תאריך עברי	:	כ״ט שבט, תשפ״ה
תאריך לועזי	:	27 פברואר, 2025
מס׳ תיק לקוח	:	207059277
מספרנו (אופק)	:	50214
לקביעת שכ״ט	:	17.83 יח׳ שומה

לכבוד

מר דוד ירון ביטון	גב׳ שלומית אדם	מר נחום פרמינגר
ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין	שמאית מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
מרחב עסקי דרום, רמ״י		
davidb@land.gov.il	office@0502419991.co.il	nahaifa@hotmail.com

ג.א.נ.,

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

שווי קרקע למגורים
גוש 70007 חלקה 11, גוש 70008 חלקה 27,
גוש 70010, חלקות 40, 58, 64, 66, 68, 72, 74, 75 ,
שכונת מעלות הנחל, נתיבות

1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: המשיבה** או **רמ״י)**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי הבעלות המלאה בחלקות שבנדון, כולל פיתוח וללא מע״מ, בהתאם לתכנית מאושרת וכולל פוטנציאל תכנוני, למטרת מתן זכות ייזום בקרקע.

1.2. ב- 7.9.2023 נערכה שומה מטעם המשיבה בנוגע לשווי הקרקע שבנדון. השומה נערכה על ידי שמאית המקרקעין גב׳ שלומית אדם **(להלן - שמאית המשיבה).**

1.3. על שומת המשיבה הוגשה השגה על ידי חברת קבוצת אהרוני (מ.א.) ייזום והשקעות בע״מ, בעלת הזכויות בנכס **(להלן - המשיגה)**, באמצעות בא כוחה, עו״ד שי עדולם, ובאמצעות שומת השמאי מר **נחום פרמינגר (להלן - שמאי המשיגה)**, שנערכה ב- 22.4.2024.

1.4. ב- 17.9.2024 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים[2]. תקציר הדיון הופץ לצדדים ב- 30.9.2024, תוך קביעת לוח זמנים להשלמת מסמכים לא יאוחר מ- 18.11.2024. במסגרת הזמן שהוקצב לא העבירו שמאי הצדדים מידע או מסמכי השלמה[3].

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ס׳ 4.2 סימן ב׳.

[2] דיון מקוון.

[3] בקשתו של שמאי המשיגים להעברת מידע מ- 10.2.2025 נדחתה בשל חריגה מהותית מלוח הזמנים, ולאחר שב- 6.1.2025 ניתנה אפשרות לבקשת אורכה, לפנים משורת הדין.

2. נתוני זיהוי הנכס

גושים / חלקות	:	גוש 70007 חלקה 11 גוש 70008 חלקה 27 גוש 70010 חלקות 40, 58, 64, 66, 68, 72, 74, 75
שטח הקרקע	:	10 חלקות, סה"כ 83.476 דונם, להקמת 728 יח"ד
מהות הנכס	:	קרקע לבניה רוויה למגורים
כתובת	:	שכונת מעלות הנחל, נתיבות

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ.

4. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הנו 29.12.2022, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי הח"מ ב- 27.2.2025[4].

6. תאור הנכס והסביבה

6.1. תאור הסביבה

מעלות הנחל היא שכונה חדשה בשלבי פיתוח, הממוקמת במערב העיר נתיבות, מצפון לנחל בוהו ומזרחית לתוואי מסילת הרכבת, התוחם את העיר ממערב ומעברו קרקע חקלאית. במרחק אווירי של כ- 1.5 קמ' מהשכונה ממוקמים הישובים תושייה וכפר מימון.

בסמיכות לשכונת מעלות הנחל ממוקמות שכונות חדשות נוספות, חלקן בשלבי הקמה: שכונת רמות יורם (ממזרח) הנמצאת בשלבי בניה ופיתוח, שכונת נווה שרון (מצפון) בשלבי בניה מתקדמים, חלקה מאוכלס, ושכונת נתיבות מערב (מדרום-מזרח) המאוכלסת.

שכונת מעלות הנחל משתרעת על פני שטח קרקע של כ- 1,740 דונמים, ובה מתוכננות להיבנות כ- 3,500 יח"ד, הכוללות מגורים בבניה רוויה משולבת מסחר ותעסוקה ובניה צמודת קרקע.

בשכונה בוצעו חלק מעבודות הפיתוח הסביבתי, לרבות סלילת דרכים וככרות מרכזיות, מצעי אפסלט, מפרצי חניה, אבני שפה ועמודי תאורה, חלק מהדרכים עדיין בשלבי סלילה או טרם נסללו. מגרשי הבניה מגודרים, הגישה אל מרביתם חסומה לרכב פרטי.

בחלק מהמגרשים במתחם מבוצעות בימים אלה עבודות חפירה ובניה.

[4] חלק מהמגרשים נצפו מרחוק בשל היעדר גישה.

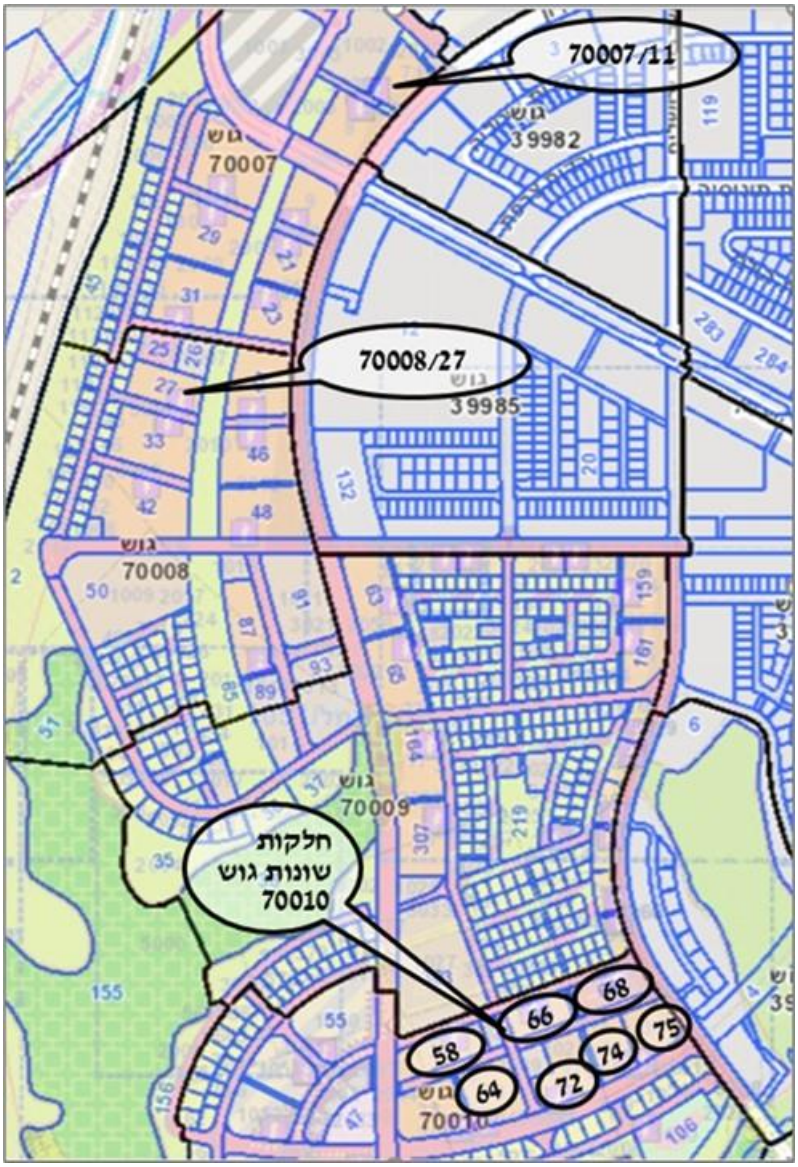
1 סימון השכונות החדשות ושכונת מעלות הנחל על רקע תצ"א (הועתק מ- govmap)



6.2. תאור הנכס

מושא השומה מהווה 10 חלקות בייעוד למגורים בבניה רוויה, מרביתן קרובות זו לזו ומרוכזות במתחם אחד בדרום השכונה וחלקן מרוחקות, בקצות השכונה. שטחן של החלקות נע בטווח של 2.3 - 8.7 דונם.
החלקות ממוקמות באזורים בשלבי פיתוח שונים, בחלקן מבוצעות עבודות חפירה.

2 תרשים החלקות מושא השומה בחלק הצפוני של השכונה ובמרכזה, הרקע הועתק מאתר Govmap



3 תרשים חלקה 40 בגוש 70010 (בחלק הדרומי של השכונה), הרקע הועתק מאתר Govmap



<u>צילומי הנכס</u> (חלקי)



המתחם הצפוני שבו ממוקמת חלקה 11 בגוש 70007 (מגרש 7) - מגודר, ללא גישה,



המתחם הצפוני שבו כלול מגרש 7 - מבט מרחוק מכיוון צפון מערב



המתחם הדרומי שבו מרוכזות מספר חלקות בגוש 70010 (מגרשים 34- 32, 36-39), מבט מכיוון מזרח משד' ירושלים



רמת פיתוח כללית בסביבה (שד' ירושלים), בעורף שכונת רמות יורם

7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

7.1. נתוני רישום

הנחת השומה היא שהקרקע בבעלות המדינה או קק"ל או רשות הפיתוח, לפיכך אין רלוונטיות לנתוני הרישום.

7.2. הקצאת הקרקע

לא נמסר לעיוני הסכם חכירה.

בהתאם למפרט כספי הקרקע הוקצתה ליזם מכוח הסכם השבה שנחתם ב-9.12.2020, בין חברת הזרע **(להלן - החברה)** לבין רמ"י .

להלן עיקרי תנאי העסקה המיוחדים, כפי שעולה מהמפרטים (בתמצית):

- בעלת הזכויות בנכס (החוכרת): קבוצת אהרוני (מ.א.) יזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 512828492
- החוכרת תבצע את עבודות הפיתוח והבניה בתחומי המגרש, בהתאם לקבוע בחוזה התשתיות.
- לרמ"י אין כל אחריות בנוגע למערכת היחסים החוזית בין החברה לחוכרת.
- על הקרקע חלה תמל/1051, שהוראותיה הן חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה. זכויות הבניה, לרבות שיעור הניצול, שטחי הבניה הם בהתאם לתכנית התקפה.

במקרה של היעדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המירביות, אם בשל מגבלות בתכנית או בשל הנחיות הרשות המקומית או וועדות התכנון, יחולו ההוראות המגבילות והחוכר לא יבוא אל רמ"י בטענות בנושא. במידה וישופרו תנאי התכנית או זכויות הבניה לאחר אישור העסקה ברמ"י, לא ישלם החוכר סכומים נוספים לרמ"י בגין תוספות או שיפורים אלה, למעט הוצאות פיתוח נוספות שיידרשו בגין שינוי, תוספת או הקלה מהתכנית.

8. מצב תכנוני

על הקרקע מושא השומה חלות התכניות הבאות:

8.1. תמל/1051 מעלות הנחל אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8271 מ- 3.6.2019[5]

תכנית בסמכות וועדת תכנון ארצית, שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

מטרתה העיקרית של התכנית היא הקמת שכונת מגורים חדשה שתכלול כ- 3,500 יח"ד בתמהיל מגוון הכולל בנייה רוויה, מרקמית וגבוהה לרבות דירות קטנות וצמודי קרקע. הבניה הרוויה משולבת בחלקה בשטחי מסחר ותעסוקה. כמו כן מתוכננים בשכונה מרכז תחבורה, בתי מלון, בנייני ציבור, שטחים פתוחים לרווחת התושבים ופיתוח המקשר את השכונה לנחל בוהו.

התכנית קובעת שינויים במערך ייעודי הקרקע, הוראות בינוי ומגבלות בניה בשטחה וכן הנחיות סביבתיות ואדריכליות.

בתשריט התכנית מזוהות החלקות מושא השומה כדלקמן:

מגרשים 4, 7, 32, 33-34, 36-40 בייעוד אזור מגורים ג', שטחם נע בטווח של 3.9 - 6.5 דונם, למעט מגרש 40 ששטחו כ- 9.7 דונם.

מגרש 32 בייעוד אזור מגורים ד', שטחו 4.75 דונם.

[5] ציטוט חלקי של ההוראות הרלוונטיות למגרשים מושא השומה.

אזור מגורים ג'

באזור מגורים ג' תותר בניית בנייני מגורים מטיפוסים שונים בני 3, 5 ו- 9 קומות.

- מגרשים 36-39 : יש לשמור על מדרגי גובה, בהתאם למיקום ביחס לרחוב, כאשר לאורך החזית ייבנו בניינים בני 3 או 5 קומות (בהתאם להנחיות הבינוי).
- מגרשים 36-37 : ייבנה בנין בן 9 קומות בפינת המגרש הפונה לצומת.

לא יתאפשר שינוי במספר הקומות דלעיל.

אזור מגורים ד'

אזור זה מיועד להקמת בנייני מגורים בני 9 קומות.

השימושים המותרים : מגורים

כללי - מגורים ג', ד'

- בכל מקרה של בקשה להוספת קומות מגורים, יובטח שינוי זהה במספר הקומות גם בשאר הבניינים באותו מגרש.
- **לפחות 13% מיח"ד בכל תא שטח יהיו דירות קטנות, קרי: ששטחן הכולל הוא 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).**
- תותר בניית דירות גן בקומת הקרקע, למעט בחזיתות הפונות לרחובות המרכזיים (דרכים 4, 5, 6, 9).

מחסנים

לכל יח"ד יתוכנן מחסן בשטח של 6 מ"ר, בלובי הקומתי שבו נמצאת יח"ד או בקומת הקרקע בלבד.

חניה

החניה תוסדר בתחום המגרש, מעל פני הקרקע ומתחת לקרקע, בהתאם לתקן הארצי ולהחלטות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

חניה עילית תוסדר בשטח הנותר לאחר הקצאת גינות לדירות הגן, שטחים מגוננים משותפים לכל הדיירים, שטחים לנטיעות, שטחים למערכות מכאניות ותפעוליות של המגרש כגון : מיכלי אשפה, צובר גז, חניות אופניים, נישות למונים, חדרים טכניים, מדרכות, שבילי גישה וכד'.

טבלת זכויות הבניה בחלקות הנדונות:

מגרש	ייעוד	שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית	מס' יח"ד	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
			עיקרי	שירות	שרות				
4	מגורים ג'	5,348	6,800	2,040	5,348	60%	68	9	2
7	מגורים ג'	4,606	6,400	1,920	4,606	60%	64	9	2
33	מגורים ג'	3,942	6,400	1,920	3,942	60%	64	9	2
34	מגורים ג'	5,780	9,600	2,880	5,780	60%	96	9	2
36	מגורים ג'	6,862	7,400	2,220	6,826	60%	74	9	1
37	מגורים ג'	6,497	7,400	2,220	6,497	60%	74	9	1
38	מגורים ג'	4,614	4,200	1,260	4,614	60%	42	5	1
39	מגורים ג'	4,928	4,200	1,260	4,928	60%	42	5	1
40	מגורים ג'	9,772	10,800	3,240	9,772	60%	108	5	2
32	מגורים ד'	4,757	9,600	2,880	4,757	60%	96	9	2

הערות נוספות בנוגע לאזורי מגורים ג' ו- ד' :

- תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר.
- תותר תוספת 80 מ"ר שטחי שירות בקומת הקרקע, בנוסף על שטחי השירות המותרים, לטובת חדר עגלות וחדר אופניים.
- תותר הוספת 100 מ"ר עיקרי עבור מועדון דיירים בקומת הקרקע.
- **תותר הוספת 12 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד עבור מרפסת.**

4 העתק חלקי מתשריט תמל/1051, עם סימון מגרשים 32-34, 36-39 (חלק מהמגרשים מושא השומה)



8.2. <u>תכניות נוספות</u>

קיימת תכנית מתאר כוללנית 609-0994277 בסמכות וועדה מחוזית. התכנית בשלבי הכנה ראשוניים (נבדקו תנאי סף ב- 2/2023 ומאז התכנית לא קודמה). מטרת התכנית קביעת מדיניות תכנון ברובעים השונים בעיר נתיבות. לפי טיוטת התכנית כלולות השכונות החדשות, ובהן שכונת מעלות הנחל (מתחם תכנון 11), בייעוד עירוני מעורב מוטה מגורים. במעלות הנחל התכנית מעודדת עירוב שימושים מוטה מגורים תוספות מוגבלות של יח"ד, הן בדרך של חלוקת דירות והן בתוספות שיידרשו לפי צרכי המתחם.

הערה: הגדלת מספר יח"ד במסגרת הקלה (שבס) מנוצלת בנתיבות כמעט באופן גורף, כפי שאושר בבירור שערכנו בוועדה המקומית.

9. סיכום שומות הצדדים

להלן סיכום השוואתי של מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע, **כולל פיתוח וללא מע"מ:**

גו"ח	מגרש	שמאית המשיבה	שמאי המשיגה
70008/27	4	₪ 16,781,329	₪ 14,754,831
70007/11	7	₪ 15,774,837	₪ 13,869,881
70010/66	33	₪ 15,774,837	₪ 13,869,881
70010/58	34	₪ 23,680,536	₪ 20,820,894
70010/64	36	₪ 18,254,508	₪ 16,050,109
70010/72	37	₪ 18,254,508	₪ 16,050,109
70010/74	38	₪ 10,348,809	₪ 9,099,096
70010/75	39	₪ 10,348,809	₪ 9,099,096
70010/40	40	₪ 26,626,892	₪ 23,411,452
70010/68	32	₪ 23,680,536	₪ 20,820,894
סה"כ		**₪ 179,525,600 [1]**	**₪ 157,846,243**

הערות לטבלה:
[1] שומת המשיבה נערכה באופן פרטני לכל מגרש ובסה"כ בהתייחס ל- 10 מגרשים בתמל/1051. בטבלה דלעיל סוכמו ערכי השווי לצורך השוואה בלבד.
[2] שמאי המשיגה אמד שווי כולל לחלקות מושא השומה. שומת ההשגה כוללת בנוסף תחשיב פרטני חלופי לשומת המשיבה, שלא שוקלל באומדן השווי.

9.1. סיכום שומת שמאית המשיבה

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס

- בהתאם להנחיית המשיבה, נאמד שווי הקרקע, בגישת ההשוואה הישירה, לפי עקרונות פס"ד סאב, קרי: אומדן שווי הקרקע לפי ממוצע משוקלל של תוצאות המכרזים הרלוונטיים בתחום התכנית[6], למטרת מתן זכות ייזום במסגרת הקצאת הקרקע בפטור ממכרז. לא הובאו בחשבון מכרזים במתווה מחיר מטרה שאינם משקפים תנאי שוק.
- בהמשך לאמור, המועד הקובע, 29.12.2022, נקבע בהתאם **למועד מכרז רמ"י 462/2022** (ו. מכרזים 29.12.2022) , שבו נחצה רף ה- 40%, בנוגע לשיווק המגרשים במתחם, ובהסתמך על מכרז זה נאמדו גם ערכי הבסיס.

במסגרת המכרז שווקו 5 מתחמים: מתוכם 2 זהים בייעודם למושא השומה (מגורים ג') ו- 3 מתחמים נוספים בייעוד מגורים ג' + חזית מסחרית. עם זאת, בניתוח המכרז הובאה בחשבון הבהרת רמ"י למסמכי המכרז, **כי לפי עמדת הוועדה המקומית נתיבות, במסגרת תב"ע בהכנה תבוטל החזית המסחרית במגרשים הנ"ל.**

[6] תמל/1051.

עקב כך, בניתוח המכרז הובאה בחשבון זמינות מופחתת של מגרשי ההשוואה הכוללים חזית מסחרית, עד לאישור תכנית מתוקנת (ניתנה דחיה ל- 3 שנים בריבית שנתית 5%), **ולא הובאו בחשבון זכויות הבניה למסחר.**

בניתוח המכרז הובאה בחשבון ההצעה הזוכה בתוספת הוצאות פיתוח.

השטחים שהובאו בחשבון בניתוח התוצאות: שטח פלדלת (עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד), תוך התחשבות במגבלת מספר הדירות בכל מגרש ובשיעור הדירות הקטנות, כמתחייב לפי התב"ע.

בהתאם לכך, בניתוח המכרז התקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בטווח של 1,888 ₪ - 2,306 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ ב- 5 מתחמי המכרז. שווי מ"ר מבונה ממוצע נקבע ע"ס 2,151 ₪ כולל פיתוח.

9.1.2. עקרונות התחשיב

- הונח כי אין הבדל מהותי בין אזור מגורים ג' לאזור מגורים ד', למעט צפיפות יח"ד/דונם.
- עלויות פיתוח

בנספח לשומה נוכו עלויות פיתוח שחושבו על ידי רמ"י, בתוספת הצמדה.

9.1.3. תחשיב השומה

תחשיב שווי המגרשים - מגורים ג' + מגורים ד' - חלק 1

מגרש	שטח במ"ר	שטח עיקרי מעל הקרקע (מ"ר)	שטחי שירות מעל הקרקע (מ"ר)	מספר יח"ד	יח"ד קטנות [1]	סה"כ שטח פלדלת יח"ד קטנות (מ"ר)	יתרת שטח פלדלת (מ"ר)	שטח דירתי ממוצע דירה טיפוסית (מ"ר)	סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)
4	5,348	6,800	2,040	68	9	720	6,896	116.9	7,803
7	4,606	6,400	1,920	64	9	720	6,448	117.2	7,335
33	3,942	6,400	1,920	64	9	720	6,448	117.2	7,335
34	5,780	9,600	2,880	96	13	1,040	9,712	117.0	11,011
36	6,826	7,400	2,220	74	10	800	7,488	117.0	8,488
37	6,497	7,400	2,220	74	10	800	7,488	117.0	8,488
38	4,614	4,200	1,260	42	6	480	4,224	117.3	4,812
39	4,928	4,200	1,260	42	6	480	4,224	117.3	4,812
40	9,772	10,800	3,240	108	15	1,200	10,896	117.2	12,381
32	4,757	9,600	2,880	96	13	1,040	9,712	117.0	11,011

תחשיב שווי המגרשים - מגורים ג' + מגורים ד' - חלק 2

מגרש	סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)	שווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד מגורים ג'	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
4	7,803	2,151 ₪	16,781,329 ₪
7	7,335	2,151 ₪	15,774,837 ₪
33	7,335	2,151 ₪	15,774,837 ₪
34	11,011	2,151 ₪	23,680,536 ₪
36	8,488	2,151 ₪	18,254,508 ₪
37	8,488	2,151 ₪	18,254,508 ₪

תחשיב שווי המגרשים - מגורים ג' + מגורים ד' - חלק 2			
מגרש	סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)	שווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד מגורים ג'	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
38	4,812	₪ 2,151	₪ 10,348,809
39	4,812	₪ 2,151	₪ 10,348,809
40	12,381	₪ 2,151	₪ 26,626,892
32	11,011	₪ 2,151	₪ 23,680,536
			₪ 179,525,600

9.2. סיכום שומת שמאי המשיגה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שווי הקרקע נאמד לפי גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך כל תוצאות מכרזי קרקע בתחום תמל/1051.

9.2.1.1. קרקע למגורים

הערות לניתוח מכרזי הקרקע בתחום התכנית

צוינה ההבהרה של רמ"י שפורסמה במסגרת מכרז 462/2022, לגבי ביטול המסחר במגרשים המעורבים (המיועדים למגורים + מסחר)[7].

הוצגו 4 תרחישים אפשריים להשפעת **ההבהרה של רמ"י למכרז**, על מימוש הבניה במגרשים:

1. **הזוכים במכרז יבנו את שטחי המסחר - התרחיש הסביר ביותר.**
   בניתוח המכרז לפי תרחיש זה נאמד שווי קרקע למסחר לפי 250% ממגורים, ושווי מגורים מעל מסחר לפי 95% ממגורים ללא מסחר.
2. שטחי המסחר לא ימומשו כלל.
3. שטחי המסחר שבוטלו יוסבו למגורים וינוצלו בפועל לתכלית זו.
4. כל זכויות הבניה למסחר ירוכזו במגרש אחד, שישמש לייעוד זה בלבד, כפי שיישם בפועל הזוכה במגרשים 9, 8, 2, 1 וכמוצע בתכנית 609-1209428 לגבי מגרשים אלה.

תוצאות מכרז 462/2022 נותחו בהתאם לכל אחד מהתרחישים דלעיל[8].

ניתוח המכרז

בניתוח המכרז לפי תרחיש 1 כאמור לעיל (מסחר 250%[9], מגורים מעל מסחר 95%) צוין כי לא נלקחו בחשבון זכויות הבניה לפי תכנית 609-1209428 שהוכנה למגרשים 9, 8, 2, 1 לאחר המכרז.

שווי הקרקע **בהתאם לממוצע משוקלל** של תוצאות המכרז בכל המגרשים ונקבע ע"ס 1,891 ₪/ מ"ר קרקע מבונה אקוו' (זאת לעומת 2,151 ₪ בשומת המשיבה).

[7] הבהרה של רמ"י מ- 26.12.2022 למסמכי מכרז בש/462/2022, שצוטטה בשומת ההשגה.
[8] ניתוח המכרז לפי כל התרחישים בפורטו מצורף כנספח לשומת ההשגה.
[9] ר' התייחסות לערכי משווי למסחר בהמשך.

9.2.1.2. <u>אומדן שווי קרקע למסחר, לצורך נטרול שווי המסחר בניתוח מכרז הקרקע</u>

לשם קביעת מקדם תועלת למסחר נותחו תוצאות מכרז 341/2022 מ- 25.12.2022, שבו שווקו 2 מגרשים מסחריים בשכונת נווה שרון, כדלקמן:

ניתוח מכרז 341/2022 לשטחי מסחר בשכונת נווה שרון, נתיבות

מגרש	מחיר סופי	הוצאות פיתוח	סה"כ	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח אקוו'	שווי מר"א (₪)
811	₪ 7,720,035	₪ 1,540,143	₪ 9,260,180	1,883	667	₪ 800	₪ 11,575
812	₪ 8,180,312	₪ 1,408,765	₪ 9,589,077	1,695	626	₪ 751	₪ 12,768

<u>הערות לטבלה</u>:
[1] צוינה תכנית 135/03/2, לפיה נוספו זכויות בניה של 50% ו- 1,000 מ"ר שטחי שירות ת"ק. תכסית: 50%. לפי מקדם 0.4 מתקבלת הגדלת ז. הבניה ב- 20%.

[2] צוינה תכנית 609-051008 שבה נקבעו הוראות עיצוב הבניינים המסחריים במגרשים הנ"ל.

צוין כי לפי שווי ממוצע בסך 12,172 ₪/מ"ר מבונה למסחר וביחס לאומדן שווי מ"ר מבונה למגורים במעלות הנחל (1,891 ₪/מ"ר[10]) מתקבל כי שווי המסחר גבוה ממגורים פי 6.4. נקבע כי מקדם זה גבוה, לכן הוחלט להותיר על כנו את מקדם השווי 2.5 שהוצב בניתוח המכרז כאמור לעיל.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>

9.2.2.1. <u>שטחים אקוו'</u>

שטח אקוו' במושא השומה נקבע בהתאם לשומת המשיבה, בסך 83,476 מ"ר.

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>

9.2.3.1. <u>תחשיב 1</u>

תחשיב שווי המגרשים - מגורים ג' + מגורים ד'

מגרש	סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)	שווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד מגורים ג'	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
4	7,803	₪ 1,891	₪ 14,754,831
7	7,335	₪ 1,891	₪ 13,869,881
33	7,335	₪ 1,891	₪ 13,869,881
34	11,011	₪ 1,891	₪ 20,820,894
36	8,488	₪ 1,891	₪ 16,050,109
37	8,488	₪ 1,891	₪ 16,050,109
38	4,812	₪ 1,891	₪ 9,099,096
39	4,812	₪ 1,891	₪ 9,099,096
40	12,381	₪ 1,891	₪ 23,411,452
32	11,011	₪ 1,891	₪ 20,820,894
סה"כ	**83,476**		**₪ 157,846,243**

[10] לפי ניתוח תוצאות מכרז 462/2022 במעלות הנחל.

10. טענות משלימות של הצדדים[11]

10.1. טענות שמאי המשיגה

שמאי המשיגה, המשיגה ובאי כוחה **(להלן - המשיג)** ציינו במהלך הדיון כי לרמ"י הוגשה השגה משפטית, במקביל להשגה השמאית. עוד נטען כי לבסוף הניחו שהסוגיות המשפטיות יטופלו במסגרת ההשגה השמאית.

במהלך הדיון הובהר למשיגים כי לא ניתן לדון בסוגיות המשפטיות בהליך זה וכי עליהם לפנות ישירות אל רמ"י בנושא.

10.1.1. בסיס ההשוואה וניתוח הנתונים

10.1.1.1. שטחי המסחר במכרז 462/2022

- במסגרת מכרז 462/2022 רמ"י פרסמה הבהרה למציעים כי לא יינתן היתר בניה למסחר במגרשים המעורבים (מגורים ומסחר) וכי ייעוד הקרקע ישונה למגורים בלבד **(להלן - ההבהרה)**. חילוקי הדעות מצטמצמים לאופן ההתייחסות והניתוח של אותם מגרשים מעורבים במכרז. יצוין כי מגרשים אלה הובאו בחשבון בשומת רמ"י רק לאחר שתוקנה בהתאם לפס"ד סאב.
- עקב ההבהרה, שמאית המשיבה הניחה לגבי המגרשים המעורבים, שהזכויות למסחר מתנדפות ושוות אפס, ובנוסף הניחה כי מימוש הבניה למגורים יידחה ב- 3 שנים. צירופן של הנחות אלה (איסור על שטחי מסחר ודחייה) איננו הגיוני, שכן התרחיש הגרוע ביותר עבור היזם הוא שהמסחר לא ייבנה, כלומר - מסחר אפס, והוצאת היתר בניה באופן מיידי למגורים. לפיכך יש לדחות לחלוטין את הדחייה שייחסה שמאית המשיבה לשטחי המגורים - גורם זה לבדו יפחית כ- 8.8 מיליון ₪ משומת המשיבה.
- לתב"ע יש מעמד של חוק, לכן היא חזקה מכל הנחיה של הוועדה המקומית. אם היזמים במכרז היו בוחרים לנקוט בהליך משפטי ולעמוד על בניית המסחר, הם היו מקבלים היתר בניה.
מקרה זהה אירע בפוריידיס, שם ראש המועצה ביקש לא לבנות את המסחר. הוועדה המקומית קיבלה את הדרישה, היזמים פנו לוועדת ערר, שבמהלך חריג הפקיעה מהוועדה המקומית את סמכויותיה. היום מקרה כזה לא יכול להישנות.
לראיה, זוכי מכרז 462/2022 הגישו תכנית לריכוז כל שטחי המסחר במגרש אחד ולהגדלת זכויות הבניה למגורים[12]. מאחר שלפי תנאי המכרז היזם משוחרר מתשלום לרמ"י בגין תוספת זכויות, בניתוח המכרז יש להביא בחשבון את הפוטנציאל, וכך מתקבל שווי מ"ר מבונה קטן יותר.
- כיום יש מענה לשאלת המסחר - חודש לאחר שהגשתי את ההשגה רמ"י פרסמה מכרז נוסף 70/2023, לבניית 68 יח"ד באותה שכונה, שבו משום מה אין מגבלה לגבי המסחר.

10.1.1.2. ניתוח מכרז 462/2022 - כללי

- יש לשים לב לנקודה יזמית טהורה במכרזי הקרקע - רמ"י משווקת מתחמי בניה, הכוללים מספר מגרשים רצופים וגובלים, המקנים ליזם שני יתרונות משמעותיים: 1) הקמת פרויקט בניה שבו מרוכזת השקעת היזם, 2) חופש תכנוני לנייד זכויות, יח"ד וכד'. לעומת זאת, המגרשים מושא השומה מפוזרים ולא נהנים מיתרונות

[11] כפי שעולה משומות הצדדים, מטענות שהועלו במהלך הדיון וכן מתגובות ומסמכי השלמה.
[12] שמאי המשיגה ציין כי התכנית לא אושרה ובנקומה הוגשה תכנית חדשה.

אלה - גורם שבגינו המשיג היסס רבות אם להיכנס לעסקה. בהתחשב במועד הקובע ובפיזור המגרשים, התמורה בעד הקרקע צריכה להיות נמוכה מאחרון המכרזים.

- במעלות הנחל אין נתוני השוואה למסחר, לכן יש להסתמך על נתונים מאזורים אחרים בנתיבות, וכך לנטרל אותו מתוצאת מכרזי הקרקע. באופן זה מתקבל שווי קרקע כפי שנקבע בשומתי.
בנוסף, יש להביא בחשבון את תוצאות מכרז קרקע 344/2022 בשכונת נווה שרון, שתוצאותיו מצביעות על כך ששווי קרקע למסחר במיקום זה גבוה פי כמה משווי קרקע למגורים.
- יש לייחס למגורים מעל מסחר הפחתה של 4% בלבד, זאת בהתאם למחקרי דלפי של לשכת השמאים.
- באשר לטענות שמאית המשיבה כי בשומתי פערים בתחשיבי השטחים, אוכל להעביר את טבלאות האקסל.
- בנוגע לשטחים חשוב לתת מספר הבהרות:
  - בתחשיב שערכתי עיגלתי את מספרי הדירות הקטנות עפ"י חוק כלפי מעלה ולא כלפי מטה, כך התווספו מספר דירות שלא קיימות בתחשיב שומת המשיבה.
  - בניגוד לטענת שמאית המשיבה, בשומתי שמרתי על עקרון של ניתוח אחיד למושא השומה ולמכרזי הקרקע.
  - בניתוח מכרז הקרקע בשומת המשיבה חלה טעות בשטחי הבניה במגרש 11 ששווק במכרז 462/2022.

10.1.2. <u>טענות המשיגה</u>

- כיזם אני מחויב לבניית הארץ, היה מצופה מרמ"י להצמד לפס"ד סאב באופן מוחלט ולחסוך לנו את ההליכים השונים.
- חברתנו בונה ברמות יורם בנתיבות מאות יח"ד ואלפי דירות ברחבי המדינה, שואפת למחיר אחיד ומשווקת דירות למעוטי יכולת, לכן לא ייתכן שהשומה תהיה גבוהה משווי השוק.
- אבקש להתייחס בכובד ראש לנושא המסחר במכרז במעלות הנחל. לוועדה המקומית אין סמכות להחליט בנוגע לתב"ע שאושרה ע"י הוועדה המחוזית - אם רמ"י יפעילו שיקול דעת ניתן להגיע לפשרה.
- נכון להיום אין פיתוח במתחם מעלות הנחל, לדעתי המדינה לא אמורה לשווק כלל קרקעות ללא פיתוח[13].

[13] מענה לשאלה שהוצגה ליזם בנוגע למצב הפיתוח כיום במעלות הנחל.

10.2. טענות שמאית המשיבה

10.2.1. התייחסות לטענות משפטיות

שומתנו נערכה בהתאם להחלטות היועמ"ש של רמ"י. המשיג קיבל מענה להשגה המשפטית שהגיש, אך בכל מקרה בכל הקשור לבניה הרוויה, שומות הצדדים קרובות.
אם המשיג לא מקבל את כללי ההליך, יוכל למשוך את ההשגה.

10.2.2. בסיס ההשוואה ואופן ניתוח הנתונים

- בשומתי המקורית נוטרלו כל מגרשי ההשוואה שכללו שטחי מסחר, זאת עקב ההבהרה שניתנה במהלך המכרז, כי לא תתאפשר בניית מסחר, ומאחר שמושא השומה מהווה קרקע למגורים בלבד. אף על פי כן, רמ"י הנחתה אותי לתקן את השומה וכך עשיתי.
- מבחינתי, לאחר ההבהרה שניתנה למכרז, בראיית היזם נדרש תיקון התב"ע, לכן הבאתי בחשבון הפחתה לדחייה ל- 3 שנים. ההבהרה יצרה מגרשים ספקולטיביים ולראיה תוצאות המכרז במגרשים אלה נמוכות. ללא הנחיית המחלקה המשפטית לתיקון שומה, כשמאית הייתי מעדיפה שלא להסתמך על המגרשים המשולבים במסחר ולהמנע מהמורכבות של ניתוח הנתונים.
- יש לציין כי להבדיל ממכרז 462/2022 שבו אנו דנים, במקרה של וועדת הערר בפוריידיס, שאליו הפנה שמאי המשיגה, היזם לא ידע מראש על האיסור לבנות מסחר.
- בתגובה לטענת שמאי המשיגה על הנחות בלתי סבירות בשומתי, אציין כי הבאתי בחשבון כי אם זכויות הבניה למסחר יוסבו למגורים, ייפגע תמהיל הדירות באופן שאינו מתקבל על הדעת, ויש להניח כי הזוכים במכרז ראו זאת לנגד עיניהם - לכן בחרתי לנטרל את שימושי המסחר ואת שטחי המסחר. עמדתי בנושא זה לא השתנתה - אין לייחס שווי למסחר בניתוח המכרז.
- ביני לבין שמאי המשיג יש פערים באופן ניתוח המכרז, הן בהיקף מספר יח"ד קטנות והן בשטח האקווי'. כמו כן, בשומת ההשגה יש חוסר עקביות בחישוב השטח האקווי' במגרשי ההשוואה לעומת מושא השומה, שלגביו דווקא אומצו מקדמי השווי שקבעתי בשומתי. בשל פערים אלה, בין היתר, ערכי השווי בשומת ההשגה נמוכים יותר.
- באשר לטעות בשומתי, בניתוח מכרז 462/2022, שעליה הצביע שמאי המשיגה - אכן יש טעות סופר בעמודת השטח העיקרי, אך אין טעות בתוצאת התחשיב.
- במידה שיוחלט להביא בחשבון את שטחי המסחר בניתוח המכרז ולהסתמך על תוצאות מכרז 344/2022 בנווה שרון, אליו הפנה שמאי המשיגה, יש להתחשב במיקומו של המכרז בנווה שרון בסביבת אזור מגורים ב' (ניצול בניה נמוך). יש להביא בחשבון שבאחד המגרשים נוסף פוטנציאל משמעותי לאחר הזכיה וכי המגרש הנוסף בוטל.

11. דיון והכרעה

11.1. שאלת השומה

מושא השומה מהווה קרקע לבניה רוויה למגורים בשכונת מעלות הנחל בנתיבות, למטרת הקצאתה בפטור ממכרז, במסגרת הסכם השבה.

שאלת השומה היא בסיס ההשוואה הראוי ואופן ניתוח הנתונים.

11.1.1. בסיס ההשוואה למגורים

בהתאם למדיניות רמ"י הנוגעת לפדיון קרקע חקלאית, עריכת עסקאות פרטניות בפטור ממכרז במגרשי הקצאה בייעוד למגורים, תתאפשר לאחר שיווק במכרז פומבי של 40% לפחות מיחידות הדיור בשטחי רמ"י בתכנית[14]. אין עוררין כי חציית סף ה- 40% כאמור לעיל בשכונת מעלות הנחל התממשה במסגרת **מכרז רמ"י 462/2022** . המועד הקובע לשומה הוא מועד פתיחת ההצעות במכרז : 29.12.2022, לאור זאת ובשל נתוני הביקוש הטובים העולים מהמכרז (7-8 הצעות לכל מתחם), הרי שתוצאותיו הן גם ההשוואה המיטבית למושא השומה, המשקפת את כל מאפייניו העיקריים, לרבות מיקום, תמהיל יח"ד, צפיפות בניה, מצב פיתוח ודחייה עד למימוש הזכויות.

בהתאם לאמור ועל רקע פס"ד של בימ"ש העליון (בענין סאב)[15], הצדדים הגיעו להסכמה כי יש להביא בחשבון את תוצאות המכרז הנ"ל בכל המתחמים ששווקו בו, לרבות אלה המיועדים למגורים ולמסחר - כפועל יוצא מכך אף תוקנה שומת המשיבה. הכרעתי תיערך בהתאם להסכמה זו.

11.2. עקרונות השומה

11.2.1. שטחים לתחשיב במושא השומה

גו"ח	מגרש	ייעוד	שטח הקרקע, מ"ר [1]	מס' יח"ד	שטח עיקרי, מ"ר	שטח שירות עילי, מ"ר	שטח עיקרי / יח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד בממוצע, מ"ר	סה"כ שטח פלדלת, מ"ר
70008/27	4	מגורים ג'	5,348	68	6,800	2,040	100	112	7,616
70007/11	7	מגורים ג'	4,606	64	6,400	1,920	100	112	7,168
70010/66	33	מגורים ג'	3,942	64	6,400	1,920	100	112	7,168
70010/58	34	מגורים ג'	5,780	96	9,600	2,880	100	112	10,752
70010/64	36	מגורים ג'	6,862	74	7,400	2,220	100	112	8,288
70010/72	37	מגורים ג'	6,497	74	7,400	2,220	100	112	8,288
70010/74	38	מגורים ג'	4,614	42	4,200	1,260	100	112	4,704
70010/75	39	מגורים ג'	4,928	42	4,200	1,260	100	112	4,704
70010/40	40	מגורים ג'	9,772	108	10,800	3,240	100	112	12,096
70010/68	32	מגורים ד'	4,757	96	9,600	2,880	100	112	10,752

הערות לטבלה:
[1] שטח הקרקע בהתאם לשטחי המגרשים בתמל/1051 ובהתאם לשומת המשיבה

[14] ר' החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1470 (מבוטלת), קובץ החלטות מועצת מקרקע ישראל, פרק 8.18 - שינוי ייעוד בקרקע חקלאית - הפסקת חכירה והשבת הקרקע לרשות, כללים לקביעת פיצוי ונוהל 90.11B של רמ"י.

[15] עע"מ 1122/22, מדינת ישראל (רשות מקרקעי ישראל) נ' סאב ניהול יזמות והשקעות בע"מ, נבו (1.1.2023).

11.2.2. עקרונות לניתוח מכרז 462/2022

11.2.2.1. ההתייחסות לשטחי המסחר לאור ההבהרה שפורסמה למכרז

מושא השומה לא כולל שטחי מסחר, משכך יש לנטרל את שווי המסחר בניתוח תוצאות המכרז.

למרות הסכמת הצדדים בנוגע לבסיס ההשוואה למגורים כאמור לעיל, הם חלוקים בנוגע לאופן ניתוח הנתונים, זאת בעיקר לאור הבהרה שפורסמה למכרז, לפיה הוועדה המקומית לא תאפשר את בניית שטחי המסחר (חזית מסחרית) במגרשים הכוללים זכויות בניה בייעוד זה (להלן - המגרשים המעורבים), וכי בכוונת הוועדה המקומית לשנות את התכנית למגורים בלבד **(להלן - ההבהרה)**[16].

שמאית המשיבה הביאה גורם זה במלוא חומרתו בשומתה - לטענתה, בראיית יזם, אין מקום לייחס שווי לשטחי המסחר במועד המכרז. זאת ועוד, בשומתה ניתנה דחייה גורפת לכל זכויות הבניה במגרשים המעורבים (מגורים ומסחר) עד לאישור תכנית חדשה. בדיון הבהירה שמאית המשיבה כי עמדתה בנושא לא השתנתה וכי רצוי שלא להסתמך על תוצאות המכרז במגרשים המעורבים, זאת בשל מורכבות הניתוח, שעלולה לגרום לעיוות בתוצאת התחשיב, כפי שיישמה בשומתה המקורית.

מנגד טוען שמאי המשיגה כי ההבהרה למכרז איננה לגיטימית וסותרת את התכנית השקולה במעמדה לחוק. לטענתו ההנחה הסבירה של המתחרים במכרז, במועד הקובע, היא שלמרות ההבהרה, ניתן לממש את זכויות הבניה למסחר, כפי שהתברר בפועל מאוחר יותר, בהליכים תכנוניים. עוד נטען כי התרחיש הגרוע ביותר ליזם הוא אי מימוש הזכויות למסחר, וכי בשום אופן אין לייחס ביטול של זכויות הבניה למסחר או דחייה למגורים.

טענותיו של שמאי המשיגה בנושא מתקבלות במלואן.

מבירור שנערך לאחרונה ע"י שמאי האגף עם הוועדה המקומית נתיבות, משתמע כי ההבהרה פורסמה בשל מאפיינים בעלי גוון תכנוני-משפטי, הקשורים לחזיתות המסחריות, וכי לאחר התייעצויות הוחלט לאפשר לזוכים לממש את זכויות הבניה למסחר. בנוסף, ניתן לראות כי בפועל מקודמת כיום תכנית להגדלת שטחי המסחר בחלק מהמגרשים שנכללו בהבהרה, מידע זה מאשש את טענת שמאי המשיגה בנושא. ראוי לציין כי לפי הוראות תמל/1051, באזור מגורים ג'[17] חלה חובה על בניית חזית מסחרית במגרשים בהם היא מסומנת.

בהקשר זה אציין כי בשניים מתוך 3 מתחמים מעורבים (מגורים ומסחר) במכרז, זכויות הבניה למסחר מינוריות ביחס לזכויות הבניה למגורים, וממילא השפעתן על ערכי השווי זניחה.

למרות האמור לא ניתן להתעלם כליל מההבהרה, אשר בעת המכרז יצרה אווירה של חוסר וודאות **לגבי שטחי המסחר בלבד** וסביר כי עוררה ספקות לגבי אפשרויות המימוש (מלא / חלקי), כמו גם בנוגע לצורך בתכנון מחדש או המרת שטחים, **משכך ראוי לבחון מתן הפחתה מסויימת משווי שטחי המסחר ששווקו במכרז**[18].

11.2.2.2. הפחתה לדחיה בנוגע לזכויות הבניה למגורים בניתוח המכרז

שמאית המשיבה הניחה כי שינוי תכנוני במסחר ישפיע על מכלול הזכויות, לכן נתנה דחיה גורפת למלוא זכויות הבניה במגרשי ההשוואה. הנחת עבודה זו נכונה במקרים מסויימים, ואולם במקרה הנדון אין מקום לחישוב דחייה לזכויות הבניה למגורים מהטעמים הבאים:

- אין כל מניעה במימוש זכויות הבניה למגורים, בהתאם לתרחישים שהציג שמאי המשיגה: מויתור מלא על

[16] ר' מסמכי המכרז במערכת המכרזים אתר רמ"י.
[17] ייעודם של כל מגרשי המכרז.
[18] ר' התייחסותי להלן בסיכום ס' 12.1.1.2 בפרק ניתוח הנתונים.

שטחי מסחר ועד להסבתם למגורים, ללא שינוי נפח הבניה. וודאי אין שום כדאיות כלכלית בדחיית מלוא זכויות הבניה במתחמים שבהם היקף זכויות הבניה למסחר הוא מזערי.

- תוצאות מכרז 462/2022 ממילא מגלמות דחיה משמעותית ולמעשה כמעט כל דחיה אפשרית עד למימוש הזכויות בקרקע, בכל המגרשים ללא יוצא מן הכלל[19], **גם אילולא היתה מתפרסמת ההבהרה, זאת עקב מצב עבודות הפיתוח במועד המכרז.**

כמו כן, שינויי תכנון הם בדרך כלל חלק בלתי נפרד מניצול הקרקע בשכונות החדשות בנתיבות, עקב מימוש כמעט גורף של הקלות שבס (הוספת יח״ד, הגדלת ניצול בניה), איחוד מגרשים, ניוד זכויות ועוד מיני שיפורים בניצול הקרקע. במקרה דנן, כל דחיה הנובעת מסיבות תכנוניות, **לרבות שינוי תכנוני הקשור לשטחי המסחר, חופפת לדחיה עד לביצוע עבודות הפיתוח, לכן דחיה נוספת מהווה כפל הפחתה.**

11.2.2.3. <u>בסיס ההשוואה למסחר לצורך ניתוח המכרז</u>

כאמור, שמאית המשיבה לא ייחסה כל ערך למסחר במגרשי ההשוואה.

לאחר שהתקבלו טענות שמאי המשיגה, כי אין להתעלם משטחי המסחר בניתוח המכרז, ומאחר שאין נתוני שווי למסחר מובהק בשכונת מעלות הנחל, אני מסכימה עם שמאי המשיגה כי יש לבחון שווי קרקע למסחר בשכונות אחרות.

שמאי המשיגה אמד שווי קרקע למסחר לפי מקדם 2.5 ממגורים, למרות שהראה כי לפי תוצאות מכרז קרקע למסחר בשכונת נווה שרון (344/2022) מתקבל שווי קרקע למסחר פי 6.4 ממגורים במעלות הנחל.

בנושא זה העירה שמאית המשיבה כי אחד ממגרשי המכרז בנווה שרון כולל פוטנציאל משמעותי וכי הזכיה במגרש הנוסף בוטלה. עוד נטען כי מגרשים אלה ממוקמים בסביבה של צמודי קרקע.

מקדם 6.4 למסחר שהציג שמאי המשיגה אינו סביר, ונובע ככל הנראה מפערים נוספים בין המכרז בנווה שרון לבין מושא השומה. הקרקע בנווה שרון זמינה, ממוקמת בשכונה בנויה ואף מאוכלסת חלקית, זאת לעומת הקרקע מושא השומה שבה טרם בוצעו עבודות הפיתוח[20]. כמו כן, כפי שטענה שמאית המשיבה, הקרקע ששווקה במכרז מגלמת פוטנציאל, כמשתקף מתכנית 609-1229624 שהוכנה למגרש 811 והופקדה לאחרונה. העסקה במגרש 812 אמנם לא יצאה אל הפועל, אך הוא שווק מחדש במחיר גבוה יותר[21] ויש לצפות כי גם בו ימומש פוטנציאל תכנוני.

שמאית המשיבה העירה כי המכרז בנווה שרון ממוקם באזור של בניה נמוכה כנתון המעלה את ערכו לעומת מושא השומה. לפי בדיקתי מגרשי המכרז ממוקמים דווקא בסביבה מעורבת של בניה רוויה ונמוכה, בתפר שבין השכונות נווה שרון ורמות יורם, עם חשיפה רחבה לתושבי המקום. אני סבורה כי דווקא גורם זה הוא המעלה את ערכו של המסחר ואת הפוטנציאל הגלום בו.

לאור האמור, במועד הקובע אינני מוצאת מקום להשוואה בין מעלות הנחל לנווה שרון לצורך קביעת מקדם ההתאמה.

מקדם ההתאמה הראוי למסחר ייקבע על בסיס השוואת היתרה לקרקע המתקבלת בחילוץ ממסחר בנוי בשכונת נתיבות מערב לתוצאות מכרז קרקע 62/2022 למגורים בשכונת רמות יורם.

---

[19] לרבות מגרשים שאינם כוללים זכויות בניה למסחר.

[20] נכון למועד הקובע.

[21] ר׳ מכרז 343/2024, ו. מכרזים 20.1.2025.

11.2.2.4. התייחסות לתמהיל הדירות

שמאי הצדדים ייחסו מקדם תועלת מוגדל של 1.25 ליח״ד קטנות, הן בניתוח המכרז והן בתחשיב שווי הקרקע מושא השומה והם חלוקים לגבי אופן החישוב של מספר יח״ד קטנות בנכסי ההשוואה.

שיטת ניתוח זו של שמאי הצדדים נדחית.

לפי תמל/1051 מספר יח״ד הקטנות מחושב כאחוז מסך הדירות - בנושא זה יש אחידות מלאה בין מגרשי ההשוואה לבין מושא השומה, לכן במקרה הנדון כל התאמה בנושא מיותרת והשימוש במקדם התאמה מלאכותי, שלא הוכח לגבי המתחם הנדון, עלול לעוות את ערכי השווי. בכך מתייתר גם הדיון בטענות הצדדים בנושא זה.

11.2.2.5. הפחתה למגורים מעל מסחר

מתקבלת טענת שמאי המשיגה להפחתה מסוימת משווי קרקע למגורים מעל מסחר. שמאית המשיבה לא התייחסה לגורם זה בשומתה.

הבאתי בחשבון כי זכויות הבניה בקרקע מושא השומה כוללות גם בניה בגובה 9 קומות. מאחר שהמטרד הנובע מהמסחר משפיע בעיקר על הקומות התחתונות, מקדם ההפחתה הראוי במקרה הנדון הנו 2% (לעומת 5% שהופחתו בתחשיב שומת ההשגה).

11.2.2.6. פוטנציאל תכנוני

תוצאות המכרז מגלמות כאמור את כל מאפייני הקרקע מושא השומה, לרבות פוטנציאל להגדלת מספר יח״ד וזכויות בניה (רכיב הפוטנציאל לא מנוטרל בניתוח המכרז).

11.2.3. הפחתה למיקום המגרשים (רצף טריטוריאלי)

לטענת שמאי המשיגה, למושא השומה חיסרון ביחס לנתוני ההשוואה, זאת בשל פיזור המגרשים מושא השומה לעומת מגרשים צמודים במכרז, המאפשרים צמצום עלויות בניה וגמישות תכנונית גבוהה יותר. עוד נטען כי מסיבה זו שווי הקרקע מושא השומה צריך להיות נמוך מתוצאת המכרז הנמוכה ביותר.

טענת שמאי המשיגה מתקבלת באופן חלקי.

במכרז 462/2022 אכן שווקו בעיקר מתחמים בהם מגרשים סמוכים, למעט מתחם 5, הכולל שני מגרשים מרוחקים זה מזה ומתחם 3, שבו אחד המגרשים אינו ברצף עם יתרת השטח, סה״כ שווקה קרקע ל- 250 יח״ד שלא במקבץ בעל רצף טריטוריאלי, המהווה כ- 13.7% מסך יחידות הדיור במכרז.

הקרקע מושא השומה מהווה 10 מגרשים, מתוכם 3 מגרשים מרוחקים, שבכל אחד מהם ייבנה פרויקט עצמאי, מגרשים אלה (4, 7, ו- 40) כוללים 33% מסך יח״ד במסגרת העסקה, וסביר כי בשל כך אכן תתייקרנה עלויות הבניה והשיווק, כפי שטען שמאי המשיגה. יתר המגרשים (32-34, 36-39) ממוקמים במתחם אחד רציף, למעט דרכים ושצ״פים המפרידים ביניהם, בדומה למגרשי ההשוואה.

למרות האמור, הבאתי בחשבון כי פרויקט קטן בהיקפו יכול להיות משווק כפרויקט בוטיק, שבו הבית המשותף כולל מספר דיירים מצומצם יחסית, גורם שיבוא לידי ביטוי במחירי הדירות, לכן הוא מקזז חלק מההפחתה.

לאור האמור ובשים לב לגילום החלקי של גורם זה בערכי הבסיס, תינתן הפחתה בשיעור 3% משווי הקרקע במגרשים 4 ו- 7 בלבד. מגרש 40 ששטחו כ- 9 דונם ובו מתוכננים 6 בניינים (לפי תכנית מאושרת) מתאים לעמוד כפרויקט עצמאי בהיקף בינוי נרחב יחסית, לכן השפעת הריחוק במגרש זה, ככל שקיימת, היא זניחה ולא תינתן הפחתה בגינה.

11.2.4. הוצאות פיתוח

הנחת העבודה היא שהוצאות הפיתוח שנוכו משווי הקרקע, בנספח המצורף לשומת המשיבה, כוללות דמי הקמה. בהתאם לכך, בניתוח מכרז 462/2022 הובאו בחשבון דמי הקמה, זאת בנוסף להוצאות הפיתוח הנקובות במכרז, ובהתאם לתנאיו. **יש לוודא כי אכן ישנה אחידות בנושא זה בין הכרעתי לבין שומת המשיבה.**

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1. בחינת מקדם ההתאמה הראוי בין מגורים ומסחר

12.1.1. אומדן שווי קרקע למסחר

ניתוח עסקות מכר בחנויות בודדות בחזית מסחרית - שכונת נתיבות מערב										
מס'	מועד העסקה	גוש	חלקה	ת"ח	שנת בניה	שטח מדווח (מ"ר)	שטח רשום	שטח ברוטו = שטח רשום + 20%	תמורה	שווי מ"ר ברוטו בנוי
1	01/03/2022	39857	79	2	2020	47	47	56.4	₪ 750,000	₪ 13,298
2	23/01/2024	39857	79	5	2019	52	51.2	61.4	₪ 975,000	₪ 15,869
3	24/06/2024	39858	63 [1]	8	2019	52	52.2	62.6	₪ 1,030,000	₪ 16,443
4	14/08/2024	39857	90	10	2020	52	52.2	62.6	₪ 900,000	₪ 14,368
5	31/10/2024	39857	79	10	2019	48	48.15	57.8	₪ 936,000	₪ 16,199
								שווי מ"ר בנוי בממוצע		**₪ 15,235**
								בניכוי רווח יזמי	1.25	₪ 12,188
								בניכוי עלות בניה	₪ 6,300	**₪ 5,888**
								יתרה לקרקע, במעוגל		**₪ 5,890**

הערות לטבלה:
[1] מזוהה בדיווח כחלקה 36, לפי הצלבת נתונים, ממוקם בחלקה 63.

.

לסיכום, שווי מ״ר קרקע מבונה בחזית מסחרית בבנייני מגורים, בשכונות החדשות, נאמד בסך מעוגל של 5,890 ₪ כולל פיתוח.

12.1.2. אומדן שווי קרקע למגורים בסביבה לצורך בחינת מקדם התאמה למסחר

ניתוח מכרז 62/2022 לשיווק 504 יח"ד ברמות יורם, מועד אחרון להגשת הצעות: 15.8.2022 [1]							
מתחם 1 - מגרש 234, בייעוד אזור מגורים ג', 10 קומות, 21.45 יח"ד לדונם							
מספר הצעות: 13							
שטח קרקע	יח"ד	שטח פלדלת ממוצע/יח"ד	הצעה זוכה ₪	הוצאות פיתוח, **כולל דמי הקמה** ₪ [2]	סה"כ כולל פיתוח ₪	שווי קרקע/יח"ד	שווי מ"ר מבונה פלדלת
5,593	120	122	33,295,284	16,119,909	49,415,193	₪ 411,793	₪ 3,375
מתחם 2 - מגרש 235 בייעוד אזור מגורים ג' - 10 קומות, צפיפות: 20 יח"ד/דונם							
מספר הצעות שהוגשו: 13							
שטח קרקע	יח"ד	שטח פלדלת ממוצע/יח"ד	הצעה זוכה ₪	הוצאות פיתוח, **כולל דמי הקמה** ₪ [3]	סה"כ כולל פיתוח ₪	שווי קרקע/יח"ד	שווי מ"ר מבונה פלדלת
5,991	120	122	39,789,198	16,575,512	56,364,710	₪ 469,706	₪ 3,850

הערות לטבלה:

[1] מתוך 4 מתחמים פורטו תוצאות של 2 המתחמים הדומים במאפייני הבינוי שלהם למושא השומה.
לא הובאו בחשבון מתחם 3 המיועד לבניה מעורבת (שילוב מגדל בן 18 לצד 5 קומות ושטחי מסחר) ומתחם 4 המיועד לאזור מגורים ב' (4 קומות).

[2] **דמי הקמה**: בהתאם לתנאי המכרז, להוצאות הפיתוח הנקובות בו התווספו דמי הקמה כדלקמן:
במתחם 1 - סך של כ- 1.4 מיליון ₪, **במתחם 2** סך של כ- 1.76 מיליון ₪.
דמי ההקמה חושבו בהתאם לתעריף הידוע במועד המכרז, לרבות הצמדה למדד המשוקלל.

סיכום בחינת מקדם ההתאמה הראוי בין קרקע למגורים לקרקע למסחר

לפי הניתוח דלעיל מתקבל שווי ממוצע למ״ר מבונה פלדלת למגורים בסך 3,613 ₪.

לפיכך מתקבל כי שווי מ״ר קרקע מבונה לחזית מסחרית (5,890 ₪ כולל פיתוח[22]), גבוה משווי מ״ר מבונה למגורים פי 1.63[23].

שווי קרקע למסחר נאמד כאמור בשיטת החילוץ. עקרונית, בשל רגישותה הגבוהה של תוצאת החילוץ למשתנים, ניתן לשקול מקדם מעט גבוה יותר. עם זאת, בהתאם להכרעתי בס׳ 11.2.2.1, לרכיב המסחר ששווק במכרז 462/2022 במעלות הנחל מיוחס חוסר וודאות מסוים (עקב ההבהרה למכרז), לכן לא תינתן תוספת משמעותית ושטחי המסחר ייאמדו לפי מקדם מעוגל של 1.7 ממגורים (ר׳ להלן בניתוח המכרז).

[22] בהתאם לניתוח עסקות מכר בבנוי וחילוץ שווי הקרקע, ר׳ ס׳ 12.1.1.1 לעיל.

[23] בהתייחס לשווי מ״ר מבונה למגורים המגלם פוטנציאל (במכרז 62/2022 ברמות יורם ובמושא השומה).

12.2.ניתוח מכרז 462/2022, קרקע לבניה רוויה - שכונת מעלות הנחל

ניתוח מכרז 462/2022 לשיווק 1,824 יח"ד - שלב 1

מועד אחרון להגשת הצעות + ו. מכרזים: 29.12.2022

מתחם	מגרשים	שטח קרקע	יח"ד	ייעוד הקרקע	שטח עיקרי (לא כולל מרפסת)	שטח עיקרי ליח"ד	שטח פלדלת ממוצע/ יח"ד
1	1, 2, 8, 9	30,849	375	מגורים ג' +	37,500	100	112.0
2	3, 5, 6	28,525	350	מגורים ג' +	35,000	100	112.0
3	10-14	35,660	489	מגורים ג' +	48,900	100	112.0
4	16-19	29,578	456	מגורים ג'	45,600	100	112.0
5	15, 24	12,433	154	מגורים ג'	15,400	100	112.0

ניתוח מכרז 462/2022 לשיווק 1,824 יח"ד, נתוני שטחים - שלב 2

מתחם	שטח פלדלת מגורים [1]	שטח פלדלת מגורים מעל מסחר (0.98)	שטח ברוטו למסחר בהתאם לתב"ע = שטח סחיר	שטח אקוו' למסחר (מקדם 1.7 ממגורים) [1]	סה"כ שטח סחיר אקוו'
1	42,000	41,160	3,940	6,698	47,858
2	39,200	38,416	750	1,275	39,691
3	54,768	53,673	500	850	54,523
4	51,072	51,072	0	0	51,072
5	17,248	17,248	0	0	17,248

הערות לטבלה:
[1] בהתאם לתחשיבים ולניתוח הנתונים בס' 12.1 לעיל.

ניתוח מכרז 462/2022 לשיווק 1,824 יח"ד - שלב 3

מתחם	הצעה זוכה	הוצאות פיתוח	אומדן דמי הקמה [1]	סה"כ כולל פיתוח
1	18,260,000	64,968,243	5,257,891	88,486,134
2	20,222,026	58,542,376	4,649,409	83,413,811
3	20,800,000	79,629,634	6,433,220	106,862,854
4	48,826,018	71,804,965	5,904,666	126,535,649
5	16,112,777	25,457,840	2,015,615	43,586,232

הערות לטבלה:
[1] ההנחה בניתוח המכרז היא שעלויות הפיתוח להפחתה, בנספח המצורף לשומת המשיבה כוללות דמי הקמה.

ניתוח מכרז 462/2022 לשיווק 1,824 יח"ד - שלב 4 - סיכום וקביעת שווי מ"ר מבונה ממוצע						
	F	E	D	C	B	A
1	מתחם	סה"כ התמורה כולל פיתוח	סה"כ שטח פלדלת / סחיר מבונה אקוו'	שווי מ"ר מבונה אקוו' בממוצע	חלק יחסי [1]	ממוצע משוקלל לפי שטח מבונה יחסי
2	1	88,486,134	47,858	₪ 1,849	22.7%	₪ 421
3	2	83,413,811	39,691	₪ 2,102	18.7%	₪ 396
4	3	106,862,854	54,523	₪ 1,960	25.7%	₪ 508
5	4	126,535,649	51,072	₪ 2,478	24.6%	₪ 601
6	5	43,586,232	17,248	₪ 2,527	8.3%	₪ 207
7	ממוצע / סה"כ		210,392	₪ 2,183	100%	₪ 2,134
הערות לטבלה: [1] מחושב לפי החלק היחסי בשטח סחיר (עמודה D, כ"א משורות 2-6 חלקי שורה 7)						

סיכום

עפ"י ניתוח מכרז 462/2022 נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך משוקלל של 2,134 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.

13. תחשיב השומה

גו"ח	מגרש	סה"כ שטח פלדלת, מ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה משוקלל	הפחתה בגין עלויות עודפות במגרש יחיד / מרוחק	שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם	שווי הבעלות המלאה בקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי הבעלות המלאה בקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
70008/27	4	7,616	₪ 2,134	0.97	₪ 2,070	₪ 15,761,770	₪ 15,762,000
70007/11	7	7,168	₪ 2,134	0.97	₪ 2,070	₪ 14,834,607	₪ 14,835,000
70010/66	33	7,168	₪ 2,134	1	₪ 2,134	₪ 15,293,409	₪ 15,293,000
70010/58	34	10,752	₪ 2,134	1	₪ 2,134	₪ 22,940,113	₪ 22,940,000
70010/64	36	8,288	₪ 2,134	1	₪ 2,134	₪ 17,683,004	₪ 17,683,000
70010/72	37	8,288	₪ 2,134	1	₪ 2,134	₪ 17,683,004	₪ 17,683,000
70010/74	38	4,704	₪ 2,134	1	₪ 2,134	₪ 10,036,300	₪ 10,036,000
70010/75	39	4,704	₪ 2,134	1	₪ 2,134	₪ 10,036,300	₪ 10,036,000
70010/40	40	12,096	₪ 2,134	1	₪ 2,134	₪ 25,807,628	₪ 25,808,000
70010/68	32	10,752	₪ 2,134	1	₪ 2,134	₪ 22,940,113	₪ 22,940,000
				סה"כ		**₪ 173,016,247**	**₪ 173,016,000**

סיכום

במסגרת הכרעתי התבקשתי לאמוד את שוויו של כל מגרש בנפרד.

שומתי נמוכה משומת המשיבה בפער של 3% - 6% בכל המגרשים. פער זה הנו בתחום הסביר, אף על פי כן, מאחר שלא אימצתי את אופן ניתוח הנתונים עפ"י שומת המשיבה, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנותה.

14. השומה

בהתאם לאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה, וכי שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע מושא השומה, גוש 70007 חלקה 11, גוש 70008 חלקה 27, גוש 70010 חלקות 40, 58, 64, 66, 68, 72, 74 75, מגרשים 4, 7, 32-34, 33-40 לפי תמל/1051, בשכונת מעלות הנחל, בעיר נתיבות, בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים לעיל, כריקה ופנויה, למטרת הקצאתה בפטור ממכרז, למועד קובע 29.12.2022, כולל פיתוח וללא מע"מ, בהתייחס לכל חלקה בנפרד, נאמד כדלקמן:

גו"ח	מגרש לפי תמל/1051	שטח הקרקע, מ"ר	שווי הבעלות המלאה בקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
70008/27	4	5,348	₪ 15,762,000
70007/11	7	4,606	₪ 14,835,000
70010/66	33	3,942	₪ 15,293,000
70010/58	34	5,780	₪ 22,940,000
70010/64	36	6,862	₪ 17,683,000
70010/72	37	6,497	₪ 17,683,000
70010/74	38	4,614	₪ 10,036,000
70010/75	39	4,928	₪ 10,036,000
70010/40	40	9,772	₪ 25,808,000
70010/68	32	4,757	₪ 22,940,000
			₪ 173,016,000

הערות

- **שווי הקרקע נאמד כולל פיתוח וללא מע"מ.**
- **בנושא אומדן עלויות הפיתוח תשומת לבכם מופנית אל ס' 11.2.4 לעיל.**

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

בברכה,

אפרת כהן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום