תאריך עברי	:	כא' שבט, תשפ"ד
תאריך לועזי	:	31 ינואר, 2024
מס' תיק רמ"י	:	206002771
מס' אופק	:	47482
לקביעת שכ"ט	:	8.7

לכבוד:

גב' חני ספוסניק
צוות לקידום עסקות,
מרחב ירושלים, רמ"י
hanis@land.gov.il

מר יעקב כהן
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
הרצל 163, רחובות
kobco@inter.net.il

מר גיל יזרעאלי
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
נחל שורק 83, מושב טל שחר
gill@izraelly.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>גו"ח 1914/138, מגרש 129 לפי תכנית תמל/2010, רובע בני ישראל, קרית גת</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), שהתקבלה ביום 28.02.2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, זאת לצורך גביית תשלום דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז, לפי תוכנית מאושרת וכולל פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר יעקב כהן, ביום 20.12.2021 (להלן: **"המשיב/ה"**); ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס חברת "אפיק הירדן ייזום בע"מ", באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין, מר גיל יזרעאלי, מיום 19.02.2023 - (להלן: **"המשיג/ים"**).

1.3. בתאריך 08.06.2023 התקיים דיון באמצעות ZOOM, בנוכחות שמאיי הצדדים וכן מר יאיר עיני מנכ"ל חברת "אפיק הירדן ייזום בע"מ" המשיגה. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 19.06.2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 10.07.2023.

1.4. ביום 08.06.2023 העבירה המשיבה ניתוח נתוני השוואה משכונת הפרחים ומכרז רמ"י בשכונת שערי העיר, פירסום הפרוייקט במתחם מושא השומה באתר חברת "אפיק הירדן ייזום בע"מ"; שומת רמ"י מיום 20.04.2023 שנערכה ע"י שמאי המשיבה בגו"ח 1914/124 (בחלק) ברובע בני ישראל.

1.5. ביום 3.07.2023 העבירה המשיגה התייחסות לתקציר הדיון לרבות ניתוח נתוני השוואה נוספים משכונת הפרחים ומכרז רמ"י בשכונת שערי העיר.

1.6. ביום 6.07.2023 התקבלה בקשת המשיבה להארכת משך הזמן להשלמת מסמכים עד ליום 17.07.2023.

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

1.7. ביום 18.07.2023 לאחר המועד להשלמת מסמכים ולפנים משורת הדין, התקבלה תגובת המשיבה לתקציר הדיון ולתגובת המשיגה.

2. נתוני זיהוי:

גוש:	1914
חלקה:	138
מס' מגרש:	129 לפי תכנית תמ"ל/2010
שטח המגרש:	2,755 מ"ר
חלק יחסי במגרש:	30.57%[2]
מהות הנכס:	קרקע למגורים בבניה רוויה
כתובת עירונית:	רובע בני ישראל, קרית גת

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

20.12.2021 – בהתאם לשומת המשיבה.

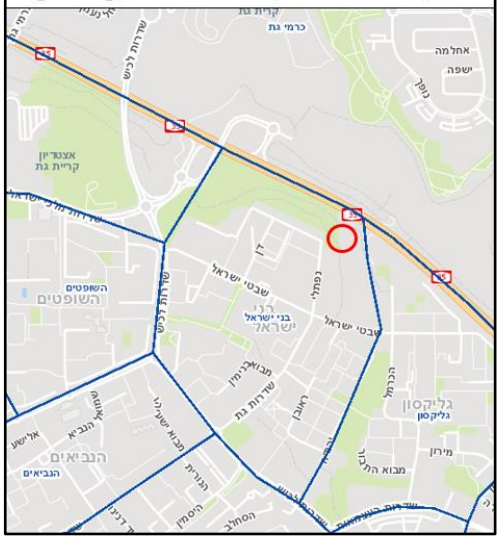
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 15.08.2023, ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מיקום המגרש על רקע מפת הסביבה (govmap)



נשוא השומה ממוקם בשכונת רובע בני ישראל בעיר קריית גת. קריית גת, הידועה כ-"בירת חבל לכיש", נוסדה בשנת 1956, והוכרזה כעיר בשנת 1972. העיר ממוקמת דרומית-מזרחית לאשקלון ודרומית לקרית מלאכי.

הגישה אל העיר נוחה ומתבצעת דרך כביש 6 וכביש 35 ממזרח או דרך כביש 40 ממערב לעיר. בעיר תחנת רכבת פעילה ופארק תעשייה וטכנולוגיה הכולל מפעלי היי-טק ומפעלים נוספים. בשנים האחרונות עוברת העיר תהליכים של התחדשות עירונית, התרחבות ופיתוח.

רובע בני ישראל היא שכונת מגורים ותיקה אשר הוקמה בשנות ה-60 של המאה הקודמת. השכונה מאופיינת בבנייני רכבת ישנים בני כ-4 קומות לצד מבני ציבור, חינוך ומסחר.

[2] שווי יחסי בשיעור 30.57% מערך מגרש 129 המהווים את החלק המוקצה לרשות הפיתוח בטבלאות איזון וחלוקה המצורפות לתכנית תמ"ל/2010.

הפיתוח הסביבתי מלא, וכולל את התשתיות הדרושות לרבות: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, תשתיות מים ביוב וחשמל.

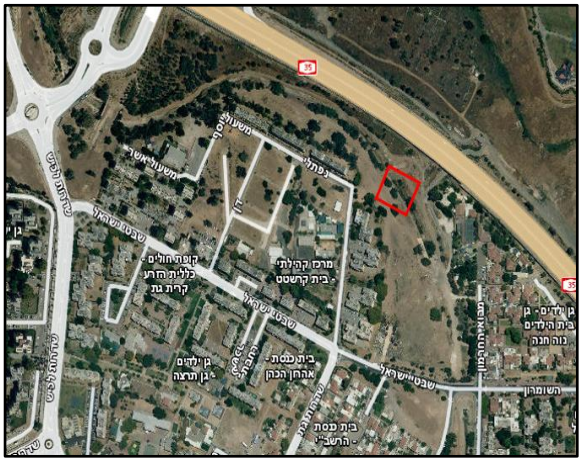
6.2. <u>הנכס</u>:

מושא השומה מהווה חטיבת קרקע ריקה בשטח 2,775 מ"ר, הידועה כחלקה 138 בגוש 1914 או מגרש 129 לפי תוכנית תמ"ל/2010. החלקה כלולה בשטח "מתחם שבטי ישראל" המיועד להתחדשות עירונית ברובע בני ישראל.

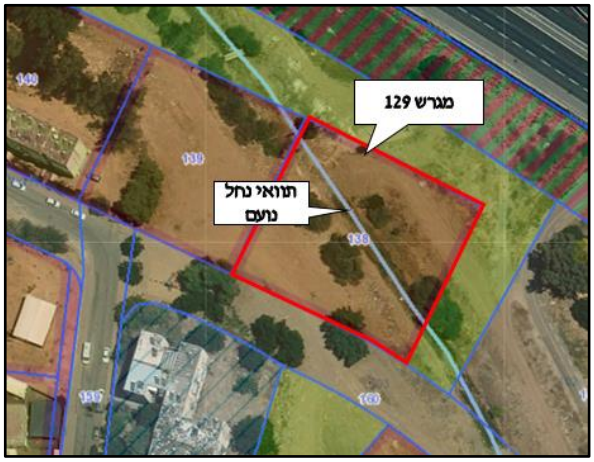
מתחם שבטי ישראל, המשווק בשם המסחרי "כרמי הפארק", ממוקם בצפון-מערב העיר, מדרום לכביש 35. המתחם בשטח כולל של כ-180 דונם מכיל שטחים ריקים ופנויים לצד מבנים ותיקים מאוכלסים. תכנית תמ"ל/2010 מייעדת את המתחם להתחדשות עירונית, במסגרתה מיועדים 372 יח"ד לפינוי והריסה. תחתם מתוכננים להבנות 2,728 יח"ד לרבות שטחי מסחר, מבני ציבור ושצ"פים.

המגרש מושא השומה ממוקם בפאתיו הצפוניים של המתחם. צורת המגרש רגולרית דמוית ריבוע ובתחומו עובר תוואי נחל נועם אשר במסגרת התכנית מיועד להסטה. על המגרש צפוי לקום מגדל מגורים בן 24 קומות. בעת הביקור בנכס, המגרש ריק ופנוי, עליו צמחיית פרא.

<u>סימון מושא השומה על רקע תצ"א (govmap)</u>



<u>סימון נחל נועם על רקע תשריט תכנית תמ"ל/2010</u>



<u>תמונות מיום הביקור בנכס</u>





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) באר שבע לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 11.09.2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 1914 חלקה 138
שטח רשום:	2,775 מ״ר
רשות:	עיריית קריית גת
בעלויות:	רשות הפיתוח, בשלמות

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ״י עולה, כי בקרקע שבנדון חלה בין היתר, תכנית תמ״ל/2010, תכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך 1.12.2019 בי.פ. 8555.

תמ״ל/2010 הינה תוכנית התחדשות עירונית לשכונת שבטי ישראל. התכנית כוללת הריסת 372 יח״ד ב-20 מבנים קיימים ו-11 חנויות. היקף הבנייה העיקרי המבוקש מעל הקרקע הוא כ-260,000 מ״ר למגורים עבור 2,728 יח״ד, בנוסף כ-4,500 מ״ר למסחר וכ-50,000 מ״ר למבני ציבור. התכנית קובעת שינויים במערך ייעודי הקרקע, קובעת שטחים והוראות בינוי למגורים, שצ״פ, מוסדות ציבור, וכן, הוראות לחלוקת קרקע והתווית דרכים (כולל תשתיות ושירותים). בשטח התכנית עובר נחל נעם שהוסדר כמובל.

התכנית מסווגת את הנכס שבנדון כמגרש מס׳ 129 בייעוד ״מגורים ד״, בו יותר שימוש למגורים ומועדון דיירים בשטח 200 מ״ר.

הוראות בינוי (בתמצית):

- שטח עיקרי ממוצע ליחדת דיור 70-85 מ״ר.
- לפחות 20% מכל יחידות הדיור בכל מגרש או בבקשה להיתר יהיו קטנות.
- מתחת למפלס הקרקע יותרו חניות, מחסנים לדיירי הבניין בלבד שגודלם לא יעלה על 9 מ״ר.

חניה:

- מס׳ מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה ובהתאם להנחיות העירייה.
- חניה עילית תקבע ע״י נספח התנועה ולא תעבור את 40% ממקומות החניה הנדרשים.

שלביות ביצוע:

נשוא השומה כלול בשלב ביצוע 2. בשלב זה תנאי להיתר בניה מ- 531 ועד 1,299 יח״ד הינו הצגת חוזים חתומים ומדווחים של בעלי זכויות בבנינים המיועדים לפינוי המייצגים 90 יח״ד נוספות ובנוסף הריסה של 70 יח״ד או לחילופין מתן ערבות חוק מכר ל-85 יח״ד.

להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:

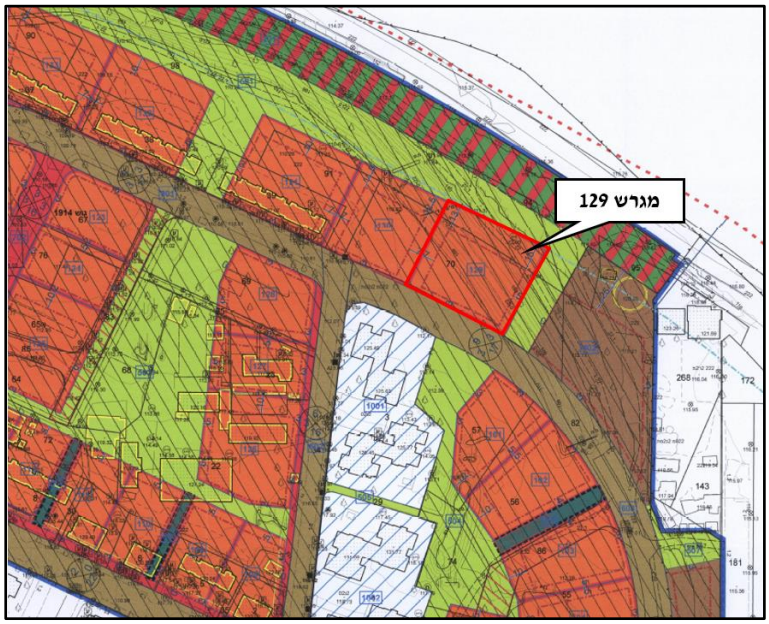
מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)				מס' יח"ד	מס' קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות	שירות				
129	2,755	13,489	5,480	5,512	24,481	137	24	2

הוראות נוספות:

- סך השטחים העיקריים כוללים 200 מ״ר עבור מועדון דיירים שלא יוצמד לדירה ספציפית.
- שטח מרפסות לפי 12 מ״ר * מס׳ יח״ד.

קיימות הוראות בינוי ומגבלות נוספות וכן תנאים למתן היתר בניה, כמפורט במסמכי התכנית.

להלן סימון המגרש על רקע תשריט תכנית תמ״ל/2010



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיב	המשיג[3]
₪ 15,300,000	₪ 8,611,000

9.2. סיכום שומת המשיב[4]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס למגורים נקבעו בגישת ההשוואה, זאת בהתבסס על תוצאות מכרז רמ"י ים/359/2020 מיום 3.06.2021 למגרשי מגורים בבניה רוויה לפי תכנית 3/140/03/9, שכונת כרמי גת בעיר, כלהלן:

- **מתחם ב** – עבור 4 מגרשים לבניית סה"כ 246 יח"ד

מחיר זכייה	₪ 90,506,698
עלויות פיתוח	₪ 39,000,384
סה"כ שווי כולל פיתוח	**₪129,507,184**
השלמת מקומות חניה תת"ק	52
עלות חניה עודפת תת"ק	-₪ 50,000
סה"כ עלות השלמה חניה תת"ק	-₪ 2,578,800
סה"כ מחיר מתואם לחניה תת"ק מלאה	₪ 126,928,384
סה"כ שטח דרתי (עיקרי + ממ"ד)	30,073 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'	**₪ 4,221**

תחשיב אקוו'								
מגרש	שטח מגרש	עיקרי עילי במ"ר	ממ"דים (כולל שב"ס)	שטח דירתי בנוי לשיווק (לאחר שב"ס)	קומות	יח"ד	יח"ד לאחר שב"ס	מקדם אקוו' שב"ס	שטח אקוו'
101	5,219	9,020	1,176	10,196	8	82	98	0.98	10,020
111	3,884	5,940	780	6,720	8	54	65	0.98	6,604
112	3,873	6,160	804	6,964	8	56	67	0.98	6,844
121	4,373	5,940	780	6,720	8	54	65	0.98	6,604
סה"כ		**27,060**		**30,600**		**246**	**295**		**30,073**

תקן חניה:	
סה"כ יח"ד במכרז	246
מס' יח"ד עד 75 מ"ר (20%)	49
מס' יח"ד גדולות לאחר הקלת שבס	246
סה"כ יח"ד לאחר שבס	295
סה"כ חניות דרושות	420
שטח המגרש במ"ר	17,349
סה"כ עיקרי + שירות	39,360
תכסית לקומה במ"ר (8 קומות)	4,920
שטח גינון מינימאלי (40%)	6,940
יתרת שטח לחניה	5,489
סה"כ חניות עיליות (50%)	220
מס' חניות עיליות בתמ"ל 2010	168
השלמת מקומות חניה תת"ק	**52**

ניתוח הקלת שב"ס – 8 קומות (מגרש 101)	
שטח עילי בנוי לשיווק	10,004
סה"כ יח"ד במגרש	82
מס' דירות עד 75 מ"ר (20%)	16
סה"כ שטח דירות עד 75 מ"ר	1,200
מס' דירות גדולות	66
שטח דירות גדולות	8,804
שטח דירה גדולה לפני שבס	133
יח"ד נוספות בהקלת שבס	16
כמות יח"ד גדולות לאחר שבס	82
שטח דירה גדולה לאחר שבס	107
היטל השבחה שבס	172
שטח אקוו'	9,832
מקדם אקוו' (שב"ס)	**0.98**

[3] בהתאם לתחשיב עדכני שנשלח מאת המשיגים במסגרת השלמת מסמכים לאחר הדיון, זאת בשל טעות תחשיבית.

[4] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

- **מתחם א** - 5 מגרשים לבניית סה"כ 264 יח"ד בבנייה רוויה ו-22 יח"ד צמודות קרקע

מחיר זכייה	₪ 95,651,565
הוצאות פיתוח	₪ 47,452,783
סה"כ	**₪143,104,348**
נטרול צמודי קרקע	
שטח אקוו'	6,519 מ"ר
שווי מר"מ	₪ 2,900
התאמה לגודל 0.85	₪ 2,465
סה"כ שווי צמודי קרקע	**₪ -16,070,179**
שווי זכייה בנטרול צ"ק	₪ 127,034,169
השלמת מקומות חניה תת"ק	-23
עלות חניה עודפת תת"ק	₪ 50,000
סה"כ עלות השלמה חניה תת"ק	₪ 1,150,691
סה"כ מחיר מתואם לחניה תת"ק מלאה	₪ 128,184,860
סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)	33,344 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'	**₪ 3,800**

תחשיב אקוו'									
מגרש	שטח מגרש	עיקרי עילי במ"ר	ממ"דים (כולל שבס)	שטח דירתי בנוי לשיווק (לאחר שבס)	קומות	יח"ד	יח"ד לאחר שבס	מקדם אקוו' שבס	שטח אקוו'
122	2,082	9,120	1,092	10,212	22	76	91	0.98	9,832
123	2,171	3,080	406	3,488	8	28	34	0.98	3,423
131	2,068	3,080	406	3,488	8	28	34	0.98	3,423
132	2,063	9,120	1,092	10,212	22	76	91	0.98	9,832
133	3,788	6,160	804	6,964	8	56	67	0.98	6,834
סה"כ		**30,560**		**34,364**		**264**	**317**		**33,344**

תקן חניה:	
סה"כ יח"ד במכרז	264
מס' יח"ד עד 75 מ"ר (20%)	53
מס' יח"ד גדולות לאחר הקלת שבס	264
סה"כ חניות דרושות	449
שטח המגרשים במ"ר	12,212
סה"כ עיקרי + שירות (8 קומות)	17,920
תכסית לקומה במ"ר (8 קומות)	2,240
סה"כ עיקרי + שירות (22 קומות)	25,840
תכסית לקומה במ"ר (22 קומות)	1,175
שטח גינון מינימאלי (40%)	4,885
יתרת שטח לחניה	3,913
סה"כ חניות עיליות (50%)	157
מס' חניות עיליות בתמ"ל 2010	180
השלמת מקומות חניה תת"ק	**-23**

ניתוח הקלת שב"ס – 8 קומות (מגרש 123)	
שטח עילי בנוי לשיווק	3,488
סה"כ יח"ד במגרש	28
מס' דירות עד 75 מ"ר (20%)	6
סה"כ שטח דירות עד 75 מ"ר	450
מס' דירות גדולות	22
שטח דירות גדולות	3,038
שטח דירה גדולה לפני שבס	138
יח"ד נוספות בהקלת שבס	6
כמות יח"ד גדולות לאחר שבס	28
שטח דירה גדולה לאחר שבס	109
היטל השבחה שבס	65
שטח אקוו'	3,423
מקדם אקוו' (שבס)	**0.98**

בשקלול 2 המתחמים ולאחר התאמה לזמן (1.035), התאמה למיקום (0.9) והתאמה לבעלות (1.01), מתקבל **שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 3,770 ₪ כולל פיתוח ללא מע"מ.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- המגרשים בנתוני ההשוואה כוללים חניה עילית ב-50% משטח המגרש ואילו נשוא השומה תתאפשר חניה עילית של 40% משטח המגרש. הובאה בחשבון עלות חניה תת"ק עודפת בסך 50,000 ₪, עבור כל חניה התת"ק שתתווסף בגין הפרש שטחי החניה העילית כאמור.
- הובא בחשבון נטרול תוספת יח"ד בגין הקלת שב"ס בשיעור 0.98 (לאופן קביעת המקדם ר' הטבלה לעיל).
- בתחשיב היקף השטחים במושא השומה, הובא בחשבון סך השטח העיקרי בתוספת שטחי ממ"ד (לפי שטח

של 12 מ״ר ליח״ד), ובניכוי מרפסות (לפי שטח של 12 מ״ר ליח״ד) ומועדון דיירים בשטח של 200 מ״ר.

- הובאה בחשבון התאמה לגודל ביחס לנתוני ההשוואה בשיעור 0.85.
- הובא בחשבון חלקה היחסי של רמ״י בנכס נשוא השומה בשיעור 30.57%.

9.2.3. תחשיב השומה:

סעיף	שווי/מ"ר
שטח עיקרי עילי במ"ר	13,489
בתוספת ממ"דים (12 מ"ר ליח"ד)	1,644
שטח מרפסות (12 מ"ר ליח"ד)	-1,644
שטח מועדון דיירים במ"ר	-200
סה"כ שטח סחיר במ"ר	13,289
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 3,770
מרכיב הקרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	₪ 50,099,530
סה"כ שווי חלק יחסי בבעלות רמ"י (30.57%)	₪ 15,314,424
שווי חלק יחסי במעוגל	**₪ 15,300,000**

9.3. סיכום שומת המשיג[5]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס למגורים נקבעו בגישת ההשוואה, זאת בהתבסס על תוצאות מכרז רמ״י ים/359/2020 מיום 3.06.2021 למגרשי מגורים בבניה רוויה לפי תכנית 3/140/03/9, שכונת כרמי גת בעיר, כלהלן:

- **מתחם ב-** עבור 4 מגרשים לבניית סה״כ 246 יח״ד

מחיר זכיה כולל פיתוח	**₪129,507,184**
השלמת מקומות חניה תת"ק	-53
עלות חניה עודפת תת"ק	₪ 80,000
סה"כ עלות עודפת	- ₪ 4,224,000
סה"כ מחיר זכייה מתואם	₪ 125,283,184
התאמה לזמן	1.035
שטח דרתי (עקרי + ממ"ד) במ"ר	30,336
שווי מ"ר מבונה אקוו'	**₪ 4,274**

תחשיב אקוו'	
מס' יח"ד	246
שטח עיקרי בתכנית במ"ר	27,060
שטחי ממ"דים בתכנית (12 מ"ר ליח"ד) במ"ר	2,952
שטח דירתי (עיקרי +ממ"ד) במ"ר	**30,012**
סה"כ יח"ד כולל הקלת שבס	295
שטח דרתי כולל הקלות (תוספת ממד"ים) במ"ר	30,600
מקדם אקוו' לתוספת שב"ס	0.99
שטח דרתי כולל פוטנציאל הקלות במ"ר	**30,336**

תקן חניה:	
סה"כ יח"ד לאחר שב"ס	295
מס' יח"ד קטנות	49
מס' דירות גדולות	246
חניות נדרשות (1.5 חניות ליח"ד גדולה)	418
שטח מגרשים במ"ר	17,349
סה"כ שטח עילי במ"ר	39,360
תכסית לקומה במ"ר (8 קומות)	4,920
שטח גינון מינימאלי (40%) במ"ר	6,940
יתרת שטח לחניה במ"ר	5,489
סה"כ חניות עיליות (25 מ"ר לחניה)	220
מס' חניות עיליות בתמ"ל 2010 (40%)	167
השלמת מקומות חניה תת"ק	**53**

ניתוח הקלות שב"ס	
שטח עיקרי בתכנית במ"ר	27,060
סה"כ יחד	246
מס' דירות עד 75 מ"ר (20%)	49
סה"כ שטח עיקרי דירות קטנות	3,690
מס' דירות גדולות	196.8
שטח עיקרי דירות גדולות לפני שב"ס, במ"ר	23,370
שטח ממוצע דירה גדולה לפני שב"ס במ"ר	118.8
יח"ד נוספות בהקלת שב"ס	49
כמות יח"ד גדולות לאחר שב"ס	246
שטח ממוצע דירה גדולה לאחר שב"ס במ"ר	95
שטח דירה שהפך שולי במ"ר	23.8
מקדם שוליות	0.1
סך שטח דירות שהפך לשולי (השבחה) במ"ר	467.4
היטל השבחה שב"ס במ"ר	233.7
שטח אקוו' במ"ר	26,826.3
מקדם אקוו' (שב"ס)	**0.991**

[5] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

- **<u>מתחם א -</u>** <u>עבור 5 מגרשים לבניית סה"כ 264 יח"ד בבנייה רוויה ו-22 יח"ד צמודות קרקע</u>

מחיר זכייה	95,651,565 ₪
הוצאות פיתוח	47,452,783 ₪
סה"כ	**143,104,348₪**
נטרול צמודי קרקע	
שטח אקוו'	6,519 מ"ר
שווי מר"מ	2,900 ₪
התאמה לגודל 0.85	2,465 ₪
סה"כ שווי צמודי קרקע לנטרול	**-16,069,335 ₪**
השלמת מקומות חניה תת"ק	-23
עלות חניה עודפת תת"ק	80,000 ₪
סה"כ עלות עודפת	1,840,000 ₪
סה"כ מחיר זכייה מתואם	128,875,013 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	3,788 ₪
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח, מתואם למועד קובע (3.5%)	**3,921 ₪**

תחשיב אקוו'	
מס' יח"ד	264
שטח עיקרי בתכנית במ"ר	30,560
שטחי בנייה סה"כ בתכנית במ"ר	43,760
שטחי ממ"דים בתכנית במ"ר	3,168
שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) במ"ר	**33,748**
סה"כ יח"ד כולל הקלת שב"ס	317
שטח דירתי כולל הקלות במ"ר	34,364
מקדם אקוו' לתוספת שב"ס	0.99
שטח דירתי כולל פוטנציאל הקלות במ"ר	**34,020**

תקן חניה:	
סה"כ יח"ד לאחר שב"ס	317
מס' יח"ד קטנות	53
מס' דירות גדולות	264
חניות נדרשות (1.5 חניות ליח"ד גדולה)	450
שטח מגרשים 8 קומות במ"ר	8,047
שטח מגרש 22 קומותבמ"ר	4,165
סה"כ שטח עילי (מגרשי 8 קומות) במ"ר	17,920
תכסית לקומה במ"ר (8 קומות)	2,240
שטח גינון מינימאלי (40%) במ"ר	3,219
יתרת שטח לחניה במ"ר	2,588
סה"כ חניות עיליות (25 מ"ר לחניה)	53
מס' חניות עיליות במתחם	157
מס' חניות עיליות עפ"י תמ"ל/2010	180
השלמת מקומות חניה תת"ק	**-23**

ניתוח הקלות שב"ס	
שטח עיקרי בתכנית במ"ר	30,560
סה"כ יח"ד	264
מס' דירות עד 75 מ"ר (20%)	53
סה"כ שטח עיקרי דירות קטנות במ"ר	3,690
מס' דירות גדולות	211.2
שטח עיקרי דירות גדולות לפני שב"ס במ"ר	26,600
שטח ממוצע דירה גדולה לפני שב"ס במ"ר	125.9
יח"ד נוספות בהקלת שב"ס	53
כמות יח"ד גדולות לאחר שב"ס	264
שטח ממוצע דירה גדולה לאחר שב"ס במ"ר	100.8
שטח דירה שהפך שולי במ"ר	25.2
מקדם שוליות	0.1
סך שטח דירות שהפך לשולי (השבחה) במ"ר	532
היטל השבחה שבסבמ"ר	266
שטח אקוו'במ"ר	30,294
מקדם אקוו' (שב"ס)	**0.991**

בשקלול 2 המתחמים, לאחר התאמה לזמן (1.035), התאמה למיקום (0.762) והתאמה לבעלות מלאה (1.01), מתקבל **שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 3,152 ₪ כולל פיתוח ללא מע"מ**[6].

<u>קביעת מקדם התאמה למיקום לפי ניתוח עסקות מכר</u>

לשם קביעת מקדם ההתאמה הראוי בין נתוני ההשוואה המתקבלים במכרזים בשכונת כרמי גת החדשה, לבין מיקום הנכס מושא חוות הדעת בקרית גת הוותיקה, נותחו עסקות מכר במגדלי מגורים לדירות בנויות בשכונת כרמי גת ועסקות מכר לדירות חדשות בסמוך למיקום נשוא השומה כלהלן;

<u>דירות מגורים בשכונת כרמי גת</u>

- מניתוח 19 עסקות מכר בפרויקט "דמרי", מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 14,600 ₪.
- מניתוח 28 עסקות מכר בפרויקט "מרלו על הפארק", מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 14,000 ₪.
- מניתוח 20 עסקות מכר בפרויקט "דונה בכרמי גת", מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 15,350 ₪.

מניתוח עסקות המכר בשכונת כרמי גת עולה שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 14,639 ₪.

[6] הערך הנקוב מתייחס לקרקע מפותחת וזמינה לבנייה מיידית.

<u>דירות מגורים בשכונת קרית גת הוותיקה (סמוך למושא חוות הדעת)</u>

- מניתוח 61 עסקות מכר בפרויקט התחדשות עירונית "מגדלי סמדר", מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 13,450 ₪.
- מניתוח 24 עסקות מכר בפרויקט ברחוב הרימון. מניתוח העסקות מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 13,120 ₪.

מניתוח עסקות המכר בשכונת כרמי גת עולה שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 13,290 ₪.

הפרש מחירים בין שכונת כרמי גת לבין קרית גת הוותיקה עומד על כ-1,350 ₪ למ"ר בנוי ומשקף פער של כ-980 ₪ למ"ר מבונה. לפיכך, יש לקבוע מקדם מיקום של 0.762 (0.24=4,100 ₪ / 980 ₪).

<u>סיכום:</u>

בהתאם לניתוח מכרז רמ"י בשכונת כרמי גת מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,098 ₪. לאחר התאמה למיקום (0.762) והתאמה לבעלות (1.01), **מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 3,152 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.**

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- המגרשים בנתוני ההשוואה כוללים חניה עילית ב-50% משטח המגרש ואילו נשוא השומה תתאפשר חניה עילית של 40% משטח המגרש. הובאה בחשבון עלות חניה תת"ק עודפת בסך 80,000 ₪, עבור כל חניה התת"ק שתתווסף בגין הפרש שטחי החניה העילית כאמור.
- הובא בחשבון נטרול תוספת יח"ד בגין הקלת שב"ס בשיעור 0.99 (לאופן קביעת המקדם ר' הטבלה לעיל).
- בתחשיב היקף השטחים בנשוא השומה, הובא בחשבון סך השטח העיקרי בתוספת שטחי ממ"ד (לפי שטח של 12 מ"ר ליח"ד), ובניכוי מרפסות (לפי שטח של 12 מ"ר ליח"ד) ומועדון דיירים בשטח של 200 מ"ר.
- הובאה בחשבון דחייה עד למימוש הבינוי בשיעור 0.75,[7] זאת בהתחשב בשלביות הביצוע לפי תכנית תמ"ל/2010, הסטת תוואי נחל נועם העובר בנכס הנדון, הקמת חניון משותף עם מגרשים סמוכים בהם נדרש פינוי דיירים והצורך באישור תכנית בינוי למתחם "שבטי ישראל" כולו.
- הובא בחשבון חלקה היחסי של רמ"י בנכס נשוא השומה בשיעור 30.57%.
- מקדם התאמה לבעלות משותפת (מושאע) – 0.9.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>[8]

מס' יח"ד	137
שטח עיקרי במ"ר	13,489
שטח למועדון דיירים במ"ר	- 300
בניכוי שטח למרפסות במ"ר	- 11,645
תוספת שטחי ממ"ד במ"ר	1,644
סה"כ שטחי פלדלת, במ"ר	13,289
שווי מ"ר מבונה	3,152 ₪
שווי המגרש כזמין לבניה מיידית[9]	**41,887,465 ₪**
מקדם דחייה – הסטת נחל נועם ושלביות ביצוע	74.7%
שווי דחוי בהתאם לשלביות התכנית	31,300,751 ₪
חלק יחסי בבעלות רשות הפיתוח	30.57%
מקדם התאמה לבעלות משותפת	90.00%
שווי השוק של הזכויות המוערכות, כולל פיתוח	**8,611,776 ₪**

[7] מקדם הדחייה נקבע בהתאם להכרעה בהיטל השבחה שנערכה למתחם שבטי ישראל מיום 9.03.2021, ע"י השמאי המכריע מר בועז קוט.

[8] בהתאם לתחשיב עדכני שנשלח מאת המשיגים במסגרת השלמת מסמכים לאחר הדיון, זאת בשל טעות תחשיבית.

[9] בשומה חלה טעות אריתמטית בשל הפחתת עלות עודפת כפולה. התחשיב תוקן בתגובה לתקציר הדיון מיום 19.06.2023.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 8.06.2023:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- <u>הפחתה בגין דחייה</u>:

יש להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה של כ-0.75 (5 שנים בריבית 6%), ביחס למכרזי רמ"י בשכונת כרמי גת, זאת בשל גורמים הצפויים לעכב את הקמת הפרויקט חלקם חופפים וחלקם מצטברים, כלהלן:

- **פינוי ופיתוח מתחם רובע בני ישראל:** בשונה מנתוני ההשוואה, המהווים מגרשים מפותחים וזמינים לבניה (בפועל הוצא היתר בניה לאחר כשנה מיום הזכייה במכרז), מושא השומה הינו חלק ממתחם המיועד לפינוי בינוי וכולל כיום 378 יח"ד ומספר חנויות המצריכים פינוי והריסה וכן פיתוח מחודש למתחם כולו. פיתוח המתחם והקמתו צפויים להסתיים בעוד כ-20 שנה.
- **שלביות הביצוע:** בהתאם לשלביות הביצוע הנדרשת בתכנית תמ"ל/2010, המגרש שבנדון נכלל בשלב ב' של הקמת המתחם, במסגרתו לא ניתן לקבל היתר בניה עד להריסת 70 יחידות דיור קיימות או לחילופין מתן ערבויות ל-85 יח"ד.

בהתייחס להכרעה בהיטל השבחה בנכס הנדון, אציין כי החל מהמועד הקובע לשומה המכרעת ועד היום לא חלה התקדמות בהקמת המתחם לרבות פינוי הדיירים והמבנים הקיימים.

- **הסטת תוואי הנחל:** בתחום המגרש עובר אפיק נחל נועם, לצורך הוצאת היתר והתחלת הפיתוח והבניה במגרש, נדרשת הסטת תוואי הנחל ע"י העירייה ועל חשבונה, זאת בין היתר בהתאם לנספחי התכנית. נכון להיום בשל חוסר תקציב בעירייה, הסטת הנחל מתמהמהת. לאחר שיחה עם מהנדס החברה הכלכלית קרית גת, נאמר כי הצפי לתחילת העבודות מתוכננת לחודש מרץ 2024 וכי משך הזמן הצפוי לביצוע העבודות הינו כשנה.
- **חניון ת"ק בשיתוף עם מגרשים סמוכים:** מימוש הבינוי במגרש 129 צפוי להתבצע בכפוף לשיתוף פעולה עם בעלי הזכויות במגרשים 130 ו-131, זאת מאחר ובהתאם להוראות התכנית, יוקם חניון ת"ק משותף לשלושת מגרשים אלו. אציין כי במגרש 131 נדרש פינוי דיירים סרבנים אשר יגרום עיכוב, על כן יש לתת דחייה גם עבור נושא זה.
- **תכנית בינוי:** בהתאם לתכנית, תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם בקנ"מ 1:500.

- <u>גישת השומה וניתוח הנתונים</u>:

בהתאם לקווים המנחים גישת השומה העדיפה הינה השוואה ישירה לקרקע, קל וחומר כאשר מדובר בערכי קרקע נמוכים. לכן במקרה הנדון יש להתבסס על מכרזי רמ"י מכרמי גת, תוך הפחתה למיקום.

מושא השומה ממוקם בשכונת שבטי ישראל הוותיקה, שכונה הנחשבת לנחותה ביחס לשכונות כרמי גת ושערי העיר, הן ברמת הפיתוח והן במאפייני האוכלוסייה. על כן, בניתוח המכרזים בכרמי גת יש להביא בחשבון הפחת למיקום בשיעור של 0.75.

באשר למכרזים בשכונת שערי העיר אליו התייחס שמאי רמ"י, מדובר במכרזים שפורסמו כשנתיים לאחר המועד הקובע, בתקופה בא התרחשה עלייה חדה בשוק הנדל"ן ולכן, אינו רלוונטי להשוואה.

בנוסף, בניתוח נתוני ההשוואה יש להביא בחשבון עלויות עודפות לחניה ת"ק, בשל העובדה כי בנתוני

ההשוואה 40% ממקומות החניה הנדרשים הם ת"ק, בעוד ובמגרש הנדון 60% ממקומות החניה הנדרשים יהיו ת"ק.

במסגרת השלמת מסמכים העביר שמאי המשיבה ניתוח שווי מ"ר מבונה המבוסס על חילוץ שווי קרקע מעסקות מדווחות בשכונת הפרחים. תאריכי העסקות שנלקחו בתחשיב הינן מיוני 2022 ועד פברואר 2023. תקופה זו מגלמת עלייה משמעותית במחירי הדיור ועל כן אין להביאן בחשבון ביחס למועד קובע 20.12.2021. כמו כן, בהתאם לתקינה השמאית גישת החילוץ בעלת תוקף נמוך.

כמו כן, במסגרת זו העביר שמאי המשיבה ניתוח שווי מ"ר מבונה בהתבסס על תוצאות מכרז 128/2020 מיום 27.02.2022. מדובר במתחם קרקע ריק ופנוי לאחר עבודות פיתוח שנעשו ע"י העירייה המצוי במיקום עדיף. בנוסף, הניתוח לא עקבי ביחס לניתוח עסקות ההשוואה הנוספות וכן ניתוח מושא השומה; לא בוצעה התייחסות להקלות שב"ס; לא הובאה התאמה בגין עלויות עודפות לחניה תת"ק (הוראות התכנית במגרשי המכרז אינן מחייבות חניות תת"ק ומאפשרות בניית חנייה עילית בלבד) וכן, לא בוצעה התאמה לזמן.

לעניין הפחתת עלות עודפת לחניה ת"ק שהובאה בחשבון פעמיים בשומתי, הועבר תחשיב מתוקן במסגרת השלמת המסמכים.

- <u>הפחתה למושעא:</u>

יש להביא בחשבון הפחתה בשל בעלות משותפת בלתי מסוימת עם מדינת ישראל (בעלת 30.57% מהנכס הנדון). לעניין זה, אין להתייחס לזהות החוכר הספציפי, אלא יש לאמוד את שווי השוק של הזכויות החלקיות במגרש שבנדון, בשוק החופשי.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- <u>הפחתה בגין דחייה:</u>

- **פינוי ופיתוח מתחם רובע בני ישראל:** אין להביא בחשבון דחייה עד לפינוי והריסה של המבנים הקיימים בנכס הנדון, מאחר ושומות רמ"י נערכות בהנחה של קרקע ריקה ופנויה ואין רלוונטיות לבינוי הקיים.
- **שלביות הביצוע:** בהתאם <u>לנספח</u> שלביות ביצוע לתכנית המהווה נספח מחייב, לא קיימת הוראה המחייבת את היזם למתן ערבויות בשלב ב' של הפרויקט וממילא מדובר בעמלה שולית.
- **הסטת תוואי הנחל:** בהתאם לבדיקתי מול חשב עיריית קרית גת, נמסר לי כי נכון לעת זו הסטת תוואי נחל נועם בוצעה. בנוסף, משיחה טלפונית שהתקיימה עם מהנדס החברה הכלכלית קרית גת, נאמר כי עוברים במגרש 2 קווי ביוב שיש להעביר, האחד בוטל כבר ואילו השני יבוצע במקביל להסטת הנחל.
- **חניון ת"ק בשיתוף עם מגרשים סמוכים:** לא קיימת מניעה תכנונית למימוש הבניה במגרש הנדון ללא קשר לבניה במגרשים הסמוכים (130 ו- 131). מעבר לכך, פתרון החנייה במגרש יכול להיות עילי ויהווה פתרון ביניים עד למימוש הבנייה במגרשים הסמוכים והקמת חניון ת"ק משותף.

במידה והשמאית המחוזית תראה לנכון להביא בחשבון דחייה, אציין כי בשומה מכרעת להיטל השבחה שנערכה לנכס הנדון, הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים נכון לשנת 2019. בהתאם לכך, ניתן להביא בחשבון דחייה של עד כ-3 שנים ביחס למועד הקובע בשומתי שהינו כשנתיים לאחר מכן.

- <u>גישת השומה וניתוח הנתונים:</u>

מכרזי רמ"י משכונת כרמי גת ושערי העיר מהווים בסיס השוואה ראוי ומהימן, זאת בין היתר, בשל

סמיכותם לנכס הנדון הממוקם בשכונת שבטי ישראל ובהתחשב בכך שהאזור כולו עובר התחדשות, כך שרוכש פוטנציאלי רואה בנכס הנדון, אלטרנטיבה ראויה לשכונות כרמי גת ושערי העיר.

לאור האמור, אין להביא בחשבון הפחתה למיקום העולה על שיעור של 10%. כמו כן, אין להתבסס על נתוני השוואה משכונת הפרחים המהווה שכונה נחותה לעומת מיקום נשוא השומה.

אציין כי שווי קרקע ליח"ד בשומתי הינו כ-200 אלף/₪ לעומת שומת המשיג בו התקבל 150 אלף/₪ ליח"ד. בהתאם למכרז רמ"י שהתפרסם כשנתיים לאחר המועד הקובע בשכונת שערי העיר, שווי קרקע ליח"ד הינו 550 אלף /₪ ליח"ד.

אציין כי ערכי הקרקע בשכונת שערי העיר מגלמים חניה ת"ק מלאה (ללא חניה עילית), לעומת נשוא השומה בו נדרשת חניה ת"ק של 60% מהחניות, שיש להביא בחשבון תוספת בגין החיסכון בעלות חניה ת"ק.

במסגרת השלמת מסמכים הועבר ניתוח מכרז 128/2020 מיום 27.02.2022, המציג שווי מ"ר מבונה הנע בין 3,700 ₪ - 4,600 ₪.

- <u>הפחתה ל"מושעא":</u>

חברת "אפיק הירדן ייזום בע"מ" הינה הבעלים של 69.43% מהנכס הנדון. בהחכרת יתרת הנכס שבבעלות המדינה (30.57% המהווה את נשוא שהשומה), תהפוך החברה לבעלת הזכויות היחידה בנכס, לכן איני רואה צורך בהפחתה למושעא בגין ריבוי בעלים.

אציין כי במקרה הנדון, בו חברת "אפיק הירדן ייזום בע"מ" בעלת רוב הבעלות בהנכס, סביר להניח כי החברה תהיה מוכנה לרכוש את יתרת הזכויות אף במחיר הגבוה משווי השוק.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי לרבות אופן ניתוחו, לפיו יש לקבוע את שווי המגרש שבנדון ביעוד מגורים בבנייה רוויה.

לצורך קביעת ערכי השווי, הסתמכו הצדדים על גישת ההשוואה בהתבסס על מכרז רמ"י מס' 359/2020 מיום 3/06/2021 למגרשי מגורים בשכונת "כרמי גת" בעיר קרית גת. הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה שמתקבל מניתוח מכרז רמ"י[10] אלא בנוגע להפחתה למיקום ביחס למושא השומה, כאשר בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% ואילו בשומת המשיגה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 24%[11].

כאמור, מושא השומה מהווה קרקע ריקה הממוקמת בשכונת שבטי ישראל הוותיקה, אשר עתידה לעבור התחדשות ולשנות את פניה בתהליך של פינוי בינוי.

ככלל, גישת השומה העדיפה במקרה דנן הינה גישת ההשוואה הישירה לקרקע שכן, בהתאם לתקינה השמאית (תקן מס' 3), גישת העלות נחשבת לבעלת תוקף נמוך יותר. לפיכך, מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים – השוואה לקרקע למגורים בהתבסס על תוצאות מכרז רמ"י בשכונת כרמי גת הסמוכה.

עם זאת, שכונת כרמי גת מהווה שכונה חדשה, מפותחת ומבוקשת כך שנכון למועד הקובע שונה במאפייניה משכונת שבטי ישראל הוותיקה בה ממוקם מושא השומה[12]. לכן, בראייה המֵדָמַה חשיבת שוק של היזם/הרוכש הסביר, ישנה חשיבות רבה בהתחקות אחר התמורה הסבירה העתידה להתקבל בגין מכירת הדירות בפרוייקט, בשים לב למאפייניו ולמאפייני הסביבה הספציפיים. גישה המדמה את ראיית השוק היא גישת העלות וזו הגישה בה נוקטים היזמים בבואם להקים מיזם חדש, כך גם מבוצעים דו"חות אפס.

לאור האמור, בהכרעתי ערכי השווי התבססו, בנוסף לגישת ההשוואה, גם על גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, זאת בהסתמך על עסקות לדירות דומות וחדשות בחלקה 110 הסמוכה (מגרש 101 לפי תמ"ל/2010). דירות אלה שווקו ע"י חברת "אפיקי הירדן ייזום בע"מ" (המשיגה בהכרעה זו)[13] במסגרת פרויקט "כרמי הפארק" בשכונת שבטי ישראל, הכולל גם את המגרש מושא השומה[14]. כמו כן, חלקה 110 מהווה חלק משלב א' (שאינו תלוי בפינוי) בפרויקט ההתחדשות של השכונה במסגרתו נכלל מושא השומה בשלב ב'.

נתונים מהפרויקט עצמו עדפים על פני השוואה לעסקות מכר לדירות ברחבי העיר קרית גת הוותיקה, לרבות עסקות משכ' הפרחים, ובכך מתייתר הצורך לדון ברלוונטיות שלהן.

באשר למכרז 359/2020 עליו התבססו הצדדים[15], במסגרת המכרז שווקו שני מתחמים – מתחם א' הכולל 5

---

[10] מעיון בשומות הצדדים קיימים הבדלים מינוריים בניהם באופן ניתוח מכרז רמ"י ובמסקנת השווי המתקבלת מניתוחו (כ-1%).

[11] שיעור ההתאמה למיקום בשומת ההשגה נקבע בהתבסס על היחס בין עסקות מכר לדירות בשכונת כרמי גת לבין עסקות מכר לדירות חדשות בשכונות וותיקות הסמוכות למיקום מושא השומה.

[12] יוער כי בשכונת כרמי גת התקיימו לאורך השנים עסקות/מכרזי קרקע רבים , כך שרמת המחירים מצוייה ברמת וודאות מסויימת ובמגמת עלייה חדה יחסית כיאה למתחם מגורים בהתהוות.

[13] מגרש זה שווק במכרז רמ"י מס' 160/2016 יחד עם מס' מגרשים נוספים במתחם. במסגרת המכרז הגישו חברת אפיקי הירדן ייזום בע"מ יחד עופר קוטלר את ההצעה הזוכה.

[14] בשלב א' לפרויקט יבנו המגרשים הפנויים 101-107 לפי תכנית תמ"ל/2010 הידועים כחלקות 110-116 בגוש 1914 (מעל 500 יח"ד).

[15] יוער כי מעיון בתכנית 3/140/03/9 החלה במגרשים ששווקו במכרז, נדרש היזם להפריש 10% מיח"ד לטובת דיור להשכרה ארוכת טווח. עם זאת, בחוברת המכרז צויין כי אושרה תכנית 606-0411017 המשנה הוראה זו ע"י חיוב בניה להשכרה במגרשים אחרים.

מגרשים לבנייה רוויה (ביעוד מגורים ג' ו- ד') כן 22 מגרשים לבניה צ"ק דו משפחתיים (ביעוד מגורים א'); מתחם ב' הכולל 4 מגרשים לבנייה רוויה (ביעוד מגורים ג').
לאור הצורך בניטרול שווי מגרשי המגורים צ"ק בניתוח מתחם א' העלול לעוות את מסקנת השווי ובכך לפגוע ברמת המובהקות שלו[16], בהכרעתי ינותח מתחם ב' בלבד אשר כולל אך ורק מגרשים לבניה רוויה. בנוגע לאופן ניתוח המכרז לרבות מקדם ההתאמה למיקום ר' פרק עקרונות השומה.

לסיכום, ערכי השווי בהכרעתי יתבססו על שילוב בין גישת ההשוואה לקרקע בהסתמך על מכרז רמ"י מס' 359/2020 בשכונת כרמי גת בו ינותח מתחם ב' בלבד, לבין גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהסתמך על עסקות מכר ליח"ד שנמכרו בחלקה 110 הסמוכה לנשוא השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. פוטנציאל תכנוני:

כאמור בסעיף 1.1 לעיל, השומה נדרשת לצורך הקצאה בפטור ממכרז לפי תכנית מאושרת וכולל פוטנציאל. במקרה הנדון תכנית תמ"ל/2010 ממצה את הפוטנציאל בקרקע, עם זאת קיים פוטנציאל להגדלת צפיפות יח"ד בהליך של הקלה לפי תקנות שב"ס (הוראת שעה עודכנה עד לסוף 2025).

מבדיקה שנערכה מול מחלקת הרישוי בועדה המקומית קרית גת, עולה כי הוועדה נוטה לאשר תוספת של עד 20% למספר יח"ד לפי תכנית בהתאם לתקנות שב"ס, זאת בכפוף לפתרון חניה ושמירה על שטחי הגינון.

מעיון בבקשה להיתר בניה מס' 20230946 בנכס הנדון, שהועברה לידי מאת הועדה ואושרה בכפוף לתנאים בועדת משנה לועדה המחוזית בישיבתה מיום 27.09.2023, עולה כי הבקשה כוללת הגדלת מס' יח"ד מ-137 לסך של 143, זאת במסגרת הקלה לפי שב"ס (לא הוגשו התנגדויות). במקרה דנן, ניצול הזכויות בפועל כפי שעולה מהבקשה להיתר כאמור, משקף את השימוש המיטבי בנכס.

לאור האמור בהכרעתי יובאו בחשבון סך יח"ד במושא השומה בהתאם לבקשה להיתר בניה, קרי 143 יח"ד.

10.2.2. עקרונות בניתוח מתחם ב' מכרז רמ"י 359/2020 מיום 30.06.2021:

- פוטנציאל לתוספת יח"ד מכוח תקנות שב"ס:

בניתוח המכרז בשומות הצדדים הובאה בחשבון תוספת יח"ד בשיעור של 20% מכוח תקנות שב"ס. כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה מהתמורה בשיעור של 2%-1% לחיוב בהיטל השבחה בגין ההקלה בצפיפות יח"ד[17].

מאחר ובמושא השומה גלום פוטנציאל לתוספת יח"ד מכוח תקנות שב"ס, אותו יש להביא בחשבון במסקנת השווי (כאמור בס' 10.2.1 לעיל), יש לנתח את המכרז באופן דומה, קרי בהתחשב בתוספת יח"ד לפי תקנות שב"ס. יחד עם זאת, תשלום היטל ההשבחה לא ינוטרל משווי התמורה שכן, בהתאם לנהלי רמ"י אין להפחית תשלום היטל השבחה בגין מרכיב הפוטנציאל[18].

אציין כי, תוספת יח"ד בשיעור מלא של 20% אינה בהכרח אפשרית מבחינה תכנונית-אדריכלית או כדאית מבחינה כלכלית (מצריכה פתרון חניה, הקטנת שטחי הדירות וכיוצ"ב). לאור אמור, בניתוח המכרז כמו גם במושא השומה, יובאו בחשבון מס' יח"ד כפי שמומשו בפועל ובהתאם להיתרי הבניה בכל מגרש.

---

[16] בנוסף חלק מהמגרשים במתחם א' אשר ביעוד מגורים ד' מצריכים חניה ת"ק בלבד, בהתאם להוראות תכנית 3/140/03/9.

[17] לשיטתם, הקלה בצפיפות יח"ד מבטלת שוליות שטחים בדירות גדולות שבפרויקט ובכך יחוייב היזם בתשלום היטל השבחה.

[18] זאת בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים (עדכון יוני 2020), לרבות חוו"ד משפטית ל המשנה ליועמ"ש עו"ד ארז קמיניץ מיוני 2020 המצורפת כנספח לקווים מנחים כאמור.

- <u>התאמת חניות ת"ק ביחס למושא השומה:</u>

בהתאם לתכנית 3/140/3/9 החלה במגרשים ששווקו במכרז, ניתן לנצל חניה עילית בכ-50% מסך החניות הנדרשות. לעומת זאת במושא השומה ניתנות לניצול כ-40% חניות עיליות מסך החניות הנדרשות, זאת בהתאם לתכנית תמ"ל/2010. פער זה (10%) נוטרל בשומות הצדדים ע"י הפחתת עלות עודפת לחניות ת"ק שיתווספו במושא השומה לעומת מגרשי ההשוואה.

ככלל, מלבד מגבלה תכנונית, שיעור ניצול חניות עיליות תלוי בגורמים רבים כגון טופוגרפיית הקרקע, גודל מגרש, צורת מגרש, אופי הבינוי וכיוצ"ב. במקרה דנן, מעיון בתשריטי היתר הבניה של נתוני ההשוואה, עולה כי הגם שהתכנית מאשרת 50% חניות עיליות מסך החניות הנדרשות, בפועל בארבעת המגרשים ששווקו במתחם ב' נוצלו כ-25% חניות עיליות בממוצע, זאת בין היתר בשל אופי הבינוי במבנים של עד 8 קומות מעל הכניסה הקובעת, המצריך ניצול זכויות בניה במס' מבנים, דבר המקטין את יתרת החצר.

לעומת זאת, במושא השומה מתאפשר בינוי במגדל מגורים בן 24 קומות מעל הכניסה הקובעת, אופי בינוי אשר דווקא מהווה יתרון בהגדלת יתרת החצר לטובת חניה עילית. עם זאת מעיון בתשריט היתר הבניה בנכס הנדון, שכאמור אושר בכפוף לתנאים, עולה כי נוצלו כ- 21% מסך החניות הנדרשות לטובת חניה עילית.

לאור האמור, נראה כי בפועל קיים הבדל מינורי בשיעור ניצול חניה עילית מסך החניות הדרשות, בין נתוני ההשוואה לבין מושא השומה, שאינו נובע ממגבלה תכנונית אלא מתכנון אדריכאלי ספציפי בכל מגרש. לפיכך, לא תובא בחשבון התאמה בגין גורם זה.

- <u>התאמה לגודל:</u>

כאמור, במתחם ב' 4 מגרשים בשטח כולל של כ- 17 ד' וסה"כ 285 יח"ד (לאחר הקלת שב"ס). לעומת זאת, מושא השומה בשטח של 2,755 מ"ר וסה"כ 143 יח"ד (לאחר הקלת שב"ס).
לאור האמור בניתוח המכרז הובאה בחשבון תוספת לגודל בשיעור של 5%.

- <u>התאמה למיקום:</u>

לטענת המשיגה, מושא השומה ממוקם בשכונת שבטי ישראל הוותיקה הנחשבת לנחותה ביחס לשכונת כרמי גת. לפיכך יש להביא בחשבון הפחת למיקום בשיעור של 0.76. מנגד לטענת המשיבה, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 0.9 בלבד. לטעמו סמיכותה של שכונת שבטי ישראל לשכונת כרמי גת והעובדה שהאזור כולו עובר התחדשות, מייצרים אלטרנטיבה ראויה לשכונות כרמי גת.

מקובלת עליי טענת הצדדים לצורך במתן הפחתה למיקום. על מנת לקבוע את שיעורה, בחנתי את הפרשי מחירי הדיור בין עסקות מכר מהפרויקט עצמו בשכונת שבטי ישראל, בו נכלל מושא השומה ואשר הובאו בחשבון בתחשיב השווי (דירות בבניין שיוקם במגרש 101 לפי תמ"ל/2010, ראו ס' 10.1 לעיל), לבין מחירי דירות שנמכרו בפרויקט המגורים במגרש 101 לפי תכנית 3/140/03/9 בשכונת כרמי גת, אשר שווק במסגרת המכרז.

סקר המחירים כאמור מצביע על הפחתה של כ- 10% ביחס למחירי הדירות שנמכרו בשכונת שבטי ישראל[19], הפחתה זו מבטאת הפחתה לקרקע[20] בשיעור דומה לזו שהובאה בחשבון בשומת המשיגה, קרי 0.76, וזו תובא בחשבון בהכרעתי.

---

[19] מחיר ממוצע לדירות 3 חדרים – בפרויקט בשכ' כרמי גת כ- 1.6 מיליון ₪ , שטח דירתי 82 מ"ר ; בשכ' שבטי ישראל כ- 1.38 מיליון ₪, שטח דירתי ממוצע 77 מ"ר.
מחיר ממוצע לדירות 4 חדרים – בפרויקט בשכ' כרמי גת כ- 1.8 מיליון ₪, שטח דירתי 103 מ"ר ; בפרויקט בשכ' שבטי ישראל כ- 1.6 מליון ₪, שטח דירתי ממוצע 103 מ"ר.

[20] הפרמטרים לחילוץ תואמים לאלו שהובאו בחשבון בהכרעתי כאמור בס' 10.3 מטה.

- <u>התאמה לבעלות מלאה:</u>

מעיון בחוברת המכרז עולה כי במידה וישופרו תנאי התכנית החלה על המגרשים, לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים בגין תוספות אלה. לפיכך לא תובא בחשבון התאמה לבעלות.

10.2.3. <u>עקרונות בניתוח עסקות מכר ליח"ד בחלקה 110 בגוש 1914 (101 לפי תכנית 3/140/03/9):</u>

- <u>התאמה לזמן</u>

ערכי הבסיס נקבעו בהסתמך על עסקות מכר שנערכו בין החודשים ספטמבר-אוקטובר בשנת 2022, קרי כעשרה חודש לאחר המועד הקובע (20.12.2021). לפיכך, תובא בחשבון הפחתה שנתית לזמן ביחס לבנוי בשיעור 5%, קרי הפחתה של 4% במקרה דנן (משקף הפחתה של כ- 15% לקרקע).

- <u>שיעור יזמות:</u>

בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים, הרווח היזמי מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ובעבור יגיע כפיו האישי. כאשר הסיכונים העיקריים שבהם נושא היזם הם שינויים בהכנסה ממכירת המיזם ושינויים בתשומות הבנייה ובקצב השיווק. בהתאם לפרק, שיעור רווח היזמי בבנייה רוויה נע בטווח של 15%-18%.

במקרה הנדון, עסקות המכר שהובאו בחשבון שווקו בשלב א' של פרויקט "כרמי הפארק" במסגרתו יוקמו בניינים בשבעה מגרשים ריקים. מבדיקתי עולה כי שיווק הפרויקט כולו נעשה בשיתוף עם מועדון לקוחות "חבר"[21], בו הוצעו לעמיתי המועדון הטבה ברכישת דירה בפרוייקט. בהתאם לאתר הפרוייקט ואתר "חבר" ההטבה מתבטאת בהפחתה של עד כ- 13% ממחיר הדירה הבסיסי ומצריכה השתתפות בהגרלה של כ-1,800 יח"ד, אשר קובעת את הזוכים וסדר השתתפותם בבחירת הדירה.

צורת שיווק זו למועדוני לקוחות רווחת בשנים האחרונות בצל עליית הריבית, שכן היא מפחיתה את הסיכון (פונה לצבר לקוחות בעל עמידות פיננסית), מקצרת את זמן השיווק ועלותו ומקנה יתרון גדול בתהליך מימון הפרויקט. כך לדוגמא, שיווק הדירות בחלקה 110 הסתיים במהלך חודשיים בלבד[22].

כאמור, בשל הפחתת הסיכון של היזם בצורת שיווק מסוג זה, יובא בחשבון שיעור רווח יזמי של 15%.

- <u>עלות בניה:</u>

מבדיקה שערכתי במחשבון "דקל למטר" נכון למועד הקובע, עולה כי עלות ישירה להקמת הפרויקט שבנדון, על כל מאפייניו, מסתכמת לסך של 88,405,000 ₪. הנ"ל משקף עלות בנייה למ"ר דירתי (עיקרי+ממ"ד) בסך של כ- 7,983 ₪, לאחר תוספת 20% בגין עלויות עקיפות[23].

בחישוב עלויות הבנייה הובאו בחשבון כלל השטחים המבונים בהתאם לתכנית תמ"ל/2010[24], לרבות שטח עיקרי + ממ"ד (13,289 מ"ר); שטחי השירות (3,764 מ"ר); מרפסות (12 מ"ר לדירה); חניות ת"ק (5,222 מ"ר) בהתאם לתשריט בקשה להיתר שטרם אושר בנכס הנדון (כאמור בסעיף 10.2.1 לעיל) ושטחי פיתוח.

---

[21] ארגון הפועל לרווחת משרתי הקבע והגמאים של צה"ל ובני משפחותיהם.

[22] בהתאם לאתרי השיווק, תהליך המכירה החל בהרשמה להגרלה (31.08.22-9), הגרלה (1.09.22) וכללה ימי מכירות ולאחר מיכן חתימה על הסכם מכר עד ליום 23.09.22 (מעמד החתימה מחייב תשלום של כ-20% ממחיר העסקה).

[23] בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים, שיעור עלויות עקיפות נע בטווח של 25%-35%, בהפחתת עלויות היטלי הפיתוח (שמופחתות בשומת רמ"י בנספח לשומה) ובהתחשב באופן שיווק הפרוייקט שחוסך בהוצ' שיווק ומימון כאמור, נקבעה העמסה של 20%.

[24] הפרוגרמה התכנונית שהובאה בחשבון תואמת בקירוב לשטחי הבניה שנוצלו בפועל לפי תשריט בקשה להיתר בניה בנכס הנדון.

- <u>התאמה לגודל והיקף עסקה:</u>

עסקות ההשוואה מהוות מכר של דירות בודדות, לכן תובא בחשבון הפחתה של 5% לקרקע, בגין גודל והיקף עסקה.

10.2.4. <u>דחייה לזמינות:</u>

לטענת המשיגה יש להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה של כ-0.75 (5 שנים בריבית 6%), זאת בשל גורמים הצפויים לעכב את הקמת הפרויקט כגון הסטת תוואי הנחל, שלביות ביצוע בתכנית תמ"ל/2010, הקמת חניון משותף עם מגרשים סמוכים ופיתוח המתחם.

מנגד, לטענת המשיבה, אין להביא בחשבון הפחתה כלל מאחר ומבדיקתו עולה כי גורמים אלו אינם מעכבים את הוצאת היתר הבניה. עם זאת, ציין במהלך הדיון כי בהתאם לשומה מכרעת להיטל השבחה בו נכלל הנכס הנדון, הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים נכון לשנת 2019. בהתאם לכך, ככול ויוכרע כי יש להביא זאת בחשבון, ניתן לקבוע דחייה של עד כ-3 שנים ביחס למועד הקובע לשומה שהינו כשנתיים לאחר מכן.

קיימים גורמים פיזיים ותכנוניים העלולים לעכב את הקמת הפרוייקט, להלן התייחסותי לכל אחד מהם:

הסטת תוואי הנחל: מברור מול מהנדס החברה הכלכלית קרית גת, נמסר כי הצפי לתחילת ביצוע העבודות להסטת המובל העובר במגרש הנדון הינו תחילת שנת 2024. משך העבודות צפוי להמשך בין 8 חודשים עד שנה[25].

שלביות ביצוע: בהתאם לשלביות הביצוע הנדרשת בתכנית תמ"ל/2010, המגרש שבנדון נכלל בשלב ב' של הקמת המתחם, במסגרתו לא ניתן לקבל היתר בניה עד להריסת 70 יחידות דיור קיימות או לחילופין מתן ערבויות ל-85 יח"ד.

מבדיקה שנערכה בחודש דצמבר 2023, מול מנהלת מחלקת רישוי בוועדה המקומית קרית גת, עולה כי נכון לעת הזו, היתר הבניה בנכס הנדון אושר בוועדה בכפוף להשלמת האישורים הנדרשים ודיווח לוועדה לגבי יעד הפינוי של כל דייר מפונה, הנ"ל תלוי ביזמים וצפוי להימשך עד כחודשיים, קרי, בפועל קבלת היתר הבניה נמשך כשנתיים וחודשיים מהמועד הקובע.

הקמת חניון משותף עם מגרשים סמוכים: בהתאם לנספח תנועה **לא מחייב** של התכנית, יוקם חניון ת"ק משותף למגרש 129 שבנדון יחד עם מגרשים 130 ו-131 כאשר מגרש 131 הוא היחיד שמאוכלס ודורש פינוי דיירים והריסה[26].

באופן עקרוני, מדובר בנספח לא מחייב, כך שמבירור מול הוועדה, ניתן לבקש היתר בניה הכולל חניון עצמאי, זאת בכפוף לפתרון כניסה ויציאה לחניונים ביתר המגרשים. לחילופין, ניתן לבקש היתר בנייה להקמת הבניין בנכס הנדון הכולל את החניון של שלושת המגרשים, בפועל ניתן לבנות את החניון במגרש הנדון ולאחר מכן להתחבר ליתר החניון שיבנה בעת הקמת המבנים במגרשים הסמוכים.

פינוי ופיתוח מתחם רובע בני ישראל: מושא השומה הינו חלק ממתחם המיועד לפינוי בינוי המצריך פינוי והריסה וכן פיתוח מחודש למתחם כולו, בהתאם לשלביות הביצוע, העלול להימשך זמן ממושך.

אני סבורה כי גורם זה מגולם בעסקות ההשוואה לדירות מהפרוייקט "כרמי הפארק" הכולל את הנכס הנדון (חלקה 110 בגוש 1914), ובא לידי ביטוי בהתאמה למיקום שהובאה בחשבון ביחס למכרז רמ"י בשכונת כרמי גת.

---

[25] במסגרת העבודות, יוסט המובל וכן תתבצע סגירה של קווי מים שנמצאים במגרש. לאחר סיום העבודות, התשתיות במגרש יהיו מוכנות ויוכלו להתחיל בעבודות ההקמה.

[26] אציין בהערת אגב, כי בפועל שלושת המגרשים שייכים לאותו יזם - המשיגה בהכרעה שבנדון.

בהתאם לאמור, ובשים לב לכך שחלק מהגורמים לעיל חופפים וחלקם מצטברים, תובא בחשבון הפחתה בשיעור 0.86, המבטאת דחייה של 3 שנים בריבית של 5%.

10.2.5. הפחתה למושעא:

הזכויות המוערכות בהכרעה שבנדון מהוות חלק יחסי בשיעור 30.57% ממגרש 129 לפי תכנית תמ"ל/2010. ככלל, הבעלות המשותפת גורמת להפחתה בשווי החלק היחסי. מאחר ובמקרה הנדון מדובר במספר שותפים קטן (2 שותפות – רשות הפיתוח ו-"חב' אפיקי הירדן ייזום בע"מ") וכן מאחר ומדובר בחלק יחסי בשיעור גדול יחסית, תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%.

בכך מתקבלת עמדת המשיגה כי, אין להתייחס לזהות החוכר הספציפי, אלא יש לאמוד את שווי השוק של הזכויות החלקיות במגרש שבנדון, בשוק החופשי.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

- מתחם ב' במכרז רמ"י 359/2020 מיום 30.06.2021 – מגרשים לבניה רוויה בשכונת כרמי גת:

מס' מגרש לפי תכנית 3/140/03/9	מס' יח"ד לפי תכנית	מס' יח"ד בפועל לאחר הקלה שב"ס	שטח מגרש (מ"ר)	שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד במ"ר)	מחיר זכיה	עלויות פיתוח ממודדות	סה"כ תמורה כולל פיתוח ממודד	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח
101	82	95	5,219	10,160	₪ 90,506,698	₪ 39,842,465	₪ 130,349,163	₪ 4,276
111	54	63	3,884	6,696				
112	56	64	3,873	6,928				
121	54	63	4,373	6,696				
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה למיקום (0.76)								₪ 3,250
שווי מ"ר מבונה לאחר תוספת לגודל (1.05)								**₪ 3,413**

- עסקות מכר ליח"ד בחלקה 110 בגוש 1914 (מגרש 101 לפי תכנית 3/140/03/9):

דירות 3 חדרים:

ת"ח/ מס' דירה	יום המכירה	תמורה	שטח במ"ר	קומה	מרפסת/חצר	שווי מ"ר בנוי
12	02.11.2022	₪ 1,465,556	80	2	12	₪ 18,319
60	30.10.2022	₪ 1,450,000	80	10	12	₪ 18,125
66	07.10.2022	₪ 1,430,000	80	11	12	₪ 17,875
87	02.10.2022	₪ 1,390,000	74	14	10	₪ 18,784
18	30.09.2022	₪ 1,482,674	79	3	12	₪ 18,768
48	30.09.2022	₪ 1,379,000	79	8	12	₪ 17,456
78	28.09.2022	₪ 1,450,000	80	13	12	₪ 18,125
36	25.09.2022	₪ 1,380,000	80	6	12	₪ 17,250
63	23.09.2022	₪ 1,354,000	74	10	10	₪ 18,297
24	22.09.2022	₪ 1,369,000	80	4	12	₪ 17,113
42	22.09.2022	₪ 1,369,000	80	7	12	₪ 17,113
45	22.09.2022	₪ 1,330,000	75	7	10	₪ 17,733
51	22.09.2022	₪ 1,350,000	75	8	10	₪ 18,000
6	20.09.2022	₪ 1,476,114	79	1	12	₪ 18,685
21	20.09.2022	₪ 1,270,000	75	3	10	₪ 16,933
27	19.09.2022	₪ 1,280,000	74	4	10	₪ 17,297
33	18.09.2022	₪ 1,441,034	74	5	10	₪ 19,473
69	18.09.2022	₪ 1,360,000	74	11	10	₪ 18,378
72	18.09.2022	₪ 1,460,000	80	12	12	₪ 18,250
30	16.09.2022	₪ 1,395,000	80	5	12	₪ 17,438
57	16.09.2022	₪ 1,339,000	75	9	10	₪ 17,853
81	15.09.2022	₪ 1,359,000	75	13	10	₪ 18,120
3	14.09.2022	₪ 1,345,000	80	קרקע	12	₪ 16,813
9	12.09.2022	₪ 1,229,000	75	1	10	₪ 16,387
15	12.09.2022	₪ 1,416,858	75	2	10	₪ 18,891
ממוצע		**₪ 1,382,809**	**77.28**		**ממוצע**	**₪ 17,899**

דירות 4 חדרים:

ת"ח/מס' דירה	יום המכירה	תמורה	שטח במ"ר	קומה	מרפסת/חצר	שווי מ"ר בנוי
18	30.10.2022	₪ 1,489,000	101	1	12	₪ 14,743
56	30.10.2022	₪ 1,624,000	101	9	12	₪ 16,079
83	20.10.2022	₪ 1,634,000	102	14	12	₪ 16,020
50	19.10.2022	₪ 1,569,000	102	8	12	₪ 15,382
29	13.10.2022	₪ 1,542,000	102	5	12	₪ 15,118
23	13.10.2022	₪ 1,509,000	102	4	12	₪ 14,794
82	07.10.2022	₪ 1,634,000	102	14	12	₪ 16,020
44	06.10.2022	₪ 1,594,000	101	7	12	₪ 15,782
62	06.10.2022	₪ 1,642,000	101	10	12	₪ 16,257
25	02.10.2022	₪ 1,694,354	101	4	12	₪ 16,776
20	02.10/2022	₪ 1,562,000	102	3	12	₪ 15,314
28	02.10.2022	₪ 1,542,000	102	5	12	₪ 15,118
19	02.10.2022	₪ 1,509,000	101	3	12	₪ 14,941
32	03.10.2022	₪ 1,562,000	101	5	12	₪ 15,465
38	30.09.2022	₪ 1,549,000	102	6	12	₪ 15,186
47	30.09.2022	₪ 1,549,000	102	8	12	₪ 15,186
53	30.09.2022	₪ 1,559,000	102	9	12	₪ 15,284
71	30.09.2022	₪ 1,647,000	101	12	12	₪ 16,307
46	29.09.2022	₪ 1,572,000	101	8	12	₪ 15,564
64	29.09.2022	₪ 1,612,000	102	11	12	₪ 15,804
68	29.09.2022	₪ 1,632,000	102	11	12	₪ 16,000
4	28.09.2022	₪ 1,502,000	102	1	12	₪ 14,725
13	28.09.2022	₪ 1,552,000	102	2	12	₪ 15,216
70	28.09.2022	₪ 1,652,000	102	12	12	₪ 16,196
76	28.09.2022	₪ 1,662,000	102	13	12	₪ 16,294
5	23.09.2022	₪ 1,479,000	102	1	12	₪ 14,500
22	23.09.2022	₪ 1,509,000	102	4	12	₪ 14,794
26	23.09.2022	₪ 1,786,874	101	4	12	₪ 17,692
31	23.09.2022	₪ 1,582,000	102	5	12	₪ 15,510
59	23.09.2022	₪ 1,617,000	102	10	12	₪ 15,853
14	22.09.2022	₪ 1,519,000	102	2	12	₪ 14,892
74	22.09.2022	₪ 1,672,000	101	12	12	₪ 16,554
11	21.09.2022	₪ 1,542,000	102	2	12	₪ 15,118
16	21.09.2022	₪ 1,522,000	102	3	12	₪ 14,922
37	21.09.2022	₪ 1,747,674	102	6	12	₪ 17,134
77	21.09.2022	₪ 1,634,000	102	13	12	₪ 16,020
79	20.09.2022	₪ 1,697,000	101	13	12	₪ 16,802
7	18.09.2022	₪ 1,527,000	101	1	12	₪ 15,119
34	18.09.2022	₪ 1,582,000	102	6	12	₪ 15,510
55	18.09.2022	₪ 1,647,000	101	9	12	₪ 16,307
10	15.09.2022	₪ 1,514,000	102	2	12	₪ 14,843
49	15.09.2022	₪ 1,627,000	102	8	12	₪ 15,951
17	14.09.2022	₪ 1,522,000	102	3	12	₪ 14,922
35	13.09.2022	₪ 1,582,000	102	6	12	₪ 15,510
40	13.09.2022	₪ 1,559,000	102	7	12	₪ 15,284
43	13.09.2022	₪ 1,594,000	102	7	12	₪ 15,627
72	13.09.2022	₪ 1,677,000	102	12	12	₪ 16,441
73	13.09.2022	₪ 1,667,000	102	12	12	₪ 16,343
41	12.09.2022	₪ 1,577,000	102	7	12	₪ 15,461
52	12.09.2022	₪ 1,602,000	102	9	12	₪ 15,706
65	12.09.2022	₪ 1,642,000	102	11	12	₪ 16,098
80	12.09.2022	₪ 1,702,000	102	13	12	₪ 16,686
86	12.09.2022	₪ 1,692,000	102	14	12	₪ 16,588
61	11.09.2022	₪ 1,657,000	102	10	12	₪ 16,245
85	11.09.2022	₪ 1,702,000	102	14	12	₪ 16,686
ממוצע		**₪ 1,599,526**	**102**			**₪ 15,722**

דירות לא סטנדרטיות – דירות גן/פנטאוז/גדולות:

ת"ח/מס' דירה	יום המכירה	תמורה	שטח במ"ר	קומה	מרפסת/חצר	שווי מ"ר בנוי
88	28.09.2022	₪ 1,914,000	114	15	30.5	₪ 16,789
89	30.09.2022	₪ 1,959,000	118	15	30.5	₪ 16,602
90	28.09.2022	₪ 1,959,000	118	15	30	₪ 16,602
1	18.09.2022	₪ 1,763,333	101	קרקע	90	₪ 17,459
93	13.09.2022	₪ 2,469,000	166	16	109	₪ 14,873
92	12.09.2022	₪ 2,529,000	160	16	109	₪ 15,806
ממוצע		**₪ 2,098,889**	**130**			**₪ 16,355**

- הערה - עסקות המכר לעיל מהוות כ-92% מהבניין שהוקם בחלקה, ומשקף את תמהיל הדירות בנכס הנדון, שהרי חלות עליו אותן הוראות בנייה לרבות מגבלות שונות, לפי תכנית תמ"ל/2010.

תחשיב חילוץ מרכיב הקרקע:

שווי מ"ר בנוי דירתי (עיקרי + ממ"ד), בבמוצע, כולל פיתוח ומע"מ		₪ 16,400
הפחתה לזמן לפי 5% שנתי	0.96	₪ 15,716
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 13,432
בניכוי רווח יזמי	1.15	₪ 11,680
בניכוי עלות בניה	₪ 7,983	₪ 3,697
שווי מ"ר מבונה דירתי לאחר הפחתה לגודל	**0.95**	**₪ 3,512**

סיכום ערכי השווי:

בהתאם לגישת ההשוואה בהתבסס על מכרז רמ"י 359/2020 בשכונת כרמי גת, מתקבל שווי מ"ר מבונה דירתי בסך 3,413 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ. בהתאם לגישת העלות (תוך חילוץ מרכיב הקרקע) בהתבסס על דירות מפרויקט "כרמי הפארק", מתקבל שווי מ"ר מבונה דירתי בסך 3,512 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.

בשקלול הנתונים לעיל **מתקבל שווי מ"ר מבונה בממוצע בסך 3,460 ₪, במעוגל, כולל פיתוח וללא מע"מ.**

11. תחשיב השומה:

שטח עיקרי עילי	13,489
בניכוי מרפסות (12 מ"ר ליח"ד)	-1,716
בניכוי מועדון דיירים	-200
בתוספת ממד"ים (12 מ"ר ליח"ד)	1,716
סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)	13,289
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,460
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 45,979,940
מקדם דחייה (ס' 10.2.4)	0.86
הפחתה למושעא (ס' 10.2.5)	0.95
שווי כדחוי	₪ 37,565,611
חלק יחסי בנכס	30.57%
שווי מושא השומה כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 11,484,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה חלק יחסי (30.57%) ממגרש 129 לפי תכנית תמ"ל/2010, נכון למועד הקובע, כריק ופנוי לפי תכנית בתוקף כולל פוטנציאל, כלהלן:

11,484,000 ₪ (אחד עשר מיליון ארבע מאות שמונים וארבעה אלף ₪)

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל פיתוח.

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

ב ב ר כ ה,

צפנת עשוש
שמאית מקרקעין מחוזית
סגנית מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים.