תאריך: ב' טבת תשפ"א
17 דצמבר 2020
מספר אופק: 36877
תיק רמ"י: 52197513א'

לכבוד
המשיג:
מר אבשלום אדם
באמצעות מר מיקי אדלשטיין
שמאי מקרקעין
כתובת מייל: miki@mikied.co.il

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

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 5 בגוש 6797 משק מס' 4, ברח' שמיר אליהו מושב משמר השבעה

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31/03/2019 על יד שמאית המקרקעין, גב' מלי בנימין רוזן (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי הקרקע שבנדון, ללא מע"מ ופיתוח.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 13/06/2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר עמוס מלר (להלן: "**שמאי המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 13/07/2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר מיקי אדלשטיין (להלן: "**שמאי המשיג**").

ההשגה הוגשה במסמך מטעם שמאי המשיג מיום 29/05/2019.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 01/09/2019.

1. מטרת ההחלטה:

הערכת שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, לצורך גביית דמי שימוש בגין הסדרת שימושים שלא כדין, בהתאם לחלופות להלן:

1.1 חלופה 1 – שווי מרכיב הקרקע למבנה מגורים בשטח של 72 מ"ר, לשנים 2009-2014, לכל שנה בנפרד.

1.2 חלופה 2 – שווי מרכיב הקרקע למבנה מגורים בשטח של 65 מ"ר, לשנים 2009-2014, לכל שנה בנפרד.

2. המועדים הקובעים:

המועדים הקובעים הם השנים 2009-2014, לכל שנה בנפרד.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 17/01/2020 על ידי גב' דנה שיחור, חברת הוועדה.

4. **<u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>**

הנכס מהווה את רכיב הקרקע לשני מבנים, אשר היו ממוקמים בתחום חלקה א' במשק מס' 4, הידוע כחלקה 5 בגוש 6797, במושב משמר השבעה (להלן: "הנכס").

מושב משמר השבעה ממוקם בתחום המועצה האזורית עמק לוד, דרומית לכביש מס' 1, מזרחית לכביש מס' 4, צפונית לכביש 44, ומערבית לכביש 412.

הפיתוח הסביבתי מלא, וכולל כבישים, מדרכות, צמחיה, חשמל, תקשורת וכיוצ"ב.

המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע של בתים חד-משפחתיים בנחלות, משקי עזר ושכונת הרחבות. כמו כן, באזור קיימים שירותים קהילתיים, תחבורה ציבורית, גני ילדים ועוד לצד שימושים מסחריים.

בהתאם למידע אשר הועבר על ידי רמ"י, נשוא השומה מהווה מבנה מס' 3, בשטח של 65 מ"ר, ומבנה מס' 4, בשטח של 72 מ"ר.

בשטח הנחלה הוטמן קו דלק של קצא"א.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מספר התכנית	מתן תוקף	י. פ.	הוראות התכנית הרלוונטיות
גז/314א	07/03/1957	526	התכנית מסווגת את נשוא השומה באזור חקלאי בו ניתן לממש זכויות בנייה למגורים בהיקף של 150 מ״ר ו-25 מ״ר מבני עזר, בניין מגורים אחד בכל מגרש ובאזור משקי העזר, שטח מגרש מינימלי 10/14 דונם.
גז/314/7	25/09/1973	1946	הנחלה הנדונה מסווגת באזור חקלאי למחצה, לגביו נקבע כי יותרו 2 יח״ד בשטח של 200 מ״ר בקומה אחת או 250 מ״ר ברוטו בשתי קומות. מבני עזר בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.
גז/314/9	13/04/1978	2430	התכנית מסווגת את נשוא השומה באזור חקלאי (למחצה) משקי בו נקבע שטח מגרש מינימלי 8 דונם או 2-4 דונם למגורים, 2 יח״ד, 200 מ״ר בקומה אחת או 250 מ״ר בשתי קומות ברוטו ושטחי בנייה למבני משק/עזר בהתאם להחלטת הוועדה.
גז/314/9ג	18/08/1994	4240	בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות בנחלות שלוש יח״ד למתיישב, להוריו ולבן ממשיך. שטח הדירות של המתיישב והבן הממשיך יהיה בהתאם לתכנית המאושרת וגודלה של יח״ד השלישית לא יעלה על 55 מ״ר. ניתן לבנות את יחה״ד בלא יותר משני מבנים. תותר הקמת עליית גג בכל בית מגורים, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים. מבני עזר בקומת העמודים בשטח של 45 מ״ר, הקמת סוכה וחדר כביסה בשטח כולל של עד 25 מ״ר.
משמ/134/ג/ז	21/08/1994	4241	רישום החלקות במושב, ביטול תשריט קיים וביצוע איחוד וחלוקה לחלקות ולגושים. בהתאם לתשריט התכנית הנכס מסומן בייעוד מגורים בנחלות חלקות א׳ .
גז/1000	28/11/2005	5463	הסדרת שימושים נוספים שלא למטרות חקלאיות בחלקות א׳. אחסנה, מלאכה ותעשיה זעירה, תעשיה חקלאית זעירה, שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים, גני ילדים, מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות, מבנה קייט כפרי. סך שטח מותר לכל השימושים: עד 500 מ״ר.[2]. [43]

[2] שטח זה יופחת מ- 500 מ״ר מותרים לפל״ח
[3] מבנה אחד בנחלה
[4] שטח זה יופחת משטחי הבניה המותרים לשטחי פל״ח, מס׳ יחידות בנחלה – 2 יחידות לכל דונם מתחום המגורים ולא יותר מ- 4 יחידות.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו שומות הצדדים.

6. המצב המשפטי:

6.1 בהתאם לנסח רישום[5] מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין, מיום 07/03/2019, עולה כי חלקה 5 בגוש 6797 הינה בשטח רשום של 12,590 מ״ר, ורשומה בבעלות קרן קיימת לישראל.

6.2 ביום 17/05/1992 נחתם הסכם בין הגב׳ בת ציון אדם לבין מר אבשלום אדם להעברת זכויות החכירה במשק מס׳ 4 במושב משמר השבעה.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

		שמאי המשיג - השגה ראשונה	שמאי המשיבה	השמאית המחוזית	שמאי המשיג - השגה שנייה
חלופה 1	2009	₪ 120,960	₪ 373,458	₪ 256,000	₪ 112,600
	2010	₪ 156,240	₪ 388,140	₪ 285,000	₪ 126,000
	2011	₪ 186,480	₪ 402,823	₪ 301,000	₪ 135,500
	2012	₪ 196,560	₪ 437,561	₪ 315,000	₪ 143,900
	2023	₪ 206,640	₪ 472,300	₪ 327,000	₪ 151,600
	2014	₪ 236,880	₪ 546,837	₪ 345,000	₪ 168,000
חלופה 2	2009	₪ 109,200	₪ 329,521	₪ 231,000	₪ 101,600
	2010	₪ 141,050	₪ 342,271	₪ 258,000	₪ 113,800
	2011	₪ 168,350	₪ 355,021	₪ 272,000	₪ 122,300
	2012	₪ 177,450	₪ 385,467	₪ 285,000	₪ 129,900
	2023	₪ 186,550	₪ 415,914	₪ 294,000	₪ 136,800
	2014	₪ 213,850	₪ 482,503	₪ 311,000	₪ 151,700

8. החלטת השמאית המחוזית:

8.1 **שאלת השומה** - השמאית המחוזית אימצה את גישת השומה בה נקטו הצדדים, דהיינו גישת ההשוואה הישירה מנתוני מכר של מגרשים בהרחבה וגישת החילוץ על בסיס נתוני מכר של בתים בהרחבה בין השנים 2009-2014, תוך ביצוע ההתאמות הרלוונטיות, אולם סברה כי לא ניתן לערוך שימוש בהקצאות רמ״י בהרחבה מאחר שאינם משקפים שווי שוק.

[5] בהתאם להחלטת השמאית המחוזית.

8.2 **שטח מבני המגורים** – בהחלטת השמאית המחוזית הובא בחשבון שטח מבני המגורים בהתאם לבדיקת המפקח, כפי שהוצג בדוא"ל מרמ"י מיום 30/04/2018, כך שבחלופה מס' 1 הובא בחשבון מבנה מגורים בשטח של 72 מ"ר, ובחלופה מס' 2 מבנה מגורים בשטח של 65 מ"ר.

8.3 **קו דלק** - השמאית המחוזית קיבלה את עמדת שמאי המשיג כי לעובדה שבנחלה נשוא חוות הדעת עובר קו דלק ישנה השפעה על שווי הנכס, ולפיכך הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5%.

8.4 **מיקום הנכס** – הנחלה ממוקמת בסמיכות לכביש מס' 44 וסובלת ממטרדי רעש במשך מרבית שעות היממה, בעוד שמגרשי ההרחבה ממוקמים במיקום עדיף עם פיתוח משופר ורחובות הולנדיים. לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15% ביחס למגרשי ההרחבה.

8.5 **עלויות פיתוח** – השומה נערכה בהתאם לעלויות הפיתוח שנקבעו למושב משמר השבעה עפ"י טבלת הוצאות פיתוח וסבסוד ע"י אגף השיווק וכלכלה ברמ"י, לחודש פברואר 2009, בסך של 151,484 ₪, תוך ביצוע הצמדה למדד תשומות הבנייה לכ"א מהמועדים הקובעים.

8.6 **אי-סחירות** – בהחלטת השמאית המחוזית לא הובאה בחשבון הפחתה בגין רכיב אי-סחירות, לאור החלטות שונות של ועדת השגות בסוגיה זו (ראו החלטה מיום 06/03/2016 במושב מנוחה, החלטה מיום 01/05/2016 במושב כפר הרי"ף, החלטה מיום 26/05/2016 בגני יוחנן).

8.7 **הכללת שטחי חצר** – השמאית המחוזית קבעה כי הזמנת השומה מרמ"י מתייחסת לשטחים הבנויים בלבד ולפיכך לא כללה את שטחי החצר בשומה. לשיטתה, העובדה כי נערך שימוש בחצר אינה רלוונטית למטרת השומה.

8.8 **עלויות בנייה** – עלויות הבנייה שנוכו בשיטת החילוץ נבחנו על בסיס מחירון דקל, לרבות העמסות, לכל אחד מהמועדים הקובעים.

8.9 **אומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס** – עסקאות ההשוואה נותחו בהתאם לתכנית גז/21/314, לפי מקדמי שווי כדלקמן: שטח עיקרי עד 220 מ"ר – 1; מרתף בשטח של 60 מ"ר – 0.5; חניה בשטח של 18 מ"ר – 0.35; יתרת שטחי שירות (18 מ"ר – 45 מ"ר), כולל ממ"ד – 0.7; חצר למגרש של עד 500 מ"ר – 0.25; יתרת חצר מעל 500 מ"ר – 0.2.

8.10 הובאה בחשבון יזמות לבנייה עצמית צמודת קרקע בשיעור של 4% - 8%, בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים.

8.11 להלן נתוני ההשוואה וניתוחם:

מגורים שנת 2009									0.91
מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	מ"ר אקו'	שווי מר"מ בבעלות
1	20/08/09	6072/48	420	₪ 1,800,000	456	מגרש	₪ 167,990	₪ 1,632,010	338	₪ 5,299
2	15/10/09	6072/28	362	₪ 1,820,000	419	מגרש	₪ 161,488	₪ 1,658,512	329	₪ 5,536
3	22/10/09	6072/37	414	₪ 1,849,998	424	מגרש	₪ 162,367	₪ 1,687,631	330	₪ 5,612
4	17/06/09	6072/28	365	₪ 1,300,000	428	מגרש	₪ 163,069	₪ 1,136,931	331	₪ 4,146
שווי מר"מ ממוצע בבעלות										₪ 5,100

מגורים שנת 2010										0.95
תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בנייה	רווח יזמי	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	מ"ר אקו'	שווי מר"מ בבעלות
23/05/10	6072/65	222	₪ 3,000,000	593	187	1980	1.06	₪ 1,036,060	₪ 1,794,129	368.1	₪ 5,131
28/10/10	6072/37		₪ 2,300,000	413	מגרש			₪ 162,519	₪ 2,137,481	327.7	₪ 6,866
31/01/10	6797/110		₪ 1,900,000	500	מגרש			₪ 178,055	₪ 1,721,995	349.5	₪ 5,187
שווי מר"מ ממוצע בבעלות											₪ 5,700

מגורים שנת 2011									0.95
תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	מ"ר אקו'	שווי מר"מ בבעלות	הערות
16/11/11	6072/48		₪ 2,550,000	455	מגרש	₪ 177,357	₪ 2,372,643	349.5	₪ 7,147	
27/06/11	6072/37	390	₪ 2,000,000	500	מגרש	₪ 185,714	₪ 1,814,286	349.5	₪ 5,465	
28/12/11	6797/107		₪ 2,245,000	425	מגרש	₪ 171,785	₪ 2,073,215	330.7	₪ 6,599	
שווי מר"מ ממוצע בבעלות										₪ 6,000

מגורים שנת 2013										0.95
תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בנייה	רווח יזמי	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	מ"ר אקו'	שווי מר"מ בבעלות
20/06/13	6797/132		4,280,000 ₪	452	185	2008	1.08	₪ 1,390,919	₪ 2,572,044	349.5	₪ 7,748
03/09/13	6797/52	209	3,335,000 ₪	604	220	לא צוין	1.06	₪ 1,208,503	₪ 1,937,724	370.3	₪ 5,509
25/02/13	6797/48	222	2,300,000 ₪	456	מגרש			₪ 189,211	₪ 2,110,789	349.5	₪ 6,358
10/01/14	6797/85		2,400,000 ₪	435	50		1	₪ 310,054	₪ 2,089,946	333.2	₪ 6,602
שווי מר"מ ממוצע בבעלות											₪ 6,600

0.95

מגורים שנת 2014

תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בנייה	רווח יזמי	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	מ"ר אקו'	שווי מר"מ בבעלות	הערות
10/01/14	6797/85		₪ 2,400,000	435	50		1	₪ 311,997	₪ 2,088,003	333.2	₪ 6,926	שלד 50 מ"ר מקדם זמן 5%
25/06/14	6797/108	דולב 6	₪ 4,350,000	425	280	לא צוין	1.08	1,820,000 ₪	₪ 2,207,778	330.7	₪ 7,027	
23/11/14	6797/104	שקד 3	₪ 4,752,500	429	220	לא צוין	1.08	1,430,000 ₪	₪ 2,970,463	331.7	₪ 9,427	חריג
שווי מר"מ ממוצע בבעלות											**₪ 7,000**	ללא חריגים

8.12 סיכום מ"ר מבונה לפי שנים:

שנה	שווי מ"ר מבונה	מע"מ ממוצע	ללא מע"מ
2009	₪ 5,100	1.16	₪ 4,397
2010	₪ 5,700	1.16	₪ 4,914
2011	₪ 6,000	1.16	₪ 5,172
2012	₪ 6,300	1.16	₪ 5,419
2013	₪ 6,600	1.18	₪ 5,617
2014	₪ 7,000	1.18	₪ 5,932

8.13 **תחשיבי השומה:**

<u>חלופה מס' 1</u>

חלופה 1 - שווי זכויות למגורים בשטח של 72 מ"ר ליח"ד אחת						
שנה	שטח מבנה	מקדם מיקום	מקדם קו דלק	שווי מ"ר מבונה	שווי ללא פיתוח וללא מע"מ	שווי ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
2009	72.0 מ"ר	0.85	0.95	₪ 4,397	₪ 255,642	₪ 256,000
2010				₪ 4,914	₪ 285,700	₪ 285,000
2011				₪ 5,172	₪ 300,700	₪ 301,000
2012				₪ 5,419	₪ 315,061	₪ 315,000
2013				₪ 5,617	₪ 326,572	₪ 327,000
2014				₪ 5,932	₪ 344,886	₪ 345,000

חלופה מס' 2

חלופה 2 - שווי זכויות למגורים בשטח של 65 מ"ר ליח"ד אחת						
שנה	**שטח מבנה**	**מקדם מיקום**	**מקדם קו דלק**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי ללא פיתוח וללא מע"מ**	**שווי ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל**
2009	65.0 מ"ר	0.85	0.95	₪ 4,397	₪ 230,788	₪ 231,000
2010				₪ 4,914	₪ 257,924	₪ 258,000
2011				₪ 5,172	₪ 271,465	₪ 272,000
2012				₪ 5,419	₪ 284,430	₪ 285,000
2013				₪ 5,617	₪ 294,822	₪ 294,000
2014				₪ 5,932	₪ 311,356	₪ 311,000

9. טיעוני המשיג:

9.1 המשיג חולק על החלטת השמאית המחוזית בסוגיות המפורטות להלן:

9.2 התאמה לשווי קרקע למגורים בהרחבה ביחס לשווי קרקע למגורים בנחלה – בהיעדר עסקאות השוואה של מכירת נחלות במושב משמר השבעה במועדים הקובעים, הובאו בחשבון הן בשומות הצדדים והן בהחלטת השמאית המחוזית עסקאות מכר למגרשים בהרחבה בין השנים 2009 – 2014.

9.3 קביעת שווי למ"ר קרקע למגורים מעסקאות השוואה בהרחבה מחייבות ביצוע התאמות במרכיבים שונים להם השפעה על ערכי השווי, כדלקמן:

9.3.1 זכויות בהרחבה הן זכויות מהוונות מלאות לעומת בר הרשות בנחלה עליהן יש לשלם דמי רכישה.

9.3.2 זכויות הבנייה בהרחבה הינן בשיעור של 65% - 75% בעוד שבנחלה הן בגבולות 23% - 25%. מקום שמותר לבנות אחוזי בניה גדולים יותר, שווי הקרקע גבוה יותר. לצפיפות השפעה גדולה יותר מאשר לפרטיות במקרה זה.

9.3.3 בתנאים הקיימים הנחלה נשוא השומה אינה ניתנת לפיצול ועל כן לא ניתן לרכוש יחידת דיור אחת. גם אם הדבר היה אפשרי הרי שהיחידה אינה יחידת רישום בפני עצמה והיא חלק מחלקה, בעוד שיח"ד בהרחבה היא יחידת רישום עצמאית.

9.3.4 שמאי המשיג הפנה בתמיכה לטיעוניו להחלטת השמאית המחוזית, הגב' אהובה גיל עד, מיום 10/04/2016, בגוש 6795 חלקה 39, משק 72 במושב משמר השבעה, שם נקבע כי אין מקום לבצע השוואה ישירה למגרשים בהרחבה עם זכויות תב"ע מהוונות מלאות לעומת זכויות בר רשות בנחלה עם חובת תשלום דמי היתר עבור בנייה מעל 160 מ"ר ליח"ד לבעל הזכויות, 160 מ"ר לבן ממשיך, ו-55 מ"ר להורים.

9.4 בהחלטת השמאית המחוזית לא בוצעה כל התאמה בין שווי קרקע למגורים בהרחבה לבין שווי קרקע למגורים בנחלה. מקדם ההתאמה הראוי לשיטת שמאי המשיג הוא בשיעור של 25%.

9.5 לצורך פישוט התחשיב של השווי למגורים בהרחבה, שמאי המשיג ביצע ממוצע של כל ערכי השווי אשר נקבעו בשומות הצדדים ובשומת השמאית המחוזית, לכל אחד מהמועדים הקובעים, ועליהם הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 25%.

9.6 **הפחתה בגין קו הדלק החוצה את הנחלה** – בשטח הנחלה קיים קו דלק של חברת קצא"א העובר לאורכה ובמרכזה של הנחלה ויוצר מגבלות בנייה למגורים, מבני משק, מבני עזר וכד' לצד מגבלות שימוש לעיבודים חקלאיים. קו הדלק חילק את הנחלה ל-3 אזורים, הטיל מגבלות תכנוניות ומגבלות שימוש בשיעור של 20% משטח הנחלה בכלל, ובשיעור של 24% משטח המגורים בפרט.

9.7 לאור המגבלות התכנוניות ומגבלות השימוש כאמור, ההפחתה הראויה באזור המגורים בגין קו הדלק, הינה בשיעור של 20%, ולא 5% בלבד כפי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית.

9.8 **הפחתה בגין קרבה לכביש מס' 44** – שמאי המשיג מסכים להפחתה בשיעור של 15% כפי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית.

9.9 **הפחתה בגין מיקום בנחלה** – שטח המגורים ממוקם מחוץ ובשולי אזור המגורים, כלומר בעורף אזור המגורים, בעוד עסקאות ההשוואה הן בשטח חזית החלקה. מקדם ההפחתה הראוי למגורים בעורף הנחלה הינו בשיעור של 5% מהשווי למגורים בחזית.

9.10 **תחשיב השווי למ"ר מבונה, בכפוף להפחתות הנדרשות**:

							0.75	0.8	0.85	0.95
שנה	**שומת רמ"י**	**שומה להשגה ראשונה**	**ההחלטה בהשגה ראשונה**	**שווי ממוצע**	**שווי למ"ר לאחר התאמה נחלה/הרחבה בשיעור של 25%**	**שווי מ"ר לאחר הפחתה למגורים - קו הדלק**	**שווי למ"ר לאחר הפחתה לכביש 44**	**שווי למ"ר לאחר הפחתה בגין מיקום עורפי**
2009	₪ 3,606	₪ 1,680	₪ 4,397	₪ 3,228	₪ 2,421	₪ 1,937	₪ 1,646	₪ 1,564
2010	₪ 3,753	₪ 2,170	₪ 4,914	₪ 3,612	₪ 2,709	₪ 2,167	₪ 1,842	₪ 1,750
2011	₪ 3,899	₪ 2,590	₪ 5,172	₪ 3,884	₪ 2,913	₪ 2,330	₪ 1,981	₪ 1,882
2012	₪ 4,224	₪ 2,730	₪ 5,419	₪ 4,124	₪ 3,093	₪ 2,475	₪ 2,103	₪ 1,998
2013	₪ 4,549	₪ 2,870	₪ 5,617	₪ 4,345	₪ 3,259	₪ 2,607	₪ 2,216	₪ 2,105
2014	₪ 5,229	₪ 3,290	₪ 5,932	₪ 4,817	₪ 3,613	₪ 2,890	₪ 2,457	₪ 2,334

9.11 **תחשיבי השומה:**

<u>חלופה מס' 1</u>

שנה	שווי למ"ר מבונה למגורים מתואם	שטח יח"ד	שווי יח"ד בשטח של 72 מ"ר
2009	₪ 1,564	72 מ"ר	₪ 112,600
2010	₪ 1,750		₪ 126,000
2011	₪ 1,882		₪ 135,500
2012	₪ 1,998		₪ 143,900
2013	₪ 2,105		₪ 151,600
2014	₪ 2,334		₪ 168,000

<u>חלופה מס' 2</u>

שנה	שווי למ"ר מבונה למגורים מתואם	שטח יח"ד	שווי יח"ד בשטח של 65 מ"ר
2009	₪ 1,564	65 מ"ר	₪ 101,600
2010	₪ 1,750		₪ 113,800
2011	₪ 1,882		₪ 122,300
2012	₪ 1,998		₪ 129,900
2013	₪ 2,105		₪ 136,800
2014	₪ 2,334		₪ 151,700

9.12 התייחסות שמאי המשיג לטיעוני שמאי המשיבה במסגרת הדיון:

9.12.1 ככל שלא מקובל לשקלל את ערכי השווי, כנטען ע"י שמאי המשיבה, ביקש שמאי המשיג לאמץ את ערכי השווי שטען להם בהשגה הראשונה.

9.12.2 לצורך ההתאמה הנדרשת בין שווי מגרש הרחבה לבין שווי נחלה מפנה שמאי המשיג להכרעת השמאית המכריעה יעל הרון לענין היטל השבחה בגין שימוש חורג, מיום 11/08/2019, בגוש 2674 חלקה 16, מגרש 53 בניר ישראל.

9.12.3 קו הדלק – מי שחפר עבור קצא"א את התעלה להנחת קו הנפט הינו הבעלים. השוכר הוא הבן של הבעלים והוא בנה את הקראוונים עד שהדירות יהיו מוכנות. אין המדובר ביחידה אשר שווקה לשכירות בשוק חופשי ולכן לקו הדלק יש השפעה על השווי. השוכר בהחלט היה מודע לקו הדלק. לצורך פיקוח ובקרה על הקווים יש לקצא"א אפשרות כניסה לנחלה באמצעות קוד אישי, דבר המהווה פגיעה בפרטיות.

9.12.4 עלויות הפיתוח כנטען בהחלטת השמאית המחוזית מוסכמות.

9.12.5 גילום שטח חצר – לא הוגדרה חצר למבנים.

10. <u>תמצית טיעוני המשיבה</u>:

10.1 בהמשך לדיון שהתקיים בפני הוועדה, התייחס שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המשיג בהשגתו השנייה, ולהלן עיקרי הדברים:

10.1.1 לא מקובל ולא סביר לבחון את השווי כממוצע של 3 שומות (שומות הצדדים והחלטת השמאית המחוזית), בייחוד כאשר שומת המשיג נמוכה מאוד. כמו כן, הובאה בחשבון בשומת המשיג הפחתה כוללת בשיעור של 65%, המביאה לערך לא סביר של 170,000 ₪ לקרקע ליח"ד, כאשר בהרחבה נמכרת יח"ד ב-1.8 מיליון ₪.

10.1.2 חלקה א' בנחלה נהנית מפרטיות רבה יותר ביחס למגרשי הרחבה. כמו כן, לנחלה הנדונה כמעט ואין שכנים כך שהפרטיות מובהקת יותר.

10.1.3 לא צריכה להיות הפחתה בגין קו דלק הטמון באדמה, אשר הדיירים כלל לא מודעים לקיומו. בהתאם לרגולציה חברת קצא"א מחויבת לבנות קו דלק בצורה בטיחותית, ולכן לצורך קביעת דמי השימוש אין להביא בחשבון את קיומו של קו הדלק אשר ממילא אינו משפיע על דמי השכירות.

10.2 השמאית המחוזית ציינה בהחלטתה כי הונחתה ע"י רמ"י שלא להתייחס לחצר. יחד עם זאת, טען שמאי המשיבה כי היחידות דנן נהנות מחצר ויש לכלול בשטח המבונה גם את שטח החצר, שכן בשומה לצמוד קרקע חייבים לגלם את החצר.

10.3 **תחשיבי השומה:**

<u>חלופה מס' 1</u>

מבנה מגורים בשטח 102 מ"ר (מבנה 4)						
שנים	**שווי מ"ר מבונה**	**שטח בנוי**	**שטח אקו' כולל חצר יחסית**	**שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ**	**עלות פיתוח למבנה**	**שווי קרקע ללא פיתוח**
2009	₪ 3,606	102 מ"ר	112 מ"ר	₪ 404,624	₪ 31,167	₪ 373,458
2010	₪ 3,753	102 מ"ר	112 מ"ר	₪ 421,052	₪ 32,912	₪ 388,140
2011	₪ 3,899	102 מ"ר	112 מ"ר	₪ 437,480	₪ 34,657	₪ 402,823
2012	₪ 4,224	102 מ"ר	112 מ"ר	₪ 473,964	₪ 36,403	₪ 437,561
2013	₪ 4,549	102 מ"ר	112 מ"ר	₪ 510,448	₪ 38,148	₪ 472,300
2014	₪ 5,229	102 מ"ר	112 מ"ר	₪ 586,730	₪ 39,893	₪ 546,837

חלופה מס' 2:

מבנה מגורים בשטח 90 מ"ר (מבנה 3)						
שנים	שווי מ"ר מבונה	שטח בנוי	שטח אקו' כולל חצר יחסית	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלות פיתוח למבנה	שווי קרקע ללא פיתוח
2009	₪ 3,606	90 מ"ר	99 מ"ר	₪ 357,021	₪ 27,500	₪ 329,521
2010	₪ 3,753	90 מ"ר	99 מ"ר	₪ 371,517	₪ 29,245	₪ 342,271
2011	₪ 3,899	90 מ"ר	99 מ"ר	₪ 386,012	₪ 30,991	₪ 355,021
2012	₪ 4,224	90 מ"ר	99 מ"ר	₪ 418,203	₪ 32,736	₪ 385,467
2013	₪ 4,549	90 מ"ר	99 מ"ר	₪ 450,395	₪ 34,481	₪ 415,914
2014	₪ 5,229	90 מ"ר	99 מ"ר	₪ 517,703	₪ 35,200	₪ 482,503

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 **גישת השומה** – הוועדה מקבלת את הסכמת הצדדים והחלטת השמאית המחוזית לעניין בסיס נתוני ההשוואה משכונת ההרחבה במושב משמר השבעה, תוך ביצוע ההתאמות הרלוונטיות.

11.2 מטרת השומה הינה הערכת שווי מרכיב הקרקע בבעלות מלאה עפ"י השימוש שנעשה בפועל בחלקת המגורים בנחלה, אולם שווי נחלה כולל, ככלל, רכיב של בנייה למגורים, רכיב חקלאי עסקי, זכות לפל"ח וחלק יחסי ברכוש המשותף במושב. עולה, אם כן, כי חילוץ רכיב הקרקע בייעוד למגורים בנחלה מעסקאות השוואה לנחלות כרוך בהערכת שווי של יתר מרכיבי הקרקע, שהינם מורכבים יותר למדידה.

11.3 סוגיה זו קיבלה ביטוי בפרק כט' לקווים המנחים שעניינם "עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של הנחלה", שם במסגרת סעיף 7.1 שכותרתו "גישת השומה לקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה", נקבע כדלקמן:

"הנכס הנישום כפי שהוגדר הינו "נכס ייחודי" המתייחס אך ורק <u>לרכיב הקרקע ביעוד למגורים של הנחלה</u>. לכן עסקאות בנחלות, גם כאלה בהן חלקת המגורים מהוונת, אינן מהוות 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 הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, דהיינו למגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע במושב בו ממוקם הנכס ו/או בסביבתו הקרובה, תוך ביצעו התאמות שמאיות מקובלות, <u>לשימוש המיטבי החוקי בקרקע כריקה ופנויה</u>" (ההדגשה במקור).

11.4 **התאמה לשווי קרקע למגורים בהרחבה ביחס לשווי קרקע למגורים בנחלה** – מקובלת על הוועדה עמדת שמאי המשיג לפיה, ככלל, יש לבצע התאמה בין שווי קרקע למגורים בנחלה לשווי קרקע

למגורים בהרחבה, הנובעת בין היתר מסוגיות של צפיפות, היקף זכויות בנייה, אי-סחירות, גודל, מיקום במושב וכיוצ"ב.

יחד עם זאת, הוועדה איננה מקבלת את שיעור ההפחתה הכולל הנטען ע"י שמאי המשיג, וסבורה כי יש מקום לבחון את עניין ההפחתות הנדרשות כפי שיבואר להלן:

11.5 **הזכויות בנחלה** – מטרת השומה הינה הערכת שווי מרכיב הקרקע בבעלות מלאה בהתאם לשימוש שנעשה בפועל במועדים הקובעים לשומה. לפיכך, הוועדה דוחה את טענת שמאי המשיג כי יש לבצע התאמה מזכויות חכירה מהוונות לזכויות של בר רשות.

11.6 **מגבלת סחירות** – ועדה זו כבר קבעה לעניין זה כי תכלית אומדן השווי היא לאמוד את ערך זכויות הבעלות בשוק. מערך אובייקטיבי זה תגזור בעלת הקרקע (המשיבה) את הערך הסובייקטיבי לכל חוכר בהתאם למדיניות הקרקעית שלה. במקרה הנדון, מדובר בתשלום אותו דורשת המשיבה עבור שימוש חורג ללא הרשאה, ומשכך, מקובלת מדיניות המשיבה לפיה אין להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב אי-הסחירות, כפי שאף נקבע בהחלטת השמאית המחוזית.

11.7 בהקשר זה יפים דבריה של ועדת השגות בהחלטתה מיום 06/03/2016 במושב מנוחה, אשר קבעה:

"... וכפי שקבענו בהחלטות רבות שניתנו על ידינו בעבר, אין להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלות הנובעות מתנאים אשר הוטלו על זכויות החוכר בהתאם לחוזה החכירה ו/או בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, ואשר אינן משפיעות על שווי זכויות הבעלות. המדובר בהגבלות אשר הוטלו על ידי בעלת הנכס עצמה מדינת ישראל, באמצעות רשות מקרקעי ישראל והחלות על חוכר הנכס מכוח חוזה החכירה, ולא במגבלות חיצוניות המוטלות על יכולת הבעלים להעניק זכויות בנכס, ולפיכך הן אינן משפיעות על הערך המלא של הנכס מבחינתו של בעל הנכס. באבחנה ברורה והגיונית זו אחז גם השמאי הממשלתי הראשי בהנחייתו מיום 10.9.13 ולפיה: 'כלל, אין לבצע הפחתה בשל מגבלה הנובעת מתנאי סחר ומאפיינים קנייניים/חוזיים בין בעל הקרקע (רמ"י) לבין המחזיק (החוכר)'".

11.8 לאור האמור לעיל, הוועדה דוחה את טיעונו של שמאי המשיג למתן הפחתה בגין העובדה כי אין מדובר ביחידה רישום עצמאית ו/או חוסר האפשרות לפיצול הנחלה, הנובעת מתנאים חוזיים מול המשיבה ולא במגבלות חיצוניות החלות על הנכס.

11.9 **הפחתה בגין צפיפות** – הוועדה נדרשת להכריע בעניין שווי מרכיב הקרקע ביחס לשני מבני מגורים שנבנו שלא כדין. לכן, במקרה זה ההתייחסות הינה לשטחים לגביהם נדרשו דמי שימוש ולא לניצול הכולל של הנחלה עפ"י הוראות התב"ע, ואשר אינן רלוונטיות במקרה הנדון.

לאור האמור לעיל, הוועדה איננה מקבלת את טענת שמאי המשיג לפיה יש לבצע התאמה לנשוא השומה ביחס לזכויות הבניה המותרות במגרשי ההרחבה.

11.10 **הפחתה בגין קרבה לכביש 44** – בהתחשב כי הנחלה ממוקמת בסמיכות לכביש מס' 44 וחשופה למטרדי רעש לעומת מגרשי ההרחבה הממוקמים במרכזו של המושב, עם נגישות מיטבית ופיתוח

משופר, מקובלת על הוועדה החלטת השמאית המחוזית לביצוע הפחתה בגין מיקום בשיעור של 15%.

11.11 **הפחתה בגין מיקום בעורף הנחלה** – בניגוד לנטען ע"י שמאי המשיג, הוועדה סבורה כי שטח עורפי אינו בהכרח נחות יותר, וזאת בין היתר בשל היתרון ליחידות דיור עורפיות הגובלות בשטחים החקלאיים. לאור האמור, אין מקום לביצוע הפחתה בגין שטח עורפי.

11.12 **הפחתה בגין קו דלק בשטח הנחלה** – הצדדים חלוקים באשר לצורך במתן הפחתה בגין קיומו של קו דלק בשטח הנחלה ושיעורה. לאחר שהוועדה בחנה את טיעוני הצדדים, מקובלת עליה החלטת השמאית המחוזית לפיה הזמנת השומה הינה לאומדן שווי הקרקע בבעלות מלאה, ולפיכך יש מקום ליתן ביטוי לכלל הרכיבים המשפיעים על שווי הנחלה, לרבות קיומו של קו דלק העובר בנחלה, המצריך תחזוקה וביקורת ע"י חברת קצא"א.

11.13 יחד עם זאת, שמאי המשיג לא ביסס את טיעונו בדבר מגבלות בנייה למגורים אשר נוצרו בשטח הנחלה, אם בכלל. הוועדה סבורה כי ההפחתה בשיעור של 5%, כפי שהובאה בחשבון בהחלטת השמאי המחוזית הינה סבירה ומספקת בנסיבות העניין.

11.14 **נתוני ההשוואה וקביעת השווי** – לאחר שהוועדה בחנה את נתוני השווי בשומות אשר הונחו לפנינו, אנו מקבלים את בסיס נתוני ההשוואה אשר הוצגו בשומת השמאית המחוזית, אולם לא את ניתוח השטח האקו' ואת רכיב ההתאמה לבעלות.

11.15 **גילום חצר** – הזמנת השומה מרמ"י נקבה בשטח בנוי מפורש הנדרש להערכה, ועפ"י שטח זה פעלה השמאית המחוזית. בדיון בעפ"י טענה רמ"י כי באומדן השווי יש לגלם גם שטח חצר רעיונית, אף מבלי שהדבר הוגדר בהזמנת השומה וממילא לא הוגדר היקף השטח עצמו. כידוע, הוועדה אינה מוסמכת להתערב בהגדרת השומה, מטרתה, חלופותיה ונתוניה העובדתיים. באופן ספציפי, הוועדה נתנה דעתה לסוגיית תרומת החצר לשווי בהיעדר הגדרה מפורשת בהזמנת השומה בהחלטתה מיום 23/05/2017 בנווה אילן, ואין אלא להפנות לשם. לפיכך, בהחלטה זו לא יובא בחשבון שטח החצר.

11.16 להלן ניתוח השטח האקו' בהתאם להוראות תכנית גז/21/314, החלה על נכסי ההשוואה:

מרכיב	מקדם שווי
שטח עיקרי עד 220 מ"ר	1.00
מרתף	0.50
ממ"ד	1.00
חניה	0.35
יתרת שטחי שירות	0.60
חצר במגרש עד 500 מ"ר	0.25
יתרת חצר	0.20

11.17 **התאמה לבעלות** – לרוב ועפ"י המקובל, עסקאות השוואה במתחם ההרחבה כוללות חוזים מהוונים מול רמ"י בהתאם לזכויות עפ"י תכנית תקפה. בנסיבות כאמור, סבורה הוועדה כי ההבדל בין זכויות

הבעלות עפ"י תכנית בתוקף ובין זכויות החכירה המהוונות הינו זניח. בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים נקבע כי מקדם ההתאמה לזכות הבעלות יעמוד על טווח של 2% עד 4% משווי השוק של הקרקע. לפיכך, סביר לדעת הוועדה לקבוע מקדם התאמה לבעלות של 0.97.

11.18 להלן ניתוח עסקאות ההשוואה בהתאם למועדים הקובעים:

עסקאות השוואה לשנת 2009									1.165
תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע כולל מע"מ	שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
20/08/09	6072/48	420	₪ 1,800,000	456	מגרש	₪ 167,990	₪ 1,632,010	₪ 1,400,867	345.1 מ"ר	₪ 4,059
15/10/09	6072/28	362	₪ 1,820,000	419	מגרש	₪ 161,488	₪ 1,658,512	₪ 1,423,615	335.8 מ"ר	₪ 4,239
22/10/09	6072/37	414	₪ 1,849,998	424	מגרש	₪ 162,367	₪ 1,687,631	₪ 1,448,610	337.1 מ"ר	₪ 4,297
17/06/09	6072/28	365	₪ 1,300,000	428	מגרש	₪ 163,069	₪ 1,136,931	₪ 984,356[6]	338.1 מ"ר	₪ 2,911
שווי מ"ר מבונה										**₪ 3,877**
שווי מ"ר מבונה בבעלות									0.97	**₪ 3,996**

עסקאות השוואה לשנת 2010									1.16	
תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	רווח יזמי	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע כולל מע"מ	שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה
23/05/10	6072/65	222	3,000,000 ₪	593	187	1.06	1,036,060 ₪	1,794,129 ₪	₪ 1,546,663	379.3	₪ 4,078
28/10/10	6072/37		2,300,000 ₪	413	מגרש		162,519 ₪	2,137,481 ₪	₪ 1,842,656	334.3	₪ 5,512
31/01/10	6797/110		1,900,000 ₪	500	מגרש		178,005 ₪	1,721,995 ₪	₪ 1,484,478	356.1	₪ 4,169
שווי מ"ר מבונה											**₪ 4,586**
שווי מ"ר מבונה בבעלות										0.97	**₪ 4,728**

עסקאות השוואה לשנת 2011									1.16	
תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע כולל מע"מ	שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה
16/11/11	6072/48		₪ 2,550,000	455	מגרש	₪ 177,357	₪ 1,372,643	₪ 2,045,382	344.8	₪ 5,932
27/06/11	6072/37	390	₪ 2,000,000	500	מגרש	₪ 185,714	₪ 1,814,286	₪ 1,564,040	356.1	₪ 4,392
28/12/11	6797/107		₪ 2,245,000	425	מגרש	₪ 171,785	₪ 2,073,215	₪ 1,787,254	337.3	₪ 5,299
שווי מ"ר מבונה							ללא חריג מס' 1			**₪ 4,845**
שווי מ"ר מבונה בבעלות									0.97	**₪ 4,995**

[6] המע"מ היה בשיעור של 15.5%.

עסקאות השוואה לשנת 2013										1.18
תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	רווח יזמי	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	מ"ר אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה
20/06/13	6797/132		₪ 4,280,000	452	185	1.08	₪ 1,390,919	₪ 2,572,044	₪ 2,179,698	344.1	6,335 ₪
03/09/13	6797/52	209	₪ 3,335,000	604	220	1.06	₪ 1,208,503	₪ 1,937,724	₪ 1,642,139	382.05	4,298 ₪
25/02/13	6797/48		₪ 2,300,000	456	מגרש		₪ 189,211	₪ 2,110,789	₪ 1,804,093 [7]	345.1	5,228 ₪
שווי מ"ר מבונה											**5,287 ₪**
שווי מ"ר מבונה בבעלות										0.97	**5,451 ₪**

עסקאות השוואה לשנת 2014									1.18	
תאריך	גו"ח	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	רווח יזמי	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	מ"ר אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה
10/01/14	6797/85	₪ 2,400,000	435 מ"ר	50	1.00	₪ 311,997	₪ 2,088,003	₪ 1,769,494	339.8	5,207 ₪
25/06/14	6797/108	₪ 4,350,000	425 מ"ר	280	1.06	₪ 1,820,000	₪ 2,283,774	₪ 1,935,401	337.3	5,738 ₪
23/11/14	6797/104	₪ 4,752,000	429 מ"ר	220	1.06	₪ 1,430,000	₪ 3,053,491	₪ 2,587,704	338.3	7,649 ₪
שווי מ"ר מבונה								ללא חריג מס' 3		**5,473 ₪**
שווי מ"ר מבונה בבעלות									0.97	**5,642 ₪**

11.19 סיכום מ"ר מבונה למועדים הקובעים, לפני ההתאמות הנדרשות כאמור בהחלטתנו לעיל:

שנה	שווי מ"ר מבונה
2009	₪ 3,996
2010	₪ 4,728
2011	₪ 4,995
2012	₪ 5,223 [8]
2013	₪ 5,451
2014	₪ 5,642

[7] המע"מ היה בשיעור של 17%.
[8] ממוצע ערכי השווי בין השנים 2011 ו-2013, כמוצג בהחלטת השמאית המחוזית.

12. <u>תחשיב:</u>

<u>חלופה מס' 1 - מבנה בשטח של 72 מ"ר</u>

שנה	שווי מ"ר מבונה	מקדם הפחתה בגין מיקום	מקדם הפחתה בגין קו דלק	שווי מ"ר מבונה מתואם	שטח מבנה	סה"כ שווי
2009	₪ 3,996	0.85	0.95	₪ 3,227	72 מ"ר	₪ 232,344
2010	₪ 4,728	0.85	0.95	₪ 3,818	72 מ"ר	₪ 274,896
2011	₪ 4,995	0.85	0.95	₪ 4,033	72 מ"ר	₪ 290,376
2012	₪ 5,223	0.85	0.95	₪ 4,218	72 מ"ר	₪ 303,696
2013	₪ 5,451	0.85	0.95	₪ 4,402	72 מ"ר	₪ 316,944
2014	₪ 5,642	0.85	0.95	₪ 4,556	72 מ"ר	₪ 328,032

<u>חלופה מס' 2 – מבנה בשטח של 65 מ"ר</u>

שנה	שווי מ"ר מבונה	מקדם הפחתה בגין מיקום	מקדם הפחתה בגין קו דלק	שווי מ"ר מבונה מתואם	שטח מבנה	סה"כ שווי
2009	₪ 3,996	0.85	0.95	₪ 3,227	65 מ"ר	₪ 209,755
2010	₪ 4,728	0.85	0.95	₪ 3,818	65 מ"ר	₪ 248,170
2011	₪ 4,995	0.85	0.95	₪ 4,033	65 מ"ר	₪ 262,145
2012	₪ 5,223	0.85	0.95	₪ 4,218	65 מ"ר	₪ 274,170
2013	₪ 5,451	0.85	0.95	₪ 4,402	65 מ"ר	₪ 286,130
2014	₪ 5,642	0.85	0.95	₪ 4,556	65 מ"ר	₪ 296,140

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע כדלקמן:

13.1 **שווי חלופה 1** – שווי זכויות הבעלות בקרקע, למבנה מגורים בשטח של 72 מ"ר, בין השנים 2009 - 2014, לכל שנה בנפרד, ללא מע"מ ופיתוח:

שנה	סה"כ שווי	סה"כ שווי, במעוגל
2009	₪ 232,344	₪ 232,300
2010	₪ 274,896	₪ 274,900
2011	₪ 290,376	₪ 290,400
2012	₪ 303,696	₪ 303,700
2013	₪ 316,944	₪ 316,900
2014	₪ 328,032	₪ 328,000

13.2 **שווי חלופה 2** – שווי זכויות הבעלות בקרקע, למבנה מגורים בשטח של 65 מ"ר, בין השנים 2009 - 2014, לכל שנה בנפרד, ללא מע"מ ופיתוח:

שנה	סה"כ שווי	סה"כ שווי, במעוגל
2009	₪ 209,755	₪ 209,800
2010	₪ 248,170	₪ 248,200
2011	₪ 262,145	₪ 262,100
2012	₪ 274,170	₪ 274,200
2013	₪ 286,130	₪ 286,100
2014	₪ 296,140	₪ 296,100

כל הערכים 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.

_____	_____	_____
סיגלית שושן	עו"ד מיכל כהן	דנה שיחור
סגנית השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה