תאריך עברי	:	כ״ט שבט, תשפ״ה
תאריך לועזי	:	27 פברואר, 2025
מס׳ תיק לקוח	:	207059274
מספרנו (אופק)	:	50215
לקביעת שכ״ט	:	8.36 יח׳ שומה

לכבוד

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

ג.א.נ.,

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

שווי קרקע למגורים - בניה צמודת קרקע
גוש 70009 חלקות 191-206, 209-216, 222-227, 230-235
שכונת מעלות הנחל, נתיבות

1. רקע ומטרת השומה

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

1.2. ב- 21.8.2023 נערכה שומה מטעם המשיבה בנוגע לשווי הקרקע שבנדון, השומה נערכה על ידי שמאית המקרקעין גב׳ שלומית אדם **(להלן - שמאית המשיבה).**

1.3. על שומת המשיבה הוגשה השגה על ידי חברת קבוצת אהרוני (מ.א.) ייזום והשקעות בע״מ, בעלת הזכויות בקרקע **(להלן - המשיגה)**, באמצעות בא כוחה, עו״ד שי עדולם, ובאמצעות שומת השמאי מר **נחום פרמינגר (להלן - שמאי המשיגה)**, שנערכה ב- 22.4.2024[2].

1.4. ב- 17.9.2024 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים[3]. תקציר הדיון הופץ לצדדים ב- 30.9.2024, תוך קביעת לוח זמנים להשלמת מסמכים לא יאוחר מ- 18.11.2024. במסגרת הזמן שהוקצב לא העבירו שמאי הצדדים מידע או מסמכי השלמה[4].

---

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

[2] שומת ההשגה נערכה בהתייחס לשתי שומות של המשיבה, האחת לקרקע מושא השומה ושומה נוספת מספטמבר 2023 בנוגע לקרקע המיועדת לבנייה רוויה.

[3] דיון מקוון.

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

2. נתוני זיהוי הנכס

גוש	:	70009
חלקות	:	191-206, 209-216, 222-227, 230-235
שטח הקרקע	:	שטחי החלקות נעים בטווח של 341 - 391 מ״ר, סה״כ שטח הקרקע עבור 36 חלקות מסתכם בכ- 13.6 דונם.
מהות הנכס	:	קרקע למגורים (בניה צמודת קרקע)
כתובת	:	שכונת מעלות הנחל, נתיבות

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וכולל מע״מ.

4. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הנו 21.8.2023, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי הח״מ ב- 27.2.2025[5].

6. תאור הנכס והסביבה

6.1 תאור הסביבה

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

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

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

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

בחלק מהמגרשים במתחם מבוצעות בימים אלה עבודות חפירה ובניה.

[5] המגרשים נצפו מרחוק, בשל היעדר גישה.

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



6.2. תאור הנכס

מושא השומה מהווה 36 חלקות בייעוד למגורים בבניה צמודת קרקע, הממוקמות במרכז השכונה. שטח החלקות נע בטווח של 342 מ"ר - 392 מ"ר, וצורתן מלבנית.

2 סימון החלקות מושא השומה וייעודי הקרקע (הרקע הועתק מאתר Govmap)



<u>צילומי הנכס</u> (חלקי)



חטיבת הקרקע בה כלולים המגרשים מושא השומה - מבט מכיוון מזרח,
משד' ירושלים



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

7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

7.1. נתוני רישום

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

7.2. הקצאת הקרקע

לא נמסר לעיוני הסכם חכירה.

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

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

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

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

8. מצב תכנוני

על הקרקע מושא השומה חלות התכניות הבאות:

8.1. תמל/1051 מעלות הנחל אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8271 מ- 3.6.2019[6]

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

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

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

בתשריט התכנית מזוהות החלקות מושא השומה כמגרשים 250-285, בייעוד אזור מגורים א', שבו מותרת בניית בתים צמודי קרקע, חד משפחתיים ודו משפחתיים. **בכל מגרש מותרת בניית 1 יח"ד.**

השימושים המותרים בייעוד זה: מגורים וכן משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר, כחלר מיחידת המגורים (תותר כניסה נפרדת למשרד מקומת הקרקע).

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

תותר בניית 2 קומות וקומת גג חלקית. שומת הגג תהא בשטח של עד 30 מ״ר.

תכבית מירבית: 60%.

תותר בניית מרתף בקונטור הבנין, ללא כניסה נפרדת.

תותר בניית מחסן לכל יח״ד בקומת הקרקע, בשטח מירבי של 12 מ״ר, בתנאי שיהווה חלק מנפח ועיתוב הבנין ויפנה לחזית צדית ואחורית.

תותר בניית חניה מקורה, עד 27 מ״ר/יח״ד.

תותר הקמת בריכת שחיה פרטית לכל יח״ד, לרבות מתקנים טכניים ת״ק לתפעולה, בתנאי שקווי הבנין לא יפתחתו מ- 1 מ׳ מקו המגרש.

<u>ניצול הבניה המותר בכל אחד מהמגרשים מושא השומה הנו כדלקמן</u>:

שטח עיקרי: מעל הקרקע - 220 מ״ר, מתחת לקרקע - 90 מ״ר.

שטחי שירות: מעל הקרקע - 70 מ״ר, מתחת לקרקע - 50 מ״ר.

הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (עיקרי ושירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

9. <u>סיכום שומת הצדדים</u>

להלן סיכום השוואתי של שומת הצדדים בהתייחס לשווי הקרקע:

פירוט	שומת שמאית המשיבה כולל פיתוח וכולל מע"מ	שומת שמאי המשיגה כולל פיתוח <u>וללא</u> מע"מ
טווח אומדני השווי למגרש בודד	₪ 1,049,269 - ₪ 1,064,890	₪ 443,040 - ₪ 457,540
שווי כולל של המגרשים	₪ 38,087,984	₪ 16,241,180

9.1. <u>סיכום שומת שמאית המשיבה</u>

9.1.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>

- צוין כי במעלות הנחל טרם שווקו מגרשים לבניה צמודת קרקע, לפיכך שווי הקרקע נאמד לפי גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על תוצאות מכרז קרקע 79/2023 מ- 2.6.2023 לבניה צמודת קרקע בשכונת רמות יורם, לפי תמל/1040[7].
- בניתוח המכרז נכללו 117 מגרשים מתוך 193 מגרשים ששווקו במכרז. שטחם של המגרשים שנכללו בניתוח נע בטווח של 325 - 390 מ״ר, בעוד מגרשים ששטחם חורג מטווח זה לא הובאו בחשבון.

במרבית המגרשים במכרז, ההצעה הזוכה אינה בהכרח ההצעה הגבוהה ביותר, וביניהן מפריד מספר בלתי מבוטל של הצעות, דבר שבא לידי ביטוי גם בהפרש ערכים משמעותי. למרות זאת, ניתוח המכרז מבוסס על 3 ההצעות הגבוהות.

בהתאם לניתוח שנערך, מתקבלים ערכי שווי דומים בכל המגרשים שנותחו. שווי מ״ר קרקע מבונה נאמד בסך ממוצע של 2,717 ₪/מ״ר כולל פיתוח וכולל מע״מ.

[7] מכרז 79/2023 (ו. מכרזים 25.6.2023) לשיווק 193 מגרשים לבניה צמודת קרקע.

שטח אקוו' במגרשי ההשוואה נאמד בכ- 315 מ"ר, בשינויים קלים בהתאם לשטח המגרש[8].

9.1.2. עקרונות התחשיב

הובא בחשבון כי בשונה ממגרשי ההשוואה, במגרשים המיועדים לבניה צמוקת קרקע לפי תמל/1051 יש זכויות נוספות לעומת מגרשי ההשוואה, כדלקמן:

- ניתן לבנות בריכת שחיה
- מותר ניצול של שטח עיקרי במרתף
- מותר שימוש במרתף למשרד עבור בעלי מקצועות חופשיים (עד 30 מ"ר).

לרכיבים אלה ניתן ביטוי באומדן שווי הקרקע.

עלויות פיתוח

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

9.1.3. תחשיב השומה

שטח אקוו' במגרשים מושא השומה נע בטווח של 387.5 מ"ר - 392 מ"ר[9].

הונח כי שטח הבריכה יהא כ- 10% משטח החצר (נע בטווח של 34 מ"ר - 39 מ"ר).

אומדן השווי נע בטווח של 1,049,269 ₪ - 1,064,890 ₪ למגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ.

שווי כולל: 38,087,984 ₪ לכלל המגרשים.

9.2. סיכום שומת שמאי המשיגה

שמאי המשיגה ערך שומת השגה אחת הנוגעת לשתי עסקאות נפרדות של המשיג מול רמ"י: אחת מהן במושא השומה ועסקה נוספת לבניה רוויה במספר מגרשים בשכונת מעלות הנחל.

להלן אתייחס לחלקי השומה הרלוונטיים למושא השומה.

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שווי הקרקע נאמד לפי גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על תוצאות מכרז קרקע לבניה רוויה 462/2022 (ו. מכרזים 29.12.2022), בשכונת מעלות הנחל, בתחום תמל/1051.

9.2.1.1. קרקע למגורים

הוצגו 4 תרחישים אפשריים להשפעת **ההבהרה של רמ"י למכרז 462/2022**[10] על מימוש הבניה במגרשים:

1. **הזוכים במכרז יבנו את שטחי המסחר - התרחיש הסביר ביותר.**

בתרחיש זה יש לאמוד את המסחר לפי 250% ממגורים ומגורים מעל מסחר לפי 95% ממגורים ללא מסחר.

2. שטחי המסחר לא ימומשו כלל.
3. שטחי המסחר שבוטלו יוסבו למגורים וינוצלו בפועל לתכלית זו.

---

[8] שטח עיקרי (220 מ"ר) - 1, ש. שירות עילי (70 מ"ר) - 0.5, שירות ת"ק (70 מ"ר) - 0.4, שטח חצר (תכסית 60%) - 0.25.

[9] מקדמי תועלת: שטח עיקרי (220 מ"ר) - 1, ש.שירות עילי (70 מ"ר) - 0.5, עיקרי ת"ק (90 מ"ר) - 0.4, שירות ת"ק (50 מ"ר) - 0.4, חצר - 0.25, בריכה בחצר - 0.15.

[10] הבהרה של רמ"י מ- 26.12.2022 למסמכי מכרז בש/462/2022, לפיה הוועדה המקומית לא תאפשר את בניית שטחי המסחר במגרשים המעורבים (מגורים + חזית מסחרית), ותפעל לשינוי התב"ע במגרשים אלה. ר' מסמכי המכרז באתר רמ"י.

4. כל זכויות הבניה למסחר ירוכזו במגרש אחד שישמש לייעוד זה בלבד, כפי שיישם בפועל הזוכה במגרשים 9, 8, 2, 1 וכמוצע בתכנית 609-1209428 לגבי מגרשים אלה.

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

<u>ניתוח תוצאות המכרז</u>

- בניתוח המכרזים לפי תרחיש 1 (מסחר 250% ממגורים, מגורים מעל מסחר 95%), מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו׳ בסך 1,891 ₪ (לעומת 2,151 ₪/מ״ר בשומת המשיבה).
- לאחר עריכת האומדן דלעיל, נערכה בחינה של המקדם הראוי לשטחי מסחר, בהסתמך על תוצאות מכרז רמ״י לשני מגרשים מסחריים בשכונת נווה שרון בנתיבות, כדלקמן:

<u>ניתוח מכרז 344/2022 למסחר בשכונת נווה שרון (ו. מכרזים 1.3.2023)</u>							
מגרש	מחיר סופי ₪	הוצאות פיתוח ₪	סה"כ ₪	שטח מגרש, מ"ר	שטח מבונה עיקרי, מ"ר	שטח אקוו'	שטח מר"א
811	7,720,035	1,540,145	9,260,180	1,883	667	800	11,575 ₪
812	8,180,312	1,408,765	9,589,077	1,695	626	751	12,768 ₪
<u>הערות לטבלה</u>: [1] צוינה תכנית 135/03/2, לפיה נוספו זכויות בניה של 50% ו- 1,000 מ"ר שטחי שירות ת"ק. תכסית: 50%. לפי מקדם 0.4 מתקבלת הגדלת ז. הבניה ב- 20%. [2] צוינה תכנית 609-051008 שבה נקבעו הוראות עיצוב הבניינים המסחריים במגרשים הנ"ל.							

לפי ניתוח המכרז מתקבל כי שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר הנו פי 6.4 משווי קרקע למגורים במעלות הנחל: (=1,891 ₪ / 12,172 ₪). למרות זאת, נקבע כי פער זה גבוה, לכן יש להותיר על כנו את מקדם השווי למסחר שנקבע מלכתחילה, קרי: פי 2.5 ממגורים.

- צוין כי בניתוח תוצאות המכרז לפי תכנית 609-1209428 שהוכנה למגרשים 9, 8, 2, 1 מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו׳ בסך 1,825 ₪[11].

לסיכום, שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו׳ בבניה רוויה נקבע ע״ס 1,891 ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>

9.2.2.1 <u>חישוב מקדם התאמה אקוו׳ המבוסס על ערכי שווי בבניה רוויה</u>

מאחר ששווי דונם לבניה צמודת קרקע נאמד בהסתמך על ערכי בסיס לקרקע למגורים בבניה רוויה, נערך תחשיב למקדם התאמה בין בניה רוויה לבניה צמודת קרקע, כדלקמן:

<u>תחשיב שטח אקוו' לדונם בבניה רוויה</u>			
מגורים בק.ק.	600	1.25	750
חצר ק.ק.	400	0.25	100
מגורים רגיל ק.ע.	660	1	660
שטחי שירות ק.ע.	371	0.4	148
מגורים דירות קטנות ק.ע.	100	1.25	125
שטחי שירות ק.ע.	29	0.5	<u>14</u>
סה"כ			**1,797**

[11] הוצג תחשיב בהתאם לתכנית זו בנספחים לשומה.

תחשיב שטח אקוו' לדונם בבניה צמודת קרקע			
מגורים בק.ק.	110	1.25	137
שטחי שירות ק.ק.	30	0.50	15
מגורים ק.ע.	110	1	110
שירות ק.ע	40	0.4	16
עיקרי ת.ק..	90	0.5	45
שירות ת.ק.	50	0.2	10
חצר בק.ק.	210	0.5	52
סה"כ למגרש בסיסי 350 מ"ר			**385**
סה"כ לדונם			**1,100**

מקדם ההתאמה לדונם בבניה צמודת קרקע נאמד לפי השוואת שטחים אקוו', כדלקמן:

0.612 = 1,797 / 1,100 מ"ר אקוו' לדונם

9.2.2.2. בריכות שחיה

נקבע כי הזכות לבניית בריכת שחיה לא משפיעה על שווי הקרקע במיקום הנדון, מאחר שהיקף המימוש קטן[12] ובשל יתרת חצר קטנה בבניה חד משפחתית. ככל שיובא בחשבון רכיב זה, יש לאמוד אותו לפי תוספת במקדם שווי 0.15, לפי שטח של 35 מ"ר, סה"כ 6,080 ₪ למגרש ו- 218,888 ₪ לכל 36 המגרשים מושא השומה.

9.2.3. תחשיב השומה[13]

לפי מקדם ההתאמה בין בניה רוויה לבנית צמודת קרקע[14] מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' בבניה צמודת קרקע בסך 1,157 ₪ = 0.61 * 1,891 ₪.

לפיכך נאמד שווי מגרש בסיסי ששטחו 350 מ"ר בסך של 445,650 ₪ = 385 מ"ר אקוו' * 1,157 ₪

שוויו של כל 1 מ"ר נוסף בחצר נאמד במקדם 0.25: 290 ₪ = 0.25 * 1,157 ₪.

שוויים הכולל של המגרשים נאמד ב- 16,241,180 ₪ כולל פיתוח, לא כולל מע"מ.

טענות נוספות הנוגעות לשומת המשיבה וטענות משלימות שפורטו בשומה - ר' להלן בפרק "טענות משלימות של הצדדים".

---

[12] צוין כי במיקום זה נהוג להציב בחצר בריכה זמנית או פריקה, שכלל לא טעונה רישוי.

[13] לשומה מצורפים 6 גיליונות תחשיב כנספחים, הכוללים את ניתוח מכרז .

[14] ר' ס' 9.2.2.1 לעיל.

10. טענות משלימות של הצדדים[15]

10.1 טענות שמאי המשיגה

- במעלות הנחל לא שווקו עדיין 40% מסך המגרשים לצמודי קרקע, לכן יש להסתמך על בניה רוויה ששווקה בשכונה.
- הסתמכות שמאית המשיבה על רמות יורם פסולה, משום שהיא נוגדת את פס"ד סאב[16] ומאחר שאין שום קשר בין ערכי השווי בשתי השכונות.
- לפי מכרזי רמ"י 71/2023 ו- 72/2023 לבניה רוויה שנפתחו באותו מועד, האחד במעלות הנחל והשני ברמות יורם - ניתן לראות כי התוצאות ברמות יורם כמעט כפולות ממעלות הנחל.
  יש להביא בחשבון פערים משמעותיים בין רמות יורם, שבה זמינות הקרקע מיידית, לבין מעלות הנחל, שמעשית עד היום מהווה קרקע מדברית. הצפי לביצוע עבודות הפיתוח במעלות הנחל הוא כשנתיים מהיום, לכן במועד הקובע הדחייה משמעותית יותר. נושא זה כלל לא נלקח בחשבון בשומת רמ"י.
- המשיג נמצא בעמדת נחיתות לעומת רמ"י בשיווק הקרקע לצמודי קרקע, שכן רמ"י נותנת הנחה ליוצאי צבא בסך של 150,000 ₪ למגרש. כך משווקים 173 מגרשים דומים וגובלים במושא השומה עם הנחה, ולכך השפעה על שווי השוק. הנחה זו לא ניתנת למשיג וגם הוא, כיזם שרכש את הקרקע לראשונה מרמ"י, לא יוכל להעניק הנחה דומה ללקוחותיו.
- רמ"י שמרה לעצמה את המגרשים הטובים ושיווקה אותם במכרז, לעומת זאת למשיג הקצתה מגרשים קטנים יותר, מבלי שניתנה לו אפשרות בחירה. יש לתת ביטוי לפערי השטחים באומדן השווי ולעובדה שגם גורם זה מעמיד את היזם בעמדת נחיתות במתחם.
- ממוצע תוצאותיו של מכרז רמ"י 29/2024 (ו. מכרזים 2.9.2024), שבו שווקו 173 מגרשים לבניה צמודת קרקע במעלות הנחל, נמוך משומת רמ"י (2,800 ₪/מ"ר מבונה בשומה לעומת 2,470 ₪/מ"ר מבונה במכרז) - עובדה המצביעה על אי סבירותה של השומה. בהקשר זה נשאלת השאלה האם ניתן להתייחס לאירועים שקרו לאחר המועד הקובע, כאשר השמאי הממשלתי פועל בנושא זה לפי נוחיותו.
- מניתוח מכרז 29/2024 עולים פערים משמעותיים בין התוצאות במגרשים השונים, לעתים אף בין מגרשים צמודים. לפיכך חשוב לחשב ממוצעים ולא להסתמך אך ורק על התוצאות הגבוהות.

10.1.1 הערות לניתוח מכרז 462/2022 (בניה רוויה) בשומת המשיבה[17]

סעיף 19 לפס"ד סאב אינו מיושם כראוי בשומת המשיבה. ביכולתה של רמ"י לערוך שומה לשם בחינת הצורך בהתאמות למאפיינים תכנוניים או פיסיים של המגרשים. שמאית רמ"י הסתמכה על מכרזי קרקע בשכונת רמות יורם, בעוד היה עליה להפעיל מקדמי התאמה על נתונים לבניה רוויה בשכונת מעלות הנחל בלבד.

[15] כפי שעולה משומות הצדדים ומטענות שהועלו במהלך הדיון.

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

[17] שומת ההשגה הוגשה כאמור בהתייחס לשתי שומות שנערכו מטעם רמ"י. טענות בנוגע לאופן ניתוח מכרז 462/2022 מתייחסות לשומה נוספת של רמ"י, הנוגעת לקרקע לבניה רוויה (חלקות שונות בגושים 70007, 70008 ו- 70010, מעלות הנחל). השומה הנוספת נדונה בהליך הכרעה בהשגה הנערך במקביל להליך זה (2/2025).

ללא הפעלת מקדמי התאמה על ערכי שווי בתחום תמל/1051 בלבד, ראוי היה להשהות את הכנת השומה עד שישווקו עשרות מגרשים לבניה צמודת קרקע במעלות הנחל.

- בניגוד לעמדת שמאית המשיבה, בניתוח מכרז 462/2022 אין כל קושי לנטרל את שווי המסחר מהמגרשים המעורבים (מגורים + מסחר). כמו כן, בניתוח המכרז יש להביא בחשבון כי לפי מחקרי דלפי של לשכת השמאים, שיעור ההפחתה למגורים בבנין עם עירוב שימושים הוא 4% בלבד.
- למרות הבהרת רמ"י שפורסמה במהלך המכרז[18], אין להביא בחשבון הפחתה לזמינות שטחי המגורים במגרשים שבהם אושרו זכויות בניה למסחר בתמל/1051. תיקון נושא זה בלבד בשומת המשיבה יביא לבדו להפחתת שווי מ"ר מבונה מ- 2,151 ₪ ל- 2,046 ₪ ויקטין את הערך הכולל בכ- 8.76 מיליון ₪.
- יש לשלול מכל וכל את ניכוי שטחי הבניה למסחר במגרשים המעורבים (מגורים + מסחר) לפי שומת המשיבה. הנחת העבודה הנכונה לגבי מגרשים אל היא שבתוך 3 שנים תאושר תכנית שתאפשר את ניצול הבניה למסחר ואף תגדיל מהותית את זכויות הבניה, למסחר ולמגורים, כמיושם בפועל בתכנית 609-1209428.

10.2. <u>טענות שמאית המשיבה</u>

- שמאי המשיגה מסרב להסתמך על ערכי שווי לצמודי קרקע משכונה אחרת, אבל דווקא בנוגע למסחר יש מבחינתו לגיטימיות להסתמך על מכרז מנווה שרון.
- שכונת רמות יורם צמודה למעלות הנחל, מגרשי ההשוואה מצויים במרחק של 500 מ"ר עד 1.5 ק"מ לכל היותר מהמגרשים מושא השומה. חשוב לציין כי במועד המכרז שעליו הסתמכתי, רמת הפיתוח ברמות יורם היתה שונה מרמתה כיום, סביר להניח שהיתה דומה לרמת הפיתוח במעלות הנחל, לכן אין מקום לדחיה.
- בניתוח המכרז הבאתי בחשבון ממוצע הצעות, שכן ההצעה הזוכה לא תמיד משקפת שווי שוק, זאת גם בהתאם לקווים המנחים.
- אני מסכימה כי הדיון בערכי השווי לצמודי קרקע עשוי להתייתר, מאחר שכיום ישנן תוצאות של מכרז 29/2024 למגרשים לבניה צמודת קרקע במעלות הנחל. אני סבורה כי בניתוח מכרז זה בדומה לניתוח שערכתי בשומתי יתקבל שווי קרקע גבוה יותר.
- בהתייחס לטענת שמאי המשיגה בנוגע למגרשים נחותים במסגרת העסקה, כל מגרש מנותח בנפרד וגם אלמנט הגודל בא לידי ביטוי בשומתי.

[18] הבהרה שפורסמה למכרז, כי לא תתאפשר בניית שטחי המסחר במגרשים המעורבים (מגורים+מסחר) וכי הוועדה המקומית תפעל לשינוי תב"ע במגרשים אלה. ר' מסמכי המכרז באתר רמ"י.

11. דיון והכרעה

11.1. מסגרת הדיון

בהחלטת מועצת מקרקע ישראל 1470[19] נקבע כי: *"**מחיר מגרשי ההקצאה בפטור יקבע לאחר שיווק של 40% יחידות הדיור**[20]**...מכלל המגרשים הסחירים בתכנית** (הדגשה של, א.כ.) **ויעמוד על הממוצע המשוקלל של המחירים שזכו במכרז כאמור. ככל שמאפייניהם התכנוניים או הפיזיים של מגרשי ההקצאה בפטור יחייבו התאמות למחיר שנקבע במכרז כאמור, יקבעו ההתאמות הדרושות על ידי השמאי הממשלתי...."*.

הצדדים חלוקים בנוגע לפרשנות המיוחסת ללשון ההחלטה.

שמאית המשיבה אמדה את שווי הקרקע בהסתמך על תוצאות מכרז למגרשים צמודי קרקע **בשכונת רמות יורם** הסמוכה[21], ונימקה זאת בכך שבמועד עריכת שומתה טרם שווקו מגרשים צמודי קרקע במעלות הנחל.

מנגד טוען שמאי המשיגה, כי שומת המשיבה נערכה בסתירה לפס"ד סאב[22], שקבע כי יש ליישם את הוראת החלטה 1470 הנ"ל כלשונה, גם אם אין בכך היגיון שמאי או כלכלי, קרי: יש להסתמך אך ורק על ערכי שווי בתחום תמל/1051, גם אם עד כה שווקה בתחומה רק קרקע לבניה רוויה. עוד נטען כי לא ניתן להקצות את הקרקע בטרם שווקו מגרשים צמודי קרקע בתחום התכנית.

יצוין כי השגה משפטית שהגישה המשיגה בנושא נדחתה באפריל 2024 על ידי המחלקה המשפטית ברמ"י.

דחיית ההשגה נומקה בהיעדר מכרזים פומביים בצמודי קרקע במעלות הנחל, ובפערים מהותיים בין מושא השומה לבניה רוויה, שעליהם לא ניתן להתגבר באמצעות התאמות.

במהלך הדיון טען שמאי המשיגה, כי הניח שהמשך טיפול בטענות המשפטיות ייערך במסגרת הליך ההכרעה השמאי, אך הובהר לו כי בהליך הנוכחי לא ניתן לדון בטענות מסוג זה[23]. לפיכך הכרעתי תיערך בהתאם לפרשנותה המשפטית של רמ"י, כי יש לערוך את השומה בהתאם לכללי השמאות המקובלים[24].

11.2. שאלת השומה

מושא השומה מהווה 36 חלקות המיועדות לבניה צמודת קרקע, בשכונת מעלות הנחל בעיר נתיבות.

מטרת השומה היא מתן זכות ייזום בקרקע והקצאתה בפטור ממכרז, במסגרת הסכם השבה[25].

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי לקביעת ערכי השווי ולאופן ניתוח הנתונים.

בהמשך לאמור לעיל ובהינתן עסקאות במגרשים צמודי קרקע בסביבה, נדחית טענת שמאי המשיגה להסתמכות על תוצאות מכרז 462/2022 לשיווק 1,824 יח"ד בבניה רוויה בשכונת מעלות הנחל. בכך מתייתר הדיון בטענות ההשגה הנוגעות לאופן ניתוח המכרז.

בנושא זה אני מאמצת את עמדת שמאית המשיבה, כי בהינתן עסקאות בקרקע הדומה במאפייניה למושא השומה (מגרשים צמודי קרקע), ראוי להסתמך עליהן.

---

[19] הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שייעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה (15.6.2016).
[20] לפי קובץ החלטות רמ"י, ס' 8.18.14 (ה) תוקן ל- 40% מיחידות הדיור בתכנית או 500 יח"ד בתכנית, לפי הנמוך.
[21] מכרז 79/2023 לשיווק (נסגר ב- 5.6.2023).
[22] עע"מ 1122/22, מדינת ישראל (רשות מקרקעי ישראל) נ' סאב ניהול יזמות והשקעות בע"מ, נבו (1.1.2023).
[23] ר' ס' 4.20.12 לקובץ החלטות רמ"י.
[24] בהתאם לתשובת המחלקה המשפטית ברמ"י להשגה המשפטית שהוגשה ע"י המשיגים בתיק הנדון.
[25] ר' ס' 8.18.14 לקובץ החלטות רמ"י.

למרות המחלוקת הנוגעת לבסיס ההשוואה, במהלך הדיון הפנו שמאי שני הצדדים למכרז 29/2024, שפורסם לאחר שנערכו שומותיהם, ובו שווקו 173 מגרשים לבניה צמודת קרקע בתחום תמל/1051 (מעלות הנחל)[26]. מכך עולה ומשתמע כי שמאי הצדדים אינם מתנגדים להסתמכות על תוצאותיו של מכרז זה.

יש לציין כי בשונה מטענת שמאית המשיבה, מכרז 79/2023 ברמות יורם, שנסגר ב- 5.6.2023, אינו משקף רמת פיתוח דומה לזו שקיימת במעלות הנחל במועד הקובע. לפי צילומי אוויר ניכר כי במועד הקובע עבודות הפיתוח ברמות יורם החלו, בעוד מעלות הנחל מהווה בפועל שדות חקלאיים. זאת ועוד, ברמות יורם ניתנו היתרי חפירה כבר ב- 2021 והיתרי בניה ב- 2022[27], בעוד במעלות הנחל עד היום אושרו היתרים בודדים, בסה"כ החלו במהלך 2024 ו- 2025 עשרות בודדות של הליכי רישוי.

לאור כל האמור אני סבורה כי למרות העובדה שהמכרז לצמודי קרקע ברמות יורם (79/2023) קרוב למועד הקובע, יש להעדיף את מכרז הקרקע במעלות הנחל (29/2024), שנערך כשנה לאחר המועד הקובע, וזאת בעיקר בשל פער בלתי מבוטל בזמינות הקרקע בין שתי השכונות. **בכך מתקבלת טענת שמאי המשיגה בנושא.**

בנוסף, במסגרת מכרז 29/2024 במעלות הנחל שווקו מגרשים רבים הזהים במאפייניהם למושא השומה, בגודלם ובזכויות הבניה, לרבות זכויות להוספת בריכת שחיה ומשרד ביתי (30 מ"ר) לבעלי מקצועות חפשיים, לכן מתייתר הדיון בהתאמות מיוחדות משכונת רמות יורם, שניתנו בשומת המשיבה ושעליהן גם חלוקים הצדדים.

בהכרעתי אתבסס כאמור אך ורק על תוצאות מכרז 29/2024 במגרשים הדומים במאפייניהם למושא השומה.

11.3. עקרונות השומה

11.3.1. עקרונות לניתוח תוצאות מכרז 29/2024 במעלות הנחל

11.3.1.1. זיקוק בסיס ההשוואה מתוצאות המכרז

בהתאם להכרעתי בשאלת השומה, מתוך 158 מגרשים ששווקו במכרז 29/2024 אסתמך על 90 מגרשים הדומים במאפייניהם למושא השומה (שטח הקרקע, זכויות הבניה ובניה צמודת דופן למגרש סמוך, קרי: דו משפחתי). בכך מתייתר הדיון בטענת שמאי המשיגה לנחיתות המגרשים מושא השומה לעומת מגרשי המכרז.

11.3.1.2. ההצעות הרלוונטיות במכרז

לטענת שמאית המשיבה יש לנתח את מכרז 29/2024 בדומה לניתוח מכרז 79/2023 בשומתה, ובהתאם לכך יתקבלו תוצאות דומות ואף גבוהות מרמות יורם. בשומתה הסתמכה על 3 ההצעות הגבוהות בכל מגרש, גם אם הצעות אלה לא זכו במכרז[28]. **מנגד** טוען שמאי המשיגה כי יש לחשב ממוצע של ההצעות הזוכות, חרף השונות המהותית ביניהן, ולהמנע מהסתמכות על ההצעות הגבוהות בלבד.

טענת שמאי המשיגה מתקבלת.

לפי כללי התחרות במכרז 29/2024, כל מציע יכול להגיש הצעה עבור 15 מגרשים (במכרז 79/2023 ברמות יורם ניתן היה להגיש הצעה עבור 40 מגרשים). לאור זאת, הסתמכות על ההצעות הגבוהות בלבד, כפי שנהגה שמאית המשיבה, מהווה למעשה חזרה כפולה ומכופלת על אותן הצעות ואינה משקפת את כוחות השוק. **לפיכך בניתוח המכרז אסתמך אך ורק על ההצעות הזוכות.**

---

[26] ועדת מכרזים 2.9.2024.

[27] במגרשי הבניה.

[28] במגרשים רבים מקומה של ההצעה הזוכה הוא 6 או 7 מתחת להצעה הגבוהה ביותר.

11.3.1.3. <u>יתרון שיווקי למכרז בשל הנחות בקרקע</u>

לטענת שמאי המשיגה במכרז קיים יתרון שיווקי, בשל הנחה לחיילי מילואים בסך 100,000 ₪, שאותה לא ניתן להעניק בקרקע מושא השומה, לכן יש להביא בחשבון הפחתה משווי הקרקע.

טענת שמאי המשיגה בנושא נדחית.

מגרשי המכרז שווקו לפרטיים עבור בניה עצמית, שלה יתרונות ביחס לרכישת יח״ד מחברה, אך מבחינת הרוכשים כרוכה גם בחסרונות הנובעים, בין היתר, מחוסר וודאות גדול יותר ומהיעדר ידע מקצועי. מעבר לכך, יש להביא בחשבון שההנחה במכרז אינה גורפת, אלא ניתנת רק לזוכים העונים על קריטריונים ספציפיים. לאור האמור לא מצאתי מקום להפחתה בנושא.

11.3.1.4. <u>התאמת זמן</u>

הבאתי בחשבון כי מכרז 29/2024 נסגר כשנה לאחר המועד הקובע ולאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל. בחודשים הראשונים לאחר פרוץ המלחמה חל קיפאון בשוק הנדל״ן בשל המצב הבטחוני, חוסר וודאות כלכלית ועצירת עבודות הבניה בשל מחסור בכוח אדם[29]. עקרונית, בשל גורם זה ראוי לתת תוספת לשווי הקרקע במועד הקובע. מאידך, במועד המכרז חלה התקדמות בעבודות הפיתוח במתחם וזמינות הקרקע גדלה, לכן גורמים אלה מתקזזים ולא תינתן התאמה בגינם.

11.3.2. <u>הוצאות פיתוח</u>

הנחת העבודה היא שעלויות הפיתוח שנקבעו על ידי רמ״י בנוגע למושא השומה, והופחתו משווי הקרקע בנספח המצורף לשומת המשיבה, כוללות דמי הקמה. <u>בניתוח תוצאות מכרז 29/2024 הובאו בחשבון דמי הקמה</u> (כתוספת לעלויות הפיתוח הנקובות במכרז, בהתאם לתנאיו). יש לוודא כי בנושא זה קיימת התאמה בין הכרעתי לבין הוצאות הפיתוח במושא השומה, עפ״י שומת המשיבה.

12. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס</u>

12.1. <u>ניתוח מכרז 29/2024 לשיווק 158 מגרשים (173 יח״ד) במעלות הנחל</u>

כאמור בהכרעתי בשאלת השומה ובס׳ 11.3.1.1 לעיל, ינותחו תוצאות המכרז ב- 90 המגרשים הדומים ביותר למושא השומה.

<u>ניתוח תוצאות מכרז 29/2024 לשיווק 173 מגרשים לבניה עצמית - מעלות הנחל, נתיבות</u> (ו. מכרזים 2.9.2024)									
מס"ד	מגרש	שטח המגרש לפי חוברת המכרז	הוצאות פיתוח לתשלום לרמ"י, כולל מע"מ	אומדן דמי הקמה למגרש, ₪ [1]	הצעה זוכה ₪	הצעה זוכה בתוספת מע"מ ₪	סה"כ כולל פיתוח ומע"מ, ₪	שטח אקוו' [2]	שווי מ"ר מבונה
1	100	389	497,387	53,008	500,000	585,000	1,135,395	415.0	₪ 2,736
2	101	389	497,387	53,008	508,722	595,205	1,145,600	415.0	₪ 2,761
3	102	389	497,387	53,008	729,000	852,930	1,403,325	415.0	₪ 3,382
4	103	389	497,387	53,008	345,678	404,443	954,838	415.0	₪ 2,301
5	104	389	497,387	53,008	336,000	393,120	943,515	415.0	₪ 2,274

[29] ישראל היום, עודכן 6.10.2024

ניתוח תוצאות מכרז 29/2024 לשיווק 173 מגרשים לבניה עצמית - מעלות הנחל, נתיבות
(ו. מכרזים 2.9.2024)

מס"ד	מגרש	שטח המגרש לפי חוברת המכרז	הוצאות פיתוח לתשלום לרמ"י, כולל מע"מ	אומדן דמי הקמה למגרש, ₪ [1]	הצעה זוכה ₪	הצעה זוכה בתוספת מע"מ ₪	סה"כ כולל פיתוח ומע"מ, ₪	שטח אקוו' [2]	שווי מ"ר מבונה
6	105	389	497,387	53,008	405,000	473,850	1,024,245	415.0	₪ 2,468
7	106	365	481,344	53,008	343,000	401,310	935,662	409.0	₪ 2,288
8	107	365	481,344	53,008	301,999	353,339	887,691	409.0	₪ 2,171
9	108	365	481,344	53,008	405,000	473,850	1,008,202	409.0	₪ 2,465
10	109	365	481,344	53,008	465,970	545,185	1,079,537	409.0	₪ 2,640
11	110	365	481,344	53,008	360,500	421,785	956,137	409.0	₪ 2,338
12	111	365	481,344	53,008	378,656	443,028	977,380	409.0	₪ 2,390
13	112	364	480,675	53,008	330,003	386,104	919,787	408.7	₪ 2,251
14	113	364	480,675	53,008	370,000	432,900	966,583	408.7	₪ 2,365
15	114	364	480,675	53,008	311,767	364,767	898,451	408.7	₪ 2,198
16	115	365	480,675	53,008	454,545	531,818	1,065,501	409.0	₪ 2,605
17	116	365	480,675	53,008	360,000	421,200	954,883	409.0	₪ 2,335
18	117	365	480,675	53,008	326,026	381,450	915,134	409.0	₪ 2,238
19	118	383	492,708	53,008	410,410	480,180	1,025,896	413.5	₪ 2,481
20	119	383	492,708	53,008	410,500	480,285	1,026,001	413.5	₪ 2,482
21	120	383	492,708	53,008	330,000	386,100	931,816	413.5	₪ 2,254
22	121	383	492,708	53,008	331,555	387,919	933,636	413.5	₪ 2,258
23	122	383	492,708	53,008	428,555	501,409	1,047,126	413.5	₪ 2,533
24	123	410	511,425	53,008	479,000	560,430	1,124,863	420.2	₪ 2,677
25	124	410	511,425	53,008	386,000	451,620	1,016,053	420.2	₪ 2,418
26	125	410	511,425	53,008	388,888	454,999	1,019,432	420.2	₪ 2,426
27	126	410	511,425	53,008	450,000	526,500	1,090,933	420.2	₪ 2,596
28	127	410	511,425	53,008	380,999	445,769	1,010,202	420.2	₪ 2,404
29	128	412	512,094	53,008	501,000	586,170	1,151,272	420.7	₪ 2,737
30	129	360	478,002	53,008	388,887	454,998	986,008	407.7	₪ 2,418
31	130	360	478,002	53,008	400,022	468,026	999,036	407.7	₪ 2,450
32	131	360	478,002	53,008	359,926	421,113	952,124	407.7	₪ 2,335
33	132	360	478,002	53,008	311,714	364,705	895,716	407.7	₪ 2,197
34	133	360	478,002	53,008	313,313	366,576	897,586	407.7	₪ 2,202
35	134	373	486,692	53,008	640,941	749,901	1,289,601	411.0	₪ 3,138
36	135	373	486,692	53,008	350,113	409,632	949,332	411.0	₪ 2,310
37	136	373	486,692	53,008	378,316	442,630	982,330	411.0	₪ 2,390
38	137	373	486,692	53,008	300,000	351,000	890,700	411.0	₪ 2,167
39	138	373	486,692	53,008	310,999	363,869	903,569	411.0	₪ 2,199
40	139	396	501,398	53,008	387,191	453,013	1,007,420	416.7	₪ 2,418
41	140	396	502,067	53,008	323,999	379,079	934,154	416.7	₪ 2,242
42	141	396	502,067	53,008	422,044	493,791	1,048,867	416.7	₪ 2,517
43	142	396	502,067	53,008	366,126	428,367	983,443	416.7	₪ 2,360
44	143	396	501,398	53,008	454,555	531,829	1,086,236	416.7	₪ 2,607

ניתוח תוצאות מכרז 29/2024 לשיווק 173 מגרשים לבניה עצמית - מעלות הנחל, נתיבות
(ו. מכרזים 2.9.2024)

מס"ד	מגרש	שטח המגרש לפי חוברת המכרז	הוצאות פיתוח לתשלום לרמ"י, כולל מע"מ	אומדן דמי הקמה למגרש, ₪ [1]	הצעה זוכה ₪	הצעה זוכה בתוספת מע"מ ₪	סה"כ כולל פיתוח ומע"מ, ₪	שטח אקוו' [2]	שווי מ"ר מבונה
45	144	406	507,415	53,008	429,559	502,584	1,063,007	419.2	₪ 2,536
46	145	406	508,083	53,008	355,444	415,869	976,961	419.2	₪ 2,331
47	146	406	508,083	53,008	355,555	415,999	977,091	419.2	₪ 2,331
48	147	406	507,415	53,008	386,713	452,454	1,012,877	419.2	₪ 2,416
49	148	386	494,045	53,008	401,000	469,170	1,016,223	414.2	₪ 2,453
50	149	386	494,714	53,008	371,000	434,070	981,792	414.2	₪ 2,370
51	150	386	494,714	53,008	373,230	436,679	984,401	414.2	₪ 2,377
52	151	386	494,714	53,008	360,000	421,200	968,922	414.2	₪ 2,339
53	152	386	494,714	53,008	386,000	451,620	999,342	414.2	₪ 2,413
54	286	367	480,675	53,008	326,240	381,701	915,384	409.5	₪ 2,236
55	287	360	476,665	53,008	332,958	389,561	919,234	407.7	₪ 2,255
56	288	360	476,665	53,008	700,770	819,901	1,349,574	407.7	₪ 3,310
57	289	360	476,665	53,008	335,000	391,950	921,623	407.7	₪ 2,261
58	290	360	476,665	53,008	316,316	370,090	899,763	407.7	₪ 2,207
59	291	349	469,311	53,008	332,444	388,959	911,279	410.5	₪ 2,220
60	292	369	482,681	53,008	459,247	537,319	1,073,008	410.0	₪ 2,617
61	293	380	490,034	53,008	364,525	426,494	969,536	412.7	₪ 2,349
62	294	398	502,735	53,008	385,998	451,618	1,007,361	417.2	₪ 2,415
63	295	380	490,034	53,008	339,444	397,149	940,192	412.7	₪ 2,278
64	296	369	482,681	53,008	331,046	387,324	923,013	410.0	₪ 2,252
65	297	349	469,311	53,008	338,020	395,483	917,803	405.0	₪ 2,266
66	298	360	476,665	53,008	332,888	389,479	919,152	407.7	₪ 2,254
67	299	360	476,665	53,008	352,052	411,901	941,574	407.7	₪ 2,309
68	300	360	476,665	53,008	360,500	421,785	951,458	407.7	₪ 2,334
69	301	360	476,665	53,008	370,180	433,111	962,784	407.7	₪ 2,362
70	302	367	480,675	53,008	333,000	389,610	923,293	409.5	₪ 2,255
71	303	367	480,675	53,008	421,123	492,714	1,026,397	409.5	₪ 2,507
72	304	360	476,665	53,008	320,000	374,400	904,073	407.7	₪ 2,217
73	305	360	476,665	53,008	369,098	431,845	961,518	407.7	₪ 2,358
74	306	360	476,665	53,008	393,555	460,459	990,133	407.7	₪ 2,429
75	307	360	476,665	53,008	342,100	400,257	929,930	407.7	₪ 2,281
76	308	349	469,311	53,008	326,060	381,490	903,809	405.0	₪ 2,232
77	309	349	469,311	53,008	390,000	456,300	978,619	405.0	₪ 2,417
78	310	360	476,665	53,008	342,100	400,257	929,930	407.7	₪ 2,281
79	311	360	476,665	53,008	487,807	570,734	1,100,407	407.7	₪ 2,699
80	312	360	477,333	53,008	318,999	373,229	903,570	407.7	₪ 2,216
81	313	360	476,665	53,008	337,842	395,275	924,948	407.7	₪ 2,269
82	314	361	476,665	53,008	301,888	353,209	882,882	408.0	₪ 2,164
83	315	361	476,665	53,008	576,000	673,920	1,203,593	408.0	₪ 2,950

ניתוח תוצאות מכרז 29/2024 לשיווק 173 מגרשים לבניה עצמית - מעלות הנחל, נתיבות
(ו. מכרזים 2.9.2024)

מס"ד	מגרש	שטח המגרש לפי חוברת המכרז	הוצאות פיתוח לתשלום לרמ"י, כולל מע"מ	אומדן דמי הקמה למגרש, ₪ [1]	הצעה זוכה ₪	הצעה זוכה בתוספת מע"מ ₪	סה"כ כולל פיתוח ומע"מ, ₪	שטח אקוו' [2]	שווי מ"ר מבונה
84	316	350	469,311	53,008	351,842	411,655	933,974	405.2	₪ 2,305
85	317	350	469,979	53,008	440,440	515,315	1,038,302	405.2	₪ 2,562
86	318	361	477,333	53,008	303,888	355,549	885,890	408.0	₪ 2,172
87	319	361	477,333	53,008	300,077	351,090	881,431	408.0	₪ 2,161
88	320	361	477,333	53,008	321,360	375,991	906,332	408.0	₪ 2,222
89	321	362	477,333	53,008	399,999	467,999	998,340	408.2	₪ 2,446
90	322	368	481,344	53,008	380,000	444,600	978,952	409.7	₪ 2,389
	ממוצע	**374.2**					**989,388**		**₪ 2,405**

הערות לטבלה:

[1] חושב בהתאם לתעריף הידוע במועד המכרז. ר' הכרעתי בנושא בס' 11.3.2.

[2] ר' ניתוח אקוו' בטבלה להלן.

[3] תוצאות המכרז מגלמות פוטנציאל עתידי (בהתאם לתנאי המכרז)

ניתוח אקוו' במגרשי ההשוואה הרלוונטיים (במכרז 29/2024) ובמושא השומה

קיבולת בניה: 1 יח"ד, רובם המכריע בקיר משותף עם מגרש גובל (דו משפחתי)

קומות: 2 מעל הכניסה הקובעת + 1 מתחת לכניסה הקובעת

מותרים: בריכת שחיה ושימוש למשרד במרתף (לבעלי מקצועות חופשיים) עד 30 מ"ר

פירוט	שטח, מ"ר	מקדם תועלת	סה"כ אקוו'
שטח מגרש שכיח (מתוך מגרשי ההשוואה)	360		
עיקרי מעל 0.00	220	1	220
עיקרי מתחת ל- 0.00	90	1	90
ממ"ד	12	1	12
יתרת ש.ש. שירות מעל הכניסה הקובעת	58	0.4	23.2
שירות מתחת לכניסה הקובעת	50	0.35	17.5
סה"כ שטח מבונה	430		
תכסית מירבית מותרת 60%	216		
הנחת תכסית ממוצעת בפועל	180		
יתרת חצר (מגלם חניה)	180	0.25	45
סה"כ			**407.7**
תוספת / גריעת חצר בהתאם לנתונים		0.25	

13.תחשיב השומה

מגרש	שטח מגרש, מ"ר [1]	שטח אקוו' [2]	שווי מ"ר קרקע מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	סה"כ כולל פיתוח ומע"מ	במעוגל
250	352	405.7	2,405 ₪	975,683 ₪	975,700 ₪
251	341	403.0	2,405 ₪	969,069 ₪	969,100 ₪
252	342	403.2	2,405 ₪	969,671 ₪	969,700 ₪
253	353	406.0	2,405 ₪	976,284 ₪	976,300 ₪
254	353	406.0	2,405 ₪	976,284 ₪	976,300 ₪
255	353	406.0	2,405 ₪	976,284 ₪	976,300 ₪
256	353	406.0	2,405 ₪	976,284 ₪	976,300 ₪
257	350	405.2	2,405 ₪	974,481 ₪	974,500 ₪
258	364	408.7	2,405 ₪	982,898 ₪	982,900 ₪
259	363	408.5	2,405 ₪	982,297 ₪	982,300 ₪
260	363	408.5	2,405 ₪	982,297 ₪	982,300 ₪
261	365	409.0	2,405 ₪	983,499 ₪	983,500 ₪
262	366	409.2	2,405 ₪	984,100 ₪	984,100 ₪
263	367	409.5	2,405 ₪	984,702 ₪	984,700 ₪
264	367	409.5	2,405 ₪	984,702 ₪	984,700 ₪
265	367	409.5	2,405 ₪	984,702 ₪	984,700 ₪
266	367	409.5	2,405 ₪	984,702 ₪	984,700 ₪
267	367	409.5	2,405 ₪	984,702 ₪	984,700 ₪
268	376	411.7	2,405 ₪	990,113 ₪	990,100 ₪
269	376	411.7	2,405 ₪	990,113 ₪	990,100 ₪
270	376	411.7	2,405 ₪	990,113 ₪	990,100 ₪
271	376	411.7	2,405 ₪	990,113 ₪	990,100 ₪
272	376	411.7	2,405 ₪	990,113 ₪	990,100 ₪
273	363	408.5	2,405 ₪	982,297 ₪	982,300 ₪
274	376	411.7	2,405 ₪	990,113 ₪	990,100 ₪
275	376	411.7	2,405 ₪	990,113 ₪	990,100 ₪
276	376	411.7	2,405 ₪	990,113 ₪	990,100 ₪
277	376	411.7	2,405 ₪	990,113 ₪	990,100 ₪
278	376	411.7	2,405 ₪	990,113 ₪	990,100 ₪
279	365	409.0	2,405 ₪	983,499 ₪	983,500 ₪
280	381	413.0	2,405 ₪	993,119 ₪	993,100 ₪
281	391	415.5	2,405 ₪	999,131 ₪	999,100 ₪
282	391	415.5	2,405 ₪	999,131 ₪	999,100 ₪
283	391	415.5	2,405 ₪	999,131 ₪	999,100 ₪
284	391	415.5	2,405 ₪	999,131 ₪	999,100 ₪
285	391	415.5	2,405 ₪	999,131 ₪	999,100 ₪
ממוצע	**368.8**		**סה"כ**	**35,488,337 ₪**	**35,488,200 ₪**

הערות לטבלה:
[1] שטח הקרקע בהתאם לשומת המשיבה ולשטחי המגרשים בתמל/1051.
[2] נשמרה אחידות בניתוח האקוו' בין מגרשי ההשוואה לבין מושא השומה (ר' ס' 12.1 לעיל).

<u>סיכום</u>

שומתי נמוכה משומת המשיבה בכל המגרשים בפער של 7% - 8%, שהנו בתחום הסביר.

עם זאת, מאחר שהסתמכתי על בסיס השוואה שלא עמד לנגד עיני שמאי הצדדים בעת שערכו את שומותיהם, ומאחר שאופן ניתוח המכרז בהכרעתי שונה משיטת הניתוח בשומת המשיבה, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה.

14.השומה

בהתאם לאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה, וכי שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע מושא השומה, גוש 70009 חלקות 191-206, 209-216, 222-227, 230-235, מגרשים 250-285 לפי תמל/1051, בשכונת מעלות הנחל בעיר נתיבות, בהתאם לייעוד הקרקע המפורט לעיל, כריקה ופנויה, למטרת הקצאתה בפטור ממכרז, למועד קובע 21.8.2023, כולל פיתוח וכולל מע"מ, בהתייחס לכל חלקה בנפרד, נאמד כדלקמן:

חלקה בגוש 70009	**מגרש לפי תמל/1051**	שטח מגרש, מ"ר	שווי הקרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל
191	**250**	352	₪ 975,700
192	**251**	341	₪ 969,100
193	**252**	342	₪ 969,700
194	**253**	353	₪ 976,300
195	**254**	353	₪ 976,300
196	**255**	353	₪ 976,300
197	**256**	353	₪ 976,300
198	**257**	350	₪ 974,500
199	**258**	364	₪ 982,900
200	**259**	363	₪ 982,300
201	**260**	363	₪ 982,300
202	**261**	365	₪ 983,500
203	**262**	366	₪ 984,100
204	**263**	367	₪ 984,700
205	**264**	367	₪ 984,700
206	**265**	367	₪ 984,700
209	**266**	367	₪ 984,700
210	**267**	367	₪ 984,700
211	**268**	376	₪ 990,100
212	**269**	376	₪ 990,100
213	**270**	376	₪ 990,100
214	**271**	376	₪ 990,100
215	**272**	376	₪ 990,100
216	**273**	363	₪ 982,300
222	**274**	376	₪ 990,100
223	**275**	376	₪ 990,100
224	**276**	376	₪ 990,100
225	**277**	376	₪ 990,100
227	**278**	376	₪ 990,100
227	**279**	365	₪ 983,500
230	**280**	381	₪ 993,100
231	**281**	391	₪ 999,100

חלקה בגוש 70009	**מגרש לפי תמל/1051**	שטח מגרש, מ"ר	שווי הקרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל
232	**282**	391	₪ 999,100
233	**283**	391	₪ 999,100
234	**284**	391	₪ 999,100
235	**285**	391	₪ 999,100

<u>הערות</u>

- **שווי הקרקע נאמד כולל פיתוח וכולל מע"מ.**
- **בנושא אומדן עלויות הפיתוח תשומת לבכם מופנית אל ההערה בס' 11.3.2 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