



## מדינת ישראל – משרד המשפטים ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל



תאריך: ח' אדר א תשע"ט  
13 פברואר 2019  
מספר אופק: 32353  
תיקי רמ"י: 32616772 א' ואח'

לכבוד  
המשיגים:  
זיו וחן גרודמן ואח'  
באמצעות מר דוד רום  
שמאי המשיגים  
Romdavid10@gmail.com  
המשיבה:  
רשות מקרקעי ישראל  
באמצעות גב' מיטל ורדי שמאית מקרקעין  
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי חיפה  
meytalv@land.gov.il

### החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

מגרשים 608, 609, 610 לפי תכנית מ/336, קיבוץ מגל

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 26/10/2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר רון כהן (להלן: "השמאי המחוזי"), בעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע במגרשים 608, 609, 610 בקיבוץ מגל, ללא מע"מ וללא פיתוח.

השמאי המחוזי בחן את השומות מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכו בתאריכים 08/02/2017 ו- 08/03/2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר קובי צפניה (להלן: "שמאי המשיבה"), ושומות מטעם המשיגים שנערכו בתאריכים 30/04/2017, 03/05/2017, 19/05/2017, 29/06/2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר דוד רום (להלן: "שמאי המשיגים").

על החלטת השמאי המחוזי הוגשה ההשגה דן שנערכה בתאריך 18/12/2017 באמצעות שמאי המשיגים, מר דוד רום.

דיון בעל פה נערך בפני הוועדה ביום 19/03/2018.

#### 1. מטרת ההחלטה:

הערכת שווי זכויות הבעלות בקרקע, לפי החלוקה הנתונה למגרשים, ללא מע"מ וללא פיתוח.

#### 2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו 08/09/2016 (מועד הזמנת השומות).

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל [hasagot@justice.gov.il](mailto:hasagot@justice.gov.il)

### 3. ביקור בנכס:

נערך ביום 04/04/2018 על ידי חבר הוועדה, מר יעקב פז.

### 4. זיהוי הנכסים:

|                 |                                                 |
|-----------------|-------------------------------------------------|
| גוש             | 8845                                            |
| חלק מחלקות      | 40, 28                                          |
| מגרשים          | 610, 609, 608 (על פי תכנית מ/336)               |
| מגרשים ארעיים   | 23, 18, 17, 11                                  |
| שטח המגרשים     | 500 מ"ר כ"א (בהתאם לשומות הצדדים והשמאי המחוזי) |
| ייעוד הקרקע     | מגורים                                          |
| זכויות קנייניות | חכירה                                           |
| מיקום הנכסים    | חלקו הצפון מזרחי של קיבוץ מגל                   |
| מהות הנכסים     | מגרשי מגורים לבנייה צמודת קרקע                  |

### 5. תמצית תיאור הנכסים והסביבה:

#### 5.1 כללי

המקרקעין הנדונים ממוקמים במזרח קיבוץ מגל, המצוי בסמוך וממזרח לכביש 6. הקיבוץ ממוקם בין היישובים הערביים ג'ת מצפון וימה מדרום, בסמוך וממערב (מרחק כ-300 מ') לגדר ההפרדה והקו הירוק, ובסמוך וממזרח לתוואי כביש 6. הקיבוץ משויך למועצה האזורית מנשה. הגישה העיקרית לקיבוץ הינה דרך מחלף באקה-ג'ת המחבר בין כביש 6 לבין כביש הרוחב 9, כ-5 ק"מ צפונית לקיבוץ, וכן דרך כביש 5815 המקשר ליישובים בחלקו המזרחי של עמק חפר. אזורי המגורים בקיבוץ מאופיינים בבתי מגורים צמודי קרקע וותיקים בחלקו המזרחי לצד שכונות הרחבה קהילתית חדשות בחלקו המערבי. חטיבת הקרקע הנדונה, הידועה בשם "שכונת פינת החי", אינה מבונה. חלק מעבודות הפיתוח עד לראש השטח בוצעו, ובין היתר, קירות הפרדה/תמך נמוכים בין המגרשים, ופיתוח חלקי של תשתיות ראש שטח (ארונות חשמל, ברזי כיבוי).

#### 5.2 הנכסים:

הנכסים שבנדון הינם 4 מגרשים ריקים בשטח של כ-500 מ"ר כל אחד, בעלי צורה רגולרית מלבנית, הממוקמים בפאתים הצפון-מזרחיים של הקיבוץ, כחלק ממתחם הידוע בשם "שכונת פינת החי". המגרשים מיועדים לבנייה צמודת קרקע למגורים. חטיבת הקרקע שבנדון משתפלת ממזרח למערב. ממזרח גובל המתחם במטעים, ולאחריהם גדר ההפרדה והיישוב הפלסטיני זיתא. מצפון גובלת הקרקע במטעים ובשטחים חקלאיים, ולאחריהם היישוב באקה-ג'ת. ממערב גובל המתחם בבתי הקיבוץ הותיקים, מדרום בשטח פתוח אשר לאחריו מתקני ספורט פתוחים השייכים לקיבוץ.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

**פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל [hasagot@justice.gov.il](mailto:hasagot@justice.gov.il)**

**6. המצב התכנוני הרלוונטי:**

**6.1 תכנית מתאר מפורטת מ/336:**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5542 מיום 19/06/2006.

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, חלה על שטח קיבוץ מגל.

מטרות התכנית:

לאפשר הוספת שימושים והסדרה תכנונית של המצב הקיים בשטח הקיבוץ, ולאפשר הקמת שכונה קהילתית בצמוד לשטחי המגורים של קיבוץ מגל. התכנית מגדירה שינויי ייעודי שטחים ברחבי הקיבוץ.

הקרקע שבנדון מוגדרת בתשריט התכנית באזור מגורים א' מיוחד, לפי הוראות כדלקמן:

גודל מגרש: עד 500 מ"ר

שטח עיקרי ליח"ד: עד 170 מ"ר

שטחי שרות ליח"ד: עד 20 מ"ר (כמפורט: מקלט תקני מינימלי או מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א, ששטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר, ומחסן דירתי ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר)

תכסית: 40% (תחושב מתוך כל מתחם, כמסומן בתשריט)

צפיפות: 2 יח"ד לדונם (ולא יותר מ-250 יח"ד לאזור מגורים א' מיוחד)

גובה הבניין: 2 קומות (עד 7 מ' בגג שטוח, עד 8.5 מ' בשיא גג משופע)

קווי בניין: קדמי 5 מ', צדי 3 מ', אחורי 5 מ'

יותר בניית מרתפים אשר לא יחשבו במנין קומות הבנין אך שטחם יכלל בשטח הבניה בהתאם לשימוש שיקבע בהם.

לא תותר הקמת גדרות בגבולות המגרשים.

עצים לשימור - תוצג שמירת עצי החרוב והאבוקדו הקיימים בתחום המגרשים, ככל שניתן.

חניה – החניה לאזור מגורים א' מיוחד תהיה בתחום אזורי המגורים ובתחום שטחי החניה, כמסומן בנספח התנועה.

**6.2 רישוי:**

לא הוצגו בפנינו היתרי בנייה ו/או בקשות להיתר.

## 7. המצב המשפטי:

לא הוצגו בפנינו נסחי רישום ו/או חוזי חכירה.  
בהתאם לשומת השמאי המחוזי, נכון ליום 19/10/2017, רשומות הזכויות בחלקות שבנדון כדלקמן:

|             |                    |             |
|-------------|--------------------|-------------|
| גוש         | 8845               | 8845        |
| חלקה        | 28                 | 40          |
| שטח רשום    | 44,066 מ"ר         | 203,087 מ"ר |
| בעל הזכויות | רשות הפיתוח בשלמות |             |
| הערות       | אתר עתיקות         |             |

## 8. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

סיכום עמדות הצדדים לגבי שווי זכויות הבעלות המלאה ללא מע"מ ופיתוח:

| מגרש<br>'מס' | שמאי המשיבה<br>בשומותיו | שמאי המשיגים<br>בשומותיו | השמאי<br>המחוזי | שמאי המשיגים<br>בהשגה |
|--------------|-------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|
| 11           | 801,000 ₪               | 500,000 ₪                | 890,000 ₪       | 570,000 ₪             |
| 17           | 822,000 ₪               | 420,000 ₪                | 840,000 ₪       | 510,000 ₪             |
| 18           | 853,000 ₪               | 520,000 ₪                | 890,000 ₪       | 620,000 ₪             |
| 23           | 822,000 ₪               | 500,000 ₪                | 840,000 ₪       | 570,000 ₪             |

## 9. עיקרי החלטת השמאי המחוזי:

### 9.1 גישת השומה:

לעמדת השמאי המחוזי, לצורך הערכת שווי מגרשים למגורים צמודי קרקע, יש להשתמש בגישת ההשוואה, על בסיס מחירי מגרשים דומים בסביבה.

### 9.2 התאמות לשווי:

השמאי המחוזי קובע כי עסקאות ההשוואה הקיימות, למגרשים לבנייה צמודת קרקע משכונת ההרחבה הסמוכה (עליהן התבססו אף שמאי הצדדים), אינן מגלמות את החסרונות הקיימים בחטיבת הקרקע הנדונה באופן מלא, ולפיכך מביא בחשבון התאמות כדלקמן:

- הפחתה בגין מיקום ביחס להרחבה הוותיקה: 10%
- הפחתה בגין היעדר חניה במגרשים: 5%
- תוספת למגרשים פינתיים: 5%
- התאמה למועד: 10%
- התאמה לבעלות מלאה: 5%

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל [hasagot@justice.gov.il](mailto:hasagot@justice.gov.il)

התאמה לבעלות מלאה בוצעה על ידי השמאי המחוזי, שכן לעמדתו, על אף שבמועד בו בוצעו עסקאות ההשוואה ניתן היה להקנות בעלות ללא תמורה (בהתאם להחלטה מס' 1370 של מועצת מקרקעי ישראל) במגרשים בשטח של עד 540 מ"ר, נדרשת הסכמת הקיבוץ להעברת הבעלות - והוא הקובע את הקריטריונים למתן הסכמתו להקניית הבעלות על ידי רמ"י. דהיינו, לא מדובר בהליך וודאי, ועל כן יש להביא בחשבון שהחזקה שנמכרה היא חכירה.

באשר לקירות התמך, אלו מהווים לטענת השמאי המחוזי חלק משטח המגרש, ואין להפחית מהשטח בשל קירות אלה.

לעניין הפער בזכויות הבנייה בין מגרשי ההשוואה לבין המגרשים הנדונים, קובע השמאי המחוזי כי פער זה בא לידי ביטוי בשטחי השרות: באזור מגורים א' – במגרשי ההשוואה תותר הקמת חניה בשטח של 30 מ"ר, ובמגרשים הנדונים באזור מגורים א' מיוחד – לא תותר הקמת חניה. שטח זה הינו על חשבון שטח חצר, ולפיכך לעמדתו, הפער בשטח האקווי אינו מהותי.

### 9.3 הוצאות פיתוח:

השמאי המחוזי מסתמך בשומתו על הוצאות פיתוח כפי שאושרו על ידי מנהל אגף הנדסה ופיתוח תשתיות ברמ"י, יורי גמרמן, במסמך מיום 29/01/2017, על סך 215,432 ₪ ליח"ד, כולל מע"מ. ומציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה.

### 9.4 נתוני השוואה וסיכום ערכי השווי:

השמאי המחוזי מתייחס בשומתו לנתוני שתי עסקאות מכר למגרשי מגורים בקיבוץ מגל משנת 2014, גו"ח 8844/8,23, וכן לנתוני שלוש עסקאות מכר לקרקע למגורים במושב מאור (לאחר התאמת השטח האקווי הרלוונטי) מהשנים 2016-2017, גו"ח 9203/43,45,46. לאחר התאמות כאמור לעיל, ובשקלול הנתונים ביחס של 1:2 לטובת הנתונים שמקורם בקיבוץ מגל, קובע השמאי המחוזי ערך בסיס של 1,200,000 ₪ למגרש טיפוסי של 500 מ"ר, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בחטיבת הקרקע הנדונה.

### 9.5 תחשיבי השומה:

להלן תחשיבי שווי הקרקע בשומת השמאי המחוזי:

| מגרש | שטח     | שווי פיתוח  | מקדם התאמה למגרש פינתי | שווי מתואם  | שווי מגרש ללא פיתוח | שווי מגרש ללא מע"מ | במעגל     |
|------|---------|-------------|------------------------|-------------|---------------------|--------------------|-----------|
| 11   | 500 מ"ר | 1,200,000 ₪ | 1.05                   | 1,260,000 ₪ | 1,044,568 ₪         | 892,793 ₪          | 890,000 ₪ |
| 17   | 500 מ"ר | 1,200,000 ₪ | 1.00                   | 1,200,000 ₪ | 984,568 ₪           | 841,511 ₪          | 840,000 ₪ |
| 18   | 500 מ"ר | 1,200,000 ₪ | 1.05                   | 1,260,000 ₪ | 1,044,568 ₪         | 892,793 ₪          | 890,000 ₪ |
| 23   | 500 מ"ר | 1,200,000 ₪ | 1.00                   | 1,200,000 ₪ | 984,568 ₪           | 841,511 ₪          | 840,000 ₪ |

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל [hasagot@justice.gov.il](mailto:hasagot@justice.gov.il)

**10. עמדת שמאי המשיגים:**

**10.1 גישת השומה:**

שמאי המשיגים נוקט בשומתו בגישת ההשוואה למגרשים לבנייה למגורים בקיבוץ מגל ובמושב מאור.

**10.2 התאמות לשווי:**

לטענת שמאי המשיגים, מתחם הקרקע הנדון הינו נחות, בשל הרגישות הבטחונית והקרבה לגדר המערכת (קו ראשון, כ-300 מ'), אשר באה לידי ביטוי במטרד רעש (מואזין, אירועים חברתיים, מפעל לבלוקים) ובאירועים בטחוניים (צורפה רשימת אירועים בטחוניים מסוג חציית גדר לשנת 2016, וכן פרסומים שונים בתקשורת לעניין זה). כמו כן, מציין שמאי המשיגים את המלצת הוועדה המקומית עירון להפקיד את תכנית מס' 354-0321794 לשינוי ייעוד הקרקע המצויה מצפון לקיבוץ מגל מאזור חקלאי לאזור מגורים ב', לצורך הרחבת השכונה הדרומית ביישוב ג'ת. לצורך הדגמה, בוחן שמאי המשיגים עסקאות מכר ביישוב צור יגאל, הפונה בחלקו לקלקיליה, וקובע כי קיים פער של כ-14% בין מחירי נכסים הפונים לקלקיליה ולגדר המערכת לבין מחירי נכסים המרוחקים מגורמים אלו. לעניין זה מציין שמאי המשיגים את החלטת קמ"ט שמאות מר רפאל מרסיאנו (מס' אופק 27456) לפיה ראוי להביא בחשבון הפחתה בשווי בשיעור של 10% בגין קרבה לכפרים ברש"פ.

מתחם שכונת פינת החי מאופיין במבני ציבור רבים, קרקע לתחנת דלק, אנטנה סלולרית ובעבר אף תוכנן שם בית עלמין. כמו כן, טוען שמאי המשיגים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה למבני ציבור רבים (ברכת שחייה, מגרשי כדורסל, גני ילדים, תחנת אוטובוס לאיסוף תלמידים), ומציין מספר שומות מכריעות לעניין זה.

שמאי המשיגים טוען עוד כי, למועד הקובע, חטיבת הקרקע הנדונה אינה מפותחת ואינה זמינה לבנייה מיידית (ואף לא ניתן, לטענתו, לקבל היתרי בנייה שכן לא ניתן היה לסמן את המגרשים), וזאת בניגוד למגרשי ההשוואה אשר הינם זמינים לבנייה, משמע יש להביא בחשבון דחייה של כשנה לזמינות, בשיעור היוון 5%.

עוד מביא בחשבון שמאי המשיגים, הפחתה בגין גורם סיכון ואי וודאות לאור הכרזת הקרקע, בתקנון התכנית ובהסכם החכירה למגרשים, כאתר עתיקות<sup>1</sup>, וזאת לפי דחייה של שנה, בשיעור היוון 5%. לעניין זה מפנה שמאי המשיגים למספר שומות מכריעות, וכן למחקר דלפי לשנת 2017 בו נקבעה הפחתה ממוצעת בשווי בשיעור 7%.

לעניין מיקום החניות מחוץ למגרשים, מביא בחשבון שמאי המשיגים הפחתה בשיעור 5%, כפי שאף קבע השמאי המחוזי. עבור מגרש מס' 23, המרוחק ביותר מהחניות ברחוב, ההפחתה הינה בשיעור 6%.

<sup>1</sup> פורסם בי.פ. 4889 מיום 05/06/2000.

שמאי המשיגים טוען כי יש להפחית משווי המגרשים את עלות הקמת קירות התמך, וזאת לפי עלות של 665 ₪ למ"א של קיר בטון בגובה 1.5 מ' (כולל רכיב טמון) וברוחב של כ-70 ס"מ, בהתאם למחירון דקל משנת 2017. מצרף מכתב מיום 10/04/2018 מטעם מתכנן הפיתוח של המתחם שבנדון, אדריכל הנוף מיכאל סייג, בו צוין כי תפקיד קירות התמך הינו לתימוך המגרשים ולא כקירות דקורטיביים, וכן כי עלות ביצוע הקירות לא נכללה בתמחור מול רמ"י – וזאת בשל היותם תומכי מגרשים פרטיים ולא תומכי תשתיות ציבוריות.

בנוסף לגורמי ההתאמה הכלליים, מביא בחשבון שמאי המשיגים הפחתות לשווי אשר הינן ספציפיות למגרשים השונים, כדלקמן:

בגין מיקום עמדת מחזור ואיסוף אשפה של כלל השכונה הממוקמת בסמוך למגרש מס' 17, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%, כפי שאף קבע השמאי המחוזי.

באשר לעץ פיקוס בוגר המצוי בתחום מגרש מס' 17 ומיועד לשימור, ללא אפשרות להעתקתו – שמאי המשיגים צירף את המסמכים הבאים: חו"ד פקיד היערות מטעם קק"ל, מר יעקב ארק, שלפיה העצים הנדונים מיועדים לשימור; חו"ד אגרונום, מר יורם וגשל, הקובעת התרחקות של 3-4 מ' מבית השורשים בעצי פיקוס; וכן חו"ד הנדסית הקובעת כי יש להימנע מלשתול עצי פיקוס במגרש מחשש לפגיעה בתשתיות. הובאה על ידו בחשבון הפחתה בשיעור 6%, וכן פגיעה בשווי בסך של 20,000 ₪ כתוצאה מפגיעה של כ-13% בקווי הבניין המותרים.

בגין שטחים מרוססים ומעבר כלים חקלאיים בסמוך למגרשים 11, 18. הובאה בחשבון על ידו הפחתה בשיעור 2%.

באשר לעץ חרוב בוגר המצוי בתחום מגרש מס' 23 ומיועד לשימור, ללא אפשרות להעתקתו – צורפה חו"ד אגרונום, מר יריב קדר, הקובעת התרחקות של 8-9 מ' מגזע העץ. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%.

צורה אי-רגולרית (הקצה הצפון-מזרחי קטום) הפוגעת בקווי הבניין במגרש מס' 11, בצורה המגבילה תכנון, הובאה בחשבון בהפחתה בשיעור 5%, כפי שאף קבע השמאי המחוזי.

לעניין תוספת שווי בגין מגרשים פינתיים (5%), כפי שנקבע בשומת השמאי המחוזי, טוען שמאי המשיגים כי זו מתעלמת מהשפעת גורמים הקיימים בסביבת הנכס כגון קרבה לשב"צ, אנטנה סלולרית, נוף למסגדים, דרך מעבר לכלים חקלאיים, שטחים מרוססים, עמדות אשפה וגזם, דחייה לשימוש בקרקע, עצים לשימור וצורה אי רגולרית, המפחיתים למעשה את שווי הנכס, ובגינם אין יתרון בפינתיות המגרשים. זאת ועוד, לטענתו, אחת משתי עסקאות ההשוואה מקיבוץ מגל אשר הובאו החשבון בשומת השמאי המחוזי הינה במגרש פינתי, דהיינו הפינתיות מגולמת כבר בערכי עסקת ההשוואה.

להלן סיכום הגורמים ומקדמי ההפחתה בשומת שמאי המשיגים:

| מקדם הפחתה כולל | קרבה לשטחי עיבוד וריסוס | עמדת מחזור | צורת מגרש לא רגולרית | עץ לשימור | היעדר פיתוח ודחיה, אתר עתיקות | היעדר חניה | מיקום | מגרש |
|-----------------|-------------------------|------------|----------------------|-----------|-------------------------------|------------|-------|------|
| 0.73            | מתקוז עם קרבה לשטח פתוח | -          | 0.95                 | -         | 0.95                          | 0.95       | 0.85  | 11   |
| 0.69            | -                       | 0.95       | -                    | 0.94      | 0.95                          | 0.95       | 0.85  | 17   |
| 0.77            | מתקוז עם קרבה לשטח פתוח | -          | -                    | -         | 0.95                          | 0.95       | 0.85  | 18   |
| 0.72            | -                       | -          | -                    | 0.95      | 0.95                          | 0.94       | 0.85  | 23   |

### 10.3 התאמה לבעלות:

שמאי המשיגים טוען בשומתו כי משעה שעסקאות ההשוואה בוצעו במועד בו ניתן היה לקנות במסגרתן בעלות ללא תשלום (וזו אף הוקנתה בפועל באופן אוטומטי בעת העברת זכויות או הרחבת בנייה) מתוקף החלטת מועצת רמ"י 1370, גילמה התמורה בעסקאות אלו, אשר בוצעו בשוק הפרטי, את שווי הבעלות, קרי אין להביא בחשבון התאמה לבעלות בנכסים הנדונים. לעניין זה מפנה שמאי המשיגים להחלטת השמאי המחוזי מר דוד טוביה מיום 14/07/2016. עוד מציין שמאי המשיגים, כי בהתאם לקווים המנחים, פרק כ"ה סעיף 9, הקצאה ל-98 שנים לפי שיעור היוון 5%, מהווה 99.16%, וכי הפער הינו 0.84% ביחס לבעלות. כמו כן מפנה שמאי המשיגים להחלטת ועדת ההשגות בבית שקמה מתאריך 18/10/2017, שם ניתנה התאמה לבעלות בשיעור 0.98. לטענתו במקרה הנדון, ההתאמה הראויה אינה 2% אלא 0, בהיעדר חיכוך.

### 10.4 טיעונים משלימים של שמאי המשיגים:

- עסקאות ההשוואה הן במגרשים מישוריים ללא קירות תמך.
- הכביש העובר ממזרח לשכונה, גבוה ממפלס המגרשים. פרט זה מביא לפגיעה בתחושת הפרטיות ומדגיש כי למגרשים הפונים למזרח אין כל יתרון בכך שפונים לאזור שאינו מבונה<sup>2</sup>.
- מבני הציבור הרבים בשכונה הינם מבנים בעלי אינטנסיביות גבוהה, מוקד לרעש וריח, אשר אף צפויים לגרום למצוקת חניה, לאור היעדר חניות במגרשים.
- מלכתחילה, לא תוכנן המתחם הנדון למגורים, אלא מהווה "שארית שטח". ראייה לכך היא כי בעבר יועד השטח לבית עלמין (בהתאם לתכנית משח/1/21, אשר לא אושרה).
- שמאי המשיגים מפנה לשומת השמאית המחוזית יעל הורן מתאריך 30/01/2018, בגו"ח 8150/6, בה הביאה בחשבון קירות תמך, אשר הינם, לטענת שמאי המשיגים, תנאי למתן היתר בניה.
- באשר למגרש 18, טוען שמאי המשיגים כי אינו מגרש פינתי, וזאת בניגוד לעמדת השמאי המחוזי.

<sup>2</sup> מגרשים המתוארים בשומת השמאי מחוזי כ"מגרשים פינתיים" לכאורה.

- לעמדת שמאי המשיגים, סביר כי כלל ההפחתות תהיינה בשיעור של כ- 30% ביחס לשכונת ההרחבה.

#### 10.5 הוצאות פיתוח:

שמאי המשיגים מסתמך בשומתו על הוצאות פיתוח כפי שאושרו על ידי אגף הנדסה ופיתוח תשתיות ברמ"י, על סך 215,432 ₪ ליח"ד, כולל מע"מ. בהליך הדיוני טען כי עלויות הפיתוח הינן למעשה בסך של כ- 350,000 ₪, בהתבסס על אסמכתאות שהועברו לפני הדיון בוועדה.

#### 10.6 ערכי שווי:

שמאי המשיגים מקבל את שני נתוני ההשוואה מקיבוץ מגל שהציג השמאי המחוזי, אולם טוען כי יש להביאם בחשבון במוצק ולא בחציון, וכן עסקת השוואה נוספת משנת 2016 ממושב מאור. שווי ממוצע למגרש בשכונת ההרחבה במגל (לפני התאמות) נקבע בשומתו בגבולות של 1,280,000 ₪.

שמאי המשיגים מנתח את הזכויות האקווי' במגרשים בקיבוץ מגל לפי 170 מ"ר שטח עיקרי ו- 20 מ"ר שטח שירות, (רק במגרשי ההשוואה, אזור מגורים א') ובקיבוץ מאור לפי שטח עיקרי 200 מ"ר ושטח שירות 55 מ"ר ובהפעלת מקדם מיקום 10%. כמו כן לטענתו קיים פער בין זכויות הבנייה במגרשי ההשוואה לבין זכויות הבנייה במגרשים הנדונים (אזור מגורים א' מיוחד), אשר יש להביאו בחשבון בעת ניתוח השווי.

התאמה לזמן בניית עסקאות ההשוואה, בוצעה בשומות שמאי המשיגים לפי שיעורים שנתיים של 4%.

#### 10.7 תחשיב השווי:

להלן תחשיב שווי הקרקע בשומת שמאי המשיגים:

| מגרש | שווי לפני התאמות | מקדם הפחתה | שווי מתואם | עלויות קירות תמך | שווי פגיעה בקווי בניין | בניכוי עלויות | שווי ללא פיתוח | סה"כ שווי ללא מע"מ |
|------|------------------|------------|------------|------------------|------------------------|---------------|----------------|--------------------|
| 11   | 1,280,000 ₪      | * 0.73     | 932,824 ₪  | 47,000 ₪         | -                      | 885,824 ₪     | 670,392 ₪      | 572,985 ₪          |
| 17   | 1,280,000 ₪      | * 0.69     | 876,855 ₪  | 43,000 ₪         | 20,000 ₪               | 813,855 ₪     | 598,423 ₪      | 511,472 ₪          |
| 18   | 1,280,000 ₪      | * 0.77     | 981,920 ₪  | 40,000 ₪         | -                      | 941,920 ₪     | 726,488 ₪      | 620,930 ₪          |
| 23   | 1,280,000 ₪      | * 0.72     | 923,005 ₪  | 40,000 ₪         | -                      | 883,005 ₪     | 667,573 ₪      | 570,575 ₪          |

\* מקדם משוכלל לכל מגרש, המהווה סיכום מקדמי ההפחתה (המפורטים לעיל, סעיף 10.2) בשומת שמאי המשיגים.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

**פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל [hasagot@justice.gov.il](mailto:hasagot@justice.gov.il)**

## **11. עמדת שמאי המשיבה:**

### **11.1 גישת השומה:**

שמאי המשיבה מסתמך בשומתו על גישת ההשוואה הישירה למגרשי קרקע לבנייה למגורים בקיבוץ מגל. כבקרה, נוקט שמאי המשיבה בגישת "השווי השווי" מנכסים בנויים בקיבוץ מגל.

### **11.2 התאמות לשווי:**

שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומותיו את מיקום המגרשים, וכן את העובדה כי החניות אינן ממוקמות בתחום המגרשים אלא צמודות למתחם ממזרח. שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון הבדלי שווי בין המגרשים השונים במתחם בגין פינתיות. שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומותיו את ההתאמות הספציפיות הבאות: הפחתה בגין צורה אי רגולרית וקווי בניין, עבור מגרש מס' 11, בשיעור 5%. הפחתה בגין קיומו של עץ לשימור בתחום המגרש, בחזית הפונה לכביש, עבור מגרש מס' 17, בשיעור 3%, וכן עבור מגרש מס' 23, בשיעור 3%. כמו כן מביא בחשבון שמאי המשיבה התאמה לבעלות מלאה בשיעור של 5%, ביחס לנכסי ההשוואה.

### **11.3 טיעונים משלימים של שמאי המשיבה:**

- שמאי המשיבה טוען כי המרחק ממרכז ההרחבה לכפר ג'ת הינו כ- 350 מ', וכי הקרבה אינה ניכרת. באשר לריח ולרעש, כמו גם לתכנית ההרחבה של ג'ת, אלו משפיעים על כלל הסביבה, כך שההתאמות מגולמות בעסקות ההשוואה.
- לעניין מיקומי עצים לשימור וצורת מגרש אי רגולרית, לאור בינוי של 170 מ"ר בשתי קומות, אין מקום להפחתה. זאת ועוד, קיימים עבור העצים פתרונות הנדסיים, אשר מגולמים בעלויות הפיתוח.
- לשאלת הוועדה, האם עלות קירות התמך מגולמת בעלויות הפיתוח בסך 215,432 ₪, נענתה הוועדה, לאחר בדיקה, על ידי מכתב מטעמו של ראש תחום טבלאות שומה ברמ"י, מר ישראל לוינגר, מיום 18/04/2018, כדלקמן: עלויות קירות תמך תומכי כביש, הוכרו ואושרו על ידי רמ"י כחלק מעלויות הפיתוח (צורך תחשיב עלויות פיתוח). מעבר לקירות התמך הנ"ל, שאושרו, אין צורך בקירות נוספים, דהיינו ככל שמתוכננים קירות תמך בין המגרשים - ייבנו אלו על חשבון היזם וכחלק מעלויות הבניה (זאת בהתאם למהנדסת חברת הבקרה, הגב' לינה מרגלית). זאת ועוד, לעמדתו, ניתן להבחין מתשריט מחלקת מדידה ומיפוי במחוז חיפה, וממפת היישוב, כי הבדלי הגובה בין המגרשים השונים אינם גבוהים, וספק אם מצריכים קירות תמך, כמו כן הטופוגרפיה הקיימת במגרשי ההרחבה דומה לטופוגרפיה הקיימת בשאר היישוב - כך שקירות התמך מגולמים בשווי עסקאות ההשוואה.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל [hasagot@justice.gov.il](mailto:hasagot@justice.gov.il)

- בנוגע להפחתה בגין אתר עתיקות, לטענת שמאי המשיבה אלו מצויים במקומות רבים בארץ, כמו גם בחלק גדול מקיבוץ מגל עצמו, ולפיכך השפעתם זניחה ואף מגולמת בשווי עסקאות ההשוואה.
- באשר לערכי השווי, מפנה שמאי המשיבה להחלטת ועדת השגות בקיבוץ מגל (מס' אופק 30512), בה נקבע מחיר בסיס של 1,335,000 ₪ למגרש ממוצע בהרחבה במועד קובע לשנת 2015, משכונת הבנים. לטענתו, אין הבדל בשווי בין השכונות, אולם היות והמועד הקובע במקרה הנדון הינו תאריך 08/09/2016, ובהתאמה לזמן, יש להעלות את השווי לכ- 1,400,000 ₪.
- לעניין קרבה למבני ציבור, טוען שמאי המשיבה כי זו אינה מהווה פגיעה.
- באשר לחניות, טוען שמאי המשיבה כי חניה מחוץ למגרש הינה עדיפה מבחינה שמאית, וכי, למעט מגרש 23, המגרשים הנדונים צמודים לחניות.

#### **11.4 הוצאות פיתוח:**

שמאי המשיבה מתבסס בשומתו על הוצאות פיתוח כפי שאושרו על ידי מנהל אגף הנדסה ופיתוח תשתיות ברמ"י, יורי גמרמן, במכתבו מיום 29/01/2017, בסך של 215,432 ₪ ליח"ד, כולל מע"מ.

#### **11.5 ערכי שווי:**

שמאי המשיבה אומד את שווי הקרקע בהתבסס על שלוש עסקאות מכר למגרשי קרקע לבנייה למגורים בקיבוץ מגל, תוך התאמה לזמן בשיעור של כ-5% לשנה. כבקרה, נוקט שמאי המשיבה בגישת "השווי השיורי" בנכסים בנויים בקיבוץ מגל, תוך הפחתת מע"מ ויזמות שחוקים בשיעור 20%, עלות בנייה בסך 5,000 ₪ למ"ר, ותוך התאמה להפרישי השטחים האקווי בין ההרחבה הקהילתית ושכונת הבנים. סה"כ קובע שמאי המשיבה מחיר ממוצע למ"ר מבונה בסך של 6,550 ₪, כולל מע"מ.

#### **11.6 תחשיב השווי:**

להלן תחשיבי שווי הקרקע בשומת שמאי המשיבה:

| מגרש | שווי מ"ר אקווי' כולל מע"מ | שטח אקווי' | מקדם הפחתה | ללא פיתוח | ללא מע"מ, במעוגל |
|------|---------------------------|------------|------------|-----------|------------------|
| 11   | 6,550 ₪                   | 185.3 מ"ר  | 0.95       | 937,568 ₪ | 801,000 ₪        |
| 17   | 6,550 ₪                   | 185.3 מ"ר  | 0.97       | 961,871 ₪ | 822,000 ₪        |
| 18   | 6,550 ₪                   | 185.3 מ"ר  | -          | 998,283 ₪ | 853,000 ₪        |
| 23   | 6,550 ₪                   | 185.3 מ"ר  | 0.97       | 961,871 ₪ | 822,000 ₪        |

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל [hasagot@justice.gov.il](mailto:hasagot@justice.gov.il)

## **12. דיון והכרעה:**

### **12.1 גישת השומה**

בחנו את התכניות הרלוונטיות, את הנתונים שהועברו לידנו ואת עמדות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובמהלך הדיון. משעה שקיימים נתוני השוואה לקרקע למגורים, בשטח קיבוץ מגל עצמו, כפי שאף בא לידי ביטוי בשומות הצדדים, אנו סבורים כי יש לאמוד את שווי הבעלות בקרקע בגישת ההשוואה הישירה, המתבססת על נתוני שווי מנכסים בעלי מאפיינים דומים לאלו של הנכסים נשואי השומה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

### **12.2 התאמות לשווי**

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגע להתאמות הנדרשות ביחס לנכסי ההשוואה. קיבלנו את עמדת הצדדים כי עסקאות ההשוואה הקיימות אינן מגלמות את החסרונות הקיימים בחטיבת הקרקע הנדונה באופן מלא, ולפיכך יש להביא בחשבון התאמות ביחס לנכסי ההשוואה. התאמות אלו הובאו בחשבון כמפורט:

- הפחתה בגין מיקום מתחם המגורים בקרבה לגדר ההפרדה ולשטחי הרש"פ, הובאה בחשבון בשיעור 10% ביחס למגרשי ההרחבה בחלקו המערבי של הקיבוץ, כפי שאף קבע השמאי המחוזי.
- הפחתה בגין היעדר חניה בתחום המגרשים הובאה בחשבון בשיעור 5%, כפי שאף קבע השמאי המחוזי.
- באשר לטענת שמאי המשיגים כי יש לבצע הפחתה בגין הערה על אתר עתיקות, לא קיבלנו טענה זו, לאור שטחו הנרחב של האזור המוגדר כאתר עתיקות, החל על רוב שטחי הקיבוץ (השוו להחלטת ועדת ההשגות באזור מיום 13.3.2017, בסעיף 11.11). זאת ועוד, במועד עריכת השומה נמצא כי בוצעו עבודות להקמת קירות תומכים במתחם הקרקע, וככל הידוע לא נמצאו במתחם ממצאים ארכאולוגיים בעת ביצוע עבודות אלה.
- באשר לטענת שמאי המשיגים כי יש לבצע דחייה של כשנה בגין היעדר פיתוח (למועד הקובע), לא קיבלנו טענה זו. לעמדתנו, לאור רמת הפיתוח הנדרשת במתחם, ניתן לבצע את הפיתוח והתכנון הפרטני של הבנייה במקביל, ואין מקום להביא בחשבון דחייה נוספת לעניין זה.
- לעניין תוספת שווי למגרשים מס' 11, 18 בגין היותם פינתיים, קיבלנו את עמדת שמאי המשיגים כי אין להביא בחשבון תוספת שווי למגרשים אלה. במגרש מס' 18 אין מדובר בפינתיות מובהקת המאופיינת בשתי חזיתות פתוחות ורחבות, אלא בשביל צר למעבר הולכי רגל. ואילו במגרש מס' 11, אמנם קיימות שתי חזיתות רחבות אולם עקב צורתו הבלתי רגולרית של המגרש (מגרש קטום באופן אשר משפיע על קווי הבניין) סבורה הוועדה כי יתרון הפינתיות

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל [hasagot@justice.gov.il](mailto:hasagot@justice.gov.il)

מתקזז אל מול חסרון אי הרגולריות.

- באשר לעצים ותיקים הממוקמים במגרשים מס' 17 ו- 23 אשר מיועדים לשימור, ולאור חוות הדעת אשר צורפו לשומות שמאי המשיגים, קיבלנו את עמדתו של שמאי המשיגים כי קיומם של עצים אלו בתחום המגרשים הנ"ל מהווה פגיעה בשוויים ביחס למגרשים זהים בהם לא ממוקמים עצים ותיקים מעין אלו, ולפיכך הבאנו בחשבון הפחתה לשווי בשיעור 5% עבור מגרשים מס' 17 ו- 23. לעניין טענת פגיעה נוספת בשווי נוכח הגבלת קווי הבניין, לאור היחס הקיים בין שטחי הבנייה המותרים לבין שטח המגרש, לא קיבלנו טענה זו.
- באשר לעמדת המיחזור המתוכננת בסמוך למגרש מס' 17, ולאור היותה מוקפת תחום גינון ומרוחקת דיה מהמגרש, לא קיבלנו את טענת שמאי המשיגים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין גורם זה. זאת ועוד, מדובר במתחם הכולל 12 יח"ד בלבד, דהיינו אינטנסיביות השימוש הצפויה במתקן המיחזור אינה גבוהה.
- לעניין עלות הקמת קירות התמך במגרשים, אשר נדון בהרחבה ע"י הצדדים: ממסמכים אשר העבירו הצדדים<sup>3</sup> עולה כי עלותם אינה נכללת בעלויות הפיתוח כפי שנקבעו על ידי אגף הנדסה ופיתוח תשתיות ברמ"י, ואולם, קיימת מחלוקת, המגובה בחוות דעת מקצועיות מנוגדות, באשר לצורך ההנדסי בקירות תמך אלו.

משעה שטופוגרפיית הקרקע במתחם הנדון מאפיינת את רוב שטחי היישוב, וכן לאור העובדה כי הבדלי הגבהים בין המגרשים ושיפוע הקרקע הכללי במתחם אינם משמעותיים (זאת כעולה מתשריט תכנית הפיתוח, וכן מהביקור בשטח), לא קיבלנו את עמדת שמאי המשיגים, כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות אלו, ביחס לנתוני ההשוואה מהרחבות הקיבוץ הקיימות.

### **12.3 התאמה לזמן**

התאמה לזמן עבור עסקאות ההשוואה בוצעה על בסיס נתונים ארציים למחירי דירות כפי שפורסמו בתקופות הרלוונטיות. עבור התקופה שעד לחודש אוקטובר 2016, התבססנו על דוחות סקירת השתנות מחירי דירות של השמאי הממשלתי. עבור תקופות זמן שלאחר חודש אוקטובר 2016, התבססנו על דוחות סקירת השתנות מחירי דירות של מר אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר, המבוצעת על בסיס אותה מתודולוגיה, ובאותן ערים.

לצורך התאמה מיטבית לעניין זה, ובהיעדר נתונים מיישובים סמוכים מיידית לקיבוץ מגל, ביצענו התאמה ממוצעת בין שיעורי השתנות מחירי הדירות בערים נתניה וחיפה, אשר הינן הערים הרלוונטיות ביותר ביחס לכלל הערים המיוצגות בסקירה<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> מכתב מטעם מתכנן הפיתוח של שכונת פינת החי, אדריכל נוף מיכאל סייג, וכן מכתב מטעם ראש תחום טבלאות שומה ברמ"י, כמפורט בסיכום עמדות הצדדים.

<sup>4</sup> בין רבעון שלישי ורביעי 2014 עד לרבעון הרלוונטי בשנת 2016 כ- 14% ובין המועד הקובע ועד שנת 2018 השתנות המחירים בהתאם לסקירה זו – זניחה.

#### **12.4 התאמה לבעלות מלאה**

הוועדה סבורה כי במקרה שבנדון, אין צורך לבצע התאמה לבעלות מלאה בקרקע, זאת לאור העובדה שנתוני ההשוואה הינם ממגרשים המיועדים לבניה צמודת קרקע בשטח של כ-500 מ"ר בהרחבת היישוב. במועד הקובע לשומה, 19.01.2016, הייתה שרירה וקיימת החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1370, אשר אפשרה הקניית בעלות במגרשי מגורים ששטחם עד 540 מ"ר ללא כל תמורה. לפיכך, במועד זה, ראה לפניו רוכש פוטנציאלי שווי קרקע במגרשי ההרחבה כשווי בבעלות מלאה. לא זו אף זו, מגרשי ההרחבה ביישוב הוחכרו בחכירה מהוונת ובמלוא קיבולת הבניה המוקנית על פי תכניות בניין עיר מאושרות. משכך, אלמנט החיכוך בין חוכרים במגרשי הרחבה, כגון אלה, לבין רמ"י הינו נמוך ביותר. לכן אף מסיבה זו סבורה הוועדה כי במקרה זה המחירים בעסקאות ההשוואה משקפים שווי בעלות, או בהפרש זניח לבעלות, ובזאת למעשה הובאה בחשבון גם האפשרות כי הקיבוץ, אשר נדרשת הסכמתו להעברת הבעלות, יסרב.

#### **12.5 הוצאות פיתוח**

בהיעדר נתונים אחרים באשר לעלויות הפיתוח בקיבוץ מגל, קיבלנו את עמדת הצדדים כפי שבאה לידי ביטוי בשומותיהם, והבאנו בחשבון את עלויות הפיתוח כפי שאושרו על ידי מנהל אגף הנדסה ופיתוח תשתיות ברמ"י, יורי גמרמן, במכתבו מיום 29/01/2017, על סך 215,432 ₪ ליח"ד, כולל מע"מ. לא קיבלנו את עמדתו המאוחרת של שמאי המשיגים, אשר טען במהלך הדיון כי עלויות הפיתוח הינן כ-350,000 ₪ למגרש, שכן אלה כוללות גם עלויות פיתוח פנים מגרש, אשר אין להביאן בחשבון.

## 12.6 ערכי שווי

במערכת מידע נדל"ן אותרו עסקאות מכר פרטיות בקיבוץ מגל, למגרשים לבנייה למגורים, כמפורט<sup>5</sup>:

| תאריך         | גו"ח    | שטח     | מחיר        | שיעור התאמה לזמן <sup>6</sup> | שווי מתואם         |
|---------------|---------|---------|-------------|-------------------------------|--------------------|
| 25/04/2018    | 8844/21 | 502 מ"ר | 1,101,743 ₪ | -                             | 1,101,743 ₪        |
| 17/11/2014    | 8844/8  | 500 מ"ר | 1,263,000 ₪ | 14%                           | 1,439,820 ₪        |
| 09/07/2014    | 8844/23 | 500 מ"ר | 1,210,000 ₪ | 14%                           | 1,379,400 ₪        |
| <b>ממוצע:</b> |         |         |             |                               | <b>1,306,988 ₪</b> |

לעניין הפער בשטח זכויות הבנייה האקווי, בין מגרשי עסקאות ההשוואה המוגדרים בייעוד מגורים א' לבין המגרשים שבנדון המוגדרים בייעוד מגורים א' מיוחד, ומשעה שהפער הנ"ל נובע משטח החניה במגרשים בלבד (על חשבון שטח חצר), הגענו לכלל דעה כי פער זה הינו זניח, ואף מגולם במקדם ההפחתה בגין היעדר חניות (בשיעור 5%), כפי שהובא בחשבון בתחשיב אומדן שווי הקרקע (ר' להלן).

לאור כל זאת, קובעת הוועדה כי ערכי השווי הבסיסיים למגרש לבנייה למגורים בשטח של כ-500 מ"ר, בהרחבות הקיימות בקיבוץ מגל ולפני התאמות, הינם בגבולות של 1,300,000 ₪, כולל פיתוח וכולל מע"מ.

## 12.7 תחשיב

להלן תחשיב שווי הקרקע שבנדון, למועד הקובע:

| מגרש | שווי לפני התאמות | מקדם מיקום | היעדר חניה | שימור עצים במגרש | כולל פיתוח שווי מתואם | עלויות פיתוח | שווי פיתוח ללא פיתוח | שווי מתואם ללא מע"מ <sup>7</sup> |
|------|------------------|------------|------------|------------------|-----------------------|--------------|----------------------|----------------------------------|
| 11   | 1,300,000 ₪      | 0.90       | 0.95       | 1.00             | 1,111,500 ₪           | 215,432 ₪    | 896,068 ₪            | 765,870 ₪                        |
| 17   | 1,300,000 ₪      | 0.90       | 0.95       | 0.95             | 1,055,925 ₪           | 215,432 ₪    | 840,493 ₪            | 718,370 ₪                        |
| 18   | 1,300,000 ₪      | 0.90       | 0.95       | 1.00             | 1,111,500 ₪           | 215,432 ₪    | 896,068 ₪            | 765,870 ₪                        |
| 23   | 1,300,000 ₪      | 0.90       | 0.95       | 0.95             | 1,055,925 ₪           | 215,432 ₪    | 840,493 ₪            | 718,370 ₪                        |

<sup>5</sup> אותרו שתי עסקאות נוספות במתחם ההרחבה המערבי, אולם אלה בוצעו על סמך הערכת שווי של שמאי רמ"י, ולפיכך לא הובאו בחשבון.

<sup>6</sup> התאמה למועד הקובע בוצעה כאמור בהתאם לסקירות השתנות מחירי דירות הרלוונטיות (ר' סעיף 12.3).

<sup>7</sup> בשיעור 17%

### **13. החלטה**

בהתאם לכל האמור לעיל, החליטה הוועדה לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע את שווי הקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ, למועד הקובע, כדלקמן:

| מגרש מס' | שווי הקרקע | שווי הקרקע במילים                                |
|----------|------------|--------------------------------------------------|
| 11       | ₪ 765,870  | שבע מאות שישים וחמישה אלף, שמונה מאות ושבעים ש"ח |
| 17       | ₪ 718,370  | שבע מאות ושמונה עשר אלף, שלוש מאות ושבעים ש"ח    |
| 18       | ₪ 765,870  | שבע מאות שישים וחמישה אלף, שמונה מאות ושבעים ש"ח |
| 23       | ₪ 718,370  | שבע מאות ושמונה עשר אלף, שלוש מאות ושבעים ש"ח    |

ערכים אלו אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

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

(-)  
יעקב פז  
שמאי מכריע

(-)  
מיכל כהן, עו"ד  
יו"ר ועדת ההשגות

(-)  
גיל בלולו  
סגן השמאי הממשלתי הראשי