תאריך עברי	:	ד׳ אלול תשפ״ז
תאריך לועזי	:	15.09.2026
מס׳ חוזה רמ״י	:	207060381
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	:	4047348
מספרנו (אופק)	:	53063

לכבוד:

גב׳ חן חדד	מר רן גריידי	מר מרדכי הולנדר
צוות עסקות חקלאי נחלות, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
henh@land.gov.il	rangraidy@gmail.com	mordeeh@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]
<u>נחלה 75 לפי תכנית משמ/54/גז, גוש 6308 חלקה 103, מושב בני עטרות</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה בתאריך 05.03.2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, כולל מע״מ וכולל פיתוח, למטרת גביית דמי רכישה - חוזים לדורות[2], בהתאם לחלופות הבאות:

<u>חלופה מס׳ 1</u> – אומדן שווי זכויות הבעלות לחלקת מגורים בנחלה בשטח של 2.5 ד׳, בהתאם לתכנית מאושרת וכולל פוטנציאל, בשימוש למגורים בלבד.

<u>חלופה מס׳ 2</u> - אומדן שווי מ״ר מבונה בריכה.

<u>חלופה מס׳ 3</u> - אומדן שווי מ״ר מבונה עיקרי.

<u>חלופה מס׳ 4</u> - אומדן שווי מ״ר מבונה שירות.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך בהכרעתי יקבע שווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 של התקינה השמאית.**

בנוסף, באומדן שווי הפוטנציאל (ככל שקיים) לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים[3], על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל.

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר רן גריידי, בתאריך 218.09.2025, **(להלן: ״שמאי המשיבה״)**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות, מר ניר אברהם, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר מרדכי הולנדר, מתאריך 28.01.2026, **(להלן: ״שמאי המשיג״).**

1.4. בתאריך 8.07.2026 התקיים דיון מקוון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ בתאריך 15.07.2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים (לאחר קבלת אורכה) לא יאוחר מתאריך 19.08.2026.

1.5. בתאריך 16.07.2026 העביר שמאי המשיג סרטונים הממחישים את מפגע הרעש בנכס. באותו היום העביר

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] בהתאם להסדר עפ״י הוראות ס׳ 8.3, סימן ז׳, לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

[3] בהתאם לפרק כ״ט לקווים המנחים, לרבות חו״ד משפטית של רמ״י מנוב׳ 2017 המצורפת לו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שמאי המשיבה התייחסות לסרטונים אלו.

1.6. בתאריך 22.07.2026 העביר שמאי המשיבה התייחסות לתקציר הדיון.

1.7. בתאריך 29.07.2026 התקבלה התייחסות שמאי המשיג לתקציר הדיון.

1.8. בתאריך 29.07.2026 התקבלה התייחסות שמאי המשיבה ביחס לתגובת שמאי המשיג.

1.9. בתאריך 16.08.2026 התקבלו מאת המשיבה צילומי חוזי החכירה ותוכניות בניה מאושרות של עסקאות ההשוואה אשר צוינו על ידי שמאי המשיבה במהלך הדיון.

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה	:	6308/103
מגרש	:	75 לפי תוכנית משמ/54/גז
מהות הנכס	:	חלקת המגורים בנחלה
שטח הקרקע מושא השומה[4]	:	2.5 דונם
מיקום	:	נחלה מס׳ 75, מושב בני עטרות

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל מע״מ וכולל פיתוח, בכפוף לחלופות השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

25.12.2023 - בהתאם לשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 1.09.2026 על ידי סימה מזרחי, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מושב בני עטרות משתייך לתנועת המושבים במחוז המרכז בישראל, בתחום שיפוטה של מועצה אזורית חבל מודיעין. המושב ממוקם בלב מוקד תחבורתי, המסילה המזרחית החדשה ממזרח, כביש מס׳ 40 ממערב, נמל תעופה בן גוריון מדרום-מערב.

מעל היישוב עובר אחד מנתיבי התעופה של מדינת ישראל. בסביבתו של המושב ממוקמים העיר יהוד-מונוסון והמושבים טירת יהודה, גבעת כח, רינתיה ובארות יצחק.

המושב הוקם בשנת 1948 על אדמות המושבה הטמפלרית הנטושה ״וילהלמה״. לפי נתוני למ״ס נכון לסוף שנת 2024 אוכלוסיית המושב מונה כ-920 תושבים.

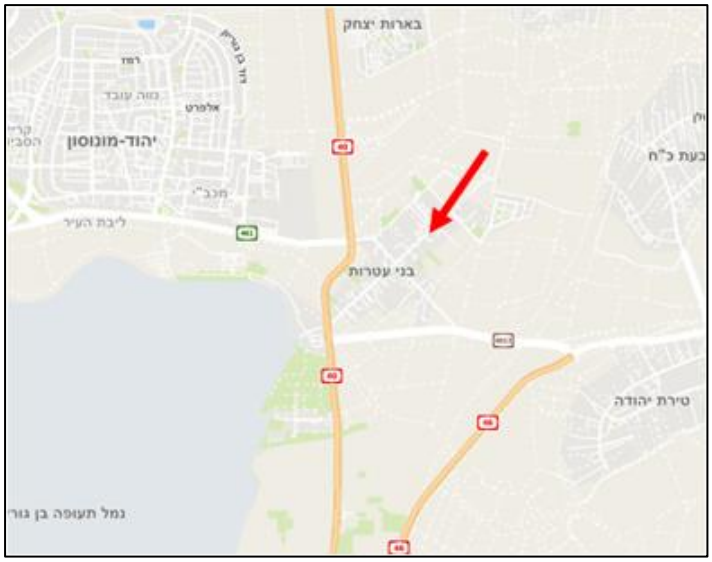
המושב מתאפיין במבני מגורים צמודי קרקע, מקבץ ייחודי של מבנים טמפלרים המשולבים בתוך הנחלות

[4] בהתאם לתשריט רמ״י שטח חלקת המגורים בשלמות 3 ד׳.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

החקלאיות ובשטחי הציבור, משקי עזר וכן מבני שירות לרווחת התושבים.
רמת הפיתוח הסביבתי ברמה בסיסית וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, תשתיות חשמל, מים וביוב ותאורת רחוב.

מיקום המושב על רקע מפת הסביבה (govmap)



6.2. הנכס:

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של חלקת מגורים בנחלה מס׳ 75, הממוקמת במזרח המושב.

בהתאם להזמנת השומה ותשריט המדידה, שטח חלקה א׳ של הנחלה 9.962 ד׳ מתוכו השטח הצהוב למגורים 2.7 דונם. מושא השומה הינו בשטח 2.5 ד׳ וצורתו רגולרית. החזית הדרומית של הנחלה פונה לרח׳ דרך הכרמים. גבולותיה: מצפון ומזרח - שטחים חקלאיים; מדרום - חזית לכביש המושב, דרך הכרמים; ממערב - נחלה.

בהתאם לביקור בנכס, החלקה כולה תחומה בגדר פח. בחלקה בנוי בית מגורים משופץ חד קומתי עם גג רעפים משופע.

תמונת הנכס כפי שנצפה ביום הביקור



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סימון הנחלה ע"ג תצ"א (govmap)



תשריט רמ"י מיום 07.05.2024



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם לנסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) חולון, שהופק על ידנו בתאריך 06.07.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	6308
חלקה:	103
רשות מקומית:	מ.א. חבל מודיעין
שטח רשום:	9,962 מ"ר
בעלות:	רשות הפיתוח (בשלמות)

7.2 הסכם מכר

הוצג בפנינו הסכם מכר שנערך ונחתם בתאריך 11.11.2020 במסגרתו נמכר משק מס' 75 במושב בני עטרות.

סך התמורה בהסכם עומדת על 5,800,000 ₪, כאשר העסקה הינה עסקת נטו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב תכנוני:

8.1 תכניות בתוקף:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חבל מודיעין, עולה כי על הנכס הנדון חלות, בין היתר, התוכניות הבאות:

מס' תוכנית	מהות התוכנית	מועד פרסום התוכנית למתן תוקף	י"פ
גז/618	תוכנית מפורטת	20/5/1965	1185
גז/618/א	קביעת הוראות לבניית בתי מגורים	25/1/1973	1893
גז/618/ב	שינוי בהוראות קיימות וקביעת הוראות חדשות	28/4/1983	2915
גז/618/ג	שינוי הוראות קיימות וקביעת הוראות חדשות	5/2/1987	3424
משמ/54 (גז)	הכנת תוכנית מפורטת לצרכי רישום; ביטול ואיחוד גושים וחלקות וחלוקתם מחדש	27/9/1987	3488
גז/1000	הסדרת והתרת שימושים נוספים שלא למטרות חקלאיות (פל"ח)	28/11/2005	5463
תמ"א/35	תוכנית מתאר ארצית	27/12/2005	5474
תמ"א 35/1/ב	תיקון הוראות תמ"א 35 בנוגע ליישובי לוח 2	7/7/2016	7299

להלן ריכוז זכויות בניה בנכס שבנדון בהתאם לתוכניות התקפות:

יעוד:	אזור מגורים בישוב חקלאי
מס' יח"ד:	2 + יחידת הורים.
מס' קומות:	2
שטחי בניה:	עיקרי - 350 מ"ר + 55 מ"ר ליחידה קטנה; מבני עזר - 45 מ"ר ליח"ד; סוכה וחדר כביסה - 25 מ"ר ליח"ד. בנוסף, יותר ממ"ד.
מרתף:	בשטח קונטור קומת הקרקע.
בריכה:	תותר הקמת בריכת שחיה פרטית ששטחה 12% משטח מגרש פנוי + 5 מ"ר מבני עזר

8.2 פוטנציאל תכנוני:

תמ"א 35, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 בתאריך 27.12.2005[5]

תוכנית מתאר ארצית משולבת שמטרתה העיקרית היא מתן מענה לצרכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, בדגש על המרקמים העירוניים, וצמצום תופעת הפרבור.

התוכנית מאפשרת הכנת תכניות להרחבת ישובים כפריים, בשטחים המיועדים לבינוי ככל הניתן, ללא שינוי מהותי של אופי הישובים ובהתאם לקצב גידול האוכלוסייה בהם.

לפי לוח 2[6] המצורף לתוכנית מספר יחידות הדיור המרבי במושב בני עטרות הוא 300 יח"ד.

בנפת פתח תקוה, באזור שמור משולב, בישובים שבהם צפי אוכלוסייתם עד 2,000 נפש, צפיפות הבניה המינימלית תהא 3 יחידות/דונם. התוכנית כוללת תנאים לחריגה ממגבלות הצפיפות.

תמ"א 35/1/ב - שינוי לתמ"א 35, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 בתאריך 9.06.2016

תוכנית זו מתקנת את הוראות תמ"א 35 בנוגע ליישובי לוח 2.

בכל נחלה שהייתה מאושרת במועד אישור התוכנית, תותר תוספת של יחידת דיור אחת, בחלקת המגורים.

[5] לרבות שינוי מס' 1 לתמ"א 35 (אושר ב- 9.06.2016).

[6] לוח 2 המצורף לתמ"א 35, הכולל רשימת ישובים כפריים ופירוט מספר יח"ד המרבי המותר בכל ישוב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

במידה והשטח המיועד למגורים קטן מ- 2.5 דונם, רשאי מוסד תכנון להחליט על הרחבתו לשטח של עד 2.5 דונם בתנאים המפורטים בתוכנית.

במחוז ירושלים, מרכז וחיפה לצורך חישוב מספר יחידות הדיור, בתוכנית שהופקדה לאחר אישור שינוי 1ב', יופחתו יח"ד המתווספות בנחלות ממכסת יח"ד שנקבעה בלוח 2.

התוכנית לא משנה את מספר יח"ד הקבוע בלוח 2 במושב בני עטרות (300 יח"ד).

<u>תכנית בהכנה מס' 424-0395004:</u>

תכנית מתאר מקומית למושב בני עטרות המצויה בשלב קבלת התכנית בועדה המחוזית, נכון למועד הקובע.

מטרת התכנית הינה תכנון כולל ליישוב בני עטרות לרבות תוספת יח"ד בהתאם להוראות תמ"א 35.

בהתאם להוראות התכנית, הנכס שבנדון מסווג כ"מגורים ביישוב כפרי".

<u>שימושים מותרים והוראות בינוי:</u>

- מגורים, מחסן ביתי, חניה מקורה ובריכת שחייה.
- בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי בניין. במקרה זה, ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כשטח עיקרי וייכלל בשטח התכסית.
- בכל נחלה תותר הקמת 4 יח"ד ב-3 מבנים לכל היותר.
- בכל שטח חלקת מגורים בנחלה אשר יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יח"ד המותר לכל נחלה על פי הטבלה וכן בהתאם לטבלת פירוט יח"ד בתחום התכנית המהווה חלק ממסמכי התכנית, למעט יח"ד לבעל הנחלה ועוד יח"ד קטנה צמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בנייה, קווי בנייה וגובה. השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי, ובמקרה של פיצול מגרש מחלקת המגורים, אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה.

<u>הזכויות המוצעות בהתאם לתוכנית הינן כדלקמן:</u>

ייעוד	מס' יח"ד במגרש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מס' קומות
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
מגורים בישוב כפרי	3 + יח"ד הורים	594 מ"ר	156 מ"ר		90[7]	805 מ"ר[8]	2 + מרתף

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

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

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בהתאם לשומות הצדדים:

מס' חלופה	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
1	תכנית מאושרת + פוטנציאל	₪ 13,530,877	₪ 9,800,000
2	שווי 1 מ"ר בריכה	₪ 3,794	₪ 2,902
3	שווי 1 מ"ר עיקרי	₪ 10,841	₪ 8,292
4	שווי 1 מ"ר שירות	₪ 5,421	₪ 4,146

[7] על חשבון שטח שמעל מפלס כניסה קובעת.

[8] 3 יח"ד בשטח עיקרי של 198 מ"ר כ"א +52 מ"ר שירות לכל יח"ד (30 מ"ר עבור 2 חניות מקורות; 10 מ"ר מחסן; 12 מ"ר ממ"ד). בנוסף יחידת הורים בשטח של 55 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת שווי הבסיס, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה בהתבסס על עסקאות מכר לבתי מגורים צ"ק מהרחבת מושבים בני עטרות ורינתיה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כמפורט להלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	תמורה	שטח בנוי מ"ר	יתרה לקרקע[9]	שטח אקוי'	שווי מר"מ[10]	שווי מר"מ מתואם
2/2/2023	הכלנית 148 רינתיה	7261/9	541	₪ 6,250,000	200	₪ 4,552,381	375.35	₪ 12,128	₪ 13,341
21/6/2021	התמר 13 בני עטרות	7157/52	500	₪ 6,500,000	244.5	₪ 4,478,976	330.25	₪ 13,562	₪ 14,240
6/4/2021	החרובים 163 רינתיה	7261/31	586	₪ 5,00,000	231	₪ 3,144,905	386.60	₪ 8,135	₪ 9,396
8/3/2021	החצב 127 רינתיה	7261/26	530	₪ 4,300,000	126	₪ 3,213,238	296.66	₪ 10,831	₪ 12,510
שווי מ"ר מבונה אקוי' בממוצע									**₪ 12,372**
שווי מ"ר מבונה אקוי' מתואם לבעלות (3%)									**₪ 12,755**

9.1.2. עקרונות התחשיב:

- שטח אקוי' בעסקאות ההשוואה חושב בהתאם למקדמים האקוי' הבאים: עיקרי - 1; ממ"ד - 1; ממ"ד במרתף - 0.7; מרתף - 0.4-0.5; מחסן - 0.5; חניה - 0.35; חצר - 0.25.
- הובא בחשבון שטח אקוי' בהתאם לתכנית בתוקף, כדלקמן:

חלק המבנה	זכויות במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ במ"ר אקווי'
שטח מרתף ל-2 יח"ד ב-2 קומות	175	0.4	70
שטח עיקרי - ל-2 יח"ד ב-2 קומות	350	1	350
יח"ד קטנה	55	1	55
חדר כביסה	50	0.7	35
ממ"דים	24	1	24
מבני עזר	90	0.5	45
בריכת שחייה	100	0.35	35
הקלה כמותית 6%	162	0.9	145.8
חצר עד 1,500 מ"ר	1,056.00	0.25	264
חצר עד 2,500 מ"ר	919	0.2	183.8
סה"כ שטח מבונה אקווי' גולמי			**1207.6**

- הובאה בחשבון הפחתה בגין היקף עסקה ומיקום בסביבת בינוי של נחלה - 0.85.
- בתחשיב הפוטנציאל בגין תוספת זכויות מכוח הקלה כמותית (6%) לפי חוק התו"ב, הובאה בחשבון דחייה למימוש - 0.9.
- הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד בהתאם לתכנית 424-0395004, ובדחייה למימוש - 0.86 (3 שנים בריבית 5%), לפי שטח אקוי', כמפורט להלן:

חלק המבנה	זכויות במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ במ"ר אקווי'
שטח עיקרי ל-2 יח"ד ב-2 קומות	396	1	396
יח"ד קטנה	55	1	55
חניה	60	0.35	21
ממ"דים	24	1	24
מחסן	20	0.5	10
מרתף עיקרי	100	0.5	50
בריכת שחיה	100	0.35	35

[9] יזמות 5%; עלויות בניה 7,000 ₪ למ"ר

[10] לאחר התאמה לזמן בשיעור של 5% לשנה ותוספת בגין מיקום ביחס לעסקאות השוואה מרנתיה בשיעור של 10%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

יחידת דיור שלישית ב-2 קומות:			
שטח עיקרי	198	1	198
חניה	30	0.35	10.5
ממ"דים	12	1	12
מחסן	10	0.5	5
מרתף עיקרי	50	0.5	25
סה"כ אקוויולנטי יחידה שלישית			250.5
מקדם עורפיות ליחידה שלישית		0.92	230.46
חצר עד 1,700 מ"ר	1,092.00	0.25	273
חצר עד 2,500 מ"ר	800	0.2	160
סה"כ במ"ר מבונה אקוו' בתוכנית בתכנון			1254.46
סה"כ במ"ר מבונה אקוו' מצב קיים			1207.6
פוטנציאל תכנוני			46.86
מקדם דחיה		0.86	40.48
סה"כ שטח מבונה אקוו' כולל פוטנציאל			**1,248.6**

9.1.3. תחשיב השומה:

- **חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת + פוטנציאל**

סה"כ שטח מבונה אקוו' כולל פוטנציאל	**1,248.6**
שווי מר"מ	**₪ 12,755**
סה"כ	**₪ 15,919,260**
מקדם התאמה להיקף זכויות בנחלה	0.85
סה"כ שווי המגרש לפי תב"ע + פוטנציאל	**₪ 13,530,877**

- **חלופה 2 – שווי 1 מ"ר בריכה**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 12,755
מקדם אקו' עיקרי	0.35
התאמה להיקף זכויות בנחלה	0.85
שווי מ"ר מבונה בריכה, במעוגל	**₪ 3,794**

- **חלופה 3 – שווי 1 מ"ר עיקרי**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 12,755
מקדם אקו' עיקרי	1
התאמה להיקף זכויות בנחלה	0.85
שווי מ"ר מבונה עיקרי, במעוגל	**₪ 10,841**

- **חלופה 4 – שווי 1 מ"ר שירות**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 12,755
מקדם אקו' שירות	0.5
התאמה למיקום בישוב ותיק והיקף עסקה	0.85
שווי מ"ר מבונה שירות, במעוגל	**₪ 5,421**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2. סיכום שומת המשיג:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת שווי הבסיס, הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות מכר לבתי מגורים צ"ק ממושבים רינתיה, מזור ובני עטרות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כמפורט להלן.

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מגרש	יישוב	תמורה	שטח בנוי	יתרה לקרקע[11]	התאמה לזמן[12]	ערך קרקע מתואם לאחר התאמה לבעלות (3%)	שווי מ"ר מבונה
1	05/10/2021	7248/138	499	מזור	₪ 5,400,000	251	₪ 3,009,357	1.067	₪ 3,306,252	₪ 9,674
2	29/03/2023	7248/25	504	מזור	₪ 6,000,000	180	₪ 4,274,286	1.022	₪ 4,500,576	₪ 13,121
3	02/02/2023	7261/9	541	רינתיה	₪ 6,250,000	200	₪ 4,152,381	1.027	₪ 4,391,551	₪ 11,523
4	21/06/2021	7157/52	500	בני עטרות	₪ 6,500,000	244.5	₪ 4,234,476	1.075	₪ 4,690,237	₪ 14,680
5	08/03/2021	7261/26	530	רינתיה	₪ 4,300,000	126	₪ 3,087,238	1.084	₪ 3,446,963	₪ 11,613
6	06/04/2021	7261/31	586	רינתיה	₪ 5,000,000	231	₪ 2,913,905	1.082	₪ 3,246,279	₪ 8,273
שווי מ"ר מבונה בממוצע										**₪ 11,481**

לצורך בחינת סבירות בלבד, ניתוח שמאי המשיג על גישת ההשוואה הישירה במסגרתה נותחה העסקה בנכס מושא השומה כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה ברוטו[13]	ערך קרקע מתואם[14]
11/11/2020	6308/103	2,500	187	₪ 8,300,000	₪ 9,100,000

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון שטח אקוי' בהתאם לתכנית בתוקף כדלקמן:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'
עיקרי	405	1	405
ממ"דים	25	1	25
חדרי כביסה	50	0.7	35
מרתפים	200	0.4	80
חניה	30	0.35	10.5
יתרת שירות	60	0.5	30
בריכה	100	0.35	35
שביל מעבר ליחידות עורפיות	60	0.1	6
חצר גרעינית 1,500 מ"ר	1,025	0.25	256.25
יתרת חצר	1,000	0.15	150
סה"כ שטח אקווי מאושר נכון למועד העסקה			**1,032.75**

- הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות מכוח הקלה כמותית (6%) לפי חוק התו"ב בדחייה למימוש - 0.807 (שנה,5%), ולפי שטח אקווי' כמפורט להלן:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'
עיקרי	162	0.8075	130.815
חצר	-162	0.15	25
סה"כ			106.515

- הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד בהתאם לתכנית 424-0395004, ובדחייה למימוש - 0.705 (6

[11] בניכוי יזמות 5% ; עלויות בניה בטווח של 8,000-9,000 ₪ למ"ר.
[12] התאמת זמן ליניארית בשיעור 3% לשנה.
[13] מחיר מוצהר המגלם את כלל מאפייני הנחלה וניכוי היטל השבחה.
[14] לאחר התאמה לזמן בשיעור של 3% לשנה ותוספת בגין היטל השבחה צפוי מוערך של כ-600,000-700,000 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שנים בריבית 6%), לפי שטח אקווי, כמפורט להלן:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	עורפיות	סה"כ
עיקרי (בניכוי יחידת סמך)	359	1	1	359
יחידת סמך	55	1	1	55
ממ"דים	25	1	1	25
מחסנים	20	0.5	1	10
חניות	60	0.35	1	21
בריכה	100	0.35	1	35
עיקרי יחידה שלישית	180	1	0.92	165.6
ממ"ד יחידה שלישית	12.5	1	0.92	11.5
מחסן יחידה שלישית	10	0.5	0.92	4.6
חניה יחידה שלישית	30	0.35	0.92	9.66
שביל מעבר ליחידות עורפיות	60	0.1	1	6
חצר גרעינית 1,700 מ"ר	1,083	0.25	1	270.625
יתרת חצר	800	0.15	1	120
סה"כ שטח אקווי תוכנית בהכנה				**1,092.985**
סה"כ שטח אקווי מאושר ללא הקלה				**1,032.8**
סה"כ השבחה				**60.2**
דחייה 6 שנים שיעור היוון 6%				**0.705**
סה"כ השבחה במ"ר אקווי				**42.5**

- הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.85 בגין סמיכות למטרדי רעש סביבתי.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין היקף עסקה ומיקום בסביבת בינוי של נחלה - 0.85.

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת + פוטנציאל

סה"כ שטח אקווי מאושר נכון למועד העסקה	1,032.75
סה"כ פוטנציאל לתוספת כמותית 6%	106.5
פוטנציאל לתוספת יחידה שלישית	42.5
סה"כ שטח אקווי בנחלה (זכויות מאושרות + פוטנציאליות)	1,181.7
שווי מ"ר מבונה ממגרשי הרחבה	₪ 11,481
הפחתה בגין סמיכות למטרדי רעש סביבתי	0.85
מקדם התאמה למאפייני נחלה (צפיפות, היקף עסקה, סמיכות חקלאית וכו')	0.85
סה"כ שווי חלקת המגורים בנחלה כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)	₪ 9,800,000

- **חלופה 2 - שווי 1 מ"ר בריכה**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 11,481
מקדם אקו' עיקרי	0.35
הפחתה בגין סמיכות למטרדי רעש סביבתי	0.85
התאמה להיקף זכויות בנחלה	0.85
שווי מ"ר מבונה בריכה, במעוגל	**₪ 2,902**

- **חלופה 3 - שווי 1 מ"ר עיקרי**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 11,481
הפחתה בגין סמיכות למטרדי רעש סביבתי	0.85
התאמה להיקף זכויות בנחלה	0.85
שווי מ"ר מבונה בריכה, במעוגל	**₪ 8,292**

- **חלופה 4 - שווי 1 מ"ר שירות**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 11,481
מקדם אקו' עיקרי	0.5
הפחתה בגין סמיכות למטרדי רעש סביבתי	0.85
התאמה להיקף זכויות בנחלה	0.85
שווי מ"ר מבונה בריכה, במעוגל	**₪ 4,146**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

9.3.1. <u>טענות שמאי המשיג</u>:

- <u>פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות הבנייה ויח"ד שלישית</u>:

- לצורך אומדן הפוטנציאל התכנוני, יש להתבסס על תכנית מס' 424-0395004 אשר קודמה במושב. מאחר ותכנית זו נגנזה, יש להביא בחשבון דחייה לתקופה בת 6 שנים המשקפת את הזמן הסביר לקידום ואישור תכנית חדשה.
- במקרים רבים, ועדות התכנון אינן מאפשרות לקדם תכנית נקודתית לתוספת זכויות בנייה ויח"ד שלישית לנחלה מסוימת, ולכן סביר שגם במקרה שבנדון לא ניתן לקדם תכנית נקודתית.
- בהתאם להערה מס' 8 (מתחת לטבלת הזכויות בתכנית מס' 424-0395004) נכתב כי זכויות הבנייה בקומת המרתף יבואו על חשבון השטחים העיליים. כלומר, לא ניתנו זכויות בנייה נוספות עבור שטחי בנייה תת"ק, אלא שניתן לנייד שטחי בנייה מעל הקרקע אל מתחת הקרקע. לכן, בניתוח שטח האקווי' אין להביא בחשבון שטחי בנייה תת"ק כלל.
- ניכר כי צורת הנחלה צרה וארוכה, כך שמימוש הפוטנציאל התכנוני לתוספת יח"ד שלישית יחייב הקצאת דרך גישה תקנית ברוחב של לפחות 3 מטרים. מהמדידה שנעשתה עולה כי אורך דרך הגישה הנדרש הינו כ-80 מטרים, כך ששטח ההפרשה בפועל עומד על כ-240 מ"ר, ולא 60 מ"ר כפי שהובא בחשבון בשומתי.

- <u>סמיכות למפגע רעש מטוסים</u>:

- הסמיכות למפגע רעש בעקבות המטוסים אינו מגולם בעסקאות ההשוואה עליהן התבססתי, לכן יש להביא בחשבון הפחתה בגין גורם זה בשיעור של 15%, זאת בדומה להחלטת ועדת השגות ממושב מזור (גו"ח 6815/23).
- ככל ומתבססים על עסקאות השוואה מהמושב עצמו, יש לבחון אם עסקאות אלו ממוקמות בתוך הפוליגון שלפיו ניתן לקבוע אם נכס סובל ממפגע רעש ממטוסים. ככל והעסקאות ממוקמות בתוך הפוליגון, אין להביא בחשבון התאמה בגין גורם זה.
- עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי משיבה מהמושב שבנדון, מצויות בהרחבה של המושב וממוקמות בחלק אשר אינו נכלל בטבעת הרעש שהוזכרה בשומתי. לכן, ככל ומנתחים עסקאות אלו, יש להביא בחשבון התאמה בגין רעש.
- התיעוד הוויזואלי (תמונות וסרטונים) אינו בא להצביע על עומס זמני או אירוע חריג, אלא להמחיש ממצא עובדתי קבוע שהינו סמיכות מבנית ופיזית ישירה של הנכס למסלול ההמראות והנחיתות הפעיל של נתב"ג. הכללת הנכס במפות ומעגלי הרעש מכוח תוכניות מתאר תקפות (כדוגמת תמ"א 2/4) מהווה ראיה לכך שמדובר במטרד רעש תעופתי מתמשך וקבוע ולא באירוע חולף המשפיע באופן ישיר ומתמשך על שווי השוק של הנכס.

- <u>פוטנציאל תכנוני בגין הקלה כמותית</u>:

מאחר והובא בחשבון פוטנציאל בגין הקלה כמותית בחישוב האקווי' בנכס שבנדון, הרי שבאופן דומה פוטנציאל זה מגולם גם בעסקאות ההשוואה עליהן התבססתי. לכן, בעת ניתוח עסקאות אלו יש לנטרל את הפוטנציאל הנובע בגין הקלה כמותית זו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- <u>התבססות על עסקאות השוואה שנערכו לאחר המועד הקובע:</u>

- על אף הוראות התקינה, שימוש בעסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע הוא "לית ברירה" במקרים בהם לא אותרו נתוני השוואה מהימנים מהמושב ו/או מסביבתו הקרובה.
- עסקאות אלו אינן רלוונטיות להשוואה, שכן המועד הקובע, בחודש דצמבר 2023, חל בסמוך לאירועי 7 באוקטובר ובתקופה שבה שוק המקרקעין הושפע מהשלכותיהם, בעוד שעסקאות ההשוואה האמורות נערכו כשנתיים לאחר מכן, בתנאי שוק שונים.

- <u>סבירות השווי:</u>

יש לבחון אם מסקנת השווי המתקבלת סבירה ביחס לעסקה שנערכה בנכס.

9.3.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- <u>עסקאות השוואה:</u>

- בשל עיכובי דיווח ברשות המיסים נכון למועד עריכת השומה, לא עמדו בפניי עסקאות השוואה רלוונטיות שנערכו במושב שבנדון: בחודש נובמבר 2024 נמכרה חלקה 60, תמורת 6.46 מיליון ₪; בחודש מרץ 2025 נמכרה חלקה 23, תמורת 6.20 מיליון ₪; באוגוסט 2025 נמכרה חלקה 80 תמורת 7.50 מיליון ₪.
בניתוח עסקאות אלו, לאחר ניכוי יזמות בשיעור של 5% ועלויות בנייה בסך של כ-10,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 15,664 ₪ (לאחר התאמה לבעלות).
יצוין כי בהתאם לתקינה השמאית ניתן להביא בחשבון עסקאות השוואה בטווח של שנתיים לפני ואחרי המועד הקובע, לכן יש להביא בחשבון עסקאות אלו לצורך אומדן שווי הנחלה.
- מאחר וקיים מסד נתונים מספק של עסקאות השוואה מהמושב עצמו, אשר מגלמות את גורם הרעש, יש להתבסס עליהן לצורך אומדן שווי הנכס שבנדון.
- הואיל והעסקה שנערכה בנחלה שבנדון מהווה עסקת נטו, קיים קושי לנתחה באופן מהימן, ולכן אין מקום להביאה בחשבון.
- קיים מסמך מינואר 2024 שבו סגן השמ"ר דאז, מר גילי בלולו, קבע כי שווי נחלה טיפוסית בבני עטרות כולל פוטנציאל הינו בגבולות של כ-13.69 מיליון ₪.

- <u>פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות הבנייה ויח"ד שלישית:</u>

- לצורך אומדן הפוטנציאל התכנוני, יש להתבסס על תכנית מס' 424-0395004 אשר בתכנון במושב.
יש להביא בחשבון דחייה לתקופה בת 3 שנים המשקפת את הזמן הסביר לקידום ואישור תוכנית חדשה.
- בהתאם להערה מס' 9 שמתחת לטבלת הזכויות בתכנית מס' 424-0395004 נקבע שיש לייחס תוספת זכויות בנייה למרתף בשטח של כ-50 מ"ר. מדובר בתוספת מעבר לשטחים העיליים.
- מעבר לכך יש לציין כי קיימת מגמה כללית בסביבה לייחס זכויות הבנייה למרתפים, כך שיש להביא בחשבון זכויות בנייה בתת הקרקע.

- <u>פוטנציאל תכנוני בגין הקלה כמותית:</u>

יש לבחון בזהירות האם עסקאות ההשוואה יכולות ליהנות מהקלה, שכן מדובר לרוב במגרשי מגורים שמבוססים על תוכניות המאוחרות לשנת 1989. ככל וניתן לקבל הקלה יש להביאה בחשבון בעת ניתוח עסקאות ההשוואה, ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- סמיכות למפגע רעש מטוסים:

- בעסקאות השוואה מבני עטרות (או ממושבים סמוכים), קיים רעש מטוסים הדומה לזה הקיים במושא השומה, ולכן גורם זה מגולם בעסקאות ההשוואה.
- נתוני השוק מוכיחים כי מושב בני עטרות הינו מהמושבים המבוקשים והיקרים באזור, ומחירי הנכסים בו גבוהים יותר מאשר ברינתיה ובמזור. לכן, גם אם קיימת פגיעה תיאורטית מרעש, המיקום והביקוש של בני עטרות גבוהים יותר ומקזזים אותה במלואה.
- הסרטונים שהוצגו אינם מייצגים את שגרת התעופה והרעש הרגילה בנתב"ג, אלא מתעדים מטוסי תדלוק אמריקאיים שפעלו במקום באופן נקודתי וארעי עקב נסיבות המלחמה.

- התאמה למיקום:

בשומתי בוצעה הפחתה למיקום בשיעור של 10% ביחס לעסקאות ההשוואה שנותחו ממושב רינתיה.

- התאמה לזמן:

בשומתי הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 5% לשנה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי, לפיו יש לאמוד את שווי הקרקע של חלקת המגורים בנחלה הנדונה בשטח של 2.5 דונם, לרבות פוטנציאל תכנוני.

שמאי המשיבה הסתמך על גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות מכר לבתי מגורים בהרחבות מושבים רינתיה ובני עטרות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כאשר במעמד הדיון הציג עסקאות השוואה עדכניות לבתי מגורים בהרחבת מושב בני עטרות, אשר לא עמדו בפניו בעת כתיבת השומה, ואשר לעמדתו יש להעדיף להתבסס עליהן לצורך אומדן השווי, שכן עסקאות אלו מגלמות את מאפייני הסביבה (מיקום, רעש וכיו"ב).

שמאי המשיג הסתמך על גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות מכר לבתי מגורים בהרחבות מושבים רינתיה, מזור ובני עטרות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כאשר במעמד הדיון טען ביחס לעסקאות ההשוואה העדכניות שהוצגו ע"י המשיבה (אשר נערכו לאחר המועד הקובע), שניתן יהיה להתבסס עליהן רק במקרים בהם לא אותרו נתוני השוואה מהימנים מהסביבה. עוד נטען בהקשר זה כי עסקאות אלו אינן רלוונטיות להשוואה, שכן המועד הקובע (דצמבר 2023), חל בסמוך לאירועי 7 באוקטובר ובתקופה שבה שוק המקרקעין הושפע מהשלכותיהם, בעוד שעסקאות ההשוואה האמורות נערכו כשנתיים לאחר מכן, בתנאי שוק שונים.

ככלל, בהתאם לפרק כט' לקווים המנחים (מאי 2022), ניכר כי שתי גישות השומה, קרי השוואה לנחלות מהוונות והשוואה למגרשי מגורים, אפשרית לצורך אומדן שווי חלקת המגורים בנחלה. יחד עם זאת, יש להעדיף להתבסס על עסקאות השוואה לגביהן נדרשות פחות התאמות.

ראשית, אתייחס לניתוח נתוני השוואה מנחלות ככלל, ולעסקה שנערכה במושא השומה בפרט:

בהתאם לעדכון מס' 2 לפרק כ"ט לקווים המנחים, יש להתבסס על עסקאות לנחלות בהן חלקת המגורים מהוונת, בכפוף למס' תנאים (ס' 7.1 לעדכון), ובהם: לוודא כי התשלומים על פי דין חלים על המוכר בעת ביצוע העסקה בהם דמי רכישה לרמ"י, ו/או הסכמת הרוכש לשלם תשלומים אחרים החלים על המוכר

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

(עסקת נטו). העסקה שנערכה בנחלה שבנדון מהווה עסקת נטו, בהתאם לכך קיים קושי לנתחה באופן מהימן ולכן לא מצאתי לנכון להביאה בחשבון, גם לא לצורך בחינת סבירות השווי, זאת לאור האמור בפרק כ"ט לקווים המנחים.

בהעדר נתוני השוואה לנחלות מהמושב, מקובלת עליי התבססות הצדדים על עסקאות מכר לבתי מגורים בהרחבות מושבים.

עם זאת, לא מצאתי לנכון להתבסס על עסקאות מכר אשר הובאו בשומות הצדדים נכון לשנת 2021, שכן בין השנים 2021-2022 חלו תמורות משמעותיות בשוק הנדל"ן, ובכלל זאת שינויים ניכרים ברמות המחירים למגרשי המגורים צמודי קרקע, לצד עלייה משמעותית בשיעור הריבית בין השנים 2022-2023.

באשר לעסקאות ההשוואה העדכניות לבתי מגורים בהרחבת מושב בני עטרות, אשר הוצגו על ידי שמאי המשיבה במעמד הדיון ואשר לא עמדו לנגד עיניו בעת עריכת שומתו (כך לטענתו) - ככלל, הליך הכרעה בהשגה ראשונה הוא הליך שמאי עצמאי ובלתי תלוי. במסגרת זו, אין ההכרעה מוגבלת לנתוני ההשוואה, למסקנות או לקביעות שהוצגו בשומות הצדדים, וניתן לבססה גם על נתוני שוק נוספים ועדכניים, ככל שנמצא כי הם רלוונטיים ומתאימים לצורך אומדן השווי. זאת, אף מקום שבו קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים ביחס לסוגיה שמאית מסוימת.

לגופו של עניין, בהתאם לתקן 2.1 לתקינה השמאית, ככלל, מועד ביצוע עסקת ההשוואה לא ירחק משנתיים לפני או אחרי המועד הקובע לשומה. בענייננו, מדובר בעסקאות שנערכו במושב בני עטרות ובטווח זמן של עד שנתיים מהמועד הקובע. לפיכך, עסקאות אלו משקפות באופן מיטבי את מאפייני המיקום הספציפיים של הנכס הנדון ואת מאפייני השוק המקומי, רמות מחירים, מאפייני האוכלוסייה ומצמצמות את הצורך בביצוע התאמות ביחס לעסקאות מאזורים אחרים. בנסיבות אלה, מצאתי כי עסקאות אלו מהוות בסיס השוואתי ראוי לאומדן השווי, ועל כן אתבסס על כלל העסקאות שהוצגו על ידי שמאי המשיבה במעמד הדיון.

על מנת להרחיב את בסיס הנתונים וליצור מסד השוואתי איתן ומהימן יותר[15], ראיתי לנכון להתבסס גם על עסקאות השוואה ממוקדים גיאוגרפיים סמוכים בעלי מאפיינים דומים - מושב רינתיה ומושב מזור, אשר נותחו בשומות הצדדים, ואשר נערכו בסמיכות למועד הקובע.

לסיכום, ערכי השווי בהכרעתי זו יתבססו על 3 עסקאות לבתי מגורים בהרחבה במושב בני עטרות, וכן 2 עסקאות נוספות לבתי מגורים בהרחבת מושבים רינתיה ומזור, אשר נערכו בין השנים 2023-2025.

[15] ולאור העובדה כי עסקה אחת מהמושב בני עטרות נמצאה כחריגה ביחס ליתר עסקאות ההשוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. פוטנציאל תכנוני - תוספת יח"ד שלישית הנחלה:

באופן עקרוני, הצדדים אינם חלוקים באשר לקיומו של פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד מכוח תוכנית מפורטת מספר 424-0395004 אשר קודמה על ידי המושב. המחלוקת העיקרית הינה לגבי משך תקופת הדחייה שיש להביא בחשבון במקרה שבנדון, ולזכויות הבנייה שיש להביא בחשבון בהתאם לאותה תכנית.

קביעת זכויות בנייה בהתאם לתכנית מס' 424-0395004:

תחילה אציין כי מקובלת עליי הסכמת הצדדים שלפיה, לצורך אומדן שווי הנכס הכולל פוטנציאל תכנוני, יש להתבסס על זכויות הבנייה שהתבקשו במסגרת תכנית מס' 424-0395004. זאת, אף שהתכנית לא אושרה ובסופו של יום נדחתה, שכן היקף הזכויות המבוקשות במסגרתה משקפות את הצרכים התכנוניים ואת הביקוש כפי שזוהו על ידי המושב.

עם זאת, שמאי הצדדים חלוקים ביחס לפרשנות התכנונית לעניין זכויות הבניה שתכנית זו מציעה. שמאי המשיבה טוען כי בנוסף לזכויות הבניה בהיקף של 805 מ"ר אשר נקבעו כשטח מרבי בתכנית, ניתן להוסיף זכויות בנייה (כשטח עיקרי) בקומת המרתף בשטח של 150 מ"ר. מנגד, לטענת שמאי המשיג, שטח הבניה המירבי הינו 750 מ"ר.

מעיון בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב' של התכנית, עולה כי במגרשים המסווגים כ"מגורים בישוב כפרי" יותרו שטחי בניה בהיקף מרבי של 805 מ"ר. מתחת ובצמוד לטבלה זו נכתב שהאמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. לפיכך, ניתן להסיק כי שטחי הבניה המרביים בנחלה שבנדון הינם 805 מ"ר ברוטו לכל היותר.

כמו כן, בהערה מס' 8 לטבלת הזכויות בתכנית עולה כי ניתן לנצל זכויות בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, על חשבון שטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת. לכן, מקובלת עלי עמדת שמאי המשיג כי מעבר לסך הזכויות המריביות של 805 מ"ר, אין להביא בחשבון זכויות בנייה נוספות.

מעבר לכך, יצוין כי השטח העילי ברוטו שנקבע בטבלת הזכויות, בסך 750 מ"ר, אינו כולל את יחידת ההורים. לפיכך, מתוך השטח המרבי של 805 מ"ר, יתרת הזכויות בסך 55 מ"ר מיוחסת ליחידת ההורים.

לסיכום, במסגרת תחשיב השווי יובאו בחשבון 594 מ"ר עיקרי עילי, 55 מ"ר ליחידת הורים ו-156 מ"ר עילי שטחי שירות.

דחייה עד לאישור תכנית:

לעמדת המשיבה יש להביא בחשבון דחייה ל- 3 שנים (כתקופה סבירה לאישור התוכנית).
לעמדת שמאי המשיג, תכנית מס' 424-0395004 אשר קודמה נגנזה, לכן יש להביא בחשבון דחייה לתקופה של 6 שנים המשקפת את הזמן הסביר לקידום ואישור תכנית חדשה, כאשר לעמדתו סביר להניח שוועדות התכנון לא יאפשרו קידום של תכנית נקודתית לנחלה מסוימת בשל מדיניות קיימת.

לצורך בירור הסטטוס התכנוני העדכני של התכנית, נערכו בירורים מול גורמי המקצוע הרלוונטיים, כמפורט להלן:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משיחה שהתקיימה עם מנכ"לית מושב בני עטרות, הגב' חן ארד, עולה כי המושב עובד על תכנית חדשה שהינה בשלבי הכנה מתקדמים, ומגמת היישוב להביאה לכדי הפקדה בוועדה המקומית לקראת סוף שנת 2026. כמו כן, משיחה שהתקיימה עם סגנית מהנדסת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חבל מודיעין, הגב' תמי דותן, עולה כי מגמת הוועדה המחוזית היא לא לאשר תב"עות נקודתיות ככל וידוע כי תוכנית כוללנית מקודמת ביוזמת המושב.

לפיכך, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיג כי לא ניתן לקדם תכנית נקודתית לתוספת יח"ד שלישית בנחלה אלא בדרך של קידום ואישור תכנית כוללנית למושב.

ככלל, קידום תכנית כוללנית למושב הכוללת, בין היתר, תוספת יח"ד שלישית בנחלה נע בטווח של 4 עד 6 שנים.

בהינתן כי הליכי התכנון אינם ניתנים לחיזוי מדויק ותלויים בתנאים שונים, בין היתר: הפקדה, התנגדויות דרישות (תיקונים) מצד מוסדות התכנון, תיאום מול רשויות שונות, עומס בוועדות המחוזיות וכיוצ"ב. ובהתחשב בעובדה כי נכון למועד הקובע תכנית מספר 424-0395004 טרם הופקדה[16], תובא בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור 6% עד לאישורה של התכנית, וזאת בהתייחס לציפיות "הקונה הסביר" נכון למועד הקובע.

10.2.2. <u>פוטנציאל תכנוני - הקלה כמותית</u>:

מוסכם על הצדדים כי יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני בשיעור של 6%, וסה"כ 162 מ"ר זכויות בנייה, אם כי לעמדת שמאי המשיג יש להביא בחשבון מקדם התאמה לשוליות שטחים (0.81), דחייה בת שנה (0.95) וניכוי שטח חצר. עוד טוען שמאי המשיג כי ככל ומביאים בחשבון פוטנציאל זה, הרי שבהתאמה יש לנטרלו בעסקאות ההשוואה.
ראשית, מקובלת עלי עמדת שמאי המשיג כי יש להביא בחשבון התאמה בגין שוליות שטחים, שכן לאחר אישור ההקלה מתקבל שטח גדול יחסית לכל יח"ד (256 מ"ר ליח"ד). כמו כן, מקובלת עלי עמדתו כי יש לנכות את שטח החצר ולהביא בחשבון דחייה בת שנה.

לפיכך, במסגרת תחשיב השווי הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני בשטח של 162 מ"ר (בדומה לשומות הצדדים), לרבות מקדם התאמה בגין שוליות שטחים (0.85), הפסד שטח חצר ודחייה של שנה בשיעור 6%.

באשר לטענת שמאי המשיג כי יש לנטרל פוטנציאל זה מעסקאות ההשוואה - מבדיקה שנערכה עולה כי על כלל עסקאות ההשוואה חלות תכניות שהופקדו לאחר אוגוסט 1989. לפיכך, בהתאם להוראות המעבר שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה לעניין סטייה ניכרת, לא ניתן לאשר בהן תוספת זכויות בדרך של הקלה כמותית, האפשרית ביחס לתכניות שהופקדו לפני מועד זה בלבד.

לאור האמור, לא יובא בחשבון פוטנציאל תכנוני בגין הקלה זו במסגרת ניתוח השטחים האקוי' בעסקאות ההשוואה.

[16] כאשר התברר בדיעבד כי תכנית זו נדחתה בוועדה המחוזית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.3. <u>סמיכות למפגע רעש מטוסים</u>:

לעמדת השמאי המשיג יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 15% בשל מפגע רעש המטוסים הנובע מהסמיכות היחסית לנתב"ג, בשיעור של 15%, זאת בדומה להחלטת ועדת השגות שניתנה במושב מזור (גו"ח 6815/23). לעמדתו, כלל עסקאות ההשוואה שהובאו אינן מצויות בתוך הפוליגון שלפיו ניתן לקבוע כי הנכסים סובלים ממפגע רעש, ולכן יש להביא בחשבון הפחתה זו. כמו כן, ולצורך המחשת מפגע הרעש, שלח שמאי המשיג מספר סרטונים הממחישים את מפגע הרעש בנכס שבנדון.
מנגד, שמאי המשיבה טוען כי כלל הנכסים בסביבה, לרבות בעסקאות ההשוואה עליהן התבסס סובלים ממפגע רעש זה ולכן מטרד זה מגולם בעסקאות ההשוואה, כך שאין להביא בחשבון הפחתה נוספת.

ראשית, נציין כי בהוראות ותשריט התמ"א/2/4[17] עולה כי הרחבות מושבים מזור, בני עטרות ורינתיה אינן מצויות בפוליגון המייחס רמת חשיפה לרעש. יחד עם זאת, מביקור שנערך בנחלה שבנדון ובהרחבת המושב ומשיחות שקיימנו עולה כי נשמע רעש מטוסים בהרחבת המושב, אולם הרעש שנשמע מהנחלה שבנדון הינו משמעותי יותר.
לפיכך, ובהתחשב בכך שמדובר ברעש אשר יש בו בכדי להפריע לאיכות החיים, כפי שניתן לראות ולשמוע מהסרטונים שנשלחו מטעם המשיג, מקובלת עלי עמדתו כי מפגע רעש מטוסים אינו מגולם בעסקאות ההשוואה, וכי יש להביא בחשבון הפחתה בגין גורם זה, זאת גם בדומה להחלטת ועדת השגות שניתנה במושב מזור (בגו"ח 6815/23).

בהחלטת ועדת השגות הנ"ל ממושב מזור הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15% ביחס למיקום שכונת ההרחבה שמחוץ לתחום המר"מ[18], כאשר בהתאם לתמ"א/2/4, הנכס מושא החלטת הועדה ממוקם בתחום קונוס הרעש מר"מ 2, ברמת חשיפה לרעש Ldn 65-70[19], בעוד שהנכס שבנדון (לפי תמ"א/2/4) ממוקם בתחום קונוס הרעש מר"מ 1, ברמת חשיפה לרעש Ldn 60-65. דהיינו, רמת הרעש בנכס מושא החלטת הועדה הינה משמעותית יותר ביחס לנכס שבנדון.

לאור האמור, מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% ביחס לכלל עסקאות ההשוואה.

10.2.4. <u>מקדם התאמה ביחס לעסקאות השוואה ממגרשי הרחבה</u>:

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס להפחתה שיש להביא בחשבון, העומדת על שיעור של 15%. בנוסף לכך לעמדת שמאי המשיג יש להביא בחשבון דרך גישה בשטח של 240 מ"ר במקדם 0.1, וזאת לאור צורת הנחלה (צרה וארוכה).

באופן כללי, מקובל להביא בחשבון התאמה בגין גורם זה בשיעור של 10%-20%, אולם מדובר בפרמטר התלוי במאפייני יישוב, אזור וסביבת השוק, ויש לבחון אותו בכל שומה מחדש על בסיס נתוני השוואה רלוונטיים, כלהלן:

[17] תמ"א לנמל תעופה בן-גוריון.
[18] מר"מ = מרחב רעש מטוסים.
[19] Ldn - סולם למדידת רעש מטוסים מצטבר, המכפיל את מספר האירועים הרועשים במפלס הרעש הממוצע של כל אירוע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

רמת פיתוח ועירוב שימושים: הפחתה לנחלה בתחום המגורים משקפת, בין היתר, פערים ברמת הפיתוח הסביבתי בין אזור הנחלות לבין מתחמי ההרחבה, וכן את עירוב השימושים המאפיין אזורי נחלות - שילוב של מגורים לצד פעילות חקלאית כגון לולים, רפתות, חוות סוסים וכיו"ב. במקרה הנדון, מתחמי ההרחבה מהם נלקחו עסקאות ההשוואה, ממוקמים במתחם נפרד מהנחלות, ובהם רמת הפיתוח עדיפה, אם כי לא באופן משמעותי, מאחר ומדובר בהרחבות שהוקמו לפני עשרות שנים. כמו כן, ניכר כי עירוב השימושים במתמחי ההרחבה פחות. בנסיבות אלה, נמצא כי קיימת הצדקה להפחתה מסוימת ביחס למגרשי ההרחבה.

גודל והיקף עסקה: מושא השומה הוא מגרש בשטח של 2.5 דונם, הכולל זכויות בנייה נרחבות לשלוש יחידות דיור, לעומת עסקאות ההשוואה המתייחסות למגרשים בשטח של כ-500 מ"ר המיועדים ליחידת דיור אחת. כמו כן, מגרש בהרחבה מהווה מוצר בר השגה לשוק רחב יותר, בעוד שנחלה בהיקף זכויותיה וגודלה פונה לקהל יעד מצומצם יותר.

בנוסף, פיצול יחידות מהנחלה מחייב תכנון מפורט. מדובר בנכס גדול ומרובה זכויות, אשר שוויו השולי לכל יחידה נוספת אינו זהה לשווי יחידה בודדת במגרש בהרחבה, כאשר לצורך מימוש חלק מיחידות הדיור יש לייחס דרך גישה אשר תוביל אל יח"ד העורפיות. מאפיינים אלה, לצד סמיכות לשטחים חקלאיים, עורפיים ופל"ח (ככל שיש בהם פגיעה תפקודית או סביבתית), מצדיקים הפחתה נוספת.

לאור כל האמור לעיל, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 15%.

10.2.5. <u>מקדם התאמה למיקום:</u>

לעמדת שמאי המשיבה, מושב בני עטרות הינו מהמושבים המבוקשים והיקרים באזור, ומחירי הנכסים בו גבוהים יותר מאשר ברינתיה ובמזור, ועל כן הביא בחשבון תוספת בגין מיקום בשיעור של 10% ביחס לעסקאות השוואה ממושב רינתיה.

מבירורים שנערכו עם מתווכים וגורמים הבקיאים בשוק המקרקעין בסביבה עולה כי מושב בני עטרות נתפס כמושב מבוקש יותר ביחס למושבים מזור ורינתיה.

כמו כן, בחנתי גם את דירוג היישובים בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. בהתאם לנתונים אלה, מושב בני עטרות ומושב מזור מדורגים באותו אשכול חברתי-כלכלי, בעוד שמושב רינתיה מדורג באשכול נמוך יותר.

לאור האמור, ובשים לב למאפייני היישובים, לרמות הביקוש העולות מהבירורים שנערכו ולדירוגם החברתי-כלכלי, מצאתי לנכון להביא בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 5% ביחס לעסקאות ההשוואה ממושב מזור ובשיעור של 10% לעסקאות ההשוואה ממושב רינתיה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.6. <u>התאמה לזמן:</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם התאמה בשיעור שנתי של 3%-5% לשנה, בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו בין השנים 2021-2023. כמו כן, לעמדת שמאי המשיג יש להתחשב בעובדה שהמועד הקובע סמוך לאירועי 7 באוקטובר.

במסגרת הכרעתי מצאתי לנכון להתבסס על עסקאות אשר בוצעו בין השנים 2023-2025 (לא אותרו עסקאות משנת 2022), כאשר ממוצע עסקאות אלו, בנטרול עסקאות חריגות, משקף שווי ממוצע נכון לתאריך 09.06.2024, בעוד והמועד הקובע הינו 31.12.2023.

בהתאם לשינוי במחירי שוק הדירות אשר התפרסם בתאריך 15.06.2026 מטעם הלמ"ס עולה כי בשנת 2024 חלה עלייה במחירי הקרקעות לבניית צמודי קרקע, אולם בשנים 2023 ו-2025 חלה ירידת מחירים. בהתחשב בכך שהמועד הקובע הינו 31.12.2023, נראה כי יש להביא בחשבון התאמה שלילת לזמן, אם כי בשיעור נמוך יחסית.

באשר להשפעת מלחמת חרבות ברזל - אירועי 7 באוקטובר והמלחמה שפרצה בעקבותיהם יצרו אי-ודאות משמעותית, אשר התבטאה, בין היתר, בירידה בביקושים ובהיקף העסקאות בשוק הנדל"ן. אמנם שוק המקרקעין מאופיין בתהליכים ארוכי טווח ובשינויים הדרגתיים, אולם אני סבור כי בקביעת השווי במועד הקובע שהינו סמוך לפרוץ המלחמה, אין להתעלם מאי-הוודאות ומהשפעת המלחמה על תנאי השוק בתקופה זו.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון הפחתה כוללת בשיעור של 5%, המשקפת התאמה לזמן וסמיכות המועד הקובע לאירועי השביעי באוקטובר.

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

<u>יזמות:</u>

בדומה לשומות הצדדים, הובאה בחשבון יזמות בשיעור של 5%.

<u>עלויות בנייה:</u>

עלויות בנייה נקבעו בהתאם למחירון דקל נכון למועד ביצוע העסקה, בתוספת עלויות פיתוח פנים מגרש, עקיפות (30%) ומע"מ, ובהתחשב בפחת סביר בהתאם לגילו של המבנה. בהתאם לכך, תובא בחשבון עלות בניה בטווח של 9,500 ₪ - 7,000 ₪ למ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.8. שטח אקוי:

שטח אקווי' לחלקת המגורים בשטח 2.5 ד' - תב"ע בתוקף			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ אקוי'
שטח עיקרי ל-2 יח"ד	350	1	350
יחידת סמך	55	1	55
ממ"ד	24	1	24
יתרת שטחי שירות	90	0.4	36
חדר כביסה	50	0.5	25
מרתף	200	0.3	60
חצר עד 1,179 מ"ר בניכוי תכסית (בינוי בקומה אחת)[20]	660	0.25	165
יתרת חצר	1,321	0.15	198
סה"כ שטח אקוי' לפי תוכנית בתוקף (A)			**913**

שטח אקוי' בהתאם לפוטנציאל לתוספת בניה מכוח הקלה כמותית (6%)				
שימוש	ז"ב במ"ר	מקדם אקווי'	דחייה עד למימוש	שטח אקוי'
תוספת שטח עיקרי עילי שולי	162	0.85	0.94	130
הפסד שטח חצר	-162	0.15	0.94	-22.9
סה"כ שטח אקוי' לתוספת בניה מכוח הקלה (B)				**107**

שטח אקווי' לחלקת המגורים בשטח 2.5 ד' בהתאם לתוכנית בתוקף + פוטנציאל			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ אקוי'
שטח עיקרי ל-3 יח"ד	594	1	594
יחידת סמך	55	1	55
ממ"ד	36	1	36
חניה	90	0.35	32
מחסן	30	0.5	15
חצר עד 1,655 מ"ר בניכוי תכסית (הנחה 220 מ"ר ליח"ד)[21]	940	0.25	235
יתרת חצר	845	0.2	169
סה"כ שטח אקווי' כולל פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית (C)			**1,136**
סה"כ שטח אקווי' לפי תוכנית בתוקף (A) + הקלות (B)			1,020
פוטנציאל תכנוני (C-A-B)			115
פוטנציאל תכנוני דחוי (D) לפי מקדם 0.75			86
סה"כ שטח אקווי' כולל פוטנציאל דחוי (A+B+D)[22]			**1,106**

[20] הונח בינוי בקומה אחת בשטח כולל של 495 מ"ר ל-2 יח"ד + יחידת הורים. בנוסף, הובא בחשבון 280 מ"ר חצר לכל יח"ד, זאת בדומה לעסקאות ההשוואה, וכן 100 מ"ר חצר ליחידת הורים.

[21] הונח תכסית בשטח של 220 מ"ר לכל יח"ד + 55 מ"ר ליחדת הורים. בנוסף, הובא בחשבון 280 מ"ר חצר לכל יח"ד, זאת בדומה לעסקאות ההשוואה, וכן 100 מ"ר חצר ליחידת הורים.

[22] שטח אקווי' זה מגלם שימוש נוסף לבריכה, זאת בדומה לכלל עסקאות ההשוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי:

כאמור, שווי חלקת המגורים ייקבע על בסיס ניתוח 3 עסקאות מכר לבתי מגורים בהרחבה במושב בני עטרות, וכן 2 עסקאות לבתי מגורים בהרחבת מושבים רינתיה ומזור, כדלקמן:

10.3.1. ניתוח עסקאות מכר:

מסד	תאריך	גו"ח	מושב	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי בהתאם להיתר בנייה	תמורה
1	21/08/2025	7157/80	בני עטרות	500	198	₪ 7,500,000
2	17/03/2025	7157/23	בני עטרות	501	186	₪ 6,200,000
3	13/11/2024	7157/60	בני עטרות	500	191	₪ 6,460,000
4	29/03/2023	7248/25	מזור	504	161	₪ 6,000,000
5	02/02/2023	7261/9	רינתיה	541	243	₪ 6,250,000

תמורה	קיזוז יזמות	עלויות בניה	יתרה לקרקע	שטח אקוי	התאמה למיקום	התאמה בגין מפגע רעש	שווי מ"ר מבונה
₪ 7,500,000	₪ 7,142,857	₪ 1,841,604	₪ 5,301,254	279	1.00	0.9	**₪ 17,083**
₪ 6,200,000	₪ 5,904,762	₪ 1,770,217	₪ 4,134,545	265	1.00	0.9	**₪ 14,027**
₪ 6,460,000	₪ 6,152,381	₪ 1,812,357	₪ 4,340,024	276	1.00	0.9	**₪ 14,153**
₪ 6,000,000	₪ 5,714,286	₪ 1,230,649	₪ 4,483,637	305	1.05	0.9	**₪ 13,915**
₪ 6,250,000	₪ 5,952,381	₪ 1,734,373	₪ 4,218,007	364	1.10	0.9	**₪ 11,486**
שווי מ"ר מבונה בממוצע לאחר התאמה לזמן בשיעור של 5%, ובנטרול עסקאות חריגות							₪ 330,13
שווי מ"ר מבונה בממוצע לאחר התאמה לבעלות (1.02), כולל פיתוח ומע"מ							**₪ 13,597**

עקרונות בניתוח עסקאות ההשוואה:

- תחשיב שטח אקוי בהתאם למקדמים הבאים: שטח עיקרי - 1; עיקרי שולי (שטחים שמעבר ל-200 מ"ר) - 0.9; שטחי שירות עילי - 0.5; שטחי שירות מרתף - 0.35 או 0.3 (מגלם שוליות שטחים); ממ"ד במרתף - 0.7; חצר - 0.25. כמו כן, עסקאות ההשוואה מבני עטרות שבהן לא נרכשו כלל זכויות בנייה מרמ"י הובא בחשבון מקדם 0.4.
- מניתוח עסקאות ההשוואה עולה כי העסקה ממושב בני עטרות (גו"ח 7157/80) והעסקה ממושב רינתיה משקפות ערכים חריגים ביחס ליתר עסקאות ההשוואה. לפיכך, לא מצאתי מקום להביאן בחשבון במסגרת אומדן השווי. יוער כי גם אם מביאים בחשבון עסקאות אלו, היה מתקבל שווי מ"ר מבונה הדומה לזה שנקבע בהכרעתי.

10.4. תחשיב השומה:

חלופה מס' 1 - אומדן חלקת מגורים בנחלה בשטח של 2.5 דונם, בהתאם לתוכנית מאושרת + פוטנציאל:

שטח אקוי כולל פוטנציאל תכנוני	1,106
שווי מ"ר מבונה אקוי כולל פיתוח ומע"מ	₪ 13,597
התאמה בגין בינוי בתחום נחלה והיקף עסקה	0.85
שווי חלקת מגורים בנחלה כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)	**₪ 12,786,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>חלופות מס' 2-4 -</u> אומדן שווי למ"ר עיקרי, שירות עילי ובריכה:

	חלופה מס' 2	חלופה מס' 3	חלופה מס' 4
מהות השימוש	בריכה	שטח עיקרי	שטח שירות
שווי מ"ר מבונה	13,597 ₪	13,597 ₪	13,597 ₪
בינוי בתחום נחלה	0.85	0.85	0.85
מקדם אקוי'	0.35	1	0.5
שווי מ"ר מבונה	**4,045 ₪**	**11,557 ₪**	**5,779 ₪**

11. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה חלק מחלקת מגורים בנחלה 75 במושב בני עטרות, הידועה כחלק מחלקה 103 בגוש 6308, נכון למועד הקובע, כריק ופנוי למלוא קיבולת הבניה לפי תכנית בתוקף לרבות פוטנציאל, כלהלן:

<u>חלופה 1</u> – אומדן חלקת מגורים בנחלה בשטח של 2.5 דונם, בהתאם לתוכנית מאושרת + פוטנציאל:

12,786,000 ₪ (שניים עשר מיליון שבע מאות שמונים ושישה אלף ₪)

<u>חלופות 2-4</u> – אומדן שווי 1 מ"ר מבונה למגורים בנחלה (עיקרי + שרות):

1 מ"ר בריכה - 4,045 ₪

1 מ"ר עיקר - 11,557 ₪

1 מ"ר שירות עילי - 5,779 ₪

הערך הנקוב כולל מע"מ וכולל פיתוח.

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

ב ב ר כ ה,

אור חג'אג'
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
מר דב וידר - ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית