תאריך: כ"ב אייר, תשע"ח
7 מאי, 2018
מספר אופק: 30614
תיק רמ"י: 10104890 א

לכבוד
המשיגים:
יעל ויוסי גורדון
באמצעות מר עודד האושנר
שמאי מקרקעין
כתובת מייל: oded@haushner.co.il

המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' דנה וויל שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי ירושלים
כתובת מייל: danaw@land.gov.il

<u>החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304</u>

<u>חלקה 7 (בחלק) בגוש 29707, מושב שואבה</u>

<u>מגרש 25 לפי תכנית מי/במ/816</u>

<u>השגה כפולה</u>

ההשגה הכפולה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 26.02.2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר שלומי גבאי (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי הקרקע ללא מע"מ ופיתוח.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה בתאריך 10.04.2016 על ידי שמאית המקרקעין, גב' דנה ניסן (להלן: "**שמאית רמ"י**"), ושומה מטעם החוכרים שנערכה בתאריך 03.11.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר עודד האושנר (להלן: "**שמאי החוכרים**").

על החלטת השמאי המחוזי הוגשה ההשגה הכפולה דנן באמצעות השגה שנערכה בתאריך 26.04.2017 על ידי רמ"י באמצעות שמאית המקרקעין גב' דנה וייל, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי ירושלים (להלן: "**שמאית רמ"י**"), ובאמצעות השגה שנערכה בתאריך 07.03.2017 על ידי שמאי החוכרים.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 18.09.2017.

1. **<u>ביקור בנכס:</u>**

   נערך ביום 04.10.2017 על ידי חבר הוועדה, מר יעקב פז.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

   19.01.2016, בהתאם לשומות הצדדים.

3. <u>מטרת ההחלטה:</u>

הערכת שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון למועד הקובע, ללא מע"מ וללא פיתוח, בהתאם לחלופות:

3.1 חלופה 1

שווי זכות הבעלות לפי הסכם חכירה מיום 07.09.1982, לקיבולת בנייה לפי תכנית מי/270.

3.2 חלופה 2

שווי זכות הבעלות המלאה למלוא קיבולת הבנייה לפי תכנית מאושרת מי/במ/816, לרבות פוטנציאל תכנוני.

3.3 חלופה 3

שווי זכות הבעלות לפי קיבולת הבנייה בהתאם לתכנית בקשה להיתר, לצורך גביית תשלום בגין רכישת זכויות חדשות.

4. <u>תמצית תיאור הנכס והסביבה:</u>

4.1 כללי

מושב שואבה ממוקם בתחום המוניציפלי של מועצה אזורית מטה יהודה, מדרום ובסמוך לכביש 1, ממזרח ובסמוך למחלף שורש וכ- 11 ק"מ מערבית לעיר ירושלים.

המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע חד משפחתית בסגנון כפרי, בשני אזורים: האזור הותיק, בחלק הצפון מזרחי, בו נכלל נשוא השומה, המאופיין בבנייה ותיקה יותר ובמגרשים גדולים (מעל דונם, בממוצע), והאזור החדש יותר, בחלקו הדרום מערבי של המושב, המאופיין בבנייה חדישה יותר ובמגרשים בשטח ממוצע של כ- 500 מ"ר.

הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל כבישים, תאורת רחוב חלקית, וכן תשתיות מים וביוב.

4.2 פרטי הנכס

הנכס מהווה מגרש למגורים בבנייה צמודת קרקע, הממוקם בקצה הצפוני של האזור הותיק של המושב, בצמוד ומדרום לרחוב יפה נוף התוחם את שטח המושב, ובסמיכות לכביש מס' 1.

שטח המגרש על פי הבקשה להיתר 1,330 מ"ר (על פי תכנית מי/במ/816: 1,351 מ"ר). המגרש בעל שיפוע היורד מצפון לדרום, ובעל צורה טרפזית.

בצדו הצפוני של הנכס בנוי בית מגורים בן 2 קומות, בבניה ותיקה עשויה בטון ובלוקים, בחיפוי טיח שפריץ. גג המבנה משופע ומחופה רעפים, ניכר כי מצבו הפיסי של המבנה ברמה סבירה.

בפינה הצפון מזרחית של המגרש, חניה מקורה בבניה קלה לשני רכבים.

בצמוד לבית המגורים, חצר היקפית, חלקה מרוצפת גרנוליט ואבן. ביתרת החצר, מדרום לבית המגורים, נטועים עצי זית ופרי ותיקים.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

5.1 תכנית מי/270

התכנית הומלצה על ידי הוועדה המקומית להפקדה ביום 13/4/1976, התכנית לא אושרה[1].

מטרת התכנית: שינוי יעוד שטח המוגדר כציבורי פתוח למגורים וחלוקתו למגרשי בניה.

לא אותרו מסמכי התכנית ולכן אין פרטים נוספים רלוונטים.

5.2 תכנית מי/במ/816

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ 4342 מיום 26.10.1995, מטרות התכנית:

הגדלת תחום שטח הפיתוח של מושב שואבה וקביעת הוראות ומגבלות בניה חדשות.

שינוי תכנית המתאר המקומית מי/200 מאזור חקלאי/ייעור לשטח למושב הכולל מגורים וצרכי ציבור, שינוי בנוגע לחומרי הבניין לבניית הבתים וכן חלוקה חדשה.

על פי תשריט התכנית נכלל המגרש באזור מגורים 1, בו מתירה התכנית הקמת 2 יח"ד במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. אם הבניה במבנה אחד, יירשם המבנה כ"בית משותף" לפי חוק המקרקעין. בבניה במבנה נפרד מחויבת הכנת תשריט חלוקה, לרבות גישה, שיאושר על ידי הוועדה המקומית, כאשר גודל מגרש מינימלית לאחר החלוקה לא יפחת מ- 400 מ"ר.

קווי בניין: קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 4 מ', חניה 0 מ'.

סה"כ שטחי בנייה למגרש (לשתי יח"ד):

שטח עיקרי:	360 מ"ר
שטח שירות במבנה המגורים:	40 מ"ר
שטח שירות למחסן:	40 מ"ר
שטח שירות לחניה:	70 מ"ר

5.3 נתוני רישוי

ביום 05.09.1976 אישרה הוועדה לתו"ב מטה יהודה תכנית בקשה להיתר, הכוללת שטחי בניה בסך 206 מ"ר למגורים בשתי קומות ו-16 מ"ר לבנייני עזר.

בהתאם לשומת השמאי המחוזי, הוצגה תכנית בקשה להיתר מספר 20140709 להקמת בית מגורים שני חדש לפי תכנית מי/במ/816 בשטח עיקרי של 193 מ"ר בשתי קומות ושטחי שירות בסך של 32 מ"ר למרחב מוגן ואחסנה.

[1] התכנית מוצגת כאן למרות שלא אושרה, מאחר ועל פי חלופה 1 וחוזה החכירה, הזכויות נקבעו על פי תכנית זו. ראה התייחסות השמאי המחוזי בסעיף 10.2.5 בהחלטתו. בסוגיה זו ישנה הסכמה בין הצדדים, והוועדה אינה מביעה עמדתה באשר לתוקף החוזה.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

6.1 על פי נסח הרישום

בהתאם לשומת השמאי המחוזי, רשומות הזכויות בחלקה שבנדון בשלמות כדלקמן:

שטח רשום: 111,569 מ"ר

בעלויות: קרן קימת לישראל

הערות: הערה מיום 18.12.2014 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7

הערה מיום 17.02.2015 בדבר אתר עתיקות

הערה מיום 23.03.2016 בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19

6.2 על פי חוזה החכירה

כפי שנמסר ובהתאם לשומת השמאי המחוזי, נחתם בחודש ספטמבר 1982 בין ממ"י לבין יונינה ויורם גונן.

זיהוי הנכס: מגרש מס' 25 לפי תוכנית מי/270, מושב שואבה

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 25.7.1976 ועד ליום 24.7.2025

מטרת החכירה: דירת מגורים בלבד

קיבולת בניה: עפ"י אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית מי/270

שטח המוחכר: 1,200 מ"ר

תנאים מיוחדים: כל העברת זכויות תהיה חייבת בקבלת אישור אגודת מושב שואבה

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

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

חלופה	שמאית רמ"י(רמ"י[2])	שמאי החוכרים	שמאי מחוזי
1 - שווי זכויות חוזיות (בהתאם לחוזה החכירה)	2,260,000 ₪ (עפ"י השגה) 2,448,000 ₪ (עפ"י שומה)	2,488,000 ₪	3,250,000 ₪
2 - שווי זכויות למלוא קיבולת הבניה לרבות פוטנציאל	4,800,000 ₪ (עפ"י השגה) 4,240,000 ₪ (עפ"י שומה)	3,170,000 ₪	4,210,000 ₪
3 - שווי הזכויות לקיבולת בניה לפי תכנית בקשה להיתר	3,428,000 ₪ (עפ"י שומה)	3,170,000 ₪	4,000,000 ₪

[2] הערכים מוצגים פעמיים: (1) כפי שהם נקבו במסגרת ההשגה שהגישה רמ"י לוועדה; (2) כפי שהם נקבו בשומת רמ"י הראשונה.

8. עיקרי החלטת השמאי המחוזי:

8.1 שאלת השומה

השמאי המחוזי סבור כי שאלת השומה נוגעת בעיקר לבסיס ההשוואה הראוי ולפוטנציאל התכנוני הקיים במגרש.

לעניין בסיס ההשוואה: לאור מיעוט עסקאות השוואה מהמושב, מקבל השמאי המחוזי את עמדת שמאית המשיגה ומתבסס הן על בתים צמודי קרקע ממושב שואבה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, והן על עסקאות השוואה למגרשים ממושב נווה אילן הסמוך, תוך מתן התאמות נדרשות להיותו מושב עדיף על פני מושב שואבה, כטענת שמאי החוכרים.

לשאלת הפוטנציאל התכנוני: מחד גיסא, מקבל השמאי המחוזי את עמדת שמאי החוכרים כי בשלב זה, הניצול המיטבי במגרש הינו 2 יח"ד חד משפחתיות הזמינות לבנייה לפי תכנית מאושרת, וכי בשלב זה אין כדאיות בניצול 3 יח"ד במגרש הנדון. השמאי המחוזי אף מבצע תחשיב כלכלי לבחינת הניצול המיטבי במגרש, ממנו עולה כי קיים יתרון כלכלי בבניית 2 יח"ד חד משפחתיות על פני ניצול 1 יח"ד חד משפחתית + 2 יח"ד דו משפחתיות בקיר משותף, זאת כאשר מובאים בחשבון מקדמי הפחתה בגין צפיפות, קיר משותף, מיקום כלוא, היטל השבחה צפוי וכן דחייה לתקופה של 5 שנים ליחידות העורפיות המגלמת סיכון ואי וודאות. להלן התחשיב הכלכלי:

שטח מבונה אקווי' למלוא קיבולת לפי תכנית בתוקף, לבניית 2 יח"ד חד משפחתיות	**644**
שטח מבונה אקווי' ליח"ד אחת חד משפחתית זמינה לבנייה	322
הפחתה לצפיפות בגין ניצול ל-3 יח"ד במגרש (0.95)	306
התאמה ליח"ד דו משפחתית בקיר משותף, ביחס לחד משפחתי (0.85)	260
שטח מבונה אקווי' ל-2 יח"ד דו משפחתיות בקיר משותף	520
הפחתה למיקום כלוא בעורף המגרש (0.95)	494
סה"כ שטח מבונה אקווי לניצול 3 יח"ד (1 יח"ד חד משפחתי + 2 יח"ד בקיר משותף)	800
השבחה בגין ניצול 3 יח"ד לעומת 2 יח"ד	156
היטל השבחה צפוי	78
שטח מבונה אקווי' ל-2 יח"ד דו משפחתיות בקיר משותף, בניכוי היטל השבחה צפוי	416
בדחיה לתקופה של 5 שנים בריבית 7.5%, מגלם סיכון ואי וודאות (0.7)	290
בניכוי עלויות תכנון, אגרות ויועצים (0.9)	261
סה"כ שטח מבונה בניצול 1 יח"ד חד משפחתי + 2 יח"ד דו משפחתיות בקיר משותף:	**567**

לאור זאת, מתייתר לטענתו של השמאי המחוזי הצורך לדון במחלוקת הצדדים בשאלה אם יש לראות בהוראות תמ"א 35 באשר למספר יח"ד הניתנות לניצול במושב, כפוטנציאל בר מימוש, כפי שטוענת שמאית רמ"י.

מאידך גיסא, טוען השמאי המחוזי כי בהתחשב בשטח המגרש הגדול יחסית (כ- 1,350 מ״ר) ובכך שהתכנית החלה עליו הינה תכנית ישנה המתירה שטח עיקרי בהיקף נמוך יחסית (כ- 180 מ״ר ליח״ד), סביר להניח כי ניתן יהיה להגדיל זכויות בנייה עיקריות במסגרת תכנית נקודתית, ולפיכך מביא בחשבון תוספת בגבולות של 5% ביחס לשווי המגרש למלוא קיבלות הבנייה, המבטאת את האפשרות העתידית להגדלת זכויות הבנייה.

8.2 התאמה לבעלות מלאה

השמאי המחוזי מביא בחשבון התאמה במקדם 0.95 ביחס לשווי המגרש הסופי ללא מע״מ וללא פיתוח, זאת לשיטתו בהמשך להחלטות ועדת השגות (למשל החלטה מיום 07.12.2015 בהרחבת מושב בית עזרא), ובהתחשב בכך שעסקאות ההשוואה מגלמות זכויות חכירה.

8.3 הפחתה בגין בעלות קרן קיימת לישראל

השמאי המחוזי אינו מקבל את טענת שמאי החוכרים להפחתה בגין רישומם של בעלי הזכויות כחוכרים בלבד ולא כבעלים. השמאי המחוזי מציין כי במסגרת הליך הקניית בעלות בקרקע שבבעלות קרן קיימת לישראל, זכאים בעלי הזכויות לעבור ממעמד של חוכר למעמד של ״חוכר משודרג״.

במעמד זה, אינם נדרשים עוד לפנות לרשות על מנת לקבל את חתימתה על כל תכנית, אינם נדרשים לשלם בגין הסכמתה לכל תכנית, ונוהגים בהם - הלכה למעשה - כמנהג בעלים.

8.4 הפחתה בגין הערת אזהרה לגבי אתר עתיקות

השמאי המחוזי אינו מקבל את טענת שמאי החוכרים להפחתה בגין הערת אזהרה בנסח הרישום לגבי אתר עתיקות, מאחר ולגישתו אתר העתיקות משתרע מהקצה המזרחי של מושב שואבה לכיוון צפון ומזרח עד לאזור קריית יערים, ובהתחשב בכך שישנו בית מגורים בנוי במגרש הנדון ובמגרשים הגובלים, הסיכוי למציאת עתיקות בתחום המגרש קלוש.

8.5 הפחתה בגין הצורך בהסכמת ועד המושב

השמאי המחוזי אינו מקבל את טענת שמאי החוכרים להפחתה בגין העובדה שבהתאם להסכם החכירה, העברת הזכויות כפופה לאישור הוועד.

8.6 עלויות פיתוח

השמאי המחוזי התבסס בשומתו על פיתוח נורמטיבי לפי פרק ה׳ לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, רמה רגילה, תוך הצמדה למדד ובתוספת בגין טופוגרפיה בשיעור של 14%.

8.7 שטח אקווי' לתחשיב

8.7.1 <u>חלופה 1</u>

זכויות חוזיות לפי תכנית מי/270: השמאי המחוזי מקבל את עמדת הצדדים באשר לביסוס הזכויות החוזיות בהתאם להסכם החכירה מחודש ספטמבר 1982, לפיו שטח המגרש בסך 1,200 מ"ר, ובאשר לביסוס קיבולת הבנייה לפי תכנית מי/270 בהתאם לשומת הקצאה משנת 1976 למגרש הנדון, לפיה זכויות הבנייה הן בשיעור של 25% משטח המגרש, לבניית בית מגורים אחד. בניגוד לעמדת הצדדים, אשר התייחסו לזכויות אלו בשטח של 300 מ"ר ככוללות מטרות עיקריות וכן מטרות שירות, סבור השמאי המחוזי כי בהתחשב בכך שמדובר בזכויות מכוח תכנית ישנה, הרי שמדובר בשטח עיקרי בלבד, ולפיכך ובהתאם להחלטת רמ"י מס' 988 מיום 22.10.2003, מביא בחשבון בנוסף 20% מסך השטחים העיקריים כשטחי שירות – ממ"ד במקדם 0.8 ומחסן/חניה במקדם 0.3.

להלן תחשיב השטח האקווי' לזכויות החוזיות, על פי שומת השמאי המחוזי:

	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקווי' (מ"ר)
עיקרי	300	1	300
שירות ממ"ד	12	0.8	9.6
חניה/מחסן	48	0.3	14.4
חצר	300	0.25	75
חצר שולית	740	0.15	111
סה"כ שטח אקווי':			510

8.7.2 <u>חלופה 2</u>

להלן תחשיב השטח האקווי' בניצול המיטבי למלוא קיבולת תכנית מי/במ/816 לרבות פוטנציאל, בהתחשב במגרש כריק ופנוי, על פי שומת השמאי המחוזי:

שימוש (ליח"ד אחת)	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקווי' (מ"ר)
עיקרי	180	1	180
שירות ממ"ד	12	0.8	9.6
יתרת שירות מגורים	8	0.5	4
חניה/מחסן	55	0.3	16.5
חצר	300	0.25	75
חצר שולית	245.5	0.15	36.825
סה"כ שטח אקווי' ליח"ד:			321.9
הפחתה ליח"ד עורפית (0.95) בגין מיקום כלוא:			305.9
סה"כ שטח אקווי' עבור 2 יח"ד:			627.8

8.7.3 <u>חלופה 3</u>

להלן תחשיב השטח האקווי' לפי תכנית הבקשה להיתר, ובהתבסס על הסכמת הצדדים לעניין ייחוס שטח קרקע לכל יח"ד, לפי מדידה גראפית מתכנית הבקשה להיתר, על פי שומת השמאי המחוזי:

שטח מגרש כולל:			1351
שטח מגרש מיוחס ליח"ד בחלק הצפוני:			741
שימוש	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקווי' (מ"ר)
עיקרי	206.4	1	206.4
מבני עזר	16	0.3	4.8
חצר	300	0.25	75
חצר שולית	294.6	0.15	44.19
סה"כ שטח אקווי' ליח"ד הצפונית:			330.4
שטח מגרש מיוחס ליח"ד בחלק הדרומי:			610
שימוש	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקווי' (מ"ר)
עיקרי	193.6	1	193.6
ממ"ד	12	0.8	9.6
מחסן	20	0.3	6
חצר	300	0.25	75
חצר שולית	177.7	0.15	26.7
סה"כ שטח אקווי' ליח"ד הדרומית:			310.8
לאחר הפחתה (0.95) בגין מיקום כלוא בעורף:			295.3
סה"כ שטח אקווי':			625.7

8.8 נתוני השוואה וסיכום ערכי השווי

8.8.1 השוואה לבתים צמודי קרקע בשואבה:

השמאי המחוזי מנתח בשומתו שתי עסקאות מכר לבתים צמודי קרקע במושב שואבה בשנים 2013-2014 תוך התאמה לזמן ולמיקום (בסמיכות לכביש מס' 1), בניכוי רווח יזמי בשיעור של 10% ובניכוי עלויות בניה בגבולות של 6,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ, ומחלץ מכך שווי מרכיב קרקע של 7,433 ₪ למ"ר (כולל מע"מ וכולל פיתוח).

8.8.2 השוואה למגרשים בנווה אילן:

השמאי המחוזי מתבסס בשומתו על 4 עסקאות מכר למגרשים אשר דווחו במערכת מיסוי מקרקעין בשנים 2014-2015 תוך התאמה לזמן, לעובדת היות המגרשים מיועדים לבניית בית דו-משפחתי, וכן לעדיפות המיקום (נווה אילן לעומת שואבה), ומנתח מכך שווי של 7,890 ₪ למ"ר (כולל מע"מ וכולל פיתוח).

8.8.3 סיכום ערכי השווי:

בהתאם לממוצע המתקבל משתי גישות השומה, מסכם השמאי המחוזי שווי בגבולות

של 7,650 ₪ למ״ר מבונה מתואם כולל מע״מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר.

8.9 תחשיבי השומה

להלן תחשיבי השומה בשומת השמאי המחוזי על פי החלופות השונות:

8.9.1 <u>חלופה 1</u>

שטח מבונה אקווי׳ (מ״ר)	510
שווי מ״ר אקווי׳	₪7,650
סה״כ שווי הזכויות כולל מע״מ ופיתוח	₪3,901,500
בניכוי אומדן עלויות פיתוח	₪3,611,500
בניכוי מע״מ למועד הקובע (17%)	₪3,086,752
בהתאמה לבעלות מלאה (0.95)	₪3,249,213
סה״כ שווי הזכויות ללא מע״מ וללא פיתוח (במעוגל)	₪3,250,000

8.9.2 <u>חלופה 2</u>

שטח מבונה אקווי׳ עבור 2 יח״ד (מ״ר)	627.3
שווי מ״ר אקווי׳	₪7,650
סה״כ שווי הזכויות למלוא קיבולת כולל מע״מ ופיתוח	₪4,802,316
בתוספת 5% בגין אפשרות להגדלת זכויות בניה	₪5,042,432
בניכוי אומדן עלויות פיתוח	₪4,682,432
בניכוי מע״מ למועד הקובע (17%)	₪4,002,079
בהתאמה לבעלות מלאה (0.95)	₪4,212,714
סה״כ שווי הזכויות ללא מע״מ וללא פיתוח (במעוגל)	₪4,210,000

8.9.3 <u>חלופה 3</u>

שטח מבונה אקווי׳ (מ״ר)	625.7
שווי מ״ר אקווי׳	₪7,650
סה״כ שווי הזכויות כולל מע״מ ופיתוח	₪4,786,545
בניכוי אומדן עלויות פיתוח	₪4,446,545
בניכוי מע״מ למועד הקובע (17%)	₪3,800,466
בהתאמה לבעלות מלאה (0.95)	₪4,000,490
סה״כ שווי הזכויות ללא מע״מ וללא פיתוח (במעוגל)	₪4,000,000

9. <u>עיקר טיעוני החוכרים:</u>

לטענת שמאי החוכרים, הפוטנציאל התכנוני המאפשר חלוקת המגרש נשוא ההשגה לשלושה מגרשים נפרדים הינו רחוק, לא וודאי, אינו נושא ערך כלכלי ממשי, ובמקרה ההפוך (תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה במקרה של תכנית פוגעת) לא היה מפוצה ע"י הרשויות, ומשכך, אין לחייב את החוכרים בגינו. יתרה מכך, לטענתו לא עלה בידי רמ"י להוכיח מהי המהות הכלכלית של פוטנציאל זה, לציפוף 3 יח"ד במגרש, כאשר הביקוש במושב שואבה הינו בקושי ל-2 יח"ד כאלה ובפרט במגרש ששטחו קטן מ-2 דונם, בעל בעיות טופוגרפיה ונגישות פנימית. זאת ועוד, לטענתו רק 5 נחלות מתוך 60 נחלות וותיקות במושב שואבה ניצלו את אפשרות בניית יח"ד שניה לפי תכנית מי/במ/816.

שמאי החוכרים מפנה לפסיקת ועדת הערר במתחם ה"באסה" בהרצליה ולחוות דעת של היועץ המשפטי לממשלה, שם נידונה שאלת הפוטנציאל בגין פיצויים במקרה של ירידת ערך, ונקבע, כי הפוטנציאל צריך להיות וודאי או לפחות בגדר ציפייה סבירה בנסיבות הענין.

באשר למקדם תוספת לפוטנציאל תכנוני בשיעור 5% אשר קבע השמאי המחוזי בשומתו, טוען שמאי החוכרים כי לא הובהר חד משמעית קיומו של פוטנציאל כזה בגינו ניתן לחייב בתשלום נוסף.

עוד טוען שמאי החוכרים, כי רמ"י ערכה בהשגה השניה שומה חדשה לענין הערכים והמקדמים, תוך ניסיון לבצע מעין "מקצה שיפורים", ובכך אף סותרת רמ"י את שומתה הראשונה.

לענין נתוני ההשוואה, לטענת שמאי החוכרים אין מקום להביא בחשבון מחירים ממושב סמוך כאשר במושב שואבה קיים שוק פעיל. לעמדתו, אין חולק, כי מושב נווה אילן עדיף על מושב שואבה בכל הפרמטרים ובעיקר במיקום וברמת הפיתוח. בהערכת השווי מביא בחשבון השמאי המחוזי שתי עסקאות השוואה לבתים בנויים במושב שואבה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, וכן 4 עסקאות למגרשים במושב נווה אילן.

לטענת שמאי החוכרים, השמאי המחוזי ושמאיות רמ"י נסמכו על מקדמי התאמה בין שני המושבים (נווה אילן ומושב שואבה) ללא כל תימוכין מקצועיים מוכחים, ומשכך השוואה זו אינה ראויה ושרירותית. במידה ומתבססים על נתונים מנווה אילן, ראוי לחשב הפחתה גבוהה מזו שהביא בחשבון השמאי המחוזי.

לעניין חישוב שטחי השירות, טוען שמאי החוכרים כי יש להביא בחשבון 20% שטחי שירות מעל ל-25% זכויות הבניה, ולא כטענת רמ"י לפיה סה"כ זכויות הבניה הינן 25% כולל שטחי שירות. לטענתו, 20% זכויות בניה לשטחי שירות מעל לזכויות הבניה העיקריות - בתכניות אשר שותקות לענין שטחי שירות - מושרש בשוק המקרקעין ואין לקחת מהחוכרים זכויות אלה, אשר שלילתן אינה לגיטימית ונעשית בחוסר סמכות ובניגוד להחלטות רמ"י עצמה (החלטות הנהלה מס' 5761, 988). עוד טוען שמאי החוכרים בתגובתו, כי איזכור תכניות מי/270, יג/109 ו-מי/200 על יד שמאית רמ"י אינו משנה את עובדת היות המגרש נעדר מצב תכנוני מובהק, מאחר ותכנית מי/270 לא אושרה ולא ניתן לאתרה, בתכנית יג/109 מסומנת הקרקע הנדונה כשצ"פ, ואילו תכנית מי/200 הינה תכנית

מתארית אשר פורסמה לתוקף בשנת 1979, כ-3 שנים לאחר הקצאת רמ"י למגרש 25 שבנדון.
לפיכך, אין הוראות תכנוניות לזכויות שניתנו במגרש 25 שבנדון, ובשל כך לפחות, חוסה המגרש במסגרת ההוראות הארציות (החלטה 988).
במענה לטענת שמאית רמ"י כי שואבה הינו מושב חקלאי ולכן החלטת הנהלת רמ"י מספר 5761 אינה חלה עליו, טען שמאי החוכרים בתגובתו כי ההבחנה בין המגזר החקלאי למגזר העירוני הינה בייעוד המקרקעין, וכנגזרת באופן ההקצאה, במטרת החכירה ובהסכם החכירה שנחתם עם החוכר, ולא באופי היישוב שאינו רלוונטי לזכויות החוזיות. במקרקעין נשוא ההשגה חתמה רמ"י עם החוכר המקורי בשנת 1982 חוזה חכירה למגורים אשר היה מקובל בשעתו במגזר העירוני, ולמטרת דירת מגורים. לפיכך, לטענתו יש להתייחס לנכס הנדון כאל קרקע בייעוד מגורים בדומה למגזר העירוני.
לעניין ערכי השווי, מתבססת שומת החוכרים על 6 עסקאות השוואה לבתים במושב שואבה מהשנים 2011-2016 (ובכלל זה העסקה נשוא הנכס הנדון משנת 2011) תוך התאמה למיקום במושב (0.95-1), בהתאמה לזמן, בניכוי יזמות (10%) ובניכוי מחוברים לפי ₪4,500-₪5,000 למ"ר, וכן מתבססת שומת החוכרים על 5 עסקאות השוואה בנווה אילן, ברובן עסקאות למגרשים לבניה, תוך התאמה למיקום (0.7-0.85) והתאמה לזמן. לאור נתוני ההשוואה המתואמים, סבור שמאי החוכרים כי השווי למ"ר מבונה הינו בגבולות של 6,935 ש"ח.

תחשיב שווי הזכויות בשומת החוכרים, חלופה 1:

	שטח במ"ר	פירוט	מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
שטח עיקרי	250	250	1.00	250
ש"ש במבנה המגורים:	50			
ממ"דים		12	0.90	10.8
יתרת ש"ש במבנה		13	0.30	3.9
ש"ש למחסן		10	0.30	3
ש"ש לחניה		15	0.30	4.5
סה"כ שטחי בניה	**300**	**300**		**272**
חצר ראשונה (פעמיים תכסית)	337	337	0.25	84
חצר שניה	337	337	0.15	51
יתרת חצר	358	357.5	0.10	36
סה"כ ביניים				**171**
סה"כ שטח אקוו'				**443**

יח' אחת			**443**
שווי למ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	₪ 6,935		₪ 3,070,471
הפחתה בגין סמיכות לכביש מס' 1	90%		₪ **2,763,424**
סה"כ קרקע ליח' אחת			₪ 2,763,424
מעבר לבעלות	105%		₪ **2,901,595**

סה"כ בניכוי הפיתוח		₪ **2,631,570**
לאחר הפחתת המע"מ	117%	₪ **2,249,205**

לאור הפער הקטן, מאמץ שמאי החוכרים את השווי בשומת רמ"י המקורית בסך 2,448,000 ₪.

תחשיב שווי הזכויות בשומת החוכרים, חלופה 2:

יחידה מס' 1 – מבנה וותיק:

	במ"ר	מקדם	שטח אקוו'- מ"ר
מגורים	206.37	1.00	206
בנייני עזר	32.0	0.30	10
חניה		0.30	0
	238.37		
חצר אפקטיבית	300	0.25	75
חצר שולית	306	0.15	46
			337
שווי מ"ר מבנה כולל פיתוח ומע"מ			₪ 6,935
סה"כ			₪ 2,336,641
סמיכות לכביש מס' 1		90%	₪ 2,102,977
מעבר לבעלות		105%	₪ **2,208,126**

יחידה מס' 2 – מבנה מוצע:

	במ"ר	מקדם	שטח אקוו'- מ"ר
עיקרי	193.0	1.00	193.0
ממ"ד	12.0	0.90	10.8
מחסן	20.0	0.30	6.0
חניה		0.30	0.0
	225.0		
חצר אפקטיבית	300.0	0.25	75.0
חצר שולית	145.2	0.15	21.8
מעבר גישה	28.5	0.10	2.9
פינת מגרש-עמ' טלפון	5.0	0.05	0.3
סה"כ מ"ר אקוו'			**310**
שווי מ"ר מבנה כולל פיתוח ומע"מ			₪ 6,935
סה"כ			₪ 2,147,579
סמיכות לכביש מס' 1		90%	₪ 1,932,821
מעבר לבעלות		105%	₪ 2,029,462
מגרש כלוא ודחיה להכנת תשריט חלוקה		90%	₪ **1,826,516**

ובסה"כ:

שווי המגרש בבעלות		₪ 4,034,641
הוצאות פיתוח		₪ 328,647
סה"כ		₪ 3,705,994
בניכוי מע"מ	117.00%	₪ **3,167,516**

ובמעוגל, שווי הזכויות בשומת החוכרים לפי חלופה 2, ללא מע"מ וללא פיתוח: 3,170,000 ₪.

תחשיב שווי הזכויות בשומת החוכרים, חלופה 3:

שמאי החוכרים טוען כי חלופה זו אינה מופיעה במפרט ולכן מיותרת לאור המגמה של רכישת הבעלות, ובכל מקרה זהה ערכית לחלופה 2 בסך של 3,170,000 ₪.

10. <u>עיקר טיעוני רמ"י:</u>

רמ"י, כבעלים של הקרקע, רואה לנגד עיניה את ניהולה המיטבי של הקרקע ובוחנת את שוויה בהתאם לשימוש המיטבי בה כקרקע ריקה ופנויה, ולפיכך אינה מביאה בחשבון העמדה שאינה מיטבית של הבניינים הבנויים על הקרקע.

בהתאם להוראות תמ"א/35 ניתן להוסיף יח"ד שלישית לכל משק עזר במושב בכפוף להכנת תכנית נקודתית. טבלת היישובים בתמ"א/35 מאפשרת 300 יח"ד למושב שואבה: 180 יח"ד כבר בנויות, וכ- 120 יח"ד טרם מומשו. לעמדת רמ"י, הזכות התכנונית קיימת, והפוטנציאל ליח"ד שלישית הנו ממשי וודאי. לביסוס עמדתה, מפנה שמאית רמ"י לאזור מטה יהודה שם מקודמת תכנית מחודשת לתכנית מי/200 עבור יחידה שלישית לכל הישובים החקלאיים.

לטענת שמאית רמ"י, בחלוקה מיטבית ל- 3 יח"ד מתקבל שטח מגרש של 400 מ"ר לכל יח"ד (לאחר הפחתת שטחים לדרכי גישה ליחידות), זאת בהתאמה להוראות תכנית מי/במ/816 לענין גודל מגרש מינימלי.

לעניין קביעת השמאי המחוזי לתוספת בשיעור 5% בגין פוטנציאל תכנוני, טוענת שמאית רמ"י כי קביעה זו אינה מבוססת, ומצרפת להשגה השניה תחשיב על פיו קיים יתרון כלכלי לזכויות הבניה ליח"ד שלישית בסך של כ- 1,200,000 ₪ לאחר הפחתת מקדמי התאמה ודחייה וכן היטל השבחה.

כמו כן, לטענת רמ"י, ככל שלא קיים ניצול לשלוש יח"ד, יש לתת התייחסות למאפייני המיקום כאזור יוקרתי בעל מגרשים יוקרתיים שיכולים להכיל בתים גדולים ומפוארים.

לעניין נתוני ההשוואה - במושב שואבה עסקאות ההשוואה הנן לנכסים בנויים, ומאחר וקיימת בעייתיות בגישת החילוץ מסכימה רמ"י עם השמאי המחוזי המביא בחשבון גם עסקאות השוואה למגרשים במושב נווה אילן השכן.

לעניין סוגיית שטחי השירות וחישובם – אם מתוך זכויות הבניה הקיימות או בנוסף לזכויות הבניה הקיימות – מפנה שמאית רמ"י לסעיף 13 בתקנות התו"ב (הוראות המעבר) משנת 1992 – שם מוסדרת השאלה מתי שטחי השירות יחושבו בתוספת לזכויות הבניה. לעמדתה, זכויות הבניה בסך 25% מהוות את כלל הבינוי המקסימלי, כולל שטחי שירות. שמאית רמ"י מבהירה, כי במקרים בהם התכנית אינה מתייחסת לסה"כ זכויות הבניה, רמ"י אכן מחשבת תוספת של 20% מעל זכויות הבניה אולם זה אינו המקרה, וכתימוכין מפנה רמ"י למכתב מטעם אחראי מדידות ומיפוי מיום 15.06.1976 בו נרשם כי שטח הבניה הנו 25% משטח המגרש סך הכל.

עוד טוענת שמאית רמ"י בתגובתה מיום 03.12.2017 כי החלטת הנהלת רמ"י מספר 5761 הנדונה, חלה על המגזר העירוני בלבד, ומאחר והיישוב שואבה מסווג כמושב וככפר שיתופי להתיישבות חקלאית, ואף מתנהל במחלקה החקלאית ברמ"י – הרי שאינה חלה על הנכס נשוא השומה.

באשר לאי בנייה של יח"ד שניה בנכסים במושב שואבה, טוענת שמאית רמ"י כי אין לראות זאת כמצב של שווי מיטבי מאחר ובעתיד המתקשרים ינצלו את כל קיבולת הבניה.

לעמדתה, זכויות הבניה במגרש נשוא ההשגה מתבססות על תכניות יג/109 ומי/200, ואילו תכנית מי/270 אמנם אושרה להפקדה בוועדה המחוזית, אולם ככל הנראה לא אושרה, ובכל מקרה לא ניתן היה לאתרה.

לעניין חלופה 1, לטענת שמאית רמ"י, טעה השמאי המחוזי בקביעת מקדמי השווי לשטח עיקרי, וכמו כן לגישתה יש להוריד את תוספת שטחי השירות שחישב השמאי המחוזי. שמאית רמ"י מציינת, כי בהשגה השנייה שונו מקדמי השווי ביחס לשומתה הראשונה, ומבקשת כי הוועדה תיתן התייחסותה לענין מקדמי השווי – כולל הפחתה לשוליות בגין יתרת שטח עיקרי שולי בנוי מעבר ל-160 מ"ר (מפנה להחלטת ועדת השגות במושב נחלה מיום 28.06.2015) וכן ביטול ההפחתה בגין מיקום בשיעור של 5% מאזור ההרחבה לאזור הוותיק במושב, שקבע השמאי המחוזי. שמאית רמ"י מציינת, כי גם לאזור הוותיק קיימים יתרונות, כגון שקט.

באשר לחלופה 2, בוחנת שמאית רמ"י את תחשיב השמאי המחוזי להערכת הפוטנציאל התכנוני, ממנו מסיק השמאי המחוזי היעדר כדאיות כלכלית ליח"ד שלישית, וטוענת כי התחשיב שגוי ואינו משקף נאמנה את שווי הנכס נשוא השומה. ראשית, מקדם השווי בגין עורפיות אינו במקומו, מאחר וזו אף עשויה להוות יתרון בדמות חוצץ מכביש מס' 1. כמו כן, מקדם הצפיפות לעומת נווה אילן אינו רלוונטי מאחר ושטחי המגרשים בנווה אילן (350 מ"ר) דומים בשטחם למגרשים התכנוניים בנכס הנדון (400 מ"ר), ומקדם דו-משפחתי לעומת חד-משפחתי למעשה כבר מגולם במקדם החצר השולית.

לעניין הדחייה אשר הביא השמאי המחוזי בחשבון, טוענת שמאית רמ"י כי יש להביא בחשבון שנה אחת בלבד (ומציינת מספר דוגמאות למשך זמני אישור תכניות במטה יהודה), ואף זאת עבור היחידה השלישית בלבד – שכן זכויות הבנייה לשתי היחידות הראשונות זמינות כבר היום.

כמו כן, סבורה שמאית רמ"י כי הפחתת 10% בגין אגרות ויועצים, אותה הביא השמאי המחוזי בחשבון, אינה סבירה במונחים מספריים ומתאימה לפרוייקטים גדולים בהרבה.

באשר לעלויות הפיתוח, שמאית רמ"י מביאה בחשבון פיתוח נורמטיבי בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים, בהתאמה במקדם 1.14 בגין טופוגרפיה ובהצמדה למדד.

לעניין ערכי השווי, מתבססת שומת רמ"י על 5 עסקאות השוואה לבתים במושב שואבה, תוך התאמה למיקום במושב (0.95-1), בהתאמה לזמן, בניכוי יזמות (10%) ובניכוי מחוברים לפי ₪4,500-₪5,000 למ"ר, וכן מתבססת שומת רמ"י על 5 עסקאות השוואה בנווה אילן, ברובן עסקאות למגרשים לבניה, תוך התאמה למיקום (0.88-0.95) והתאמה לזמן. לאור נתוני ההשוואה המתואמים, סבורה שמאית רמ"י כי השווי למ"ר מבונה הינו בגבולות של 7,500 ש"ח.

תחשיב שווי הזכויות בשומת רמ"י, חלופה 1:

פרמטר	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
עיקרי	250	1	250
ממ"ד	12	0.9	11
מחסן	10	0.3	3
חניה	15	0.3	5
מגורים שולי	13	0.3	4
חצר אפקטיבית	300	0.25	75
חצר שולית	637	0.15	96
סה"כ			**443**

שווי מ"ר מבונה			₪ 7,490
שווי ביניים			₪ 3,316,198
הפחתה בגין סמיכות יחסית לכביש מס' 1		0.9	₪ 2,984,578
מעבר לבעלות מלאה		1.05	₪ 3,133,807
הוצ' פיתוח למגרש			₪ 270,025
בניכוי מע"מ			1.17
			₪ 2,447,676

ובמעוגל, שווי הזכויות בשומת רמ"י לפי חלופה 1 ללא מע"מ וללא פיתוח: 2,448,000 ₪.

תחשיב שווי הזכויות בשומת רמ"י, חלופה 2:

הערה: התחשיב נעשה תחת הנחת עבודה כי במקרה של תוספת יחידה מעבר לקיים כיום, יתאפשר ניצול במגרשים החדשים המקביל לזה המותר במגרשי ההרחבה המוגדרים כ"אזור מגורים 2".

תאור השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
עיקרי	210	1	210
ממ"ד	12	0.9	10.8
יתרת שירות במבנה מגורים	28	0.5	14
מחסן / חניה	45	0.3	13.5
חצר	253	0.25	63
סה"כ שטח אקוי' למגרש			312

שווי מ"ר מבונה			₪ 7,490
שווי מגרש ממוצע			₪ 2,333,197

מס' מגרש	מיקום אופציונלי	שווי בסיס	בגין סמיכות לכביש 1	בגין מיקום (כלוא)	בגין אופי בינוי (חד/ד)	שווי מתואם
1	צפוני	₪ 2,333,197	0.9	1	1	₪ 2,099,878
2	מרכז	₪ 2,333,197	0.9	1	0.9	₪ 1,889,890
3	דרומי	₪ 2,333,197	0.9	0.95	0.9	₪ 1,795,395
סה"כ שווי פוטנציאלי						₪ 5,785,163

אומדן היטל השבחה:			
שווי קרקע במצב קודם (עפ"י תב"ע בתוקף)			₪ 4,152,384
תרומת מחוברים			₪ 1,021,532
שווי מצב קודם			₪ 5,173,915
שווי מצב חדש			₪ 5,785,163
בניכוי עלויות הריסה ופינוי			₪ 50,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 5,735,163
השבחה			₪ 561,248
היטל	0.5		**₪ 280,624**
דחייה בגין מרכיב ההשבחה (3 שנים 6%)	0.84		₪ 235,617

תחשיב שווי הקרקע, בבעלות, ללא מע"מ וללא הוצ' פיתוח, למלוא זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל			
שווי מצב חדש: 3 מגרשי מגורים (1 חד, 2 במבנה משותף)			₪ 5,785,163
מעבר לבעלות מלאה	1.05		₪ 6,074,421
דחייה (בגין מרכיב ההשבחה בלבד)			₪ 433,829
אומדן היטל השבחה			₪ 235,617
יתרה לקרקע במצב חדש, בבעלות, כולל מע"מ והוצ' פיתוח			₪ 5,404,974
הוצ' פיתוח לחלופה			₪ 440,828
מע"מ			1.17
			₪ 4,242,860

ובמעוגל, שווי הזכויות בשומת רמ"י לפי חלופה 2 ללא מע"מ וללא פיתוח: 4,240,000 ₪.

תחשיב שווי הזכויות בשומת רמ"י, חלופה 3:

יחידה מס' 1 – מבנה ותיק:

תאור השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
מגורים	206.37	1	206.4
בניני עזר	16	0.3	4.8
חצר אפקטיבית	300	0.25	75.0
חצר שולית	322	0.15	48.3
סה"כ שטח אקוי'			**334**

שווי מ"ר מבונה			₪ 7,490
שווי ביניים			₪ 2,505,102
מעבר לבעלות מלאה	1.05		₪ 2,630,357
הפחתה בגין סמיכות יחסית לכביש מס' 1	0.9		₪ 2,367,321

יחידה מס׳ 2 – מבנה מוצע:

תאור השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
עיקרי	193.0	1	193.0
ממ"ד	12.0	0.9	10.8
מחסן	20.0	0.3	6.0
חצר אפקטיבית	300	0.25	75.0
חצר שולית	145	0.15	21.7
מעבר גישה	28.5	0.1	2.9
פינת מגרש - עמוד טלפון	5.0	0.05	0.3
סה"כ שטח אקוי'			**310**

שווי מ"ר מבונה			₪ 7,490
שווי ביניים			₪ 2,318,511
מעבר לבעלות מלאה		1.05	₪ 2,434,436
הפחתה בגין סמיכות יחסית לכביש מס' 1		0.9	₪ 2,190,993
הפחתה בגין מגרש כלוא ודחייה להכנת תשריט חלוקה		0.9	₪ 1,971,893

ובסה״כ:

שווי המגרש, בבעלות			₪ 4,339,214
הוצ' פיתוח למגרש			₪ 328,421
בניכוי מע"מ			1.17
			₪ 3,428,028

ובמעוגל, שווי הזכויות בשומת המשיגה לפי חלופה 3 ללא מע״מ וללא פיתוח: 3,428,000 ₪.

תחשיב שווי הזכויות בהשגת רמ״י, חלופה 1:

פרמטר	שטח במ״ר	מקדם אקווי'		שטח אקווי' במ״ר
שטח עיקרי אפקטיבי	160	1		160
שטח עיקרי שולי	80	0.75		60
ממ״ד	12	0.9		10.8
חניה ומחסן	48	0.3		14.4
חצר אפקטיבית	300	0.25		75
חצר שולית	300	0.15		45
יתרת חצר שולית	450	0.1		45
סה״כ שטח אקווי'				410
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח ומע״מ			₪	7,500
שווי ברוטו			₪	3,076,500
הפחתה בגין קירבה לכביש מס׳ 1		10%	₪	2,768,850
מקדם בעלות		5%	₪	2,914,579
הוצאות פיתוח למגרש			₪	270,025
סה״כ ללא פיתוח כולל מע״מ			₪	2,644,554
ניכוי מע״מ		17%	₪	2,260,302
ובמעוגל			₪	**2,260,000**

הערה: בתחשיב חדש זה, הובאה בחשבון טענת שמאית רמ"י כי שטח הבנייה לצורך חישוב הזכויות החוזיות הנו עד 150 מ"ר עיקרי (160 מ"ר בתחשיב), וכי כל מ"ר מבונה מעבר לכך הינו שולי. שמאית רמ"י צירפה מספר היתרי בניה במושב שואבה לאישוש טענה זו. יצוין, כי לפי חלק מההיתרים שהוצגו בהליך הדיוני, ניתן לראות כי שטחי הבניה בפועל הינם גם בשטחים של כ- 200 מ"ר.

תחשיב שווי הזכויות בהשגת רמ"י, חלופה 2:

יחידה מס' 1 – מבנה וותיק:

פרמטר	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר	
מגורים	206.37	1	206.37	
בניני עזר	20	0.3	6	
חניה	35	0.3	10.5	
חצר אפקטיבית	300	0.25	75	
חצר שולית	228	0.15	34.2	
סה"כ שטח אקווי'			332	
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ			7,500	₪
שווי ברוטו			2,490,525	₪
הפחתה בגין קירבה לכביש מס' 1		10%	2,241,473	₪
ובמעוגל			**2,240,000**	₪

יחידה מס' 2 – מבנה מוצע:

פרמטר	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר	
עיקרי	193.6	1	193.6	
ממ"ד	12.0	0.9	11	
מחסן	20.0	0.3	6	
חניה	35.0	0.3	11	
חצר אפקטיבית	300.0	0.25	75	
חצר שולית	109.7	0.15	16	
מעבר גישה	28.5	0.1	3	
פינת מגרש - עמוד טלפון	5	0.05	0.3	
סה"כ שטח אקווי'			315	
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ			7,500	₪
שווי ברוטו			**2,366,138**	₪

קרקע- יח"ד קיימת		2,240,000	₪
קרקע - יח"ד מוצעת		2,366,138	₪
סה"כ כולל פיתוח ומע"מ		4,606,138	₪
מעבר לבעלות	5%	**4,848,566**	₪

פוטנציאל:

פרמטר	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר	
עיקרי	210	1	210	
ממד	12	0.9	11	
יתרת שירות במבנה	28	0.5	14	
מחסן / חניה	45	0.3	13.5	
חצר	250	0.25	62.5	
סה"כ שטח אקווי'			311	
שווי מ"ר מבונה			7,500	₪
שווי יח"ד שלישית כולל פיתוח ומע"מ			2,331,000	₪
הפחתה בגין צפיפות וקירבה לכביש 1		10%	2,097,900	₪

אומדן היטל השבחה:

שווי מצב חדש (יח"ד 3 כולל מע"מ ופיתוח)		2,097,900	₪
שווי מצב קודם (חצר שולית, כולל מע"מ ופיתוח)		450,000	₪
השבחה		1,647,900	₪
היטל השבחה	50%	823,950	₪
שווי לפני דחייה		1,273,950	₪
דחייה בשנה לפי שיעור היוון 6%	94%	1,201,840	₪

ובסה"כ:

שווי זכויות לפי תכנית מ'/במ/816		4,848,566	₪
שווי פוטנציאל		1,201,840	₪
סה"כ		6,050,405	₪
ניכוי הוצאות פיתוח		440,828	₪
סה"כ ללא פיתוח		5,609,577	₪
ניכוי מע"מ	17%	4,794,511	₪
ובמעוגל		**4,800,000**	₪

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 גישת השומה

בבסיס השגה כפולה זו, משני עברי המתרס ומעל לכל סוגיה אחרת, ניצבת שאלת הפוטנציאל התכנוני הגלום בתכנית המתאר הארצית 35, אשר אושרה בתאריך 27.12.2005, ואשר בין היתר מתייחסת לאפשרות להרחבת היישובים הכפריים ובכללם המושב שואבה, באמצעות הפקדת תכנית הכוללת תוספת יח"ד ליישוב הכפרי (להלן - הרחבה), בין היתר על פי התנאים הבאים:

א. התכנית חלה לפחות על כל השטח המיועד לבינוי ביישוב.

ב. ההרחבה תהיה בתוך השטח המיועד לבינוי ביישוב, אלא אם התקיימו התנאים הבאים:

- מוסד תכנון שוכנע כי לא ניתן למקם את ההרחבה כולה או חלקה בתוך השטח המיועד לבינוי.
- הרחבה שאינה בשטח המיועד לבינוי תהיה צמודת דופן לשטח המיועד לבינוי.
- אין בהרחבה שינוי מהותי של אופי היישוב ושל מאפייני המרקם בו הוא ממוקם.

ג. תכנית מקומית שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו, ובמקרה של סתירה יגבר הקבוע בתכנית האחרת.

ד. על פי תיקון 1-ב (התוספת הראשונה) לתכנית המתאר הארצית 35, אשר אושר ביום 07.07.2016, במושבים תותר תוספת של יח"ד אחת בכל נחלה, כאשר במידה והשטח המיועד למגורים קטן מ-2.5 דונם, רשאי מוסד התכנון להרחיבו עד 2.5 דונם.

ה. על פי טבלת היישובים המצורפת לתכנית, מגבלת יח"ד במושב שואבה הינה 300 יח"ד.

לגישת שמאית רמ"י, מהוראות התכנית ניתן להניח כי לאחר הכנת תכנית כוללנית לכלל המושב תותר בניית יח"ד שלישית בחלקה הנדונה, כאשר זכויות הבניה ייגזרו מאזור מגורים 2 – הוא הרחבת המושב הקיימת – ליצירת 3 מגרשים לבניה בני כ-400 מ"ר כ"א. על פי שמאית רמ"י, גישתה זו מגובה בהנחיית האגף החקלאי, חוזים לדורות ברמ"י. נציין כי לא התקבל כל אישור להנחייה זו.

לגישת שמאי החוכרים, הנחייה זו אינה תואמת פסיקות בתביעות לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, לפיהן יש להוכיח פוטנציאל שהינו בגדר ציפייה סבירה, שלטענתו לא קיימת במקרה הנדון, ופוטנציאל זה אף אינו כלכלי בהינתן מאפייני המגרש הנדון והבינוי הקיים.

ראשית, יש לבחון בכלים שמאיים מקובלים את הערך הכלכלי הפוטנציאלי אשר טומנת בחובה תמ"א 35 עבור הנכס הנדון, ובמקביל יש לדון בהתייחסות העקרונית לפוטנציאל זה.

לאחר בחינת התחשיב הכלכלי שבוצע בשומת השמאי המחוזי (ר' סעיף 8.1 בעמ' 5 לשומה זו), הננו סבורים כי מדובר בתחשיב סביר וכי מסקנתו ראויה.

אף אם נסכים לטענת רמ"י כי עלויות אגרות, תכנון ויועצים אשר הובאו בחשבון הנן על הצד הגבוה, הרי שגם ביטולן המוחלט אינו משנה את תוצאת התחשיב הכלכלי.

את טענת רמ"י כי סביר להניח שזכויות הבניה תהיינה בהתאם לאזור מגורים 2, לעומת זאת, איננו יכולים לקבל מאחר ואינה מבוססת על כל הוראה תכנונית וסבירותה אינה מספקת. לפיכך, הגענו לכלל דעה, כי אף אם נכיר בפוטנציאל התכנוני הנדון כעומד במבחן הסבירות, הרי שמהבחינה הכלכלית גרידא אין תועלת כלכלית מהוספה עתידית זו של יח"ד שלישית, על פי הוראות תכנית המתאר ובהנתן הצורך בדחייה עד להכנת תכנית מפורטת לכלל המושב. משך הדחייה ל-5 שנים כפי שקבע השמאי המחוזי הינו סביר אף הוא.

עתה נתייחס לפוטנציאל הנדון במישור העקרוני, באשר המדובר בתכנית מתאר ארצית המתייחסת ליישובים רבים ברחבי הארץ ומטרתה העליונה מתן מענה תכנוני לצורכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור. משכך, הרי שמדובר בתכנית רעיונית, "ממעוף הציפור", למספר מרבי של יח"ד ביישובים, מסגרת כללית הנטולה קביעה חד משמעית באשר למספר בפועל ולאופן בו ייושמו ההרחבות למאות היישובים הכלולים בה – אם בדרך של הוספת שטחים צמודי דופן ליישוב, אם בניצול שטחי בינוי קיימים בו או בפיצול של נחלות קיימות. ניתן להניח שבכל יישוב ויישוב תבוצע ההרחבה באופן שונה ובמועד שונה, המותאמים למאפייני היישוב ולצרכיו.

אם כך, הרי שהמהלך הלוגי העומד בבסיס שומת רמ"י ומתיימר לחזות ולאפיין את תצורת ההרחבה העתידית הספציפית למושב שואבה ובפרט לחלקה הנדונה – אין מקומו בשומה אשר עניינה אומדן שווי הזכויות הקיימות בנכס, על פי הכללים השמאיים המקובלים.

נוסיף על כך את הפסיקה הרחבה בעניין בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, בה נקבע כי ללא ציפיה סבירה ואף קונקרטית בנסיבות העניין אין להביא בחשבון שווי פוטנציאל. הרי שלעניין זה אנו מקבלים אף את עמדת שמאי החוכרים לפיה במידה ויתוקן תיקון לתמ"א 35 המבטל את יח"ד הנוספות הנדונות, לא סביר כי תאושרנה תביעות פיצויים על רקע פגיעה תכנונית בזכויות הנובעות לכאורה מתכנית מתאר ארצית זו.

לאור כל זאת הגענו לכלל דעה, כי אין להביא בחשבון בתחשיב שווי הזכויות בנכס הנדון את הפוטנציאל התכנוני להוספת יח"ד שלישית על פי הוראות תמ"א 35 והתוספת הראשונה לה.

11.2 תוספת להגדלת זכויות הבניה

באשר לתוספת אותה הביא בחשבון השמאי המחוזי להגדלת זכויות הבניה העיקריות במסגרת תכנית נקודתית, זאת בבחינת 'סביר להניח', בהתחשב בשטח המגרש הגדול יחסית (כ-1,350 מ"ר) ובכך שהתכנית החלה עליו הינה תכנית ישנה המתירה שטח עיקרי נמוך יחסית, כלשונו של השמאי המחוזי, הרי שלא מצאנו בסיס תכנוני להנחה זו, ולפיכך אנו סבורים כי אין להביא בחשבון תוספת זו של 5% ביחס לשווי המגרש למלוא קיבולת הבניה.

11.3 הכרה בשטחי שרות

הוועדה בחנה את התכניות החלות על הנכס, את תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992, וכן את החלטות הנהלת רמ"י. טענתה המרכזית של שמאית רמ"י לעניין זה הינה כי החלטת הנהלה מס' 5761 חלה במגזר העירוני בלבד, ואינה תקפה לנכס הנדון אשר ממוקם במושב חקלאי.

לעניין זה נערכה בדיקה עם גורמים מוסמכים ברמ"י, לצורך הבהרה מהי ההבחנה בין המגזר העירוני למגזר החקלאי. התשובה שנתקבלה הינה כי, המגזר העירוני כולל ערים או מועצות מקומיות, ואילו המגזר החקלאי כולל יישובים במועצות אזוריות. לאור תשובה זו אין מנוס מלקבל את עמדת שמאית רמ"י, ולפיכך אין להחיל על הקרקע הנדונה את החלטות ההנהלה 5761, 988 לעניין שטחי השרות. יתרה מכך, במקרה מיוחד זה, זכויות הבניה שנקבעו בחוזה מבוססות על תכנית שלא אושרה, לפיכך בוודאי שאין מקום לטעון כי ניתן להוסיף שטחי בניה מעבר לאמור בחוזה – שטחים, אשר לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) תשנ"ב-1992, ניתן להוסיף רק לתכנית מאושרת.

לאור כל זאת, קובעת הוועדה כי אין להכיר, בנכס שבנדון, לעניין תכנית מי/270, בשטחי שרות בשיעור של 20% הכוללים בין היתר גם שטחי ממ"ד, מסך השטחים העיקריים. כלומר, לפי החוזה, השטח הכולל המותר לבניה בחלקה זו הוא 25% משטח החלקה.

11.4 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 שואבה. 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.

11.5 הפחתה בגין בעלות קק"ל

אנו מקבלים את עמדת השמאי המחוזי לעניין זה, וקובעים כי לאור הליך הקניית הבעלות בקרקע והזכאות למעמד של חוכר "משודרג" אשר הינו הלכה למעשה נוהג כמנהג בעלים, הרי שמדובר בהבדל זניח מבחינת היתרון הכלכלי ואין להביא בחשבון הפחתה בגינו.

11.6 הפחתה בגין הערה לגבי אתר עתיקות

לאור שטחו הנרחב של אתר העתיקות נשוא ההערה, אשר הנכס הנדון ממוקם בקצהו, ובהתחשב בבית המגורים הבנוי בשטח המגרש ובבתים נוספים הקיימים בשטח האתר, מאמצת הוועדה את קביעת השמאי המחוזי כי אין בכך כדי להביא בחשבון הפחתה בשווי בגין הערה זו.

11.7 הפחתה בגין הצורך בהסכמת ועד המושב

על אף העובדה שבהתאם להסכם החכירה, העברת הזכויות בנכס כפופה לאישור ועד המושב, אנו סבורים כי הדבר מגולם במחירי השוק באמצעות השפעתו על משך הזמן הנדרש למכירת נכס. לפיכך, יש לקבל את קביעת השמאי המחוזי כי לאור רמת הביקושים ואופיו של המושב, לא סביר כי כפיפות זו מהווה מגבלה מהותית, ולפיכך אין לחשב בגינה הפחתה.

11.8 הפחתה בגין קרבה לכביש ארצי מס' 1

הוועדה מקבלת את טענת שמאי החוכרים לעניין קרבת הנכס לכביש מס' 1, ומקבלת את עמדתו בדבר הפחתה בשיעור של 10% משווי הקרקע.

11.9 הפחתה בגין שטח עורפי/כלוא

הוועדה מקבלת את טענת שמאית רמ"י כי שטח עורפי אינו בהכרח נחות. במקרה הנדון ניתן לקבוע כי החסרון שבהיות המגרש העורפי כלוא ותלוי מעבר/גישה, מתקזז עם היתרון שבהיותו מופרד יחסית מתוואי כביש מס' 1 על ידי הבית החזיתי, ואינו פונה ישירות לכביש.

11.10 עלויות פיתוח

אין לעניין זה כל חילוקי דעות בין הצדדים, ולפיכך קיבלנו את עמדת הצדדים לקביעת אומדן עלויות הפיתוח בהתבסס על פיתוח נורמטיבי בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, תוך הצמדה למדד תשומות סלילה וגישור למועד הקובע ובתוספת בגין טופוגרפיה בשיעור של 1.14, זאת כפי שנקבע בשומות הצדדים וכן בשומת השמאי המחוזי, כדלקמן:

הוצאות פיתוח לחלופה א' - רמה רגילה (קווים מנחים פרק ה')			
יעוד	עלות	שטח	עלות (בש"ח)
קרקע (למ"ר)	104	1,200	₪ 124,800
מבונה (למ"ר)	243	360	₪ 87,480
סה"כ:			₪ 212,280
בגין טופוגרפיה		14%	₪ 241,999
בהצמדה למדד		19.8%	₪ 289,915

הוצאות פיתוח לחלופה ב' - רמה רגילה (קווים מנחים פרק ה')			
יעוד	עלות	שטח	עלות (בש"ח)
קרקע (למ"ר)	104	1,351	₪ 140,504
מבונה (למ"ר)	243	510	₪ 123,930
סה"כ:			₪ 264,434
בגין טופוגרפיה		14%	₪ 301,455
בהצמדה למדד		19.8%	₪ 361,143

הוצאות פיתוח לחלופה ג' - רמה רגילה (קווים מנחים פרק ה')			
יעוד	עלות	שטח	עלות (בש"ח)
קרקע (למ"ר)	104	1,351	₪ 140,504
מבונה (למ"ר)	243	447	₪ 108,621
סה"כ:			₪ 249,125
בגין טופוגרפיה		14%	₪ 284,003
בהצמדה למדד		19.8%	₪ 340,235

כמו כן, לאור מיקומם של נכסי ההשוואה בהרחבת מושב שואבה, הננו סבורים כי יש להביא בחשבון התאמה לפיתוח אינטנסיבי ביחס לנכסי ההשוואה, וזאת בשיעור של 5%.

11.11 שטח אקווי' לתחשיב

11.11.1 <u>תחשיב שטח מבונה באזור מגורים 2 (הרחבת מושב שואבה – עסקאות ההשוואה):</u>

חלק	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	210	1	210
ממ"ד	12	1	12
שירות	28	0.5	14
מחסן/חניה	45	0.3	13.5
תכסית מיטבית	170		
חצר	300	0.25	75
חצר שולית	30	0.15	4.5
סה"כ			329

11.11.2 תחשיב שטח מבונה לפי תכנית מי/270 / שומת ההקצאה המקורית מיום 22.06.1976:

חלק	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי[3]	50	0.8	40
ממ"ד	12	1	12
מחסן/חניה	38	0.3	11.4
תכסית מיטבית	180		
חצר	300	0.25	75
חצר שולית	740	0.15	111
סה"כ			449.4

11.11.3 תחשיב שטח מבונה ל-2 יח"ד, למלוא קיבולת לפי תכנית מי/במ/816:

חלק	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	360	1	360
ממ"דים	24	1	24
שרות במגורים	16	1	16
מחסן/חניה	110	0.3	33
תכסית מיטבית	310		
חצר	600	0.25	150
חצר שולית	441	0.15	66
סה"כ			649

11.11.4 תחשיב שטח מבונה על פי בקשה להיתר בניה:

יח"ד 1- מבנה ותיק (צפוני):			
שטח לייחוס: 741 מ"ר			
תכסית על פי בקשה להיתר: 146 מ"ר			
חלק	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	206	1	206
מבני עזר	16	0.3	4.8
חצר	300	0.25	75
חצר שולית	322	0.15	41.9
סה"כ			327.7

[3] בהתאמה לטענת שמאית רמ"י כי קיימת שוליות בשטחי הבניה הנדונים לזכויות החוזיות הקיימות, לאור קיומם של היתרי בניה במושב שואבה עד לשטח בנוי עיקרי של כ-200 מ"ר ולאור השטחים בעסקאות ההשוואה.

יח״ד 2- מבנה חדש מוצע (דרומי):			
שטח לייחוס: 610 מ״ר			
תכסית על פי בקשה להיתר: 132 מ״ר			
חלק	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי	193	1	193
ממ״ד	12	1	12
מחסן	20	0.3	6
חצר	300	0.25	75
חצר שולית	138	0.15	20.7
מעבר גישה	40	0.1	4
סה״כ			310.7
סה״כ שטח אקווי׳:			638

11.12 נתוני השוואה וערכי שווי

בהינתן עסקאות השוואה רלוונטיות (בהתאמות הנדרשות) ממושב שואבה עצמו[4], הננו סבורים כי אין צורך בהוספת נתוני שווי ממושבים אחרים, תוך התאמות יתרות למיקום, אופי וסוג הבינוי, שכן קיימת שונות גבוהה בין היישובים השונים בסביבה.

כמו כן, נתונים משנת 2011, לעמדתנו, אינם ברי תוקף מספק לעניין המועד הקובע.

על כן, ננתח את נתוני השווי על פי 3 עסקאות מכר לבתים בהרחבת מושב שואבה כפי שדווחו באתר מס שבח בשנים 2013-2016, כדלקמן:

תאריך	**גו״ח ומגרש**	**שטח מ״ר**	**מבנה מ״ר**	**מחיר מכירה**	**בהתאמה לזמן**	**בניכוי יזמות**	**בניכוי מחוברים**	**למ״ר אקווי׳[5]**
03.02.2016	29705/44-128	501	160	₪3,090,000	₪3,090,000	₪2,809,091	₪1,929,091	₪5,863
10.04.2014	29705/44-121	501	212	₪4,010,000	₪4,360,875	₪3,964,432	₪2,798,432	₪8,506
30.12.2013	29705/61-138	511	240	₪4,175,000	₪4,592,500	₪4,175,000	₪2,855,000	₪8,625
ממוצע:								**₪7,665**
שווי מתואם למועד הקובע לפי:				5%	לשנה[6]			
שווי מחוברים לפי:				₪5,500	עלות בנייה למ״ר, כולל מע״מ			
יזמות:				10%				

לפיכך, הגענו לכלל דעה כי השווי למ״ר אקווי׳ כולל מע״מ וכולל פיתוח בנכס הנדון למועד

[4] בהתאם לתקן מס׳ 3 של הוועדה לתקינה שמאית, גישת ההשוואה להערכת שווי זכויות בקרקע תתבסס על ניתוח של 3 נתוני השוואה לפחות, במקרקעין דומים וממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע, תוך הפעלת מקדמי התאמה ראויים.

[5] לפי תחשיב שטח מבונה באזור מגורים 2, ר׳ סע׳ 11.10.1 לשומה זו.

[6] לפי סקר השתנות מחירי דירות של השמאי הממשלתי, ממוצע בין נתוני ירושלים לנתוני מודיעין, במעוגל.

הקובע הינו בגבולות של 7,660 ₪ למ״ר.

12. <u>תחשיב:</u>

תחשיבי השווי בוצעו תוך התייחסות למגרש כריק ופנוי ללא מחוברים:

12.1 חלופה 1:

סה״כ מ״ר אקווי׳	449
שווי מ״ר אקווי׳	7,660 ₪
הפחתה למיקום בקרבה לכביש מס׳ 1:	10%
התאמה לפיתוח ביחס לנתוני ההשוואה:	5%
שווי הזכויות כולל מע״מ וכולל פיתוח:	2,940,636 ₪
עלויות פיתוח:	289,915 ₪
מע״מ:	17%
שווי הזכויות ללא מע״מ וללא פיתוח:	2,265,573 ₪

12.2 חלופה 2:

סה״כ מ״ר אקווי׳	649
שווי מ״ר אקווי׳	7,660 ₪
הפחתה למיקום בקרבה לכביש מס׳ 1:	10%
התאמה לפיתוח ביחס לנתוני ההשוואה:	5%
שווי הזכויות כולל מע״מ וכולל פיתוח:	4,250,496 ₪
עלויות פיתוח:	361,143 ₪
מע״מ:	17%
שווי הזכויות ללא מע״מ וללא פיתוח:	3,324,233 ₪

12.3 חלופה 3:

סה״כ מ״ר אקווי׳	638
שווי מ״ר אקווי׳	7,660 ₪
הפחתה למיקום בקרבה לכביש מס׳ 1:	10%
התאמה לפיתוח ביחס לנתוני ההשוואה:	5%
שווי הזכויות כולל מע״מ וכולל פיתוח:	4,178,453 ₪
עלויות פיתוח:	340,235 ₪
מע״מ:	17%
שווי הזכויות ללא מע״מ וללא פיתוח:	3,280,529 ₪

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, החליטה הוועדה לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע את שווי הקרקע למועד הקובע כדלקמן:

חלופה 1: שווי הזכויות החוזיות לפי הסכם החכירה מיום 07.09.1982, ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל): 2,266,000 ₪

חלופה 2: שווי הזכויות למלוא קיבולת בניה על פי תכנית מי/במ/816, ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל): 3,324,000 ₪

חלופה 3: שווי הזכויות לקיבולת בניה לפי תכנית הבקשה להיתר, ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל): 3,281,000 ₪

(-)	(-)	(-)
אוהד עיני	מיכל כהן, עו"ד	יעקב פז
השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר ועדת ההשגות	שמאי מכריע