תאריך עברי	:	י״ד אב תשפ״ו
תאריך לועזי	:	28 יולי 2026
מס׳ חוזה רמ״י	:	206006501
מס׳ הזמנת שומת רמ״י	:	4046166
מספרנו (אופק)	:	52837

לכבוד

גב׳ זינט יפה לביא, צוות קידום עסקאות מגורים ותעסוקה, מרחב ירושלים, רמ״י	מר אייל שמחה שמאי מקרקעין מטעם המשיבה	ה״ה אביב גלעד וישי שפאן שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
Chenl@land.gov.il	Eysim@walla.co.il	Office@avivgilad.co.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרש 2 לפי תכנית 603-0984799, רחוב הרב שאולי, רובע ד׳, אשדוד

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 של חלק בלתי מסוים בקרקע, כריקה ופנויה, עפ״י תכנית בתוקף, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

1.2. **הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה שתנאי זה לא מתקיים במציאות**[2].

1.3. ב-26.6.2025 נערכה שומה מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין, מר אייל שמחה **(להלן - "שמאי המשיבה").**

1.4. השגה על שומת המשיבה הוגשה ע״י חברת י.ח דמרי בע״מ, באמצעות שומת השמאים אביב גלעד וישי שפאן **(להלן - "שמאי המשיגה")**, שנערכה ב-12.01.2026.

1.5. ב-28.04.2026 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים וב״כ המשיגה. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ב-04.05.2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים נדרשים ותגובות לא יאוחר מ-01.06.2026.

1.6. ב-28.05.2026, הועברה תגובת שמאי המשיגה לתקציר הדיון וכן הועברו מסמכי השלמה: תוכנית הגשה עדכנית למגרש מס׳ 2 שבנדון; תוכניות שינויים להיתרי בניה במגרש מס׳ 1; היתרי חפירה ודיפון; דו״ח מכירות עדכני; תחשיב ניתוח הנתונים; מכתב מטעם האדריכל; שומת היטל השבחה למגרש מס׳ 1.

1.7. ב-30.05.2026, התקבלה תגובת שמאי המשיבה לתקציר הדיון ולתגובת המשיגה.

---

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

[2] בהתאם לפרק כה׳ לקווים המנחים - סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל. בנוסף, בהתאם לפרק זה, לא תובא בחשבון השפעתן של מטלות ציבוריות, על אף שאלו עשויות להשפיע על שווי המקרקעין.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. נתוני זיהוי הנכס

גו״ח	:	2190
חלק מחלקות	:	15-17, 30, 36
מגרש מס׳	:	2 לפי תכנית 67/104/3/3
שטח מגרש בשלמות	:	5,772 מ״ר
חלק נישום[3]	:	9/910 חלקים בלתי מסוימים במגרש 2
מהות הנכס	:	קרקע המהווה חלק ממתחם פינוי בינוי, למגורים, מסחר ומבנה ציבור.
כתובת	:	רח׳ הרב שאולי 25-31

3. הזכויות המוערכות

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

4. המועד הקובע

26.6.2025, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ב- 16/07/2026 על ידי נפתלי קליין, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס וסביבתו

6.1 הסביבה

רובע ד׳ ממוקם בחלקה המערבי של העיר אשדוד, ותחום בין שדרות יצחק הנשיא מצפון, שדרות משה דיין וחוף הים ממערב, שדרות ירושלים מדרום ושדרות הרצל ממזרח. הרובע הוקם במהלך שנות ה־70 וה־80 ומתאפיין בעיקר בבנייה רוויה, לצד אזורי מגורים בבנייה צמודת קרקע בסמוך לרצועת החוף.

בשנים האחרונות מהווה הרובע אחד ממוקדי ההתחדשות העירונית בעיר, במסגרתו מקודמים ומבוצעים פרויקטים רבים של פינוי־בינוי והתחדשות עירונית.

המקרקעין ממוקמים בחלקו הדרום־מזרחי של הרובע, בתחום מתחם להתחדשות עירונית (פינוי־בינוי), בין רחוב הרב שאולי לשדרות הרצל. הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקר במבני מגורים ותיקים בבנייה רוויה, לצד מבני ציבור ומוסדות חינוך, כאשר בחלק מהמתחמים כבר הוקמו או מצויים בשלבי הקמה מבנים חדשים במסגרת הליכי התחדשות עירונית. רחוב הרב שאולי מהווה רחוב פנימי, ואילו שדרות הרצל מהוות ציר תנועה עירוני ראשי, המקשר את האזור למרכז העיר ולרובעי המגורים הסמוכים.

הסביבה מפותחת וכוללת תשתיות מלאות, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, שטחי מסחר ומבני ציבור .

---

[3] בהתאם להזמנת השומה ובהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית 67/104/03/3.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. <u>הפרויקט</u>

מושא השומה מהווה חלק מפרויקט פינוי בינוי "דמרי הרמוני", הממוקם בין רחוב הרב שאולי לשדרות הרצל ברובע ד' בעיר אשדוד.

בהתאם לתוכנית התקפה, המתחם כולל שלושה מגרשים: מגרשים 1 ו-2, המיועדים להקמת ארבעה מגדלי מגורים הכוללים יחד 748 יחידות דיור (374 יחידות דיור בכל מגרש), לצד שטחי מסחר ושימושים ציבוריים משולבים, ומגרש מס' 3 המיועד למבנים ומוסדות ציבור. בנוסף, כוללת התוכנית שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ופיתוח סביבתי.

מושא השומה מתייחס למגרש מס' 2, הכולל שני מגדלי מגורים בני כ-35-36 קומות מעל קומת מסד, ובהם 374 יחידות דיור. בהתאם להוראות התוכנית, מגרש זה מהווה את שלבים ג' ו-ד' של הפרויקט, אשר מימושם נקבע לאחר השלמת שלבים א' ו-ב' ובהתאם לשלביות הביצוע שנקבעה בתוכנית.

נכון למועד הביקור בנכס, שלביו הראשונים של הפרויקט במגרש מס' 1 מצויים בשלבי ביצוע מתקדמים, כאשר מעטפת המבנים הושלמה ברובה, לרבות עבודות החיפוי, התקנת האלומיניום וחלק ניכר מעבודות הגמר החיצוניות. במגרש מס' 2 נהרסו המבנים הקיימים והחלו עבודות עפר ופיתוח הכנה להקמת שלביו הבאים של הפרויקט.

6.3. <u>הנכס</u>

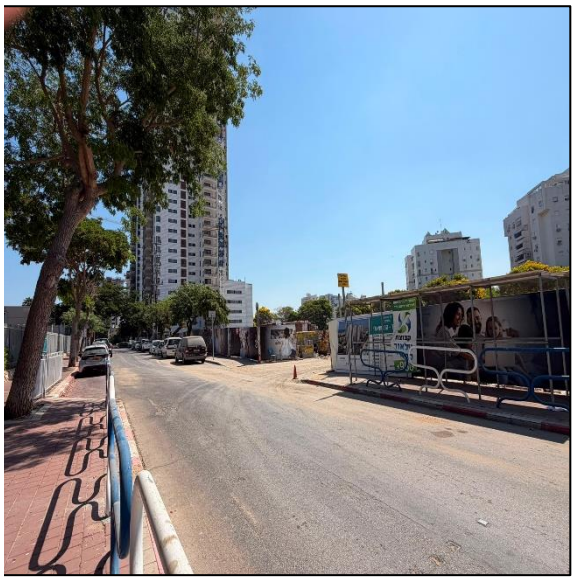
מושא השומה מהווה חלק בלתי מסוים ממגרש מס' 2, אשר שטחו כ-5.8 דונם. המגרש בעל צורה רגולרית, דמוית מלבן, וגובל מצפון במגרש מס' 3, ממזרח בשדרות הרצל, ממערב ברחוב הרב שאולי ומדרום במבנה מגורים קיים. טופוגרפיית המגרש מישורית בקירוב. נכון למועד הביקור בנכס, המגרש פנוי ברובו ממבנים, כאשר מרבית מבני המגורים הישנים נהרסו, והחלו בו עבודות עפר ופיתוח. בתחום המגרש מצוי עדיין מבנה גן ילדים המיועד להריסה במסגרת ביצוע הפרויקט.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.4. <u>צילומי הנכס</u>

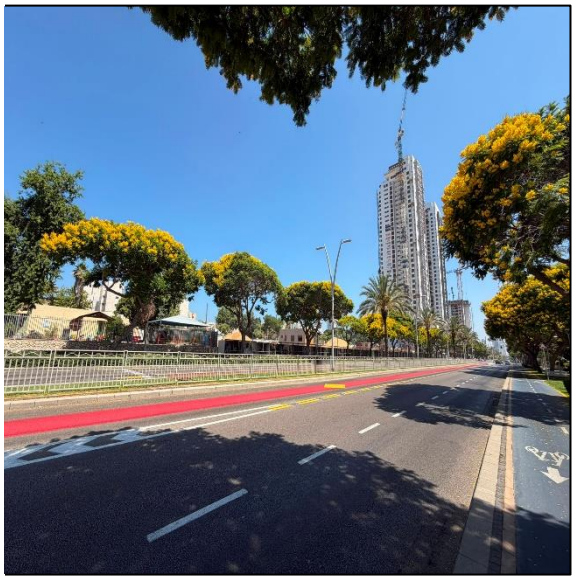
<u>רח' הרב שאולי</u>





<u>שדרות הרצל</u>





משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב תכנוני

7.1 תוכניות

7.1.1 67/104/03/3, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ב-י.פ. 7505, ב-15.05.2017

רקע ומטרת התוכנית:

תוכנית התחדשות עירונית מפורטת, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, אשר הוגשה על ידי עיריית אשדוד ועל ידי י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ לאחר שקיבלה הסכמה של 80% מכלל בעלי הזכויות במבנים הקיימים, לצורך הגשת התוכנית לרשויות.

מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית ע"י פינוי בינוי לאורך רחוב הרב שאולי - לאורך הרחוב היו 6 מבנים טורים ישנים בני 4 קומות, הכוללים 152 יח"ד ו-2 מגרשים מצפון ומדרום עם גני ילדים ובמקומם מתוכננים 684 יח"ד (יחס של 1:4.5) ויצירת מגרש למבני ציבור.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי ייעוד - מ-מגורים ב' ל-מגורים ד' הכולל חזית מסחרית לאורך שדרות הרצל והנחיות לפונקציות ציבוריות ולהקמת 2 גני ילדים בקומת הקרקע של המסד ובית כנסת אחד בחזית המסחרית. בנוסף שינוי ייעוד מ-אזור לבנייני ציבור ל-מבנים ומוסדות ציבור.
2. איחוד וחלוקה חדשה בהתאם לטבלאות איזון והקצאה.
3. קביעת שימושים מותרים.
4. קביעת הוראות בניה, בין היתר, כמפורט מטה.
5. הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.
6. שינוי בהסדרי התנועה.
7. קביעת שלבים והתניות לביצוע
8. קביעת הנחיות סביבתיות.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של התוכנית, למדינת ישראל הוקצו 9/910 חלקים בלתי מסוימים במגרש תמורה מס' 2 (המהווים את מושא השומה).

מגרש מס' 2 מסווג בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית, לגביו חלות בין היתר, ההוראות הבאות:

שימושים: מגורים כולל פונקציות ציבוריות כגון חדר כושר, מועדון דיירים והנחיות מיוחדות לגני ילדים, עם חזית מסחרית מוגבלת בה יותרו מסחר קמעונאי לסוגיו ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ובית כנסת אחד לציבור הרחב בתא שטח 1 בלבד.

הוראות בניה:

- הקמת מבנן עם קומת מסד רחבה בגובה של עד 5 קומות עם קומות של דירות טיפוסיות וכשהקומות ושטחי מסחר המלווים את שד' הרצל - על קו בניין 0, ו-2 מגדלי מגורים עד 31 קומות מעל קומות המסד כאשר המגדלים כוללים קומה אחת המיועדת לפונקציות ציבוריות לדיירי הבניין בלבד כפי שמתואר

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן. קומות המגדלים מתוכננות בנסיגה מקו הרחוב.

- הפרשה לצרכי ציבור - בקומת הקרקע של המסד הקמת גן ילדים אחד בגודל של כ-150 מ״ר. חצר גן הילדים, בשטח של כ-180 מ״ר, תוקם בסמוך ויהיה מקורה ברובו על פי הנחיות בטיחות לילדים של משרד הבריאות. גני הילדים ושטחי החצרות שיוצמדו אליהן יירשמו על שם הרשות המקומית.

הקומה הראשונה של מגדלי המגורים תתוכנן במפגש של המגדל עם גג המסד במטרה לנצל את הגג לטובת רווחת הדיירים וליצור אלמנט חזותי מפריד בין המסד לבין המגדל. אותו גג יהיה מפותח עם גינות תלויות, פרגולות, מקומות ישיבה וכד׳, בשטח שלא יפחת מ-2,100 מ״ר בכל המתחם בשני תאי השטח ומהווה מענה לשטחים פתוחים בהתאם לדרישות הפרוגרמטיות. בקומה זו יותרו פונקציות ציבוריות משותפות לדיירי הבניין בלבד כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בריכה, וכד׳. שטחים אלו יקבעו בשלב היתרי הבניה וגודלם יהיה לא פחות משטחים שנקבעו במסמך מדיניות התכנון של הוועדה המקומית ובמידה ויידרשו במסגרת הבדיקה הפרוגרמטית. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

- דירות קטנות - 20% מהדירות הנוספות (53 יח״ד), יהיו מיועדות לדירות קטנות אשר ישולבו בקומות המסד במבנים. שטח דירות קטנות אלו יהיה על פי כל דין.

- חזית מסחרית לכיוון שד׳ הרצל - תיבנה חזית מסחרית אך ורק במפלס שד׳ הרצל ובתאי השטח המיועדים למגורים ד׳ בלבד. עקב הפרשי הגובה בין שד׳ הרצל לרחוב הרב שאולי, החזית המסחרית תמוקם מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובקו בניין 0 עם קולונדה.

בקולונדה תינתן זכות מעבר לציבור ע״מ לחבר בין תאי שטח 1,2,3 לשמירה על מעבר חופשי לכלל הציבור. המסחר עפ״י תכליות מותרות כדלקמן: מסחר קמעונאי לסוגיו (ביגוד, מכשירי כתיבה, מספרות, בנקאות, דואר וכד׳, ממכר מזון מהיר יותר אך ורק בכפוף להנחיות משרד הבריאות); משרדים לבעלי מקצוע חופשי (רו״ח, הנה״ח, מהנדסים/אדריכלים, עו״ד, סוכנויות ביטוח, מרפאות, בנקאות וכד׳.

- מרתפים - תותר בניית 3 קומות תת-קרקעיות לצרכי חניה, אחסנה ומתקנים.

תתאפשר בניית חניה תת קרקעית גם מתחת לתא שטח 3 המיועד למבנים ומוסדות ציבור. חניות אלו ישרתו את המגורים בתאי שטח 1 ו-2 וייתנו מענה גם לצרכי המסחר שבחזיתות המבנים. חניות לצרכי המסחר יוגדרו ויופרדו מחניית המגורים על ידי מחסומים וימוקמו אך ורק במפלס 1-.

- מחסנים - תתאפשר הוספת מחסנים בקומות הטיפוסיות ובקומת הבניינים עד 6 מ״ר ליח״ד.

- טבלת זכויות בניה למגרש מס׳ 2:

שימושים	ז.בניה מעל כניסה קובעת במ״ר		ז.בניה מתחת לכניסה קובעת במ״ר		מס׳ יח״ד	תכסית	מס׳ קומות עילי	מס׳ קומות תת״ק
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים	60,850	15,500	-	-	342	60%	ק״ק כפולה + 5 קומות מסד + 31 קומות	3
גן ילדים	150		-	-				
מסחר	-	-	500	250				
חניה				14,500				

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

							מגדל + 2 קומות מתקנים טכניים	

- השטח העיקרי כולל מרפסות.
- שטח עיקרי למגורים כולל פונקציות ציבוריות שבקומה הראשונה של המגדל מעל קומת המסד לטובת דיירי הבניין.
- שטח עיקרי לגן ילדים בקומת קרקע של המגדל מעל קומת המסד.
- לעניין מס' קומות תת"ק: קומת חזית מסחרית - מתחת למפלס הכניסה הקובעת מרחוב הרב שאולי, בגובה המפלס הקיים של שד' הרצל כולל קולונדה.
- לעניין מס' יח"ד - 20% מהדירות הנוספות (53 יח"ד), יהיו מיועדות לדירות קטנות אשר ישולבו בקומות המסד במבנים. שטח דירות קטנות אלו יהיה על פי כל דין.

<u>שלבי ביצוע התוכנית</u>:

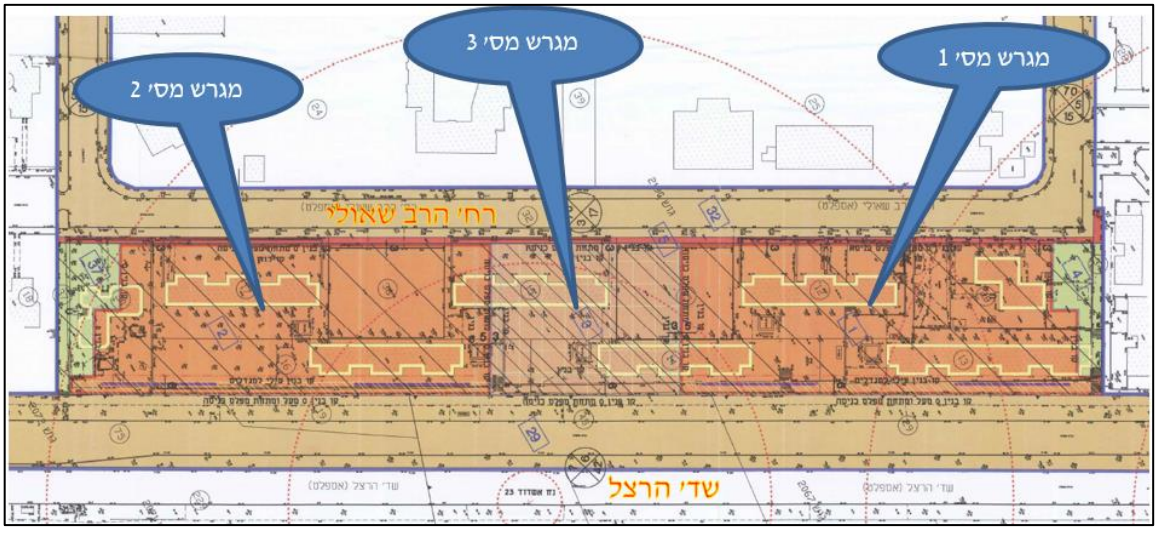
שלב א' - פינוי והריסת זוג בניינים שבחלקות 12 ו-13 בהן 56 יח"ד, וחלקה 29, תוך פינוי והעברה של 2 כיתות גן הקימות בחלקה למבנים יבילים זמניים לחלקות 16ו-17 (בחצרות הפרטיים) ובניית המבנה החדש הראשון (מסומן כבניין מס' 1+1א' הכולל גן ילדים בקומת הקרקע).

שלב ב' - פינוי והריסת זוג בניינים שבחלקות 14 ו-15, בהם 48 יח"ד, בניית מבנה חדש שני (מסומן כבניין מס' 2+2א') ומבנה לצרכי ציבור הכולל אשכול של 6 גני ילדים בקומת קרקע ומעונות ו/או פונקציות ציבוריות אחרות בקומה א'.

שלב ג' - הריסת בניין שבחלקה 16 ובו 24 יח"ד, ופינוי המבנים היבילים הזמניים בה שכנו גני הילדים תוך העברתן למשכנם החדש במבנה הציבור בתא שטח 3 ובניית מבנה מגורים שלישי חדש (מסומן כבניין מס' 3+3א').

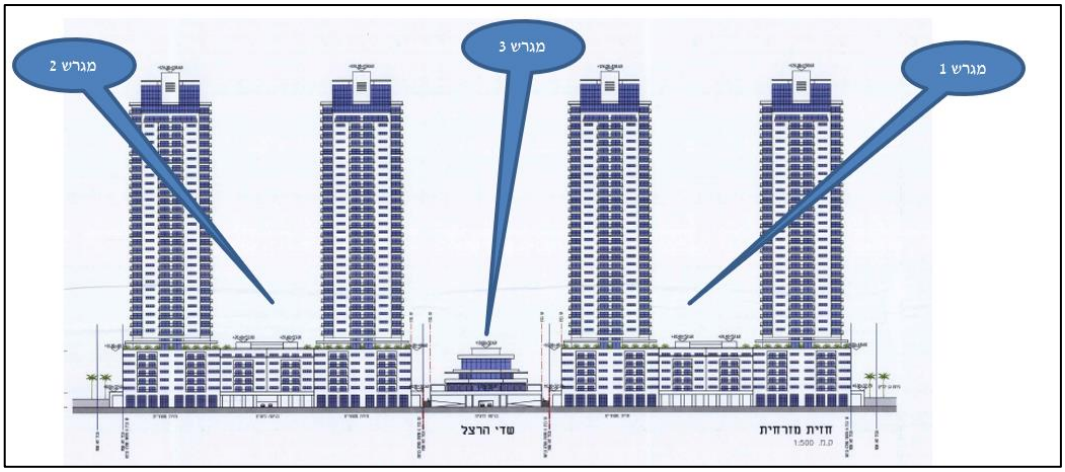
שלב ד' - ייהרסו גני הילדים הנותרים בחלקה 30, בניין שבחלקה 17 ובו 24 יח"ד והמבנים היבילים של גני הילדים, ע"מ לבנות את המבנה הרביעי (המסומן כבניין מס' 4+4א' הכולל גן ילדים בקומת קרקע).

<u>מקטע רלוונטי מתוך תשריט התכנית</u>



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מקטע רלוונטי מתוך נספח הבינוי



7.1.2. 603-0984799 אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 10687 ב-31.07.2024

תכנית שינויים לתוכנית 67/104/03/3, השינוי המוצע בתוכנית הינו להיבטים התכנוניים ולא לקניינים, הנותרים בהתאם לאיחוד וחלוקה המאושרת בתוכנית 67/104/03/3.

מטרת התוכנית הינה להוסיף יח״ד וקומה תת קרקעית רביעית, במתחם התחדשות עירונית ברח׳ הרב שאולי, באשדוד - ללא הוספת שטחי בניה. התוכנית מוסיפה 64 יח״ד, קומת מרתף חניה בתאי שטח 1 ו-2 (קומה רביעית), ניוד שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מפלס מתחת לכניסה הקובעת ועדכון התנאים למתן היתרי בניה, תוך שמירה על שלביות מאושרת.

כאמור, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של תוכנית 67/104/03/3 , למדינת ישראל הוקצו 9/910 חלקים בלתי מסוימים במגרש תמורה מס׳ 2 (המהווים את מושא השומה).

מגרש מס׳ 2 מסווג בייעוד מגורים ד׳ לגביו חלות, בין היתר, ההוראות הבאות:

- טבלת זכויות בניה למגרש מס׳ 2

שימושים	ז.בניה מעל כניסה קובעת במ״ר		ז.בניה מתחת לכניסה קובעת במ״ר		מס׳ יח״ד	תכסית	מס׳ קומות עילי	מס׳ קומות תת״ק
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים	58,900	10,000	-	-	374	60%	ק״ק כפולה + 5 קומות מסד + 31 קומות מגדל + 2 קומות מתקנים טכניים	4
גן ילדים	150		-	-				
מסחר	-	-	700	-				
חניה				22,000				

- השטח העיקרי כולל מרפסות.
- שטח עיקרי לגן ילדים בקומת קרקע של המגדל מעל קומת המסד. לעניין שטחי שירות לגן הילדים אלו משותפים עם המגורים.
- לעניין מס׳ קומות תת״ק: קומת חזית מסחרית - מתחת למפלס הכניסה הקובעת מרחוב הרב שאולי, בגובה המפלס הקיים של שד׳ הרצל כולל קולונדה.
- לעניין מס׳ יח״ד - 64 יח״ד מסך יח״ד יהיו יחידות קטנות (בשטח שלא יעלה על 55 מ״ר, כולל ממ״ד).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן מגרש מס׳ 2 על גבי תשריט התוכנית



7.2. רישוי

7.2.1. מגרש מס׳ 1 (לא מהווה חלק ממושא השומה) - שלביו הראשונים של פרויקט פינוי הבינוי שבנדון

מבדיקה שנערכה באתר הועדה המקומית אשדוד, עולה כי ביחס למגרש מס׳ 1 ניתנו ההיתרים הבאים:

מס״ד	מס׳ היתר	בניינים מס׳	תאריך	תיאור
1	20181654	1 + 1א׳	20/11/2019	הריסת מבני מגורים וגני ילדים קיימים והקמת מגדל מגורים בן 33 קומות, לרבות קומות מסד ומעל 4 קומות תת״ק, הכולל 171 יח״ד.
2	20220739	1 + 1א׳	21/05/2023	היתר שינויים מהיתר 20181654, הכולל תוספת שטחים, תוספת 14 יח״ד, תוספת 2 קומות למגדל המגורים, הקטנת שטחי מרפסות ושינויים במפלסי המרתף.
3	20221121	2 + 2א׳	26/09/2023	הקמת מבנן שני בתא שטח 1 הכולל מגרש מגורים אחד מעל מבנה מסד (5 קומות מגורים), סה״כ 28 קומות ו-157 יח״ד, מעל 4 קומות מרתפים קיימים בהיתר 20181654.
4	20250092	2 + 2א׳	09/02/2025	היתר שינויים מהיתר 20221121, הכולל תוספת שטחים, תוספת 8 קומות, תוספת 32 יח״ד ושינויים במסתורי כביסה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

טבלת שטחים מסכמת, המבוססת על היתרי הבניה שלעיל:

שטח עיקרי במ"ר							שטחי שירות במ"ר	
שטח דירתי (לרבות ממ"דים) ע"ח שטח עיקרי	מרפסות ע"ח עיקרי	מועדון דיירים	מתקנים טכניים ע"ח עיקרי	מחסנים ע"ח עיקרי	סה"כ עיקרי	סה"כ עילי	סה"כ תת"ק
45,035	8,516	364	455	1,529	56,898	9,236	21,153

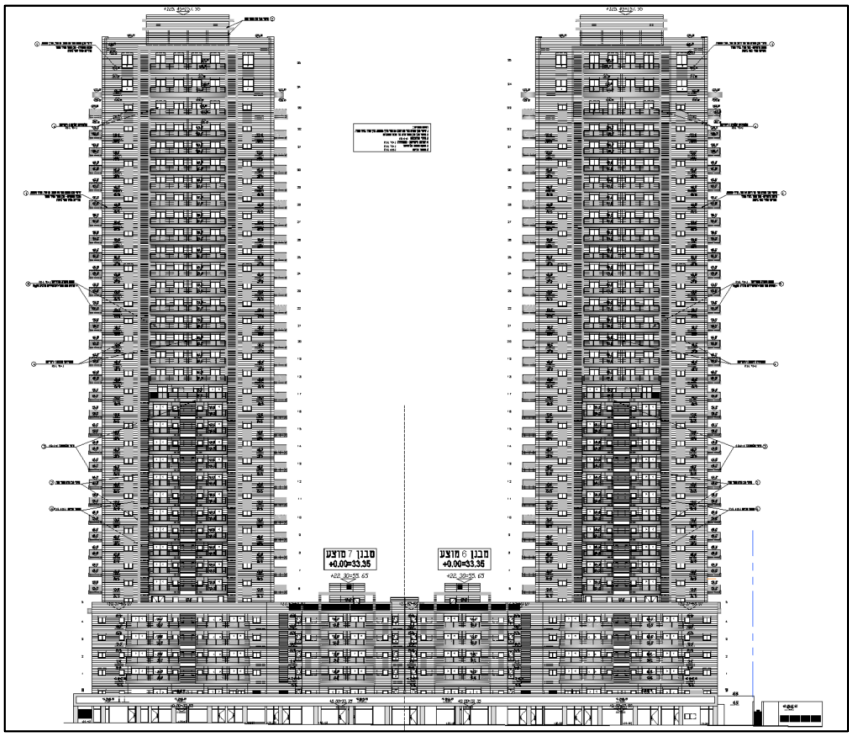
7.2.2. מגרש 2 (מושא השומה)

הועברה לעיוני, על ידי שמאי המשיגה, תוכנית בקשה להיתר (טרם הוגשה). בהתאם לחישוב שטחים מס' 231549-53 מתאריך 30.4.2026, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מתוכננים 2 מגדלי מגורים, בני 35 קומות כל אחד, הכוללים סך הכל 374 יח"ד. להלן טבלה מסכמת של טבלת השטחים:

שטח עיקרי במ"ר						שטחי שירות במ"ר		מסחר עילי + תת"ק
שטח דירתי (לרבות ממ"דים) ע"ח שטח עיקרי	מרפסות ע"ח עיקרי	מועדון דיירים	מתקנים טכניים ע"ח עיקרי	מחסנים ע"ח עיקרי	סה"כ עיקרי	סה"כ עילי	סה"כ תת"ק	
45,225	8,676	635	848	1,020	56,898	9,681	21,520	697

חזית מרחוב הרצל של שני המגדלים המתוכננים על מגרש מס' 2



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

8.1. כפי שפורט בסעיף 7.1.1 לעיל, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של תכנית מס׳ 67/104/03/3, למדינת ישראל הוקצו 9/910 חלקים בלתי מסוימים במגרש תמורה מס׳ 2, המהווים את מושא השומה.

8.2. הזכויות שבנדון מהוות חלק בלתי מסוים בשיעור של כ-0.989% במגרש מס׳ 2 כאמור. הובא בחשבון כי הבעלות בקרקע של מדינת ישראל ובניהול של רמ״י.

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

חלופות	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
1	₪ 4,180,000	₪ 2,200,000

9.2. סיכום שומות שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

- **מגורים**

ערכי הבסיס נקבעו לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה בהסתמך על 45 עסקות מכר של דירות מגורים בשטח ממוצע של כ-118 מ״ר (דירות בשטח של בין כ-80 מ״ר לבין כ-140 מ״ר), הממוקמות על גבי מגרש 1 הסמוך (שלבים א׳ ו-ב׳ של הפרויקט שבנדון), אשר נערכו בין ה-25/06/2024 לבין ה-30/04/2025.

בהסתמך על מכלול הנתונים כאמור, קבע שמאי המשיבה **שווי מ״ר בנוי בסך של 25,800 ₪, מגלם מרפסת, מחסן וחניות.**

לאחר ניכוי מע״מ (18%), רווח יזמי (20%) ועלות בניה (8,700 ₪/מ״ר), התקבל **שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 9,500 ₪, כולל פיתוח וללא מע״מ.**

- **מסחר**

ערכי הבסיס נקבעו לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה, בהסתמך על עסקות מכר של שטחי מסחר הממוקמים במגרש 1 הסמוך (שלבים א׳ ו-ב׳ של הפרויקט הנדון) ובמרכז המסחרי של רובע ד׳, כדלקמן:

תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	קומה	שווי מכירה בש״ח	שווי למ״ר	מקדם התאמה לשטח רישוי	שווי למ״ר רישוי
25.2.25	2190/12/3	55		₪ 1,292,574	₪ 23,501	1.00	₪ 23,501
11.2.24	2191/76/105	38	קרקע	₪ 910,000	₪ 23,947	1.06	₪ 22,592
10.7.22	2191/76/118	38	קרקע תחתונה	₪ 850,000	₪ 22,368	1.06	₪ 21,102
סה״כ שווי מ״ר בנוי במעוגל							**₪ 22,400**

לאחר ניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (6,000 ₪/מ״ר), קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 12,700 ₪, כולל פיתוח וללא מע״מ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>

- שטח דירתי למגורים בסך 60,770 מ״ר: שטח עיקרי בסך 52,282 מ״ר (סך שטח עיקרי - 59,050 מ״ר, בניכוי שטח למרפסות - 7.4 מ״ר למרפסת וסה״כ 2,768 מ״ר), בתוספת שטחי ממ״דים 4,488 מ״ר.
- שטח מבונה למסחר - 700 מ״ר
- שטחים אקו׳ למגורים:

סוג	מס׳ יח״ד	שטח פלדת במ״ר	מקדם התאמה לשוליות	שטח דירתי מבונה אקו׳ במ״ר
יח״ד קטנות 55 מ״ר	64	3,520	1.15	4,048
שאר יח״ד	310	57,250	0.90	51,525
סה״כ		**60,770**		**55,573**

- עלות עודפת בגין חניה לשטחי המסחר - 1,189,100 ₪, חושבה ביחס ל-23 מקומות חניה (לפי תקן חניה של חניה אחת לכל 30 מ״ר) ובהתאם לעלות עודפת בסך של 51,700 ₪ למקום חניה: שווי חניה בסך 85,000 ₪[4] לעומת עלות בנייתה בסך של 122,500 ₪[5]}.
- עלות בניה לחניון תת״ק למגורים - 68,722,500 ₪, חושבה ביחס ל-561 מקומות חניה (לפי תקן חניה של 1.5 חניות ליח״ד) ועלות בניה בסך של 122,500 ₪/מקום חניה.
- מקדם דחיה ממוצע בגין שלביות מימוש, הוצאת היתר, הקמה ושיווק: מגורים - 0.907; מסחר - 0.885.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה1</u>

<u>רכיב מגורים</u>

שטח דירתי מבונה אקו׳ במ״ר	55,573
שווי מ״ר מבונה	9,500 ₪
עלות הקמת חניון תת״ק למגורים	68,722,500 ₪
מקדם דחיה לשלביות מימוש	0.907
שווי הקרקע של רכיב המגורים כולל פיתוח וללא מע״מ	**416,530,086 ₪**

<u>רכיב מסחרי</u>

שטח אקו׳ במ״ר	700
שווי מ״ר מבונה	12,700 ₪
עלות עודפת לחניה	- 1,189,100 ₪
מקדם דחיה לשלביות מימוש	0.885
שווי הקרקע של הרכיב המסחרי כולל פיתוח וללא מע״מ	**6,820,000 ₪**

<u>סיכום</u>

סה״כ שווי מגרש מס׳ 2 בשלמות	423,350,000 ₪
חלק יחסי נישום	0.988%
שווי הזכויות במעוגל, כולל פיתוח וללא מע״מ	**4,180,000 ₪**

---

[4] הובאו בחשבון שקלול של עסקאות מכר בין ספטמבר 2022 ליולי 2024 ברובע א׳ ובמרכז העיר ברובע הסיטי אשדוד ושקלול של דמ״ש חודשיים למקום חניה תת״ק בסך של 500 ₪ לחודש ולאחר היוון (6.5%), התקבל שווי חניה בנויה משוקלל בסך של 85,000 ₪.

[5] עלות הבניה חושבה לפי שטח בסך 35 מ״ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגה

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

- **מגורים**

בדומה לשומת המשיבה, שמאי המשיגה התבסס על גישות שומה ונתונים דומים, מתוך שלבים א' ו-ב' של הפרויקט. עם זאת, קבע שווי מ"ר דירתי בנוי אקו' מנוטרל מרפסת וסיווג את הערכים לפי טיפוסי הדירות השונים, כדלקמן:

סוג דירה/מס' חדרים	מס' דירות	קומה ממוצעת	שטח דירה ממוצע במ"ר	שטח מרפסת ממוצע במ"ר	שטח דירה אקו' מנוטרל מרפסת, במ"ר	מחיר ממוצע ליח"ד	מחיר למ"ר דירתי בנוי אקו', מנוטרל מרפסת
3	6	3.8	80	12	83	₪ 2,200,000	₪ 26,350
4	17	17.5	111	14	115	₪ 2,840,000	₪ 24,660
5	19	19.4	136	21	143	₪ 3,410,000	₪ 23,920
6	3	24.3	169	44	182	₪ 4,310,000	₪ 23,670

- **מסחר**

שמאי המשיגה מאמץ את השווי הבנוי שנקבע למסחר בשומת המשיבה ובסך של 22,400 ₪/מ"ר, כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.3.2. עקרונות לתחשיב:

- שטחים אקו', בהתאם לטיפוסי הדירות השונים ושטחן:

סוג דירה / מס' חדרים	מס דירות	שטח דירה ממוצע במ"ר	שטח גינה/ מרפסת ממוצע במ"ר	שטח אקו' ממוצע במ"ר, מנוטרל מרפסת / גינה
גן 2 חדרים	4	55	55	72
גן 3 חדרים	4	81	55	98
מרפסת 2 חדרים	60	54	14	59
מרפסת 3 חדרים	48	80	14	85
מרפסת 4 חדרים	54	111	15	116
מרפסת 5 חדרים	126	141	21	147
מרפסת 6 חדרים	60	165	33	175
מיני פנט' 5 חדרים	10	185	46	199
פנט' 5 חדרים	6	183	137	225
פנט' 6 חדרים	2	337	192	395
סה"כ	**374**	**44,906**		**47,716**

- שטחי מסחר לתחשיב - 700 מ"ר.
- עלות הקמה כוללת לפרויקט:

עלויות בניה ישירה		
עלות הריסה ופינוי	קומפלט	₪ 2,000,000
מרתפי חנייה ודיפון	21,598 מ"ר * 3,500 ₪	₪ 75,600,000
שטח מסחרי במרתף עליון	699 מ"ר * 5,500 ₪	₪ 3,800,000
גן ציבורי (מטלה ציבורית)	133 מ"ר * 7,000 ₪	₪ 900,000
מגורים	57,318 מ"ר * 6,200 ₪	₪ 355,400,000
מרפסות מקורות	8,141 מ"ר * 3,000 ₪	₪ 24,400,000
מרפסות גג	2,117 מ"ר * 2,000 ₪	₪ 4,200,000
סה"כ		**₪ 466,300,000**
עלות בלתי צפויה מראש (מעלות בניה ישירה) - 5%		₪ 23,300,000
עלויות עקיפות		

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אגרות וועדה מקומית	37 למ"ר	3,300,000 ₪
תכנון לווי	24,000 ₪ ליח"ד	9,000,000 ₪
חיבור חשמל	2,200 ₪ ליח"ד	900,000 ₪
הוצאות תקורה וניהול	2% מהוצאות בנייה ישירה	9,300,000 ₪
הוצאות משפטיות	1% מסך התקבולים	7,900,000 ₪
פרסום מכירה ושיווק	2.5% מסך התקבולים ללא מע"מ	25,200,000 ₪
מימון לווי פרויקט	12% מעלות הבניה הישירה	56,000,000 ₪
סה"כ		**111,600,000** ₪
מע"מ תשומות מבנה ציבור (גן ילדים)		260,000 ₪
סה"כ עלות כוללת של הפרויקט - ללא מע"מ, במעוגל		**601,500,000** ₪

- ניכוי מס רכישה בשיעור 6% משווי הקרקע.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה</u>

<u>שווי בנוי של רכיב המגורים</u>

סוג דירה / מס' חדרים	שטח אקו' ממוצע במ"ר, מנוטרל מרפסת / גינה	מס' דירות	שווי מ"ר בנוי אקו' מתואם	שווי כולל לדירות
גן 2 חדרים	72	4	27,000 ₪	7,720,000 ₪
גן 3 חדרים	98	4	24,000 ₪	9,560,000 ₪
מרפסת 2 חדרים	59	60	30,000 ₪	105,600,000 ₪
מרפסת 3 חדרים	85	48	25,100 ₪	101,760,000 ₪
מרפסת 4 חדרים	116	54	24,700 ₪	154,980,000 ₪
מרפסת 5 חדרים	147	126	23,600 ₪	434,480,000 ₪
מרפסת 6 חדרים	175	60	24,400 ₪	256,200,000 ₪
מיני פנט' 5 חדרים	199	10	19,900 ₪	39,700,000 ₪
פנט' 5 חדרים	225	6	28,600 ₪	38,580,000 ₪
פנט' 6 חדרים	395	2	22,700 ₪	17,900,000 ₪
סה"כ שווי הדירות המגורים המתוכננות בפרויקט כולל מע"מ במעוגל				1,170,480,000 ₪
סה"כ שווי הדירות המגורים המתוכננות בפרויקט ללא מע"מ במעוגל				**991,900,000** ₪

<u>שווי בנוי של רכיב המסחרי</u>

שטח במ"ר	700
שווי מ"ר בנוי	22,400 ₪
סה"כ שווי בנוי כולל פיתוח וללא מע"מ	**15,680,000** ₪

<u>סיכום</u>

סה"כ שווי הפרויקט כבנוי, ללא מע"מ	1,007,580,000 ₪
בניכוי רווח יזמי (20%)	839,650,000 ₪
עלות בניה כוללת, ללא מע"מ	601,500,000 ₪ -
מס רכישה (6%)	13,480,000 ₪ -
סה"כ שווי הקרקע של מגרש 2 כולל פיתוח וללא מע"מ	224,700,000 ₪
חלק יחסי נישום	0.98901%
שווי הזכויות במעוגל, כולל פיתוח וללא מע"מ	**2,200,000** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות</u>

9.5. <u>טענות שמאי המשיגה</u>

<u>שימוש/ניצול מיטבי</u>

- יש לבסס את השווי על תוכנית הבקשה להיתר במגרש 2, המשקפת את הביטוי המיטבי.
- הפרויקט במגרש 2 מהווה המשך ישיר של שלביו הראשונים של פרויקט "הרמוני", אשר כבר אושרו בהיתרי בניה ומצויים בשלבי ביצוע, כך שהתכנון נשען על ניסיון שנצבר בשלבים אלו.
- תכנית הבקשה להיתר מבטאת את התכנון היעיל והרווחי ביותר ליזם, אשר שואף למקסם רווחיות.
- אין היגיון כלכלי בהנחה כי היזם יגיש בקשה להיתר שאינה משקפת את הבינוי שבכוונתו לממש בפועל, ולאחר מכן יפעל לשנותה לצורך מיצוי זכויות נוספות.
- ככל שלשמאי המשיבה עמדה שלפיה ניתן לתכנן ניצול יעיל יותר של זכויות הבנייה, עליו להציג חלופה תכנונית קונקרטית התומכת בטענתו.

<u>עלויות בניה</u>

- עלויות הבניה בשומתנו מבוססות על דוח אפס שערכנו לפרויקט, בהתבסס על ניסיון של שנים רבות, בליווי פרויקטים ודוחות אפס. לא קיבלנו אישור להעביר את הדו"ח, לא מהחברה ולא מהבנק. עם זאת, אנו מצהירים כי עלויות ההקמה והעקיפות שהבאנו בחשבון בשומתנו תואמים את הדו"ח.
- השוואות למחירי שנת 2021 להן טוען שמאי המשיבה מנותקות מהמציאות. מאז המלחמה עלויות הבנייה הכפילו את עצמן.
- המרתפים אינם כוללים רק חניה, אלא דרישות ציבוריות שטחים טכניים ושטחי מסחר שעלות ביצועם גבוהה משמעותית מעלות ביצוע של מרתף חניה סטנדרטי.
- טווח המימון חושב בשיעור הנמוך ביותר לפרויקט פינוי בינוי. בפועל, משנת 2025 נמכרו בשלב א' רק כ-15 דירות מתוך היצע רחב של דירות. עלויות המימון גבוהות מאוד.

<u>ניתוח נתוני ההשוואה</u>

- יש לנתח את הנתונים בהתאם לנתוני האמת בשלב א' של הפרויקט, ובכלל זה, שטח המרפסות, קומות וכיו"ב.

<u>סבירות השווי</u>

- השווי שנקבע בשומת המשיבה אינו סביר, בהתחשב בכך שחלקה היחסי של רמ"י בפרויקט נמוך מ-1%, המהווה כ-3.5 יח"ד אקוו', בשווי של 4 מ' ₪ סה"כ ולמעלה מ-1 מ' ₪ לקרקע ליח"ד, תוך התחשבות בכך שמדובר בפרויקט פינוי-בינוי המאופיין במטלות ציבוריות, צפיפות גבוהה, עלויות בניה גבוהות וסביבת ריבית גבוהה.
- השוואה להשגות משנת 2021 במרינה אינה רלוונטית למועד הקובע.
- עסקת מחיר למטרה ממע"ר דרום מחודש דצמבר 2025, במיקום עדיף על מושא השומה, משקפת שווי קרקע ליח"ד של 750,000 ₪ (באם מייחסים שווי 0 לדירות במחיר מטרה).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.6. טענות שמאי המשיבה

שימוש/ניצול מיטבי

- יש לאמוד את השווי בהתאם לניצול מלוא זכויות הבניה מכוח התב"ע, ולא לפי תוכנית הבקשה להיתר.
- תוכנית הבקשה להיתר במגרש 2 אינה מהווה תכנון סופי ואינה מחייבת את היזם.
- תוכנית הבקשה להיתר אינה ממצה את מלוא זכויות הבנייה המוקנות מכוח התב"ע.
- אין מניעה כי בעתיד תוגש בקשה להיתר שינויים, שבמסגרתה ימומשו זכויות בנייה נוספות.
- קיימים פערים מהותיים בין היקף שטחי הבנייה שאושרו במגרש מס' 1 לבין אלו שנכללו בתוכנית הבקשה להיתר במגרש מס' 2, ובפרט בהיקף השטחים העיקריים למגורים ושטחי המרפסות.
- יש לבחון את השימוש המיטבי בהתאם למלוא זכויות הבניה המוקנות מכוח התב"ע, תוך מיצוי מרבי של השטחים העיקריים למגורים, ולא בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר.
- טענת המשיגה למחסור בשטחי שירות אינה מתיישבת עם התנהלות היזם, אשר קידם תכנית המפחיתה כ-5,500 מ"ר ש"ש עיליים בכל מגרש ומניידת אותם לתת הקרקע.
- גם אם תוכנית הבקשה להיתר אינה ממצה את זכויות הבנייה, יש לאמוד את השווי המקרקעין בהתאם לפוטנציאל התכנוני המלא, המאפשר הוספת שטחים ככל שיידרש.

עלויות בניה

- עלויות הבניה בשומתי מבוססות על מחירון "דקל", בסך של 8,744 ₪/מ"ר (פברואר 2024, בתוספת מידוד למועד קובע -6%, 35% עלויות נלוות ו-15% לשטחי ברוטו).
- עלות הבניה שהובאה בחשבון בשומת ההשגה היא בלתי סבירה ביחס למקובל - למשל, עלות בניה לשטח עילי בלבד, ללא מרפסות, בסך של 11,600 ₪/מ"ר. אם נתחשב בעלות מרתפי החניה, אזי מתקבלת עלות בסך של כ-13,500 ₪/מ"ר.
- לשם הסבירות אפנה להכרעה בהשגה ראשונה מאוקטובר 2021, שם נקבעה עלות בניה בסך של 8,150 ₪ למ"ר נכון לספטמבר 2019. העלות מגלמת חניה תת"ק, מרפסת, נלוות, קרבה לים.
- עלות המימון שהובאה בשומת ההשגה, על סך של 56 מ' ₪ היא חריגה ומהווה יותר מ-10% מהעלות הכוללת של הפרויקט.

סבירות השווי

- שווי שנקבע בשומת ההשגה משקף שווי של כ-600,000 ₪ ליח"ד כולל פיתוח, למרות שמדובר ביחידות גדולות יחסית - זה משקף שווי נמוך בכ-50% ביחס לשווי שוק.
- בהשוואה למכרזי רמ"י בפארק לכיש באשדוד משנת 2021, אשר גילמו דחיה משמעותית, חוסר פיתוח ומחירי דיור במחיר מופחת הנמוכים משווי שוק – מתקבל פער מהותי.
- במכרזים נבעו ערכים של כ-6,800-7,270 ₪ למ"ר מבונה, למרות תנאי נחיתות, ביחס לשווי שנקבע בשומת ההשגה, מתקבל פער של כ-42%.

סבירות השווי מטלה ציבורית - בשומות לרמ"י אין להפחית רכיב זה.

עלויות הריסה - השומה נעשית לקרקע ריקה ופנויה ועל כן שאין להביא בחשבון עלויות אלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה

10.1. שאלת השומה

מושא השומה מהווה חלק בלתי מסוים, בשיעור של כ-0.989% במגרש תמורה[6] מס׳ 2, המהווה חלק מפרויקט פינוי בינוי - ״הרמוניי״ של חברת י.ח. דמרי, ברחוב הרב שאולי, אשדוד (להלן: ״הפרויקט״).

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה, נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, לפיהם נכון לאמוד את שווי הקרקע.

מגורים:

שמאי הצדדים התבססו על גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך חילוץ רכיב הקרקע משווי דירות מגורים שנמכרו בשלביו הראשונים של הפרויקט, שנבנו על גבי במגרש מס׳ 1. לצורך כך, הסתמכו על 45 עסקות מכר שנערכו בין יוני 2024 לאפריל 2025. עם זאת, קיימת ביניהם מחלוקת באשר לאופן ניתוח העסקאות. לשיטת שמאי המשיגה, אין להסתפק בניתוח של שווי אחיד לכלל הפרויקט, אלא יש לנתח את הנתונים בהתאם לטיפוסי הדירות ולמאפייניהן השונים.

בהיעדר עסקות השוואה ישירה לקרקע, בסמוך למועד הקובע, אני מאמץ את הסכמתם העקרונית של הצדדים להסתמך על גישת העלות, תוך ביסוס השווי הבנוי על עסקות מכר של דירות מגורים שנמכרו בשלבים הראשונים של הפרויקט במגרש 1, הנמצא בשלבי בניה מתקדמים. נוסף על העסקאות שהוצגו בשומות הצדדים, אתבסס על עסקאות נוספות שנערכו בין אפריל 2025 לאפריל 2026, בהתאם לדו״ח מכירות עדכני של הפרויקט שבנדון שהועבר על ידי שמאי המשיגה[7], וזאת לצורך הרחבת מסד הנתונים ולחיזוק מהימנותו. **לסיכום, אתבסס על 85 עסקות מכר לדירות מגורים, שנערכו בשלבים הראשונים של הפרויקט, על גבי מגרש 1, שנערכו בין ינואר 24 לבין אפריל 26, למגוון טיפוסי דירות בפרויקט, בשטחים של כ-80 מ״ר ועד כ-200 מ״ר.**

באשר לאופן ניתוח הנתונים - **טענת שמאי המשיגה בנושא מתקבלת**. המבנים שנבנו בשלביו הראשונים של הפרויקט על גבי מגרש 1, דומים במאפייניהם התכנוניים למבנים המתוכננים להיבנות על מגרש מס׳ 2, לרבות תמהיל יחידות הדיור, טיפוסי הדירות, שטחן, מספר הקומות ומאפייני הבנייה[8]. מדובר בפרויקט רחב היקף, הכולל מגוון טיפוסי דירות בעלות מאפיינים שונים. בנסיבות אלה, ובהינתן המידע העולה מהיתרי הבנייה ומדו״ח המכירות, אני סבור כי במקרה הנדון נכון לבצע הבחנה בין טיפוסי הדירות ולאמוד את השווי על בסיס השוואה בין יחידות דיור בעלות מאפיינים דומים ככל הניתן, לרבות היקף השטחים. אופן ניתוח זה מאפשר להשוות, ככל הניתן, בין יח״ד בעלות מאפיינים דומים, ובכך משפר את מהימנות ההשוואה ומצמצם את היקף ההתאמות השמאיות הנדרשות.

---

[6] בהתאם טבלת הקצאה ואיזון של תכנית 67/104/03/3.

[7] הנתונים אומתו באמצעות בדיקתן באתר מידע נדלן.

[8] בהתאם לנספחי הבינוי של התבע״ות ובהתאם להיתרי בניה ותוכנית בקשה להיתר בניה. להרחבה בנושא ר׳ סעיף 10.2.1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסחר:

שמאי המשיבה התבסס על גישת העלות, תוך ביסוס השווי הבנוי על עסקות מכר של שטחי מסחר בשלביו הראשונים של הפרויקט במגרש 1, וכן על עסקאות במכרז המסחרי של רובע ד'. שמאי המשיגה אינו חולק על השווי הבנוי שנקבע בשומת המשיבה, בסך של כ-22,400 ₪/מ"ר בנוי, המשקף שווי כולל של כ-15.68 מ' ₪ לשטחי המסחר כבנויים.

לאחר שבחנתי את הנתונים, אני מקבל את הסכמת הצדדים באשר לשווי הבנוי של שטחי המסחר. יצוין כי **השפעתו של רכיב זה על שוויו היחסי של מושא השומה הינה שולית**.

10.2. עקרונות השומה

10.2.1. בינוי מיטבי

לשיטת שמאי המשיבה, יש לאמוד את שווי הקרקע בהתאם לשימוש המיטבי, תוך הנחה של ניצול מלוא זכויות הבנייה מכוח התב"ע. לטענתו, אין לבסס את השומה על תוכנית הבקשה להיתר שהוצגה ביחס למגרש מס' 2 (מושא השומה), שכן מדובר בתכנון שאינו סופי ואינו מחייב את היזם, ואף ייתכן שאינו ממצה את מלוא זכויות הבנייה. עוד נטען כי אין מניעה שהיזם יגיש בעתיד בקשה להיתר שינויים, במסגרה ימומשו זכויות נוספות שלא הובאו בחשבון בתוכנית שהוצגה.

מנגד, שמאי המשיגה טוען כי יש לבסס את השומה על תוכנית הבקשה להיתר במגרש מס' 2 (מושא השומה), המשקפת את הבינוי המיטבי הניתן למימוש במקרקעין. לטענתו, מדובר בפרויקט המהווה המשך ישיר של שלביו הראשונים, אשר כבר אושרו בהיתרי בניה ומצויים בביצוע (על גבי מגרש מס' 1), כאשר התכנון במגרש מס' 2 נשען על אותם עקרונות תכנוניים ועל הניסיון שנצבר בשלבים אלו. עוד נטען כי יזם סביר שואף למקסם את רווחיות הפרויקט.

עמדת שמאי המשיגה מתקבלת.

מעיון במסמכי התוכנית, ובכלל זאת נספח הבינוי והוראות התוכנית, עולה כי מגרשים 1 ו-2 מהווים כאמור חלק מפרויקט "דמרי הרמוני", אשר תוכנן מראש כרצף תכנוני אחד. ובכלל זאת, היקף זכויות הבניה, מספר יחידות הדיור, גובה המבנים וכן יתר מאפייני הבינוי.

מסקנה זו אף מתיישבת עם היתרי הבנייה שהופקו במגרש מס' 1, עם תוכנית הבקשה להיתר שהועברה לעיוני ביחס למגרש מס' 2 (מושא השומה), וכן עם אתר האינטרנט של הפרויקט[9]. בחינת מסמכים אלה מלמדת כי מדובר במבנים בעלי מאפיינים תכנוניים דומים מאוד, לרבות מבחינת מספר יחידות הדיור, היקף השטחים העיקריים, שטחי השירות, שטחי המרפסות, ומאפייני הבינוי בכללותם. מכלול מסמכי התכנון, ובכלל זאת התב"ע, נספחי הבינוי, היתרי הבנייה ותוכנית הבקשה להיתר, **מלמדים כי התכנון המוצע במגרש מס' 2 מהווה המשך ישיר של אותו רעיון תכנוני.**

איני מקבל את טענת שמאי המשיבה בדבר פערים מהותיים בין היקף השטחים במגרש מס' 1 לבין אלו

---

[9] https://www.dimri.co.il/projects/harmony-ashdod/

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שהובאו בחשבון בתוכנית הבקשה להיתר במגרש מס׳ 2. מעיון **בכלל** היתרי הבניה שהופקו עבור מגרש מס׳ 1, עולה כי הפער הנטען נובע בעיקר **מאופן הצגת הנתונים** במסגרת **היתר השינויים**, אשר אינו כולל פירוט מלא של כלל רכיבי השטח העיקרי, וכן אינו משקף הבדל תכנוני מהותי בין שני המגרשים. בחינת **כלל ההיתרים** במלואם מעלה כי התפלגות השטחים דומה במהותה לזו המופיעה בתוכנית הבקשה להיתר במגרש מס׳ 2, הן באשר לשטחים העיקריים, שטחי המרפסות ויתר רכיבי הבינוי. בעניין זה אפנה לסעיף 7.2 לעיל - רישוי[10].

כמו כן, לא הוצג בפניי תכנון חלופי קונקרטי או ניתוח תכנוני המלמד כי ניתן לממש את זכויות הבנייה באופן יעיל יותר מזה המשתקף בתוכנית הבקשה להיתר. נהפוך הוא, שטחי הבניה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה (60,770 מ״ר דירתי), משקפים שטח דירתי ממוצע בפרויקט של כ-185 מ״ר[11] ליחידת דיור **לכ-300 יח״ד**, שאיננו סביר בנסיבות העניין, אף לאחר שהובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין שוליות.

זאת ועוד, כפי שפורט לעיל, התכנון המוצע במגרש מס׳ 2 דומה במהותו לתכנון **שיושם** בשלביו הראשונים של הפרויקט במגרש מס׳ 1. תכנון זה כבר עבר את מלוא הליכי הרישוי, אושר בהיתרי בנייה, מצוי בשלבי ביצוע מתקדמים ומשווק לציבור. בנסיבות אלה, איני סבור כי יש לראות בתוכנית הבקשה להיתר במגרש 2 כתכנון ראשוני או רעיוני בלבד, אלא כתכנון המבוסס על אותו רעיון תכנוני **שכבר יושם בפועל.** בכך יש משום אינדיקציה ממשית לכך שהתכנון שנבחר משקף את הבינוי המיטבי, המשקף חשיבה יזמית, תוך שאיפה למקסם את התועלת הכלכלית במקרקעין.

לפיכך, במקרה הנדון, אינני סבור כי קיימת הצדקה להעדיף הנחת ניצול תיאורטית של מלוא זכויות הבניה מכוח התב״ע על פני תכנון קונקרטי, הנשען על אותם עקרונות תכנוניים שכבר יושמו בשלביו הראשונים של הפרויקט.

בנסיבות אלה, ובהתאם לכל האמור לעיל, אני סבור כי במקרה הנדון יש לראות בתוכנית הבקשה להיתר שהועברה לעיוני משום תוצר של בחינה מקצועית תכנונית מקיפה, המשקפת את הבינוי המיטבי הניתן למימוש במגרש.

---

[10] כך למשל, בהיתר שינויים מס׳ 20181654, לבניין מס׳ 1, מפורטים שטחי מרפסות מוצעים על חשבון עיקרי הן כ-662 מ״ר בלבד (לא מפורטים שטחים קיימים למרפסות על חשבון שטח עיקרי). עם זאת, עיון בהיתר המקורי (טרם השינויים), מס׳ 20181654, מעלה כי שטח מרפסות על חשבון עיקרי הינו 3,594 מ״ר.

[11] לשיטת שמאי המשיבה, לאחר הפחתה של 64 יח״ד קטנות בשטח דירתי כולל של 3,520 מ״ר, נותרים 57,250 מ״ר דירתי ל-310 יח״ד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.2. <u>עלות מטלה ציבורית</u>

שמאי המשיגה מפחית בשומתו עלויות הכרוכות בהקמת מטלה ציבורית (גן ילדים).

בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, שומות הנערכות עבור רשות מקרקעי ישראל אינן מביאות בחשבון, ככלל, עלויות הכרוכות במטלות ציבוריות, אלא אם נקבע אחרת בהזמנת השומה. במקרה דנן לא מצאתי כי קיימת הוראה כאמור.

לפיכך, לא יופחתו מהשווי העלויות הכרוכות בהקמת המטלה הציבורית.

10.2.3. <u>היקף עסקה, דחיה לשלביות מימוש, הוצאת היתר, הקמה ושיווק</u>

בשומת המשיבה בוצעה הפחתה בגין חלק מרכיבים אלו, בשיעור של כ-10% ביחס לרכיב המגורים וכ-11.5% לרכיב המסחר.
לעומת זאת, בשומת המשיגה אין כל הפחתה בגין האמור.

ראשית, נתוני ההשוואה עליהם התבססתי במקרה הנדון נגזרו מעסקאות שנערכו בשלביו הראשונים של פרויקט "הרמוני" שבנדון, כאשר יחידות הדיור היו מצויות בשלבי בנייה. משכך, מחירי העסקאות מגלמים, במידה מסוימת, את פרק הזמן שנותר עד להשלמת הבנייה ואכלוס הפרויקט.

שנית, במסגרת חילוץ שווי הקרקע נוכה רווח יזמי בשיעור של 18% (רף עליון לפי קווים מנחים), אשר בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין מביא בחשבון, בין היתר, את גודל ומשך הקמת המיזם, מורכבותו המשפטית, מאפייני הסביבה ורמת הסיכון. בנסיבות אלה, איני סבור כי נכון להביא בחשבון פעם נוספת, **במלואם**, את אותם רכיבי זמן וסיכון, שכן הדבר עלול להביא לכפל הפחתה.

עם זאת, איני מתעלם מכך שמדובר בפרויקט רחב היקף, הכולל שלביות ביצוע (בהתאם להוראות התב"ע), כאשר מושא השומה מהווה חלק בלתי מסוים במקרקעין (מושע). בנסיבות אלה, אני סבור כי מאפיינים אלה מצדיקים קביעת מקדם הפחתה מסוים, אשר יגלם באופן כולל את שלביות ביצוע הפרויקט, מורכבותו ואת גורם המושע.

לפיכך, מצאתי להתחשב **במקדם הפחתה כולל בשיעור של 7% בלבד** משווי רכיב הקרקע (שיעור זה משקף הפחתה כספית של כ-24 מיליון ₪ ביחס למגרש מס' 2).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. <u>חילוץ רכיב הקרקע</u>

<u>רווח יזמי</u>

שמאי הצדדים קבעו רווח יזמי בשיעור של 20%.

בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, שיעור הרווח היזמי המקובל במיזמי מגורים נע, ככלל, בטווח של 15%-18%. עוד נקבע כי **הרווח היזמי נצבר לאורך תקופת הקמת המיזם**, וכי שיעורו מושפע, בין היתר, **מהשלב שבו מצוי הפרויקט** ומרמת הסיכון שנותרה עד להשלמתו.

במקרה הנדון, השווי הבנוי המשמש בסיס לחילוץ שווי הקרקע מבוסס על עסקאות מכר שנערכו בשלביו הראשונים של פרויקט "הרמוני" שבנדון, ליחידות דיור **המצויות בשלבי בניה**. בנסיבות אלה, ובשים לב לכך שהרווח היזמי נצבר לאורך חיי המיזם, יש ליתן משקל לכך שנתוני ההשוואה משקפים עסקאות שנערכו במהלך הקמת הפרויקט ולא לאחר השלמתו. לפיכך, ובהתחשב במאפייני הפרויקט שבנדון, אני סבור כי נכון להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18%, המהווה את הרף העליון של הטווח שנקבע בקווים המנחים ואיני מוצא הצדקה לחרוג מטווח זה.

<u>עלות הבניה</u>:

עלויות הבנייה שנקבעו בשומת המשיבה מבוססות על מחירון "דקל", בתוספת התאמות למועד הקובע, עלויות נלוות, רמת הגמר והעמסת שטחי הברוטו. לטענתו, עלויות הבנייה שהובאו בחשבון בשומת המשיגה גבוהות ביחס למקובל. עוד נטען כי עלויות המימון שהובאו בחשבון בשומת המשיגה חריגות, וכי אומדן שטחי החניה ועלות הקמתם אינם סבירים.

מנגד, לשיטת שמאי המשיגה, יש להתבסס על עלויות הבניה מתוך דו"ח האפס שנערך ביחס לפרויקט ואושר במסגרת הליווי הבנקאי לטענתו, אשר משקפות את העלויות הצפויות בפועל. לטענתו, מחירון דקל אינו משקף את עלויות הביצוע במועד הקובע, בפרט לאחר השינויים שחלו בענף הבנייה. בנוסף, הובאה בחשבון עלות הריסת המבנים הקיימים.

ראשית, איני סבור כי ניתן לבסס את אומדן עלויות הבנייה על דו"ח האפס אליו הפנה שמאי המשיגה. דו"ח אפס חתום על ידי הבנק לא הוצג לעיוני, ומשכך אין באפשרותי לבחון את הנחותיו או להסתמך על העלויות שנקבעו בשומת ההשגה, ככל שאלו מבוססות עליו.

שנית, משקבעתי בפרק הבינוי המיטבי (סעיף 10.2.1) כי תוכנית הבקשה להיתר משקפת את הבינוי המיטבי במקרקעין, אני סבור כי גם אומדן עלויות הבנייה צריך להיגזר מאותו תכנון. בנסיבות אלה, מצאתי כי מחשבון דקל מהווה את הכלי המתאים ביותר לאמידת עלויות הבנייה, שכן הוא מאפשר להביא בחשבון את מאפייניו הספציפיים של הפרויקט, כפי שהם עולים מתוכנית הבקשה להיתר, ובכלל זאת סוג הבינוי, מספר הקומות, היקף יחידות הדיור, שטחי הבנייה, שטחי השירות ומאפייני המבנה. לפיכך, עלויות הבנייה חושבו בהתאם לנתוני תוכנית הבקשה להיתר. אומדן זה שומר על עקביות מסוימת בין הבינוי שנקבע לצורך אומדן השווי לבין עלויות ההקמה המיוחסות לו.

באשר לעלויות הריסה ופינוי המבנים הקיימים, איני חולק כי צפויות להיגרם עלויות כאמור, שכן אלו

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נובעות ממצבו העובדתי של המגרש. עם זאת, אני סבור כי בנסיבות המקרה עלויות אלו מתקזזות, בקירוב, עם החיסכון באגרות ובהיטלי הפיתוח הנובע מקיומו של בינוי קיים במקרקעין[12].

לעניין ההוצאות העקיפות, בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, שיעורן המקובל נע, ככלל, בטווח של 25%-35% מעלויות הבנייה הישירות. עם זאת, מצאתי להעמיד את שיעור ההוצאות העקיפות על **20% בלבד**. בקביעה זו הבאתי בחשבון כי אומדן עלויות הבנייה מבוסס על מחשבון דקל, המהווה אומדן כולל לעלויות ההקמה בהתאם למאפייניו הספציפיים של הפרויקט, ובכך מצמצם באופן מהותי את רכיב העלויות הבלתי צפויות ואת רכיבי התיאום והניהול הכלולים במסגרת ההוצאות העקיפות. בנוסף, איני סבור כי יש מקום להביא בחשבון במסגרת ההוצאות העקיפות רכיב מלא של אגרות והיטלי פיתוח, שכן התשלום לרמ"י נגזר משווי קרקע בלתי מפותחת, והבאתם בחשבון הייתה מובילה לכפל הפחתה של רכיב זה.

לפיכך, מצאתי לאמוד את עלויות הבנייה בהתאם לאומדן המתקבל ממחשבון דקל, בהתבסס על הבינוי המיטבי שנקבע בהכרעתי, תוך קביעת הוצאות עקיפות בשיעור של 20%, כדלהלן:

סוג שטח	עלות כללית (ללא מע"מ)
עלות בנייה עילית	₪ 326,184,907
עלות מרתפים	₪ 68,646,458
עלות מרפסות	₪ 21,500,000
עלות מרפסות גג, שטחים מרוצפים ופיתוח	₪ 3,000,000
עלות שטחי מסחר	₪ 3,828,125
סה"כ	₪ 423,159,490
בתוספת עלויות עקיפות (20%)	**₪ 507,791,388**

עלות זו משקפת עלות בניה למ"ר דירתי, בסך של כ-**11,000** ₪ ללא מע"מ[13].

[12] בעניין זה הפנה להחלטת ועדת השגות מיום 17.5.2026, ביחס למגרש 2 בתוכנית 101-0510610, ירושלים.
[13] לפי שטח דירתי ממוצע של כ-121 מ"ר (בניכוי עלות שטחי המסחר).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.5. <u>מס רכישה</u>

לשיטת שמאי המשיגה, יש להפחית משווי הקרקע את מס הרכישה שישולם בגינה.

טענת שמאי המשיגה מתקבלת.

שומתי מבוססת על גישת העלות (שיטת החילוץ), בהתבסס על ערכי שווי לנכסים בנויים, ועל כן אביא בחשבון הפחתה של מס הרכישה משווי הקרקע, זאת בהתאם **לתקינה השמאית**[14] **והקווים המנחים של השמאי הממשלתי**[15]**, לרבות החלטה בהשגה ראשונה**[16] **והחלטת ועדת השגות**[17] אשר נדרשו לדון בטענה לעניין הפחתת מס הרכישה משווי הקרקע.

מס הרכישה יופחת משווי הקרקע <u>כולל פיתוח</u>, באופן התואם את **הלכת בית המשפט העליון בעניין שרביט**[18], לפיה יש להבחין בין נסיבות בהן נרכשה קרקע בלתי מפותחת לבין נסיבות בהן הקרקע נרכשה כמפותחת (אז מתווספות הוצ' הפיתוח למחיר הקרקע או לשווי המכירה). במקרה שלפנינו הקרקע מושא השומה ממוקמת באיזור מפותח.

בהתאם לכל האמור לעיל, ולפי תקנות מיסוי מקרקעין, משווי הקרקע יופחת מס רכישה בשיעור של 6%.

---

[14] <u>תקן 3.1 לתקינה השמאית (אפריל 2026)</u> העוסק ביישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים, ובין היתר בשימוש בגישת העלות לצורך חילוץ מרכיב הקרקע (סעיף 5.1). התקן קובע בפירוש כי ביישום שיטת החילוץ יש להפחית "מס רכישה והוצאות נוספות, ככל שחלות על רוכש הקרקע וזאת ככל והוצאות אלה לא נכללו במרכיב היזמות או בעלות הבניה שהוערכו על ידי השמאי בשלבי התחשיב הקודמים.

[15] <u>עדכון מספר 1 (ינואר 2020) לפרק י"ח לקווים המנחים</u> העוסק בשימוש בגישת העלות ובחירת רווח יזמי, לפיו (סעיף 3 לקווים המנחים) בגישת העלות, עלויות ההקמה כוללות שלושה רכיבים ראשיים: עלות קרקע, עלות בניה ורווח יזמי. לעניין רכיב עלות הקרקע מבואר 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."

[16] <u>הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.3.2023, בנוגע למגרש 171 לפי תכנית 130/2/3/1, אריאל</u>.

[17] <u>החלטת ועדת השגות מיום 25.12.2022, בנוגע למגרשים 208 ו-209 בתכנית לה/6/170, רמלה מערב</u>.

[18] ע"א 95/2960 - מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניו (1991) בע"מ - הלכת שרביט.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

11.1. מגורים

כפי שפורט בסעיף 10.1 לעיל (שאלת השומה), לצורך אומדן שווי הקרקע לרכיב המגורים, התבססתי על 85 עסקות מכר לדירות מגורים, מתוך דו"ח מכירות של הפרויקט, שנערכו בשלבים הראשונים של הפרויקט, על גבי מגרש 1, שנערכו בין ינואר 2024 לבין אפריל 2026, למגוון טיפוסי דירות בפרויקט, בשטחים של כ-80 מ"ר ועד כ-200 מ"ר, תוך חילוץ רכיב הקרקע. להלן טבלה מסכמת של נתוני ההשוואה (העסקאות מפורטות בנספח א' להכרעה זו).

שטח דירות במ"ר	מס' חדרים בממוצע	קומה ממוצעת	שטח דירה ממוצע במ"ר	שטח מרפסת/חצר ממוצע במ"ר	מחיר מכירה ממוצע ללא מע"מ	שטח אקו' במ"ר[19]	שווי מ"ר בנוי אקו' ללא מע"מ	כמות עסקאות
עד 80	3	4	80	21	₪ 1,904,029	101	**₪ 22,137**	7
80-120	4	14	109	20	₪ 2,297,992	129	**₪ 19,943**	30
120-140	5	19	136	21	₪ 2,788,498	157	**₪ 19,541**	43
+140	6	27	174	55	₪ 3,980,284	229	**₪ 20,860**	5

11.2. מסחר

כפי שפורט בסעיף 10.1 לעיל (שאלת השומה), מצאתי לאמץ את הסכמת הצדדים לעניין שווי מ"ר בנוי למסחר, כפי שהובא בחשבון בשומתם על סך של **22,400** ₪ **כולל פיתוח וללא מע"מ.**

[19] שטח דירתי במקדם 1, שטח מרפסת במקדם 0.3.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. תחשיב השומה

סוג דירה	קומה ממוצעת	שטח דירתי ממוצע	שטח מרפסת/חצר ממוצע	כמות דירות	שטח אקו' ליח"ד[20]	שווי מ"ר בנוי אקו' בסיסי	התאמה לסוג דירה/שוליות וקומה ממוצעת[21]	סה"כ שווי בנוי ללא מע"מ
דירת גן קטנה	קרקע	55	29	4	64	₪ 22,137	1.133	₪ 6,375,679
דירת גן 3 חדרים	קרקע	81	43	4	94	₪ 22,137	1.030	₪ 8,611,568
דירת 2 חדרים מרפסת	3	55	14	60	59	₪ 22,137	1.100	₪ 85,617,503
דירת 3 חדרים מרפסת	3	80	17	49	85	₪ 22,137	1.000	₪ 91,758,338
דירת 4 חדרים מרפסת	11	111	18	53	117	₪ 19,943	1.000	₪ 123,704,255
דירת 5 חדרים מרפסת	17	141	21	120	147	₪ 19,541	1.000	₪ 344,702,882
דירת 6 חדרים מרפסת	22	172	44	64	186	₪ 20,860	0.970	₪ 240,215,885
פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים	33	180	86	20	200	₪ 20,860	1.050	₪ 87,522,735
					סה"כ שווי רכיב המגורים כבנוי (ללא מע"מ)			₪ 988,508,844
					שווי רכיב מסחרי כבנוי (ללא מע"מ)[22]			₪ 15,680,000
					סה"כ שווי הפרויקט כבנוי, ללא מע"מ			₪ 1,004,188,844
					שווי כבנוי בניכוי רווח יזמי (18%), ללא מע"מ			₪ 851,007,495
					עלות בניה כוללת לפרויקט, ללא מע"מ			₪ -507,791,388
					שווי מגרש מס' 2, כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 343,216,106
					הפחתה בגין דחיה, שלביות, היקף עסקה			0.93
					שווי מגרש מס' 2 מתואם, כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 319,190,979
					חלק יחסי של מושא השומה			0.9890%
					שווי יחסי למושא השומה, כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 3,156,834
					מס רכישה להפחתה			6%
					שווי יחסי למושא השומה, כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 2,980,000**

[20] שטח דירתי במקדם 1 ; מרפסת עד 55 מ"ר במקדם 0.3 ; מרפסת מעבר ל-55 מ"ר במקדם 0.15.

[21] התאמות מבוצעות ביחס לשווי מ"ר מבונה בסיסי המשקף סוג דירה הדומה ביותר לסוג דירה נישום. ר' טבלה מסכמת של נתוני ההשוואה וערכי הבסיסי לסוגי הדירות השונות (סעיף 11.1 לעיל).

[22] בהתאם לשומות הצדדים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13. <u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את מסקנת השווי בשומת המשיבה וכי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנדון, המהווה חלק יחסי בשיעור של כ-0.989% ממגרש מס׳ 2 לפי תכנית 603-0984799, רחוב הרב שאולי/שד׳ הרצל, רובע ד׳, אשדוד, כולל פיתוח וללא מע״מ, כדלקמן:

2,980,000 ₪ (שני מיליון תשע מאות ושמונים 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

<u>העתק</u>: מר שגיא צברי, שמאי מקרקעין, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים, רמ״י

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נספח א'

עסקות מכר מתוך דו"ח מכירות של שלביו הראשונים של הפרויקט במגרש מס' 1[23]

מס	קומה	טיפוס	סוג	חזית	חד'	שטח	מרפ'	תאריך רכישה	מחיר דירה ללא מע"מ
1	8	A	מרפ'	דר מע	5	136.45	21	26/01/2024	₪2,504,274
2	4	C	מרפ'	דר מז	4	113.9	10.7	29/01/2024	₪2,116,239
3	23	A	מרפ'	דר מע	5	136.25	21	31/01/2024	₪2,846,154
4	35	R	פנט'	דר מע מז	6	196.05	97.6	13/02/2024	₪5,307,692
5	12	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	15/02/2024	₪2,615,385
6	1	H1	מרפ'	צפ מע	3	81	12.8	07/04/2024	₪1,794,872
7	9	A	מרפ'	דר מע	5	136.45	21	08/04/2024	₪2,619,658
8	6	A	מרפ'	דר מע	5	136.45	21	28/05/2024	₪2,581,197
9	7	A	מרפ'	דר מע	5	136.45	21	29/05/2024	₪2,602,564
10	9	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	29/05/2024	₪2,649,573
11	22	A	מרפ'	דר מע	5	136.45	21	29/05/2024	₪2,982,906
12	10	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	31/05/2024	₪2,649,573
13	11	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	31/05/2024	₪2,679,487
14	23	A	מרפ'	דר מע	5	136.45	21	25/06/2024	₪2,957,265
15	21	E	מרפ'	דר מז	4	110.45	14.8	30/06/2024	₪2,435,897
16	21	E	מרפ'	דר מז	4	110.45	14.8	14/07/2024	₪2,435,897
17	24	A	מרפ'	צפ מז	6	169	44	19/07/2024	₪3,666,667
18	21	E	מרפ'	צפ מז	4	110.45	14.8	22/07/2024	₪2,512,821
19	20	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	24/07/2024	₪2,965,812
20	22	E	מרפ'	דר מז	4	110.45	14.8	24/07/2024	₪2,495,726
21	23	E	מרפ'	דר מז	4	110.45	14.8	24/07/2024	₪2,508,547
22	קרקע	C	מרפ' גן	דר מז	4	115.2	91.9	26/07/2024	₪2,615,385
23	24	K	מרפ'	דר מע	5	136.45	21	28/07/2024	₪2,991,453
24	9	F1	מרפ'	מז	3	79.7	12.5	29/07/2024	₪1,940,171
25	1	B	מרפ'	דר מע	4	112	12.4	30/07/2024	₪2,230,769
26	2	D	מרפ'	מז	3	79.5	11.5	31/07/2024	₪1,863,248
27	3	C	מרפ'	מז	4	113.3	10.1	31/07/2024	₪2,194,017
28	4	D	מרפ'	מז	3	79.5	11.5	06/08/2024	₪1,880,342
29	24	K	מרפ'	דר מז	6	169	44	12/08/2024	₪3,726,496
30	קרקע	D1	מרפ' גן	מז	3	96.55	52.3	15/08/2024	₪2,051,282
31	8	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	16/08/2024	₪2,585,470
32	1	D	מרפ'	מז	3	79.5	11.5	19/08/2024	₪1,854,701
33	25	K	מרפ'	דר מע	5	136.45	21	27/08/2024	₪3,012,821
34	22	E	מרפ'	צפ מז	4	110.45	14.8	30/08/2024	₪2,495,726
35	קרקע	H2	מרפ'	דר מז	3	80	43.3	03/09/2024	₪1,960,684
36	23	E	מרפ'	צפ מז	4	110.45	14.8	24/09/2024	₪2,538,462
37	23	E	מרפ'	דר מז	4	110.45	14.8	25/09/2024	₪2,521,368
38	22	E	מרפ'	דר מז	4	110.45	14.8	30/09/2024	₪2,504,274
39	3	A	מרפ'	דר מע	5	136.45	21	30/09/2024	₪2,529,915
40	3	B	מרפ'	צפ מע	4	112	12.4	15/10/2024	₪2,179,487
41	6	F1	מרפ'	מז	3	79.7	12.5	25/10/2024	₪1,863,248
42	21	E	מרפ'	צפ מז	4	110.45	14.8	09/12/2024	₪2,487,179
43	2	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	10/12/2024	₪2,564,103

[23] הנתונים אומתו באמצעות אתר מידע נדל"ן.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

44	25	A	מרפ'	צפ מז	6	169	44	13/12/2024	₪3,666,667
45	1	H1	מרפ'	דר מע	3	81	12.8	19/12/2024	₪1,871,795
46	קרקע	H2	מרפ'	צפ מז	3	80	44.5	31/12/2024	₪1,965,812
47	22	E	מרפ'	צפ מז	4	110.45	14.8	01/01/2025	₪2,533,898
48	23	E	מרפ'	צפ מז	4	110.45	14.8	12/01/2025	₪2,533,898
49	22	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	28/01/2025	₪2,974,576
50	23	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	28/01/2025	₪2,991,525
51	21	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	30/01/2025	₪2,983,051
52	4	C	מרפ'	מז	4	113.3	10.1	31/01/2025	₪2,194,915
53	25	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	26/02/2025	₪3,025,424
54	26	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	23/03/2025	₪2,966,102
55	27	A	מרפ'	דר מע	5	136.45	21	23/03/2025	₪2,966,102
56	26	A	מרפ'	דר מע	5	136.45	21	24/03/2025	₪3,076,271
57	24	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	31/03/2025	₪2,957,627
58	7	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	24/04/2025	₪2,737,288
59	5	A	מרפ'	דר מע	5	136.45	21	30/04/2025	₪2,703,390
60	28	A	מרפ'	ד.מע	5	136.45	21	28/05/2025	₪3,042,373
61	29	A	מרפ'	ד.מע	5	136.45	21	30/05/2025	₪3,105,932
62	22	F	מרפ'	מז	4	113.3	12.8	04/06/2025	₪2,406,780
63	5	G	מרפ' גן	צפ מז	4	110.6	62.8	04/12/2025	₪2,288,136
64	3	B	מרפ'	צפ מע	4	111.5	12.4	12/12/2025	₪1,949,153
65	23	F	מרפ'	מז	4	113.3	12.8	17/12/2025	₪2,284,746
66	6	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	18/12/2025	₪2,492,373
67	30	A	מרפ'	צ.מע	5	136.45	21	23/12/2025	₪2,840,678
68	23	A	מרפ'	צפ מע	5	136.25	21	28/12/2025	₪2,711,864
69	21	F	מרפ'	מז	4	113.3	12.8	31/12/2025	₪2,245,763
70	31	A	מרפ'	ד.מע	5	136.45	21	31/12/2025	₪2,796,610
71	5	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	12/01/2026	₪2,406,780
72	18	F	מרפ'	מז	4	113.3	12.5	13/01/2026	₪2,181,356
73	27	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	18/01/2026	₪2,711,864
74	1	B	מרפ'	צפ מע	4	111.5	12.4	27/01/2026	₪1,966,102
75	2	B	מרפ'	צפ מע	4	111.5	12.4	27/01/2026	₪2,000,000
76	קרקע	D	מרפ' גן	מז	4	114.6	49.6	24/02/2026	₪2,365,254
77	28	A	מרפ'	צ.מע	5	136.45	21	10/03/2026	₪2,754,237
78	30	A	מרפ'	ד.מע	5	136.45	21	24/03/2026	₪2,775,424
79	33	A	מרפ'	ד.מע	5	136.45	21	26/03/2026	₪2,813,559
80	29	A	מרפ'	צ.מע	5	136.45	21	31/03/2026	₪2,771,186
81	25	K	מרפ'	דר מז	6	169	44	14/04/2026	₪3,533,898
82	32	A	מרפ'	צ.מע	5	136.45	21	14/04/2026	₪2,870,339
83	4	A	מרפ'	צפ מע	5	136.45	21	15/04/2026	₪2,432,203
84	31	A	מרפ'	צ.מע	5	136.45	21	28/04/2026	₪2,822,034
85	32	A	מרפ'	ד.מע	5	136.45	21	28/04/2026	₪2,838,983

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית