תאריך עברי	:	כ״ב ניסן, תשפ״ד
תאריך לועזי	:	30 אפריל, 2024
מס׳ תיק לקוח	:	207022716
מספרנו (אופק)	:	46594
לקביעת שכ״ט	:	25.81 יח׳ שומה

לכבוד

מר דוד ירון ביטון ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי דרום	מר זהר שלפמן שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	מר שאול רוזנברג שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
davidb@land.gov.il	zohar@zs1902.co.il	R-Shamay@rosenberg.co.il

א.נ.,

<u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>[1]
<u>שווי קרקע למגורים ולמגורים עם חזית מסחרית</u>
<u>גוש 39890 חלקה 44, גוש 39983 חלקות 283-287,</u>
<u>גוש 39984 חלקות 77 ו- 140, גוש 39986 חלקות 2-4, 13-14</u>
<u>שכונת רמות יורם, נתיבות</u>

1. <u>רקע ומטרת השומה</u>

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: המשיבה** או **רמ״י)**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי החלקות שבנדון, כולל פיתוח וללא מע״מ, למטרת הקצאתן בפטור ממכרז.

1.2. ב- 27.7.2021 נערכה שומה מטעם המשיבה בנוגע לשווי הקרקע ב- 45 מגרשים בתחום תמל/1040, לרבות 13 מגרשים המהווים את הקרקע מושא השומה. השומה נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר זהר שלפמן **(להלן- שמאי המשיבה).**

1.3. על שומת המשיבה הוגשה השגה על ידי חברת ארזי הנגב ייזום הבנייה בע״מ, בעלת הזכויות בנכס **(להלן - המשיגה)**, באמצעות שומת השמאי מר שאול רוזנברג **(להלן - שמאי המשיגה)**, שנערכה ב- 14.9.2022.

1.4. ב- 20.4.2023 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים[2]. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 8.5.2023 תוך קביעת לוח זמנים להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 5.6.2023.

1.5. מיד לאחר הדיון העבירה המשיגה את המפרטים הכספיים של העסקה[3].

1.6. ב- 22.5.2023 העביר שמאי המשיגה את תגובתו לתקציר הדיון, בצירוף קובץ תחשיבים של שומתו, הצעת מחיר של חברת קבלנית לביצוע עבודות מרתף בבני ברק ומחירון דקל למבני מגורים (יולי 2021). בנוסף העביר שמאי

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ס׳ 4.2 סימן ב׳.
[2] דיון מקוון.
[3] המפרטים שהועברו כוללים התייחסו למגרשים נוספים, שלבסוף לא הוקצו לחברה ואינם נכללים בהשגה.

המשיגה קישור אל היתר בניה בנכס ההשוואה שעליו הסתמך בשומתו, לשם המחשת בינוי קומת המרתף לחניה בהתאם לדרישות התב"ע[4].

1.7. ב- 30.5.2023 העביר שמאי המשיבה ניתוח שערך לתוצאות מכרז קרקע למגורים בשכונת רמות יורם[5], בצירוף הערותיו לנתון זה ובצירוף חוברת המכרז ותרשים המגרשים ששווקו בו.

1.8. ב- 5.6.2023 העביר שמאי המשיגה את תגובתו למכרז הקרקע שניתח שמאי המשיבה. כמו כן הועבר קובץ excel הכולל פירוט עסקות מכר בדירות מגורים בבניה רוויה, בשכונת רמות יורם בנתיבות (גושים 39983 ו- 39984) וניתוחן בשיטת החילוץ. במועד זה העבירו הצדדים חילופי תגובות שכנגד לנתוני המכר דלעיל.

2. נתוני זיהוי הנכס

גושים וחלקות	:	גוש 39890 חלקה 44 גוש 39983 חלקות 283-287 גוש 39984 חלקות 77, 140 גוש 39986 חלקות 2-4, 13, 14
שטח הקרקע	:	13 חלקות, סה"כ 73.64 דונם
מהות הנכס	:	קרקע לבניה רוויה למגורים ולמגורים מעל חזית מסחרית
כתובת	:	שכונת רמות יורם, נתיבות

3. הזכויות המוערכות

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

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לשומה הנו 21.07.2021, בהתאם לשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי הח"מ ועל ידי שניר סיבוני, מתמחה באגף, ב- 17.3.2024

6. תאור הנכס והסביבה

6.1. תאור הסביבה

רמות יורם היא שכונה חדשה בשלבי פיתוח ובניה, הממוקמת בצפון מערב העיר נתיבות.
השכונה ממוקמת דרומית לכביש 25, בחלק המתפצל מצומת נתיבות ומוביל לכיוון ישובי עוטף עזה.
בצמידות לשכונת רמות יורם ממוקמות שכונות חדשות נוספות בשלבי פיתוח והקמה: שכונת נווה שרון, הממוקמת בין כביש 25 לבין רמות יורם, ושכונת רמות מאיר הממוקמת מזרחית לרמות יורם. בשכונת רמות

[4] פרויקט מגורים של חברת דמרי בשכונת רמות יורם.
[5] מכרז 62/2022 מאוגוסט 2022.

מאיר מתוכננת כניסה חדשה לעיר נתיבות מכיוון כביש 25 אל רחוב אחת עשרה הנקודות, המהווה ציר מרכזי, החוצה את מערב העיר מצפון מזרח לכיוון דרום. מערבית לשכונת רמות יורם מתוכננת שכונת מעלות הנחל, שבה צפויות להבנות כ- 3,550 יח"ד.

שכונת רמות יורם משתרעת על פני 1,740 דונמים, שבהם מתוכננות 5,162 יח"ד, מרביתן בבניה רוויה משולבת מסחר ותעסוקה ו- 619 מתוכן ייבנו כיח"ד צמודות קרקע. כמו כן מתוכננות בשכונה 300 יחידות לדיור מוגן.
הפיתוח הסביבתי בשלבי ביצוע, כולל כבישים ודרכי עפר, לרבות אבני שפה וכן תשתיות מים וחשמל. בחלק מהרחובות הפנימיים ועיקר בחלק הדרומי של השכונה, הפיתוח עדיין ראשוני.
שד' ויצמן חוצות את השכונה מדרום מזרח לכיוון מערב. לאורך ציר תנועה זה, לרבות הכבר המרכזית של השכונה, מתוכננים בתי מגורים משולבים בשטחי מסחר.

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



6.2. <u>תאור הנכס</u>

מושא השומה מהווה 13 חלקות בייעוד למגורים, מרביתן ממוקמות במרכז השכונה, בשד' ויצמן או בסמיכות לכבר המרכזית וחלקן בשולי השכונה. שטח החלקות נע בטווח של 2.3 - 8.7 דונם וצורתן מלבנית, למעט חלקה 283 בגוש 29983 שצורתה דמוית טרפז וחלקה 4 בגוש 39986 שצורתה דמוית "ר".
החלקות ממוקמות באזורים בשלבי פיתוח שונים, בחלקן מבוצעות עבודות בניה.

2 תרשים החלקות ע"ג ייעודי הקרקע לפי תמל/1040 (הועתק מאתר Govmap)



צילומי הנכס (חלקי)



מגרש 220 - מבט מצפון מזרח



מגרש 224 - מבט מצפון מערב



מגרש 226 - מבט ממזרח



מגרש 232 - מבט מצפון מערב (ברקע שכונות החורש ונתיבות מערב)

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 ל- 3 מפרטים כספיים שהעביר שמאי המשיגה, הקרקע הוקצתה ליזם מכוח הסכם השבה שנחתם ב- 23.12.2018, בין חברת הזרע (1939) בע"מ **(להלן - החברה)** לבין רמ"י .

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

- בעלת הזכויות בנכס: ארזי הנגב ייזום ובני בע"מ 5132333569[6]
- החוכרת תבצע את עבודות הפיתוח והבניה בתחומי המגרש, בהתאם לקבוע בחוזה התשתיות.
- לרמ"י אין כל אחריות בנוגע למערכת היחסים החוזית בין החברה לחוכרת.
- הפיצוי הכספי והזכות לפטור ממכרז כמפורט בהסכם ההשבה מהווים פיצוי מלא סופי ומוחלט מטעם רמ"י כלפי החברה בגין כל השטחים שנגרעו במסגרת הסכם ההשבה.
- הבניה תושלם לא יאוחר מ- 48 חודשים מיום אישור העסקה.
- זכויות הבניה בקרקע הן לפי תמל/1040 ותמל/1040/1. במידה וישופרו תנאי התכנית או זכויות הבניה לאחר אישור העסקה ברמ"י, לא תשלם החוכרת סכומים נוספים לרמ"י בגין תוספת שיפורים אלו, למעט הוצאות פיתוח נוספות שיידרשו בגין התוספת.
- החוכרת בדקה את המתחם, לרבות כל המטרדים וממצאים הנדסיים עיליים או תת-קרקעיים, שיפועי קרקע, טופוגרפיה, מפלסים ודרכי גישה ומתחייבת לשאת בכל העלויות הכרוכות בפינוי המטרדים והמפגעים ולא תבוא לרשות בכל דרישה או טענה או תביעה בגין האמור לעיל.
- ידוע לחוכרת כי מגרש 229 מגודר ומשמש כשטח התארגנות של החברה המפתחת. כמו כן, במגרשים 221, 223, 226, 227 קיימים חומרי פיתוח של החברה המפתחת. בהתאם להתחייבות הרשות המקומית, המגרשים יימסרו לחוכרת בהתאם למועד שנקבע בפס"ד חלוט.
- היה והמגרשים יוכרזו כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, תישא החוכרת בעלות ביצוע הסקר הארכאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה והצלה במתחם. ידוע לחוכרת כי מגרשים 218-220, 223-226, 228, 230-232 מושא העסקה הוכרזו כאתר עתיקות, כמפורט במכתב רשות העתיקות.

8. <u>מצב תכנוני</u>

על הקרקע מושא השומה חלות התכניות הבאות:

8.1 <u>תמל/[7]1040 רמות יורם שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7597 מ- 2.10.2017</u>

תכנית בסמכות וועדת תכנון ארצית, שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.
מטרתה העיקרית של התכנית היא הקמת שכונת מגורים חדשה שתכלול כ- 5,000 יח"ד ו- 300 יחידות דיור מוגן, כמו כן כוללת התכנית הוראות לפיתוח קטע מפארק נחל בוהו הסמוך לשכונה.
התכנית קובעת שינוים במערך ייעודי הקרקע, הוראות בינוי ומגבלות בניה בשטחה וכן הנחיות סביבתיות.
בתשריט התכנית מזוהות החלקות מושא השומה כמגרשים 222-232 בייעוד אזור מגורים ג' ומגרשים 220-221 בייעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית. שטחי המגרשים נעים בטווח של 2.3 - 8.7 דונם.

<u>אזור מגורים ג'</u>

באזור מגורים ג' תותר בניית בנייני מגורים בני 10 קומות, בתכסית בניה מירבית של 70%.
קומת הגג תהיה חלקית ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שתחתיה.
לפחות 25% מיחידות הדיור בכל מגרש תהיינה יחידות קטנות, קרי: דירות ששטחן הכולל בין 30-80 מ"ר

[6] יובהר כי המפרטים הכספיים מתייחסים למגרשים נוספים, שלבסוף לא הוחכרו למשיגה ואינם נכללים בהשגה.
[7] תכנית מועדפת לדיור.

למטרות עיקריות לרבות ממ"ד[8].

תותר בניית דירות גן עם גינה צמודה בקומת הקרקע, ובלבד שיובטח שטח מפותח מינימלי לטובת כלל הדיירים לפי הוראות התכנית.

<u>מחסנים</u>

תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע, בכפוף לכך שהמחסנים יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה ויפנו לחזית האחורית או הצדית או ייבנו במרתף.

בנוסף יותרו מחסנים דירתיים בכל קומה אך ורק עבור הדירות שבאותה קומה ובשטח מירבי של 6 מ"ר ליח"ד.

<u>מסחר</u>

בחזית מסחרית יותרו שימושים למסחר קמעונאי, בתי אוכל, גלריות, מוסדות ציבור, מוסדות פיננסיים ומשרדים.

<u>חניה</u>

תקן החניה ייקבע בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה[9].

תותר הקמת מרתף חניה עד גבול מגרש קדמי, תוך הבטחת רצועה בחזית למילוי אדמה עבור שתילת עצים.

תותר חניה עילית של עד 30% מסך מקומות החניה הנדרשים, תוך הותרת 15% שטחים חדירי מים לקליטת מי נגר. ניתן לאשר פחות מ- 15% בכפוף להתקנת מתקנים מיוחדים לקליטת מי נגר.

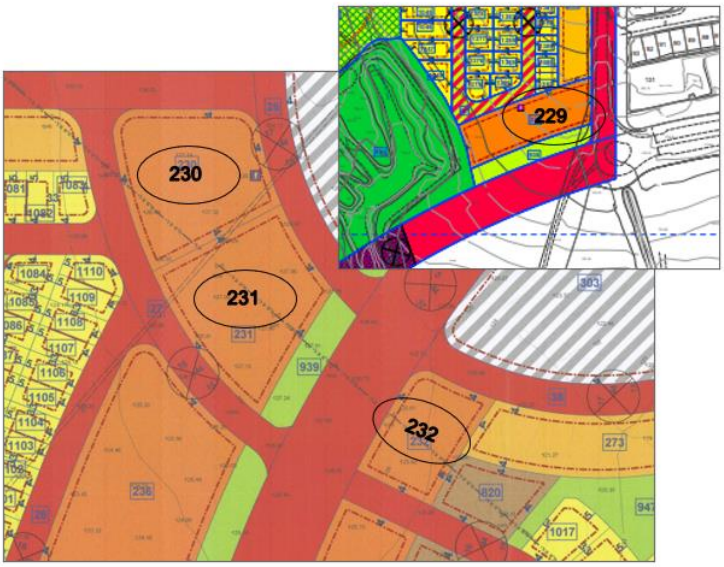
תותר חניה תפעולית בכל המגרשים שבהם קיים ייעוד מסחרי.

3 העתק מתשריט תמל/1040 עם סימון המגרשים



[8] בהתאם להגדרה בהוראות התכנית (ס' 1.9)

[9] ר' פירוט בנוגע לתקן החניה להלן.



8.2. תמל/1040/1 רמות יורם, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 8724 מ- 5.3.2020

מטרת התכנית היא קביעת שינויים בשד' ויצמן (דרך מס' 6 לפי תשריט) - ציר תנועה מרכזי החוצה את שכונת רמות יורם מדרום מזרח לכיוון מערב, ובו גובל כאמור חלק ניכר מהחלקות הנדונות. שינויים אלה מאפשרים, בין היתר, המשכיות שבילי אופניים במקטע זה של הכביש.

כמו כן, התכנית מאפשרת הוספת מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד בכל מגרשי הבניה הרוויה שאושרו בתמל/1040[10].

8.3. תקן חניה

לפי מסמך הנחיות של הוועדה המקומית המעודכן למועד נובמבר 2019[11], תקן החניה בשכונות החדשות, לרבות רמות יורם, בבניה רוויה, יהא 1 חניה ליח"ד ששטחה עד 120 מ"ר ו- 2 חניות לדירות ששטחן מעל 120 מ"ר.
במגרשים שבהם ייעודי קרקע מעורבים, התקן למגורים ללא שינוי, למסחר עד 100% - 1 מקום לכל 35 מ"ר ומעבר לכך 1 לכל 50 מ"ר (למעט בתי קפה ומסעדות, שלהם נקבע תקן של 1 לכל 20 מ"ר).

8.4. תכניות נוספות ופוטנציאל תכנוני

קיימת תכנית מתאר כוללנית 609-0994277 בסמכות וועדה מחוזית. התכנית בשלבי הכנה ראשוניים (נבדקו תנאי סף ב- 2/2023 ומאז התכנית לא קודמה) ומטרתה קביעת מדיניות תכנון ברובעים השונים בעיר נתיבות. לפי טיוטת התכנית כלולות השכונות החדשות, ובהן רמות יורם (מתחם תכנון 9), בייעוד עירוני מעורב מוטה מגורים. ברמות יורם התכנית תאפשר תוספת מוגבלת של יח"ד, הן בדרך של חלוקת דירות והן בתוספות שיידרשו לפי צרכי המתחם.

---

[10] כמשתמע מהוראות התכנית (הוסח אינו ברור - ר' הערות לטבלת הזכויות) ולפי בירור שערכתי בוועדה המקומית.

[11] כמצוין בקישור למסמך באתר הוועדה המקומית נתיבות, תקן חניה בשכונות רמות יורם, מעלות הנחל ורמות מאיר, נשלף 16.3.2024.

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

8.5. נתוני רישוי

באתר הוועדה המקומית לא נמצאו היתרי בניה סרוקים מלאים (כולל גרמושקות). למרות שפניתי מספר פעמים למח׳ רישוי בוועדה לא התקבלו מסמכים, לכן לא התאפשר עיון בתיקי הבנין.

9. סיכום שומות הצדדים

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

גו"ח	מגרש	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
39986/2	220	₪ 24,400,000	
39983/283	221	₪ 19,300,000	
39983/284	222	₪ 23,900,000	
39983/285	223	₪ 26,700,000	
39986/3	224	₪ 18,100,000	
39986/4	225	₪ 12,700,000	
39983/286	226	₪ 17,200,000	₪ 102,432,550
39983/287	227	₪ 18,700,000	
39984/140	228	₪ 21,300,000	
39984/77	229	₪ 18,000,000	
39986/13	230	₪ 10,800,000	
39986/14	231	₪ 10,900,000	
39890/44	232	₪ 6,500,000	
סה"כ		**[1] ₪ 228,500,000**	**[2] ₪ 102,432,550**

הערות לטבלה:
[1] שומת המשיבה נערכה באופן פרטני לכל מגרש ובסה"כ בהתייחס ל- 45 מגרשים בתמל/1040. 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 שמאי המשיבה

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס

קרקע למגורים - בניה רוויה

שווי הקרקע נאמד לפי גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על תוצאות מכרז קרקע, כדלקמן:

מכרז בש/365/2020 לשיווק קרקע להקמת 566 יח"ד בשכונת רמות מאיר, נתיבות (ו. מכרזים 19.7.2021)

במכרז שווקו 3 מתחמי בניה בהיקפי בניה שונים (**מגורים ב'** - דירות גן-גג, **מגורים ג'** - 7 קומות ו**מגורים ד'** - 9-10 קומות). חלק מהמגרשים כוללים חזית מסחרית.

תכנית: תמל/1090 (אושרה 16.4.2019).

מתחם 1- מגרשים 223, 225 (מגורים ג'), **מתחם 2 -** מגרשים 201, 204 (מגורים ד')

מתחם 3 - בינוי מעורב: מגרשים 200, 205-207 (מגורים ד') ומגרשים 501-502 (מגורים ב')

שווי הרכיב המסחרי נוטרל מתוצאות המכרז (ר' פירוט להלן).

בניתוח ההצעה הזוכה התקבל שווי ממוצע לקרקע ליח"ד בסך 268,569 ₪[12].

מאחר שחברה אחת זכתה בשלושת מתחמי הקרקע, הובאו בחשבון גם הצעות 2+3, ואף ניתן להן משקל גבוה יותר מההצעה הזוכה בשקלול השווי (80%). לפי הצעות 2+3 התקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 214,565 ₪[13].

בהתאם לאמור נקבע שווי ממוצע בסך מעוגל של 225,000 ₪/יח"ד בשטח ממוצע של 108 מ"ר ובצפיפות ממוצעת של כ- 14 יח"ד/דונם. צוין כי אומדן זה מגלם את הפוטנציאל לתוספת יח"ד לפי תקנות שבס, ככל שקיים. עוד צוין כי התוצאה אינה מגלמת מגבלת 30% חניה עילית הקיימת במושא השומה.

נטרול שווי הרכיב המסחרי מתוצאות המכרז

שווי קרקע למסחר נאמד במסגרת שומת המשיבה לצורך אומדן שווי הקרקע במגרשים עם חזית מסחרית, וכן לשם נטרול שווי רכיב שטחי המסחר במגרשי ההשוואה ששווקו במכרז.

שווי מסחר נאמד בהתאם לגישת ההשוואה, בהסתמך על 16 עסקות מכר בחנויות בנויות בשכונת מערב (שכונה חדשה), שבוצעו בתחילת 2019 ובתחילת 2020. בהתאם לשטח המדווח ברשות המסים התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 16,439 ₪.

לאחר הפחתות למיקום בין שכונת מערב לרמות מאיר (10%) ולהיקף בינוי (17% - 20%) ולאחר ניכוי רווח יזמי (25%) ועלות בניה (6,000 ₪), התקבל שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח בטווח של 3,442 ₪ - 3,765 ₪ (ערך רכיב המסחר לנטרול חושב בהתייחס למלוא השטחים המבונים למסחר, עיקרי + שירות).

9.1.2. עקרונות התחשיב

- הובא בחשבון כי לוועדה המקומית אין התנגדות לתוספת יח"ד לפי הקלת שבס (להבדיל משבס-כחלון).
- השומה נערכה תחת הנחה שמיקום המגרשים בתחום אתר עתיקות אינו מגביל את מימוש הבניה.
- עלות חניה עודפת

כאמור, שווי הקרקע מבוסס על מכרז קרקע בשכונת רמות מאיר, שבה חלה תמל/1090. צוין כי התכנית לא כוללת הוראות מפורשות בנוגע למגבלות הנוגעות להיקף החניה עילית, בשונה ממושא השומה. עקב כך נקבע

[12] תוצאות המכרז באזור מגורים ב' במתחם 3, המשקפות שוי של כ- 360,000 ₪/יח"ד הוחרגו מהממוצע.
[13] כנ"ל.

כי במושא השומה ישנה עלות עודפת בבניית מרתפי חניה, שאותה יש לנכות מתוצאות המכרז. בתחשיב נוכתה עלות עודפת בסך 20,000 ₪ למקום חניה ת"ק, זאת בנימוק כי חניה ת"ק שכיחה במועד הקובע ומגולמת בערכי הקרקע המשקפים בינוי ברמה גבוהה.

בהקשר זה הונח כי מקומות חניה עיליים ישויכו ראשית לשטחי המסחר ורק העודף, ככל שיווצר, ייועד למגורים. נערך תחשיב לעלויות חניה עודפות בכל המגרשים.

- התאמות: צפיפות: 0% - 4%, התאמה לשטח דירה: 2%+[14].

9.1.3. תחשיב השומה

מגרשים בייעוד אזור מגורים ג' - שטח עיקרי ליח"ד 110 מ"ר

מגרש	שטח במ"ר	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם)	שווי קרקע ליח"ד	התאמה לצפיפות	התאמה לשטח	עלות עודפת לחניה ת"ק	שווי הקרקע כולל פיתוח בניכוי עלות עודפת
222	6,802	117	17.2	225,000 ₪	96%	102%	1,860,000 ₪	23,900,000 ₪
223	8,786	126	14.3	225,000 ₪	100%	102%	2,020,000 ₪	26,700,000 ₪
224	4,937	90	18.2	225,000 ₪	95%	102%	1,440,000 ₪	18,100,000 ₪
225	4,178	60	14.4	225,000 ₪	99%	102%	960,000 ₪	12,700,000 ₪
226	6,432	78	12.1	225,000 ₪	103%	102%	1,240,000 ₪	17,200,000 ₪
227	6,451	87	13.5	225,000 ₪	101%	102%	1,380,000 ₪	18,700,000 ₪
228	8,212	96	11.7	225,000 ₪	104%	102%	1,520,000 ₪	21,300,000 ₪
229	4,778	90	18.8	225,000 ₪	94%	102%	1,440,000 ₪	18,000,000 ₪
230	4,424	48	10.8	225,000 ₪	105%	102%	760,000 ₪	10,800,000 ₪
231	4,655	48	10.3	225,000 ₪	106%	102%	760,000 ₪	10,900,000 ₪
232	2,319	30	12.9	225,000 ₪	102%	102%	480,000 ₪	6,500,000 ₪

מגרשים בייעוד אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית, שטח עיקרי ליח"ד - 110 מ"ר

מגרש	ייעוד	מספר יח"ד	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות למסחר (מ"ר)	צפיפות (יח"ד/דונם)	התאמה לצפיפות	התאמה לשטח	שווי קרקע ליח"ד / שווי מ"ר ברוטו למסחר (₪)	עלות עודפת בבניית חניה ת"ק (₪)	שווי המגרש כולל פיתוח בניכוי עלות עודפת, כולל פיתוח (₪)
220	מגורים	118	12,980		14.61	92.5%	101.9%	225,000	2,000,000	24,400,000
	מסחר		250	50				4,610		
221	מגורים	85	9,350		14.61	99.6%	101.9%	225,000	1,460,000	19,300,000
	מסחר		250	50				4,610		

[14] 110 מ"ר עיקרי ברמות יורם לעומת 108 מ"ר ברמות מאיר - בהתאם לניתוח המכרז בשומת המשיבה.

9.2. סיכום שומת שמאי המשיגה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

9.2.1.1. קרקע למסחר

שווי קרקע למסחר נאמד לצורך אומדן שווי זכויות הבניה לחזית מסחרית בחלק מהחלקות מושא השומה ולצורך ניתוח תוצאות מכרזי קרקע למגורים.

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה, בהסתמך על 8 עסקות מכר שבוצעו בתחילת 2020 בשטחי מסחר בנויים בשכונת מערב. בניתוח העסקאות לפי שטח רשום בטאבו התקבל שווי מ״ר בנוי בסך 15,100 ₪ ושווי מ״ר קרקע מבונה בסך 3,780 ₪ כולל פיתוח (לא הוצג תחשיב חילוץ היתרה לקרקע).

9.2.1.2. קרקע למגורים - בניה רוויה

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר בבנוי ועל השוואה ישירה למכרז קרקע, כדלקמן:

אומדן שווי קרקע לפי גישת ההשוואה בשילוב גישת העלות

פורטו 15 עסקות מכר מיוני - אוגוסט 2021, בדירות מגורים בבניה חדשה ברמות יורם (חלקות 5 ו- 7 בגוש 39983, מגרשים 206 ו- 207 לפי תמל/1040), בפרויקט של חברת י. דביר יזמות ובניה בע״מ. בניתוח העסקאות התקבל שווי מ״ר בנוי כדלקמן:

דירות ששטחן 90 מ״ר - 11,000 ₪/מ״ר פלדלת; דירות ששטחן 122 מ״ר - 9,800 ₪/מ״ר פלדלת

צוין כי הנתונים מנוטרלי עסקאות מחיר למשתכן, המשקפות שווי בסך 8,750 ₪/מ״ר בנוי.

לתמהיל הכולל דירות סטנדרטיות, 25% דירות קטנות ודירות מיוחדות (פנטהאוז/גן), נקבע שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 10,400 ₪ ביח״ד ששטחה הממוצע **122 מ״ר** (110 עיקרי + ממ״ד).

חילוץ שווי קרקע מבנוי

לאחר ניכוי מע״מ (17%), רווח יזמי (15%) ועלויות בניה (6,997 ₪/מ״ר - מגלם שטחי שירות ועלות עודפת לחניה ת״ק - ר׳ פירוט להלן[15]), התקבלה יתרה לקרקע בסך 732 ₪, קרי, שווי קרקע בסך 89,400 ₪/יח״ד בשטח **122 מ״ר**, כולל פיתוח וללא מע״מ.

גילום עלות בניית חניה ת״ק בחילוץ שווי הקרקע

באומדן עלויות הבניה שנוכו מבנוי (6,997 ₪/מ״ר פלדלת) הובאה בחשבון העמסת חניה ת״ק לפי תקן החניה העירוני בשכונות החדשות ולפי תמהיל הדירות שמחייבת התב״ע (25% דירות קטנות). לפיכך נאמדת עלות החניה הת״ק בסך 1,033 ₪/מ״ר דירתי. עבור 70% חניה ת״ק (בהתאמה להוראות תמל/1040 ברמות יורם) נאמדת העלות העודפת בסך 732 ₪/מ״ר פלדלת.

השוואה ישירה: מכרז 305/2020 לשיווק קרקע להקמת 249 יח״ד ברמות יורם (ו. מכרזים 12.4.2021)

זיהוי הקרקע: מגרשים 214, 217 לפי תמ״ל/1040, בייעוד מגורים ד׳ עם חזית מסחרית.

המגרשים שווקו כמתחם אחד ששטחו 13,105 מ״ר ובו זכויות בניה להקמת 249 יח״ד ועוד 1,000 מ״ר ברוטו שטחי מסחר, ב- 18 קומות מעל קומת מסחר.

[15] עלות הבניה חושבה לפי מחירון דקל יולי 2021: 5,080 ₪ למ״ר עילי פלדלת בתוספת 30% שטחי שירות, עלויות עקיפות, עלות חניה ת״ק והתאמה לעלויות בנתיבות.

צפיפות הבניה: 19 יח"ד/דונם.

סה"כ הוגשו 3 הצעות למכרז.

תוצאות המכרז שוקללו לפי ייחוס משקל של 20% להצעה הזוכה ו- 80% להצעות 3+2[16].

מתוצאות המכרז נוכה שווי רכיב המסחר לפי 3,780 ₪/מ"ר מבונה.

בסיס	משקל	שווי קרקע ליח"ד	ערך לממוצע כולל פיתוח וללא מע"מ
הצעה זוכה	20%	₪ 110,528	₪ 22,106
ממוצע הצעות 3+2	80%	₪ 88,859	₪ 71,088
שווי קרקע ליח"ד, ממוצע משוקלל			₪ 93,193

נקבע כי תוצאה זו משקפת מיטבית את ייעוד הקרקע מושא השומה, לרבות מגבלת חניה עילית, על כל המשתמע ממנה.

לאחר התאמות לצפיפות בחלקות מושא השומה (הפחתה / תוספת בשיעור 1.5% - 8.7%), התקבל שווי קרקע/ יח"ד בסך ממוצע של 97,300 ₪.

צוין כי במכרז זה היתרה לקרקע חיובית, מאחר שעלויות הפיתוח ליח"ד נמוכות מעלויות הפיתוח במושא השומה (93,316 ₪/יח"ד במכרז לעומת 104,604 ₪/יח"ד במושא השומה).

<u>סיכום שווי קרקע למגורים</u>

בהתאם לשתי הגישות דלעיל התקבל שווי קרקע בסך ממוצע של 93,350 ₪/יח"ד בשטח 122 מ"ר.

<u>מכרזי קרקע נוספים שנותחו לצורך תחשיב חלופי או כאינדיקציה</u>

- **<u>מכרז בש/365/2020 להקמת 566 יח"ד בשכונת רמות מאיר</u>** <u>(ו. מכרזים 19.7.2021)</u>

(הערה: מכרז זה מהווה את בסיס ההשוואה למגורים בשומת המשיבה).

תוצאות המכרז נותחו תוך שקלול מספר הצעות בשלושת מתחמי הקרקע[17], כפי שנעשה בשומת המשיבה (20% להצעה הזוכה, 80% להצעות 3+2).

שווי רכיב המסחר נוטרל לפי 3,780 ₪/מ"ר קרקע מבונה, כמו בניתוח מכרז 305/2020 דלעיל.

בהתאם לאמור ולאחר נטרול שווי רכיב המסחר, התקבל שווי קרקע ליח"ד בשטח ממוצע של 109.5 מ"ר ובצפיפות ממוצעת של 14.5 יח"ד דונם, בסך משוקלל של 213,700 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

<u>הערה</u>: באזור מגורים ב' התקבל שווי קרקע בסך 400,000 ₪/יח"ד ששטחה נאמד בכ- 150 מ"ר בממוצע. תוצאה זו לא שוקללה באומדן השווי.

- **<u>מכרז 301/2020 לשיווק קרקע ל- 16 יח"ד (דירות גן-גג) ברמות יורם</u>** <u>(ו. מכרזים 25.4.2021)</u>

תוצאות המכרז נותחו לצורך אומדן שווי קרקע בדירות גן-גג, לצורך נטרול רכיב זה במתחם 3 במכרז 365/2020 ברמות מאיר.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>

נערך תחשיב שווי בהסתמך על ניתוח תוצאות מכרז הקרקע ברמות יורם ועל שיטת החילוץ.

[16] בהתאם לשיטת ניתוח מכרז הקרקע 365/2020 בשומת המשיבה.

[17] למעט השווי המתקבל ממגורים ב' במתחם 3 , כפי שנעשה בשומת המשיבה.

נערך תחשיב נוסף המבוסס על ניתוח מכרז 365/2020 ברמות מאיר, כהצעת חלופה בלבד לתחשיב בשומת המשיבה.

9.2.3. תחשיב השומה

9.2.3.1. תחשיב 1

תחשיב 1 - אומדן שווי כולל לקרקע בחלקות מושא השומה	
מס' יח"ד	1,073
שווי קרקע ליח"ד	₪ 93,350
סה"כ	₪ 100,164,550
שווי רכיב המסחר	₪ 2,689,000
סה"כ שווי קרקע למגורים ומסחר, כולל פיתוח	**₪ 102,432,550** **[1]**
הערות לטבלה: **[1]** לאחר ניכוי עלויות פיתוח בסך 112.24 מיליון ₪ התקבלה יתרה שלילית לקרקע ונקבע שווי אפס לקרקע ללא פיתוח על סמך תחשיב זה.	

9.2.3.2. תחשיב 2 (לא שוקלל בשווי)

הוצג תחשיב חלופי לתחשיב השווי שנערך בשומת המשיבה, על בסיס תוצאות מכרז 365/2020 ברמות מאיר. בתחשיב החלופי נאמד שווי קרקע ליח"ד בסך 213,500 ₪ (שטח עיקרי ליח"ד נאמד ב- 125 מ"ר) ובו נוכתה עלות עודפת בסך 98,000 ₪ לכל חניה ת"ק (לפי 70% מהתקן המחושב). נערך תחשיב פרטני לכל מגרש, שבו ניתנו התאמות לצפיפות (תוספת או הפחתה בטווח של 0% - 5%).

צוין כי בשונה משומת המשיבה, לא נדרשת התאמה לשטח דירה, מאחר שאין פער בשטחי הדירות בין מגרשי ההשוואה למושא השומה.

אומדני שווי החלקות הפרטניים לפי תחשיב זה נמוכים משומת המשיבה בטווח של 37% - 42% (סך אומדי השווי - 138.7 מיליון ₪ כולל פיתוח). תוצאת תחשיב זה לא שוקללה בשומה.

10. טענות משלימות של הצדדים[18]

10.1. טענות שמאי המשיגה

10.1.1. בסיס ההשוואה

- אמנם כאשר הקרקע זולה רצוי להעדיף השוואה ישירה על פני שיטת החילוץ, אך לפי בירור שערכתי, יזמים מעדיפים להסתמך על שיטת החילוץ על פני מכרזי קרקע, מסיבה זו ערכתי תחשיב חלופי.
- יש להסתמך על מכרז 305/2020 ברמות יורם, המשקף שווי קרקע בסך 100,000 ליח"ד ואת כל מאפייני הסביבה ומגבלות הבניה והחניה. הקרקע ששווקה במכרז מאוד דומה למושא השומה ואף מעט טובה ממנה, אף על פי כן בניתוח המכרז לא התייחסתי ליתרון הבניה לגובה במגרשי ההשוואה ואף נתתי תוספת לצפיפות נמוכה יותר.
- במועד הקובע אין מקום לדון בעליית מחירים, יש לזכור שביולי 2021 עדיין עמדו בתורים לתו ירוק, לכן שווי בסך 11,000 ₪ לבנוי בדירות של 100-110 מ"ר משקף מציאות. הפער בין המכרז ברמות יורם מ-2021

[18] כפי שעולה משומות הצדדים, מטענות שהועלו במהלך הדיון וכן מתגובות ומסמכי השלמה.

למכרזים המאוחרים מ- 2022 משקף את עליות המחירים החדות בתקופה הנ"ל ולכן, בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, אין להסתמך כלל על מכרזי 2022.

- בחילוץ שווי הקרקע הבאתי בחשבון עלויות בניה נמוכות ובלתי ריאליות, כולל עלות מרתפי חניה ושטח של 35 מ"ר לחניה ת"ק, למרות שבפועל יש להביא בחשבון שטח גדול מזה. עלות גבוהה יותר תביא ליתרה שלילית לקרקע. יש לשים לב לכך שתקן החניה הוא 2:1 (ולא 1.33:1 כפי שקבע שמאי המשיבה).
  תוספת 30% לעלויות הבניה שאמדתי מגלמת עלויות עקיפות (ללא מימון) ותוספת שטחי שירות.
- ערכי השווי המשתקפים מניתוח מכרז 365/2020 ברמות מאיר בשומת המשיבה גבוהים משווי השוק, שכן ההצעה הזוכה גבוהה משמעותית מההצעה שאחריה, ומשקפת ככל הנראה ציפייה להמשך עליות מחירים. כאשר מביאים בחשבון גם את התייקרות עלויות הבניה בתקופה זו, מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 368,200 ₪ כולל פיתוח בדירות ששטחן 122 מ"ר. לא בכדי מתקבל שווי דומה בניתוח לפי ההצעה השניה בכל מתחם.
- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לאי סבירות, אכן חלה עליית מחירים מטאורית בתוך שנה וחודש עד אוגוסט 2022, ייתכן כי היא נבעה מהתקדמות הפיתוח, ממחירי פתיחה זולים ב- 2021, ביקוש שעלה על כל דמיון ויציאה ממשבר הקורונה.

10.1.2. עלות עודפת בבניית חניה ת"ק

- אין להשוות את מושא השומה למגרשים ברמות מאיר, שבה אין מגבלת חניה עילית או חובה לבנות חניה תת קרקעית. היזמים שניגשו למכרז ברמות מאיר הביאו בחשבון שלא יצטרכו לבנות חניה ת"ק. בנוסף, המכרז ברמות מאיר מגלם פוטנציאל להגדלת מס' יח"ד לפי תקנת שבס, ללא צורך בפתרון חניה ת"ק, בניגוד לרמות יורם שבה מימוש ההקלה ופוטנציאל עתידי כרוכים בסיכון ופגיעה בשווי עקב הגדלת מרתף החניה. לא ניתן לגשר על פערים אלה באמצעות מקדמי התאמה.
- בניגוד לדברי שמאי המשיבה, הוועדה עומדת על הצמדות למגבלת החניה העילית, נראה כי הדבר מתחייב מצפיפות הבניה.
- שמאי רמ"י קבע כאקסיומה שהעלות העודפת לחניה היא 20,000 ₪, למרות שבנתיבות לא משלמים על חניה ת"ק, לכן יש להביא את העלות המלאה של הקמת החניה כעלות כעודפת. בהכרעות עבר של האגף ובשומה מכרעת נקבעה עלות עודפת במגורים ובמסחר בגובה מלוא עלות הקמת החניה.
- בשל עלויות הפיתוח הגבוהות היתרה לקרקע שלילית, עוד בטרם נתייחס לעלות העודפת הנובעת מהחניה[19], לכן בשומתי לא התייחסתי לעתיקות ולדחיה. למרות זאת אתייחס לנושאים אלה:

10.1.3. אתר עתיקות

- בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, ההערה הרשומה על מגרשים 220 ו- 224 איננה הערה כללית, ממכתב רשות העתיקות ומהמפרט הכספי משתמע כי יש סבירות גבוהה למציאת עתיקות במיקום זה.
- במועד הקובע הקרקע לא מפותחת ולא ידוע על הימצאות עתיקות, אך דרישות רשות העתיקות היו ידועות בוודאות. בחילוץ קרקע מבנוי במגרשים סמוכים יש להביא בחשבון דחיה של שנה-שנתיים עד לעריכת בדיקות סקר ועלות ביצוע חפירות הצלה.

[19] שמאי המשיגה מפנה בתגובתו להכרעות שונות, לדוגמה: שומה מכרעת של השמאי המכריע דוד דדון, בנוגע לגוש 2940 חלקה 2, שדרות. כמו כן צורפו לתגובתו הצעת מחיר של קבלן לבניית מרתף וממחירון דקל למרתפים.

10.1.4.הפחתה לדחיה ולהיקף עסקה

במכרז ברמות יורם שווקה קרקע ל- 200 יח״ד, לעומת 1,073 יח״ד במושא השומה. יש לתת ביטוי לפערי הגודל באומדן השווי ולדחיה הכרוכה בהקמה ובשיווק בהיקף כזה. יש לשפוט את הכדאיות בבנייה כה מאסיבית בהינף אחד בתנאים ששררו במועד הקובע, ולא לפי עליות המחירים של 2022 - לא ידוע על מקרה דומה באף מתחם. בפועל ניתנו רק 2-3 היתרי בניה בקרקע מושא השומה והבניה מתבצעת בהדרגה.
בשומתי לא היה צורך במתן הפחתה מאחר שהתקבלה יתרה שלילית לקרקע. ככל שתתקבל יתרה חיובית יש לתת הפחתה לגורם זה.

10.1.5.פוטנציאל תכנוני

- תוקף הוראת השעה שבס-כחלון פג ב- 17.6.2020, לפני המועד הקובע, לכן ניתן להתייחס רק לתקנת שבס.
- המכרז ברמות יורם מגלם פוטנציאל ומייתר התאמה לגורם זה. בנוסף, בשומתי ניתחתי עסקות מכר בדירות לא גדולות, בשטח מירבי של 115 מ״ר, הנמכרות לפי 11,000 ₪/מ״ר, לכן ערך הבסיס מגלם פוטנציאל עתידי.
- במועד הקובע חלה אי וודאות בנוגע לעסקה ובנוגע לזהות המגרשים שיוקצו למשיגה, שכן פס״ד של בימ״ש העליון לגבי אופן חלוקת מגרשי רמ״י בתחום התכנית ניתן רק כשנה לאחר המועד הקובע.

10.2.טענות שמאי המשיבה

10.2.1.בסיס ההשוואה ואופן ניתוח הנתונים

- אני חולק על התיאוריה של שמאי המשיגה בנוגע לאופן חילוץ שווי הקרקע מבנוי. למרות שלא חל כל שינוי בין מכרזי הקרקע, לאחר המכרז ברמות יורם ניתן לראות מגמת עליית מחירים. גם לאחר עליות המחירים נקבל יתרה שלילית לקרקע בחילוץ, לכן יש לפסול אותה במקרה הנדון ולהסתמך אך ורק על מכרזי קרקע.
- שמאי המשיגה הסתמך על מכרז בודד ברמות יורם, אך לא ניתן להתעלם מכך שארבעה חודשים בלבד לאחר מכן וסמוך יותר למועד הקובע, פורסמו שני מכרזים המשקפים ערך קרקע ליח״ד פי שלושה מהמכרז ברמות יורם. גם במכרזים מאוחרים יותר ניתן לראות כי ערכי הקרקע גבוהים וממשיכים לעלות. בניגוד לעמדת שמאי המשיגה אין שום בעיה להשוות את מושא השומה לרמות מאיר, שבה הפיתוח החל אף מאוחר מרמות יורם והיא דומה למושא השומה במאפיינים ובצפיפות הבניה.
- לפי נתוני המכר שהציג שמאי המשיגה ברמות יורם, חלה לכאורה עליית מחירים בשיעור שנתי של 35% בין המועד הקובע למכרז 2022 ברמות יורם. טענה זו אינה סבירה.

10.2.2.עלות עודפת בבניית חניה ת״ק

יש לבדוק האם מגבלת 70% חניה ת״ק ברמות יורם מתבצעת בפועל, לא עלה בידי לברר מה השיקולים התכנוניים למגבלה זו. בניגוד לעמדת שמאי המשיגה, המגבלה לא נובעת מצפיפות הבניה, שכן היא דומה לצפיפות ברמות מאיר. אני סבור כי ניתן לקבל הקלה מהוראות התכנית בנושא החניה.

10.2.3.התאמה לגודל

רמ״י שיווקה בנתיבות אלפי יח״ד בתוך פחות משנתיים והיזמים אף ביקשו להוסיף יח״ד. העובדה שהיזם מחזיק בכמות גדולה של יח״ד מקנה לו יתרון ולא חסרון, כי הוא מתחרה ביזמים אחרים ולא בעצמו, לכן אין לתת הפחתה לגודל.

10.2.4.עתיקות

ההערה בנוגע לעתיקות היא כללית ותקפה לגבי שטח עצום, ללא הוכחה הנוגעת למשהו קונקרטי, לכן אין לתת התאמה לגורם זה ויש להניח כי לא נובעת ממנו מגבלה כלשהי.

11.דיון והכרעה

11.1.שאלת השומה

מושא השומה מהווה קרקע לבניה רוויה למגורים וקרקע למגורים בשילוב מסחר, בשכונת רמות יורם בנתיבות.
שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה ולאופן ניתוח הנתונים.

11.1.1.קרקע למגורים

בשכונת רמות יורם, בסמיכות רבה לקרקע מושא השומה, וכארבעה חודשים בלבד לפני המועד הקובע, שווקה על ידי רמ"י קרקע למגורים ולמסחר, במסגרת מכרז 305/2020.
שמאי המשיבה מתנגד להסתמכות על מכרז זה מטעמים שיפורטו בהמשך, ומנגד טוען שמאי המשיגה כי מכרז זה מהווה את ההשוואה המיטבית למושא השומה.

טענת שמאי המשיגה כי יש להסתמך על תוצאות מכרז 305/2020 מתקבלת בהסתייגות.
במכרז זה שווק מתחם קרקע המיועד לבניית 249 יח"ד, המתחם כולל 2 מגרשים (214 ו- 217) הממוקמים על ציר תנועה מרכזי ברמות יורם, ומיועדים לבנייה משולבת הכוללת מגדל בן 18 קומות (מגדל אחד פינתי בכל מגרש), לצדו בניינים בני 10 קומות ובעורף בניינים בני 5 קומות. כמו כן כוללים מגרשים אלה זכויות בניה לחזית מסחרית.

לפי השוואת תוצאות מכרז 305/2020 ברמות יורם, שנסגר באפריל 2021, למכרז 365/2020 מיולי 2021 בשכונת רמות מאיר הסמוכה, מתקבל כי שווי הקרקע ברמות יורם נמוך משמעותית לעומת רמות מאיר (מכרז אחד בכל שכונה ופער של כ- 100% לטובת רמות מאיר). כמו כן, ניכר פער ברמת הביקוש (3 הצעות בלבד לכל מתחם במכרז 305/2020 לעומת 12-15 הצעות לכל מתחם במכרז 365/2020).

בשל הפערים המשמעותיים בערכי השווי בין המכרזים והסמיכות החזקה יותר של מכרז 365/2020 למועד הקובע, טוען שמאי המשיבה כי אין להסתמך על מכרז 305/2020 ברמות יורם. שמאי המשיבה מבקש לתמוך את עמדתו גם במכרזי הקרקע מ- 2022[20] המצביעים על עליית מחירים ועל ערכי שווי דומים בשתי השכונות. מנגד טוען שמאי המשיגה כי הפער בין מכרזי 2021 ל- 2022 משקף את עליות המחירים החדות לאחר היציאה ממשבר הקורונה, שאינן רלוונטיות במועד הקובע, לכן אין להסתמך כלל על מכרזי 2022 או להסיק מהן מסקנות באשר למאפייני השוק במועד הקובע.

מכרז 305/2020 ברמות יורם מהווה השוואה ישירה לבניה רוויה הסמוכה פיסית למושא השומה. כמו כן, בשל היותו מכרז בודד ברמות יורם סביב המועד הקובע, והראשון מסוגו בשכונה (בניה רוויה שלא במסגרת מחיר למשתכן), קשה לקבוע באופן חד משמעי כי אינו משקף שווי שוק. לאור זאת ובשל מיעוט נתוני ההשוואה האיכותיים סביב המועד הקובע, אני סבורה כי ראוי להתבסס עליו. אף על פי כן, למרות קווי הדמיון בין המכרז למושא השומה (מיקום, בניה רוויה בניצול אינטנסיבי) קיימים ביניהם גם קווי שוני שלא ניתן להתעלם מהם:

[20] ר' לדוגמה מכרז 62/2022 ברמות יורם (ו. מכרזים 17.8.2022) ומכרז 291/2021 ברמות מאיר (ו. מכרזים 3.5.2002).

- ייעודם של מגרשי ההשוואה הוא מגורים ד' לעומת ייעוד למגורים ג' בקרקע מושא השומה. מגרשי ההשוואה כוללים בניה בגובה 5-10 קומות, בדומה למושא השומה, אך הבניה בהם משולבת במגדלים (18 קומות) ובשטחי מסחר שקיימים ב- 20% בלבד מתוך החלקות מושא השומה. בניה בגובה 18 קומות ומגדלים בכלל אינה מאפיין מובהק של העיר נתיבות, ומתוכננת בעיקר בצמתים המרכזיים בשכונות החדשות. מרבית מגרשי המגורים מיועדים לבניה בגובה 7-10 קומות לצד בניה נמוכה יותר.
- צפיפות הבניה (יח"ד/דונם) במכרז **גבוהה בכ- 30%** מהצפיפות הממוצעת במגרשים מושא השומה.
- מגרש 217 ששווק במכרז מוקף במתחם גדול מאוד המיועד לבנייני ציבור (62 דונם המיועדים לקרית חינוך).
- לפי התרשמותי ולאחר שהתייעצתי עם גורמי מקצוע מומחים מהאזור, ישנה אפשרות כי תוצאות המכרז אינן משקפות תמונה מלאה של ערכי השווי בסביבה.

יש מקום לציין כי במכרז מחיר למשתכן 376/2019 מיוני 2020 נכשל שיווקם של מגרשים 214 ו- 217 ששווקו במכרז 305/2020 (לא הוגשו כלל הצעות למתחם זה)[21], זאת לעומת מתחמים אחרים בייעוד לדירות גן-גג ששיווקם דווקא צלח באותו מכרז. עובדה זו, יחד עם פערי הערכים והביקושים בין מתחם זה לבין רמות מאיר סביב המועד הקובע (מכרז 305/2020 במגרשים 214 ו- 217 אל מול מכרז 365/2020) עשויים להיות קשורים לכל הגורמים המפורטים לעיל, לרבות מאפייני הבינוי. מסקנתי זו נתמכת בתוצאות מכרז 62/2022 מאוגוסט 2022 ברמות יורם, שתוצאותיו משקפות פער משמעותי של יותר מ- 30% בין מגרשים שייעודם זהה למושא השומה (427,000 ₪ לקרקע ליח"ד - 120 יח"ד בכל מתחם) לבין בניה משולבת במגדלים ובמסחר (311,000 ₪ קרקע ליח"ד - 192 יח"ד). עוד יצוין כי למגדלים הוגשו 7 הצעות, זאת לעומת 13 הצעות לבניה בגובה 10 קומות. סביר להניח כי הפערים המשתקפים מתוצאות אלה נובעים, בין היתר ממאפייני הבינוי.

לאור כל האמור הגעתי לכלל דעה כי יש לתת ביטוי חלקי למכרז 305/2020 באומדן השווי ובמקביל נחוצה הרחבת בסיס הנתונים.

באין נתוני השוואה ישירה נוספים מרמות יורם סביב המועד הקובע[22], מצאתי לנכון לבחון את הרלוונטיות של שכונת רמות מאיר הסמוכה ובתוך כך את מכרז 365/2020 ברמות מאיר, שנערך בסמוך למועד הקובע ושעליו הסתמך שמאי המשיבה.

במכרז שווק מתחם קרקע המיועד לבניית 566 יח"ד, המתחם כולל 2 מתחמי קרקע המיועדים לבניה רוויה ומתחם נוסף, המיועד לבניה משולבת בגובה 3 קומות לצד בניה רוויה בגובה 7-9 קומות.

באשר ללגיטימיות של למידה והסקת מסקנות רטרואקטיבית ממכרזים מאוחרים אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה ודוחה את טענות שמאי המשיגה כי אין שום רלוונטיות למכרזים אלה. יובהר כי במקרה הנדון מטרת הדיון במכרזים מאוחרים היא למידת השוק ומאפייניו ולא הסתמכות על ערכי השווי העולים מהם.

לפי ניתוח מכרזי 2022 בשכונות רמות יורם ורמות מאיר[23] מתלכדים ערכי השווי בבניה בגובה 10 קומות בין השכונות, ואף ניכר יתרון מסוים בערכי השווי לשכונת רמות יורם. אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה, כי נתונים אלה מהווים עדות מוצקה לכך שאין פערי מיקום מהותיים בין השכונות. מעבר לכך - רמות מאיר צמודה לשכונת רמות יורם, מאפייני הבינוי בה דומים לאלה שבמושא השומה ואף לא נמצא מידע על הבדלים בתמהיל

[21] זאת לעומת 2 מתחמים נוספים ששווקו במכרז מחיר למשתכן 376/2019 בהצלחה.
[22] מכרזים 432/2019 ו- 301/2020 לדירות גן-גג, שנסגרו בסוף 2020 ומרץ 2021 אינם מתאימים להשוואה למושא השומה.
[23] ר' ניתוח מכרז 62/2022 מ 8/2022 ברמות יורם שערך שמאי המשיבה (הועבר כחלק מתגובות לדיון) לעומת מכרז 291/2021 ממאי 2022 ברמות מאיר.

האוכלוסיה בין השכונות. כל אלה, יחד עם סמיכותו של מכרז 365/2020 למועד הקובע, מחזקים ומצדיקים את ההסתמכות על תוצאותיו.

לאור כל האמור טענת שמאי המשיגה כי אין להסתמך על מכרז הקרקע 365/2020 ברמות מאיר נדחית.

לענין טענת שמאי המשיגה בנוגע לפערים בדרישות החניה בין רמות מאיר לרמות יורם - מסקנתי בנושא זה היא שבמגרשי מכרז 365/2020 ברמות מאיר אין יתרון על פני מושא השומה בנוגע לדרישות החניה - אפרט בנושא זה בהמשך בפרק העקרונות.

הסתמכות שמאי המשיגה על עסקות מכר בדירות מגורים נדחית.

בענין זה מתקבלת עמדת שמאי המשיבה, כי במיקום שבו היתרה לקרקע נמוכה ביחס לשווי הבנוי, שיטת החילוץ עשויה להביא לעיוות בתוצאת התחשיב, כפי שנקבע גם בתקינה השמאית[24], לכן בהינתן נתוני השוואה ישירה, אינני מוצאת מקום להסתמך על שיטה זו. בכך מתייתר הדיון בעסקות המכר בדירות מגורים שהוצגו על ידי שמאי המשיגה ובעלויות הבניה אותן ראוי לנכות בחילוץ שווי הקרקע.

לסיכום, באומדן שווי קרקע למגורים אסתמך על תוצאות מכרז 305/2020 ברמות יורם וכן על תוצאות מכרז 365/2020 בשכונת רמות מאיר. לאור כל האמור לעיל, לרבות מאפייני הקרקע ששווקה במכרז 305/2020 ברמות יורם וסמיכותו של המכרז ברמות מאיר למועד הקובע, עיקר המשקל באומדן השווי יינתן לתוצאות מכרז הקרקע ברמות מאיר (80%).

11.1.2.קרקע למסחר

אומדן שווי קרקע למסחר נדרש הן לצורך אומדן שווי החלקות הכוללות חזית מסחרית והן לשם נטרול רכיב המסחר בניתוח מכרזי הקרקע.

שכונת רמות יורם, כמו גם סביבת המכרז, נמצאות במועד הקובע בשלבי פיתוח ובהן אין שטחי מסחר בנויים או עסקאות שניתן להסתמך עליהן, **לכן מתקבלת הסתמכות הצדדים על עסקאות במסחר בנוי בשכונת מערב.**

שמאי המשיגה הסתמך על מספר מצומצם של עסקאות משנת 2020 בלבד, מרביתן באותה חלקה. אינני רואה מניעה להסתמך על נתוני ההשוואה לפי שומת המשיבה, הכוללים גם עסקאות מ- 2019, בין השאר מאחר שהם מגוונים ולכן משקפים תמונה רחבה יותר של ערכי השווי בסביבה למעט נתון בודד שלפי נתוני רישום עשוי להוות עסקה בדירת מגורים.

בקרה על תוצאת ניתוח הנתונים תיערך בהסתמך על תוצאות מכרז קרקע למסחר בשכונת נווה שרון.

11.2.עקרונות השומה

11.2.1.עקרונות ניתוח מכרז 305/2020 ברמות יורם

11.2.1.1.ההצעות הרלוונטיות לניתוח תוצאות המכרז

כאמור, במכרז זה, הכולל מתחם אחד, הוגשו 3 הצעות. בין ההצעה הזוכה להצעות 2-3 קיים פער של 170% - 240%, עם זאת, בהתייחס להצעות הרכישה בתוספת הוצאות פיתוח הפער מסתכם ב- 20%. שמאי המשיגה ניתח את תוצאות המכרז תוך שקלול כל ההצעות (20% להצעה הזוכה, 80% לממוצע הצעות 2-3).

בפרק שאלת השומה הצבעתי על חסרונות בלתי מבוטלים של הקרקע ששווקה במכרז לעומת מושא השומה,

[24] ר' תקן 3.0 בנוגע ליישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים, ס' 5.2 : "הגישה תהיה בעלת תוקף נמוך בנכס שבו מרכיב הקרקע שחושב קטן מ- 20% מהשווי הבנוי".

ביניהם מאפייני בינוי, צפיפות בניה גבוהה יותר משמעותית ושילוב מגורים ומסחר. בגין חסרונות אלה, בין היתר, אף החלטתי לייחס משקל נמוך למכרז זה באומדן השווי, בשיעור של 20%. שקלול יתר ההצעות במכרז יהווה כפל הפחתה, **אי לכך אסתמך אך ורק על ההצעה הזוכה, ללא התאמות נוספות, זאת על אף יתרונותיה של הקרקע מושא השומה על פני המכרז.**

<u>נטרול שווי רכיב המסחר</u>

כאמור התקבל מסד הנתונים למסחר בנוי משכונת מערב לפי שומת המשיבה.

בהסתמך על נסחי טאבו, השטחים מדווחים בעסקאות שלא על בסיס אחיד, לפיכך ובהתחשב בעובדה שכל היחידות ממוקמות בבנייני מגורים, הסתמכתי על שטח רשום בטאבו בתוספת 20%. כך גם לצורך נטרול רכיב המסחר במכרזי הקרקע יובא בחשבון שטח עיקרי למסחר + 20%.

11.2.2. <u>עקרונות ניתוח מכרז 365/2020 ברמות מאיר</u>

שמאי המשיבה הסתמך על תוצאות המכרז בכל 3 המתחמים ששווקו בו. שמאי המשיגה אימץ גישה זו בניתוח המכרז שערך לצורך תחשיב חלופי.

הקרקע במתחם 3 במכרז שונה במאפייניה ממושא השומה, שכן היא כוללת זכויות בניה לדירות גן-גג וזכויות נרחבות למסחר. מאחר שבמתחמים 2+1 מתקבלות תוצאות דומות לשווי קרקע ליח"ד, מתייתרת ההסתמכות על מתחם זה, שתוצאותיו עלולות לעוות את אומדן השווי.

11.2.2.1. <u>שקלול הצעות רכישה שהוגשו במכרז</u>

הסכמת הצדדים לגבי אופן שקלול תוצאות המכרז וההצעות שהוגשו נדחית.

במכרז זה ההצעות הזוכות (במתחמים 1 ו- 2) אכן גבוהות מההצעות הבאות בפערים משמעותיים, כאשר חברה אחת זכתה בכל המתחמים - לכן עקרונית מתקבלת עמדת שמאי הצדדים, כי בניתוח המכרז ראוי להתחשב בהצעות נוספות ולא בהצעה הזוכה לבדה.

שמאי הצדדים ייחסו משקל של 20% בלבד להצעה הזוכה ו- 80% להצעות 2+3. המכרז משקף ביקוש גבוה לקרקע (12-15 הצעות לכל מתחם), לכן אינני מוצאת הצדקה לשיטת הניתוח של שמאי הצדדים, המביאה להתרחקות מהעסקה בפועל ומשווי השוק. יש לתת ביטוי משמעותי יותר להצעה הזוכה בשקלול הערכים.

במתחם 1 פער של 20% בין ההצעה הזוכה להצעה הבאה אחריה (פער של 10% לקרקע כולל פיתוח), הצעות 2 ו- 3 קרובות זו לזו, לכן במתחם זה אסתמך על ממוצע משוקלל של ההצעה הזוכה (60%) ו- 2 ההצעות הבאות אחריה (40% סה"כ).

במתחם 2 הפער בין ההצעה הזוכה לבאה אחריה הוא 40% (פער של 15% לקרקע כולל פיתוח). בשים לב לכך שגם בין הצעות 2 ל- 3 פער משמעותי של 33%, אני סבורה כי יש להתייחס אך ורק להצעות 1 ו- 2 כמשקפות שווי שוק, לכן לצורך נרמול תוצאת המכרז, יחושב ממוצע פשוט של שתי הצעות אלה.

11.2.2.2. <u>התאמה לעלות עודפת לחניה תת-קרקעית</u>

הצדדים מסכימים כי יש לנכות עלות עודפת לחניה ת"ק בהסתמכות על תוצאות מכרז 365/2020, עם זאת הם חלוקים בנוגע לגובה העלות העודפת (20,000 ₪/חניה ת"ק בשומת המשיבה לעומת 98,000 ₪ בשומת ההשגה).

הסכמת הצדדים כי יש לנכות עלות עודפת נדחית.

ברמות יורם קיימת מגבלה תב"עית לפיה ניתן להסדיר עד 30% מתקן החניה כחניה עילית, בכפוף לתנאים. לאחר בירור שערכתי במחלקת הרישוי בעיריית נתיבות, **מתקבלת טענת שמאי המשיגה כי הוועדה המקומית**

אוכפת הוראה זו ברמות יורם ללא יוצא מן הכלל. זאת ועוד, לפי תקנות סטיה ניכרת[25] לא ניתן לחרוג מהוראות תכנית מאושרת בנושא חניה תת-קרקעית או מהוראות בינוי שעשויות לשנות את אופיה של הסביבה הקרובה.

למרות האמור, מתדריך בינוי המצורף לחוברת מכרז 365/2020 ברמות מאיר משתמע כי גם ברמות מאיר קיימות מגבלות חניה עילית, וכי השימוש בשטח המגרש הפנוי למטרת חניה עילית אינו בלתי מוגבל[26]. לפי הוראות התדריך, יש לחלק את יתרת המגרש הפנויה מבינוי לארבעה תחומי פיתוח הכוללים חניה, מרחב מגונן (שטחי גינון), גינות פרטיות ומרחב פתוח משותף לטובת הדיירים.

אמנם בתדריך הבינוי ברמות מאיר לא צוינה מגבלה כמותית כפי שקיים בתמל/1040 ברמות יורם, אך מתברר כי בחלק מהמגרשים היא אף חמורה ממנה, שכן לא ניתן כלל להסדיר בהם חניה עילית. גם תחת הנחה שהתדריך מחייב באופן חלקי, הוא ממחיש את אפשרויות הבינוי, להלן מספר דוגמאות:

- מגרש 225, הכלול במתחם 1 במכרז, מוגדר כמגרש ייחודי, שבו אסורה חניה עילית (ר' תדריך הבינוי בעמ' 128 בחוברת המכרז). באופן כללי, לפי התדריך אין כל וודאות כי באזור הצפוני והמערבי של התכנית, ניתן להסדיר חניה עילית במגרשים ללא מסחר - ר' סכמת מגרש ללא מסחר בעמ' 124 בחוברת המכרז). לפי תדריך בינוי שצורף למכרז 371/2021 ברמות מאיר[27], חניה עילית בהיקף גבוה יותר אפשרית במתחם הכניסה החדש לשכונה (בחלק המזרחי, הקרוב לכביש 25) ופחות בחלק הפנימי, שבו שווקו מגרשים במכרז ה365/2020.
- בתרשים מפורט של מגרש 223 הכלול במתחם 1, מוצעות 42 חניות עליות למסחר (כולל חנית נכים) ו- 4 חניות תפעוליות, שהן למעשה כ- 10% בלבד מהתקן הנדרש עבור מגרש זה, זאת לעומת 30% חניה עילית ברמות יורם.

מסקנתי מהאמור לעיל היא שבנושא החניה העילית, למגרשי ההשוואה במכרז 365/2020 אין יתרון על פני הקרקע מושא השומה ולעתים אף אין יתרון כלל - לכן מגבלות החניה מגולמות בערכי הבסיס ולא תינתן התאמה לגורם זה.

11.2.2.3. נטרול שווי רכיב המסחר והתאמה למגורים ללא מסחר

על מנת לזקק את שווי רכיב המגורים מתוצאות המכרז, יש לנטרל את שווי רכיב המסחר, כפי שנהגו הצדדים.

ערכי השווי מבוססים כאמור על עסקות מכר בשכונת מערב.

שמאי המשיבה נתן הפחתה כוללת בשיעור 20% למיקום ולזמינות[28], למרות שמיקום מגרשי המכרז, מול קבר הבבא סאלי ובהמשך לכניסה החדשה לעיר, טוב יותר משמעותית למסחר לעומת שכונת מערב.

עם זאת, בהתחשב בעובדה שנכסי ההשוואה למסחר בנויים וזמינים לעומת זכויות בקרקע, יש לתת תוספת מתונה למיקום, בטווח של 10% - 15% לרמות מאיר, בהתאם למידת החשיפה לדרך מרכזית וקרבה למוקדי משיכה.

---

[25] תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, החלות על מגרשי ההשוואה (אושרו תקנות חדשות ב- 2023, אך גם לפיהן אין סמכות לוועדה המקומית לאשר הקלה בנושא זה).

[26] באתר הוועדה המקומית אין גישה אל תכניות ההגשה המצורפות להיתרי הבניה ולבקשות להיתרי בניה ברמות יורם וברמות מאיר. פניותינו לוועדה בנושא לא נענו עד לסיום ההכרעה בתיק זה, לכן לא עלה בידי לעיין בתיקי בנין.

[27] במכרז פורסם תדריך בינוי כחלק מחוברת המכרז ולאחר מכן פורסם תדריך עדכני.

[28] בהתאם להבהרות של שמאי המשיבה לתחשיב שומתו בהליך השגה מקביל, ר' הכרעה בהשגה מ- 30.4.2024, קרקע למגורים, חלקה 9 בגוש 39983 וחלקות נוספות בגוש 39982, רמות יורם, נתיבות.

<u>מגורים מעל מסחר</u>

מעבר לנטרול שווי רכיב המסחר, נדרשת התאמה למגורים ללא מסחר, לרבות חניה למסחר בשטח העילי[29], המהווים מטרד לשטחי המגורים. לאחר שהבאתי בחשבון כי גורם זה משפיע בעיקר על קומות המגורים התחתונות וכי במגרש 225 במתחם 1 אין שטחי מסחר (כ- 25% משטחי המגורים במגרשי ההשוואה במתחמים 1 ו- 2), תינתן תוספת בשיעור 2% למגורים ללא מסחר, בחלקות הרלוונטיות במושא השומה.

11.2.2.4. <u>נטרול מטלת יזם לבניית שטחי ציבור בהיקף של 200 מ"ר לבנין</u>

בהוראות תמל/1090 שחלה ברמות מאיר נקבע כי מתוך שטחי הבניה המירביים יש להקצות **<u>בכל בנין</u>** 200 מ"ר (150 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות) בקומת הקרקע לטובת צרכי ציבור[30].

לפי בירור שערכתי בוועדה המקומית, שטחים אלה מיועדים להפקעה וייבנו על חשבון היזם <u>בכל בנין</u>.

לפי הוראות התכנית: ***"שילוב מבני ציבור יתאפשר בקומת הקרקע בתאי שטח שאינם מסומנים בחזית מסחרית*** (ההדגשה שלי, א.כ.)***, ובלבד שתיוחד להם כניסה נפרדת וכן חצר צמודה במידה ומדובר בשימושי חינוך"*** (ס' 4.3.2 ו- 4.4.2). בבניינים אלה תשמש קומת הקרקע לגני ילדים, פעוטונים, מעונות יום ומועדוני קשישים (ס' 4.3.1 ו- 4.4.1).

<u>מתחם 1</u>: באזור מגורים ג' חלה חובה להקים חזית מסחרית במגרשים המסומנים לכך בתשריט. **לפיכך, הבאתי בחשבון כי במגרש 223 אין מטלת יזם, לעומת זאת במגרש 225, שבו לא מסומנת חזית מסחרית, יופקעו שטחים בנויים לצרכי ציבור.**

<u>מתחם 2</u>: באזור מגורים ד' תתאפשר הקמת חזית מסחרית במגרשים 201 ו- 204 [ס' 4.3.1 ו- 4.4.2(ג)], קרי: הקמת החזית המסחרית במגרשים אלה היא רשות. **בהכרעתי הנחתי כי במגרשים אלה תיבנה חזית מסחרית וכפועל יוצא מכך לא ייבנו בהם שטחי ציבור להפקעה.**

בניתוח המכרז בשומת המשיבה אמנם נוכו שטחי ציבור מהשטח העיקרי, אך לא מצאתי בשומות הצדדים התייחסות לעלות העודפת הכרוכה במימוש מטלת היזם, <u>שלא קיימת במושא השומה</u>. יש לנטרל עלות בניית שטחי ציבור לצרכי הפקעה, זאת מעבר להחרגתם משטחי המגורים.

שטחי ציבור בנויים המופקעים על ידי הרשויות עשויים להיבנות ברמת גימור מלא או ברמת מעטפת, בהתאם לדרישות הוועדה. מאחר שבתמל/1090 אין התייחסות מפורשת בנוגע לרמת הגימור, תובא בחשבון עלות בניית מעטפת בסך 6,000 ₪ מ"ר בנוי (מגלם עלויות עקיפות).

בשולי הדברים יצוין כי שטחי הציבור ושטחים לרווחת הדיירים, שנוכו בשומת המשיבה לצורך אומדן שטח יח"ד במכרז, עולים על הנדרש בתכנית. בניכוי שטח המותאם להוראות התכנית, בכל המתחמים, מתקבל שטח דירתי ממוצע אחיד של 122 מ"ר (110 מ"ר עיקרי + ממ"ד), כמו ברמות יורם[31], לכן מתקבלת טענת שמאי המשיגה, כי אין צורך בהתאמה לשטחי דירות שניתנה בשומת המשיבה.

---

[29] ר' לדוגמה היתר בניה 20220236 בתיק בנין 870001380 במגרש 214 ברמות יורם, לפיו החניה למסחר פרושה בלב המגרש. ההיתר המלא סרוק באתר הוועדה.

[30] ר' הערות 3 ו- 4 לטבלת הזכויות בעמ' 30 בהוראות תמל/1040.

[31] ר' פירוט השטחים להחרגה בהמשך בניתוח המכרז.

11.2.2.5. התאמה לצפיפות

שמאי הצדדים חישבו התאמה פרטנית לכל מגרש, בטווח של כ- 1% - 1.5% לכל דירה נוספת/דונם.
אני סבורה כי במקרה הנדון פערים זניחים בצפיפות אינם משפיעים על אופי הפרוייקט או על שווי הקרקע. לשם המחשה, הצפיפות הממוצעת במגרשי ההשוואה ברמות מאיר היא 14.78 יח"ד/דונם. במגרש ששטחו 8 דונם פער של 5% מסתכם בכ- 6 דירות בלבד בכל המגרש. זאת ועוד, איחוד מספר מגרשים לפרויקט אחד, כפי שמיושם לעתים קרובות בסביבה, עשוי לטשטש את הפערים.
מאחר שהתבקשתי לאמוד את שוויה של כל חלקה בנפרד, תינתן התאמה לצפיפות רק במקרים בהם הפער בין מושא השומה לבין מגרשי ההשוואה הנו 10% ומעלה. שיעור ההתאמה במרבית החלקות הנו בטווח של 3% - 5%. באשר לחלקה 2 בגוש 39986 (מגורים + מסחר), שבה הצפיפות גבוהה ב- 40% לעומת מגרשי ההשוואה ברמות מאיר, מתקבלת ההפחתה שניתנה בשומת המשיבה בשיעור של 7.5%.

11.2.2.6. הפחתה לאתר עתיקות

טענת שמאי המשיגה להפחתה בגין הערה בדבר אתר עתיקות נדחית.

שמאי המשיגה התייחס בטענתו ליתרה המתקבלת בשיטת החילוץ, שממילא נדחתה ואיננה רלוונטית במקרה דנן. עם זאת, בחנתי את הטענה גם ביחס לנתוני ההשוואה בהכרעתי.
לפי חוברת מכרז 365/2020, כל הקרקע ששווקה בו מוכרזת כאתר עתיקות[32]. בשים לב לכך שבמועד הקובע קיימת אי וודאות בנוגע להמצאותן של עתיקות בקרקע מושא השומה, ייחוס משקל של 80% לתוצאות מכרז זה באומדן השווי באופן גורף (קרי: גם לגבי חלקות שאינן מוכרזות כאתר עתיקות) מספק ואין מקום להתאמה נוספת.

11.2.3. התאמה לדחיה ולהיקף עסקה

טענת שמאי המשיגה כי יש לתת הפחתה לגודל ולדחיה נדחית.
לטענת שמאי המשיגה, קיימים הפערים בהיקפי הבינוי בין מכרזי הקרקע, שבהם שווקו מתחמים להקמת 250- 150 יח"ד, לבין מושא השומה, המיועד להקמת 1,073 יח"ד.
בהכרעתי נאמד שווי שוק של כל חלקה בנפרד, כפי שנערכה שומת המשיבה, בהתעלם מתנאי עסקה ספציפית או ממאפייניו של חוכר ספציפי. יש להתייחס להיקף הבינוי בכל אחת מהחלקות מושא השומה, שנע בטווח רחב של 30 יח"ד - 126 יח"ד בחלקה - היקף נמוך מזה שבמגרשי ההשוואה, לכן אין מקום להפחתה בגין היקף עסקה.
מעבר לכך, אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה כי במקרה הנדון יש יתרון לגודל - כך משתקף מתוצאות מכרז הקרקע 365/2020 ברמות מאיר, שבו זכתה חברה אחת בכל המתחמים, בפער בלתי מבוטל מהמציעים הנוספים.
בניתוח המכרז, על מנת להגיע לשווי שוק, נוטרל יתרון זה על ידי נרמול התוצאות, תוך הסתמכות על הצעות נוספות, נמוכות משמעותית מההצעות הזוכות.

11.2.4. פוטנציאל תכנוני

כל תוצאות המכרזים שעליהם מבוסס אומדן השווי מגלמות פוטנציאל תכנוני להגדלת מספר יח"ד (הקלת שבס) ואף לאישור תכנית נקודתית להגדלת זכויות בניה ומספר יח"ד, לרבות מכרז 305/2020 ברמות יורם[33]. גילום זה ממצה את הפוטנציאל העתידי הקיים במושא השומה.

---

[32] ר' נספח ז' לחוברת המכרז.
[33] ר' תכנית 609-1024942 שפורסמה להפקדה במרץ 2024.

11.2.5.הוצאות פיתוח

הצדדים אינם חלוקים על הוצאות הפיתוח בחלקות הנדונות (למעט פערים זניחים במגרשים 220-221, כפי העולה משומת ההשגה).

במסגרת הכרעתי נאמד שווי הקרקע כולל פיתוח מלא, לכן בניתוח מכרזי הקרקע הוספתי דמי הקמה לעלויות הפיתוח הנקובות במכרז (מותאם לתנאי המכרזים שעליהם הסתמכתי) - נראה כי כך נהג גם שמאי המשיבה.

ככל שעלויות הפיתוח במושא השומה לפי שומת המשיבה לא כוללות דמי הקמה[34] מוצע כי המשיבה תעדכן את אומדן העלויות, כדי למנוע עיוות בערכי השווי. להמשך בירור הנושא על המשיגה לפנות ישירות אל רמ"י.

12.נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1.קרקע למסחר

שווי קרקע למסחר נאמד לצורך אומדן שווי הקרקע ב- 2 חלקות מתוך 13 הנדונות, הכוללות זכויות בניה למסחר, וכן למטרת נטרול רכיב המסחר מתוצאות מכרזי הקרקע.

להלן ניתוח של עסקות מכר לחנויות שכונתיות בשכונת נתיבות מערב[35]:

מס'	מועד העסקה	גוש	חלקה	ת"ח	שנת בניה	שטח מדווח (מ"ר)	שטח רשום	שטח רשום בתוספת 20% [1]	תמורה	שווי בסיס למ"ר בנוי
1	13/02/2020	39857	90	1	2019	89	90.6	108.72	₪ 1,458,076	₪ 13,411
2	13/02/2020	39857	90	2	2019	50	51.8	62.16	₪ 832,735	₪ 13,397
3	23/01/2020	39857	79	3	2016	86	79.75	95.7	₪ 1,210,972	₪ 12,654
4	23/01/2020	39857	79	6	2016	71	66.4	79.68	₪ 1,009,732	₪ 12,672
5	23/01/2020	39857	90	לא צוין	2019	89		106.8	₪ 1,255,432	₪ 11,755
6	23/01/2020	39857	90	10	2019	51	52.2	62.64	₪ 717,875	₪ 11,460
7	19/01/2020	39857	90	7	2019	59	59.05	70.86	₪ 919,115	₪ 12,971
8	12/01/2020	39858	90	8	2017	57	48.9	58.68	₪ 750,827	₪ 12,795
9	30/01/2019	39858	32	7	2016	70	63.8	76.56	₪ 1,323,847	₪ 17,292
10	30/01/2019	39858	32	11	2016	80	70.05	84.06	₪ 1,501,456	₪ 17,862
11	03/01/2019	39858	36	8	2016	50	52.2	62.64	₪ 940,251	₪ 15,010
12	03/01/2019	39858	36	6	2019	38	38.8	46.56	₪ 714,591	₪ 15,348
13	02/01/2019	39858	36	1	2016	51	52.65	63.18	₪ 814,939	₪ 12,899
14	02/01/2019	39858	36	2	2016	125	127.85	153.42	₪ 2,342,761	₪ 15,270
15	02/01/2019	39858	34	לא צוין	2019	61		73.2	₪ 974,731	₪ 13,316
								שווי מ"ר בנוי ממוצע		**₪ 13,874**
								בניכוי רווח יזמי	1.25	₪ 11,099
								בניכוי עלות בניה	₪ 6,000	₪ 5,099
								במעוגל		**₪ 5,100**

הערות לטבלה:

[1] הובאה בחשבון תוספת בשיעור 20% לשטח הרשום (בהתאם לנסחי טאבו), בשים לב לעובדה שהעסקאות בוצעו בחנויות הממוקמות בחזית מסחרית בבנייני מגורים.
שטחים באדום צוינו כהנחה, בהסתמך על שטח מדווח + 20%, מאחר שלא צוין מספר ת"ח בעסקה.

[34] לא צוין מפורשות בשומת המשיבה או בנספח שווי ללא פיתוח המצורף לה.

[35] רשימת העסקאות זהה לבסיס הנתונים למסחר בשומת המשיבה, למעט נתון בודד בגוש"ח 39858/35/7 שהושמט ממנה, מאחר שלפי פרטי העסקה ייתכן כי היא מתייחסת לדירת מגורים ולא למסחר.

בדיקת סבירות

במכרז 344/2022 מפברואר 2023, שווקו 2 מגרשי מסחר שכונתיים, בשכונת נווה שרון, בקרבת הקרקע מושא השומה. היקף הבינוי בכל מגרש הנו 1,000 מ״ר שטח עילי, כשליש מתוכם מהווים שטחי שירות ועוד 1,000 מ״ר במרתף לשטחי שירות ומחסנים. בנוסף מותרת חניה ת״ק עד לגבולות המגרש. לפי תוצאות המכרז מתקבל שווי מ״ר ברוטו אקווי[36] בטווח של 9,000 ₪ - 9,850 ₪.

בשים לב לכך שתוצאות המכרז משקפות ערכי שווי בשכונה בנויה ופעילה, כשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע, ומגלמות פוטנציאל תכנוני ממשי[37], אומדן השווי המתקבל בשיטת החילוץ במועד הקובע, בסך 5,100 ₪, הנו סביר.

לסיכום, שווי מ״ר מבונה למסחר בשכונות החדשות נאמד במועד הקובע בסך 5,100 ₪.

בהתאם להכרעתי בס׳ 11.2.2.3, בניתוח מכרז 365/2020 ברמות מאיר, שמיקומו טוב יותר למסחר, תינתן תוספת בטווח של 10% - 15%.

12.2.קרקע למגורים

12.2.1.ניתוח מכרז 305/2020 להקמת 249 יח״ד בשכונת רמות יורם

כאמור, במכרז זה שווקה קרקע למגורים בשילוב שטחי מסחר.

הקרקע ממוקמת בשוליים המערבים של שכונת רמות יורם, וגובלת בשד׳ אריאל שרון. בין שני המגרשים מפרידות שד׳ ויצמן, המהוות ציר תנועה מרכזי בשכונה.

הייעוד: אזור מגורים ד׳ עם שטחי מסחר.

אופי הבינוי: לפי תמל/1040 בכל מגרש מותרת הקמת מגדל מגורים בן 18 קומות מעל קומת מסחר, לצדו 2 בנייני מגורים בני 10 קומות ובעורף המגרש בנייני מגורים בני 5 קומות.

מכרז קרקע 305/2020 רמות יורם - מגרשים 214, 217 לפי תמל/1040					
תאריך ו. מכרזים	12.4.2021				
מספר הצעות	3				
שטח הקרקע (מ"ר)	שטח עיקרי	שטח עיקרי/ יח"ד	צפיפות יח"ד/דונם	הצעה זוכה	הוצאות פיתוח
13,103	27,390	110	19	8,065,999 ₪	23,235,582 ₪

ניתוח תוצאות מכרז 305/2020					
אומדן דמי הקמה	סה"כ כולל פיתוח	שטח למסחר ברוטו לפי יחס (עיקרי שירות 1:0.2) [1]	שווי רכיב המסחר לניכוי [2]	שווי הקרקע בניכוי רכיב המסחר	שווי קרקע/יח"ד (249 יח"ד במתחם)
3,174,212 ₪	34,475,793 ₪	960	4,896,000 ₪	29,579,793 ₪	118,794 ₪
הערות לטבלה: **[1]** השטח הסחיר כולל שטח עיקרי + 20% שטחי שירות, המהווים חלק משטחי השירות המאושרים בתמל/1040. **[2]** שווי מ"ר מבונה למסחר נאמד בסך 5,100 ₪, בהתאם לניתוח עסקות מכר בחנויות בשכונת נתיבות מערב, וחילוץ שווי הקרקע (בהתאם לפירוט הנתונים והתחשיב בס' 12.1 לעיל).					

[36] בניתוח השטחים הובא בחשבון שטח סחיר לפי עיקרי + 30% שטחי שירות + 40% משטח המרתף כמחסנים במקדם תועלת 0.4.

[37] במגרש 811 לפי תכנית 135/03/22, ששווק במכרז, הגיש הזוכה תכנית להכפלת שטחי הבניה (ר׳ תכנית בהכנה 609-1229624).

12.2.2. מכרז 365/2020 להקמת 566 יח"ד בשכונת רמות מאיר

מועד אחרון להגשת הצעות + ו. מכרזים: 19.7.2021; תכנת: תמל/1090.

ייעוד הקרקע: מגורים ג' - 7 קומות ומגורים ד' -9-10 קומות. בחלק מהמגרשים חזית מסחרית.

מתחם 1- מגרשים 223, 225 (מגורים ג'), **מתחם 2 -** מגרשים 201, 204 (מגורים ד')

שקלול הצעות רלוונטיות במתחמי המכרז 2+1 [1]:

מתחם	הצעה	בש"ח	חלק יחסי	חלק יחסי בש"ח
1	זוכה	₪ 36,999,126	60%	₪ 22,199,476
	2	₪ 30,512,999	20%	₪ 6,102,600
	3	₪ 28,600,888	20%	₪ 5,720,178
	ממוצע משוקלל		100%	**₪ 34,022,253**
2	1	₪ 26,000,126	50%	₪ 13,000,063
	2	₪ 19,999,999	50%	₪ 10,000,000
	ממוצע משוקלל		100%	**₪ 23,000,063**

הערות לטבלה:

[1] לא הובא בחשבון מתחם 3 ששווק במכרז, מאחר שמשולבות בו זכויות בניה לדירות גן-גג וכן זכויות לשטחי מסחר בהיקף נרחב, המקשים על זיקוק ערכי השווי למגורים בגובה 7 קומות.

[2] בכל מתחמי המכרז ההצעה הזוכה גבוהה בפערים משמעותיים מההצעות האחרות. המכרז משקף ביקוש גבוה (13-14 הצעות לכל מתחם), לכן -

במתחם 1 שבו פער של 30% בין ההצעה הזוכה להצעה 2 וקרבה בין הצעות 2+3 הובא בחשבון ממוצע משוקלל של ההצעה הזוכה (60%) והצעות 2+3 (20% כ"א).
במתחם 2, שבו הפער בין ההצעה הזוכה להצעה 2 הוא 20% ופער מהותי בין הצעה 2 ל- 3, הובא בחשבון ממוצע פשוט של ההצעה הזוכה ושל הצעה 2.

ניתוח תוצאות מכרז 365/2020 ברמות מאיר - שלב 1

מתחם	מגרשים	ייעוד הקרקע	שטח קרקע (מ"ר)	יח"ד	צפיפות יח"ד/דונם	שטח עיקרי למגורים בניכוי שטחי ציבור להפקעה ושטח לרווחת הדיירים [1] (מ"ר)	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (מ"ר)
1	225 ,223	מגורים ג' 7 קומות	18,148	240	13.22	26,400	110
2	204 ,201	מגורים ד' 10 קומות	9,240	151	16.34	16,610	110
				ממוצע	14.78		

הערות לטבלה:

[1] בדיקת שטח עיקרי ליח"ד (לצורך השוואה למושא השומה):

בכל בנין יוקצו שטחים עיקריים לצרכי ציבור (הפקעה) למעט במגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית[38] ושטח לרווחת הדיירים. שטחים אלה יוקצו מתוך השטחים העיקריים המירביים (ר' ס' 11.2.2.4 לעיל). סך השטח העיקרי לניכוי בכל בנין: 150 מ"ר לצרכי ציבור + 50 מ"ר לרווחת הדיירים (ר' הערה כללית ה' והערה (3) לטבלת הזכויות בתמל /1090).

[38] ולמעט במגרשים הפונים לדרכים 1 ו- 4 (לא רלוונטי למתחמים 1 ו-2 במכרז).

ניתוח תוצאות מכרז 365/2020 ברמות מאיר - שלב 1
הנחתי כי בבניינים שבהם לא ייבנו שטחי ציבור, זכויות הבניה לבנייני ציבור לא ינוצלו למגורים.
<u>מתחם 1</u>: במגרש 223 חלה חובה לבנות חזית מסחרית, סביר להניח ששטחי הבניה שאושרו לא כוללים בנייני ציבור. במגרש 225 אין מסחר, לכן יש לנכות זכויות בניה לבנייני ציבור.
<u>מתחם 2</u>: במגרשים 201 ו- 204 החזית המסחרית היא רשות, ניתן להניח כי זכויות הבניה כוללות שטחים לבנייני ציבור, שאותם יש לנכות מהשטח העיקרי.
שטחים לרווחת הדיירים (50 מ"ר עיקרי לבנין) נוכו מהשטח העיקרי לפי מספר הבניינים המוצעים בתדריך הבינוי בחוברת המכרז (מגרש 223 - 6, מגרש 225 - 4, מגרש 201 - 1, מגרש 204 - 3).
שטח לבנייני ציבור (150 מ"ר עיקרי לבנין) נוכה במגרשים 225, 201 ו- 204.
לאחר ניכוי השטחים כאמור לעיל מתקבל שטח עיקרי אחיד של 110 מ"ר ליח"ד בכל המגרשים, כמו במושא השומה.

ניתוח תוצאות מכרז 365/2020 ברמות מאיר - שלב 1 (המשך)				
מתחם	**מגרשים**	**ממוצע הצעות רלוונטיות**	**הוצאות פיתוח לפי חוברת המכרז**	**סה"כ כולל הוצאות פיתוח לפי נתוני המכרז**
1	225 ,223	₪ 34,022,253	₪ 25,648,064	₪ 59,670,317
2	204 ,201	₪ 23,000,063	₪ 16,224,402	₪ 39,224,465

ניתוח תוצאות מכרז 365/2020 ברמות מאיר - שלב 2								
מתחם	**אומדן דמי הקמה** (₪)	**סה"כ התמורה כולל פיתוח, לרבות דמי הקמה** (₪)	**נטרול מטלת יזם להקמת שטח לבנייני ציבור** (₪) [1]	**שווי לאחר נטרול מטלת יזם** (₪)	**שטח סחיר אקוו' למסחר ותעסוקה** (מ"ר) [2]	**שווי רכיב המסחר להפחתה** (₪) [3]	**שווי הקרקע בניכוי שווי רכיב המסחר** (₪)	**שווי קרקע/יח"ד** (₪)
1	3,039,889	62,710,206	4,800,000	67,510,206	1,440	8,445,600	59,064,606	246,103
2	1,886,060	41,110,524	-----	41,110,524	720	4,039,200	37,071,324	245,505
							ממוצע	245,804

<u>הערות לטבלה</u>:

[1] בהתאם להכרעתי בס' 11.2.2.4, במתחם 1 מיוחסת מטלת יזם אך ורק למגרש 225 שבו אין מסחר. ההפחתה מחושבת לפי 4 בניינים, כמוצע בתדריך הבינוי, ו- 200 מ"ר (עיקרי + שירות) לבנין, ועלות בסך 6,000 ₪/מ"ר, כדלקמן: 4,800,000 ₪ = 6,000 ₪ * 200 מ"ר * 4 .

[2] הובא בחשבון אומדן שטח סחיר הכולל שטח עיקרי בתוספת 20% שטחי שירות (המהווים חלק משטחי השירות המאושרים בתמל/1090).

[3] שווי מ"ר מבונה בסיסי למסחר נאמד בסך 5,100 ₪, בהתאם לניתוח עסקות מכר בבנוי בשכונת מערב וחילוץ שווי הקרקע. במתחם 1 ניתנה תוספת למיקום בשיעור 15% ובמתחם 2 ניתנה תוספת בשיעור 10%.

יובהר כי כל תוצאות המכרזים דלעיל מגלמות פוטנציאל תכנוני להגדלת מספר יח"ד ולעתים אף מעבר לכך.

12.2.3.סיכום

סיכום תוצאות מכרזי הקרקע					
מס"ד	מכרז	מועד	מיקום	שווי קרקע ליח"ד	צפיפות יח"ד/דונם
1	365/2020	19/07/2021	רמות מאיר	₪ 245,804	14.78
2	305/2020	12/04/2021	רמות יורם	₪ 118,794	19.00

סיכום תוצאות מכרזי הקרקע - התאמות ושקלול						
G	F	E	D	C	B	A
מס"ד	מכרז	התאמה למגורים ללא מסחר	שווי מתואם למאפייני בינוי	חלק יחסי	שווי קרקע ליח"ד במגורים ללא מסחר, כולל פיתוח	שווי קרקע/יח"ד במגורים מעל מסחר, כולל פיתוח (ללא ההתאמה בעמודה E)
1	365/2020	1.02	₪ 250,720	80%	₪ 200,576	₪ 196,643
2	305/2020	1.00[1]	₪ 118,794	20%	₪ 23,759	₪ 23,759
שווי קרקע/יח"ד משוקלל					**₪ 224,335**	**₪ 220,402**

הערות לטבלה:
[1] בהתאם להכרעתי בס' 11.2.1.1, בשל ההסתמכות על ההצעה הזוכה בלבד לא יינתנו התאמות ביחס לנתון זה.

13.תחשיב השומה

תחשיב שווי חלקות בייעוד אזור מגורים ג' - 110 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד								
גו"ח	מגרש	שטח הקרקע (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד /דונם)	שווי קרקע ליח"ד	פער צפיפות לעומת מכרז רמות מאיר 365/2020	התאמה לצפיפות	שווי הקרקע כולל פיתוח לאחר התאמה לצפיפות
39983/284	222	6,802	117	17.2	₪ 224,335	116%	97%	**₪ 25,459,771**
39983/285	223	8,786	126	14.3	₪ 224,335	97%	100%	**₪ 28,266,201**
39986/3	224	4,937	90	18.2	₪ 224,335	123%	96%	**₪ 19,382,538**
39986/4	225	4,178	60	14.4	₪ 224,335	97%	100%	**₪ 13,460,096**
39983/286	226	6,432	78	12.1	₪ 224,335	82%	103%	**₪ 18,023,068**
39983/287	227	6,451	87	13.5	₪ 224,335	91%	100%	**₪ 19,517,139**
39984/140	228	8,212	96	11.7	₪ 224,335	79%	104%	**₪ 22,397,599**
39984/77	229	4,778	90	18.8	₪ 224,335	127%	95%	**₪ 19,180,636**
39986/13	230	4,424	48	10.8	₪ 224,335	73%	105%	**₪ 11,306,480**
39986/14	231	4,655	48	10.3	₪ 224,335	70%	105%	**₪ 11,306,480**
39890/44	232	2,319	30	12.9	₪ 224,335	87%	102%	**₪ 6,864,649**

תחשיב שווי חלקות בייעוד אזור מגורים ג' + מסחר (110 מ"ר עיקרי בממוצע/יח"ד)									
גו"ח	מגרש	שטח במ"ר	ייעוד	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	ז. בניה למסחר, מ"ר [1]	שווי קרקע יח"ד/ שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר ₪	התאמה לצפיפות	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
39986/2	220	5,713	מגורים	118	20.65		₪ 220,402	92.5%	₪ 24,056,885
			מסחר			300	₪ 5,100		₪ 1,530,000
			סה"כ						**₪ 25,586,885**
/39983 283	221	5,950	מגורים	85	14.29		₪ 220,402	100.0%	₪ 18,734,175
			מסחר			300	₪ 5,100		₪ 1,530,000
			סה"כ						**₪ 20,264,175**

הערות לטבלה:
[1] זכויות הבניה למסחר כוללות 250 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות, בהתאם לטבלת הזכויות בתמל/1040.

14.השומה

בהתאם לאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה וכי שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע מושא השומה, גוש 39890 חלקה 44, גוש 39983 חלקות 283-287, גוש 39984 חלקות 77, 140, גוש 39986 חלקות 2-4, 13-14, מגרשים 220 - 232 לפי תמל/1040, בשכונת רמות יורם בעיר נתיבות, בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים לעיל, כריקה ופנויה, למטרת הקצאתה בפטור ממכרז, למועד קובע 21.7.2021, כולל פיתוח וללא מע"מ, בהתייחס לכל חלקה בנפרד, נאמד כדלקמן:

גו"ח	מגרש לפי תמל/1040	שטח הקרקע (מ"ר)	ייעוד הקרקע בתמל/1040	מספר יח"ד	שווי הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
39986/2	220	5,713	מגורים ומסחר	118	₪ 25,587,000
39983/283	221	5,950	מגורים ומסחר	85	₪ 20,264,000
39983/284	222	6,802	מגורים	117	₪ 25,460,000
39983/285	223	8,786	מגורים	126	₪ 28,266,000
39986/3	224	4,937	מגורים	90	₪ 19,383,000
39986/4	225	4,178	מגורים	60	₪ 13,460,000
39983/286	226	6,432	מגורים	78	₪ 18,023,000
39983/287	227	6,451	מגורים	87	₪ 19,517,000
39984/140	228	8,212	מגורים	96	₪ 22,398,000
39984/77	229	4,778	מגורים	90	₪ 19,181,000
39986/13	230	4,424	מגורים	48	₪ 11,306,000
39986/14	231	4,655	מגורים	48	₪ 11,306,000
39890/44	232	2,319	מגורים	30	₪ 6,865,000

הערות

- **שווי הקרקע נאמד כולל פיתוח וללא מע"מ.**
- **בנושא אומדן עלויות הפיתוח תשומת לבכם מופנית אל ההערה בס' 11.2.5 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