תאריך עברי	י״א אייר תשפ״ו
תאריך לועזי	28 אפריל 2026
מס׳ אופק	50233
תיק רמ״י	207031854
מס׳ הזמנה	4028725

לכבוד

המשיגים:
מר אהרוני ישראל
באמצעות מר חנן בראונשטיין, שמאי מקרקעין

דוא״ל: hananbro@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]

חלקת מגורים בנחלה, חלקות (בחלק) 458 ו-459 בגוש 3740[2], מגרש מס׳ 16 לפי תב״ע בר/152, דרך המייסדים 6, מושב בית חנן

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30/11/2023 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ אורלי רפאל (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 19/10/2022 על ידי שמאי המקרקעין, מר מנור סגל (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 27/02/2023 על ידי שמאי המקרקעין מר חנן בראונשטיין (להלן: ״**שמאי המשיגים**״).

ההשגה השנייה הוגשה באמצעות שמאי המשיגים ביום 14/04/2023.

לבקשת יו״ר הוועדה, שלח שמאי המשיגים ביום 04/05/2024 תמצית טענות ממוקדות להשגה השנייה.

ביום 20/05/2024 הועברה תגובת שמאי המשיבה, מר ארן חיון ומר מנור סגל. בתאריך 06/05/2024 הודיעה מזכירות הוועדה לצדדים על אפשרות של טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים הזדמנות לטעון לעניין זה ולהשלים טיעונים בכתב.

תגובת המשיבה להשגה הוגשה ביום 20.5.2024.

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע וזאת לצורך גביית דמי רכישה – 33% בנחלה, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע של חלקת המגורים עפ״י תב״ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בשטח של 2.5 דונם, לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות.

חלופה 2: אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע לשטח שירות של 12 מ״ר.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] רישום קודם: חלקה (חלק) 16 בגוש 3740.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא המועד המפורט בהכרעה בהשגה ראשונה - 14/08/2022.

3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 30/01/2025 על ידי מר בועז קוט, חבר הוועדה.

4. תיאור הנכס והסביבה:

מושב בית חנן ממוקם במישור החוף הדרומי, מדרום לראשון לציון ולמושב נטעים וגן שורק, ממערב לנס ציונה והיישוב אירוס, מצפון למושבים בית עובד ועיינות. המושב משויך למועצה האזורית גן רווה.

הגישה למושב מכביש מס׳ 42 המסתעף ממחלף עין הקורא דרומה לכיוון יבנה.

סביבת הנכס מאופיינת בנחלות ובתים צמודי קרקע, לצד שטחים חקלאיים.

הפיתוח הסביבתי מלא ותואם סביבה כפרית.

דרך המייסדים מהווה ציר תנועה מרכזי במושב.

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקת המגורים בנחלה, ששטחה 2,500 מ״ר מתוך שטח חלקה רשום של 3,009 מ״ר.

הנחלה ידועה כחלקות 458 ו-459 [3] בגוש 3740 צורתן מלבנית רגולרית.

חלקת המגורים ממוקמת בחלק המזרחי של החלקה, בחזית לרחוב.

בחזית חלקת המגורים בנויים שני בתי מגורים חד קומתיים. הדרומי ותיק והצפוני נבנה בהתאם להיתר בניה שניתן ביום 19/09/2012.

בעורף חלקת המגורים מבנה חקלאי ומטע.

הנכס גובל מצפון בנחלה חקלאית, מדרום בשטח חקלאי, ממזרח בדרך המייסדים שמעברה נחלות, ממערב שטחי אחסנה ומסחר.

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

5. המצב התכנוני הרלוונטי:

מספר התוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית הרלוונטיות
בר/152	03/09/1992 י.פ 4037	תכנית מתאר מושב בית חנן
בר/6/152	27/10/1996 י.פ 4452	בריכות שחיה מושב בית חנן
בר/309	05/01/2011 י.פ 6203	בריכות שחיה מרחב תכנון שורקות
תמ״א 35 תיקון 1ב׳	07/07/2016 י.פ 7299	
456-0681049	16/02/2022 י.פ 10211	פיצול מגרש 500 מ״ר מנחלה 16 (הנכס הנדון)

[3] חלקה קודמת 16 בגוש 3740.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ריכוז זכויות הבנייה בהתאם לתוכניות המאושרות:

מס' מגרש:	200
יעוד:	מגורים א
מס' יח"ד:	1
שטח עיקרי:	200 מ"ר
שטח שירות:	60 מ"ר (שתי חניות מקורות, ממ"ד ומחסן)
בריכת שחיה:	עד 12% משטח המגרש הפנוי.

מס' מגרש:	500
מס' יחידות דיור:	1 יח"ד + יח' הורים במבנה אחד
שטח עיקרי:	250 מ"ר (כולל 55 מ"ר ליח' הורים במבנה אחד)
שטחי שירות:	60 מ"ר (שתי חניות מקורות, ממ"ד ומחסן)
מבני משק:	500 מ"ר לשימוש פל"ח
בריכות שחיה:	עד 12% משטח המגרש הפנוי

פוטנציאל תכנוני:

א. <u>תמ"א 35 תיקון 1 ב'</u>:

- מטרת התוכנית היא עדכון תמ"א 35 בהתאם להוראות סעיף 18 ביחס ליישובי לוח 2.
- במחוז צפון מספר יח"ד יהיה על פי הקבוע בלוח 2 אלא אם נקבע אחרת בתוכנית מתאר מחוזית, ותוספת יחידות הדיור תמוקם בשטח המיועד לפיתוח ביום אישור שינוי מס' 1ב'.
- סעיף 4.א. בנוסף על הקבוע בס"ק 3-1, במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1ב', בתנאים הבאים:

1. יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס' 1ב' מיועד למגורים של בעל הנחלה. 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 יתייחס ויפרט את כל יחידות הדיור שניתן להוסיף לפי סעיף זה בכל המושב.

- סעיף 4.ב. במחוזות ירושלים, מרכז וחיפה, לצורך חישוב מס' יחידות הדיור בתוכניות שיוחלט להפקידן לאחר אישור שינוי מס' 1ב', יופחת מלוח 2 מספרן של יחידות הדיור המתאפשרות במושב מכוח ס"ק 4א. אולם, אין בכך כדי למנוע אישורה של תוכנית להרחבה שהוחלט להפקידה לפני אישור שינוי מס' 1ב.
- תיקון צפיפות נטו ממוצעת למגורים, סעיף 12.2.2, בסופו יבוא: "ח. התוכנית חלה בתחום שטח

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המשלים ברצף לשטח המגורים בחלקה א' במושב לצורך יצירת שטח כולל של עד 2.5 דונם".

- בהתאם לטבלת מספר יח"ד בלוח 2 כמות יח"ד במושב בית חנן הינה 350 יח"ד.

ב. תוספת שטח עיקרי בהקלה כמותית בשיעור של 6% משטח המגרש.

6. המצב המשפטי:

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

7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

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

חלופה	שמאי המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שניה
1	₪ 11,048,755	₪ 5,740,000	₪ 10,920,000	אין התייחסות
2	₪ 75,330	₪ 55,414	₪ 105,000	אין התייחסות

8. הכרעת השמאית המחוזית:

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

8.1 <u>גישת השומה:</u>

השמאית המחוזית מקבלת את גישת הצדדים להערכת שווי הקרקע בגישת ההשוואה וחילוץ היתרה לקרקע, אך מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים.

8.2 <u>בסיס נתוני השוואה:</u>

השמאית המחוזית ציינה כי עסקאות מכר של נחלות כוללות זכויות נוספות מעבר לשווי חלקת המגורים, המהווה את נשוא השומה.

בהתאם לסעיף 7.1 בפרק כ"ט לקווים המנחים, ובהתאם להחלטות ועדת השגות במושב מגשימים ובמושב בית נקופה, ניתן להשתמש בנתוני השוואה מעסקאות מכר בנחלות, בכפוף להסכמי מכר, לפיהם ניתן לבחון באם העסקה מגלמת זכויות מהוונות בנחלה.

מאחר ששמאי המשיג לא הציג בפניה הסכמי מכר, קבעה כי לא ניתן לקבוע באם עסקת המכר הנ"ל מהוונת או לא, ולכן לא ניתן לבסס את השומה על נתוני השוואה אלה.

משכך, נותחו עסקאות מכר של בתי מגורים בהרחבת בית חנן ומושב כפר הנגיד, ועסקאות מכר של מגרשים ריקים מהישוב אירוס הסמוך, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

8.3 <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

בהתאם לחוות דעת תכנונית שהוכנה ע"י מר אוהד תדהר ממחלקת התכנון של רמ"י ביום 15/01/2020, לנכס הנדון פוטנציאל להוספת יח"ד בכפוף להכנת תכנית מתאר עפ"י תיקון 1 ב לתמ"א 35+ זכות לתוספת שטחי בניה בשיעור של 6% בהליך של הקלה[4].

[4] לאור מועד הפקדת התכנית הראשית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חושבה דחייה לתוספת יח״ד שלישית של 3 שנים בשיעור היוון של 5%.

שטח יחידת הדיור הנוספת: 220 מ״ר עיקרי; 12 מ״ר ממ״ד; 50 מ״ר מרתף.

נוכה שטח חצר במקדם 0.2.

הובא בחשבון מקדם עורפיות 0.95.

בנוסף, הובא בחשבון פוטנציאל תוספת שטח בהקלה בשיעור 6%, במקדם 0.9.

8.4 <u>מקדמי התאמה לניתוח עסקאות ההשוואה:</u>

מקדם התאמה לזמן - 8% לשנה.

מקדם התאמה לבעלות - 3%.

שיעור יזמות - 5% עפ״י פרק י״ח לקווים המנחים.

עלויות בניה בהתאם למחירון ״דקל״ בהתאמה לשנת הבניה.

זכויות הבניה בעסקאות מהמושבים חושבו לפי בינוי בפועל, ובהתאם לתכניות רלוונטיות. ניתן מקדם זכות 0.3 לשטחים מעל 140 מ״ר+ ממ״ד או לפי היתר, לפי הגבוה.

8.5 <u>מקדמי התאמה לתחשיב השומה:</u>

מקדם הפחתה בין קירבה לכביש - לא חושבה הפחתה.

מקדם הפחתה בגין קרינה - לא חושבה הפחתה.

מקדם הפחתה בגין קירבה למבני ציבור - לא חושבה הפחתה.

מיקום הנחלה בכניסה למושב - לפי הסכמת הצדדים חושבה הפחתה בשיעור 10%.

צמידות לנחלה 13 - חושבה הפחתה בשיעור 3% בגין עירוב שימושים.

מקדם הפחתה לגודל והיקף עסקה - חושבה הפחתה בשיעור 5%.

צפיפות יח״ד בנחלה הנדונה - חושבה הפחתה בשיעור 5%.

הפחתה בגין מגבלת מכירת יח׳ מגורים בצמוד לשטח חקלאי - חושבה הפחתה בשיעור 3%.

הפחתה לעירוב שימושים (פל״ח) - חושבה הפחתה בשיעור 3%.

מקדמי חצר - שטח חצר עד 1,500 מ״ר במקדם 0.25, חצר שולית בניכוי תכסית בניה ליח״ד שלישית במקדם 0.2.

8.6 <u>סיכום ערכי השווי:</u>

<u>שקלול הנתונים וקביעת שווי מ״ר מבונה</u>

מקור הנתונים	שווי מר״מ	משקל	סה״כ
גישת החילוץ - בית מגורים בית חנן	₪ 12,492	0.15	₪ 1,874
גישת החילוץ - בתי מגורים בכפר הנגיד	₪ 10,691	0.25	₪ 2,673
השוואה ישירה - מגרשים מהישוב אירוס	₪ 10,473	0.6	₪ 6,284
שווי מ״ר מבונה אקו׳ משוקלל		**1.00**	**₪ 10,831**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.7 <u>תחשיב השווי:</u>

חלופה 1 - שווי עפ"י תב"ע + פוטנציאל			
מגרש מגורים	2,500	שטח צהוב	3,009
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סך שטח אקוי'**
עיקרי עפ"י תב"ע (2יח"ד + יח"ד קטנה)	450	1	450
ממ"דים	36	1	36
שטחי שירות עיליים	24	0.5	12
חניות	50	0.35	17.5
בריכות שחייה	100	0.35	35
חצר למגרש עד 1500 מ"ר	840	0.25	210.0
יתרת חצר בניכוי תכסית יח"ד נוספת ושטח בהקלה	599.46	0.2	119.892
סך שטח אקוי' עפ"י תב"ע	660		880.392
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,831
סה"כ שווי הקרקע עפ"י תב"ע			**₪ 9,535,196**
<u>תוספת פוטנציאל עבור יח"ד שלישית בנחלה</u>			
שטח מגרש	500		
תאור	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
עיקרי	220	1	220
ממ"ד	12	1	12
מרתף	50	0.5	25
סך שטח אקוי'	282		257
שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח			₪ 10,831
הפחתה בגין עורפיות		0.95	₪ 10,289
סך שווי תוספת יח"ד פוטנציאלית			₪ 2,644,297.17
בדחייה של 3 שנים בשיעור ריבית 5%		0.86	**₪ 2,284,243**
<u>תוספת שטח בהליך של הקלה</u>			
תוספת שטח בהקלה כמותית 6%	180.54	0.9	162.486
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪ 10,831
סה"כ תוספת שווי			₪ 1,759,825
סה"כ שווי כולל פוטנציאל			**₪ 13,579,264**
מקדם התאמה לנחלה ממגרשי הרחבה ולגודל עסקה			0.95
מקדם הפחתה בגין הכרח מכירת חקלאי+מגורים			0.97
מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים			0.97
מקדם התאמה למיקום בכניסה למושב			0.9
סה"כ שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 10,920,000**

חלופה 2 - שווי זכויות שטחי שירות אשר שולם בגינן דמי היתר בשנת 2012			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
ממ"ד	12	1	12
סה"כ שטח אקוי'			12.00
שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח			₪ 10,831
מקדם התאמה משוקלל לנחלה נשוא השומה			0.80
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 105,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. טיעוני / עמדת המשיגים:

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 04/05/2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>המצב התכנוני</u>:

השמאית המחוזית טעתה במספר יח"ד המותרות במגרש מס' 500 מושא השומה. בהתאם לתכנית 456-0681049 במגרש מס' 500 מותר 1 יח"ד + יח' הורים במבנה אחד, ולא 2 יח"ד + יח' קטנה כפי שציינה.

9.2 <u>מקדם התאמה לזמן</u>:

מקדם ההתאמה לזמן שקבעה השמאית המחוזית בשיעור של 8% לנחלה בבית חנן הינו גבוה ולא סביר. מקדם התאמה לזמן סביר הכולל כבסיס לנתוני הלמ"ס והיקף וגודל עסקה עם כל המורכבות של עסקת נחלה לא יעלה על 5%. מפנה להחלטות ועדת השגות שקבעו לכל היותר 5% לשנה, כלהלן:

מועד ההחלטה	גו"ח	מס' אופק	מקדם זמן לשנה שנקבע	סוג הנכס
8.4.2024	4583/44/2	48314	3%	קרקע בגדרה
15.1.2024	12365/28	44018	2%	משק בכרם מהר"ל
23.2.2023	8414/193	44637	5%	משק במכמורת
20.11.2022	5444/15	41435	2%	משק בגן שורק

9.3 <u>התאמה לבעלות</u>:

השמאית המחוזית עשתה שימוש בעסקת השוואה בישוב אירוס שהוא ישוב יוקרתי ומבוסס ומלבד זאת, המגרשים בו הינם בבעלות פרטית, לעומת הנחלות בבית חנן שהינן בבעלות רמ"י. השמאית המחוזית לא ביצעה הפחתה בגין זאת.

שמאי המשיגים ציין, כי על אף שבסיום הליך רכישת הזכויות מרמ"י, לחוכר תהיה חכירה מהוונת לחלקת המגורים לבנייה צמודת קרקע, עדיין, כל פעולה שירצה החוכר לבצע במקרקעין מצריכה, במסגרת הבקשה להיתר בניה שמתנהל מול הוועדה המקומית לתכנון ובניה, את חתימת הבעלים, קרי - רמ"י, וחתימת רמ"י על תכניות בניה בנחלות, גם אם הן מהוונות. אין מדובר בהליך טכני אוטומטי.

החוכר בנחלה, לאחר שהגיש בקשה להיתר לוועדה המקומית, צריך לפעול מול גורמי רמ"י, וכל שינוי ותיקון שנדרש ע"י הוועדה המקומית מצריך פניה נוספת לרמ"י, מדובר בשותף בקרקע שגורם לתהליכים להליך ארוך עוד יותר, מתיש, מייגע ולעיתים אף מייאש. לעומת חוכר הנחלה, הבעלים של מגרש בישוב אירוס, בעת בקשה להיתר בניה, יפעל אך ורק מול הוועדה המקומית לתו"ב.

לטענתו בגין שותפות רמ"י במקרקעין והיותו הבעלים, יש לבצע הפחתה בעסקאות ההשוואה של הישוב אירוס בשיעור של 3% לפחות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4 <u>הפחתה בגין קירבה לקרית חינוך (מבנה ציבור)</u>:

הנחלה ממוקמת על דרך המייסדים שהיא הדרך היחידה המובילה לקרית חינוך "זרקור" הכוללת גני ילדים וביה"ס צומח והקריה הינה במרחק של כ- 130 מ' מהנחלה הנדונה. קרית החינוך, מביאה לתנועה ערה ועומס רב של כלי רכב, הורי הילדים הלומדים שם ושל העובדים בקרית החינוך בשעות הבוקר עם הגעתם ללימודים ושעות אחר הצהריים עם סיום הלימודים.

לפיכך, ביחס לנכסי ההשוואה, ההפחתה המינימאלית צריכה להיות 5%[5] בהתאם למחקר דלפי 2021. (מפנה להשגה השניה המורחבת, ס' 9.6).

9.5 <u>הפחתה בגין צמידות לחלקה 14 (מגורים א')</u>:

השמאית המחוזית שכחה להתייחס לטענתו לפיה על חלקה 14, שהינה חלקה גובלת מדרום לנכס הנדון, חלה תכנית בר/7/152 ביעוד מגורים א' והמוסיפה 6 מגרשי מגורים, ומהווה גורם הכולל בתוכו מטרדים אשר גורמים להפחתה, כגון, ריבוי שכנים הגורמים להעדר פרטיות, יותר רעש, הגדלת נפחי תנועת כלי רכב וזאת ביחס לנחלות אחרות במושב. יש לחשב מקדם הפחתה 5%.

9.6 <u>פוטנציאל יח"ד שלישית</u>:

השמאית המחוזית קבעה מקדם דחייה 3 שנים בשיעור היוון של 5%.

לטענתו, בוועדה המקומית שורקות אין כל תכנית רלוונטית או בתכנון בעניין, האגודה אינה מעוניינת לקדם תכנית כזאת ולכן, יש להביא בחשבון דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%, בהתאם להחלטת ועדת השגות בגן שורק - אופק 41435.

9.7 <u>קירבה למבני תעשיה ומסחר</u>:

השמאית המחוזית שכחה להתייחס לטענתה לפיה חלקה 405 המצויה מול הנכס הנדון במרחק 35 מ' הינה ביעוד תעשיה ומלאכה. שימושי תעשיה ומלאכה במרחק כ"כ קרוב, עשוי להביא לתנועת כלי רכב, משאיות, גורם למטרדי ריח, רעש ויש לבצע הפחתה בהתאם של 5%.

9.8 <u>מקדם לממ"דים</u>:

לנוכח היקף זכויות הבניה בנחלה יש לתת לממ"דים מקדם של 0.8.

מפנה להחלטת ועדת השגות מיום 20.11.2022 בגו"ח 5444/15 בגן שורק, אופק 41435.

9.9 <u>מקדם מרתף ליח"ד שלישית</u>:

בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 20.11.2022 בגו"ח 5444/15 בגן שורק, אופק 41435 , לנוכח גובה מרתף - מקדם 0.35.

9.10 <u>עירוב שימושים - התאמה למגרשי הרחבה/ישוב אירוס</u>:

השמאית המחוזית קבעה הפחתה בגין עירוב השימושים הקיים בנחלות, בשיעור של 3%.

עירוב שימושים בנחלות משלב פעילות חקלאית כגון לולים, רפתות, חוות סוסים וכד' פעילות אשר אינה קיימת בדר"כ בקרבה להרחבות ובוודאות אינה קיימת בישוב אירוס, לכן, בהשוואות ההרחבות יש להפחית 5% ובהשוואות של הישוב אירוס – 10% בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 15.1.2024 בגו"ח 12365/28 בכרם מהר"ל, אופק 44018.

[5] ר' החלטת ועדת השגות, אופק 41099, מיום 27/07/2022

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.11 פוטנציאל להקלה כמותית:

עפ"י מענה יועמ"ש הוועדה המקומית לשאלה עקרונית בעניין הקלה כמותית (מיום 07/01/2024), לא ניתן להבין אם ניתן או לא ניתן לקבל הקלה זו.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן עיקרי תגובת המשיבה כפי שעולים מתגובתו להשגה השנייה מיום 19/05/2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 המצב התכנוני:

לגבי הטעות במצב התכנוני, אכן קיימת בנוסח ההחלטה טעות ביחס ליח"ד המותרות במגרש עפ"י התב"ע, אולם טעות זו לא באה לידי ביטוי במסגרת תחשיבי שומת השמאית המחוזית, כך שמדובר בטעות סופר בלבד.

10.2 מקדם התאמה לזמן:

טענת שמאי המשיגים לא מבוססת ולא ברור מה מקורה. בתקופה המדוברת בשנים 2020-2022 חלה עלייה משמעותית בערכי השווי לרבות במגורים צמודי קרקע, נחלות וכו'. בהתאם לנתוני הלמ"ס בשנים אלו עלייה של עד כ- 18% שנתי במחירי דירות בנויות.

מדובר במדד המשקף השתנות מחירי דירות בנויות ובהתייחס לערכי קרקע מדובר בעלייה בשיעור גבוה יותר ולעיתים בשיעור כפול. כלל הפעילים בתחום המגזר הכפרי מכירים ומודעים לקפיצת השווי המשמעותית שהתרחשה בנחלות במושבי מחוז מרכז בתקופה הנטענת.

דוגמאות לקפיצה בערכי השווי של נחלות במחוז מרכז ניתן לראות מספר רב של עסקאות במושב סתריה אשר נערכו בשנים 2020-2021 תמורת 6-7 מ' ₪ ובשנת 2022 בגוש 4753 חלקה 24 משק מס' 100 - עסקה מיום 11/07/2022 תמורת 12.0 מ' ₪. דוגמה נוספת ומשמעותית לבחינת השינוי בערכי השווי ביחס לאותה נחלה - במושב גני יוחנן נערך הסכם מכר ביחס לאותה נחלה (גו"ח 4621/54) בתאריך 04/06/2020 תמורת 6.225 מ' ₪, ובתאריך 16/02/2022 תמורת 10.0 מ' ₪ (בהליך של כינוס נכסים במימוש כפוי).

במושב משמר איילון נמכרה נחלה בגוש 5433 חלקה 18 תמורת 9.5 מ' ₪ לאחר שבשנים קודמות נמכרו במושב נחלות תמורת סדר גודל של כ- 6 מ' ₪. במושב עדנים סדרה של עסקאות לנחלות המעידה על עלייה של עשרות אחוזים בכל שנה. בהתאם לכך, יש לדחות טענה זו.

10.3 בעלות במקרקעין של רמ"י לעומת בעלות פרטית ביישוב איריס:

כפי שניתן לראות בתחשיב השמאית המחוזית, בעמוד 19 סעיף 10.3.1, בוצעה התאמה לבעלות ביחס לנכסים בבעלות רמ"י בשיעור של 3% (התאמה לבעלות בחלוקה במקדם של 0.97) לעומת התאמה לבעלות לפי מקדם 1.00 לנכסים באירוס כך שטענת שמאי המבקשים מיושמת בפועל בתחשיב ההחלטה.

10.4 הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור:

המרחק הנטען, 130 מ', הינו מרחק אווירי בין הנכסים.

הנכס הנדון אינו גובל במבני ציבור כאשר בין הנכסים הנטענים קיימים נכסים ושטחים נוספים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

קרבה למבני ציבור, בשונה מצמידות למבני ציבור, הינה בעלת השפעה חיובית ולא שלילית. בהתאם לכך, יש לדחות טענה זו.

10.5 <u>הפחתה בגין צמידות לחלקה 14 (מגורים א')</u>:

עסקאות ההשוואה למגרשי מגורים, בסביבת מגרשי מגורים הגובלים במגרשי מגורים, כך שאין מקום להפחית בגין גורם זה המהווה מאפיין זהה לבסיס הנתונים. מעבר לכך, ההחלטה כוללת הפחתה הפוכה, ממגרשי מגורים והרחבה למגרשי נחלה. בהתאם לכך, יש לדחות טענה זו.

10.6 <u>פוטנציאל יח"ד שלישית</u>:

במחוז מרכז אושרו מספר תכניות אשר הוסיפו יח"ד שלישית (או יותר) ושטחי בניה נוספים אשר מהן ניתן ללמוד כי ניתן לאשר תכנית בתקופה של פחות מ - 3 שנים מהשלב התכנוני הראשון ועד למועד פרסום למתן תוקף. בעניין זה ניתן לציין לדוגמה את התכניות שאושרו בתחום הוועדה שורקות כגון במושב בני ראם תכנית מס' 456-0179283 ואת התכנית במושב בית חלקיה מס' 456-0440545.

השומה נערכת לשימוש המיטבי בקרקע לרבות הפוטנציאל ובהתייחס לבעלות פרטית מלאה. לפיכך, תפקוד האגודה בנושא זה בפועל אינו רלוונטי ויש לבצע את השומה לפי שווי בבעלות פרטית מלאה, תוך מימוש הפוטנציאל בהתייחס לשימוש המיטבי שאין מחלוקת שהינו תוספת יח"ד וזכויות בניה. בהתאם לכך, יש לדחות טענה זו.

10.7 <u>קרבה למבני תעשייה ומסחר</u>:

בפועל בעמוד 21 להחלטת השמאית המחוזית הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.90 בגין מיקום החלקה בכניסה למושב. בהתאם לכך, טענה זו יושמה בפועל במסגרת תחשיב ההחלטה.

10.8 <u>מקדם שווי לממ"דים ולמרתף</u>:

מקדם השווי לממ"דים ולמרתף הינו במסגרת שיקול דעת שמאי וכאשר ניתוח עסקאות ההשוואה ותחשיב השווי נערכים באופן עקבי לפי אותו מקדם שווי אין לכך משמעות כלכלית.
בהתאם לכך, בכל שינוי של מקדם השווי של הממ"דים והמרתף בתחשיב שווי הנחלה יש לבצע שינוי זהה בתחשיב השווי למ"ר מבונה מעסקאות למגורים אולם לשינויים אלו כאמור אין כל השפעה על תוצאת השווי הסופית. בהתאם לכך, יש לדחות טענות אלו.

10.9 <u>מקדם התאמה למגרשי הרחבה וליישוב אירוס</u>:

השמאית המחוזית הפחיתה שיעור של 3% בגין עירוב השימושים.
בהחלטת ועדת השגות בכרם מהר"ל מיום 15/01/2024 אופק 44018, עמוד 10 סעיף 11.6 ניתנה קביעה הפוכה של ועדת השגות, ובמסגרתה נקבע כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין גורם זה. בהתאם לכך, יש לדחות טענה זו.

10.10 <u>פוטנציאל להקלה כמותית</u>:

תכנית בר/152 פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 27/10/1985 בילקוט פרסומים 3263 ולכן בהתייחס למועד ההפקדה של תכנית בר/152 ניתן לקבל הקלה כמותית 6% .

תכנית 456-0681049 הינה אכן התכנית האחרונה שאושרה בנכס אולם היא תכנית שמטרתה פיצול

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מגרש מנחלה. מאחר והתכנית לא שינתה את הזכויות ומטרתה פיצול טכני של מגרש מנחלה הרי שהיא "שקופה" מבחינת ההקלה הכמותית ובחינת המועד לעניין ההקלה הכמותית נערכת בהתאם למועד הפקדת התכנית הראשית בר/152 אשר הופקדה טרם 01/08/1989.

במסגרת הכרעה מתוקנת של השמאית המחוזית, מתכנן רמ"י מר אוהד תדהר פנה במייל ליועץ המשפטי של הוועדה המקומית שורקות עו"ד גדי טל בשאלה "מה מדיניות הוועדה במידה ואושרה תכנית חדשה יותר (לאחר 1.8.1989) אבל אינה עוסקת בשטח עיקרי? למשל תכנית לפיצול מגרש מנחלה, תכנית לשינוי קווי בניין או חצר מגורים, תכנית לתוספת שטחי שירות וכיוצ"ב".

בתגובת היועץ המשפטי של הוועדה נכתב: "בעיקרון ומבלי להתייחס למקרה כזה או יש מצב שהועדה תאשר הקלה כמותית גם כאשר אושרה תכנית לאחר המועד הקובע וזאת בכפוף למטרת אותה תכנית".

בהתאם לכך, לנכס הנדון פוטנציאל להקלה כמותית 6% ולתכנית פיצול מגרש אין השפעה על פוטנציאל זה.

מעבר לכך, תיקון 101 חל במקרה שהקלה כמותית לפי 6% אינה חלה. התיקון מאפשר 7% או 50 מ"ר לפי הנמוך לכל מגרש עפ"י תב"ע.

בנוסף, בין היתר, תיקון 101 מאפשר הקמת מרתף בכפל תכסית לכל בית מגורים.

מדובר באפשרות שקיימת לכל ועדה עצמאית לתכנון ובניה לאשר תכנית נקודתית בהיקף השטח המותר מכוח התיקון. מאחר ולעמדתנו קיימת אפשרות תכנונית להקלה כמותית 6% בנכס הנדון - אפשרויות תכנון לפי תיקון 101 אינן רלוונטיות.

בנוסף, תכנית שתוסיף יח"ד שלישית במושב בית חנן תטמיע בין היתר את כלל הזכויות והפוטנציאל הקיים במושב לרבות הקלה כמותית של 6%. הנחלה שבנדון תיכלל בכל תכנית מתאר למושב ולכן בכל פרשנות הפוטנציאל לתוספת זכויות קיים בנחלה שבנדון. בהתאם לכך, יש לדחות טענה זו.

10.11 <u>סיכום ובחינת הסבירות</u>:

לסיכום, יש לדחות את כלל הטענות המופיעות בהשגה השניה.

מסקנת שמאי המשיגים ששווי חלופה 1 למועד קובע 14/08/2022 , חלקת המגורים שבנדון של נחלה במושב בית חנן, בשטח של 2.5 ד' לפי תב"ע + פוטנציאל הינו 5,740,000 ₪ כולל מע"מ ופיתוח אינה סבירה.

בתאריך 02/05/2021 נמכרה נחלה במושב בית חנן בגוש 3739 חלקה 116 תמורת 13,000,000 ₪. בחינת עסקת המכר לנחלה מובילה למסקנה שתוצאת השווי בסך 10,920,000 ₪ שנקבעה במסגרת החלטת השמאית המחוזית הינה סבירה ואין מקום לשנותה. בהתאם לכך, יש לדחות את ההשגה השניה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

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

במחצית הראשונה של שנת 2018 הכריזה רמ"י על הפעלה מלאה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1523[6] במסגרתה רשאי בעל זכויות בנחלה להצטרף להסדר באחד מבין שני המסלולים (דמי חכירה/רכישה). בהתאם לסעיף 8.3.50 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל, בעת העברת זכויות, חלה חובה לתשלום דמי רכישה.

בעקבות כך, התפרסם בחודש מאי 2019 פרק כט' לקווים המנחים, במסגרתו נקבעו עקרונות השומה לצורך קביעת דמי חכירה/רכישה לחלקת המגורים בנחלה. בהתאם לקווים המנחים, בסיס ההשוואה הראוי ביותר הוא מגרשי הרחבה תוך מתן התאמות רלוונטיות, כאשר עסקות בנחלות, גם כאלה בהן חלקת המגורים מהוונת, אינן מהוות עסקות השוואה ישירות מתאימות, שכן הן כוללות רכיבים נוספים רבים, אשר אינם חלק מרכיב הקרקע למגורים. עסקות לנחלות מהוונות ישמשו לצורך בחינת סבירות מסקנת השווי בלבד.

בהתאם לקווים מנחים אלו, נערכו שומות לדמי רכישה בהתבסס על עסקות השוואה למגרשי הרחבה ולא לנחלות. כמו כן, בשנים שחלפו מאז יישום ההחלטה כאמור, לא היו בנמצא עסקות לנחלות מהוונות, וכן השוק טרם הפנים את משמעות ההחלטה ואת הפוטנציאל הגלום במכר של נחלה מהוונת[7].

בשנים האחרונות התגבש שוק לנחלות מהוונות והחל תהליך של הפנמת המשמעות במכר נחלה מהוונת, לרבות הפוטנציאל התכנוני ותשלומי דמי הרכישה לרמ"י, המתלווים לעסקה מסוג זה.
בעקבות כך, בחודש מאי 2022 התפרסם עדכון לפרק כ"ט לקווים המנחים, במסגרתו נכתב כלהלן:
"הנכס הנישום.. הינו "נכס ייחודי" המתייחס אך ורק למרכיב הקרקע ביעוד מגורים של הנחלה. לכן עסקאות בנחלות, גם כאלה בהן חלקת המגורים מהוונת, אינן מהוות בהכרח עסקאות השוואה ישירות מתאימות, שכן הן כוללות רכיבים נוספים רבים, אשר אינם חלק מרכיב הקרקע למגורים... לאור האמור, שומת שווי הזכויות בחלקת המגורים תבוצע בגישת ההשוואה ***לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום*** *(הדגשה ו.ה), בין אם מדובר בעסקאות בנחלות ובין אם מדובר בעסקאות במגרשים ביעוד למגורים צמוד קרקע..."*

בהתאם לאמור, נשאלת השאלה מהו מקור ההשוואה בעל רמת המובהקות הגבוהה ביותר לקביעת שווי מושא השומה, המהווה מרכיב הקרקע לחלקת המגורים בנחלה כולל פוטנציאל?

ככלל, אנו סבורים כי בשומת שווי חלקת המגורים בנחלה, שתי גישות השומה האפשריות הן גישת ההשוואה למחירי נחלות מהוונות וגישת השוואה לנכסים בהרחבה, תוך הפעלת מקדם התאמה שמייצג את היחס הנכון בין 2 סוגי נכסים אלו. ככל שקיימים נתוני מכר של נחלות מהוונות במושב 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 משמעותיים שעלולים להקטין את רמת

[6] החלטה 1591, אשר בוטלה והוחלפה ביום 4.4.2019 ע"י קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
[7] המשמעות של תשלום דמי רכישה בנחלה הינה: שימוש בז"ב למגורים (קיימות ועתידיות) ללא תשלום לרמ"י; ביטול הדרישה לרצף בין דורי; השכרת יח"ד ופיצול מגרש ללא תשלום לרמ"י; פטור מתשלום דמי הסכמה בגין חלקת המגורים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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.

יחד עם זאת, בבחינת עסקאות השוואה לנחלות, יש לשים לב לפרמטרים הבאים:

א. יש לוודא שהמחיר בעסקה משקף שווי זכויות חכירה מהוונת בנחלה, לרבות הפוטנציאל.

ב. יש לוודא שתשלום דמי הרכישה בעסקה חל על המוכר.

ג. בחינת תרומת המחוברים למחיר העסקה, בשים לב למיקומם לרבות אפשרויות ניצול הפוטנציאל (לאור מיקום מחוברים קיימים) ומצבם הפיזי.

ד. תרומת הרכיב החקלאי ותרומת הזכות לפל"ח.

ה. מחיר העסקה משקף שווי בניכוי תשלום היטל השבחה בגין הפוטנציאל, זאת בשונה מתחשיב השווי בשומת רמ"י, אשר אינו מביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי בגין הפוטנציאל (בהתאם לחוו"ד משפטית של רמ"י).

במקרה הנדון, מעבר לעסקת המכר בנחלה 116 במושב שהציג שמאי המשיבה, לא אותרו עסקאות השוואה נוספות בנחלות בתחום מושב בית חנן, אשר ניתן לראות בהן רלוונטיות למועד הקובע בהחלטה זו. בנסיבות אלה סבורה הוועדה כי יש לקבוע את שווי חלקת המגורים בנחלה בהסתמך על ניתוח עסקת המכר בנחלה 116, וזאת בשילוב יישום גישת ההשוואה לעסקות מכר של מגרשי מגורים ריקים מישוב האירוס הסמוך למושב בית חנן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

הוועדה דוחה את עיסקות המכר לנחלות ממושבים אחרים שהוצגו ע"י שמאי המשיגים זאת בשל השוני במצב התכנוני, בפוטנציאל התיכנוני וברמות המחירים, אשר אינם מאפשרים ביצוע השוואה מהימנה לנכס הנדון.

בהכרעת השמאית המחוזית ובשומת המשיגים הובאה עסקת השוואה למשק עזר במושב בית חנן. הוועדה סבורה כי משק עזר הינו מוצר אחר שאינו דומה לנכס הנישום, ומצריך התאמות ניתוח פרטניות. מאחר ולא הוצג בפנינו חוזה המכר אין לדעת אם החוזה כולל פוטנציאל או תשלומים לרמ"י. לאור האמור, ומאחר ויש בפנינו מסד מספק של עסקות השוואה החלטנו שלא להביא בחשבון עסקה זו.

11.2 <u>המצב התכנוני:</u>

כפי שעולה מתחשיב השמאית המחוזית, הובאו בחשבון בחלקת המגורים סה"כ 2 יח"ד + יח' הורים, כך שהוועדה מסכימה עם טענת שמאי המשיבה, וככל הנראה מדובר בטעות סופר בפירוט פרק "המצב התכנוני".

11.3 <u>מקדם התאמה לזמן:</u>

שמאי המשיגים טען כי מקדם ההתאמה לזמן שקבעה השמאית המחוזית בשיעור של 8% לשנה הינו גבוה ולא סביר, ומקדם התאמה לזמן סביר לא יעלה על 5%.

החל מחודש מרץ 2021 החל המשק לצאת בהדרגה ממשבר מגפת "הקורונה". בחודש יוני 2021 בוטלו, כמעט באופן סופי, כלל המגבלות שהוטלו. מגפת "הקורונה" הביאה לשיבוש כלכלי קשה. באבחנה אחת עבר המשק למצב של קיפאון כלכלי שבא לידי ביטוי בעצירת הפעילות העסקית

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

והציבורית, אבטלה, ירידה משמעותית בצריכה ועוד. שוק הנדל"ן למגורים התאפיין באותה התקופה בירידה חדה בנפח העסקאות, לצד חוסר שינוי עד עליה מתונה במחירי הדירות. החל מהרבעון השני של שנת 2021 לאחר ביטול הסגר והיציאה מהמגבלות, החל זינוק חסר תקדים בביקוש לנדל"ן למגורים. עד לאמצע שנת 2022 נרשמו שיאים (של שני עשורים) בהיקף העסקות ובעליית מחירי הנדל"ן למגורים.

לצורך המחשה בשינוי המחירים בתקופה הנבחנת, נציין כי בין השנים 2021-2022 נרשמה עליה משמעותית במחירי הדירות, כמו בשאר איזורי הארץ. עפ"י מדד מחירי דירות לפי מחוזות של הלמ"ס (לוח 2.3), לאורך שנת 2021 חלה עלייה של כ- 15% במחירי העסקאות שבוצעו במחוז מרכז, לאורך שנת 2022 חלה עלייה של כ-16% בנכסים בנויים, ככל הנראה העלייה על שווי הקרקע הינה גדולה יותר.

לאור האמור הוועדה מקבל את מקדם ההתאמה לזמן שקבעה השמאית המחוזית, בשיעור של 8% לשנה, בהתאם להשתנות מחירי דירות עפ"י הלמ"ס, ובהתאמה לבניה צמודת קרקע.

כמו כן, בשל עליות המחירים החדות בתקופה זו (סוף סגרי קורונה), הוועדה הביאה בחשבון עסקאות שנערכו עד שנה וארבעה חודשים מהמועד הקובע.

בהתייחס להחלטות שהוצגו ע"י המשיגים, מובן כי לא ניתן ללמוד ממקרים אחרים על מקדם ההתאמה הרלוונטי לענייננו, מבלי להידרש למכלול הנסיבות ולמועד הקובע שלגביו ניתנו ההחלטות. למען הסדר הטוב, נציין כי:

ההחלטה בגדרה, גו"ח 4583/44 הינה למועד קובע 24/06/2021. עסקאות ההשוואה מהשנים 2019-2020 חושבו במקדם 5% לשנה, בעוד שהעסקה מ-11/2022 חושבה במקדם של כ-6.4% לשנה.

ההחלטה בכרם מהר"ל הינה למועד הקובע 06/10/2019, כמו גם ההחלטה בגן שורק למועד הקובע 10/3/2019. תקופה בה עליות המחירים היו סביב 4-5% לשנה.

ההחלטה במכמורת הינה למועד הקובע 26/05/2014. תקופה אחרת בה עליות המחירים היו סביב 4-5% לשנה.

המועד הקובע בהחלטה הנוכחית הינו 14/08/2022, תקופה זו מאופיינת בעליות מחירים חדות, במיוחד במגורים צמודי קרקע.

בהחלטת ועדת השגות במושב סתריה, אופק מס' 48210, גו"ח 4751/26, למועד הקובע 21/03/2022, חושב מקדם התאמה לזמן בשיעור של 5% מהסיבה שלא הושג על כך והוועדה לא נדרשה לבחון מקדם זה.

בהחלטת ועדת השגות במושב תלמי אלעזר, אופק מס' 48190, גו"ח 8802/23, למועד הקובע 23/03/2022, חושב מקדם התאמה למועד בשיעור 8% לשנה, בהתבסס על סקר עסקאות מכר ממושב מאור.

בהחלטת ועדת השגות במושב תלמי יחיאל, אופק מס' 48250, גו"ח 2551/74, למועד הקובע 09/01/2022, התקבל תחשיב השמאי המחוזי בו חושב מקדם התאמה לזמן בשיעור של 10% לשנה, בהתבסס על לוח 2.3 של הלמ"ס.

מבחינת השינויים במחירי המגרשים בישוב אירוס, כפי שמוצג בשומת השמאית המחוזית, עולה כי המחירים עלו בשיעור גבוה הרבה יותר, כבר במהלך 2021.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.4 <u>בעלות במקרקעין של רמ"י לעומת בעלות פרטית:</u>

למרות שגם לאחר תשלום דמי הרכישה תוסיף הנחלה להיות תחת חוזה חכירה של רמ"י, מטרת השומה הינה לקבוע את שווי הקרקע בבעלות, שהוא השווי שממנו נגזרים התשלומים לרמ"י, ועל כן, אין רלוונטיות לטענת המשיגים בהקשר זה. יוער כי נתוני ההשוואה מהיישוב אירוס משקפים עסקאות בבעלות מלאה, ולפיכך אין מקום להחלת מקדם התאמה לבעלות לגביהם. מנגד, ביחס לנתוני השוואה שאינם בבעלות פרטית הוחל מקדם התאמה לבעלות (חלוקה ב-0.97).

11.5 <u>הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור:</u>

הפחתות בגין קרבה למבני ציבור מחושבות כאשר הנכס הנישום גובל בשטח ביעוד זה, או לכל היותר ממוקם מעבר לכביש. במקרה זה מדובר בשטח שב"צ בהמשך הרחוב, בעורפן של נחלות (חלקות 24, 45), כך שלא נראה שנגרמת הפרעה לנכס הנדון.

11.6 <u>הפחתה בגין צמידות לחלקה 14 (מגורים א'):</u>

שמאי המשיגים טוען כי על החלקה שגובלת מדרום לנכס הנדון, חלה תכנית בר/7/152 ביעוד מגורים א' המוסיפה 6 מגרשי מגורים. הנ"ל מהווה מטרד אשר גורם להפחתה, כגון, ריבוי שכנים הגורמים להעדר פרטיות, יותר רעש, הגדלת נפחי תנועת כלי רכב וזאת ביחס לנחלות אחרות במושב. יש לחשב מקדם הפחתה 5%.

מעיון במצב התכנוני התקף עולה כי תכנית בר/7/152 שינתה את ייעוד החלקה המצויה מדרום לנחלה הנדונה, משטח חקלאי לייעוד מגורים א'. הוועדה סבורה כי רמת הצפיפות המתוכננת בחלקה הנ"ל תואמת את המקובל בנחלות מסוג זה ואינה חורגת מהנורמה התכנונית.

כמו כן, הוועדה מסכימה עם טענתו של שמאי המשיבה כי עסקאות ההשוואה הן מסביבת מגרשי מגורים הגובלים במגרשי מגורים, כך שאין מקום להפחית בגין גורם זה המהווה מאפיין זהה לבסיס הנתונים.

לאור כל האמור, לא נמצאה הצדקה להתערב בהתאמות שנקבעו, ואנו קובעים כי הן סבירות, מידתיות ומשקפות נאמנה את מאפייני הנחלה הנדונה.

11.7 <u>פוטנציאל יח"ד שלישית + הקלה כמותית:</u>

הצדדים וכן השמאית המחוזית מסכימים כי לנכס הנדון זכות ליח"ד נוספת בכפוף להכנת תוכנית מתאר עפ"י תיקון 1 ב' לתמ"א 35 .

הוועדה מסכימה עם השטחים שחישבה השמאית המחוזית בהכרעתה בפוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית, כולל מרתף בשטח של 50 מ"ר בהתאם לתוכנית שכונת ההרחבה בבית חנן.

שמאי המשיגים טוען כי יש לחשב דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6% בהתאם להחלטת הוועדה בגן שורק, מס' אופק 41435. הוועדה דוחה טענה זו. החלטה בגן שורק, אשר חושבה דחייה למשך 5 שנים, ניתנה בהתאם למועד הקובע 10/03/2019. זאת לעומת המועד הקובע בהחלטה הנדונה, 14/08/2022, כ-3.5 שנים לאחר המועד הקובע בגן שורק.

הוועדה סבורה כי ככל שמתרחקים ממועד אישור תיקון 1ב' לתמ"א 35, רעיון היח"ד השלישית בנחלה מוטמע יותר ויותר, בכל המושבים ברחבי הארץ. במושב בית חנן אין מניעה לאשר תכנית שכזו, בין אם מושבית ובין אם פרטנית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לאור האמור, הוועדה מקבלת את משך הדחייה שקבעה השמאית המחוזית, 3 שנים, ובשיעור היוון 5%, כמקובל בהחלטות ועדה אחרות.

בגין תוספת זו הוועדה סבורה כי יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר בשטח של 116 מ״ר בהתאם לבינוי בשתי קומות במקדם שווי של 0.15, מקדם שווי המיוחס לחצר שולית. כמו כן, יש להביא בחשבון כי תוספת יח״ד הביאה להסבה של חלק מהחצר השולית (מקדם שווי 0.15) לחצר גרעינית (מקדם שווי 0.25).

לעניין הפוטנציאל בגין ההקלה הכמותית:

תכנית בר/152 פורסמה להפקדה ברשומות ביום 27/10/1985.

בהתאם לתקנה 9(א) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשכ״ז-1967, ובהתאם למועד הפקדתה של התכנית, חלות עליה הוראות המעבר, על פיהן ניתן לאשר במסגרת הקלה, בין היתר, עד 6% תוספת אחוזי בנייה משטח המגרש לשטח הבנייה הכולל המותר לפי התוכנית.

נושא זה נדון בערר (תא) 5247/09[8] שבה נקבע כדלהלן:

״האפשרות לאישור הקלות לתוספת אחוזית הוגבלה בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית)(תיקון) התשמ״ט 1989, כאשר זו הוגבלה להיתרים שמוצאים מתוקף תוכניות שהופקדו לפני 1.8.98, וזאת במקביל לתיקון סעיף 151 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה 1965 אשר קבע, כי תוספת לאחוזי הבנייה שנקבעו בתוכנית שהופקדה אחרי יום 1.8.98 יהווה סטיה ניכרת מתוכנית.

עינינו הרואות, כי האפשרות לאשר הוספת אחוזי בנייה בדרך של אישור הקלה, ובעיקר התוספת האחוזית של 6%, מקורה בסיבות הסטוריות, ולפיכך האפשרות להעניק הקלות אלה הוגבלה להיתרי בנייה אשר מוצאים לפי תוכניות שהופקדו עד 1.8.89, מועד בו נקבע בחוק התכנון והבנייה כי מעתה ואילך לא יהיה ניתן לאשר תוספת אחוזי בנייה מעבר למה שנקבע בתוכנית.

לנוכח האמור, אין מקום לדרוש הוכחת הצדקה תכנונית לאישור התוספות האחוזיות אותן ניתן לאשר, ובאותם מקרים בהם ניתן לאשר אותן, שכן כאמור, במקור הן לא נועדו לפתור בעיה אפשרית ביישום הוראת התוכנית שחלה על מגרש ספציפי, כיתר ההקלות. ניתן לאמר כי <u>ההצדקה התכנונית לאישור ההקלה האחוזית הינה העובדה כי היתר הבנייה מוצא מכח תוכנית ישנה</u>.

<u>הקלות אחוזיות אלה בגין תכניות היסטוריות מאושרות כדבר שבשגרה, כאשר במקרים רבים הקלות אלה כבר הוטמעו בתכניות מאוחרות יותר.</u>

לפיכך אנו קובעים כי ככל שמדובר בבקשה להקלה לתוספת אחוזית, ובכלל זה, תוספת 6% לשיפור דיור, אין צורך בהוכחת ההצדקה התכנונית להקלה זו.

עם זאת, נוכח העובדה כי מדובר בהקלה, קיים לועדה המקומית שיקול דעת

[8] אלה אלמגור ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכו״ב תל אביב ואח׳, ניתן בעניין גו״ח 6628/564, ביום 28/04/2010

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שלא לאשר את התוספת אם זו השתכנעה כי היקף הבנייה שהתקבל כתוצאה מתוספת זו פוגעת במי שמתנגד להקלה, או שקיימים טעמים תכנוניים אחרים לאי אישור ההקלה. אם לא קיימים נימוקים כאמור, יהיה עליה לנמק סרוב לאשר הקלות אחוזיות, במקום בו הדבר אפשרי, על מנת להדוף טענות בדבר אפליה לעומת מקרים אחרים בהם היא מאשרת הקלות אלה". (ההדגשות אינן במקור, ו.ה).

ביום 10/09/2019 נקבע בעת"מ 52508-11-18[9] בפני כב' השופט עוז ניר נאוי כדלהלן:

"196. יתר על כן, כפי שעולה מעיון בהוראות <u>סעיף 9(א)</u> לתקנות <u>תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)</u>, תשס"ב-2002, ניתן להוסיף אחוזי בניה עד 16% לתוכנית אשר הופקדה עד ליום 1.8.1989, מבלי שהדבר ייחשב סטיה ניכרת:

"הוראות מעבר

9. (א) על אף האמור בתקנות 2 ו-3 יראו לגבי תכנית שהופקדה עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט (1 באוגוסט 1989) - כסטיה ניכרת, הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי התכנית, באחוזים משטח המגרש, <u>העולה על 6%, בתוספת -</u>

2.5% - לכל קומה נוסף על מספר הקומות המותר לפי התכנית, ולא יותר מ-<u>5%;</u>

5% - אם מספר הקומות בבנין או גובה הבנין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבנין במועד הגשת הבקשה להקלה ובתכנית החלה לא קיימות זכויות בניה להקמת מעלית ובלבד שלא תותר תוספת של יותר מ-<u>5%</u>."

197. כלומר, במגבלות הקבועות בתקנה 9(א) הנ"ל, ניתן להוסיף אחוזי בניה מבלי שזו תחשב סטיה ניכרת, ובלבד, שההקלות הן מכוח תכנית שהופקדה עד לתאריך 1.8.1989".

לאור האמור לעיל, הוועדה סבורה כי ניתן לקבל הקלה בתוספת שטח בשיעור 6% במידה שהמימוש הינו מכוח תכנית בר/152.

ככל שהמימוש הינו מתכנית מאוחרת יותר, המטמיעה את תוספת השטח שבהקלה, הרי שלא תינתן הקלה זו.

כפי שעולה מתכנית 456-0681049, אין תוספת שטחים לנחלה (השטח העיקרי היה ונותר 450 מ"ר). משכך, הוועדה סבורה כי לא תהיה מניעה לבקש היתר בניה על סמך תכנית בר/152, וכך לקבל הקלה בשיעור 6%.

תחשיב ההקלה חושב בדחייה לשנה בשיעור היוון 6%, הובא בחשבון מקדם שוליות המגלם גם את גריעת החצר- 0.7.

11.8 <u>קרבה למבני תעשייה, מסחר ואחסנה:</u>

הוועדה בחנה את הפחתת השווי בשיעור של 3% שנקבעה על ידי השמאית המחוזית בגין קרבתה וצמידותה של החלקה הנדונה לחלקה 13, שעליה מתקיימים שימושים לאחסנה ולסיטונאות

[9] הועדה המקומית לתכו"ב רעננה נ' ועדת ערר מחוזית - מחוז מרכז ואח'

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משקאות. בנוסף לכך טען שמאי המשיגים כי יש להביא בחשבון גם את קרבת הנכס למתחם תעשייה ומסחר המצוי בחלקה 405, הממוקמת מצפון-מזרח לנכס הנדון, מעברו השני של הכביש. הוועדה סבורה כי מכלול השימושים הסמוכים לנכס, ובכלל זה פעילות אחסנה וסיטונאות וכן הקרבה למתחם תעשייה ומסחר פעיל, עשויים ליצור מטרד מסוים לסביבת הנכס, בין היתר בשל תנועת כלי רכב מסחריים, פעילות לוגיסטית ונראות סביבתית שאינה תואמת בהכרח את אופיו של המקרקעין הנדון. כמו כן מובאת בחשבון קרבתו היחסית של הנכס לכניסה למושב, אשר עשויה להגביר את עוצמת התנועה והפעילות בסביבה.

יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי יש שיעור ההפחתה שנקבע בשומת השמאית המחוזית של 10% בגין מיקום הנכס בסמיכות לכניסה למושב, הוא מספק על מנת לגלם גם את מרכיבי המטרד הסביבתי – הקרבה לשימושי האחסנה והסיטונאות בחלקה 13, והקרבה למתחם התעשייה והמסחר בחלקה 405.

11.9 <u>מקדם שווי לשוליות ולמרתף:</u>

הוועדה סבורה כי לשטח מגורים, כולל שטח ממ"ד, העובר 200 מ"ר, יש לחשב מקדם שוליות. בדומה לתחשיב הוועדה בגן שורק, יחושב מקדם 0.8.

מקדם מרתף: בתחשיב הוועדה בגן שורק חושב מקדם 0.4 למרתף בגובה 2.20 מ', המבטא שטח שירות תת קרקעי (ולא כפי שטען שמאי המשיגים במקדם 0.35). הוועדה סבורה כי גם במקרה זה יש להביא את שטחי המרתף במקדם 0.4.

11.10 <u>מקדם התאמה ממגרשי הרחבה/ישוב אירוס לנחלה, התאמה להיקף עסקה ואי סחירות:</u>

השמאית המחוזית ציינה שיש להפחית 3% בגין עירוב שימושים בנחלה ופל"ח, והפחתה בשיעור 3% בגין צמידות לחלקה 13, אך רק הפחתה אחת הוצגה בתחשיב.

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

לאור האמור, מצאנו לנכון להביא בחשבון במקרה זה הפחתה בשיעור של 15% ביחס למיקום מגרשי המגורים בישוב אירוס ביחס לסביבת נחלות (בניגוד למקדם 0.95 שננקט על ידי השמאית המחוזית). הפחתה זו מגלמת גם את ההפחתה לצפיפות בגין יחה"ד השלישית, סמיכות לשטחים חקלאיים, עירוב שימושים ופל"ח (ככול שאלו פוגעים בשווי).

גודל ומגבלת סחירות- מושא השומה מהווה מגרש בשטח של 2.5 דונם שכולל זכויות בנייה נרחבות עבור 2 יח"ד + יחידת הורים בשטח של 55 מ"ר + יחידה פוטנציאלית, וזאת לעומת עסקות ההשוואה למגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר שכוללים 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.

יחד עם זאת, מגרש בהרחבה מהווה מוצר בר השגה לשוק נרחב משמעותית ביחס לנחלה, שפונה לקהל יעד מצומצם יותר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בנוסף, קיים צורך בתכנון מפורט לצורך פיצול יחידות מהנחלה כך שהנכס הנדון מהווה נכס גדול יחסית ומורכב. היקף זכויות הבנייה בחלקת המגורים נרחב ושוויו מגלם שוליות. בגין מרכיב זה מצאנו לנכון להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין גודל בשיעור 5% מהשווי המתקבל מניתוח עיסקות ההשוואה למגרשי מגורים בישוב אירוס.

בנוסף, הוועדה סבורה כי יש להביא בחשבון התאמה בגין מיקום מיישוב קהילתי אירוס למושב בית חנן, של 0.9. מקדם זה חושב בניתוח נתוני ההשוואה.

11.11 נתוני השוואה:

ניתוח עסקת מכר לנחלה 116 במושב בית חנן מיום 02.05.2021:

תמורה בעסקה			₪ 13,000,000
תרומת מחוברים			₪ -1,670,000
תרומת שטח חקלאי (25,000 ₪/דונם)	12,043	-25.00	₪ -301,075
סה"כ			₪ 11,028,925
סה"כ שטח מבונה אקווי'			1,145
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ **9,629**
התאמה למועד	8% לשנה		1.10
התאמה לבעלות			0.97
סה"כ שווי מר"מ, כולל פיתוח ומע"מ			₪ **10,919**

חישוב שטח אקווי' בנחלה:

שטח חלקת המגורים במ"ר	2,500	
שטח חלקת המגורים (צהוב) במ"ר	2,997	
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
עיקרי כולל יחידת הורים	450	1	450.0
שטחי ממ"ד	24	0.8	19.2
שטחי שירות	36	0.5	18.0
חניה מקורה	60	0.35	21.0
בריכה	100	0.35	35.0
חצר עיקרית עד 1,200 מ"ר *	767	0.25	191.8
חצר שולית עד 2,000 מ"ר	800	0.2	160.0
יתרת חצר שולית מעל 2,000 מ"ר	500	0.15	75.0
תוספת מחצית הזכויות בפוטנציאל בגין הקלה 6%			60.2
תוספת מחצית זכויות בפוטנציאל בגין יח"ד שלישית (**)			115.15
סה"כ שטח מבונה אקווי'			**1,145.4**

(*) שטח החצר העיקרי חושב בהתאם לנתוני ההשוואה שטח מגרש ליחידות הגדולות 500 מ"ר + 200 מ"ר ליחידה הקטנה

(**) סה"כ השטח האקווי' שחושב בפוטנציאל הוא 230.3 מ"ר לאחר דחייה, כמפורט בסע' 12 להלן.

עסקת המכר אינה משקפת את מלוא רכיב הפוטנציאל התכנוני, כנדרש בהתאם לנהלי רמ"י, וזאת

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מאחר שאינה מגלמת את מלוא שווי הזכויות ללא הפחתת היטל השבחה צפוי. בהקשר זה יצוין כי מימוש זכויות בנייה נוספות מחייב את הרוכש בתשלום היטל השבחה, ומשכך אין לראות בעסקה ככזו המשקפת שווי מלא של הפוטנציאל התכנוני הגלום בנכס בהתאם לנהלי רמ"י.

תרומת המחוברים:

סה"כ שטח עילי בית המגורים:	248.97	₪ 4,500	₪ 1,120,365
שטח מרתף	141.48	₪ 3,000	₪ 424,440
חניה מקורה	49.94	₪ 2,500	₪ 124,850
סה"כ			₪ 1,669,655
במעוגל			₪ **1,670,000**

עסקאות מכר ביישוב אירוס:

תאריך	גו"ח	מס' מגרש	מחיר	שטח מגרש במ"ר	התאמה למועד	מחיר קרקע מתואם	שטח מבונה אקווי' במ"ר	מחיר למ"ר מבונה אקווי'
19/10/2021	3741/287	335	₪ 4,200,000	506	1.07	₪ 4,494,000	362	₪ 12,414
20/10/2021	3741/292	328	₪ 4,050,000	511	1.07	₪ 4,333,500	365	₪ 11,873
17/04/2022	3741/308	304	₪ 4,000,000	505	1.03	₪ 4,120,000	362	₪ 11,381
17/05/2022	3741/367	210	₪ 4,150,000	506	1.02	₪ 4,233,000	362	₪ 11,693

ממוצע	₪ 11,840
מקדם הפחתה לגודל	0.95
מקדם התאמה למיקום	0.9
מקדם התאמה לאזור נחלות	0.85
מחיר למ"ר מבונה אקווי' בממוצע בבעלות	₪ **8,605**

בר/1/109:	
דוגמה לניתוח לשטח מגרש	511
סה"כ עיקרי 45%	229.95
ק"ק עיקרי 21%	107.31

	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקווי' במ"ר
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
עיקרי שולי	29.95	0.8	23.96
מרתף גובה 2.4 מ	60	0.4	24
שירות עילי	52		
ממ"ד	12	0.8	9.6
חניה	30	0.35	10.5
מחסן	10	0.6	6
בריכה	30	0.35	10.5
חצר	321.69	0.25	80.4
סה"כ שטח מבונה אקווי' במ"ר			365.0

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שקלול התוצאות:

עסקת השוואה	מחיר למ"ר מבונה אקווי'	מקדם שיקלול	סה"כ
בית חנן- נחלה	₪ 10,919	0.5	₪ 5,460
אירוס	₪ 8,605	0.5	₪ 4,303
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי' משוקלל מתואם לבעלות			**₪ 9,763**
הפחתה בגין קרבה למבני תעשיה ואחסנה			0.9
שווי מ"ר מבונה אקווי' בבעלות			**₪ 8,787**
במעוגל			**₪ 8,800**

12. סיכום ותחשיבים:

שווי מ"ר מבונה אקווי' משוקלל, מתואם לנחלה ולבעלות נקבע בסך של 8,800 ₪.

שטח חלקת המגורים הנישום במ"ר	**2,500**		
שטח החלקת המגורים (צהוב)	3,009.00		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח מבונה אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי כולל יחידת הורים	450	1	450
יתרת שטח עיקרי שולי (כולל ממ"ד)	24	0.8	19.2
שטחי שירות	36	0.5	18
חניה	60	0.35	21
בריכה	100	0.35	35.0
חצר עיקרית עד שטח 1,200 מ"ר*	767	0.25	191.8
חצר שולית עד 2,000 מ"ר	800	0.20	160
יתרת חצר שולית	500	0.15	75
סה"כ			**970**
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 8,800
סה"כ שווי הקרקע עפ"י תב"ע מאושרת בבעלות			**₪ 8,536,000**

(*) שטח החצר העיקרי חושב בהתאם לנתוני ההשוואה שטח מגרש ליחידות הגדולות 500 מ"ר + 200 מ"ר ליחידה הקטנה, ובהתאם לתכסית בבינוי דו קומתי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

פוטנציאל- תוספת יח"ד שלישית בנחלה:			
שטח מגרש במ"ר	500		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח מבונה אקווי' במ"ר**
עיקרי	220		
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.8	16
ממ"ד	12	0.8	9.6
מרתף	50	0.4	20
הפסד חצר (בינוי בשתי קומות)	-116	0.15	-17.4
תוספת חצר גרעינית	384	0.1	38.4
סה"כ שטח אקוו'			266.6
דחייה	3 שנים, שיעור היוון 5%		0.864
סה"כ שטח מבונה אקוו' במ"ר דחוי לתוספת יח"ד			230.3
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 8,800
סה"כ שווי הקרקע לתוספת יח"ד בפוטנציאל			**₪ 2,026,640**

תוספת שטח בהליך של הקלה :		
תוספת שטח בהליך של הקלה כמותית	6%	180.54
מקדם שוליות כולל הפסד חצר		0.7
סה"כ תוספת שטח מבונה אקווי' במ"ר:		126.38
דחייה	שנים, שיעור היוון 5% 1	0.952
סה"כ תוספת שטח מבונה אקווי' במ"ר		120.31
שווי מ"ר מבונה אקווי'		₪ 8,800
סה"כ תוספת שווי בגין הקלה		**₪ 1,058,761**

סה"כ שווי חלקת המגורים, כולל מע"מ ופיתוח	₪ 11,621,401
במעוגל	**₪ 11,621,000**

חלופה 2: שווי זכויות שטחי שירות ששולמו בגינם דמי היתר בשנת 2012	
שטח ממ"ד במ"ר	12
מקדם שוליות בגין שטח מעל 200 מ"ר	0.8
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	₪ 8,800
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 84,480**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, הפער בין מסקנות השווי לפי הניתוח שביצענו, לעומת מסקנות השווי לפי הניתוח בהכרעה בהשגה הראשונה, הינו זניח. לפיכך, החלטנו שלא להתערב בהכרעה בהשגה ראשונה ולהותיר את **הכרעת השמאית המחוזית על כנה.**

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו"ד ערן עסיס	בועז קוט
ממונה בכירה ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית