תאריך עברי	כ״ו ניסן תשפ״ו
תאריך לועזי	13 אפריל 2026
מס׳ אופק	51627
תיק רמ״י	207058757
מספר הזמנה רמ״י	4034601

לכבוד

המשיג:
בעל הזכויות בנכס: רם שמאי
באמצעות מר יעקב אשר, שמאי המקרקעין

דוא״ל: jakob@ashers.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר אוהד תדהר, שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי תל אביב
דוא״ל: ohadt@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 229 בגוש 6178, מגרש 75 עפ״י תממ/156, רחוב בן גוריון 14, כפר אז״ר

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 29/12/2024 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ אורלי רפאל (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 23/10/2023, על ידי שמאי המקרקעין מר איל טדי הראל ומר פריד מג׳אדלה (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 22/02/2024 על ידי שמאי המקרקעין מר יעקב אשר.

ההשגה השנייה הוגשה בחוות דעת של השמאי מר יעקב אשר מיום 09/02/2025 (להלן: ״**שמאי המשיגים**״).

בתאריך 24/06/2025 ניתנה הודעת מזכירות הוועדה, על טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי מרכיב הקרקע כולל מע״מ וכולל פיתוח, לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ״י תוכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם.

בהתאם למטרה, הכרעה זו מבוססת הנחה[2] לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה כי תנאי זה איננו מתקיים במציאות, שכן בתחום הקרקע מצויים מחוברים.

בנוסף, באומדן שווי הפוטנציאל לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים[3], על אף העובדה

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.
[3] בהתאם לפרק כ״ה לקווים המנחים (עדכון יוני 2020), לרבות חוו״ד משפטית של המשנה ליועמ״ש ארז קמיניץ מיוני 2020 המצורפת כנספח לקווים מנחים אלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 28/01/2018 (המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה).

3. ביקור בנכס:

ביום 05/09/2025 נערך ביקור על ידי גב' אורית גלן חברת הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע בנחלה הממוקמת בחלקה 229 בגוש 6178, ברחוב בן גוריון 14 במושב כפר אז"ר.

כפר אז"ר הוא ישוב הממוקם בחלקו הדרום מזרחי של העיר רמת גן המאופיין בבניה בנחלות, משקי עזר ושכונות הרחבה.

הפיתוח הסביבתי, תואם את אופי הישוב וכולל, בין היתר, כבישים תשתיות וגינון.

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

5.1 להלן טבלה מרכזת של התוכניות החלות על הנכס שבנדון:

מס' תוכנית	מהות	מס' י.פ.	מועד פרסום
תממ/219	תנאים מינימליים של תשתיות	4096	01/04/1993
תממ/מק/6	הוראות להקמת בריכות שחייה	4568	16/09/1997
תממ/156	הרחבות לבן ממשיך	4884	20/05/2000
רג/340/ג/31	תנאים להקמת מבנים יבילים ארעיים	6496	14/11/2012

<u>סיכום המצב התכנוני</u>:

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עבור המועד הקובע:

ייעוד	:	חקלאי למחצה
מס' יח"ד	:	2 יח"ד
שטח עיקרי עילי	:	180 מ"ר ליחידה
מס' קומות	:	עד 2 קומות
שטחי שירות עילי	:	15 מ"ר מחסן לכל יחידה + 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד + 400 מ"ר מחסנים ומבני משק לצרכי הייצור החקלאי
בריכת שחייה	:	עד 10% מגודל המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר בעומק עד 1.5 מ'. תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי להפעלת הבריכה בשטח של עד 5 מ"ר

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי כולל פיתוח וכולל מע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	השגה ראשונה	השמאית המחוזית	השגה שנייה
₪ 12,880,000	₪ 9,170,000	₪ 12,630,000	אין פירוט

8. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה:

השמאית המחוזית דחתה את נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי המשיגים, וקבעה כי אין להסתמך על עסקות מכר של נחלות בכפר אז"ר לצורך קביעת שווי חלקת המגורים. לשיטתה, עסקות אלו כוללות רכיבי שווי נוספים מעבר לחלקת המגורים, ובמועד הקובע טרם גולמו בשוק מלוא זכויות הבנייה הפוטנציאליות.

עוד נקבע כי בהתאם לקווים המנחים, יש לבחון עסקות בנחלות רק כאשר מדובר ב"נחלות מהוונות" וכאשר השוק כבר הפנים את החלטת רמ"י מיום 10.4.2018. מאחר והמועד הקובע (28.1.2018) קודם למועד זה, הרי שלעמדתה השוק טרם הפנים את משמעות ההחלטה, ולכן אין להביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני הנוסף.

בנוסף מציינת השמאית כי העסקות שהוצגו על ידי המשיגים משקפות, לשיטתה, רמת מחירים שאינה תואמת את מגמת העלייה בשוק בשנים הרלוונטיות.

לאור האמור, קובעת השמאית המחוזית כי יש לאמוד את שווי חלקת המגורים על בסיס השוואה למגרשי מגורים מבונים ברמת אפעל, תוך ביצוע התאמות, כאשר עסקות אלו מהוות את הבסיס האיכותי והמהימן ביותר לקביעת השווי.

9. טיעוני / עמדת המשיג:

ההשגה השנייה מיום 09/02/2025 מתמקדת בטענה אחת מרכזית, ולפיה יש להכיר באופיו הייחודי של כפר אז"ר, הנובע מנוהג רב שנים שקדם להחלטת רמ"י מיום 10.4.2018. לטענת המשיגים, במסגרת נוהג זה אושרו בפועל תוספות בנייה, ובכלל זה תוספת של 6% והקמת יחידת דיור שלישית, אשר הוטמעו בשוק והשתקפו בתמורות בעסקות שבוצעו בכפר אז"ר.

עוד נטען כי השוק המקומי הפנים את זכויות הבנייה האמורות עוד טרם ההכרזה הרשמית, וכי הדבר נתמך בעסקות ובתב"עות קודמות שהוצגו בפני השמאית המחוזית. לפיכך, לשיטת המשיגים, יש להביא בחשבון עסקות השוואה לנחלות אשר מגלמות את הפוטנציאל התכנוני.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

המשיבה לא הגישה מסמך תגובה להשגה השנייה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה ובסיס הנתונים</u>:

במחצית הראשונה של שנת 2018 הוחלה במלואה החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1523, אשר הסדירה את האפשרות להצטרפות להסדרי דמי חכירה או דמי רכישה, וכן קבעה כי בעת העברת זכויות חלה חובה בתשלום דמי רכישה. בהמשך לכך פורסם בשנת 2019 פרק כ"ט לקווים המנחים, אשר קבע כי דרך המלך לשומת חלקת המגורים בנחלה היא השוואה למגרשי הרחבה, תוך שימוש בעסקות בנחלות – אף מהוונות – לצורך בדיקת סבירות בלבד, וזאת בשל ריבוי הרכיבים הכלולים בנחלה שאינם חלק ממרכיב הקרקע למגורים.

עם זאת, הוועדה נותנת דעתה לכך כי במהלך השנים שלאחר מכן חל שינוי בשוק, ובפרט התגבשות שוק לנחלות מהוונות והפנמה הדרגתית של משמעות החלטה 1523, לרבות הפוטנציאל התכנוני והחבות בדמי רכישה. שינוי זה קיבל ביטוי בעדכון לקווים המנחים מחודש מאי 2022, שבו הודגש כי יש לבחור את מקור ההשוואה הדומה ביותר לנכס הנישום, בין אם מדובר במגרשי הרחבה ובין אם בעסקות בנחלות.

בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי אין לקבוע כלל נוקשה בדבר עדיפות אוטומטית לאחת הגישות, וכי הבחירה בין השוואה לנחלות מהוונות לבין השוואה למגרשי הרחבה תיעשה בהתאם לנסיבות המקרה ולרמת המובהקות של נתוני ההשוואה. ככל שקיימות עסקות בנחלות מהוונות, הרלוונטיות למועד הקובע ומשקפות שוק שהפנים את משמעות ההחלטה, עשויה להיות עדיפות להשוואה ישירה לנחלות, בין היתר בשל צמצום הצורך במקדמי התאמה. עם זאת, בבחינת עסקות מסוג זה יש לוודא, בין היתר, כי הן משקפות שווי זכויות מהוונות הכוללות את הפוטנציאל, כי דמי הרכישה חלים על המוכר, כי נוטרלו השפעות רכיבי המחוברים, הרכיב החקלאי וזכויות הפל"ח, וכן כי מובא בחשבון רכיב היטל ההשבחה.

במקרה דנן, ולאור התוכניות הנקודתיות שאושרו לתוספת יחידת דיור שלישית והקלה בשיעור של 6%, הוועדה מקבלת עקרונית את עמדת המשיגים כי הפוטנציאל התכנוני היה ידוע במועד הקובע. יחד עם זאת, אין בכך כדי ללמד כי שווי הפוטנציאל גולם במלואו בעסקות, שכן בעת מימושו יידרש תשלום היטל השבחה שיחול על הקונה. לפיכך, לצורך הגעה לשווי מלא בהתאם לנהלי רמ"י (אשר קובעים כי אין להפחית היטל השבחה במסגרת הפוטנציאל התכנוני) יש להביא בחשבון רכיב זה במסגרת התמורה בעסקות ההשוואה – דבר שלא נעשה ע"י המשיגים.

בנוסף, הוועדה בחנה את חוזי המכר לנחלות שהוצגו על ידי המשיגים ומצאה כי בכל המקרים מדובר בתשלום דמי הסכמה ולא דמי רכישה. בנסיבות אלו, אין לראות בעסקות אלו כמשקפות שווי של נחלה מהוונת הכוללת את מלוא רכיבי השווי הרלוונטיים, ובחלק מהמקרים אף נקבע כי ככל שיידרש תשלום דמי רכישה – יישא בו הקונה. משכך, התמורה בעסקות אינה מייצגת באופן מלא את שווי הזכויות מושא השומה.

לאור כל האמור, סבורה הוועדה כי בנסיבות העניין, המתודולוגיה שבה נקטה השמאית המחוזית – השוואה למגרשי הרחבה תוך ביצוע התאמות – היא המתאימה והמהימנה יותר לקביעת השווי, וזאת אף אם לא מטעמיה המקוריים אלא מהנימוקים שפורטו לעיל.

משכך, ומשמדובר בטענה היחידה שעמדה לדיון, הוועדה דוחה את ההשגה, והחלטת השמאית המחוזית

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נותרת על כנה.

12. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הוועדה מחליטה לדחות את ההשגה, ומשכך קובעת כי החלטת השמאית המחוזית תיוותר על כנה.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד תמי פרידמן	אורית גלן
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית