| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | י״ח אלול תשפ״ו |
| תאריך לועזי | : | 31 אוגוסט 2026 |
| מס׳ חוזה רמ״י | : | 900472200 |
| מס׳ הזמנת שומת רמ״י | : | 4044322 |
| מספרנו (אופק) | : | 52974 |

לכבוד

| | | |
|---|---|---|
| גב׳ יהודית סבן, מרחב ירושלים, רמ״י | מר אבי מלכה<br>שמאי מקרקעין מטעם המשיבה | אברהם ברק בן יאיר<br>שמאי מקרקעין מטעם המשיגה |
| Judiths@land.gov.il | Avimalka246@gmail.com | barak.beny@gmail.com |

**הכרעה בהשגה ראשונה**[1]

**חלק ממגרש מס׳ 1 לפי תכנית 145/101/02/4**

**רחוב דוד רמז, אשקלון**

## 1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: "המשיבה" או "רמ״י")**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, בהתאם לתוכנית מאושרת כולל פוטנציאל זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות.

1.2. ב-28.1.2025 נערכה שומה מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין, מר אבי מלכה **(להלן - "שמאי המשיבה").**

1.3. השגה על שומות המשיבה הוגשה ע״י חברת צאלים אחזקות בע״מ, באמצעות שומת השמאי אברהם ברק בן יאיר **(להלן - "שמאי המשיגה")**, שנערכה ב-12.12.2024.

1.4. ב-14.07.2026 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ב-15.7.2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים נדרשים ותגובות לא יאוחר מ-05.08.2026.

1.5. נכון לכתיבת שורות אלה, לא התקבלו תגובות הצדדים לתקציר הדיון ואף לא הועברו מסמכים נדרשים.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ס׳ 4.20 סימן ב׳.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 2. נתוני זיהוי הנכס

| | | |
|---|---|---|
| גו״ח | : | אינו מוסדר |
| מגרש מס׳ | : | 1 לפי תכנית 145/101/02/4. |
| שטח מגרש | : | 1.492 דונם עפ״י התב״ע |
| שטח נישום מתוך מגרש 1 | : | 648 מ״ר[2] (מהווה חלק בלתי מסוים מהמגרש בשיעור של כ-43.43%) |
| מהות הנכס | : | מגרש ריק בייעוד מסחר ותעסוקה הכולל פוטנציאל תכנוני |
| כתובת | : | פינת הרחובות דוד רמז, הרב גניש והנוטרים, אשקלון |

## 3. הזכויות המוערכות

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

## 4. המועד הקובע

28.1.2025, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

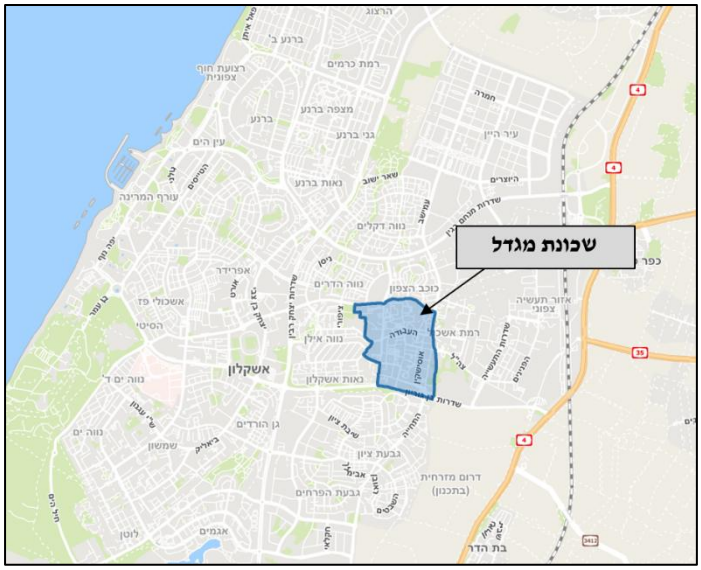
## 5. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ב- 27.08.2026 על ידי נפתלי קליין, מתמחה במשרדנו.

## 6. תיאור הנכס וסביבתו

### 6.1 הסביבה

מושא השומה ממוקם בחלקה המערבי של שכונת מגדל, אשר ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר אשקלון, בפינת הרחובות הנוטרים והרב גניש, ובעל חזית נוספת לרחוב דוד רמז.




שכונת מגדל הינה אחת השכונות הוותיקות בעיר, אשר שימשה בעבר כמרכז העירוני הראשי (מע״ר) של אשקלון, ובה רוכזו מבני ציבור, משרדי ממשלה, מסחר ושירותים עירוניים.

כיום מאופיינת הסביבה בשימושים מעורבים הכוללים מסחר, משרדים, תעסוקה ומגורים, במבנים בני קומה אחת ועד מספר קומות.

רמת הפיתוח הסביבתי מלאה וכוללת כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות עירוניות מלאות.

---

[2] בהתאם לבקשת מזמין השומה ובהתאם לתשריט המצורף להזמנה זו (ר׳ סעיף 6.2).



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**6.2. <u>הנכס</u>**

**מגרש מס' 1** משתרע על שטח של 1,492 מ"ר. המגרש ממוקם בפינת הרחובות הנוטרים והרב גניש, ובעל חזית נוספת לרחוב דוד רמז. המגרש בעל שלוש חזיתות לרחובות ציבוריים, טופוגרפיה מישורית וצורה בלתי רגולרית, הכוללת פינה דרום-מזרחית מעוגלת בהתאם לתוואי הצומת.
נכון למועד הביקור בנכס, המגרש היה ריק מבינוי ושימש בפועל כחניה פתוחה.

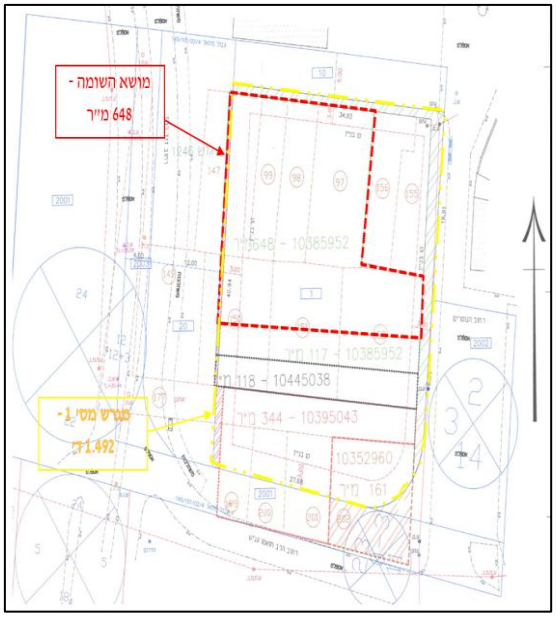
**מושא השומה** משתרע על שטח של 648 מ"ר, ומהווה **חלק בלתי מסוים ממגרש מס' 1**, אשר שטחו הכולל 1,492 מ"ר כאמור.

השטח הנדון ממוקם בחלקו הצפוני של המגרש, וגובל ברחוב דוד רמז ממערב וברחוב הנוטרים ממזרח. צורתו בלתי רגולרית, בקירוב מלבנית, הכוללת מגרעת בצדו המזרחי.

<u>סימון מגרש 1 על רקע תצ"א (Gis אשקלון)</u>




<u>סימון מגרש 1 ומושא השומה על רקע תשריט שהועבר על ידי רמ"י</u>






משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**צילום המגרש מיום הביקור בנכס**



## 7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

השומה נערכה תחת הנחה שהבעלות בקרקע של מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קק"ל.

## 8. מצב תכנוני

### 8.1 תכנית 101/02/4, פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2023, ב-01.02.1974

תכנית מתאר מקומית ראשית לעיר אשקלון.

בהתאם לתוכנית זו, מושא השומה מהווה חלק מחטיבת קרקע המסווגת ביעוד מגורים ה' (מיוחד) כאשר לפי הוראות התוכנית, באזור זה **תותר הקמת בניין בן 6 קומות + קומת קרקע, הכולל זכויות בנייה בשיעור של 25% לקומה בתכסית של 25% וצפיפות של 7 יח"ד לדונם.** כמו כן, תותר כל תכלית כפי שהותרה באזור מגורים ב' וכדלקמן: בתי מגורים ובתי דירה חד קומתיים, קומות בקוטג', מועדונים פרטיים חברתיים ולשעשועים, גני ילדים, מגרשי משחקים, חנויות ומלאכות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות, משטחי חניה ומוסכים משותפים, בתי קפה ומסעדות בהסכמת הועדה המחוזית.

להלן סימון מושא השומה (בקרוב) על רקע תשריט התכנית:





משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**8.2 <u>תכנית 145/101/2/4, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5640, ב-13.03.2007</u>**

תכנית מתאר מקומית מפורטת, נקודתית לשינוי תוכניות מתאר מס׳ 101/02/4 ו-77/101/02/4, הכוללת הוראות איחוד וחלוקת מגרשים שלא בהסכמת הבעלים.

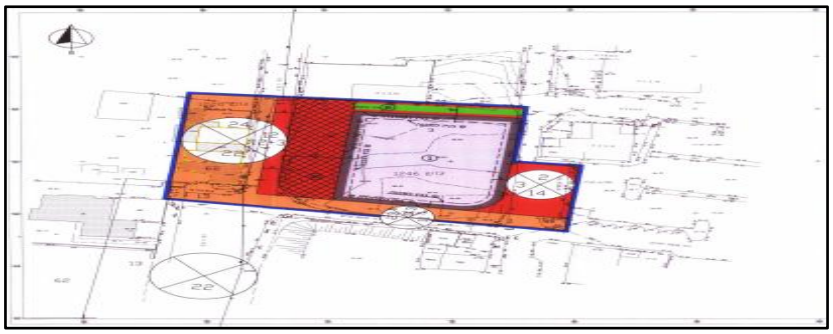
מטרות התוכנית הן בין היתר, איחוד וחלוקת מגרשים שלא בהסכמת הבעלים ושינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד ה׳ לדרך מוצעת וחניה ציבורית, אזור מסחרי ושביל להולכי רגל.

בהתאם לתשריט התוכנית, מושא השומה מהווה חלק ממגרש מס׳ 1, בייעוד אזור מסחרי, לגביו יחולו בין היתר, עיקרי ההוראות הבאות:

- באזור זה תותר הקמת מבנה מסחר ומשרדים עד 6 קומות (קרקע+5) כאשר המסחר ירוכז בקומת הקרקע ומעל יבנו 5 קומות משרדים. המסחר יהיה לבתי קפה, מסעדות, שירותי אשנב וחנויות שאינן מפריעות ואינן מזהמות. החזית המסחרית תהא מלווה במעבר מקורה (קולונדה) - בקו בנין 0 רוחב המעבר המקורה לא יקטן מ-3 מ׳ נטו. הקובע יקבע בבקשה להיתר. תותר בניית שלוש קומות מרתף וחניון תת קרקעי על כל שטח המגרש - בקו בניין 0. חומרי הגמר יהיו עמידים - בטון, אבן, אלומיניום וזכוכית.
- החניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר אשקלון.
- בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של התוכנית, במצב המוצע, מגרש מס׳ 1 הוקצה לבעלים/חוכרים רסולי/חדד בשיעור של 74.7% ויתרת הזכויות במגרש, 25.3%, הוקצו לרשות הפיתוח.
- טבלת זכויות הבניה:

| אזור | מס׳ מגרש | שטח מגרש במ״ר | תכליות | מס׳ קומות מירבי | מיקום ביחס ל ±0.00 | היקפי בנייה מירביים לכל הקומות במ״ר | | | | תכסית מרבית במ״ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | עיקרי | שירות | | סה״כ | |
| | | | | | | | סוג/כללי | פירוט/קולונדה | | |
| מסחרי | 1 | 1,492 | מסחר | 1 (קרקע) | מעל | 700 | כללי | קולונדה | 5,400 | 1,300 |
| | | | | | | | 300 | 314 | | |
| | | | משרדים | 5 קומות (א-ה) | מעל | 3,600 | 486 | - | | |
| | | | חניה תת קרקעית ומתקנים הנדסיים | 3 | מתחת | - | חניה | מתקנים הנדסיים | 4,200 | - |
| | | | | | | | 3,900 | 300 | | |

<u>להלן מגרש מס׳ 1 על גבי תשריט התוכנית</u>





משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 9. סיכום שומות הצדדים

### 9.1 סיכום השוואתי של שומות הצדדים

להלן סיכום מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ:

| שמאי המשיבה | שמאי המשיגה |
|---|---|
| ₪ 8,160,000 | ₪ 910,000 |

### 9.2 סיכום שומת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה אמד את השווי בהתאם לתוכנית מאושרת בשימוש למסחר ומשרדים בתוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני לשינוי ייעוד למסחר ומגורים. שווי הפוטנציאל נקבע באמצעות דחיית ההפרש שבין שווי המקרקעין במצב הפוטנציאלי (מסחר ומגורים) לבין שווי הזכויות המאושרות לפי התוכנית התקפה (מסחר ומשרדים).

#### 9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס

❖ **מגורים**

ערכי הבסיס נקבעו לפי גישת ההשוואה, בהסתמך על תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים בשכונת עיר היין באשקלון, בשילוב עם גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה בהסתמך על עסקות מכר של דירות מגורים, בגו"ח 1297/3, מהן התקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 15,800 ₪. בנוסף, הוצגו נתוני ביקוש לדירות מגורים ברחובות הפלמ"ח ודוד רמז מהם התקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ-16,000 ש"ח. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

- מכרז רמ"י 397/2021, תאריך החלטה 21/03/2022- עיר היין, אשקלון

| מס' | מס' מגרש | שטח המגרש במ"ר | מס' יח"ד | הצעה זוכה + פיתוח | ניכוי רכיב מסחרי | מחיר לקרקע ליח"ד | שווי מ"ר מבונה אקו' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 127 | 4,854 | 164 | ₪ 95,000,000 | - | ₪ 579,268 | ₪ 6,554 |
| 2 | 138 | 6,281 | 116 | ₪ 72,265,472 | - | ₪ 622,978 | ₪ 5,708 |
| 3 | 143 | 5,394 | 130 | ₪ 83,222,534 | ₪ 2,173,500 | ₪ 623,454 | ₪ 5,800 |
| 4 | 309 | 7,879 | 126 | ₪ 102,504,271 | ₪ 12,661,500 | ₪ 713,038 | ₪ 6,633 |
| התאמה למיקום | | | | | | | 0.85 |
| ממוצע שווי מ"ר מבונה לשיווק | | | | | | | ₪ 5,300 |

- עסקות מכר לדירות מגורים בגו"ח 1297/3:

| תאריך עסקה | שטח דירה | מס' חדרים | קומה | קומות בבניין | מחיר מכירה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 27/10/2024 | 101 | 4 | 5 | 8 | ₪ 1,600,000 | ₪ 15,842 |
| 29/9/2023 | 101 | 4 | 2 | 8 | ₪ 1,600,000 | ₪ 15,842 |
| 29/9/2023 | 101 | 4 | 2 | 8 | ₪ 1,600,000 | ₪ 15,842 |
| 28/9/2023 | 101 | 4 | 2 | 8 | ₪ 1,600,000 | ₪ 15,842 |
| 28/9/2023 | 101 | 4 | 3 | 8 | ₪ 1,600,000 | ₪ 15,842 |
| 28/9/2023 | 101 | 4 | 4 | 8 | ₪ 1,600,000 | ₪ 15,842 |
| רווח יזמי | | | | | | 20% |
| מע"מ | | | | | | 17% |
| עלות בניה (ללא חניה תת"ק) | | | | | | ₪ 6,900 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | | | ₪ 4,354 |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- סיכום שווי מ״ר מבונה למגורים

בהתאם לכלל הנתונים המוצגים לעיל, קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למגורים, מתואם, בסך של **4,900 ₪, כולל פיתוח וללא מע״מ.**

❖ **משרדים**

ערכי הבסיס נקבעו לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה בהסתמך על עסקות מכר של משרדים בנויים כדלקמן:

| תאריך עסקה | גו״ח | שטח רשום | חניות | קומה | מחיר מכירה בנטרול חניה | שווי מ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 26/06/2024 | 1209/102 | 85 | 0 | - | 1,150,000 ₪ | 13,529 ₪ |
| 04/06/2024 | 1209/102/507 | 101 | 0 | 5 | 1,585,379 ₪ | 15,697 ₪ |
| 14/02/2024 | 1209/102/706 | 86 | 2 | 7 | 1,051,500 ₪ | 12,227 ₪ |
| 09/04/2024 | 1214/132/56 | 108 | 2 | 3 | 940,000 ₪ | 8,704 ₪ |
| 04/04/2024 | 1214/132/21 | 94 | 1 | 1 | 1,200,000 ₪ | 12,766 ₪ |
| 01/02/2024 | 1214/132/79 | 59 | 0 | 5 | 540,000 ₪ | 9,153 ₪ |
| 31/05/2023 | 1214/132/31 | 70 | 0 | 2 | 800,000 ₪ | 11,429 ₪ |
| 18/08/2022 | 1214/132/84 | 80 | 0 | 5 | 670,000 ₪ | 8,375 ₪ |
| 28/04/2022 | 1214/132/75 | 93 | 1 | 4 | 1,030,000 ₪ | 11,075 ₪ |
| 13/02/2022 | 1214/132/109 | 55 | 0 | 6 | 645,000 ₪ | 11,727 ₪ |
| 13/02/2022 | 1214/132/69 | 87 | 1 | 4 | 944,401 ₪ | 10,855 ₪ |
| שווי מ״ר בנוי | | | | | | 11,000 ₪ |
| רווח יזמי | | | | | | 20% |
| עלות בניה לניכוי | | | | | | 5,500 ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה, כולל פיתוח וללא מע״מ** | | | | | | **3,700 ₪** |

❖ **מסחר**

ערכי הבסיס נקבעו לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה בהסתמך על עסקות מכר של מסחר שכונתי בעיר היין וברח׳ דוד רמז, כדלקמן:

| תאריך עסקה | גו״ח | שטח רשום | חניות | מחיר מכירה בנטרול חניה | שווי מ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 02/07/2024 | 1297/3/2 | 88 | 0 | 1,800,000 ₪ | 20,455 ₪ |
| 01/04/2024 | 371/66/5 | 63 | 2 | 1,425,000 ₪ | 22,619 ₪ |
| 29/02/2024 | 371/66/6 | 66 | 2 | 1,495,000 ₪ | 22,652 ₪ |
| 29/02/2024 | 371/66/7 | 66 | 2 | 1,495,000 ₪ | 22,652 ₪ |
| 14/12/2023 | 1297/3/3 | 76 | 0 | 2,340,000 ₪ | 30,789 ₪ |
| שווי מ״ר בנוי | | | | | 23,833 ₪ |
| התאמה למיקום | | | | | 0.90 |
| רווח יזמי | | | | | 20% |
| עלות בניה לניכוי | | | | | 5,500 ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה, כולל פיתוח וללא מע״מ** | | | | | **12,000 ₪** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>**

- עלות עודפת לחניה (מצב קיים) - 8,570,867 ₪, אשר חושבה כדלקמן:

| מס' מקומות חניה | שטח למקום חניה | עלות בניה | שווי מקומות חניה | עלות עודפת |
|---|---|---|---|---|
| 95[3] | 35 מ"ר | 10,613,867 ₪ (3,200 ₪/מ"ר) | 2,043,000 ₪ (30,000 ₪/חניה) | **-8,570,867** ₪ |

- פוטנציאל תכנוני:

- שטח ברוטו: קומת קרקע תכסית 68% (1,007 מ"ר), קומות מגורים 50% תכסית (4,476 מ"ר סה"כ).
- שטח לשיווק: מגורים 3,892 מ"ר (35 יח"ד); מסחר - 916 מ"ר
- מספר קומות: 7 + קומת קרקע.
- דחיה: מקדם 0.78 (5 שנים בשיעור היוון של 5%) - דחיה מחושבת רק ביחס לפער שבין שווי כולל פוטנציאל לבין שווי מצב מאושר עפ"י תכנית.
- תחשיב שווי הפוטנציאל התכנוני:

| תיאור | שטח במ"ר | שווי מ"ר | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מסחר ק.ק | 916 | 12,000 ₪ | 10,986,545 ₪ |
| מגורים קומות 1-7 | 3,892 | 4,900 ₪ | 19,071,652 ₪ |
| סה"כ | | | 30,058,198 ₪ |
| הפחתה היקף עסקה | | | 0.9 |
| התאמה לבעלות מלאה | | | 1.03 |
| עלות עודפת לחניה[4] | | | -5,877,872 ₪ |
| שווי כולל פוטנציאל לפני דחיה | | | 21,990,000 ₪ |
| שווי הפוטנציאל בלבד[5] | | | 5,190,000 ₪ |
| **שווי רכיב פוטנציאל דחוי (0.78)** | | | **4,066,501** ₪ |

- התאמה לבעלות מלאה - 3%.
- חלק יחסי של מושא השומה במגרש מס' 1 - 43%.
- הפחתה למושע ואי ודאות - 0.9
- הפחתה להיקף עסקה - 0.9.

---

[3] 27 חניות למסחר לפי תקן חניה ממוצע 37.5 מ"ר ו-68 חניות למשרדים לפי תקן חניה ממוצע 60 מ"ר.

[4] חושב לפי 62 מקומות חניה (27 למסחר לפי תקן של 38 מ"ר ו-35 למגורים לפי תקן של חניה לדירה); שווי מקום חניה - 30,000 ₪ ובסך הכל 1,050,000 ₪; עלות בניית חניון 6,927,872 ₪ (3,200 ₪/מ"ר).

[5] חושב לפי שווי כולל פוטנציאל בהפחתת שווי מצב קיים עפ"י תכנית מאושרת בסך של 16,800,000 ₪.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

### 9.2.3. תחשיבי השומה

| קומה | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ שטח אקו' | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| מסחר ק"ק | 1,000 | 1.00 | 1,000 | ₪ 12,000 |
| ק"ק קלונדה | 300 | 0.15 | 45 | ₪ 12,000 |
| משרדים קומות 1-5 | 4,086 | 1.00 | 4,086 | ₪ 3,700 |
| סה"כ | | | | ₪ 27,658,200 |
| הפחתה להיקף עסקה | | | | 0.9 |
| עלות עודפת לחניה | | | | ₪ -8,570,867 |
| התאמה לבעלות מלאה | | | | 1.03 |
| סה"כ שווי עפ"י תכנית תקפה | | | | ₪ 16,800,000 |
| שווי רכיב הפוטנציאל דחוי | | | | ₪ 4,066,501 |
| סה"כ שווי מגרש 1 כולל פוטנציאל | | | | ₪ 20,866,501 |
| חלק יחסי של מושא השומה | | | | 43% |
| הפחתה למושע ואי ודאות | | | | 0.9 |
| **סה"כ שווי הקרקע מושא השומה ללא מע"מ ובמצב פיתוח קיים** | | | | **₪ 8,160,000** |

## 9.3. סיכום שומת שמאי המשיג

שמאי המשיג אמד את השווי בהתאם לזכויות המוקנות מכוח התוכנית התקפה, בשימוש למסחר ומשרדים וללא פוטנציאל תכנוני.

### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

ערכי הבסיס נקבעו לפי גישת העלות, בהתבסס על עסקות מכר לנכסים בנויים וחילוץ מרכיב הקרקע:

❖ **מסחר**

| תאריך עסקה | גו"ח | שנת בניה | שטח רשום | תמורה מוצהרת | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 06/02/2025 | 1216/104 | 2007 | 157 | ₪ 1,600,000 | ₪ 10,191 |
| 15/07/2025 | 1256/41 | 2000 | 40 | ₪ 500,000 | ₪ 12,500 |
| 20/03/2025 | 1256/18/8 | 1998 | 50 | ₪ 600,000 | ₪ 12,000 |
| 02/05/2024 | 1246/10 | 1998 | 80 | ₪ 1,100,000 | ₪ 13,750 |
| 28/02/2024 | 1216/82 | 2020 | 243 | ₪ 3,600,000 | ₪ 14,814 |
| 11/09/2023 | 1246/10 | 2007 | 84 | ₪ 1,200,000 | ₪ 14,285 |
| 24/08/2023 | 1216/53 | 2009 | 85 | ₪ 900,000 | ₪ 10,588 |
| 17/02/2025 | 1256/165/5 | 1970 | 129 | ₪ 2,727,000 | ₪ 21,193 |
| 02/07/2024 | 1297/3/2 | 2025 | 88 | ₪ 1,800,000 | ₪ 20,454 |
| שווי מ"ר בנוי | | | | | ₪ 12,590 |
| **שווי מ"ר מבונה במעוגל (רווח יזמי 20% עלות בניה 6,000 ₪)** | | | | | **₪ 4,500** |

❖ **משרדים**

| תאריך עסקה | גו"ח | כתובת | שנת בניה | שטח רשום | תמורה מוצהרת | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17/02/2025 | 1247/10/5 | הרצל | 1960 | 20 | ₪ 150,000 | ₪ 7,500 |
| 14/02/2025 | 1248/3/37 | צה"ל | 1970 | 30 | ₪ 280,000 | ₪ 9,333 |
| 26/12/2024 | 1247/30 | הרצל | 1996 | 104 | ₪ 1,000,000 | ₪ 9,615 |
| 18/12/2024 | 1214/132/72 | צה"ל | 2019 | 84 | ₪ 950,000 | ₪ 11,310 |
| 01/09/2024 | 1216/82 | הפנים | 2017 | 64 | ₪ 580,000 | ₪ 9,063 |
| 04/06/2024 | 1209/102/507 | אוסישקין | 2023 | 101 | ₪ 1,585,379 | ₪ 15,697 |
| 09/04/2024 | 1214/132/56 | צה"ל | 2014 | 108 | ₪ 1,000,000 | ₪ 9,259 |
| 12/11/2024 | 1209/102/602 | אוסישקין | 2023 | 94 | ₪ 1,848,600 | ₪ 19,666 |
| שווי מ"ר בנוי | | | | | | ₪ 10,254 |
| **שווי מ"ר מבונה במעוגל (רווח יזמי 20%, עלות בנייה 6,000 ₪)** | | | | | | **₪ 2,550** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

### 9.3.2. עקרונות לתחשיב:

- עלות עודפת לחניה (מצב קיים) - 10,304,000 ₪, אשר חושבה כדלקמן:

| מס' מקומות חניה | שטח למקום חניה | עלות בניה ל-111 חניות | עלות הקמה - חניות תפעוליות | שווי 111 מקומות חניה | עלות עודפת |
|---|---|---|---|---|---|
| 115[6] | 35 מ"ר פרטי / 90 מ"ר תפעולית | 13,597,500 ₪ (3,500 ₪/מ"ר) | 54,000 ₪ (300 ₪ למ"ר) | 3,330,000 ₪ (30,000 ₪/חניה) | **-10,304,000** ₪ |

- פוטנציאל תכנוני - לא הובא בחשבון פוטנציאל.
- חלק יחסי של מושא השומה במגרש מס' 1 - 43%.
- הפחתה למושע ואי ודאות - 0.95.
- הפחתת שטחים מבונים - בשל היעדר פתרון חניה בתת הקרקע ל-2 חניות נדרשות לסך זכויות הבנייה עפ"י התב"ע, הובא בחשבון כי עלות כופר חניה אינה כלכלית ועל כן הופחתו 60 מ"ר עיקרי מסך הזכויות בתב"ע למשרדים.

### 9.3.3. תחשיב השומה

| קומה | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ מ"ר אקו' | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| מסחר עיקרי | 700 | 1.00 | 700 | 4,500 ₪ |
| מסחר שרות | 300 | 0.60 | 180 | 4,500 ₪ |
| קולונדה ק"ק | 300 | 0.15 | 45 | 4,500 ₪ |
| משרדים עיקרי | 3,540 | 1.00 | 3,540 | 2,550 ₪ |
| משרדים שרות | 486 | 0.60 | 292 | 2,550 ₪ |
| סה"כ שווי מבונה | | | | **13,933,080** ₪ |
| הפחתה להיקף עסקה | | | | 0.9 |
| עלות עודפת לחניה | | | | -10,304,000 ₪ |
| שווי מגרש 1 בשלמות | | | | 2,235,772 ₪ |
| חלק יחסי של מושא השומה | | | | 43% |
| הפחתה למושע | | | | 0.95 |
| **סה"כ שווי הקרקע שבנדון, כולל פיתוח וללא מע"מ** | | | | **910,000** ₪ |

[6] לפי תקן חניה של תכנית 23/101/02/4 - 23 חניות למסחר (לכל 30 מ"ר); 90 חניות למשרדים (לכל 40 מ"ר); 2 חניות תפעוליות (לכל 700 מ"ר). כמו כן, הובא בחשבון שאין מספיק שטחים תת"ק לכלל החניות אלא ל-111 חניות בלבד.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**9.4. <u>טענות משלימות</u>**

**9.5. <u>טענות שמאי המשיגה</u>**

- <u>סבירות השווי / ביקוש למשרדים</u>

באשקלון קיים היצף גדול של משרדים. לדוגמא, בניין שבו נמצא ביטוח לאומי באוסישקין 10 חצי בניין עדיין ברמת מעטפת ואינו משוכר.

- <u>עלות עודפת לחניה</u>

- יש להביא בחשבון עלות חניה בהתאם למחירון הלשכה ובסך של 3,500 ₪/מ״ר.
- בהתחשב בזכויות הבניה לחניון תת״ק, קיים מחסור של שטחים באשר ל-2 חניות. לפיכך, יש להביא בחשבון עלות כופר חניה, כפי שבוצע בשומתי.

- <u>פוטנציאל</u>

בשכונת מגדל אין היתכנות למגורים וזאת, בין היתר, מהטעמים הבאים:

- ייעוד הנכס בעבר היה למגורים, היזם שינה את הייעוד למסחר ותעסוקה.
- תכנית 604-0161398 שהוצגה בשומת המשיבה כמאושרת למגורים לא מומשה עד היום.
- תכנית 604-0683748 שהוצגה בשומת המשיבה הוגשה לראשונה ב-2019 ונדחתה ב-2022. היא הוגשה שוב לדיון ומאז לא קודמה.

- תוכנית האב לשכונת מגדל, כמו גם תוכנית המתאר בוטלו.
- בהתאם לתוכנית המתאר/האב, המגרש מסווג כחלק ממגרש גדול, המצריך איחוד עם חטיבות קרקע נוספות ומדובר בהליך מורכב. אציג את המגרש הנדון על גבי תשריט התוכנית שנדחתה.
- ככל ומוגשות תוכניות נקודתיות למגורים, הן לא בהכרח ממומשות.
- בסביבת הנכס יש תוכנית אחת שמומשה למגורים ומסחר בקומת הקרקע. אציין כי טרם נמכרו שטחי המסחר וכל הדירות. הנ״ל מעיד על הביקוש הנמוך בסביבה.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 9.6. טענות שמאי המשיבה

- נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם

- נתוני ההשוואה בשומת ההשגה מתייחסות לנכסים ישנים. על אף זאת, חולצו עלויות בנייה לנכסים חדשים.
- יש לערוך חילוץ שווי הקרקע מנכסים חדשים בלבד, כפי שבוצע בשומתי.
- משרדים - ערכי שווי שנקבעו בשומתי מקבלים ביטוי במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה, אופק 45067. אצרף את ההכרעה.
- מסחר - שמאי המשיגה ציין בניין למסחר עם דירות מגורים מעליו. בשומתי הצגתי 2 עסקאות מנכס זה, שבו נמכרו חנויות לפי שווי מ״ר בנוי של 20,000 ₪ - 30,000 ₪.

- שטח אקוי

נתוני ההשוואה מנותחים לפי שטח ברוטו ועל כן, בהתאמה, יש לנתח את שטחי מושא השומה כשטח ברוטו, ולא כפי שבוצע בשומת ההשגה, הפרדה בין השטחים העיקריים ושטחי השירות.

- פוטנציאל

לא ניתן להתעלם מהפוטנציאל התכנוני בשכונת מגדל, וזאת בין היתר, מהטעמים הבאים:

- יש להעריך את פוטנציאל בהתאם למקובל בשוק, ולא בהתאם לשיקולים סובייקטיביים של יזם ספציפי.
- הפוטנציאל בשומתנו מבוסס על יוזמות תכנוניות בסביבת הנכס וכן על תכנית לשכונת מגדל שאומנם נגנזה, אך מתווה את מדיניות התכנון בשכונה. מברור שערכנו מול הוועדה, תוכניות נקודתיות מקודמות על בסיס מדיניות התכנון של תוכנית זו.
- נפנה לתוכנית 604-1455518, שכרגע הושלמו בה תנאי סף, במסגרתה נתבקשו 750% זכיות בניה משטח המגרש.
- אין כל מניעה לקדם תוכניות נקודתיות בשכונת מגדל, הוועדה המקומית תתמוך בכך.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 10. דיון והכרעה

### 10.1. שאלת השומה

מושא השומה מהווה חלק בלתי מסוים בשטח של 648 מ״ר מתוך מגרש תכנוני בשטח כולל של 1,492 מ״ר, המצוי בשכונת מגדל באשקלון, בייעוד מאושר למסחר ומשרדים.

שאלת השומה מתחלקת לשניים:

1. מהות הנכס והשימוש המיטבי במקרקעין, ובכלל זה השאלה אם יש להביא בחשבון פוטנציאל לשינוי ייעוד ולשילוב שימוש מגורים ומסחר.
2. גישת השומה, נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, לצורך קביעת שווי הקרקע שבנדון.

#### 10.1.1. הפוטנציאל התכנוני והשימוש המיטבי:

שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון פוטנציאל לשינוי ייעוד המקרקעין לשימושי מגורים ומסחר, בהתבסס על המגמה התכנונית בשכונת מגדל, על תוכניות נקודתיות שאושרו או מקודמות בסביבה ועל מדיניות הוועדה המקומית (כפי שמשתקפת מתוכנית המתאר שלא אושרה). בהתאם לכך, אומדן השווי בשומת המשיבה מגלם גם את שווי הפוטנציאל לשינוי הייעוד. שווי הפוטנציאל נקבע באמצעות דחיית ההפרש שבין שווי המקרקעין במצב הפוטנציאלי לבין שווי הזכויות המאושרות לפי התוכנית התקפה.

מנגד, שמאי המשיג חולק על עצם הבאת הפוטנציאל למגורים בחשבון, וסבור כי במועד הקובע לא הייתה תשתית תכנונית מספקת לקביעה שניתן לקדם שינוי ייעוד כאמור. לעמדתו, יש לאמוד את המקרקעין בהתאם לזכויות המאושרות בלבד, ואין בתוכניות שנדחו (תכנית מתאר אשקלון 604-0382333), טרם אושרו או לא מומשו בסביבה כדי לבסס פוטנציאל קונקרטי למקרקעין הנדונים.

תכנית המתאר הכוללנית לאשקלון, מס׳ 604-0382333, אכן לא אושרה, וביום 26.06.2024 החליטה הוועדה המחוזית לדחותה. במסגרת התוכנית סווגו המקרקעין כחלק ממתחם 8 בייעוד מגורים, ובנספח המבנה העירוני סווג המתחם לבנייה בגובה בינוני של עד 10 קומות, תוך אפשרות לבנייה גבוהה נקודתית במסגרת תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית.

אף שתוכנית המתאר לא אושרה, היא מקבלת ביטוי ממשי יותר בתוכנית האב לשכונת מגדל, מס׳ 604-1292283. תכנית האב אינה תכנית סטטוטורית המקנה כשלעצמה זכויות, אלא מסמך מדיניות שנועד להתוות את אופן המשך התכנון בשכונה. בפרוטוקול ועדת המשנה מיום 11.09.2024 הסבירה אדריכלית העיר כי מטרת תכנית האב היא ליצור מסגרת תכנונית לפיתוח ולהתחדשות שכונת מגדל, תוך חיזוקה כליבה עירונית מסחרית ותעסוקתית וקביעת זכויות בנייה למסחר, לתעסוקה ולמגורים. עוד הובהר כי מטרת המסמך היא לקבוע ״עקרונות תכנוניים גמישים״, אשר מהם נגזרות תוכניות נקודתיות.

במסגרת בירור שנערך עם אדריכלית הוועדה המקומית נמסר כי הכוונה הראשונית הייתה לקדם בשכונת מגדל תכנית רחבה במתכונת סטטוטורית, אולם בהמשך הוחלט שלא לקדמה בדרך זו, אלא לגבש תכנית אב ומסמך מדיניות שישמשו בסיס לקידום תוכניות נקודתיות. לדבריה, הוועדה המקומית בוחנת ומקדמת כיום תוכניות נקודתיות בשכונה על בסיס עקרונות המדיניות שנקבעו בתוכנית האב



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לשכונת מגדל, ואין מניעה עקרונית לקדם בדרך זו גם תכנית נקודתית ביחס למקרקעין הנדונים, בכפוף לבחינה התכנונית הפרטנית. עוד נמסר כי כבר קודמו ומקודמות בשכונה תוכניות נקודתיות בהתאם לעקרונות אלה.

מסמכי תוכנית האב עצמם לא הועברו לעיוני ואף לא נמצאו באתר הוועדה המקומית / מנהל התכנון. עם זאת, לנוכח האמור בפרוטוקול הוועדה ביחס לתוכנית ולנוכח המידע שנמסר מאדריכלית הוועדה דבר יישום המדיניות, מצאתי לראות בתוכניות הנקודתיות שאושרו ומקודמות בסביבתו המיידית של הנכס אינדיקציה לאופן שבו מיושמים בפועל עקרונות התכנון בשכונת מגדל. למען הסר ספק, ככל שהליכי קידומן של חלק מהתוכניות נערכו לאחר המועד הקובע, אין בהם כדי ליצור "פוטנציאל תכנוני בדיעבד", אלא כדי לחזק את התמונה התכנונית ואת מדיניות הוועדה שהתגבשה והייתה **קיימת כבר במועד הקובע.**

התמונה המתקבלת מהתוכניות בסביבה המיידית היא כדלקמן:

| תכנית | סטטוס | שטח המגרש | שימושים | ז. בניה | מס' יח"ד | צפיפות יח"ד/דונם | מס' קומות | תכסית |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 604-161398 מגדל הנוטרים | מאושרת; מתן תוקף 18.8.18 | 2.708 ד' | מסחר ומגורים | 320%; מגורים - 5,600 מ"ר עיקרי + 1,120 מ"ר שירות; מסחר - 1,600 מ"ר עיקרי + 400 מ"ר שירות. | 50 | 18.5 | 6 | 75% |
| 604-1270222 מגדל הנוטרים | מאושרת; 17.8.26 (בדיקת תנאי סף מ-3.9.25) | 2.708 ד' | מסחר ומגורים | 500%; מגורים - 9,200 מ"ר + 2,920 מ"ר שירות; מסחר - 1,200 מ"ר עיקרי + 400 מ"ר שירות. | 81 | 30 | 9 | 90% |
| 604-1312594, רח' הרצל | הפקדה להתנגדויות; 17.8.26 (בדיקת תנאי סף -28.5.26) | 0.872 ד' | מגורים תעסוקה ומסחר | 564%; מגורים/תעסוקה - 2,348 מ"ר עיקרי + 1,835 מ"ר שירות; מסחר - 523 "ר עיקרי + 209 מ"ר שירות. | 24 | 27 | 7 | 90% |
| 604-1214428 הפלמ"ח פינת הנוטרים | בדיקה תכנונית | 1.25 ד' | מגורים ומסחר | לא ידוע | 24 | 19 | - | - |

בהתאם לכל האמור לעיל, מצאתי לקבל את עמדת שמאי המשיבה כי במקרקעין היתכנות ממשית לקידום תכנית לשינוי ייעוד לשימושי מסחר ומגורים. כן מצאתי לאמץ את פרוגרמת השטחים והשימושים שנקבעה בשומת המשיבה (ר' סעיף 9.2.2 לעיל), אשר נמצאה בטווח הסביר ביחס **למועד הקובע** ואף מצויה על הצד המתון, ביחס להיקפי הבינוי והצפיפות המשתקפים בתכנון בסביבה.

עם זאת, איני מקבל את אופן חישוב שווי הפוטנציאל בשומת המשיבה, שלפיו נדחה רק ההפרש שבין שווי המצב הפוטנציאלי לבין שווי הזכויות המאושרת עפ"י התוכנית התקפה. המצב הפוטנציאלי מהווה **שינוי מהותי** ביחס למצב התכנוני המאושר, הן מבחינת היקף הבינוי, הן מבחינת תמהיל השימושים והן מבחינת מאפייני התכנון הנגזרים מכך. לפיכך, **אין מדובר בתוספת שולית לזכויות הקיימות, אלא חלופה תכנונית נפרדת, אשר את מלוא שוויה יש להביא בחשבון בדחייה לתקופת המימוש הצפויה.**

באשר לדחייה וסיכון - שמאי המשיבה קבע מקדם של 0.78, המשקף דחייה של חמש שנים בשיעור היוון של 5%. מבחינת קצב קידומן של התוכניות הנקודתיות בסביבה ניתן היה לשקול אף מקדם מתון יותר.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עם זאת, מצאתי לאמץ את המקדם שנקבע בשומת המשיבה, בין היתר בהתחשב במורכבות הקניינית של מושא השומה ובהיותו חלק בלתי מסוים במגרש המצוי בבעלויות שונות.

בהתאם לאמור לעיל ובסעיף 12 שלהלן (תחשיב השומה), מצאתי כי שווי מגרש מס׳ 1, בהתאם לפוטנציאל התכנוני הסביר שניתן ליחס לו, גבוה משווי בהתאם לזכויות המוקנות לו לפי התוכנית התקפה: כ-16 מ׳ ₪ לעומת כ-12.2 מ׳ ₪. בהתאם לכך, מצאתי כי **השימוש המיטבי במקרקעין הוא קידום תכנית חדשה בהתאם למדיניות הוועדה, בשימוש משולב של מסחר ומגורים.**

**10.1.2. <u>גישת השומה, נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם</u>**

בהיעדר עסקות מכר למגרשים דומים בסביבה ובסמוך למועד הקובע, מקובלת עליי גישת השומה שבה נקטו שמאי הצדדים - **גישת העלות (שיטת החילוץ)**, תוך הסתמכות על עסקות מכר לנכסים בנויים וחילוץ מרכיב הקרקע, ביחס לכל אחד מהשימושים הרלוונטיים[7].

**א. <u>מגורים</u>**

כאמור, שמאי המשיבה ביסס את השווי למגורים על עסקות מכר לבתים בגו״ח 1297/3, מהשנים 2023-2024 וכן נתוני מכרזי רמ״י בעיר היין מחודש מרץ 2022.

מנגד, שמאי המשיג לא קבע שווי למגורים.

לאחר סקירת מכלול הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה, וכן לאחר שאיתרתי וניתחתי 16 עסקות מכר נוספות לדירות חדשות בגו״ח 1297/3 מהשנים 2025-2026 ו-12 עסקות מכר נוספות לבתים ותיקים יותר ברחוב דוד רמז, הגעתי לכלל דעה כי השווי למ״ר מבונה למגורים שנקבע בשומת המשיבה, **בסך של 4,900 ₪ למ״ר מבונה, מצוי בגבולות הסביר, ועל כן מצאתי לאמצו.**

**ב. <u>נתוני שווי למסחר</u>**

שמאי המשיבה ביסס את השווי למסחר על 5 עסקות מכר של שטחי מסחר בנויים: שתי עסקות בגו״ח 1297/3, במבנה החדש ברחוב החלוץ 3 הכולל קומת קרקע מסחרית ומעליה מגורים, ו-3 עסקות מכר בשכונת עיר היין. השווי בעסקות נע בין כ-20.5 אלף ₪ למ״ר לבין כ-30.8 אלף ₪ למ״ר בנוי. לאחר התאמות קבע שמאי המשיבה שווי של 21,000 ₪ למ״ר בנוי, ובחילוץ (20% רווח יזמי ו-5,500 ₪/מ״ר עלות בניה), נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 12,000 ₪/מ״ר.

לעומתו, שמאי המשיג הסתמך בעיקר על עסקות מכר במבנים ותיקים יחסית בשכונת מגדל ובאזור התעשייה הצפוני, וכן על עסקה אחת בגו״ח 1297/3. השווי בעסקות נע בטווח רחב של כ-10 אלף ₪ ועד כ-20.5 אלף ₪ למ״ר בנוי. בחילוץ (20% רווח יזמי ו-6,000 ₪/מ״ר עלות בניה), נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 4,500 ₪.

בבחינת מסד הנתונים מצאתי קושי להסתמך על מרבית העסקאות שהוצגו בשומת המשיג. חלק ניכר מהן מתייחס למבנים ותיקים יחסית, חלקם באזור התעשייה הצפוני ובמבנים הכוללים שימושים

---

[7] למעט אומדן השווי למגורים, בו הסתמך שמאי המשיבה, בנוסף לגישת העלות, על גישת ההשוואה למכרזי רמ״י בעיר היין ולמעט שווי למסחר, המבוסס, בנוסף, על נתון 1 בגישת היוון ההכנסות.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חורגים, ובחלק מהעסקות מדובר בזכויות חכירה במבנים ישנים, כאשר מאפייני הזכויות החוזיות אינם ברורים. נוסף לכך, מתקבלת ממסד זה שונות גבוהה ברמות השווי.

בהתאם לעקרונות שנקבעו בפרק י״ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, בשימוש בגישת העלות לצורך חילוץ שווי הקרקע יש להעדיף ככל האפשר עסקות בנכסים חדשים ולהימנע מחילוץ מנכסים ותיקים, העלול לעוות את יתרת שווי הקרקע.

בענייננו קיים מסד נתונים מספק בגו״ח 1297/3, המצוי בסביבה הקרובה למושא השומה. מדובר במבנה חדש בעירוב שימושים, הכולל קומת קרקע מסחרית ומעליה מגורים, ולפיכך מאפייניו דומים יותר למושא השומה. נוסף על עסקות המכר במבנה, בחנתי מידע שנמסר בשיחה עם מתווך המשווק שטחי מסחר להשכרה באותו מבנה, וכן מחיר מבוקש לחנות מסחרית בבית אביאל.

לאור כל האמור, מצאתי להעדיף את נתוני ההשוואה מהמבנים החדשים, הקרובים ובעלי מאפיינים דומים ככל הניתן למושא השומה, ובפרט גו״ח 1297/3, על פני עסקות במבנים ותיקים, וכן על פני עסקות מעיר היין (בשומת המשיבה) ואזור התעשייה הצפוני.

**ג. <u>נתוני שווי לתעסוקה</u>**

שמאי המשיבה התבסס על עסקות שנערכו בין השנים 2022-2024 בחלקות 102 ו-132, בבתי אביאל ושומרז. למעט עסקות חריגות, השווי בעסקות נע בין כ-9,000 ₪ למ״ר לבין כ-13,500 ₪ למ״ר, ועל בסיסן נקבע שווי של 11,000 ₪ למ״ר בנוי למשרדים.

לעומתו, שמאי המשיג הסתמך על עסקות מהשנים 2024-2025, שחלקן נערכו בבתי שומרז ואביאל והיתר במבנים ותיקים יותר ברחובות צה״ל והרצל. נתוני ההשוואה בשומת ההשגה מציגים מנעד רחב יותר של מחירים, שנע בין כ-7,500 ₪ למ״ר לבין 19,666 ₪ למ״ר בנוי, כאשר חלק מהעסקאות מתייחסות לנכסים ותיקים.

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו בשומות הצדדים וכן בחנתי, בנוסף, 14 עסקות מכר נוספות מבית שומרז מהשנים 2024-2026 וכן 6 עסקות מכר נוספות מבית אביאל מהשנים 2023-2026, מצאתי להעדיף את הנתונים המתייחסים לבתי אביאל ושומרז, בהיותם משרדים בבניינים חדשים יחסית. ממכלול הנתונים מצאתי כי השווי שנקבע בשומת המשיבה, בסך של 11,000 ₪ למ״ר בנוי, מצוי בגבולות הסביר, ולא מצאתי מקום לשנותו. כמו כן מצאתי כי מרכיבי החילוץ שנקבעו בשומת המשיבה מצויים אף הם בגבולות הסביר, ולפיכך מצאתי לאמץ את השווי למ״ר מבונה למשרדים כפי שנקבע בשומת המשיבה, על סך של **3,700** ₪ **למ״ר.**



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 10.2. עקרונות השומה

### 10.2.1. עלות עודפת לחניה תת קרקעית

שמאי המשיבה הביא בחשבון תקן חניה של מקום חניה אחד לכל 38 מ״ר מסחר ושל מקום חניה אחד לכל 60 מ״ר משרדים. לעומתו, שמאי המשיג הסתמך על תכנית 23/101/02/4 וקבע תקן של מקום חניה אחד לכל 30 מ״ר מסחר ומקום חניה אחד לכל 40 מ״ר משרדים.

באשר לעלות העודפת להקמת חניה תת״ק, הפער בין הצדדים מצומצם ונובע בעיקר מהעלות למר חניה תת״ק: שמאי המשיג קבע 3,500 ₪/מ״ר ועלות עודפת של 92,500 ₪ למקום חניה, ואילו שמאי המשיבה קבע 3,200 ₪/מ״ר ועלות עודפת של 82,000 ₪ למקום חניה[8]. נוסף על כך, שמאי המשיג טען כי אין די בזכויות הבנייה להקמת כלל החניות הנדרשות וכי חסרות זכויות לשני מקומות חניה.

הוראות תכנית 145/101/2/4 החלה על המקרקעין קובעות כי החניה תתוכנן בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר אשקלון, ולכן מצאתי לקבל את עמדת שמאי המשיג לעניין תקן החניה. עם זאת, איני מקבל את טענתו כי אין די בזכויות הבנייה לצורך הקמת כלל החניות, שכן על המקרקעין חלה גם תכנית 115/101/02/4 המאפשרת תוספת זכויות בנייה לחניות תת-קרקעיות מעבר לזכויות הקיימות.

באשר לעלות העודפת, לא מצאתי מחלוקת מהותית בין הצדדים, והאומדנים שנקבעו בשומותיהם מצויים בגבולות הסביר. לפיכך, מצאתי לאמץ את ממוצע העלויות שנקבעו על ידם ולקבוע **עלות עודפת של 87,250 ₪ למקום חניה.**

<u>תחשיב תקן החניה ועלות עודפת (לפי זכויות מוקנות בתכנית מאושרת)</u>:

| שימוש | שטח עיקרי במ״ר | תקן חניה פרטית | תקן חניה תפעולית | מס׳ חניות פרטיות | מס׳ חניות תפעוליות |
|---|---|---|---|---|---|
| מסחר | 700 | 30 | 500 | 23 | 1.4 |
| תעסוקה | 3,600 | 40 | 0 | 90 | 0 |
| **סה״כ** | | | | **113** | **2** |
| עלות עודפת למקום חניה | | | | **87,250** ₪ | |
| סה״כ עלות עודפת | | | | **9,888,333** ₪ | |
| * הובא בחשבון כי חניה תפעולית תמוקם בקומת הקרקע. | | | | | |

<u>תחשיב תקן חניה ועלות עודפת (לפי פוטנציאל תכנוני)</u>

| שימוש | שטח עיקרי במ״ר/יח״ד | תקן חניה פרטית | תקן חניה תפעולית | מס׳ חניות פרטיות | מס׳ חניות תפעוליות |
|---|---|---|---|---|---|
| מסחר | 916 | 30 | 500 | 31 | 1.8 |
| מגורים | 35 | 1 | 0 | 35 | 0 |
| **סה״כ** | | | | **66** | **0** |
| עלות עודפת למקום חניה מסחר | | | | 87,250 ₪ | |
| עלות עודפת למסחר | | | | 2,704,750 ₪ | |
| עלות בנית חניה למגורים | | | | 117,250 ₪ | |
| סה״כ עלות בניית חניות מגורים | | | | 4,103,750 ₪ | |
| **סה״כ עלות לחניות תת״ק** | | | | **6,767,783** ₪ | |
| *באשר לחניות למגורים - הובא בחשבון כי השווי מגלם תרומת חניה תת״ק ועל כן הופחתה עלות בניית חניה במלואה. | | | | | |

[8] שמאי הצדדים מסכימים כי שווי חניה הינו 30,000 ₪.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**10.2.2. <u>היקף עסקה</u>**

שמאי הצדדים קבעו בשומותיהם הפחתה להיקף עסקה בשיעור של 10%.

בהתחשב בהיקף שטחים נרחב במושא השומה, לעומת נתוני ההשוואה, שמרביתם מהווים עסקאות ליחידות דיור בודדות / לשטחי מסחר/משרדים בודדים וקטנים יחסית, מצאתי לקבל את מקדם ההפחתה שנקבע בשומות הצדדים, בשיעור של **10%.**

**10.2.3. <u>מושא/בעלות משותפת</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין התאמה למושא השומה ואי-ודאות, ואילו שמאי המשיג קבע הפחתה בשיעור של 5%.

מצאתי לקבל את קביעת שמאי המשיג ולהביא בחשבון הפחתה בשיעור של **5%**, בהתחשב בכך שמושא השומה מהווה חלק בלתי מסוים במגרש סטטוטורי הכולל זכויות נוספות בבעלויות שונות, באופן היוצר מורכבות מסוימת במימוש הזכויות ובקידום תכנון חדש.

עם זאת, לא מצאתי מקום להפחתה נוספת בגין אי-ודאות תכנונית, שכן רכיב זה מגולם ממילא במקדם הדחייה והסיכון שהובא בחשבון לצורך מימוש הפוטנציאל התכנוני.

**10.2.4. <u>בעלות מלאה</u>**

בשומת המשיבה חושבה התאמה לבעלות מלאה בשיעור של 3% בתחשיב השווי הסופי.

באשר לערכי השווי למגורים - בבדיקה שנערכה באתר רשום המיסים בנוגע לדיווח עסקות ההשוואה עליהן התבסס שמאי המשיבה, המהוות כאמור את בסיס השווי בשומתי, נמצא כי הזכויות בדירות הנמכרות הן זכויות בעלות ועל כן שאין לחשב התאמה לבעלות ביחס לערכי השווי למגורים.

באשר לערכי השווי למסחר - הזכויות הנמכרות בעסקות המכר עליהן התבססתי בהכרעתי מהוות זכויות בעלות ועל כן גם ביחס לערכי השווי למסחר אין להביא בחשבון התאמה לבעלות.

**10.2.5. <u>שטחים אקו' / שטח ברוטו / סחיר</u>**

לטענת שמאי המשיבה, נתוני ההשוואה מנותחים לפי שטח ברוטו ועל כן, בהתאמה, יש לנתח את שטחי מושא השומה, ולא כפי שבוצע בשומת ההשגה, הפרדה בין השטחים העיקריים ושטחי השירות.

ככלל, בשימושי מסחר ומשרדים, שטחי השירות מהווים חלק אינטגרלי מהשימוש ומהתפקוד בנכס, ובפועל נכללים במידה המקובלת בשטח המשווק והנסחר. הנ"ל עולה בקנה אחד עם האמור בסעיף 2 לפרק י"ח לקווים המנחים, בו צוין כי במבני מסחר ומשרדים ניתן לרוב לשווק את שטח המבנה הכולל העמסת שטחי שירות מקובלים (שטח סחיר).
לפיכך, ומאחר ונתוני ההשוואה נותחו על בסיס שטח ברוטו הכולל את העמסת שטחי השירות, יש לשמור על עקביות גם ביישום השווי על מושא השומה, ואין מקום להחיל מקדם שווי מופחת ונפרד על שטחי השירות. **בכך מתקבלת טענת שמאי המשיבה בנושא.**



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

### 11.1. מגורים

**א. עסקות מכר לדירות מגורים במבנה חדש, מגורים מעל מסחר, החלוץ 3 גו"ח 1297/3**

| מס' | מועד עסקה | תת חלקה | תמורה | שטח מדווח | התאמה לשטח נטו | קומה | שווי מ"ר ברוטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 14/05/2026 | 21 | ₪ 2,080,000 | 106 | 99 | 8/8 | ₪ 19,623 |
| 2 | 22/03/2026 | 3 | ₪ 1,350,000 | 88 | 82 | 2/8 | ₪ 15,341 |
| 3 | 19/03/2026 | 10 | ₪ 1,350,000 | 91 | 85 | 4/8 | ₪ 14,835 |
| 4 | 19/03/2026 | 13 | ₪ 1,350,000 | 91 | 85 | 5/8 | ₪ 14,835 |
| 5 | 10/03/2026 | 6 | ₪ 1,340,000 | 88 | 82 | 3/8 | ₪ 15,227 |
| 6 | 10/03/2026 | 7 | ₪ 1,340,000 | 91 | 85 | 3/8 | ₪ 14,725 |
| 7 | 10/03/2026 | 19 | ₪ 1,340,000 | 91 | 85 | 7/8 | ₪ 14,725 |
| 8 | 29/01/2026 | 15 | ₪ 1,400,000 | 88 | 82 | 6/8 | ₪ 15,909 |
| 9 | 29/01/2026 | 18 | ₪ 1,400,000 | 88 | 82 | 7/8 | ₪ 15,909 |
| 10 | 22/01/2026 | 4 | ₪ 1,365,000 | 91 | 85 | 2/8 | ₪ 15,000 |
| 11 | 21/01/2026 | 9 | ₪ 1,450,000 | 88 | 82 | 4/8 | ₪ 16,477 |
| 12 | 08/01/2026 | 20 | ₪ 1,550,000 | 101 | 94 | 7/8 | ₪ 15,347 |
| 13 | 04/12/2025 | 11 | ₪ 1,560,000 | 101 | 94 | 4/8 | ₪ 15,446 |
| 14 | 03/12/2025 | 8 | ₪ 1,550,000 | 101 | 94 | 3/8 | ₪ 15,347 |
| 15 | 09/11/2025 | 17 | ₪ 1,550,000 | 101 | 94 | 6/8 | ₪ 15,347 |
| 16 | 30/10/2025 | 12 | ₪ 1,500,000 | 88 | 82 | 5/8 | ₪ 17,045 |

**ב. עסקות מכר בדירות מגורים ישנות ברח' דוד רמז**

| מס' | מועד עסקה | גו"ח | מס' בניין | תמורה | שטח רשום | שטח ברוטו* | קומה | שווי מ"ר ברוטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 23/04/2026 | 1228/96/17 | 11 | ₪ 1,060,000 | 75 | 83 | 5 | ₪ 12,848 |
| 2 | 13/04/2026 | 1246/6 | 14 | ₪ 1,120,000 | 71 | 78 | 3 | ₪ 14,341 |
| 3 | 23/03/2026 | 1228/98/5 | 13 | ₪ 1,200,000 | 80 | 88 | 2 | ₪ 13,636 |
| 4 | 21/10/2025 | 1246/6 | 14 | ₪ 1,200,000 | 70 | 77 | 3 | ₪ 15,584 |
| 5 | 31/07/2025 | 1228/96/1 | 11 | ₪ 1,300,000 | 90 | 99 | 4 | ₪ 13,131 |
| 6 | 13/01/2025 | 1246/6 | 14 | ₪ 1,200,000 | 72 | 79 | 1 | ₪ 15,152 |
| 7 | 08/10/2024 | 1246/31/5 | 12 | ₪ 1,320,000 | 69 | 76 | 2 | ₪ 17,391 |
| 8 | 02/08/2024 | 1246/6 | 14 | ₪ 1,240,000 | 70 | 77 | 7 | ₪ 16,104 |
| 9 | 04/07/2024 | 1246/31 | 14 | ₪ 1,280,000 | 72 | 79 | 3 | ₪ 16,162 |
| 10 | 09/05/2024 | 1246/3 | 3 | ₪ 1,200,000 | 70 | 77 | 1 | ₪ 15,584 |
| 11 | 04/04/2024 | 1246/6/16 | 12 | ₪ 1,225,000 | 78 | 86 | 4 | ₪ 14,277 |
| 12 | 07/03/2024 | 1228/96/8 | 11 | ₪ 1,300,000 | 87 | 96 | 2 | ₪ 13,584 |

*הובא בחשבון כי השטח הרשום בעסקות מכר של דירות ישנות מהווה שטח "נטו", השונה מהשטח המדווח בעסקות מכר של דירות חדשות (בהתאם לחוק המכר), ועל כן בוצעה תוספת של 10% ביחס לשטח נטו, לשטח "ברוטו" (בהיתר בניה), בדומה לדיווח עסקות מכר חדשות.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**ג. <u>סיכום וקביעת שווי מ"ר מבונה למגורים</u>**

כאמור בסעיף 10.1.2 (א), בהתאם לנתונים המפורטים לעיל, שווי מ"ר בנוי כפי שנקבע בשומת המשיבה (15,800 ₪ כולל מע"מ) נמצא בגבולות הסביר. בהתאם לכך ובהתאם לרכיבי החילוץ שהובאו בשומת המשיבה, אשר נמצאו בטווח הסביר, מצאתי לאמץ את קביעת שמאי המשיבה, ובהכרעתי יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה **בסך של 4,900 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.**

## 11.2. <u>מסחר</u>

עסקות מכר ודמ"ש מבוקשים לשטחי מסחר במבנה חדש למגורים ומסחר (גו"ח 1297/3) וכן מחיר מכירה מבוקש לשטח מסחרי בבית אביאל:

| מס' | סוג עסקה | מועד עסקה | גו"ח | כתובת | שטח במ"ר | תמורה/מחיר מבוקש | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | מכר | 25/09/2024 | 1297/3/1 | החלוץ 3 | 84 | 1,750,000 ₪ | 20,833 ₪ |
| 2 | מכר | 02/07/2024 | 1297/3/2 | | 88 | 1,800,000 ₪ | 20,455 ₪ |
| 3 | מכר | 14/12/2023 | 1297/3/3 | | 97 | 2,340,000 ₪ | 24,124 ₪ |
| 4 | מחיר מבוקש | אוגוסט 26 | 1214/132 | בית אביאל | 210 | 4,100,000 ₪ | 18,548 ₪* |
| 5 | דמ"ש מבוקשים | אוגוסט 26 | 1297/3 | החלוץ 3 | 84 | 120 ₪/מ"ר | 19,388 ₪** |
| **שווי מ"ר בנוי במעוגל, כולל פיתוח וללא מע"מ*** ** | | | | | | | **21,000** ₪ |
| בניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (6,000 ₪/מ"ר****) | | | | | | | **11,500** ₪ |

*לאחר הפחתה למו"מ 5%.

**לאחר הפחתה למו"מ 5% והיוון דמ"ש בשיעור היוון של 7%.

***ממוצע עסקות המכר (מקדם 0.7) ; מחיר מבוקש (מקדם 0.15) ; דמ"ש מבוקשים (0.15).

****בהתאם לעלות בנייה למשרדים עפ"י מחירון דקל ינואר 2025, בתוספת עלויות עקיפות והבאה בחשבון כי עלות בניית שטחי מסחר גבוה יותר ממשרדים (בין היתר בשל גובה קומה, מערכות וכיו"ב).

## 11.3. <u>משרדים</u>

**א. <u>עסקות מכר למשרדים בנויים, "בית שומרז", רחוב אוסישקין 54, אשקלון - גו"ח 1209/102</u>**

| מס' | מועד עסקה | תמורה | שטח ארנונה | התאמה לשטח נטו | קומה | שווי מ"ר ברוטו |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 30/04/2026 | 1,267,200 ₪ | 70 | 96 | 7 | 13,200 ₪ |
| 2 | 29/04/2026 | 1,153,460 ₪ | 71 | 98 | 6 | 11,770 ₪ |
| 3 | 29/04/2026 | 1,012,220 ₪ | 62 | 86 | 6 | 11,770 ₪ |
| 4 | 29/04/2026 | 1,153,460 ₪ | 71 | 98 | 6 | 11,770 ₪ |
| 5 | 29/04/2026 | 1,129,920 ₪ | 70 | 96 | 6 | 11,770 ₪ |
| 6 | 29/04/2026 | 1,071,070 ₪ | 66 | 91 | 6 | 11,770 ₪ |
| 7 | 29/04/2026 | 1,000,450 ₪ | 61 | 85 | 6 | 11,770 ₪ |
| 8 | 29/04/2026 | 1,494,790 ₪ | 95 | 127 | 6 | 11,770 ₪ |
| 9 | 30/11/2025 | 2,762,500 ₪ | 160 | 221 | 5 | 12,500 ₪ |
| 10 | 25/11/2025 | 1,023,060 ₪ | 66 | 66 | 2 | 15,501 ₪ |
| 11 | 12/11/2024 | 1,848,600 ₪ | 94 | 94 | 6 | 19,666 ₪ |
| 12 | 26/04/2024 | 1,150,000 ₪ | 85 | 85 | - | 13,529 ₪ |
| 13 | 04/06/2024 | 1,585,379 ₪ | 101 | 101 | 5 | 15,697 ₪ |
| 14 | 14/02/2024 | 1,111,500 ₪ | 86 | 86 | 7 | 12,924 ₪ |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ב. **עסקות מכר למשרדים בנויים, "בית אביאל", רחוב צה"ל 99, אשקלון - גו"ח 1214/132**

| מס' | מועד עסקה | תת חלקה | תמורה | שטח רשום | שטח ארנונה | קומה | שווי מ"ר ברוטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 15/03/2026 | 13 | ₪ 830,000 | 43 | 63 | 1 | ₪ 13,175 |
| 2 | 18/12/2024 | 72 | ₪ 950,000 | 84 | 84 | 4 | ₪ 11,310 |
| 3 | 09/04/2024 | 56 | ₪ 1,000,000 | 71 | 108 | 3 | ₪ 9,259 |
| 4 | 04/04/2024 | 21 | ₪ 1,200,000 | 72 | 94 | 1 | ₪ 12,766 |
| 5 | 01/02/2024 | 79 | ₪ 540,000 | 37 | 59 | 5 | ₪ 9,153 |
| 6 | 31/05/2023 | 31 | ₪ 800,000 | 57 | 70 | 2 | ₪ 11,429 |

ג. **סיכום וקביעת שווי מ"ר מבונה למשרדים**

בהתאם לסעיף 10.1.2 (ג), בהתאם לנתונים המפורטים לעיל, מצאתי כי הן שווי מ"ר בנוי כפי שנקבע בשומת המשיבה (11,000 ₪/מ"ר ללא מע"מ), לרבות מרכיבי החילוץ, והן **שווי מ"ר מבונה, על סך של 3,700 ₪/מ"ר**, נמצאו בגבולות הסביר ועל כן שאאמצם.

## 12. תחשיב השומה

### 12.1. שווי מגרש 1 בהתאם לזכויות מוקנות בתוכניות תקפות

| שימוש | שטח ברוטו | מקדם שווי | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ |
|---|---|---|---|---|
| מסחר | [9]770 | 1.00 | ₪ 11,500 | ₪ 9,396,650 |
| קולונדה מסחר | 314 | 0.15 | | |
| תעסוקה | 4,086 | 1.00 | ₪ 3,700 | ₪ 15,118,200 |
| סה"כ | | | | ₪ 24,514,850 |
| עלות עודפת לחניה | | | | ₪ -9,888,333 |
| התאמה להיקף עסקה | | | | 0.90 |
| **סה"כ שווי מגרש 1 כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל** | | | | **₪ 12,175,000** |

### 12.2. שווי מגרש 1 כולל פוטנציאל תכנוני

| שימוש | שטח ברוטו/דירתי | מקדם שווי | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ |
|---|---|---|---|---|
| מסחר | 916 | 1.00 | ₪ 11,500 | ₪ 10,534,000 |
| מגורים | 3,892 | 1.00 | ₪ 4,900 | ₪ 19,070,000 |
| סה"כ | | | | ₪ 29,604,800 |
| עלות עודפת לחניה | | | | ₪ -6,767,783 |
| הפחתה להיקף עסקה | | | | 0.90 |
| דחייה | | | | 0.78 |
| **סה"כ שווי מגרש 1 כולל פוטנציאל, פיתוח וללא מע"מ, במעוגל** | | | | **₪ 15,980,000** |

[9] הובא בחשבון שטח עיקרי עפ"י תכנית (700 מ"ר) בהעמסת שטח ברוטו/נטו של 10%.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

### 12.3. שווי הקרקע בהתאם לשימוש המיטבי

בהתאם לכל האמור לעיל, הרי ששווי מגרש 1, לרבות הפוטנציאל התכנוני גבוה משוויו עפ"י הזכויות המוקנות עפ"י תוכניות תקפות, ועל כן שמהווה את השימוש המיטבי בנכס. בהתאם לכך, שווי הנכס מושא השומה הינו כדלקמן:

| | |
|---|---|
| שווי מגרש 1 כולל פוטנציאל (שימוש מיטבי), כולל פיתוח וללא מע"מ | 15,980,000 ₪ |
| חלק יחסי של מושא השומה | 0.43 |
| הפחתה למושא | 0.95 |
| **שווי הקרקע מושא השומה כולל פיתוח וללא מע"מ** | **6,600,000 ₪** |

## 13. השומה

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את מסקנת השווי בשומת המשיבה וכי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנדון, כולל פיתוח וללא מע"מ הינו כדלקמן:

**6,600,000 ₪ (שישה מיליון ושש מאות אלף ש"ח)**

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 ההכרעה בהשגה הראשונה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

שגיא דגבר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

**העתק:** מר שגיא צברי, שמאי מקרקעין, ראש תחום שמאות, מרחב מרכז, רמ"י.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית