תאריך עברי : ח' תשרי, תשפ"ו
תאריך לועזי : 30 ספטמבר, 2025
מס' תיק רמ"י : 207061552
מס' אופק : 51942
לקביעת שכ"ט : 6.42

לכבוד: גב' חני ספוסניק צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה, מרחב ירושלים, רמ"י hanis@land.gov.il	מר רועי בן-יהודה שמאי מקרקעין מטעם רמ"י רח' משה וילנסקי 45/11, תל אביב roeybenyehuda@gmail.com	הגב' שושי שרביט שפירא שמאתי מקרקעין מטעם המשיג רח' אבא הלל 12, רמת גן Shoshiamit10@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 1201, חלקות (בחלק): 44-43, 68 ו-70, מגרש מס' 112
לפי תוכנית תמל/1048, שכונת אבן עזרא, אשקלון:

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל, להלן: "**רמי או המשיבה**", להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע לפי תב"ע + פוטנציאל , כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך פדיון קרקע חקלאית- זכות ייזום.

1.2. ביום 16.07.2024 נערכה שומה מטעם רמ"י ביחס למגרש מס' 112 הנ"ל, ע"י שמאי מקרקעין מר רועי בן יהודה - להלן: "**שמאי המשיבה**".

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י המשיג, מר יואל הרצוג, באמצעות שומה מיום 23.02.2025, שנערכה ע"י שמאית מקרקעין הגב' שושי שרביט שפירא להלן: " **שמאית המשיג**".

1.4. ביום 21.07.2025 התקיים באמצעות מערכת VC דיון בנוכחות שמאי הצדדים.

1.5. ביום 31.7.2025 העבירה שמאית המשיגה (באמצעות מייל) מסמך התייחסות בנוגע לתקציר הדיון, וכן נספח תחשיב עלות בניה לפי דקל. בנוסף, בתאריך 11.08.2025 העבירה מסמך התייחסות נוסף לתקציר הדיון מטעמה.

1.6. ביום 06.08.2025 שמאי המשיבה שלח באמצעות מייל התייחסות לתקציר הדיון בנוגע לעלויות הבנייה בלבד.

2. נתוני זיהוי:

מס' מגרש לפי תכנית תמל/1048	:	112
גוש	:	1201
חלקה (בחלק)	:	43, 44, 68 ו-70
שטח המגרש	:	3,205 מ"ר
מהות הנכס	:	קרקע בייעוד מגורים ג' (בנייה רוויה)
מיקום	:	שכונת "אבן עזרא", אשקלון

3. הזכויות המוערכות:

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

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

4. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

16.07.2024- בהתאם לשומת המשיבה.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 17.9.2025, ע"י דן ליבנה החי"מ.

5.1 <u>הסביבה</u>:

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של מגרש מס' 112 ביעוד למגורים (בנייה רוויה) בשכונת אבן עזרא, באשקלון.

הגישה לשכונה מתאפשרת דרך שדרות בגין המסתעפת מכביש 4 לכיוון מערב, דרך שד' התעשייה המחברות את שד' בגין (צפון) ושד' בן גוריון (מדרום) ודרך רח' אבן עזרא (ממערב).

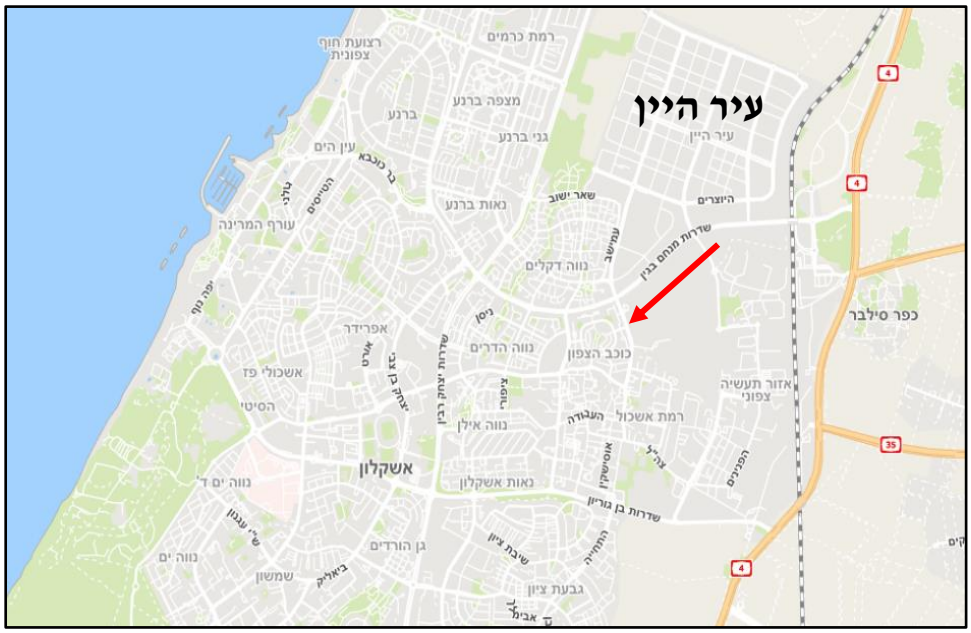
אבן עזרא מהווה שכונה חדשה הממוקמת מדרום לדרך מנחם בגין ושכונת "עיר היין", מצפון לשכונת רמת אשכול, ממזרח לרחוב אבן עזרא ושכונת כוכב הצפון ומצפון מערב לאזור תעשייה הצפוני.

השכונה מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ-750 דונם, ומיועדת להקמת כ-4,000 יח"ד בבנייה רוויה בבניינים בגובה של 7-14 קומות, ובצפיפות בניה ממוצעת של 15 יח"ד לדונם, לצד שטחי תעסוקה, מרכזים מסחריים, מוסדות חינוך, פארקים, בתי קברות, בתי כנסת, מתנ"סים וכיו"ב.

נכון להיום, 2 פרוייקטים במתחם נמצאים בשלבי בנייה מתקדמים (צפי אכלוס בעוד כ-2 שנים), בעוד שביתר המגרשים טרם החלה הבנייה.

הפיתוח הסביבתי טרם הושלם במלואו וכולל: כבישים היקפים, מערכת ביוב, מים וכיו"ב.

<u>להלן תמונת הסביבה:</u>



5.2. <u>הנכס</u>:

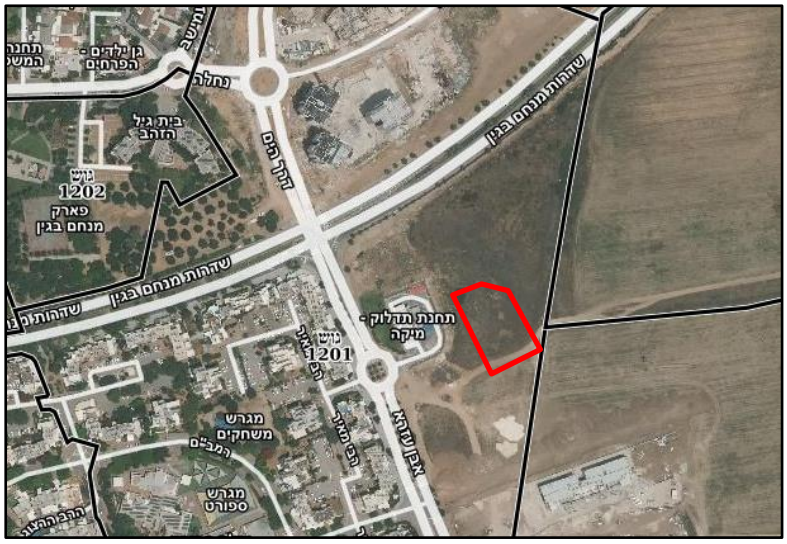
כאמור מושא השומה מהווה את מגרש מס׳ 112 (ייעוד מגורים ג׳) לפי תוכנית תמל/1048, הממוקם בחלקו הצפון מערבי של שכונת ״אבן עזרא״.

המגרש בשטח של 3,205 מ״ר, עליו עתידים להיבנות 38 יח״ד בבנייה רוויה, בגובה של 7 קומות, צורתו רגולרית דמויות מלבן. מבחינה טופוגרפית, הקרקע מישורית יחסית.

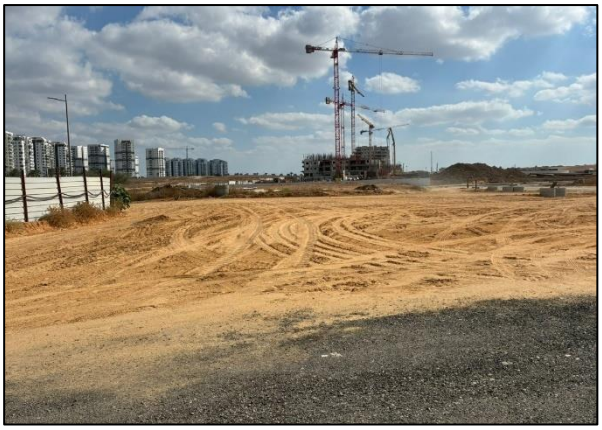
ממערב למגרש במרחק של כ-70 מ׳ ממוקמת תחנת דלק פעילה ״מיקה״, כאשר הגישה אליה מתבצעת דרך הכביש ההיקפי (מערב) של השכונה שמוביל לציר דרך בגין.

נכון למועד הביקור, המגרש ריק מבינוי (לא הופק היתר בנייה), טרם עבר יישור קרקע. כאמור הפיתוח במגרש חלקי וטרם הושלם במלואו.

<u>סימון מגרש 112 לפי תוכנית תמל/1048 (בקירוב) ע״ג תצ״א (govmap):</u>



<u>המגרש הנדון (צילום ממערב למזרח)</u>



<u>המגרש הנדון (צילום ממזרח למערב)</u>



6. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

בהתאם לבדיקה בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, עולה כי החלקות שבנדון בבעלות (בשלמות) רשות הפיתוח, מדינת ישראל.

7. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר מנהל התכנון עולה, כי בקרקע שבנדון חלה התכנית הרלוונטית הבאה:

7.1. תוכנית תמל /1048, למתן תוקף בי.פ מס' 7597 מיום 02/10/2017:

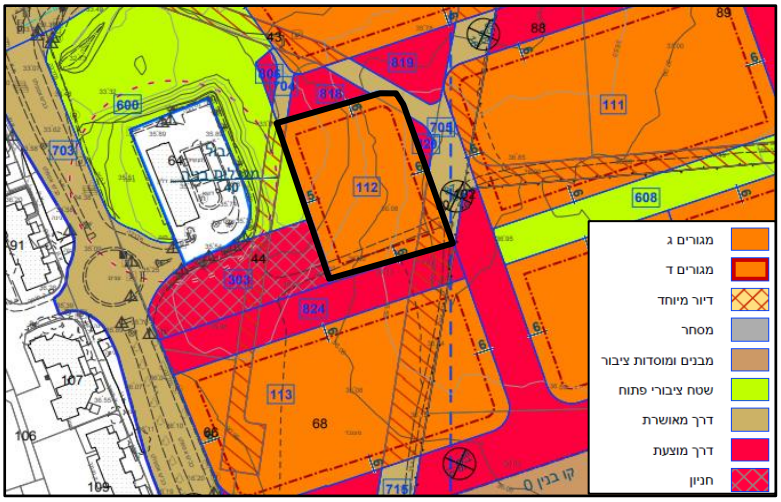
מטרת התוכנית הינה יצירה והתאמת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה, שצ"פ ובית עלמין משולבים במערכת כבישים מתואמת.

בין הוראות התכנית נקבעו הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 3,976 יח"ד, קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור שטחים פתוחים ודרכים, קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מים חשמל ועוד.

התכנית מסווגת את מגרש 112 בייעוד "מגורים ג'" (צבע כתום בתשריט) שבו יותר בנייה של 38 יח"ד ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים (המשמשים את בעלי הדירה), מעונות וגני ילדים. כאשר הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקורנות נספח הבינוי הפיתוח והעיצוב האדרכילי.

בתא שטח זה לפחות 30% יח"ד קטנות (ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 75-30 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד).

להלן סימון המגרש על רקע תשריט תמל/ 1048:



להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנייה למגורים (מ"ר) עיקרי מעל הכניסה הקובעת	שירות מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)	שירות מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	סה"כ שטח בניה ברוטו (מ"ר)	מס' יח"ד מקסימלי	תכסית	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת
112	3,205	3,610	1,710	2,564	7,884	38	45%	7	1

<u>הערות לטבלה:</u>

1. מפלס ה-0.00+ של הבניין לצורך חישוב זכויות בנייה ע"פ הטבלה יהיה מפלס הכניסה הראשית.
2. שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (יש לכלול את כל שטחי השירות המתוכננים לרבות חניה, מחסנים, חדרים טכניים)
3. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
4. תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
5. הועד המקומית רשאית לאשר העברת זכויות (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת או מתחת למפלס כניסה קובעת.
6. הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו 130+ מטר מעל פני הים.
7. שטח גלריה יחושב כשטח עיקרי.

<u>הוראות נוספות:</u>

- 6.4 ב – תשתיות- כל קווי התשתית בשתחום התכנית לרבות חשמל,תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- 6.11 דרכים וחניות:
- ג.חניית רכב תהא בתחוך המגרש ועל פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- ה. **תותר בניית מגרשי חנייה בתת הקרקע.**
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון התת- קרקעי לרבות תכנון הרמפות,מערך החניה,מערך הפריקה והטעינה,הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

8. <u>שומות ועמדות הצדדים</u>:

8.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה</u>:

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

שומת המשיבה	שומת המשיג
₪ 16,000,000	₪ 8,309,000

8.2. סיכום שומת המשיבה:

8.2.1. גישת השוואה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה וגישת העלות.

בגישת ההשוואה הישירה ניתח מכרז לבנייה רוויה מס׳ 133/2020 במתחם המתנחלים, אשקלון.

בגישת העלות, התבסס על ניתוח עסקות מכר לדירות מגורים בנויות משכונת עיר היין באשקלון, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות, כדלקמן:

השוואה ישירה:

מכרז רמ״י 133/2020 מתאריך 27/12/2020, ל-2 מתחמי מגורים במתחם המתנחלים באשקלון:

מס״ד	מספר מגרש	ממוצע 2 הצעות גבוהות כולל פיתוח	שטח סחיר למגורים במ״ר	שווי מ״ר מבונה	התאמה לזמן	מקדם דחייה	שווי מ״ר מבונה מתואם
1	1	₪ 31,609,700	7,740	₪ 4,084	1.21	0.9	₪ 4,447
2	2	₪ 46,984,238	11,610	₪ 4,047	1.21	0.9	₪ 4,407
שווי מ״ר מבונה, כולל פיתוח ומע״מ (במעוגל)							**₪ 4,400**

לאור הציפייה לעליית המחירים, כפי שהשתקף במכרז מס׳ רמ״י ים/397/2021, שמאי המשיבה ראה לנכון להתבסס על מכרז רמ״י מס׳ 133/2020, **לפיו מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 4,400 ₪ למ״ר כולל פיתוח וללא מע״מ.**

גישת העלות וחילוץ מרכיב הקרקע:

נותחו 44 עסקאות מכר לדירות מגורים, בנות 4 חדרים (בשטח של 101-110 מ״ר לדירה) במתחם מ-7 משכונת עיר היין באשקלון, לפיהן התקבל שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך 17,621 ₪.

בניכוי מע״מ (1.17), יזמות (1.18), ועלויות בניה (8,800 ₪ למ״ר[2]) מתקבל יתרה קרקע של כ-4,000 ₪ למ״ר מבונה פלדלת מגלם פתרון חנייה תת״ק, ובהתאמה למיקום ודחייה (10%-) מתקבל **שווי מ״ר מבונה בסך של כ-3,600 מ״ר, כולל פיתוח וללא מע״מ**.

סיכום:

בשקלול הגישות (השוואה ישירה והעלות), קבע שמאי המשיבה **שווי מ״ר מבונה בסך 4,000 ₪ כולל פיתוח ללא מע״מ.**

8.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון שטח פלדלת (עיקרי + ממ״ד) בסך 4,085 מ״ר[3].
- הובאה הפחתה (0.98) בגין סמיכות לתחנת דלק.
- הובא בחשבון ערכי שווי הבסיס כמפורט לעיל.

8.2.3. תחשיב השומה:

מגרש 112 לפי תכנית בתמ״ל/1048	112
שטח פלדלת במ״ר (עיקרי + ממ״ד)	4,085
מקדם הפחתה בגין סמיכות לתחנת דלק	0.98
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,000
שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ (במעוגל)	**₪ 16,000,000**

[2] בהתאם למחירון דקל (5/2024) עלות בניה בסיסית בסך 5,770 ₪ למ״ר, בהעמסת ש״ש (15%), בצ״מ ונלוות (20%), עלות חניה תת״ק (כ-1,100 ₪ למ״ר דירתי) והתאמה להיקף פרויקט (-3%), מתקבל עלות בניה של 8,800 ₪ למ״ר.
[3] שטח פלדלת דירתי ליח״ד 107.5 מ״ר (95 +12.5) * 38 יח״ד = 4,085 מ״ר.

8.3. סיכום שומת המשיג:

8.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים שמאית המשיג מתבססת על גישת העלות, ע"י ניתוח עסקות מכר לדירות מגורים בנויות משכונת עיר היין באשקלון, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות רלוונטיות, כדלקמן:

נותחו מס' רב של עסקות מכר לדירות מגורים בנות 3-6 חדרים (בשטח של 77-182 מ"ר לדירה) מהשנים 2023-2024, ממתחם מ-7 בשכונת עיר היין בעיר אשקלון, מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע של 17,049, (מגלם את קומה 7.9 בממוצע). לאחר התאמה לקומה ממוצעת בבנין של 7 קומות (1% לקומה[4]) קבעה שמאית המשיגה שווי מ"ר בנוי בממוצע של **16,400** מ"ר במעוגל. תוך חילוץ מרכיב הקרקע (17% מע"מ,15% יזמות, 9,500 עלויות בניה) כפי שיפורט בהמשך.

8.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) בסך 4,066 מ"ר.
- נוכה מע"מ בשיעור 17%, רווח יזמי 15% והובאה בחשבון עלות בנייה בסך 9,500 ₪ למ"ר פלדלת מגלמת פתרון חנייה תת"ק.
- הובאה הפחתה (0.8) בגין סמיכות לתחנת דלק ודחיה עד לשיווק הנדרש.
- הובאה הפחתה (5%) בגין מס רכישה ביחס לשווי הקרקע.
- הובא בחשבון ערכי שווי הבסיס כמפורט לעיל.

8.3.3. תחשיב השומה:

מגרש	112
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	4,066
שווי מ"ר בנוי בממוצע	₪ 16,400
שווי הנכס כבנוי	₪ 66,682,400
יתרה לקרקע מע"מ (17%), יזמות (15%), עלויות בניה (9,500 ₪ למ"ר)	₪ 10,932,569
התאמה בגין סמיכות לתחנת דלק	0.8
מס רכישה[5]	5%
שוו מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 8,309,000**

[4] לעמדתה מדובר בהתאמה על הצד הזהיר שכן בשומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' יעל הרון בחלקות 4,21-23 בגוש 2556 באשקלון נקבע שיעור של 1.5% לקומה.
[5] חושב לפי 5% משווי הקרקע כולל פיתוח.

8.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 21.07.2025:

8.4.1. טענות שמאית המשיגים:

השוואה ישירה:

- יש להתחשב במועד הקובע, בעלייה החדה בריבית, ובאירועים הביטחוניים המשמעותיים שהתרחשו בשנת 2024, לרבות שיגורים תכופים לעבר העיר אשקלון. כל אלו הובילו לירידת שווי הקרקע, ולכן השוואה למכרזים שנערכו בשנים 2020-2021 אינה רלוונטיות ומצריכות מתן התאמות מהותיות. מה גם שמכרזים אלו נערכו מעל לשנתיים ביחס למועד הקובע ואינם עומדים בתקינה השמאית.

גישת העלות והתאמות לגובה:

- ההבדל העיקרי הוא באופן החילוץ ובהתאמות. לדעתי חייבים להביאם בחשבון. הראשונה, התאמה לגובה הקומה. הבניינים במושא השומה הם בני 7 קומות, בעוד שנתוני ההשוואה הינם דירות במגדלים רבי קומות, ולכן הבאתי בחשבון הפחתה של 1% שהיא על הצד הזהיר.
- יש להביא התאמה גם ביחס למגבלת גובה הבנייה של 25 מ', לפיה גובה קומה ממוצעת הינו 3.5 שאינו מאפשר לובי מפואר כמו בנתוני ההשוואה, כך למעשה שהשווי הבנוי אליו הגעתי בסך 16,400 ₪ הוא שווי מתואם.

עלויות בניה ומס רכישה:

- הבאתי בחשבון עלויות בניה ורווח יזמי על בסיס הכרעה קיימת בעיר היין. את עלויות הבניה שהבאתי בשומתי בחנתי במחשבון דקל, מספטמבר 2024, לפיו מתקבלת עלויות בניה של 9,022 ₪ למ"ר, אם נוסיף עליויות עקיפות נגיע לעלות של מעל ל - 11,000 ₪ למ"ר.
- לגבי הסקר של הלשכה, זה סקר חדש. אנחנו עוד לא יודעים איך הוא יתקבל בשוק. כרגע השוק והקבלנים נותנים הצעות מחיר לפי דקל.
- דבר נוסף שצריך להביא בחשבון ולא הובא בשומת המשיבה הוא מס הרכישה. בהתאם לקווים המנחים צריך להביא בחשבון לא רק עלויות בנייה, אלא גם מס רכישה, הוצאות תייוק ומשפטיות של רכישת הקרקע.

התאמה למיקום וסמיכות לתחנת דלק:

- ניתן לראות בתשריט הבינוי שמחצית מהדירות עם נוף לתחנת הדלק, שמהווה גורם מפריע שמביא איתו מטרדי רעש, זיהום אוויר, נגישות וחשש מהתלקחות.
- הקירבה לתחנת דלק תרחיק קונים. הצגתי שומה מכרעת והחלטת ועדת השגות שמביאים בחשבון התאמה של 0.85 לתחנת דלק. דבר נוסף שצריך לקחת בחשבון הוא שבשל הסמיכות לתחנה זמן השיווק יהיה ארוך מאוד.

8.4.2. טענות שמאי המשיבה:

השוואה ישירה:

- עם כל ההשלכות של הריבית והמצב בסופו של דבר, אם עובדים נכון עם הנתונים נגיע לשווי מ"ר מבונה של כ-4,000 ₪ אם זה בגישת ההשוואה הישירה או העלות, זה מתכתב גם עם השווי שנקבע בהכרעות של עיר היין.
- למרות שגישת ההשואה אינה רלוונטית, בכל זאת לנתוני השוואה ישירה יש משקל. ביצעתי שימוש בחלק מנתוני ההשואה הישירה כאינדיקציה בלבד, כך שבסופו של דבר רוב השווי נקבע על בסיס גישת החילוץ.

גישת העלות:

- בשומתי נקבע שווי של 17,600 ₪ למ"ר בנוי, לעומת שומת המשיגה בה קבעה 16,400 ₪ למ"ר, ההבדל נובע מהסתמכות על עסקאות של מחיר למשתכן שאינם מייצגות. בשומתי, 12 מהעסקאות בעיר היין הן לשנת 2024 מחודשים אפריל עד יוני שהינם סמוכים למועד הקובע. הם מביאים לממוצע של מעל 18,000 ₪ למ"ר. בהכרעה שבוצעה בעיר היין השווי הוא 17,800 ₪ למ"ר כמעט. הפער מצביע על הבדל בבנוי על סך של 1,600 ₪, אם אני מוריד מהם מע"מ ויזמות אני מקבל תוספת של 1,200 ₪ למ"ר מבונה (ביחס לשווי שנקבע בשומת המשיבה שהינו 2,700 ₪

למ״ר), כך שהשווי שנקבע בשומתי דומה לזה המקבל מעסקאות סמוכות למועד הקובע, וכן להכרעות שנעשו בעיר היין.

<u>התאמה לגובה ושטח דירה:</u>

- בנוגע לתמהיל הדירות וההוראה לגבי 30% דירות קטנות, צריך לשים לב מה השטח הממוצע של דירה בפרויקט, שמאית המשיגים התייחסה רק לדירות הגדולות ולא הביאה בחשבון שוליות. אשקלון לא פחותה משום מקום אחר בארץ. גם באשקלון צריכים דירות שלושה חדרים וזה בעיני מוסיף ערך לפרויט ולא פוגע בו כך שאין צורך בהפחתה נוספת.
- לגבי הגובה, לדעתי מדובר בגובה סטנדרטי של קומה, זה לא נשמע לי בעייתי בשום צורה ואופן. גם ביחס ללובי, אם נפחית מהרצפה 30 סנ׳ נשאר עדיין עם גובה של 3.2 מ׳. כך, שלדעתי לא צריך ליחס הפחתה בגין זאת.

<u>עלויות בנייה:</u>

- הבאתי בחשבון עלויות בנייה לפי מחשבון דקל בסך 8,800 ₪. לאחרונה פורסם אומדן עלויות בניה שמבוסס על פרויקטים בפועל וליויי פיננסי בכל הארץ מטעם לשכת השמאים בה ניתן לראות עלויות בנגב בסך של 5,100 ₪. זאת אומרת יש פה עוד הפחתה שצריך להביא של 2-3% למדד תשומות הבניה לכל הפחות, אני הבאתי 15% לכן ייתכן שהעלות נמוכה אף יותר ממה שאני קבעתי בשומתי. נדרש לבצע בדיקה לגבי עלויות הבניה נכון למועד הקובע. אזור הנגב זה באר שבע והסביבה שגיאוגרפית זה הכי קרוב שיש לאשקלון.

<u>קירבה לתחנת דלק:</u>

- הקרבה לתחנת תדלוק משפיעה רק על כרבע מהדירות, אלו שפונות מערבה בלבד. כך שאם תביא בחשבון את ההתאמה הראויה ביחס למס׳ הידרות שזה משפיעה עליה מדובר בהתאמה ראויה. כמו כן, בנספח ניתן לראות שיש מגבלות בניה של 40 מטר בעוד המרחק מהבניינים בפועל הוא מעל 70 מ׳.
- שמאית המשיג ציינה שומה מכרעת של השמאי רן וירניק בה הובאה הפחתה של 15% לבניין גובל (25 מטר). בנוסף, בהכרעה בירושלים הביאו בחשבון הפחתה משוקללת שכוללת גם מיקום. כלומר, באף אחד מהם זה לא מקרה שאפשר להסיק ממנו למקרה שלנו.
- הבאתי התאמה כוללת של 10%, בנוסף ל2% נוספים שמשקפת את המיקום, הדחייה, הקירבה לתחנה הדלק, אלמנטים נוספים. בנוסף, הבאתי 2% בגין תחנת הדלק. כך שלדעתי מדובר בהפחתה ראויה שמביאה בחשבון את כלו אלו.
- לגבי הטענה של מטרד שנובע מחנות הנוחות, אנחנו לא נמצאים בכפר, קירבה לחנויות מתקיימת גם בנתוני ההשוואה, כך שלא שצריך להביא הפחתה נוספת.
- בסופו של דבר, צריך לבחון את השווי מבחן הסבירות. הם הגיעו לשווי מ״ר מבונה של 2,000 ₪, ביחס לשווי בנוי של 20,000 ₪ כלומר 10%, זה לא סביר באשקלון. יחס של 20% עוד מתחיל להתיישר עם ההיגיון הבסיסי.

9. דיון והכרעה:

9.1 שאלת השומה:

המחלוקת העיקרית ושאלת השומה המרכזית נוגעת לגישת השומה, בסיס נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם הראוי, לפיהם יש לקבוע את שווי המגרש שבנדון, המהווה מגרש ביעוד לבנייה רוויה, בשכונת אבן עזרא באשקלון.

לצורך קביעת שווי הקרקע שמאי המשיבה הסתמך על שילוב של גישת ההשוואה הישירה וגישת העלות,

בשומתו התבסס על ניתוח מכרז רמ"י מס' 133/2020, שנערך בתאריך 27.12.2020, בו שווקו 2 מתחמי מגורים, בשכונת המתנחלים באשקלון. בנוסף, ניתח עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות משכונת עיר היין תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

במסגרת הדיון חידד שמאי המשיבה כי ניתן משקל גדול יותר לגישת העלות, כשגישת ההשוואה במקרה זה יכולה לשמש כאינדקציה.

לעומתו, שמאית המשיג הסתמכה על גישת העלות בלבד בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות משכונת "עיר היין", תוך חילוץ מרכיב הקרקע. לשיטתה, מכרזים משנים 2020-2021 אינם יכולים להוות בסיס השוואה רלוונטי, שכן, בתקופה זו חלו שינויים דרמטיים בשוק המקרקעין (עליה בריבית וירידה בביקושים), כפי שנקבע בהכרעה בעיר היין.

לאור העובדה כי אין בנמצא נתוני ההשוואה ישירה רלוונטים למועד הקובע, ומאחר ונתוני ההשואה הישירה שקיימים הינם משנת 2020-2022 בטרם עליית הריבית עד לרמה של 4.75%[6] שהביאה לירידה בביקושים ולירידה במחיר הקרקע, אני סבור כי נכון למועד הקובע לא נכון להתבסס עליהם.

בהתאם לכך, במקרה זה אני מקבל את עמדת שמאית המשיג והתבססותה על גישת העלות בלבד.

גישת העלות היא הגישה הרווחת לעריכת בדיקה עסקית ו/או דו"ח אפס למיזמים חדשים ולמעשה מתחקה אחרי חשיבת השוק של היזמים שקובעים את מחיר הקרקע כערך "שיורי" הנגזר מחישוב התקבולים הצפויים בפרוייקט, בניכוי כלל ההשקעות הצפויות לצורך הקמתו (עלות בנייה ישירה, עקיפה ורווח יזמי צפוי), ועולה בקנה אחד גם האמור בפרק יח' לקווים המנחים.[7]

יחד עם זאת, איני מקבל את נתוני ההשוואה לדירות מגורים משכונת עיר היין שהוצגו ע"י הצדדים, וכן את אופן ניתוחם. שכן, במתחם בו מצוי הנכס ישנם מס' פרוייקטים[8] שנמצאים בשלבי בנייה מתקדמים (צפי לאכלוס בעוד כ-2 שנים), בהם שווקו מרבית הדירות, והינם בעלי מאפיינים דומים יחסית לבינוי המתוכנן במגרש הנדון מבחינת **המיקום והסביבה, פתרון החנייה,גובה המבנים, מס' יח"ד, תמהיל יח"ד וכו'**.

בהתאם לכך, אני מוצא יתרון בהתבססות על ניתוח עסקות מכר לדירות מגורים <u>בשוק החופשי</u> משכונת אבן עזרא, בעלות מאפיינים דומים לאלו במגרש הנדון ושאינן מצריכות התאמות נוספות העלולות לעוות את השווי.

---

[6] שהשפיעה הן על שוק רוכשי הדירות (עליה במחיר המשכנתאות), והן על רוכשי הקרקעות (עלויות מימון, התייקרות חומרי בנייה וגלם) שהובילו לירירה ברמת הביקושים.

[7] החלטת וועדת השגות מיום 25.6.2020, בעניין חלק מחלקה 19 בגוש 4724 , מגרשים 206,207 בתכנית לה/ 6/170 , רמלה.

[8] פרוייקטים משולבים שוק חופשי ומחיר מטרה) של היזמים אייל פרץ יזמות ונדל"ן בע"מ ואדמ בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ.

9.2. <u>עקרונות השומה</u>:

9.2.1. <u>תקבולים</u>:

לצורך כימות התקבולים הצפויים בפרוייקט, מאחר ולא הופקו היתרי בנייה וטרם החלו עבודות ההקמה במגרש שבנדון, ינותחו עסקאות מכר לדירות מגורים טיפוסיות בבניינים **בעלי מאפיינים דומים** בפרוייקטים הנמצאים בשלבי שיווק מתקדמים בשכונת אבן עזרא בסמוך למושא השומה. הניתוח התבסס על עסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע בלבד (עד כחצי שנה לפני ואחרי) וזאת במטרה לצמצם את השפעת מרכיב הזמן על התמורה, בהמשך להשפעות המפורטות לעיל.

לצורך יישום התמהיל המיטבי ובהתאם להוראות התב"ע ינותחו על הצד הזהיר עסקות מכר לדירות מגורים "קטנות" ודירות טיפוסיות. כאשר שווי מ"ר פלדלת שיתקבל בכל סוג יוכפל על בתמהיל בינוי מיטבי (כ-23% דירות "קטנות"-3 חדרים, וכ-76% דירות טיפסיות 4-5 חדרים).[9]

באופן זה יתקבל שווי מ"ר פלדלת משוקלל המשקף את תמהיל הבינוי המיטבי של פרוייקטים עד 7 קומות. בכך מתייתר הצורך לדון בהפחתה לקומה/לגובה שניתנה ע"י שמאית המשיג.

<u>חנייה</u>:

יצויין שבין הצדדים לא קמה מחלוקת לעניין תקן החנייה או פתרון החנייה, עם זאת איני מקבל את הנעשה בשומתיהם.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שתקן החנייה ופתרון החנייה יהיו דומים לאלו במתחם עיר היין, קרי כ-80% ממקומות החנייה יהיו תת"ק, ולכן בקביעת עלויות הבנייה לצורך חילוץ הקרקע הביא בחשבון העמסת עלות חנייה תת"ק בסך של כ-1,100 למ"ר דירתי.

בדומה לו גם שמאית המשיג יצאה מנוקדת הנחה כי פתרון החנייה יהיה תת"ק בדומה לעיר היין והביאה בחשבון עלות בנייה למ"ר פלדלת הכוללת גם את עלויות הבנייה לחנייה תת"ק.

עיון בהוראות תכנית תמל/1048 סעיף 6.11 - דרכים וחניות, מעלה כי החניה תהא בתחום המגרש ועל פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, כאשר בסעיף (ה) מצויין כי **תותר** בניית מגרשי חנייה בתת הקרקע.

לפיכך, אני מתרשם כי בניגוד למתחם עיר היין (עליו התבססו הצדדים) בו קיימת חובת חנייה תת"ק (כ-70%-80% מהחניות יהיו תת"ק) באבן עזרא לא קיימת חובה שכזאת. והנה כי כן, בהתאם לבדיקת מס' היתרי בנייה לפרוייקטים סמוכים למושא השומה (בייעוד מגורים ג') שאושרו במהלך שנת 2024, וכן מבירור שנערך עם משווקי הפרוייקטים עולה שפתרון החנייה בהם הוא **עילי בתחומי המגרש**.

לפיכך, בניתוח עסקות המכר מאבן עזרא יש להביא בחשבון עלויות בנייה שאינן כוללות פתרון חנייה תת"ק, או לחלופין בניתוח עסקות מכר מעיר היין, ובהתאמה לפתרון החנייה במגרש הנדון יש להביא בחשבון את החיסכון הנוצר בעלות חנייה תת"ק במושא השומה, כפי שיפורט בהמשך.

[9] בהתאם לתמהיל הדירות שאושר בהיתר הבנייה (24 יח"ד קטנות מתוך סה"כ יח"ד 102), זאת על אף שהוא מהוראת התב"ע (סעיף 4.1.2.א(א)) "בתאי שטח המיועדים למגורים לפחות 30% מכלל כמות יח"ד יהיו קטנות".

9.2.2. <u>עקרונות לחילוץ מרכיב הקרקע</u>:

<u>רווח יזמי</u>:

שמאי המשיבה הביא בשומתו רווח יזמי בשיעור של 18%, לעומתו שמאית המשיג הביאה בחשבון שיעור של 15%. מאחר ונתוני ההשוואה הינם מבנייני מגורים משולבים (שוק חופשי ומחיר מטרה), בהם יש להניח שרמת הסיכון נמוכה יותר, אני מקבל את הרווח היזמי שהובא ע"י שמאית המשיג בשיעור של **15%**.

9.2.3. <u>עלות בנייה</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות בנייה (ישירה ועקיפה) בסך של **8,800** ₪ למ"ר פלדלת, מגלם ש"ש ופתרון חנייה תת"ק, זאת בהסמתך על "מחשבון דקל" המבוססות על נתונים מאומתים לפי אזור.

מנגד, שמאית המשיג הביאה בחשבון עלות בנייה (ישירה ועקיפה) בסך של **9,500** ₪ למ"ר פלדלת מגלם ש"ש ופתרון חנייה תת"ק, כאשר היא הסתמכה על אומדן עלויות בנייה שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה בעיר היין, התואם לשיטתה את עלות הבנייה המתקבלת גם במחשבון דקל.

ראשית, אני מקבל את בסיס עלויות הבנייה שהובאו בשומת ההשגה שמבוססות בין היתר על אומדן עלויות בנייה/תקציב עלויות ששולם ונעשה בפועל במסגרת הקמתם של מס' פרוייקטים בעלי אופי דומה (עיר היין), שנמצאים בקרבה יחסית למתחם נשוא הכרעה זו.[10] כאשר עלויות אלו נמצאו סבירות גם ביחס לבדיקה שנערכה במחשבון דקל.

יחד עם זאת, מאחר ופתרון החנייה המיטבי במושא השומה הוא עילי, אין מקום להעמיס במסגרת חילוץ הקרקע את עלות ההקמה של חניות תת"ק.

לפיכך בחילוץ הקרקע יובאו בחשבון עלויות בנייה בניכוי עלות העמסת חנייה תת"ק בסך 1,100 ₪,[11] ובסה"כ עלות בנייה למ"ר פלדלת בסך **8,400** ₪ מגלמת פתרון חנייה עילי.

9.2.4. <u>הפחתה בגין קרבה לתחנת דלק</u>:

שמאית המשיג ייחסה הפחתה כוללת בשיעור של 20% בגין סמיכות המגרש לתחנת דלק פעילה. לטענתה הקירבה לתחנת הדלק מהווה מטרד מהותי של רעש, זיהום אוויר, חשש מפגעי בטיחות, פגיעה בנוף וכו', אשר יובילו לפגיעה באטרקטיביות הפרוייקט ויאריכו את משך הזמן לשיווקו. בשומתה ציינה שומה מכרעת והחלטת וועדת השגות אשר מצודדות בקביעתה.[12]

לעומתה, שמאי המשיבה ייחס הפחתה בשיעור 2% בגין סמיכות לתחנת דלק. לטענתו, בהתאם לנספח הבינוי המרחק בין המגרש הנדון לבין תחנת הדלק עומד על למעלה מ-70 מ', כאשר רק כרבע מהדירות פונות מערבה לכיוון תחנת הדלק, ולכן אין הצדקה להפחתה משמעותית נוספת מלבד ההתאמות שניתנו (מיקום, דחייה) לנתוני השווי מעיר היין.

ארצה להבהיר שקביעות שנקבעו בערכאות שונות, אינן בהכרח מחייבות במסגרת זו ויש לבחון את רלונטיותן ביחס למקרה הנדון.

לאור העובדה שנתוני השווי הינם משכונת אבן עזרא וסמוכים למגרש הנדון, וכן לאור התרשמותי מהביקור שערכתי במתחם והעובדה כי מדובר בתחנה יחסית קטנה שממוקמת בפינת המתחם, כאשר הנגישות אינה ישירה ונעשית דרך ציר מנחם בגין, אני מוצא כי לסמיכות התחנה קיימת השפעה על מושא השומה, אולם זאת אינה משמעותית כפי שטוענת שמאית המשיג.

בהתאם לכך, במסגרת הכרעה זו תובא בחשבון הפחתה **(10%)** בשל סמיכות המגרש לתחנת דלק פעילה.

---

[10] ליתר פירוט ראה הכרעות בהשגה ראשונה מיום 24.9.2024 בעניין מגרשים 5,13,106 לפי תוכנית תמל/ 1006 , עיר היין, אשקלון.
[11] בהתאם להעמסת עלות חנייה תת"ק שהובאה בשומת המשיבה.
[12] שומה מכרעת של מר רן וירניק והחלטת ועדת השגות אשר מוכיחות כי הפחתה של 15% הינה מקובלת בגין סמיכות לתחנת דלק.

9.2.5. מס רכישה:

לטענת שמאית המשיג בהתאם לקווים המנחים בנוסף לעליות הבנייה יש להביא בחשבון גם מס רכישה והוצאות נלוות לרכישת הקרקע. לעומתה, שמאי המשיבה לא התייחס לעניין זה.

אני מקבל את עמדת שמאית המשיג לעניין זה. מאחר ובהכרעה זו התבססתי על גישת החילוץ, על בסיס אומדן עלויות בנייה/תקציב עלויות בפועל (שאינן כללו את מס הרכישה) יש להפחית את מס הרכישה והוצאות נוספות החלות על בעל הקרקע. זאת בהתאם לתקינה השמאית[13] והקווים המנחים של השמאי הממשלתי[14], לרבות מס' החלטות של וועדת השגות.[15]

בהתאם לאמור, יובא בחשבון מס רכישה בשיעור **5%**, זאת כחלק מהוצאות רכישת הקרקע, שיחושב ביחס לשווי הקרקע כולל פיתוח.

10. נתונים לאומדן השווי:

- עסקות מכר לדירות 3 חדרים (עד 76 מ"ר), שכונת אבן עזרא:

מס"ד	גו"ח	מועד	תמורה	שטח דירתי במ"ר	שנת בנייה	שווי מ"ר דירתי
1	1197/87/15	6.11.24	₪ 1,665,000	75	2027	₪ 22,200
2	1197/87/19	4.11.24	₪ 1,660,000	75		₪ 22,133
3	1197/87/1	9.10.24	₪ 1,850,000	76		₪ 24,342
4	1197/87/11	30.9.24	₪ 1,600,000	75		₪ 21,333
5	1197/87/11	29.12.24	₪ 1,615,000	75		₪ 21,533
שווי מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד) כולל מע"מ						**₪ 22,308**

- עסקות מכר לדירות 4 ו-5 חדרים (מעל 76 מ"ר), שכונת אבן עזרא:

מס"ד	גו"ח	מועד	תמורה	שטח דירתי במ"ר	שנת בנייה	שווי מ"ר דירתי
1	1197/87/4	8.11.24	₪ 1,895,000	104	2027	₪ 18,221
2	1197/87/16	29.10.24	₪ 1,910,000	102		₪ 18,725
3	1197/87/20	29.9.24	₪ 1,770,000	102		₪ 17,353
4	1197/95/20	3.9.24	₪ 1,800,000	102		₪ 17,647
5	1197/87/16	14.8.24	₪ 1,820,000	102		₪ 17,843
6	1197/87/25	15.12.24	₪ 1,970,000	102		₪ 19,314
7	1197/87/23	7.10.24	₪ 2,350,000	130		₪ 18,077
8	1197/87/2	2.9.24	₪ 2,530,000	121		₪ 20,909
9	1197/87/21	16.12.24	₪ 2,160,000	120		₪ 18,000
10	1197/87/17	27.9.24	₪ 2,095,000	120		₪ 17,458
11	1197/87/27	20.10.24	₪ 3,150,000	160		₪ 19,688
שווי מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד) כולל מע"מ						**₪ 18,476**

בשקלול הנתונים לעיל, לפי תמהיל מיטבי (כ-23.5% דירות קטנות ו-כ-76.5% דירות טיפוסיות) מתקבל שווי מ"ר בנוי משוקלל **בסך 19,378** ₪[16] כולל פיתוח ומע"מ.

---

[13] תקן 3.0 לתקינה השמאית (ספטמבר 2007) העוסק ביישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים, ובין היתר בשימוש בגישת העלות לצורך חילוץ מרכיב הקרקע (סעיף 5.2). התקן קובע בפירוש כי ביישום גישת בחילוץ יש להפחית "מס רכישה והוצאות נוספות החלות על בעל הקרקע". זאת ועוד, בסעיף 7 לדברי ההסבר לתקן, מופיעה דוגמה מספרית ליישום גישת העלות, ובמסגרתה, בתחשיב חילוץ שווי הקרקע, אכן הופחתו המיסים וההוצאות הקשורות ברכישת הקרקע.

[14] עדכון מספר 1 (ינואר 2020) לפרק י"ח לקווים המנחים העוסק בשימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי, לפיו (סעיף 3 לקווים המנחים) בגישת עלות, עלויות ההקמה כוללים שלושה רכיבים ראשיים: עלות קרקע, עלות בניה ורווח יזמי.
לעניין רכיב עלות הקרקע, מבואר שם בסעיף 3.2.1, כי כוללת את ההוצאות הנלוות לעסקה "לרבות מיסים והוצאות הקשורות ברכישת הקרקע ככל שקיימות (מס רכישה, תיווך, עלויות משפטיות שונות וכדומה) בהתאם להוראות תקן שמאי מספר 3.0".

[15] החלטת וועדת ההשגות מתאריך 25.12.2022 בעניין מגרשים 209-208 לפי תוכנית להי/6/170 רמלה מערב.

[16] (שווי מ"ר בנוי דירות קטנות 22,308* 0.235 + שוו מ"ר בנוי דירות טיפוסיות 18,476 ₪ *0.765)= 19,378 ₪

11. תחשיב השומה:

מגרש לפי תוכנית תמל /1048	מס׳ 112
יעוד	מגורים ג׳
מס׳ יח״ד	38
סה״כ שטח פלדלת[17]	4,066
שווי מ״ר בנוי משוקלל כולל מע״מ	₪ 19,378
סה״כ תקבולים לפי תמהיל מיטבי של דירות/שטחים כולל מע״מ	₪78,789,733
בניכוי מע״מ	17%
בנויכוי רווח יזמי	15%
עלויות בנייה ישירה ועקיפה למ״ר פלדלת (8,400 ₪ למ״ר)	₪34,154,400
יתרה לקרקע	₪24,403,559
הפחתה בגין קרבה לתחנת דלק	(0.9)
5% מס רכישה (משווי הקרקע כולל פיתוח)	[18]₪ 1,098,160
שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ (במעוגל)	**₪ 20,865,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע במגרש שבנדון, מגרש מס׳ 112 לפי תכנית תמל/1048, שכונת ״אבן עזרא״ באשקלון הינו בסך של:

מגרש מס׳ 112: **20,865,000 ₪ (עשרים מיליון שמונה מאות שישים וחמישה ₪).**

הערכים הנקובים ללא מע״מ וכולל פיתוח.

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

בברכה,

שמאי מקרקעין מחוזי, סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום
אגף שומת מקרקעין- משרד המשפטים

העתק:
מר שגיא צברי, ראש תחום בכיר שמאות מרחב ירושלים,
רמ״י sagiz@land.gov.il

[17] שטח עיקרי 3,610 מ״ר + שטח ממ״ד (12 מ״ר לכל יח״ד* 38 יח״ד) * מקדם 1= 4,066 מ״ר.
[18] 21,963,202 ₪ *5%= 1,098,160 ₪