תאריך עברי	:	ט״ו תמוז, תשפ״ו
תאריך לועזי	:	30 יוני, 2026
מס׳ תיק רמ״י	:	207061775
מספר הזמנה	:	4040959
מספרנו (אופק)	:	52653

לכבוד

גב׳ חני ספוסניק	מר רועי בן יהודה	מר אילי סוויד
צוות לקידום עסקות מגורים	שמאי מקרקעין מטעם המשיבה	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
מרחב ירושלים, רמ״י		
hanis@land.gov.il	roeybenyehuda@gmail.com	illy@estimate.co.il

ג.א.נ,

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

קרקע למגורים - גוש 1700 חלקות 75, 76 ו- 84, מגרשים 205, 206 ו- 214 לפי תמל/1115, הרחבה צפונית, קריית גת

1. מבוא ומטרת השומה

1.1. נתבקשתי על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן - המשיבה או רמ״י)** להכריע במחלוקת שביניהם, לעניין שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע שבנדון, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין פדיון קרקע חקלאית - זכות ייזום בקרקע.

1.2. **השווי הנאמד בהכרעתי מבוסס הנחה כי הקרקע ריקה ופנויה, זאת בהתאם למדיניות רמ״י ולקווים המנחים[2].**

1.3. ב- 18.9.2024 נערכה שומת מקרקעין מטעם המשיבה בנוגע לשווי הקרקע שבנדון, על ידי שַׂמָּאֵי המקרקעין ה״ה רועי בן יהודה **(להלן - שמאי המשיבה)** ועידו צברי.

1.4. על שומת המשיבה הוגשה השגה, על ידי חברת א.ע. רחמני-לבייב בניה, בעלת הזכויות בקרקע **(להלן - המשיגה)**, באמצעות בא כוחה, עו״ד מוטי חזיזה. שומת ההשגה נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אילי סוויד **(להלן - שמאי המשיגה)** ב- 5.10.2025.

1.5. ב- 23.2.2026 התקיים דיון מקוון בהשתתפות שמאי הצדדים. תקציר הדיון הופץ לצדדים ב- 8.3.2026, תוך קביעת לוח זמנים להשלמת מסמכים ותגובות שכנגד עד 29.3.2026. בהתאם לבקשת שמאי המשיבה ניתנו שתי אורכות להשלמת מידע, באחרונה שבהן אושרה העברת תגובות עד 16.4.2026 ותגובות שכנגד עד 30.4.2026.

1.6. הצדדים העבירו את תגובותיהם לתקציר הדיון בצירוף מסמכים (שמאי המשיגה ב- 31.3.2026 ושמאי המשיבה ב- 15.4.2026). ב- 30.4.2026 העביר שמאי המשיגה תגובה נגדית.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] בהתאם לפרק כ״ה לקווים המנחים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. נתוני זיהוי

גוש	:	1700
חלקות	:	75, 76 ו- 84 בשלמות
מגרשים	:	205, 206, 214 לפי תמ"ל/1115
שטח הקרקע[3]	:	מגרש 205 - 3,755 מ"ר מגרש 206 - 3,962 מ"ר מגרש 214 - 3,101 מ"ר
מהות הנכס	:	קרקע למגורים (בניה רוויה)
מיקום	:	הרחבה צפונית, קריית גת

3. הזכויות המוערכות

שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ.

4. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הנו 18.9.2024, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ב- 24.5.2026 ע"י צפנת עשוש, מנהלת מחוז ירושלים והדרום באגף שומת מקרקעין.

6. תיאור הסביבה והנכס

6.1. תיאור הסביבה

הקרקע מושא השומה מהווה מגרשי מגורים לבניה רוויה בעיר קריית גת.

העיר קריית גת נמצאת בשלבי פיתוח והתחדשות מואצים, לרבות הרחבת שטחה המוניציפאלי ע"י הקמת שכונות מגורים חדשות ופרויקטים נרחבים של פינוי בינוי בעיר הוותיקה.

המגרשים מושא השומה מהווים חלק מרובע מגורים חדש בשלבי פיתוח, הידוע בשם "ההרחבה הצפונית", המרחיבה את גבולות העיר לכיוון צפון ועתידה לכלול 6,000 יח"ד. הרובע החדש ממוקם בין שכונת כרמי גת מדרום לבין אדמות מושב מנוחה מצפון. הגישה אל רובע זה מתוכננת מכביש 40 לכיוון מזרח וכן מכביש 353 לכיוון דרום. המגרשים הנדונים ממוקמים בצדו הצפוני-מזרחי של הרובע.

בצדה הדרומי מזרחי של השכונה מתוכננת תחנת רכבת, שתקשר בינה לבין מסילת הרכבת הסמוכה ממזרח.

בצמוד לתחנת הרכבת מוצע מתחם תעסוקה בהיקף בינוי של כ- 100,000 מ"ר.

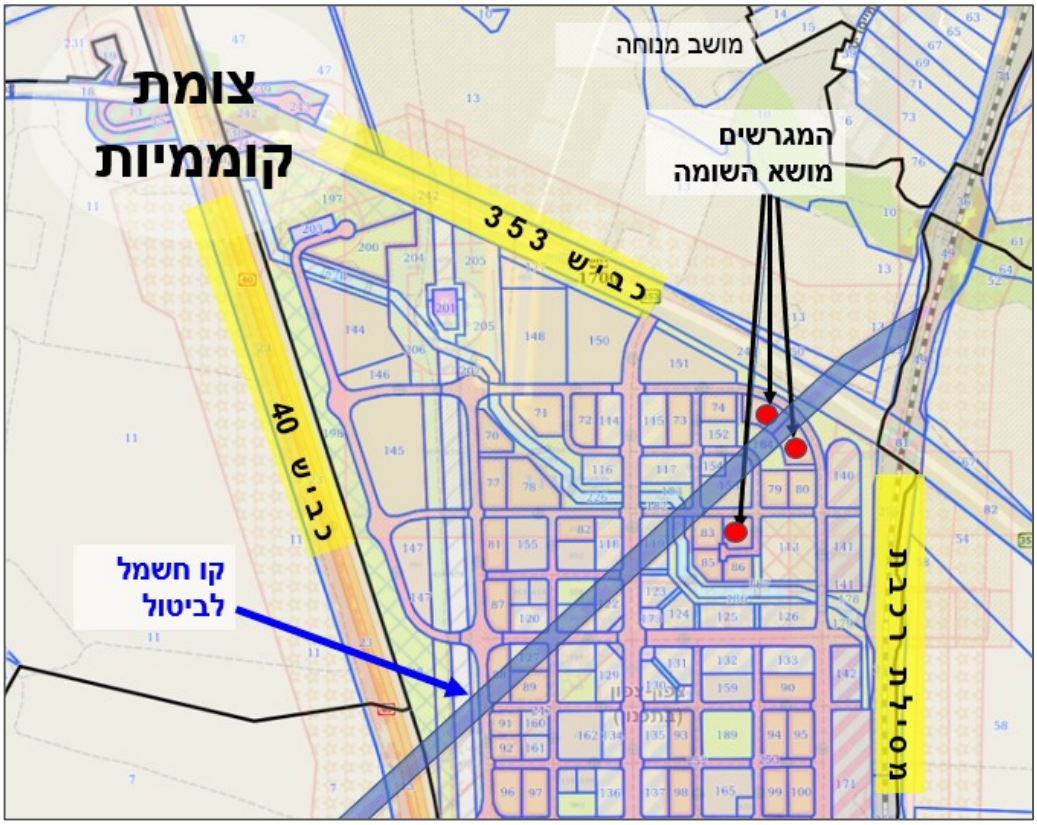
הבינוי המתוכנן בשכונה כולל בניה רוויה, המשולבת בחלקה בשטחי מסחר ותעסוקה, לצד בתים צמודי קרקע וכן מרכזים מסחריים, מוסדות חינוך, פארקים ובנייני ציבור.

במתחם מבוצעות עבודות פיתוח, פריצת דרכים, הקמת תשתיות וכן עבודות לשיקום תוואי נחל קומם, החוצה את המתחם ממזרח למערב.

[3] בהתאם לשומת המשיבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1 מפת סביבה עם סימון מיקומו של מושא השומה, הועתק מאתר Govmap



6.2. תיאור הנכס

3 מגרשים ששטחם הכולל 10,818 מ״ר, כדלקמן:

מגרש	תאור
205	מגרש דמוי טרפז, שטחו 3,755 מ״ר. פאתו הצפונית של המגרש גובלת בדרך מתוכננת (רח׳ אבן גבירול), שמעברה רצועת קרקע בייעוד לשצ״פ וכביש 353, צדו המערבי גובל ברצועת שצ״פ צרה ומעברה מגרש מגורים. מדרום גובל המגרש בשצ״פ. בקרבת המגרש שטחים לבנייני ציבור.
206	מגרש זה צמוד למגרש 205 ממזרח. צורת המגרש דמוית טרפז, שטחו 3,962 מ״ר. פאתו המזרחית של המגרש גובלת בדרך מתוכננת (רחוב אבן גבירול) ומעברה רצועת שצ״פ וכביש 353, צדו הדרומי גובל ברצועת שצ״פ צרה שמעברה מגרשי מגורים. בקרבת המגרש שטחים לבנייני ציבור.
214	<u>מגרש זה מרוחק מעט ממגרשים 205 ו- 205.</u> מגרש רגולרי ריבועי, עם מגרעת בפינתו הדרומית-מערבית. צדו הצפוני של

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מגרש	תאור
	המגרש גובל בדרך מתוכננת ומעברה מגרש בייעוד לבנייני ציבור, צדו המערבי גובל במגרש מגורים. מדרום ומזרח דרכים פנימיות ומעברן מגרש מגורים ומגרש בייעוד לדיור מוגן.

2 קטע מתשריט העסקה ברמ"י (המגרשים הנדונים מוקפים באדום)



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2.1. <u>צילומי הנכס</u>



מגרש 214 - מבט מצפון



מגרשים 205 ו- 206 - מבט מצפון-מזרח

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב תכנוני[4]

7.1. תמל/1115, שפורסמה למתן תוקף ב- 13.3.2023, בי.פ. 11183

תכנית זו חלה על הקרקע הנדונה במועד הקובע.

התכנית משתרעת על פני שטח של 1,698 דונם, ומטרתה הקמת רובע מגורים חדש בצפון העיר קריית גת, הכולל 5,663 יח״ד ועוד 500 יחידות לדיור מיוחד. מערך ייעודי הקרקע בתחום התכנית כולל, בין היתר, שטחי מסחר, תעסוקה, תחנת רכבת חדשה ומרכז תחבורה ציבורית, ושטחים לצרכי ציבור.

בנוסף כוללת התכנית הוראות לשימור ערכי טבע, הנוגעות לשיקומו ולתחזוקתו של ערוץ נחל קומם העובר בשטחה, לרבות הקמת פארק באזור הנחל.

הבעלות בחלקים הציבוריים בייעוד מגורים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר. עד לרישום תירשם הערת אזהרה לפי ס׳ 27 לתקנות המקרקעין, בדבר ייעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור.

לפי תשריט התכנית מזוהה הקרקע מושא השומה כמגרשים 205, 206 ו- 214, בייעוד אזור מגורים ד׳.

שימושים נוספים המותרים באזור מגורים: משרדים לבעלי מקצועות חפשיים (עד 30 מ״ר משטח הדירה) ושימושים ציבוריים למעונות יום, גני ילדים ומועדוניות יום.

מגרשים 206 ו -214 נכללים במתחם אתר עתיקות או אתר היסטורי.

בהתאם לנספח הבינוי של התכנית, בכל אחד ממגרשים 205-206 מתוכננות 75 יח״ד, שייבנו בשני מבנים בני 7-9 קומות. במגרש 214 מתוכננות 49 יח״ד במבנה אחד בן 9 קומות.

להלן טבלת זכויות הבניה למגרשים אלה:

טבלת שטחי הבניה לפי תמל/1115

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)				אחוזי בניה	תכסית ב-%	מס' יח"ד	גובה מבנה (מ')	מס' קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות	שירות							
205	3,755	6,975	3,000	4,140	14,115	376	50%	75	31	9	2
206	3,962	6,975	3,000	4,140	14,115	356	50%	75	31	9	2
214	3,101	4,557	1,960	2,732	9,249	298	50%	49	31	9	2

[4] בהתאם לשומות הצדדים ולמידע אינטרנטי (מינהל התכנון, Govmap).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

טבלת שטחי הבניה לפי תמל/1115
הערות לטבלה: 1. ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת, לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים. 2. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (עיקרי וש. שירות) מהקומות שמעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה. 3. השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים, כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף. 4. **בנוסף לשטחים העיקריים, תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד, לכל יח"ד.**

הוראות בינוי (בתמצית)

- לפחות 20% מכלל יח"ד תהיינה דירות קטנות, ששטחן 55 מ"ר - 80 מ"ר (שטח עיקרי וממ"ד).
- בחזיתות הפונות לכיוון הדרכים לא יותרו דירות גן וגינות פרטיות לכיוון הרחוב.
- קומת הקרקע והקומות המדורגות יהיו רציפות ויצרו חזית רציפה של בלוק אורבני.
- תותר בניית מחסנים לדיירי הבניין בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד, בנפרד מהשטח הדירתי, עם גישה מהשטח המשתף בגרעין.
- שטחים לרווחת הדיירים, כגון: חדרי עגלות, מועדון דיירים ישמשו למטרות אלה בלבד ולא לשימושים עיקריים אחרים.
- תותר הכללת דיורית ביחידות דיור ששטחן 130 מ"ר ברוטו ומעלה, בהיקף של עד 50% מהיחידות הנ"ל.
- מרתפים:
  - לפחות 15% משטח המגרשים לבינוי יהיה שטח פתוח מגונן לצורך ניקוז מי נגר.
    שטח תכסית מרתפי החניה לא יעלה על 85% משטח המגרש, כדי לאפשר חלחול מי נגר.
  - תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת הקרקע ובמרתפים.

חניה

- החניה תהיה תת קרקעית בלבד.
- מספר מקומות החניה ייקבע ע"פ תקן החניה הארצי או העירוני התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- החניות יכללו הכנה לטעינה חשמלית לכלל מקומות החניה.
- תותר כניסה אחת לחניה ת"ק לכל בלוק עירוני[5], או כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.
  בהתאם לנספח תנועה מנחה, במגרשים 205-206 מתוכננת כניסה משותפת לחניה.
  מגרש 214 כלול בבלוק של מגרשים 213 - 216, להם תתוכנן כניסה משותפת לחניון.
- ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים. במקרה זה יותר קו בניין צדי ואחורי תת קרקעי אפס, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות בתחומו.

[5] בלוק - קבוצת מגרשים המיועדים לבינוי, התחומים ע"י רחובות או שצ"פים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>תנאים בהליכי רישוי ושלבי ביצוע</u>

- תנאי להגשת בקשה להיתר הנו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, שבה ייקבעו, בין היתר, העמדת הבניינים ותכנון החניונים בתת הקרקע, לרבות הכניסות אליהם. כמו כן, לתכנית יצורף נספח אקוסטי, שבו ייערך חישוב עבור כל מבנה בו עלולה להתקבל חריגה, ובמידת הצורך יעודכן המיגון האקוסטי במבנה.

בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח יוצאו היתרי בניה בשטח.

- לאורך דרכים 40 ו- 353 ייבנו מתרסים אקוסטיים, כמפורט בנספחי התכנית. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות והמתרסים האקוסטיים.
- **תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.**
- <u>תנאים למתן היתר בניה (חלקי)</u>:

- תנאי למתן היתר בניה עבור מגרשים בתחום מסדון קו חשמל 161 המסומן בתשריט לביטול, יהיה סיום העתקתו של קו החשמל.
- תנאי להיתר בניה לבנין במגרש שבו חניון המשרת מספר מבנים יהא תכנון עקרוני של החניון כולו.

7.2. <u>תכנית 606-0670539, שפורסמה למתן תוקף ב-7.12.2025, בי.פ. 14029</u>

תכנית מתאר כוללנית לקריית גת, שאושרה לאחר המועד הקובע, אך הליך אישורה החל ב- 2018 ובמועד הקובע הגיעה לשלב מתקדם.

התכנית מתווה מסגרת סטטוטורית כוללת למדיניות התכנון בקריית גת, כאמצעי לקביעת מדיניות הפיתוח בשנים הקרובות. מכוח תכנית זו ניתן לאשר תכניות מפורטות, אך לא ניתן לאשר מכוחה היתר בניה. אישור תכנית מפורטת אינה זכות מוקנית וכפוף לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

במסגרת תכנית זו לא נקבעה תוספת יח"ד בהרחבה הצפונית (מתחם 11 בתכנית), אך נקבע כי במתחם זה מספר הקומות והיקף זכויות הבניה בכל תא שטח ייקבעו במסגרת התכנית המפורטת[6].

אישור תכנית מפורטת מותנה ביכולת המט"ש לקלוט את שפכי הביוב.

8. <u>מצב משפטי - הזכויות במקרקעין</u>

8.1. <u>פרטי רישום</u>[7]

הקרקע הנדונה רשומה בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע כחלקות 75, 76 ו 84 בגוש 1700, להלן תמצית פרטי הרישום:

שטח רשום: חלקה 75: 3,746 מ"ר, חלקה 76: 3,952 מ"ר, חלקה 84: 3,093 מ"ר.

הבעלות בקרקע רשומה ע"ש רשות הפיתוח בשלמות.

על 3 החלקות רשומה הערה בדבר אתר עתיקות - "מכיל חלק מאתר עתיקות ידוע כחרבת ביר אל וואסטיה (ביר אל חמאם), פורסם בסעיף 17 לצו העתיקות, לפי שטר קודם 855 מ- 24.5.1941".

[6] ניתן לראות כי במתחם זה הופקדה לאחרונה תכנית 606-1315464 המגדילה את מספר יח"ד, ללא שינוי בשטח העיקרי למגורים.

[7] בהתאם לנסח אינטרנטי מ- 13.2.2024.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. תנאי החכירה (בתמצית, בהתאם למפרט כספי)

- פיתוח התשתיות הציבוריות בתחום התכנית, לרבות קו המים והביוב, יבוצעו ע"י עיריית קריית גת, בהתאם להסכם שנחתם בינה לבין רמ"י. האחריות לביצוע העבודות וטיבן מוטלות בלעדית על העירייה והחוכר לא יבוא אל רמ"י בטענות, דרישות או תביעות בנושא.
- בשטח התכנית קיימות תשתיות לאומיות המטילות מגבלות בניה כגון: קו חשמל המיועד להסטה, רצועת קו חשמל (לפי תת"ל 55א') ותשתיות גז.
- במידע וישופרו תנאי התכנית לאחר אישור העסקה לא ישלם החוכר סכומים נוספים לרמ"י.
- בתחום התכנית וגבולותיה קיימות תשתיות להעתקה. באחריות החוכר לפנות לבעל התשתית ולתאם איתו את העברתה למקום חלופי, על חשבונו ובתיאום עם הרשויות המוסמכות וללא זכות לקיזוז העלויות מהתשלום לרמ"י.
- ידוע לחוכר כי המקרקעין הוכרזו כאתר עתיקות ומסומנים כאתר עתיקות היסטורי. החוכר ישא בעלות ביצוע סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה והצלה במגרשים, בהתאם להיקף העבודות שתקבע רשות העתיקות. לחוכר לא תהיינה טענות או דרישות או תביעות מכל סוג, כספיות או אחרות, כלפי רמ"י או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

9. סיכום שומת הצדדים

מסקנת השווי בנוגע לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל פיתוח וללא מע"מ, לפי שומת הצדדים, היא כדלקמן:

מגרש	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
205	₪ 35,600,000	₪ 23,600,000
206	₪ 35,600,000	₪ 23,600,000
215	₪ 23,300,000	₪ 15,400,000
סה"כ	**₪ 95,500,000**	**₪ 63,000,000**

9.1. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על 2 עסקות מכר עוקבות בקרקע למגורים בשכונת כרמי גת (מכרז ועסקת מכר בין הזוכות), שניתוחן מבוסס על שומה מכרעת[8].

כמו כן, הסתמך שמאי המשיגה על השוואה לעסקות מכר לדירות מגורים בשכונה זו, תוך חילוץ היתרה לקרקע, המבוסס על גישת העלות (ניכוי מע"מ, רווח יזמי ועלויות בניה).

להלן ניתוח הנתונים:

[8] שומה מכרעת מ- 23.3.2023 שנערכה ע"י השמאי המכריע א. גולדברג, לגבי שווי קרקע במגרש 321 לפי תכנית 1/140/02/9, גו"ח 7290/16), רח' אלכסנדר 46, כרמי גת, למועד קובע 226.2022.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>מכרז רמ"י ים/359/2020 (ו. מכרזים 30.6.2021) - שכונת כרמי גת, קריית גת</u>

נותחו תוצאות המכרז לבניה רוויה בלבד במתחם ב', הכולל את מגרשים 101 , 111, 112 , ו- 121, לפי תכנית 3/140/03/93[9]. שטחם הכולל של המגרשים כ- 30 דונם, והם מיועדים להקמת 246 יח"ד, בשטח ממוצע של 122 מ"ר/יח"ד. צפיפות הבניה: 8.16 יח"ד/דונם.

הזוכות במכרז: חברת רם אדרת מגורים בע"מ וחברת אפי קפיטל נדל"ן בע"מ.

ההצעה הזוכה כולל פיתוח וללא מע"מ: 129,507,184 ₪, המשקף מחיר בסך של כ- 4,300 ₪/מ"ר פלדלת. לאחר התאמה למועד הקובע (יוני 2022) מתקבל שווי של כ- 5,000 ₪/מ"ר מבונה דירתי[10], קרי כ- 610,000 ₪/**יח"ד 122 בשטח מ"ר**[11], כולל פיתוח וללא מע"מ.

<u>עסקת מכר מיום 28.7.2022</u>

בהתאם להודעה לבורסה לנ"ע, מיום 31.7.2022 ולדיווח באתר מידע נדל"ן, ב- 28.7.2022 מכרה חברת אפי קפיטל נדל"ן בע"מ את זכויותיה (50%) בקרקע (מתחם ב' לפי מכרז 359/2020) לשותפתה, חברת רם אדרת מגורים בע"מ.

לפיכך במסגרת עסקה זו הפכה חברת רם אדרת לבעלת הזכויות בקרקע בשלמות.

בהתאם לדיווח, המוכרת התחייבה להשלים את הוצאת היתר הבניה.

עיון בתיק הבנין של החלקות העלה, כי בכולן אושרו לא מכבר היתרי בניה, הכוללים תוספת צפיפות כהקלה, כך שסה"כ הותרו בחלקות הנ"ל 285 יח"ד (במקום 246 יח"ד לפי תכנית תקפה), בשטח לשיווק של 30,132 מ"ר ובשטח ממוצע לדירה של כ- 107 מ"ר שיווק (במקום 122 מ"ר/יח"ד טרם ההקלה).

התמורה בעסקה - 91,351,467 ₪ + מע"מ מגלמת מחיר של כ- 6,060 ₪/מ"ר מבונה דירתי, קרי כ- 640,000 ₪/**יח"ד בשטח של כ- 106 מ"ר**, כולל פיתוח וללא מע"מ.

בהתאם לתחשיב לעיל נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה בבניה רוויה בסך 6,100 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ[12].

<u>עסקאות בבנוי</u>

נותחו 22 עסקות מכר שבוצעו בין 11/2022 - 7/2024, בבניה רוויה בעלת מאפיינים דומים למושא השומה, בשכונת כרמי גת, ביח"ד בנות 4 - 4.5 חדרים, ששטחן בטווח של 95 - 108 מ"ר (מרביתן בשטח 103 מ"ר).

בניתוח העסקאות התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 19,056 ₪.

לאחר ניכוי מע"מ (17%), רוח יזמי (18%) ועלויות בניה (9,300 ₪/מ"ר[13]) התקבלה יתרה בסך 4,500 ₪/מ"ר קרקע מבונה דירתי, כולל פיתוח וללא מע"מ.

---

[9] במכרז שווק מתחם נוסף שבו משולבת בניה רוויה עם צמודי קרקע - תוצאות המכרז במתחם זה לא נותחו.

[10] לפי תוצאת הניתוח מתקבלת התאמה לזמן בשיעור שנתי ממוצע של 4.7%.

[11] בניתוח המכרז לא הובאה בחשבון הקלת שבס להגדלת מס' יח"ד.

[12] סבירות תוצאה זו נבדקה ביחס להכרעה בהשגה הנ"ל.

[13] בהתאם למחירון דקל 7/2024 לגבי בניינים בני 9-15 קומות - עלות בניה בסיסית בסך 5,745 ₪/מ"ר, בהעמסת שטחי שירות לא כולל ממ"דים (15%) בצ"מ ונלוות (20%), העמסת עלות חניה ת"ק (כ - 1,600 ₪/מ"ר דירתי) (ולאחר הפחתה להיקף (3%).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שקלול ערכי השווי							
מס'	מקור	מועד העסקה	שווי מ"ר מבונה	שטח דירתי ממוצע (מ"ר)	מקדם התאמה לשוליות	התאמה להוצאת היתר בניה	שווי מ"ר מבונה דירתי מתואם
1	מכרז קרקע 359/2020	30/06/2021	₪ 5,000	122	1.05	1.00	₪ 5,250
2	עסקת מכר בקרקע ששווקה במכרז הנ"ל	28/07/2022	₪ 6,060	106	1.00	0.95	₪ 5,757
3	**שווי ממוצע בגישת ההשוואה הישירה**						₪ 5,500
4	**שווי בגישת העלות**						₪ 4,500
5	**שווי ממוצע** (שורות 4+3)						₪ 5,000
6	**בהפחתה לדחייה ולמיקום (-10%)**						**₪ 4,500** [1]

[1] נערכה בדיקת סבירות לתוצאה זו, תוך התייחסות לפער של25% בינה לבין תוצאת ניתוח העסקה מיולי 2022 (6,060 ₪/מ"ר מבונה, ר' שורה 2 בטבלה).צוין כי פערי מיקום ורמת הפיתוח, כמו גם השינויים בשוק הנדל"ן, בזמן שחלף בין העסקה לבין המועד הקובע, מצדיקים פער זה ומאששים את התוצאה כסבירה.
עוד צוין כי נתוני המכר לדירות חדשות משקפים כי לא חל שינוי במחירי הדירות החדשות והשינוי העיקרי שחל הוא עליית ריבית הפריים.

9.1.2. עקרונות התחשיב

- ביחס לכלל הנתונים ניתנה הפחתה כוללת בשיעור 10% לדחייה עד למימוש ולמיקום.
- צוין כי נכסי ההשוואה מגלמים בחלקם מיקום בצד המזרחי של השכונה, בסמוך לתוואי הרכבת, וכן את היקף העסקה.

9.1.3. תחשיב השומה

רכיב	מגרש 205	מגרש 206	מגרש 214
שטח דירתי ממוצע ליח"ד (מ"ר)	105.5	105.5	105.5
מס' יח"ד	75	75	49
שטח דירתי במגרש (מ"ר)	7,913	7,913	5,170
שווי מ"ר מבונה דירתי, כולל פיתוח	**₪ 4,500**		
שווי המגרש, כולל פיתוח	₪ 35,606,250	₪ 35,606,250	₪ 23,262,750
ובמעוגל	₪ 35,600,000	₪ 35,600,000	₪ 23,300,000
סה"כ שווי המגרשים שבנדון	**₪ 94,500,000**		

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2. סיכום שומת שמאי המשיגה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שווי הקרקע נאמד לפי גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על מספר מכרזי קרקע בקריית גת, וכן על עסקת המכר מ- 28.7.2022 במתחם ב', עליה הסתמך גם שמאי המשיבה. בנוסף הסתמך שמאי המשיגה על עסקות מכר בדירות מגורים בשכונת כרמי גת, תוך חילוץ היתרה לקרקע מבנוי.

להלן ניתוח הנתונים:

9.2.1.1. מכרזי קרקע בשכונת יסקי

נערך ניתוח השוואתי של 2 מכרזי קרקע של רמ"י במתחם, שמטרתו להמחיש את הפער בין שומות רמ"י לבין תוצאות המכרז הראשון (98/2024), שפורסמו בינואר 2025. בניתוח הצביע שמאי המשיגה על כך, ששומת רמ"י היתה גבוהה מהתוצאות בפער של כ- 53%[14]. כמו כן צוין כי מתוך 5 מתחמים ששווקו במכרז, הוגשו הצעות ל- 3 מתחמים בלבד.

בנוסף, הוצגו תוצאות מכרז 32/2025 במתחם זה, במסגרתו תוקנה שומת רמ"י (הפחתה של 50% מהשומה המקורית), אז שווקו המתחמים בהצלחה, בפער זניח מהשומה.

מכרזים אלה נותחו פעם נוספת בפרק נתוני ההשוואה, כדלקמן:

מכרז 98/2024 - מתחם יסקי, בתחום תמל/2014, התחדשות עירונית (27.1.2025) - חלק 1								
מתחם	מגרשים	שטח [מ"ר]	מס' יח"ד	פלדלת	מסחר	שב"צ	שטח פלדלת ליח"ד	הוצאות פיתוח
ב	210	2,600	64	6,736		430	105	₪ 14,959,090
ג	206-207	4,272	161	16,905	800		105	₪ 31,617,450
ד	203-204	3,806	147	15,435	1,000		105	₪ 28,733,757

ניתוח מכרז 98/2024 - מתחם יסקי, בתחום תמל/2014, התחדשות עירונית (27.1.2025) - חלק 2							
מתחם	מגרשים	הצעות זוכות	סה"כ הצעות זוכות + הוצאות פיתוח	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר לפי שומת רמ"י	שווי מ"ר לפי תוצאת המכרז	מספר מציעים
ב	210	₪ 4,070,770	₪ 22,039,860	₪ 344,373	₪ 4,854	₪ 3,272	3 הצעות
ג	206-207	₪ 15,981,942	₪ 41,999,392	₪ 260,866	₪ 4,645	₪ 2,484	3 הצעות
ד	203-204	₪ 6,837,837	₪ 28,571,594	₪ 194,365	₪ 4,654	₪ 1,851	4 הצעות
					ממוצע	**₪ 2,536**	

[14] לאחר נטרול שווי שטחי מסחר ושב"צ לפי 7,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח מכרז קרקע 32/2025 בתחום תמל/2014 (7.7.2025) - חלק 1								
מתחם	מגרשים	שטח [מ"ר]	מס' יח"ד	פלדלת	מסחר	שב"צ	פלדלת ליח"ד	הוצאות פיתוח
א	212-214	5,092	197	20,685		445	105	₪ 41,700,000
ה	201	4,160	248	26,040	2,050		105	₪ 45,183,787

ניתוח מכרז קרקע 32/2025 בתחום תמל/2014 (7.7.2025) - חלק 2							
מתחם	מגרשים	הצעה זוכה	הצעה זוכה בתוספת הוצאות פיתוח	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר קרקע מבונה לפי שומת רמ"י	שווי מ"ר קרקע מבונה לפי תוצאת המכרז	מספר מציעים
א	212-214	₪ 10,873,888	₪ 55,689,776	₪ 282,689	₪ 2,766	₪ 2,692	3 הצעות
ה	201	₪ 20,773,060	₪ 51,606,847	₪ 208,092	₪ 1,952	₪ 1,982	1 הצעה
					ממוצע	**₪ 2,337**	

בסיכום תוצאות מכרזי מתחם יסקי, התקבל שווי מ"ר קרקע פלדלת ממוצע בסך 2,436 ₪. לאחר תוספת למיקום (20%) וניכוי עלות עודפת לעתיקות (375 ₪/מ"ר פלדלת) התקבל שווי מ"ר מתואם בסך 2,500 ₪ כולל פיתוח.

9.2.1.2. ניתוח מכרז 359/2020 בשכונת כרמי גת

ניתוח מכרז 359/2020 בשכונת כרמי גת (ו. מכרזים 30.6.2021) - מתחם ב' - בניה רוויה								
מתחם	מגרשים לפי תכנית 3/140/03/9	שטח [מ"ר]	מס' יח"ד	שטח פלדלת	שטח פלדלת /יח"ד	שווי כולל פיתוח (ממוצע 5 ההצעות הגבוהות, מתוך 25 הצעות) [1]	שווי קרקע/יח"ד כולל פיתוח	שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת כולל פיתוח
ב	101, 111, 112, 121	17,337	246	30,012	122	₪ 115,635,050	₪ 470,061	₪ 3,853
בניכוי עלות עודפת לחניה [2]							₪ 398	
התאמה לזמן [3]							1.05	
התאמת מיקום [4]							0.97	
עלות עודפת בגין עתיקות וחפירות הצלה							₪ 375	
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת מתואם							**₪ 3,143**	

הערות לטבלה

[1] מבוסס על הנחיות השמ"ר מ- 27.10.2021 בנוגע לניתוח מכרזים, לגבי הצעה זוכה חריגה והצעות קרובות.

הצעה 1 - זוכה	הצעה 2	הצעה 3	הצעה 4	הצעה 5
₪ 90,506,698	₪ 78,810,589	₪ 75,555,596	₪ 73,118,118	₪ 65,181,818

[2] לפי תכנית 3/140/03/9 מותרת חניה עילית חלקית או חניה דו מפלסית, לעומת מושא השומה, בו מותרת חניה ת"ק בלבד. צוין כי בפועל, בהיתרי הבניה במתחם ב' נוצל 28% מהתקן מעל הקרקע.

הובא בחשבון תקן חניה מזערי של 1.5 חניה/יח"ד, בהתאם לתקן עירוני מ-13.11.2022. שטח ממוצע לחניה נקבע לטווח של 40-45 מ"ר/חניה.

חושב כדלקמן: שטח לחניה: 40 מ"ר, עלות בניה למ"ר 2,900- ₪ (מחירון דקל 7/21 + 25% עקיפות), סה"כ חיסכון בהסדרת 103 חניות עיליות = 11,948,000 ₪ חיסכון, שהם 398 ₪/ מ"ר פלדלת.

[3] מגלם התמתנות של השוק ואף ירידת מחירים עקב העלאת הריבית.

[4] מגלם התאמה לרמת פיתוח ותשתיות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח מכרז 359/2020 בשכונת כרמי גת (ו. מכרזים 30.6.2021) - מתחם א' - בניה רוויה וצמודי קרקע. למתחם זה הוגשו 17 הצעות.								
מתחם	מגרשים	שטח [מ"ר]	מס' יח"ד	שטח פלדלת במ"ר	שטח פלדלת /יח"ד	סה"כ זכיה + פיתוח לאחר נטרול שווי רכיב צמודי הקרקע [1]	שווי זכיה/יח"ד	שווי מ"ר פלדלת כולל פיתוח
א	122, 123, 131, 132, 133	19,853	264	33,728	128	₪ 118,288,408	₪ 448,062	₪ 3,507
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם (התאמות זהות לאלה שניתנו במתחם ב' לעיל)								₪ 2,791

הערות לטבלה:
[1] שווי רכיב צמודי הקרקע נאמד לפי תוצאות מכרז 57/2020 (ו. מכרזים 21.6.2020), המשקף שווי מגרש צ"ק בסך 850,000 ₪ כולל פיתוח (נותחו תוצאות ב- 4 מגרשים, המשפקות שווי דומה (מס' הצעות למגרש: 24-39).

בהתאם לתוצאות הניתוח דלעיל נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע בסך 3,000 ₪ כולל פיתוח.

ניתוח עסקת מכר מ- 28.7.2022 בין חברות, בקרקע ששווקה במכרז 359/2020 (מתחם ב')								
התמורה (בעד 50% מהזכויות) ₪	שטח פלדלת במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה 100%	חיסכון בבניית חניה עילית /מ"ר פלדלת	עלויות הוצאת היתר בניה	זמן	מיקום	עלות עודפת עתיקות	שווי מ"ר קרקע מתואם
91,351,467	30,398	₪ 6,010	₪ 398	₪ 840	0.95	0.97	₪ 375	₪ 4,100

הערות לטבלה:
- הובא בחשבון כי המוכרת התחייבה להשלים את הוצאת היתר הבניה, לרבות קידום תב"ע, יועצים, היטלי השבחה, אגרות והיטלי פיתוח.
- במסגרת היתרי הבניה אושרה הוספת 20% יח"ד לפי שבס (285 יח"ד במקום 246 בתב"ע).
- מבוסס על היתרי בניה במגרשים (מפורטים בשומת ההשגה).
- צוין כי העסקה נחתמה בתקופת שיא, טרם הקיפאון שנגרם עקב העלאת הריבית והמצב הבטחוני, לפיכך ניתנה הפחתה לזמן בשיעור 5%.
- הובאו בחשבון פערי מיקום הנוגעים לרמת הפיתוח.
- צוין כי יש לנקוט זהירות בהסתמכות על העסקה, שנחתמה בין שותפים ועקב כך יש להניח כי חלים עליה תנאים מיוחדים.
- תקן החניה ואומדן החיסכון בבניית חניה עילית - ר' ניתוח מכרז 359/2020 לעיל.

9.2.1.3. עסקות מכר בדירות בנויות

פורטו עשרות עסקות מכר בדירות בנויות בנות 4 חד', מרביתן בשכונת כרמי גת וחלקן בשכונת הנחלים, שנערכו במהלך המחצית הראשונה של 2024. העסקאות משקפות שווי מ"ר פלדלת ממוצע בסך 19,000 ₪.

בחילוץ שווי הקרקע (מע"מ 17%, רווח יזמי 18% ועלות בניה בסך 10,600 ₪[15]), התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,200 ₪. לאחר הפחתה למיקום (3%) והפחתת עלות חפירות הצלה (375 ₪/ מ"ר פלדלת) נאמד שווי מ"ר מתואם בסך 2,740 ₪.

[15] נערך תחשיב מפורט של עלויות בניה/יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של 105 מ"ר ובהתייחס למאפייני הבינוי במושא השומה (לרבות חניה ת"ק למלוא התקן). במסגרת התחשיב הובאה בחשבון העמסת שטחי שירות בלתי סחירים בשיעור 25%, בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים (בהתייחס לבין בן 5-9 קומות). שיעור הרווח היזמי נקבע בהתאם לקווים המנחים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.1.4. שקלול ערכי השווי

שקלול ערכי השווי			
נתוני השוואה	**מקדם התאמה**	**שווי**	**משקל יחסי**
מתחם יסקי		₪ 2,500	10%
מכרזים כרמי גת		₪ 3,000	45%
עסקה כרמי גת		₪ 4,100	35%
חילוץ מבנוי		₪ 2,740	10%
ממוצע משוקלל		**₪ 3,300**	**100%**
דחייה לשנתיים בריבית 6% בגין הצורך בהעתקת תשתיות, חפירות הצלה ופיתוח, הנחת והקמת תשתית ביוב (כולל מט"ש, שמימונו טרם הוסדר בין הגורמים המעורבים במועד הקובע)	0.9	**₪ 3,000**	

9.2.2. עקרונות התחשיב

- צוין כי מושא השומה מצוי באזור עתיקות שבו בוצעו חפירות הצלה. בהסתמך על מכתב של רשות העתיקות הנוגע לעבודות הנדרשות בקרקע מושא השומה, נאמדת עלות הטיפול בנושא בסך 8 מיליון ₪, שהם 375 ₪/מ"ר פלדלת[16] וזו הופחתה כאמור בניתוח נתוני ההשוואה.
- ניתנה הפחתה בגין דחייה עד למימוש, לשנתיים בריבים 6%, זאת בשל מצב הפיתוח ודרישות התכנית בנוגע להעתקת תשתיות ולהסדרת פתרון הביוב. צוין כי מסדרון החשמל העילי שהיה מתוכנן מעל מגרשים 205 ו - 206 בוטל.

9.2.3. תחשיב השומה

מגרש	שטח [מ"ר]	מס' יח"ד	שטח עיקרי	ממ"דים (12 מ"ר ליח"ד)	שטח פלדלת במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'	שווי הקרקע (מעוגל)
205	3,755	75	6,975	900	7,875	₪ 3,000	₪ 23,600,000
206	3,962	75	6,975	900	7,875	₪ 3,000	₪ 23,600,000
214	3,101	49	4,557	588	5,145	₪ 3,000	₪ 15,400,000
סה"כ שווי הקרקע מושא השומה (מעוגל)							**₪ 63,000,000**

[16] לפי 20,895 מ"ר פלדלת במושא השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. טענות משלימות של הצדדים[17]

10.1. טענות שמאי המשיגה

10.1.1. בסיס ההשוואה וניתוח הנתונים

- **מתחם יסקי**: למכרזים במתחם זה ייחסתי בשומתי משקל נמוך (10%) מאחר שזהו מתחם ישן, הדורש התאמה משמעותית לזמן ולמיקום.
- **מכרז בכרמי גת דרום (יוני 2021)**:

❖ בין שתי ההצעות הגבוהות פער של 20 מיליון ₪, הצעות 2-3 דומות. בהתאם להנחיות השמ"ר, במקרה כזה ניתן להתעלם מההצעה הזוכה, למרות זאת, שקללתי את 5 ההצעות הגבוהות.

❖ בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, כי אין להסתמך על מתחמים משולבי בניה צמודת קרקע, לדעתי יש להפעיל שיקול דעת בנושא, בשל היקף הנתונים המוגבל במקרה שלפנינו.

- **עסקת מכר מיולי 2022 (כרמי גת דרום)**: למיטב ידיעתי, העסקה כללה מימוש הקלת שבס. יש להביא בחשבון כי זוהי עסקה בין שותפים, לכן סביר כי היא מגלמת תנאים מיוחדים.

10.1.2. התאמה לזמן

בין 2022 ל- 2024 המחירים לא עלו בעוצמה אותה תאר שמאי המשיבה, וודאי לא בקריית גת, הנתפשת עדיין כפריפריה. בנוסף, יש לתת ביטוי לקיפאון בשוק עם פרוץ המלחמה.

10.1.3. עלויות הבניה

- לנושא זה השפעה משמעותית על תוצאת השווי. בהינתן מחירונים וקווים מנחים המקובלים על השמ"ר, אין כל הצדקה להסתמכותו של שמאי המשיבה על הכרעות בסביבה. כמו כן, ניתן להסתמך על תקן 21.1 לצורך בדיקת רווחיות הפרויקט, כמיושם בשומתי.
- עלויות הבניה שפרסמה הלמ"ס שנויות במחלוקת, לכן יש להתייחס גם לפרסומי לשכת השמאים ולהתייקרות המשמעותית של תשומות הבניה. בטופוגרפיה נוחה העלויות הישירות נאמדות בכ- 5,500 ₪/מ"ר ומעלה.
- יש להביא בחשבון עלויות בניה עקיפות בשיעור 25% לפי הקווים המנחים ובהתאם לפרקטיקה המקובלת. בשומה המכרעת שהעביר שמאי המשיבה[18] נאמדו עלויות נמוכות יחסית, המותאמות למאפייני בינוי שאינם רלוונטיים לענייננו (דירות גן, מיעוט שטחי שירות וחניה עילית). שומה מכרעת נוספת שעליה הסתמך שמאי המשיבה איננה סופית ונמצאת בהליך ערר[19].
- בשומתי אמדתי את עלויות הבניה לפי תחשיב סדור ב- 10,600 ₪/מ"ר פלדלת. לפי מחירון דקל או מחירון הלשכה מתקבלים ערכים גבוהים יותר משמעותית (בין 11,600 - 12,000 ₪/מ"ר[20]). .

---

[17] כפי שעולה משומות הצדדים וכולל טענות עקרוניות רלוונטיות שהועלו בהליך השגה קודם - ר' הכרעה בהשגה מ- 30.6.2024, בנוגע לשווי קרקע ב- 4 מגרשים בהרחבה בקיבוץ קריית ענבים, למועד קובע 20.6.2022.

[18] שומה מכרעת מ- 23.3.2023 של השמאי המכריע ארנון גולדברג, בנוגע לגו"ח 7290/16, כרמי גת, קריח גת, למועד 22.6.2022.

[19] שומה מכרעת מ- 10.7.2025 של השמאי המכריע בועז קוט, גו"ח 1914/140, מגרש 131, רובע בני ישראל, קריית גת.

[20] הוצג תחשיב חליפי במסמכי התגובה לתקציר הדיון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.1.4. עלות עודפת בבניית חניה ת"ק

- חניה תת-קרקעית תמיד מהווה עלות עודפת, וודאי בקריית גת.
טענת שמאי המשיבה לגבי כלכליות המרתפים סותרת את המציאות ונטענה ללא הוכחות.
- מושא השומה נחות מנכסי ההשוואה, בשל החובה להתקין את מלוא החניה בתת-הקרקע. לעומת זאת, בנכסי ההשוואה ניתן לשלב חניה עילית, ומשכך עלויות החפירה בהם פחותות.
- לפי תקנים עדכניים, יש לצקת את קירות הממ"דים לעומק עד המסד, כך נוצר אילוץ של ריווח קומות המרתף ושטח חניה ת"ק מגיע ל- 45-50 מ"ר, במגדלים אף מעבר לכך. עלות הבניה הישירה של חניה בשטח מינימלי של 40 מ"ר הנה כ- 120,000 ₪, שהם 150,000 ₪ כולל עלויות עקיפות. רוכשי דירות סטנדרטיות בקריית גת לא ישלמו תמורה זו בעד חניה, לכן פתרון החניה מגולם בשווי הדירה.

10.1.5. גורמי הפחתה חיצוניים ותקופתיים

- **<u>המצב הבטחוני</u>**: במועד הקובע השוק מצוי בשפל היסטורי ובקיפאון עקב המלחמה, ובמקביל החלו מבצעי 20/80 של הקבלנים, שניסו להתמודד עם הירידה בביקוש. בניתוח הנתונים יש לתת ביטוי לחוסר הוודאות ולרגישות הביטחונית והכלכלית המאפיינים את התקופה.
- **<u>הריבית במשק</u>:** חלק ניכר מהעסקאות בוצעו בין 2021-2022. מאז ועד המועד הקובע עלה שיעור הריבית ל- 4.5%, עקב כך התייקרו עלויות המימון ותשומות הבניה והקבלנים התקשו להשלים פרויקטים. העלאת הריבית האטה את השוק והפחיתה את היענות היזמים למכרזי קרקע.

שיעור הרווח היזמי עודכן ל- 18% בקווים המנחים בינואר 2020, בסביבת ריבית נמוכה, לכן ברור כי אינו מגלם את עליית הריבית, זאת בניגוד לטענת שמאי המשיבה.

- **<u>ביטול הקלות שבס</u>** נכנס לתוקפו ב- 1/2025. הזוכים במכרזי 9/2024 לא הספיקו לממש את ההקלה, לכן גם בנושא זה מושא השומה נחות מנכסי ההשוואה, בהם הגמישות התכנונית והכדאיות הכלכלית גבוהות יותר.

10.1.6. הפחתה בגין מצב פיתוח ותשתיות

- **<u>פיתוח המתחם</u>**: מתחם ההרחבה הצפונית מרובה תשתיות באופן חריג ביחס לשכונות אחרות בעיר, לרבות מסדרונות חשמל, נחל טבעי לשימור, מתקן גז, קו הולכת נפט ופסי רכבת, כמצוין בתנאי החכירה. כמו כן, על המתחם חלות הוראות לניקוז שטחי הצפה של הנחל[21], מיגון אקוסטי ומיגון מפני קרינה אלקטרו מגנטית, גשרים והתחברות למט"ש. גורמים אלה לבדם מצדיקים דחייה לשנתיים, זאת בטרם דנו בענין העתיקות.
- **<u>תשתית חשמל בקרקע מושא השומה</u>**: העתקת מסדרון החשמל העובר בקרקע הנדונה מהווה חלק מעבודות הפיתוח. כיום אין קו חשמל במקום, אך במועד הקובע יש צפי לדחייה, לרבות תלות בגורם חיצוני לביצוע ההעתקה, בזמן שבמגרשים אחרים ניתן להתקדם בעבודות החפירה. כמו כן, הסרת מסדרון החשמל לא מעידה בוודאות כי חברת החשמל סיימה את עבודות העתקת התשתית במלואה[22].

[21] שמאי המשיגה צרף למסמכי ההשלמה חלק מנספח הניקוז של תמל/1115.
[22] שמאי המשיגה צרף צילום של השטח בזמן ביצוע חיתוכי בדיקה של רשות העתיקות שבו נראה קו מתח גבוה במתחם.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **<u>פתרון ביוב</u>** לפי בירור עם הוועדה המקומית, תשתית הביוב והחיבור למט"ש טרם הושלמו, עקב מחלוקת שהתגלעה בינם לבין רמ"י. הנושא מעכב מתן היתרי בניה במתחם, למעט היתרים בודדים, שניתנו לעבודות חפירה ודיפון בלבד. מצב העבודות לפי מכתב מ- 29.3.2026 מטעם המהנדס הראשי של תאגיד **מי קריית גת**[23]:
  - עד סוף 2025 לא היה תקציב להרחבת המט"ש ולחיבורו לשכונה, לכן לא אושרו היתרי בניה במתחם.
  - ב- 12/25 נתקבל אישור רשות המים, נמצא מקור מימון לטובת המיזם ונבחר קבלן מבצע (תקופת הביצוע: 18 חודשים, אין צפי לעיכוב).
  - הרחבת המט"ש הכרחית לקליטת מי השופכין של השכונה ולצורך קבלת אישורי הרשויות השונות.
  - כיום ניתן לאשר הוצאת היתרי חפירה ודיפון.
- לאור כל האמור יש להביא בחשבון את העלויות העודפות במושא השומה ביחס לשכונת כרמי גת דרום.

10.1.7. <u>הפחתה בגין עתיקות</u>

- גורם זה משמעותי מאוד במושא השומה, לאחר שהתברר כי עלות חפירות ההצלה הנה כ- 8 מיליון ₪, כתנאי לקבלת היתר בניה[24]. היזם הופתע מהעלות בפועל, שמעיבה על העסקה, מקשה על השגת רווחיות ומעמידה את היזם בחוסר וודאות. יש לתת ביטוי מלא לנושא ע"י הפחתת 375 ₪/מ"ר פלדלת, כמפורט בשומתי. שמאי המשיבה כרך נושא זה במקדם סל, אך לו היה מודע לעלויות האמיתיות היה מבדיל אותן מיתר ההתאמות.
- הפחתה לדחייה שניתנה בשומת המשיבה (10%) כוללת רכיבים נוספים והותאמה לקרקע מוכרזת, אך לא למושא השומה, עליו חלות עלויות חריגות. יש לתת הפחתה לדחייה בנוסף להפחתת העלויות.
- החברה טרם שילמה לרשות העתיקות ובוחנת אפשרות לבצע את החפירות באופן פרטי, עפ"י דרישות הרגולטור[25]. עם זאת, לפי תנאי החכירה, רשות העתיקות היא שתכתיב מהו היקף העבודה הנדרש. העובדה שהרגולטור הוא שקובע את היקף העבודה והתשלום וגם מאשר את הביצוע בסוף התהליך, לא מאפשרת מו"מ על התמחור[26].
- באוגוסט 2025 פורסם בעיתונות כי אותרו באזור עתיקות, מפת האיתור כוללת את הקרקע הנדונה. במועד הקובע המשיגה לא יכלה לדעת מהו היקף העבודות הארכאולוגיות במקום. עם זאת, במתחם הנדון שטחי ציבור רבים, בהם בוצעו עבודות פיתוח טרם המועד הקובע, וסביר כי נדרשו בהם חפירות הצלה. ידוע לי כי קבלן תשתיות שהחל לעבוד במקום בפברואר 2024 הופסק מיידית מסיבה זו. לאור זאת יש להניח כי רמ"י ידעה על העלויות החריגות במקום במועד הקובע, ולמרות זאת הנושא לא הוטמע כראוי בשומתה[27].

בניגוד לתגובת המשיבה בהליך זה, לפיה אין בידיה מידע רלוונטי בנושא[28], ועקב חשיבות הנושא בהשגה, יש

---

[23] המכתב מצורף למסמכי ההשלמה.
[24] בהתאם למכתב מ- 10.9.2025 מטעם רשות העתיקות, המופנה ליזם (לאחר שנערכה בדיקת חתכים בקרקע).
[25] בהתאם לטענות שמאי המשיגה ומכתב מטעם ב"כ היזם, עו"ד מרדכי חזיזה.
[26] שמאי המשיגה מפנה בנושא אל כתבת תחקיר של "כאן 11" מ- 2024.
[27] שמאי המשיגה צרף דרישת תשלום של רשות העתיקות 20.3.2024 הממוענת לרמ"י.
[28] תגובת שמאי מרחב ירושלים מ- 16.4.2026 לבקשתי להצגת מידע הנוגע לעתיקות במתחם ולטענות ההשגה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לדרוש מרמ"י להציג נתונים לגבי חפירות הצלה שבוצעו במתחם, כדי לאפשר דיוק מירבי באומדן השווי. ככל שרמ"י לא תעביר את המידע, יש להכיר במלוא העלות לפי דרישת התשלום במושא השומה.

- סוגיית העתיקות מפחיתה את שווי הקרקע בשוק החופשי. ליזם אין אפשרות מיקוח ואי מימוש העסקה יסב לו נזק עצום, לכן יש להתייחס לנושא כאל סוגיה שמאית ולא משפטית.

10.1.8. דחייה עד למימוש

עד היום כמעט אין התחלות בניה במתחם, לכן הבאתי בחשבון הפחתה של 10%, המשקפת דחייה לשנתיים, בדומה להפחתה בשומת המשיבה.

10.2. טענות שמאי המשיבה

10.2.1. בסיס ההשוואה וניתוח הנתונים

- כרמי גת, העיר הוותיקה (כולל הכניסה לעיר) ומתחם יסקי הם שלושה אזורי בינוי מרכזיים, בהם רמות מחירים שונות לחלוטין, שלא ניתן להשוות ביניהם. לשם המחשה, עסקות מכר בדירות חדשות בכרמי גת משקפות שווי בנוי בסך 19,000 ₪/מ"ר, זאת לעומת כ- 17,000 ₪ בכניסה לעיר ו- 15,000 ₪ - 15,700 ₪ במתחם יסקי וברובע הפרחים הסמוך אליו. כך, בניתוח מכרז 98/2024 מ- 27.1.2025 במתחם יסקי מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 2,800 ₪, שכלל אינו רלוונטי למושא השומה.
פערים אלה מחייבים ביצוע התאמות בשיעורים גבוהים, עד כדי פגיעה ברמת מהימנותם. יצוין כי בהכרעת האגף מ- 31.1.2024 הופחתו משווי הקרקע 24% בין כרמי גת לבין שכונת שבטי ישראל.
- **מכרז קרקע 359/2020 בשכונת כרמי גת**: בשומתי יישמתי את שנקבע מפורשות בהכרעת האגף דלעיל, כי ניתוח מתחמים משולבים לבניה רוויה וצמודת קרקע מעוות את השווי, כך נקבע גם בשומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט[29]. כמו כן, תוצאת המכרז משקפת שווי קרקע בדירות בשטח ממוצע של 122 מ"ר, בעוד במושא השומה שטח הדירות הנו 106 מ"ר, על כן נדרשת התאמה לשוליות הפוכה.

10.2.2. התאמת מיקום

כרמי גת מוקפת כבישים וסמוכה למסילת רכבת, לכן כל המגרשים בה סמוכים לייעודי קרקע ציבוריים, המהווים חלק בלתי נפרד ממאפייני המקום. יצוין כי גורם זה מקנה לשכונה יתרון של נגישות טובה, המתבטא בביקוש גבוה. בנוסף, יש לבחון אילו מאפייני מיקום מגלמים נכסי ההשוואה.
לפי בדיקתי המרחק של מסילת הרכבת ממגרשי ההשוואה במכרז 359/2020 זהה למרחק המסילה מהמגרשים הנדונים[30].

10.2.3. התאמה לזמן

ההתאמה לזמן לפי שומת ההשגה ביחס למכרז 359/2020 לא תואמת מציאות. בשומתי חישבתי עליית מחירים שנתית בשיעור מתון מאוד של 5% עד למועד הקובע. לצורך המחשה, השמאי המכריע ארנון גולדנברג נתן

[29] שומה מכרעת מ - 10.7.2025 בנוגע למגרש 131 לפי תמל/2010, גו"ח 1914/140, רובע בני ישראל, קריית גת, למועד קובע 19.1.2025.
[30] הוצגה טבלה עם מדידת מרחקים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

התאמת זמן של כ- 17% עד למועד 6/2022 ואמד שווי מ״ר קרקע מבונה מתואם בסך 5,030, בעוד עסקת המכר מ- 28.7.2022 באותה קרקע משקפת שווי מ״ר מבונה בסך 6,060 ₪. על סמך נתונים אלה אמדתי שווי מ״ר מבונה בסך 5,500 ₪. כמו כן, עסקות המכר ב- 2024 מעידות על פריחה של כרמי גת בתקופה זו, למרות המלחמה.

10.2.4. עלויות בניה

עלות הבניה אותה אמד שמאי המשיגה (10,600 ₪) גבוהה, גם ביחס לשומות מכריעות בסביבה, בין היתר בשל העמסת עלויות עקיפות בשיעור 35%, שאינן תואמות למאפייני המיקום (קרקע מישורית, נגישות גבוהה) או למאפייני הבינוי.

בשומתי אמדתי את עלויות הבניה (9,300 ₪/מ״ר) לפי מחירון דקל, על הצד הגבוה. לפי תחשיב חוזר שערכתי, העלות האמתית היא בטווח של 8,000 ₪ - 8,500 ₪, המגלמים פתרון חניה ת״ק מלא. בהכרעת האגף ובשומה המכרעת (בועז קוט) המוזכרות לעיל נאמדה עלות נמוכה מזו לרבי קומות, אף מתחת למחירון לשכת השמאים. כמו כן, יש לבחון את העמסת שטחי השירות בשומת ההשגה בהשוואה להיתרי בניה.

10.2.5. עלות עודפת בבניית מרתפי חניה

אין לבצע הפחתה בגין החניה התת-קרקעית, המייצרת 2 יתרונות משלימים הכרוכים זה בזה:

1. יצירת פיתוח סביבתי נקי ונוחות לדירות, בזכות מעלית ישירה מהחניון.
2. תמחור דירה עם חניה ת״ק במחיר גבוה מזה של דירה עם חניה עילית.

לאור האמור, עלות הקמת החניה הת״ק מתקזזת בשווי המכירה. גישה זו מקובלת על שמאים נוספים, לרבות שמאים מכריעים.

ניתן לקבוע בוודאות גבוהה כי עסקות המכר עליהן הסתמכתי בשומתי מגלמות חניה ת״ק בשיעור של 75% מהתקן, כפי שעולה מניתוח מכרז 359/2020 בהכרעת האגף. בנוסף, בשומתי ניכיתי עלות בניה המתחשבת ב- 100% חניה ת״ק, לפי תקן של 1.5 חניה/יח״ד.

10.2.6. שיעור הריבית והרווח היזמי

השפעת העלאות הריבית באה לידי ביטוי בהגדלת הרווח היזמי. כיום אנו מביאים בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18%, המבטא את כל העלאות הריבית, לעומת 15% בעבר. בנוסף, שומתי מבוססת, בין היתר על נתוני השוואה סמוכים למועד הקובע, המגלמים את מאפייני התקופה.

10.2.7. אתר עתיקות - עלות עודפת ודחייה

- שמאי המשיגה מסתמך על הערכה ראשונית של רשות העתיקות מלפני חצי שנה, בסך 8 מיליון ₪, ללא הוכחת תשלום בפועל. יש לדרוש משמאי המשיגה שיציג מידע ומסמכים המעידים היכן עומד הטיפול בענין. בנוסף, יש לתת לרשות אפשרות להגיב על טענות ההשגה בנושא.
- יש לבדוק האם נתוני ההשוואה מגלמים את נושא העתיקות.
- נתוני ההשוואה אותם ניתחתי בשומתי מגלמים דחייה, שכן חברת רם אדרת לא הוציאה היתר בניה מייד לאחר העסקה. כמו כן, הדחייה שניתנה בשומתי מהווה למעשה הפחתה בסך 10 מיליון ₪, המגלמים דחייה עד למימוש וגם את עלות הצלת העתיקות, ככל שיאותרו, זאת בנוסף לדחייה המגולמת בנתוני ההשוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- מדברי שמאי המשיגה עולה כי במתחם כבר ניתנו היתרים לחפירה ודיפון, לפיכך יש לקצר את הדחייה שניתנה בשומתי משנתיים לשנה בלבד.

10.2.8. תשתית חשמל - הפחתה לדחייה

בביקור שערכתי בשטח ביולי 2024 נוכחתי כי קו החשמל כבר לא עובר במקום - ברשותי צילומים ממועד זה המתעדים זאת. לכן כל נושא העתקת התשתיות לא רלוונטי לקרקע הנדונה ואין סיבה להפחתה בגינו.

11. דיון והכרעה

11.1. שאלת השומה

הקרקע מושא השומה מהווה 3 מגרשי מגורים לבניה רוויה, הממוקמים במתחם בינוי חדש, בצפון קריית גת, המצוי בשלב עבודות הפיתוח. עבודות הבניה במגרשים הנדונים טרם החלו.

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פוטנציאל תכנוני.

שאלת השומה היא גישת השומה, בסיס ההשוואה הראוי ואופן ניתוח הנתונים.

הצדדים הסתמכו בשומותיהם על עסקאות בקרקע (מכרזי קרקע ועסקה בין חברות), וכן על עסקות מכר בדירות בנויות בבניה חדשה, מרביתן בשכונת כרמי גת הסמוכה.

אתייחס להלן ליישום גישות השומה במקרה הנדון:

השוואה ישירה לעסקאות בקרקע

שמאי הצדדים הסתמכו, בין היתר, על תוצאות **מכרז 359/2020** בכרמי גת הסמוכה מדרום, עם זאת הם חלוקים בנוגע לאופן ניתוחו ולרלוונטיות של כלל מתחמי הקרקע ששווקו בו.

שמאי המשיבה התבסס על מכרזי קרקע נוספים במתחם יסקי, הממוקם בשד' העצמאות, בלב העיר קריית גת. שמאי המשיבה שולל השוואה זו מכל וכל, בשל פערים מהותיים בין המתחמים וכן בהסתמך על הכרעת האגף.

לפי התקינה השמאית, גישת ההשוואה הישירה לקרקע היא גישת השומה המועדפת להערכת שווי קרקע ריקה, לפיכך מתקבלת עקרונית עמדת הצדדים, כי יש להתחשב ככל האפשר בעסקות מכר רלוונטיות בקרקע.

מכרז 359/2020 נסגר באמצע 2021, מעל 3 שנים טרם המועד הקובע. בזמן שחלף מאז ועד המועד הקובע עבר השוק תמורות וטלטלות משמעותיות, לכן נתון זה אינו מיטבי לצורך ביסוס השווי. עם זאת, זוהי ההשוואה הדומה ביותר במאפייניה למושא השומה, לכן מתקבלת עמדת הצדדים כי ראוי להסתמך על נתון זה.

כאמור, אחד משני מתחמי מכרז (מתחם א') 359/2020 משולב בניה רוויה עם צמודי קרקע. **באשר לרלוונטיות של מתחם זה, אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה, כי ניתוחו (תוך נטרול צמודי הקרקע) עלול לגרור עיוות במסקנת השווי**, זאת בנוסף למרחק הזמן ותנודות השוק. בהינתן תוצאות בניה רוויה בלבד, מתייתר הצורך בהסתמכות על מתחם זה.

בהמשך לאמור, ניתן להסתמך גם על עסקת המכר מיולי 2022 בין הזוכות במכרז במתחם ב', במסגרתה רכשה חברת רם אדרת את יתרת הזכויות משותפתה בקרקע, ובכך הפכה למעשה לחוכר יחיד. מחד העסקה מגשרת

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

על פער הזמן שבין המכרז לבין המועד הקובע, מאידך - הסכם המכר אינו מצוי ברשותי, לכן יש לנקוט זהירות ביחס לנתון זה. הבאתי בחשבון כי העסקה מגלמת רכיב יזמות (הוצאת היתר שבו אושרו הקלות), ועלולה לגלם רכיבים נוספים, עקב הקשר העסקי בין הצדדים. **בשל כך נתון זה ישוקלל באומדן השווי בשיעור מופחת.**

באשר למכרזי הקרקע **במתחם יסקי** - עקרונית אני מסכימה עם שמאי המשיגה, כי במקרים של חוסר נתונים וקושי להיצמד לתקינה ולקווים המנחים כלשונם, ראוי להפעיל שיקול דעת. עם זאת, במקרה הנדון קיימים נתונים איכותיים יותר, הדומים במאפייניהם למושא השומה. **לפיכך, גם בנושא זה אאמץ את עמדת שמאי המשיבה, כי אין מקום להסתמך על מכרזים אלה, הדורשים התאמות מרחיקות לכת.** הכרעתי בענין עולה בקנה אחד עם הכרעת האגף ועם החלטותיה של וועדת ההשגות[31], ובכך מתייתר הדיון באופן ניתוחם של הנתונים הנ"ל.

<u>עסקות מכר בדירות מגורים</u>

שמאי המשיבה הסתמך על 22 עסקאות בכרמי גת, מיעוטן בדירות גדולות מ- 4 חד', שבוצעו בין 10/2022 ועד 7/2024, אך מרביתן מרבעון 1/2023. **לעומתו**, התמקד שמאי המשיגה בדירות 4 חד' בלבד (סה"כ 46 עסקאות), שבוצעו בעיקר במחצית 1/2024. למרות טווחי זמן שונים של בסיסי הנתונים, שמאי הצדדים קיבלו ערכים זהים למ"ר בנוי ע"ס 19,000 ₪.

עקרונית מתקבלת הסכמת הצדדים להסתמכות על עסקות מכר בדירות מגורים חדשות בכרמי גת, המהווה שכונה חדשה, זאת בפרט עקב מיעוט עסקאות בקרקע. עם זאת, נתוני הצדדים לבנוי מתקבלים באופן חלקי.

בשומת המשיבה היקף נתוני המכר בכרמי גת סביב המועד הקובע רחב דיו, לכן אינני מוצאת הצדקה להתפרסות על פני תקופה ממושכת, שעלולה לעוות את השווי. בשע"מ אותרו עסקאות נוספות, קרובות יותר למועד הקובע (חלקן דווחו לאחר עריכת שומת המשיבה).

שמאי המשיגה הציג עסקאות קרובות יותר למועד הקובע, עם זאת, לפי בדיקתי חלק ניכר מהן מתייחס לשכונת הנחלים, הממוקמת דרומית לכרמי גת, קרוב יותר לעיר הוותיקה. בשים לב לביקוש והמיתוג הגבוה של שכונת כרמי גת ביחס לשכונות וותיקות יותר בעיר, ובהינתן עסקאות רבות בכרמי גת, מתייתרת ההסתמכות על שכונות נוספות, שעשויה לעוות את השווי.

לסיכום, הכרעתי תיערך בהתבסס על תוצאות מכרז קרקע 359/2020 בכרמי גת (מתחם ב' בלבד), על עסקת מכר מ- 2022 בין השותפות במתחם ב' הנ"ל, ועל עסקות מכר בבנוי בכרמי גת (בחפיפה חלקית לנתונים בשומות הצדדים[32]).

[31] ר' התייחסות ו. ההשגות לנושא משמעות ההשוואה הישירה, בהחלטתה בענין גישת השומה בישוב קדימה צורן (11/25).
[32] ר' התייחסות נוספת לעסקאות בבנוי בפרק עקרונות השומה (ס' 11.2.2 להלן) .

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2.עקרונות השומה

11.2.1.פוטנציאל תכנוני

הצדדים מסכימים כי התכנית המאושרת (תמל/1115) ממצה את אפשרויות הבניה בקרקע. שמאי המשיבה ציין בשומתו, כי לא הביא בחשבון תוספת יח״ד, לאור ביטול הקלת שבס להוספת יח״ד, החל מ- 1.1.2025[33].

אין עוררין כי במועד הקובע, הסמוך לביטול ההקלה, אין התכנות לאישור הקלת שבס בקרקע מושא השומה, כפי שטוען שמאי המשיגה. אף על פי כן, אין מניעה לקיום הליך תכנוני לציפוף הבניה, כמיושם כיום בתחום תמל/1115[34].

בהתחשב בשטחי הדירות המאושרים (105 מ״ר לעומת 122 בכרמי גת), בהשקעה הנדרשת למימוש הפוטנציאל (לרבות הכנת תכנית) ובהיטל ההשבחה הצפוי[35], נראה כי הפוטנציאל במושא השומה זניח, לכן לא תובא בחשבון תוספת לגורם זה. **בכך מתקבלת עמדת הצדדים בנושא.**

11.2.2.התאמה לזמן

שמאי המשיבה חישב תוספת לזמן בשיעור שנתי של 5% (סה״כ 16.2%) ביחס לתוצאות מכרז 359/2020 (יוני 2021) וביחס ליתר הנתונים לא הביא בחשבון התאמה. **לעומתו**, שמאי המשיגה טוען לתוספת בשיעור כולל של 5% ביחס למכרז, המשקפת לטענתו עליית מחירים, אך גם ירידת מחירים שבאה לאחריה, עקב העלאת שיעור הריבית. ביחס לעסקה מיולי 2022 חישב הפחתה לזמן.

טענות שמאי המשיגה בנושא נדחות.

<u>עסקאות בקרקע</u>: לאור עליית מחירים חדה במחירי הדירות במהלך 2022, תינתן התאמת זמן בשיעור של כ- 16%, בין מועד המכרז לבין אמצע 2022. בנוסף, חרף התמתנות עליית המחירים והתנודתיות שאפיינה את 2023, סקרי המחירים השונים[36] מצביעים בבירור על עליית מחירים **נוספת** עד המועד הקובע. לפיכך, מאמצע 2022 ועד למועד הקובע תובא בחשבון התאמה לינארית בשיעור שנתי של 4%.

<u>עסקאות בבנוי</u>: שמאי המשיבה הסתמך על עסקות מכר מטווח זמן רחב (2022 - 2024), שבמהלכו חלו כאמור תמורות משמעותיות בשוק הנדל״ן. למרות דברי שמאי המשיבה, כי במועד הקובע קריית גת פורחת בתחום הדיור, מגמה זו לא באה לידי ביטוי בעסקאות שעליהן התבסס.

כאמור, בהכרעתי אסתמך על עסקאות נוספות שאותרו בשע״מ, חלקן סמוכות יותר למועד הקובע, לעומת אלה שהובאו בחשבון בשומות הצדדים. עסקאות אלה תואמות למגמות החיוביות שהוזכרו לעיל, ומשקפות חציית רף ל- 2 מיליון ₪ ומעלה בדירות סטנדרטיות[37].

---

[33] בהתאם לבירור שערך עם הוועדה המקומית קריית גת; הודעות לציבור על ביטול ההקלה החלו כשנה לפני ביטולה בפועל.

[34] ר׳ תכנית 606-1315464 בסמכות וועדה מקומית, בנוגע ל- 9 מגרשים, שהליך אישורה החל ב- 7.4.2024, טרם המועד הקובע, ובמסגרתה מאושר ציפוף הבניה בשיעור של 11.4%, לאחריו מתקבל שטח ממוצע של 80 - 87 מ״ר ליח״ד.
התכנית הוכנה לאישור בסמכות וועדה מקומית, הופקדה להתנגדויות ב- 10/2025 ונדונה בוועדה המחוזית ב- 12/2025. לאחר שנקבע כי התכנית טעונה אישור שר האוצר, היא הופקדה שוב ב- 26.5.2026.

[35] לפי המפרט הכספי, שיעור התשלום בעד הקרקע במושא השומה הנו 91%, על כן יש להפחית היטל השבחה, זאת בהתאם לפרק כ״ה קווים המנחים.

[36] ר׳ לדוגמה לוח 2.3 של הלמ״ס (מדד מחירי דירות לפי מחוזות).

[37] דירות בנות 4 חד׳, ששטחן כ- 100 - 106 מ״ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2.3. התאמת מיקום

שמאי המשיבה נתן הפחתה כוללת לדחייה ולמיקום בשיעור 10%. **לעומתו** שמאי המשיגה הפריד בין גורמים אלה והפחית 3% (משוקלל), עקב קרבה לשטחי ציבור, למסילת רכבת, לכביש 353 ולכניסה הצפונית לעיר.

מגרשי ההשוואה סמוכים למתחם מבני ציבור רחב היקף (כ- 33 דונם)[38], לכן אינם מגלמים יתרון במידת הקרבה לשטחי ציבור שכונתיים. כמו כן, קרבה למתקני הרכבת מהווה יתרון במיקום זה, שכן היא משפרת נגישות למרכז. עם זאת, הקרבה לכביש 353, הפעיל כל שעות היממה, אכן עלולה להוות מטרד[39], בפרט לאור הבינוי המאסיבי המתוכנן לכיוונו, לכן מתקבלת ההפחתה שניתנה בשומת ההשגה בשיעור 3%, אך ביחס למגרשים 205 ו- 206 בלבד.

11.2.4. חילוץ שווי הקרקע מבנוי

11.2.4.1. שיעור הרווח היזמי

מתקבלת הסכמת הצדדים בנושא, לפיכך ינוכה רווח יזמי בשיעור 18%.

11.2.4.2. עלויות הבניה ועלות עודפת לחניה ת"ק

בחילוץ היתרה לקרקע ניכה שמאי המשיבה עלות בניה בסך 9,300 ₪/מ"ר בהתאם למחירון דקל, **לעומתו** שמאי המשיגה ניכה סך של 10,600 ₪. עלויות אלה מגלמות פתרון חניה מלא במרתפים, הפער בין הצדדים נובע, בין היתר, מהבדלים בשיעור העמסת שטחי שירות ובשיעור העלויות העקיפות.

לטענת שמאי המשיגה אין להסתמך על מחירון דקל, אלא על מחשבון דקל או מחירון לשכת השמאים.

לצורך בדיקת סבירות עלויות הבניה בשומות הצדדים, ערכתי תחשיב במחשבון דקל, המותאם למגרשי ההשוואה בכרמי גת, בהם פתרון החניה משולב חניה עילית ות"ק. כמו כן, במגרשים אלה אושרו היתרי בניה, הממחישים את ניצול הבניה בפועל, לרבות שיעור העמסת שטחי שירות. יצוין כי לפי היתרי הבניה במתחם זה שיעור העמסת שטחי השירות הנו כ- 22% בממוצע (לעומת 15% בלבד שהובאו בחשבון בשומת המשיבה).

עפ"י תוצאת התחשיב מתקבלת עלות הבניה לפי שומת ההשגה כסבירה. עלות זו מגלמת פתרון חניה מלא בתת הקרקע.

11.2.5. עלות עודפת לחניה לעומת עסקאות בקרקע

לטענת שמאי המשיגה יש להפחית עלות חניה עודפת, בשל פערים תכנוניים בין מושא השומה לבין כרמי גת, שבה מותר ניצול חלקי מעל פני הקרקע. **לעומתו** טוען שמאי המשיבה כי חניה ת"ק מעלה את ערך הדירות, לכן אין עלות עודפת.

בענין זה מתקבלת טענת שמאי המשיגה.

מבחינה תכנונית וסביבתית, חניה ת"ק עדיפה על פני חניה פתוחה, כפי שטען שמאי המשיבה, כך עולה גם מההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית קריית גת, שכיום כבר לא מאשרת חניה עילית בתחומה.

---

[38] מגרש 401 לפי תכנית 606-0346635 (אושרה 2019).

[39] הבאתי בחשבון כי התכנית כוללת הוראות בדבר מיגון אקוסטי ומנגד הגדלת נפח התנועה, בשל הרחבת העיר לכיוון הכביש (ר' גם תמל/1130 בתכנון).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בשים לב למאפייני התקופה, לרבות סביבת ריבית גבוהה ותחרות משמעותית של היזמים על רוכשי הדירות, ובשים לב למאפייני המיקום (פריפריה, שכונה בשלבי הקמה התחלתיים, שלצדה שכונת כרמי גת בבניה מואצת), מתקבלת עמדת שמאי המשיגה, כי במועד הקובע חניה תת קרקעית מהווה אילוץ תכנוני ולא שיקול כלכלי, לכן השפעתה על שווי הדירה יהיה מינורי. יצוין כי גם בשומת המשיבה לא ניתן ביטוי ליתרון כלשהו בשווי מ״ר בנוי, בין נכסי ההשוואה לבין מושא השומה. כפועל יוצא מכך, בקרקע שבה ניתן להסדיר חניה עילית, השוק יבטא חיסכון בעלות הבניה.

ניצול החניה העילי בפועל בכרמי גת[40] - 25% לפי הכרעת האגף **או** 28% לפי בדיקת שמאי המשיגה (זאת לעומת 50% המותרים לפי תכנית בתוקף) - שתי הבדיקות שנערכו נסמכו על היתרי הבניה. בניתוח עסקות ההשוואה בקרקע ינוטרל החיסכון בעלות הבניה של 25% מהתקן, **בהתאם להכרעת האגף**, כדלקמן:

תחשיב חיסכון בעלות הקמת חניה ת"ק בכרמי גת - מתחם ב' לפי מכרז 359/2020			
פירוט	**מספר יח"ד**	**תקן החניה במכרז / מקדם התאמה**	**מספר החניות העודף מתחת לקרקע (ביחס לכרמי גת) - 25% מהתקן**
תקן חניה לפי 1.5 ליח"ד	285	428	107
שטח ת"ק עודף לפי 40 מ"ר/חניה			4,280
עלות הקמת מרתף חניה (לפי מחשבון דקל) ל- 2025			₪ 3,317
התאמת העלות למועד הקובע		0.95	₪ 3,151
בניכוי עלות הסדרת חניה עילית		0.85	₪ 2,678
סה"כ חיסכון בעלות בניית החניה			**₪ 11,463,884**
שטח פלדלת במכרז 359/2020, מ"ר [1]			30,480
חיסכון בעלויות/מ"ר פלדלת **במועד הקובע** (לנטרול)			**₪ 376**
[1] הובא בחשבון שטח ממ"ד ממוצע של 12 מ"ר, בהתאם להיתרי הבניה שאושרו במתחם.			

11.2.6. דחייה עד למימוש זכויות

שמאי המשיבה נתן הפחתה כוללת בשיעור 10% **למיקום ולדחייה** הנובעת מעבודות הפיתוח, לרבות שיקום נחל קומם ומהאפשרות למציאת עתיקות. **מנגד** טוען שמאי המשיגה כי יש לייחס משקל משמעותי ומובדל לנושא הדחייה, בשל מספר גורמים, בשומתו הפחית 10% בגין דחייה לשנתיים בריבית 6%.

להלן אתייחס עקרונית לגורמים השונים אותם מנה שמאי המשיגה, ולאחר מכן אקבע את שיעור ההתאמה הראוי:

11.2.6.1. רשת החשמל

לפי תמל/1115 בתחום הקרקע מושא השומה עובר קו מתח גבוה לביטול.

שמאי הצדדים מסכימים כי במועד הקובע לא עברה רשת חשמל עילית בקרקע מושא השומה, כך עולה גם מתצ״א מ 2025. למרות זאת, שמאי המשיגה הטיל ספק בכך שעבודות חברת החשמל בקרקע הסתיימו, אך לא

[40] במגרשים 101, 111, 112, 121 לפי תכנית 3/140/03/9, המהווים את מתחם ב' לפי מכרז קרקע 359/2020.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הציג אסמכתא בנושא. בבירור שערכתי עם מח' תשתית בחברת החשמל, אושר כי התשתית הוסרה במלואה ופרויקט הפירוק הושלם לפני 2024, **לפיכך אין מקום לדחייה עקב גורם זה.**

11.2.6.2. **<u>מצב פיתוח ותשתית הביוב</u>**

לפי התכנית המאושרת, הגשת בקשה להיתר בניה מותנית בפתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש.
לטענת שמאי המשיגה, פתרון הביוב במתחם עוכב זמן רב בשל מחלוקת בין הרשויות המטפלות. הנ"ל הציג מכתב מטעם תאגיד המים מ- 29.3.2026, המאשר כי עד סוף 2025 לא אושרו היתרי בניה במתחם בשל היעדר תקציב למט"ש.
בהתאם לכך ולמצב הפיתוח בשטח, שוכנעתי מטענות ההשגה כי נושא זה גרם לדחייה משמעותית במימוש הזכויות.

11.2.6.3. **<u>דחייה בשל חפירות ארכיאולוגיות (עתיקות)</u>**

הקרקע מושא השומה הוכרזה כאתר עתיקות טרם המועד הקובע. לפי תשריט תמל/1115 אזורי ההכרזה כוללים כשליש מחלקה 76 (מגרש 206) ואת מחציתה הדרומית של חלקה 84 (מגרש 214), אך לפי נתוני רישום, הערה בדבר אתר עתיקות רשומה על 3 החלקות הנדונות.

לטענת שמאי המשיגה, יש להביא בחשבון דחייה משמעותית לאתר עתיקות מוכרז, שבו היה ידוע במועד הקובע על היקף עלויות חריג, עקב עצירת עבודות הפיתוח במקום. **לעומתו** טוען שמאי המשיבה, כי אין מקום להפחתה נוספת מעבר לזו שניתנה בשומתו, וכי יש לבחון האם הנושא מגולם בנתוני ההשוואה.

להוכחת טענותיו, העביר שמאי המשיגה פרסום באתר רשות העתיקות (**להלן - רע"ת**), בנוגע לגילוי אתר עתיקות באזור[41], מסמכים של רע"ת בנוגע לחפירות ארכאולוגיות במושא השומה[42] - **כולם נערכו כשנה לאחר המועד הקובע.** כמו כן, במכתב רע"ת הכולל דרישת תשלום מרמ"י (מרץ 2024) שהועבר לעיוני, חסרים פרטים להמחשת היקף העבודות.

בירור שערכתי עם רע"ת בנושא, מאשש את טענת שמאי המשיגה, כי במרץ 2024 ניתן צו הפסקת עבודה לחברה המנהלת במתחם, בשל פגיעה בעתיקות. בתגובת רע"ת צוין, כי בחלוף הזמן ממועד הצו נלמדו היקף הממצאים והעבודות הנדרשות. עוד צוין כי מידע אודות פרסום חפירות כפוף לחוק העתיקות ולזכויות יוצרים. הפרסום יכול להתבצע ע"י רע"ת או ע"י גורם חיצוני, כאשר את תוצאות החפירה ניתן לפרסם בתוך מסגרת זמן רחבה של עד 10 שנים. בנוסף צוין כי רע"ת לא נוהגת להפיץ מידע על ממצאי חפירות לגורמים פרטיים.
באשר להצעה שהעבירה רע"ת למשיגה במושא השומה, נמסר כי היא מתייחסת לאומדן של 112 פועלים עבור 50 ימי עבודה.

לאור האמור, במועד הקובע לא ידוע על מידע פתוח לציבור בנוגע לעתיקות שאותרו במתחם או בנוגע להיקף העבודות הנדרש, ונראה כי רע"ת עצמה למדה על היקף העבודות במהלך הזמן. כמו כן, לפי תגובת רע"ת העיכוב הצפוי בקרקע מושא השומה טרם תחילת החפירה הוא כחודשיים בלבד. **משכך, לא הורם נטל הוכחת טענות**

[41] ללא תאריך.
[42] דוח ביצוע חיתוכי בדיקה שנערכו במגרשים ב- 8/2025 ומכתב רע"ת מ- 9/2025 בנוגע עלות חפירות במגרשים הנדונים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ההשגה בנוגע לדחייה משמעותית הנובעת מגורם העתיקות. עם זאת, יש להביא בחשבון סיכון סביר לדחייה בקרקע מוכרזת, בהתאם לראיית השוק.

באשר לעמדת שמאי המשיבה, כי יש לבחון את גילום הנושא בנכסי ההשוואה - נכסים אלה אינם מצויים באתר עתיקות מוכרז, ולכן הם ממילא ממגלמים סיכון מופחת. כל גילוי עתיקות שהתרחש בנכסיה השוואה לאחר מועד העסקה איננו רלוונטי.

11.2.6.4. **<u>סיכום</u>**

בהתאם לאמור נדחתה טענת ההשגה בנוגע לתשתית החשמל, אך יתר הטענות מתקבלות, גם אם באופן חלקי. כאמור, במועד הקובע המידע בנושא העתיקות במושא השומה ובמתחם מצומצם ואינו פתוח לעיון הציבור. הנחת העבודה היא, שכל הגורמים המעכבים חופפים זה לזה ומטופלים בו זמנית, לכן, בראיית השוק, הדחייה במועד זה נובעת בעיקרה ממצב הפיתוח והיעדר פתרון לתשתית הביוב, שבגינו לא אושרו היתרי בניה במתחם, כפי שאישר תאגיד המים. **בהתאם לכך תינתן הפחתה לדחייה בשיעור 10% משווי הקרקע, ביחס ל- 3 המגרשים, המגלמת את כלל הגורמים דלעיל.**

11.2.7. <u>עלות עודפת בביצוע חפירות הצלה (עתיקות)</u>

לטענת ההשגה דרישת התשלום של רשות העתיקות (כ- 8 מיליון ₪) חרגה מכל צפי אפשרי, ומשכך יש להפחיתה במלואה משווי הקרקע, זאת בנוסף לדחייה הנובעת מהעבודות הארכאולוגיות. עוד נטען כי הנושא מהווה סוגיה שמאית, זאת בד בבד עם טענות שהועלו כנגד אי הטמעתו בשומת רמ"י, למרות שהיה ברשותה מידע מוקדם על המתחם - כך לפי גרסת ההשגה.

מנגד טוען שמאי המשיבה, כי הדחייה שניתנה בשומתו מהווה הפחתה בסך 10 מיליון ₪ שאין לחרוג ממנה, וכי המשיגה לא הוכיח תשלום בפועל.

טענת שמאי המשיגה בנושא מתקבלת חלקית.

על הקרקע נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות מוכרז לפני המועד הקובע[43]. גורם זה משפיע על שווי הקרקע מושא השומה בשוק החופשי, בשל סיכון מוגבר וצפי לעלויות חריגות. יש להביא בחשבון כי במגרשי השוואה, בהם אין הכרזה דומה, עצימותו של מאפיין זה נמוכה משמעותית מזו המיוחסת למושא השומה. יובהר כי מגרשי ההשוואה מהווים גם הם קרקע המנוהלת ע"י רמ"י - למרות זאת, אילו מגרשים אלה היו מצויים בתחום אתר עתיקות מוכרז, היה הדבר מתבטא בהצעות רכישה נמוכות יותר במכרז - ובהתאם היה פוחת גם שווי הקרקע הנגזר ממנו. לפיכך, ראוי לתת הפחתה לסיכון מוגבר בשיעור 5% משווי הקרקע, המהווה למעשה הפחתה בסך של כ- 4.9 מיליון ₪, המבטאת צפי לעלות חריגה בראיית השוק, **זאת מעבר לסיכון המגולם בנכסי ההשוואה ומעבר לדחייה עד למימוש הזכויות בקרקע.**

בהמשך לאמור בהכרעתי בס' 11.2.6.3 לעיל, במועד הקובע לא היה מידע נגיש ומהימן באשר להיקף העתיקות במושא השומה. דרישת התשלום של רע"ת נולדה כשנה לאחר המועד הקובע והתבססה על נתונים שלא היו ידועים באותו מועד. זאת ועוד, עלות החפירה טרם נקבעה באופן סופי, ואף לשיטת שמאי המשיגה, נעשים מצד

[43] על החלקות הנדונות רשומה הערת אזהרה בטאבו בדבר אתר עתיקות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המשיגה מאמצים להפחיתה באמצעות העסקת גורם פרטי. **לפיכך, אין מקום להביא בחשבון את מלוא העלות הנטענת** - בכך אני מאמצת חלקית את עמדת שמאי המשיבה.

באשר לטענת ההשגה, כי לרמ"י היה מידע מוקדם בנושא, אותו היתה אמורה לשקף בשומתה, הרי במפרט הכספי של העסקה (4/25) צוין כי הקרקע הוכרזה כאתר עתיקות ובנוסף נכתב כי: ***"החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות או אחרות, כלפי רמ"י או מי מטעמה....."***. לפנים משורת הדין, פניתי אל המשיבה לקבלת מידע רלוונטי בנושא, הנכון למועד הקובע. במהלך אפריל 2026 הודיעה המשיבה כי אין ברשותה מידע מסוג זה. **בהתאם לכך, כל טענה נוספת בענין זה מצד ההשגה היא טענה מנהלית, שלא ניתן לדון בה במסגרת הכרעה זו, ויש להפנותה ישירות אל רמ"י או אל הערכאות המתאימות.**

11.2.8. עקרונות לניתוח מכרז 359/2020

שמאי הצדדים חלוקים בנוגע לאופן ניתוח המכרז.

שמאי המשיבה הביא בחשבון את ההצעה הזוכה ואת היקף יח"ד המאושר בתכנית 3/130/03/9 (246 יח"ד).

לעומתו שמאי המשיגה הביא בחשבון את 5 ההצעות הגבוהות ואת היקף יח"ד המאושר בתכנית.

בשים לב לביקוש הגבוה אותו משקפות תוצאות המכרז (25 הצעות), אני מאמצת את גישת שמאי המשיבה, לפיה ראוי להסתמך על ההצעה הזוכה בלבד.

בניתוח המכרז הבאתי בחשבון את מספר יח"ד לאחר הקלת שבס, כפי שמומשה בפועל במתחם זה, בהתאם לחשיבת השוק במועד המכרז.

11.2.9. שטחים לתחשיב

שטח פלדלת לתחשיב במושא השומה				
מגרש	מספר יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	ממ"דים (12.5 מ"ר/יח"ד, במ"ר)	שטח פלדלת במ"ר
205	75	6,975	937.5	7,913
206	75	6,975	937.5	7,913
214	49	4,557	612.5	5,170
סה"כ	**199**	**18,507**	**2,488**	**20,995**

11.2.10. התאמה להיקף עסקה

ביחס לעסקות מכר בבנוי, בדירות בודדות, תינתן הפחתה להיקף עסקה, בשיעור של 5% משווי הקרקע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. נתונים לאומדן השווי

12.1.1. מכרז קרקע 359/2020 - כרמי גת

ניתוח מכרז 359/2020, כרמי גת (ו. מכרזים 30.6.2021) - חלק 1 מתחם ב' - ייעוד: אזור מגורים ג', בניה רוויה, בהתאם לתכנית 3/140/03/9							
מגרש	יח"ד לפי תכנית	יח"ד בפועל לאחר הקלת שב"ס [1]	שטח המגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	מגרש	שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) [2]
101	82	95	5,219	9,020	4,100	101	10,160
111	54	63	3,884	5,940	2,700	111	6,696
112	56	64	3,873	6,160	2,800	112	6,928
121	54	63	4,373	5,940	2,700	121	6,696
סה"כ	246	285	17,349	27,060	12,300		**30,480**

[1] ניתוח המכרז נעשה בראיית היזם, שמלכתחילה הראה לנגד עיניו את מימוש ההקלה.
[2] הובאו בחשבון ממ"דים בשטח ממוצע של 12 מ"ר/יח"ד, בהתאם להיתרי הבניה במגרשים הנ"ל; שטח דירתי ממוצע לאחר הקלת שבס - 106.9 מ"ר.

ניתוח מכרז 359/2020 - חלק 2					
שטח דירתי לאחר הקלת שבס, מ"ר	הצעה זוכה	סה"כ עלויות פיתוח לרמ"י	עלויות פיתוח ממודדות למועד סגירת המכרז [1]	סה"כ כולל פיתוח	שווי מ"ר קרקע מבונה דירתי כולל פיתוח
30,480	₪ 90,506,698	₪ 39,000,486	₪ 39,842,465	₪ 130,349,163	**₪ 4,277**

[1] בהתאם לתנאי המכרז.

12.1.2. עסקת מכר במתחם ב' בכרמי גת

מועד העסקה: 28.7.2022

עסקה בין הזוכות במתחם ב' במכרז 359/2020 הנ"ל, במגרשים 1101, 111, 112, ו- 121 לפי תכנית 3/140/03/9, במסגרתה נמכרו 50% מהזכויות בקרקע - חברת רם אדרת מגורים בע"מ רכשה את זכויותיה של חברת אפי קפיטל בע"מ בקרקע. בהתאם לדיווח, המוכרת התחייבה להשלים את הוצאת היתר הבניה.

כאמור, במתחם זה אושרה הקלת שבס ומספר הדירות הוגדל מ- 246 לפי התב"ע ל- 285 יח"ד, בהתאם לכך הוקטן שטח פלדלת/יח"ד מ- 122 מ"ר לכ- 107 מ"ר.

התמורה: 91,351,467 ₪ בעד 50% מהזכויות, משקפת מחיר של כ- 641,000 ₪/קרקע/יח"ד בשטח של 106 מ"ר, **קרי 6,047 ₪/מ"ר פלדלת, כולל פיתוח וללא מע"מ.**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12.1.3.עסקות מכר בבנוי - כרמי גת (נתוני שע"מ)

מס'	תאריך עסקה	גו"ח (גוש/חלקה)	מספר חדרים	שטח	קומה	מחסן	חצר	שנת בניה	התמורה בעסקה ₪	שווי מ"ר ₪
1	19/05/2024	2812-6-0044-017	4	104	4/9	8		2025	2,070,000	19,904
2	21/05/2024	2812-6-0042-005	4	104	1/9	10		2025	1,950,000	18,750
3	13/06/2024	002812-0042-000	4	100	5/9	6		2024	1,810,000	18,100
4	13/06/2024	2812-6-0042-030	4	103	7/9	8		2025	2,539,000	24,650
5	17/06/2024	2812-6-0042-013	4	104	3/9	5		2025	2,000,000	19,231
6	18/06/2024	2812-6-0044-013	4	104	3/9	7		2025	2,060,000	19,808
7	23/07/2024	2812-6-0042-005	4	104	1/9	7		2025	2,031,000	19,529
8	08/08/2024	2812-6-0350-011	4	99	3/5			2022	1,940,000	19,596
9	11/08/2024	2812-6-0348-002	4	107	1/8		104	2021	2,600,000	24,299
10	14/08/2024	2812-6-0042-029	4	103	7/9	4		2024	2,306,522	22,393
11	22/08/2024	2812-6-0042-017	4	104	4/9	6		2025	2,106,000	20,250
12	25/08/2024	2812-6-0042-018	4	103	4/9	7		2025	2,100,000	20,388
13	06/09/2024	2812-6-0350-010	4	99	2/5			2022	1,980,000	20,000
14	10/09/2024	2812-6-0348-001	4	106	1/8	8	66	2021	2,520,000	23,774
15	15/09/2024	2812-6-0042-019	4	103	4/9	9		2025	2,090,000	20,291
16	30/09/2024	2812-6-0042-018	4	103	4/9	6		2025	2,100,000	20,388
17	30/10/2024	2812-6-0042-017	4	103	4/9	8		2025	2,096,000	20,350
								ממוצע		**20,688**

חילוץ היתרה לקרקע		
שווי מ"ר בנוי		₪ 20,688
מע"מ	1.17	₪ 17,682
רווח יזמי	1.18	₪ 14,985
עלות בניה (בהתאם לאומדן שערך שמאי המשיגה)		₪ 10,600
יתרה לקרקע		**₪ 4,385**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12.1.4. סיכום ושקלול ערכי השווי

סיכום ושקלול ערכי השווי משכונת כרמי גת - חלק 1						
מס"ד	פירוט	מועד	שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת	התאמה עד 6-7/2022	התאמה לזמן עד המועד הקובע (4% שנתי ליניארי)	שווי מתואם לזמן
1	מכרז 359/2020	30.6.2021	₪ 4,277	1.162 [1]	1.09	₪ 5,406
2	עסקה במתחם ב'	28.7.2022	₪ 6,047	1	1.09	₪ 6,578
3	שיטת החילוץ	מועד קובע	₪ 4,385	1	1.00	₪ 4,385
[1] בהתאם להתאמה בשומת המשיבה, ולאחר שנבדקו פרסומי למ"ס וגורמים נוספים לגבי עליית מחירים[44].						

סיכום ושקלול ערכי השווי משכונת כרמי גת - חלק 2							
מס"ד	שווי מתואם לזמן	נטרול חיסכון בבניית חניה עילית	הפחתה ליזמות	התאמה להיקף עסקה	שווי מתואם למושא השומה	משקל יחסי	סה"כ
1	₪ 5,406	₪ 376	1	1	₪ 5,029	50%	₪ 2,515
2	₪ 6,578	₪ 376	0.95 [1]	1	₪ 5,892	10% [2]	₪ 589
3	₪ 4,385	0	1	0.95	₪ 4,166	40%	₪ 1,666
					סה"כ	100%	₪ 4,770
[1] לרבות השלמת הליכי רישוי והשבחה (בהתאם לפרטי העסקה המפורטים בדוחות הכספיים ולהליך הרישוי). [2] משקלה היחסי של העסקה בשווי נמוך - ר' הכרעתי לעיל בשאלת השומה.							

13. תחשיב השומה

מגרש	שטח פלדלת במ"ר [1]	שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת	סה"כ ביניים	הפחתה למיקום	סה"כ
205	7,913	₪ 4,770	₪ 37,744,040	0.97	₪ 36,611,719
206	7,913	₪ 4,770	₪ 37,744,040	0.97	₪ 36,611,719
214	5,170	₪ 4,770	₪ 24,659,440	1	₪ 24,659,440
				סה"כ	₪ 97,882,878
הפחתה בגין עתיקות (סיכון מוגבר וצפי לעלויות חריגות)				0.95	₪ 92,988,734
הפחתה לדחייה עד למימוש				0.9	₪ 83,689,860
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל					**₪ 83,690,000**
[1] ר' תחשיב אקוו' בעקרונות השומה, ס' 11.2.9 לעיל.					

[44] יוער כי לפי פרסומים שונים בעיתונות, העסקה שבוצעה במתחם זה ביולי 2022 (ר' נתון 2 בטבלה) משקפת עליית מחירים של כ-30% ממועד המכרז (ר' לדוגמה פרסום בכלכליסט מ- 31.7.2022)..

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

14. השומה

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה, כי יש לשנות את שומת המשיבה, וכי שווי הבעלות המלאה בקרקע הנדונה, חלקות 75, 76, ו- 84 בגוש 1700, מגרשים 205, 206 ו- 214 לפי תמל/1115, בהרחבה הצפונית בקריית גת, בשטח כולל של כ- 10.8 דונם, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, במועד הקובע 18.9.2024, נאמד בסך של:

83,690,000 ₪ (שמונים ושלושה מיליון, שש מאות ותשעים אלף ש"ח)

אומדן השווי כולל הוצאות פיתוח ואינו כולל מע"מ.

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,

אפרת כהן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר שגיא צברי, שמאי מרחב ירושלים, רמ"י

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית