תאריך: ג' אב תשע"ח
15 יולי 2018
מספר אופק: 31723
תיק רמ"י: 52934899א'

לכבוד
המשיגה
חברת חלקה 24 בגוש 4247 בע"מ
באמצעות עו"ד חרות בן יאיר
משרד גינדי כספי עורכי דיון
herut@gindi-caspi.co.il

המשיבה
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
dovv@land.gov.il

החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

מגרש מס' 4 בתכנית רצ/19/22/1, חלק מחלקה 24 בגוש 4247, רחוב רבי משה בן נחמן, ראשון לציון

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31.01.17 על ידי שמאית המקרקעין, גברת אורלי רפאל (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם המשיבה שנערכה ביום 31.05.15 על ידי שמאי המקרקעין, מר שחר מדינה (להלן: "**שמאי המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 22.01.16 על ידי שמאי המקרקעין, מר טובי גרש (להלן: "**שמאי המשיגה**").

ההשגה הוגשה ע"י מסמכי המשיגה מיום 08.08.17.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 21.12.17.

1. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**

   אמדן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע.

   הערכים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

   המועד הקובע להחלטה זו הינו 28.05.15.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

   נערך ביום 25.01.18 על ידי גברת שושי שרביט שפירא חברת הוועדה.

4. **<u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>**

הנכס הנדון ממוקם מעברו המערבי של רחוב רבי משה בן נחמן ומעברה הצפוני של דרך פנימית מתוכננת, בחלקה המערבי של שכונת מגורים בשלבי פיתוח שונים הידוע בכינוי "חלום ראשון", בדרום-מזרח העיר ראשון לציון. החלקה כולה כוללת מספר מגרשים לבנייה רוויה וגובלת ברחוב קלמן, כביש 431 ומסילת רכבת מדרום וברחוב יגאל אלון ממערב. הנכס הנדון ממוקם בחלק הצפון-מזרחי בחלקה. תחנת רכבת הראשונים ממוקמת במרחק של כ-800 מ' מהנכס הנדון.

רחוב רבי משה בן נחמן מהווה כביש פנימי חד סטרי, חצי מעגלי, אשר יוצא ומסתיים ברחוב רבי יהודה הנשיא.

עניינו במגרש בשטח 1,688 מ"ר בהתאם לחוזה פיתוח, בעל צורה דמוית טרפז, פונה בחזית מזרחית בת כ-35 מ' לרחוב רבי משה בן נחמן ובחזית דרומית בת כ-40 מ' לדרך פנימית מתוכננת. הטופוגרפיה מישורית.

גבולות המגרש:

מצפון - מגרש מתוכנן לבנייה רוויה למגורים ומעברו רחוב רבי יהודה הנשיא;
מדרום - דרך פנימית מתוכננת ומעברה מגרש לבניה רוויה למגורים המצוי בעת הביקור בשלב בניית שלד;
ממזרח - רחוב רבי משה בן נחמן ומעברו בתי מגורים בבנייה רוויה למגורים;
ממערב - מגרש מתוכנן לבנייה רוויה למגורים.

בעת הביקור במקום המגרש ריק ולא מפותח.

הפיתוח בסביבת הנכס חלקי בתחום החלקה וכולל כבישים היקפיים סלולים ודרכי עפר פנימיות. החלקה והמגרש צמודי דופן לשכונה עם פיתוח מלא.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

5. **<u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>**

תכנית	תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
רצ/19/22/1	19.01.14	התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וכוללת נספח תנועה מנחה, נספח בינוי מנחה וטבלאות הקצאה ואיזון. המגרש שבנדון מהווה מגרש מס' 4 בייעוד למגורים ג' בשטח 1,691 מ"ר. שטח מגרש מינימאלי - 1,500 מ"ר. שטח בניה עיקרי - 120 מ"ר ממוצע לדירה כולל חדר בחלל הגג לכל

		דירה עליונה. סה"כ 1,920 מ"ר. שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת[1] - 35 מ"ר ליח"ד. סה"כ 560 מ"ר. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת - 50 מ"ר לכל דירת קרקע, מתחת לדירה סה"כ 200 מ"ר ועוד שטח לחניה ומחסנים סה"כ 500 מ"ר. מספר קומות - קומת שרות וחניות תחתונה + קומת קרקע + קומות א'-ג' + חדר בחלל הגג + חדרי מכונות ומעלית בקומת הגג. מספר יח"ד - 16. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי. בהתאם לנספח הבינוי מתוכנן בצורת האות "נ". קו בניין מערבי - 7.44 מ', קו בניין דרומי - 5 מ', קו בניין צפוני - 6 מ', קו בניין מזרחי - 8 מ'. על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר רצ/1/1 ורצ/1/1/יג, כל עוד אין סתירה ביחס לתכנית זו. בחזית הצפונית במגרש זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל. השימושים המותרים: מגורים, דרכים ושטחי חניה, שטח משותף לכלל דיירי הבניין, חצרות פרטיות הצמודות לדירות הקרקע, מקלטים ומרחבים מוגנים, קומת עמודים בגובה 3 מ' שחלקה ישמש למחסנים, מבנה עזר בתוך קווי הבניין, חדרי מכונות ומעליות על גג הבניין, חדרי שנאים ו/או חדרים טכניים בתחום הבניין, שטח פתוח הכולל גינון וכדומה. כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם בשלמות. גגות בנייני המגורים יהיו גגות רעפים, עם חלקי גג שטוחים, שטח גג הרעפים לא יקטן מ-40% משטח הקומה מתחתיו. מחסנים יתוכננו עפ"י תכנית רצ/מק/1/1/25. חניה – 27 מקומות חניה בשטח המגרש.

[1] שטחי השרות כוללים חדר מדרגות משותף, לובי כניסה, לובי קומתי, מחסן לכל דירה בשטח מרבי של 5 מ"ר ליח"ד, חדר אשפה, גז, עגלות, ממ"ד ושטח הנדרש עפ"י החוק. החניה תהיה בתחום המגרש, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לפי חישוב של 1.66 לכל יח"ד (27 חניות).

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

6.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שצוין בהחלטה בהשגה ראשונה, חלקה 24 בגוש 4247 רשומה בשטח 32,366 מ"ר והבעלות על שם רשות הפיתוח (24366/32366 חלקים) וחברת חלקה 24 בגוש 4247 בע"מ (8000/32366 חלקים).

6.2 חוזה פיתוח מהוון:

הוצג חוזה פיתוח מהוון מיום 27.09.16 אשר נחתם בין המשיגה לבין המשיבה ולפיו:

המגרש - חלקה 24 (בחלק) בגוש 4247.

השטח - 1,688 מ"ר.

המבנים - 16 יח"ד.

יום אישור העסקה - 08.02.16.

תקופת הפיתוח - 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 08.02.19.

תקופת החכירה - 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

מטרת ההקצאה - 16 יח"ד.

הייעוד - מגורים ג', מגרש מס' 4 לפי תכנית רצ/19/22/1.

שיעור הניצול - 16 יחידות, 3,180 מ"ר מבונה.

שטח עיקרי - 1,920 מ"ר.

שטח שירות - 1,260 מ"ר.

התמורה - 11,165,700 ₪[2].

צוין, כי תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבנייה של שטחים עיקריים ו/ או שטחי שירות או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה, בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

[2] תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה.

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

	שומת המשיגה	שומת המשיבה	החלטת השמאית המחוזית
תאריך השומה	08.08.17	31.05.15	31.01.17
שווי	₪ 9,941,400	₪ 12,270,000	₪ 12,270,000[3]

8. <u>החלטת השמאית המחוזית:</u>

8.1 המועד הקובע:

השמאית המחוזית ציינה, כי במהלך הדיון בפניה הסכימו הצדדים כי ההכרעה בהשגה תינתן למועד קובע של 28.05.15 ולמשיגה נשמרת הזכות לערער בפני רמ"י על המועד הקובע.

8.2 גישת השומה:

השמאית המחוזית קיבלה את גישת הצדדים וקבעה כי לאור מטרת ההערכה ובהתאם להוראות ס' 3(ב)5 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1285, בקביעת השווי יש להתבסס על ממוצע כל ההצעות הזוכות במכרז מר/31/2015 מיום 27.05.15, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון.

8.3 מקדמי התאמה בין מגרשים:

השמאית המחוזית קיבלה את טענת המשיגה כי יש לבצע התאמות בין המגרשים וחישבה התאמה למיקום בהתחשב בגורמים כדלקמן: קירבה לכביש 431, חזית לרחוב יהודה הנשיא, חזית לרחוב יגאל אלון המרכזי, קירבה לצומת מרומזרת. השמאית המחוזית הביאה בחשבון כי חזית המגרש הנדון הינה לרחוב רבי משה בן נחמן שהינו רחוב שקט וצדדי. השמאית המחוזית קיבלה את טענת המשיגה כי יש לבצע התאמה בין המגרש הנדון לבין מגרשים ללא זכות מעבר. כמו כן, הביאה בחשבון כי מבחינה תכנונית, כל המגרשים ששווקו במכרז כלולים במסגרת הוראות תכנית רצ/19/22/1, בייעוד למגורים ג' ועם זכויות בניה זהות.

8.4 ממוצע משוקלל למגרשים:

השמאית המחוזית לא קיבלה את טענת המשיגה, כי שווי ממוצע משוקלל יחושב עפ"י ממוצע של שלוש הצעות שהוצעו לכל מגרש. עפ"י החלטה מס' 1285 כאמור לעיל שווי מגרש ייקבע ויעמוד על ממוצע משוקלל של המחירים שזכו במכרז.

[3] בהתאם לתחשיב השמאית המחוזית: שווי מגרש בבעלות מלאה ללא פיתוח ומע"מ בסך של 13,440,000 ₪ אולם השמאית המחוזית בחרה לאמץ את השווי שקבעה המשיבה מאחר שהפער לא עלה על 10% מהשווי שקיבלה.

8.5 מקדם התאמה לבעלות:

השמאית המחוזית קיבלה את טענת המשיבה, כי מכרזי רמ"י משווקים לקרקע בזכויות חכירה בשיעור 91% ואילו השומה נערכת לבעלות מלאה (100%). לפיכך, יש לבצע התאמה לבעלות.

8.6 עסקות השוואה ממועד מאוחר למועד הקובע:

השמאית המחוזית ציינה, כי בהתאם לסעיף 3(ב)5 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1285, מחיר מגרשי הקצאה בפטור ייקבע לאחר שיווק של 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתכנית ויעמוד על הממוצע המשוקלל של מחירי הזכייה במכרזים. לפיכך, לא נסקרו ערכי שווי אחרים בסביבת נשוא השומה, לרבות מכרזי מחיר למשתכן ואין לבצע התאמה למועד הקובע, שכן המועד הקובע נקבע בסמוך למועד מכרז מר/31/2015.

8.7 קונה מיוחד:

השמאית המחוזית קבעה, כי כל טענה לעניין ההליך הקבוע בהחלטת מועצה מס' 1285 אינה בסמכותה ויש לפנות ישירות למשיבה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השמאית המחוזית ציינה, כי בדקה את טענת המשיגה לפיה הזוכים במכרז הינם שלוש חברות, אשר היה כדאי להם לשלם יותר ממחיר השוק, כדי לחסוך העלויות. מבדיקתה עולה, כי קיימים ארבעה זוכים ולכל מגרש הוצעו 24 הצעות, אשר חלקן בסכומים הקרובים בהפרש של אחוזים בודדים מההצעה הזוכה, כך שלא ניתן לטעון לקונה מיוחד.

8.8 מגבלות תכנוניות למימוש זכויות הבנייה:

השמאית המחוזית ציינה, כי ערכה בירור טלפוני ביום 25.01.17 עם מהנדסת הרישוי בעיריית ראשל"צ וממנו עולה, כי המגרש הנדון כולל את אותן זכויות ומגבלות כבמגרשים 2,3,6-9 אשר שווקו במכרז. לפיכך, מימוש זכויות הבנייה במלואן יהיה בדומה למגרשים סמוכים שצוינו ע"י המשיגה, בהליך של הקלה לתוספת קומות. במגרשים 8 ו-9 אף הוגשה בקשה להקלה. לפיכך, השמאית המחוזית לא קיבלה את טענת המשיגה, כי יש לקבוע מקדם הפחתה למגרש הנדון בגין דחיה וצורך בהליך של הקלה, שכן אינו שונה מהמגרשים המהווים את בסיס נתוני ההשוואה.

8.9 נתונים לאומדן וקביעת ערכי בסיס (בהתאם לתוצאות מכרז מר/31/2015):

מס' מגרש	מחיר לקרקע ליח"ד בחכירה כולל פיתוח בממוצע ב-₪	העדר זיקת הנאה	קרבה לרחוב יגאל אלון/צומת	קרבה לכביש 431	מקדם משוקלל	שווי משוקלל ב-₪
2	859,911	0.98	1	1	0.98	825,859
3	909,911	1	1	1	1	909,911
6	858,911	1	1	1.05	1.05	946,949
7	826,210	1	1	1.05	1.05	910,897
8	785,768	1	1	1.05	1.05	866,309
9	787,911	1	1.03	1.05	1.0815	921,574
שווי קרקע ליח"ד בממוצע (לרבות במגרש 4 שבנדון)						**897,000**

8.10 תחשיב:

מהות	סה"כ
שווי קרקע ליח"ד במגרש 4 כולל פיתוח	₪ 897,000
השווי בניכוי הוצאות פיתוח (132,911 ₪[4])	₪ 764,089
מקדם התאמה לבעלות	0.91
שווי קרקע ליח"ד ללא פיתוח לאחר התאמה לבעלות במעוגל	₪ 840,000
מספר יח"ד	16
סה"כ שווי המגרש בבעלות מלאה ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ **13,400,000**

השמאית המחוזית קבעה, כי על אף שהשווי שהתקבל גבוה מהשווי שנקבע ע"י המשיבה, בהתאם לסעיף 13 לנוהל מקצועי מס' 3 של אגף שומת מקרקעין, מאחר שהפער אינו עולה על 10%, ניתן לאמץ את הערך שנקבע ע"י המשיבה בסך של **12,270,000** ₪.

9. <u>טיעוני / עמדת המשיגה:</u>

9.1 המשיגה טענה למועד קובע מאוחר למועד שנקבע ע"י המשיבה. בהמשך הסכימה המשיגה כי יש לערוך את השומה לתאריך הקובע שנקבע ע"י המשיבה, אולם להתבסס אף על מידע שהיה במועד בו נדרש היזם לשלם (כ-7 חודשים לאחר מועד המכרז), אף אם מאוחר לתאריך הקובע. כתימוכין, הפנתה לפס"ד גלר ואח'[5]. יש להביא בחשבון את השפעת מכרזי מחיר למשתכן במתחם סמוך על שווי הנכס, כך שהשווי צריך להיות 534,645 ₪ לקרקע ליח"ד ובסה"כ למגרש 8,554,322 ₪. לחילופין, הוצגו טענות כלהלן:

9.2 בהחלטה בהשגה ראשונה לא בוצעה התאמה בין תנאי החכירה השונים במכרז לעומת תנאי הסכם הפיתוח בקרקע שבנדון. הסכם הפיתוח שנחתם עם היזם הינו ל-49 שנים ולקיבולת בניה של 1,920 מ"ר עיקרי + 1,260 מ"ר שירות. כמו כן, נקבע כי תמורת אישור רמ"י להגדלת קיבולת הבנייה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין בכל דרך שהיא, זכאית רמ"י

[4] 132,911 ₪ = 130,000 ₪ פיתוח תשתיות ציבוריות ליח"ד + 2,911 ₪ פיתוח בנין ישן מול חדש ליח"ד.
[5] עמ"נ (ת"א) 33103-02-12, **גלר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון ואח'** פס"ד מיום 21.4.2013 (פורסם בנבו).

לתמורה נוספת. הסכם החכירה במכרז הינו ל-98 שנים + אופציה ל-98 שנים נוספות. במכרז נקבע, כי במידה שלאחר הזכייה במכרז תתווספנה זכויות בניה ו/או ישונה ייעוד המקרקעין, לא ישלם הזוכה במגרש סכומים נוספים לרמ"י. לפיכך, קיים שוני מהותי בין תנאי הפיתוח במקרקעין לבין תנאי המכרז והמחיר בהתאם לתנאי המכרז משקף שווי בבעלות, בעוד שהמחיר בהתאם לתנאי הפיתוח אשר נחתם מול המשיגה משקף שווי קרקע מופחת בשיעור 91% משווי בבעלות. לפיכך, יש לקבוע כי שווי הקרקע בעסקאות במכרז מגלם שווי קרקע בבעלות.

9.3 לטענת המשיגה בהחלטה בהשגה ראשונה לא בוצעה התאמה לעובדה, כי המחירים במכרז משקפים פוטנציאל להקלה בצפיפות, הפטורה מתשלום לרמ"י בהתאם לתנאי המכרז, זאת בניגוד לתנאי הסכם הפיתוח לפיו תידרש המשיגה לשלם בגין ההקלה. לטענת המשיגה בעוד שהזוכים במכרז ישלמו 50% מערך תוספת השווי, המשיגה תשלם לרמ"י 91% מערך התוספת כמקובל במועד הקובע (מבלי להתחשב בפס"ד אינג' בר יהודה[6] שחל במועד מאוחר יותר). משכך, נדרשת התאמה לפוטנציאל נטו הגלום בעסקאות במכרז אל מול הפוטנציאל שבגינו תשלם המשיגה לרמ"י. המשיגה ציינה כי מבדיקתה עולה, שבמגרשי השוואה 3,6,8,9 ניתנו הקלות כמותיות, לרבות תוספת יח"ד (כתימוכין, צורפו מסמכים מהוועדה המקומית ראשל"צ מהם עולה, כי במגרשים אלה התבקשו, בין היתר, הקלות לתוספת 3 יח"ד, תוספת 20% בניה בחלק מהמגרשים, הקטנת קווי בניין, תוספת קומה עד 2 קומות).

9.4 לטענת המשיגה יש להביא בחשבון את התשלום שתידרש המשיגה לשלם בגין מגבלות תכנוניות. במגרשים בסביבה התבקשו הקלות לתוספת קומות לשם ניצול מלוא זכויות הבנייה. בהתאם למכתב אדריכל המשיגה מיום 7.2.2018 במגרשים 4,5,10 נדרשת הקלה לתוספת 2 קומות לצורך מימוש מלוא זכויות הבנייה. בשונה ממגרשי המכרז, המשיגה תידרש לתשלום בשיעור 91% לרמ"י. בתחשיב המשיגה הובא בחשבון על הצד הנמוך תשלום בשיעור 31% בנוסף להיטל השבחה.

9.5 לטענת המשיגה נפלה טעות אריתמטית בקביעת שווי הקרקע בהחלטה בהשגה ראשונה ושווי קרקע בממוצע ליח"ד, כולל פיתוח, צריך להיות 866,905 ₪ ולא 897,000 ₪.

9.6 שמאי המשיגה מציין כי בתחשיב שערך הוצאות הפיתוח בסך של 2,126,576 ₪ חושבו ל- 16 יח"ד ולא למספר היחידות הצפוי לעלות ל- 21 יח"ד ולכן מבקש כי הוועדה תביא בחשבון את עלויות הפיתוח לפי מספר יחידות הדיור. לטענת שמאי המשיגה לא ניתן להביא בחשבון עסקאות מאזורים אחרים כגון נחלת יהודה.

[6] ע"א 7084/13, בר"מ 468-14 **בר יהודה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון לבנייה שומרון ואח'**, פס"ד מיום 10.5.2016 (פורסם בנבו).

9.7 שווי קרקע ליח"ד בבעלות, כולל פיתוח:

מס' מגרש	מחיר קרקע כולל פיתוח בממוצע ב- ₪	מספר יח"ד	מס' יח"ד בתוספת 30%[7]	מס' יח"ד אקו' בניכוי היטל השבחה[8]	מס' יח"ד אקו' בניכוי היטל השבחה למגבלות תכנונית[9]	מקדם משוקלל (כבשומת השמאית המחוזית)	מס' יח"ד אקו' מתואם	שווי משוקלל ב-₪
2	13,758,576	16	21	19.32	18.55	0.98	18.1763	756,953
3	14,558,579	16	21	19.32	18.55	1	18.5472	784,948
6	12,024,760	14	18	16.56	15.9	1.05	16.6925	720,370
7	11,566,947	14	18	16.56	15.9	1.05	16.6925	692,944
8	11,030,762	14	18	16.56	15.9	1.05	16.6925	660,822
9	11,030,763	14	18	16.56	15.9	1.0815	17.1933	641,575
שווי קרקע ליח"ד בממוצע במעוגל (לרבות במגרש 4 שבנדון)								**710,000**

9.8 תחשיב:

מהות	סה"כ
סה"כ יח"ד נטו אקו' למימוש 21 יח"ד בניכוי היטל השבחה	18.55
סה"כ תשלום לרמ"י ביח"ד (31% * (16-21))	1.55
סה"כ יח"ד נטו במימוש מיטבי בכפוף לתשלומים צפויים לרמ"י והיטל השבחה	17
שווי קרקע ליח"ד כולל פיתוח	₪ 710,000
שווי כולל פיתוח	₪ 12,068,012
עלות פיתוח לניכוי (16 יח"ד * 132,911 ₪)[10]	₪ 2,126,576
סה"כ שווי המגרש בבעלות מלאה ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ **9,941,400**

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

10.1 לטענת המשיבה הדרך הראויה להעריך את שווי הקרקע היא באמצעות גישת ההשוואה הישירה. יום אחרי המועד הקובע שווקו 6 מגרשים (זוכים שונים) במכרז רמ"י, באותו מתחם עם אותה תב"ע. ההצעות שהתקבלו קרובות יחסית במחיר המוצע ולפיכך לא נדרש לבצע התאמות כלשהן. יש להביא בחשבון את ההצעה הזוכה בלבד, שכן קיימים מספיק מכרזים. מניתוח התוצאות הזוכות מתקבל מחיר ממוצע של 838,000 ₪ לקרקע ליח"ד לזכויות חכירה מהוונות, בשומת המשיבה חושב שווי קרקע ליח"ד כ- 900,000 ₪ לזכות הבעלות, הגבוה מרמת המחירים באזורים שונים בעיר בשנת 2015 שהיתה סביב שווי קרקע ליח"ד בסך של 700,000

[7] מקדם שווי מצב קודם 0.96. היטל השבחה 50%.
[8] הובא בחשבון היטל השבחה בגין דחיה של שנה עד מימוש בריבית 8%. מהווה מקדם משוקלל של 0.92.
[9] חושב במקדם 0.96.
[10] בדיון טענה המשיגה כי קיימת טעות בתחשיבה ויש לנכות עלות פיתוח לפי 21 יח"ד.

₪ וזאת בשל עדיפות הנכס הנדון מכמה סיבות: מיקום, בינוי[11], גודל המגרש, גמישות בתיכנון ופוטנציאל להקלות.

10.2 המשיבה מסכימה לטענת המשיגה בנוגע להתאמה בין תנאי חוזה לבין תנאי חוזה הפיתוח, אולם, מאחר שהשמאית המחוזית קיבלה את הטענה, כי המגרש הנדון עדיף ביחס למגרשים אחרים במתחם בשל היותו מגרש פנימי המרוחק מהכביש הראשי, ממוצע העסקאות מבטל את ההתאמה שיש לבצע באשר לדרישת דמי היתר. בנוסף למיקומו האטרקטיבי של המגרש, שטח המגרש הגדול מאפשר גמישות תכנון, לרבות פוטנציאל להקלות ומניעת הקמת מרתפי חניה. המשיבה ציינה כי המגרשים הזוכים במכרז נמצאים בהליך שמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין "הקלות שבס". בנוסף, יש להביא בחשבון מרכיב אי ודאות באישור הקלות.

10.3 לטענת המשיבה אין להביא בחשבון נתונים ממועד מאוחר למועד הקובע, לרבות מכרזי "מחיר למשתכן" אשר בעלי אופי אחר וכוללים זכויות אחרות בהשוואה לנכס הנדון. אילו המועד הקובע היה משתנה ונקבע למועד מאוחר יותר, ערכי השווי היו גבוהים יותר. קיימות עסקאות במחיר גבוה יותר בשוק במועד מאוחר יותר (למשל בנחלת יהודה).

10.4 לטענת המשיבה ככל שקיימות מגבלות תכנוניות, הן קיימות גם במגרשים הנוספים (הסמוכים) במתחם שהובאו בבסיס נתוני ההשוואה ומשכך אין להביא זאת בחשבון. כמו כן, המגרשים בשטחים גדולים ולא ברור מדוע נדרשת הקלה בקווי בניין.

10.5 לטענת המשיבה הפער בין זכויות בעלות לזכויות חכירה מהוונות צריך להיות בשיעור 5%-2%. המקרה הנדון שונה, שכן אם לא תובא בחשבון תוספת הפרש בשיעור 9%, המשיגה תקבל הנחה בשיעור דמי החכירה שמשלמת (לפי 91%).

שמאי המשיבה מסכים עם הטענה למקדם התאמה לחוזה חכירה אך המיקום המועדף מקזז זאת. כל המכרזים נמצאים בהליך שמאי מכריע במסגרת היטל השבחה לענין "הקלות שבס". יש להביא בחשבון מקדם אי וודאות לאישור ההקלות.

10.6 המשיבה מסכימה, כי קיימת טעות אריתמטית בקביעת שווי הקרקע בהחלטה בהשגה ראשונה – בהכפלת המקדמים האמורים בסעיף 10.3.1 לשומתה.

10.7 בשומת המשיבה מיום 31.05.15 הוערך שווי קרקע ליח"ד במגרש הנדון בסך של 900,000 ₪ (לעומת הממוצע במכרז רמ"י בסך של 838,461 ₪) ושווי המגרש הוערך בסך של 12,270,000 ₪.

[11] הבינוי במתחם הנדון מאופיין בצפיפות נמוכה בבנייה נמוכה יחסית ומדורגת וניתן לתכנן מספר רב יחסית של דירות מיוחדות.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 המועד הקובע וגישת השומה:

בדיון הובהר ע"י המשיגה, כי אין מחלוקת לגבי המועד הקובע שהינו 28.05.15.

הוועדה אינה מקבלת את טענת המשיגה, לפיה בקביעת השווי יש להתבסס על מידע מאוחר לתאריך הקובע, וזאת לנוכח הנסיבות במקרה דנן, בהן קיימים נתוני השוואה ישירים, סמוכים למועד הקובע, באותו מתחם, באותה תכנית, המצריכים התאמות מועטות. לא זו אף זו, מעיון בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1285 (החלה במקרה הנדון) צוין במפורש, כי הזכות לחוכר לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התכנית הינה, בין היתר, בתנאי שמחיר מגרשי ההקצאה בפטור ייקבע לאחר שיווק של 40% לפחות מכלל <u>המגרשים הסחירים בתכנית ויעמוד על הממוצע המשוקלל של המחירים שזכו במכרזים</u> כאמור. בקביעת השווי התבססה השמאית המחוזית על עיקרון זה כלשונו ולאור החלטה 1285 עשתה כן בצדק. בהערת אגב, הוועדה תציין כי הסתמכות על מכרזי מחיר למשתכן אינה רלוונטית בקביעת השווי במגרש הנדון, בין היתר לאור התנאים והמאפיינים השונים בשיווק היחידות, איכות הבניה הצפויה לאור תנאי השיווק הנ"ל והמיקום.

11.2 הוועדה מסכימה לטענת המשיגה, כי יש לבצע התאמה בין תנאי החכירה השונים במכרזים לבין תנאי הסכם הפיתוח בקרקע. מעיון בחוזי החכירה במגרשים ששווקו במכרז רמ"י מיום 27.05.15 עולה, כי תקופה חכירה הינה ל-98 שנים עם זכות לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 98 שנים. בנוסף, בחוזה החכירה צוין כי לא תידרש תמורה נוספת עבור הסכמת המחכירה לבנייה מעבר לקיבולת הבנייה המוגדרת בחוזה. בנוסף, המחכירה לא תתנה את הסכמתה לשינוי יעוד, שינוי בקיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות - בתשלום כספי. מעיון בהסכם הפיתוח המהוון במגרש הנדון עולה, כי תקופת החכירה הינה ל-49 שנים בלבד. בנוסף צוין, כי תמורת אישור רמ"י להגדלת קיבולת הבנייה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה, בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת, זכאית רמ"י, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

לתנאים השונים בהסכמים כאמור לעיל, שתי השלכות מרכזיות ביחס לשווי המגרש הנדון לעומת שווי המגרשים במכרז:

התאמה לבעלות - הסכמי החכירה במגרשים ששווקו במכרז מגלמים שווי שוק הקרוב לבעלות. הוועדה סבורה, כי יש להביא בחשבון פער מקסימאלי של כ-2% וזאת לאור צמצום החיכוך בין החוכרים למחכירה ותקופת החכירה הארוכה. העובדה, כי המשיגה תשלם שיעור של 91% מערך הקרקע בבעלות נובעת בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל לפיהן זהו שיעור החכירה בפטור ממכרז ולא שווי בעלות. כמו כן שיעור זה משקף את העובדה, כי חוזה החכירה שייחתם

עם המשיגה הינו ל-49 שנים בלבד.

תשלום לרמ"י בגין זכויות נוספות - יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 31% בגין דמי היתר שיידרשו במגרש הנדון לעומת המגרשים במכרזי רמ"י, לגביהם צוין כי לא יידרשו תשלומים נוספים.

כפי שעולה מהבקשות להיתרי בניה שהציגה המשיגה (במגרשים 3,6,8,9 בחלקה הנדונה), המתחם מאופין בהקלות בניה, לרבות תוספת במספר יחידות דיור ללא תוספת שטח ("שבס"), הקלה בקווי בניין, תוספת עד 2 קומות. לפיכך, בניתוח עסקאות ההשוואה יש לבצע התאמה למרכיב תשלום דמי היתר לרמ"י בגין כך. בתחשיב דמי ההיתר הובא בחשבון גורם שוליות בגין הקטנת שטח יח"ד במצב חדש משטח של 132 מ"ר לכדי שטח 110-113 מ"ר ("הקלה שבס"), וכן תוספת בשיעור 1.5% לשווי במצב החדש בגין הקלה בקווי בניין ומספר קומות, אשר לא בהכרח תתבקש במלואה ואף ייתכן שלא ייגבו בגין חלק ממנה דמי היתר. מקדם זה תואם לשומות מכריעות של גב' דנה שיחור מיום 13.11.2017 במתחם הנדון למגרשים 3 ו-6 בכפוף לרמת הסיכוי בצורך בהן ובדרישת דמי היתן בגינן.

11.3 הוועדה אינה מקבלת את טענת המשיגה, כי במגרש הנדון קיימת מגבלה תכנונית יוצאת דופן ביחס ליתר המגרשים במתחם. מעיון מנספח הבינוי לתכנית רצ/19/22/1, גודל ומידות המגרשים בתכנית דומים ועל כן מגבלות תכנונית, ככל שקיימות, מגולמות בשווי. הצורך בתשלום דמי היתר בגין המגבלות התכנוניות, ככל שקיימות, הובאו בחשבון בס"ק 11.2 לעיל, כמפורט שם.

11.4 הוועדה מקבלת את מקדמי ההתאמה בין המגרשים כפי שנקבעו בהחלטה בהשגה ראשונה. הוועדה אינה מקבלת את טענת המשיבה, כי ממוצע העסקאות מבטל את ההתאמה שיש לבצע באשר לדרישת דמי היתר במגרש הנדון, שכן ממוצע העסקאות מתואם רק בגין מיקום ביחס למגרש הנדון ואינו מגלם התאמה לדרישת דמי היתר.

12. <u>תחשיב:</u>

<u>ניתוח עסקאות ההשוואה:</u>

מס' מכרז	ייעוד וזכויות בניה	מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד	הוצ' פיתוח	סכום זכיה בש"ח	סכום זכיה בש"ח כולל פיתוח
מר/31/2015 מיום 27.5.2015	מגורים ג' שטח עיקרי 120 מ"ר שטח שרות 35 מ"ר שרות תת קרקעי 50 מ"ר	2	1788	16	₪2,126,576	₪11,632,000	₪13,758,576
		3	1868	16	₪2,126,576	₪12,432,000	₪14,558,576
		6	1666	14	₪1,860,754	₪10,164,000	₪12,024,754
		7	1509	14	₪1,860,754	₪9,706,186	₪11,566,940
		8	1498	14	₪1,860,754	₪9,170,000	₪11,030,754
		9	1552	14	₪1,860,754	₪9,170,000	₪11,030,754

	מצב קודם תב"ע רצ/19/22/1		מצב חדש לאחר הקלה					
מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח ליח"ד עיקרי +ממ"ד	מס' יח"ד	שטח ליח"ד עיקרי +ממ"ד	שטח אקוו' ליח"ד במצב הקודם[12]	סה"כ שטח אקוו' מצב קודם	סה"כ שטח אקוו' מצב חדש[13]	סה"כ תשלום דמי היתר - 31%[14]	סה"כ תוספת ביחס למצב קודם[15]
2	16	132	19	113.1	127.26	2,036.21	2,180.2	101.45	5%
3	16	132	19	113.1	127.26	2,036.21	2,180.2	101.45	5%
6	14	132	17	110.8	126.71	1,773.88	1,912.3	92.39	5.2%
7	14	132	17	110.8	126.71	1,773.88	1,912.3	92.39	5.2%
8	14	132	17	110.8	126.71	1,773.88	1,912.3	92.39	5.2%
9	14	132	17	110.8	126.71	1,773.88	1,912.3	92.39	5.2%

מס' מגרש	מחיר זכיה ליח"ד כולל פיתוח בממוצע	התאמה בגין הצורך בתשלום דמי היתר	התאמה זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל	קרבה לרח' יגאל אלון/לצומת	קרבה לכביש 431	סה"כ התאמות	סה"כ שווי מתואם קרקע ליח"ד כולל פיתוח
2	₪ 859,911	0.95	0.98	1	1	0.93	₪ 800,725
3	₪ 909,911	0.95	1.00	1	1	0.95	₪ 864,575
6	₪ 858,911	0.95	1.00	1.00	1.05	1.00	₪ 854,886
7	₪ 826,210	0.95	1.00	1.00	1.05	1.00	₪ 822,338
8	₪ 787,911	0.95	1.00	1.00	1.05	1.00	₪ 784,218
9	₪ 787,911	0.95	1.00	1.03	1.05	1.03	₪ 807,745
						ממוצע	₪ 822,414

מס' מגרש	מספר יח"ד	סה"כ שווי ממוצע מתואם לקרקע ליח"ד כולל פיתוח	עליות פיתוח ליח"ד	סה"כ שווי קרקע ליח"ד ללא פיתוח	סה"כ שווי מגרש ללא פיתוח	התאמה לבעלות מלאה (0.98)	סה"כ שווי מגרש בבעלות מלאה ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל
4	16	₪ 822,414	₪ 132,911	₪ 689,503	₪ 11,032,048	₪ 11,257,191	**₪ 11,257,000**

[12] שטח ממוצע ליח"ד + שטח שולי במקדם 0.75 (דוגמא לחישוב העמודה: 113.1 מ"ר (שטח יח"ד מצב חדש) + 18.9 מ"ר X 0.75 (מקדם שוליות) = 127.26 מ"ר).

[13] שטח בצפיפות חדשה בתוספת 1.5% לגילום הקלות נוספות כאמור בס"ק 11.2 לעיל (דוגמא לחישוב העמודה: 113.1 מ"ר (שטח יח"ד מצב חדש) X 19 יח"ד מצב חדש X 1.015% (תוספת אחוז וחצי בגין הקלות קווי בניין וקומה).

[14] 31% דמי שינוי ניצול מההפרש בין שטח מצב חדש לבין מצב קודם מוכפל ב-91% (דוגמא לחישוב העמודה: [2,180.2 מ"ר (מצב חדש) בניכוי 2,036.21 (מצב קודם) X 0.91] X 31% = 101.45 מ"ר).

[15] יחס דמי שינוי ניצול משטח אקוויולנטי במצב קודם (דוגמא לחישוב העמודה: 101.45 מ"ר (גובה דמי היתר) / 2,036.21 = 4.98% ~ 5%).

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע כי שווי זכות הבעלות בקרקע שבנדון הינו 11,257,000 ₪ (אחד עשר מליון מאתיים חמישים ושבעה אלף ₪).

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
גיל בלולו	עו"ד מיכל כהן	שושי שרביט שפירא
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה