תאריך עברי: ו' אב תשפ"ו
תאריך לועזי: 20 יולי 2026
מס' אופק: 50971
מס' תיק רמ"י: 207035863
מס' הזמנת רמ"י: 4028639

לכבוד

המשיג:

גילאון פירשטיין

באמצעות מר עינב לביא-זלצר, שמאי מקרקעין

דוא"ל: eynavlz@walla.com

המשיבה:

רשות מקרקעי ישראל באמצעות

מר דב וידר ראש תחום בכיר שמאות מרכז

דוא"ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה מס' 177 בגוש 8414, מגרש (נחלה) 131 תוכנית עח/10/43

רח' דרך הים 11 (פינת רח' דרך החוף/העוגן), מכמורת, תחום שיפוט מ.א. עמק חפר

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 28.07.2024 על ידי שמאי המקרקעין, מר יוסף מגן (להלן: "**השמאי המחוזי**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 23.10.2022, על ידי שמאי המקרקעין מר גל צרויה (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 13.08.2023 על ידי שמאי המקרקעין מר עינב לביא-זלצר (להלן: "**שמאי המשיג**").

ההשגה השנייה הוגשה בשומתו מיום 22.09.2024.

בתאריך 30.12.2024 ובתאריך 04.02.2025 ניתנו החלטות יו"ר ועדת השגות, על טיפול בהשגה ללא דיון בע"פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

ביום 23.02.2025 מסר שמאי המשיג השלמת טיעון מטעמו.

ביום 19.05.2025, בעקבות ההליך בבג"ץ 2834/23 קריין נ' רשות מקרקעי ישראל, פנה שמאי המשיג וביקש לשנות את המועד הקובע כך שיתאים ליום הגשת הבקשה להעברת הזכויות לרמ"י. בו ביום, מסרה רמ"י בתגובה כי מדובר בעניין משפטי שהוועדה אינה מוסמכת לדון בו, וכן ציינה כי העניין שנדון בבג"ץ צפוי להתחדד במסגרת הצעה להחלטה שתובא להנהלת הרשות.

ביום 28.08.2025 פנה שמאי המשיג למשיבה בבקשה לשינוי המועד הקובע. בקשה דומה הופנתה בהודעה מיום 31.08.2025 גם לוועדת ההשגות. בהחלטה 31.08.2025 הובהר כי העניין מסור לסמכות המשיבה.

ביום 19.10.2025 הודיעה המשיבה כי המשיגה אינה עומדת בהוראת המעבר שנקבעה לעניין שינוי המועד הקובע, כך שיש להמשיך בהליך ההשגה במתכונתו הנוכחית.

בהחלטה מיום 10.11.2025 שב יו"ר הוועדה והבהיר כי אין לוועדה סמכות לערוך שינוי במועד הקובע. כמו

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כן, בהחלטה מיום 18.11.2025 נדחתה גם בקשה חלופית של שמאי המשיג, לקבוע כי תתווסף חלופה לשומה למועד הקובע הנטען על ידו.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי זכות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בלבד כריקה ופנויה, כולל פיתוח ומע"מ, כבסיס לגביית דמי רכישה, בחלקת המגורים בנחלה, עפ"י תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל תכנוני, בשימוש למגורים בלבד, בשטח של עד 2.5 דונם.

2. המועד הקובע:

בהמשך לאמור לעיל, המועד הקובע להחלטה זו הוא 23.10.2022, ללא שינוי מהמועד שצוין בהחלטה בהשגה ראשונה.

3. ביקור בנכס:

ביום 13.05.2025, נערך ביקור על ידי מר מרדכי דדון חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

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

5. מצב תכנוני רלוונטי:

מספר התוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית הרלוונטיות
עח/21/200	12.11.2001	תוכנית שינוי מתאר עם הוראות של תוכנית מפורטת. הסדרת פעילות יצרנית נוספת שלא למטרות חקלאיות (פעילות פל"ח) במושבים. קביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה פעילות יצרנית (פל"ח) בשטח המגורים אשר בחלקה "א", ועוד.
עח/10/43	07.07.1994	הסדרת שימושים וזכויות בנייה.
עח/20/200	21.08.1988	שינוי הוראות סע' 23,24,31 פרק ה' - איזור חקלאי מיוחד מושב.
משמ/16 (עח)	11.05.1987	תוכנית לצרכי הסדר רישום.
עח/200	19.07.1979	תוכנית מתאר לשטח השיפוט של מ.א. עמק חפר.
עח/43	12.10.1961	תוכנית מפורטת למושב עובדים מכמורת.

<u>סיכום המצב התכנוני</u>:

מספר נחלה : 131.

יעוד : אזור נחלות וקייט, עם שרותי נופש בנחלה.

שטח מגרש מינימלי : 2,900 מ"ר.

תכליות מותרות : מגורים וקייט, תותר הקמת מבני מגורים, שטחי שירות למגורים, מבנים לקייטנים ובריכת שחייה פרטית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מספר יח"ד	:	3.
		יח"ד עבור בעלי הנחלה, יח"ד עבור בן ממשיך, יח"ד עבור דור שלישי.
בריכת שחייה	:	בריכת שחיה פתוחה ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר.
זכויות בנייה - עיקרי	:	שטח 2 יח"ד ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר לדירה.
(מגורים).		שטח 3 יח"ד עד 400 מ"ר הכל במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.
שירותי נופש	:	תותר הקמת מבנים לצורך מתן שירותי מזון ומסחר לקייטנים.
זכויות בנייה - עיקרי	:	בנוסף למגורים, תותר הקמת מבנה קייט + שירותי נופש בשטח עד 150 מ"ר.
(קייט + שירותי נופש).		תותר הקמת עד 5 יח' קייט, גודל יחידה לא יפחת מ- 25 מ"ר ועד 40 מ"ר.
ז. בנייה - שירות	:	סה"כ שטחי שירות עד 65 מ"ר.
מספר קומות	:	2 מגורים.
מספר קומות - קייט	:	1.
קווי בניין	:	חזית - 5 מ'. צד - 3 מ'. אחורי - 3 מ'.

<u>תמ"א 35 – שינוי מספר 21ב - יישובי לוח 2</u>

פרסום לאישור ברשומות ביום 07.07.2016, י.פ. 7299, עמ' 8438.

בהתאם להחלטת ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") מיום 23.05.2016 אשר קיבלה תוקף ביום 09.06.2016.

לוח 2 - מס' יח"ד מרבי בישוב, לרבות דיור מוגן, יהיה כקבוע בלוח או בתוכנית שאושרה טרם אישור תוכנית זו, הגבוה מבינהם, מס' יח"ד מירבי במושב מכמורת הוא 300 יח"ד.

בנוסף על הקבוע בעניין מס' יח"ד מירבי, במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 21ב בתנאים הבאים:

1. יח"ד נוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס' 21ב' מיועד למגורים של בעל הנחלה.
2. הוגש למוסד התכנון תכנון לכל שטח חלקה א' בנחלה.
3. המסמך שיוגש על פי הקבוע בסעיף 8.1.1 יתייחס ויפרט את כל יחידות הדיור שניתן להוסיף לפי סעיף זה בכל המושב.

<u>חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד-2014</u>

פורסם ברשומות, ספר החוקים 2450, ביום 07.04.2014, עמ' 494.

סעיף 62א(א), (17)(א), חוק התו"ב.

<u>תוכנית בסמכות ועדה מקומית</u>

<u>סעיף 62א(א)</u>: *תוכנית מפורטת או תוכנית מיתאר מקומית, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן, היא תוכנית בסמכות הועדה המקומית:*

<u>(17)(א)</u>: *הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזורית במחוז הצפון או במחוז הדרום, במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר;*

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>מדיניות להקלות במסגרת בקשות להיתר למגורים</u>

בהתאם למסמך <u>מדיניות להקלות במסגרת בקשות להיתר למגורים</u>, אישור מדיניות מס׳ 2019002, אשר אושר ע״י הוועדה המקומית בישיבה מס׳ 2019003 ביום 11.03.2019, נקבעו הוראות בנחלות לפיהן תוספת שטחים עיקריים מעבר לסך זכויות הבנייה המותרות תותר עד ל- 50 מ״ר לכל יח״ד ולא יותר מ- 100 מ״ר סה״כ, **ובקומת המרתף בלבד.**

שטח השירות המירבי לא יעלה על 65 מ״ר + ממ״דים, שטחי השירות יתוכננו כחלק מבית המגורים אליו הם נלווים, או במבנה נפרד בסמיכות אליו בהתאם למרחקים המותרים, <u>מומלץ</u> כי לא כלל שטחי השירות המותרים שנועדו לשרת שלוש יח״ד יתוכננו כחלק מבית מגורים אחד.

יח״ד שלישית תתוכנן בצמידות למבנה המגורים הראשון או למבנה המגורים השני, ולא כמבנה נפרד, כאשר שטחה העיקרי לא יחרוג מ- 55 מ״ר, לאור מגבלת מס׳ יחידות הדיור המירבי הקבוע בתמ״א 35. בנחלות בהן מתוכנן מבנה מגורים אחד עבור היח״ד הראשונה והשנייה, לא תתאפשר הקמת יח״ד השלישית.

<u>עקרונות למתן הקלה בשטח בריכת שחייה פרטית</u>

בהתאם למסמך <u>עקרונות למתן הקלה בשטח בריכת שחיה פרטית</u>, אישור מדיניות מס׳ 2019004, אשר אושר ע״י הוועדה המקומית בישיבה מס׳ 2019006 ביום 27.05.2019, תותר הקלה בשטח הבריכה עד ל- 75 מ״ר.

<u>כל/1/2020 - מדיניות הוועדה המקומית בתוכניות מתאר חדשות לישובים</u>

בהתאם למפורט בפרוטוקול החלטת ועדת משנה של ועדה מקומית, מספר 2020008, מתאריך 22.06.2020:

1. מגורים בנחלה המותרים כיום לפי התכניות במקום, 2 יחידות דיור גדולות ועוד יחידת סמך צמודה לאחת היחידות הגדולות. יותרו 3 יח״ד ב- 2 מבנים. שטחה של יח״ד אחת לא יעלה על 250 מ״ר בכל הקומות. השטח הבנוי לשלוש יחידות הדיור יחד לא יעלה על 400 מ״ר עיקרי + 65 שרות + ממ״ד. **על כך מוסיפה** הועדה המקומית 50 מ״ר שרות + ממ״ד (62.5 מ״ר לפי החלוקה הבאה: 35 מ״ר לשתי חניות מקורות, 15 מ״ר למחסן, 12.5 מ״ר לממ״ד).

   הועדה סבורה כי יש להוסיף ממ״ד בהיקף 12.5 מ״ר גם ליחידה הקטנה ששטחה 55 מ״ר עיקרי + שירות הנושא ייבחן.

   סה״כ שטחים ביחידות אלה 400 מ״ר עיקרי + 115 מ״ר שירות ועוד ממ״ד לכל אחת משתי היחידות הגדולות וממ״ד ליחידה הקטנה, בכפוף למימצאי הבחינה לתוספת ממ״ד ליחידת הסמך.
2. השטח **העיקרי ליחידת הדיור השלישית הגדולה**, שנוספת בנחלה - בהתאם להחלטת הועדה המחוזית: מעל הקרקע הינו **180 מ״ר.** הוועדה המקומית מחליטה כי מימוש זכויות הבנייה יתאפשר בשתי קומות ועליית גג בהתאם לקווי הבנין, התכסית בקומת הקרקע לא תוגבל ל- 120 מ״ר.

   בתת-הקרקע - הועדה המחוזית קבעה 120 מ״ר עיקרי. הועדה המקומית מחליטה להמשיך כנהוג לפיו השטח בתת הקרקע יוכל להיות על חשבון שטחים עיקריים ו/או שטחי שרות שמעל הקרקע, וכן מחליטה שבתת הקרקע היקף השטח העיקרי בתכנית יוחלט ע״י הישוב. המרתף לא יעלה על 120 מ״ר או עד קונטור קומת הקרקע, לפי הנמוך מבינהם.

<u>כל/1/2022 - מדיניות הוועדה המקומית לתו״ב עמק חפר לבחינת תוכנית מפורטת נקודתית לתוספת יח״ד טרם אישורה של תוכנית מתאר כולל ליישוב</u>

במסמך מדיניות מיום 07.06.2022 פורט כי הוועדה המחוזית בחנה נקודת איזון בין צרכי הפרט לבין צרכי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הכלל ומאפשרת תוספת יחידת דיור בודדת או יחידות בודדות **עד לתוספת של 10 יח"ד לישוב**, בכפוף לתמא/35 לענין מכסת יח"ד ובנוסף לחו"ד מהנדס הועדה המקומית לענין יכולת הנשיאה של התשתיות. בחלוקה לקבוצת ישובים עפ"י רמת הבשלות התכנונית הקיימת בהם פורט כי מושב מכמורת נמצא בשלב פרה-רולינג עם מוסדות התכנון אך טרם הוצגו מסמכי התוכנית.

<u>רישוי:</u>

1. היתר בנייה מס' 20230583 מיום 17.06.2024 – הותר הריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים ראשון ושני בנחלה + ממ"ד + בריכת שחיה + חניות לא מקורות + פיתוח שטח וגדרות.
2. היתר בנייה מס' 20230716 מיום 17.03.2025 – הותר הקמת 3 יח' קייט + חניות לא מקורות + פרגולות.

<u>שונות:</u>

א. ע"פ תשריט המשיבה, מיום 18.08.2022, על הקרקע הנדונה, קיימים המבנים והשטחים הבאים:

סימון	שימוש	שטח – מ"ר
א	מגורים	91.38
ב	מרפסת	48.97
ג	מרפסת	5.55
ד	סככה	9.90
ה	מחסן נטוש	2.40
ו	מחסן חקלאי	24.09
ז	מחסן חקלאי	8.53

שטח העסקה 2.930 דונם, שטח צהוב 2.930 דונם, שטח חלקת מגורים 2.500 דונם.

ב. תצ"ר – בהתאם למפורט בתצ"ר מס' 32/1990, הנכס נכלל כחלק ממגרש מס' 131 (מס' חלקה ארעי 177) מס' חלקה סופי 177 בשטח של 2,930 מ"ר.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו החלטת השמאי המחוזי.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי <u>כולל</u> מע"מ ופיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיג - השגה ראשונה	השמאי המחוזי	שמאי המשיג - השגה שנייה
₪ 22,400,000	₪ 13,392,700	₪ 20,700,000	₪ 13,431,000

8. החלטת השמאי המחוזי:

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

8.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאי המחוזי קבע כי בשל ייחודיות הנכס אין להסתפק בשיטת השוואה אחת, אלא יש לבחון את סבירות התוצאה באמצעות שילוב מקורות השוואה שונים. בהתאם לקווים המנחים, הוא ניתח הן עסקות בנחלות במושב (לרבות העסקה בנכס הנדון) והן עסקות במגרשי מגורים, וקבע כי עסקות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הנחלות, לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות ובהן הבאה בחשבון של היטל השבחה צפוי, מובילות לרמות שווי התואמות את מחירי עסקות המגורים במושב. לפיכך, מצא כי ניתן להעניק לעסקות הנחלות משקל גבוה, ובמיוחד לעסקה שנערכה בנכס עצמו, המשקפת באופן מיטבי את מאפייניו ומיקומו. עוד ציין כי לא היה צורך להסתמך על עסקות ממושבים אחרים, מאחר שקיים בסיס השוואה מספק בתוך המושב עצמו. בסיכומו של דבר קבע כי שילוב בין גישת העלות, עסקות השוואה לבתי מגורים ועסקות לנחלות, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, מהווה את התשתית השמאית הראויה לקביעת שווי הנכס.

בעסקות לצמודי קרקע במושב שטחי הבנייה שאושרו בהיתר נרחבים, לכן הונח כי כלל זכויות הבנייה נרכשו מרמ"י, מלבד בעסקה מס' 3 אשר בה שטחי בנייה נמוכים ולכן בניתוח עיסקה זו, לזכויות הבנייה הנוספות ניתנה תרומה נמוכה לשווי המשקפת את רכישת הזכויות הנוספות מרמ"י.

8.2 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

<u>תוספת יח"ד וזכויות ליח"ד הקיימות</u>: במועד הקובע הפוטנציאל התכנוני נקבע עפ"י מסמכי המדיניות של הוועדה וכן עפ"י תוכניות בסביבה (בשלבי תכנון שונים) - יח"ד שלישית בשטח 180 מ"ר + 62.5 מ"ר שירות (12.5 מ"ר ממ"ד, 35 מ"ר חניות מקורות ו- 15 מ"ר מחסן) + 50 מ"ר בריכה וכן תוספת ליח"ד הקיימות של 50 מ"ר שירות (35 מ"ר לחניות מקורות ו- 15 מ"ר למחסן).

לאור העובדה כי במועד הקובע טרם קודמה תוכנית במושב מכמורת, הרי שהציפייה לזמינות זכויות הבנייה היא בדחייה של 5 שנים ובשיעור היוון 6% . כמו כן, לאור צורת החלקה ומספר החזיתות, לא בוצעה הפחתה לעורפיות היחידה הנוספת וגם לא שביל גישה משותף.

<u>תיקון 101 לחוק התו"ב</u>: נבחנו תוכניות שאושרו/בהפקדה במושב ובמועצה האזורית עמק חפר ולא נמצאה תוכנית המוסיפה זכויות מכוח תיקון 101. בנוסף, השמאי מפנה להחלטת ועדת השגות מיום 16.11.2023 בגו"ח 4993/28, מושב בנייה. שם נקבע כי תיקון 101 אינו מהווה פוטנציאל ממשי במקרה דומה.

<u>שטח עיקרי במרתף</u>: עפ"י מסמך מדיניות להקלות של הוועדה המקומית (מרץ 2019) תתאפשר תוספת שטח בהקלה של 50 מ"ר עיקרי במרתף לכל יח"ד קיימת ועד 100 מ"ר עיקרי. שטח זה נקבע בדחייה של שנה בשיעור היוון 6% . בהתאם להתכתבות עם מר דן ירדן, סגן מהנדס הועדה ומנהל מחלקת הרישוי, זאת הנחייה של מדיניות לשימור האופי הכפרי והימנעות מנראות מורחבת מעל פני הקרקע של מבני מגורים.

<u>שטח בריכה</u>: בהתאם לתוכניות החלות על הנכס ומהתכתבות עם סגן מהנדס הוועדה, בנחלה תותר הקמת בריכת שחייה אחת בשטח של 50 מ"ר בלבד. בהתאם למסמך העקרונות של הוועדה המקומית עמק חפר, אישור מדיניות מס' 2019004 מיום 27.05.2019, תותר הקלה במרחקים ובקווי בניין וכן תותר הקלה בשטח הבריכה עד ל - 75 מ"ר. לאור מיקום הנכס ומאפייניו ולאחר בחינת היתרי בנייה חדשים בסביבה, סבור השמאי כי תוספת לבריכה בשטח 25 מ"ר מהווה פוטנציאל ממשי לנחלה ולכן הובאה בחשבון בדחייה של שנה אחת בשיעור היוון 6% בהתחשב בהפסד חצר.

8.3 <u>ניתוח עסקה בנכס ובנחלה בסביבה</u>: העסקות נותחו בהתאם לחלקת מגורים 2.5 דונם ולא לכל השטח הצהוב (2.93 דונם בנכס הנדון ו- 2.981 דונם בנחלה בסביבה), שכן העסקות כוללת תשלום של דמי רכישה לחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם ואילו לצורך רכישת היתרה, על החוכר לרכוש בתשלום של 91%

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משווי שטח חצר, לכן שטח זה לא הובא בחשבון הניתוח, אלא כתוספת לשטח החקלאי המיוחס לנחלה להפחתה ממחיר העסקה.

8.4 ממ"ד ושטחי שירות: בהתאם למדיניות הוועדה המקומית עמק חפר, שטחי השירות בנחלות אינם כוללים ממ"דים, ולכן סך שטחי השירות הם 65 מ"ר + ממ"דים, ולא 65 מ"ר כולל ממ"דים.

8.5 מקדמי התאמה - בקביעת אומדן השווי הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה, כדלקמן:

התאמות בין מגרשי ההרחבה לנחלה - חלק מנתוני ההשוואה מהווים מגרשים לבנייה חד משפחתית במושב הנדון בלבד, ואילו נחלה מהווה קרקע למספר יח"ד, כאשר בהליך של פיצול מגרשים, ליחידת דיור אחת יוצמד השטח החקלאי, המהווה במקרים מסוימים מגבלה המפחיתה את השווי. כמו כן לאחר ביקור בנכס ובעסקות ההשוואה, נראה כי מגרשי המגורים והנחלות ברמת פיתוח סביבתי דומה. לאור האמור קבע הפחתה בין מגרשי הרחבה לנחלות במקדם 0.9.

התאמה למיקום - מביקור בנכס ובסביבתו, עולה כי הנחלה ממוקמת בסמוך לחוף הים, מעבר לכביש ראשי (יחסית למושב) דרך החוף, לרבות חניון לבאי החוף ומסעדות החוף, לפיכך קבע התאמה למיקום ממגרשי ההרחבה של המושב בשיעור 15% ואילו מהעסקה לנחלה בגו"ח 8414/131 בשיעור 10%.

התאמה לזמן - לאחר בחינת השתנות מחירי הדירות בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור של 5% לשנה.

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

9. טיעוני / עמדת המשיג:

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים משומת ההשגה מיום 22.09.2024 וממכתבו של המשיג מיום 23.02.2025, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 מגבלות בנייה:

החלק המערבי של החלקה בייעוד איזור נופש בנחלה, בנוסף חלק מדרך הים בחזית הנחלה היא שביל להולכי רגל ללא גישה לכלי רכב. ניתן לראות בהיתר הבנייה מתאריך 17.06.2024 שהחלק המערבי של החלקה בייעוד שירותי נופש ואכן הרוכשים אשר בונים 2 בתי מגורים ובריכה בונים בנוסף 3 יח' קיט עליהן ישלמו בנפרד עבור שימושי פל"ח לרמ"י.

9.2 פוטנציאל לתוספת יח"ד:

במושב מכמורת לא מקודמת תוכנית לתוספת יח"ד שלישית בחלקת המגורים. שמאי המשיג מפנה למסמך "כל/1/2022 מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עמק חפר לבחינת תוכנית מפורטת נקודתית לתוספת יח"ד, טרם אישורה של תוכנית מתאר כוללת למושב" שממנו נלמד כי הסיכוי לתוספת יח"ד שלישית נמוך מאוד. ההנחיות מחייבות "מירוץ" בין בעלי הזכויות בנחלות על מנת להיות בין 10 הנחלות הראשונות ש"יזכו" להקים יח"ד שלישית עד לאישורה של תוכנית מתאר מושבית שכאמור כרגע אינה מקודמת.

עפ"י בדיקה עם גב' רינת לונדון, בודקת תוכניות בוועדה המקומית לתו"ב עמק חפר, מיום 13.08.2023 נסמר כי "המושב לא מתקדם כרגע עם תוכנית המתאר".

לאור כל האמור לעיל, הסיכוי לתוספת יח"ד בזמן הקרוב נמוך מאוד ואינו מוחשי, ולכן יש לתת דחייה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

של לפחות 7 שנים עד להשלמת תוכנית מתאר מושבית בשיעור של 7% בגין הסיכוי הנמוך למימוש.

בנוסף, בהינתן מבנה החלקה והעובדה שהחלק המערבי בייעוד שירותי נופש, קיים קושי לממש 3 בתים ובריכת שחייה בשטח החלקה. ניתן לראות גם בהיתר הבנייה שהוציאו הרוכשים להקמת 2 בתי מגורים, בריכה ובחלק המערבי 3 יח' קיט.

9.3 מפגע רעש:

דרך החוף הממוקמת ממערב לנחלה היא ציר תנועה מרכזי ובסופי שבוע ובקיץ קיימת בה תנועה סואנת המהווה מפגע רעש.

9.4 פוטנציאל תכנוני בריכת שחייה:

בסעיף 10.2.5 השמאי המחוזי ציין כי *"בהתאם להתכתבות עם סגן מהנדס הועדה בנחלה תותר הקמת בריכת שחייה אחת בשטח 50 מ"ר..."*.

לעומת זאת, בתחשיבי השומה בסעיף פוטנציאל (עמ' 29) הביא בחשבון השמאי בריכת שחייה עד 75 מ"ר בהקלה ובהמשך הביא בחשבון פוטנציאל לבריכה נוספת בשטח 50 מ"ר כחלק מיחידה שלישית. מדובר בשגיאה זאת מאחר שלא ניתן לאשר שתי בריכות שחייה בשטח כולל של 125 מ"ר בתחום חלקת המגורים בנחלה.

9.5 שווי זכויות באגודה:

הזכויות באגודה שוות כסף רב ותורמות לשווי הנחלה - האגודה יזמה את תוכנית מס' 409-0577734 שהודעה על הפקדתה פורסמה ביום 26.11.2021, מטרת התוכנית היא שינוי ייעוד 4 נחלות פנויות, חלקות 132-133 הסמוכות לנכס מיועדות להקמת מבנים ומוסדות ציבור ותיירות. הקמת המבנים כאמור תניב לחברי האגודה תשואה ניכרת ותורמת רבות לשווי הנכס.

9.6 סבירות ניתוח עסקת המכר בשומת השמאי המחוזי:

הנכס נמכר בעסקה גבוהה מאוד לשעתה. השמאי המחוזי ניתח את עסקת המכר שהיא כאמור על סך של 20,000,000 ₪ לנחלה בשלמות והגיע למסקנה ששווי חלקת המגורים בשטח 2,500 מ"ר בתאריך העסקה לאחר הפחתת המחוברים, החלקות החקלאיות והזכויות באגודה הוא 19,559,470 ₪.

השמאי קבע ששווי השטח החקלאי הוא 194,479 ₪ ושווי המחוברים בשטח כולל של 171 מ"ר (בית ומחסן) הם 245,960 ₪ בלבד. השמאי התעלם משווי הזכויות באגודה. דהיינו יתרת הנחלה לרבות יתרת חלקת המגורים בשטח 430 מ"ר, המחוברים בשטח 171 מ"ר, השטחים החקלאיים והזכויות באגודה שווים כ- 440,000 ₪ בלבד – התוצאה בלתי סבירה.

9.7 נתוני השוואה:

במכמורת נערכו מספר עסקות בשנים האחרונות, השמאי המחוזי הביא בחשבון עסקות מההרחבה בלבד והתעלם מ- 2 עסקות לנחלות מהוונות שנערכו במושב. זאת בניגוד לקווים המנחים עדכון מס' 2 ולהחלטת ועדת השגות במגשימים, אופק 39868.

בתחשיב הביא בחשבון הפחתה של 10% לגודל עסקה אך נתן תוספת של 15% בגין מיקום (לעומת 10% בשומת המשיבה) ואז התקבל שווי מ"ר גבוה משווי מ"ר בשומת המשיבה. השימוש בנתונים מההרחבה בלבד מביא את התוצאה לשווי מנופח ולגביית דמי רכישה גבוהים ושאינם צודקים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

טיעונים נוספים לשומת ההשגה:

9.8 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

<u>הקלות</u>: עפ"י סעיפים 10.2.4 ו- 10.2.5 בהחלטת השמאי המחוזי הובאה בחשבון תוספת שטח של 100 מ"ר במרתף ותוספת 25 מ"ר לבריכה בהליך הקלה.

כידוע, עפ"י תיקון 134 מיום 01.01.2023 בוטלה ההקלה הכמותית, התיקון פורסם באתר מינהל התכנון ביום 22.09.2022 ואף פורסם רבות בתקשורת לפני התאריך הקובע 23.10.2022. התיקון שהיה אמור להכנס לתוקף ביום 01.01.2025 נדחה בשנה (עד ליום 01.01.2026) עפ"י צו של משרד הפנים מיום 24.12.2024, בכל מקרה עפ"י הצו אינה חל על בנין חדש אלא על בנין קיים בלבד והשומה כאמור היא שומה מבוססת הנחה לקרקע ריקה. לפיכך, יש לבטל את חישוב תוספת השטחים בהליך הקלה בתחשיב שווי הקרקע, זאת מאחר שלא ניתן לחייב בתשלום בגין פוטנציאל אשר בוטל עפ"י התיקון לחוק ושלא ניתן לממשו.

<u>תוספת יח"ד</u>: בתוספת לס' 10.1.3 בשומתי, השמאי המחוזי הביא בחשבון את הפוטנציאל לתוספת יח"ד בדחייה של 5 שנים מהתאריך הקובע 21.01.2022. שמאי המשיג העיר כי ביום כתיבת מכתבו (2.2025) עברו קרוב לשנתיים וחצי מהמועד הקובע ועדיין אין תוכנית בהכנה לתוספת יח"ד במכמורת. לאור האמור, חזר והדגיש כי יש להביא בחשבון דחייה של לפחות 7 שנים בשיעור היוון של 7%.

שמאי המשיג ציין כי בהכרעה ראשונה למשק במכמורת, גו"ח 8414/186 (מס' אופק 36708) נקבע פוטנציאל בדחייה של 5 שנים. התאריך הקובע לשומה הוא 14.08.2017, בשומת ההכרעה נקבע שווי המגרש הפוטנציאלי ל- 1,957,298 ₪ לאחר דחייה של 5 שנים, דהיינו 14.08.2022, המועד חלף לפני כשנתיים וחצי, ומאחר ואין תוכנית בהכנה מתקבל שהמשיג שילם 33% + מע"מ מסכום זה, כ- 750,000 ₪ מיותרים בגין הפוטנציאל שלא קיים. בשומת ההכרעה יש לפסוק בהתאם לקווים המנחים דהיינו שהפוטנציאל יהיה מוחשי. מדובר בכסף רב שאנשים משלמים ויש לשמור על איזון בין האינטרס הציבורי והרצון לגבות סכום מקסימלי לשמירה על זכויות הפרט וכספו מדורסנות המערכת.

9.9 <u>הפחתה לעורפיות</u>:

השמאי המחוזי לא ביצע הפחתה עבור עורפיות או שביל גישה משותף. אין כניסה לחלקה מדרך החוף (החזית המערבית) שהיא כביש סואן עם תנועה רבה לחוף הרחצה הסמוך, לחוף של כושי ולמלון מיראמר שבהמשך.

רק מחצית מהחלקה גובלת בדרך בקטע שבו קיימת גישה עם כלי רכב, לאור האמור נדרשת הקמת שביל גישה משותף לאחת או לשתי היחידות העורפיות.

9.10 <u>מקדם התאמה בין מגרשי ההרחבה לנחלות</u>:

בניתוח שווי מ"ר משוקלל בהחלטת השמאי המחוזי (תחתית עמ' 29) מתקבל ששווי מ"ר בעסקות מההרחבה גבוה ב- 32% מהעסקה בנחלה נשוא השומה. לאור האמור יש לתת הפחתה של 20%-25% להתאמה בין עסקות בהרחבה לעסקות בנחלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.11 תחשיב:

שווי פוטנציאל יח"ד נוספת בנחלה			
מהות	**שטח-מ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
עיקרי	180	1	180
מרתף	120	0.50	60
חניה	35	0.35	12
ממ"ד	15	0.40	6
הפסד חצר (לפי תכסית 40%) + בריכה	-200	0.20	-40
סה"כ תוספת שטח אקוו'			230
שווי מ"ר מבונה וסה"כ שווי המגרש			₪ 14,013
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ			₪ 3,226,453
דחייה למימוש 5 שנים לפי שיעור היוון 6%			**₪ 2,410,161**
פוטנציאל לתוספת 25 מ"ר בהקלה לבריכה	25	0.35	9
דחייה למימוש 2 שנים לפי שיעור היוון 6%			0.889
שווי מ"ר מבונה			₪ 14,013
סה"כ שווי הפוטנציאל לתוספת שטח בריכה			**₪ 109,002**

-

שווי מלוא הזכויות בחלקת המגורים – שטח חלקת המגורים 2,500 מ"ר			
מהות/תיאור	**שטח-מ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
בית ראשון בנחלה	170	1	170
בית שני בנחלה	175	1	175
יחידה קטנה צמודת דופן	55	0.90	50
ממ"דים	24	1	24
מרתף	120	0.60	72
חניה	35	0.35	12
יתרת שטחי שירות	30	0.50	15
בריכה	50	0.35	18
יתרת חצר עד 1,000 מ"ר (בניכוי תכסית)	520	0.25	130
יתרת חצר 1,000 - 2,000 מ"ר	1,000	0.20	200
יתרת חצר מעל 2,000 מ"ר	500	0.15	75
סה"כ תוספת שטח אקוו'			**865**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪ 14,013
מקדם התאמה לנחלה בגין היקף עסקה			0.9
סה"כ שווי חלקת המגורים כולל מע"מ ופיתוח			₪ 10,912,138
תוספת שווי בגין פוטנציאל ליח"ד נוספת (טבלה קודמת)			₪ 2,410,161
תוספת שווי בגין פוטנציאל להגדלת בריכה בהקלה			₪ 109,002
שווי חלקת המגורים עפ"י תב"ע כולל פוטנציאל, מע"מ ופיתוח			**₪ 13,431,301**

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

לא הוגשה התייחסות בכתב מטעם המשיבה להשגה השנייה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה ונתוני ההשוואה</u>:

ככלל, הוועדה סבורה כי בשומת שווי חלקת מגורים בנחלה קיימות שתי גישות שומה מרכזיות אפשריות: האחת – גישת ההשוואה לעסקות מכר של נחלות מהוונות; והשנייה – גישת השוואה לנכסי מגורים בהרחבות, תוך הפעלת מקדם התאמה המשקף את היחס הראוי בין שווי מגרשי הרחבה לבין שווי חלקות מגורים בנחלות.

לעמדת הוועדה, ככל שקיימות עסקות מכר של נחלות מהוונות במושב עצמו, הרלוונטיות למועד הקובע, הרי שיש להעדיף את ההסתמכות עליהן על פני השוואה למגרשי הרחבה. הטעם לכך נעוץ בעובדה שהשוואה ישירה לנחלות מצריכה פחות התאמות מהותיות, ובכך מצמצמת את אי-הוודאות ואת הפגיעה האפשרית ברמת הדיוק של תוצאת השווי. יתרה מכך, הוועדה סבורה כי ברוב המקרים עיקר התועלת הכלכלית הגלומה בנחלה נובעת מחלקת המגורים עצמה – היא הרכיב מושא השומה בענייננו – ומשכך עסקות של נחלות מהוות בסיס השוואה טבעי ומהימן יותר.

יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי בחינת עסקות השוואה לנחלות מחייבת זהירות ובחינה פרטנית של מכלול מרכיבי העסקה. בתוך כך, יש לוודא כי מחיר העסקה אכן משקף שווי זכויות חכירה מהוונות בנחלה, לרבות רכיב הפוטנציאל התכנוני; יש לבחון על מי חלה החבות בתשלום דמי הרכישה; יש לנתח את תרומת המחוברים למחיר העסקה, תוך התייחסות למצבם הפיזי, מיקומם והשפעתם האפשרית על מימוש הפוטנציאל התכנוני; וכן יש להביא בחשבון את תרומת הרכיב החקלאי ואת הזכות לפל"ח, ככל שקיימת. בנוסף, יש לזכור כי מחיר עסקת מכר משקף, מטבע הדברים, שווי לאחר הפחתת תשלומים צפויים כגון היטל השבחה בגין הפוטנציאל התכנוני, וזאת בשונה מתחשיב השווי בשומות רמ"י, אשר בהתאם לעמדה המשפטית הנהוגה ברמ"י אינו מפחית את היטל ההשבחה הצפוי בגין רכיב הפוטנציאל.

להלן התייחסות הוועדה לעסקות ההשוואה לנחלות שהוצגו בשומת המשיג ובהחלטת השמאי המחוזי:

- בהתייחס לעסקת המכר בנחלה הידועה כגו"ח 8414/162, מיום 27.07.2021, אשר הוצגה בשומת ההשגה כעסקה בתמורה של 12,000,000 ₪, הוועדה סבורה כי לא ניתן להסתמך עליה כעסקת השוואה לצורך קביעת השווי בענייננו.

מעיון בנתוני העסקה המופיעים במערכת "מידע נדל"ן" של רשות המסים עולה כי לא קיים דיווח אחיד וברור בדבר מלוא פרטי העסקה. העסקה מופיעה כמספר דיווחים המתייחסים לחלקים נמכרים, כאשר בחלק מן הרישומים קיימת אי התאמה בין התמורה המוצהרת לבין שווי המכירה המדווח. בנסיבות אלה, לא ניתן להתחקות באופן מספק אחר התמורה הכוללת ששולמה בעסקה ואחר הרכיבים והזכויות שאותם היא משקפת, ומשכך מתעורר קושי באשר למהימנות הנתונים ובאפשרות לנתח את העסקה באופן שמאי סדור.

בנוסף, מבדיקה פרטנית שנערכה ברמ"י לא אותר הסכם המכר המתייחס לנחלה זו. בהיעדר הסכם המכר, לא ניתן לבחון את תנאי העסקה ואת חלוקת החבויות בין הצדדים, ובפרט את זהות הצד שנשא בתשלום דמי הרכישה ובתשלומי החובה הנוספים.

נוכח אי הבהירות העולה מנתוני הדיווח ובהיעדר הסכם המכר המאפשר בחינה פרטנית של תנאי העסקה ומהותה, הוועדה אינה מוצאת מקום להסתמך על עסקה זו במסגרת נתוני ההשוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בהתייחס לעסקת המכר בנחלה הידועה כגו"ח 8414/131, מיום 27.5.2021, בתמורה לסך של 15,500,000 ₪, אשר הוצגה בשומת ההשגה ונותחה גם בהחלטת השמאי המחוזי, הוועדה סבורה כי יש לנקוט משנה זהירות בהסתמכות עליה כעסקת השוואה.

ביום 19.3.2019 התקבלה במוסדות התכנון תוכנית מס' 409-0577734, החלה על מקרקעין הגובלים בחלקה 131 ממערב. התוכנית מייעדת את השטח, בין היתר, למגורים ולשימושים ציבוריים, הכוללים מועדון שיט, מחסנים לכלי שיט בלתי ממונעים, כיתות הדרכה, חדרי חוגים לפעילות חינוכית וציבורית ומשרדים. נוסף על כך, התוכנית כוללת שטח למסחר נלווה, שבו הותרו שימושים כגון מסעדה, בית קפה, מזנון, קיוסק וחנויות לפעילות מסחרית אחרת.

לתוכנית הוגשה התנגדות מטעם בעלי הזכויות בחלקה 134, הגובלת בתחום התכנית מדרום, אשר נתמכה בחוות דעת שמאית מיום 24.1.2022, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מר מאיר צור. בחוות הדעת נטען כי אישור התוכנית צפוי לגרום לירידת ערך בשיעור של כ-25% בנחלה הנפגעת, אשר הוערכה בסך של כ-9 מיליון ₪.

התכנית הופקדה ביום 17.11.2021 ואושרה ביום 29.11.2024. עם זאת, הליכי קידומה החלו עוד קודם למועד עסקת המכר הנדונה, והתוכנית התקבלה במוסדות התכנון כבר בחודש מרץ 2019. בנסיבות אלה, לא ניתן לשלול כי הציפייה לשינוי התכנוני במקרקעין הסמוכים והשימושים הציבוריים והמסחריים המוצעים בהם היו ידועים בשוק במועד העסקה והשפיעו במידה מסוימת על התמורה שנקבעה.

לפיכך, ובהיעדר אפשרות לבודד באופן מהימן את מידת השפעתה של התוכנית על מחיר העסקה, הוועדה סבורה כי עסקה זו אינה משקפת בהכרח באופן מלא את רמת השווי של נחלות במכמורת שאינן חשופות למאפיינים תכנוניים דומים, ועל כן תייחס לה משקל נמוך יותר במסגרת קביעת בסיס ההשוואה.

- בהתייחס לעסקת המכר בנחלה שבנדון, הידועה כגו"ח 8414/177, מיום 26.07.2021, בתמורה לסך של 20,000,000 ₪, אשר הוצגה ונותחה בהחלטת השמאי המחוזי, הוועדה סבורה כי מדובר בנתון ההשוואה הרלוונטי והמהימן ביותר לצורך אומדן השווי בענייננו.

עסקה זו נערכה בנכס מושא השומה עצמו, ומשכך היא משקפת באופן ישיר את מאפייניו הייחודיים, ובכלל זאת מיקומו במושב ובקרבה לחוף הים, שטח חלקת המגורים וצורתה, מערך הגישה והחזיתות, המצב התכנוני והשימושים המותרים וכן את ציפיות השוק ביחס לפוטנציאל התכנוני הגלום בנכס במועד העסקה. לפיכך, ההסתמכות עליה מצריכה פחות התאמות בהשוואה לעסקות שנערכו בנחלות אחרות או במגרשי הרחבה.

לסיכום, בהיעדר מסד מספק של עסקות השוואה רלוונטיות ומהימנות לנחלות במכמורת, הוועדה מקבלת את גישת השמאי המחוזי, שלפיה יש לאמוד את שווי הקרקע באמצעות שקלול בין ערכי השווי המתקבלים מניתוח עסקות במגרשי הרחבה ביישוב לבין ערכי הקרקע המתקבלים מניתוח עסקות מכר של נחלות במכמורת. לעמדת הוועדה, בנסיבות המקרה, שילוב שני מקורות ההשוואה מאפשר לאזן בין מסד העסקות הרחב יחסית במגרשי ההרחבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני נחלה, לבין נתוני השוק הישירים המעטים מעסקות בנחלות, ובפרט עסקת המכר בנכס הנדון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בהיעדר מחלוקת, בחנה הוועדה את אופן ניתוח עסקות ההשוואה במגרשי ההרחבה בהחלטת השמאי המחוזי ומצאה כי הניתוח סביר ומקובל. לפיכך, הוועדה מאמצת את ערך הבסיס בסך 15,751 ₪ למ״ר מבונה, כפי שנקבע בהחלטת השמאי המחוזי.

11.2 <u>התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה</u>:

ההפחתה למגורים בתחום נחלה משקפת, בין היתר, את ההבדלים ברמת הפיתוח הסביבתי בין אזור הנחלות למתחם ההרחבה, את עירוב השימושים שקיים באזור הנחלות המשלב בין מגורים לבין פעילות חקלאית כגון לולים, רפתות, חוות סוסים וכיו״ב וכן את אופי האוכלוסייה.

בהתאם לביקור שנערך במושב מכמורת, נראה כי אזור הנחלות בכלל ואזור מושא השומה בפרט, אינו מקיים פעילות חקלאית כמפורט לעיל וכן רמת הפיתוח שבו היא טובה. בהתאם לכך, לא תובא בחשבון הפחתה לגורם זה.

11.3 <u>התאמה להיקף עסקה, אי סחירות ועורפיות</u>:

מושא השומה מהווה מגרש בשטח של 2.5 דונם הכולל זכויות בניה נרחבות עבור 3 יח״ד, וזאת לעומת עסקות ההשוואה למגרשים בשטח של כ- 780 מ״ר הכוללים זכות ליח״ד אחת. עם זאת, בהתאם לס׳ 8.3.46 (2) (ו) בקובץ החלטות רמ״י: ״חוכר אשר רכש את מלוא הזכויות בחלקת המגורים, על פי סימן זה, רשאי להשכיר או לפצל את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים אף למי שאינו קרובו״, לפיכך בנכס הנדון לא קיימת מגבלת סחירות.

במכלול הדברים כאמור, הועדה בחרה לקבוע מקדם הפחתה בשיעור של 10%, אשר מגלם את אילוצי התכנון בנחלה (עורפיות, קווי בניין, בנייה בקיר משותף וכיו״ב) ומבטא דחייה מסוימת בשל הצורך בתכנון מפורט לפיצול יחידות המגורים, לרבות הסדרת הגישה והתשתיות ליחידה העורפית.

11.4 <u>התאמת מיקום</u>:

בהתייחס לטענת המשיג בעניין מפגע רעש ותוספת 15% בגין מיקום, מחד קיימת בין היתר תועלת בקרבה לים ובאפשרות לשירותי נופש בנחלה (מבני קיט). מאידך, אין המדובר במיקום החלקה ״בקו ראשון״ לים, החלקה בחזיתה המערבית גובלת ברח׳ דרך החוף המהווה ציר תנועה מרכזי במושב המשמש לא רק את תושבי המקום אלא גורמים שונים המגיעים לחניון החוף ולמתחם המסעדות הנמצא מעברו השני (מערבית) של רח׳ דרך החוף (המוביל בהמשכו למועדון הצלילה והמלון). בנוסף יוער כי דרומית-מערבית לחלקה (בצדו השני של רח׳ דרך החוף) ממוקם מתחם בית הספר האיזורי (הכולל פנימייה) רמות ים. לאור האמור, יובא בחשבון מקדם התאמה (תוספת) בגין מיקום של 10% ופינתיות.

11.5 <u>פוטנציאל בגין תמ״א 35 – שינוי מספר 21ב - תוספת יח״ד</u>:

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, נראה כי נוצלה במלואה מכסת יח״ד לניצול עתידי במושב על בסיס לוח 2. לפיכך, יתרת יח״ד לניצול עתידי בנחלות במושב היא על בסיס סעיף 4.7 שינוי 1 ב׳ לתוספת יח״ד, זכויות הבנייה לתוספת יח״ד בהתבסס על תוכניות בשלבי הכנה, הפקדה או אישור בתחום שיפוט המועצה לתוספת יח״ד.

בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה, במועד הקובע הפוטנציאל התכנוני נקבע עפ״י מסמכי המדיניות של

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הוועדה וכן עפ"י תוכניות בסביבה (בשלבי תכנון שונים) יח"ד שלישית בשטח - 180 מ"ר + 62.5 מ"ר שרות (12.5 מ"ר ממ"ד, 35 מ"ר חניות מקורות ו- 15 מ"ר מחסן) + 50 מ"ר בריכה וכן תוספת ליח"ד הקיימות של 50 מ"ר שרות (35 מ"ר לחניות מקורות ו- 15 מ"ר למחסן).

לטענת המשיג, הסיכוי לתוספת יח"ד שלישית נמוך מאוד, ההנחיות מחייבות "מירוץ" בין בעלי הזכויות בנחלות על מנת להיות בין 10 הנחלות הראשונות ש"יזכו" להקים יח"ד שלישית עד לאישורה של תוכנית מתאר מושבית שכרגע איננה מקודמת, בתחשיב המשיג הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד נוספת בנחלה בהתאם לשטחים המפורטים בהכרעת השמאי המחוזי.

בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, הפוטנציאל התכנוני חייב להיות מוחשי ויכול לנבוע לדוגמא מתוכנית בהפקדה על הנכס ו/או מהאפשרות להוספת יחידת דיור נוספת לפי הוראות תיקון 1ב' לתמ"א 35 בהתחשב בבסיס יתרות קיימות בלוח 2.

נכון למועד הקובע (23.10.2022), הופקדו מס' תוכניות מפורטות במושבים שבסביבה לתוספת יח"ד כמפורט בהכרעת השמאי המחוזי.

בהתאם למפורט בפרוטוקול החלטת ועדת משנה לתו"ב, מס' 2020008, מתאריך 22.06.2020, הוחלט על 2 תוספות, כדלקמן:

- הוועדה המקומית מוסיפה 50 מ"ר שרות + ממ"ד (62.5 מ"ר לפי החלוקה הבאה: 35 מ"ר ל- 2 חניות מקורות, 15 מ"ר למחסן ו- 12.5 מ"ר לממ"ד) ליח"ד המאושרות עפ"י תב"ע.

  סה"כ שטחים ביחידות אלה 400 מ"ר עיקרי + 115 מ"ר שירות ועוד ממ"ד לכל אחת משתי היחידות הגדולות וממ"ד ליחידה הקטנה, בכפוף לממצאי הבחינה לתוספת ממ"ד ליחידת הסמך.

- **השטח העיקרי ליחידת הדיור השלישית הגדולה**, שנוספת בנחלה - בהתאם להחלטת הועדה המחוזית: מעל הקרקע הוא **180 מ"ר.** הוועדה המקומית מחליטה כי מימוש הזכויות יתאפשר בשתי קומות ועליית גג בהתאם לקווי הבנין, התכסית בקומת הקרקע לא תוגבל ל- 120 מ"ר.

  בתת-הקרקע - הוועדה המחוזית קבעה 120 מ"ר עיקרי, הוועדה המקומית מחליטה להמשיך כנהוג לפיו השטח בתת הקרקע יוכל להיות על חשבון שטחים עיקריים ו/או שטחי שרות שמעל הקרקע וכן מחליטה שבתת הקרקע היקף השטח העיקרי בתוכנית יוחלט ע"י הישוב, המרתף לא יעלה על 120 מ"ר או עד קונטור קומת הקרקע, לפי הנמוך מבינהם.

למיטב הבנתנו, בהתאם לשינוי מס' 1 ב - ישובי לוח 2, **בנחלות** תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה וזאת **בנוסף** למס' יח"ד בישוב לאחר הרחבה כפי שקבוע בלוח. לדוגמא, במושב חניאל אושרה תוכנית מס' 409-0658419 לתוספת יח"ד בנחלה לפיה אושרו סה"כ 348 יח"ד (לאחר התוספת), זאת לעומת 300 יח"ד למושב כפי שנקבעו בלוח 2. לפיכך, קיבלנו את עמדות הצדדים בגין פוטנציאל לתוספת יח"ד בנחלה. לטעמנו יש להביא בחשבון דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6% עד לאישור תוכנית מפורטת המסדירה תוספת זכויות בהתאם להחלטת ועדה כמפורט בפרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתו"ב מס' 2020008, מתאריך 22.06.2020. לא מצאנו מקום לקבל את הערות המשיגים כי הפוטנציאל הוא רחוק ולא מוחשי, ולא מצאנו לנכון לשנות את מקדם הדחייה ואת שיעור ההיוון שקבע השמאי המחוזי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.6 <u>פוטנציאל תכנוני - שטח עיקרי במרתף בהקלה</u>:

בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה, עפ"י מסמך מדיניות להקלות של הוועדה המקומית עמק חפר מחודש מרץ 2019, תתאפשר תוספת שטח בהקלה של 50 מ"ר עיקרי במרתף לכל יח"ד קיימת ועד 100 מ"ר עיקרי, שטח זה הובא בדחייה של שנה אחת בשיעור היוון 6%.

המשיג לא הביא בחשבון רכיב זה כחלק מהפוטנציאל התכנוני, אך גם לא העלה טענות קונקרטיות בנושא.

בהתאם למסמך <u>מדיניות להקלות במסגרת בקשות להיתר למגורים</u> (מרץ 2019) תוספת שטח עיקרי במרתף יכולה להינתן כהקלה.

עצם בניית המרתף מתאפשרת מכוח תוכניות בתוקף, בהתאם למפורט בהוראות סע' 4.1.5 בתוכנית מס' עח/10/43, מותרת בניית 2 קומות על עמודים או מרתף שגובהו אינו עולה על 1 מ' מפני הקרקע, בהתאם למפורט בהוראות פרק 5 לתוכנית, המרתף יחשב כשטח שירות וגובה תקרת המרתף יהיה עד מקסימום 1 מ' מפני הקרקע. לפיכך עולה, כי ההקלה מתבטאת בהמרת שטח שירות לשטח עיקרי במרתף, סיווג שטח המרתף (עיקרי או שירות) משפיע על גובה מינימלי נדרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, אולם ככל שנבנים בקומת המרתף שטחים עיקריים ושטחי שירות הרי כי מדובר בעניין סמנטי ללא השפעה מובהקת על שווי הנכס

כמו כן, הליך ההקלה נתון בין היתר להתנגדויות וזכויות אלו אינן מוקנות באופן אוטמטי למגרש הנדון. כבקרה, מעיון בהיתר בנייה מס' 20230583 מיום 17.06.2024 אשר ניתן בנכס הנדון (לאחר המועד הקובע) עולה כי סך השטח העיקרי הוא 400 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית ובקומת המרתף אושרו 46.53 מ"ר עיקרי + 40.46 מ"ר שירות ללא כל הקלה. מהאמור לעיל, עולה כי ככל שיש פוטנציאל תכנוני בגין רכיב זה, הרי כי אין לו השפעה מובהקת על שווי הנכס.

11.7 <u>פוטנציאל תכנוני - שטח בריכת שחייה בהקלה</u>:

בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה, תותר הקלה במרחקים ובקווי בניין וכן תותר הקלה בשטח הבריכה עד ל- 75 מ"ר. לטענת המשיג, לא ניתן לאשר שתי בריכות שחייה בשטח כולל של 125 מ"ר בתחום חלקת המגורים בנחלה. הפוטנציאל התכנוני להגדלת שטח בריכת השחייה אינו חל בנחלות בלבד אלא גם במגרשי ההרחבה. לפיכך עולה, כי פוטנציאל זה כבר מגולם ברובו בעסקות ההשוואה.

11.8 <u>התאמה לבעלות מלאה</u>:

בהתאם לקווים המנחים, פרק כה', עדכון מיום 24.06.2020, כאשר נתוני ההשוואה מבוססים על זכויות חכירה, מקדם ההתאמה ייקבע ע"פ שיקול דעתו של השמאי, ויבטא את רכיב ההפחתה לשיתוף בין רמ"י לבין החוכר שהוא ע"פ רוב נמוך מ- 9%.

במקרה הנדון, כעולה מעיון בדיווח אשר במערכת האינטרנטית מס שבח נדל"ן, עסקות ההשוואה המפורטות הן לזכות החכירה. בעסקות אלו קיים "גורם חיכוך" (רמ"י) ועל מנת להתאימן לשווי בעלות מלאה, קרי, הסרתו של "גורם החיכוך" יש לבצע את ההתאמה הנדרשת, הוועדה מקבלת את מקדם ההתאמה שבו נקט השמאי המחוזי בשיעור 3% המצוי במתחם הסבירות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.9 <u>זכויות באגודה</u>:

הוועדה אינה מקבלת את טענת המשיג בסוגיה זו. בהחלטת השמאי המחוזי הובא בחשבון שווי הרכיב החקלאי לפי ערך של 30,000 ₪ לדונם, והוועדה סבורה כי ערך זה משקף גם את שוויין של הזכויות הנלוות לרכיב החקלאי, ובכלל זאת זכויות באגודה, ככל שקיימות זכויות בעלות ערך כלכלי עצמאי.

המשיגים לא הציגו מידע קונקרטי באשר להיקפן של זכויות אלה, למהותן או לאופן שבו הן מקנות לחברי האגודה טובת הנאה כלכלית הניתנת לכימות. כמו כן, לא הוצגו נתונים המלמדים על מנגנון חלוקת רווחים, החלטות האגודה או מסמכים אחרים מהם ניתן ללמוד כי שינוי הייעוד הנטען צפוי להניב לבעלי הנחלות תמורה כספית ישירה או עקיפה.

אף הטענה שלפיה ייזום תכנית מס' 409-0577734 על ידי האגודה צפוי להניב לחבריה תשואה ניכרת לא נתמכה בתשתית עובדתית או שמאית המאפשרת להעריך את היקף ההטבה הנטענת או את השפעתה על שווי הנחלה. בנסיבות אלה, לא מצאה הוועדה בסיס לייחס לשווי הנחלה רכיב נוסף בגין זכויות האגודה מעבר לזה שכבר נכלל במסגרת אומדן שווי הרכיב החקלאי, ולפיכך טענה זו נדחית.

11.10 <u>ניתוח נתוני ההשוואה וקביעת שווי למ"ר מבונה</u>:

ניתוח עסקת המכר בנחלה שבנדון – גו"ח 8414/177

שטח מגרש - מ"ר	2,500		
מהות	**שטח-מ"ר**	**מקדם התאמה אקוו'**	**שטח אקוו'-מ"ר**
3 יח"ד בשני מבנים נפרדים	400	1	400.00
ממ"דים	25	1	25.00
שטחי שירות ללא ממ"דים	65	0.5	32.50
בריכה	50	0.35	17.50
חצר - לשטח מגרש עד 1,500 מ"ר	960	0.25	240.00
חצר שולית עד 2,000 מ"ר	500	0.2	100.00
חצר שולית מעל 2,000 מ"ר	500	0.15	75.00
סה"כ שטח אקוו' מאושר			890.00
שטח אקוו' פוטנציאלי דחוי ולאחר הפחתת היטל השבחה (ראה מטה)			96.77
סה"כ שטח אקוו' מגולם בעסקה			**986.77**
תמורה בעסקה, בניכוי שווי השטחים החקלאיים[2]			₪ 19,805,600
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ **20,071**

[2] התמורה בעסקה היא 20,000,000 ₪ בניכוי 30,000 ₪ לדונם חקלאי * 6.48 ד'. בהתאם להיתר בנייה שניתן בנחלה לאחר רכישתה, המבנה נהרס ולכן אינו תרם לתמורה בעסקה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

פוטנציאל תכנוני:

מהות	שטח-מ"ר	מקדם התאמה אקוו'	שטח אקוו'-מ"ר
פוטנציאל לתוספת יח"ד:			
שטח עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12.5	1	12.5
מרתף	120	0.5	60
חניה	35	0.35	12.25
מחסן	15	0.5	7.5
פוטנציאל לתוספת שטחי שירות ליחידות הקיימות:			
חניה	35	0.35	12.25
מחסן	15	0.5	7.5
הפסד שטח חצר	-220	0.15	-33
סה"כ שטח:			259.00
מקדם דחייה עד לאישור תכנית (5 שנים בשיעור היוון 6%)			0.75
סה"כ שטח אקוו' דחוי ללא הפחתה של היטל השבחה			**193.54**
סה"כ שטח אקוו' דחוי לאחר הפחתה של היטל השבחה			**96.77**

ניתוח עסקת המכר בנחלה – גו"ח 8414/131

שטח מגרש - מ"ר	2,500		
מהות	**שטח-מ"ר**	**מקדם התאמה אקוו'**	**שטח אקוו'-מ"ר**
3 יח"ד בשני מבנים נפרדים	400	1	400.00
ממ"דים	25	1	25.00
שטחי שירות ללא ממ"דים	65	0.5	32.50
בריכה	50	0.35	17.50
חצר - לשטח מגרש עד 1,500 מ"ר	960	0.25	240.00
חצר שולית עד 2,000 מ"ר	500	0.2	100.00
חצר שולית מעל 2,000 מ"ר	500	0.15	75.00
סה"כ שטח אקוו' מאושר			890.00
שטח אקוו' פוטנציאלי דחוי ולאחר הפחתת היטל השבחה (ראה לעיל)			96.77
סה"כ שטח אקוו' מגולם בעסקה			**986.77**
תמורה בעסקה, בניכוי שווי תרומת המחוברים[3]			₪ 18,605,620
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ **18,855**

[3] התמורה בעסקה היא 15,500,000 ₪. בהתאם למכתב האגודה אין לנחלה זאת שטחים חקלאיים בחלקות ב' וג'. סה"כ מחוברים לפי היתר 264 מ"ר שהוערכו לפי שווי של 3,000 ₪/מ"ר על הזצד הזהיר (מחוברים ישנים שכבר הנראה יהרסו בהמשך, אך מכיוון שטרם ניתן היתר הריסה הובא בחשבון תרומה מסויימת).
הובא בחשבון התאמה בגין סמיכות מיידית למבנה ציבור בשיעור של 15% (ס' 11.1) והתאמת מיקום לנחלה שבנדון בשיעור של 10% (ס' 11.4).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סיכום שווי למ"ר מבונה:

	שווי למ"ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
עסקת מכר הנחלה שבנדון בגו"ח 8414/177	₪ 20,071	0.5	₪ 10,036
עסקת מכר נחלה בגו"ח 8414/131	₪ 18,855	0.3	₪ 5,657
שווי הנלמד ממגרשי הרחבה	₪ 15,751	0.2	₪ 3,150
שווי למ"ר מבונה בממוצע			₪ **18,842**

11.11 תחשיב:

שטח מגרש - מ"ר	2,500		
מהות	**שטח-מ"ר**	**מקדם התאמה אקוו'**	**שטח אקוו'-מ"ר**
3 יח"ד בשני מבנים נפרדים	400	1	400.00
ממ"דים	25	1	25.00
שטחי שירות ללא ממ"דים	65	0.5	32.50
בריכה	50	0.35	17.50
חצר - לשטח מגרש עד 1,500 מ"ר	960	0.25	240.00
חצר שולית עד 2,000 מ"ר	500	0.2	100.00
חצר שולית מעל 2,000 מ"ר	500	0.15	75.00
סה"כ שטח אקוו' מאושר			890.00
שטח אקוו' פוטנציאלי דחוי וללא הפחתת היטל השבחה (ראה מטה)			193.54
סה"כ שטח אקוו' מגולם בעסקה			**1,083.54**
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ **18,842**
סה"כ שווי חלקת המגורים כולל מע"מ ופיתוח			₪ **20,416,376**

11.12 סיכום ומסקנות – סבירות התוצאה:

הנחלה הנדונה נמכרה בשלמותה ביום 26.07.2021 תמורת 20,000,000 ₪. מעיון בלוח 2.3 למדד מחירי הדירות לפי מחוזות עולה כי בתקופה שבין מועד הסכם המכר (26.07.2021) לבין המועד הקובע (23.10.2022) חלה עליית מחירים של כ-26% במחוז המרכז. אמנם מדד זה מתייחס לדירות בנויות ולא לנחלות, אולם יש בו כדי להצביע על מגמת השוק בתקופה הרלוונטית. כמו כן, מהניתוח שערך השמאי המחוזי לנתוני ההשוואה למגרשים בנויים ביישוב עולה, כי חלה עלייה לא מבוטלת בשווי בתקופה הרלוונטית, אולי אף מעבר לשיעור ההתאמה שננקט בשומת השמאי המחוזי.

מכל מקום מטעמי זהירות ולאור מסקנת השווי הסופית הוועדה בחרה שלא ליישם התאמה לזמן.

הוועדה ערכה תחשיב עצמאי המבוסס על עסקת המכר בנכס הנדון, תוך הבאה בחשבון של תרומת הרכיב החקלאי ושווי הזכויות הנלוות, ומצאה כי התוצאה המתקבלת עולה בקנה אחד עם השווי שנקבע בהחלטת השמאי המחוזי. לפיכך, הוועדה סבורה כי השווי שנקבע בהחלטת השמאי המחוזי, בסך 20,700,000 ₪, מצוי במתחם הסבירות, ומאמצת אותו כשווי חלקת המגורים לצורך ההכרעה.

ויוער, כי דווקא מסקנת השווי שאליה הגיע שמאי המשיג אינה מתיישבת עם נתוני השוק שהוצגו בפני הוועדה. שווי של כ-13.5 מיליון ₪ נמוך במעל ל 30% ממחיר העסקה שבה נמכרה הנחלה נשוא ההליך עצמה ביום 26.7.2021 תמורת 20 מיליון ₪. פער כאמור מעורר קושי של ממש, שעה שהמועד הקובע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לשומה מאוחר ביותר משנה למועד העסקה, ובתקופה זו חלה עליית מחירים משמעותית בשוק המקרקעין. בנסיבות אלה, היה מצופה כי השווי למועד הקובע יהיה, לכל הפחות, דומה למחיר העסקה, ואף גבוה ממנו, אלא אם קיימים נתונים חריגים המצדיקים מסקנה אחרת, אשר לא הוצגו בעניינו.

זאת ועוד, בהתאם לעקרונות השומה הנהוגים ברמ"י, שווי הקרקע לצורך גביית דמי הרכישה נקבע ללא הפחתת היטל ההשבחה הצפוי בגין רכיב הפוטנציאל התכנוני. לעומת זאת, מחיר שוק בעסקת מכר משקף, מטבע הדברים, את התמורה שהקונה נכון לשלם לאחר שהביא בחשבון את כלל התשלומים הצפויים, ובכלל זה היטל ההשבחה שיחול בעת מימוש הפוטנציאל. משכך, ככלל, השווי לצורך שומת רמ"י צפוי להיות גבוה משווי השוק המתקבל בעסקת מכר זהה.

בנסיבות אלה, הוועדה מתקשה ליישב את מסקנת השווי שאליה הגיע שמאי המשיג עם נתוני השוק ועם עקרונות השומה החלים לעניין זה, ולפיכך אינה מוצאת כי השווי שנקבע בשומת ההשגה מהווה אומדן סביר לשווי הזכויות במועד הקובע. לעומת זאת, השווי שנקבע בהחלטת השמאי המחוזי, בסך 20,700,000 ₪, מתיישב הן עם עסקת המכר בנכס עצמו והן עם הבדיקות העצמאיות שערכה הוועדה, ואף על הצד הזהיר נוכח מגמת השינוי במחירים (שלא הובאה בחשבון בתחשיבנו) ומשכך מצאה הוועדה לאמצו.

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לדחות את ההשגה **והחלטת השמאי המחוזי בעינה עומדת**.

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	מרדכי דדון
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית