תאריך עברי	ו' חשון תשפ"ו
תאריך לועזי	28 אוקטובר 2025
מס' אופק	50596
תיק רמ"י	207037149

לכבוד

המשיג:
בעל הזכויות בנכס: אברהם מיטרני
באמצעות מר אביגדור סירוטה, שמאי מקרקעין
דוא"ל: avigdorsirota@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר, שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
דוא"ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 24 (חלק), בגוש 6797, נחלה מס' 23, רחוב אליהו שמיר 23, משמר השבעה

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 28/05/2024 על ידי שמאי המקרקעין, מר יוסף מגן (להלן: "**השמאי המחוזי**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 23/01/2023, על ידי השמאי מר רן גריידי (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 28/09/2023 על ידי השמאי מר אביגדור סירוטה (להלן: "**שמאי המשיג**").

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיג מיום 24/07/2024.

בתאריך 11/11/2024 ניתנה הודעת מזכירות הוועדה, על טיפול בהשגה ללא דיון בע"פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות, בחלופות הבאות:

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

חלופה 2 - שווי זכויות ל- 33 מ"ר עיקרי ששולם בגינם ביום 17/09/1992.

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 שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל.

[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.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 23/01/2023 (המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה).

3. ביקור בנכס:

ביום 27/06/2025 נערך ביקור על ידי גב' אורית גלן חברת הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע בנחלה הממוקמת בחלקה 24 בגוש 6797, הידועה כחלק ממגרש 23 לפי תוכנית משמ/134/גז, במושב משמר השבעה.

משמר השבעה הינו מושב המשתייך למועצה אזורית "שדות דן" וממוקם דרום-מזרחית למועצה מקומית אזור וחולון. המושב מאופיין בבנייה נמוכה וכפרית של בתי מגורים צמודי קרקע לצד מגוון שירותים קהילתיים.

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

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

5.1 להלן טבלה מרכזת של התוכניות החלות על הנכס שבנדון:

מס' תוכנית	מהות	מס' י.פ.	מועד פרסום
גמ/314/א	חלוקה לאזורים	526	07/03/1957
גז/314/7	קביעת תוכנית מתאר מתוקנת למושב	1946	25/09/1973
גז/314/9	קביעת תוכנית מתאר מתוקנת למושב	2430	13/04/1978
גז/314/9/ג	שינוי הוראות תוכנית גז/314/9 לעניין יח"ד שלישית בנחלה, מבני עזר, מרתפים וקווי בניין	4240	18/08/1994
משמ/134/גז	תוכנית מפורטת למושב משמר השבעה	4241	21/08/1994
גז/1000	התרת שימושי פל"ח ומטרות לא חקלאיות	5463	28/11/2005

5.2 <u>תמ"א 2/4 – נמל התעופה בן גוריון</u>:

אושרה למתן תוקף ב.י.פ 4525 מיום 25/05/1997.

התוכנית מהווה מסגרת תכנונית לתחום נמל התעופה, וכן קובעת הוראות והגבלות תכנוניות לסביבה בהתאם להשפעותיו וצרכיו של שדה התעופה. בהתאם לתשריטי התוכנית הנכס ממוקם בתחום רעש מטוסים – מר"מ – מס' 3 (LND = 70 - 75 בנתיב טיסה).

5.3 <u>תמ"א/2/2/4 – שינוי מספר 2 לתוכנית תמ"א/2/4</u>:

אושרה למתן תוקף בי.פ. 6754 מיום 11/02/2014.

שינוי בהוראות פרק ח' – ועדה למר"מ בתוכנית הראשית.

5.4 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

<u>תמ"א 35 תיקון 1ב'</u> – אושרה למתן תוקף בי.פ. 7299 מיום 07/07/2016.

בהתאם להוראות התיקון תותר תוספת של יח"ד אחת בכל נחלה במושב בתנאים הבאים:

1. יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח, שביום אישור התוכנית מיועד למגורי בעל הנחלה. אם היה השטח המיועד למגורים קטן מ- 2.5 דונם, רשאי מוסד תכנון להחליט על הרחבתו עד 2.5 דונם ובלבד:

א. שהשטח יהיה ברצף לשטח המיועד לבינוי.

ב. שהשטח של 2.5 דונם יחושב תוך הכללת מגרשי מגורים שפוצלו בעבר מחלקת המגורים בנחלה.

2. הוגש למוסד התכנון תכנון לכל שטח חלקה א' בנחלה.

3. המסמך שיוגש על פי הקבוע בסעיף 8.1.1 (לפיו תנאי להפקדת תוכנית הכוללת תוספת יח"ד לישוב כפרי הינו כי התוכנית חלה לפחות על כל השטח המיועד לבינוי ביישוב) יתייחס ויפרט את כל יחידות הדיור שניתן להוסיף לפי סעיף זה בכל המושב.

4. במחוזות ירושלים, מרכז וחיפה, לצורך חישוב מס' יח"ד בתוכניות שיוחלט להפקידן לאחר אישור שינוי מס' 1ב', יופחת מלוח 2 מספרן של יחידות הדיור המתאפשרות מכוח ס"ק (4)(א).

5. בהתאם ללוח 2 – מספר מירבי של יח"ד במשמר השבעה הוא 350.

תוכנית 425-0968248 – ביום 17/01/2022 נדונה בוועדת משנה תוכנית נקודתית לנכס הנדון לפיצול מגרש מנחלה. עקב אי הגשת תוכנית מתוקנת, הסתיים הטיפול ביום 09/08/2022 ללא אישורה.

להלן פירוט זכויות הבנייה המיוחסות לכל אחת מהחלופות (בתמציתיות):

גו"ח	תוכנית	ייעוד עפ"י תוכנית	מטרת החכירה	מס' מגרש	שטח המגרש	קיבולת בנייה
חלופה 1: שווי זכות הבעלות המלאה לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל						
6797/24	משמ/134/גז	מגורים	מגורים	23	2,500 מ"ר	**מעל הכניסה הקובעת:** (עד 2 קומות) עיקרי: ל- 2 יח"ד 200 מ"ר בקומה אחת/ 250 מ"ר בשתי קומות. יח"ד שלישית עד 55 מ"ר. שירות: מבני עזר עד 45 מ"ר, בנוסף ניצול גג עד 25 מ"ר. בריכת שחייה, פל"ח עד 500 מ"ר. **מתחת לכניסה הקובעת:** מרתף בקונטור בית המגורים. **פוטנציאל:** יח"ד נוספת בשטח עיקרי

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

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

חלופה	שמאי המשיבה	השגה ראשונה	השמאי המחוזי
1	₪ 14,587,811	₪ 11,865,000	₪ 14,100,000
2	₪ 300,128	₪ 339,900	₪ 313,500

8. החלטת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאי המחוזי, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 גישת השומה:

השמאי המחוזי העריך שווי מ"ר מבונה בהתאם לשווי המתקבל בגישת העלות מעסקות השוואה לבתי מגורים בנויים במושב (2 עסקות) וכן עסקות לנחלות במושב (3 עסקות) בהתאמות הנדרשות, ושיקלל נתונים אלו לפי 20% לעסקות בהרחבה ו- 80% לעסקות מנחלות.

8.2 <u>פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד</u>:

<u>תוספת יחידת דיור</u>: השמאי המחוזי דוחה את עמדת שמאי המשיג שלפיה לא קיימת אפשרות תכנונית לתוספת יחידת דיור שלישית בשל מגבלות תמ"א 2/4 ומיקומו של הנכס בתחום רעש מטוסים 3. הוא קבע כי עיון בתמ"א ובשינוי מספר 2 משנת 2014 מעלה כי ניתן לאשר תוכנית הכוללת תוספת יח"ד מעבר למכסה, בכפוף לאישור ועדת המשנה למתחמי רעש מטוסים ובתנאי של בנייה אקוסטית.

כמו כן, מבירור מול הוועדה המקומית "שדות דן" עלה, כי ישנן שתי דרכים לאישור תוספת יח"ד שלישית מכוח תמ"א 35: האחת באישור הוועדה המקומית ללא תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר, והשנייה – באישור הוועדה המחוזית ועדת המשנה של המועצה הארצית, כאשר מדובר בתוספת זכויות בנייה. בנוסף, הובהר כי במושב משמר השבעה החל כבר הליך תכנוני לקידום תוספת יח"ד שלישית עם זכויות בנייה, דבר המעיד על היתכנות ממשית.

לאור האמור, השמאי המחוזי קבע כי במועד הקובע קיימת היתכנות תכנונית לתוספת יח"ד שלישית עם זכויות בנייה נוספות, וכי מדובר בפוטנציאל צפוי שיש להביאו בחשבון בשומה.

<u>זכויות הבנייה ביח"ד הנוספת</u>: השמאי המחוזי הסכים עם שמאי המשיבה והעריך את זכויות הבנייה ליח"ד הנוספת לפי 220 מ"ר עיקרי, חניה ומרתף שירות (כולל ממ"ד) וזאת עפ"י תב"ע גז/21/314.

<u>מיקום היחידה הנוספת</u>: לא הובא בחשבון הפחתה ליח"ד עורפית מאחר שצורת המגרש, לרבות חזית רחבה, מאפשרת בניית היחידה הנוספת עם חזית לרחוב.

<u>דחייה</u>: בהתחשב במועד אישור התיקון לתמ"א 35 1ב' והוראות תוכנית תמ"א 2/4 המאפשרות תוספת יח"ד באזור ועדת המשנה, העריך את הדחייה לפי 7 שנים בשיעור היוון 6%.

8.3 <u>פוטנציאל תכנוני להקלה 6%</u>:

השמאי המחוזי מקבל את עמדת שמאי המשיבה וקובע כי הפוטנציאל בנכס כולל גם את האפשרות להקלה תכנונית של 6% מהשטח הצהוב. השמאי המחוזי קבע כי קיימת הצדקה לכלול את ההקלה כחלק מהפוטנציאל, בהתבסס על ביקוש קיים לשטחי בנייה נרחבים כפי שניכר מהיתרי בנייה ותוכניות חדשות במושב. לפיכך, ההקלה חושבה בהפחתות של 10%–20% בהתאם לשוליות השטחים, בדומה לניתוח עסקות נחלות במושב. בנוסף, הובאו בחשבון גם שטחי בנייה אפקטיביים במרתף ועליית גג, בהתאם לביקוש.

באשר לדחייה, השמאי המחוזי סבור כי יש לדחות את השווי של זכויות ההקלה בלבד, ולא של כלל הזכויות, וזאת בשנה אחת בלבד ובשיעור היוון של 6%. נקבע כי זכויות הבנייה בתב"ע זמינות במלואן, ורק תוספת ההקלה אינה זמינה באופן מיידי, ולכן יש להתייחס אליה כתוספת דחויה אך ממשית. לפיכך, נדחתה טענת שמאי המשיג.

8.4 <u>מבנה עזר וממ"דים</u>:

לאחר בירור מול הוועדה המקומית, השמאי המחוזי העריך את מבנה העזר בשטח 45 מ"ר לכל נחלה + 3 ממ"דים.

8.5 <u>התאמות בין מגרשי ההרחבה/מגורים לנחלה</u>:

השמאי המחוזי קבע מקדם הפחתה של 0.85 כהתאמה בין השווי שהתקבל מניתוח עסקות מכר לצמודי קרקע לבין שווי הנחלה הנדונה. בהכרעתו הביא בחשבון נתוני השוואה ממגרשים לבנייה חד משפחתית אשר תוכננו בצורה חדישה יותר לצד פיתוח סביבתי מלא. בעוד והנכס הנדון מהווה קרקע למספר יח"ד

בסביבת נחלות עם פיתוח חלקי לפיכך הביא בחשבון מקדם זה.

8.6 <u>אי סחירות/בנייה בקיר משותף</u>:

עמדתו של השמאי המחוזי היא כי אין להביא הפחתה בגין אי סחירות ליח"ד הנוספות מפני שלאחר תשלום דמי רכישה, המגורים בנחלה מותרים לכל אדם ללא מגבלת קירבה וניתן לפצל מגרשים ללא תמורה נוספת לרמ"י. בנוסף, השמאי המחוזי גילם את ההפחתה לקיר משותף בהפחתה שבוצעה בין מגרשי המגורים/הרחבה לבין הנחלות.

8.7 <u>רעש מטוסים</u>:

השמאי המחוזי סבור כי לא קיים רעש חריג יותר בנכס הנדון אל מול העסקאות שבחן וככל ויש השפעה על השווי, היא מגולמת בשווי המתקבל מהן.

8.8 <u>בריכת שחייה</u>:

העריך שטח בריכה של 100 מ"ר, וזאת בהתחשב בהיתרי בנייה שניתנו לאחרונה במושב הנדון.

<u>התאמה לזמן</u>:

השמאי המחוזי בחן את השתנות מחירי הדירות בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה הביא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 7% לשנה. לעסקה שנותחה ממאי 2023 לא בוצעה התאמה בשל המצב ששרר בשוק במועד זה.

8.9 <u>התאמה לבעלות</u>:

הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3% ביחס לנתוני ההשוואה בחכירה מול רמ"י.

8.10 <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס</u>:

השמאי המחוזי ניתח 2 עסקות מכר ממגרשים בנויים במושב הנדון והעריך שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך 11,030 ₪, להלן העסקות[4]:

א. עסקת מכר בגו"ח 6797/78 מיום 13/07/2021.

ב. עסקת מכר בגו"ח 6797/95 מיום 22/03/2021.

בנוסף, השמאי המחוזי ניתח 3 עסקות מכר מנחלות במושב הנדון והעריך שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך 9,112 ₪, להלן העסקות[4]:

א. עסקת מכר בגו"ח 6795/62 מיום 10/05/2023.

ב. עסקת מכר בגו"ח 6796/26 מיום 01/11/2021.

ג. עסקת מכר בגו"ח 6796/8 מיום 16/08/2021.

לעמדתו של השמאי המחוזי לנתונים אלו אין משקל זהה בחישוב השווי, העסקות ממגרשים בנויים/בהרחבה קיבלו משקל של 20% ועסקות מנחלות קיבלו משקל של 80%. לפיכך העריך שווי מ"ר מבונה משוכלל בסך 9,500 ₪.

[4] לפירוט ניתוח העסקות קישור להכרעה בהשגה ראשונה לעיל.

9. טיעוני / עמדת המשיג:

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 24/07/2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

9.1.1 <u>תוספת יחידת דיור</u>:

שמאי המשיג טוען כי קביעת השמאי המחוזי, שלפיה קיימת היתכנות לתוספת יחידת דיור שלישית בנחלה שכוללת זכויות בנייה נוספות, שגויה ואינה מבוססת תכנונית. לשיטתו, אין לראות בפוטנציאל זה רכיב קונקרטי ובר-מימוש נכון למועד הקובע של השומה, ולכן אין לכלול אותו במסגרת הפוטנציאל הכלכלי של הנכס.

שמאי המשיג מפנה להוראות תמ"א 2/4, המדגישה את מגבלות הבנייה באזורים הסמוכים לנמל התעופה בן גוריון, ובמיוחד בתחומי מר"מ 3. לטענתו, על פי תמ"א זו, אישור תוכנית הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר למכסה הנקובה מחייב אישור של המועצה הארצית או ועדת המשנה למתחמי רעש מטוסים (מר"מ), ובנוסף – קיום תנאים מחמירים של בידוד אקוסטי. לאור זאת, נטען כי הסיכוי לקבלת אישור לתוספת יח"ד שלישית במסגרת סטטוטורית קיים רק בתיאוריה, ואין לו כל ודאות מעשית. שמאי המשיג טוען כי אין סתירה בין הוראות תמ"א 35 לתמ"א 2/4 וכי עפ"י תוכניות קודמות ישנן זכויות ליח"ד נוספת ללא תוספת זכויות בנייה

שמאי המשיג מציין התוכנית הנקודתית שהוגשה בנכס הנדון לפיצול מגרש מנחלה אינה כוללת תוספת זכויות בנייה. מאחר והטיפול בתוכנית זו הסתיים, כיום מוגשת תוכנית חדשה, בסמכות הוועדה המקומית, לתוספת יח"ד – ללא תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות אותן ניתן לאשר במסגרת הקלה.

שמאי המשיג מציין כי בניגוד לעמדתו של השמאי המחוזי כי הוועדה המקומית החלה בהליך תכנוני הכולל תוספת יח"ד שלישית עם זכויות בנייה נוספת, הוא פנה למהנדסת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "שדות דן", גב' חגית טל אור, ביום 23/07/2024 ותשובתה לנושא כי לא הוגשה לוועדה כל פנייה/ בקשה לגבי התחלת קידומה של תוכנית מתאר מקומית לישוב הנדון אשר במסגרתה תתאפשר תוספת של יח"ד שלישית הכוללת תוספת זכויות בנייה.

לטענתו של השמאי המשיג הוועדה למתחמי רעש מטוסים מאשרת רק במקרים חריגים סטיה מהוראות תמ"א 2/4 ומציג את ההחלטות הנ"ל:

1. החלטת ועדה למתחמי רעש מטוסים מס' 23 מיום 04/02/2024 לגבי תוכנית בתחום מר"מ 2 תוכנית 505-0894600 השילוח 21 חולון. הוועדה למתחמי רעש מטוסים החליטה לא לאשר שינוי יעוד קרקע מיעוד מסחר למגורים ותוספת 31 יח"ד למגורים בשכירות לטווח ארוך.
2. החלטת ועדה למתחמי רעש מטוסים מס' 22 מיום 03/01/2023 לגבי תוכנית בתחום מר"מ 2 תוכנית 455-1135250 איחוד מגרשים רחוב חבצלת בית דגן. הוועדה למתחמי רעש מטוסים החליטה לאשר הגדלת שטח עיקרי בכ- 20 מ"ר ליח"ד (32 יח"ד) ושטח שירות בתת הקרקע ללא יח"ד נוספות מעבר למאושרות.

שמאי משיג מציין כי הנכס הנדון ממוקם בתחום מר"מ 3 הגבוה יותר מתחום מר"מ 2.

טענת השמאי המשיג כאמור היא כי תוספת יח"ד הכוללת תוספת זכויות אינה פוטנציאל ממשי ולכן אין לקחת אותה בחשבון. במידה שהוועדה תביא בחשבון זכויות אלה שמאי המשיג טען כי יש להביא בחשבון דחייה גדולה מ- 10 שנים בשיעור היוון 10% לכל הפחות.

9.1.2 <u>תוספת שטחים בהקלה כמותית 6%</u>:

שמאי המשיג טוען כי אין לכלול את הפוטנציאל לתוספת שטחי בנייה בשיעור של 6%. לחלופין, וככול שתובא בחשבון תוספת זו, יש לבטא הפחתה בשווי הזכויות בגין התכלות ההקלה ושוליות השטחים. כמו כן, יש להביא בחשבון דחייה למימוש כלל זכויות הבנייה (הפוטנציאליות והמאושרות) שכן הליך ההקלה בהיתר הבנייה משולב עם הזכויות הקיימות.

ראשית, לביסוס עמדתו מציין שמאי המשיג את תיקון 134 לחוק התכנון והבנייה, אשר ביטל את האפשרות להגיש בקשה להיתר הכוללת הקלות, אלא אם כן מדובר בהקלה שנדונה ואושרה עוד קודם לכן. בהתאם לכך, נטען כי נכון למועד הקובע לשומה (23.01.2023), טרם ניתן היה להגיש בקשה להיתר הכוללת את ההקלה, שכן רק בחודש ספטמבר 2023 התקבל האישור לעסקה ורק באפריל 2024 צפוי להסתיים רישום הזכויות. יתרה מזו, עצם הכנת הבקשה להיתר אורכת מספר חודשים, ולכן בנקודת הזמן הרלוונטית לא ניתן היה בפועל לממש את ההקלה או אף להגיש לגביה בקשה.

שנית, שמאי המשיג טוען כי אין כל כדאיות כלכלית במימוש תוספת השטח בהקלה, כפי שעולה מהתנהלות בפועל בנוגע לנכס. הוא מציין כי הליך תכנוני לקידום תוכנית נקודתית אשר כללה תוספת שטח בשיעור של 6% הופסק ביוזמתו, ובמקום זאת הוגשה בקשה רגילה להיתר בנייה להריסה ובנייה מחדש של שני בתים, בהתאם לשטחי הבנייה המותרים בתוכניות התקפות – ללא צורך בהקלה. לשיטתו, הדבר מעיד על חוסר תועלת כלכלית במימוש תוספת זו, ולכן אין לה מימוש סביר.

בהתאם לכך, שמאי המשיג טוען כי אין לכלול את שטחי ההקלה בתחשיב שווי הזכויות המוקנות, אלא לכל היותר – יש לכלול אותם בתחשיב הפוטנציאל העתידי, תוך היוון מתאים. הוא גורס כי יש לדחות את מימוש כלל זכויות הבנייה בשנה אחת, מאחר שעד לאישור ההקלה לא ניתן לאשר כלל את היתר הבנייה, ולכן עיכוב זה משליך על כלל הזכויות. שיעור ההיוון שנקבע על ידו לדחייה זו הוא 6%.

בנוסף, נטען כי יש להחיל מקדמי הפחתה בגין שוליות שטחים וסיכון תכנוני. הוא קובע מקדם של 0.7 לכל מ״ר מעבר ל-200 מ״ר עיקריים ליחידת דיור אחת, בהתאם לעקרון השוליות הפוחתת. לצד זאת, הוא מחיל מקדם משוקלל של 0.6 בגין סיכון והתכלות ההקלה, בשל מספר טעמים:

- שטח המגרש גדול, ולכן קיים ספק אם תאושר תוספת של כל 6% מהשטח – יתכן שתאושר תוספת קטנה בלבד.
- בשל תיקון 134, ישנו סיכון ממשי כי עד להשלמת העסקה או הגשת הבקשה, כלל לא ניתן יהיה לאשר את ההקלה.
- מדובר בזכות תכנונית שאינה מוקנית אלא תלויה בשיקול דעת מוסדות התכנון, ולכן תיתכן ״התכלות״ – כלומר, אי-יכולת לממש אותה מחדש בעתיד לאחר שחיי המבנים יסתיימו.

לסיכום, שמאי המשיג טוען כי תוספת השטחים מכוח הקלה של 6% אינה זמינה, אינה ודאית, אינה כלכלית, ואף כרוכה בסיכון ממשי ותוחלת חיים תכנונית מוגבלת, לכן יש להחיל דחייה בשנה, שיעור היוון של 6%, מקדמי שוליות, ומקדם סיכון והתכלות של 0.6 – ולפיכך לא ניתן לראות בה חלק בלתי נפרד מהשווי הריאלי של הקרקע.

לטענת שמאי המשיג, סימוכין לעמדתו:

1. מקדם הפחתה בשווי הזכויות בגין התכלות ההקלה, מציין את החלטת ועדת ערר **א.אביב אורבן**

השקעות בע"מ[5].

2. מקדם הפחתה בגין שוליות לגודל בשיעור 0.7 בהתאם לעקרון השוליות הפוחתת. הפנה להכרעות שמאים מכריעים:
   - הכרעת השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 6821/47 בה קבע מקדם שווי לשטח שולי 0.6 .
   - הכרעת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 6796/12 בה קבע מקדמי שוליות בהתאם לשטח עיקרי עולה.
   - הכרעת השמאית המכריעה יעל הרון בגו"ח 6796/8 (במושב הנדון) שבה קבעה מקדם שוליות לגודל בשיעור 0.75 לשטח שהתבקש להקלה. במסגרת הבקשה להיתר, שטח מכוח ההקלה הוא 151.3 מ"ר, השטח שניתן היה לאשר במסגרת 6% הוא 186 מ"ר, דבר המעיד על שוליות גבוהה מאוד לשטחים שמעבר ל- 150 מ"ר. במסגרת הכרעתה בחנה השמאית המכריעה בקשות להיתרי בנייה במושב הנדון והגיעה למסקנה כי קיים ביקוש לבתי מגורים גדולים וכי הבנייה תואמת לזכויות הבנייה מכוח תכניות ולא מכוח ההקלה.

9.2 <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיג טוען כי לא היה מקום להסתמך על עסקות מכר של מגרשים בשכונת ההרחבה לצורך קביעת שווי הנחלה, בפרט כאשר עמדו לרשות השמאי המחוזי שלוש עסקות רלוונטיות של נחלות, ממועדים סמוכים למועד הקובע, שבהן המוכר נושא במלוא התשלומים עבור רכישת הזכויות. לשיטתו, עסקות אלו הן הנתונים האיכותיים ביותר להשוואה, ואין כל הצדקה להעדיף עליהן עסקות רחוקות יותר בזמן ובמאפיינים.

לשם כך, המשיג העביר לשמאי המחוזי עותקים של שני חוזי מכר לנחלות, וכן מידע בעל פה בנוגע לעסקה שלישית. הוא מדגיש כי בניגוד אליו – שאין לו גישה מלאה לחוזים שאינו צד להם – לרמ"י יש נגישות מלאה לכלל המסמכים, שכן רמ"י עצמה נדרשת לאשר את העסקות לצורכי רישום. לכן, ככל שהיה פגם או אי התאמה בפרטי העסקה השלישית, היה על רמ"י להציג את החוזה הרלוונטי.

ביחס לעסקות שנבחרו על ידי השמאי המחוזי בשכונת ההרחבה, המשיג מצביע על ריבוי מקדמי התאמה שהוחלו בהן: התאמות לזמן, לגודל עסקה, לפיתוח, לשימושים חקלאיים, לשימושי פל"ח ועוד. הוא מדגיש כי ריבוי כזה של התאמות פוגע בתקפות השמאית של הנתונים, ויוצר סיכון גבוה להטיה ולאי-דיוק בשומה.

בהקשר זה מפנה שמאי המשיג למספר פסיקות והכרעות תומכות:

- בהחלטת השמאית המכריעה דורית פריאל (גוש 81241 חלקה 70, גנות הדר), נקבע כי כאשר קיימות עסקות השוואה מהיישוב עצמו, יש להעדיפן על פני עסקות אחרות המחייבות ריבוי מקדמי התאמה, בשל פגיעתן ברמת התוקף של הנתונים.
- השמאית נאווה סירקיס (גוש 60249 חלקה 213) קבעה כי ריבוי מקדמי התאמה עלול להוביל לאי דיוק, ולכן יש להשתמש בעסקות אלו ככלי לבקרה בלבד.
- ועדת הערר (חיפה) בערר 80324/17[6] פסקה כי ככל שמופעלים יותר מקדמי התאמה, כך מתרחקים העסקאות מהשוואה תקפה, והדבר עשוי ללמד על שוני מהותי בין הנכסים.

[5] ערר (ת"א) 85024-17, **א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**, ניתן ביום 17/12/2019.
[6] ערר (חיפה) 8043/17, **חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה**, ניתן ביום 22/05/2018

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

המשיבה לא הגישה מסמך תגובה להשגה השנייה.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>פוטנציאל תכנוני וקביעת סך זכויות הבנייה בנחלה</u>:

שמאי המשיג טוען כי בעת הערכת השווי של הנכס הנדון אין לקחת בחשבון שטחים מכוח הפוטנציאל התכנוני מפני שאין ודאות למימושן עקב הוראות תוכנית תמ"א 2/4.

הנכס הנדון ממקום בתחום תוכנית תמ"א 2/4 ובתוכנית המשך 2/4 שינוי מס' 2. עפ"י הוראות התוכנית הנכס ממקום בתחום רעש מר"מ 3 (LND = 70 - 75) בנתיב טיסה.

מהוראות תוכנית תמ"א 2/4 פרק ז' עולה כי לא תאושר תוכנית הכוללת תכנון ליעוד חדש לשימושי קרקע מקבוצה א' (שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש – לדוגמא מגורי קבע) ולא תאושר תוכנית מפורטת ובה תכנון חדש ליעוד חדש אלא בתנאי של שמירה על היקף השטחים העיקריים, אולם רשאית הוועדה המחוזית לאשר תוכנית לבנייה במושבים בתנאי של בנייה אקוסטית. בנוסף, הוועדה המחוזית רשאית לאשר תוספת יח"ד במושבים בתנאי שמספר יח"ד הנוספות לא עולה על 50% ממספר חלקות א' במושב ואישור תוכנית הכוללת מספר יח"ד העולה על מספר זה, טעון באישור המועצה הארצית או ועדת המשנה שלה.

שמאי הצדדים פנו לוועדה המקומית לתו"ב "שדות דן" וקיבלו תשובות מנוגדות לעניין זה.

הוועדה בחנה תוכניות שאושרו בשנים האחרונות בתחום משבצת הקרקע של מושב משמר השבעה ובפרט בתחום רעש מר"מ 3 ומצאה מספר תוכניות שבהן אושרו תוספת שטחים ויחידת דיור מכוח הפוטנציאל, כלהלן:

- תוכנית מס' 425-1287168 בגו"ח 6797/6, אושרה ביום 11/08/2024: בתוכנית זו פוצל מגרש מנחלה ואושרו זכויות בנייה בשטח עיקרי עילי של 735 מ"ר + מרתפים עיקרי בקונטור קומת הקרקע + עליית גג בנוסף לשטחי הבנייה המותרים (שטח חלקת המגורים 3,000 מ"ר).
  מספר יחידות דיור – 2 + יחידת הורים.
  משך זמן לאישור תוכנית מיום בדיקת תנאי סף – כ- 6 חודשים.
- תוכנית מס' 425-1378264 בגו"ח 6797/21, אושרה ביום 06/08/2025: בתוכנית זו אושרו זכויות בנייה בשטח עיקרי עילי של 795 מ"ר + מרתפים עיקרי בקונטור קומת הקרקע + עליית גג בנוסף לשטחי הבנייה המותרים (שטח חלקת המגורים 3,166 מ"ר).
  מספר יחידות דיור – 3 + יחידת הורים.
  משך זמן לאישור תוכנית מיום בדיקת תנאי סף – כ- 9 חודשים.
- תוכנית מס' 425-1404573 בגו"ח 6797/13, אושרה ביום 07/08/2025: בתוכנית זו אושרו זכויות בנייה בשטח עיקרי עילי של 785 מ"ר + מרתפים עיקרי בקונטור קומת הקרקע + עליית גג בנוסף לשטחי הבנייה המותרים (שטח חלקת המגורים 3,000 מ"ר).
  מספר יחידות דיור – 3 + יחידת הורים.
  משך זמן לאישור תוכנית מיום בדיקת תנאי סף – כ- 9 חודשים.
- תוכנית מס' 425-1373356 בגו"ח 6797/10, אושרה ביום 06/08/2025: בתוכנית זו אושרו זכויות בנייה בשטח עיקרי עילי של 801 מ"ר + מרתפים עיקרי בקונטור קומת הקרקע + עליית גג בנוסף

לשטחי הבנייה המותרים (שטח חלקת המגורים 3,273 מ״ר).

מספר יחידות דיור – 3 + יחידת הורים.

משך זמן לאישור תוכנית מיום בדיקת תנאי סף – כ- 11 חודשים.

לאור האמור, הוועדה קובעת כי הפוטנציאל התכנוני בנכס הוא תוספת יחידת דיור בשטח של 220 מ״ר עיקרי, ובכך מסתכם סך שטחי הבנייה ל- 775 מ״ר עיקרי עילי ל- 3 יחידות דיור + יחידת הורים (כולל הקלה של 6%) בדומה לתוכניות שאושרו במושב משמר השבעה כמפורט לעיל.

הוועדה קובעת על הצד הזהיר את מקדם הדחייה ל- 3 שנים, בשיעור היוון של 6%, וזאת בהתבסס על משך הזמן הקצר יחסית שנדרש לאישור תוכניות דומות במושב כמפורט לעיל.

עסקות ההשוואה בנחלות ינותחו בהתאם לכל האמור לעיל.

ויוער, כי מבדיקה שערכנו עולה, כי נכון ליום 10/09/2024 קיימת תוכנית בנחלה הנדונה בסטטוס ״בדיקת תנאי סף״ (425-1373588) הוגשה בקשה ל- 788 מ״ר עיקרי עילי (כולל הקלה בשיעור 6%) ל- 3 יחידות דיור + יחידת הורים – כך שמסקנת הוועדה תואמת את המציאות בפועל.

<u>להלן חישוב שטח אקוו׳ פוטנציאלי</u>:

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	סה״כ
עיקרי	220.00	1.00	220.00
ממ״ד	12.00	1.00	12.00
מרתף עיקרי	100.00	0.50	50.00
הפסד חצר	-116.00	0.15	-17.40
סה״כ שטח אקוו׳			264.60
העדר זמינות (3 שנים, 6%)			0.84
סה״כ שטח אקוו׳ לתוספת יח״ד			**222.16**

11.2 <u>עסקות השוואה</u>:

ככלל, הוועדה סבורה כי בשומת שווי חלקת המגורים בנחלה, שתי גישות השומה האפשריות הן:

1. השוואה למחירי נחלות מהוונות.
2. השוואה למחירי נכסים במגרשי ההרחבה, תוך הפעלת מקדם התאמה המייצג את היחס בין שני סוגי הנכסים.

עם זאת, מקום שבו קיימים נתוני מכר של נחלות מהוונות במושב עצמו, אשר רלוונטיים למועד הקובע ולמועד ההפעלה המלאה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1523, עשויה להיות עדיפות לגישה זו. הסיבה לכך היא שבנסיבות אלו נדרשים פחות מקדמי התאמה משמעותיים, והתוצאה המתקבלת היא מדויקת ומהימנה יותר.

השוואה ישירה למחירי נחלות מהוונות משקפת טוב יותר את שווי חלקת המגורים, שהוא המרכיב המרכזי והעיקרי בתועלת הנחלה. בנסיבות המקרה הנדון, שלוש עסקות המכר שבוצעו בנחלות במושב משמר השבעה מהוות בסיס השוואה ראוי, המשקף נאמנה את השווי לסוג הבינוי הייחודי, ומהוות את האומדן המיטבי ביותר לקביעת השווי, זאת בהתייחס גם לעובדה שעסקות ההשוואה בהרחבה מתייחסות לבתים בנויים, וממילא מצריכות חילוץ מרכיב הקרקע – תהליך המחליש מתוקף את גישת זו.

לפיכך, הוועדה קובעת כי השווי יחושב על בסיס שקלול שלוש עסקות המכר בנחלות במושב משמר השבעה בלבד.

11.3 חישוב שטח אקוו' בנחלה הנדונה:

שטח המגרש	2,500	מ"ר	
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
עיקרי	555	1.00	555.00
ממ"דים	36	1.00	36.00
עליית גג אפקטיבית ל- 2 יח"ד	150	0.70	105.00
מבנה עזר	45	0.50	22.50
מרתף עיקרי אפקטיבי ל- 2 יח"ד	200	0.50	100.00
בריכת שחייה	100	0.35	35.00
חצר: 600 מ"ר ליח"ד + 200 מ"ר ליח"ד הורים*	982	0.25	245.50
חצר שולית עד 2,000 מ"ר	600	0.20	120.00
יתרת חצר שולית	500	0.15	75.00
סה"כ שטח אקוו' מאושר לנחלה בשטח של 2,500 מ"ר			**1,294.00**

* הונח בינוי דו קומתי.

11.4 חישוב שטח אקוו' בנחלות ההשוואה וקביעת שווי למ"ר מבונה:

תאריך העסקה	10/05/2023	01/11/2021	16/08/2021
עסקה בגו"ח	6795/62	6797/27	6796/8
שטח אקוו' מאושר לנחלה בשטח 2,500 מ"ר	1,294.00	1,294.00	1,294.00
שטח אקוו' לתוספת חצר מעל 2,500 מ"ר*	25.00	19.95	30
מחצית משטח אקוו' דחוי לתוספת יח"ד**	111.08	111.08	111.08
סה"כ שטח אקוו'	**1,430.08**	**1,425.03**	**1,435.08**
שווי מרכיב הקרקע (בהתאם לשמאי המחוזי)	12,317,625	11,057,770	10,243,020
התאמה למועד (בהתאם לשמאי המחוזי)	1	1.086	1.101
שווי למ"ר אקוו'	₪ 8,613	₪ 8,426	₪ 7,856
שווי מ"ר מבונה בממוצע, במעוגל	**₪ 8,300**		

* תוספת שטח חצר מעל 2,500 מ"ר במקדם 0.05 וזאת לאור שוליות השטח והצורך ברכישתו מרמ"י בתשלום מלא (91%).

** בניכוי היטל השבחה שיחול על הקונה בעת אישור התוכנית.

11.5 <u>תחשיב</u>:

תחשיב שווי הנכס + פוטנציאל			
שטח המגרש מושא השומה במ"ר	2,500		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
עיקרי	555	1.00	555.00
ממ"דים	36	1.00	36.00
עליית גג אפקטיבית ל- 2 יח"ד	150	0.70	105.00
מבנה עזר	45	0.50	22.50
מרתף עיקרי אפקטיבי ל- 2 יח"ד	200	0.50	100.00
בריכת שחייה	100	0.35	35.00
חצר: 600 מ"ר ליח"ד + 200 מ"ר ליח"ד הורים	982	0.25	245.50
חצר שולית עד 2,500 מ"ר	600	0.20	120.00
יתרת חצר שולית	500	0.15	75.00
סה"כ שטח אקוו'			**1,294.00**
תוספת שטח אקוו' דחוי בגין פוטנציאל יח"ד שלישית*			222.16
סה"כ אקוו'			1,516.16
שווי מ"ר אקוו'			₪ 8,300
סה"כ שווי חלופה 1 כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 12,584,000**

* ללא ניכוי היטל השבחה – בהתאם לנהלי רמ"י.

חלופה 2 – מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי ששולם ביום 17.09.1992	33.00	1.00	33.00
שווי מ"ר אקוו'			₪ 8,300
סה"כ שווי מרכיב הקרקע, כולל מע"מ ופיתוח			**274,000**

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח וכולל מע"מ, למועד הקובע 23/01/2023 כלהלן:

חלופה 1: 12,584,000 ₪ (שניים עשר מיליון וחמש מאות שמונים וארבעה אלף ₪)

חלופה 2: 274,000 ₪ (מאתיים שבעים וארבעה אלף ₪)

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

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