תאריך עברי	כ״ט אדר ב תשפ״ד
תאריך לועזי	08 אפריל 2024
מס׳ אופק	47999
תיק רמ״י	10741378א׳

לכבוד

המשיג:
יצחק עדקי
באמצעות מר יניב רפאל, שמאי מקרקעין
דוא״ל: yyrr@zahav.net.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר שגיא צברי, ראש תחום שמאות י-ם
דוא״ל: sagiz@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

מגרש מספר 245 בתוכנית מי/838, מושב אבן ספיר

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31.03.2021 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ אפרת כהן (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 23.9.2019 על ידי שמאי המקרקעין מר אברם גלעד (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 26.4.2021 על ידי שמאי המקרקעין מר יניב רפאל (להלן: ״**שמאי המשיג**״).

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגה מיום 25.08.2022.

לצדדים נמסרה הודעה כי בתיק זה תתקבל הכרעה ללא דיון וניתנה להם האפשרות להשלים מסמכים.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל מע״מ וכולל פיתוח, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 14.07.2019 (כמפורט בהחלטת השמאית המחוזית).

3. ביקור בנכס:

ביום 13.09.2023 נערך ביקור על ידי גב׳ יעל הרון, חברת הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

מושא השומה מהווה מגרש 245 לפי תוכנית מי/838 בתחום גוש 29951 חלק מחלקה 13 (מס׳ חדש גו״ח 29951/78). המגרש נמצא בשכונת ההרחבה בחלק הצפוני מזרחי של המושב אבן ספיר.

מושב אבן ספיר ממוקם בהרי ירושלים, כ-1 ק״מ (קו אווירי) ממערב למתחם בית החולים הדסה עין כרם וממערב למושבים אורה ועמינדב. המושב הוקם בשנת 1950 ומונה כ-700 תושבים.

שכונת ההרחבה כוללת כ-50 מגרשים לבניה צמודת קרקע. במועד הביקור (9/2023) טרם הושלמו עבודות

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

הפיתוח במתחם.

מגרש 245 שבנדון רגולרי בשטח של 490 מ״ר, פונה בחזית מזרחית לדרך וגובל במגרש 406 ביעוד שצ״פ.
המגרש ממוקם על מורד שלוחה, הטופוגרפיה מדרונית בשיפוע תלול.

אין מחלוקת לעניין זה. ליתר פירוט ראה בהחלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

מס׳ תוכנית	תאריך	י.פ.	מהות
מי/838	04.09.2007	5713	מגרש 245 מסווג ביעוד אזור מגורים א׳ ושטחו 490 מ״ר . שטח בנייה: 180 מ״ר עיקרי + 20 מ״ר שטחי שירות למחסן, ממ״ד וכיו״ב. מחסן ימוקם בקומת המרתף בלבד, גובה קומת המרתף לא יעלה על 1.2 מ׳ מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע. מס׳ קומות מירבי: 2. גגות המבנים יהיו משופעים ומחופים רעפים, בקונטור הקומה העליונה ובשיפוע מרבי של 35% חניה: 25 מ״ר נטו לא כולל קירות, עבור 2 רכבים. קווי בנין: קדמי: 4 מ׳, צדדי: 4 מ׳, אחורי: 5 מ׳. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התוכנית הוא אישור תוכנית בינוי ופיתוח (ע״י מהנדס הוועדה המקומית) שכוללת, בין היתר, בניית קיר תמך בגבול בהינף אחד בגבול הבינוי התחתון וכן הכנת תוכנית מפורטת (בתיאום ובאישור רט״ג) לקו ביוב אשר עתיד להתחבר למאסף הביוב ולמתקן הטיהור בנחל שורק מסווגת את החלקה כשטח לשמירה ולפיתוח חופי ים, אגם ונהר.

<u>סיכום תמציתי של המצב התכנוני</u>:

יעוד: מגורים א׳ - בנייה חד משפחתית צמודת קרקע.

שטח מגרש: 490 מ״ר.

זכויות בנייה: 180 מ״ר עיקרי + 20 מ״ר שירות.

מס׳ קומות: 2 קומות + גג רעפים גובה המבנה בסך 8 מ׳ מעל מפלס 0.00

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין זה. ליתר פירוט ראה בהחלטת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי כולל מע״מ וכולל הוצאות פיתוח למועד 14.7.2019, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שומת המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שנייה
₪ 2,534,219	₪ 1,258,606	₪ 2,316,838	₪ 1,961,000

8. החלטת השמאית המחוזית:

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

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

השמאית המחוזית קבעה את ערך הבסיס למגורים בהתאם לגישת ההשוואה הישירה, על בסיס עסקות מכר במגרשי הרחבה במושב אבן ספיר שבוצעו לאחר המועד הקובע, בסוף שנת 2020 ובמחצית הראשונה של שנת 2021.

השמאית המחוזית דחתה את ערכי השווי בשומות הצדדים שהתבססו על עסקות מכר של בתי מגורים ומגרשים במושבים אורה ועמינדב.

להלן נתוני ההשוואה כפי שנותחו בהחלטת השמאית המחוזית:

מס"ד	תאריך עסקה	מגרש	שטח המגרש לפי תכנית (מ"ר)	תמורה (₪)	מקדם התאמה לזמן (5% שנתי)	שווי קרקע מתואם לזמן
1	01/07/2021	243	490	₪ 2,600,000	0.908	₪ 2,362,062
2	24/03/2021	250	490	₪ 2,560,000	0.921	₪ 2,356,705
3	24/05/2021	216	490	₪ 2,350,000	0.913	₪ 2,145,813
4	09/12/2020	280	490	₪ 2,300,000	0.934	₪ 2,147,280
					ממוצע	**₪ 2,252,965**

8.2 <u>התאמה לזמן</u>:

עסקות ההשוואה בוצעו בתקופה שבה נצפו עליות מחירים משמעותיות בדירות מגורים.

בין המועד הקובע למועד העסקות נצפתה באזורי הביקוש עליית מחירים של כ- 15% ואף יותר, שינויים אלה באים לידי ביטוי ביתר שאת בערכו של רכיב הקרקע.

נלקח בחשבון ששוק הקרקעות לבנייה נמוכה מתנהל בקצב שונה מדירות בבניה רוויה, לכן ניתנה התאמת זמן בשיעור שנתי ממוצע של 5% משווי הקרקע.

8.3 <u>התאמה למיקום, נוף, פינתיות וצורת מגרש</u>:

נמצא כי למגרש הנדון יש יתרונות מסוימים בהשוואה לסביבתו הקרובה. עם זאת, מגרשי ההשוואה דומים במאפייניהם למושא השומה, חלקם מגלמים פינתיות וחשיפה טובה לנוף. נקבעה התאמה מתונה של 5%+.

8.4 <u>התאמה לטופוגרפייה ופיתוח פנים מגרש</u>:

השמאית המחוזית מצאה במגרש מושא השומה שיפוע טופוגרפי חריג של כ-43%, ובהתאם קבעה הפחתה של 5% משווי קרקע כולל פיתוח, המשקפת את העלויות העודפות הכרוכות בבנייה, ללא תרומת הפיתוח הסביבתי.

8.5 <u>דחייה לזמינות הבנייה</u>: מאחר שעסקות ההשוואה לקוחות ממושב אבן ספיר, הן מגלמות את ההפחתה לזמינות ואי וודאות.

8.6 <u>התאמה לבעלות</u>: התאמה לבעלות חושבה ע"י חלוקת השווי ב-0.97.

9. טיעוני / עמדת המשיג:

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 28.07.2022, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>השתלשלות האירועים במגרש הנדון</u>:

תמצית השתלשלות האירועים שקדמה להכרעה כפי שפורטה במכתב המשיג מיום 28.7.2022:

בחודש מאי 2019 שולמו בגין המגרש שבנדון הוצאות פיתוח והוגשה בקשה לרשות מקרקעי ישראל לפתיחת תיק ע"י עמית רנן. לאחר הבקשה נתקבלה הודעה כי נעשתה טעות קולמוס והמגרש נרשם

כמספר 247 במקום 245.

נשלח מכתב מטעם הרשות כי ההתייחסות השמאית בהשגה תהיה למועד 23.09.2019. רק בחודש מאי 2021 הגיעה שמאות מהרשות למשרד עורכי דין זהר שדה, לפיה השמאות נערכה בספטמבר 2019 אולם לא נשלחה לאף אחד מהצדדים המעורבים בדבר אלא נשארה בידי רשות מקרקעי ישראל.

שמאי המשיג ערך שומת השגה ראשונה למספר מגרשים ביום 4.11.2019 אשר בה היה אמור להכלל מגרש 245 שבנדון, אולם ההשגה למגרש 245 נדחתה ע"י הרשות בשל אי יכולת לערער בזמן, בשל טעותם. צויין כי אלמלא טעות הרישום, המגרש היה נכלל בשומת ההשגה ואף היה זוכה להפחתה משמעותית בשווי הקרקע, כמו יתר המגרשים.

9.2 <u>החלטות קודמות במושב וחוסר שיוויון בין הנישומים</u>:

שמאי המשיג מציין 3 החלטות בהשגה ראשונה שמתייחסות לכ- 30 מגרשים במושב אבן ספיר, למועדים קובעים דומים לזה שבנדון, בהן נקבע שווי נמוך משמעותית מזה שנקבע בהחלטתה השמאית המחוזית למגרש 245 דנן. לטענתו לא ניתן להתעלם מהערכים שנקבעו. להלן הנתונים:

שווי בעלות בקרקע כולל פיתוח ומע"מ	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	מועד קובע	תאריך הכרעה
₪ 1,766,000	490	210	18.06.2018	19.10.2020
₪ 1,792,000	500	251		
₪ 1,636,000	491	202	28.03.2018 ו- 01.01.2018	29.10.2020
₪ 1,636,000	491	203		
₪ 1,634,000	490	204		
₪ 1,629,000	490	207		
₪ 1,817,000	491	208		
₪ 1,715,000	490	209		
₪ 1,713,000	489	211		
₪ 1,715,000	490	212		
₪ 1,718,000	492	214		
₪ 1,740,000	500	215		
₪ 1,725,000	490	218		
₪ 1,816,000	490	221		
₪ 1,814,000	489	222		
₪ 1,824,000	495	225		
₪ 1,644,000	500	231		
₪ 1,739,000	499	232		
₪ 1,708,000	502	233		
₪ 1,634,000	490	236		
₪ 1,636,000	491	237		
₪ 1,634,000	490	238		
₪ 1,634,000	490	240		
₪ 1,634,000	490	241		
₪ 1,725,000	490	259		
₪ 1,725,000	490	264		
₪ 1,725,000	490	269		
₪ 1,893,000	490	206	30.05.2019	23.11.2020
₪ 2,005,000	490	217		
₪ 1,729,000	490	220		
₪ 1,993,000	490	223		
₪ 2,112,000	491	258		
₪ 1,993,000	490	266		
₪ 1,993,000	490	271		

9.3 <u>בסיס נתוני ההשוואה</u>:

לעמדת שמאי המשיג, לא ניתן להתבסס על עסקות שבוצעו בטווח של עד שנתיים מהמועד הקובע בתקופה של עליית מחירים חדה בשוק הדיור. בשנים 2019,2020 נרשמה עליית מחירים מתונה יחסית

בשיעור של 5% לשנה, בעוד שנת 2021 מאופיינת בעליית מחירים דו-ספרתית והעלייה במחירי הקרקעות גדולה אף יותר. קרקעות הן מוצר במחסור עם ביקוש קשיח, במכרזים של רמ"י ההצעות הזוכות הן בסכומים של פי 2-3 מהערכת השמאי וזאת בשל הציפייה לעליית מחירים בשיעור דו ספרתי. ניתוח הנתונים יראה כי העלייה במחירי הקרקעות היא בגבולות 40% ואף יותר.

מאחר שבהתאם לקווים מנחים ולתקינה השמאית, לא ניתן להביא בשקלול מקדם בשיעור גבוה כזה, יש לנתח כראוי את העסקות המוצגות בהכרעה תוך מתן מקדם התאמה לזמן בשיעור דו ספרתי שמשקף נכונה את השינוי במחירי הקרקעות או לחלופין להתבסס על החלטות בהשגה ראשונה שהוצגו על ידו כאמור, שם נבחנו עסקות שמשקפות בצורה המיטבית את השווי למועד הקובע

לסיכום, במציאות שנוצרה לא ניתן להביא בחשבון עסקות מעבר לתאריך הקובע בשל עליית המחירים החדה. כמו כן, מדובר על מגרשים בודדים שנמכרו שאינם משקפים שווי שוק בשל ההיצע הקטן וכן מדובר בקונים מיוחדים.

9.4 <u>קביעת השווי ובדיקת סבירות</u>:

בהכרעה למגרש הנדון נקבע שווי קרקע בסך	:	2,452,000 ₪
מקדם התאמה סביר לזמן (על הצד הנמוך והזהיר)	:	0.80
שווי קרקע מתואם	:	1,961,000 ₪

השווי הנ"ל תואם לשווי שנקבע בהחלטה בהשגה ראשונה מיום 23.11.2020 בסך של 1.96 מיליון ₪.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

לא הוגשה תגובה להשגה השנייה מטעם המשיבה.

11. דיון והכרעה:

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

שומת השמאית המחוזית נערכה על בסיס 4 עסקות השוואה במגרשים דומים למושא השומה. היות שהעסקות נערכו בטווח של שנה עד שנתיים לאחר המועד הקובע, נקבעה התאמה לזמן על בסיס 5% לשנה, ומתקבלת תמורה ממוצעת למגרש 2,452,000 ₪ X 0.92 (התאמה למועד) = 2,253,000 ₪[2].

עמדת שמאי המשיג היא שעקב התנהגות השוק בתקופה הרלוונטית יש להביא בחשבון התאמה בשיעור של 20%-, ומתקבלת תמורה ממוצעת למגרש 2,452,000 ₪ X 0.8 (התאמה למועד) = 1,961,000 ₪.

<u>בהחלטת ועדת השגות</u> מיום 07.12.2022 שדנה בקביעת שווי מגרש 234[3] בתוכנית מי/838 למועד 26.12.2019 (מס' אופק 44006) נקבע שלא יובאו בחשבון עסקות שנערכו מהמחצית השנייה של 2021 ואילך בשל עליית מחירים משמעותית שהתרחשה לאחר היציאה ממשבר הקורונה[4].

---

[2] לפני התאמות ספציפיות למגרש מושא השומה (טופוגרפיה, נוף וכיו"ב).
[3] מגרש 234 ממוקם כ- 200 מ' מצפון למגרש 245 שבנדון.
[4] בחודש דצמבר 2019 זוהה לראשונה בעולם נגיף הקורונה, ובפברואר 2020 התגלה החולה המאומת הראשון בישראל. זמן קצר לאחר מכן עבר המשק בישראל למתכונת שעת חירום, לפיה, הוטלו בהדרגה סדרה של הגבלות חריפות על התנועה הציבורית, ההתקהלות, והפעילות הכלכלית, זאת במטרה למנוע את התפשטות הנגיף. החל מחודש אפריל 2020 הוטל סגר כללי על המשק. במהלך השנה שלאחר מכן הוטל סגר כללי פעמיים נוספות (האחרון בינואר 2021). החל מחודש מרץ 2021 החל המשק לצאת בהדרגה ממשבר הקורונה, בחודש יוני 2021 בוטלו, כמעט באופן סופי, כלל המגבלות שהוטלו. המגפה הביאה לשיבוש כלכלי קשה. באבחה אחת עבר המשק למצב של קיפאון כלכלי שבא לידי ביטוי בעצירת הפעילות העסקית והציבורית, אבטלה, ירידה משמעותית בצריכה ועוד. שוק הנדל"ן למגורים התאפיין באותה התקופה בירידה חדה בנפח העסקות, 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.

לאור האמור, הסתמכה הוועדה על עסקות קרקע ישירות למגרשים ממתחם ההרחבה, שבוצעו לפני המועד הקובע ו/או בתקופת משבר הקורונה) החל מתחילת 2020 עד לאמצע שנת 2021 אך טרם הזינוק המחירים שתואר לעיל, ובכך מיישמת את עמדת שמאי המשיג.

11.2 <u>עסקות השוואה</u>:

להלן עסקות השוואה ישירות למגרשים ממתחם ההרחבה שבנדון, עד למחצית הראשונה של שנת 2021 כאמור:

מס"ד	תאריך עסקה	מגרש	שטח (מ"ר)	תמורה
1	05.12.2017	251	500	₪ 2,250,000
2	09.12.2020	280	490	₪ 2,300,000
3	24.03.2021	250	490	₪ 2,560,000
4	24.05.2021	216	490	₪ 2,350,000

<u>הערות</u>:

1. רוב הסכמי המכר מצויים בידנו. מעיון בהם עולה, כי התמורה כוללת מע"מ ופיתוח.
2. מבדיקה שערכנו למס"ד 1 עולה, כי אין מדובר בעסקת אופציה, אלא בעסקה שבה התחייב הרוכש לשלם 2.25 מיליון ₪ לפי הפירוט הבא: 500,000 ₪ תשלום לוועד המושב בגין הוצאות פיתוח, כ-1.1 מיליון ₪ תשלום לרמ"י בגין הקצאת המגרש וכ- 650,000 ₪ (יתרת התמורה) תשלום למוכר.
3. קיימת עסקות נוספות החל מהמחצית השנייה של 2021 שלא הוצגו ונותחו על ידי הוועדה וזאת בשל עליית מחירים משמעותית לאחר היציאה ממשבר הקורונה כאמור.

11.3 <u>התאמה לזמן</u>:

עסקה מס"ד 1 בוצעה בתאריך 5/12/2017, כשנתיים לפני המועד הקובע. בדיקה שערכה הוועדה בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביחס להשתנות מחירי הדירות במחוז ירושלים, מעלה כי בין מועד זה ובין המועד הקובע (7/2019) חלה ירידה במחירי הדירות של כ-2% ומדד תשומות הבנייה עלה בשיעור 3.25%. בשקלול הנתונים, הובאה בחשבון תוספת <u>למרכיב הקרקע</u> בשיעור של 7%.

עסקות השוואה 2-4 בוצעו בטווח זמן של שנה וחצי עד שנתיים לאחר המועד הקובע. בדיקה שערכה הוועדה בהתאם לנתוני הלמ"ס במחוז ירושלים, מעלה כי בין המועד הקובע 7/2019 למועד העסקה האחרונה 5/2021 עלה מדד מחירי הדירות בשיעור של כ-8% ומדד תשומות הבנייה עלה בכ-3%. בשקלול הנתונים, הבואה בחשבון הפחתה <u>למרכיב הקרקע</u> בשיעור של 12%.

11.4 <u>דחייה לזמינות הבנייה</u>:

בהתאם לפרסום מיום 13.9.2021, תקציב הפיתוח של שכונת ההרחבה במושב אבן ספיר, אשר נמצא באחריות האגודה השיתופית של המושב, נקלע לגרעון תקציבי. לאור זאת, נעצרו עבודות הפיתוח וכמו כן עצרה המועצה את מתן היתרי הבנייה למגרשים בהרחבה. במסגרת ההסכם שנחתם ביום 26.8.2021 הצהיר ועד האגודה כי ביכולתו להשלים את עבודות הפיתוח מכספים שאמורים להתקבל מרמ"י, ומשכך, הסכימה המועצה להפשיר את היתרי הבנייה בשכונה בכפוף לכך שכל תושב שיבקש היתר בנייה יחתום על מסמך שבו הוא מצהיר כי הוא מבין שהמועצה לא תאפשר אכלוס של המבנה (טופס 4) ללא השלמה של כל עבודות הפיתוח והתשתית, כפי שהתחייבה האגודה השיתופית.

בירור שערכה הוועדה מעלה כי נכון להיום מגרשים בודדים קיבלו היתר בנייה או מצויים בהליך של בקשה להיתר בנייה.

הואיל והוועדה הסתמכה על עסקות ישירות למגרשים ממתחם ההרחבה באבן ספיר, הרי שהדחייה למימוש הבנייה בגין העיכוב בהשלמת עבודות הפיתוח מגולמת אף היא בעסקות ההשוואה. עם זאת, כיוון שממוצע עסקות ההשוואה מאוחר למועד הקובע, ועל אף שלא חל שינוי לעניין השלמת עבודות הפיתוח, קובעת הוועדה הפחתה של 5% בגין קידום זמינות לנוכח ההסכם שנחתם מול המועצה כאמור.

11.5 <u>התאמות נוספות</u>:

מלבד לעניין ההפחתה לזמינות כאמור, הוועדה קיבלה את הכרעתה של השמאית המחוזית בקשר לכל יתר ההתאמות אשר עמדו במחלוקת בין הצדדים בתיק זה, בין היתר מכל אותן סיבות אשר פורטו בהכרעתה של השמאית המחוזית[5], שאיננו מוצאים למקום לחזור עליהן פעם נוספת בהחלטתנו זו.

11.6 <u>ניתוח עסקות ההשוואה ותחשיב השומה</u>:

מס"ד	תאריך עסקה	מגרש	שטח (מ"ר)	תמורה	התאמה לזמן	התאמה לבעלות	שווי מתואם למועד קובע
1	05.12.2017	251	500	₪ 2,250,000	7.0%	0.97	₪ 2,481,959
2	09.12.2020	280	490	₪ 2,300,000	-12%		₪ 2,086,598
3	24.03.2021	250	490	₪ 2,560,000			₪ 2,322,474
4	24.05.2021	216	490	₪ 2,350,000			₪ 2,131,959
שווי ממוצע לזכויות בעלות למגרש בהרחבת אבן ספיר, כולל מע"מ ופיתוח							**₪ 2,255,747**
התאמה למיקום, נוף, צורת מגרש ופינתיות							1.05
התאמה לטופוגרפיה							0.95
התאמה לזמינות							0.95
שווי המגרש הנדון כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל							**₪ 2,138,000**

11.7 <u>החלטות בהשגה ראשונה</u>:

שמאי המשיג טוען כי השמאית המחוזית התעלמה מהשווי שנקבע בהחלטות בהשגה ראשונה שניתנו במושב הנדון למועדים קובעים דומים. ראשית נאמר, כי ערכים שנקבעו בהליכי שמאות אחרים לרבות החלטות בהשגה ראשונה אינם מהווים נתוני שווי שוק, ואין בהם כדי לכבול את שיקול דעתה של הוועדה. במסגרת זו, אין מניעה ואף רצוי לערוך שימוש במסד נתונים המפורט בשומות אחרות, אולם מסקנת השווי של שומות אלו יכולה לשמש כאינדיקציה ולא כפסיקה מחייבת. עוד יודגש, כי לצורך הסתמכות על הכרעה בהליך אחר, יש לבחון לעומק את הרכיבים עליהם מבקשים להסתמך, את השיקולים לקביעתם ואת הקשר לנכס ולמטרת השומה.

למעלה מן הצורך נציין, כי השווי בהחלטות אלו מבוסס על נתוני שוק נחותים מאלו שעליהם מתבססת הוועדה כאן (עסקות קרקע/חילוץ מרכיב הקרקע, מהמושבים אורה ועמינדב מהשנים 2013-2018).

[5] לעניין זה ראו סעיף 8 להחלטה זו, וכן עמודים 14-17 להכרעתה של השמאית המחוזית.

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון ולקבוע את שווי זכות הבעלות של הקרקע כריקה ופנויה, כולל מע"מ וכולל אגרות והיטלי פיתוח, למועד קובע 14.07.2019 כדלקמן:

2,138,000 (שני מיליון מאה שלושים ושמונה אלף ₪)

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד מיכל כהן	יעל הרון
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה