תאריך עברי	:	י״א טבת תשפ״ו
תאריך לועזי	:	31 דצמבר 2025
מס׳ חוזה רמ״י	:	211000623
מס׳ הזמנת שומה רמ״י		4046194
מספרנו (אופק)	:	52023

לכבוד:

זינט יפה לביא	אייל שמחה	דנה וויל
מרחב ירושלים, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאית מקרקעין מטעם המשיגה
Chenl@land.gov.il	eysim@walla.co.il	Ddana3008@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 472 חלקה 49 (בחלק), רובע ז׳, אשדוד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י או המשיבה**״) שהתקבלה ביום 18.05.2025, להכריע במחלוקת בעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאה קרקע בפטור ממכרז, ללא מע״מ וכולל פיתוח, לפי תוכנית מאושרת כולל פוטנציאל.

1.2 בהתאם להזמנת השומה שטח הנישום הוא 390 מ״ר מתוך חלקה 49 בשלמות, לפיכך יובא בחשבון חלק יחסי של כ – 31.176%.

הערה: בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה, משכך השווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 לתקינה השמאית.

בנוסף באומדן שווי הפוטנציאל (ככל שקיים) לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים[2], על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל.

1.3 בתאריך 27.01.2025 נערכה שומה מטעם המשיבה ע״י שמאי המקרקעין אייל שמחה, להלן: ״**שמאי המשיבה**״.

1.4 בתאריך 13.03.2025 נערכה שומה מטעם המשיגה ע״י שמאית המקרקעין דנה וויל להלן ״**שמאית המשיגה**״.

1.5 בתאריך 10.08.2025 התקיים דיון מקוון בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 17.08.2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 08.09.2025.

1.6 בתאריך 26.08.2025 הועברה תגובת שמאי המשיבה לרבות תוכנית בינוי במושא השומה.

1.7 בתאריך 31.08.2025 העבירה שמאית המשיגה תגובה לתקציר בצירוף מסמכים[3].

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] בהתאם לפרק כ״ט לקווים המנחים, לרבות חו״ד משפטית של רמ״י מנוב׳ 2017 המצורפת לו.
[3] לרבות השגה משפטית + מענה המשיבה להשגה משפטית, הסכם פשרה בין המשיגה לבין עיריית אשדוד והוועדה המקומית לתו״ב אשדוד משנת 2018 ופרוטוקול ועדת משנה עיריית אשדוד מיוני 2019.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. נתוני זיהוי:

גוש	: 472
חלקה	: 49 (בחלק)
שטח החלקה	: 1,251 מ״ר
שטח העסקה[4]	: 390 מ״ר המהווים 31.176% בלתי מסוימים משטח החלקה
מהות הנכס	: קרקע בייעוד מבנה ציבור
מיקום	: יוסי בר חלפתא 9, רובע ז׳, אשדוד

3. הזכויות המוערכות :

שווי זכויות הבעלות כולל פיתוח וללא מע״מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה (בהתאם לשומת המשיבה):

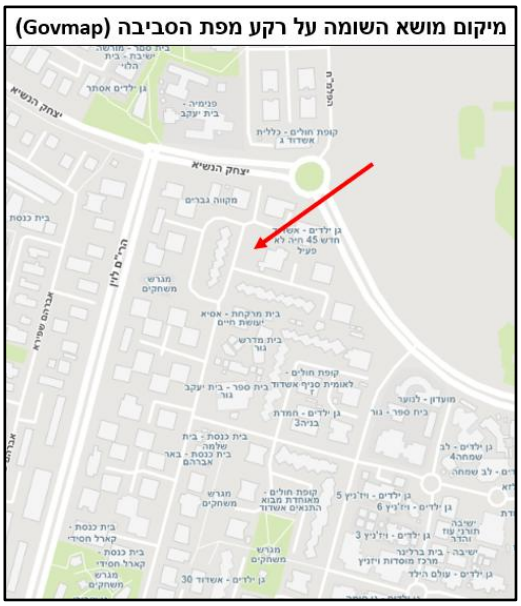
27.01.2025

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 18.11.2025 ע״י אורטל ליפינר מתמחה ממשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:



מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בתחום חלקה 49, ברובע ז׳. הרובע נבנה במהלך שנות ה-90, וממוקם במזרח העיר, תחום מצפון בשדרות יצחק הנשיא וברחוב רבי שמעון בן שטח, מדרום בשדרות ירושלים, ממזרח בשדרות משה סנה וממערב בשדרות הרב לוין.

האוכלוסייה ברובע מאופיינת כשומרת תורה ומצוות – מגזר חרדי, החתך הסוציו אקונומי מדורג נמוך, ולפי מנהלות הרובעים בעיר, נכון לשנת 2021 מנה כ-22,000 תושבים.

הרובע מאופיין בבנייה רוויה ותיקה וכולל מגוון שירותים כגון: מרכזים מסחריים ברחובות הראשיים, קופות חולים, מוסדות חינוך, בתי כנסיות רבים, מועדון יום, ספרייה, ופארקים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הנדרשות.

[4] בהתאם להזמנת השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. <u>הנכס:</u>

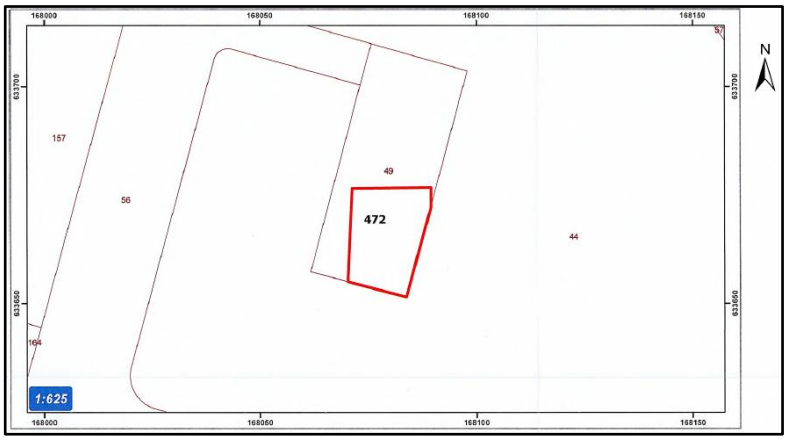
כאמור, מושא השומה מהווה 31.176% בלתי מסוימים בגו״ח 472/49 בייעוד מבנה ציבור. צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן ופני הקרקע בגובה מפלס הכביש, שטח החלקה הוא 1,251 מ״ר כאשר לפי מדידה גראפית רוחבה כ-23 מ׳ ואורכה כ- 54 מ׳.

החלקה מוקפת במגרש בייעוד מגורים ג׳, כאשר לפי תוכנית 3/במ/93 דרך הגישה אליה מהקצה הצפון מערבי.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ובחלק מהבניינים קיים מסחר בקומת הקרקע.

החלקה ריקה ופנויה מבינוי וכוללת עצי נוי, מדרכה, כביש פנימי ומפרץ חניה.

<u>להלן תשריט עסקה שנמסר מהמשיבה</u>[5]



<u>תצ״א חלקה 49 (SIMPLEX)</u>



[5] נמסר לי מהמשיבה כי מדובר בחלק של 390 מ״ר בלתי מסוימים מתוך שטח החלקה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חזית דרומית של החלקה



תצ״א חלקה 49 (Govmap)



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות – שלוחת אשדוד, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 13.11.25 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גו״ח	472/49 :
שטח	1,251 מ״ר :
בעלות	מדינת ישראל בשלמות :

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכתי באתרי האינטרנט של רמ״י ומנהל התכנון עולה כי בקרקעות שבנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

8.1. תוכנית 3/במ/93 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 29.08.1991 בי.פ 3916

מגרש 220A על רקע תשריט תוכנית 3/במ/93



מטרות התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ע״י קביעת ייעודי קרקע ומגבלות בניה.

מושא השומה מסווג כחלק ממגרש 220A בצבע חום בייעוד בנייני ציבור, והשימושים המותרים בו הם למטרות שלא על מנת להכניס רווחים. כגון מוסדות חינוך, מעונות יום, שרותי בריאות, בתי כנסת וכד׳.

זכויות הבניה יהיו עד 40% לקומה משטח המגרש נטו ועד 3 קומות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. <u>תוכנית 603-0828491 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2021 בי.פ 9490</u>

מטרת התוכנית היא קביעת שימושים מותרים במגרשים המיועדים לצרכי ציבור, תוספת שטחים עיקריים ושינוי בתכסית.

בין עיקרי הוראות התוכנית: קביעת שימושים במגרשים המיועדים לצרכי ציבור ; תוספת שטחי בניה מתחת לקרקע ומעל לקרקע ; שינוי תכסית בניה ליעודי שב"צ ושצ"פ ; הוספת שימוש מסחרי נלווה ביעוד שב"צ ; וכיו"ב.

השימושים המותרים בקרקע שייעודה "שטחים לבנייני ציבור" הם בין היתר מוסדות חינוך, מוסדות דת, מוסדות תרבות, נופש וספורט, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה לרבות מעונות דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, מוסדות ביטחוניים, שימושים מסחריים נלווים, חניון ציבורי תת קרקעי וכיוצ"ב.

הוראות הבינוי לשימושים מסחריים נלווים בקרקע בבעלות מקרקעי ישראל או רשות מקומית יהיו בהתאם להנחיות הבאות:

1. הוספת השימושים כאמור יותנו במימוש בניית מבני הציבור שטרם נבנו במגרש בעת אישור תוכנית זו.
2. השימושים המסחריים במגרש לא יעלו על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני ציבור במגרש.
3. לא יהיה ניתן לממש את השימושים כאמור בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התוכנית.

החניה תהא בתחום המגרש וע"פ תקן תכנית מתאר אשדוד.

<u>להלן טבלת זכויות הבניה כפי שמופיעה בתקנון התוכנית:</u>

אחוזי בניה לקומה מעל לכניסה הקובעת		אחוזי בניה מתחת לכניסה הקובעת		תכסית (%)	מס' קומות מעל לכניסה הקובעת	מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
50	10	40	40	60	4	1

<u>הערות:</u>

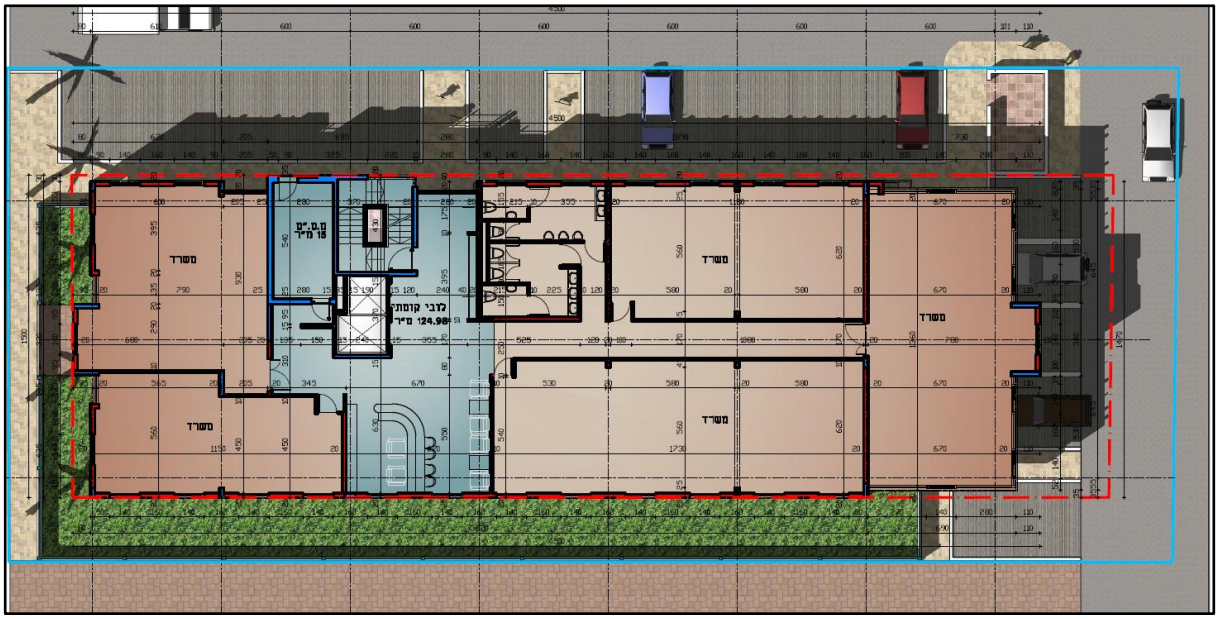
- לשימושים מעונות לדיור מוגן ודיור בהישג יד ניתן לנייד שטח עיקרי תחתי לעילי.
- בנוסף לתכסית, יותרו 25% לאלמנטים להצללה לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.3. <u>תוכנית בינוי תב/1496</u>

במסגרת השלמת מסמכים הועברה לעיוני ע"י המשיבה תוכנית בינוי (לא חתומה) ממנה עולה כי מבוקש מבנה בגובה 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, כאשר קומות א'-ד' בשימושי משרדים. סה"כ שטח המבנה 3,472 מ"ר.

<u>להלן תוכנית קומה טיפוסית</u>



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, נכון למועד קובע 27.01.2025 בהתאם לשומות הצדדים:

שומת המשיבה	שומת המשיגה
₪ 3,560,000	₪ 356,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מסחר

אומדן השווי נקבע בגישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על עסקאות מכר לחנויות ברובע ז' וברובע ט', כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
08/05/2024	2384/101	גיא אוני	41	₪ 650,000	₪ 15,854
14/04/2024	472/145	יהודה הנשיא	406	₪ 8,830,000	₪ 21,749
10/04/2024	2384/101	גיא אוני	37	₪ 720,000	₪ 19,459
28/09/2023	2384/101	גיא אוני	27	₪ 600,000	₪ 22,222
10/05/2023	472/144	יהודה הנשיא	22	₪ 400,000	₪ 18,182
ממוצע					₪ 19,493

בניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלות בניה (4,500 ₪/מ"ר) מתקבל שווי מבונה בסך 11,740 ₪/מ"ר.

לאחר התאמה למיקום (0.9) **מתקבל שווי מבונה מתואם במעוגל בסך 10,570 ₪/מ"ר.**

דיור מוגן

אומדן השווי נקבע בגישת ההשוואה בהתבסס על מכרז רמ"י מס' 200/2021 מיום 17.01.2022 לדיור מוגן בפארק לכיש אשדוד, כלהלן:

גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	הצעה זוכה ללא מע"מ	עלויות פיתוח	סה"כ הצעה זוכה כולל פיתוח
2062/23	28	4,191	₪ 55,888,888	₪ 21,090,168	₪ 76,979,056

זכויות הבניה כפי שניתח שמאי המשיבה (בהתאם לתוכנית תמ"ל/1062):

מס' יח"ד	240
שטח עיקרי	18,500 מ"ר
שטח עיקרי מסחר	425 מ"ר
יתרת עיקרי למגורים	18,075 מ"ר
שטחי ממ"דים וממ"קים	3,022 מ"ר
סה"כ שטח ברוטו דיור מוגן	21,097 מ"ר
שטח מסחר שרות (אחסנה)	75 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' מסחר	463 מ"ר[6]

[6] לפי עיקרי מסחר 425 מ"ר במקדם 1 + שרות מסחר 75 מ"ר במקדם 0.5

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שווי הזכויות לדיור מוגן בנטרול שטחי מסחר:

שווי מ"ר קרקע מבונה מסחר	₪ 11,100
שטח אקוו' מסחר (מ"ר)	463
שווי מרכיב מסחר	₪ 5,133,750
יתרת שווי למרכיב דיור מוגן	₪ 71,845,306
שטח ברוטו דיור מוגן (מ"ר)	21,097
שווי מ"ר קרקע מבונה דיור מוגן, במעוגל	₪ 3,400

לאחר התאמה לזמן (1.05), התאמה ליעוד וסחירות (0.9), התאמה למיקום (0.85) והתאמה לשוליות שטחים והיקף עסקה (1.05), **מתקבל שווי מבונה מעוגל בסך 2,870 ₪/מ"ר.**

כבקרה, הציג שמאי המשיבה את הנתונים הבאים:

- מכרז רמ"י מס' 81/2024 מיום 17.06.2024 לדיור מוגן בקרית מלאכי, כלהלן:

גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	הצעה זוכה ללא מע"מ	עלויות פיתוח	סה"כ הצעה זוכה כולל פיתוח
2609/5	1	3,730	₪ 7,070,770	₪ 10,133,353	₪ 17,204,123

מס' יח"ד	120
שטח עיקרי (לפי 150%)	5,595 מ"ר
שטח שרות (לפי 50%)	1,865 מ"ר
שטחי ממ"דים וממ"קים	1,440 מ"ר
סה"כ שטח ברוטו דיור מוגן	7,035 מ"ר

מניתוח הנתונים לעיל עולה כי שווי קרקע מבונה לדיור מוגן במעוגל, בסך 2,450 ₪/מ"ר.

- עסקאות מכר של דירות בפרויקט תמ"א 38 בבנייני שיכונים ישנים בסמוך למקרקעין הנדון כלהלן:

18 עסקאות מכר בין התאריכים 03/2024-12/2024, בשטח פלדלת הנע בין 61-109 מ"ר, במחיר מכירה הנע בין 1,550,000-2,150,000 ₪, בכך מתקבל שווי בנוי ממוצע בסך 21,140 ₪/ מ"ר. לאחר התאמה לשוליות וגודל (1.05), ניכוי מע"מ (17%) יזמות (18%) והפחתת עלות בניה (7,800 ₪) מתקבל שווי מבונה מעוגל בסך 8,280 ₪/מ"ר מבונה. בהתאמה ליעוד שב"צ לשימוש דיור מוגן (0.6) מתקבל שווי מבונה מעוגל בסך 4,970 ₪/מ"ר.

<u>משרדים – אינדיקציה, רף תחתון בלבד</u>

אומדן השווי נקבע בגישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על עסקאות מכר למשרדים במע"ר אשדוד, וכדלקמן:

- <u>עסקאות מכר למשרדים מעל קניון גן העיר:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	מס' חניות	מחיר מכירה	מחיר בניכוי מרכיב החניה*	שווי למ"ר
16/04/2024	2072/92	ההגנה 5	121	1	₪ 2,238,500	₪ 2,181,500	₪ 18,029
26/03/2024	2072/92/11	הגדוד העברי 5	147	1	₪ 1,764,000	₪ 1,707,000	₪ 11,612
ממוצע							₪ 14,821

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- עסקאות למשרדים במגדל K:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	מס' חניות	מחיר מכירה	מחיר בניכוי מרכיב החניה*	שווי למ"ר
08/05/2024	2072/49	אב 18	50	1	₪ 680,000	₪ 623,000	₪ 12,460
01/05/2024	2072/49	אב 18	23	0	₪ 350,000	₪ 350,000	₪ 15,217
17/04/2024	2072/49	אב 18	80	1	₪ 1,270,000	₪ 1,213,000	₪ 15,163
07/03/2024	2072/49	אב 18	53	1	₪ 750,000	₪ 693,000	₪ 13,075
28/02/2024	2072/49	אב 14	103	1	₪ 1,236,000	₪ 1,179,000	₪ 11,447
ממוצע							₪ 13,472

*שווי חניה הוערך בסכום של 57,000 ₪.

שקלול ערכי השווי:

תיאור	שווי	משקל	שווי מתואם
גן העיר	₪ 14,821	0.5	₪ 7,410
מגדלי K	₪ 13,472	0.5	₪ 6,736
שווי מ"ר בנוי, במעוגל			₪ 14,100

בניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלות בניה (7,000 ₪/מ״ר) מתקבל שווי מבונה בסך 4,750 ₪/מ״ר.

לאחר התאמה לשוליות וגודל (0.85) התאמה למיקום (0.7) והתאמה לייעוד שב״צ (0.75) **מתקבל שווי מבונה מתואם במעוגל בסך 2,120 ₪/מ״ר.**

חניה

אומדן השווי נקבע בשקלול בין גישת העלות בהתבסס על עסקאות מכר לחניות ברובע הסיטי, לבין גישת היוון הכנסות בהתבסס על מחיר היצע במגדל K תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כדלקמן:

- עסקאות לחניות ברובע הסיטי, אשדוד:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מכירה
09/06/2024	2072/49/411	מגדלי K	₪ 90,000
10/12/2023	2072/50/83	מגדלי K	₪ 90,000
19/09/2022	2072/31/75	הרצל	₪ 60,000
15/09/2022	2072/48/36	הרצל	₪ 80,000
ממוצע			₪ 80,000

- מחיר היצע במגדל K מאפריל 2024:

דמ"ש	₪ 500[7]
היוון	6.50%
שווי חניה בנויה	₪ 92,308

שקלול ערכי השווי:

תיאור	שווי	משקל	שווי מתואם
עסקאות מכר	₪ 80,000	0.6	₪ 48,000
היוון הכנסות	₪ 92,308	0.4	₪ 36,932
ממוצע			₪ 84,923
התאמה לגודל והיקף חניות			0.9
התאמה למיקום			0.75
שווי מ"ר בנוי, במעוגל			**₪ 57,000**

[7] לפי 550 ₪/חודש ולאחר הפחתה למו״מ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בניכוי יזמות (20%) והפחתת עלות בניה לפי 30 מ״ר לחניה (90,000 ₪/מ״ר) **מתקבלת יתרה שלילית בסך -42,500 ₪/מ״ר.**

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- בתחשיב השומה, לשווי לפי השימוש הטוב והיעיל, הובאו בחשבון השטחים הבאים:

מהות	אחוז בניה[8]	שטח (מ"ר)
עיקרי – קרקע	50%	626
שרות – קרקע	10%	125
עיקרי – 3 קומות עליונות	190%	2,377
שרות – 3 קומות עליונות	30%	375

<u>מסחר:</u>

שטחי המסחר הובאו בחשבון כמחצית משטח עיקרי לקרקע, קרי 312.75 מ״ר.

<u>דיור מוגן:</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי	2,689.65[9]	1	2,689.65
ממ"דים וממ"קים	172	0.8	138
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)			**2,827.3**

- בתחשיב הבקרה – רף תחתון, שווי למשרדים עם מסחר נלווה, הובאו בחשבון השטחים הבאים:

<u>משרדים:</u>

מהות	שטח (מ"ר)	
	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
עיקרי משרדים	2,189.25	500.4
משרדים ברוטו	2,564.55	600.48

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו' (מ"ר)
שטח ברוטו מעל לכניסה הקובעת	2,564.55	1	2,564.55
שטח ברוטו מתחת לכניסה הקובעת	600.48	0.75	450
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)			**3,014.9**

<u>מסחר:</u>

שטחי המסחר הובאו בחשבון כמחצית משטח עיקרי לקרקע, קרי 312.75 מ״ר.

[8] לפי תוכנית 603-0828491
[9] סך שטחים עיקריים פחות שטח מסחר

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיב השומה:

- שווי לפי השימוש הטוב והיעיל:

מהות	דיור מוגן	מסחר
שטח אקוו' (מ"ר)	2,827.25	312.75
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,870	₪ 10,570
שווי הקרקע	₪ 8,114,208	₪ 3,305,768
סה"כ שווי הקרקע, במעוגל	₪ 11,420,000	
חלק יחסי בחלקה	31.175%	
חלק יחסי בשווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 3,560,000**	

- בקרה – רף תחתון, שווי למשרדים ומסחר נלווה:

מהות	משרדים	מסחר
שטח אקוו' (מ"ר)	3,014.91	312.75
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,120	₪ 10,570
שווי הקרקע	₪ 6,391,609	₪ 3,305,768
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	₪ 9,697,377	
אומדן חניות תת"ק	19	
יתרה שלילית לקרקע לחניה	₪ -42,500	
סך יתרה שלילית לחניות	₪ -807,500	
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	₪ 8,890,000	
חלק יחסי בחלקה	31.175%	
חלק יחסי בשווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 2,771,458**	

9.3. סיכום שומת שמאית המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מסחר

אומדן השווי נקבע בגישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על עסקאות מכר למסחר ברובע ז' וברובע ט', כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	תמורה	שווי למ"ר
29/09/2022	2384/101	גיא אוני	41	₪ 580,000	₪ 14,146
10/05/2023	472/144	יהודה הנשיא 10	22	₪ 400,000	₪ 18,182
28/09/2023	2384/101	גיא אוני	27	₪ 600,000	₪ 22,222
10/04/2024	2384/101	גיא אוני	37	₪ 720,000	₪ 19,459
14/04/2024	472/145	יהודה הנשיא 8	406	₪ 8,830,000	₪ 21,749
08/05/2024	2384/101	גיא אוני	41	₪ 650,000	₪ 15,854
26/08/2024	2384/101	גיא אוני	45	₪ 555,000	₪ 12,333
26/08/2024	2384/101	גיא אוני	45	₪ 555,000	₪ 12,333
		ממוצע			₪ 17,035

לאחר ניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלות בניה (5,500 ₪/מ"ר), מתקבלת יתרה לקרקע בסך 8,695 ₪/מ"ר מבונה. בהתאמה למיקום ומגבלת שימוש (0.63) **מתקבל שווי בסך 5,478.31 ₪/מ"ר מבונה.**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משרדים

אומדן השווי נקבע בגישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על עסקאות מכר למשרדים באשדוד, כדלקמן:

מס"ד	מיקום	תאריך	שטח רשום (מ"ר)	תמורה	שווי למ"ר
1	בנין גן העיר	16/04/2024	121	₪ 2,238,500	₪ 18,500
		26/03/2024	117	₪ 1,764,000	₪ 15,077
		20/08/2024	94	₪ 1,000,000	₪ 10,638
		31/12/2023	36	₪ 400,000	₪ 11,111
		26/11/2023	79	₪ 1,250,000	₪ 15,823
ממוצע					**₪ 14,230**

מס"ד	מיקום	תאריך	שטח רשום (מ"ר)	תמורה	שווי למ"ר
2	בנין גן העיר	10/01/2023	462	₪ 4,900,000	**₪ 10,606**
3	האורגים 53	06/06/2024	87	₪ 860,000	**₪ 9,885**
4	ז'בוטינסקי 1	26/12/2024	101	₪ 1,373,486	**₪ 13,599**

מס"ד	מיקום	שווי מ"ר	התאמה לגודל	התאמה למיקום	שווי מ"ר מתואם
1	גן העיר	₪ 14,230	0.9	0.8	₪ 10,245
2	גן העיר	₪ 10,606	1	0.8	₪ 8,485
3	האורגים 53	₪ 9,885	0.9	0.9	₪ 8,007
4	ז'בוטינסקי 1	₪ 13,599	0.9	0.9	₪ 11,015
ממוצע מתואם					**₪ 9,438**

בניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלות בניה (7,000 ₪/מ״ר) מתקבלת יתרה לקרקע בסך 865.06 ₪/מ״ר.
בהתאמה לשימוש ציבורי (0.7), **מתקבל שווי מבונה מתואם בסך 605.54 ₪/מ״ר.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

לא הוצגו תחשיבים לשטח האקווי למסחר ומשרדים.

9.3.3. תחשיב השומה:

מהות	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר	שווי
מסחר	308.17	₪ 5,478.31	₪ 1,688,249.29
משרדים	2,191.30	₪ 605.54	₪ 1,326,929.17
סה"כ שווי כולל			₪ 3,015,178.46
מטלה ציבורית			
גן ילדים	142.9	₪ 6,500	₪ 928,850
מרפסת לגן	146.2	₪ 2,000	₪ 292,400
משרדי עירייה	100	₪ 6,500	₪ 650,000
סה"כ שווי מטלה ציבורית			₪ 1,871,250
יתרת שווי			₪ 1,143,928.46
חלק יחסי			31.18%
סה"כ שווי, במעוגל			**₪ 356,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כבקרה, הציגה שמאית המשיגה ניתוח עסקת מכר לקרקע עם מבנה שלד עליה, סמוך לבית חולים "אסותא", כלהלן:

שטח המגרש	:	3 דונם
שטח בנוי	:	15,000 מ"ר
יעוד	:	צרכי ציבור (צבע חום)
מועד הרכישה	:	30.05.2021
תמורה	:	53,000,000 ₪

בניכוי עלויות בניה (3,000 ₪/מ"ר) ובהתאמה למיקום (0.5), מתקבל שווי בסך 1.33 מיליון ₪/דונם.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שנערך ביום 10.08.2025 ומסמכי ההשלמה:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגה:</u>

<u>הפקעה מבונה:</u>

קי.בי.ע בעלת זכויות[10] בשותפות עם רמ"י במגרש A220 בייעוד צורכי ציבור - פרטי, העירייה הפקיעה את הקרקע והחברה נלחמה לביטול ההפקעה, נחתם הסכם פשרה בין החברה לעירייה[11] בו העירייה התחייבה לבטל את ההפקעה בתמורה לשטחים מבונים בקרקע של 440 מ"ר גנים ו-100 מ"ר משרדי עירייה. ללא התמורה לעירייה, לא נוכל לממש את זכויות הבניה.

הגשנו השגה משפטית להכיר בהסכם אולם נקבע כי מדובר במטלה ציבורית שאינה סטטוטורית ואין לקזז אותה. ה-540 מ"ר הללו מהווים שטחי הפקעה מבונה בבעלות העירייה ואין לקבוע להם שווי כלכלי.

<u>שימוש הטוב והיעיל:</u>

השימוש הטוב והיעיל הוא למשרדים ומרפאות. כשהחברה רצתה להגיש בקשה להוצאת היתר בניה היה תנאי מקדים להכין תוכנית בינוי, בהכנת התוכנית הבנו כי השימוש הטוב והיעיל הוא משרדים וכי אין ביקוש לדיור מוגן בייחוד בסביבת הריבית הקיימת.

<u>בסיס נתוני השוואה ואופן ניתוחם:</u>

- **משרדים:** מקובלת עליי ההשוואה למשרדים ממגדלי K ומגן העיר על אף שמדובר בלב מרכז העסקים. עם זאת יש להביא את כלל הנתונים שהרי כל נתון מייצג מאפיינים שונים לרבות שטחים שונים, נוף, ויטרינות וכיו"ב, ולבנות תמהיל שמייצג את כל המאפיינים.

[10] קרקעות של קי.בי.ע רשומות על שם המדינה, אולם הן בבעלות ומנוהלות על ידי החברה. במקרה דנן לרמ"י זכויות מוגדרות של 390 מ"ר משטח החלקה.

[11] המנהל לא לקח חלק בהסכם הפשרה, אבל לא משתמע לשתי פנים כי המדינה הינה צד בהליך המשפטי שהיה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לדעתי יש להביא בחשבון נתוני השוואה מבנייני משרדים חדשים נוספים בעיר.
כבקרה לסבירות השווי, הצגתי ניתוח של עסקה בקרקע בייעוד מבנה ציבור (צבע חום), של המדיקל עליו בנוי שלד לשימושים רפואיים. בניתוח העסקה מתקבל שווי לדונם בסך 1.333 מיליון ₪.

- **מגורים:** במידה ונקבע בהכרעה כי השימוש הטוב והיעיל הוא דיור מוגן/דיור להשכרה, איני חולקת על ערכי השווי למ״ר בנוי שנקבע בשומת המשיבה, אם כי יש להביא בחשבון דחיה משמעותית היות ואנו יודעים את הדרמה בשוק שאין זוכים במכרזים לדיור בהשכרה[12] בסביבת ריבית עולה. כל המימון הוא על חשבון היזם שתלוי במימון בנקאי.
בשומת המשיבה ניתנה התאמה לזמן בשיעור 5% למכרז מינואר בייעוד דיור מוגן 2022, התאמה שאינה משקפת את עליית הריבית ופרוץ המלחמה אשר השפיעו על מחירי הקרקע.
- **מסחר:** מדובר במסחר המהווה שימוש נלווה למבנה ציבור ויש להביא הפחתה בגין מגבלת שימוש.

<u>תחשיב השומה:</u>

- נתוני ההשוואה מדווחים כשטחים נטו ולכן את השווי מ״ר מבונה יש להכפיל בשטח עיקרי בלבד.
- בתחשיב השטחים בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי תת קרקעי מבלי הסבר מניח את הדעת לשימושים אפשריים בשטח זה. כמו כן, יש להביא מקדם אקווי שונה בין שטח עיקרי לשטח שירות.
- בתחשיב השומה יש להפחית חניות על פי תקן החניה, בין אם השומה נערכת למשרדים ובין אם לדיור מוגן.

<u>סבירות ערכי השווי:</u>

בסופו של דבר, יש לחשוב על סבירות הערכים. אם הקרקע תשווק במכרז בשמונה מיליון ₪ ותנאי המכרז יכלול כי יש לבנות לעירייה 540 מ״ר מסך הזכויות, הקרקע תשאר ריקה ופנויה ולא יתקבלו הצעות למכרז.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

<u>הפקעה מבונה:</u>

מטלות ציבוריות מהווה טענות משפטיות ואין לדון בהן במסגרת זו[13]. הנ״ל מהווה הסכם עם צד ג׳, לעיתים הם נערכים מאחורי הקלעים ואין לנו מידע לגביהם. מדובר בהסכם עם העירייה, המטלות אינן מעוגנות סטטוטוריות, אין להתייחס אליהן ויש להביא את מלוא הזכויות לרבות פוטנציאל בתחשיב השומה.
בשומת ההשגה נטען כי יש חלוקה נראית לעין של זכויות הבניה בין החברה לרשות, אין כך הדבר מדובר בחלקה אחת שכ-31% ממנה שייכים למשיבה.

[12] לדוגמא המכרז בפארק לכיש
[13] זאת בהתאם לפרק כ״ה לקווים המנחים, בעניין זה ר׳ הכרעה בהשגה ראשונה ברובע ז׳ באשדוד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השימוש הטוב והיעיל:

- יש לבחון את כלל השימושים האפשריים בתוכנית התקפה. השימוש המיטבי הוא דיור מוגן עם קומת מסד למסחר בהתאם לתוכנית 603-0828491, בשימוש זה ניתן לנייד את השטחים העיקריים מעל הכניסה הקובעת.
- אין להתבסס על תוכנית בינוי מס' תב/1496, מדובר בתוכנית מנחה שאינה מחייבת, לאחר אישורה אושרה תוכנית 603-0828491 שהרחיבה את סל הזכויות והשימושים. בשים לב כי לא בהכרח שיקולי יזם מהווים שימוש המיטבי.
- כאינדיקציה לרף תחתון במבני ציבור הבאתי תחשיב לשווי כמשרדים ומסחר, אולם זה אינו השימוש הטוב והיעיל. אציין ששימוש כמשרדים כולל גם מרפאות.

בסיס נתוני השוואה ואופן ניתוחם:

- **מגורים – דיון מוגן:** ערכי השווי שנקבעו בשומתי מגלמים דחיה משמעותית, משכך אין צורך בדחיה נוספת. בקביעת ערכי השווי הבאתי בחשבון הפחתות משמעותיות על הצד הזהיר, לרבות בניתוח המכרז לדיור מוגן שמגלם דחיה ארוכה ושטחים נרחבים .
- **משרדים:** במסד הנתונים של שומת ההשגה הובא נתון קיצוני ונמוך בסך 10,000 ₪/מ"ר והיה ראוי להחריג אותו. עסקת מכר מרחוב האורגים בייעוד תעשייה ולא משרדים ולכן אין להביאה בחשבון. כמו כן אין להביא משרדים מבנייניי מגורים.
  עסקת המכר שהובאה בחשבון כבקרה בשומת ההשגה אינה ברת השוואה, היא בייעוד ציבורי – בית חולים/חדר מיון ומושא השומה כולל מגוון שימושים ציבוריים לרבות דיור מוגן.
- **מסחר:** בשומת ההשגה הובאו בחשבון עסקאות נמוכות למדי אפילו נמוכות ממשרדים, מדובר בערכי שווי שאינם סבירים. בנוסף, אין להפחית בגין שימוש נלווה למבנה ציבור, יכול להיות שם מגוון שימושים מסחריים.

תחשיב השומה:

- דיווחי השטחים בעסקאות ההשוואה בגן העיר הם ברוטו, ואין רישום בית משותף, משכך יש להעמיס שטחי שירות בתחשיב השומה.
- ערכי השווי במכרז שניתחתי מגלמים חניות תת"ק בהיקף גדול יותר כיון שתקן החניה ברובע ז' מופחת ובנוסף למושא השומה יש חניות עיליות ובכך בשומתי הבאתי בחשבון עודף של חניות תת"ק.
- השומה נערכת לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל, קיים פוטנציאל לתוספת קומות וזכויות בניה אולם אין ודאות לגבי גודל התוספת היות ותוכנית המתאר בתהליכים. מה גם התוכנית המאושרת אושרה בשנים האחרונות. לפיכך, נהגתי על הצד הזהיר ולא הבאתי פוטנציאל בחשבון.
- בתחשיב שומת המשיגה לא הובאו בחשבון כ-260 מ"ר לרבות שטחי שירות ו-130 מ"ר אחסנה זאת מעבר ל-540 מ"ר מבונה עבור העירייה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סבירות השווי:

- בהתאם לשומת ההשגה לאחר ניכוי פיתוח לקרקע מתקבלת יתרה שלילית כמיליון ₪. לא סביר שחברה שהיא מעצמת נדל"ן הגיעה לבתי משפט ונאבקה על הקרקע על מנת לצאת מופסדת.
- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 22.01.2020 בגו"ח 2087/12, אשדוד למועד קובע 13/09/2016 נקבע ערכי שווי מ"ר מבונה למקבץ דיור בסביבות 4,200 ₪ לפני הפחתה לגודל, משכך שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן בסך 2,870 ₪ הינו נמוך וזהיר.
- ערכי השווי למסחר שקבעתי סבירים גם ביחס לערכי שווי שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה ברובע ו' אשדוד (צוין לעיל) למועד קובע 2017 הממוקם במיקום מסחרי נחות וקרוב למושא השומה – לצורך סבירות קבעתי כ-1,000 ₪ יותר לערכי מסחר בהפרש של כ-7 שנים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לשני מישורים עיקריים התלויים זה בזה.

הראשונה נוגעת למהות הנכס והשימוש המיטבי בהתחשב בפוטנציאל התכנוני והשנייה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחם, לפיהם יש לקבוע את שווי מושא השומה.

מהות הנכס ושימוש מיטבי בהתחשב בפוטנציאל:

כפי שעולה משומת המשיבה, הפוטנציאל התכנוני במושא השומה כולל תוספת זכויות וקומות בלבד ללא שינוי יעוד הקרקע. לשיטתו תוספת הזכויות מגולם בנתוני ההשוואה. מנגד, לשיטת שמאית המשיגה אין פוטנציאל תכנוני בנכס.

בהתאם לסעיף 8.3 לעיל, מבדיקה שערכתי בוועדה המקומית מתוכננת תוכנית כוללנית[14] (כתמים) לעיר אשדוד, שכיום טרם אושרה. כמו כן, נמסר כי התוכנית לא צפויה לשנות את ייעודו של מושא השומה כמבנה ציבור, ובנוסף, לא קיים פוטנציאל ממשי לתוספת זכויות או קומות, נכון למועד בדיקתי.

בהתאם לאמור בהכרעתי שווי מושא השווי יערך בהתאם לתוכנית בתוקף ולא תובא תוספת בגין פוטנציאל.

בהתאם לתוכנית 3/במ/93 (מיום 29.08.1991) מושא השומה מסווג כשטח לבנייני ציבור, כאשר בהתאם תוכנית כוללנית למבני ציבור מס' 603-0828491 (מיום 18.03.2021) ייעוד זה כולל קשת רחבה של שימושים אפשריים.

לשיטת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי הוא דיור מוגן הכולל קומת מסד מסחרית. מנגד לטענת שמאית המשיגה השימוש המיטבי הוא משרדים ומרפאות הכוללים קומת מסד מסחרית, זאת נוכח היעדר ביקוש לדיור מוגן. לטענתה אף תוכנית הבינוי שהוגשה על ידי המשיגה היא ליעוד משרדים.

בבדיקה מול הוועדה המקומית, עולה כי אין היתכנות תכנונית להקמת דיור מוגן, בשל שטחה המצומצם של החלקה (כ- 1.25 ד'), רוחב החלקה (כ-23 מ') וכן היקף הבינוי, הנ"ל עולה בקנה אחד עם בדיקה שערכתי למספר מגרשים בשימוש דיור מוגן המתאפיינים בשטחי קרקע נרחבים ובקיבולת בניה גבוהה מהמקרה דנן[15].

לאור כלל הנתונים, הגעתי למסקנה כי **השימוש המיטבי במושא השומה הוא מבנה ציבור בשימוש משרדים/מרפאות לרבות קומת מסד הכוללת בין היתר מסחר**, הנ"ל עולה בקנה אחד עם תוכנית בקשה להיתר שהוגשה לאחרונה על ידי הנישום, המשקפת את ראיית היזם[16], במסגרתה בוקש ניצול הזכויות

[14] תוכנית מס' 603-0528026.

[15] כדוגמא מגרש 150 לפי תוכנית תמ"ל/1048 ; מגרש 4 לפי תוכנית 101-0317149 ; מגרש 28 לפי תמ"ל 1062.

[16] אציין כי יש ממש בטענת שמאי המשיבה שתוכניות בינוי/תוכנית בקשה להיתר אינה בהכרח מהווה את השימוש המיטבי אלא לעיתים שימוש סובייקטיבי. עם זאת, הנחת העבודה היא שלרוב יזם מעוניין למקסם את הרווח המתקבל ממימוש הקרקע, במקרה דנן בהתאם לבדיקות שערכתי, מסקנתי היא כי אכן הנישום מבקש לבצע את השימוש המיטבי בקרקע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לטובת מרפאות ומשרדים כאשר חלק מקומת הקרקע בשימוש משולב מסחר ומרפאות.

10.1.1. <u>בסיס נתוני ההשוואה:</u>

<u>אומדן שווי מסחר:</u>

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בשומות הצדדים בגישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, שמאי המשיבה התבסס על עסקאות מכר למסחר מהסביבה הקרובה ומרובע ט' הסמוך, שמאית המשיגה התבססה על אותו מסד הנתונים אם כי הרחיבה אותו ע"י עסקאות נוספות מאותה סביבה[17].

מושא השומה ממוקם בשכונה בעלת צביון חרדי מובהק, אוכלוסייה זו מתאפיינת בין יתר מרמת ניידות נמוכה, ולכן נוטה להתבסס במידה רבה על שירותי מסחר שכונתיים המצויים בטווח הליכה קצר וממוקמים בתוך מרקם המגורים. הנ"ל מתבטא בביקוש מאוד גבוה למסחר בשכונות בעלות צביון חרדי ובערכי שווי מאוד גבוהים ביחס למסחר שכונתי בשכונות מעורבות.

אציין כי מביקור בנכס ובסביבתו ניכר כי קיים ביקוש ער לשטחי מסחר שכונתיים ואף הוסבו דירות מגורים בקומות קרקע לטובת שימושי מסחר.

לאור האמור, בהכרעתי אתבסס על שילוב בין גישת העלות לבין גישת היוון ההכנסות בהסתמך על עסקאות מכר ונתוני היצע למסחר בשכונות המאופיינות בריכוז גבוה של אוכלוסייה חרדית, אשר משקפים בצורה הטובה ביותר בין היתר את מאפייני השכונה לרבות ביקושים למסחר.

<u>אומדן שווי מבני ציבור:</u>

בקביעת ערכי השווי למבני ציבור בשימוש מרפאות/משרדים נקטו הצדדים בגישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, שמאי המשיבה[18] התבסס על עסקאות מכר למשרדים במע"ר אשדוד - מגן העיר ומגדלי K. שמאית המשיגה התבססה על מסד נרחב של עסקאות מכר מגן העיר, ועסקאות מאז"ת קריית איתנים. כבקרה הביאה בחשבון ניתוח עסקת מכר שנערכה בשנת 2021 למבנה ציבור[19]. במעמד הדיון שמאית המשיגה הסכימה להתבססות שמאי המשיבה על עסקאות מכר ממגדל K.

ככלל, בהתאם <u>לתקן 3.1</u> לתקינה השמאית הגישה העדיפה ביותר היא גישת ההשוואה לקרקע אשר בעלת רמת מובהקות הגבוהה ביותר. לפיכך, אתבסס על מכרז רמ"י מס' 3/2022 מחודש מאי 2022 שאותר על ידי, במסגרתו שווקו מגרשים בייעוד תעסוקה בקריית איתנים.

לצורך הרחבת מסד הנתונים, אתבסס בנוסף על גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהסתמך על עסקאות מכר ממרכזי תעסוקה מרכזיים בעיר אשדוד, שנערכו כשנה לפני/אחרי המועד הקובע הממוקמים במגדלי K

[17] ע"י הוספה של עסקת מכר מספטמבר 2022 ושתי עסקאות מכר מאוגוסט 2024.
[18] אציין כי שמאי המשיבה הביא ערכי שווי למשרדים כאינדיקציה וכרף תחתון לשווי הנכס.
[19] ברמת שלד הממוקם סמוך לאסותא אשדוד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

וגן העיר לגביהם הצדדים הביעו את הסכמתם[20].

אציין כי במקרה הנדון ראיתי לנכון לבסס את השווי על שתי הגישות שכן, בגישת ההשוואה לקרקע נותח מכרז שנערך במרחק מהמועד הקובע (כשנתיים וחצי), ובגישת העלות (תוך חילוץ מרכיב הקרקע) מתקבלת שונות מסוימת[21] בשווי מ"ר בנוי שאף נשקפת ביתר שאת מנתוני הצדדים.

לסיכום, בהכרעתי אתבסס על מכרז רמ"י מספר 3/2022 וכן על עסקאות מכר למשרדים ממגדל K ומגן העיר שנערכו כשנה לפני/אחרי המועד הקובע תוך הבאת מקדם התאמה למבני ציבור.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>הפחתה למבנה ציבור</u>:

- משרדים –

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה של 25% בגין ייעוד ציבורי ביחס לשווי למשרדים, מנגד שמאית המשיגה הביאה הפחתה בשיעור 30%.

בהתאם <u>לפרק ב' לקווים המנחים "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור"</u>, הפחתה למבנה ציבור מורכבת ממספר פרמטרים, בין היתר הפחתה בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים, במקרה דנן סביר כי לא ניתן למכור את תאי המשרדים או המסחר בשוק החופשי, אולם מדובר בקרקע פרטית ואין מניעה למכור את המגרש.
כמו כן בהתאם לתוכנית מאושרת קיימת קשת יחסית רחבה של שימושים. באשר להפחתה בגין אינטנסיביות השימוש, לאור מגוון השימושים האפשריים, שעות הפעילות עלולות להשתנות בהתאם לשימוש בפועל, לדוגמא כאשר מדובר במשרדים ציבוריים, לרוב שעות הפעילות מצומצמות, ואילו בשימוש לטובת מרפאות, ישנה פעילות אינטנסיבית יותר. משכך תובא בחשבון הפחתה **כללית סבירה למבנה ציבור בשיעור 25%.**

- מסחר –

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הפחתה לשימושי מסחר במבנה ציבורי[22], מנגד שמאית המשיגה הביאה הפחתה כללית הכוללת מיקום ושימוש ציבורי בשיעור 37%.

כאמור מדובר במסחר בלב שכונת מגורים המאופיינת באוכלוסייה חרדית הניזונה ממסחר שכונתי, עם זאת למיטב הבנתי קיימת מגבלה בסחירות תאי השטח בפני עצמן, מה גם לא ברור אם הכניסה ליחידות המסחר היא חזיתית או עורפית מתוך המבנה. לפיכך, ובשים לב כי מדובר במסחר נלווה, **תובא בחשבון הפחתה בשיעור 20% .**

---

[20] כאן יוער כי לא אותרו על ידי עסקאות מכר רלוונטיות למשרדים חדשים.
[21] שמתבטאת בין היתר בשל גיל המבנה (הבדל של כעשור בין השניים), מאפייני הבינוי, רמת גמר, תחזוקה של המבנה וכיו"ב.
[22] הובאה בחשבון הפחתה בגין מיקום בשיעור 10%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.2. <u>הפקעה מבונה:</u>

בהתאם למידע שהועבר מאת המשיגה, בעבר הקרקע הופקעה על ידי העירייה, בעקבות התנגדות בעלי הזכויות נחתם הסכם פשרה בין הנישום לבין עיריית אשדוד בה נקבע על ביטול הפקעת הקרקע ובתמורה לכך היזם מתחייב להקצות לעירייה שטחים מבונים בשטח של כ- 540 מ״ר[23] בתוספת מרפסת וחצר.

לטענת שמאית המשיגה מדובר במטלה ציבורית, שאומנם עלותה אינה מוכרת בהתאם לנהלי רמ״י, אולם יש להתחשב בכך שהשטחים יופקעו ע״י העירייה ולכן אין להכלילם בשווי הנכס[24]. מנגד לטענת שמאי המשיבה מדובר במטלה ציבורית והנ״ל מהווה טענה משפטית, מה גם המטלה אינה נכללת בהוראות התוכנית ולכן אינה סטטוטורית ואין להתייחס אליה.

בהתאם לנהלי רמ״י ופרק כ״ה לקווים המנחים, שומות עבור רמ״י נערכות בהתעלם ממטלה ציבורית. במקרים בהם השמאי לא לקח בחשבון את עלות המטלה הציבורית, תהיה זו שומה תחת הנחה בהתאם לאמור בתקן 1.0.

מעיון בתגובת המחלקה המשפטית ברמ״י להשגה המשפטית מטעם המשיגה, נדחתה טענת המשיגה כי יש להכיר בעלות המטלה הציבורית (הפרשה מבונה) באומדן השווי. עם זאת, לא ניתנה התייחסות לעצם הטענה כי אין להכליל את שווי השטחים המופרשים לטובת העירייה בשווי הנכס הנדון.

ראשית, בהתאם לנהלי רמ״י אין להכיר בעלות מטלות ציבוריות, לפיכך במקרה דנן לא תובא בחשבון עלות הקמת השטחים שיופקעו לטובת העירייה (הפרשה מבונה).

שנית, במקרה דנן, הוסכם מול העירייה על הפרשה מבונה אשר תרשם לטובת העירייה לרבות מתן הערת אזהרה על כך. לפיכך השטח המופרש לא יהיה בבעלות קניינית של בעל הזכויות בקרקע. מכך נובע שהסכם זה יורד לשורשם של מקרקעין **ולכן אין להביא בחשבון את שווים של השטחים המופרשים בשטח של 540 מ״ר[25] לטובת העירייה באומדן שווי הנכס.**

10.2.3. <u>פתרון חניה:</u>

הונח כפי שמתוכנן בתוכנית הבינוי כי פתרון החניה יהיה עילי בלבד. כמו כן, לאור העבודה כי מדובר במבנה ציבור וכי אין מצוקת חניה בסביבה, החניה תהא פתוחה ולא יגבה תשלום עבורה. לאור האמור לא אביא בהכרעתי תוספת בגין מקום חניה.

[23] לשימושי גן ילדים ומשרדי עירייה.

[24] יוער כי על אף טענתה כי יש לנכות 540 מ״ר, בתחשיב השומה ניכתה שטח של 389.1 מ״ר הכולל גן ילדים בשטח 142.9 מ״ר, מרפסת גן בשטח 146.2 מ״ר ומשרדי עירייה בשטח 100 מ״ר בלבד.

[25] אציין כי הובא לידעתי כי בנובמבר 2025 נחתם הסכם פשרה מעודכן המסב את שטחי ההפקעה המובנה לסך של 566 מ״ר לטובת משרדי עירייה. לאור המועד הקובע בו לא היה ידוע מה הם השטחים המבונים שיופקעו, אתחשב בשטחים שהיו ידועים נכון למועד הקובע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. <u>פרמטרים לחילוץ מרכיב הקרקע:</u>

- מסחר –

בחילוץ מרכיב הקרקע הביאו בחשבון שמאי הצדדים רווח יזמי בשיעור 20%, אולם היו חלוקים באשר לעלות הבניה, שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות בסך 4,500 ₪, לעומת 5,500 ₪ אותה קבעה המשיבה.

בהתאם למאפייני נתוני השוואה לרבות גיל המבנים אביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 5,000 ₪.

- משרדים –

מקובלת עליי הסכמת הצדדים באשר לפרמטרים לחילוץ מרכיב הקרקע, קרי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 7,000 ₪.

10.2.5. <u>שטח אקווי במושא השומה:</u>

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם העמסה	מקדם תועלת	שטח אקווי (מ"ר)
עיקרי למסחר נלווה בק.ק.	250	1.1	1	275
עיקרי עילי משרדים/מרפאות	1,712	1.2	1	2,054.4
עיקרי מרתף משרדים/מרפאות	500.4	1.2	0.75	450.36

הובאו בחשבון שטחים עיקריים בהתאם להוראות תוכנית 603-0828491 וכדלקמן:

- הובא בחשבון שטח עיקרי עילי למשרדים בשיעור 50% לקומה * 4 קומות, בניכוי שטח עיקרי למסחר ובניכוי שטח מבונה שיופקע של 540 מ״ר.
- הובא בחשבון שטח עיקרי במרתף למשרדים בשיעור 40%.
- שמאי הצדדים הביאו בחשבון כ-50% משטח קומת הקרקע לטובת שימושי מסחר, נמסר לי כי בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה מבוקש שטח של כ- 280 מ״ר לשימושי מסחר, לא ברור האם יאשרו שטח זה במלואו, משכך הונח שטח סביר של 250 מ״ר.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

10.3.1. מסחר

- נתונים לאומדן השווי לפי גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע:

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח רשום (מ"ר)	תמורה	שווי מ"ר
07/07/2025	2457/44/38	גור דב 25	24	₪ 1,142,240	₪ 47,593
11/02/2025	2457/39/3	בן יוסף שלמה 18	22	₪ 550,000	₪ 25,000
19/12/2024	2074/189	שד' הרצל 40	88	₪ 1,400,000	₪ 15,909
09/10/2024	2457/39/8	בן יוסף שלמה 13	24	₪ 350,000	₪ 14,583
14/04/2024	472/145	יהודה הנשיא 8	406	₪ 8,830,000	₪ 21,749
13/09/2023	2457/44/7	גור דוב	25	₪ 800,000	₪ 32,000
10/05/2023	472/144	יהודה הנשיא 10	22	₪ 400,000	₪ 18,182
שווי מ"ר בנוי ממוצע					₪ 22,568
התאמה נטו - ברוטו				1.1	₪ 20,516
ניכוי רווח יזמי				1.2	₪ 17,097
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתת עלות בניה				₪ 5,000	₪ **12,097**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- נתונים לאומדן השווי לפי גישת ההיוון תוך חילוץ מרכיב הקרקע:

שכונה	רחוב	שטח	מחיר		מחיר למ"ר	
רובע ח'		45	6,900	₪	153	₪
רובע ח'	הכלנית	110	14,500	₪	132	₪
רובע ח'	יקינטון	73	8,500	₪	116	₪
רובע ו'	דב גור	30	6,500	₪	217	₪
רובע ג	הפלמ"ח	40	7,000	₪	175	₪
דמ"ש ממוצע, בנטרול חריג					144	₪
התאמה למשא ומתן			0.90		130	₪
שווי מ"ר בנוי			0.07		22,240	₪
בניכוי רווח יזמי			1.2		18,533	₪
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתת עלות בניה			5,000 ₪		**13,533**	**₪**

עקרונות לניתוח נתוני ההשואה:

- בעסקאות המכר נלקח שטח לפי השטח הנמוך שמדווח. הונח כי מדובר בשטח נטו ועל כן הובאה בחשבון התאמה 10% בגין יחס ברוטו - נטו.
- מבירור מדגמי שערכתי, נתוני ההיצע משקפים שטחי ברוטו.
- הובא בחשבון שיעור היוון של 7%[26].
- בחילוץ מרכיב הקרקע הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: יזמות – 10% ; עלות בניה – 5,000 ₪.
- לא הובאה בחשבון התאמה למיקום היות ונתוני השוואה נלקחו משכונות הכוללות ריכוז גבוה של אוכלוסייה חרדית בדומה למושא השומה.

10.3.2. סיכום שווי מ״ר מבונה מסחר:

עסקאות מכר	12,097	₪
נתוני היצע - השכרה	13,533	₪
שווי מ"ר מבונה ממוצע מסחר	12,815	₪
הפחתה למבנה ציבור	0.8	
שווי מ"ר מבונה מסחר נלווה במבנה ציבור	**10,252**	**₪**

10.3.3. מבנה ציבור - משרדים

- נתונים לאומדן השווי למשרדים לפי גישת ההשוואה הישירה בהתבסס על מכרז 3/2022 מיום 11.05.2022:

מגרש לפי תוכנית תמל/106	הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	שטח מגרש לפי תכנית	דמי הקמה	הצעה זוכה + פיתוח + דמי הקמה	ברוטו מסחר ק"ק (מ"ר)	שטח ברוטו למשרדים (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה ברוטו משרדים
502	₪ 38,282,828	₪ 19,542,221	6321	₪ 1,304,998	₪ 59,130,047	2,212.35	12,977.65	18,508.53	₪ 3,195
503	₪ 40,180,180	₪ 30,716,708	9937	₪ 2,050,980	₪ 72,947,868	3,477.95	20,392.05	29,086.93	₪ 2,508
504	₪ 21,102,000	₪ 16,763,034	5422	₪ 1,119,370	₪ 38,984,404	1,897.70	11,132.30	15,876.55	₪ 2,455
שווי מ"ר מבונה ממוצע									₪ 2,719
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לזמן וגודל								1.05	**₪ 2,855**

עקרונות לניתוח המכרז:

- הונח כי קומת הקרקע תכלול 30% שטחי שירות והיתרה שטח ברוטו מסחרי.
- מדובר בסביבה שאינה מפותחת ויש להביא תוספת לפיתוח, עם זאת יש להביא בחשבון תוספת למיקום, הונח כי התוספת בגין פיתוח והפחתה למיקום מקזזות אחת את השנייה.
- הובאה בחשבון התאמה לזמן ולגודל בשיעור 5%.

[26] שיעור התשואה הידוע נכון למחצית השנייה של 2024 הינו 6.75%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- נתונים לאומדן השווי למשרדים לפי גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע:

עסקאות מכר ממגדלי גן העיר

תאריך מכירה	גוש/חלקה	תמורה	שטח (מ"ר)	כתובת	חניות	תמורה בניכוי חניה	שווי מ"ר בנוי נטו
24/12/2024	2072/92	₪ 864,000	52	הגדוד העברי 5/17	-	₪ 864,000	₪ 16,615
20/08/2024	2072/92	₪ 1,000,000	79	הגדוד העברי 5/17	-	₪ 1,000,000	₪ 12,658
16/04/2024	2072/92	₪ 2,238,500	95	ההגנה 5/7	1	₪ 2,181,500	₪ 22,968
26/03/2024	2072/92	₪ 1,764,000	117	הגדוד העברי 5/17	1	₪ 1,707,000	₪ 14,593
שווי מ"ר בנוי ממוצע בנטרול חריג (באדום)							₪ 14,622
שווי מ"ר בנוי ממוצע לאחר התאמה יחס ברוטו-נטו						1.2	**₪ 12,184**

עסקאות מכר ממגדל K

תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	חניה	תמורה	תמורה בניכוי חניה	שווי מ"ר בנוי נטו
08/05/2024	2072/49	38	1	₪ 680,000	₪ 623,429	₪ 16,395
01/05/2024	2072/49	23	-	₪ 350,000	₪ 350,000	₪ 15,217
17/04/2024	2072/49	60	1	₪ 1,270,000	₪ 1,213,429	₪ 20,217
07/03/2024	2072/49	39	1	₪ 750,000	₪ 693,429	₪ 17,769
28/02/2024	2072/49	77	1	₪ 1,236,000	₪ 1,179,429	₪ 15,312
31/01/2024	2072/49	37	-	₪ 336,000	₪ 336,000	₪ 9,081
15/01/2024	2072/49	48	1	₪ 800,000	₪ 743,429	₪ 15,479
שווי מ"ר בנוי ממוצע בנטרול חריגים (באדום)						₪ 16,034
שווי מ"ר בנוי לאחר התאמה יחס ברוטו-נטו					1.2	**₪ 13,362**

חילוץ מרכיב הקרקע:

עסקאות מכר גן העיר	₪ 12,184
עסקאות מכר מגדל K	₪ 13,362
סה"כ ממוצע שווי מ"ר בנוי ברוטו	₪ 12,773
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 10,644
הפחתת עלות בניה	-₪ 7,000
שווי מ"ר מבונה ממוצע	₪ 3,644
הפחתה למיקום וגודל	0.85
שווי מ"ר מבונה ממוצע מתואם	**₪ 3,098**

עקרונות לניתוח נתוני ההשואה:

- מעסקאות מכר הכוללות חניה הופחת שווי מקום חניה בסך 57,000 ₪[27].
- היות ולא אותר על ידי תיק בית משותף, נלקח שטח לפי השטח הנמוך שמדווח (ארנונה/שטח רשום). הונח כי מדובר בשטח נטו ועל כן הובאה בחשבון התאמה 20% בגין יחס ברוטו - נטו.
- בחילוץ מרכיב הקרקע הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: יזמות – 20% ; עלות בניה – 7,000 ₪.
- הובאה בחשבון הפחתה למיקום וגודל בשיעור 15%.

[27] מבירור שערכתי במגדלי גן העיר, מנוי חניה חודשי עומד על 500 ₪ בתוספת מע"מ. בתוספת 10% לקוחות מזדמנים, בניכוי 40% הוצאות תפעול ובהיוון שנתי של 7% **מתקבל שווי מקום חניה בסך של כ- 57,000** ₪, בדומה לשווי מקום חניה שנקבע בשומת המשיבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.4. <u>סיכום שווי מ"ר מבונה מבנה ציבור – משרדים/מרפאות:</u>

השוואה ישירה - מכרז 3/2022	₪ 2,855	0.6	₪ 1,713	
גישת העלות – עסקות מכר בסיטי	₪ 3,098	0.4	₪ 1,239	
שווי מ"ר מבונה משוקלל			₪ 2,952	
הפחתה למבנה ציבור			0.75	
שווי מ"ר מבונה מתואם			**₪ 2,214**	

לאור רגישות גישת העלות לפרמטרים השונים ולאור עדיפותה של גישת ההשוואה הישירה החלטתי במקרה דנן להביא בחשבון משקל גבוה יותר לגישת ההשוואה.

10.4. **<u>תחשיב השומה</u>:**

תיאור	שטח אקוו' (מ"ר)	שוי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר ק.ק.	275	₪ 10,252	₪ 2,819,318
עיקרי עילי משרדים	2054.4	₪ 2,214	₪ 4,548,857
עיקרי תת"ק משרדים	450.36	₪ 2,214	₪ 997,188
שווי הקרקע ללא מע"מ כולל פיתוח			₪ 8,365,363
החלק היחסי של המשיבה			0.31176
שווי החלק היחסי של המשיבה ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 2,607,986
שווי החלק היחסי של המשיבה ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 2,608,000**

11. **<u>השומה:</u>**

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה מבנה ציבור הידוע כגוש 472 חלקה 49, נכון למועד הקובע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, כדלקמן:

2,608,000 ₪ (שני מיליון שש מאות ושמונה אלף ₪)

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,

קרן אור מנדל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות מרחב ירושלים, רשות מקרקעי ישראל

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית