה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

74. **נספח רשימת אחראי התקנה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי התקנה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

75. **נספח רשימת אחראי בדיקה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי בדיקה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

76. **נספח רשימת אחראי הפעלה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי הפעלה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

77. **נספח רשימת אחראי אספקה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי אספקה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

78. **נספח רשימת אחראי תיאום** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי תיאום שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

79. **נספח רשימת אחראי דיווח** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי דיווח שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

80. **נספח רשימת אחראי תיעוד** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי תיעוד שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

81. **נספח רשימת אחראי צילום** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי צילום שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

82. **נספח רשימת אחראי רישום** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי רישום שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

83. **נספח רשימת אחראי ארכיון** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי ארכיון שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

84. **נספח רשימת אחראי מחשב** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי מחשב שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

85. **נספח רשימת אחראי תוכנה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי תוכנה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

86. **נספח רשימת אחראי חומרה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי חומרה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

87. **נספח רשימת אחראי רשת** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי רשת שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

88. **נספח רשימת אחראי אבטחה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי אבטחה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

89. **נספח רשימת אחראי גיבוי** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי גיבוי שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

90. **נספח רשימת אחראי שחזור** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי שחזור שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

91. **נספח רשימת אחראי תקלות** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי תקלות שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

92. **נספח רשימת אחראי שדרוג** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי שדרוג שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

93. **נספח רשימת אחראי הדרכה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי הדרכה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

94. **נספח רשימת אחראי תמיכה** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי תמיכה שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

95. **נספח רשימת אחראי שירות** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי שירות שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

96. **נספח רשימת אחראי מכירות** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי מכירות שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

97. **נספח רשימת אחראי שיווק** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי שיווק שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

98. **נספח רשימת אחראי פרסום** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי פרסום שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

99. **נספח רשימת אחראי יחסי ציבור** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי יחסי ציבור שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

100. **נספח רשימת אחראי משפטי** – הקבלן יתחייב להמציא רשימת אחראי משפטי שבכוונתו להעסיק, בנוסח המצורף למכרז.

ב. הצעת הקבלן

שם הקבלן: _____

מספר רישום קבלן: _____

כתובת: _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

סכום ההצעה (ללא מע"מ): _____ ש"ח

סכום ההצעה (כולל מע"מ): _____ ש"ח

משך הביצוע המוצע: _____ חודשים

הצהרת הקבלן: הקבלן מצהיר כי קרא את כל מסמכי המכרז, כי הבין את כל תנאיו, וכי הצעתו מבוססת על בדיקה עצמאית. הקבלן מתחייב לעמוד בכל תנאי המכרז ולבצע את העבודות בהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני המיוחד.

חתימת הקבלן: _____

תאריך: _____

חתימת המועצה: _____

תאריך: _____