תאריך עברי:	י״ט טבת, תשפ״ד
תאריך לועזי:	31 דצמבר, 2023
מס׳ תיק רמ״י:	211000627, 211000628
מספרינו (אופק):	49310,49311
לקביעת שכ״ט:	17.66 יח׳

לכבוד:

מר אמיר ברמן, צוות לקידום עסקאות מגורים, מרחב מרכז, רמ״י בדוא״ל: amirbe@land.gov.il	מר דרור פרסה, שמאי מקרקעין מטעם רמ״י זלוטניק שלמה 3, פתח תקווה בדוא״ל: dror@dp-group.co.il	ה״ה יצחק שפיגל ומאיר נדלר, שמאי מקרקעין מטעם המשיג בן גוריון 1, בני ברק בדוא״ל: zs@estate.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] מגרשים 302 ו-325 (לפי תמ״ל 1041), חלקות 77,79- 81,99,102,104,125 ו-128 (בחלק) בגוש 6500, יהוד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 25/10/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע ללא מע״מ ופיתוח זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות/עדכון זכויות, בחלופה הכוללת את אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה במגרשים 302 ו – 325, לפי התכניות המאושרות.

1.2. חלופת השומה הוערכה מטעם רמ״י ע״י שמאי המקרקעין מר דרור פרסה בשומות מיום 14/11/2022 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין ה״ה מר יצחק שפיגל ומר מאיר נדלר, מיום 18/10/2023- **להלן: ״המשיג״.**

1.3. בתאריך 21/12/2023 התקיים דיון באמצעות מערכת ״TEAMS״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 24/12/2023, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 31/12/2023.

1.4. בתאריך 21/12/2023 העביר שמאי המשיג את המסמכים הבאים: מכתב אדריכלית הפרויקט בעניין המגבלות בפרויקט והצורך בבקשת הקלות; נספח תנועה למגרש 302 המציג את החוסר ב-50 חניות; נספח תנועה של הוועדה המקומית; הנחיות תכנוניות של הוועדה המקומית; נספח חתכים; הנחיות אשפה פניאומטית; מכתב מהנדס הוועדה המקומית ביחס לשטחי הדירות.

1.5. בתאריך 27/12/2023 העביר שמאי המשיבה את המסמכים הבאים: היתר בניה מס׳ 20230023 מיום 07/08/2023 לגבי מגרש 310 - גינדי החזקות; ציטוט מדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022 של חברת אפריקה ישראל מגורים לעניין עליית מחירי הדירות בשנת 2022; ציטוט מדוחות הכספיים השנתיים

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

לשנת 2022 של חברת אאורה לעניין עליית מחירי הדירות בשנת 2022; גרף עליית מחירי הדירות לשנים 2021-2022, עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; מצגת מחיר מטרה, לגבי מכרז מר/63/2022 ל- 462 יח"ד במחיר מטרה שבוצע במתחם הנדון ביום 29/8/2022; סקר מחירי דירות במתחם הנדון, המעידים כשלעצמם על מחירי הקרקעות שקבעתי בשומתי.

1.6. בתאריך 27/12/2023 העביר שמאי המשיג התייחסות למסמכים שהעביר שמאי המשיבה.

1.7. בתאריך 28/12/2023 העביר שמאי המשיבה תגובה להתייחסות שמאי המשיג, בצירוף מכתב מהנדס הוועדה המקומית.

1.8. בתאריך 28/12/2023 העביר שמאי המשיג התייחסות למכרז מחיר מטרה לאחר תגובת שמאי רמ"י.

1.9. שומות המשיבה נערכו בנפרד לכל אחד מהמגרשים המצוינים לעיל, שומת המשיג נערכה לשני המגרשים ביחד. בשל זהות הצדדים והטענות שהועלו על ידם ולמען היעילות הוחלט על ידי לערוך את שומת ההכרעה במאוחד לשתי ההשגות שבנדון, תחת ההתאמות הנדרשות.

1.10. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על הנושאים הבאים: ערכי שווי, מקדמי השווי וגישת השומה.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש:	6500	
מגרשים:	302 (לפי תמ"ל 1041)	325 (לפי תמ"ל 1041)
חלק מחלקות:	81,99,102,104	77,79,80,81,125,128
שטח:	6,845 מ"ר	7,348 מ"ר
מיקום:	סמוך לצומת סביון, יהוד (לשעבר גני יהודה).	

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ והוצאות הפיתוח וזאת בכפוף למטרת השומות.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע הינו מועד ביצוע שומות המשיבה כלומר – 14/11/2022.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכסים נערך ביום 28/12/2023 על ידי סתיו שאול, מתמחה במחוז.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של מגרשים בייעוד למגורים ד', הממוקמים בחטיבת קרקע בחלקה הצפון-מערבי של העיר יהוד.

6.1. <u>הסביבה והנכסים נשוא השומה:</u>

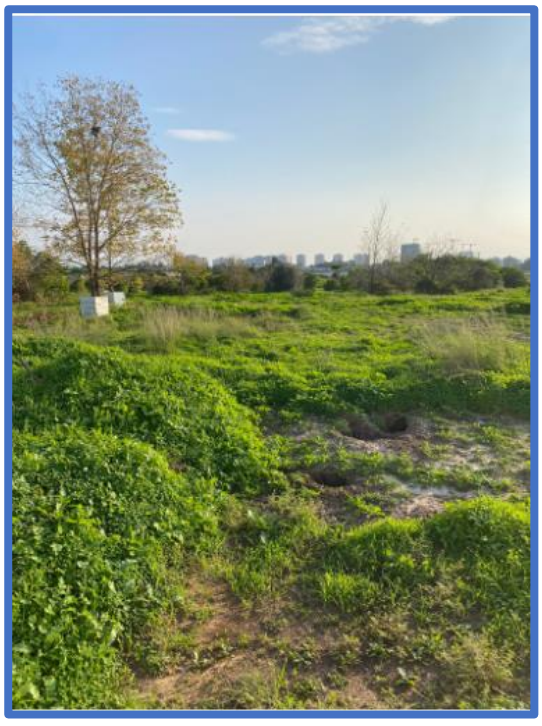
הנכסים שבנדון מהווים את רכיב הקרקע של מגרשים מס׳ 302 ו-325 עפ״י תכנית תמל/1041, המצויים בחטיבת קרקע הממוקמת בצפון-מערב העיר יהוד.

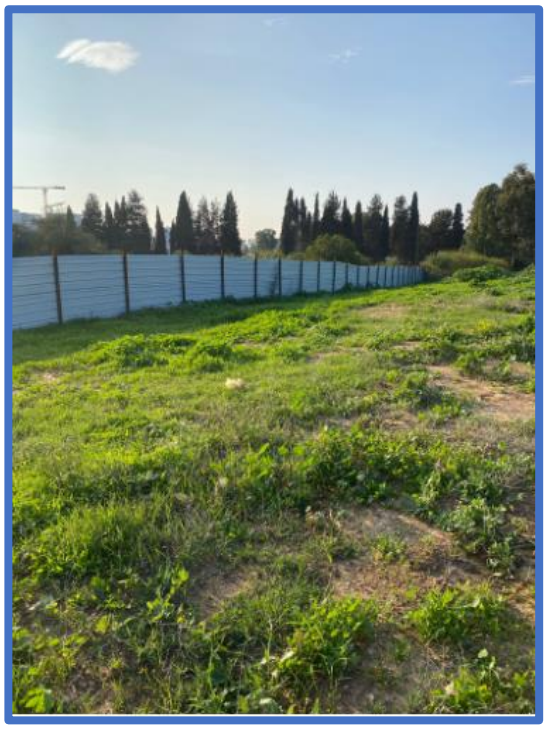
העיר יהוד-מונסון מצויה במרכז בקעת אונו וגובלת בכביש 40 ממזרח, ביישובים מגשימים וסביון מצפון, בנמל התעופה בן-גוריון מדרום ובעיר אור-יהודה ממערב.

נשוא השומה מהווה שני מגרשים הכלולים בחטיבת קרקע לא מפותחת הגובלת מדרום ליישוב סביון, ממערב לשכונת קריית הסביונים ובצדה הצפון-מערבי של העיר יהוד. שטח המגרשים על פי תשריטים שהועברו מרמ״י הינו כ- 6,845 מ״ר במגרש 302 ו-7,348 מ״ר במגרש 325.

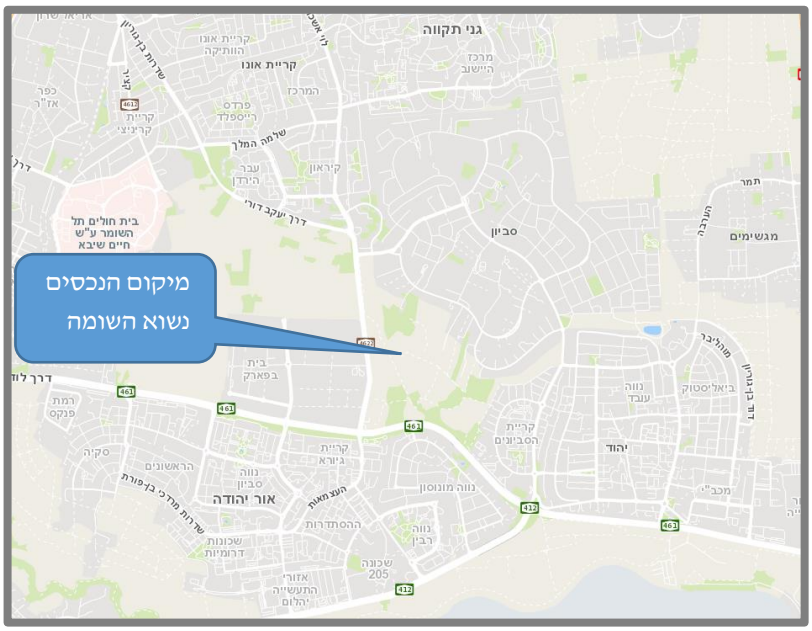
בימים אלו מתבצעות עבודות פיתוח ראשוניות בחטיבת הקרקע הנדונה. הפיתוח הסביבתי בשכונות הגובלות הינו מלא וכולל: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, מים, חשמל, ביוב׳ וכדו׳.

<u>תמונות מחטיבת הקרקע בה מצויים המגרשים:</u>





תרשים סביבת הנכס:



מפת אורתופוטו מתוך אתר ה- GIS של הוועדה מקומית יהוד כולל סימון המגרשים הנדונים:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין פתח תקוה לחלקות בהן מצויים הנכסים שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 31/12/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	6500									
מגרש:	325					302				
חלקה:	128	125	81	80	79	77	104	102	99	81
שטח רשום (במ"ר):	4,559	1,513	9,965	10,043	10,108	10,727	9,975	10,015	10,059	9,965
בעלויות:	קק"ל- בשלמות									
הערות:	הערה בדבר אתר עתיקות. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד- נווה אפרים									

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

זכויות הבניה במגרשים הנדונים נובעות בעיקרן מהוראות תכנית תמל/1041 הכוללת הוראות מפורטות להקמת המתחם בו מצויים המגרשים.

מטרת התוכנית - הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 4,100 יח"ד ו- 300 יח"ד לדיור מוגן, הכוללים שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבורים פתוחים ופארק ציבורי, שטחי מסחר ותעסוקה, ודרכים.

עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

מיעודים הבאים: שטח חקלאי, מגורים א בישוב וחקלאי לייעודים הבאים: מגורים ב', מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, פארק/גן ציבורי, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת, מסחר תעסוקה, מגורים מסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, ומגורים מיוחד ומסחר.

- קביעת מגרשים להקמת מגורים (כ- 4,100 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד (כ - 300 יח"ד), שטחים ציבורים פתוחים, פארק/גן ציבורי ודרכים.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
- קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.
- קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

<u>אזור מגורים ד'</u>

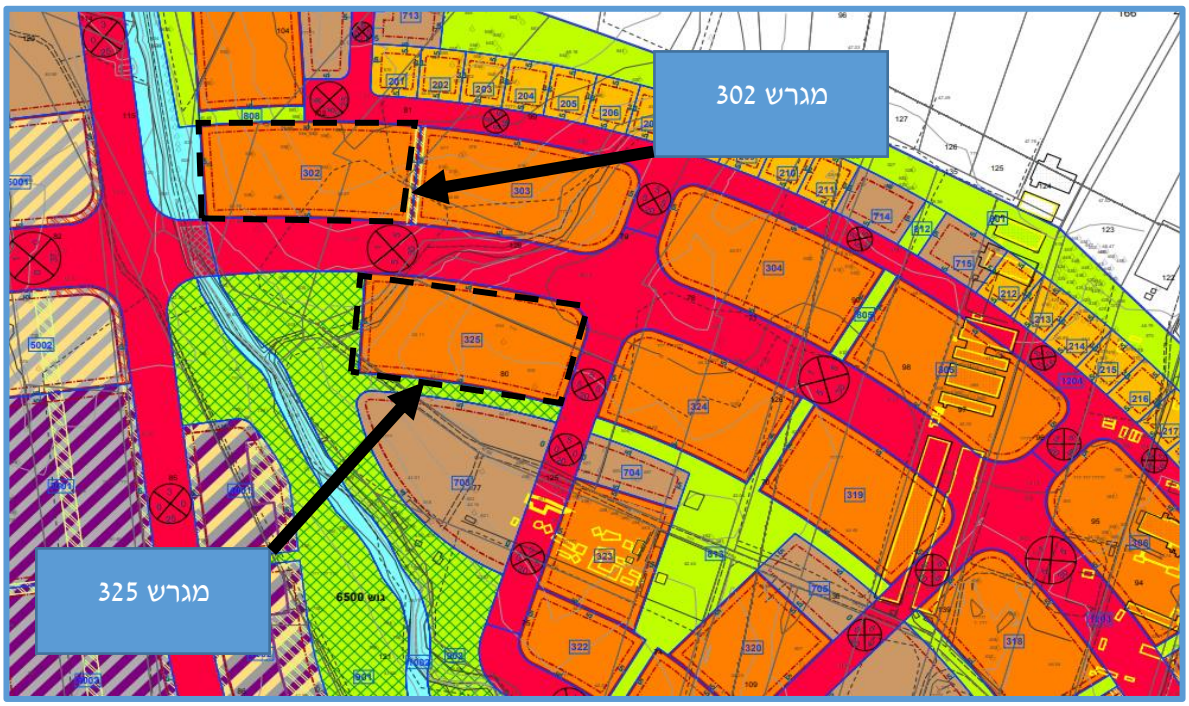
<u>השימושים:</u> מגורים וחזית מסחרית.

<u>הוראות הבינוי:</u>

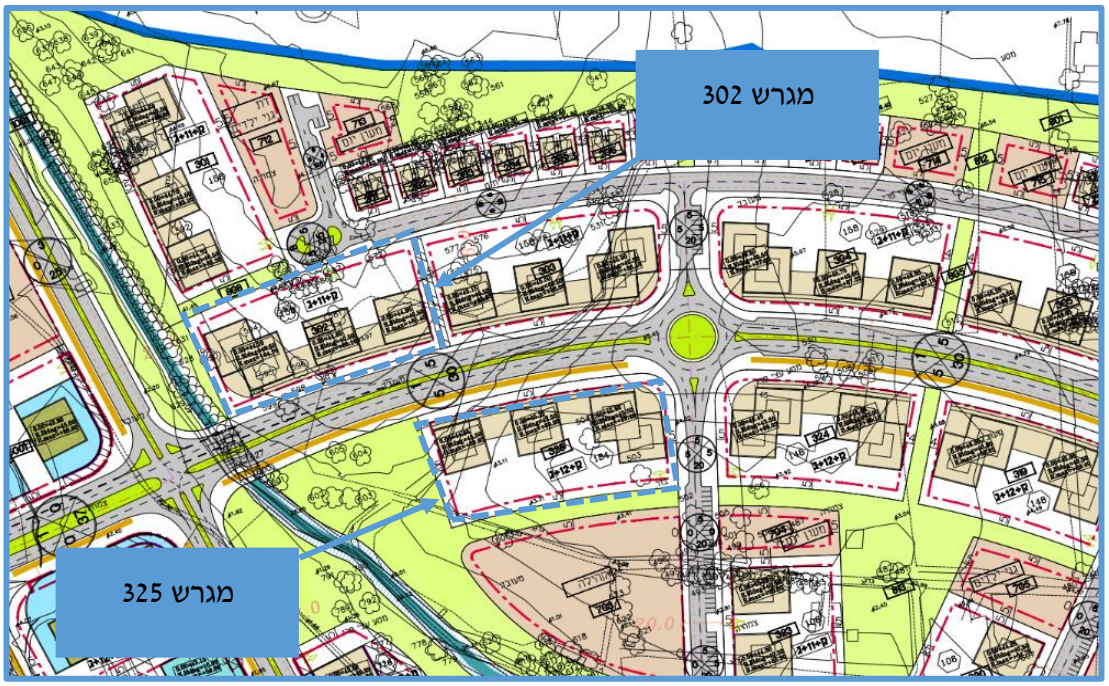
- במגורים ד' לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו קטנות (75 מ"ר כולל ממ"ד). למעט אלו, שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 107 מ"ר.
- לא יותרו דירות גן הפונות לחזית הרחוב.
- חדרים על הגג: שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר.
- שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון כושר, מועדון דיירים, חדרי משחק לילדים, ימוקמו בקומת הכניסה ובמרתף.
- בתאי שטח 307-310 , 314 , 315 השימוש בקומת הקרקע הפונה לרחוב הוא למסחר בלבד במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".
- גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה. לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה ברוחב של 5 מטר. הקולונדה תבנה בקו בניין 0 לרחוב. בתחום הקולונדה תרשם זיקת מעבר להולכי רגל.
- הכניסות למגורים יהיו מהרחוב, במגרשים בהן מתוכננת חזית מסחרית תתאפשר גם כניסה למגורים מהחלק העורפי של המגרש.
- לשימושים המסחריים הכניסה תהיה מחזית הרחוב.
- יותרו שימושים לבתי קפה ומסעדות בתנאי הסדרת שטחי האחסון ומתקני אשפה בתחום שטחי השרות של הקומה המסחרית ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות- כחלק מהיתר הבניה.
- תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחר (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה/טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.
- ניתן לנייד שטחי מסחר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
- המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ- 10 מטר.
- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
- תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.
- החניות למגורים ולתעסוקה יהיו תת קרקעיות למעט חניות אורחים וחניה תפעולית.

<u>מימוש התוכנית:</u> המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתוכנית זו, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.

מתוך תשריט מצב מוצע – תכנית תמל/1041



מתוך נספח בינוי – תכנית תמל/1041



להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי למגרשים הנישומים עובר למועד השומה:

סיכום הוראות תמל/1041		
מס' מגרש:	302	325
שטח מגרש במ"ר:	6845	7348
ייעוד:	מגורים ד'	
שימושים:	מגורים, חזית מסחרית.	
תכסית:	45%	45%
מס' יח"ד	158	184
מס' קומות	שלושה מבנים בני 11 קומות מעל קומת קרקע+קומת גג חלקית	שלושה מבנים בני 12 קומות מעל קומת קרקע מסחרית +קומת גג חלקית
שטח עיקרי עילי (במ"ר):	16,906	19,688
ש"ש עילי (במ"ר):	7,348	9,200
ש"ש תת קרקעי (במ"ר):	11,637	12,492
גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת:	40.5	43.5
קווי בניין:	קדמי, אחורי, צידי ימני וצידי שמאלי- 5 מ'	

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

מגרש	משיבה	משיג
302	₪ 282,894,435	₪ 170,640,000
325	₪ 329,022,487	₪ 198,720,000

9.2. סיכום שומות המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה. להלן נתוני ההשוואה שהובאו בשומת המשיבה[2]:

- 5 הצעות זוכות מתוך תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/242/2021 מיום 28/12/2021 בו שווקו מגרשים לבניה בחטיבת הקרקע בה מצויים הנכסים שבנדון.
- 13 נתוני דרישה לשכירות ולמכר לחנויות בסביבה מתוך אתר NATAM, יד 2 ומידע פנימי ממשרדו, לחנויות בשטח הנע בין 45-651 מ"ר, בדמ"ש הנעים בין 100-150 ₪ למ"ר ובממוצע 130 ₪ למ"ר. לאחר הפחתה למו"מ והיוון בשיעור של 6.9% הגיע לשווי של 21,505 ₪ למ"ר בנוי. בניכוי רווח יזמי של 15% ועלויות בנייה של 6,500 ₪ למ"ר הגיע לשווי של **12,200** ₪ **למ"ר מבונה מגלם מסחר.**

[2] ליתר פירוט ראו עמו' 8-9 לשומת המשיבה.

בהתאם לניתוח המכרזים המוצג בשומת המשיבה שווי מ״ר מבונה אקווי׳ במגרשים הנדונים, לאחר נטרול החלק המסחרי, התאמה למועד הקובע בשומה והתאמה לחזית מסחרית, השווי הינו **16,557** ₪/**מ״ר מבונה אקווי׳** .

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח וללא מע״מ.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן המועד הקובע בשומה בשיעור 1.023.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לחזית מסחרית בשיעור 1.05.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה למו״מ בשיעור של 0.95
- לפי תמל/1041, 25% מהדירות תהינה בשטח של עד 75 מ״ר פלדלת, יתרת הדירות תהינה בשטח של 119 מ״ר פלדלת בממוצע. שטחים עיקריים עודפים יכולים לשמש לטובת הכלל כגון קומות מפולשות לרבות קולונדות, מועדוני דיירים, מועדני כושר וכו׳.
- בהתאם למכתב מיום 08/12/2021 ממהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד- מונסון, לא תותר תוספת יח״ד באמצעות הקלה (שבס).
- חלק מהמתחמים שהוצעו במכרז כוללים חזית מסחרית.

9.2.3. <u>סיכום תחשיבי השומה:</u>

מס׳ מגרש	מס׳ יח״ד	שטח פלדלת במ״ר	שווי מ״ר מבונה	שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע״מ
302	158	17,086	₪ 16,557	₪ 282,894,435
325	184	19,872	₪ 16,557	₪ 329,022,487

9.3. <u>סיכום שומות המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה למכרזי רמ״י שנערכו במתחם חטיבת הקרקע בו מצויים הנכסים שבנדון. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[3]:

- תוצאות מכרז רמ״י מס׳ מר/242/2021 מיום 28.12.2021. לאחר נטרול החלק המסחרי, התאמה למועד הקובע בשומה, התאמה לחזית מסחרית והתאמה לקרבה לשב״צ ופרטיות, השווי הינו **10,800** ₪/**מ״ר מבונה פלדלת למגורים.**
- תוצאות מכרז רמ״י מס׳ 396/2022 מיום 28/12/2022. לאחר נטרול החלק המסחרי, התאמה לחזית מסחרית והתאמה לזמינות השווי הינו **11,000** ₪/**מ״ר מבונה פלדלת למגורים.**
- תוצאות מכרז רמ״י מס׳ 395/2022 מיום 28/12/2022. לאחר נטרול החלק המסחרי, התאמה לחזית מסחרית והתאמה לזמינות השווי הינו **9,200** ₪/**מ״ר מבונה פלדלת למגורים.**

[3] ליתר פירוט ראו עמ׳ 17-24 לשומת המשיג.

- תוצאות מכרז רמ"י מס' 254/2020 מיום 05/05/2021. לאחר נטרול החלק המסחרי, התאמה למועד הקובע בשומה, התאמה לחזית מסחרית והתאמה לזמינות השווי הינו **6,700** ₪/**מ"ר מבונה פלדלת למגורים.**

בהתאם לניתוח שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים במגרשים הנדונים המוצג בשומת המשיג ובמתן משקל של 25% לשווי שהתקבל מניתוח מכרז 396/2022, 25% למכרז 395/2022, 40% למכרז מר/242/2021 ו-10% למכרז 254/2020, הגיע לשווי משוקלל של **10,000** ₪/**מ"ר מבונה פלדלת למגורים.**

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- שווי זכות הבעלות הינה כולל פיתוח ומע"מ.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור של 0.75 למכרז שהנערך בתחום התכנית בשנת 2021 (242/2021).
- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמינות בשיעור של 0.9 בתמ"ל 1046+1023 ובשיעור של 0.95 בתל השומר מערב.
- הובאו בחשבון מקדם התאמה לקרבה לשב"צ ופרטיות בניתוח מגרשי ההשוואה.
- הובא בחשבון כי לפי תמל/ 1041, 25% מהדירות תהינה בשטח של עד 75 מ"ר פלדלת, יתרת הדירות תהינה בשטח של 119 מ"ר "פלדלת" בממוצע. בהתאם לכך נוצר מצב שקיימים שטחים עיקריים עודפים בין הרשום בטבלת השטחים בתקנון (סעיף 5) לבין השטחים הדרושים לבנית הדירות, שטחים אלו יכולים לשמש לטובת הכלל כגון, קומות מפולשות לרבות קולונדות, מועדני דיירים, מועדון כושר וכו'.
- הובא בחשבון כי עפ"י מכתב מיום 8.12.21 ממהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון, לא תותר תוספת יח"ד באמצעות הקלה (שבס).
- הובא בחשבון כי חלק מהמתחמים שהוצעו במכרז, כוללים חזית מסחרית.

9.3.3. <u>התייחסות לשומות המשיבה וטענות נוספות</u>

להלן התייחסות שמאי המשיג לגופן של שומות המשיבה:

- טעות במקדם התאמה לזמן- שמאי המשיבה ערך את השומה בהתבסס אך ורק על תוצאות המכרז שנערך בתחום התכנית בדצמבר 2021 והביא בחשבון תוספת בגין התאמה לזמן. בכך טעה פעמיים, היה עליו להביא בחשבון הפחתה בגין התאמה לזמן ובנוסף, היה עליו להביא בחשבון גם את תוצאות מכרזים שונים שנערכו בסביבה בסמוך למועד הקובע ולא להסתמך על מכרז 2021 באופן בלעדי.
- התעלמות ממקדם התאמה בגין קרבה לשב"צ ופרטיות- שמאי המשיבה התעלם מכך שיש להביא בחשבון מקדמי התאמה למגרשי ההשוואה לעומת המגרשים שבנדון וזאת בגין קרבה לשב"צ ופרטיות, כדלקמן- מגרש 310- מקדם 1, מגרש 317- מקדם 1.05, מגרש 4001- מקדם 0.9, מגרש 4002- מקדם 0.9 ומגרש 4003- מקדם 0.9.
- טעות בניתוח שווי מ"ר מבונה למסחר- שמאי המשיבה הציג נתוני היצע שכירות של שטחי מסחר אשר מהם קבע שווי על בסיס גישת היוון הכנסות ומהשווי שנקבע חולץ מרכיב הקרקע. אולם, בהיוון ההכנסות שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור היוון לפי 6.9% בעוד ששיעור היוון למחצית הראשונה של שנת 2022 ומחצית שנייה של 2021 עומד על 6.7%. שינוי שיעור ההיוון בהתאם לסקירה, מוביל לשווי מ"ר מבונה למסחר של 12,760 ₪ לעומת 12,200 ₪ שקבע שמאי המשיבה.
- טעות בשטחי פלדלת במגרשים 302 (שבנדון) ו-317 (מגרש להשוואה)- כמצוין בסעיף 7.5 בשומת המשיבה,

מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון שלח למנהל המרחב ברמ"י מכתב הבהרות בהתייחס לזכויות הבניה בתחום התכנית. בהתאם למכתב, תמהיל הדירות בכל תא שטח הינו 25% דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר פלדלת ויתרת הדירות תהיינה בשטח של 119 מ"ר פלדלת בממוצע.
מכאן, שבמגרש 302 (שבנדון) סך שטחי הפלדלת הינו 17,064 מ"ר (ולא 17,086 מ"ר) ובמגרש 317 (מגרש השוואה) סך שטחי הפלדלת הינו 5,832 מ"ר (ולא 5,854 מ"ר).

9.3.4. <u>תחשיבי השומה</u>:

מס' מגרש	מס יח"ד	שטח פלדלת במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ
302	158	17,064	₪ 10,000	₪ 170,640,000
325	184	19,872	₪ 10,000	₪ 198,720,000

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 21/12/2023 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות[4]:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- **<u>המועד הקובע-</u>** מדובר על נקודת שפל בענף הנדל"ן ויש להתייחס לעניין הזה. שמאי המשיבה לקח בחשבון רק מכרז אחד להשוואה, ממועד פחות רלוונטי ולא לקח בחשבון מקדם הפחתה ולא מקדם תוספת כפי שבוצע בשומת רמ"י. מפנה לסעיף 4 בשומתם הכולל הוכחות לכך שהמחירים ירדו באותה תקופה בעקבות עליית הריבית ותיקון חוק המכר (יולי 2022). לכן, המכרז משנת 2021 שהובא בשומת המשיבה אינו רלוונטי ללא התאמות מתאימות. יש להביא בחשבון הפחתה של 25% , טוען כי הוכיחו זאת ע"י מספר נתונים מרמ"י המראים ירידת מחירים. בנוסף, ישנם עוד 3 מכרזים בסביבה שהובאו בשומתם, בסמוך למועד הקובע. לכן, טוען כי יש להסתמך עליהם מכיוון ואין צורך לייחס להם התאמות. הטענה של שמאי המשיבה שהמועד הקובע של מכרז מחיר מטרה הוא אותו מועד קובע לענייננו הוא אותו מועד היא לא נכונה.
- **<u>מקדמי התאמה-</u>** יש לתת התאמה בגין קרבה לשב"צ ופרטיות. ההנחיות המרחביות לא מאפשרות לבנות דירות גן וזאת לעומת מכרזי ההשוואה ועל כן, יש לתת הפחתה לשווי.
- **<u>ניתוח שווי מ"ר מבונה מסחר-</u>** בחלק מהמגרשים יש אלמנט של מסחר שצריך לנטרל, גם נושא חישוב שטח פלדלת. לאחר כל ההתאמות הגיעו לשווי ממוצע של 10,800 ₪ למ"ר מבונה, שווי מאוד סביר בהתייחס לעסקאות ההשוואה שהובאו בשומתם, דבר שמעיד על התאמה טובה לעסקאות ההשוואה.
- **<u>זמינות-</u>** המגרשים אינם זמינים לבנייה. במקביל לתב"ע יש הנחיות תכנוניות, במסגרתן לא ניתן לבנות משום שהוועדה המקומית דורשת גבהים שאינם מתאימים לתב"ע ולכן נדרשת בקשה להקלה בגובה המבנים בשני המגרשים. לא יודע לגבי הזמינות של גינדי, מציין כי יודע שאין אצלם בעיית חניה ולא יודע לגבי בעיית גובה. לגבי הנכסים שבנדון לעומת זאת יודע בוודאות שישנן בעיות שיעכבו את היתר הבניה.

[4] הדיון נערך במשותף לשתי ההשגות שבנדון.

בנוסף, לא ניתן להשוות את יכולת השיווק של גינדי לעומת חברות אחרות, ככל הנראה חברת גינדי יכולה למכור את כל הדירות על הנייר בזכות יכולות שיווק שאין לחברות אחרות. הדירות נמכרו בשיטת 20% עכשיו ו-80% בקבלת הדירה. מעבר לזה, אין הצמדה בעקבות חוק המכר, כלומר, ערך הקרקע נשחק.

- **חניה-** התב"ע מגדירה שני מרתפים, הציג טבלת מאזן חניה (שביצעה חברת דגש הנדסה) המראה מחסור של 50 חניות נדרשות שבעצם תייצר צורך בעוד קומת חניה תת קרקעית. לגבי מגרש 325, נדרשים אפילו יותר מקומות חנייה. משמעות העניין היא דחייה. יש להביא דחייה נוספת לעצם התהליך. בנוסף, יש לקחת בחשבון את היטל ההשבחה שיידרש בעקבות ההקלה.
- **שטחים משותפים-** נדרשת בניית שטח של עשרות מטרים בכל מגרש, מעבר לשטחי לובי. בשונה מעסקאות ההשוואה.
- **מימון-** מפנה לפס"ד של השופט גלעד הס בתיק של וועדה מקומית הרצליה נגד חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ. בפס"ד נקבע שתנאי ריבית בהכרח משפיעים על שווי השוק של מקרקעין ולכן אין אפשרות להפריך טענה שעניינו מימון לא משפיעים על שווי הנכס.
- שווי למ"ר שציטט שמאי המשיבה 18,000 אינו כולל מע"מ ואינו כולל תוספת 10% הבדל בין מ"ר פלדלת למ"ר במחיר מטרה. בנוסף, במחיר מטרה הקבלן משאיר אצלו את הדירות הרווחיות כלומר את דירות הפנטהאוז ודירות הגן. בנוסף בשל מבנה העסקה נחסכות ממנו הוצאות שיווק וכו' ומעלות את הרווח.
- **מיקום-** מציין כי המיקום של תל השומר ואור יהודה הוא הרבה יותר טוב ממיקום המגרשים שבנדון. בנוסף, מציין כי המכרזים הם בסמוך למועד הקובע ואין סיבה לא להביא אותם בחשבון.
- **התאמה לזמן-** מציין כי התאמה לזמן משנת 2021 למועד הקובע צריכה להיות תוספת ולא הפחתה כפי שטוען שמאי המשיבה.
- **מכרז מחיר מטרה**- טוען כי רמ"י לא נותנת לזוכה לזכות ביותר ממגרש אחד כדי לא ליצור "קרטל" ובנוסף כדי לא ליצור מצב שכאשר קונה אחד ירצה לרכוש את כל הקרקעות יציע מחיר לא סביר וכמובן שאינו ישקף את שווי השוק.
- **שטחי בנייה-** הטענה שניתן לשחק עם שטחי הבנייה אינה נכונה. מצטט מתוך הוראות התכנית את ההגדרה שניתנה לשטח דירה.
- **בחירת המגרשים-** טוען כי חושב שעניין בחירת המגרשים ע"י החברה אינו נכון.

9.4.2. טענות המשיבה:

- תכנית תמ"ל 1041 היא תכנית מעולה במיקום מעולה לראייה מציין שבמכרז על 20% משטח התכנית הוגשו למעלה מ-200 הצעות.
- **תוצאות המכרז-** במכרזים שצוינו על ידי שמאי המשיגה בשל הוראות המכרז שקבעו שלא ניתן לזכות בשני מתחמים בכוונה של המנהל לשמור על מחירים נמוכים. מציין כי באוקטובר 2022 היה מכרז של מחיר מטרה בסביבה, היו בערך 60 הצעות. מציג מגרש בסביבת הנכס הנדון שנמכר בשווי של 170 מיליון ש"ח כולל פיתוח בדומה לערך שנקבע בשומת המשיג. מציג הסבר על מחיר מטרה. טוען כי לא הגיוני שמגרש במחיר מטרה באותו מועד קובע עם זכויות דומות למגרש הנדון נמכר באותו מחיר.
- **זמינות-** מפנה להחלטה לאשר בקשת הקלה במתחם בסביבה שאושרה תוך 8 חודשים. לכן, טוען שהמגרשים זמינים לבנייה בשונה מטענת שמאי המשיג.

- **<u>ירידת מחירים-</u>** מפנה לדו"חות של חברת אפריקה ישראל מגורים המציינים כי בשנת 2022 הייתה עלייה של 17% במחירי הדירות כאשר ההשתקפות לקרקע היא פי 2, משמע בערך 30%. כנ"ל דו"ח של חברת אאורה המראה מגמה של עלייה במחירי הדיור והתמתנות לקראת סוף השנה. מציין כי לחברת גינדי השקעות יש היתר בנייה. החברה מכרה את כל הדירות במחיר ממוצע של 38,000 ₪ למ"ר בפריסייל.
- **<u>נתונים בשומת המשיג-</u>** מציין כי הגרפים והנתונים מרמ"י שהוצגו ע"י המשיג הוצאו מהקשרם. בגרף המראה פערים במחירים בין שומת רמ"י למחיר זכייה במחיר מטרה, מציין כי בוודאי ובהכרח שישנו פער בין שווי שוק למחיר מטרה. מציין כי מצא בהיתר בנייה שקיבלה חברת גינדי הגדילו את שטחי הממ"ד ואת המרפסות וכי לא רק שאין חוסר בשטחים נדרשים אלא ישנו שטח עודף. מציין כי חברת אפריקה ישראל בחרה את המגרשים בעצמה. מפנה לשומה של חברת אפריקה ישראל שתובעת את רמ"י במועד הקובע הנדון בטענה ששווי קרקע ליחידה הוא 1,700,000 ₪ כאשר שמאי המשיגים טען 1,000,000 ₪. טוען כי נתן התייחסות לכל הפרטים שביקש שמאי המשיבה והציג קובץ שהכין שנתן התייחסות לכל הפרטים בעניין ניתוח מחיר מטרה. מפנה להיתר הבניה שקיבלה חברת גינדי. מציין כי לכל עניין שהציג יצרף מסמך.

9.4.3. <u>טענות משלימות שהועברו לאחר הדיון:</u>

- **<u>שמאי המשיגים</u>**

– בתאריך 21/12/2023 העביר שמאי המשיג את המסמכים הבאים- מכתב אדריכלית הפרויקט בעניין המגבלות בפרויקט והצורך בבקשת הקלות, נספח תנועה למגרש 302 המציג את החוסר ב-50 חניות, נספח תנועה של הוועדה המקומית, הנחיות תכנוניות של הוועדה המקומית, נספח חתכים, הנחיות אשפה פניאומטי ומכתב מהנדס הוועדה המקומית ביחס לשטחי הדירות.

– בתאריך 27/12/2023 העבירו שמאי המשיג את התייחסותם לתגובת שמאי המשיבה:

– **<u>מגרש 310 - חברת גינדי החזקות</u>**

במתחם התכנית שבנדון ישנם 8 יזמים שזכו במכרזי רמ"י. 5 זכו במסגרת מכרז 242/2021 מיום 28/12/2021 (כשנה לפני המועד הקובע) ו-3 נוספים במסגרת מכרז "מחיר מטרה" 63/2022 מיום 29/08/2022 (שלושה חודשים לפני המועד הקובע). חברת גינדי היא היחידה שהצליחה להוציא עד כה היתר בניה במתחם. אף אחד מ-4 היזמים שזכו יחד עם חברת גינדי לא הצליח להוציא היתר בניה וגם 3היזמים שזכו בהמשך לא הוציאו היתר. הדבר מעיד על כך שקיימת בעיה מהותית ובסיסית בהוצאת היתרים במתחם. בנוסף, הדבר מעיד על כך שלחברת גינדי קיימות יכולות גבוהות מהיזם הממוצע ולכן לא ניתן ללמוד ממנה על השוק הכללי, לא מהיבט הזמינות וגם לא מהיבט מחיר המכירה שהיא מצליחה למכור בו את דירותיה. לגבי מחירי המכירה של חברת גינדי, טבלת נתוני רשות המיסים לא מציגה באופן נכון ואמיתי את העסקאות שבוצעו, מאחר והיא מציגה מחיר חוזי בלבד וללא שקלול ההטבות שקיבלו הרוכשים. בשיחה שערכו בחודש מרץ 2023 עם משרד המכירות של חברת גינדי ביחס לפרויקט זה, נמסר להם כי תנאי התשלום הינם 20% בלבד בחתימה והיתרה רק בהמשך וברובה המוחלט במסירה. בנוסף, ובהתאם לחוק המכר, 60% מהתמורה אינם מוצמדים למדד.
המשמעות הינה שהמחיר המופיע בדיווחי מס שבח אינו מחיר ריאלי והמחיר האמיתי הריאלי נמוך משמעותית ולכן יש להתעלם מנתוני רשות המיסים. זאת ועוד, בהתאם לפסיקה, הגישה העדיפה הינה גישת ההשוואה ובמקרה שבנדון קיימים מספיק נתוני השוואה של מכרזי רמ"י מהנכס וסביבתו וניתן

לקבוע את השווי על פיהם. בהערת אגב נוסיף כי בהתאם למסמך הנחיות התכנון של הוועדה המקומית, במגרש 310 (גינדי) ניתן לבנות בגובה יותר גבוה מאשר במגרשים שבנדון והדבר מסביר מדוע הוצאת ההיתר במגרש גינדי הינה פעולה פשוטה ומהירה יותר. כמו כן, תקן החניה של חברת גינדי (מופיע בגרמושקה) מאפשר להסתפק בשני מרתפים בהתאם לתב"ע, ואינו מצריך תוספת מרתף שלישי ושטחי שירות עבורו כפי שנדרש במגרשים שבנדון.

- **<u>דו"חות כספיים + מחירי דירות בנויות</u>**

הדו"ח של חברת אאורה אינו רלבנטי. הוא אינו עוסק כלל במתחם שבנדון. בדו"ח של חברת אפריקה ישראל מגורים נכתב במפורש כי מחירי הדירות החדשות ירדו בתקופה זו. כאמור לעיל, התייחסות כללית למחירי דירות בנויות (שהרי אפריקה ישראל עוד לא מכרה דירות במתחם) אינה רלבנטית מאחר וקיימים נתוני השוואה בקרקע. בפרט נכונים הדברים כאשר נתוני רמ"י עצמה מעידים בצורה חד משמעית כי מחירי הקרקע ירדו בשיעור ניכר במועד הקובע. הדבר גם הגיוני, מאחר והיזם המקצועי "מרגיש" את השוק ומגיב אליו (ואל עליות הריבית) טוב ומהר יותר מרוכש הקצה של הדירה הבנויה. ולכן מחירי דירות בנויות אינם משקפים את שווי הקרקע במועד הקובע.

- **<u>הנחיות תכנוניות של הועדה המקומית ומגבלות הבניה במגרשים שבנדון</u>**

להנחיות תכנוניות של הוועדה המקומית יש מעמד מכוח החוק. שמאי רמ"י לא יכול לבטלן בהינף קולמוס ולא ניתן להתעלם ממגבלותיה במגרשים שבנדון. זאת ועוד, רמ"י עצמה מפנה במכרזיה להנחיות וקובעת כי היזם צריך להתחשב בהן. למעשה, תכנית הבינוי כולה, כולל מגבלות הגובה וכדו' צורפה כנספח לחוברת המכרז. טענת שמאי רמ"י ש"הכל פתיר" אינה מבוססת, אינה רצינית ואינה יכולה להוות בסיס לחיוב. טענת שמאי רמ"י כי "גם אם כביכול יש צורך בהקלה כלשהי, הרי שאין זה אומר שהקרקע לא זמינה לבניה" הינה טענה בעלת סתירה פנימית. אם יש צורך בהקלה לצורך המימוש, המשמעות הישירה הינה שאין זמינות. להיעדר זמינות ישנה השפעה על שווי המגרשים בשני מישורים. הראשון הוא הפחתה בגין דחייה והשני הינו הפחתה בגין תשלום היטל השבחה עבור אישור ההקלות.

- **<u>מכרז "מחיר מטרה" 63/2022</u>**

מכרז בשיטת מחיר מטרה מתייחס לתמורה שישלמו זכאים עבור דירות בנויות ולכן הוא מחייב שימוש בגישת החילוץ, שכאמור לעיל הינה בעייתית ונחותה מגישת השוואה ממכרזי קרקע רגילים. בנוסף, המועד הקובע למכרז מחיר מטרה הינו אוגוסט 2022 בעוד שהמועד הקובע אצלנו הינו נובמבר 2022. מדובר בפער של 3 חודשים וברבעון שונה - מכרז מחיר מטרה הינו ברבעון השלישי של 2022 והמועד הקובע שלנו הינו ברבעון הרביעי של 2022 כאשר במועדים אלו חלו שינויים משמעותיים בשוק הנדל"ן שהעמיקו את ירידת המחירים. לכן לדעתנו המכרז אינו רלבנטי לדיון אולם מעבר לצורך, להלן התייחסות מפורטת וניתוח המכרז - בהתאם לתוצאות המכרז, במגרש 314 זכתה ההצעה הגבוהה ביותר ובמגרשים 315 ו 318 - זכתה ההצעה השניה, כאשר במגרש 315 הפער בין ההצעה הגבוהה ביותר לשניה גבוה ביותר. לדעתנו הפער מעיד על כך שההצעה הגבוהה משקפת מחיר ולא שווי אובייקטיבי, ויש להתעלם ממנה (או לפחות לשקלל אותה) אולם על הצד המגדיל את השווי (לרעתנו). ניתחנו את המכרז בהתחשב בהצעה הגבוהה ביותר בלבד (ההצעה הראשונה). מחיר הדירה לזכאים הינו בהתאם לכללי "מחיר מטרה" המופיעים בחוברת המכרז. תמהיל הדירות הינו בהתאם להנחיות מהנדס העיר לתמל/1041 (25% דירות עד 75 מ"ר פלדלת ו- 75% דירות עד 119 מ"ר פלדלת) שצורף גם הוא לחוברת

המכרז. בחילוץ שווי הקרקע משווי מ״ר בנוי פלדלת במחיר מטרה, הבאנו בחשבון את הנתונים הבאים: מע״מ 17% , יזמות - 8% בשיווק לזכאים היזם חוסך הוצאות ניכרות של שיווק ופרסום, הוצאות המימון נמוכות משמעותית וגם רכיב הסיכון קטן מהותית. לפיכך היזם מוכן לצמצם את הרווח היזמי ומסתפק בשיעור נמוך. עלות בניה 8,500 ₪ (מחיר מטרה סטנדרט בניה נמוך יחסית). מניתוח המכרז, עולה כי שווי מ״ר מבונה לשוק החופשי הינו 11,300 ₪. ניתוח המכרז מהווה ניתוח מחמיר מאחר והובא בחשבון מחיר ההצעה הגבוהה ביותר. ובהתעלם מההצעה הזוכה, שהרי אם הייתה היא מובאת בחשבון השווי הממוצע היה נמוך יותר. בנוסף, השווי מייצג דירות יוקרתיות שנשארות בידי היזם (דירות גדולות יותר ודירות בקומות הגבוהות) ולא שווי ממוצע ליח״ד בבניין רגיל. לפיכך הבאנו בחשבון 10% הפחתה ומכאן כי שווי מ״ר מבונה ממוצע לשוק החופשי המתקבל מהמכרז הינו **10,170** ₪. זאת ועוד, במגרש 314 אותו הציג שמאי רמ״י, מתקבל שווי מ״ר מבונה של 10,572 ₪ ולאחר הפחתה של 10% מתקבל שווי של 9,515 ₪ , שהינו נמוך יותר מהשווי שנותח בשומתנו לפי המכרז במתחם בסך 10,800 ₪. בנוסף, שיטת המכרז שלפיה מציע יכול להציע הצעות בכל המגרשים אולם לזכות רק באחד, באופן שהוא אינו חשוף לסיכון שיזכה בכולם, יוצרת אפשרות ל״משוגע״ אחד להציע הצעה גבוהה בכל המגרשים באופן שמצייר תמונה מעוותת בהתייחס לניתוח ההצעה הגבוהה ביותר. לכן הניתוח האמיתי צריך להתייחס לזוכים בפועל. אולם כאמור לעיל, גם בניתוח לחומרא מתקבל שווי התואם את שומתנו. המסקנה המתקבלת הינה שהמכרז תומך בשווי שקבענו.

- בתאריך 28/12/2023 העבירו שמאי המשיג את התייחסותם לגבי מכרז ״מחיר מטרה״:

נתוני עסקאות באתר רשות המיסים וחילוץ שווי קרקע -העסקאות באתר רשות המיסים מדווחות על בסיס מחיר הדירה כפי שמופיע בחוזה המכר. במכירות שנערכו במתחם ע״י חברת גינדי ניתנו הטבות רבות לרוכשים אשר משמעותן הכלכלית גבוהה. למעשה, חברת גינדי ״מעניקה כסף לרוכש״ במקום ״להפחית״ את מחיר הדירה. מדובר בפרקטיקה מקובלת ונפוצה בשוק (80/20) שמפורסמת על לוחות המודעות בכבישים הארציים ובאתרי השיווק השונים וידועה לכל. אין כאן שום ״סוד״ שרשות המיסים אינה יודעת. ובכל זאת השווי בדיווחים נקבע לפי המחיר הנקוב בחוזה. אולם שווי השוק אינו מחיר אלא שווי ולכן הוא צריך לשקף את ההטבות ונדרש לנכות אותן ממחיר המכירה ולא להוסיף אותם למחיר המכירה כפי ששמאי רמ״י טוען. מכאן שגם שווי מ״ר בנוי אינו 35,000₪ אלא נמוך יותר. כמו כן ,עלות הבניה שהביא בחשבון שמאי רמ״י מתייחסת לסטנדרט מחיר מטרה ולא לעלות בניה בפרוייקט אופייני של חברת גינדי שנבנה בסטנדרט גבוה הרבה יותר. ולכן התוצאה של שמאי רמ״י בגישת החילוץ, ששווי מ״ר מבונה הינו כ -17,500₪, אינה נכונה מעיקרה ומעוותת את הנתונים.

מכרז ״מחיר מטרה״ 63/2022- גם אם נביא בחשבון את שטחי המסחר בהתאם למכתב מהנדס הוועדה המקומית, השווי הסופי המתקבל אינו כטענת שמאי רמ״י 16,000 ₪ אלא 13,500 ₪ בלבד. בנוסף, הניתוח לעיל נערך לפי ההצעה הגבוהה ביותר ואילו בניתוח לפי ההצעה הזוכה מתקבל שווי של 11,430 ₪/למ״ר מבונה. זאת מבלי שהבאנו בחשבון הפחתה לזמן. התוצאה אינה משנה את ניתוח השווי לתמ״ל, ומאחר ומדובר בניתוח בגישת החילוץ שגם שמאי רמ״י סבור כי היא ״בעלת תוקף בינוני״, הרי שאין מקום לשנות את התוצאה הסופית בשומתנו שהתבססה על נתוני עסקאות השוואה בקרקע. נזכיר כי התחשיב שביצענו מבוסס על ההצעה הגבוהה ביותר ולא ההצעה הזוכה ומשכך מדובר בניתוח

מחמיר, בפרט במכרז שבו אין מגבלה על מספר המגרשים אליהם יכול לגשת כל יזם אולם כן יש הגנה ליזם והוא לא יוכל לזכות ביותר ממגרש אחד. המשמעות המעשית הינה יצירת אפשרות ל"משוגע" אחד להציע הצעה גבוהה בכל המגרשים באופן שמצייר תמונה מעוותת בהתייחס לניתוח ההצעה הגבוהה ביותר. תוצאות המכרז אכן מוכיחות שכנראה כך קרה - במגרש 315 ישנו פער גדול בין ההצעה הגבוהה ביותר להצעה השניה הזוכה. לפיכך, ביצענו תחשיב רגיל בהתאם להצעה הזוכה. מניתוח המכרז, עולה כי שווי מ"ר מבונה לשוק החופשי הינו 15,000 ₪. בנוסף, השווי מייצג דירות יוקרתיות שנשארות בידי היזם (דירות גדולות יותר ודירות בקומות הגבוהות) ולא שווי ממוצע ליח"ד בבנין רגיל. לפיכך הבאנו בחשבון 10% הפחתה ומכאן כי שווי מ"ר מבונה ממוצע לשוק החופשי המתקבל מהמכרז הינו 13,500 ₪ לפי ההצעה הגבוהה ביותר. נדגיש כי הניתוח שערך שמאי רמ"י כביכול בהתאם לעקרונות התחשיב שלנו, נעשה בצורה חלקית ותוך השמטת נתונים : תיקון השווי בשל שינוי שטחי המסחר משפיע רק על מגרשים 314 ו- 315 . שמאי רמ"י קבע שווי מ"ר ממוצע לפי מגרשים אלו בלבד והתעלם מהשווי המתקבל מהמכרז במגרש 318 (שנשאר 13,020 ₪ לפי תחשיבנו המקורי). לכן השווי הבסיסי בהתחשב ב- 3 המגרשים צריך להיות 15,000 ₪ ולא 16,000 ₪. בנוסף שמאי רמ"י התעלם מההתאמה לשווי דירה ממוצעת לפי מקדם 0.9 ומכאן שהשווי המתקבל הינו כ- 13,500 ₪ (גם לשיטת שמאי רמ"י) ולא 16,000 ₪. תחשיב שווי לפי ההצעה הזוכה- מניתוח המכרז, עולה כי שווי מ"ר מבונה לשוק החופשי הינו 12,700 ₪. בנוסף, השווי מייצג דירות יוקרתיות שנשארות בידי היזם (דירות גדולות יותר ודירות בקומות הגבוהות) ולא שווי ממוצע ליח"ד בבנין רגיל. לפיכך הבאנו בחשבון 10% הפחתה ומכאן כי שווי מ"ר מבונה ממוצע לשוק החופשי המתקבל מהמכרז הינו 11,430 ₪. המסקנה המתקבלת הינה שהמכרז תומך בשווי שקבענו.

- **<u>שמאי המשיבה</u>**

– בתאריך 27/12/2023 העביר שמאי המשיבה את המסמכים הבאים- היתר בניה מס' 20230023 מיום 7/8/2023 לגבי- מגרש 310 - גינדי החזקות, ציטוט מדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022 של חברת אפריקה ישראל מגורים לעניין עליית מחירי הדירות בשנת 2022, ציטוט מדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022 של חברת אאורה לעניין עליית מחירי הדירות בשנת 2022. גרף עליית מחירי הדירות לשנים 2021-2022, עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מצגת מחיר מטרה, לגבי מכרז מר/63/2022 ל- 462 יח"ד במחיר מטרה שבוצע במתחם הנדון ביום 29/8/2022, סקר מחירי דירות במתחם הנדון, המעידים כשלעצמם על מחירי הקרקעות שקבעתי בשומתו. בצירוף הטענות הבאות- המסמכים שהציג שמאי המשיג במהלך הדיון הינם מסמכים מנחים ויש להתייחס אליהם בהתאם, גם המסמך שהמציא ע"י אדריכל (כותרת שם המסמך "מסמך עבור שמאות") והוצג במהלך הדיון לעניין מגבלות גובה וחניות הינו מסמך כללי שניתן לבקשתם ממשרד פרטי ולא על ידי הועדה המקומית וככזה יש להתייחס אליו בהתאם. כפי שהצגתי בדיון, העובדות מדברות בעד עצמן, וגינדי, המצויה בסמוך, הוציאה היתר בניה. כך שנראה שאין ולא אמורה היתה להיות מניעה מבחינת זמינות המקרקעין- "הכל פתיר". מכל מקום, ככל ומסמך זה לא ישלל מיסודו, יהיה צורך בתוספת זמן לתגובה, לאור המסמך החדש שהוצג במהלך הדיון ולא כחלק משומת ההשגה, על מנת שמסמך זה יועבר באופן מסודר לבדיקת המחלקות המקצועיות ברמ"י. אוסיף ואומר לעניין זה כי גם אם כביכול יש צורך בהקלה כלשהי, הרי שאין זה אומר שהקרקע לא זמינה לבניה.

- בתאריך 28/12/2023 שלח שמאי המשיבה הערות למסמך ששלח שמאי המשיג ביום 27/12/2023 בצירוף מכתב הועדה המקומית לעניין שטחי המסחר + עמוד מתוך התייחסות שמאי המשיג עם התיקון הנדרש לדעתו.

1. ראשית דוחה ביתר שאת את כל טענותיו במסמך התגובה, טענותיי כפי שהוצגו בדיון ובחומר שנשלח מגובות בהוכחות, על כן לא יחזור עליהם בשנית. למעלה מן הצורך, כי אין בכך שלעת הזו לא נמצאו עוד היתרי בניה כדי לרמז על מניעה וזאת מבלי לדעת את נסיבותיו הפרטניות של כל זוכה וסטטוס הגשת ההיתרים מבחינתו ואין באמירה בעלמא (״טענת אווירה״) של המשיג כדי לבסס מניעה.
2. התייחסות לאמירה של שמאי המשיג באשר לנתוני מס שבח (שהוא אתר ממשלתי עליו מתבססים כל השמאים) :טבלת נתוני רשות המסים לא מציגה באופן נכון ואמיתי את העסקאות שבוצעו, מאחר והיא מציגה מחיר חוזי בלבד וללא שקלול ההטבות,המשמעות הינה שהמחיר המופיע בדיווחי מס שבח אינו ריאלי והמחיר האמיתי נמוך משמעותית ולכן יש להתעלם מנתוני רשות המיסים, נהפוך הוא. לא רק שמוטב שלא היו נכתבים הדברים אלא שהמסקנה שגויה. ככל שהרוכש קיבל הטבות הרי שהשווי צריך להיות גבוה יותר מהעסקה שנרשמה ברשות המסים. כך או כך אמירה מעניינת, ושווה לשקול להעביר להתייחסות רשות המיסים.
3. באשר לניתוח מכרז מחיר מטרה כפי שעשה המשיג, מדובר בעיוות מלא של הנתונים. לא יתכן שמגרש שנמכר עם זכויות דומות סמוך למועד הקובע (3 חודשים לפני) לפי שווי קרקע ליח״ד ממוצעת דומה לזה שקבע שמאי המשיג .שכן כפי שקבע במסמך התגובה שהציג זה עתה, מחיר מ״ר בנוי למכירה למשתכנים במחיר מטרה (לאחר הנחה) הינו בממוצע 20,000 ₪ לעומת 35,000 ₪ שנמכר בשוק החופשי, הפרש הכנסות של 1.5 מיליון ש״ח ליח״ד, לגבי 80% מהדירות במגרש.
4. הגם שלא מסכים לניתוח השווי במכרז מחיר מטרה, הרי ששגה שמאי המשיג טעות עקרונית בשטחי המסחר שלקח בחשבון למגרשים 314 ו- 315, שכן בהתאם למסמך הנלווה של הועדה המקומית (כפי שגם שמאי המשיג צירף כנספח לשומתו) שאין עליו מחלוקת, שטחי המסחר ששוקו במכרז הינם נמוכים משמעותית מאלו שלקח בחשבון. המשמעות היא, שלו היה לוקח שמאי המשיג את שטחי המסחר הנכונים, היה מתקבל שווי מ״ר מבונה למגורים של כ- 16,000 ש״ח (בדומה לשומתו).
יוער, כי למרות שהתוצאה שהתקבלה (לאחר תיקון שטחי המסחר) שתומכת באופן חד משמעית בערכי השווי שקבע בשומתו, סבור כי גישה זו אינה נכונה, אבל גם גישה זו - תומכת בעמדתו.
5. אכן גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכת קרקע (כפי שביצע בשומתו) , וגישת החילוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני .יחד עם זאת, גישת החילוץ הינה השיטה הננקטת על ידי יזמים וקבלנים לצורך בדיקות עסקיות ולצורך רכישת קרקעות מעין אלו, ולכן סבור שיהיה נכון לבחון את השווי גם בגישה זו.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע למגרשים 302 ו-325 בהתאם לתב"ע בתוקף זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות/עדכון זכויות.
המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת בעיקר לעסקאות ההשוואה הראויות ומקדמי ההתאמה שיש לנקוט ביחס לנשוא השומה.
שמאי המשיבה ביסס את ערכי השווי בשומתו על תוצאות מכרזי רמ"י במתחם הכולל את נשוא חוות הדעת, תוך נקיטת מקדמי תוספת בגין זמן ובגין העדר חזית מסחרית בנכס וניכוי שווי שטחי המסחר בעסקאות ההשוואה. שמאי המשיגה מנגד טענו כי בשנה שחלפה ממועד המכרזים במתחם נשוא חלו שינויים מהותיים בשוק הנדל"ן וכי מחירי המקרקעין ירדו ב-25% וכי יש להתאים את שיעור ההפחתה הנדון מתוצאות המכרזים על מנת לשקף את השווי של נשוא השומה עובר למועד הקובע. בנוסף לקחו בחשבון תוצאות מכרזי רמ"י ממתחם תמל/1022 ומתחם תכנית 506-0303826, שהתקבלו כחודש וחצי לאחר המועד הקובע כביסוס נוסף לערכי השווי.
בסוגיה זו החלטתי לבסס את ערכי השווי בעיקר על תוצאות מכרזי רמ"י במתחם הכולל את נשוא חוות הדעת מאחר ונתונים כוללים מאפיינים דומים לרבות הוראות תב"ע, זמינות ומיקום כללי תוך ביצוע התאמות כמפורט להלן:

- התאמה לזמן: דחיתי את טענת שמאי המשיגה לעניין הפחתה בשיעור של 25% ממועד המכרזים למועד הקובע שכן בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית שיעור השינוי במדד מחירי הדירות ממועד המכרזים ועד למועד הקובע הינו חלה עלייה במחיר הנדל"ן בשיעור של כ- 19% ומהמועד הקובע למדד הידוע לכתיבת הכרעה זו ירידה בשיעור של כ-2%[5]. השינויים שחלו במחצית השנייה של 2022 יש בהם בכדי להשפיע על שוק הנדל"ן אך בפועל התנודות שחלו בשוק אינן תואמות להפחתה שצוינה על ידי שמאי המשיגים. לאור האמור ובתחשב בכך שהתגובות בשוק הנדל"ן איטיות ביחס לתהליכים אחרים לא נלקחה בחשבון התאמה לזמן.
- התאמה למיקום - מגרשים 302 ו-325 סמוכים לשטחים המיועדים לשטחי ציבור ולשצ"פ לפיכך בוצעה התאמה בשיעור של עד 5% בגין מיקום ביחס לנתוני ההשוואה.
- התאמה לחזית מסחרית – חלק מנתוני ההשוואה כוללים חזית מסחרית בעוד שהמגרשים נשוא חוות הדעת מיועדים למגורים לפיכך בוצעה התאמה של 3% ביחס לנתוני ההשוואה.
- באמדן השווי נלקח בחשבון ממוצע 3 הצעות ראשונות לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה.
- גישת החילוץ לא נכללה באומדן השווי מאחר וקיימים די נתוני השוואה ישירה. בכל מקרה הנתונים המדווחים ברשות המיסים מהווים נתוני השוואה תקפים ללא התחשבות בגורם המוכר.

[5] בהתאם ללוח 2.1 בפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מדובר במדד מחירי דירות בנויות בעוד שנוא השומה מהווה קרקע עליה ההשפעה גבוהה יותר.

בנוסף לנתוני ההשוואה במתחם הכולל את מגרשים 302 ו-325 נלקחו בחשבון תוצאות מכרזי רמ"י בתחום תכנית 506-0303826 תוך ביצוע התאמות רלוונטיות לחזית מסחרית ולמגבלות תכנונית בנשוא חוות הדעת.
תוצאות מכרזי רמ"י במתחם תמל/1023 לא הובאו בחשבון מאחר ונתונים אלו כפופים לתכנית בהכנה הכוללת העצמת זכויות ובכל מקרה מגלמות פוטנציאל נוסף.
עוד אציין לעניין זה כי תוצאות מכרזי מחיר מטרה אינם רלוונטיים לנשוא חוות הדעת ואינם מהווים נתוני השוואה ראויים לפיכך הטענות לנושא זה מתייתרות.

בפרק העקרונות יידונו ביתר פירוט הסוגיות המצויות במחלוקת בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1 שווי שטחי מסחר בנתוני השוואה

שטחי המסחר הוערכו בהתאם לנתוני ביקוש ביהוד ואור יהודה, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.

10.2.2 הוצאות פיתוח

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי, מר אוהד עיני, מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח.

10.2.3 שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

נתוני שווי למסחר:

מקור	תאריך	אזור	שטח	מחיר	דמ"ש למ"ר
במבי	12/11/2023	יהוד-מונוסון	40	₪ 4,200	₪ 105
במבי	05/09/2023	אור יהודה	100	₪ 15,000	₪ 150
במבי	08/09/2022	אור יהודה	40	₪ 3,800	₪ 95
במבי	03/08/2022	אור יהודה	78	₪ 7,500	₪ 96
במבי	10/03/2022	אור יהודה	76	₪ 8,500	₪ 112
במבי	12/12/2019	אור יהודה	35	₪ 4,200	₪ 120
דמ"ש ממוצעים					₪ 113
התאמה למו"מ 0.95					₪ 107
דמ"ש שנתיים					₪ 1,288
שיעור היוון - 6.7%					₪ 19,227
רווח יזמי ממוצע - 15%					₪ 16,719
עלויות בנייה ממוצעת					₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה					₪ 11,719
התאמה ממוצעת להיקף			0.93		₪ 10,899

מכרזי רמ"י

מס"ד	גו"ח	מגרש	תכנית ומועד מכרז	גודל המגרש (במ"ר)	מספר יח"ד	שטח עיקרי לפי תב"ע	שטח ממ"ד	שירות למסחר	שטח פלדלת בכפוף להוראות תב"ע	שטח מסחרי אקוו'	תרומת שטח מסחרי
						1		0.5			
1	6499/115,102,101, 114	310	תמל/1041 28/12/2021	6,338	156	16,692	1,872		16,848		
					מסחר	665		333		832	₪ 9,062,177
2	6499/107-109	317		2,707	54	5,778	648		5,832		
3	6500/85,121	4001		4,141	114	12,198	1,368		12,312		
					מסחר	435		217		544	₪ 5,923,384
4	6500/85-87,121	4002		7,796	204	21,828	2,448		22,032		
					מסחר	819		409		1,024	₪ 11,154,707
5	6500/87-89,121,123	4003		7,952	204	21,828	2,448		22,032		
					מסחר	835		418		1,044	₪ 11,378,128
6	6233/211	203	תכנית 506-0303826 28/12/2022	2,082	52	5460	624		6,084		
						420		105		473	₪ 5,149,584
7	6233/33	206		2,165	47	5326	564		5,890		
						482		120		542	₪ 5,907,036

מס"ד	הצעה זוכה כולל פיתוח	ממוצע 3 הצעות כולל פיתוח	קרבה למבנה ציבור	עירוב שימושים	מגבלות גובה וחנייה	הצעה זוכה כולל פיתוח בניכוי שווי שטחי מסחר	ממוצע 3 הצעות זוכות כולל פיתוח בניכוי שטחי מסחר	שווי מ"ר אקוו' כולל פיתוח הצעה זוכה מתואם	שווי מ"ר אקוו' כולל פיתוח ממוצע הצעות מתואם
1	₪ 264,706,937	₪ 278,607,806	סמוך	כן	כלול	₪ 255,644,760	₪ 269,545,629	₪ 15,629	₪ 16,479
			1	1.03	1.00				
2	₪ 82,451,351	₪ 77,239,352	גובל	לא	כלול	₪ 82,451,351	₪ 77,239,352	₪ 14,845	₪ 13,906
			1	1.05	1				
3	₪ 194,164,427	₪ 199,568,695	פארק	כן	כלול	₪ 188,241,043	₪ 193,645,311	₪ 14,961	₪ 15,390
			0.95	1.03	1.00				
4	₪ 357,703,781	₪ 371,206,132	פארק	כן	כלול	₪ 346,549,074	₪ 360,051,425	₪ 15,391	₪ 15,991
			0.95	1.03	1.00				
5	₪ 402,128,543	₪ 371,554,558	פארק	כן	כלול	₪ 390,750,415	₪ 360,176,430	₪ 17,354	₪ 15,996
			0.95	1.03	1.00				
6	₪ 73,084,061	₪ 69,738,568	כביש ראשי	כן	לא	₪ 67,934,477	₪ 64,588,984	₪ 11,176	₪ 10,625
			1.03	1.03	0.94				
7	₪ 74,424,171	₪ 61,682,560	כבוש ראשי	כן	לא	₪ 68,517,135	₪ 55,775,525	₪ 11,601	₪ 9,443
			1.03	1.03	0.94				

שווי מ"ר אקוו' ממוצע			
מקור	שווי מ"ר	משקל	סה"כ
מכרזי רמ"י תמל/1041	₪ 15,552	0.8	₪ 12,442
מכרזי רמ"י תכנית 506-0303826	₪ 10,034	0.2	₪ 2,007
שווי מ"ר מבונה ממוצע			₪ 14,400

11. <u>תחשיבי השומה:</u>

מגרש 302				
מגרש	**שטח במ"ר**		**יח"ד**	
מגרש 302	3,668		158	
מהות השטח	שטח במ"ר		מקדם	סה"כ
דירות קטנות	2,963		1.00	2,963
יתרת דירות	14,102		1.00	14,102
סה"כ אקוו'				17,064
שווי מ"ר אקוו'				₪ 14,400
סה"כ שווי				₪ 245,721,600
במעוגל				₪ **245,720,000**

מגרש 325				
מגרש	**שטח במ"ר**		**יח"ד**	
מגרש 203	7,348		184	
מהות השטח	שטח במ"ר		מקדם	סה"כ
דירות קטנות	3,450		1.00	3,450
יתרת דירות	16,422		1.00	16,422
סה"כ אקוו'				19,872
שווי מ"ר אקוו'				₪ 14,400
סה"כ שווי				₪ 286,156,800
במעוגל				₪ **286,160,000**

12. **<u>השומה:</u>**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרשים מס׳ 302 ו-325 עפ״י תכנית תמל/1041, המהווים חלק מחלקות 77,79-81,99,102,104,125 ו-128 בגוש 6500 ביהוד, כריקים ופנויים, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות/עדכון זכויות הינה:

<u>מגרש 302:</u> 245,720,000 ₪ (מאתיים ארבעים וחמישה מיליון שבע מאות ועשרים אלף ₪)

<u>מגרש 325:</u> 286,160,000 ₪ (מאתיים שמונים ושישה מיליון מאה ושישים אלף ₪)

הערכים הנקובים ללא מע״מ וכולל הוצאות פיתוח.

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.

בברכה,

מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ״י. מייל: <u>dovv@land.gov.il</u>