תאריך עברי	י״ב אב תשפ״ה
תאריך לועזי	06 אוגוסט 2025
מס׳ אופק	46372
תיק רמ״י	א70105399

לכבוד

המשיגה:
בעלת הזכויות בנכס: החברה הכלכלית
באמצעות מר יניב רפאל, שמאי מקרקעין
דוא״ל: yyrr@zahav.net.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב׳ ליאת שמני, שמאית מחוז יו״ש
דוא״ל: liatsh@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלק ממגרשים 204, 205 ו-214 לפי תכנית 420/1/14, ״לאגו״

פארק שמיר, מעלה אדומים

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 29/09/2021 על ידי שמאית המקרקעין, גברת רות חוברה (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 23/12/2019 על ידי שמאי המקרקעין מר יעקב לפיד (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 21/05/2020 על ידי שמאי המקרקעין מר יניב רפאל (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

ההשגה שבפנינו הוגשה באמצעות מסמך טענות שנערך ביום 25/11/2021 ומסמך השלמות שנערך ביום 06/01/2022 על ידי שמאי המשיגה.

ביום 06/12/2022 נערך דיון באמצעות מערכת ״זום״ בפני הוועדה ובהשתתפות נציגי הצדדים[2]. לאחר הדיון נמסרו מסמכים משלימים מאת המשיגה וכן נמסרו הבהרות מאת המשיבה בדבר תקופות ההרשאה ומטרת העיסקה.

לפני החלטתה הסופית של הוועדה, ניתנה הודעה לצדדים על שינוי ההרכב.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בהתאם לחלופה המבוקשת, וזאת לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש לא מורשה וכן גביית דמי הרשאה זמנית, בחלופות הבאות:

- חלופה א׳: בהתאם לשימוש בפועל כמסעדה.
- חלופה ב׳: בהתאם לזכויות בחוזה ההרשאה שייחתם.

2. המועדים הקובעים:

המועדים הקובעים להחלטה זו הינם כדלהלן:

חלופה א׳ – 07/08/2019

חלופה ב׳ – 07/08/2018.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] בהתאם להחלטת יו״ר ועדת ההשגות מיום 15.04.2024 אשר נשלחה לצדדים שונה הרכב הוועדה.

3. ביקור בנכס:

ביום 15/05/2025 נערך ביקור על ידי הגב' ליאת שטרית, חברת הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס הנדון מהווה חלק מקרקע בייעוד שצ"פ המשמש למסעדה (מסחר) בפארק שמיר הממוקם בעיר מעלה אדומים.

פארק שמיר מהווה מתחם ספורט הכולל אגם מים מלאכותי, מתקני ספורט ומסעדות וממוקם בכניסה הצפונית לעיר ממערב לשכונת מגדים ודרומית לכביש מספר 1.

הנכס הנישום מהווה שטח מבונה בייעוד מסחרי הממוקם על חלק ממגרשים 204, 205 ו-214 לפי תכנית 420/1/14 בייעוד שצ"פ אגם מים מלאכותי ושביל להולכי רגל.

הנכס משמש כמסעדת "לאגו" ושטחו 383 מ"ר הכולל שטח מסעדה של 143 מ"ר ושטח מבני קירוי חורף בשטח של 162 מ"ר ו-78 מ"ר.

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פרוט ראו החלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

5.1 <u>תוכנית 420/1/14</u>

התכנית אושרה ביום 13/04/2005. מטרת התכנית קביעת שטח לפארק עירוני ופעילות ספורט וכן קביעת שטח למלונאות ולמסחר.

מגרש 205 בייעוד לשצ"פ- פארק קק"ל. שטח המגרש 13,005 מ"ר. בשטח המגרש יותר שימוש לאגם מלאכותי בשטח של כ- 6 דונם. האגם ישמש לסירות ותותר הקמת מזח עץ לסירות השונות. בתחום האגם תותר הקמת אי וצמחייה, מבנה שירותים בשטח שלא יעלה על 400 מ"ר. אסורה השחייה באגם. סביב האגם תותר בניית רחבה ציבורית הכוללת ביתן כרטיסים, מצללות, שטחי ריצוף, גינון ונטיעות, השקיה, שילוט, תאורה וריהוט רחוב מתאים.

מגרש 204 בייעוד שצ"פ. שטח המגרש 16,693 מ"ר.

מגרש 214 בייעוד שביל הולכי רגל ומסלול לקרונית ציבורית – שטח המגרש 3,135 מ"ר. שביל זה מחבר בין המרכז האזרחי עם המוקד התחתון של הפארק בו ינועו הולכי רגל יחד עם קרונית רכבת קלה תוך עצירה בתחנות ביניים מסודרות.

התכנית מייעדת גם מגרשים למסחר בהם תותר הקמת מסעדות ובתי קפה אך הנכסים הנדונים הוקמו בתחום השצ"פ בסמוך לאגם.

5.2 <u>רישוי (בהתאם להכרעת השמאית המחוזית):</u>

היתר מספר	20140646	20160420
תאריך	31.12.2014	21.3.2017
החותם	רשות רישוי מקומית ישיבה 447	רשות רישוי מקומית ישיבה 501
שטח	140 מ"ר + 79 מ"ר סגירת חורף	158 מ"ר מבנה הצללה
מטרה	מבנה חדש, מסעדה	מבנה הצללה למסעדה הבשרית
מגרש	204 ע"פ תכנית 420/1/14	-

השומה לזכויות לפי השימוש בפועל דהיינו, 383 מ"ר בייעוד מסחרי בתחום חלק ממגרשים 204, 205, 214.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	הכרעה בהשגה ראשונה
א'	07/08/2019	₪ 1,580,000	₪ 594,000	₪ 2,472,305
ב'	07/08/2018	₪ 1,516,000	₪ 570,000	₪ 2,373,412

8. הכרעת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהכרעת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה ובסיס ההשוואה:</u>

שומת השמאית המחוזית מתבססת בעיקר על הסכמי השכירות בנכסים הנדונים (מסעדת קפית ומסעדת לאגו) בניגוד לשמאי הצדדים, שהסתמכו על דמי שכירות ממעלה אדומים ומאזור התעשייה מישור אדומים מהם חילצו את מרכיב הקרקע. גישה זו מהווה גישה עדיפה כיוון שדמי השכירות המשולמים בפועל משקפים את כלל מרכיבי הנכס לרבות מיקום, חשיפה, גודל וכו' ולמעשה מייתרים את הצורך במקדמי התאמה. בנוסף, נותח מכרז רמ"י למגרש בייעוד למסחר במרכז מעלה אדומים. בשקלול הנתונים ניתן משקל גבוה יותר לניתוח מתוך דמי השכירות בנכסים הנדונים. חוזי השכירות מהווים השוואה ישירה לשווי הקרקע כיוון שעלות הקמת המבנים (למעט מבנה קיים בשטח 81 מ"ר במצב מעטפת) חלה על השוכרים.

8.2 <u>התאמה למיקום:</u>

פארק שמיר מרוחק כק"מ משכונות העיר מעלה אדומים וסביבתו אינה כוללת סביבה עירונית. הצדדים הביאו בחשבון מקדם הפחתה למיקום ולפיכך, הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.8 משווי מ"ר מבונה למסחר בתוך העיר מעלה אדומים ביחס לניתוח תוצאת המכרז.

8.3 <u>התאמה לשימוש מוגבל:</u>

השמאית המחוזית דחתה את הטענה לפיה חוזה ההרשאה מוגבל למסעדות בלבד. לגישת השמאית המחוזית מותר בנכס כל שימוש מסחרי ולכן לא הובא בחשבון מקדם הגבלת שימוש.

8.4 <u>מקדם שווי לסגירת חורף:</u>

הצדדים הביאו בחשבון מקדם 0.50 לשטח בסגירת חורף. השמאית המחוזית לא קיבלה מקדם זה והביאה בחשבון כי בשטח זה נעשה שימוש גם בקיץ ולכן הביאה אותו במקדם 0.80.

8.5 <u>התאמה לזמן:</u>

הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 4% לשנה כפי שהובא גם בשומות הצדדים.

8.6 <u>שיעור היוון:</u>

בהתאם לסקירת שיעור תשואה בנכסים מניבים לשנת 2019, שיעור ההיוון לנכסים בנויים למסחר עומד על 7%. יחד עם זאת, בהתאם לפרק ט"ו של הקווים המנחים של השמאי

הממשלתי, שיעור ההיוון הכולל להכנסות מהשכרת קרקע, נמוך יותר משיעור ההיוון לנכסים בנויים מאותו סוג ועומד לרוב על 5%-6%. בהתאם לכך, ולאור העובדה שמחצית מדמי השכירות בפועל אינם קבועים ונוצרים מתמלוגים אשר אין לגביהם וודאות, הובא בחשבון שיעור היוון של 7% בדומה לנכסים בנויים.

8.7 <u>עלויות פיתוח:</u>

עלויות הפיתוח שהובאו בחשבון הינן לפי שומת רמ"י שנקבעו עפ"י הקווים המנחים פרק ה'.

8.8 <u>ניתוח נתוני ההשוואה:</u>

בהתאם לחוזי השכירות מסעדת "קפית" ומסעדת "לאגו" מושכרות תמורת 7,500 ₪ לחודש (כ"א) בתוספת אחוזים מהתמלוגים (קפית 6.18% ולאגו 10%). סך התמלוגים בממוצע הוא 6,500 ₪ בלאגו ו- 6,600 ₪ בקפית. לאחר שיקלול ניתוח שווי מ"ר מבונה בשני החוזים, לאחר התחשבות במבנה קיים במסעדת קפית בשטח 81 מ"ר ובשווי מחוברים של 246,000 ₪, התקבל שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה.

מניתוח מכרז יש/12/2018 למגרש 209 בתכנית 420/1/7/2 מתקבל שווי של 8,862 ₪ למ"ר מבונה ובהתאמה למיקום (0.8) מתקבל 7,090 ₪. בשקלול של 70% לדמי השכירות ו- 30% למכרז רמ"י מתקבל שווי של 7,380 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד קובע 2019.

9. טיעוני / עמדת המשיג:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים ממסמך ההשגה השנייה מיום 06/01/2022, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>גישת השומה ובסיס ההשוואה:</u>

ההכרעה בהשגה ראשונה נערכה בהתבסס על שני חוזי שכירות מהנכס הנדון "קפית ו- "לאגו" בלבד. מדובר על מדגם שאינו מייצג לאור מיעוט נתוני ההשוואה. לפיכך, הפנה שמאי המשיגה לשני חוזי שכירות נוספים מסוג BOT למסעדות בתחום העיר.

9.2 <u>התאמה למיקום:</u>

בשומת ההשגה הראשונה הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 25% ועתה מקבל שמאי המשיגה את ההפחתה בגין מיקום שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה בשיעור 20% ביחס לעיסקות ההשוואה הממוקמות במוזיאון משה קסטל לאומנות ובהיכל התרבות מעלה אדומים.

9.3 <u>שיעור היוון:</u>

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי לשנת 2019, שיעור ההיוון לנכסים בנויים למסחר הוא 7%. מאחר שהסכמי השכירות הינם לנכסים בנויים ברמת מעטפת לשימוש מובהק למסחר ניתנה תוספת של 1% בגין סיכון ואי ודאות.

9.4 <u>נתוני השוואה:</u>

שמאי המשיגה הפנה לשני חוזים נוספים:

חוזה שכירות של "וופל בר" המהווה שטח להסעדה בתחום המוזיאון בקומה הראשונה. תקופת הרישיון היא מיום 01/01/2015 ועד ליום 31/12/2019. קיימת אופציה להארכה של 5 שנים. דמי הרישיון הם 7,500 ₪ לחודש. ההסכם נחתם במסגרת BOT. הנכס מושכר ברמת מעטפת

וההשקעות מבוצעות על חשבון המפעיל. בסיום התקופה הנכס חוזר למוזיאון. לפיכך, הובא בחשבון רווח יזמי מופחת, 5%, ועלויות בניה ברמת מעטפת 3,600 ₪ לפי מחירון דקל.

הנכס ממוקם בהיכל התרבות במעלה אדומים במיקום מרכזי עם חשיפה טובה ולכן הובאה בחשבון התאמת מיקום במקדם 0.8. דמי השכירות החודשיים 10,000 ₪ ולמ"ר 50 ₪. לאחר התאמת מיקום, ולפי רווח יזמי 8% מתקבל שווי של 6,000 ₪ למ"ר בנוי. בניכוי רווח יזמי מופחת, עלות בניה ברמת מעטפת מתקבל שווי של 2,114 ₪ למ"ר מבונה.

חוזה שכירות של מסעדת "פיאנו" הממוקמת במבנה היכל התרבות. השטח יושכר ברמת מעטפת והזכיין יכשיר אותו למסעדה. דמי הזיכיון בשנה השלישית, הרביעית והחמישית יהיה 16,000 ₪ מינימום. גם אם מחזור הפעילות יעבור את ה- 155,000 ₪ ללא מע"מ תישאר השכירות על סך של 14,000 ₪ בשנתיים הקרובות- לפי קביעה מיום 19/10/2017. שטח המסעדה 203 מ"ר ולכן דמי השכירות למ"ר הם 69 ₪. לאחר הפחתה למיקום, ולפי רווח יזמי בשיעור 8% מתקבל שווי של 8,276 ₪ למ"ר בנוי. בניכוי רווח יזמי מופחת ועלו בניה ברמת מעטפת מתקבל שווי של 4,282 ₪ למ"ר מבונה.

עצם העובדה שדמי השכירות לפי חוזים אלה לנכסים הממוקמים במיקום טוב יותר מושכרים בדמי שכירות נמוכים יותר מעידה על כך שלא ניתן להסתמך על שני נתוני דמי שכירות בלבד.

בניתוח הסכם השכירות בנכס הנדון של מסעדת "קפית" בשטח כולל סגירת חורף של כ- 200 מ"ר מתקבלים דמי שכירות של 52 ₪ למ"ר. לפי שיעור היוון של 8% מתקבל שווי של 7,776 ₪ למ"ר בנוי. בניכוי רווח יזמי מופחת 5% ועלות בנית מעטפת 3,600 ₪ מתקבל שווי של 3,805 ₪ למ"ר מבונה.

לסיכום, דמי שכירות ברמת מעטפת במסגרת הסכמי BOT נעים בגבולות של 50-70 ₪ למ"ר. לאחר חילוץ מרכיב הקרקע מתקבל שווי של 2,100 ₪ למ"ר מבונה (רף עליון 4,200 ₪ למ"ר מבונה).

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

לא הוגשה התייחסות מטעם המשיבה להשגה השנייה.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה ובסיס הנתונים:</u>

מושא השומה הוא קרקע המיועדת לשימוש מסחרי (מסעדה), המצויה בפאתי העיר מעלה אדומים, בסמוך לאגם המלאכותי ולציר תנועה מרכזי. מדובר במיקום המשמש מוקד משיכה לפעילויות בילוי, המאופיין בתנועת מבקרים ערה לאורך השבוע, ובמיוחד בשעות הערב. מיקום זה מקנה יתרון מסחרי מובהק, בפרט לשימושים ייעודיים כבית קפה או מסעדה.

בהתאם לכך, ובשים לב לכך שעסקות השכירות הרלוונטיות בנכס נשוא השומה (מסעדות "קפית" ו"לאגו") הן חוזים עדכניים, ישירים ומדויקים ביחס **לקרקע** הספציפית, הוועדה סבורה כי אלו מהווים את מקור ההשוואה המהימן ביותר. חוזים אלו משקפים באופן מיטבי את שווי השוק של הקרקע, נוכח ההתאמה המלאה בין סוג השימוש, המיקום והמאפיינים הפיזיים של הנכס.

נוכח קיומם של נתוני השוואה ישירים כאמור, סבורה הוועדה כי אין מקום להסתמך על השוואות עקיפות – כגון חוזי שכירות למסעדות הפועלות במבנים ציבוריים בעיר (כגון מוזיאון

או היכל התרבות) או במרכזים מסחריים אחרים בתחומי העיר, אשר אינם דומים באופיים ובסביבתם התפקודית.

לפיכך, אף שמדובר בשני חוזים בלבד, רמת המהימנות והבהירות הגבוהה שלהם מצדיקה, לעמדתנו, הסתמכות בלעדית עליהם לצורך קביעת שווי הקרקע.

כמו כן, הוועדה סבורה כי נתוני השכירות שהוצגו ע"י המשיגים אינם רלוונטים לאור מיקומם השונה מהנכס הנישום. לצורכי בקרה, בחנה הוועדה את מכרז רמ"י למסחר בעיר מעלה אדומים, אולם הנ"ל שימש כנתוני עזר בלבד, ולא נמצא כעדיף על פני נתוני השכירות הישירים במושא השומה.

11.2 <u>שיעור היוון:</u>

בסיס ההשוואה בהחלטה זו כולל נתוני שכירות בשיטת BOT לפיהם תזרים ההכנסות החודשי של בעל הזכויות בקרקע, כולל הן דמי שכירות לקרקע והן תמלוגים מהפידיון החודשי של המסעדה.

הנכס נשוא ההחלטה מהווה קרקע מושכרת ולא נכס בנוי, ולפיכך אין בו מרכיב של פחת. מדובר בהשכרה לטווח ארוך, עם חוזה הכולל תקופה בסיסית של חמש שנים ואופציה לחמש שנים נוספות.

השמאית המחוזית יישמה שיעור היוון של 7%, כפי שמקובל לעיתים גם בנכסים מסחריים בנויים, וזאת בשל מרכיב הפדיון הבלתי ודאי מצד אחד, ומיקום הנכס באזור פריפריאלי מחוץ לקו הירוק מן הצד השני.

הוועדה סבורה כי שיעור ההיוון צריך לשקף מחד את היתרונות של השכירות הארוכה, היעדר פחת וההעברה הצפויה של נכס בנוי בתום תקופת ההשכרה – אך מאידך גם את הסיכונים הגלומים בפדיון המשתנה ובמיקום הגאוגרפי.

בהתאם לכך, ולאור סקר השוואתי שבוצע על ידי השמאי הממשלתי בשנת 2019, ממנו עולה כי שיעורי היוון בנכסים עם שכירות ממשלתית יציבה לטווח ארוך נמוכים בכ-15% לעומת שוק חופשי, שקלה הוועדה לקבוע שיעור היוון מתון של 6%.

עם זאת, בשים לב לשקלול כלל השיקולים, לרבות מיקומו של הנכס, אופי ההתקשרות ורמת הסיכון הנתפסת, ובגישה זהירה, מחליטה הוועדה לאמץ את שיעור ההיוון שנקבע על ידי השמאית המחוזית – 7%.

11.3 <u>ניתוח נתוני ההשוואה:</u>

הנכסים הושכרו בשיטת BOT כך שבעיקרם משקפים דמי שכירות בגין מרכיב הקרקע למעט קיומו של מבנה בשטח 82 מ"ר במסעדת קפית אשר גם הוא נזקק לשיפוץ. מהסכם השכירות למסעדת קפית עולה כי הוא כולל זכות להפעלת אטרקציות של קייט בתחום האגם אולם מביקור בשטח ניכר כי זכות זו לא מומשה וככול הנראה אינה כלכלית ותורמת לשווי העסקה. לאור האמור, הובא בחשבון על הצד הזהיר והמקל הפחתה בשיעור של 3% מדמי השכירות בגין מרכיב זה.

בדיון שהתקיים התבקשו המשיגים להציג את עלויות התאמה שעשו בנכס אך מאחר ולא קיבלנו שום מידע לגבי נתונים אלה, הוועדה סבורה כי תרומת מרכיב השטח הבנוי כפי שחושב ע"י השמאית המחוזית בסך של 246,000 ₪ הינו סביר.

11.4 <u>התאמה לשימוש מוגבל:</u>

לטענת המשיגים השימוש בנכסים מוגבל למסעדה ואינו כולל כל שימוש מסחרי. השמאית המחוזית לא קיבלה את הטענה והביאה בחשבון כי יותר כל שימוש מסחרי ובהתאם לכך לא הביאה בחשבון מגבלת שימוש.

הוועדה מסכימה עם עמדת השמאית המחוזית ודוחה את טענת שמאי המשיגים מאחר שנתוני ההשוואה שמובאים בחשבון הינם מהנכס הנישום וממסעדה נוספת בפארק המשקפים את השימוש המוגבל, ככל שקיים.

11.5 <u>מקדם שווי לסגירת חורף:</u>

הצדדים הביאו בחשבון מקדם 0.50 לשטח בסגירת חורף. השמאית המחוזית לא קיבלה מקדם זה והביאה בחשבון כי בשטח זה נעשה שימוש גם בקיץ ולכן הביאה אותו במקדם 0.80. אנו מקבלים את עמדת השמאית המחוזית כי שטח זה מהווה חלק מהמסעדה גם בקיץ ובשל כך אנו מאמצים את המקדם הנ"ל וסבורים כי אין מקום לקבוע לשטח זה מקדם שווי נמוך מ-0.8.

11.6 <u>התאמת זמן:</u>

אנו מקבלים את מקדם התאמת המועד שהובא בחשבון ע"י הצדדים והשמאית המחוזית בשיעור 4% לשנה.

11.7 <u>עלויות הפיתוח:</u>

בהתאם לסעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הליך השגה על שומה, לא יתבררו טענות לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בשומה ואופן קביעתן, אלא במסגרת השגה על גובה עלויות הפיתוח מול הגורמים הרלוונטים ברמ"י. מטעם זה, לא נדרשנו לטענות שנשמעו בדיון אודות האתגרים הספציפיים שעמדו בפני המשיגה בעת הטיפול בקרקע.

11.8 <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

<u>קפית</u>	
מיקום	פארק שמיר
דמי שכירות חודשיים	₪ 14,100
דמי שכירות לשנה	₪ 169,200
שיעור היוון	7.0%
שווי מ"ר בנוי מעטפת	₪ 2,417,143
הפחתה בגין מרכיב קיט 3%	₪ 2,344,629
תרומת מחוברים- בהתאם לקביעת השמאית	₪ 246,000
שווי הקרקע	₪ 2,098,629
שטח מבונה אקוו' במ"ר	272 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מתואם	**₪ 7,716**

מסעדת לאגו	
מיקום	פארק שמיר
דמי שכירות חודשיים	₪ 14,000
דמי שכירות לשנה	₪ 168,000
שיעור היוון	7.0%
שווי הקרקע	₪ 2,400,000
שטח מבונה אקוו' במ"ר	335 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מתואם	**₪ 7,164**

11.9 נתונים לבקרה:

ניתוח מכרז 12/2018 למגרש 209 בתכנית 420/1/7/2

שיטת המכרז, בו המציעים מציעים הצעותיהם במעטפות סגורות והזוכה הוא מי שהציע את המחיר הגבוה ביותר מביאה בדרך כלל לתוצאה בה הזוכה משלם סכום הגבוה משווי השוק של המגרש. יזם אשר רוצה לזכות במגרש, בוחן את שוויו. כך עושים גם יזמים אחרים המשתתפים באותו מכרז. היזם מביא בחשבון כי גם יזמים אחרים בוחנים את שווי השוק וכדי לגבור עליהם במכרז עליו להציע מחיר העולה מעבר לשווי השוק אותו מצא. בהתאם לכך, ההצעה הזוכה אינה משקפת את שווי השוק אלא מחיר גבוה משווי השוק ולכן בניתוח תוצאות מכרז ראוי לבחון לא רק את ההצעה הזוכה אלא את מכלול ההצעות. שווי השוק משתקף בממוצע של ההצעות הגבוהות בתנאי שהן קרובות זו לזו. אין להביא בחשבון הצעות בסכום נמוך באופן משמעותי מההצעות הגבוהות כיוון שאלה משקפות ניסיון לזכות בקרקע במחיר נמוך משווי השוק. במקרה הנדון, במכרז 12/2018 מיום 30/07/2018 הוצעו 12 הצעות. ההצעה הזוכה הינה על סך של 1,000,000 ₪, הצעות 2-5 בסכום שבין 512,000 ₪ לבין 651,101 ₪. בהתאם לכך, יובא בחשבון ממוצע 3 ההצעות הראשונות. להלן ניתוח המכרז:

ניתוח מכרז יש/12/2018	
תאריך	30/07/2018
מגרש	לפי תכנית 420/1/7/2 209
הוצ' פיתוח	₪ 1,215,568
מכיר זכייה	₪ 1,000,000
הצעה שנייה	₪ 651,101
הצעה שלישית	₪ 566,666
ממוצע הצעות	**₪ 739,256**
ממוצע הצעות+הוצ' פיתוח	**₪ 1,954,824**
שטח עיקרי	250 מ"ר
שטח ברוטו (כולל 15% ש"ש)	287.5 מ"ר
מחיר למ"ר מבונה	₪ 6,799
התאמת מיקום	0.9
מחיר למ"ר מבונה מתואם	**₪ 6,119**

נתוני הבקרה מעידים שהשווי אינו כפי שטוען שמאי המשיגים, אלא גם לאחר שיקלול שלושת ההצעות הגבוהות שהוצעו במכרז שהן, ההצעה הזוכה על סך של 1,000,000 ₪, ההצעה השניה

על סך 651,101 ₪ וההצעה השלישית על סך 566,666 ₪ עדיין מתקבל מחיר הקרוב לשווי שקבעה הוועדה בהחלטה זו והשמאית המחוזית בהכרעתה.

11.10 שיקלול הנתונים:

נתון	שווי למ"ר מבונה מתואם	מקדם שקלול	סה"כ
קפית	7,716 ₪	0.5	3,858 ₪
מסעדת לאגו	7,164 ₪	0.5	3,582 ₪
שווי למ"ר מבונה משוקלל			**7,440** ₪

סיכום:

לאור כל האמור לעיל, נראה כי השוויים שנקבעו על ידי השמאית המחוזית למועדים השונים סבירים ואף נוטים לצד הנמוך, לפיכך מצאנו לנכון לדחות את ההשגה.

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החליטה הוועדה לדחות את ההשגה שבנדון, והכרעת השמאית המחוזית **בעינה עומדת**.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו"ד ערן עסיס	ארז כהן
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע