תאריך עברי	ח' תשרי תשפ"ו
תאריך לועזי	30 ספטמבר 2025
מס' אופק	41959
תיק רמ"י	52072641 א'

לכבוד

המשיג:
בעלי זכויות החכירה: מכון ויצמן
באמצעות מר אלכס האוזר, שמאי מקרקעין (ז"ל)
דוא"ל: ilana.eyal@weizmann.ac.il

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

החלטת ועדת השגות[1]

חלק מחלקה 157 בגוש 3695[2] מכון ויצמן למדע, רחובות

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 03/09/2020 על ידי שמאי המקרקעין, מר רון כהן (להלן: "**השמאי המחוזי**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה בתאריך 29/11/2016, על ידי שמאית המקרקעין הגב' גלית אציל (להלן: "**שמאית המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיג שנערכה בתאריך 25/01/2018 על ידי שמאי המקרקעין מר אלכס האוזר ז"ל (להלן: "**שמאי המשיג**").

ההשגה השנייה הוגשה על ידי חוות דעת של שמאי המשיג מיום 29/10/2020.

בתאריך 14/09/2021 נערך דיון באמצעות מערכת "זום" בפני הוועדה. ביני וביני, עקב סיום תפקידם של שניים מחברי הוועדה, ניתנו לצדדים הודעות בדבר החלפת חברי המותב.

1. מטרת ההחלטה[3]:

אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בנייה, בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי לפי זכויות חוזיות, בהתאם לשטחי מבנים היסטוריים שהיו קיימים בחלקה (בעיקר צריפים ומבנים יבילים), חלקם נהרסו לטובת בנייה חדשה. שטח המבנים בהתאם ללוח מבנים שהתקבל מהמשיבה וכפי שהובא בחשבון בשומת שמאית המשיבה מטעמה של רמ"י.

חלופה 2 - אומדן שווי בהתאם לזכויות חוזיות + תוספת הזכויות בבקשה להיתר. בחלופה זו יש להתייחס למצב חדש שבו נבנו לאורך השנים מס' מבנים חדשים בחלקה ולא נגבו דמי היתר בעבר, שטח המבנים בחלופה נקבע בהתאם לשטחי בנייה כפי שהתקבלו מהמשיבה ובהתאם לפירוט השטחים בחוות הדעת השמאית שנערכה מטעמה.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] בהתאם לתשריט ובקשות להיתר שנמסרו ע"י המשיבה.
[3] נציין לענין זה ולשם ההבהרה כי נעשו במכון ויצמן שתי שומות שונות, מס' הזמנה 75518 (להלן: "**ההזמנה הראשונה**") נשוא החלטה זו, שבה בחלופה 1 השטח הקיים הינו כ – 4,831 מ"ר, בחלופה 2 – 11,616 מ"ר, שטח מגרש כולל של 26.8 דונם. ומאוחר יותר נערכה על ידי המשיבה שומה נוספת, (מס' הזמנה 83238) המתייחסת לבקשה להיתר בשטח כולל של כ – 9,771 מ"ר (להלן: "**ההזמנה השנייה**"), כאשר לשטח זה חוזה חכירה נפרד, קיבולת בנייה מקסימלית נפרדת ושטח מגרש של כ – 46 דונם. שמאי המשיג הגיש השגה אחת על שתי שומות אלה יחד, בזמן שבהתאם לנהלי רמ"י יש להגיש שתי השגות נפרדות. בהשגה הראשונה נתבקשו הבהרות מהמשיבה, שזו ציינה כי יש להתייחס להזמנת השומה הראשונה בלבד. שמאי המשיג בהשגתו השנייה נשוא החלטה זו, שוב הגיש השגה אחת לשתי השומות יחד, אף שהובהר שהשגה שנייה ניתן להגיש על הכרעת השמאי המחוזי בהשגה הראשונה בלבד והחלופות המוצגות בה. בדיון נשוא השגה זו הובהר, כי במסגרת ההחלטה הוועדה תתייחס לחלופות שנסקרו בהחלטה בהשגה הראשונה בלבד.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 10/10/2016.

3. ביקור בנכס:

ביום 19/12/2021 נערך ביקור חיצוני ע"י גב' אפרת שלז, חברת הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

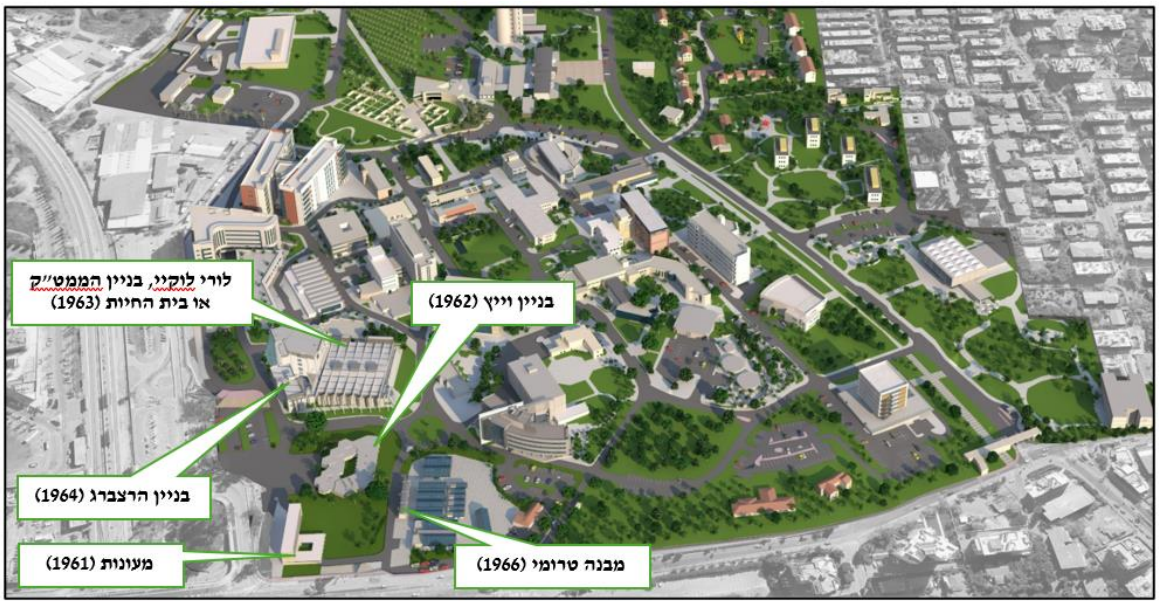
אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראה בהחלטת השמאי המחוזי.

המגרש הנדון ממוקם בחלקה צפוני של העיר רחובות במתחם מכון ויצמן למדע, בצמוד לפארק תעשיות המדע המאופיין בתעשיות עתירות ידע. המגרש נמצא בצידו המזרחי של רחוב הרצל, המהווה ציר ראשי שבצידו הדרומי מתחבר לצומת בילי"ו, אזור זה מאופיין במבני תעסוקה ותעשיית עתירת ידע ומשלב משרדים ושטחי מסחר, הפיתוח הסביבת הנכס מלאה וברמת גמר גבוהה.

הנכס נשוא השומה מהווה מגרש בשטח של כ – 26,800 מ"ר המהווה חלק מחלקה 157 וחלק מחלקה 167 בגוש 3695, נשוא הנכס שטח כולל של כ – 11,616 מ"ר הכולל מס' מבנים המשמשים את מכון ויצמן כדלקמן:

- בניין 1961, מעונות סטודנטים, הקרוי ע"ש רותי וסמי כהן, נבנה בשנות השישים וכולל 36 יח"ד, המבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע, משמש לחדר אוכל, מועדון סטודנטים ולמגורי סטודנטים.
- בניין 1962, המכונה וייץ, מחולק לשני חלקים, משמש למשרדים ולגן ילדים עבור עובדי המכון.
- מבנים 1964+1963 – המכונים לורי לוקיי והרצברג בהתאמה, המשמש כממט"ק (מרכז מחקר טרום קליני), בתוכו מעבדות ומחקר, ובין היתר, מעבדות נקיות הכוללות משאבים טכנולוגיים, משאבים וטריניריים ועוד.
- בניין 1966, מבנה טרומי חד קומתי המשמש את מעבדות המחקר.

להלן המבנים הכלולים בטבלת השטחים בחלופה 2 (מס' המבנה בהתאם לשטחים כפי שהתקבלו מהמשיבה):



5. מצב תכנוני רלוונטי:

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

5.1 **<u>תוכנית מפורטת רח/1/106 א'</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3075 מיום 12/07/1984.

התוכנית מייעדת את הנכס שבנדון ל"**אזור מוסדות מדע, מוסדות ציבור, מינהלה**".

התוכנית חלה על כ - 704.4 דונם. מטרת התוכנית היא קביעת עקרונות פיתוח מכון ויצמן למדע ויד חיים ויצמן, הקצאת שטחים לאזור מוסדות המדע, מוסדות ציבור ומינהלה, אזורי מגורים לצורך מכון ויצמן בלבד, שטחים פרטיים פתוחים, קביעת דרכים חדשות, ביטול דרכים, קביעת מקומות חניה, ביטול החלקות הקיימות וקביעת חלקות חדשות.

התוכנית אינה מפרטת זכויות והגבלות בנייה, אלא על גבי התשריט מסומן מיקום הבניינים. כדי להקים בניינים שלא סומנו, יש לקבל אישור להקמת מבנים נוספים יש לקבל את אישורה של הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית.

5.2 **<u>תוכנית רח/7/106 (אושרה לאחר המועד הקובע)</u>**

פורסמה למתן תוקף י.פ. 7640, מיום 13/12/2017.

התוכנית חלה על כל מכון ויצמן ומטרתה קביעת הוראות שתאפשרנה את פיתוח המכון בהתאם למטרותיו, תוך שמירה על כל ערכי המורשת שלו. תותר הגדלת השטח העיקרי העילי מ-130,000 מ"ר לכ- 165,000 מ"ר.

6. מצב המשפטי:

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

גו"ח:	3695/157
רשות מקומית:	עיריית רחובות
בעלות:	קק"ל (בשלמות)
חכירה ראשית:	דה ויצמן אינסטיטיוט פונדישין לימיטד (12429/65990) עד ליום 31/03/2008. אמריקן קומיטי פור דה ויצמן אינסטיטיוט אוף סיאנס (2805/65990) מכון ויצמן למדע (21987/65990).
חכירה משנה:	מכון ויצמן למדע רחובות 15234/65990 עד ליום 31/03/2008.

<u>הסכם חכירה (זכויות חוזיות, חלופה 1)</u>

מהסכם חכירה מיום 16/02/1988, עולים הפרטים הבאים:

מחכיר:	מינהל מקרקעי ישראל
חוכר:	סוכנות יהודית.
שטח המגרש:	26,800 מ"ר.
חלקות:	ח"ח 157, 167.
מגרש:	א' בהתאם לתוכנית מפורטת מס' רח/1/106 א'.
תקופת החכירה:	49 שנים, מיום 15/12/1997 ועד ליום 14/12/2046.
מטרת החכירה:	אזור מוסדות מדע, מוסדות ציבור ומנהלה.
הייעוד:	בתי ספר ומוסדות מדע.

קיבולת הבנייה: 4,831 מ"ר.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

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

חלופה	שמאית המשיבה	השמאי המשיג[4]	השמאי המחוזי
1	₪ 6,500,661	-	₪ 7,731,680
2	₪ 13,068,476	-	₪ 14,847,340

8. החלטת השמאי המחוזי:

8.1 חלופות השווי:

שמאי המשיג טען כי אין להביא בחשבון שתי חלופות אלא יש לחשב את דמי ההיתר בהתאם לשיעור הניצול בפועל. השמאי המחוזי לא קיבל טענה זו אלא הביא בחשבון שתי החלופות, חלופה 1, זכויות חוזיות, חלופה 2, זכויות מבוקשות וקיימות, וזאת בהתאם להזמנת השומה של המשיבה ולמצוין בשומת שמאית המשיבה.

8.2 מתודולוגיה לקביעת ערכי השווי (גישות השומה):

בנייני המחקר: השמאי המחוזי בחן את נתוני השוק הקיימים עבור השימוש האלטרנטיבי הקרוב ביותר – משרדים, עסקות השוואה חושבו על בסיס שווי למ"ר ברוטו, וזאת כדי להעריך בשלב ראשון את השווי כבנוי, בשלב השני יושמה גישת החילוץ כדי להעריך שווי למ"ר מבונה.

בניין המעונות: הערכת שווי הקרקע המשמשת למעונות נערכה ע"י בחינת נתוני שוק קיימים עבור השימוש האלטרנטיבי הקרוב ביותר – מגורים, תוך הבאה בחשבון התאמות נדרשות, על בסיס שווי למ"ר מבונה המתקבל מניתוח מכרז רמ"י ברחובות.

8.3 יעוד, שימושים ובסיס נתוני ההשוואה:

השמאי המחוזי מקבל את עמדת המשיבה וקובע כי הנכס משמש כמוסד מחקר, מעבדות ושימוש ציבורי, ואין לראות בו נכס המשמש לאחסנה בלבד, כפי שטענו המשיגים. הוא מדגיש כי "אחסנת חיות" היא רק רכיב אחד מתוך שלל השימושים בנכס, וכי קיימים שימושים נוספים כדוגמת מעונות וארכיון. מכלול השימושים הללו מצביע על כך שהשימוש הכללי בנכס הוא שימוש ציבורי לצרכי מחקר במסגרת מוסד ציבורי.

השמאי המחוזי מציין כי ייעוד הנכס הוא ציבורי ומוגדר כמוסד מחקר, הן בהתאם למטרת החכירה והן בהתאם לתוכנית הבנייה החלה. לצורך קביעת שווי ההשוואה הרלוונטי, הוא סבור כי ההקבלה ההולמת ביותר היא לשימושי מחקר פרטיים המתקיימים באזור הייטק הסמוך בפארק תמ"ר. ביחס לחלקי הנכס בהם מצויים מעונות, סבור השמאי כי יש להחיל עליהם השוואה לנכסים המיועדים למגורים.

[4] שמאי המשיג התייחס בשומת ההשגה השנייה ליתרת ניצול זכויות (820,000 ₪) קרי, להפרש קיבולת הבנייה שבין 2 החלופות, ולא הציג תחשיב בהתאם להזמנת השומה כשתי חלופות. בדיון הובהר שמחלוקות לענין השטחים האקווי', שעור דמי ההיתר, שעור שטחי הבנייה והפרש השטחים הבנויים אינן בסמכות הוועדה שעניינה דיון בסוגיות שמאיות (קיימת אופציה לפנות לרמ"י באמצעות השגה משפטית). הובהר בדיון כי ההתייחסות בהחלטה תהיה בהתאם לחלופות השומה בשומת המשיבה (מצב קודם בהתאם למלוא קיבולת הבנייה כפי שצוין בהסכם החכירה אל מול מלוא זכויות הבנייה המבוקשות במצב החדש).

8.4 <u>הפחתה לגודל</u>:

השמאי המחוזי סבר שאין להביא הפחתה לגודל לתכסית הבניינים, אם כי את יתרת השטח, הביא בחשבון כשטח פרטי פתוח במקדם 10% המבטא הפחתה לגודל (במקום 20%).

8.5 <u>שטח שירות שולי</u>:

בהתאם פרק ט"ז של הקווים המנחים, הועמסו שטחי שירות של 25% במקדם 1, בהתאם לנתוני ההשוואה. צוין כי שטחי השירות במקרה הנדון גבוהים יותר ולפיכך הובא בחשבון מקדם אקוו' עבור שטח השירות השולי (בהתאם לסעיף 3(ב) לקווים המנחים) במקדם 50% (מעבר להעמסה של 25%).

8.6 <u>התאמה לשימוש ציבורי</u>:

בהחלטות ועדת השגות במרכז האקדמי רופין ובמכללת אורנים הובאו בחשבון מקדם התאמה לשימוש ציבורי של 65% עם זאת, בכפר תקווה המאוחר יותר, הובא בחשבון מקדם של 85% בלבד, ולפיכך ציין השמאי המחוזי כי אין ללמוד מהחלטות אלא יש לבחון כל מקרה לגופו.

השמאי המחוזי הביא בחשבון מקדם התאמה של 75% (הפחתה של 25%) בשל היות מכון ויצמן מכון מוסד מחקר ציבורי ובעיקר בשל חוסר הגמישות והסחירות הנמוכה של השימושים האחרים (ביחס לעסקות ההשוואה).

8.7 <u>שטחי הבנייה</u>:

<u>מצב קודם</u> - צבר של מבנים יבילים וצריפים ששימשו בעבר את פעילות המכון, ובהתאם לשטח המצוין בהסכם החכירה. שטח פרטי פתוח הוערך בהתאם להנחת בנייה של 100% בנייה (בדומה לפארק המדע), והיתרה חושבה לפי שפ"פ במקדם 10%.

<u>מצב חדש</u> - שטח מגרש המסומן בתשריטי רמ"י הכולל חמישה מבנים, בנין 1961, המהווה את מבנה המעונות, בנין 1962 המכונה בנין וייץ, בנין שמספרו 1963 המכונה בנין לורי לוקיי (הידוע כבנין הממט"ק או בית החיות) אליו מחובר בנין 1964, המכונה בנין הרצברג וכן את מבנה 1966 המהווה מבנה טרומי. הובא בחשבון במצב החדש שהמבנים משמשים לפעולות של מחקר, ארכיון, משרדים ושימושים תומכים כמו קפיטריות ומסביבם שטח שפ"פ (חוייב השטח שמעבר לשטח מקובל לגינון בעסקות ההשוואה). שטח פרטי פתוח הוערך בהתאם להנחה של 100% בבנייה (תכסית).

8.8 <u>קביעת שווי למשרדים ולמעונות</u>:

למשרדים, הוצגו מס' עסקות השוואה מפארק תמ"ר הסמוך המכונה גם "פארק המדע", לשטחי משרדים בנויים ששטחם נע בגבולות של 112-5950 מ"ר, ברחובות אופנהיימר, המדע וברגמן. שווי מ"ר ממוצע בנוי ברוטו ברמת מעטפת כ- 8,800 ₪, מכך באמצעות גישת החילוץ (מרכיב רווח יזמי 20%, עלויות בנייה דקל יוני 2016 – 5,725 ₪/מ"ר), התקבל שווי של **כ – 1,467 ₪/מ"ר מבונה** (כולל העמסה ממוצעת של 25% שטחי שירות), מכך הובא בחשבון מקדם התאמה **לשימוש ציבורי 75%,** כך שהשווי במעוגל הוא כ – **1,100 ₪ למ"ר מבונה.**

למעונות סטודנטים, נותח מכרז רמ"י מר/173/2016 במחיר זכיה של כ- 35 מש"ח, לכ- 79 יח"ד אקוו' (לפי תנאי המכרז), מתקבל שווי של כ – 450 אש"ח/יח"ד, המשקף שווי של **4,500 ₪ ללא מע"מ** וכולל פיתוח/למ"ר מבונה מגורים בממוצע. מכך הובא בחשבון מקדם לשימוש ציבורי בשעור של כ- 75%, כך שלמעשה, הובא בחשבון שווי של כ – **3,375 ₪/מ"ר מבונה,** מותאם למעונות.

8.9 <u>שטחי בנייה ומקדמי התאמה</u>:

חלופה 1 - שטחים בהתאם לקיבולת מותרת בהסכם חכירה		
מס' מבנה	שימוש	שטח במ"ר
1	מעבדות	1,153
2	מעבדות	285
3	מעבדות	1,323
4	מעבדות	97
5	מעבדות	85
6	מעבדות	192
7	מעבדות	97
8	מעבדות	192
9	מעבדות	620
10	מעבדות	558
11	מחסן	65
12	מחסן	22
13	מחסן	22
14	מחסן	22
15	מחסן	22
16	מחסן	33
17	מחסן	22
18	מחסן	22
סה"כ		4,832

חלופה 2 - שטחים בהתאם לבקשות להיתר בניה					
מס' מבנה	תיאור	שימוש	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
1961	מעונות	מעונות	1,088	300	1,388
1962	וייץ	ארכיון	811	550	1,361
1963	לורי לוקיי	ממט"ק	4,781	4,022	8,803
1964	הרצברג	ממט"ק			
1966	טרומי	מחקר	64	0	64
סה"כ			6,744	4,872	11,616

חלופה 2 - שטח אקוו' שהובא בחשבון (שירות גרעיני ויתרת שטח שירות)							
מס' מבנה	תיאור	שימוש	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	שטח שירות גרעיני 25% (מקדם 100%)	יתרת שטח שירות (מקדם 50%)	שטח אקוו'
1962	וייץ	ארכיון	811	550	203	347	1,187
1963	לורי לוקיי	ממט"ק	4,781	4,022	1,195	2,827	7,390
1964	הרצברג	ממט"ק					
1966	טרומי	מחקר	64	0	0	0	64
סה"כ שטח אקוו' למחקר ומעבדות במ"ר (ללא מעונות שהובא בחשבון בנפרד)							8,641

חישוב שטח גינון (כשפ"פ) בשני מצבי התכנון					
חלופה 1					
שפ"פ	שטח מגרש	26,800	בניה (100%)	4,832	21,968
סה"כ שטח אקוו' (מקדם 10%)					2,197
חלופה 2					
שפ"פ	שטח מגרש	26,800	בניה (100%)	11,616	15,184
סה"כ שטח אקוו' (מקדם 10%)					1,518

8.10 **<u>תחשיב שמאי המחוזי</u>**

חלופה 1 - בהתאם לקיבולת בהסכם חכירה	
שטח מבונה מעבדות ומחקר	4,832 מ"ר
שטח פרטי פתוח 21,968 מ"ר במקדם 10% (ראו לעיל)	2,197 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אקווי (לאחר התאמה לשימוש ציבורי 75%)	₪ 1,100
סה"כ שווי קרקע כולל עלויות פיתוח	₪ 7,731,900
עלויות פיתוח (חוות דעת רמ"י)	₪ 1,068,597
סה"כ שווי חלופה 1, ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 6,663,303
סה"כ חלופה 1 לא כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 6,700,000**
חלופה 2 - בהתאם לזכויות בניה קיימות ומבוקשות (בקשות להיתר בניה)	
שטח מבונה מעבדות ומחקר אקווי (ראו לעיל)	8,641 מ"ר
חיוב כשפ"פ 15,184 מ"ר במקדם 10%	1,518 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקווי (לאחר התאמה לשימוש ציבורי 75%)	₪ 1,100
סה"כ שטח מעבדות ומחקר אקווי כולל שפ"פ	₪ 11,175,340
מעונות שטח עיקרי	1,088 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקווי	₪ 4,500
שווי מעונות לאחר התאמה לשימוש ציבורי במקדם 75%	₪ 3,672,000
סה"כ שווי חלופה 2 כולל פיתוח	₪ 14,847,340
עלויות פיתוח (חוות דעת רמ"י)	₪ 2,569,024
סה"כ שווי חלופה 2, ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 12,278,316
סה"כ חלופה 2 , לא כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 12,300,000**

9. טיעוני / עמדת המשיג:

כאמור במטרת השומה, נערכו ע"י רמ"י שתי שומות אחת משנת 2016 (נשוא השגה זו) והשנייה בשנת 2017, במסגרת ההשגה הראשונה שמאי המשיג השיג על שתי השומות, על אף שמדובר בחוזי חכירה שונים, שטחים שונים, קיבולת בנייה שונה, שטחי מגרשים שונים וכדומה. הובהר לשמאי המשיג בהשגה הראשונה, כי בהתאם לנהליה של המשיבה, לא ניתן להשיג על שתי השומות יחד אלא יש להגיש השגה נפרדת לכל אחת מהן. בשומת השמאי המחוזי נבחנה השומה הראשונה מטעמה של רמ"י משנת 2016, בהתאמה לחלופות המצוינות במטרת השומה. בהשגה השנייה המשיג הציג, שוב, חלופות שווי עבור שתי השומות. בדיון הובהר לשמאי המשיג כי על הוועדה ומסמכותה להתייחס ואך ורק להחלטת השמאי המחוזי בהשגה הראשונה, קרי, לשומת המשיבה משנת 2016. בהחלטה זו ולהלן יוצגו עמדותיו של המשיג לענין נשוא החלטה זו בלבד.

9.1 <u>חלופות השווי</u>:

שמאי המשיג חולק על עצם החיוב, דרך התחשיב וחולק על עצם הזמנת השומה לשתי חלופות.

בשומת שמאית <u>המשיבה</u> נישומו שתי חלופות. הובא בחשבון במצב הקודם (חלופה 1) שטח של כ- 4,832 מ"ר מבונים המהווים את מלוא קיבולת הבנייה המותרת בהסכם החכירה, ובמצב החדש (חלופה 2) את מלוא שטחי בנייה המבוקשים והקיימים בהיתרי בנייה, סה"כ כ - 11,616 מ"ר.

שמאי המשיג סבר כי גישת שתי החלופות שנערכה בהתאם להזמנת השומה לעיל, לפיה יש לשום את הפרש השווי בין מלוא קיבולת הבנייה בהסכם החכירה אל מול שטחי הבנייה המבוקשים, אינה נכונה במקרה הנדון ואין לפעול לפיה.

חריגת הבנייה נוצרה עם בניית הממט"ק הישן ועל כן יש להעריך אך ורק את השטח החורג ממנו (ולא את הפרש השווי בין שתי חלופות).

כדי לשום את השטח החורג, יש לבחון את השטח האקוו' הנוסף בלבד, זאת ביחס לשטח שהותר ומומש בהתאם להסכם החכירה.

לשיטת המשיג, את שטחי הבנייה הכלולים בהסכם החכירה יש לראות כשטחים עיקריים בלבד כפי שהיה נהוג באותם ימים ברמ"י. משכך, את השטחים שיש לחייב בגינם דמי היתר, יש לבחון כשטח עיקרי אל מול שטח עיקרי.

שמאי המשיג סבר, כי אין לחייב בדמי היתר בגין שטח מבנה 1961 (מעונות) הכולל שטח עיקרי של 1,088 מ"ר, וכן אין לחייב בגין מבנה 1962 (וייץ), ששטח העיקרי כ- 811 מ"ר, מהסיבה שאלה נבנו על ידי הסוכנות היהודית. משכך, יש להפחית את שטחם מסך קיבולת הבנייה המותרת בהסכם החכירה, 4,831 מ"ר (4,831 – 811+1,088).

לפיכך, השטח שלא מומש עומד על כ- 2,933 מ"ר. השטח העיקרי המבוקש בפועל בהתאם לבקשה להיתר בממט"ק הוא 4,781 מ"ר, בהפחתת השטח העיקרי שלא נוצל, 2,933 מ"ר, נותר שטח שלא חוייב בפועל של כ- 1,848 מ"ר בלבד (עיקרי ושירות), ובאחוזים כ- 38.65% (4,781/1,848).

לאחר שסבר כי אין לחייב בגין שטחי מבנים 1961 (מעונות), 1962 (וייץ), הביא בחשבון את שטחי המבנים הכלולים בממט"ק (1963, 1964), לורי לוקיי והרצברג בהתאמה בלבד.

שמאי המשיג סבר כי את קביעת השטח האקוו' לחיוב במבנים אלה, יש לקבוע בהתאם לשימוש בפועל כדלקמן:

- מבנה 1963 (לורי לוקיי), קיימים שטחי בנייה עיקריים אם כי מרבית השטחים העיקריים בשימוש כחדרי מכונות ואחסנת בע"ח, לפיכך יש לחשב את השטח האקוו' לפי השימוש בפועל (ולא בהתאם לחלוקה של שטחים עיקריים ושטחי שירות) לדוגמה, חדרי מכונות מקדם התאמה של 20%.
- מבנה 1964 הרצברג, במרביתו בשימוש משרדים, לפיכך השטח האקוו' חושב בהתאם למקדמי התאמה של חלוקת השטחים העיקריים לשטחי שירות, שטח עיקרי במקדם 100% ושטחי שירות במקדם 50%.

את סך השטח האקוו' בגין שני מבנים אלה, יש להכפיל בשעור אי הניצול המפורט לעיל, 38.65% (בהתאם לשטח העיקרי שלא נוצל בפועל).

9.2 <u>התאמה לשימוש ציבורי</u>:

שמאי המשיג סבר כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה לשימוש ציבורי של 65% בהתאם להחלטת ועדות השגות במוסד האקדמי רופין.

9.3 <u>מקדמי התאמה</u>:

שמאי המשיג הביא בחשבון בשומתו הפחתה לגודל של 15%, מקדם 85%, בשל כמות השטחים המבונים מעל 10,000 מ"ר ברוטו, מקדם התאמה למיקום 90%.

9.4 <u>ערכי השווי למ"ר מבונה</u>:

בנייני המחקר: שווי בסיסי שהובא בחשבון 1,800 ₪/מ"ר מבונה, מבוסס על שומות מכריעות שניתנו בעיר רחובות מהשנים 2015-2016, בהפחתת מקדם לשימוש ציבורי 65%, מקדם לגודל 85% ומקדם התאמה למיקום 90% סה"כ מקדם התאמה משוקלל של כ – 50%, שווי למ"ר מבונה לאחר

התאמות, **900** ₪/**מ"ר מבונה**.

לא הובא בחשבון שווי למעונות סטודנטים שכן שמאי המשיג סבר שאין לחייב בגינו והוא כלול בשטחי הבנייה המותרים, שאותם יש לקזז מקיבולת הבנייה המותרת.

9.5 <u>יעוד ושימושים</u>:

שמאי המשיג סבר, שיש להעריך את השטחים לפי השימוש בפועל, כך שלמרות שמדובר בשטח עיקרי, חלק מהשטחים העיקריים משמשים לאחסנה מהטעם שחלק גדול מהשטח משמש בפועל כבית גידול והחזקת בע"ח לצורכי מחקר, בעיקר עכברים, חולדות, ומכרסמים נוספים.

חלק ממבנה הממט"ק מהווה מבנה ייחודי, ספציפי בשימושו ולכן לא ניתן להעריך את השטחים בו בדומה לשימוש הייטק/תעשיה עתירת ידע.

יש לשאול את השאלה, האם קונה סביר ישלם על חוות סוסים או על לולים בדומה למה שמשלמים לשימוש הייטק. אומנם מטרת החכירה היא מוסדות ציבור אך גם מותר שימוש למטרות אחסנה, ולפיכך יש לחשב שווי שוק בהתאם לשימוש בפועל ולא שווי תיאורטי כלשהו.

9.6 <u>תחשיב ומקדמי התאמה</u>:

להלן תחשיב שמאי המשיג כולל התייחסות למקדמי התאמה בהתאם לשימוש בפועל ושטח אקוו' לחיוב:

התייחסות לבנוי בהתאם להסכם חכירה	
מותר לבנות על פי הסכם	4,832 מ"ר
בנוי (מבנה 1961, מעונות)	1,088 מ"ר
בנוי (מבנה 1962 וייץ)	811 מ"ר
יתרה לבניה	2,933 מ"ר
בנוי בפועל שטח עיקרי בממט"ק	4,781 מ"ר
חייב בדמי היתר, 4,781-2,933 (עיקרי + שירות)	1,848 מ"ר
סה"כ עיקרי ושירות (4,781/1,848)	**38.65%**

מבנה ממט"ק ראשי, מבנה 1963, לורי לוקיי				
קומה	**שימוש**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
קרקע	מכונות ושירות	2,542 מ"ר	20%	508.40 מ"ר
קומה ייעודית	מעבדות	483.03 מ"ר	100%	483.03 מ"ר
קומה ייעודית	אחסנה לבע"ח	1,932.11 מ"ר	50%	966.06 מ"ר
קומה ייעודית	מכונות ושירות	146.53 מ"ר	20%	29.31 מ"ר
קומת גג	מכונות ושירות	2,285.17 מ"ר	20%	457.03 מ"ר
סה"כ		7,388.84 מ"ר	אקוו' בהתאם לשימוש בפועל	**2,443.83 מ"ר**

בנין ממט"ק שני, מבנה 1964, הרצברג					
קומה	**שימוש**	**עיקרי**	**שירות**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
קומת קרקע	משרדים	329.44 מ"ר	212.29 מ"ר	50%	435.59 מ"ר
קומה א'	משרדים	359.73 מ"ר	72.74 מ"ר	50%	396.10 מ"ר
קומה ב'	משרדים	379.87 מ"ר	53.36 מ"ר	50%	406.55 מ"ר
קומה גג	שירות	-	7.02 מ"ר	20%	1.40 מ"ר
סה"כ		1,069.04 מ"ר		אקוו' בהתאם לשימוש בפועל	**1,239.64 מ"ר**

סיכום					
סה"כ שטח אקוו' בהתאם לשימוש בפועל					**3,683.46 מ"ר**
שווי מ"ר אקוו' (לאחר התאמות לגודל 85%, התאמה לשימוש ציבורי 65%, מיקום 90%)					900 ₪
סה"כ שווי גולמי מותאם שימוש בפועל					3,315,118 ₪
בהפחתת הפסד חצר לטובת מקומות חניה	943.99 מ"ר	900 ₪	15%		127,439 ₪
בהפחתת עלויות פיתוח					1,068,597 ₪
סה"כ שווי זכויות להקמת מבנה ממט"ק					2,119,082 ₪
סה"כ שווי זכויות להקמת מבנה ממט"ק במעוגל					**2,120,000 ₪**
הפרש לחיוב בדמי היתר (ראו לעיל)					38.65%
סה"כ ערך הקרקע לצורך חישוב שווי יחסי לתשלום בגין חריגה ממסגרת זכויות מותרת					819,444 ₪
סה"כ ערך הקרקע לצורך חישוב שווי יחסי לתשלום בגין חריגה ממסגרת זכויות מותרת במעוגל					**820,000 ₪**

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

המשיבה לא הגישה תגובה להשגה השנייה. להלן התייחסות המשיבה מהדיון שהתקיים ביום 14/09/2021, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

- המשיבה מציינת כי שומתה נערכה בהתאם להזמנת השומה מרשות מקרקעי ישראל, אשר הגדירה בחלופה הראשונה את ההערכה בגין הזכות החוזית לשטח של 4,832 מ"ר בהתאם לתשריט המצורף. בתשריט ניתן לראות את המבנים הקיימים, והובהר כי התשלום נעשה על פי הזכות החוזית.

בהתאם לחוזה החכירה, מטרת החכירה הוגדרה כ"מוסד", כאשר תחת ייעוד זה כלולים שימושים אפשריים רבים.

- בהתייחס לשאלות הוועדה, המשיבה הבהירה כי מעונות נכללים במסגרת חלופה שנייה בלבד, בעוד שבחלופה הראשונה נבחנת אך ורק הזכות החוזית כמוסד ציבורי שמטרתו מחקר. לטענתה, היא לא קיבלה מידע מוקדם על קיומם של מעונות בפועל, ועל כן ההערכה נעשתה בהתאם ההגדרה החוזית.
- הוועדה ביקשה הבהרות בנוגע למגבלות השימוש במסגרת הזכות החוזית. המשיבה השיבה כי מטרת החכירה "מוסד ציבורי" כוללת מגוון שימושים, אולם ההגדרות מבוססות על התשריט ועל התוכנית החלה. היא ציינה כי בתשריט מופיעים 18 מבנים, כמפורט בשומתה בעמוד 7. על כן, השימושים מוגדרים בכל מ"ר ומ"ר בהתאם לחוזה החכירה ולזכות החוזית, ואין מדובר בהיתרים פרטניים הנבחנים מול הוועדה המקומית.
- בהתייחס לשימוש בנכס, המשיבה מבהירה כי הממט"ק איננו בית חיות לצורכי גידול בלבד, אלא מהווה חלק אינטגרלי ממכון מחקר שבו נערכים ניסויים בבעלי חיים כחלק ממחקר מדעי. היא מציינת כי פעילות זו דומה במהותה לפעילות חברות ביוטכנולוגיה בהן פיתוח תרופות כולל גם ניסויים בבעלי חיים. בהתאם לכך, השימושים הקיימים בנכס משויכים לתחום המעבדות והמחקר, הדומים במהותם לתעשיית ההיי-טק.
- המשיבה הדגישה כי עבודתה אינה כשל ועדה מקומית וכי רמ"י אינה כפופה להליכי מתן היתרי בנייה. די בכך שהתוכנית נחתמה על ידי רמ"י ושולם עליה, כדי שהשימוש ייכלל בזכות החוזית. עם זאת, בבקשה להיתר בפועל – על הוועדה המקומית לאשר את השימוש הספציפי. היא הוסיפה כי רמ"י אינה מעוניינת להגביל את המוסד, ולכן סעיף 7 בשומתה מפרט את המצב המשפטי כהגדרת מקור השטח.
- בתשובה לשאלה אם יש להעריך "צריף" או "מחסן" ככזה, השיבה המשיבה כי אכן התחשבה במבנים הקיימים, אך ההערכה נעשתה לפי מטרת "מוסד" בהתאם לחוזה החכירה. היא הדגישה כי רמ"י אינה מעריכה נכסים לפי השימוש בפועל, אלא אך ורק לפי הזכות החוזית. במקרים בהם מתעוררת מחלוקת לגבי היקף או תוכן הזכות, הדרך לבררה היא מול רמ"י עצמה.
- השמאי המחוזי קבע שווי של 1,500 ₪ למ"ר, וממנו ביצע את ההפחתות. בהשגה צורפה הפניה להכרעה בהשגה ראשונה בחלקה 188/14 בגוש 3695, במועד הקובע 7.11.2016, שם נקבע שווי של 1,810 ₪ למ"ר מבונה להיי-טק. בנוסף, צורפו 15 מיני-שומות של שמאי המקרקעין אוהד דנוס, אשר קבע שווי של 1,700 ₪ למ"ר, לעומת קביעת השמאי המחוזי מר רון כהן – 1,500 ₪ למ"ר. כלומר, אוהד דנוס העריך שווי גבוה יותר. עוד נטען כי השמאית המכריעה גב' גבע בלטר קבעה שווי הקרוב לשווי שהוצג על ידי המשיג, כאשר הפחיתה אך ורק בגין עלות עודפת לחניה. בהחלטתה נקבע שווי של 1,500 ₪ למ"ר, אולם סכום זה כלל הפחתה של 500 ₪ למ"ר. משמעות הדבר היא כי לשטחי היי-טק נקבע בפועל שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה, ולא 900 ₪ למ"ר כפי שנטען.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>חלופות השווי</u>:

שמאי המחוזי וכן שמאית המשיבה העריכו את שווי הקרקע בהתאם לחלופות השווי שהוגדרו ע"י רמ"י, חלופה 1 - הזכויות החוזיות, המהוות את מלוא קיבולת הבנייה המותרת בהסכם החכירה קרי, 4,831 מ"ר, חלופה 2 – שטחים קיימים ומבוקשים במגרש בהתאם לבקשה להיתר בנייה.

מנגד, סבור שמאי המשיג, כי אין לחשב את הפרש השווי בהתאם להזמנת השומה (שתי חלופות) אלא בהתאם לשיעור לא מנוצל של השטחים כפי שמפורט לעיל.

כללי ההשגה על שומות שנערכות עבור רשות מקרקעי ישראל, לרבות: עצם הזכות להשגה, הליכי ההשגה, הגורמים המכריעים בהשגה, מסגרת הסמכות לגורמים המכריעים ועוד, נקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל (סעיף 4.20, סימן ב'). לפיכך, המותבים המכריעים בהשגות (השמאי שדן בהשגה הראשונה וועדת ההשגות הדנה בהשגה השנייה) פועלים בהתאם לכללים שנקבעו.

בהתאם לסעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הליכי ההשגה בפני ועדה זו נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד ואין מקום לברר סוגיות משפטיות או טענות הנוגעות לעצם החיוב.

מטרות השומה נובעות ממתווה העסקה, עבורה נערכה השומה הראשונה. מתווה העסקה נקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). מכאן ששינוי מטרות וחלופות השומה משנה למעשה את מתווה העסקה ואינו יכול לשמש את העסקה, אותה בכוונת רמ"י לקדם. לפיכך, שינוי מטרת וחלופות שומה מהווה למעשה שינוי של המסגרת העסקית, והוא יכול להתבצע אך ורק על ידי רמ"י.

טענות בעניינים אלה ניתן לברר בהתאם לנוהלי המשיבה במסגרת הליך בירור של טענות משפטיות, לפני הגשת ההשגה השמאית.

סוגיות רבות שהועלו על ידי שמאי המשיג הנוגעות לעצם החיוב (שטחי בנייה שחויבו בדמי היתר אך המשיג סבר שאין לחייב בגינם), סוגיות הנוגעות להזמנות השומה עצמן וכן לדרך החישוב לצורך קביעת דמי ההיתר (שתי חלופות או חלופה אחת), סוגיה הנוגעת לשאלה האם קיבולת בנייה בהסכם חכירה מהווה שטח עיקרי או כולל שטחי שירות (כפי שסבר שמאי המשיג), עצם החיוב של שטחי הבנייה ועוד, מהוות סוגיות משפטיות הנוגעות לנוהלי רמ"י, ואין בסמכות הוועדה לדון בהן. נושא זה הובהר לצדדים מטעם המשיג בתחילת הדיון.

שמאי המשיג הגיש השגה על שתי הזמנות שומה שונות (ראו הערת שוליים מס' 3 לעיל), וכאן המקום לחזור ולהבהיר כי גם דרך הגשת ההשגה היא בניגוד לנהלי רמ"י. סוגיה זו הובהרה גם בדיון, בהתאם לנהלי רמ"י יש להגיש השגה בגין כל הזמנת שומה ובאופן נפרד.

לאור כל האמור, הוועדה תדון בסוגיות שמאיות בלבד שהועלו במסגרת ההשגה ושנוגעות אך ורק להזמנת השומה של המשיבה משנת 2016, עליה הוגשה ההשגה הראשונה ואליה התייחס השמאי המחוזי. אין לוועדה אלא לדון בסוגיות שמאיות בלבד.

11.2 <u>יעוד ושימושים</u>:

בהתאם לנהלי רמ"י יש להעריך את שווי הקרקע בהתאם לשימוש המיטבי (HBU), זאת מתוך ההנחה שהשומה מתייחסת לקרקע כריקה ופנויה, ועל בסיס הכרה והבנה, ששטחים עיקריים יכולים לשמש לכל שימוש אחר. הוועדה לא מקבלת את הטיעון כי יש להעריך שטחים עיקריים בהתאם לשימוש בפועל לאחסנת בע"ח בהינתק מהמטרה של השטחים המבוקשים – והיא שטחי מעבדות, מחקר

ופיתוח, והגם ששטחי אחסנת בעלי חיים מהווים חלק מהפעילות המחקרית המתחם.

כנהוג בשטחי משרדים, תעשייה עתירת ידע והייטק, השטחים הסחירים כוללים העמסת שטחי שירות (מקדם 100%) שנעה בגבולות של 20%-40%, השמאי המחוזי הביא בחשבון העמסת שטחי שירות של 25%, ההעמסה סבירה בהחלט שתואמת את הקווים המנחים.

יתרת שטחי השירות הובאו בחשבון במקדם אקוו' של 50%. אנו מקבלים קביעה זו, אף שאנו סבורים שמקדם 50% ליתרת שטחי השירות הובאה בחשבון על הצד הזהיר, שכן אין מדובר בקרקע המשווקת במכרז שלא ברור מה תהיה העמסת שטחי השירות, אלא על בקשה להיתר בנייה - שבה שטחי השירות לתפעול ואחזקת השטח מבוקשים ונדרשים.

11.3 <u>הפחתה לגודל</u>:

השמאי המחוזי סבר שאין להביא הפחתה לגודל לתכסית הבניינים, אם כי את יתרת השטח, הביא בחשבון כשטח פרטי פתוח במקדם 10% המבטא הפחתה לגודל (במקום 20%).

ניתן להביא הפחתה לגודל במס' פרמטרים, אנו סבורים כי במוסדות, בפרט כאלו שבהם יש הרבה שטח ירוק, ניתן להביא בחשבון תוספת לשווי למ"ר מבונה בשל תחושת הרווחה המתחשב בשטחים המבוקשים.

המקרה הנדון המטיב עם המשיג שכן שטחן של "הריאות הירוקות" בחלופה 1 (המצב הקודם) גדול יותר, ובמצב החדש, שווין תורם לשווי למ"ר מבונה מעט יותר מ-10%, כך שאנו סבורים שגישה זו סבירה בנסיבות הענין.

11.4 <u>התאמה לשימוש ציבורי</u>:

השמאי המחוזי הביא בחשבון מקדם התאמה של 75% (הפחתה של 25%) בשל היות מכון ויצמן מכון מוסד מחקר ציבורי ובעיקר בשל חוסר הגמישות והסחירות הנמוכה של השימושים האחרים (ביחס לעסקות ההשוואה). שמאי המשיג סבר, שיש להביא בחשבון מקדם התאמה לשימוש ציבורי של 65% בהתאם להחלטת ועדת השגות במרכז האקדמי רופין.

במוסדות אקדמיים שעיקרם הוראה, בשל השימוש בפועל, ניתן לשקול מקדם התאמה לשימוש ציבורי שינוע בגבולות של כ - 65%.

אם כי במקרה הנדון יש לבחון את התאמה לשימוש ציבורי ע"י מס' פרמטרים:

- אינטנסיביות השימוש - במקרה הנדון דומה לשימוש הייטק, פעיל כל השנה ולאורך כל שעות היום – לפיכך לרכיב זה יש לבטא הפחתה נמוכה אם בכלל.
- סחירות וגמישות מועטה של שימושים - אנו סבורים שקיימת מגבלת הסחירות שיש להביא בחשבון (שכן לא ניתן למכור את המכון). בנוגע למגבלת השימוש, זו אכן קיימת אם כי במקרה הנדון מדובר במעבדות מחקר ופיתוח במכון ויצמן, שימוש הדומה לשימושי הייטק שונים, כך שההפחתה לגמישות מועטה של שימושים צריכה להיות במידה נמוכה באופן יחסי.

לסיכום, אנו מוצאים כי מקדם ההתאמה לשימוש ציבורי 75% שהובא בחשבון בשומת שמאי המחוזי סביר בהחלט.

11.5 <u>שווי למשרדים ולמעונות</u>:

לשימושי הייטק הוצגו ע"י המשאי המחוזי מס' עסקות השוואה מ"פארק המדע", לשטחי משרדים בנויים ששטחם נע בגבולות של 595-120 מ"ר, ברחובות אופנהיימר, המדע וברגמן. שווי מ"ר ממוצע

בנוי ברוטו ברמת מעטפת כ- 8,800 ₪, באמצעות גישת החילוץ (מרכיב רווח יזמי 20%, עלויות בנייה דקל יוני 2016), התקבל שווי של **כ – 1,467 ₪/מ"ר מבונה** (כולל העמסה ממוצעת של 25% שטחי שירות). לאחר התאמה לשימוש ציבורי השווי המתקבל הוא 1,100 ₪/מ"ר מבונה.

שמאי המשיג הציג מס' הכרעות מפארק תמ"ר הסמוך. השווי הבסיסי שהביא בחשבון עמד על כ- 1,800 ₪/מ"ר מבונה. אם כי סבר שיש להביא מקדמי התאמה בגין גודל 85%, מיקום 90% ושימוש ציבורי, סה"כ שווי של כ – 900 ₪/מ"ר מבונה (בהשגה הראשונה הובא בחשבון שווי לאחר התאמות של כ- 1,170 ₪/מ"ר מבונה).

למעשה השווי הבסיסי למ"ר בנוי/מבונה די מוסכם על הצדדים אלא שקיימת מחלוקת על מקדמי ההתאמה, כך ששמאי המשיג סבר שיש להביא מקדמי מיקום וגודל, מקדמים שלא הובאו בחשבון בהחלטת השמאי המחוזי – לעניין זה ראו החלטת הוועדה בסעיף 11.3 לעיל.

הוועדה בחנה את נתוני ההשוואה בהחלטת השמאי המחוזי, את אופן ניתחן ואת השווי הסופי למ"ר מבונה ומצאה אותם מתאימים לנכס הנדון. ויוער, כי בשומת המשיג לא הוצגו נתוני השוואה מלבד שומות בסביבת הנכס, כאשר בהתאם לסעיף 4.4 בתקן 2.1 שומות אלו מהוות נתוני השוואה שאיכותם פחותה, ובכל מקרה, מצביעות על שווי דומה לשווי שנקבע ע"י השמאי המחוזי, ואף גבוה מכך.

למעונות סטודנטים שמאי המשיג לא הציג ניתוח שווי ולא טען כנגד השווי שנקבע ע"י השמאי המחוזי. בהחלטת השמאי המוחזי נותחו ע"י השמאי המחוזי מכרז רמ"י מר/173/2016 במחיר זכיה של כ- 35 מש"ח, לכ- 79 יח"ד אקוו' (לפי תנאי המכרז), מתקבל שווי של כ – 450 אש"ח/יח"ד, המשקף שווי של 4,500 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח/למ"ר מבונה מגורים בממוצע. מכך הובא בחשבון מקדם לשימוש ציבורי בשעור של כ- 75%, כך שלמעשה, הובא בחשבון שווי של כ – 3,375 ₪/מ"ר מבונה, מותאם למעונות. בדקנו את נתוני המכרז ואת אופן ניתוחו ואנו סבורים כי השווי למ"ר מבונה שנקבע הוא סביר.

11.6 <u>סיכום</u>:

עיקר הטענות בשומת שמאי המשיג מהוות טענות משפטיות שלוועדה אין את הסמכות לדון בהן – כאמור לעיל. באשר לסוגיות השמאיות, אנו סבורים שהחלטת השמאי המחוזי סבירה ואף נקבעה על הצד הזהיר. מכאן שאנו דוחים את ההשגה השנייה והחלטת השמאי המחוזי בעינה עומדת.

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	אפרת שלז
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה (בדימוס)