תאריך עברי:	י״א שבט, תשפ״ו
תאריך לועזי:	29 ינואר, 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	207058822
מס׳ הזמנת שומת רמ״י:	4043321
מספרינו (אופק):	51965

לכבוד:

גב׳ הדר אגוז,
צוות לקידום עסקות מגורים,
מרחב מרכז, רמ״י
בדוא״ל: hadare@land.gov.il

מר כפיר גואטה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
ארלוזורוב 1, רמת גן
בדוא״ל: kfir_g@bezeqint.net

מר אלי בצון,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
הבנים ת.ד 270, מושב חרות
בדוא״ל: eli.bazon@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] גוש 563, חלקה 48 (חלק), מגרש 48/5[2], גן יבנה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 12/05/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, לצורך גביית תשלום דמי היתר בגין פיצול מגרש, בחלופה הכוללת את אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש הנוצר מפיצול למלוא זכויות הבניה עפ״י תב״ע.

1.2. חלופת השומה הוערכה מטעם רמ״י ע״י שמאי המקרקעין מר כפיר גואטה בשומה מיום 28/12/2024 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אלי בצון מיום 23/04/2025 – **להלן: " המשיג"**.

1.3. בתאריך 06/07/2025 נערך דיון מאוחד באמצעות אפליקציית "VC" בהשתתפות הצדדים לגבי הנכס שבנדון. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 07/07/2025.

1.4. בתאריך 08/07/2025 התקבלה משמאי המשיג התייחסות לעיקרי הדיון וחומרים נוספים.

1.5. בתאריך 26/01/2026 הועברה לצדדים מהח״מ בקשה להתייחסות למצב התכנוני המאושר בנכס הנדון. באותו המועד העבירו שמאי הצדדים את התייחסותם.

1.6. עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לערכי השווי, מקדמי השווי ומקדמי ההתאמה הנדרשים.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	563
חלקה:	48 (בחלק)
מהות הנכס הנישום:	מגרש בייעוד למגורים בשטח של כ- 468 מ״ר
כתובת:	רח׳ הניצחון, גן יבנה

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

[2] עפ״י תשריט שהועבר מרמ״י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ והוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד הזמנת שומת המשיבה, קרי 28/12/2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס (חיצוני) נערך ע"י החת"מ ביום 27/01/2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

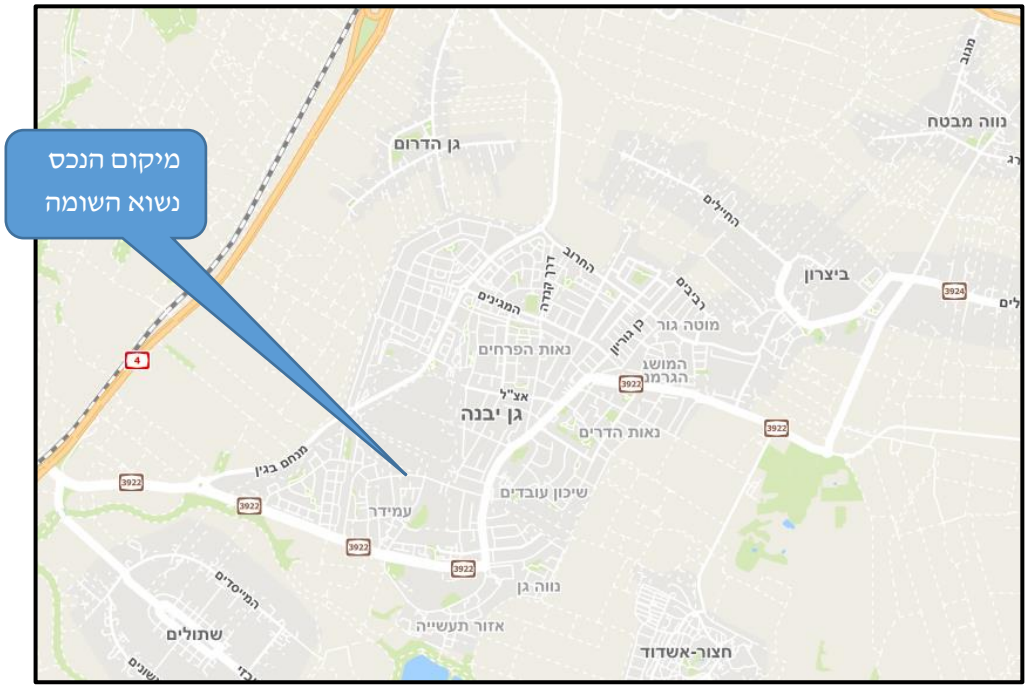
מושא השומה מהווה את רכיב הקרקע של מגרש מס' 48/5 על פי תשריט שהועבר מרמ"י, בשטח של כ- 468 מ"ר המהווה חלק מחלקה 48 בגוש 563 הממוקמת ברחוב הניצחון בצדו הדרומי של היישוב גן יבנה.

6.1. הסביבה:

היישוב גן יבנה הינו יישוב קהילתי הממוקם מזרחית לכביש מס' 4 ולעיר אשדוד ודרומית לכביש מס' 7 וליישובים: גן הדרום, קבוצת יבנה וביצרון. היישוב מאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה וחדשה, לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ושירותים קהילתיים.

הפיתוח הסביבתי בקרבת הנכס מלא וכולל כבישי אספלט, מדרכות, תאורה, תשתיות מים וביוב.

תרשים סביבת הנכס:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. <u>הנכס:</u>

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של מגרש מס' 48/5 על פי תשריט שהועבר מרמ"י, בשטח של כ- 468 מ"ר המהווה חלק מחלקה 48 בגוש 563 הממוקמת ברחוב הניצחון בצדו הדרומי של היישוב גן יבנה.

רחוב הניצחון הינו רחוב פנימי המקשר בין רחוב הרצל במזרח לרחוב שליין זלמן במערב.

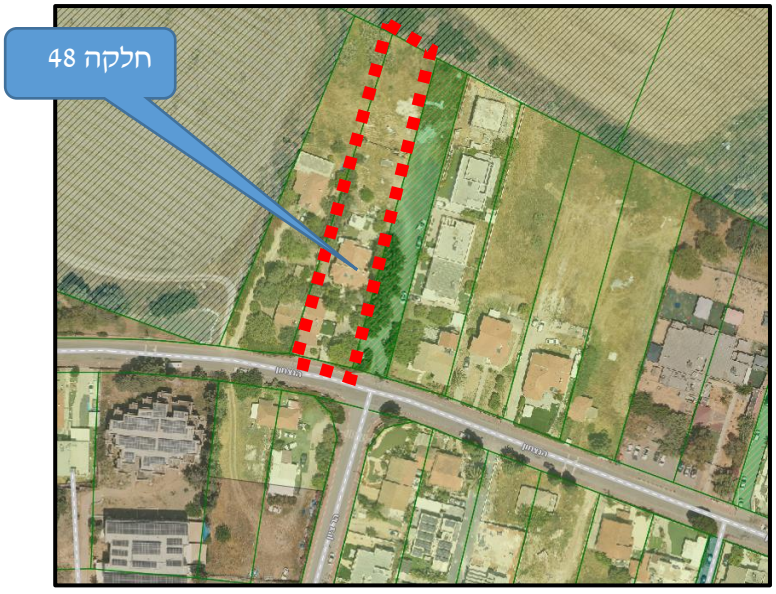
חלקה 48 הינה בצורה רגולרית דמוית מלבן מוארך ושטחה הרשום הינו 2,318 מ"ר. לחלקה חזית דרומית לרחוב הניצחון באורך של כ- 22 מ' ועומקה כ- 115 מ'[3].

על פי תשריט שהועבר מרמ"י מגרש 48/5 הינו מגרש פנימי בעל צורה רגולרית, שטחו כ- 468 מ"ר והוא ממוקם בחלקה הצפוני של חלקה 48, תחום מצפון במגרש 48/4 ומדרום במגרש 48/1. על פי תשריט חלוקת קרקע שהועבר לעיוננו[4] רצועת קרקע בשטח 15 מ"ר בפינתו הצפון-מזרחית של המגרש, מהווה חלק מזכות מעבר. נכון למועד הביקור בנכס, בחלקה 48 בנויים מספר מבני מגורים ותיקים.

<u>גבולות הנכס:</u>

צפון:	שטח פתוח.
דרום:	רחוב הניצחון ומעברו בתי מגורים.
מערב:	חלקה 49.
מזרח:	שטח ציבורי פתוח.

<u>מפת אורתופוטו מתוך אתר ה- GIS של הועדה המקומית גן יבנה (הסימון להמחשה):</u>

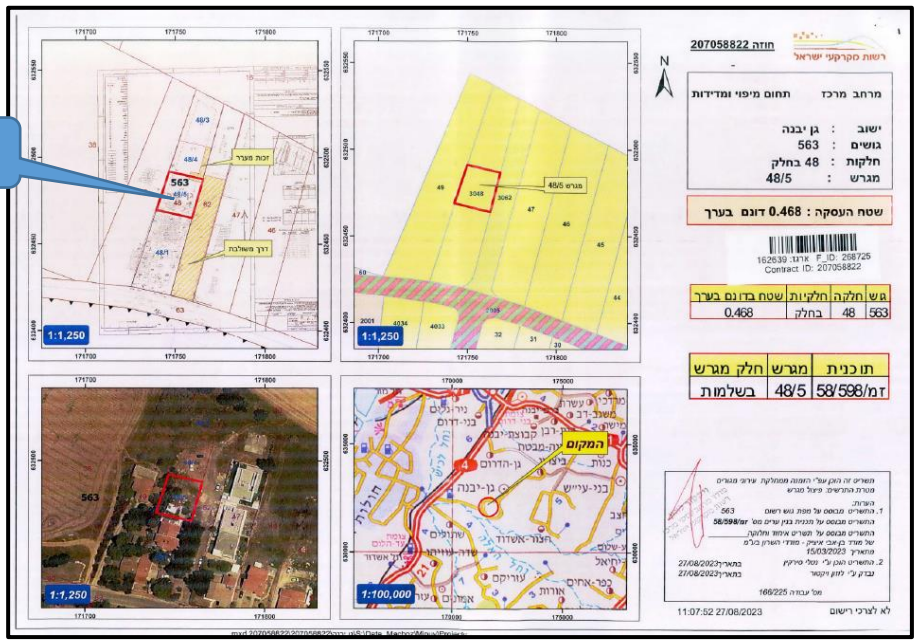


[3] בהתאם למדידה גרפית באתר Govmap.

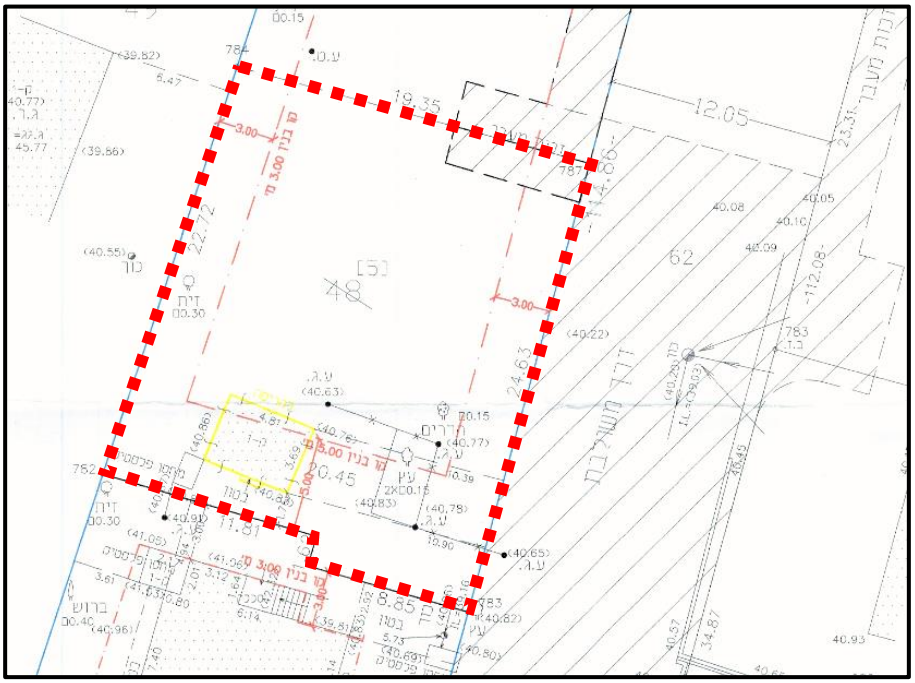
[4] תשריט חלוקה מיום 30/06/2024 שנערך על ידי המודד איציק בן אבי ואשר אושר כתואם לתב"ע על ידי הועדה המקומית ביום 08/08/2024.

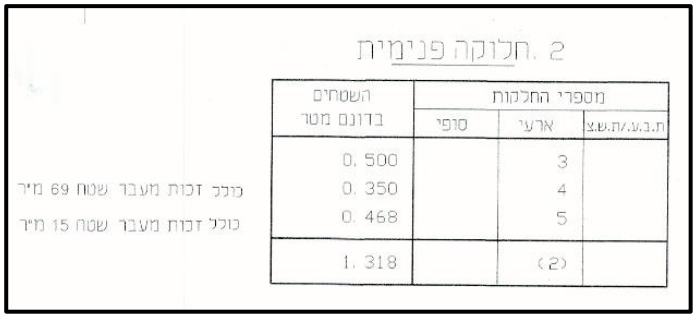
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המגרש נשוא השומה מתוך תשריט רמ"י מיום 15/03/2023:

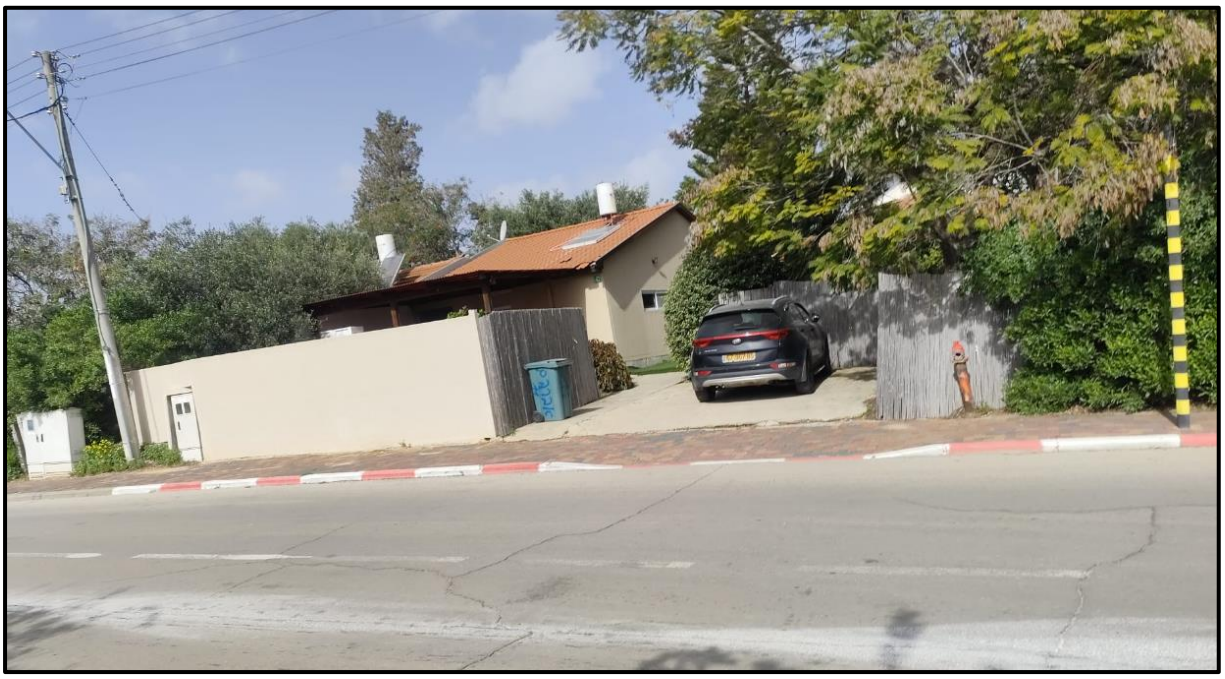


המגרש נשוא השומה מתוך תשריט חלוקה מיום 30/06/2024:





חזית חלקה 48 לרחוב הניצחון



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 27/01/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 563 חלקה 48
שטח רשום:	2,318 מ״ר
בעלויות:	רשות הפיתוח - בשלמות
חכירות:	חכירה מהוונת עד ליום 31/03/2052 לטובת אברהם גבריאל – בשלמות
משכנתאות:	משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס בשלמותו לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לעיוננו מרמ״י העתק חוזה חכירה שנחתם ביום 08/12/1992 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין אברהם גבריאל. להלן עיקריו –

זיהוי המוחכר:	חלקה 48 בגוש 563
שטח המוחכר:	כ- 2,318 מ״ר
תקופת החכירה:	49 שנים. החל מיום 01/04/1954 ועד ליום 01/04/2003.
מטרת החכירה:	בנייה לא רוויה
קיבולת בנייה:	160 מ״ר

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. המצב התכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר מינהל התכנון ובאתר הועדה המקומית לתו"ב גן יבנה חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

מספר תכנית	י.פ.	מועד פרסום ברשומות	מהות התכנית
זמ/3/598	2015	09/06/1974	תכנית מתאר מקומית.
זמ/800	4002	14/05/1992	מרתפים.
זמ/58/598	4303	11/05/1995	תכנית מפורטת. חלוקת השטח והוראות בניה.
זמ/108/598	5114	19/09/2002	עליית גג ושטחי שירות.
זמ/1/3/598	5208	22/07/2003	בריכות שחייה.
462-0958108	12955	03/12/2024	שינוי לבריכות שחיה, תכסית, מרתפים, בניה בגג.
462-0186932	13339	מופקדת	תכנון שכונת מגורים חדשה. החלקה הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית.

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני המאושר עובר למועד השומה:

ייעוד	מגורים א'.
מספר יח"ד למגרש	3
שטח מגרש מינימלי	כל חלקה ששטחה 1,000 מ"ר לפחות ניתנת לחלוקה נוספת. שטחי המגרשים החדשים יהיו לכל הפחות: מגרש חד משפחתי - 500 מ"ר. מגרש דו משפחתי - 750 מ"ר. מגרש תלת משפחתי - 1,000 מ"ר.
תכסית	50%
שטח עיקרי	50%
שטחי שירות עיליים	ממ"ד תיקני, 30 מ"ר לסככת חניה ליח"ד ומחסן בשטח 6 מ"ר ליח"ד.
מרתף	בקונטור קומת הקרקע. שטח המרתף ייחשב כשטח עיקרי.
עליית גג / חדר יציאה לגג	30 מ"ר עיקרי ליח"ד. ניתן יהיה להמיר את שטח עליית הגג לשטח חדר על הגג. כמו כן, ניתן יהיה לעשות שימוש בשטח זה בקומות העיליות שמתחת.
בריכת שחייה	שטח הבריכה לא יעלה 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.
קווי בניין	קדמי/אחורי - 5 מ', צידי - 3 מ'.
הוראות נוספות	שטח זכות המעבר אינו גורע מזכויות הבניה.

8.3. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק של חלקה 48 בגוש 563 המופיע באתר הועדה המקומית לתו"ב גן יבנה, אותר על ידנו היתר בניה מס' **450626** מיום 31/10/1995 בו נתבקש: "בית מגורים פרטי כולל ממ"ד וגדרות".

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח ומע"מ כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיג
₪ 2,825,000	₪ 2,050,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישות ההשוואה וחילוץ השווי השיורי מעסקות מכר למבני מגורים צמודי קרקע, תוצאות מכרזי רמ"י, הכרעה בהשגה ראשונה וכן על נתוני היצע לנכסים ביישוב. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- שש עסקות מכר מהשנים 2022 – 2023 למגרשים בשטח 250 – 425 מ"ר הכוללים מבנה מגורים. לפי ניתוח שמאי המשיבה העסקאות משקפות שווי של 7,900 ₪ למ"ר מבונה אקווי'.
- תוצאות מכרזי רמ"י מס' 257/2020 ו- 114/2020 מיום 24/01/2021 ו- 22/09/2020, בהתאמה. לפי ניתוח שמאי המשיבה תוצאות המכרזים משקפות שווי של 7,130 ₪ למ"ר מבונה אקווי'.
- ביקורת - הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לנכס בגו"ח 563/30 בה נקבע שווי של 7,000 ₪/מ"ר למועד קובע 07/03/2023.
- שלושה נתוני היצע למגרשי מגורים בשטח 270 – 368 מ"ר ביישוב. לפי ניתוח שמאי המשיבה נתוני ההיצע משקפים שווי של 7,800 ₪ - 8,300 ₪ למ"ר מבונה אקווי'.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ הינו 7,900 ₪ למ"ר מבונה אקווי'.
- הובא בחשבון כי הקרקע גובלת מצפון בשטחים פתוחים / שאינם מבונים (יתרון), מיקום הקרקע בקצה היישוב, מקדם התאמה לגודל החצרות כוללים שטחי מעברים (בהתאמה לעסקאות ההשוואה), למגרש חזית נוספת (גישה) לכיוון מזרח לכן הגישה ליחידה עורפית מכיוון מזרח.
- הובאו בחשבון הוצאות פיתוח נורמטיביות.

9.2.3. תחשיב השומה:

תחשיב השומה				
שטח מגרש		468		
מפלס	**היקף בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
מרתף		60	0.4	24.0
קומת קרקע	0.25	117	1	117.0
קומה א'	0.25	117	1	117.0
ממ"ד		12.5	1	12.5
עליית גג		30	0.7	21.0
מחסן		6	0.5	3.0
חניה מקורה		18	0.3	5.4
חצר		196.5	0.25	49.1
חצר שולית/ זנב חצר		118	0.15	17.7
סה"כ שטח אקווי'				**366.7**
מקדם התאמה נוסף				0.975
שווי מ"ר אקווי'				₪ 7,900
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל				**₪ 2,825,000**

משרד המשפטים נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה לעסקאות מכר למגרשי מגורים ביישוב, וכן על הכרעות בהשגה ראשונה והחלטות לפי תיקון 84. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג:

- שבע עסקות מכר מהשנים 2023 - 2024 למגרשים בשטח של 315 - 766 מ"ר אשר נמכרו תמורת 1,750,000 - 4,303,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיג עסקאות אלו משקפות שווי מר"מ ממוצע בסך 6,400 ₪.
- בקרה - הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לנכס בגו"ח 547/77 בה נקבע שווי של 6,580 ₪/מ"ר למועד קובע 16/04/2023.
- בקרה - הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לנכס בגו"ח 563/30 בה נקבע שווי של 7,000 ₪/מ"ר למועד קובע 07/03/2023.
- בקרה - שבע החלטות שמאי מכריע לפי תיקון 84 למועדים קובעים בשנים 2023 – 2024 בהן נקבע שווי של 5,500 ₪ – 6,400 ₪/מ"ר.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ הינו 6,400 ₪ למ"ר מבונה אקווי'.
- הובא בחשבון כי הנכס הנדון מהווה מגרש עורפי אשר גובל בחטיבת קרקע המיועדת להקמת שכונת מגורים חדשה עפ"י תכנית מוצעת מס' 462-0186932 ובסמיכות אליו עתידים להבנות מבני מגורים בבניה רוויה בשילוב שימושי מסחר לצד מבני ציבור. כמו כן, המגרש ממוקם בעורף החלקה במרחק של כ- 80 מ' מרחוב הניצחון והגישה אליו הינה דרך מעבר בין מס' יח"ד קיימות. לאור האמור, הובאה בחשבון הפחתה של 5% לעורפיות בין שני מגרשים סמוכים ו- 5% למיקום המגרש בסמיכות למגורים בבנייה רוויה בשילוב שימוש מסחר ומבני ציבור.

9.3.3. התייחסות לשומת המשיבה:

- שטחי ממ"ד בעסקאות ההשוואה – בחילוץ שווי מ"ר מבונה שבשומת המשיבה לא הובאו בחשבון זכויות בניה לממ"דים בניתוח עסקאות ההשוואה, בעוד שבתחשיב השומה חושבו זכויות בניה לממ"ד.
- שוליות שטחי הבניה - כל עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה התבססו על נכסים הכוללים שטחי מגרש בטווח של 250 – 425 מ"ר. לאור שטח המגרש שבנדון וזכויות הבניה עיקריות של כ- 250 מ"ר, יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות (ראו בעניין זה הכרעות בגו"ח 564/30 וגו"ח 563/45 בהן הובא מקדם בשיעור 0.9 לשטחים עיקריים העולים על 200 מ"ר והכרעות בגוש 15273 ו- 11091/6,15 בהן הובא מקדם 0.7 – 0.8).
- תכסית – בתחשיב השומה יש להביא בחשבון תכסית מרבית של 35% לניצול מיטבי בהתאם לזכויות שמקנה התכנית ולא 25% כפי שהובא בשומת המשיבה.
- נתוני ההשוואה בשומת המשיבה (מכרזי רמ"י) – בשומת המשיבה הוצג תחשיב שווי מ"ר מבונה מתוך מכרזי רמ"י ממנו עולה שווי של 7,100 ₪ למ"ר מבונה אקווי'. יש לציין כי המכרזים ממוקמים בשכונות מגורים חדשות יחסית ויש להביא בחשבון בניתוחם הפחתה למיקום ביחס לנכס. היות והמכרזים הינם לפני כ- 4 שנים ומעלה, הם אינם רלוונטיים ולכן לא הובאו בחשבון בשומת המשיג.
- נתוני השוואה בשומת המשיבה (הכרעה בהשגה ראשונה) – בשומת המשיבה צוינה הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 564/30 בה נקבע שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 7,000 ₪ למועד קובע 07/03/2023 שלא שוקלל בשווי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המתואם לנכס. החלקה נשוא ההכרעה ממוקמת מול הנכס הנדון, מעברו השני של הרחוב ואינה גובלת בתחום תכנית מס׳ 462-0186932, לכן יש לבצע הפחתה לשווי מ״ר מבונה ביחס לנשוא השומה. יש לציין כי בשנים האחרונות התאפיין במגמת בלימה בעליית המחירים (ראו פסיקות בשומות מכריעות בגו״ח 562/439,437,461 ; גו״ח 562/458 ; גו״ח 557/27 ; 561/83 – בהן לא הובאה בחשבון התאמה לזמן וכן פסיקות בשומות מכריעות בגו״ח 561/207 בה הובאה בחשבון התאמה לזמן כהפחתה של 5%) לאור האמור לא בהכרח יש להביא בחשבון התאמה לזמן ובמיגה וכן יש להתחשב בהתאמות שמרניות. הפער בין שומת המשיבה לבין ההכרעה בנכס הסמוך הינו 13% - פער לא סביר בתקופה של שנתיים ובמיקום נחות יותר.

9.3.4. <u>תחשיב השומה</u>:

תחשיב השומה			
שטח מגרש	468		
תכסית מותרת	35%		
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**סה״כ**
סה״כ שטח עיקרי (50%)	234		
שטח עיקרי גרעיני עד 200 מ״ר	200	1	200.0
שטח עיקרי שולי	34	0.8	27.2
ממ״ד	12	0.9	10.8
מרתף	60	0.4	24.0
מחסן חיצוני	6	0.5	3.0
חניה	30	0.3	9.0
עליית גג	30	0.7	21.0
סה״כ יתרה לחצר	268		
חצר עיקרית	150	0.25	37.6
חצר שולית/ זנב חצר	118	0.15	17.7
סה״כ שטח אקוי׳			350.3
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח ומע״מ			₪ 6,400
מקדם הפחתה לעורפיות			0.95
הפחתה למיקום בסמיכות למגרשים לבניה רוויה ומב״צ			0.95
שווי זכויות כולל פיתוח ומע״מ			₪ 2,023,506
מקדם התאמה לבעלות			0.98
סה״כ שווי כולל מע״מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 2,050,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בתאריך 06/07/2025 התקיים דיון מאוחד[5] בהשתתפות הצדדים באמצעות פלטפורמת ״VC״. להלן עיקרי טענות הצדדים:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- **ערכי השווי** – הנכס הנדון נמצא בשכונת עמידר, המדורגת בתחתית הדירוג הסוציאו-אקונומי עפ״י נתוני הלמ״ס בגן יבנה. לכן ראוי להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מיקום של 10%-15%, בעת השוואה לשכונות מבוקשות יותר. החל משנת 2023 חלה ירידת מחירים של צמודי קרקע, לפי נתון רשות המיסים, קיימת ירידה חדה של כ- 75% במספר העסקאות. המשמעות הישירה היא שהשוק הוא של קונים ולא של מוכרים.

[5] הדיון הינו דיון מאוחד להשגות בתיקי רמ״י 207058821, 207058822, 207058824.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **עסקאות השוואה** – העסקאות עליהן התבסס שמאי המשיבה, לכל הפחות ארבע מהן אינן עומדות בדרישות תקן 2.1, קירבה של עד שנתיים למועד הקובע. יתר על כן, בניתוח מכרזי רמ"י משנת 2020, הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של כ- 30%. עסקת ההשוואה המרכזית, עסקה מס' 4, מנותחת תוך שימוש בשטח בנוי 250 מ"ר. אולם השטח על פי היתר הבניה הינו 290 מ"ר. כמו כן, בניתוח העסקאות לא נלקחו בחשבון זכויות בניה לממ"ד בעת חילוץ השווי. לעומת זאת, בתחשיב שווי הבעלות כן חושבו שטחי הממ"ד. אני רוצה להפנות למכרז רמ"י מתאריך יוני 2024, אשר לא נכלל בשומות הצדדים, בו שווקו מגרשים בשכונה עדיפה על סביבת הנכס הנדון. מניתוח ההצעות שהוגשו בניכוי חריגים עולה שווי ממוצע של שני מיליון ₪ למגרש ושווי מ"ר מבונה בסך 7,500 ₪ למ"ר. לאחר הפחתה למיקום של 10% מתקבל שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון בסך 6,750 ₪.
- **תכסית הבניה** – שומת שמאי המשיבה מבוססת על ניצול של 25% בלבד משטח המגרש, בעוד שהתב"ע מאפשרת ניצול של 35%.
- **שפ"פ** – שמאי המשיבה הציג את השפ"פ כיתרון, בעוד השמאי המשיג חושב הפוך וזה לגיטימי - עמדה שמאית שונה. חשוב לציין כי הכניסה למגרש איננה יכולה להתבסס על השפ"פ, הכניסה היום היא פתרון זמני וכן אין לראות כבעל מעמד של דרך.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **ערכי השווי** – ניתוח עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה כולל את זכויות הממ"ד.
- **שטחי המגרש ומקדמי התאמה** – שמאי המשיג טוען כי מגרשים בטווח שטח שבין 250 ל- 425 מ"ר נחותים בהשוואה למגרשים גדולים. ניתן לראות כי דווקא קיים ביקוש גדול למגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר. בשומת המשיבה בוצעה הבחנה בין החלק הבנוי לבין יתרת השטח (זנב חצר), תוך יישום מקדם שוליות מתון של 0.15 - גישה שמרנית וזהירה שננקטה לצורך קביעת שווי הוגן.
- **תכסית** – החישוב נעשה לפי עיקרון HBU הניצול הכלכלי המיטבי. לפי ניתוח שנעשה ל- 35% תכסית אינו השימוש המיטבי. הוא גוזל את שטח החצר ופוגע באיכות המגרש, ניתן לראות מחישוב השוואתי בתכסית 35% מתקבל גודל שטח אקווי' של 373 מ"ר. ואילו בחישוב בתכסית כ –25% מתקבל שטח של כ – 385 מ"ר.
- **מכרזי רמ"י שצוינו בשומת המשיבה** – הנתונים הובאו לבקרה בלבד ולא בוסס עליהם השווי.
- **סבירות ערכי השווי** – בהכרעה שנערכה ברח' הניצחון שהתבססה על עסקאות שבוצעו בשנים 2021-2023 נקבע שווי של 7,000 ₪ למ"ר אקווי'. מאחר שחלף פרק זמן של למעלה משנתיים, ולאור שיעור עליית השווי המקובל כ- 7% לשנה, הרי שהשווי המתקבל 7,990 ₪ למ"ר בדומה לשומת המשיבה.
- **פוטנציאל תכנוני בסביבת הנכס** – מדובר באזור שלם בו חלה התוכנית ולא באלמנט ייחודי. בנוסף, המגרש נשוא השומה נהנה מסמיכות לשפ"פ שאינו מיועד לבנייה ומהווה יתרון תכנוני, אסתטי ופונקציונלי.
- **סבירות תוצאת השומה** – שומת המשיבה עומדת על שווי של 2,291,000 ₪ למגרש מס' 4, לעומת זאת, המשיג טוען כי שוויו לא עולה על 1,700,000 ₪ ואף ציין מגמה של ירידת מחירים באזור. אולם מבדיקה שנערכה לאחרונה עולה כי באתר "יד 2" המגרש מפורסם על ידי המשיג תחת מחיר מבוקש של 2,700,000 ₪. מדובר באותו מגרש שעליו נטענו טענות בדבר מיקום נחות ופוטנציאל תכנוני מוגבל. על פניו אין הלימה בין השווי המבוקש ע"י החוכר ובין טענות ההשגה שהוגשו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.5. <u>חומרים נוספים שהועברו לאחר מועד הדיון:</u>

- בתאריך 06/07/2025 התקבלה משמאי המשיבה התייחסות לעיקרי הדיון.
- בתאריך 08/07/2025 התקבלה משמאי המשיג התייחסות לעיקרי הדיון וכן את המסמכים הבאים: דירוג שכונות ומפתח זיהוי לדירוג שכונות עפ"י הלמ"ס, העתק חוזה מכר לחלקה 53 ברחוב השניים, סיכום עסקאות לצמודי קרקע בגן יבנה בשנים 2022-2024 ותשריט חלוקה מאושר כולל זכות מעבר. להלן עיקרי טענות שמאי המשיג:
  - בניגוד לנאמר ע"י שמאי רמ"י, מהמועד הקובע להכרעה בהשגה ראשונה ברחוב הניצחון שהינו 07/03/2023 ועד למועד הקובע בשומה שבנדון חלפו פחות משנתיים.
  - בדיון צוין דירוגה של שכונת עמידר עפ"י הלמ"ס בתחתית הדירוג. (מצ"ב דירוג שכונות ומפתח זיהוי לשכונות עפ"י הלמ"ס).
  - קיימת אסמכתא מגובה בהסכם מכר לירידת מחירים בגן יבנה. בהשגה ראשונה ברחוב השניים נקבע למועד הקובע 22/5/2024 שווי זכויות בעלות של כ 9.5 מיליון ₪. חלקה 53 שכוללת מגרש זהה עם בית זהה להריסה נמכרה בתאריך 22/04/2025 בתמורה ל- 6.1 מיליון ₪ (נרכשה בתאריך 22/09/2022 בסכום של 5.375 מיליון ש"ח עם ציפייה לתשלום גבוה בגין רכישת מלוא הזכויות מרמ"י) אם נוסיף תשלום מופחת לרמ"י לאחר פרסום תוצאות ההשגה הראשונה עבור רכישת מלוא הזכויות בסך 2.2 מיליון ₪ נקבל שווי של 8.3 מיליון ₪ בלבד. לעניין זה מצ"ב העתק חוזה מכר לחלקה 53 ברחוב השניים שנערך לאחר ההכרעה בהשגה ראשונה המצורפת.
  - מצ"ב סיכום מספר עסקאות לצמודי קרקע בגן יבנה בשנים 2022 - 2024.
  - מצ"ב תשריט חלוקה מאושר לצרכי חלוקה עפ"י הנחיית הוועדה שהינו תנאי להיתר וכולל סימון זכות מעבר בתוך שטח המגרשים הגורע משטחי המגרשים הפונקציונאליים.
- בתאריך 26/01/2026 נמסר לצדדים על ידי הח"מ כי מבדיקת המצב התכנוני החל על הנכס, עולה כי קיימת תכנית נוספת החלה על הנכס הנדון - תכנית מס' 462-0958108, אשר הצדדים לא הביאו אותה בחשבון במסגרת שומותיהם. עוד נמסר לצדדים, כי על אף שמדובר במידע גלוי, בשל ההשפעה על השומות שבנדון ולפנים משורת הדין, ניתנת להם האפשרות להעביר את התייחסותם לכך. הצדדים העבירו באותו המועד את התייחסותם. להלן עיקרי הדברים:
- שמאי המשיבה טוען כי חוות דעתו הוכנה בדצמבר 2024 בעוד שהתכנית הועלתה לאתר מינהל התכנון בסוף ינואר 2025. לטעמו יש להביא תכנית זאת בחשבון.
- שמאי המשיג צירף את שומתה המכרעת של השמאית אוולין דודזון שמאמה מיום 09/11/2025 לנכס המצוי בגו"ח 564/25. לדבריו, בשומה נקבע שווי מ"ר מבונה של 6,300 ₪ לאחר אישורה של התכנית ושווי זה מגלם את תרומת התכנית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים ומקדמי ההתאמה הנדרשים בעריכת השומה לנכס שבנדון.

כפי שצוין לעיל, בסמוך וטרם המועד הקובע לשומה דנן אושרה תכנית מס׳ 462-0958108 החלה על מרבית האזורים בייעוד לצמודי קרקע בגן יבנה. התכנית קובעת הוראות ושינויים משמעותיים בנוגע לעליות גג, בריכות שחיה, שטח וייעוד המרתפים והגדלת תכסית הבניה המותרת.

הצדדים בשומותיהם לא ציינו את פרטי התכנית, לא ניתחו את מסד נתוני ההשוואה שבשומותיהם נוכח תכנית זו ואף תחשיביהם נעדרים כל התייחסות לזכויות הבניה המאושרות במועד הקובע להליך. משכך, איני מקבלם[6].

בהתאם לאמור, לצורך קביעת ערכי השווי הובאו בחשבון על ידי עסקאות שנערכו לאחר מועד כניסתה לתוקף של התכנית, תחת ההנחה שהזכויות מגולמות בתמורה באופן מלא, עסקה בגו״ח 562/337 אשר התכנית אינה חלה לגביה וכן תוצאות מכרזי רמ״י מס׳ 303/2023 ו- 206/2023 מיום 10/06/2024 ו- 29/01/2024, תחת ההנחה שבמועדי המכרזים הזכויות מכוח התכנית היו ודאיות דיין כדי שהקונה הסביר יביאן בחשבון בניכוי היטל השבחה צפוי.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

[6] יוער כי אין לקבל את טענת שמאי המשיג כי שווי מ״ר המבונה שנקבע בשומה המכרעת לנכס בגו״ח 564/25 מיום 09/11/2025 מגלם את שווי הזכויות המוקנות בתכנית. שכן, שבעוד שבשומה המכרעת שווי מ״ר המבונה במצב החדש הוכפל במלוא הזכויות המוקנות מהתכנית, בשומת ההשגה שווי מ״ר המבונה הוכפל בזכויות טרם אישורה של התכנית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. התאמה למיקום ומאפייני הנכס

בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה למיקום הנכס ומאפייניו בשיעור 0.85 – 1.05 המגלם את אופי סביבת הנכס, טופוגרפית המגרש, גובה פני הקרקע ביחס למגרשים סמוכים וקרבה לשב"צ. יוער כי בניתוח עסקה בגו"ח 562/337 היות ונכס ההשוואה, בדומה לנכס הנדון, עורפי, הובאה בחשבון התאמה בשיעור 2.5% שמטרתה לנטרל את מקדם ההתאמה לעורפיות שהובא בתחשיב השומה.

10.2.2. התאמה לעורפיות ומגרש כלוא

בדומה לעמדת המשיג, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לעורפיות ומגרש כלוא בשיעור 0.95.

10.2.3. התאמה בגין קרבה לשטח בפוטנציאל לייעוד בנייה רוויה ושב"צ

בדומה לעמדת המשיג, הובא בחשבון על ידי התאמה בשיעור 0.95 בגין לקרבה לשטח לגביו קיים פוטנציאל תכנוני לשנות את ייעודו לבניה רוויה ושטחי שב"צ על פי הוראות תכנית מס' 462-0186932 המצויה בשלבי הפקדה.

10.2.4. שטח זכות מעבר

בהתאם לתשריט חלוקה מיום 30/06/2024 שאושר כתואם לתב"ע על ידי הועדה המקומית לתו"ב גן יבנה, הובא בחשבון על ידי כי בתחום המגרש קיימת רצועת קרקע בשטח 15 מ"ר הכוללת זכות מעבר. שטח זה הובא בתחשיב השומה במקדם 0.1.

10.2.5. תכסית הבניה המיטבית

על אף שעל פי המצב התכנוני המאושר מתאפשרת בניה בתכסית של 50% - דבר המאפשר בניית שטחי מרתף רחבים יותר[7], מסיור שערכנו בסביבת הנכס ניכר כי הבינוי המקובל בבתים חדשים הינו בינוי בשתי קומות מגורים זהות בהיקפן. בהתאם לכך, הן בניתוח עסקאות ההשוואה והן בתחשיב השומה, הובא בחשבון על ידנו כי הבינוי המיטבי הינו חלוקה שווה של השטחים העיקריים העיליים והממ"ד בשתי קומות זהות בתוספת יתרת שטחי השירות העיליים, אף אם בינוי זה קטן ממגבלת התכסית המותרת.

10.2.6. הוצאות הפיתוח הסביבתי

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל יהיה כולל עלויות פיתוח.

10.2.7. שומה מבוססת הנחה

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

[7] על פי הוראות תכנית 462-0958108 שטחי המרתף יהיו בקונטור קומת הקרקע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. עסקאות מכר (מקור – כרמ"ן)

סיכום נתוני השוואה - עסקאות מכר בסביבה									
מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מגרש (במ"ר)	שטח בנוי (במ"ר)	שנת בניה	תמורה מדווחת	שווי מ"ר מבונה אקווי'	התאמה למיקום ומאפייני מגרש	התאמה לבעלות	שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם
1	19/02/2025	564/257/1	378	239.53	1992	₪ 4,200,000	₪ 7,234	0.95	1.00	₪ 6,872
2	27/12/2024	564/25	500			₪ 2,250,000	₪ 7,098	1.025	1.03	₪ 7,494
3	24/12/2024	562/337	375			₪ 3,218,000	₪ 8,834	0.85	1.00	₪ 7,509
4	30/06/2024	561/70	315			₪ 1,750,000	₪ 6,615	1.05	1.00	₪ 6,945
							סה"כ שווי בממוצע			**₪ 7,205**

ניתוח עסקה מס"ד 1	
שטח מגרש (במ"ר)	378
שטח בנוי (במ"ר)	239.53
תמורה בעסקה	₪ 4,200,000
תרומת הבנוי	₪ 1,556,945
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	₪ 2,643,055

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי עד 200 מ"ר (כולל שטח מנויד מעליית הגג)	200.0	1.00	200.0
יתרת שטח עיקרי	19.0	0.90	17.1
ממ"ד	12.0	0.90	10.8
מרתף עד 100 ליח"ד (עיקרי)	100.0	0.60	60.0
יתרת מרתף (עיקרי)	15.5	0.50	7.8
חניה	20.0	0.35	7.0
מחסן	6.0	0.60	3.6
חצר	236.5	0.25	59.1
סה"כ שטח אקווי'			365.4
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 7,234**

ניתוח עסקה מס"ד 2	
שטח מגרש (במ"ר)	500
תמורה בעסקה	₪ 2,250,000
תמורה כולל תוספת בגין היוון זכויות (0.69/)*	₪ 3,260,870

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי עד 200 מ"ר (כולל שטח מנויד מעליית הגג)	200	1.00	200.0
יתרת שטח עיקרי	80	0.90	72.0
ממ"ד	12	0.90	10.8
מרתף עד 100 ליח"ד (עיקרי)	100	0.60	60.0
יתרת מרתף (עיקרי)	46	0.50	23.0
חניה	30	0.35	10.5
מחסן	6	0.60	3.6
חצר	318	0.25	79.5
סה"כ שטח אקווי'			459.4
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 7,098**

*** על פי תנאי הסכם המכר שפרטיו מפורטים בשומת מכרעת מיום 09/11/2025 בגו"ח 564/25, הנכס נמכר ללא זכויות מהוונות והוא מהווה מגרש עורפי.**

ניתוח עסקה מס"ד 3	
שטח מגרש (במ"ר)	375
תמורה בעסקה	3,218,000 ₪

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי עד 200 מ"ר (כולל שטח מנויד מעליית הגג)	200.0	1.00	200.0
יתרת שטח עיקרי	17.5	0.90	15.8
ממ"ד	12.0	0.90	10.8
מרתף עד 100 ליח"ד (עיקרי)	100	0.60	60.0
יתרת מרתף (עיקרי)	15	0.50	7.4
חניה	18.0	0.35	6.3
מחסן	10.0	0.60	6.0
חצר	232.3	0.25	58.1
סה"כ שטח אקווי'			364.3
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**8,834** ₪

ניתוח עסקה מס"ד 4	
שטח מגרש (במ"ר)	315
תמורה בעסקה	1,750,000 ₪

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	157.5	1.00	157.5
עליית גג	30.0	0.70	21.0
מרתף כולל ממ"ד (שירות)	50.0	0.50	25.0
חניה	20.0	0.35	7.0
חצר	216.3	0.25	54.1
סה"כ שטח אקווי'			264.6
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**6,615** ₪

10.3.2. <u>מכרזי רמ"י</u>

מס' מכרז	מועד זכיה	מס' מגרש	גוש	חלקה	שטח המגרש	מס' יח"ד	סכום הזכיה	סכום זכיה כולל מע"מ	הוצאות פיתוח*	סה"כ שווי	שטח מבונה אקווי'	שווי מ"ר מבונה אקווי'
303/2023	10/06/2024	א/1	557	714	311	1	1,750,555 ₪	2,048,149 ₪	11,203 ₪	2,059,352 ₪	262.2	7,854 ₪
303/2023	10/06/2024	ב/1	557	714	312	1	1,918,180 ₪	2,244,271 ₪	11,203 ₪	2,255,474 ₪	274.4	8,218 ₪
206/2023	29/01/2024	103	557	702	766	2	3,677,777 ₪	4,302,999 ₪	542,384 ₪	4,845,383 ₪	651.7	7,435 ₪
										התאמה למיקום		0.9
										סה"כ שווי בממוצע		**7,052** ₪

*** הוצאות הפיתוח במכרז 206/2023 הינם על פי שומת רמ"י שנערכה לנכס נשוא המכרז (מבוסס על חוקי עזר עירוניים).**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מגרש א/1			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	138.9	1.00	138.9
עליית גג	25.0	0.70	17.5
ממ"ד	12.4	0.90	11.2
מרתף	75.7	0.40	30.3
חניה	20.0	0.35	7.0
מחסן	6.0	0.60	3.6
שביל מעבר - ז. הנאה	100.0	0.10	10.0
חצר	109.4	0.25	27.3
סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות **(A)**			245.8
זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני - תכנית 462-0958108			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי (כולל שטח מנויד מעליית הגג)	168.9	1.00	168.9
ממ"ד	12.4	0.90	11.2
מרתף עד 100 ליח"ד (עיקרי)	90.7	0.60	54.4
חניה	20.0	0.35	7.0
מחסן	6.0	0.60	3.6
שביל מעבר - ז. הנאה	100.0	0.10	10.0
חצר	94.4	0.25	23.6
סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני **(B)**			278.6
היטל השבחה צפוי בגין אישור תכנית 462-0958108 **(B-A)/2**			16.4
סה"כ שטח אקווי' - זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה			**262.2**

מגרש א/2			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	138.9	1.00	138.9
עליית גג	25.0	0.70	17.5
ממ"ד	12.4	0.90	11.2
מרתף עד 100 ליח"ד	75.7	0.40	30.3
חניה	20.0	0.35	7.0
מחסן	6.0	0.60	3.6
שביל מעבר - ז. הנאה	20.0	0.10	2.0
חצר	190.4	0.25	47.6
סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות **(A)**			258.0
זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני - תכנית 462-0958108			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי (כולל שטח מנויד מעליית הגג)	168.9	1.00	168.9
ממ"ד	12.4	0.90	11.2
מרתף עד 100 ליח"ד (עיקרי)	90.7	0.60	54.4
חניה	20.0	0.35	7.0
מחסן	6.0	0.60	3.6
שביל מעבר - ז. הנאה	20.0	0.10	2.0
חצר	175.4	0.25	43.8
סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני **(B)**			290.9
היטל השבחה צפוי בגין אישור תכנית 462-0958108 **(B-A)/2**			16.4
סה"כ שטח אקווי' - זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה			**274.4**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מגרש 103			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	321.7	1.00	321.7
עליית גג	60.0	0.70	42.0
ממ"ד	24.8	0.90	22.3
מרתף עד 100 ליח"ד	173.3	0.40	69.3
חניה	40.0	0.35	14.0
מחסן	36.5	0.60	21.9
חצר	516.3	0.25	129.1
סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות **(A)**			620.3
זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני - תכנית 462-0958108			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי (כולל שטח מנויד מעליית הגג)	381.7	1.00	381.7
ממ"ד	24.8	0.90	22.3
מרתף עד 100 ליח"ד (עיקרי)	200.0	0.60	120.0
יתרת מרתף (עיקרי)	3.3	0.50	1.6
חניה	40.0	0.35	14.0
מחסן	36.5	0.60	21.9
חצר	486.3	0.25	121.6
סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני **(B)**			683.1
היטל השבחה צפוי בגין אישור תכנית 462-0958108 **(B-A)/2**			31.4
סה"כ שטח אקווי' - זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל			**651.7**

10.3.3. שקלול נתוני ההשוואה

נתון	**שווי מר"מ**	**משקל**	**סה"כ**
מכרזי רמ"י	₪ 7,052	50%	₪ 3,526
עסקאות השוואה	₪ 7,205	50%	₪ 3,603
שווי מ"ר מבונה אקווי' משוקלל			**₪ 7,129**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיב השומה

תחשיב השומה - מגרש 48/5			
שטח מגרש (במ"ר)			468
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200.0
יתרת שטח עיקרי	64	0.9	57.6
ממ"ד	12	0.9	10.8
מרתף עד 100 ליח"ד (עיקרי)	100	0.6	60.0
יתרת מרתף (עיקרי)	38	0.5	19.0
חניה	30	0.35	10.5
מחסן	6	0.6	3.6
זכות מעבר	15	0.1	1.5
חצר	279	0.25	69.8
סה"כ שטח אקווי'			432.8
התאמה לעורפיות ומגרש כלוא			0.95
התאמה לקרבה לשטח בפוטנציאל לייעוד בנייה רוויה ושב"צ			0.95
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 7,129
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 2,780,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 48/5 המהווה חלק מחלקה 48 בגוש 563 הממוקם ברח' הניצחון בגן יבנה, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום דמי היתר בגין פיצול מגרש, הינה:

2,780,000 ₪ (שני מיליון, שבע מאות ושמונים אלף ₪).

הערך הנקוב כולל מע"מ והוצאות 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 ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

יהונתן קמר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: dovv@land.gov.il