תאריך עברי	:	יא' בתשרי תשע"ט
תאריך לועזי	:	20 בספטמבר 2018
מס' תיק רמ"י	:	52971669א'
מספרינו (אופק)	:	33310
לקביעת שכ"ט	:	6.97 יח'

לכבוד

מר ניר משולם	מר שחר מדינה	מר עירד אלעד
צוות עירוני מגורים	שמאי מקרקעין (מאגר) מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב עסקי מרכז, רמ"י	פלטין 1, ראשון לציון	הורדים 30, יהוד-מונסון
nirm@land.gov.il	shahar@ode.co.il	eladar1@013.net

הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304
מגרש 106 לפי תב"ע יב/1/255, מתחם B-C, שכונת נאות שמיר, יבנה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), שנתקבלה בתאריך 21.03.2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות המלאה (כולל פוטנציאל) במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, לצורך הקצאת הקרקע במסגרת עסקת זכות ייזום לפי החלטת מועצת רמ"י 1470.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר שחר מדינה, בתאריך 28.09.2017– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס שבנדון באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר עירד אלעד, מיום 15.02.2018 – **להלן: "המשיג".**

1.3 ביום 16.04.2018 התקיים דיון במשרדנו בתל אביב בנוכחות שמאי הצדדים ומר יגאל יעיש, בעל הזכויות בנכס שבנדון. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 18.04.2018 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 28.05.2018.

1.4 ביום הדיון העביר המשיב את עיקרי התייחסותו לשומת המשיגים וכן טבלת עלויות פיתוח מרמ"י.

1.5 ביום 16.05.2018 העביר המשיג תגובה לתקציר הדיון ולמסמכי ההשלמה שהציג המשיב.

2. זיהוי הנכס:

חלקה/גוש :	31 (בחלק)/5520.
מגרש :	106 לפי תב"ע יב/1/255 ; 1060 לפי תב"ע יב/מק/1/1/255
שטח מגרש :	3,384 מ"ר לפי תשריט רמ"י ותב"ע יב/מק/1/1/255 ; 3,620 מ"ר לפי תב"ע יב/1/255.
מהות הנכס :	מגרש המיועד לבנייה רוויה למגורים של 50 יח"ד.
כתובת :	מתחם B-C, שכונת נאות שמיר, דרום-מערב העיר יבנה.

3. **<u>הזכויות המוערכות</u>:**

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל פוטנציאל, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. **<u>המועד הקובע לשומה</u>:**

המועד הקובע בהכרעתי הוא המועד הקובע בשומת המשיב, יום 08.03.2017.

5. **<u>מועד הביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.08.2018, על ידי הגב' חגית שמואל, מתמחה באגף שומת מקרקעין, והח"מ.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

המגרש מושא ההכרעה מיועד לבנייה רוויה למגורים וממוקם במתחם B-C, שכונת נאות שמיר, בדרום-מערב העיר יבנה.

6.1. <u>הסביבה</u>:

העיר יבנה שוכנת באזור השפלה, כחמישה קילומטרים מחוף הים התיכון, וגובלת בצפון ובמזרח בשטחי המועצה האזורית גן-רווה ובדרום בשטחי מועצה האזורית חבל יבנה.

מתחם תכנון B-C (עפ"י תכניות יב/1/255 ו-יב/מק/1/1/255) ממוקם בדרום מערב העיר, וגובל בצפון-מזרח במתחם A (בנוי ומאוכלס)- שכונת נאות רבין; בצפון באתרים עירוניים ובשכונת נווה אילן; במערב בדיונות טבעיות ובכביש מספר 4; בדרום בשטחים פתוחים; ובמזרח במושב בן-זכאי.

במתחם מתוכננת לקום שכונת מגורים עבור 2,307 יח"ד לצד מרכזי מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור (לרבות קמפוס חינוכי בצפון השכונה), יער פארק חופי, מרכז ספורט ונופש וטיילת לאורך הגדה המערבית של נחל יבנה. כיום הגישה למתחם היא דרך שדרות ז'בוטינסקי מצפון ושדרות הציונות ממזרח, ובעתיד תתאפשר גישה מדרום באמצעות מחלף אשדוד צפון העתידי.

נכון למועד הביקור, מבוצעות בשטח עבודות פיתוח נרחבות וכן עבודות בנייה של פרויקטים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" (בחלקו הצפוני של המתחם). עבודות הפיתוח צפויות להסתיים בדצמבר 2019 כך שנכון למועד הביקור הפיתוח הסביבתי כולל אך ורק את הדרכים המובילות למתחם. הפיתוח הסביבתי המתוכנן למתחם הוא ברמה גבוהה מאוד, דוגמת הפיתוח הסביבתי הקיים במתחם A הצמוד, וכולל אף מערכת פינוי אשפה פנאומטית ת"ק.

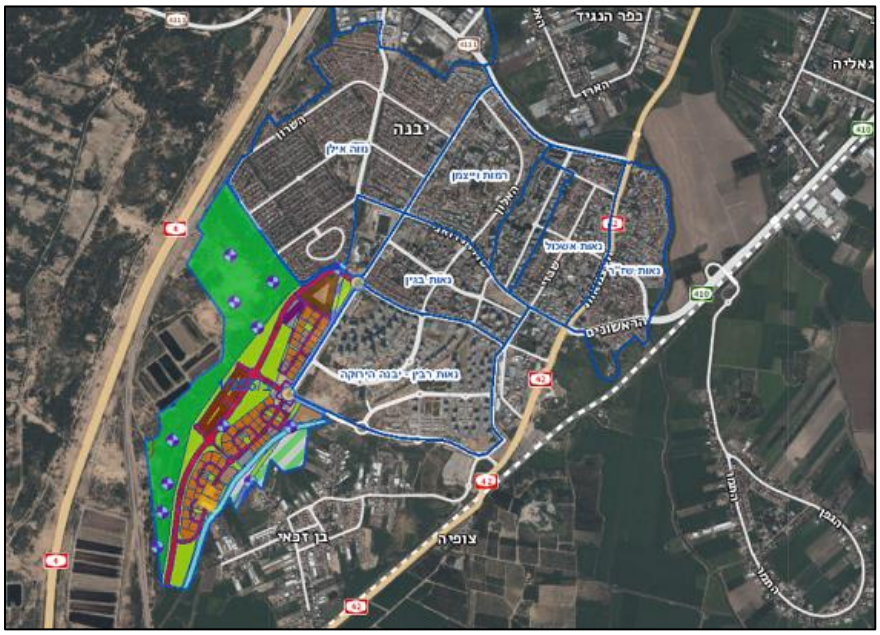
6.2. <u>הנכס</u>:

מגרש 106 שבנדון, בשטח 3.384 ד' לפי תשריט רמ"י, מיועד לבנייה רוויה ל-50 יח"ד לפי תכניות יב/1/255 ו-יב/מק/1/1/255. המגרש ממוקם בחלק המרכזי של מתחם B-C וגובל (סטטוטורית) בצפון-מזרח במגרש לבנייה רוויה, במערב בשצ"פ, בדרום במגרשים לבנייה רוויה ובמזרח בדרך פנימית שמעברה מגרשים נוספים לבנייה רוויה ושב"צ.

צורת המגרש דמוית טרפז שצלעותיו המזרחית והמערבית מעוקלות.

נכון ליום הביקור בנכס, המגרש ריק ופנוי מבנייה, ועל הקרקע ניצבים מערומי חול/עפר.

מתחם B-C לפי תכנית יב/1/255 על רק מפת הסביבה (תצ"א):



מיקום המגרש על רקע תכנית יב/1/255 ומפת הסביבה (תצ"א):



תצלום המגרש (באופק) נכון למועד הביקור:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום, שהופק באמצעות האינטרנט, מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לחלקה 31 בגוש 5520, בה ממוקם המגרש שבנדון, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 5520 חלקה 31.

שטח החלקה בשלמות: 272,276 מ"ר

בעלות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

8. מצב תכנוני ורישוי:

8.1. תב"ע יב/1/255:

המגרש שבנדון כלול בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מקומית יב/1/255, שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6949 בתאריך 23.12.2014. התכנית מסווגת את המגרש מושא השומה בייעוד "מגורים ג'". להלן פירוט זכויות הבנייה כפי שמופיעות בסעיף 5 בתקנון התכנית:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	תכסית ב-%	זכויות בנייה למגרש במ"ר				סה"כ	מס' יח"ד	מספר קומות	
			מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת				מעל לכניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
106	3,620	55	5,500	2,750	-	4,500	12,750	50	ק"ק+13+גג	1

להלן הוראות רלוונטיות נוספות:

- תמהיל יח"ד: לפחות 20% מיח"ד בשטח עד 85 מ"ר עיקרי; לפחות 50% מהדירות בשטח מינימלי של 105 מ"ר עיקרי; לפחות 30% מהדירות בשטח מינימלי של 125 מ"ר עיקרי.
- תותרנה מרפסות בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד.
- בנוסף לשטח הרשום לעיל, יותרו חדרי יציאה לגג בשטח 35 מ"ר ליח"ד, לא ניתן לנייד שטחים אלו לשימושים אחרים.
- בנוסף לשטח הרשום לעיל, יותרו 350 מ"ר שטח עיקרי במבנה לרווחת הדיירים (חדר כושר, חדר שומר) בקומת המסד, קומת המרתף או קומת הביניים עד תקרת קומת המסד. לא ניתן לנייד זכויות אלה לשימושים אחרים.
- יותרו מחסנים בשטח 8 מ"ר ליח"ד, שימנו כשטחי שירות וימוקמו בקומת מרתף או בקומת קרקע.
- תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש במגבלות התכסית.
- לקבוצת מגרשים 230-231 ו-106-109 תוגש תכנית בינוי משותפת לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
- חנייה - ע"פ תקן החנייה שיהיה בתוקף בעת מתן ההיתרים, ולא פחות מ-1.7 מקומות חנייה ליח"ד. 30% מהחניות עיליות ו-70% מהחניות תהיינה תת קרקעיות.

<u>תנאים להיתרי בנייה:</u>

- הכנת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.
- הסדרת קרקעית נחל יבנה, באישור עיריית יבנה, משרד הגנת הסביבה ורשות הניקוז.

- תנאי להיתר בנייה לאחר שמט"ש יבנה יהיה בספיקה של מעל 85% - תחילת שדרוג מט"ש יבנה, באישור מהנדס העיר.
- מתן היתר בנייה למגורים יותנה בביצוע בד בבד של שטחים ציבוריים סמוכים.
- תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה תחילת ביצוע מחלף אשדוד צפון לרבות רמפה המחברת את השכונה למחלף.
- תנאי להוצאת היתר בניה מעבר ל-1,000 יח"ד יהיה קיומה בפועל של מערכת תחבורה ציבורית המקשרת את השכונה עם תחנת הרכבת דרך מרכז העיר, לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- היתרי בנייה למגורים יותנו בשלביות ביצוע של פיתוח פארק החולות, בתיאום עם קק"ל.
- תיאום פיתוח יער הפארק החופי עם רשות העתיקות.
- העמקת תחתית אפיק נחל שורק באזור שפך נחל יבנה.
- תאום מול מקורות להעתקת הצנרת ובחינה אקוסטית למבנים הנמצאים פחות מ-100 מ' מתחנות החדרה.

<u>בנייה ירוקה:</u>

- תכנון הבניין ישלב את עקרונות הבנייה הירוקה עפ"י ת"י 5281 בליווי מלווה בנייה ירוקה מוסמך ממכון התקנים.

8.2. <u>תב"ע יב/מק/1/1/255:</u>

תכנית מפורטת שפורסמה למתן תוקף בי.פ 7463 בתאריך 07.03.2017, שמטרתה שינוי תוואי דרך מס' 1 בתכנית יב/1/255 (להרחיקה ממבנים קיימים ולשמר חורשה קיימת) והתאמת מתחם B/C לתקן LEED לשכונות מקיימות.

מגרש 106 לפי תב"ע יב/1/255 כלול בגבולות התכנית ומסווג כמגרש 1060 ביעוד מגורים ג'. הוראות הבינוי נותרו לפי תכנית יב/1/255.

תנאים למתן היתרי אכלוס – קבלת תו תקן ירוק למבנה.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **ללא פיתוח וללא מע"מ**, בשומות הצדדים:

שומת המשיב	שומת המשיג
₪16,870,000	₪5,590,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס, הסתמך המשיב על גישת ההשוואה בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים במתחם תכנון B-C וכן על ניתוח עסקות מכר של יח"ד בנויות ממתחם A תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע, כלהלן:

- נותח מכרז רמ"י מר/243/2016 מתאריך החלטה 07.03.2017 שבו שווקו מגרשים 204 ו-253 לפי תב"ע יב/1/255 (מגורים ג') לבינוי של 26 יח"ד בכל אחד. לאחר חלוקת ההצעה הזוכה (7,840,000 ₪ ו-6,940,000 ₪) בתוספת עלויות פיתוח (7,644,866 ₪ ו-9,162,703 ₪), בכמות יח"ד בתוספת 10% מכח תקנות "שבס", **מתקבל שווי ממוצע לקרקע ליח"ד בסך 552,230 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**[1]

- נותחו 30 עסקות מכר של דירות 3.5-6 חדרים ממתחם A הצמוד[2], שנערכו במחצית הראשונה של שנת 2017, בשטח בנוי (עיקרי + ממ"ד, מגלם חנייה, מחסן ומרפסת) הנע בטווח של 90-167 מ"ר, שמהן מתקבל שווי דירה ממוצעת בשטח 125 מ"ר בגבולות 1,900,000 ₪. לאחר ניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%), הפחתת עלות בנייה (6,250 ₪ למ"ר כולל מרתפי חנייה) והפחתה בגין דחייה לפיתוח (5%), **מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 545,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל.**

משקלול ערכי השווי הנ"ל **מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 550,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- כאמור, הובא בחשבון שווי קרקע ליח"ד בסך 550,000 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.
- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5.5% בגין קרבה לרכבת.
- הובאה בחשבון תוספת בשיעור 10% לכמות יח"ד מכח תקנות "שבס", ללא תוספת זכויות בנייה, בכפוף לתשלום היטל השבחה. זאת, בהסתמך על מדיניות הועדה המקומית, בדיקת צפיפות בינוי בפועל בבניינים קיימים במתחם A לעומת הצפיפות בתב"ע, ולאור הביקוש לדירות קטנות לעומת היקף הדירות הרחב הנדרש בתב"ע יב/1/255.
- הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בהתאם לטבלת פיתוח שהתקבלה מרמ"י, בניכוי מע"מ.

[1] המשיב מציג גם ניתוח של מכרז רמ"י מר/323/2014 מתאריך החלטה 25.05.2014 למגרשים שונים במתחם A. מניתוח המכרז מתקבל **שווי קרקע ממוצע ליח"ד בסך 320,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח** (לאחר תוספת יח"ד בשיעור 10% מכח תקנות "שבס"). המשיב מציין כי לא התבסס על תוצאות מכרז זה בהתאם להחלטת רמ"י לפיה יש להתבסס על המכרזים האחרונים.

[2] חלקות שונות בגושים 5959 ו-5960. ללא דירות גן/גג.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

מספר יח"ד לאחר תוספת "שבס"	55
שווי קרקע ליח"ד לאחר הפחתה בגין קרבה לרכבת	₪520,000
היטל השבחה בגין תוספת "שבס"	₪390,000
שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪28,210,000
הוצאות פיתוח לאחר ניכוי מע"מ	₪11,336,221
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל	**₪16,870,000**

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס, הסתמך המשיג על גישת ההשוואה בהתבסס על ניתוח עסקות השוואה למגרשים במתחם B-C (מכרז רמ"י, עסקת מכר ועסקות הקצאה) וכן על ניתוח עסקות מכר של יח"ד בנויות ממתחם A תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע, כלהלן:

- עסקת מכר מיום 21.08.17 של מגרש 29 לפי תכנית בר/274 במתחם A לבינוי של 84 יח"ד תמורת כ-43,000,000 ₪. לאחר חלוקה במספר יח"ד בתוספת 10% מכח "שבס", התאמת מיקום למתחם C-B (0.95), הפחתה בגין צורת בינוי (0.98), התאמה לגודל עסקה (1.02), הפחתה בגין דחייה לזמינות (0.89), הפחתה בגין שטח דירה ממוצע (0.9), **מתקבל שווי קרקע מתואם ליח"ד בסך 353,387 ₪.**
- 2 עסקות הקצאה בפטור ממכרז מרמ"י שנערכו ביום 18.09.2017 מול רמ"י למגרשים 202 ו-264 לפי תב"ע יב/1/255 במתחם B-C לבינוי של 42 יח"ד תמורת 18,100,000 ₪. לאחר חלוקה במספר יח"ד בתוספת 10% מכח "שבס", התאמת מיקום (0.98), והפחתה בגין צורת בינוי (0.98), התאמה לגודל עסקה (0.98), **מתקבל שווי קרקע מתואם ליח"ד בסך 368,735 ₪.**
- נותח מכרז רמ"י מר/243/2016 מתאריך החלטה 07.03.2017 שבו שווקו מגרשים 204 ו-253 לפי תב"ע יב/1/255 (מגורים ג') לבינוי של 26 יח"ד בכל אחד. לאחר חלוקת ההצעה הזוכה בתוספת עלויות פיתוח, בכמות יח"ד בתוספת 10% מכח תקנות "שבס", התאמת מיקום (0.98-1), הפחתה בגין צורת בינוי (0.98), והתאמה לגודל עסקה (0.98), **מתקבלים ערכי שווי מתואמים לקרקע ליח"ד בסך 513,355 ו-519,664 ₪.**
- **שקלול ערכי השווי המתקבלים מגישת ההשוואה לקרקעות (מקדם 1 לעסקות במגרשים 29, 202 ו-264,; מקדם 0.7 למכרז רמ"י) מובילים לשווי קרקע מתואם ליח"ד בסך 361,309 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.**
- נותחו 35 עסקות מכר של דירות 3.5-6 חדרים ממתחם A הצמוד[3], שנערכו במחצית הראשונה של שנת 2017, בשטח בנוי (עיקרי + ממ"ד) ממוצע של 120 מ"ר, שמהן מתקבל שווי דירה ממוצע בסך כ-1,920,000 ₪. לאחר התאמת מיקום (0.95), ניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%), הפחתת עלות בנייה כוללת ליח"ד (906,811 ₪) והפחתה בגין דחייה לזמינות (0.89), **מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 350,505 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

ממוצע ערכי השווי משתי הגישות **מוביל לשווי קרקע ליח"ד בסך 350,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.**

[3] חלקות שונות בגושים 5959-5962. ללא דירות גן/גג וללא עסקות קיצון.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- כאמור, הובא בחשבון שווי קרקע ליח״ד בסך 350,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ.
- הובאה בחשבון תוספת בשיעור 10% לכמות יח״ד מכח תקנות ״שבס״, ללא תוספת זכויות בנייה, בכפוף לתשלום היטל השבחה. זאת, בהסתמך על בדיקת צפיפות בינוי בפועל בבניינים קיימים במתחם A שבהם אושרה תוספת יח״ד מכח ״שבס״
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לטבלת הוצאות הפיתוח של רמ״י, ללא ניכוי מע״מ.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

מספר יח״ד לאחר תוספת ״שבס״	55
שווי קרקע מתואם ליח״ד	₪350,000
היטל השבחה בגין תוספת ״שבס״	₪390,000
שווי המגרש ללא מע״מ וכולל פיתוח	₪18,860,000
הוצאות פיתוח	₪13,263,379
שווי המגרש ללא מע״מ וללא פיתוח, במעוגל	**₪5,590,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, דיון שהתקיים ביום 16.04.2018 ומסמכי השלמה/תגובה:

9.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- **<u>עסקות השוואה וערכי שווי</u>** – גישת השומה העדיפה היא גישת ההשוואה הישירה בשל העיוותים שעלולים להיווצר משימוש בגישת החילוץ. עם זאת, מכיוון שיש מיעוט עסקות השוואה ישירות (2 בלבד, פחות מהנדרש לפי התקינה השמאית), אין ברירה אלא להשתמש גם בשיטת החילוץ.

יש לנתח את מכרז רמ"י משנת 2017 ל-2 מגרשים במתחם B-C בזהירות רבה, משום שלכל מגרש הוגשו 2 הצעות בלבד, כשהפערים בין ההצעות אינם סבירים (לראייה: במכרז רמ"י משנת 2014 למגרשים במתחם A הוגשו 9/10 הצעות לכל מתחם והפערים בין ההצעות היו נמוכים יותר). בנוסף, יש להביא בחשבון את גורם המושע הכלול במכרז, כשלא ידוע מה טיב היחסים בין בעלי הזכויות השונים. בחינת סבירות מחירי הזכייה במכרז בגישת העלות, במתכונת דו"ח אפס, מלמדת על אי כדאיות כלכלית.

בשיטת החילוץ, יש לנתח גם דירות גן/גג ביחס שתואם לתמהיל הדירות במגרש הנדון. חשוב להבין שביבנה ההבדלים בין דירות גן/גג לדירות רגילות פחות משמעותיים.

בהקשר זה אציין כי, עלויות הבנייה בשומתי נקבעו לפי סטנדרט בנייה רגיל במחירון "דקל", למרות שלפי הוראות הבינוי למתחם יש דרישה לחיפוי אבן, בנייה ירוקה, פירי אשפה ודרישות נוספות שמייקרות את עלויות הבנייה ויש להביאן בחשבון. בהתייחס לשומת המשיב, קשה מאוד לדלות מידע באשר לעלויות הבנייה ממכרזי "מחיר למשתכן", לאור השונות במאפייני פרויקטים אלה.

בניתוח עסקאות ממתחם A יש להביא בחשבון התאמה משמעותית בגין מיקום באזור מפותח וזמין לבנייה, ומרוחק מבריכות שיקוע/מסילת הברזל/כביש החוף. כמו כן, יש להתייחס לאופי בינוי נמוך יותר, צפיפות בינוי, תמהיל דירות גן/גג גבוה יותר, והוראות מקלות יותר בעניין חניות ת"ק (50% לעומת 70%).

לפני מספר חודשים נחתמה עסקה (במסגרת השבת קרקע) על סמך שומה שנערכה מטעם רמ"י. השומה בוצעה נכון לאותו מועד קובע ולמגרשים שחלה עליהם אותה התב"ע והם דומים בהיקפם, צורתם וזכויות הבנייה למגרש שבנדון. יש לייחס חשיבות לעסקה זו מכיוון שהיא משקפת שווי שוק. העסקה אושרה לפי שווי נמוך יותר ליח"ד כולל פיתוח, 390,000 ₪, בהשוואה לשווי שנקבע ע"י המשיב למגרש הנדון, 550,000 ₪. מדובר בחוסר עקביות מהותי ובפער בלתי סביר.

השיווק המאסיבי של מגרשים במתחם במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" מהווה תחרות משמעותית מאוד ליזמים, מגביר את סיכוני השוק ומקשה על שיווק דירות בשוק החופשי. אין עיר נוספת ששווקה בה שכונה שלמה במכרזי "מחיר למשתכן". לכן, יש להביא בחשבון את המגבלות הייחודיות המאפיינות את המקום (כגון מגבלות התב"ע השונות), ולא ניתן לבצע השוואה כוללנית, לא לשכונה הסמוכה ולא לעיר אחרת.

- **<u>דחייה לזמינות</u>** – לאור קצב הגידול המהיר של העיר, תושבי העיר מפעילים לחץ משמעותי על מנת שעבודות הבנייה במתחם שבנדון לא יחלו לפני שתהיינה תשתיות תנועה מתאימות בתוך העיר ואליה. נוסף למחלף אשדוד צפון, שהקמתו מהווה תנאי לקבלת היתר בנייה, ישנם תנאים רבים נוספים שמשפיעים על זמינות הקרקע. להערכתי, עבודות הפיתוח לא יסתיימו לפני שנת 2019, ולכן קבעתי דחייה לשנתיים, על הצד הזהיר.

- **<u>התאמה למיקום</u>** – יש להביא בחשבון את המיקום הספציפי של המגרש שבנדון, ביחס למיקום עסקות ההשוואה, וכן את הקרבה שלו לבריכות קולחין, פסי רכבת, קרבה לכביש החוף ובריכות חמצון. מקדם ההפחתה למיקום שהבאתי בחשבון בשיעור 5% בשימוש בשיטת החילוץ, בשילוב עם רווח יזמי בשיעור 20%, משקף באופן חלקי את נחיתות המיקום, רמת הפיתוח, ורמת סיכוני השיווק ביחס למתחם A.
- **<u>ניכוי עלויות פיתוח</u>** – בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, יש לנכות עלויות פיתוח הכוללות מע"מ.

9.4.2. **<u>טענות המשיב:</u>**

- **<u>עסקות השוואה וערכי שווי</u>** – גישת ההשוואה הישירה היא גישת השומה העדיפה. מרכז רמ"י ממרץ 2017 משקף באופן המהימן ביותר את ערכי השווי של המגרשים שבנדון, שכן מדובר במגרשים הממוקמים באותו מתחם, שחלה עליהם אותה התב"ע ובעלי היקף ז"ב זהה. הזכויות במכרזים הן במושע ולכן המחיר ליח"ד אף צריך להיות גבוה יותר.

בחרתי לנתח גם יח"ד בנויות תוך שימוש בגישת החילוץ, בשל מיעוט עסקות השוואה לקרקע, שכן רוב המגרשים במתחם משווקים במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן". באשר לחילוץ שווי הקרקע, מאחר שמרבית המגרשים במתחם שווקו במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן", הפחתתי עלויות בנייה בהתאם למכרזי "מחיר למשתכן" בתוספת 30% בגין אופי בינוי אחר.

בסופו של ניתוח, ערכי השווי המתקבלים מגישת ההשוואה הישירה ומגישת החילוץ מתכנסים.

לאחר עריכת שומתי, אותרה עסקה נוספת ממתחם A, שנערכה ביום 21.08.2017. בעסקה נמכר מגרש 29 עפ"י תב"ע בר/274, המיועד לבינוי 84 יח"ד, תמורת סך של כ-43,000,000 ₪ = שווי קרקע ליח"ד בסך כ-511,000 ₪. לדעתי, מתחם A עדיף על מתחם B-C ולכן יש לתת מקדם התאמה למיקום.

תוצאות מכרז רמ"י משנת 2014 למגרשים במתחם A אינן משקפות את ערכי השווי ואת עליית המחירים החדה בשווי הדירות ובערכי הקרקע.

עסקות ההקצאה של מגרשים 202 ו-264, שנותחו בשומת המשיג, הן הקצאה בפטור ממכרז ולכן אין להתייחס אליהן כעסקת השוואה.

מכרזי "מחיר למשתכן" יוצרים ביקוש גבוה יותר לפרויקטים שאינם "מחיר למשתכן", ותורמים לעליית מחירים.

מניתוחי מתקבלים ערכי שווי קרקע בגבולות 500,000 ₪ ליח"ד. ערכים אלה סבירים בהשוואה לשכונות מגורים באזורים אחרים דוגמת נס ציונה וראשון לציון.

- **<u>דחייה לזמינות</u>** – הבאתי בחשבון הפחתה לדחייה בשיעור 5%. השווי שקבעתי משקף את כלל המגבלות להוצאת היתר בנייה.
- **<u>התאמות</u>** – לדעתי זכויות בנייה למגדל (15 קומות) עדיפות על פני בינוי של 7-8 קומות.
- **<u>ניכוי עלויות פיתוח</u>** – בשומתי נוכו עלויות פיתוח ללא מע"מ בהתאם להנחיית רמ"י. ככל ויקבע כי אין זיכוי על המע"מ, יש להפחית עלויות פיתוח כולל מע"מ.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לעסקות ההשוואה שיש להביא בחשבון ואופן ניתוחן.

הצדדים מתבססים על גישת ההשוואה הישירה ומנתחים מכרז משנת 2017, שבו שווקו ע"י רמ"י 2 מגרשים לבנייה רוויה במתחם B-C. בשל מיעוט עסקות השוואה ישירות, הצדדים פונים גם לניתוח עסקות מכר של דירות מהסביבה הקרובה, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע. המשיג, בנוסף, מנתח עסקת מכר מיום 21.08.2017 של מגרש לבנייה רוויה במתחם A, שאותה הציג גם המשיב ביום הדיון, וכן 2 עסקות הקצאה בפטור ממכרז שנערכו מול רמ"י ביום 18.09.2017 למגרשים לבנייה רוויה במתחם B-C.

בהקשר זה, מציין המשיג כי יש לתת את הדעת לפער בין ערכי השווי שנקבעו בשומות שנערכו למגרשי ההקצאה הנ"ל, לאותו מועד קובע (08.03.2017), סך של 390,000 ₪ לקרקע ליח"ד, לעומת שווי קרקע ליח"ד בסך 550,000 ₪ שנקבע בשומת רמ"י למגרש הנדון.

ראשית, אציין כי אני מסכים עם הצדדים כי גישת ההשוואה הישירה לקרקע היא גישת השומה העדיפה. עם זאת, וכפי שטענו הצדדים, **בשל מיעוט עסקות השוואה רלוונטיות, שבוצעו בסמוך למועד הקובע, למגרשים המיועדים לבנייה רוויה, יש מקום לפנות גם לגישת החילוץ ולנתח עסקות מכר של דירות מהסביבה הקרובה.**

לאור האמור, וכפי שפעלו הצדדים, בהכרעתי ינותח מכרז רמ"י מר/243/2016 משנת 2017 המהווה נתון השוואה ישיר ל-2 מגרשים סמוכים למגרש מושא ההכרעה אשר חולקים מאפיינים תכנוניים-סביבתיים דומים, אם לא זהים. כמו כן, ינותחו עסקות מכר של דירות ממתחם A הסמוך שנערכו בשנת 2017, תוך חילוץ שווי הקרקע ומתן התאמות נדרשות. באשר לאופן ניתוח עסקות ההשוואה ראו הכרעתי בסעיף 10.2 להלן.

לגבי יתר עסקות ההשוואה שנותחו/הוצגו ע"י הצדדים, מצאתי כי הן אינן רלוונטיות מהסיבות שיפורטו להלן.

<u>עסקת מכר מיום 21.08.2017 של מגרשים לבנייה רוויה במתחם A:</u>

מבדיקתנו עולה כי **מדובר למעשה בתשלום בגין זכייה במכרז "מחיר למשתכן".**[4] במכרזים מסוג זה, מחיר הקרקע מוזל (לאחר הנחה) וידוע מראש, ולמעשה המציעים נדרשים להתחרות על מחיר סופי למ"ר בנוי, **ולכן לא ניתן ללמוד מהם על שווי שוק של קרקע ליח"ד.**

<u>עסקות הקצאה של מגרשים 202 ו-264 לפי תב"ע יב/1/255:</u>

מדובר בהקצאת קרקעות שנערכה במסגרת עסקות זכות ייזום בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות רמ"י.

עסקאות בהן החכיר רמ"י קרקע ללא מכרז בהתבסס על ערך שומתי שקבע שמאי מטעמו, מצויות במדרג הסתמכות נמוך ואין להסתמך עליהן, אלא בהיעדר מקורות מידע עדיפים (ובראשם תוצאות מכרזים ועסקות מכר בין פרטיים).[5]

ברצוני להדגיש כי הכרעתי נערכת במסגרת השגה שהוגשה על שומת רמ"י למגרש הנדון ולא לשומות למגרשים אחרים במתחם B-C. משכך, אין זה תפקידי להסביר פערים בערכי שווי בין שומות אלה, ככל שקיימים, אלא להכריע לגבי

[4] להלן קישור לפרסום הזכייה באתר רמ"י: http://land.gov.il/Land_Tenders/Pages/land_tenders_resolutions.aspx

[5] וראו בעניין זה החלטת ועדת השגות מיום 28.06.2015 במושב נחלה.

שווי המגרש הנדון בהתאם לאמות מידה שמאיות מקובלות וניתוח עצמאי ובלתי תלוי של עסקות השוואה רלוונטיות.[6]

עם זאת, מאחר ומדובר בשומות שנערכו ע"י המשיב, למגרשים סמוכים ולאותו מועד קובע, ראיתי לנכון להתייחס לפער בערכי השווי. מעיון בשומות ניכר כי, פער זה נובע משוני בעסקות ההשוואה שנותחו. השומות למגרשים 202 ו-264 מתבססות על ניתוח מכרזי רמ"י מהשנים 2009-10 ו-2014 למגרשים במתחם A וחילוץ מעסקות מכר של דירות שנערכו בשנים 2015-2016. שומת המשיב למגרש הנדון מתבססת על נתונים עדכניים יותר - ניתוח מכרז רמ"י משנת 2017 למגרשים במתחם B-C וחילוץ מעסקות מכר של דירות שנערכו ברבעון הראשון של שנת 2017.

<u>מכרז רמ"י משנת 2014 למגרשים במתחם A:</u>

ניתוח המכרז מצריך התאמות שונות לנכס הנדון, ובין היתר, התאמת זמן, דחייה לזמינות, גודל ותוספת ז"ב מכח תקנות "שבס-כחלון", **מה שמגדיל בצורה משמעותית את האפשרות לעיוות במסקנת השווי**. להמחשה, רק בהתייחס להתאמה הנדרשת לזמן, הרי שעליית מחירי הדירות בערים הקרובות ליבנה עלתה בשיעור של כ-20% מהרבעון הראשון של שנת 2014 ועד לרבעון הראשון של שנת 2017 (עפ"י סקירות שמאיות[7]). בהתייחס למחירי הקרקע, מדובר בעלייה של למעלה מ-40%. **לפיכך, לא ראיתי לנכון לנתח את מכרז זה (קל וחומר מכרזים משנת 2010-2009).**

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>אופן ניתוח עסקות השוואה:</u>

<u>מכרז רמ"י מר/243/2016 מתאריך החלטה 07.03.2017:</u>

במכרז שווקו מגרשים 204 ו-253 עפ"י תב"ע יב/1/255 ביעוד "מגורים ג'", היחידים ביעוד זה שלא שווקו/משווקים במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" או במסגרת הקצאה בפטור ממכרז. לכן, המכרז אמור לשקף בצורה הטובה ביותר את שווי השוק של קרקעות לבנייה רוויה במתחם B-C.

המכרז מגלם את אותו הפוטנציאל הקיים במגרש הנדון לתוספת יח"ד מכוח תקנות "שבס" ותוספת ז"ב מכוח "שבס-כחלון" ולכן ינותח לפי מספר יח"ד הנקוב במכרז, כך שיתקבלו ערכי קרקע הכוללים פוטנציאל.[8]

להלן התייחסותי להתאמות הנדרשות לנכס מושא ההכרעה:

- **התאמה למיקום** – המגרשים ממוקמים קרוב למדי למגרש הנדון וחולקים את אותם היתרונות/חסרונות ולכן אין מקום להתאמה בגין המיקום הספציפי בתוך מתחם B-C.
- **הפחתה לגודל** – מגרשי ההשוואה שווקו עם זכויות לבניית כ-26 יח"ד **ולכן תובא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 3% ביחס למגרש הנדון,** שבו ניתן לבנות 50 יח"ד.
- **התאמה לאופי בינוי** – לכל אחד מסוגי הבניינים קיימים יתרונות/חסרונות ביחס לאחר (דוגמת צפיפות בינוי,

[6] הנ"ל תקף גם לשווי המגרשים שנקבע בטבלאות איזון והקצאה שנערכו לתב"עות יב/1/255 ו-יב/מק/1/1/255. יודגש כי שווי המגרשים **שנקבע בטבלאות אלה, האחת למועד 22.07.2014 והשנייה למועד 26.09.2016, זהה!** עוד יצוין כי בטבלאות אין פירוט עסקות השוואה ולכן לא ניתן להתייחס לאופן קביעת ערכי השווי בטבלאות.

[7] סקירת השתנות מחירי הדירות של השמאי הממשלתי הראשי נכון לרבעון הראשון של השנים 2015-2016, וסקירה דומה של משרד "דנוס, כהן, להט" נכון לרבעון הראשון של שנת 2017 (בהתאם לאותם העקרונות של סקירת השמ"ר) בערים רחובות ואשדוד.

[8] באותו האופן, תחשיב המגרש הנדון ייערך עפ"י מספר יח"ד הנקוב בתב"ע. וראו פירוט והרחבה בנושא בסעיף 10.2.2 מטה.

תמהיל יח"ד, נוף, וכיוצ"ב). יתרונות/חסרונות אלה מתקזזים, **ולכן לא ראיתי מקום להתאמה בנושא זה.**

- **דחייה לזמינות** – בזהה למגרש הנדון, טרם הושלמו עבודות הפיתוח בסביבת מגרשי ההשוואה, מה גם שחלים עליהם אותם התנאים למתן היתרי בנייה לפי תב"ע יב/1/255. **לכן אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה.**

<u>עסקות מכר של דירות מהסביבה הקרובה:</u>

בהכרעתי ינותחו עסקות שנערכו בשנת 2017 בהן נמכרו דירות הממוקמות במתחם A הסמוך. מדובר בדירות 4-6 חדרים, לרבות דירות גן/גג (שמתוכננות גם במגרש הנדון), בבניינים בגובה 7-24 קומות, שנבנו בשנים 2009-2016. בהקשר זה יצוין כי מהניתוח התקבלו ערכי שווי דומים למ"ר ביחס לדירות בעלי מאפיינים שונים.

להלן אופן ניתוח נתוני ההשוואה והתאמתם לנכס מושא ההכרעה:

- **יזמות** – עפ"י פרק יח' בקווים המנחים של השמ"ר, שיעור הרווח היזמי בבנייה רוויה למגורים נע בטווח של 15%-18%, כאשר בסביבת מגורים מתהווה יכול להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר. **לכן, אני מקבל את שיעור היזמות שהובא בחשבון בשומות הצדדים, 20%.**

- **עלות בנייה** – המשיב מפחית עלויות בנייה בסך 6,250 ₪/מ"ר, בהתבסס על מכרזי "מחיר למשתכן" בתוספת 30% בגין אופי בינוי אחר. המשיג מפחית עלויות בנייה בסך 7,900 ₪/מ"ר, בהתבסס על חישוב עלויות הפרויקט במגרש הנדון בהסתמך על סטנדרט בנייה רגיל במחירון "דקל".

אני מקבל את עמדת המשיג לפיה יש לבחון את עלויות הבנייה בהתאם למחירון "דקל" ולא בהתבסס על מכרזי "מחיר למשתכן", שקיים קושי בניתוחם מסיבות שפורטו לעיל, בין היתר.

לשם כך, בחנו את עלויות הבנייה של 7 פרויקטים במתחם A, שמהם נלקחו עסקות ההשוואה (בין היתר), בהתבסס על שטחי הבנייה המפורטים בהיתרי הבנייה שלהם ובהתאם לעלויות המפורטות במחירון "דקל" (בתוספת עקיפות, נלוות ובצ"מ). מניתוחנו התקבלו עלויות בנייה בטווח של 7,430 ₪ - 7,760 ₪ למ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד), **ובממוצע 7,600 ₪, ללא מע"מ. עלות זו תובא בחשבון בחילוץ שווי הקרקע.**

- **התאמת מיקום** – הצדדים מסכימים כי מתחם A עדיף על פני מתחם B-C ולכן יש להביא בחשבון הפחתה למיקום ביחס לערכי השווי המתקבלים מניתוח עסקות השוואה ממתחם A.

אני דוחה את הסכמת הצדדים בעניין זה.

אין ספק כי מתחם A מפותח וזמין לבנייה, ולכן תובא בחשבון הפחתה לדחייה (וראו פירוט מטה). באשר לשאר הגורמים שהצדדים ציינו, הרי שהמגרש מרוחק דיו מתוואי מסילת הברזל (כ-600 מ') וכביש 4 (כ-830 מ'), כשבתווך מתוכננים (לפי תב"ע יב/1/255) שצ"פ, שטחי ספורט ונופש ויער פארק חופי. תרומתם של היעודים האחרונים, וכן הנוף שעתיד להראות מהבניין (פונה לעבר הים התיכון), מקזזת את השפעתם של מסילת הברזל/כביש 4 ובריכות השיקוע, ככל שקיימת, אם לא עולה עליה. **לכן לא ראיתי מקום להפחתה בעניין זה.**

- **הפחתה לדחייה ולגודל** – ערכי השווי המתקבלים מניתוח עסקות מכר של דירות קיימות במתחם A, לפני התאמות, מייצגים שווי קרקע זמינה ליח"ד בודדת. לכן, לשם התאמת ערכי השווי למגרש שבנדון יש להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה לזמינות וגודל.

מברור שנערך מול מהנדס העיר יבנה, מר קובי נעים, עולה כי בהתאם להסכם הפיתוח התאריך האחרון למסירת המגרשים הוא 25.12.2019. עוד עולה כי נכון לעכשיו, הדרישות המהותיות, שעלולות לעכב מתן היתרי בנייה, הן

תחילת העבודה על הרמפות של מחלף אשדוד צפון (צפויה להתחיל במאי 2019) והעובדה שמט"ש יבנה כבר נמצא בספיקה של 80% ולכן אפשרי שמשרד הבריאות ימנע מתן היתרי בנייה עד לשדרוג המט"ש.

לאור האמור, הצפי הסביר לקבלת היתרי בנייה הוא במהלך שנת 2020. בהתאם לכך, **בהכרעתי תובא בחשבון הפחתה לדחייה ולגודל בשיעור 20%** ביחס לערכי השווי המתקבלים מניתוח עסקות מכר של דירות במתחם A.

- **תוספת בגין תקנות "שבס" ו-"שבס-כחלון"** – ערכי השווי המתקבלים מניתוח עסקות מכר של דירות מייצגים שווי קרקע ליח"ד בסביבה, ללא פוטנציאל לתוספת יח"ד/ז"ב מכח תקנות "שבס"/"שבס-כחלון". לשם ביטוי פוטנציאל זה, יוכפל שווי הקרקע בשיעור התוספת עפ"י מדיניות הוועדה המקומית, בניכוי היטל השבחה והפחתת עלויות פיתוח בגין התוספת. וראו פירוט והרחבה בסעיף 10.2.2 להלן.

10.2.2. **<u>תוספת זכויות בגין תקנות "שבס" ו-"שבס-כחלון":</u>**

הכרעתי נדרשת לשווי זכויות הבעלות המלאה לרבות פוטנציאל, שמתמצה במקרה דנן לתוספת יח"ד וז"ב מכח תקנות "שבס" ו"שבס-כחלון".

הצדדים מסכימים כי במגרש שבנדון קיים פוטנציאל לתוספת יח"ד בשיעור 10% מכח תקנות "שבס", ללא תוספת ז"ב, ומנתחים את עסקות ההשוואה לקרקע בהתאם לכך. באופן דומה, תחשיב המגרש מושא ההכרעה בשומתם נערך לפי מספר יח"ד הנקוב בתב"ע בתוספת 10%, תוך הפחתת היטל השבחה. שומותיהם אינן מתייחסות לנושא זה בניתוח עסקות מכר של דירות בנויות וחילוץ שווי הקרקע.

משיחה שערכנו בנושא זה עם מהנדס העיר יבנה, מר קובי נעים, עולים הפרטים הבאים:

- **מדיניות הוועדה היא מתן תוספת של 13.5% למספר יח"ד וכן תוספת ז"ב (אין תוספת יח"ד ללא תוספת ז"ב).**[9]
- יח"ד הנוספות מתחלקות ל-2 קטגוריות: יח"ד בשטח עיקרי של 62.5 מ"ר (75 מ"ר דירתי), ויח"ד בשטח עיקרי של 107.5 מ"ר (120 מ"ר דירתי), ובממוצע תוספת שטח עיקרי של 85 מ"ר (97.5 מ"ר דירתי).
- תמהיל שטחי יח"ד הנקוב בתב"ע יישאר כפי שהוא, ללא השלכה על יח"ד הנוספות מכח תקנות "שבס".

לאור האמור, להלן התייחסותי לאופן ניתוח עסקות ההשוואה ותחשיב המגרש הנישום:

- **מכרז רמ"י** – המגרשים ששווקו במכרז כוללים את הפוטנציאל הקיים במגרש הנדון לתוספת יח"ד וז"ב מכח תקנות "שבס" ו-"שבס-כחלון", לרבות תשלום היטל השבחה צפוי. לכן, המכרז ינותח לפי מספר יח"ד הנקוב במכרז, ובכך יתקבלו ערכי קרקע הכוללים פוטנציאל לאחר הפחתת תשלום צפוי להיטל השבחה.
- **חילוץ מעסקות מכר של דירות** – ערכי השווי המתקבלים מניתוח עסקות מכר של דירות מייצגים שווי קרקע ליח"ד בסביבה, ללא פוטנציאל לתוספת יח"ד/ז"ב מכח תקנות "שבס"/"שבס-כחלון". לשם ביטוי פוטנציאל זה, יוכפל שווי הקרקע בשיעור התוספת עפ"י מדיניות הוועדה, בניכוי היטל השבחה (13.5% / 2 =6.75%) והפחתת עלויות פיתוח בגין תוספת יח"ד, כ-27,000 ₪ (=13.5% X 200,100 ₪ עלות פיתוח בגין מרכיב הבינוי ליח"ד).[10]
- **תחשיב המגרש מושא ההכרעה** – ניתוח עסקות ההשוואה מוביל לערכי שווי כולל פוטנציאל לתוספת יח"ד וז"ב, בניכוי היטל השבחה. לכן, תחשיב המגרש הנדון ייערך עפ"י מספר יח"ד בתב"ע, ללא הפחתת היטל השבחה.

[9] מבדיקתנו עולה כי אכן ניתנו הקלות בשיעור דומה למגרשים אחרים במתחם B-C עפ"י תב"ע יב/1/255.

[10] מניתוח טבלת עלויות הפיתוח של המתחם (וראו פירוט מטה), מתקבל כי עלות הפיתוח למרכיב הבינוי היא כ-200,100 ₪/יח"ד.

10.2.3. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

הצדדים מתבססים על טבלת הוצאות הפיתוח למתחם B-C לפי תב"עות יב/1/255 ו-יב/מק/1/1/255, שהתקבלה מאת רמ"י. המשיב מפחית את עלויות פיתוח אלה בניכוי מע"מ, בהתאם להנחיה שקיבל מאת רמ"י.[11] המשיג מפחית את סכום עלויות הפיתוח הנקוב בטבלה במלואו, בהתאם להנחיות הקווים המנחים של השמ"ר.

אני מקבל את עמדת המשיג בעניין זה.

בהכרעתי אפחית את עלויות הפיתוח הספציפיות למגרש שבנדון, בהתבסס על טבלת עלויות הפיתוח המאושרות למתחם B-C, **שכן עלויות אלה ניצבות בראש מדרג הקדימויות המפורט בסעיף 6 של פרק ה' בקווים המנחים.**

לפי סעיף 8 בפרק ה' בקווים המנחים, הוצאות פיתוח אשר משולמות לחברה מפתחת (גם אם זו מפיקה חשבונית מס בגינה) אינן ניתנות לזיכוי במע"מ מאחר והן מהוות חלף אגרה/היטל. נקודה זו אף הובהרה במכרז רמ"י מס' מר/246/2016 בו שווקו מגרשים 204 ו-253 עפ"י תב"ע יב/1/255, שם נכתב במפורש כי כנגד תשלום הוצאות הפיתוח יקבל הזוכה קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מס תשומות כתוצאה מהתשלום.

לפיכך, בהכרעתי יופחת סכום עלויות הפיתוח של המגרש הנדון הנקוב בטבלת עלויות הפיתוח המאושרות למתחם B-C, סך של 13,263,379 ₪, ללא ניכוי מע"מ.

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

10.3.1. **<u>מכרז רמ"י מר/243/2016 מתאריך החלטה 07.03.2017:</u>**

מס' מגרש	הצעה זוכה	הצעה שנייה	הוצאות פיתוח[12]	מס' יח"ד	התאמת גודל	שווי יח"ד לפי הצעה זוכה	שווי יח"ד לפי הצעה שנייה
204	₪7,840,000	₪3,032,000	₪8,514,746	26.360	0.97	₪ 601,825	₪ 424,899
253	₪6,940,000	₪1,587,000	₪10,038,523	26.540	0.97	₪ 620,541	₪ 424,897

בחינת המכרז מעלה כי לכל מגרש הוגשו רק 2 הצעות, שמניתוחן מתקבלים פערים משמעותיים בערכי השווי לקרקע ליח"ד כולל פיתוח: **כ-611,000 ₪ לפי ההצעה הזוכה, לעומת כ- 425,000 ₪ לפי ההצעה השנייה.**

בניסיון להסביר את מיעוט המציעים במכרז כמו גם את הפערים בערכי השווי המתקבלים מניתוחו, יש להביא בחשבון כי המגרשים שווקו במושע לפי תנאי המכרז,[13] וכי רובם המכריע של יתר המגרשים במתחם נכללים בתכנית "מחיר למשתכן". נראה, לכאורה, כי ההצעה הזוכה אינה מייחסת חשיבות רבה לעניין המושע ובמקביל צופה כי יהיה ביקוש רב לדירות שוק חופשי (ולא מסגרת "מחיר למשתכן"). ההצעה השנייה, לעומת זאת, כנראה גולמת את השפעת המושע ואולי אף צופה כי שיווקי דירות בתכנית "מחיר למשתכן" ימתנו את מחירי הדירות.

לאור האמור, נראה כי שווי השוק מצוי בתווך של 2 ההצעות ולכן בהכרעתי יובא בחשבון ממוצע ההצעות, סך של 518,000 ₪ ליח"ד, כמייצג שווי שוק. בכך ינורמלו השפעות תנאי המכרז (מושע) ושיווקי "מחיר למשתכן".

[11] הנחייה זו של רמ"י לא הועברה לעיוננו.

[12] לרבות השלמת הוצאות פיתוח לרשות המקומית, כמפורט במסמכי המכרז.

[13] במכרז שווק חלקה היחסי של רשות הפיתוח במגרשים, 52.9 יח"ד מתוך 64 יח"ד.

10.3.2. **עסקות מכר של דירות שנמכרו בשנת 2017 במתחם A:**

תאריך	ת"ח/ג'וש	קומה	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי	תאריך	ת"ח/ג'וש	קומה	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
4/1/17	5959/23	3/9	124	₪ 2,050,000	**₪ 16,532**	10/8/17	5959/32/159	10/14	95	₪ 1,850,000	**₪ 19,474**
9/1/17	5960/15/12	5/6	124	₪ 2,120,000	**₪ 17,097**	21/8/17	5960/18/29	8/26	110	₪ 2,000,000	**₪ 18,182**
30/1/17	5960/18	18/26	128	₪ 2,050,000	**₪ 16,016**	24/8/17	5959/23/24	6/9	130	₪ 2,100,000	**₪ 16,154**
9/3/17	5959/09	4/7	96	₪ 1,715,000	**₪ 17,865**	27/8/17	5962/07	2/24	144	₪ 2,420,000	**₪ 16,806**
17/3/17	3515/301	5/8	108	₪ 1,727,500	**₪ 15,995**	28/8/17	5960/18/65	17/26	111	₪ 2,030,000	**₪ 18,288**
26/3/17	5959/25/7	12/17	161	₪ 2,740,000	**₪ 17,019**	6/9/17	3515/27	5/8	120	₪ 1,800,000	**₪ 15,000**
4/4/17	5960/09/01	2/7	104	₪ 1,864,998	**₪ 17,933**	12/9/17	5960/18 55	14/18	93	₪ 1,880,000	**₪ 20,215**
5/4/17	5960/12	2/9	114	₪ 1,959,000	**₪ 17,184**	12/9/17	3515/302/11	3/9	85	₪ 1,625,000	**₪ 19,118**
14/4/17	5962/07	18/24	144	₪ 2,160,000	**₪ 15,000**	13/9/17	5959/11/105	7/10	123	₪ 1,800,000	**₪ 14,634**
18/4/17	5962/07	19/24	133	₪ 2,049,999	**₪ 15,414**	13/9/17	3515/91	קרקע/7	170	₪ 2,480,000	**₪ 14,588**
23/4/17	5959/27/22	6/8	126	₪ 2,050,000	**₪ 16,270**	17/9/17	5962/07	קרקע/24	137	₪ 2,041,000	**₪ 14,898**
8/5/17	5962/07	15/24	121	₪ 1,880,001	**₪ 15,537**	19/9/17	5959/19	4/9	120	₪ 2,000,000	**₪ 16,667**
17/5/17	5962/07	4/24	137	₪ 1,919,999	**₪ 14,015**	1/10/17	5962/07	6/24	137	₪ 2,050,000	**₪ 14,964**
23/5/17	5962/07	15/24	144	₪ 2,230,000	**₪ 15,486**	16/10/17	5959/15/28	7/9	125	₪ 1,970,000	**₪ 15,760**
23/5/17	5962/07	5/24	137	₪ 1,930,000	**₪ 14,088**	29/10/17	5959/31	7/16	116	₪ 1,730,000	**₪ 14,914**
23/5/17	5962/07	16/24	121	₪ 1,899,999	**₪ 15,702**	31/10/17	3515/306	6/7	101	₪ 1,670,000	**₪ 16,535**
24/5/17	5960/14/9	4/7	103	₪ 1,850,000	**₪ 17,961**	7/11/17	5962/07	15/24	144	₪ 2,349,999	**₪ 16,319**
24/5/17	5959/23/24	6/9	130	₪ 2,100,000	**₪ 16,154**	10/11/17	5960/10/17	4/7	103	₪ 1,830,000	**₪ 17,767**
1/6/17	5959/22	3/8	102	₪ 1,599,999	**₪ 15,686**	10/11/17	5959/32/76	3/14	111	₪ 1,830,000	**₪ 16,486**
1/6/17	5959/28/2	קרקע/15	110	₪ 2,317,500	**₪ 21,068**	12/11/17	5959/8	2/7	96	₪ 1,650,000	**₪ 17,188**
19/6/17	5959/32	12/16	130	₪ 1,953,000	**₪ 15,023**	20/11/17	5959/28/39	10/15	120	₪ 1,950,000	**₪ 16,250**
22/6/17	5959/22	1/9	102	₪ 1,870,000	**₪ 18,333**	20/11/17	5959/31	13/16	104	₪ 1,850,000	**₪ 17,788**
25/6/17	5959/26/46	11/15	121	₪ 2,180,000	**₪ 18,017**	30/11/17	5962/07	19/24	144	₪ 2,399,999	**₪ 16,667**
26/6/17	5962/07	15/24	121	₪ 2,000,000	**₪ 16,529**	30/11/17	5962/07	2/24	144	₪ 2,419,999	**₪ 16,806**
26/6/17	3515/27/19	קרקע/8	120	₪ 2,180,000	**₪ 18,167**	5/12/17	5960/09	2/7	104	₪ 1,860,000	**₪ 17,885**
28/6/17	5959/09	2/7	103	₪ 1,780,000	**₪ 17,282**	11/12/17	5959/11/05	1/9	97	₪ 1,620,000	**₪ 16,701**
3/7/17	5962/07	16/24	144	₪ 2,235,000	**₪ 15,521**	11/12/17	5959/32/23	6/16	110	₪ 1,860,000	**₪ 16,909**
24/7/17	5959/25	5/17	104	₪ 1,769,999	**₪ 17,019**	17/12/17	5959/30	11/13	154	₪ 2,290,000	**₪ 14,870**
6/8/17	5962/07	22/24	207	₪ 3,350,000	**₪ 16,184**	18/12/17	5959/22	7/8	166	₪ 2,700,000	**₪ 16,265**
7/8/17	5959/11/81	1/8	97	₪ 1,644,999	**₪ 16,959**	18/12/17	5959/32/72	2/15	94	₪ 1,780,000	**₪ 18,936**
7/8/17	5959/27/97	11/17	139	₪ 2,150,000	**₪ 15,468**	25/12/17	2962/07	20/24	134	₪ 2,300,000	**₪ 17,164**
10/8/17	5959/09/4	2/7	118	₪ 1,870,000	**₪ 15,847**	27/12/17	5962/07	19/24	144	₪ 2,349,998	**₪ 16,319**

מניתוח העסקות מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 16,639 ₪ לדירת 123 מ"ר בממוצע (תואם לשטח דירתי ממוצע בהתאם לתמהיל הדירות בתב"ע, 119 מ"ר). להלן חילוץ שווי הקרקע (וראו סע' 10.2.1 ו-10.2.2 לעיל בעניין זה):

שווי מ"ר בנוי		₪16,639
בניכוי מע"מ	1.17	₪14,221
בניכוי יזמות	1.2	₪11,851
לאחר הפחתת עלות בנייה	₪7,600	₪4,251
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת	123מ"ר	₪522,010
לאחר הפחתה לדחייה וגודל	0.8	₪417,608
לאחר תוספת מכח תקנות "שבס"/"שבס-כחלון"	1.0675	₪445,797
לאחר הפחתת עלות פיתוח בגין תוספת יח"ד, במעוגל	₪27,000	**₪419,000**

10.3.3. **סיכום ומסקנה:**

מניתוח מכרז רמ"י, לפי ממוצע ההצעות, מתקבל שווי לקרקע ליח"ד בסך 518,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.
חילוץ מעסקות מכר, לאחר התאמות, מוביל לשווי קרקע ליח"ד בסך 419,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.
בהכרעתי אתבסס על ממוצע ערכי שווי אלה, **סך 470,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח, לקרקע ליח"ד.**

11. תחשיב השומה:

מספר יח"ד עפ"י תב"ע	50
שווי מתואם לקרקע ליח"ד, ללא מע"מ וכולל פיתוח[14]	₪470,000
שווי המגרש, ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪23,500,000
הוצאות פיתוח לפי טבלת רמ"י[15]	₪13,263,379
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל	**₪10,237,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שווי זכויות הבעלות המלאה, לרבות פוטנציאל, בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 31 בגוש 5520, מגרש 106 לפי תב"ע יב/1/255, הממוקם במתחם B-C, שכונת נאות שמיר, ביבנה, לצורך הקצאתו במסגרת עסקת זכות ייזום לפי החלטת מועצת רמ"י 1470, הוא כלהלן:

10,237,000 ₪ (עשרה מיליון ומאתיים שלושים ושבעה אלף ₪)

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה ,

אריאל אלדר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר דב וידר – שמאי מרחב עסקי מרכז ברמ"י.

מר רון זהבי – עו"ד, ב"כ בעלי הזכויות.

[14] כולל פוטנציאל לתוספת יח"ד/ז"ב מכח תקנות "שבס"/"שבס-כחלון". וראו סעיף 10.2.2 בעניין זה.
[15] וראו סעיף 10.2.3 בעניין זה.