תאריך עברי: כ"ט תמוז תשפ"ו
תאריך לועזי: 14 יולי 2026
מס' אופק: 51096
מס' תיק רמ"י: 207057595
מס' הזמנת רמ"י: 4032823

לכבוד

המשיגה:	**המשיבה:**
גב' סמדר יעקב באמצעות	רשות מקרקעי ישראל באמצעות
מר יניב רפאל, שמאי מקרקעין	מר שגיא צברי ראש תחום בכיר מרחב ירושלים
דוא"ל: yyrr@zahav.net.il	דוא"ל: sagiz@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

מגרש 52 בתוכנית מי/510, נחלה מס' 52, מושב בקוע

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 29/08/2024 על ידי שמאית המקרקעין, גב' קרן אור מנדל (להלן: "**השמאית המחוזית**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 30/05/2023, על ידי שמאי המקרקעין מר אבי מלכה (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 14/01/2024 על ידי שמאי המקרקעין מר יניב רפאל (להלן: "**שמאי המשיגה**").

ההשגה השנייה הוגשה בחוות דעתו של שמאי המשיגה מיום 27/10/2024.

בתאריך 25/06/2025 התקיים דיון באמצעות הוועדות חזותית, בפני הוועדה.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי רכישה, בהתאם לתוכנית מאושרת + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד, בחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם.

2. המועד הקובע:

בשומת רמ"י נקבע המועד הקובע ליום 30/05/2023.

ביום 19/02/2024 הגישה המשיגה השגה משפטית לעניין המועד הקובע.

בהחלטה בהשגה המשפטית ניתנה רק ביום 23/03/2025, בד בבד עם בירור הליכי ההשגה השנייה. בהחלטה זו ההשגה המשפטית נדחתה, והמועד הקובע נותר בעינו.

בדיון שהתקיים ביום 25/06/2025 הבהירו ב"כ המשיגה כי הם עומדים על טענותיהם לעניין המועד הקובע, בשים לב גם להליכים שהתקיימו באותה העת בעקבות בג"ץ 2834/23 קריין נ' מועצת מקרקעי ישראל.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בסיכום הדיון הובהר כי הוועדה ממתינה מספר שבועות להתפתחויות ככל שתהיינה בסוגיית המועד הקובע, וכי אם לא יהיו שינויים הוועדה תקבל החלטה למועד הקובע המקורי.

מאוחר יותר התברר לוועדה כי ביום 12/08/2025 פנה ב"כ המשיגה בשנית לבחינת סוגיית המועד הקובע, וזאת על רקע החלטת הנהלה שניתנה במועצת רמ"י ביום 25/06/2025. בהחלטה נוספת מיום 20/10/2025, הובהר כי ניתן להקדים את המועד הקובע ליום 16/03/2025 – המועד שבו הומצאו כל המסמכים למשיבה. יוער כי החלטה זו הומצאה לוועדה על ידי ב"כ המשיגה רק ביום 11/05/2026.

ביום 13/05/2026, ובהמשך להערת הוועדה, הבהירה המשיבה כי אין מניעה שהוועדה תערוך את ההחלטה בהתאם למועד הקובע שנקבע בהשגה המשפטית.

לפיכך, המועד הקובע להחלטה זו הוא 16/03/2023.

3. ביקור בנכס:

ביום 22/03/2026 נערך ביקור על ידי מר נתנאל מלכא, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנחלה הנדונה ממוקמת במושב בקוע. המושב ממוקם בין צומת נחשון למחלף לטרון, בתחום שיפוט המועצה האזורית מטה יהודה. הכניסה למושב דרך כביש מס' 3.

הנחלה מהווה חלקת מגורים במגרש 52 עפ"י תוכנית מי/510 בשטח של 2.648 דונם בהתאם לתשריט מדידה. בהתאם להזמנת השומה השטח המוערך הוא 2.5 דונם בלבד.

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

5. מצב תכנוני רלוונטי :

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

תוכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
מי/200	2578	15/11/1979	תוכנית מתאר מקומית מטה יהודה. מסווגת את הנכס שבדון כ"אזור חקלאי ב".
מי/510	3535	07/03/1988	בהתאם לתוכנית הנכס מסווג "אזור מגורים" מיועד למבני מגורים, מבני עזר למגורים ומבני משק חקלאיים. הוראות בגין אחוזי בנייה, גובה הבניינים, קווי בנין וכיו"ב יהיו בהתאם להוראות תוכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/ 200.
מי/ 200 ב	5306	21/06/2004	מטרת התוכנית, בין היתר, קביעת זכויות בנחלה, כדלקמן: בכל נחלה תותר הקמת 3 יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר . שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 450 מ"ר. שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות, למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל מבנה ובסה"כ 60 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תוכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תמ"א 35	5474	27/12/2005	התוכנית נותנת מענה תכנוני לצרכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור ללא שינוי מהותי באופי היישובים ובהתאם לקצב גידול האוכלוסייה. בהתאם ללוח 2 המצורף לתוכנית, מס' יחידות הדיור בבקוע הוא 300 יח"ד, המושב נכלל בנפת ירושלים באזור כפרי שמור משולב בהם צפי האוכלוסייה הוא עד 2,000 נפשות, צפיפות הבנייה המינימלית היא 2.5 יח"ד/דונם. התוכנית כוללת תנאים לחריגה ממגבלת הצפיפות.
תמ"א 35/ב/1	7299	09/06/2016	תוכנית זו מתקנת את הוראות תמ"א 35 בנוגע ליישובי לוח 2. בכל נחלה שהייתה מאושרת במועד אישור התוכנית, תותר תוספת יח"ד בחלקת המגורים. היה והשטח המיועד למגורים קטן מ-2.5 ד', רשאי מוסד התכנון להחליט על הרחבתו לשטח של עד 2.5 ד' בתנאים המופיעים בסעיף 4 רבתי לתוכנית זו. במחוז ירושלים, לצורך חישוב מספר יחידות הדיור, בתוכנית שהופקדה לאחר אישור שינוי 1ב', יח"ד המתווספות בנחלות יופחתו ממכסת היחידות לפי לוח 2. התוכנית אינה משנה את מספר יח"ד הקבוע בלוח 2 בבקוע (300 יח"ד).
151-0387068	8054	27/12/2018	בין מטרות ועיקרי הוראות התוכנית: הוספת יחידה שלישית ודיורית בנחלות במושבים בהתאם להנחיות תמ"א 35 1ב'. תוספת יחידת דיור תעשה באמצעות: 1. תוספת קומה לבינוי הקיים כדין, ככל הניתן בהתאם לקונטור הקיים. זכויות הבנייה, המרביות יהיו בהתאם לקונטור. תותר הקמת מדרגות חיצוניות במבנים קיימים, שלא יבואו במניין הזכויות. 2. תוספת יחידת דיור באמצעות מבנה נפרד, זכויות הבנייה המרביות עד 140 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות, קווי בניין – 3 מ'. בנחלות בהן קיים מבנה שהיקף שטחו המרבי עולה על 400 מ"ר ובו יח"ד אחת הוספת יחידה שלישית תהא באמצעות פיצול מבנה המגורים הקיים לשתי יחידות; תותר תוספת זכויות בנייה בהיקף של 50 מ"ר בלבד, ובתנאי ששטח זה מיועד לצורך פיצול המבנה. ביישוב בו לא קיימת מערכת ביוב מרכזית לא תותר תוספת יחידת דיור שלישית מכוח תוכנית זו. תוספת "דיורית" תהא בהתאם להיקף יח"ד המתאפשר עפ"י לוח 2 בתמ"א 35 בשטח מירבי של 45 מ"ר.

5.1 <u>תוספת זכויות בנייה בהתאם לחוק התו"ב לרבות תיקון 101 לחוק</u>[2]:

בהתאם לתיקון 101 לחוק, בסמכות ועדה מקומית לאשר תוכנית מפורטת או תוכנית מתאר מקומית בנושא הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזוריות במחוז צפון או דרום, במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה הוועדה המחוזית בשיעור של 7% משטח המגרש או בשטח של 50 מ"ר, לפי הנמוך.

[2] חוק התו"ב (תיקון 101) התשע"ד, 2014, סעיפים 62א(א)-(9) ו-(17).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

5.2 להלן סיכום זכויות במגרש הנדון:

מס' יחידות דיור	:	4 יח"ד.
מס' מבנים	:	3 מבנים.
שטח עיקרי + שירות	:	610 מ"ר.
מרתפים	:	60 מ"ר.
תכסית	:	35%.
פוטנציאל תכנוני	:	7% משטח המגרש או בשטח של 50 מ"ר, לפי הנמוך.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראה בהחלטת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

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

שמאי המשיבה	השגה ראשונה	השמאית המחוזית	השגה שנייה
₪ 7,600,000	₪ 5,632,000	₪ 7,065,000	₪ 5,599,000

8. החלטת השמאית המחוזית:

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

8.1 מועד קובע ושטח העסקה:

השמאית המחוזית הבהירה כי נושאים אלו אינם בסמכותה, ועל המשיגה לפנות למחלקה המשפטית ברמ"י.

8.2 גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה:

השמאית המחוזית דחתה את עמדת המשיגה לעניין שימוש בשווי שנקבע בשומות מכריעות כנתון ההשוואה. צוין כי ניתן לעשות שימוש במסד הנתונים אשר מופיע בשומות אלו, אך מסקנת השווי יכולה לשמש כאינדקציה בלבד.

בהתייחס לטענת המשיגה כי עסקות המכר מושפעות מגובה הקנס שמטילה רמ"י במכירה מוקדמת עד 5 שנים מההקצאה, קובעת השמאית המחוזית כי קונה סביר יראה לנגד את העלות האלטרנטיבית למוצר דומה שאין בו קנס ויביא בחשבון את העבודה שהקנס פוחת לאורך השנים, כך שלגורם זה כמעט ואין השפעה על השווי.

בסופו של דבר, השמאית המחוזית קבעה את השווי למ"ר מבונה על בסיס גישת ההשוואה למגרשי הרחבה במושב עצמו.

8.3 הסכם מכר מיום 21/12/2020:

שמאי המשיגה ערך במסגרת ההשגה על שומת רמ"י שני תחשיבים: האחד למועד עסקת המכר והשני בהתאם להזמנת השומה. בתחשיב למועד הסכם המכר התבסס השמאי, בין היתר, על החוזה בנחלה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הנדונה. בעניין זה, מציינת השמאית המחוזית כי אין להביא בחשבון את העסקה וזאת משום שמדובר בחוזה שנחתם כשנתיים וחצי לפני המועד הקובע לשומה, כאשר באותה תקופה נמכרו שני בתים בהרחבה במחיר שנע בין 4.1 מ' -4.6 מ' ולכן לא סביר שנחלה אשר כוללת 3.5 יח"ד ואת הרכיב החקלאי, תמכר במחיר נמוך יותר. כמו כן, מדובר בעסקה בודדת, ואין בנמצא מסד נתונים מספק לנחלות אשר עליו ניתן לבסס את השווי.

8.4 <u>הפחתה למיקום והיקף עסקה</u>:

השמאית המחוזית בחנה את עמדת הצדדים בנוגע לגובה ההפחתה שיש לבצע בין נתוני ההשוואה, שנלקחו ממגרשי הרחבה, לבין מושא השומה, שהוא חלק מחלקת מגורים בנחלה. שמאי המשיבה הציע הפחתה של 15% בעוד ששמאי המשיגה טוען שיש להחיל הפחתה של 20% בהתאם להכרעות קודמות ולשומות מכריעות. לאחר ביקור בנכס ובנכסי ההשוואה, השמאית המחוזית החליטה לתת הפחתה בשיעור 20% אשר משקפת הפחתה כללית בגין מיקום, פיתוח, מטרדים, הגבלות והיקף עסקה.

8.5 <u>התאמות בגין מאפייני מגרשי ההשוואה</u>:

השמאית המחוזית בחנה את עמדות שמאי הצדדים בנוגע להפחתות שבוצעו ביחס לנתוני ההשוואה.

לגבי הפחתה למיקום פנימי, אשר ביצע שמאי המשיבה, טענה כי מדובר בכפל הפחתות, שכן הפחתה זו כבר מגולמת בהפחתה להיקף עסקה ולכן אין צורך להביא בחשבון שוב.

השמאית המחוזית הסכימה שיש להביא בחשבון את הגורם הפינתי אשר הביא בחשבון שמאי המשיגה, אולם מגרש 264[3] בצורת רבע עיגול, בשונה מנתוני ההשוואה ולכן שני הגורמים מתקזזים.

לגבי הפחתה לנוף, קיבלה את עמדת שמאי המשיגה והביאה בחשבון הפחתה של 10% למגרשים הפונים לשטחים פתוחים, מתוך הבנה כי השוק משקף יתרון לנוף.

8.6 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

השמאית המחוזית בחנה את עמדת הצדדים אשר הביאו בחשבון תוספת פוטנציאל של 50 מ"ר בגין תיקון 101 לחוק התו"ב (על אף כי שמאי המשיגה ציין בהמלך הדיון כי כמעט ולא הוגשו בקשות למימוש פוטנציאל זה). לאחר בדיקתה במועצה האזורית מטה יהודה, נמצא כי הוגשו תכניות המיועדות לתוספת שטח. לפיכך, ולאור היקף הזכויות הנמוך יחסית ליחידה שלישית (160 מ"ר בלבד) הביאה בחשבון כי רכיב הפוטנציאל מהווה תוספת זכויות של 50 מ"ר מכוח חוק התו"ב.

בנוסף, אימצה את מקדם הדחייה של 0.7 (6 שנים, 6%) שהוצע בשומת המשיבה, בהתחשב בביקוש הנמוך למימוש הפוטנציאל במושב. להלן חישוב שטח אקוו' בחישוב הפוטנציאל התכנוני:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו' (מ"ר)
פוטנציאל מכוח תיקון 101 לחוק התו"ב	50	1	50
הפסחד חצר	-50	0.15	-7.5
הפחתה בגין דחיה עד מימוש (6 שנים, 6%)			**0.7**
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)			29.75

[3] עסקה מס' 4 בנתוני השוואה של השמאית המחוזית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.7 שטח אקווי:

להלן אופן חישוב שטח אקווי בהתאם לתוכנית מי.200 ב' ותוכנית 151-0387068:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקווי (מ"ר)
עילי עיקרי + ממ"ד (12 מ"ר ליח' השלישית)*	602	1	602
שירות עילי	8	0.5	4
מרתף	60	0.4	24
חצר אפקטיבית עד 1500 מ"ר	890	0.25	222.5
חצר שולית**	1000	0.15	150
סה"כ שטח אקווי			1002.5

* ממ"ד מקדם 1

** המגלם שבילי גישה במגרש

8.8 נתונים לאומדן השווי:

להלן עסקות מכר למגרשים במושב בקוע:

מס"ד	תאריך	גו"ח	תמורה	מגרש	שטח	שטח אקווי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה לפני התאמות	הפחתה לנוף	שווי מ"ר מבונה
1	07/03/2022	4853/7	₪ 2,900,000	229	536	361.4	₪ 8,024	-	-
2	21/03/2022	5853/9	₪ 3,275,000	261	532	358.6	₪ 9,133	-	-
3	31/10/2022	4851/65	₪ 2,350,000	272	504	347.4	₪ 6,765	-	-
4	21/12/2022	4853/8	₪ 3,100,000	264	560	370.6	₪ 8,365	1	₪ 8,364
5	27/02/2023	4853/3	₪ 3,300,000	211	503	347	₪ 9,510	0.9	₪ 8,559
6	25/02/2024	4853/7	₪ 2,900,000	219	515	351.8	₪ 8,243	1	₪ 8,243
7	24/03/2024	4853/8	₪ 2,900,000	263	500	345.8	₪ 8,386	1	₪ 8,386
8	23/06/2024	4853/9	₪ 3,600,000	240	516	348.2	₪ 10,339	-	-
שווי מ"ר מבונה ממוצע לאחר התאמה לבעלות, בנטרול חריגים (באדום)								**1.02**	**₪ 8,556**

עקרונות לניתוח עסקות המכר:

- שטח אקווי חושב בהתאם לתוכנית בתוקף ולפי המקדמים כדלקמן: שטח עיקרי – 1.00 ; ממ"ד – 1.00 ; מחסן – 0.4 ; יתרת שירות – 0.5 ; חניה – 0.3 ; חצר עד 500 מ"ר (תכסית 150 מ"ר) – 0.25 ; חצר מעל 500 מ"ר – 0.15.
- הובאה בחשבון התאמה עבור זכויות בעלות לעומת זכויות חכירה מרמ"י ע"י תוספת בשיעור – 2%, המבטאת את רכיב השיתוף בין רמ"י לבין החוכר.
- בעסקות ההשוואה קיים פוטנציאל לתוספת של כ- 36 מ"ר בהתאם לתיקון 101 לחוק התו"ב (7% או 50 מ"ר הנמוך מבנייהם) בהתחשב בתשלומים הנדרשים למימוש הפוטנציאל לרבות היטל השבחה, דמי היתר לרמ"י ודחייה, הונח כי מרכיב זה הוא שולי במחיר המכירה.
- חריגים:

מס"ד 1,2: לאור התמורות בשוק הנדל"ן, השמאית המחוזית התבססה על עסקות שנערכו בטווח של כשנה מהמועד הקובע, וזאת על מנת להימנע ממתן מקדם התאמה לזמן.

מס"ד 3: המגרש ממוקם בהרחבה הצפון מזרחית של המושב ופונה לנוף מרהיב, אם כי בסביבה הררית ומשופעת המצריכה עלות פיתוח פנים מגרש גבוהות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מס״ד 8 : השמאית המחוזית ייחסה את השווי הגבוה יחסית לקיבוע הריבית על ידי נגיד בנק ישראל מספר חודשים טרם העסקה, וכן להתקדמות הליך הרישוי להוצאת היתר בנייה במגרש (באוגוסט 2024 נשלחה בקשה לתשלום אגרה). עוד צויין כי המכר היה מחצית מהזכויות במגרש.

8.9 <u>תחשיב השומה</u> :

מהות	לפי תכנית מאושרת	לפי פוטנציאל (דחוי)
שטח (מ״ר)	1002.5	29.75
סך שטח אקוו׳ לפי תכנית מאושרת ופוטנציאל	1032.25	
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,556	
הפחתה להיקף עסקה	0.8	
שווי קרקע לפי תכניות מאושרות לרבות פוטנציאל	₪ 7,065,676	
שווי הקרקע לפי תכנית מאושרת לרבות פוטנציאל, במעוגל	**₪ 7,065,000**	

9. טיעוני / עמדת המשיגה :

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 27/10/2024 ומהדיון שהתקיים ביום 25/06/2025, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת :

9.1 <u>מועד קובע</u> :

לטענת המשיגה[4] המועד הקובע לשומה צריך להיות מועד הסכם המכר (21/12/2020) או לחילופין יולי 2022 בהתאם ליום קבלת מסמכי העברת הזכויות ברמ״י ולא מועד שומת רמ״י (30/05/2023).

ההבדלים בין המועדים הם מהותיים שכן הסכם המכר נחתם בתקופת הקורונה, כאשר השוק התאפיין בחוסר ודאות וקיפאון ולאחר מכן חלה עלייה משמעותית במחירים. שמאי המשיגה מציין כי שווקו מגרשים במושב בקוע במחירים שבין 800 א׳ – 1.3 מ׳, אך לאחר הקורונה המחירים הכפילו את עצמם וישנה שונות גדולה במחירים בין מגרשים בהרחבה לבין נחלות. עוד מצוין כי בתקופת הסכם המכר אושרה תב״ע לתוספת יחידת דיור שלישית, אך הפוטנציאל טרם התגבש בשוק בשעת המכירה.

בנוסף מציין, כי מקדם התאמה שיש לבצע בין עסקות לאחר המועד הקובע הוא גבוה וחורג מגובה מקדם ההתאמה המקסמילי אשר מותר עפ״י הקווים המנחים והתקינה השמאית.

9.2 <u>עסקה בנכס מיום 21/12/2020</u> :

לטענת שמאי המשיגה יש להביא בחשבון את העסקה בנכס הנדון, מדובר בעסקה משמעותית שאושרה ע״י רשות המיסים. כמו כן, טוען שהעסקה היא מתחילת הקורנה כאשר כל המשתנים של הקורונה עדיין לא היו מגולמים.

9.3 <u>מקדם התאמה בגין היקף עסקה מקדם מיקום ומטרדים</u> :

ולטענת שמאי המשיגה, השמאית המחוזית הביאה בחשבון הפחתות בגובה של 20% ללא פירוט גובה ההפחתה בגין כל מרכיב בנפרד.

[4] במסגרת הגשת מסמכי ההשגה צורף מסמך ״השגה משפטית״ שהועבר לרמ״י חתום ע״י עו״ד ב״כ המשיגה מיום 22.07.2024 שבה בין היתר, עלתה טענה לעניין מועד הקובע לשומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

השמאית המחוזית ציינה בהחלטתה כי לא הביאה בחשבון את הפוטנציאל התכנוני בניתוח עסקות ההשוואה. לטענת המשיגה, אין להוסיף את השטח גם במסגרת תחשיב השווי של הנכס הנדון, שכן הוא מגולם בעסקות ההשוואה. בנוסף, מציין כי במושב בקוע לא מצויה אף נחלה אחת אשר במסגרתה בוצע מימוש של שטחים אלה.

9.5 <u>עסקות השוואה לבחינת סבירות מסקנת השווי</u>:

לטענת שמאי המשיגה השווי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית 8,556 ₪ למ״ר גבוה ואינו סביר. השמאי מציג עסקות השוואה על מנת לחזק את טענתו, כדלקמן:

- מכרז ים/177/2017 משנת 2018 לפיו שווקו מכרזים 21 מגרשי הרחבה מהמושב בשטח של כ- 500 מ״ר במחיר ממוצע של 1,193,264 ₪, שווי זה מייצג כ – 3,592 מ״ר מבונה אקוו׳[5]. לטענתו, לאחר תוספת זמן של 37% למועד הקובע של השומה והפחתת 20% לנחלה, מתקבל שווי של 3,937 מ״ר.
- ביום 04/01/2018 נמכרה נחלה במושב צלפון תמורת 4,200,000 מ׳ ₪. בניכוי עלות בנייה של 430 א׳ ₪ התאמה למיקום (10%), התאמת זמן (37%) וחלוקה ב -1,002 מ״ר מבונה, מתקבל שווי למ״ר אקוו׳ בגבולות של 4,107 ₪ למ״ר.
- ביוני 2021 נמכרה נחלה מס׳ 5 במושב נס הרים עם בית בשטח של כ 100 מ״ר+יחידה בקומת עמודים תמורת 6,000,000 מ׳ ₪, לאחר הפחתת מיקום (15%) מתקבל שווי של 5,100,000 ₪. לטענת המשיגה מדובר בעסקה ברף העליון בשל העובדה שבמושב נס הרים ישנה הרחבה שהעלתה את רמת המחירים לעומת בקוע.
- הסכם מכר משנת 2023 לנחלה מס׳ 24 במושב גפן שנמכרה תמורת 4,300,000 ₪. עפ״י שומה של השמאי טלמון הנחלה כוללת בית מגורים בן 4 חדרים אשר עבר שיפוץ, 21 מ״ר מחסן ומבנים חקלאיים בסך 428 מ״ר. הנחלה נמכרה דרך בית משפט – עזבון.
- עפ״י שומה מכרעת של השמאית יעל הרון במושב מסילת ציון, משק 24, גוש 29660 חלקה 1, מועד קובע 18/01/2023 נקבעו הערכים הבאים: שומת המבקש - 6,956 ₪ למ״ר מבונה. שומת משיבה- 6,700 ₪ מבונה. לאחר התאמת מיקום והפחתה לנחלה (0.75) מתקבל שווי מ״ר מבונה 5,217 ₪ למ״ר.

9.6 <u>מסקנת השווי</u>:

שמאי המשיגה מציג 2 חלופות להערכת אומדן השווי:

1. למועד קובע של הסכם המכר - 3,793,000 ₪.
2. למועד קובע בהתאם לשומת המשיבה 30/05/2023 – 5,599,000 ₪.

[5] בניתוח אקוו׳ הובאו בחשבון מקדמי התאמה: ק״ק-1, ק״א -0.9, ממ״ר מרתף -0.5, מרתף שירות- 0.4, חנייה - 0.35, מחסן- 0.35, חצר עד- 200 מ״ר- 0.3 יתרת חצר -0.15.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

רמ"י לא המציאה תגובה מטעמה להשגה. להלן עיקרי התגובה כפי שעולה מהדיון שנערך ביום 25/06/2025, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>מועד קובע</u>:

בהתאם למכתב מטעם הלשכה המשפטית של רמ"י מיום 23/03/2025 אשר מתייחס לטענה המשפטית שנכללה בהשגה ולהשגה המשפטית מיום 22/07/2024, העוסקת בין היתר בסוגיית המועד הקובע, עולה כי רמ"י בחנה את כלל הטענות והציגה את השתלשלות האירועים בתיק.

מהממצאים עלה כי לא התקיים כל עיכוב מצד רמ"י, וכי כל פעולותיה נעשו כדין ובהתאם לנהלים.

10.2 <u>עסקת מכר בנכס מיום 21/12/2020</u>:

שמאי המשיבה מסכים עם השמאית המחוזית שאין להביא בחשבון את העסקה הנדונה. מציין כי ממועד חתימת הסכם המכר בנחלה המחירים עלו מאוד ביחס למועד הקובע. עוד טוען כי ממילא מחיר המכירה אינו סביר שכן קיימות עסקות במגרשים אשר מייצגות שווי גבוה יותר.

10.3 <u>מקדם התאמה בגין היקף עסקה מקדם מיקום ומטרדים</u>:

שמאי המשיבה מציין כי לדעתו מקדם הפחתה בגובה 20%, כפי שהפחיתה השמאית המחוזית, מהווה מקדם הפחתה ראוי אשר משקף את מכלול המאפיינים של הנחלה ואת העובדה שאין מטרדים מיוחדים.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>מועד קובע</u>:

בסעיף 4.20.16 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל נקבע, כי הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ולא יתבררו במסגרתם סוגיות משפטיות שנוגעות לניהול הקרקע על-ידי הרשות, לרבות טענות שנוגעות לעצם החיוב, טיב זכויותיו של המבקש, ופרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.

סוגיית המועד הקובע מהווה סוגיה משפטית מובהקת. כאמור בסעיף 2 לעיל, נוכח תשובת רמ"י להשגותיה המשפטיות של המשיגה, השומה מתייחסת למועד קובע 16/03/2023. בשים לב לפער הזמנים הקצר בין המועד הקובע בשומת רמ"י ובהליך ההשגה הקודם לבין המועד הקובע הנוכחי, לא ראינו לנכון להורות על עריכת שומות חדשות מאת הצדדים, והמועד הקובע העדכני ישוקלל בהחלטת הוועדה.

11.2 <u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה</u>:

הסוגייה המרכזית אשר עולה משומת המשיגה נוגעת לעניין נתוני השוואה אשר הובאו בחשבון בהחלטת השמאית המחוזית. לטענתה התבססות על עסקות מהרחבת המושב מובילות לתוצאה שאינה סבירה, ויש לבחון את שווי הקרקע על בסיס עסקות מכר של נחלות ממושבים בסביבה, מכרז למגרשים בהרחבה משנת 2018, ערכי שווי שנקבעו בשומה מכרעת ועסקת המכר בנחלה מושא השומה משנת 2020.

ככלל, אנו סבורים כי בשומת שווי חלקת המגורים בנחלה, שתי גישות השומה האפשריות הן גישת ההשוואה למחירי נחלות מהוונות והן גישת השוואה לנכסים בהרחבה תוך הפעלת מקדם התאמה שמייצג את היחס הנכון בין שני סוגי נכסים אלו. ככל שקיימים נתוני מכר של נחלות מהוונות במושב

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עצמו, אשר רלוונטיים למועד הקובע ולמועד ההפעלה המלאה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1523, יתכן שבנסיבות מסוימות עדיפה גישת ההשוואה אליהם על פני השוואה למחירי מגרשים בהרחבה, זאת מהסיבה שנדרשים פחות מקדמי התאמה שעלולים להקטין את רמת הדיוק של תוצאת השווי. השוואה ישירה למחירי נחלות מהוונות תניב תוצאה מהימנה יותר, וזאת מאחר שהרוב המכריע של התועלת מנחלה נובע מחלקת המגורים, שהיא מרכיב מושא השומה שבנדון.

במקרה דנן, לא אותרו על ידינו עסקות מכר לנחלות מהמושב אשר רלוונטיות למועד הקובע; דומה כי גם בהקשר זה, עיקר טענות המשיגה נסובו על המחלוקת המשפטית לעניין המועד הקובע, שאינה מעניינו.

ביחס לעסקות השוואה אשר מציין שמאי המשיגה במסמך השגה שנייה, הוועדה סבורה כי כל אחת מהעסקות שהוצגו אינה מתאימה להשוואה, כמפורט להלן:

- עסקה בנכס הנדון: בהתאם לניתוח העסקה לחוזה המכר, מדובר בעסקה בודדת לנחלה, אשר השווי למ״ר מבונה המשתקף ממנה עומד על כ-3,700 ₪, רמה הנמוכה בשיעור ניכר מהשווי העולה מנתוני ההשוואה למגרשים ריקים שנותחו בהחלטת השמאית המחוזית. פער זה נותר מהותי גם לאחר ביצוע התאמות זמן סבירות, כך שהשווי המשתקף מן העסקה עדיין מצוי בטווח חריג כלפי מטה ביחס לסביבת השוק.

  נוסף על כך, לא אותרו עסקות נוספות לנחלות במושב הנדון בסמוך למועד העסקה, ועל כן אין מדובר בנתון שוק נתמך או מייצג אלא במקרה נקודתי, שלא ניתן לאמתו. בנסיבות אלה, ובהינתן שמדובר בעסקה בודדת שאינה נתמכת במערך עסקות השוואה דומות, הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית כי מדובר בעסקה חריגה שאין לראות בה אינדיקציה מהימנה לשווי שוק.

  מעבר לכך, העסקה נערכה למעלה משנתיים טרם המועד הקובע, ומשכך מידת הרלוונטיות השמאית שלה פוחתת ממילא.

  יוער בזהירות כי ייתכן שהשווי הנמוך הושפע גם מתנאי השוק הייחודיים ששררו בתקופת הקורונה, שהתאפיינה באי ודאות ותנודתיות, אולם אין בסיבה זו לבדה כדי להקנות לעסקה משקל שמאי מהותי.

- נתוני שווי משנת 2018: מכרז ים/177/2017 מתאריך החלטה 14/01/2018 ועסקת מכר בנחלה במושב צלפון 04/01/2018 נערכו כ- 5.5 שנים לפני המועד הקובע. לאור השינויים המהותיים שחלו במחירי שוק הנדל״ן למגורים, ובפרט בתקופה הסמוכה למועד הקובע בשנים האחרונות, הוועדה סבורה כי אין זה ראוי להסתמך על נתוני שווי משנת 2018 לצורכי השוואה. יוער כי גם בהתאם לתקינה השמאית, עסקות השוואה בעלות רלוונטיות מיטבית הן כאלה שבוצעו בפרק זמן של עד כשנתיים מהמועד הקובע.

- עסקות מכר לנחלות במושבים אחרים: הוועדה סבורה כי ישנם הבדלים מהותיים במאפיינים של כל מושב, כגון: רמת פיתוח, אופי האוכלוסייה, רמה סוציו-אקונומית, זכויות בנייה, פוטנציאל תכנוני וכיוצ״ב אשר מצריכים שימוש במקדמי התאמה רבים אשר עשויים להשפיע על מבוהקות השווי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- שומה מכריעה: בהתאם לעמדת השמאית המחוזית, גם הוועדה סבורה כי ערכים שנקבעו בהליכי שמאות אחרים אינם מהווים נתוני שוק. במסגרת זו, ניתן לעשות שימוש במסד נתוני ההשוואה המפורט בשומות, אולם מסקנת השווי של שומות אלו יכולה לשמש כאינדיקציה ולא כפסיקה מחייבת. חיזוק לעמדתנו זו ניתן למצוא בסעיף 4.4 בתקן 2.1.

בהתאם לכל האמור לעיל, ומשלא קיים מסד נתונים לעסקות בנחלות במושב הנדון בסמוך למועד הקובע, הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית, אשר נסמכה על עסקות מכר למגרשי הרחבה במושב כבסיס להשוואה.

הוועדה בחנה גם את אופן ניתוח העסקות וההתאמות שבוצעו, ומצאה כי המתודולוגיה שננקטה סבירה, עקבית ומשקפת גישה שמאית מקובלת בנסיבות של מחסור בעסקות השוואה ישירות לנחלות. לפיכך, הוועדה מאמצת הן את שיטת הניתוח והן את התוצאה השמאית הנגזרת ממנה, ומקבלת את השווי למ״ר מבונה למגורים כפי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית כבסיס לחישוב.

עוד יצוין כי אף בשים לב לשינוי המועד הקובע מיום 30.05.2023 ליום 16.03.2023, אין הוועדה סבורה כי יש בכך כדי לשנות ממסקנתה. מדובר בפער זמנים מצומצם בתקופה שהתאפיינה ברמות מחירים יציבות יחסית וללא שינויים מהותיים. לפיכך, אין בשינוי המועד הקובע כאמור כדי לפגום בסבירות ערכי השווי למ״ר מבונה שנקבעו בהחלטת השמאית המחוזית.

11.3 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

שמאי המשיגה טוען כי אין מקום להוספת שטחים בגין רכיב הפוטנציאל, מאחר שלשיטתו רכיב זה כבר מגולם בנתוני ההשוואה.

הוועדה מאמצת את קביעת השמאית המחוזית, תוך הבהרת ההבחנה המהותית בין נסיבות עסקות ההשוואה לבין מושא השומה. בעסקות ההשוואה, מימוש הפוטנציאל התכנוני כרוך, ככלל, ברכישת זכויות נוספות מרמ״י (דמי היתר/הקניית בעלות) ובתשלום היטל השבחה, וזאת בנוסף להליך תכנוני נדרש ולפרק זמן עד להבשלת הזכויות. מכלול גורמים אלו מביא לכך שתרומת רכיב הפוטנציאל לשווי המשתקף בעסקות ההשוואה נמוכה ביותר, ולמעשה נעדרת השפעה ממשית על רמת המחירים שהתקבלה בהן.

לעומת זאת, במושא השומה נדרש לקבוע את שווי זכויות הבעלות, ובהתאם לנהלי רמ״י אין לנכות היטל השבחה בגין רכיבי פוטנציאל במסגרת חישוב השווי. בנסיבות אלה, לזכויות הבנייה הפוטנציאליות בנכס הנדון תרומת שווי מהותית יותר מאשר בעסקות ההשוואה, ומכאן ההבדל בגישה השמאית.

עוד תציין הוועדה כי מקדם הדחייה ושיעור ההיוון שנלקחו בחשבון בהחלטת השמאית המחוזית מצויים ברף העליון, בין היתר נוכח קיומן של תוכניות שונות במושב לאישור שטחים אלה. ניתן היה לשקול מקדם הפחתה מתון יותר, ואולם, מאחר שהפרמטרים שננקטו עדיין מצויים בתחום הסביר, ובשים לב למסקנת השווי הכוללת, הוועדה בחרה שלא להתערב ברכיב זה.

11.4 <u>מקדם התאמה ביחס לעסקות ההשוואה ממגרשי הרחבה</u>:

שמאי המשיגה טוען כי בהחלטת השמאית המחוזית לא בוצע פירוט מספק של רכיבי מקדם ההפחתה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הכולל שנקבע בשיעור של 20%, וכי היה מקום לפרק מקדם זה לגורמים. הוועדה אינה מקבלת טענה זו. עיון בהחלטת השמאית המחוזית מלמד כי מדובר בהפחתה כללית המשקפת את מכלול ההבדלים המהותיים בין עסקות ההשוואה למגרשים בודדים במתחמי ההרחבה לבין מושא השומה, ואין הכרח שמאי כי כל רכיב יכומת בנפרד שעה שההפחתה הכוללת סבירה ומנומקת מבחינה מהותית.

לגופו של עניין, הוועדה סבורה כי מקדם ההתאמה לנחלה איננו נתון קשיח. אמנם בשומות רבות נמצא שימוש במקדם סדר גודל של 0.8-0.9, אולם מדובר בפרמטר התלוי מאפייני יישוב, אזור וסביבת השוק, ויש לבחון אותו בכל שומה מחדש על בסיס נתוני ההשוואה הרלוונטיים, כלהלן:

<u>רמת פיתוח ועירוב שימושים</u>: 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, מתחם ההרחבה ממנו נלקחו עסקות ההשוואה מהווים המשך פיזי למתחם הוותיק, אך ניכר כי רמת הפיתוח בהם גבוהה יותר והשפעת עירוב השימושים פחותה. בנסיבות אלה, מצאה הוועדה כי קיימת הצדקה להפחתה מסוימת ביחס למגרשי ההרחבה, המגלמת את תרומת העורף החקלאי לצד חסרונותיו.

<u>גודל הנכס והיבטי סחירות</u>: מושא השומה הוא מגרש בשטח של 2.5 דונם, הכולל זכויות בנייה נרחבות לשלוש יחידות דיור, לעומת עסקות ההשוואה המתייחסות למגרשים בשטח של כ-500 מ"ר המיועדים ליחידת דיור אחת. בהתאם לסעיף 8.3.49(2)(ו) לקובץ החלטות רמ"י, חוכר שרכש את מלוא הזכויות בחלקת המגורים רשאי להשכיר או לפצל יחידות דיור גם למי שאינו קרובו, ומשכך לא מתקיימת מגבלת סחירות פורמלית. עם זאת, בפועל 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 נוסף איננו זהה לשווי יחידה בודדת במגרש בהרחבה. מאפיינים אלה, לצד סמיכות לשטחים חקלאיים, עורפיות ופל"ח (ככל שיש בהם פגיעה תפקודית או סביבתית), מצדיקים הפחתה נוספת.

במכלול, ההפחתה הכללית בשיעור של 20% שנקבעה בהחלטת השמאית המחוזית משקפת את צירוף כלל הגורמים האמורים – רמת פיתוח, עירוב שימושים, היקף וגודל הנכס, קהל יעד, מורכבות תכנונית ומאפייני הסביבה, והוועדה סבורה כי מדובר במקדם סביר ומאוזן בנסיבות העניין. לפיכך, לא נמצא מקום להתערבות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לדחות את ההשגה שבנדון, ובכך **החלטת השמאית המחוזית נותרת בעינה**.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד ערן עסיס	רמה מאור
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית