תאריך עברי	:	כ״א אלול, תשפ״ד
תאריך לועזי	:	24 ספטמבר, 2024
מס׳ תיק רמ״י	:	207057167 207057168
מס׳ אופק	:	49068
לקביעת שכ״ט	:	9.97

לכבוד:

גב׳ חני ספוסניק	מר יעקב כהן	ה״ה יצחק שפיגל ומאיר נדלר
צוות לקידום עסקות מגורים	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאיי מקרקעין מטעם המשיג
ותעסוקה, מרחב יו״ש, רמ״י	הנפת הדגל 7, נס ציונה	רח׳ בן גוריון 1 , בני ברק
hanis@land.gov.il	kobco@zahav.net.il	zs@estate.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 362 חלקות 95 – 93, 98 (בחלק), גוש 369 חלקות 59 – 58 (בחלק) וגוש 363 חלקות 61 -60, 63, 65, 71 (בחלק) מגרשים מס׳ 13 ו-106 לפי תוכנית תמל/ 1006 עיר היין, אשקלון:

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל, להלן: **״רמי או המשיבה״**, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לשווי זכויות חכירה במרכיב הקרקע , כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך פדיון קרקע חקלאית- זכות ייזום.

1.2. ביום 8.2.2023 נערכה שומה מטעם רמ״י ביחס למגרשים מס׳ 13 ו-106 הנ״ל, ע״י שמאי מקרקעין מר יעקב כהן- להלן: **״שמאי המשיבה״.**

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע״י המשיגה, חברת ״אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופתוח בע״מ״, באמצעות שומה מיום 12.9.2023, שנערכה ע״י שמאי מקרקעין מר יצחק שפיגל ומאיר נדלר להלן: **״ שמאי המשיגה״.**

1.4. ביום 7.2.2024 התקיים דיון באמצעות מערכת TEAMS בנוכחות שמאי הצדדים.

1.5. ביום 20.2.2024 העביר שמאי המשיגה (באמצעות מייל) הערות בנוגע לתקציר הדיון שנשלח לצדדים, וכן את המסמכים הבאים: אומדן עלויות בניה של שני פרוייקטים בשכ׳ עיר היין באשקלון, תרשים מכרזי רמ״י לקרקעות ביעוד לבנייה רוויה באזור הדרום, מסמך הצעות הבנקים (מזרחי ופועלים) לסבסוד הלוואות רוכשי דירות ע״י חברת אביסרור.

1.6. ביום 21.2.2024 העביר שמאי המשיבה (באמצעות מייל) דברי התייחסות להערות שמאי המשיגים, וכן צירף (צילום מסך) פירוט של עלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומתו שנערכו לפי מחשבון דקל.

1.7. ביום 25.2.2024 נשלחה (באמצעות המייל) תגובת שמאי המשיגה להתייחסות שמאי המשיבה, והסבר בנוגע לאומדן עליות הבנייה שנשלח על ידם.

1.8. ביום 26.2.2024 נשלחה (באמצעות המייל) תגובת שמאי המשיבה להתייחסות שמאי המשיגה, והסבר בנוגע לנתונים שהוזנו על ידו במחשבון דקל.

1.9. ביום 26.2.2024 נשלחה (באמצעות המייל) תגובת נוספה של שמאי המשיגה בנוגע להתייחסות שמאי המשיבה.

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

2. נתוני זיהוי:

מס' מגרשים לפי תכנית תמל/1006:	13		106
גוש	362	369	363
חלקה (בחלק)	93-95,98	58-59	60-61,63,65,71
שטח המגרשים:	5,861 מ"ר		6,683 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע בייעוד מגורים ג' (בנייה רוויה)		קרקע בייעוד מגורים ד' (בנייה רוויה)
מיקום	עיר היין, אשקלון		

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

8.2.2023– בהתאם לשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28.8.2024, ע"י דן ליבנה החי"מ וע"י גב' שירן בביאן מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של 2 מגרשים ביעוד למגורים (בנייה רוויה) בשכונת עיר היין, באשקלון.

שכונת עיר היין ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של העיר, מערבית לכביש מס' 4, ודרכי הגישה אליה מתאפשרים דרך שד' מנחם בגין מדרום, ודרך אריאל שרון מצפון.

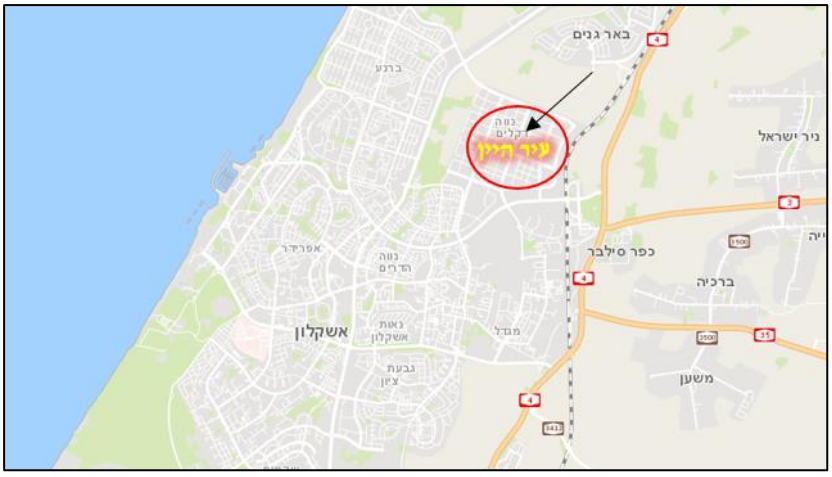
השכונה תוכננה במסגרת הסכם הגג לעיר אשקלון, כחלק מהרקמה האורבנית המתפתחת של העיר. בתחומה עתידים להיבנות למעלה מ-11,000 יח"ד. כשתושלם בנייתה, היא תהיה השכונה הגדולה ביותר בעיר עם כ-40,000-50,000 תושבים.

מרקם השכונה עתיד להתאפיין בבנייה רוויה מודרנית של בנייני/מגדלי בני 6-16 קומות, לצד שטחי מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים, שטחים ירוקים ובנייני ציבור.

נכון להיום, חלק מהפרוייקטים מאוכלסים, חלק נמצאים בשלבי בנייה מתקדמים, וחלק מהם עדיין מגרשים בהם טרם החלה הבנייה.

בהתאם לכך, הפיתוח הסביבתי מלא בחלקים המאוכלסים וכולל: כבישים סלולים, מערכת ביוב ותאורת רחוב. ואילו בחלק מהאזורים הפיתוח חלקי בלבד ונמצא בשלבי הקמה.

להלן תמונת הסביבה:



6.2. הנכס:

כאמור מושאי השומה מהווים 2 מגרשים בייעוד למגורים (בנייה רוויה), הממוקמים בשכונת עיר היין באשקלון.

מגרש מס׳ 13 (ייעוד מגורים ג׳) לפי תמל/1006, בשטח של 5.861 ד׳, ועתידים להיבנות עליו 90 יח״ד. הוא ממוקם בחלק הצפון מערבי של השכונה בפינת הרחובות דרך הים וחמרה.

מגרש מס׳ 106 (ייעוד מגורים ד׳) לפי תמל/1006, בשטח של 6.683 ד׳, ועתידים להיבנות עליו 180 יח״ד. הוא ממוקם במרכז השכונה בסמוך לגבולה הצפוני, בפינת הרחובות דרך ארץ ואריאל שרון.

צורת המגרשים רגולרית דמוית מלבן. מבחינה טופוגרפית, הקרקע מישורית יחסית.

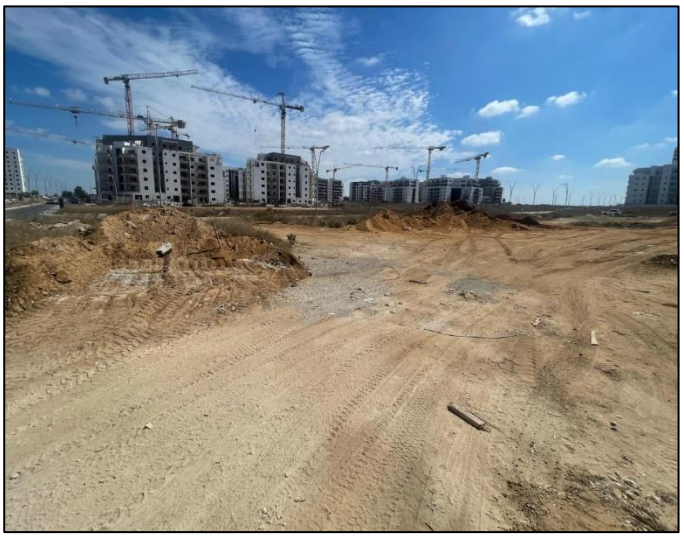
נכון למועד הביקור, המגרשים פנויים וריקים מבינוי (טרם הופקו היתרי בנייה),כשניתן למצוא עליהם צמחייה פיראית ושיחים קוצניים.

נראה כי מגרש 106 משמש כשטח אחסנה למגרשים הסמוכים, כאשר ניתן למצוא עליו פלטות, ערמות עפר ומוצרי בנייה. הפיתוח במגרשים חלקי וטרם הושלם במלואו.

סימון המגרשים ע״ג תצ״א (govmap) ועל רקע תשריט תכנית תמל 1006:



מגרש מס׳ 13:



מגרש מס׳ 106 :



7. <u>מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:</u>

בהתאם לבדיקה בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, עולה כי החלקות שבנדון בבעלות (בשלמות) רשות הפיתוח, מדינת ישראל.

8. <u>מצב תכנוני:</u>

מבדיקה שערכנו באתר מנהל התכנון עולה, כי בקרקע שבנדון חלה התכנית הרלוונטית הבאה:

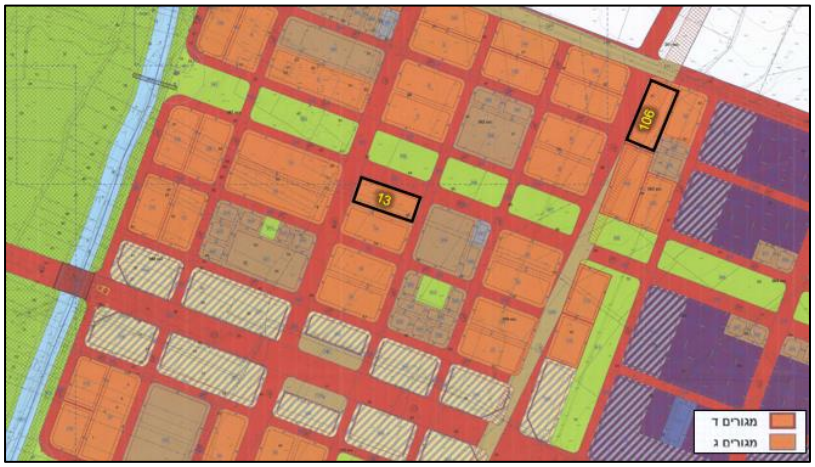
8.1 <u>תוכנית תמל /1006, למתן תוקף בי.פ מס' 7182 מיום 11/01/2016.</u>

מטרת התוכנית הינה יצירה והתאמת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים, למוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה, שצ"פ ופארק עירוני משולבים במערכת כבישים מותאמת ומרכז תחבורה כולל תחנת רכבת ומחלף. כשבין עיקרותיה נקבעו הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 11,466 יח"ד מתוכם כ-3,400 יח"ד קטנות (המהוות 30% מסך הדירות) ששטח העיקרי אינו עולה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.

התכנית מסווגת את מגרש 13 שבנדון בייעוד "מגורים ג'" שבו יותר בנייה של 90 יח"ד ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים (המשמשים את בעלי הדירה).

ואת מגרש 106 שבנדון בייעוד "מגורים ד'" שבו יותר בנייה של 180 יח"ד ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים (המשמשים את בעלי הדירה).

<u>להלן סימון המגרשים על רקע תשריט תמל/ 1006:</u>



<u>להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:</u>

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנייה למגורים (מ"ר) עיקרי מעל הכניסה הקובעת	שירות מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)	שירות מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	סה"כ שטח בניה ברוטו (מ"ר)	מס' יח"ד מקסימלי	תכסית	מס' קומות מקסימלי
13	5,860	8,550	4,050	4,688	17,288	90	45%	7 + קומת מרתף
106	6,698	17,100	8,100	10,717	35,917	180		16 + קומת מרתף

<u>הוראות בינוי ותנאים למתן היתר</u>:

<u>תמהיל</u> - 25% מכלל יח"ד יהיו יחידות דיור קטנות.

<u>מרתפים</u> - תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת הקרקע ובמרתפים. יותר מחסן אחד ליח"ד אחת. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין ויהיה מופרד לחלוטין מהמחסנים המיועדים למטרות מסחר.

<u>חניה</u>- חניית רכב תהיה בתוך המגרש ועל פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. במבנים שגובהם מעל 7 קומות, כמות מקומות החניה בתת הקרקע תהיה מינימום 80% מסך כל מקומות החניה הדרושים.

החניות למגורים יהיו תת קרקעיות- מספר מקומות החניה בתת הקרקע יהיו מינימום 80% מסך כל מקומות החניה הדרושים בהתאם לתקן הארצי.

לא תותר חניה בתת קרקע לטובת המסחר. החניה תהיה עילית בלבד ומפורדת מהחניה העילית למגורים.

תותר חניה עילית תפעולית במגרשים בהם קיים ייעוד למסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים</u>:

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה</u>:

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

מס' מגרש לפי תמל/1006	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
13	₪ 57,780,000	₪ 31,780,000
106	₪ 113,630,000	₪ 63,560,000

9.2. סיכום שומת המשיבה[2]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה וגישת העלות.

בגישת ההשוואה הישירה ניתח את מכרז רמ"י ים/397/2022, עיר היין, באשקלון.

בגישת העלות, התבסס על ניתוח עסקות מכר לדירות מגורים בנויות משכ' עיר היין באשקלון, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות רלוונטיות, כדלקמן:

השוואה ישירה:

מכרז רמ"י ים/397/2021 מתאריך 21/3/2022, ל-3 מתחמי מגורים בשכונת עיר היין באשקלון:

מס"ד	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מחיר זכייה	הוצאות פיתוח	שווי קרקע כולל פיתוח	שטח סחיר[3] למגורים במ"ר	שווי מ"ר מבונה
1	127	4,854	₪ 74,331,645	₪ 20,668,355	₪ 95,000,000	14,413	₪ 6,591
2	138	6,281	₪ 55,526,018	₪ 16,739,454	₪ 72,265,472	12,602	₪ 5,734
3	143	5,394	₪ 18,422,534	₪ 18,422,534	₪ 83,222,534	14,194	₪ 5,863
שווי מ"ר מבונה בממוצע ובמעוגל							₪ 6,000

גישת העלות וחילוץ מרכיב הקרקע:

- נותחו 14 עסקאות מכר לדירות מגורים 3 חדרים (בשטח של 82-81 מ"ר לדירה) משכונת עיר היין באשקלון, לפיהן התקבל בממוצע שווי בסך 19,700 ₪.
- נותחו 15 עסקאות מכר לדירות מגורים 4 חדרים (בשטח של 110-100 מ"ר לדירה) משכונת עיר היין באשקלון, לפיהן התקבל בממוצע שווי מ"ר בנוי בסך 18,000 ₪.
- נותחו 20 עסקאות מכר לדירות מגורים 5 חדרים (בשטח של 130- 120 מ"ר לדירה) משכונת עיר היין באשקלון, לפיהן התקבל בממוצע שווי מ"ר בנוי בסך 17,000 ₪.

בהתבסס על שקלול נתוני ההשוואה הנ"ל, קבע שווי מ"ר בנוי בסך **18,125** ₪[4], ובהפחתה לשיווק וחילוץ מרכיב הקרקע התקבל שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

מגרש	13	106
שווי מ"ר בנוי ממוצע	18,125 ₪	
הפחתה לשיווק	0.97	0.96
שווי מ"ר בנוי	17,580 ₪	17,400 ₪
בניכוי מע"מ	1.17	
יזמות	1.15	
עלות בניה למ"ר	7,376 ₪	7,481 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**5,700 ₪**	**5,500 ₪**

[2] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.
[3] שטח עיקרי+ ממ"ד: מגרש 127- עיקרי: 12,445 מ"ר, מגרש 138- עיקרי: 11,210 מ"ר, מגרש 143- עיקרי: 12,350 מ"ר.
ממ"ד 12 מ"ר לכל יח"ד. בנוסף במגרש 143 עפ"י תוכנית תמל/1006 הובא בנוסף לשטח הסחיר, שטח חזית מסחרית בהיקף של 189 מ"ר לפי מקדם אקוו' של 1.5.
[4] 19,700 ₪ *25%+18,000 ₪*45%+17,000 ₪*30%= 18,125 ₪.

לסיכום בשקלול הגישות (השוואה ישירה והעלות) קבע בממוצע :

<u>מגרש 13</u>- שווי מ״ר מבונה בסך 5,850 ₪[5] ובהתאמה לבעלות (1.02) התקבל **6,000** ₪ ללא מע״מ וכולל פיתוח במעוגל

<u>מגרש 106</u>- קבע שווי מ״ר מבונה בממוצע בסך 5,750 ₪[6] ובהתאמה לבעלות (1.02) התקבל **5,900** ₪ ללא מע״מ וכולל פיתוח במעוגל.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובא בחשבון ערכי שווי הבסיס כמפורט לעיל :
- הובא בחשבון שטח פלדלת (עיקרי + ממ״ד) כדלקמן :

מגרש 13- 9,630 מ״ר.[7]

מגרש 106 – 19,290 מ״ר.[8]

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

מגרש	13	106
שווי מ״ר מבונה	6,000 ₪	5,900 ₪
שטח סחיר[9] אקוו׳ (במ״ר)	9,630	19,290
שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ (במעוגל)	**57,780,000 ₪**	**113,630,000 ₪**

[5] 5,700 ₪ * 0.5+ 6,000 ₪ * 0.5= 5,850 ₪

[6] 5,500 ₪ *0.5+ 6,000 ₪* 0.5= 5,750 ₪.

[7] שטח עיקרי 8,550 מ״ר + שטח ממ״ד (12 מ״ר לכל יח״ד* 90 יח״ד) * מקדם 1 = 9,630 מ״ר

[8] שטח עיקרי 17,100 מ״ר + שטח ממ״ד (12 מ״ר לכל יח״ד* 180 יח״ד) * מקדם 1= 19,290 מ״ר.

[9] מגרש 13- שטח עיקרי 8,550 מ״ר + שטח ממ״ד (12 מ״ר לכל יח״ד* 90 יח״ד) * מקדם 1 = 9,630 מ״ר
מגרש 106- שטח עיקרי 17,100 מ״ר + שטח ממ״ד (12 מ״ר לכל יח״ד* 180 יח״ד) * מקדם 1= 19,290 מ״ר.

9.3. סיכום שומת המשיגה[10]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגה מסכימים עם גישות השומה (השוואה ישירה וחילוץ) ונתוני ההשוואה עליהם הסתמך המשיבה. עם זאת הם חולקים על אופן ניתוח הנתונים, כמפורט להלן:

השוואה ישירה:

בדומה לשמאי המשיבה נותח מכרז רמ"י ים/397/2022 מתאריך 21/3/2022, ל-3 מתחמי מגורים בשכונת עיר היין. הובא בחשבון מחיר זכייה כממוצע 3 ההצעות הגבוהות, וניתנה הפחתה לזמן (40%), כלהלן:

מס"ד	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	ממוצע 3 ההצעות הגבוהות	הוצאות פיתוח	שווי קרקע כולל פיתוח	שטח מבונה אקו' למגורים[11] במ"ר	מקדם התאמה שוליות	שווי מ"ר מבונה מתואם למגורים
1	127	4,854	₪ 69,385,942	₪ 20,668,355	₪ 90,054,297	14,413	0.9	₪ 5,623
2	138	6,281	₪ 52,662,188	₪ 16,739,454	₪ 69,401,642	12,602	1	₪ 5,507
3	143	5,394	₪ 59,975,394	₪ 18,422,534	₪ 78,397,928	[12]14,236	1	₪ 5,507
ממוצע שווי מ"ר מבונה למגורים								₪ 5,546
התאמה לזמן								0.6
שווי מ"ר מבונה למגורים במעוגל								**₪ 3,300**

גישת העלות:

כאמור שמאי המשיגה קיבל את שווי הבסיס למ"ר בנוי שקבע שמאי המשיבה בסך 18,125 ₪, ובהפחתה לשיווק וזמינות התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 17,150 ₪.

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 18,125
הפחתה לשיווק	0.965
הפחתה לזמינות	0.98
שווי מ"ר בנוי	₪ 17,150
בניכוי מע"מ	1.17
יזמות	1.15
עלות בניה[13]	₪ 9,500
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**₪ 3,200**

לסיכום בשקלול הגישות (השוואה ישירה וחילוץ) קבע ממוצע שווי **מ"ר מבונה 3,300** ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

---

[10] ליתר פירוט ראה שומת המשיגה.
[11] שטח עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד
[12] שטח עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד בתוספת מסחר עבור מגרש 143- שטח עיקרי 189 מ"ר+ שיטחי שירות (15% משטח העיקרי)* מקדם אקוו' 1.5= 326 מ"ר.
[13] בהתאם למחירון דקל: (עיקרי עילי טווח 5,200 ₪ -5460 ₪, תת קרקעי 2,470 ₪, מרפסות טווח 1,430 ₪- 1,530 ₪) בתוספת 25% עלויות עקיפות. בהתאם לנתונים בשומת המשיג עלות בניה ממוצעת הינה 9,500 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) כדלקמן:
- מגרש 13- 9,630 מ"ר. [14]
- מגרש 106 – 19,290 מ"ר. [15]

9.3.3. תחשיב השומה:

מגרש	13	106
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,300	
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	9,630	19,290
שוו מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 31,780,000**	**₪ 63,560,000**

[14] שטח עיקרי 8,550 מ"ר + שטח ממ"ד (12 מ"ר לכל יח"ד* 90 יח"ד) * מקדם 1 = 9,630 מ"ר
[16] שטח עיקרי 17,100 מ"ר + שטח ממ"ד (12 מ"ר לכל יח"ד* 180 יח"ד) * מקדם 1= 19,290 מ"ר.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 7.2.2024:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגה:</u>

<u>השוואה ישירה- ניתוח מכרז רמ"י והתאמה לבעלות:</u>

- גישת ההשוואה הישירה הינה גשת השומה העדיפה לצורך אומדן הקרקע, עם זאת מאחר והמכרז נערך כשנה לפני המועד הקובע יש להביא התאמת זמן. (שיעור הפחתה של 40%).
רמ"י לא מפנימה את מה שקורה בשוק, כאשר ניתן לראות פער בין גורמי רמ"י השונים באופן הצגת הדברים .
מצד אחד, על פי הנתונים שהם מציגים קיימת ירידת מחירים, מכרזים רבים ללא מציעים וכו, וזאת בניגוד לערכים שקובעים השמאים שמייצגים אותם שמסרבים לקבל את מצב השוק בפועל.
- החל מהמחצית השניה של 2022 שוק הנדל"ן במגמת ירידה, זה בא לידי ביטוי במס' העסקות, הן ברכישות של משקיעים, והן במכירות של קבלנים. גם בסקירה של הכלכלנית הראשית באוצר לחודש 2/2023 (המועד הקובע לשומה) מדגישים שבשוק הנדל"ן חלה ירידה דרמטית, הדרמטית ביותר במהלך 20 השנים האחרונות. גם נתוני הלמ"ס משקפים מגמת ירידה הולכת וגוברת.
- לפי נתוני רמ"י בערים נתיבות ולוד הייתה ירידה של כ-45% בין התאריכים 12/2022-4/2022, ולכן עוד מקדם ההתאמה שהבאנו בחשבון הוא זהיר. לצד זאת, הראנו בנוסף שמספר רב של מכרזי רמ"י בשוק החופשי נסגרו מבלי שהוגשו הצעות כלל.
- לאור העלייה בריבית מהמחצית השנייה של 2022 התפתחו 2 שווקים: שוק הדירות ושוק הקרקעות.
בשוק הקרקעות (בהם היזמים הם הורכשים הפוטנציאלים), עליית הריבית והתיקון שנעשה בחוק המכר הובילו לירידה במחירי הקרקעות. ואילו בשוק רוכשי הדירות, שמגיב באיטיות לשינויים ופחות מתוחכם מהיזמים, הריבית לא השפיעה כמו שהשפיעה על היזמים.
- היום חברות רבות נותנות סל הטבות (הטבות מימון, ריהוט, מס רכישה וכו') במעמד הרכישה הדירה, במטרה לא לפגוע במחיר הדירה, כך שיכולה להיווצר מחשבה שגויה ששוק הנדל"ן לא נמצא בירידה. חברות עושות הכל, רק שלא יפגעו תנאי הלוואה של הבנק.
- ניתחנו את 3 ההצעות הגבוהות בכל מכרז, וזאת לפי ההנחיה של השמ"ר, כאשר קיימת הצעה זוכה חריגה או כאשר קיימות הצעות קרובות. ההצעה הזוכה הינה בכוונה ההצעה הכי גבוהה ומטרתה לזכות במכרז, אבל היא לא בהכרח משקפת את שווי השוק. מה גם, שההצעה הזוכה משקפת פרמיה וסיכון, כאשר היזמים מאמינים שבעתיד המחירים יעלו.
- יצויין שקיים מכרז באשקלון (91/2023) ל-300 יח"ד שכבר נדחה במשך 10 חודשים, לטעמנו מהסיבה שהשווי שרמ"י מצפה לו גבוה משווי השוק נכון לתקופה זו.

<u>השוואה עקיפה וחילוץ מרכיב הקרקע</u>:

- עלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומת רמ"י לא ריאליות, בטח שצריך לקחת בחשבון עלות הקמת מרתפי חנייה.
העלות הכוללת הממוצעת היא לפחות 9,500 ₪, בשומתנו הפחתנו עלויות בנייה בהתאם למחירון דקל, כשהן כוללות את עלויות הבנייה למרתף ואת העלויות עקיפות.
- לפי תקציב פרטי של החברה רק עלויות הבייה למרתף נאמדות ב- 4,000 ₪ למ"ר, כשיתר עלויות הבנייה עיליות מתקרבות ל- 7,000 ₪ למ"ר. חשוב לי לחדד שתקן החניה הוא 1.3 ובכל מקרה הן צריכות להיות בתת קרקע.
- אני רוצה לחדד, במידה ומחיר העסקה לא ישקף את הרווח שאנו מצפים לו נצטרך להחזיר את הקרקע למנהל. בתקופה שבה השוק היה במצב טוב אנו שילמנו את הסכומים האלו אבל לזמן של היום אנו לא מוכנים ולהפסיד.

מקדמי התאמה (בעלות,שוליות וזמינות):

- רמ״י מעורבת בכל שלב בתהליך,לא מתקבל היתר בניה ללא אישור רמ״י, שהוא טכני בלבד, כך שלא ראינו לנכון להביא התאמה לבעלות.
- ייחסנו מקדם שוליות לשטח הדירות בהתאם לממוצע שטח הדירות בפרוייקט. במתחם א׳ שטחן הממוצע של הדירות קטן יותר ובהתאמה השווי גבוהה יותר, לכן ראינו לנכון להביא מקדם שוליות.
- מאחר ומדובר בדירות זמינות שנמכרו, יש מקום לבצע התאמה ביחס לקרקע. ככל שמועד מסירת הדירה קרוב יותר מחיר הדירה עולה ובמקרה שלנו הדירות והקרקע לא זמינות ולכן יש פער.גסבעסקאות ההשוואה התקבלו היתרי בניה כשנה לפני מכירת הדירות ובמקרה שלנו עדיין לא קיים היתר בנייה.
בנוסף קיים מכרז באשקלון (91/2023) ל-300 יח״ד שכבר נדחה במשך 10 חודשים, לטעמנו מהסיבה ששווי המכרז גבוה משווי השוק נכון לתקופתנו.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

השוואה ישירה- ניתוח מכרז רמ״י והתאמה לבעלות:

- לא ניתן להתבסס על נתוני שווי מערים אחרות ועל סמך זאת לקבוע מסקנה למקרה שבנדון.כל עיר היא שונה במהותה, אופי האוכלוסייה, הבינוי והדירות הוא שונה לחלוטין, יש ערים שבהם הייתה עלייה בתקופה זו, כך על סמך זאת לא ניתן לקבוע באופן נחרץ שהייתה ירידת מחירים.מה גם שלא הוצגה כל הוכחה או אסמכתא המראה ירידה של מחירי הדירות.
- לטעמי לא היה שינוי במחירים בטווח הזמן שבין המכרז לבין המועד הקובע ולאחריו. וזאת על אף שבדרך כלל קיימת מגמה של עלית מחירים. ניתן לראות לפי הנתונים שלא היה שינוי בשווי הדירות.
- מחיר הזכייה במכרז שבו יתר ההצעות קרובת להצעה הזוכה, משקף מחיר השוק של קונה מרצון למוכר מרצון.

השוואה עקיפה וחילוץ מרכיב הקרקע:

- אנו השמאים מסתמכים על מחירון דקל, אך גם במחירון דקל יש לשים לב שיש שוני בין הערים.
ולכן יש לעבוד עם מחשבון דקל שעורך חישוב של העלויות לפי נתונים מאומתים, והוא עורך גם אבחנה בין כל אזור ואזור.אני מסכים עם היזמים שאנו נמצאים בתקופה חריגה, יש קושי להביא פועלים. אך חשוב לי לחדד שאנו מדברים על מועד קובע (2/2023) הרבה לפני המלחמה והמצב הקשה, ואין להביא גורמים אלו כאשר מחשבים את עלויות הבנייה.
- עלויות הבנייה שחישבתי כוללת בתוכן 25% עלויות עקיפות.
עוד דבר שחשוב לחדד, יש לערוך חישוב של השטחים במושא השומה ולא לפי שטחי הבנייה בנתוני ההשוואה.
במושא השומה 20% משטחי החנייה הינם עיליים ולכן לא צריך להכפיל את כל מקומות החנייה בתת קרקע וכנ״ל גם לגבי שיטחי השירות.

מקדמי התאמה (בעלות,שוליות וזמינות):

- ע״פי הנחיות השמאי הממשלת יש לבצע התאמה בגין החיכוך הקיים בין רמ״י לאדם הפרטי. בנוגע לנתוני השווי של שעל פי מכרז רמ״י חייבת להתבצע התאמה לבעלות, ולגבי ניתוח השווי על בסיס עסקות מכר לדירות זה לפי שיקול הדעת של השמאי.
- כשפועלים בגישת החילוץ, הרווח היזמי מגלם בתוכו את מרכיב הזמינות, כך ששווי הקרקע שמתקבל הוא למעשה לפני היתר בנייה, כמו במקרה הנדון. כך שאין מקום לבצע התאמה נוספת.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת העיקרית ושאלת השומה המרכזית נוגעת לגישת השומה, בסיס נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם הראוי, לפיהם יש לקבוע את שווי המגרשים שבנדון נכון למועד הקובע 8.2.2023.

לצורך קביעת שווי הקרקע בכל מגרש הסתמכו הצדדים על שילוב של גישת ההשוואה הישירה וגישת העלות.

בגישת ההשוואה הישירה, נותח ע"י הצדדים מכרז רמ"י מס' 397/2021, שנערך בתאריך 21.3.3022, בו שווקו 4 מתחמי מגורים, בשכונת עיר היין.

לצורך ניתוח תוצאות המכרז התבסס שמאי המשיבה על מחיר הזכיה, כאשר לשיטתו ובניגוד למגמה הכללית הקיימת של עליית מחירים, בטווח הזמן שבין המכרז לבין המועד הקובע של הכרעה זו, לא היה כל שינוי ברמת המחירים.

מנגד, לעמדת שמאי המשיגה עליית הריבית במשק שהחלה ברבעון הראשון של שנת 2022 הביאה לירידה דרמטית בביקוש לקרקעות ולירידה במחירי הקרקע בהתאמה. לשיטתם, חלה ירידה של כ-40% ממועד עריכת מכרז 397/2021 ביחס למועד הקובע. לצורך ביסוס הטענה, הציגו נתונים שעולים מניתוח מכרזי רמ"י שנסגרו במהלך שנת 2023, המצביעים על ירידה בביקושים ועל פערים (כלפי מטה) בין מחיר שומת רמ"י לבין מחירי הזכייה בפועל.

כמו כן, הציגו סקירות חודשיות של ענף הנדל"ן למגורים בין השנים 2022-2023, פרסומי למ"ס עבור נתוני מכר של דירות מגורים בשנים 2021-2023, כתבי עת ומקורות עיתוניים, המצדדים בגישתם.

בגישת החילוץ, שמאי המשיגה אינם חולקים על השווי למ"ר בנוי שקבע שמאי המשיבה, שהתקבל מניתוח עסקות מכר לדירות מגורים (3-5 חדרים) בנויות משכונת עיר היין, אם כי בחילוץ מרכיב הקרקע חולקים על עלויות הבנייה, שלטענתם נמוכות ואינן תואמות את עלויות הבנייה בפועל, מה שמוביל לערכי קרקע גבוהים שמקטינים בהתאמה את הרווח ליזם עד כדי חוסר כדאיות בפרוייקט כולו.

אני מקבל את עמדת הצדדים שבאופן כללי גישת ההשוואה הישירה היא גישת השומה בעלת התוקף הגבוה ביותר. אולם, נשאלת השאלה, האם נכון להתבסס על תוצאות מכרז לקרקע שנערך כשנה **לפני** המועד הקובע, והאם תוצאותיו משקפות נכונה את ראיית השוק, היזמים ורוכשי הדירות **נכון למועד הקובע** , בשים לב לשינויים הדרמטיים שהתרחשו בכלכלה העולמית בכלל והישראלית בפרט, בעיקר בהיבט של עליית הריבית.

לצורך מענה על שאלה זו, ניתן לקבל אידניקציה לגבי ערכי קרקע לפני השינוי בשיעור הריבית ולאחר השינוי, כשבמסגרת זו, נבחנו על ידי 3 מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד לבנייה רוויה משכנת עיר היין ומשכונת אבן עזרא הסמוכה, שנערכו בתקופה שבין אפריל 2022 ועד למאי 2023, כמפורט להלן:

<u>מכרז רמ"י מס' ים/139/2020,עיר היין ("דיור במחיר מופחת"):</u>

תאריך הפרסום של המכרז הינו 30.6.2020, מועד פתיחתו והגשת הצעות 21.7.2021, המועד האחרון להגשת הצעת 1.11.2021, וועדת המכרזים נערכה בתאריך 3.11.2021, במסגרתו, שווקו 9 מתחמים (5 מתחמים לבנייה רוויה למגורים, ו-4 מתחמים משולבים לבנייה רוויה למגורים ומסחר), כשבכל מתחם 50% מיחידות הדיור ימכרו לזכאים תמורת מ"ר דירתי במחיר מופחת של 7,700 ₪.להלן ניתוחו:

מתחם	תא שטח	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מס' יח"ד	שטח עירי ליחידה	שטח פלדלת דירתי	סה"כ שטח פלדלת במתחם	סה"כ שטח פלדלת	מס יח' במתחם[16]	שוח פלדלת ממוצע	התמורה המפוחתת (בהתאם לחוברת המכרז)	תוספת לתמורה המופחתת	הוצאות פיתוח	כמות מציעים
			עיקרי												
א	119	10,315	17,100		180	95	107	19,260	28,556	258	111	₪31,963,638	₪25,750,750	₪36,516,241	41
	120		8,360		78	107	119	9,296							
ב	8	13,035	8,850		90	98	110	9,930	19,860	180	110	₪17,390,635	₪37,777,777	₪ 28,831,191	56
	9		8,850		90	98	110	9,930							
ג	3	5,951	8,550		90	95	107	9,630	9,630	90	107	₪ 9,119,478	₪11,818,180	₪ 13,949,473	53
ד	38	4,961	6,840		72	95	107	7,704	7,704	72	107	₪ 7,146,393	₪ 6,887,043	₪ 11,323,524	50
ה	107	5,680	8,550		90	95	107	9,630	9,630	90	107	₪ 9,325,784	₪ 9,295,216	₪13,722,810	51

מחיר זכייה כולל פיתוח	שווי קרק ליח"ד מחיר מופחת	שווי קרקע בניכוי מחיר מופחת	שווי קרקע ליח"ד בניכוי מחיר מופחת	שווי מ"ר פלדלת
₪ 94,230,629	₪12,900,000	₪81,330,629	₪630,470	₪5,696
₪ 83,999,603	₪9,000,000	₪74,999,603	₪833,329	₪7,553
₪ 34,887,131	₪4,500,000	₪30,387,131	₪675,270	₪6,311
₪25,356,960	₪3,600,000	₪21,756,960	₪604,360	₪5,648
₪ 32,343,810	₪4,500,000	₪27,843,810	₪618,751	₪5,783
ממוצע				**₪ 6,198**

עפ"י תוצאות המכרז מתקבל שווי מ"ר פלדלת (עיקרי+ ממ"ד) בשוק החופשי בסך של כ- 6,200 ₪.

<u>מכרז רמ"י מס' ים/397/2021,עיר היין אשקלון</u>:

תאריך הפרסום של המכרז הינו 10.11.2021, מועד פתיחתו והגשת הצעות 17.2.2022, והמועד האחרון להגשת הצעת וועדת המכרזים נערכה בתאריך 21.3.2022, במסגרתו, שווקו 4 מגרשים (3 מגרשים לבנייה רוויה למגורים, ומגרש אחד משולב לבנייה רוויה למגורים ומסחר) להלן ניתוחו:

מגרש לפי תכנית תמל/1006	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה ללא מע"מ	הוצ' פיתוח במכרז	הצעה זוכה + מע"מ + עלויות פיתוח	מס' יח"ד	שטח עיקרי למגורים	ממ"ד	שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	כמות מציעים
127	4,854	₪ 74,331,645	₪ 20,668,355	₪ 95,000,000	164	12,445	1,968	14,413	₪ 6,591	27
138	6,281	₪ 55,526,018	₪ 16,739,454	₪ 72,265,472	116	11,210	1,392	12,602	₪ 5,734	35
143	5,394	₪ 64,800,000	₪ 18,422,534	₪ 83,222,534	130	12,350	1,560	13,910	₪ 5,983	29

עפ"י תוצאות המכרז מתקבל שווי מ"ר פלדלת (עיקרי+ ממ"ד) בסך של 6,100 ₪.

[16] 50% מיח"ד הן עבור שוק חופשי.

<u>מכרז ים/360/2023 מיום 19/4/2023, שכ' אבן עזרא, אשקלון ("מחיר מטרה"):</u>

תאריך הפרסום של המכרז הינו 25.10.2022, מועד פתיחתו והגשת הצעות 9.3.2023, המועד האחרון להגשת הצעות 17.3.2023, ועדת המכרזים נערכה בתאריך 19.4.2023, במסגרתו, שווקו 14 מגרשים (7 מגרשים לבנייה רוויה למגורים, ו-7 מגרשים משולבים לבנייה רוויה למגורים ומסחר). להלן ניתוח תוצאות לגבי המגרשים לבנייה רוויה למגורים (מגרשים 100,107,108,109,202,203) הכוללים 904 יח"ד, 40% מתוכן מיועדות למכירה במסגרת "מחיר מטרה", והיתר במחיר שוק חופשי.

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	דירות מחיר מטרה (40%)	דירות שוק חופשי (60%)	שטח עיקרי	סה"כ שטח פלדלת ליח"ד[17]	מחיר זכייה ללא מע"מ	הוצאות פיתוח	מחיר זכייה כולל פיתוח	כמות מציעים
100	6864	104	42	62	9,880	107	₪ 5,400,000	₪ 23,774,862	₪ 29,174,862	6
107	5793	97	38	59	9,215	107.5	₪ 26,000	₪ 21,559,181	₪ 21,585,181	6
108	6839	102	40	62	9,690	107.5	₪ 2,180,200	₪ 23,425,795	₪ 25,605,995	8
109	6889	102	40	62	9,690	107.5	₪ 1,118,000	₪ 23,476,825	₪ 24,594,825	8
120	9371	128	51	77	12,160	107.5	₪ 964,000	₪ 30,524,851	₪ 31,488,851	5
202	8749	182	72	110	17,290	107.5	₪ 7,200,000	₪ 40,161,455	₪ 47,361,455	3
203	8711	182	72	110	17,290	107.5	₪ 4,531,800	₪ 40,112,861	₪ 44,644,661	3

מחיר זכייה כולל פיתוח	שווי מ"ר בנוי עיקרי ללא מע"מ (כאמור בחוברת המכרז)	מקדם הצמדה למדד (כאמור בחוברת המכרז)	שווי מ"ר דירתי כולל הצמדה ולפני הנחה	שווי מ"ר דירתי בניכוי ההנחה 20%	סה"כ תמורה לדירה במחיר מופחת(ללא מע"מ)	שווי קרקע ליחד בניכוי רווח יזמי ועלויות בנייה[18]	סך שווי יח"ד במחיר מטרה	שווי קרקע ליח"ד בשוק חופשי	שווי קרקע ליח"ד בשוק החופשי	שווי מ"ר פלדלת
₪ 29,174,862	₪ 11,246	110%	₪ 12,404	₪ 9,923	₪ 1,061,811	₪ 133,849	₪ 5,621,653	₪ 23,553,209	₪ 379,890	₪ 3,550
₪ 21,585,181	₪ 11,332	110%	₪ 12,499	₪ 9,999	₪ 1,069,931	₪ 141,582	₪ 5,380,119	₪ 16,205,062	₪ 274,662	₪ 2,555
₪ 25,605,995	₪ 11,218	110%	₪ 12,373	₪ 9,899	₪ 1,059,168	₪131,331	₪ 5,253,244	₪ 20,352,751	₪ 328,270	₪ 3,054
₪ 24,594,825	₪ 11,079	110%	₪ 12,220	₪ 9,776	₪ 1,046,044	₪ 118,832	₪ 4,753,285	₪ 19,841,540	₪ 320,025	₪ 2,977
₪ 31,488,851	₪ 11,077	110%	₪ 12,218	₪ 9,774	₪1,045,855	₪ 118,652	₪ 6,051,266	₪ 25,437,585	₪ 330,358	₪ 3,073
₪ 47,361,455	₪ 11,381	110%	₪ 12,553	₪ 10,043	₪1,074,558	₪ 145,988	₪ 10,511,150	₪ 36,850,305	₪ 335,003	₪ 3,116
₪ 44,644,661	₪ 11,079	110%	₪ 12,220	₪ 9,776	₪ 1,046,044	₪ 118,832	₪ 8,555,913	₪ 36,088,748	₪ 328,080	₪ 3,052
				ממוצע					₪328,041	₪ 3,054

בהתאם לתוצאות המכרז מתקבל שווי מ"ר פלדלת (עיקרי+ ממ"ד) בסך של 3,050 ₪.

אינדיקציה נוספת לגבי ערכי קרקע לבנייה רוויה באזור הדרום, לפני השינוי בשיעור הריבית ולאחר השינוי היא תוצאות מכרזי רמ"י ששווקו בשוק החופשי בלבד, למגרשים בייעוד לבנייה רוויה בעיר נתיבות, שנערכו בין השנים 2021-2023.

ניתוח המכרזים, מצביע על מגמה דומה לפיה, בין שנת 2021 לשנת 2023 חלה ירידה בכמות המציעים[19] וכתוצאה, ניכרת ירידה של כ-30% בערכי השווי למגרשים ביעוד לבנייה רוויה מעל 7 קומות וירידה של כ- 50% בערכי השווי למגרשים ביעוד לבנייה רוויה של עד 4 קומות.

[17] שטח עיקרי + ממ"ד (12 מ"ר) לכל יח"ד.
[18] בניכוי ימזות 5%, ועלות בנייה תואמות לפרויקט מחיר מטרה בסך 8,200 ₪ למ"ר.
[19] כמות ממוצעת של כ-50 מציעים שהגישו הצעות למכרז בשנת 2020, כמות ממוצעת של כ-30 מציעים שהגישו הצעות למכרז בשנת 2022, כמות ממוצעת של כ-5 מציעים שהגישו הצעות למכרז בשנת 2023.

<u>מסקנות וסיכום</u>:

ניתוח המכרזים שלעיל מצביע על פער של **כ-50%** בשווי הקרקע בין השנים (2021-2023), כשלצד זאת, ניתן לראות גם ירידה משמעותית **במס' המציעים** בכל מתחם.

בטווח הזמנים בהם נערכו המכרזים, בשים לב למועד האחרון להגשת ההצעות, שיעור ריבית בנק ישראל עלה מרמה אפסית של 0.1% בתאריך 21.7.2021 (מכרז **<u>139/2020</u>**) ועד לרמה של 4.5% בתאריך 17.3.2023 (מכרז **<u>360/2023</u>**). לעליית הריבית השפעה הן על רוכשי הדירות, בעיקר מבחינת ייקור עלות מימון (משכנתא) והן על רוכשי הקרקעות (היזמים), מבחינת הקשחת תנאי המימון מצד הבנקים, לרבות הדרישה להון עצמי גדול יותר. מעבר לכך חלה התייקרות בחומרי הגלם ועלויות הבנייה שבסופו של דבר באות לידי ביטוי גם ברווח היזמי וגם במחיר הקרקע.

לפיכך, יש ממש בטענת שמאי המשיגה כי תוצאות מכרז מס' 397/2021 משנת 2022, שנערך בסביבת ריבית אפסית, כשבשוק הייתה קיימת ציפייה מתדמת לעליית מחירים, לא משקפות בהכרח את שווי הקרקע בשים לב לתנאי השוק הנכונים למועד הקובע בעניינו, (סביבת הריבית וכו'), בו המגמה מצביעה על ירידה ברמת הביקושים וכתוצאה על ירידה בערכי הקרקע.

לפיכך, מאחר ולדעתי יש קושי לייחס מקדם התאמה כללי המשקף את ההבדלים בתנאי השוק בין מועד המכרז למועד הקובע[20], אני סבור כי במקרה שלפנינו לא נכון יהיה להתבסס על תוצאות מכרז רמ"י 397/2021.

בשל אופי הפרוייקטים העתידים לקום על הקרקע שבנדון (בנייה רוויה חדשה למגורים) ומאחר ואין בנמצא נתוני השוואה ישירה לקרקעות לבנייה רוויה שנערכו בסמוך למועד הקובע (המאפיינים את תנאי השוק לאותו מועד), **אני סבור שבמקרה זה, קיים יתרון בשימוש בגישת העלות.**

מסקנה זו עולה בקנה אחד עם הוראות פרק י"ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, לפיהם, "השימוש בגישת העלות הכרחי בנסיבות מסוימות...ולעיתים אף נמצא שיש לגישה זו יתרון מאחר שהיא מדמה חשיבת שוק של הרוכש הסביר", לרבות וועדת השגות.[21]

בהערת אגב, אציין שבחוות דעת שמאיות אחרות שנערכו מטעם רמ"י, למגרשים אחרים בשכונת עיר היין ובשכונת אבן עזרא, שבחלקן מטרת השומה זהה (זכות ייזום), התקבלה **מסקנה דומה** לגבי גישת השומה שבה יש לנקוט[22].

כמצויין באותם קווים המנחים, גישת העלות היא זו המקובלת והנפוצה לעריכת בדיקה עסקית ו/או דו"ח אפס למיזמים חדשים ולמעשה מתחקה אחרי חשיבת השוק של היזמים שקובעים את מחיר הקרקע כערך "שיורי" הנגזר מחישוב התקבולים הצפויים בפרוייקט, בניכוי כלל ההשקעות הצפויות לצורך הקמתו (עלות בנייה ישירה, עקיפה ורווח יזמי צפוי).

בשל ההכרה בחסרונות הגישה ורגישותה לכל שינוי באחד ממרכיבי החילוץ (יזמות ועלויות בנייה), ומאחר וטרם הופקו היתרי בנייה או החלו עבודות ההקמה במגרשים שבנדון, במטרה לשקף באופן מיטבי עלויות פרוייקטים מסוג זה, לרבות מימון ונלוות, המבטאות גם את עליית הריבית, לבקשתי, העבירו נציגי המשיגה תקציבי עלויות חתומים ומאושרים של פרוייקט **מאוכלס** בסביבה שהוא בעל אופי דומה.

הניתוח בגישת החילוץ, ייערך על בסיס נתון זה, לרבות נתונים מתוך דוחות אפס שהועברו לידי במסגרת הליכי השגה נוספים שבטיפולי למגרשים דומים בסביבה, כפי שיפורט להלן.

---

[20] המגמה שסקרתי לעיל, מבוססת על ניתוח מכרזים במסגרת מחיר למשתכן/ מחיר מופחת המצריכים התאמות ביחס לשוק החופשי, לפיכך יכולה להוות אינדיקציה.

[21] החלטת וועדת השגות מיום 25.6.2020, בעניין חלק מחלקה 19 בגוש 4724 , מגרשים 206,207 בתכנית לה/ 6/170 , רמלה.

[22] מסקנת השמאי הייתה שלא ניתן להסתמך על ניתוח תוצאות מכרזי רמ"י (139/2020, 397/2021) שנערכו כשנה וחצי- שנתיים לפני המועד הקובע, זאת בשל הצורך לנטרל את גורם הציפייה לעליית המחירים המגולם בהם. ולכן התבסס על ניתוח מכרז 360/2023 (מחיר מטרה), בשילוב עם גישת העלות.

10.2. <u>עקרונות השומה</u>:

10.2.1. <u>תקבולים</u>:

בדומה לנעשה בשומות הצדדים לצורך כימות התקבולים הצפויים בפרוייקט, מאחר ולא הופקו היתרי בנייה וטרם החלו עבודות ההקמה במגרשים שבנדון, ינותחו עסקות מכר לדירות מגורים טיפוסיות (3-5 חדרים[23]) בפרוייקטים מואכלסים בשכונת עיר היין, שנערכו בסמוך למועד הקובע בלבד (עד כ- 3 חודשים לפני ולאחר) וזאת במטרה לצמצם את השפעת מרכיב הזמן על התמורה, בהמשך להשפעות המפורטות לעיל.

שווי מ״ר פלדלת שיתקבל בכל סוג דירה 4,3 ו-5 חדרים יוכפל בתמהיל בינוי מיטבי (25% דירות קטנות-3 חדרים, 40% דירות 4 חדרים ו-35% דירות 5 חדרים), כפי שעולה מניתוח היתרי בנייה של פרוייקטים מאוכלסים בשכונת עיר היין.[24]

10.2.2. <u>רווח יזמי</u>:

אני מקבל את עמדת הצדדדים שלצורך חילוץ מרכיב הקרקע תובא בחשבון יזמות בשיעור 15%, הנ״ל תואם גם את הרווח היזמי המקובל, כפי שעולה מדוחות 0 שנבחנו על ידי.

10.2.3. <u>עלות בנייה</u>:

לצורך אומדן עלויות הבנייה שמאי המשיבה הסתמך על ״מחשבון דקל״, לשיטתו עלויות הבנייה מבוססות על נתונים מאומתים לפי אזור. בהתאם לכך, קבע עלות בניה ישירה ליח״ד בסך של 661,000 ₪ (שטח פלדלת של 107 מ״ר), מגלמת פתרון חנייה תת״ק, שטחי שירות ואחסנה. עלות זו משקפת עלות בנייה ישירה למ״ר בסך של כ-6,100 ₪ ובהעמסת עליות עקיפות 20%-22.5% מתקבל עלות בנייה כוללת (ישירה ועקיפה) בסך של **7,376** ₪ ביחס למגרש מס׳ 13, ועלות בנייה כוללת בסך **7,481** ₪ ביחס למגרש 106.

מנגד, שמאי המשיגה הסתמכו על ״מחירון דקל״- נספחים ועלויות בנייה ופיתוח, כשלצורך קביעת עלות בנייה למ״ר התבססו על השטחים הקיימים בהיתרי בנייה בבנינים עד 8 קומות ומעל 8 קומות .

לעמדתם, עלויות הבנייה שהובאו בשומת המשיבה משקפות עלויות בנייה ישירה בלבד, כך שיש לחשב תוספת של עלויות עקיפות (25%), ובסה״כ עלות בנייה ממוצעת למ״ר פלדלת בסך **9,500** ₪, מגלמת פתרון חנייה תת״ק, שטחי שירות ואחסנה.[25]

אני מסכים שמחירון ״דקל״ מהווה אומדן עלויות מקובל, עם זאת ולאור השונות הגדולה בין הצדדים באשר לבסיס הפרמרטים לחישוב, בינהם: שטחי שירות עיליים, חנייה ושטחים תת״ק, שיעור העלויות עקיפות, בדגש על עליות המימון (שהושפעו כתוצאה מעליית הריבית), אני בדעה כי במקום בו ניתן לקבל **אומדן עלויות בנייה** מאושר וששולם בפועל או **תקציב עלויות בינוי** שאושר ע״י הבנק המלווה לצורך הקמת פרוייקטים בעלי אופי דומה, ושנמצאים בסביבה הקרובה, קיימת עדיפות להתבסס עליהם.

בדרך זו ניתן לאמוד באופן מיטבי את עלויות הבנייה וההקמה הנדרשות, סעיפיה ומשקלם ביחס לסך העלויות הכוללות, שאינם בהכרח באים לידי ביטוי במקדם ״העמסת עלויות עקיפות״, בתקופה בה הריבית עלתה באופן משמעותי וייקרה את סעיף המימון.

את סבירות אומדן העלויות אבחן גם ביחס לעליות בנייה מקובלות נוספות וביחס למחירון דקל.

---

[23] דירות 3 חדרים בשטח של 80-82 מ״ר, דירת 4 חדרים בשטח של 100-110 מ״ר, 5 חדרים 120-130 מ״ר.

[24] ייעוד מגורים ג׳: מגרש 4 מס׳ היתר 2020336 גו״ח- 427/10 ; מגרש 11 מס׳ היתר- 2021006. גו״ח- 388/68.
ייעוד מגורים ד׳: מגרש 111 מס׳ היתר- 2021127. גו״ח- 363/69 ; מגרש 113 מס׳ היתר – 2021060. גו״ח- 369/63.

[25] ע״פי נתונים להיתר בנייה 202213 בשומת ההשגה, גוש 362 חלקה 89- 2 בניני מגורים, 90 יח״ד, כדלקמן:
שטח עילי- 11,495 מ״ר*5,200ש״ח ; שטח תת״ק- 4,158 מ״ר*2,470 ₪ ; מרפסות* 1,530 ₪= 71,585,859 ₪ בתוספת עקיפות 1.25= 89,482,324 ₪. ובהתאמה למ״ר פלדלת 9,511 מ״ר. מתקבל עלות בנייה למ״ר פלדת בסך 9,400 ₪.

להלן ניתוח אומדני עלויות בנייה מאושרים, ודוח"ות אפס שהועברו לעיוני.

- **<u>תקציב מאושר להקמה ובניה של 180 יח"ד במסגרת פרוייקט מחיר למשתכן, מתחם מ-7 עיר היין באשקלון</u>**: [26]

עיון בתקציב עלויות הבנייה (ללא קרקע) מעלה כי סה"כ תקציב עלויות הבנייה הכוללות הינו 170,654,096 ₪, לפי חלוקה של עלות בנייה ישירה בסך 153,476,531 ₪ (מהווה 90% מסך העלויות), ועלויות עיקפות בסך 17,177,565 ₪ (10% מסך העלויות)[27]. עלויות אלו משקפות עלות בנייה כוללת בסך של כ-**9,000** ₪ **למ"ר פלדלת**, שמגלמות פתרון חנייה תת"ק, ש"ש, שטחים משותפים, מחנים ומרפסות.

היזם הדגיש, כי חברת אביסרור (המשיגה) מבצעת בעצמה את הבניה בפרוייקט. כאשר המשמעות שהעלויות אינן כוללות רווח קבלני (10%), אותו יש להוסיף על מנת להגיע לעלות בנייה נורמטיבית. כמו כן, הדגיש שמדובר בפרוייקט במסגרת תכנית מחיר למשתכן ועלויות הבנייה נמוכות מעלויות למגרשים שמיועדים לשוק החופשי.

- **<u>דו"ח 0 (מאושר) – בניית 180 יח"ד דיור במסגרת פרוייקט מחיר למשתכן, שכונת אפרידר, אשקלון</u>**:[28]

הועבר לעיוני דו"ח אפס (חתום) של חברה נוספת שהקימה פרוייקט בן 180 יח"ד (במסגרת מחיר למשתכן) במתחם עיר היין באשקלון.

עיון בתקציב עלויות הבנייה שנשלח (ללא קרקע) מעלה כי סה"כ תקציב הבנייה הינו 173,664,890₪, לפי חלוקה של עלות בנייה ישירה בסך 124,841,000 ₪ (מהווה 75% מסך העלויות), ועלויות עיקפות בסך 41,803,762 ₪ (25% מסך העלויות)[29]. עלויות אלו משקפות עלות בנייה כוללת בסך של כ-8,100 ₪ למ"ר פלדלת.

יוער כי החברה מבצעת בעצמה את בניית הפרוייקט ובתחשיב לא נלקח בחשבון רווח קבלני.

כמו כן, עלויות הבנייה הישירות כוללות עלויות הקמת מרתף חלקי בלבד[30], כך שיש להוסיף כ- 15%-20% עלויות נוספות, שמשקפת בסה"כ עלות בנייה כוללת של כ- **9,300** ₪ **- 9,700** ₪ למ"ר פלדלת, מגלם פתרון חנייה תת"ק, ש"ש, שטחים משותפים, מחסנים ומרפסות.

בסיכום וניתוח הנתונים המפורטים לעיל, אני סבור כי עלות בנייה ישירה ועקיפה, נכון למועד הקובע הינה בסך של **9,500** ₪ **למ"ר פלדלת**. עלות זו מגלמת פתרון חנייה תת"ק, ש"ש עליים ותת"ק, שטחים משותפים, מחסנים ומרפסות. כמו כן, עלות זו כוללת גם את עלויות הבנייה העקיפות, לרבות עליות המימון בסביבת הריבית הנהוגה במועד הקובע, שבאים לידי ביטוי באומדנים שלעיל.

לצורך בחינת סבירות עלויות הבנייה המשתפקים מהאומדנים שלעיל, הסתייעתי גם במחשבון דקל לצורך אומדן עלות בנייה מקובלת למ"ר בדומה לזה שערך שמאי המשיבה.

בהתאם לבדיקתי, לפרוייקט בינוי בסדר גודל כמו שעתיד לקום במגרשים שבנדון (90 יח"ד) מתקבלת עלות בנייה ישירה של 70,597,644 ₪ המשקפת עלות <u>בנייה ישירה</u> של 7,330 ₪ למ"ר פלדלת, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור **30%**, מתקבלת עלות בנייה למ"ר פלדלת מגלמת פתרון חנייה תת"ק, שטחי שירות עיליים, שטחים משותפים,מרפסות ומחסנים בסך של כ- **9,500** ₪ **למ"ר**.

עוד יוער, כי מהסתכלות באומדן ששלח שמאי המשיבה, האומדן נערך ביחס ל-"טבעת אזורית" -באר שבע העיר העתיקה, כמו כן, לא **הוכנסו תחשיב עלויות הבנייה ש"ש העיליים**.

---

[26] "אישור רו"ח על תקציב מאושר לבניית הפרוייקט ועל סך ההוצאות שהוצאו בפועל לביצועו עד ליום 31 בדצמבר 2023". מדובר בתקציב עלויות מאושר וחתום ע"י רו"ח, של פרוייקט ייזום, הקמה ובניה של 180 יח"ד במסגרת פרוייקט מחיר למשתכן, כולל קומת מרתף לחנייה, במתחם מ-7 עיר היין באשקלון. (מגרשים 6-7 לפי צמ"ל 1006). הפרוייקט נמצא בשלבי הקמה מתקדמים.

[27] העליות העיקפות כוללות: תכנון, פרסום ושיווק,משפטיות,בלתי נצפה מראש,הנהלה ותקורה ומימון).

[28] בשל שימרה על הפרטיות ולבקשת באי כוח החברה מסמך זה הועבר לעיוני בלבד.

[29] העליות העיקפות כוללות: תכנון,רישוי, אגרות בנייה, ניהול ופיקוח, משפטיות,תקורה,שיווק ופרסום, בנ"מ ומימון.

[30] בינוי חנייה תת"ק ל-40% מסך מקומות החנייה הנדרשות, בעוד במושא השומה נדרשת חנייה תת"ק לכ-80% מקומות חנייה מסך החניות הנדרשות.

כאן המקום להרחיב, עלויות המימון הינם סעיף בעלויות הבנייה העקיפה. הן נגזרות משיעור הריבית הנהוגה בשוק, של משך הבניה ושל שיעור ההשקעה בקרקע. כאשר עלויות אלו כוללות גם את עלות הערבויות הנדרשות להעמדה, ערבויות מכר לרוכשים, ערבויות לבעלי קרקע, עלויות ליווי בנקאי, עמלת אי ניצול / עמלת הקצאת אשראי ועוד, סעיף המימון מהווה את הסכום של כלל הרכיבים המצוינים לעיל.

עיון באומדני העלויות ודוחות אפס שהועברו לעיוני [31] מעלה ששיעור המימון מסך העלויות הכוללות של הפרוייקטים עלה באופן משמעותי כתוצאה מעליית הריבית, הן בעלויות המימון של רכישת הקרקע, והן בעלויות המימיון של תקופת הבנייה ומצביע על שיעור של כ-**10%-12%** מסך עלויות המיזם, גבוה משמעותית משיעור המימון הרווח לפני עליית הריבית.[32]

לצורך חידוד, במסגרת כתבה שפורסמה באתר "גלובס" דנו בדוחות המסכמים של חברות נדל"ן ציבוריות לשנת 2022, בהם היה ניתן לזהות עלייה משמעותית בהוצאות כתוצאה מעליית הריבית.[33]

כך לדוגמא, חברת "צמח המרמן", הציגה בדוח שכל העלאה של 1% בריבית משמעה גידול של כ-8 מיליון שקל בהוצאות המימון השנתיות.

חברה נוספת שהובאה כדוגמא היא חברת "ורטיקל סיטי", שנטלה הלוואה בתנאי ריבית פלוס פריים פלוס 0.2%, ריבית שנתית של 1.8%, אך נכון למרץ 2023, שיעור הריבית השנתית עמד על 5.95%, המשמעות גידול בתשלום עבור ריבית שנתית בכלמעלה מ-250%.

בדוחות של חברת "אפי קפיטל" הוצגו נתונים דומים המצביעים על תשלום ריבית שנתית של 10%-12% שמייקרים את עלויון המימון בכ-250%-280%.

<u>התייחסות למקדמי ההפחתה לשיווק וזמינות שהובאו בשומות הצדדים</u>:

על אף הסכמת הצדדים שביחס לנתוני ההשוואה (דירות מגורים בנויות) יש לבצע הפחתה בגין הליך השיווק[34],

מאחר ובהכרעה זו התבססתי על ניתוח אומדני עלויות בנייה מאושרים, בהם הוצאות השיווק והפרסום נכללות כחלק מסעיף מעליות הבנייה העקיפות, אין מקום להביא הפחתה נוספות בגינן.בשל כך מתייתר הצורך לדון בשיעור ההפחתה לגורם זה.

באשר למקדם הזמינות, לטענת שמאי המשיגה מאחר ונותני ההשואה הינן דירות מגורים בנויות יש להביא בחשבון הפחתה (0.98) בגין זמינות הדירות, בהן התקבל היתר בנייה, לעומת הנכס הנדון בו טרם הוצא היתר בנייה.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה הרווח היזמי מגלם את מרכיב הזמינות, כך שהשווי שמתקבל משקף שווי לפני קבלת היתר בנייה, בדומה לנכס שבנדון, ואין לבצע הפחתה נוספת בגין זאת.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לעניין זה. מרכיבי החילוץ- הרווח היזמי ועלויות הבנייה (הכוללות את רכיב המימון) **מגלמים** גם את הדחייה לזמינות. הנ"ל עולה בקנה אחד גם עם אמור במסמך "ריכוז הנחיות מקצועיות" שפורסם ע"י השמ"ר.[35]

---

[31] שחלקם לא ציונו במסגרת הכרעה זו.

[32] יוער כי שיעור זו מושפע גם מטיב החברה,נסיונה, ההון ההעצמי ויכול החזר ההשקעה. בשל חוזקן, בחברות איתנות פיננסית אחוז עליית שיעור סעיף המימון צפוי להיות נמוך יותר.

[33] https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001442558

[34] שמאי המשיבה ייחס הפחתה (0.96) ביחס למגרש 106, ומקדם (0.97) ביחס למגרש 13. לעומתו, שמאי המשיגים הביא הפחתה (0.965), זאת לטענתו מאחר ויש שוני בין מקדמי ההפחתה לשיווק שהובאו על ידי שמאי המשיבה.

[35] "מסמך ריכוז הנחיות מקצועיות" שפורסם ע"י השמ"ר בתאריך 3.6.2021.

10.2.4. <u>מס רכישה</u>:

אציין שטענה להכרה בתשלום מס רכישה לא הועלתה ע"י הצדדים, עם זאת התייחסות בעניין התקבלה לראשונה בוועדת ההשגות "רמלה מערב", שבאופן תקדימי הכירה בהפחתה בנסיבות דומות למקרה שלפנינו [36].

בדומה להחלטה הנ"ל, בהכרעתי נקטתי בשיטת הערך השיורי, בהתבסס על אומדן התקבולים הצפוי בנכס כבנוי, לפי עסקאות השוואה לדירות בפרויקטים בעלי אופי דומה, תוך חילוץ רווח יזמי ועלויות בניה ישירות ועקיפות לפי תקציבי פרוייקט ודוחות 0 המוזכרים לעיל. בשל כך תובא בחשבון הפחתה של מס רכישה משווי הקרקע, זאת בהתאם לתקינה השמאית[37] והקווים המנחים של השמאי הממשלתי[38], לרבות החלטת הוועדה הנ"ל.

יצוין שבשונה מהחלטת הוועדה הנ"ל, בהכרעתי מס הרכישה יופחת משווי הקרקע **כולל פיתוח**, באופן התואם את הלכת בבית המשפט העליון בעניין **שרביט**[39], לפיה יש להבחין בין נסיבות בהן נרכשה קרקע **בלתי מפותחת** כשהוצאות הפיתוח אמורות להשתלם בעתיד (אז <u>אינן מתווספות</u> למחיר הקרקע), לבין נסיבות בהן בוצעו כל עבודות הפיתוח לפני מועד הרכישה, כך שהקרקע נרכשה **כמפותחת** (אז מתווספות הוצאות הפיתוח למחיר הקרקע או לשווי המכירה).

לעניין שיעור מס הרכישה, סקרה הוועדה בהחלטתה את תקנות מיסוי מקרקעין[40], לפיהן, ככלל, במכירה של זכות במקרקעין ובעשיית פעולה באיגוד מקרקעין, מס הרכישה יעמוד על שיעור 6% ; אולם, במכירת זכות במקרקעין שקיימת לגביה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה המתירה על הקרקע בנייה של דירה אחת לפחות המיועדת לשמש למגורים, **כשלא יאוחר מתום 24 חודשים מיום המכירה**, התקבל היתר לבניית דירת מגורים אחת לפחות-תוחזר לרוכש שישית ממס הרכישה ששילם (כלומר 5% במקום 6%).

מאחר והתבססתי על נתוני שווי של דירות מגורים בפרוייקטים מאוכלסים, בהם סביר שהיזם הביא בכלל תחשיביו מס רכישה צפוי בשיעור 5%, זאת כחלק מהוצאות רכישת הקרקע, שכאמור יחושב ביחס לשווי הקרקע כולל פיתוח.

10.2.5. <u>התאמה לבעלות</u>:

שמאי המשיבה הביא תוספת (1.02) בגין התאמה לבעלות, ביחס לנתוני ההשוואה (מכרז רמ"י דיירות מגורים בנויות). עם זאת, במסגרת הדיון אמר שיש לחשב התאמה ביחס למכרז רמ"י, ולגבי הדירות זה נתון לשיקול דעת השמאי לעומתו, לעמדת שמאי המשיגים, אין מקום לייחס תוספת לבעלות שכן נתוני ההשואה מהווים עסקות מכר לדירות מגורים בבעלות. ואף אין מקום לייחס תוספת גם ביחס לנתוני מכרז רמ"י מאחר והיזמים משווקים את הדירות לרוכשים פרטיים.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיגה לעניין זה. מאחר ובהכרעה זו התבססתי על חילוץ שווי הקרקע מדירות בנויות, למעשה מבטאות בעלות מלאה, שכן רמ"י לא גובה תשלומים בגין גורם זה, בזכויות הפרט בבנייה רוויה.

---

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

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

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

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

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

11. נתונים לאומדן השווי:

- עסקות מכר לדירות 3 חדרים (80-82 מ"ר),שכונת עיר היין:

מס"ד	גו"ח	מועד	תמורה	שטח דירתי במ"ר	שנת בנייה	שווי מ"ר דירתי
1	000362-0092-019-00	16/03/2023	1,670,000 ₪	82	2023	20,366 ₪
2	000362-0091-019-00	20/04/2023	1,680,000 ₪	82	2023	20,488 ₪
3	000362-0091-014-00	23/05/2023	1,620,000 ₪	82	2023	19,756 ₪
4	000362-0091-014-00	23/05/2023	1,620,000 ₪	82	2023	19,756 ₪
5	000387-0030-000-00	03/04/2023	1,500,000 ₪	80	2021	18,750 ₪
6	000371-0066-031-00	18/06/2023	1,690,000 ₪	82	2023	20,122 ₪
7	000371-0066-013-00	21/06/2023	1,670,000 ₪	82	2021	19,268 ₪
8	000362-0091-019-00	18/07/2023	1,650,000 ₪	82	2021	19,268 ₪
9	000371-0056-041-00	19/07/2023	1,580,000 ₪	82	2023	20,122 ₪
שווי מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד) כולל מע"מ, מגלם ש"ש, מרפסות, חנייה ומחסנים						**19,760** ₪

- עסקות מכר לדירות 4 חדרים (100-110 מ"ר),שכונת עיר היין:

מס"ד	גו"ח	מועד	תמורה	שטח דירתי במ"ר	שנת בנייה	שווי מ"ר דירתי
1	000362-0091-016-00	26/02/2023	1,880,000 ₪	103	2023	18,252 ₪
2	000362-0091-012-00	02/03/2023	1,880,000 ₪	103	2023	18,252 ₪
3	000362-0092-017-00	16/03/2023	1,880,000 ₪	103	2023	18,252 ₪
4	000362-9116-016-00	08/03/2023	1,880,000 ₪	103	2023	18,252 ₪
5	000371-0066-048-00	04/06/2023	1,940,000 ₪	101	2021	19,208 ₪
6	000371-0056-038-00	08/06/2023	1,712,500 ₪	102	2021	16,789 ₪
7	000371-0056-037-00	08/06/2023	1,712,500 ₪	102	2021	16,789 ₪
8	000371-0056-035-00	08/06/2023	1,712,500 ₪	102	2021	16,789₪
9	000371-0056-036-00	08/06/2023	1,712,500 ₪	102	2021	16,789 ₪
10	000388-0066-001-00	04/07/2023	1,725,000 ₪	101	2023	17,079 ₪
11	000362-0091-017-00	07/07/2023	1,890,000 ₪	103	2023	18,350 ₪
12	000362-0091-017-00	20/07/2023	1,850,000 ₪	103	2023	17,961 ₪
13	000369-0058-005-00	31/07/2023	1,850,000 ₪	101	2022	18,317 ₪
שווי מ"ר פלדתי (עיקרי + ממ"ד) כולל מע"מ, מגלם ש"ש, מרפסות, חנייה ומחסנים						**17,775** ₪

- עסקות מכר לדירות 5 חדרים (120-130 מ"ר),שכונת עיר היין:

מס"ד	גו"ח	מועד	תמורה	שטח דירתי במ"ר	שנת בנייה	שווי מ"ר דירתי
1	000371-0066-066-00	09/01/2023	2,057,000 ₪	124	2021	16,589 ₪
2	000362-0089-013-00	22/01/2023	2,000,000 ₪	122	2022	16,393 ₪
3	000362-0089-012-00	22/01/2023	2,000,000 ₪	122	2022	16,393 ₪
4	000362-0089-013-00	07/02/2023	2,134,000 ₪	122	2023	17,492 ₪
5	000371-0066-021-00	27/03/2023	2,000,000 ₪	123	2021	16,260 ₪
6	000362-0091-012-00	28/03/2023	2,050,000 ₪	120	2023	17,083 ₪
7	000362-0089-012-00	03/04/2023	2,130,000 ₪	122	2023	17,459 ₪
8	000371-0066-044-00	09/04/2023	2,020,000 ₪	123	2021	16,423 ₪
9	000362-0091-016-00	20/04/2023	2,070,000 ₪	120	2023	17,250 ₪
10	000362-0091-016-00	27/06/2023	2,067,000 ₪	120	2023	17,225 ₪
11	000362-0091-011-00	06/07/2023	2,065,000 ₪	120	2023	17,208 ₪
12	000362-0091-012-00	16/07/2023	2,090,000 ₪	120	2023	17,417 ₪
שווי מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד) כולל מע"מ, מגלם ש"ש, מרפסות, חנייה ומחסנים						**17,000** ₪

בהתייחס לטענות הצדדים בנוגע למחירי הדירות (המדווחות במס שבח) שעל פניו, אינם מצביעים בהכרח על ירידה, לעומת מכרזי הקרקע בהם נצפתה ירידה משמעותית בביקושים (מס' המציעים) ובמחירים.

עפ"י פרסומי הלמ"ס, באופן כללי בארץ בחצי הראשון של שנת 2023 ירדו מחירי הדירות ב-1.3%, בעוד שבאותה התקופה עלה מדד המחירים לצרכן ב-2.15%, כך שצירוף שני הנתונים מבציע על ירידה ריאלית של כ-3.4% במחירי הדירות בחצי השנה הראשונה, קצב ירידת מחיר שנתי של כמעט 7%.

יש לציין, כי במטרה שלא לפגוע בתנאי הליווי מצד הבנקים, חברות רבות נמנעות מלהוריד את מחיר הדירה ומעניקות לרוכשי הדירות סל הטבות הכולל בין היתר, הטבות רכישה ומימון (בהם היזם משלם עבור הרוכש את הריבית על הלוואת בלון במשך מספר שנים עד לאכלוס), מפרטי דירה וגמר גבוהים יותר,ריהוט, חניות מזגנים וכו'.

נכון להיום [41] מחיר ההטבות לא בא לידי ביטוי במחיר הדירה המדווח למס שבח, זאת על אף שמשמעותן היא הנחה ריאלית של עשרות אלפי שקלים במחיר הדירה, כך שמחירי הדירות החדשות ריאלית ירדו בצורה חזקה אף יותר.

12. <u>תחשיב השומה:</u>

מגרש לפי תוכנית תמל /1006	13	106
יעוד	מגורים ג'	מגורים ד'
מס' יח"ד	90	180
סה"כ שטח פלדלת[42]	9,630	19,260
סה"כ תקבולים לפי תמהיל מיטבי של דירות/שטחים		
שטח פלדלת דירות 3 חדרים (דירות קטנות) - בינוי מיטבי 25%	2,407.5	4,815
שווי מ"ר בנוי דירות 3 חדרים כולל מע"מ	₪19,760	
שטח פלדלת דירות 4 חדרים – בינוי מיטבי 40%	3,852	7,704
שווי מ"ר בנוי דירות 4 חדרים כולל מע"מ	₪17,775	
שטח פלדלת דירות 5 חדרים – בינוי מיטבי 35%	3,370.5	6,741
שווי מ"ר בנוי דירות 5 חדרים כולל מע"מ	₪17,000	
סה"כ תקבולים לפי תמהיל מיטבי של דירות/שטחים כולל מע"מ	₪173,340,000	₪346,680,000
בניכוי מע"מ	17%	17%
סה"כ תקבולים לפי תמהיל מיטבי של דירות/שטחים לא כולל מע"מ	₪148,153,846	₪296,307,692
בניכוי רווח יזמי (15%)	₪128,829,431	₪257,658,863
עלויות בנייה ישירה ועקיפה למ"ר פלדלת (9,500 ₪)	₪ 91,485,000	₪ 182,970,000
יתרה לקרקע	₪ 37,344,431	₪ 74,688,863
מס רכישה (5% משווי הקרקע כולל פיתוח)	₪ 1,867,222	₪ 3,734,443
שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 35,477,000**	**₪ 70,955,000**

[41] בכתבה שפורסמה ביום 9.7.2024 אמר מנהל מדד הדיור בלמ"ס, דורון סייג: "הלמ"ס תשקלל את הנחות הקבלנים, כך שניתן יהיה לראות האם העליות במחירי הדיור הן אמיתיות. במשרד השיכון ישבו עם הלמ"ס וסיכמו כי בקרוב תשתנה שיטת החישוב. המשמעות היא מחירי הדיור שיתפרסמו יהיו נמוכים יותר".

[42] מגרש מס' 13- שטח עיקרי 8,550 מ"ר + שטח ממ"ד (12 מ"ר לכל יח"ד* 90 יח"ד) * מקדם 1 = 9,630 מ"ר
מגרש מס' 106 - שטח עיקרי 17,100 מ"ר + שטח ממ"ד (12 מ"ר לכל יח"ד* 180 יח"ד) * מקדם 1= 19,260 מ"ר.

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע במגרשים שבנדון, מגרש מס' 13 ומגרש מס' 106 לפי תכנית תמל/1006, בעיר היין באשקלון הינם בסך של:

<u>מגרש מס' 13</u>: **35,477,000 ₪ (שלושים וחמישה מיליון ארבע מאות ושבעים ושבעה אלף ₪)**

<u>מגרש מס' 106</u>: **70,955,000 ₪ (שבעים מיליון תשע מאות חמישים וחמישה אלף ₪)**

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל 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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

בברכה,

שמאי מקרקעין מחוזי, מחוז ירושלים והדרום
אגף שומת מקרקעין- משרד המשפטים

<u>העתק:</u>

מר שגיא צברי, ראש תחום בכיר שמאות מרחב ירושלים,
רמ"י sagiz@land.gov.il