תאריך עברי	כ"ב כסלו תשפ"ה
תאריך לועזי	23 דצמבר 2024
מס' אופק	47662
תיק רמ"י	10733607א

לכבוד

המשיגה:
ירוק מינרליים בע"מ וירוק מ.ל.ה בע"מ
באמצעות מר נחום פרמינגר, שמאי מקרקעין
דוא"ל: nahaifa@hotmail.com

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

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 18 בגוש 3069, מגרש 147/3 בתוכנית 94/101/02/4, א.ת הדרומי, אשקלון

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 28.02.2022 על ידי שמאי המקרקעין, מר יחיאל שטרית (להלן: "**השמאי המחוזי**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 28.11.2019[2], על ידי שמאי המקרקעין מר רוני גוילי (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 25.05.2020 על ידי שמאי המקרקעין מר נחום פרמינגר (להלן: "**שמאי המשיגה**").

ההשגה השנייה הוגשה בחוות דעתו של שמאי המשיגה מיום 01.05.2022.

בתאריך 24.04.2023 נערך דיון באמצעות מערכת "זום" בפני הוועדה.

בתאריך 03.04.2024 נערך דיון משלים[3] באמצעות מערכת "זום" בפני הוועדה.

בתאריך 14.02.2023 ניתנה החלטה מקדמית של יו"ר ועדת ההשגות, שבה נקבע, בין היתר, כי מוקד הדיון בוועדה אינו בטענות משפטיות/עסקיות/מינהליות נגד רמ"י או נגד השמאי המחוזי, כי אם בטענות שמאיות שעניינן שווי הנכס מושא השומה כפי שהוגדרה בידי רמ"י. היות שהמשיגים שבו והעלו טענות שהוועדה סבורה כי חורגות מתחום סמכותה, וצירפו מסמכים שונים כתימוכין, ואף רמ"י הגיבה לכך, הדברים יוצגו להלן במפורט במסגרת החלטת הוועדה.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע, ללא פיתוח[4] וללא מע"מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאתה בפטור ממכרז, בשימוש לתעשייה בלבד[5].

---

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

[2] בהתחשב בטענות המשיגה בעניין מועד השומה (כפי העולות בין היתר מס' 2 לחוות דעתו של שמאי המשיגה מיום 01.05.2022) פנתה הוועדה לשמאי המחוזי לקבלת התייחסותו לנושא זה. במענה לבקשת הוועדה, ביום 08.05.2023 הבהיר השמאי המחוזי לעניין סעיף 1.2 להכרעה בהשגה ראשונה, בו נכתב כי הכרעתו התייחסה לשומת רמ"י מיום 27.03.2018, כי מדובר בטעות סופר וכי הכרעתו התייחסה לשומת רמ"י מיום 28.11.2019.

[3] לאור שינוי שחל בהרכב הוועדה הדנה בתיק זה.

[4] שומת רמ"י המקורית נערכה לשווי קרקע ללא מע"מ כולל עלויות פיתוח (בשומת רמ"י הופחתו עלויות הפיתוח בנספח). החלטה זו תיערך לשווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח, והכל כפי שיוסבר בגוף ההחלטה.

[5] בהתאם למייל הבהרה מיום 06.03.2023 שהתקבל מאת מר שגיא צברי (ראש תחום בכיר שמאות בפועל מרחב ירושלים).

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 06.10.2019, כמפורט בהכרעה בהשגה ראשונה.

3. ביקור בנכס:

ביום 02.04.2024 נערך ביקור על ידי מר אלדד חיימי חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

אין מחלוקת בעניין זה[6]. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה. עם זאת מצאנו לנכון לציין כי:

הנכס שבנדון מהווה מגרש 147/3 בשטח 16.415 דונם לפי תוכנית 94/101/02/4, בייעוד ל"תעשייה", שבו תותר הקמת מבני תעשייה לסוגיה והקמת אולמות תצוגה ומסחר, הקשורים לאזור זה, בהיקף בינוי מקסימלי של 90% משטח המגרש ב- 2 קומות. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה. עם זאת, מצאנו לנכון לציין כי: בהתייחס למטרת ההחלטה כפי שפורטה לעיל, אומדן השווי בהחלטה זו הוא בהתחשב באפשרות שימוש לתעשייה בלבד.

ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

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

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאי המחוזי
₪ 25,800,000	₪ 6,950,000	25,800,000 ₪[7]

8. החלטת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי העקרונות הגורמים והשיקולים שבהחלטת השמאי המחוזי, בדגש על הקביעות בנוגע לסוגיות השמאיות השנויות במחלוקת:

8.1 גישת השומה:

השמאי המחוזי קבע כי גישת ההשוואה הישירה לעסקות מכר של מגרשי תעשייה בסביבה המיידית, שנקטו השמאים משני הצדדים, היא גישה ראויה ונכונה לבחינת שווי הנכס הנדון, ועל כן נקט גישה דומה גם בהכרעתו.

8.2 ניצול מיטבי לשימושי תעשייה:

השמאי המחוזי קבע כי בהתייחס לסיור שערך באזור התעשייה הדרומי ולעולה משיחה שערך עם מחלקת ההנדסה בעירייה, הוא מקבל את עמדת שמאי המשיבה, כפי שנקבעה גם בערכאות שמאיות קודמות, לפיה הניצול המיטבי לשימושי תעשייה הוא בינוי בשתי קומות, בתכסית בנייה מקסימאלית

[6] האמור בהתייחס למגרש 147/3, המהווה מושא הדיון בהחלטה זו.

[7] בתחשיב עצמאי שנערך ע"י השמאי המחוזי נקבע שווי גבוה יותר, אך בסופו של דבר אומץ השווי שנקבע בשומת המשיבה.

בקומת הקרקע.

8.3 <u>ערכי השווי</u>:

השמאי המחוזי קבע כי בהינתן תשתית מספקת של עסקות השוואה עדכניות למועד הקובע (10.2019) ובהתחשב בתמורות המשמעותיות שחלו בשנים האחרונות בשוק המקרקעין בכלל ולתעשייה בפרט, לרבות באזור אשקלון והדרום, הוא אינו רואה צורך להתבסס על מסקנת שווי שהתקבלה בערכאות שמאיות כאלו ואחרות, שנערכו למועד קובע קודם לזה הנדון בענייננו.

בהתייחס לאמור ערכי השווי נקבעו בהכרעתו של השמאי המחוזי על בסיס ניתוח תוצאות מכרז רמ"י ים/191/2019 מיום 13.11.2019 למגרשים סמוכים הנכללים בתחום תוכנית 94/101/02/4 (שחלה גם על הנכס הנדון בענייננו) שייעודם תעשייה/מלאכה ותעשייה זעירה, ועל בסיס ניתוח עסקות מכר "יד שנייה" בין פרטיים/חברות למגרשים סמוכים הנכללים אף הם בתחום תוכנית 94/101/02/4 שייעודם תעשייה. ניתוח עסקות ההשוואה כאמור נערך תוך מתן התאמות נדרשות לנכס הנדון (כפי שיפורטו להלן).

<u>עוד קבע השמאי המחוזי כי במקרה הנדון אין מקום להתבסס על</u>:

- נתוני העסקות הנוספות שהציג שמאי המשיגה בהן התמורה המדווחת מבוססת על מחיר שומה במסגרת הקצאה בפטור ממכרז, כך שאין מדובר בעסקות בין מוכר לקונה מרצון במסגרת שוק חופשי, ומשכך אינן רלוונטיות (בכך קיבל השמאי המחוזי את טענתו של שמאי המשיבה בנושא זה).
- עסקה אותה הציג שמאי המשיגה בפני השמאי המחוזי (בגו"ח 3063/13), שכן מצא כי גם עסקה זו הנה הקצאה נוספת של רמ"י ובהתאם לכך גם היא אינה רלוונטית.

<u>לעניין העקרונות אותם יש להביא בחשבון בניתוח תוצאות **המכרזים** קבע השמאי המחוזי כי</u>:

- ניתוח המכרז נערך לפי ההצעה הזוכה.
- בניתוח המכרז הובאה בחשבון עלות פיתוח בגין מרכיב קרקע ומרכיב מבונה בניצול מיטבי של 900 מ"ר מבונה בדונם ב- 2 קומות, בדומה לתחשיב שערך שמאי רמ"י.
- בהתחשב בשימוש המיטבי כאמור (משקף בינוי של עד 90%) ניתוח העסקות נערך לפי שווי קרקע לדונם ולא לפי שווי מ"ר מבונה אקווי', כפי שנהג גם שמאי המשיבה בתיק זה וגם ועדת ההשגות בתיקים קודמים אשר דנו בא.ת דרומי באשקלון.
- בנוגע למגרש 141A2, לגביו הוגשו מספר מועט יחסית של הצעות, וניתוחן מצביע על שווי דונם נמוך משמעותית ביחס לזה המתקבל מניתוח התוצאות ליתר המגרשים אשר שווקו במכרז, קבע כי למרות חריגותו הרבה של נתון זה, הוא יובא בחשבון אך במקדם שקלול נמוך מיתר המגרשים מושא המכרז (בשיעור של 20%), ותוך מתן התאמות רלוונטיות (בשיעור של 40%)[8].
- במגרשים מושא המכרז קיימת אפשרות לשיפור תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז. אפשרות זו אינה קיימת בנכס הנדון, לפיכך הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין משתנה זה.

<u>לעניין העקרונות אותם יש להביא בחשבון בניתוח עסקות **מכר יד שנייה** קבע השמאי המחוזי כי</u>:

- בניתוח העסקות הובא בחשבון כי מחיר העסקה משקף תמורה כולל פיתוח. משכך לא הובאה בחשבון תוספת לתמורה בגין תשלומי פיתוח צפויים.

[8] יוער כי בסעיף 10.3.4 להכרעת השמאי המחוזי נכתב כי עבור מגרש 141Aב תובא בחשבון התאמה כוללת שאינה עולה על שיעור 35%, אך בניתוח העסקה כפי שנערך בסעיף 11.1 ניתנה בסופו של יום התאמה כוללת בשיעור של 40%.

- בהתחשב בשימוש המיטבי כאמור, גם ניתוח עסקות אלה נערך לפי שווי קרקע לדונם ולא לפי שווי מ״ר מבונה אקוו׳.

8.4 <u>התאמות נדרשות ביחס לנתוני ההשוואה</u>:

- **לעניין השימוש המוגבל לאתר מחזור פסולת בניין בלבד,** קבע השמאי המחוזי, כי הוא דוחה, הן את בקשת שמאי המשיגה לעריכת השומה בשתי חלופות (האחת לפי מלוא הזכויות בתב״ע, והשנייה לשימוש המוגבל כאמור), והן את טענותיו בקשר לנושא זה, שכן טענות אלה, שמטרתן הדגשת השוני בין השימוש המותר בתב״ע תקפה לבין השימוש המוגבל למתקן פסולת לבקשת היזם, הן משפטיות ונוגעות לנהלי רמ״י, שאינן בתחום סמכותו.

מעבר לכך קבע כי אין באפשרותו לתת את הדעת בקשר לטענת שמאי המשיגה, לפיה בהחלטת ועדת ההשגות הקודמת בעניין ישבר קמחים, נקבע שווי לשימוש תעשייה בלבד ולא על פי יתר השימושים המותרים בתב״ע, שכן גם ענין זה אינו בתחום סמכותו ונוגע להנחיות רמ״י ולמטרת השומה.

- לעניין התאמה לשימושים המסחריים האסורים בנכס הנדון ביחס לנתוני ההשוואה, קבע השמאי המחוזי כי בהתאם לזכויות המוקנות במגרש 141Aב, מותרת הקמת אולמות תצוגה ומסחר הקשורים לאזור זה, אשר דומות לנכס הנדון וגם ליתר נכסי ההשוואה שהובאו בחשבון בהכרעה בהשגה. לחיזוק עמדתו הפנה השמאי המחוזי להחלטת ועדת השגות בעניין ישבר קמחים , בה נקבע כי אין מדובר בשימוש מסחרי כללי במובן הרחב למוצרים מגוונים, אלא בכדי להציג ולמכור את תוצרי המפעל בלבד. לאור האמור דחה השמאי המחוזי את טענתו של שמאי המשיגה, וקבע כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין משתנה זה.

- **לעניין עלויות הפיתוח,** דחה השמאי המחוזי את טענתו של שמאי המשיגה להשוואת ערכי קרקע ללא פיתוח, שכן שווי המקרקעין נמדד בהתייחס לעלות הקרקע בתוספת עלות הפיתוח החלה על המגרש, כפי שרואה זאת קונה סביר בשוק החופשי. לחיזוק עמדתו מפנה לפרק כ״ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, בו נקבע כי ההתאמות יבוצעו על שווי קרקע מפותחת ולאחר מכן יופחתו עליות הפיתוח לקבלת שווי ללא פיתוח.

עוד קבע כי הוא דוחה את טענות שמאי המשיגה בנוגע לאופן הניתוח שנערך במסגרת החלטת ועדת ההשגות בעניין ישבר קמחים, שכן בניגוד לטענתו, ועדת ההשגות בהחלטתה שם, ביצעה את ההתאמות על השווי כולל פיתוח, כפי שנטען גם ע״י שמאי המשיבה.

לעניין טענותיו של שמאי המשיגה בנוגע לגובה עלויות הפיתוח שנקבע בקשר לנכס הנדון ע״י בקר רמ״י. הפנה לפרק 4.2 סימן ב׳ לקובץ החלטות מועצת קרקעי ישראל, ממנו למדים כי טענות כגון אלה ראוי כי יתבררו בערכאות הרלוונטיות, ולא במסגרת ההליך הנדון בפניו.

- **לעניין התאמה למועד הקובע / זמן,** קבע השמאי המחוזי בבדיקה שנערכה על ידו עם מספר מתווכים, עולה כי היצע המחירים באזור התעשיה השרומי של אשקלון בשנת 2020, עלה ביותר מ – 50% ביחס להיצע המחירים לשנת 2018. לפיכך, הובאה על ידו בחשבון התאמה בשיעור 20% בין השנים 2018 ל – 2020.
- **לעניין הפחתה לרמת נגישות / מיקום,** קבע השמאי המחוזי כי בבדיקה שערכו, עולה כי רחוב הרפד דומה ברוחבו למרבית הרחובות הפנימיים באזור התעשייה הדרומי, וכן כי בביקור שערכו בנכס וסביבתו לא זיהוי כלל בעיית נגישות למשאיות, שפעילותן ברחוב היא די אינטנסיבית. בכך קיבל

את עמדת שמאי המשיבה בנושא זה ולא הביא בחשבון התאמה למיקום ו/או רמת נגישות נחותה בנכס הנדון.

- **לעניין הפחתה בגין פינוי מפגעים / מחוברים,** קבע השמאי המחוזי כי:

מביקור שנערך במקום, עולה כי המגרש מיושר, מרביתו מחופה משטח אספלט ועל חלקו מצויים מערומי פחם, מעט פסולת ומעט שיחים עונתיים.

כיוון שהמגרש עמד ריק וללא גידור מס' שנים, הניח כי הפחם הונח באופן זמני על ידי מפעלים שכנים ומשטח האספלט מהווה סוג של מחוברים. לפיכך, הכרעתו נערכה באופן היפותטי למגרש ריק ופנוי.

- **לעניין הפחתה לגודל,** קבע השמאי המחוזי כי בהתחשב במיקומו של הנכס הנדון בא.ת הדרומי של העיר אשקלון, ובשימת דגש לביקוש הער למגרשים גדולים באזור זה, יש להביא בחשבון הפחתה לגודל הנכס הנדון (שהנו כ – 16.5 דונם), בשיעור של 5% ביחס למגרשים ששטחם 3-6 דונם, ובשיעור של 10% ביחס למגרשים ששטחם עד 2 דונם. ביחס למגרשים ששטחם 10-20 דונם קבע כי אין להביא בחשבון התאמה לגודל.

- **לעניין התאמה לזכות בעלות בקרקע,** קבע השמאי המחוזי כי יש להביא התאמה ממוצעת בשיעור של 3% (חלוקת השווי במקדם 0.97), זאת בהתאם לעולה מפרק כ"ה לקווים המנחים בו נקבע כי יש להביא בחשבון התאמה בשיעור של 2%-4% בגין משתנה זה.

- **לעניין שווי דונם מתואם לנכס הנדון,** קבע השמאי המחוזי כי:

מניתוח תוצאות מכרז רמ"י ים/191/2019 מיום 13.11.2019, מתקבל שווי דונם מתואם בסך של כ-1.892 מיליון ₪.

מניתוח "עסקות מכר יד 2", מתקבל שווי דונם מתואם בסך של כ-1.916 מיליון ₪.

שווי ממוצע מתואם לדונם נקבע לסך של כ - 1.904 מיליון ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח, אשר היוה בסיס לקביעת שווי מתואם של הנכס הנדון.

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 01.05.2022, מהדיונים שהתקיימו ביום 24.04.2023 וביום 09.01.2024 וממסמכי התגובה, בדגש על הקביעות <u>השמאיות</u> השנויות במחלוקת:

9.1 <u>גישת השומה</u>:

גישת ההשוואה הישירה לעסקות מכר של מגרשי תעשייה בסביבה המיידית, שנקטו שמאי המשיבה והשמאי המחוזי, מקובלת גם עליו.

9.2 <u>ערכי השווי</u>:

- העסקה היחידה[9] עליה ניתן להסתמך לצורך השוואה, היא העסקה הנוגעת למגרש 141Aב, אשר נמכר במסגרת מכרז רמ"י מס' ים/191/2019 מיום 13/11/2019 (אותו מכרז שנותח גם ע"י השמאי המחוזי ושמאי המשיבה).
- האמור בהתחשב בכך שכל הגורמים במגרש מושא השוואה זה דומים למגרש הנדון, למעט אפשרות הקיימת במגרש מושא ההשוואה לעשות שימושים מסחריים ורמת הנגישות הטובה יותר במגרש זה ביחס לנכס הנדון.
- עמדת המשיגה הייתה ונותרה כי תוצאות המכרז ביחס למגרש זה הן ההשוואה הישירה המתאימה ביותר למגרש מושא ההשגה. עמדה זו פורטה בהרחבה במסגרת הליך ההשגה הראשונה, אך נדחתה בהכרעתו של השמאי המחוזי.
- לעניין החלטתה של ועדת ההשגות מיום 03.08.2020 (בהרכב אחר) בנוגע למגרש זה (אופק מס' 37972, ישבר קמחים בע"מ (להלן – **עניין ישבר קמחים**)), טוען שמאי המשיגה כי בניגוד מוחלט לנטען שם, כאילו מדובר במגרש ללא גישה, חריג, אשר הבנייה בו תחייב הליך של אישור תב"ע וכהנה וכהנה הבחנות, בפועל העובדות מראות כי המציאות היא אחרת והוועדה הנכבדה שגתה בהכרעתה בעניין זה. מהראיות שהוצגו בפני השמאי המחוזי עולה במפורש:

כי צו התחלת עבודה לסלילת רחוב החשמל שבחזית מגרש זה, הוצא כבר ביום 16.06.2019, כאשר סיום העבודה נקבע ליום 16.09.2019, דהיינו במועד מתן החלטתה הקודמת של ועדת ההשגות (03.08.2020), הרחוב כבר היה סלול.

כי במועד ההכרעה בהשגה הראשונה (28.02.2022), ניתן היה כבר לאתר היתר בנייה שניתן בתחום מגרש זה למטרת "עבודות עפר לצורך החלפת קרקע .... בגבולות המגרש". בתאריך 05.03.24 ניתן היתר בנייה נוסף בתחום מגרש זה, להקמת מתקן מילוי ואחסון גפ"מ אשר יספק גז ביתי לתושבים ברחבי העיר אשקלון, ומבנים לתפעול ושימוש המתקן.

כי רמת הנגישות למגרש זה הנה עדיפה על זו הקיימת בנכס הנדון.

- על אף האמור, המשיך השמאי המחוזי להסתמך על החלטתה המוטעית של ועדת ההשגות, ובין היתר, על יסודה אף העניק לעסקה זו מקדם שקלול נמוך, ומקדם התאמה משוקלל בשיעור של 1.4 (בגין מיקום/רגולריות/רמת פיתוח סביבתית וכיוב').
- לעניין מצבו הטופוגרפי של המגרש מושא ההשוואה כתב השמאי המחוזי כי: *"בשיחה שקיימתי עם היזם, נמסר לי כי לכל הפחות מדובר בעלות של כ – 1,000,000 ₪ למילוי החול החסר"*.

על בסיס שיחה זו בעת ניתוח תוצאות המכרז הוסיף השמאי המחוזי למחיר העסקה סך של כ -100,000 ₪ לדונם. לעניין זה טוען שמאי המשיגה כי:

[9] כפי שנקבע בחוות דעתו אשר צורפה להשגה הראשונה

אין זה מתפקידו של השמאי המחוזי לשוחח עם גורמים בעלי עניין (או בכלל) באזור התעשייה אשקלון, ולטענתו שיחות אלה פסולות.

שיחות אלו לא דווחו למשיגות ולא ניתנה להן כל הזדמנות לבחון את תוכנן באופן כלשהו.

האינפורמציה שעמדה בפני השמאי המחוזי הנה שגויה, כאשר נכון למועד הזכייה במכרז, מצבו הטופוגרפי של המגרש מושא ההשוואה היה דומה לזה של כל שאר המגרשים, ולא היה כל מקום להביא בחשבון תוספת בגין עלות מילוי חול חסר.

היתרי הבנייה כפי שאושרו בתחום מגרש זה, מצביעים על כך כי בפועל בוצעו או יבוצעו חפירות במגרש לצורך החלפת קרקע, ואם אכן נגנב חול מהמגרש (לאחר מועד הזכייה), הרי הדבר אף הוזיל ליזם האחר באותו המגרש את עבודות החפירה.

בהתחשב באמור, היה מצופה מהשמאי המחוזי לשאול את היזם עמו הוא נפגש כביכול, ואשר סיפר לו על "העלמות החול" הנטענת, שמא ידוע לו להיכן "נעלם" החול, או לכל הפחות לבצע בירור כלשהו, לא כל שכן סביר, של טענותיו של אותו היזם.

אולם, לא זו בלבד שהשמאי המחוזי לא עשה כן, אלא שנראה שהוא ממילא גם לא היה יכול לעשות כן, משום שהוא ערך את ביקורו בשטח, וכנראה דיבר עם אותו יזם, ממש באותו היום בו נחתמה חוות דעתו, 28.02.2022.

לאור האמור, טוען שמאי המשיגה כי אין כל יסוד לתוספת של 100,000 ₪ לדונם שהובאה בחשבון בעת ניתוח תוצאות המכרז למגרש זה.

האמור נכון גם ביחס לשיחותיו של כב' השמאי המחוזי או מי מטעמו עם "מס' מתווכים", אשר נזכרו מבסעיף 10.3.3 להכרעה.

9.3 <u>התאמות נדרשות ביחס לנתוני ההשוואה</u>:

- **לעניין הפחתה בגין שימוש מוגבל להקמת מפעל למחזור פסולת בנין,** טוען כי התב"ע החלה על אזור התעשיה הדרומי באשקלון, תכנית 94/101/02/4, מתירה "הקמת אולמות תצוגה ומסחר הקשורים לאזור זה".

אכן במגרשים אחרים באזור התעשייה שבנדון נעשים בפועל שימושים מסחריים. כך לדוגמה, מכח סעיף זה בתב"ע הוקם באזור סופרמרקט ענק של "רמי לוי".

בענייננו, מטרת ההקצאה היא "מחזור פסולת בנין", ואף נקבע (בסעיף 4 להסכם החכירה ביחס למגרש החדש), כי על המשיגה חל איסור גורף לעשות שימושים מסחריים במגרש שהוקצה לה.

לאור האמור, בחוות דעתו שהוגשה במסגרת ההשגה הראשונה, טען כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 40% מערך הקרקע בשל היעדר היכולת לעשות שימוש מסחרי במגרש, אל מול טענתו של שמאי רמ"י להפחתה בשיעור של 10% בגין מגבלה זו. כלומר שהמחלוקת בין שמאי רמ"י לבינו היתה על גובה ההפחתה הנדרש ולא על עצם החובה להפחית מערך המגרש בגין משתנה זה.

מעבר לאמור מפנה שמאי המשיגה להחלטת ועדת ההשגות מיום 03.08.2020 בעניין ישבר קמחים, במסגרתה נקבע כי בבואה של הוועדה להעריך את שוויו של מגרש שנועד לשם שימוש מוגבל מעין זה, אין מקום להתייחס לשימושים הנוספים, אף אם התב"ע מכירה בקיומם. החלטה זו ניתנה לאחר פרסום פסק הדין בע"א רשות מקרקעי ישראל נ' שאול באטה (אותו אזכר השמאי המחוזי במסגרת הדיון בסוגיה זו), וחזקה כי כבוד ועדת ההשגות הייתה ערה לפסיקה זו עת ניתנה החלטתה הקודמת.

על אף האמור השמאי המחוזי קבע בהכרעתו כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין משתנה זה כלל.

במצב דברים זה, טוען שמאי המשיגה כי על ועדת השגות לתקן את הכרעת השמאי המחוזי בנושא זה, תוך שתתן דעתה לשיעור ההפחתה, ותוך שקבע את שיעור ההפחתה הראוי למקרה דנן בשיעור של 40%, כפי שקבע במסגרת ההשגה הראשונה.

לחילופין, על רמ"י להקצות את המגרש למשיגה ללא מגבלות, תוך מתן אפשרות שימוש, בין היתר, גם למטרות המסחריות הקבועות בתב"ע.

- **לעניין עלויות הפיתוח:**

השמאי המחוזי נדרש להפיק שומה לשווי ללא פיתוח.

בניתוח עסקות ההשוואה הוסיף השמאי המחוזי עלות פיתוח בסך של 452,927 ₪ לדונם, אולם הפחית רק 315,000 ₪ / דונם, בעת קביעת שווי הנכס הנדון.

על כן, מתבקשת ועדת ההשגות לתקן את טעותו של השמאי המחוזי כאמור לעיל, או לחילופין, לאחד את סכום התוספת וההפחתה, או לחילופי חילופין, לבצע ההערכה באופן ישיר לשווי הקרקע, ללא פיתוח, כפי שבוצע ע"י שמאי המשיגה.

- **לעניין התאמה לזכויות בנייה,** טוען שמאי המשיגה כי השמאי המחוזי הסתמך בהכרעתו על 3 עסקות השוואה, מגרש A 14 המיועד לתעשייה עם 130% בנייה, מגרש A 160 המיועד למלאכה ותעשייה זעירה עם 170% בנייה ומגרש A\2 141 המיועד לתעשייה עם 90% בנייה. על אך האמור, השמאי המחוזי לא הביא בחשבון כלל מקדמי התאמה לזכויות בנייה, שכן ברור ששוים של מגרשים בעלי 130% או 170% בניה, גדול יותר מאשר מגרש בעל 90% בנייה, כפי שקיים בנכס הנדון.

האמור מחזק עוד יותר את טענתו, כי ישנה הצדקה במקרה דנן להשוואה ישירה לעסקה הוגעת למגרש A\2 141 בלבד.

- **לעניין הפחתה לרמת נגישות / מיקום,** טוען שמאי המשיגה כי הנכס הנדון סובל מרמת נגישות קשה, שהנה נחותה ביחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי. לפיכך, בבחינת שווי הנכס הנדון יש להביא בחשבון הפחתה למיקום / רמת נגישות בשיעור של 10%.
- **לעניין הפחתה בגין פינוי מפגעים / מחוברים,** טוען שמאי המשיגה כי אין חולק שבמועד ההקצאה קיימים במגרש מטרדים כגון פסולת בניין, משטחים של יסודות בניין ישן וכיוב'. פינוי המטרדים והפסולת הנו ע"י וע"ח היזם. מכאן כי אין מדובר במגרש ריק ויש להפחית עלויות אלה בעת קביע שווי השוק של המגרש שבנדון.
- **לעניין התאמה לזכות בעלות בקרקע,** קבע שמאי המשיגה כי יש להביא התאמה בשיעור של 9% (חלוקת השווי במקדם 0.91).
- **לעניין שווי דונם מתואם לנכס הנדון,** קבע שמאי המשיגה כי מניתוח תוצאות מכרז רמ"י ים/191/2019 מיום 13.11.2019 ביחס למגרש A\2 141, מתקבל שווי דונם לפני התאמה למאפייניו של הנכס הנדון בסך של כ- 715,000 ₪, ללא מע"מ וללא פיתוח. ולאחר התאמה למיקום / רמת נגישות (בשיעור של 10%), ולמגבלות רמ"י כפי שנקבעו במסגרת ההקצאה (בשיעור של כ-40%), מתקבל שווי מתואם לדונם בסך של כ- 385,000 ₪, ללא מע"מ וללא פיתוח, אשר היוה בסיס לקביעת שווי מתואם של הנכס הנדון.

10. כאמור, לשם הסדר הטוב, יוצגו כעת יתר טיעוניה של המשיגה, אשר בהינתן מחלוקת לגבי מהותם והאכסנייה הראויה לבררם, לעת עתה לא נסווג אותם – אם שמאיים, משפטיים או אחרים – ובהמשך הדרך נתייחס אליהם עניינית:

10.1 השמאי המחוזי ערך את הביקור בנכס במועד החתימה על החלטתו. היות שזו מחזיקה 18 עמודים "וברור כי היא לא נכתבה ביום אחד", כלשון שמאי המשיגה, העניין מעלה לשיטתו חוסר נוחות ותהיות בנוגע למטרת הביקור, ונוצר הרושם שהוא נערך "לפרוטוקול" בלבד. כך, בפרט בשים לב לכך כי כפי שפורט לעיל "חלק משמעותי" מן ההכרעה מבוסס בין היתר על שיחה שערך השמאי המחוזי עם יזם המצוי באזור. שמאי המשיגה סבור כי בנסיבות אלה לא יכול היה השמאי המחוזי לבדוק לעומק את הטענות ועל כן הכרעתו מבוססת על "דברים חסרי משקל".

10.2 המגרש מושא ההשגה מהווה מגרש תחליפי למגרש מקורי שהוקצה למשיגה לאותה מטרה (והוחלף מסיבות שונות שאינן תלויות במשיגה). הדבר אף הובהר באופן חד משמעי במסגרת הליכים משפטיים שהתנהלו בין המשיגה לבין רמ"י. יש לקזז אפוא את שווי שני המגרשים (שקיים ביניהם הפרש שטח מסוים), שווי שייקבע למועד קובע אחד.

10.3 בהקשר אחרון זה, יש להעדיף את המועד הקובע המאוחר יותר, זה שהוגדר לצורך שומת המגרש החליפי (מושא ההשגה דנן), הוא אשר יקרב את המשיגה לקבלת ערך כלכלי ריאלי ככל האפשר בגין המגרש המקורי.

10.4 דיון שמאי מקצועי בערכי השווי של שני המגרשים כפי שהוסבר יהא בו משום שירות יעיל והוגן שימנע 'טרטור' המשיגה לערכאות השיפוט (נעדרות המומחיות) ובחזרה לוועדת ההשגות, והכל באופן שעולה בקנה אחד עם מטרת מערך ההשגות שאיננו מוגבל (ע"פ לשון החלטת מועצת מקרקעי ישראל) אך להקצאתם, אלא ראוי שיטפל גם בהחזרתם.

10.5 ועוד לעניין הסמכות, המשיגה טוענת כי ע"פ הוראות נוהל רמ"י המעודכן אשר התפרסם ביוני 2023, ומשלא הוחרגו בו במפורש – טענותיה (למעט לעניין המועד הקובע, אשר כן הוחרגה במסגרת הנוהל) הן בסמכות הוועדה. אשר למועד הקובע, הפנתה המשיגה לדעות מיעוט של שמאים מכריעים חברי הוועדה המוחים על התערבות פסולה בשיקול דעתם המקצועי בנושא זה, ולבסוף מפנה לדיני האתיקה של שמאי המקרקעין, הגוברים לשיטתה על נוהל רמ"י ולמעשה על כל החלטה של רשות מינהלית. המשיגה ביקשה מן הוועדה לנמק מדוע מבחינת דיני האתיקה, כפופים שמאי מקרקעין (ובכלל זאת חברי הוועדה) מבחינה משפטית להנחיות המינהליות של רמ"י ושל המועצה.

10.6 ביום 13.5.24 המציאה המשיגה לוועדה נייר עמדה מקצועי של לשכת שמאי המקרקעין (בבחינת ראיה חדשה ומחזקת שאת צירופה ביקשה), שעניינו קביעת המועד הקובע בשומות דמי רכישה בהעברת זכויות בנחלות. בתמצית, לשיטת המשיגה, מן המסמך עולה כי גם הגוף המקצועי הבכיר והנייטרלי סבור כי הגדרת המועד הקובע אינה חסינה מביקורת בכלל, ובפרט מצד הוועדה, לא כל שכן מצד בית המשפט העליון, הגם שנעשית ביחס למקרקעי ישראל, בידי רמ"י ועל פי נהליה.

10.7 על הוועדה לדרוש מרמ"י גילוי של שומת עבר שנערכה לנכס הנדון, שומה אשר על פי הטענה העריכה את שוויו בפחות משליש מן הסכום שנקבע מאוחר יותר, ואשר על פי הטענה נגנזה ללא כל הסבר,

והומרה בחוות דעתו של שמאי רמ"י שהונחה במסגרת ההליך דנן.

10.8 אף שיעור דמי החיוב שגובה רמ"י שונה באופן שמרע עם המשיגה, כך שבעבר נדרשה היא לשלם 31% משווי הקרקע, וכעת הוגדל שיעור החיוב ל-91% משווי הקרקע (וזאת לא רק ביחס להפרש בגודל השטחים בין שני המגרשים כאמור, כי אם ביחס לכלל שטחו של המגרש החדש).

11.טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים הן מכתב ממייל מיום 06.03.2023 מאת מר שגיא צברי, שמאי מרחב ירושלים ברמ"י, והן כפי שעלו מהדיונים שנערכו בפני הוועדה מיום 24.04.2023 ומיום 03.04.2024:

11.1 **לעניין גישת השומה,** גישת ההשוואה הישירה לעסקות מכר של מגרשי תעשייה בסביבה המיידית, שנקטו שמאי המשיגה והשמאי המחוזי, מקובלת גם עליו.

11.2 **לעניין הניצול המיטבי לשימושי תעשייה,** טוענים נציגי המשיבה כי השימוש המיטבי הוא בינוי בשיעור של 90% בשתי קומות. בכך הם מקבלים את ההסבר ואת שיקול הדעת של השמאי המחוזי בעניין זה, וכן את הכרעות השמ"ר וועדת ההשגות בנושא הבינוי השכיח והמיטבי באזור התעשייה הדרומי של אשקלון, נכון למועד הקובע הנדון בעניינו. כנגזרת אין מקום למתן התאמה בגין מרכיב זכויות בנייה פחות במושא ההחלטה ביחס לנתוני ההשוואה

מעבר לאמור מפנים את תשומת הלב לכך כי טענה דומה עלתה גם בדיון הקודם שהיה לפני ועדת ההשגות (בעניין ישבר קמחים), אשר התייחס למגרש אחר באזור התעשייה הדרומי של אשקלון. במקרה שם לנכס הנישום היו זכויות מוקנות בשיעור של 160%, והוועדה קבעה שאין הצדקה ואין היתכנות לניצול מלוא הזכויות באזור זה נכון למועד הקובע, שכן הבינוי הרווח בסביבה הנו לרוב בן קומה אחת או לכל היותר שתי קומות. בכך הוועדה קבעה זכויות כלכליות בהיקף של 90 אחוז גם במגרש הנדון שם (על אף שמוקנות לו זכויות בשיעור של 160% לפי תב"ע תקפה).

11.3 <u>ערכי שווי</u>:

- <u>לעניין העקרונות אותם יש להביא בחשבון בניתוח **תוצאות המכרזים** טענו נציגי המשיבה כי</u>:

- כאמור הם מקבלים את ההסבר ואת שיקול הדעת של השמאי המחוזי בעניין זה, וכן את הכרעות השמ"ר וועדת ההשגות בנושא הבינוי השכיח והמיטבי באזור התעשייה הדרומי של אשקלון, שבהתאם לה יש לנתח גם את עסקות ההשוואה המהוות בסיס לקביעת השווי בעניינו. דהיינו לפי בינוי של 90% בשתי קומות, ועל בסיס שווי דונם ולא על בסיס שווי מ"ר מבונה.
- בנוגע למגרש 141A2, בהחלטת ועדת ההשגות הקודמת ניתנה התייחסות גם לתוצאות המכרז הקשורות במגרש זה, שהן חריגות גם בהתחשב בתוצאת המכרז וגם בהתחשב במספר ההצעות הנמוך שהוגשו בקשר למגרש זה, ונקבע שם כי לא נכון להתבסס על המחיר המתקבל מניתוח תוצאות המכרז למגרש זה לקביעת שווי השוק של הנכס הנדון שם. נציגי המשיבה סבורים שקביעה זו נכונה, ויש להחילה גם על הנכס הנדון בעניינו (זאת על אף שבשומתם המקורית ניתן משקל מסוים לנתון השוואה זה לאחר התאמה משמעותית של 50% ביחס למושא ההחלטה).

לעניין טענותיו של שמאי המשיגה בעניין נתון השוואה זה, מבקשים להדגיש כי מה שרלוונטי זה לא אם הייתה דרך או לא במועד מתן הכרעת השמאי המחוזי, אלא מה היה מצב הדברים במועד המכרז שאז הציעו את ההצעות ונכתבו ערכים, אם אז היתה דרך או לא. לעניין שיחה כזו או אחרת שניהל

השמאי המחוזי, מבהירים כי השמאי המחוזי כתב שהוא דיבר עם היזם של אותו מגרש, כאשר זוהי חלק מעבודתו המקובלת של השמאי, כל שמאי, לנסות לברר את כל הטעון בירור, לדבר עם כל גורם רלבנטי ולקבל בין היתר על סמך אלה החלטה. על כן דוחים נציגי המשיבה את טענות המשיגה לפיהן אסור היה לשמאי המחוזי לדבר עם גורם כזה או אחר, כאשר לטענתם מעולם לא שמעו טענה כזו קודם לכן.

11.4 <u>התאמות נדרשות ביחס לנתוני ההשוואה</u>:

- **לעניין השימוש המוגבל להקמת אתר מחזור פסולת בניין,** טוענים כי כפי שהובהר במייל מיום 06.03.2023, ההקצאה הנה בייעוד לתעשייה ללא מגבלת שימוש להקמת מפעל למחזור פסולת בניין, אלא לכל שימוש לתעשייה המותר עפ"י התב"ע.

לעניין התאמה לשימושים המסחריים האסורים בנכס הנדון ביחס לנתוני ההשוואה, מבהירים כי: ייעוד המגרש הנדון עפ"י תכנית תקפה הנו לתעשיה. בייעוד תעשיה מותרת "תעשיה לסוגיה והקמת אולמות תעשיה ומסחר...". דהיינו שלא היום ולא בעתיד יהיו במגרש זה שימושי מסחר עצמאיים קלאסיים, שכן במגרשים שייעודם לתעשיה, השטח המסחרי בו מדובר, הוא מסחר נלווה אשר נועד להציג ולמכור את תוצרי המפעל בלבד. דהיינו שאין בנכס הנדון מסחר בפני עצמו.
לעניין שטחי מסחר מסוג זה, הקיימים גם בענייננו, ועדת השגות זו קבעה במסגרת הכרעה בהשגה קודמת, שהיא איננה מוצאת מקום לתת תוספת שווי לשטחים אלה, ולכן אם השימוש הזה מותר או לא, כשעורכים השוואה לתעשיה אין הבדל מבחינת השווי.
בשומת המשיבה המקורית ניתנה התאמה ביחס לנתון השוואה אחד בשיעור של 10%. אלא שבשומה זו חלה טעות שכן ניתנה התאמה ביחס למגרש שייעודו תעשייה ומלאכה מבלי שהיה צורך בכך, וצדק השמאי המחוזי שלא נתן התאמה כלל, ובכך תיקן את טעותו של שמאי המשיבה.
יש מגרשים אחרים המצויים בתחום אזור התעשייה המוגדרים אחרת בתכנית התקפה, כגון אזור מלאכה ותעשייה זעירה הדומה לזה שבענייננו, רק כולל מגרשים קטנים יותר. לעומת זאת שטחי מסחר דוגמת "רמי לוי" אליו הפנה שמאי המשיגה, נמצא במגרש שייעודו מלאכה ומסחר משולב בו מותרת הקמת שטחי מסחר כשימוש עצמאי בלבד.

- **לעניין עלויות הפיתוח**, אותן יש להביא בחשבון בניתוח עסקות ההשוואה/קביעת שווי הנכס הנדון טוענים נציגי המשיבה כי:

לפי הכללים המנחים שהם נדרשים לעבוד על פיהם, את השומה עורכים לפי ערך שהוא כולל פיתוח, דהיינו שאם נתון ההשוואה אינו כולל פיתוח, יש להוסיף את הפיתוח הרלוונטי לאותו מגרש השוואה, ובקביעת שווי הנכס מפחיתים את הפיתוח הרלוונטי למושא השומה.

אין כל סתירה בין הדרך שבה נערכה שומת רמ"י לבין זו שבה נערכה הכרעת השמאי המחוזי, שכן שנים לאחר יום אישורה של התוכנית, ביקור באזור התעשייה מגלה כי אולי מבנה אחד ניצל את מלוא הזכויות, ומכאן כי אין כדאיות כלכלית לניצול מלוא זכויות הבנייה עפ"י תכנית תקפה, כאשר השומה נערכת לפי השימוש המיטבי, שבמקרה דנן נמצא כי הוא ניצול בשיעור בנייה של 90% בשתי קומות. כך נקבע גם על ידי ועדת השגות זו במסגרת תיקים קודמים.

לפיכך, ברגע שקובעים כי הבינוי המיטבי והכלכלי נכון למועד הקובע הוא של 90% בנייה, יש להפחית/להוסיף עלויות פיתוח מותאמות לשיעור בנייה זה, שכן הנחת העבודה היא שבמועד הקובע אין כדאיות כלכלית לבנות יותר מ-90%, אז לא יבנו יותר וכנגזרת גם לא ישלמו אגרות והיטלי

פיתוח לשטח העולה על 90% בנייה, כאשר החיוב הוא לפי הבנייה בפועל.

לעניין הפערים בעלויות הפיתוח, מבהירים כי בתחום אזור התעשייה אשקלון יש שני סוגי מגרשים. הראשון, מגרשים שנמצאים בהסכם פיתוח מול רשות מקרקעי ישראל ושם כלולים ערכי פיתוח שנקבעו מראש בהסכם, אותם משלם היזם בעת ההקצאה. השני, מגרשים שעיריית אשקלון מפתחת עם החברה הכלכלית, בהם התשלום הוא של אגרות והיטלים ישירות לגוף הרלוונטי (ללא הסכם קודם מול רמ"י). מכאן יכול שיהיו פערים בעלות הפיתוח בין מגרש אחד למשנהו (לדוגמה באחד יידרשו לשלם 450 אלף ₪ לדונם ובשני (גם אם מיקומו מול המגרש הראשון) יידרשו לשלם רק 300 אלף ₪ לדונם). לאור האמור בעת עריכת השומה פונה בקר רמ"י לעיריית אשקלון, ומברר את עלות הפיתוח הצפויה של אותו מגרש, הן ביחס למגרשים מושא ההשוואה (להם מוסיפים כאמור את עלות הפיתוח הצפויה) והן ביחס למגרש מושא השומה (לגביו יש להפחית את עלות הפיתוח הצפויה).

- **לעניין הפחתה לרמת נגישות / מיקום,** דוחים את טענות המשיגה להפחתה נדרשת בגין משתנה זה ביחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי, ומעבר לכך מפנים להכרעת השמאי המחוזי בנושא זה, אשר אימץ את עמדתם כפי שהוצגה במסגרת הליך ההשגה הראשונה.
- **לעניין הפחתה בגין פינוי מפגעים / מחוברים,** לא הובאה בחשבון הפחתה משווי הקרקע בגין משתנה זה.
- **לעניין שווי דונם מתואם לנכס הנדון,** קבע שמאי המשיבה (בשומתו הראשונה) כי מניתוח מכלול נתוני ההשוואה שהוצגו ונותחו על ידו במסגרת שומתו (תוצאות מכרז רמ"י ים/191/2019 מיום 13.11.2019 והכרעות בהשגה ראשונה בקשר להקצאת מגרש בעל מאפיינים דומים) מתקבל שווי דונם מתואם בסך של כ-1.89 מיליון ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.

12. באשר לכל יתר טיעוני המשיגה, רמ"י השיבה (בהזדמנויות שונות במסגרת ההליך) תשובה כללית שלפיה סבורה היא כי מדובר בטענות החורגות מתחום הדיון שלפני הוועדה, באשר הן קשורות למתווה העסקה, לעצם החיוב ולמדיניות ניהול הקרקע, וכל זאת בהתאם לקבוע בהחלטת המועצה. על כן עומדת רמ"י על כך כי הטענות לא יידונו לפני הוועדה, שאין מתפקידה להחליף את בית המשפט (ואף אין מקום להציג לפני הוועדה 'ראיות' נוספות בהקשר זה שרמ"י סבורה כי הן בלתי רלבנטיות). במענה מפורט יותר שניתן בכתב מטעם יועמ"ש מרחב עסקי י-ם ברמ"י, עו"ד ניצה טיטלבוים, צוין נימוק נוסף שלאורו סבורה רמ"י כי לוועדה אין סמכות דיון בכל הנוגע לסוגיית המתווה העסקי והמועד הקובע, וזאת משום שהטענה מתבררת במסגרת בג"ץ 2834/23, העוסק בעתירה שאותה הגישה המשיגה (בין היתר). יועמ"ש רמ"י מציינת כי מתוך דבריה הכתובים של העותרת (המשיגה דכאן) שהוגשו לביהמ"ש העליון, עולה כי היא ערה לכך כי הוועדה נעדרת סמכות, ועל כן היא פנתה לבית המשפט ומשכך היא מושתקת מלהעלות טענות אלה לפני הוועדה, וכל זאת מבלי לגרוע מן העמדה המהותית שלפיה עסקינן בטענות משפטיות מובהקות, שאל לה לוועדה להידרש להן.

13. דיון והכרעה:

ראשית, וכדי להסיר מן הפרק את הטענות שאינן שמאיות במובהק, נתייחס אליהן.

הוועדה חוזרת על עמדתה כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטות ביניים מקדמיות (מיום 14.2.23 ומיום 22.3.23) ובדיון בע"פ, ומבהירה כי אין היא מוסמכת להתערב בקביעת המועד הקובע לשומה ו/או רכיבים אחרים הנוגעים למתווה העסקי שעל פיו היא נערכה, ובנסיבות דנן – עסקת החליפין.

עניינים אלה, כמו גם שיעור החיוב הנגבה בידי רמ"י, נוגעים באופן ישיר למדיניות ניהול המקרקעין, הם חיצוניים לסמכותה של הוועדה, וכאלה שערעור עליהם יכול שיתברר באמצעות הגשת השגה משפטית ישירות לרמ"י, צעד שעל פי התיאור העובדתי בכתב העתירה שצורף, אכן ננקט בידי חלק מן העותרים בבג"ץ 2834/23 (בעוד חלק אחר מהם, כפי שמתואר, מכירים במגבלת הסמכות של הוועדה בהקשר זה), אך כפי הנראה לא ננקט בידי המשיגה.

חלוקת הסמכויות שבין הוועדה, האמונה על ההשגה השמאית, לבין רמ"י (וערכאות השיפוט) בצד המשפטי/עסקי, מעוגנת גם בשורה של פסקי דין, ונפנה לשניים מהם מן העת האחרונה: עת"מ 53974-04-23 **בית ארלוזורוב חברה בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'**, פס"ד מיום 23.8.23, ר' סעיפים 99 ואילך; וכן עת"מ 68363-11-22 **צ'רקסקי נ' ועדת ההשגות ואח'**, פס"ד מיום 9.6.24 (עליו הוגש ערעור לכב' בית המשפט העליון).

יצוין, כפי שהודגש גם בדיונים בע"פ, כי שינוי הגדרת השומה בהיבטים אלה (ובכלל) מצריך מטבע הדברים עריכת שומה חדשה, ואף חידוש מסלול ההשגה (ככל שבעלי הזכויות יחפצו בכך), כך שלפני הוועדה תונח הכרעה בהשגה ראשונה, אשר אותה תוכל לבחון על יסוד טענותיהם השמאיות העדכניות של הצדדים, מה שלא נעשה במקרה דנן.

כאן המקום לציין, כי גם בטיעון היעילות אין כדי לגבור על כללי הסמכות הענינית ולהקנות לוועדה, רק בשם מניעת הפיצול הדיוני בין הוועדה לבין בית המשפט והשאיפה להעניק שירות מלא ומהיר, סמכות להכריע במחלוקות משפטיות או עסקיות המצויות במפורש מחוץ לגדר הסמכות, ומצריכות בירור משפטי והעמדת מסכת ראייתית (לעניין זה, ראו בשינויים המחויבים: ע"א 8463/14 **נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' אריאלה סניור** (22.3.2017), שם נקבע כי: "**שיקולי יעילות שונים אינם יכולים ליצור סמכות יש מאין. מטרתם לייעל את הדיון במקום שבו הסמכות נתונה, ולא לאפשר לבית המשפט לפסוק פיצויים שפסיקתם הוטלה על גורם אחר**").

אף בהיבט השמאי הצר, כפי שהוסבר, אין בידי הוועדה לפרוץ את הכללים הדיוניים ולשום באופן עצמאי נכס נוסף, למועד קובע שהיא עצמה תקבע, וכל זאת לצורך עסקי שהעמידה המשיגה, ואשר שנוי במחלוקת מצדה של רמ"י. שהרי מעבר להיבט הסמכות, אם עסקינן בעקרון היעילות, מובן שעריכת אומדן שווי שאין כל כוונה מעשית ליישמו במישור העסקי, מהווה טרחה מיותרת ובזבוז משאבים לריק.

עוד יודגש, העתירה לבג"ץ שצורפה הוגשה נגד רמ"י, מה שמעיד על ה'כתובת' הנכונה, לשיטת העותרים עצמם, לשינוי המצב המשפטי הנוהג ואשר מכתיב את תנאי העסקה שלצורך קידומה נערכת השומה לכתחילה.

ונוסיף, כי גם בעמדת לשכת השמאים, אשר אף היא מופנית ישירות לרמ"י, ובצדק, ואין בה כל טענה באשר לסמכות הוועדה, אין כדי להעלות או להוריד דבר בשאלת הסמכות הענינית של ועדת ההשגות.

אשר לבקשת המשיגה (במסגרת תגובתה לעמדת רמ"י, תגובה יזומה של המשיגה שלא נתבקשה) – לצורך

הכרעה בשאלת סמכותה העניינית לדון בסוגיית המועד הקובע ובמתווה העסקה דנן, הוועדה איננה זקוקה למעשה לכתבי בי-דין כאלה ואחרים במסגרת העתירה לבג"ץ (שממילא עוסקת בסוגיה נפרדת), ואין טעם להכביר עוד מסמכים בתיק ההשגה. עמדתה של רמ"י בסוגיית הסמכות העניינית של הוועדה איננה תלויה בשאלה אם המשיגה עתרה לבג"ץ אם לאו, ומה טוענת רמ"י או המשיגה במסגרת העתירה, אלא שהעמדה היא כי כך או אחרת לוועדת ההשגות אין סמכות לדון בסוגיית המועד הקובע והמתווה העסקי. עמדה זו מקובלת על הוועדה, ולפיכך אף לא נידרש לטענת ההשתק שמעלה רמ"י בתגובתה, באשר אין בה כדי להשליך על שאלת הסמכות העניינית של הוועדה.

אשר ליחס בין כללי האתיקה לשמאי מקרקעין לבין נהלי רמ"י, יובהר כי הוועדה כוננה בהחלטת המועצה וממנה היא יונקת את כוחה, כגוף מינהלי (אמנם בעל סממנים מעין-שיפוטיים), הכפוף לתכתיבים שונים הנובעים ממדיניות ניהול מקרקעי ישראל, ועל כן החלטותיה של הוועדה אינן שקולות לשומות מקרקעין 'רגילות', הנערכות באופן פרטי ו'משוחרר' מנהלים. משכך, אין לדעתנו כל סתירה בין החובות האתיות של השמאים חברי הוועדה לבין פועלם במסגרתה. ויוזכר בהקשר זה הכלל המקצועי המאפשר עריכת שומות 'תחת הנחה' כזו או אחרת (ור' סעיף 99 לפסה"ד הנזכר לעיל בפרשת ארלוזורוב).

ועוד יובהר, כי הוועדה איננה מוסמכת להורות על חשיפת מידע המצוי, ע"פ הטענה, בידי רמ"י ואשר אין היא נזקקת לו לצורך החלטתה. לענייננו, לפני הוועדה הונחה שומת רמ"י לנכס הנדון, ואליה היא התייחסה. כל טענה בעניין קיומה של שומה קודמת, או טיוטת שומה, שנזנחה מטעמים כאלה ואחרים, דינה להתברר במסלול המשפטי המתאים ולא במסגרת השגה שמאית.

לבסוף, לגבי הפגמים לכאורה שנפלו במסגרת ביקור השמאי המחוזי בנכס – הוועדה כבר הבהירה כי היא אינה מבקרת את אופן התנהלותו של השמאי המחוזי, אלא בוחנת את קביעותיו בראי הטענות השמאיות המקצועיות שהועלו. מעבר לכך, כרגיל, הוועדה ערכה (באמצעות נציגה, השמאי המכריע חבר ההרכב) ביקור עצמאי מטעמה בנכס, בו התרשמה ממנו ומסביבתו באופן בלתי אמצעי.

לסיום ולמען הסר ספק, מובהר כי הוועדה אינה נדרשת לשאלת המתווה העסקי והמועד הקובע הראוי מטעמי העדר סמכות עניינית, ולכן ממילא אין בכך משום הבעת דעה לגוף העניין, לכאן או לכאן.

נפנה אפוא להכרעה בטענות השמאיות.

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

הוועדה מקבלת את הסכמת הצדדים לגבי גישת השומה, המבוססת במקרה דנן על השוואה ישירה לעסקות מכר של מגרשים הממוקמים בסביבתו המיידית של הנכס הנדון, וייעודם דומה ככל שניתן לייעודו של הנכס הנדון.

הנושאים הקשורים בערכי השווי, מסד הנתונים הרלוונטי להשוואה נכון למועד הקובע הנדון בעניינו (אוקטובר 2019), ואופן ניתוח עסקות ההשוואה, נדונו לאחרונה[10] בהרחבה ע"י ועדה זו (בהרכב אחר), תוך שימת דגש גם למרביתם ככולם של הנושאים השנויים במחלוקת בתיק שבנדון.

[10] החלטת ועדת השגות מיום 04.04.2024 בנוגע לגו"ח 3064/4, שמיקומה באזור התעשייה הדרומי אשקלון.

מאחר שהוועדה מצאה כי דבריה כפי שנרשמו במסגרת הדיון בקשר לנושאים אלה בהחלטה שם, רלוונטיים גם לענייננו, בחרה הוועדה לחזור על דברים אלה כלשונם גם בהחלטתה זו:

"....."

לעניין מסד הנתונים הרלוונטי להשוואה לנכס מושא החלטה זו, מצאה הוועדה (לאחר שבחנה בצורה יסודית את מרביתן ככולן של נתוני ההשוואה שהוצגו, הן בשומות הצדדים בתיק זה, הן בהכרעתו של השמאי המחוזי בתיק זה, והן בשומות קודמות שנערכו במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה ו/או במסגרת החלטות קודמות של ועדה זו), כי הנתון הרלוונטי ביותר להשוואה לצורך בחינת שווי השוק של זכות הבעלות בנכס הנדון, הוא ניתוח תוצאות מכרז רמ"י ים/191/2019 מיום 13.11.2019 למגרשים סמוכים הנכללים אף הם בתחום תוכנית 94/101/02/4 (החלה גם על הנכס הנדון בענייננו) ונסביר[11]:

- *המועד האחרון להגשת הצעות למכרז הוא 04.11.2019, אל מול המועד הקובע הנדון בענייננו שהנו 06.01.2020. דהיינו כחודשיים בלבד לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.*
- *ייעודם של המגרשים מושא המכרז הוא תעשייה/מלאכה ותעשייה זעירה, שהוא הייעוד הדומה ביותר לייעוד הנכס הנדון בענייננו (תעשייה בלבד).*
- *מיקום המגרשים מושא המכרז בתחום א.ת הדרומי באשקלון שבו ממוקם הנכס הנדון, ושל שניים מהמגרשים (A160 ו- A14), הן במיקום גאוגרפי דומה והן בסביבת פיתוח דומה הכוללת דרכי גישה סלולות ופעילות עסקית בנכסים בנויים בחלקות הסמוכות (נכון למועד הקובע / מועד אחרון להגשת הצעות).*
- *לשניים מהמגרשים (A160 ו- A14) הוגשו 17 הצעות ו- 12 הצעות (בהתאמה), כאשר ההצעות המצויות ברף העליון, קרובות יחסית זו לזו. נתון זה מעיד על רמת ביקוש גבוהה יחסית לנכסים דומים לנכס הנדון, סמוך מאוד למועד הקובע.*

בהתייחס לאמור, מצאה הוועדה כי ממוצע 3 ההצעות הגבוהות שהוגשו בקשר לשני מגרשים אלה מלמד על שווי השוק הבסיסי של נכסים דוגמת זה שבנדון, שכן כל אחת מהצעות אלה מהווה בפועל הצעה כשרה / עסקת השוואה נפרדת, שמלמדת לא פחות טוב אודות שווי השוק, מאשר 3 עסקות מכר המדווחות למס שבח (לעיתים קרובות המידע אודות עסקות מעין אלה, הוא חסר בכלל ו/או חסר ביחס למידע הקיים בניתוח מכרזי רמ"י בפרט).

- *"שיטת השיווק" במכרז זהה לזו שנידונה במקרה דנן, דהיינו תשלום לרמ"י עבור מרכיב הקרקע בלבד ותשלום נפרד/עתידי[12] (אשר אינו נכלל כלל במחיר הזכייה) של אגרות והיטלי הפיתוח ע"י וע"ח הזוכה במכרז בעת מימוש (תשלום מלא על רכיב הקרקע ועל השטח המבונה לפי ניצול בפועל).*
- *בהתייחס לכל האמור, הוועדה בדעה כי נתון זה מהווה כמעט אותו "נתון זהב" שנדרש לנו, הן מבחינת מיקום, הן מבחינת מועד הקובע, הן מבחינת "שיטת שיווק", והן מבחינת אופי השימוש. בכך אנו בדעה כי ניתן לקבוע את שווי הבסיס הנדרש בענייננו על בסיס נתון השוואה זה, בעוד יתר הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים ו/או השמאי*

[11] לעניין זה נפנה גם למכתב השמ"ר מיום 27.10.2021 שדן ב"הנחיה בנושא ניתוח מכרזים".
[12] לעניין זה ראו גם סעיף 5.3 לחוברת המכרז.

המחוזי, ישמשו לבחינת סבירות ו/או כעזר לבחינת מהות ושיעור ההתאמות, ככל שנדרשות, ביחס לנכס הנדון.

13.2 <u>עקרונות אותם יש להביא בחשבון בניתוח תוצאות המכרזים</u>:

כאמור, "שיטת שיווק" המגרשים מושא המכרז ו"שיטת שיווק" הנכס הנדון זהות (מכר של מרכיב הקרקע בלבד ותשלום עתידי של <u>מלוא</u> אגרות והיטלי הפיתוח ע"י וע"ח הזוכה/מקבל ההקצאה, בכפוף לניצול בפועל). מכאן כי ההבדל היחידי בהקשר זה בין שני המקרים הוא שהנכס הנדון אינו משווק במסגרת מכרז פומבי אלא במסגרת הקצאה הפטורה ממכרז.

זכויות הבנייה בנכס הנדון הן בשיעור של 180%, שיעור גבוה מזה הקיים בכל המגרשים מושא המכרז (שנע בגבולות 90%-170%) ובשני המגרשים אליהם התייחסה הוועדה כאמור לעיל (שנע בגבולות 130%-170%).

במצב דברים זה, הוועדה סבורה כי כדי להתחקות <u>במקרה דנן</u> אחר <u>שווי השוק</u> הבסיסי של מרכיב הקרקע בנכס הנדון (לפני התאמות ייחודיות לנכס הנדון, ככל שנדרשות, אשר יידונו בסעיף נפרד להלן) יש לנתח את תוצאות המכרז ללא תוספת של מרכיב פיתוח כלל, שכן אילו מגרש בעל מאפיינים דומים לזה של הנכס הנדון (לפני התאמות כאמור) היה משווק במועד הקובע במסגרת מכרז פומבי ולא במסגרת הקצאה הפטורה במכרז, יותר מסביר להניח כי הסכום אשר היה מתקבל עבור <u>רכיב הקרקע בלבד</u> (לפני תשלום אגרות והיטלי פיתוח) היה דומה לזה שהתקבל עבור רכיב הקרקע במגרשים מושא המכרז ואף גבוה ממנו.

מכאן כי למחלוקת שקשורה לבינוי המיטבי נכון למועד הקובע ו/או בתשלום <u>עתידי</u> של אגרות והיטלי פיתוח (שבמקרה דנן רלבנטית במידה שווה הן במגרשים מושא המכרז והן בנכס הנדון) לא צריכה לדעת הוועדה להיות כל השפעה על שווי השוק של רכיב הקרקע אשר היה מתקבל אילו שיווק המגרש/מכר זכות הבעלות בנכס הנדון, היה נערך במסגרת מכרז פומבי ולא במסגרת הקצאה.

<u>לצורך הבהרת האמור, תפנה הוועדה לדוגמה כדלקמן</u>:

במסגרת מכרז רמ"י ים/191/2019 מיום 13.11.2019, שווק בין היתר מגרש מס' 14א בשטח של 5.006 דונם, שייעודו לתעשייה, ומוקנות לו זכויות בנייה בשיעור של עד 130%. ממוצע 3 ההצעות הגבוהות שהוגשו במכרז הוא בסך של כ-9,695,000 ₪, המשקף מחיר בסך של כ-1,935,000 ₪ לדונם, לפני תוספת אגרות והיטלי פיתוח, שחלים על הזוכה במכרז בעת מימוש הזכויות.

*אילו באותו המכרז היו משווקים מגרש בשטח זהה של 5.006 דונם בייעוד תעשייה, לו מוקנות זכויות בנייה בשיעור של עד 180% (בדומה למצב הדברים בנכס הנדון) ובהנחה כי גם כל יתר מאפייני המגרש זהים לזה של מגרש 14א (בין היתר מבחינת מיקום, טופוגרפיה, רמת פיתוח וכיוב') יותר מסביר להניח כי המחיר הממוצע אשר היה מתקבל במסגרת המכרז עבור מרכיב הקרקע של מגרש זה הוא <u>לכל הפחות</u> זהה לזה שהתקבל בתוצאות המכרז עבור מגרש 14א, **<u>ובכל אופן לא נמוך ממנו</u>** כפי שמתקבל בשיטת הניתוח של נציגי המשיגה, וזאת לדעת הוועדה ללא כל קשר לעלות אגרות והיטלי פיתוח נוספים, אותם נדרשים לשלם הזוכים במכרז בעת המימוש.*

כלומר, השווי <u>המינימלי</u> של מרכיב הקרקע בנכס דוגמת זה שבנדון אילו היה משווק במסגרת מכרז פומבי, הוא כשל זה המתקבל ביחס למגרש שבו מותרת בנייה של 130%, כאשר עומדת בפני החוכר/הבעלים <u>האפשרות</u> (ולא

החובה) לניצול זכויות נוספות מעבר לכך ועד לשיעור של 180%.

יובהר, בראייה כלכלית של קונה/יזם סביר, כי ברור שאם יבחר החוכר/הבעלים לנצל זכויות בנייה שעולות על 130%, אומר הדבר כי תרומת מרכיב זכויות הבנייה עולה על עלות הפיתוח הנוספת אותה יידרש לשלם בעת מימוש, ובכך זכויות עודפות אלה תורמות גם לשווי מרכיב הקרקע, וכמובן שאינן מפחיתות ממנו. עוד יובהר כי במקרה דנן אין חובה בהוראות התוכנית התקפה ו/או בתנאי ההקצאה, לניצול מלוא זכויות הבנייה, מכאן כי נושא זה נתון לשיקול דעתו של החוכר/הבעלים.

מהאמור עולה, *כי מצב דברים כפי שמוצג ע"י נציגי המשיגה, בו מחד גיסא, הנכס הנדון נהנה משיעור זכויות בנייה גבוה מזה שקיים במגרשים מושא המכרז, ומאידך גיסא, שווי מרכיב הקרקע של הנכס הנדון נמוך מזה שהתקבל עבור המגרשים מושא המכרז, הוא מצב דברים בלתי סביר שלדעת ועדה זו אינו יכול לעמוד במבחן השוק החופשי. יובהר כי במסגרת החלטה זו על הוועדה לקבוע את שווי זכות הבעלות של הנכס הנדון בשוק החופשי, בדומה לזה אשר היה מתקבל אילו נכס זה היה משווק במסגרת מכרז פומבי ולא בהקצאה הפטורה ממכרז. הוועדה בדעה כי במצב הדברים שנוצר במקרה דנן, לעצם העובדה כי נכס כזה או אחר מוחכר במסגרת הקצאה הפטורה ממכרז אין ולא יכולה להיות השפעה על שווי השוק של הנכס, אותו נדרשים לקבוע.*

יובהר שוב כי השווי שמתקבל בגישה שנקטה הוועדה במקרה דנן, הוא מלכתחילה בגין מרכיב הקרקע בלבד והוא אינו כולל תשלום עבור מרכיב היטלי פיתוח כלל. בכך מתייתר גם הצורך בדיון בטענתו של שמאי המשיגה, לפיה במצב דברים שבו המשיגה תבקש לנצל בעתיד/במהלך תקופת החכירה זכויות בנייה שעולות על 90%, יהיה עליה לשלם שוב בגין אותן זכויות את היטלי הפיתוח לוועדה המקומית, וזאת בנוסף למרכיב היטלי הפיתוח אשר "שולשלו לכיסה של רמ"י", כחלק כביכול ממרכיב הקרקע (תחת ההצדקה של שומה בשיטת "השווי המיטבי" עם הפחתה בחסר של עלויות הפיתוח).

לא נסתר מעיני הוועדה העולה מפרק ה' של הקווים המנחים המתייחס ל"הוצאות הפיתוח הסביבתי" בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל (עדכון 24/06/2020), בהן נקבע שבכלל, הערך הסופי הנקוב בשומות הנערכות עבור רמ"י יהיה לנכס כולל פיתוח.

פרק זה של הקווים המנחים אף נסקר באריכות יחסית במסגרת פסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי בעת"מ 63905-11-20 (הקשורה בנכס הנדון בהחלטה זו) כאשר בסעיף 27 לפסק הדין נכתב: "נוכח כל האמור, ובהעדר קביעה מפורשת בהחלטה ***[אחרת של הוועדה – ו.ה.]*** *לעניין היקף הפחתת עלויות הפיתוח, אינני סבורה כי ניתן בהתבסס על ההחלטה כדי להצדיק סטייה מהקווים המנחים."*

אף על פי כן, בהתייחס גם לכך כי שני הצדדים הגישו כנגד פסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי ערעורים לבית המשפט העליון (המתבררים בימים אלה), הוועדה מצאה כי יש בכל המשתנים הייחודיים למקרה דנן כפי שפורטו בהרחבה לעיל, כדי להוציא את הנכס הנדון מהכלל, ובכך גם להצדיק סטייה מהקווים המנחים. הכל במטרה לקבוע את שווי זכות הבעלות של הנכס הנדון בשוק החופשי, בדומה לזה אשר היה מתקבל אילו נכס זה היה משווק במסגרת מכרז פומבי ולא בהקצאה הפטורה ממכרז.

13.3 מגרש 141א2 (גו"ח 3063/16):

הוועדה קיבלה את עמדתו של השמאי המחוזי, וגם היא לא מצאה לנכון לקבוע את שווי הבסיס של הנכס הנדון בהתבסס על תוצאות המכרז למגרש זה, ונסביר:

ראשית, ועיקר, נציין כי תוצאות המכרז במגרש זה מצביעות על מחיר זכייה נמוך משמעותית מזה של יתר המגרשים אשר שווקו באותו המכרז, המשקף מחיר ממוצע בסך כ-7,280,000 ₪ למגרש בשטח של כ-11 דונם, הנמוך בערך מוחלט מהמחיר הממוצע המתקבל ביחס למגרש ששטחו כ-5 דונם בלבד, בסך של כ-9,700,000 ₪. הוועדה בדעה כי לא ייתכן מצב שבו מחירו של מגרש בשטח של כ-11 דונם נמוך בערך מוחלט מזה של מגרש בשטח של כ-5 דונם, אלא אם כן קיימים משתנים נוספים, שמביאים להפחתה במחיר מגרש זה ביחס למחיר המגרשים האחרים ששווקו במסגרת המכרז, או שלחילופין קיימים גם מקרים שבהם מדובר בעסקת קיצון שאינה משקפת שווי שוק.

שנית, נציין כי למגרש זה הוגשו 3 הצעות בלבד בעוד לשני המגרשים הנוספים הוגשו 12 ו-17 הצעות. נתון זה מצביע על כך כי רמת הביקוש למגרש זה מצד אותם רוכשים פוטנציאלים אשר השתתפו במכרז, היא נמוכה משמעותית ביחס לזו שקיימת לשני המגרשים האחרים, דבר שכנראה מעיד על כך כי הרוכשים הפוטנציאלים בשוק רואים בו מגרש נחות יחסית.

שלישית, נציין כי המחיר המתקבל מניתוח נתון זה, הוא נמוך משמעותית גם ביחס ליתר נתוני ההשוואה אשר עמדו לפני הוועדה במסגרת הדיון בתיק זה.

רביעית, נציין כי מעיון בתצלומי אוויר (המצויים באתר המפות הממשלתי GOVMAP), מצאה הוועדה כי נכון למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז זה (שלהי שנת 2019), סביבתו של המגרש אינה מפותחת, דרך הגישה אליו אינה סלולה, והוא מוקף שטחים ריקים בלתי מבונים, זאת אל מול מצב הדברים במגרשים האחרים מושא המכרז ו/או בנכס הנדון, שנהנים במועד זה מסביבה מפותחת, דרך גישה סלולה וסביבה מבונה.

חמישית, כנגזרת מכל האמור וכן מהעולה מחלקים בדיון שנערך בנושא זה גם במסגרת תיק קודם שבו דנה ועדה זו (בהרכב אחר) בענין "ישבר קמחים", החליטה הוועדה לקבל את עמדתו של השמאי המחוזי, שלא להביא בחשבון נתון זה לצורך בחינת שווי השוק של הנכס הנדון בענייננו.

יובהר כי מעיון בהיתרי הבנייה[13] שניתנו בתחום מגרש זה, מצאנו כי:

בהיתר הבנייה הראשון (אליו הפנה גם שמאי המשיגה) מדובר היה בהיתר בנייה שניתן לעבודות עפר ויסודות ולהתקנת גדר אסכורית זמנית ולא מעבר לכך, בין היתר לצורך החלפת קרקע לגובה 0.60 – מפני אספלט מתוכננים. בתוכנית הצרופה להיתר זה עולה, כי נפחי החפירה והמילוי המבוקשים הם גדולים, כאשר הפרש גובה למילוי נקבע בהיתר ל-7.57 מ', וכן נרשם בתוכנית זו, שלאור המצב הטופוגרפי הקיים לא ניתן בשלב זה להקים גדרות בגבולות

[13] היתר בנייה מספר 2022094 אשר ניתן ביום 07.04.22, והיתר בנייה מספר 2024037 אשר ניתן ביום 05.03.24

המגרש למעט בחזית הקדמית, והגדר תוצב בגמר ביצוע עבודות עפר ומילוי לגובה המוצע בגבולות המגרש.

בהיתר הבנייה השני מדובר היה בהיתר בנייה שניתן להקמת מתקן מילוי ואחסון גפ"מ אשר יספק גז ביתי לתושבים ברחבי העיר, הכולל שני צוברי גז 160 טון ליחידה, ומבנים לתפעול ושימוש המתקן (מבנה משרדים, מחסנים, מערכת פוטו וולטאית על גג מבנה המשרדים וגדרות בהיקף המגרש. סה"כ שטח בנייה מבוקש הנו 2,208.41 מ"ר (1,459.2 מ"ר עיקרי (משרדים + תעשייה) + 749.21 מ"ר שירות)).

*יוער כי ידוע לוועדה שקיימת מחלוקת[14] בנוגע למצבו הטופוגרפי של המגרש **נכון למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז זה**, האם מישורי ונח יחסית, או בעל שיפועי קרקע מהותיים (כפי מצבו נכון למועד מתן היתר הבנייה הראשון (וגם נכון להיום)) בגינם נדרשים לעבודות פיתוח <u>פנים מגרש</u> משמעותיות בכלל, וביחס לאלה הנדרשות במגרשים האחרים ששווקו במכרז ו/או בנכס הנדון בפרט.*

בהתייחס ליתר המשתנים בגינם החליטה הוועדה שלא להביא נתון זה בחשבון בבחינת <u>שווי השוק</u> של הנכס הנדון כפי שפורטו לעיל, הוועדה בדעה כי לתשובה לשאלה זו (לכאן או לכאן) אין השפעה על החלטתה של הוועדה כאמור, כאשר אי בהירות זו אף מחזקת החלטתנו זו."

13.4 *<u>התעלמות מהכרעות בהשגה ראשונה</u>:*

שמאי המשיגה טוען כי השמאי המחוזי התעלם מהשווי שנקבע בהחלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביחס למגרש מס' 18 למועד קובע 28.03.2018. 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 במועד עריכת ההחלטה בהשגה ראשונה כאמור טרם פורסמו תוצאות מכרז 191/2019 והשווי שנקבע מבוסס על נתוני שוק נחותים מאלו שעליהם מתבססת הוועדה כאן (חילון מרכיב הקרקע מדמי שכירות מבוקשים, נתוני היצע למגרשים ועסקת מכר אחת למגרש משנת 2017).

13.5 *<u>ניתוח תוצאות מכרז ים/191/2019 מיום 13.11.2019 (בהתאם לעקרונות שפורטו לעיל)</u>:*

<u>מגרש 14א</u>

גו"ח: 3066/19

שטח מגרש : 5.006 דונם.

ייעוד : תעשייה.

זכויות בנייה: 130%

מס' הצעות: 12

ממוצע 3 הצעות גבוהות: 9,696,399 ₪ (עבור מרכיב הקרקע בלבד)

[14] הן בתיק זה והן בתיק נוסף הנדון בפני הוועדה, הנוגע גם הוא לנכס הממוקם בא.ת דרומי של העיר אשקלון.

ממוצע לדונם: ***סך של כ - 1,936,955 ₪***

הליכי רישוי: מעיון באתר המידע ההנדסי של עיריית אשקלון עולה, כי בתאריך 25.08.2020 הוגשה בקשה להיתר בנייה שמספרה 9165424656, להקמת מפעל בטון בשטח עיקרי של 676.81 מ"ר + 49.2 מ"ר שטח שירות (המהווה ניצול זכויות בנייה בשיעור של כ – 15% בשלב זה), הכולל: מבנה משרדים ב – 3 קומות, ממ"מ, סילוסים, מיכלי מים וכיוב'. בקשה להקמת המפעל בשני שלבים.

<u>מגרש 160א</u>

גו"ח: 3068/29

שטח מגרש: 1.206 דונם.

ייעוד: מלאכה ותעשייה זעירה.

זכויות בנייה: 170%

מס' הצעות: 17

ממוצע 3 הצעות גבוהות: 2,184,393 ₪ (עבור מרכיב הקרקע בלבד)

ממוצע לדונם: ***סך של כ- 1,811,270 ₪***

הליכי רישוי: מעיון באתר המידע ההנדסי של עיריית אשקלון עולה, כי בתאריך 23.08.2022 הוגשה בקשה להיתר בנייה שמספרה 10000212540, להקמת מבנה תעשיה לשימוש מסגרייה והרכבת שלטים לסימון כבישים והרכבת גבשושיות גומי בשטח עיקרי של 1,019.59 מ"ר + 229.15 מ"ר שטח שירות (המהווה ניצול זכויות בנייה בשיעור של כ – 105%), הכולל: סככה ומבנה משרדים בן 3 קומות כולל קומת קרקע, ממ"מ, אחסנה והקמת גדרות. התוכנית כוללת בקשה לאישור הקלות, לניוד אחוזי בנייה מקומה א' לקומת הקרקע ולהמרת שטח עיקרי לטובת שטח שירות.

<u>בממוצע לדונם: סך של כ-1,875,000 ₪</u>

13.6 *<u>התאמות נדרשות ביחס לנתוני ההשוואה</u>:*

מלבד לעניין ההפחתה לגודל, הוועדה קיבלה את הכרעתו של השמאי המחוזי בקשר לכל יתר ההתאמות אשר עמדו בשורש המחלוקת בין הצדים בתיק זה[15], בין היתר מכל אותן סיבות אשר פורטו בהכרעתו של השמאי המחוזי[16], שאיננו מוצאים למקום לחזור עליהן פעם נוספת בהחלטתנו זו, ובהתחשב מהעולה מהדיון שנערך בקשר למחלוקות דומות גם במסגרת עניין ישבר קמחים.

לעניין הפחתה לגודל, הוועדה סבורה כי כל עוד הקצאת חטיבת הקרקע הנידונה נעשית כמקשה אחת לגורם יחיד, ... , לגודל בהתייחס לשטח הקרקע בשלמות, **כ-32 דונם**, ...

ככלל, התאמה לגודל מגרש (הפחתה/תוספת) תלויה בטעמי השוק אל מול תמהיל המגרשים בסביבה מסוימת. ניתן לומר שככל שאזור תעשייה מתאפיין בשימושים "משרדיים" יותר או "נקיים" יותר (כדוגמת "תעשיה עתירת ידע")

[15] "בין היתר לעניין אופן ההתייחסות לתנאים המסחריים שקשורים בהקצאת הקרקע בפטור ממכרז, שימוש מוגבל לתעשייה, תנאי הטופוגרפיה של המגרש הנדון, והתאמה לזכות הבעלות (בהתייחס למגרשים מושא מכרז ים/191/2019)."

[16] "לעניין זה ראו סעיף 8.4 להחלטה זו, וכן עמודים 12-9 להכרעתו של השמאי המחוזי."

כך מתאפשרת בנייה יעילה של מבנים על מגרשים של דונמים בודדים שבהם חלוקה פנימית נוחה של השטח הבנוי וחשיפה טובה לכיווני אוויר. לעומת זאת, ככל שהסביבה מתאפיינת בשימושי תעשייה "מסורתית" המאופיינת כתעשייה מזהמת יותר ופריפריאלית יותר, כך מספר הקומות השכיח של מבנים קטן יותר וכך המגרשים המבוקשים גדולים יותר. במילים אחרות, ניתן לומר, שלרוב, בתעשייה מסורתית קיים יתרון לגודל המגרש (עד גבול מסויים).

על פי הוראות התוכניות שחלות באזור התעשייה הדרומי אשקלון, הקובעות את תמהיל החלוקה למגרשים עולה, כי החלוקה לשטחי מגרשים היא בטווח שבין דונמים בודדים ועד מגרשים של עשרות רבות של דונמים.

במכלול הדברים ובהתייחס לאזור התעשייה הנדון, הוועדה סבורה שאין מקום להפחתה לגודל עד לשטח מגרש של כ-10 דונם. האמור מקבל משנה תוקף מתוצאות המכרז, מהן עולה כי המחיר הממוצע לדונם המהווה חלק ממגרש ששטחו 5 דונם גבוה מהמחיר הממוצע לדונם המהווה חלק ממגרש בשטח של 1.2 דונם בלבד, וזאת אף על פי שזכויות הבנייה במגרש ששטחו כ-1.2 דונם הן בשיעור גבוה יותר (170% אל מול 130%).

הוועדה דוחה את מקדם ההפחתה אשר נקבע בהכרעת השמאי המחוזי ל-0.9 (בהתייחס לשטח כל אחד מהמגרשים המהווים את חטיבת הקרקע הנידונה, בנפרד) והיא קובעת אותו במקרה דנן ל-0.85. יובהר כי מקדם הפחתה זה, אשר תחולתו "מהדונם הראשון", משקף הפחתה בשיעור של כ- 20% ביחס לשטח הקרקע העולה על 10 דונם (לגביו סבורה הוועדה כי לא נדרשת התאמה לגודל בהתחשב במועד הקובע ובאופי השימושים שנעשים בקרקע בסביבתו המיידית של הנכס, כאמור).

***לעניין התאמה לזכויות בנייה עפ"י תוכנית**, הוועדה דוחה את מקדם ההפחתה שנקבע בשומת המשיגה ל-0.9 בגין משתנה זה בעת ניתוח תוצאות המכרז (ביחס למגרשים 14א ו-141ב) שכן שעה שבנכס הנדון שיעור זכויות הבנייה גבוה משמעותית מזה שקיים במגרשים אלה, אם כבר יש להביא בחשבון <u>תוספת</u> בגין התאמה לזכויות בנייה ולא הפחתה כפי שניתנה בשומת המשיגה.."*

13.7 <u>מהאמור (שם) אנו למדים כי</u>:

בהחלטה הקודמת נבחנו מרביתן ככולן של טענות הצדדים כפי שעלו בהליך שבנדון (ואף מעבר להן), מכאן שהוועדה אינה מוצאת מקום להרחיב פעם נוספת מעבר לאמור גם בהחלטתה זו.

לאור האמור, ובהתייחס לכך שהוועדה לא מצאה בטיעוני הצדדים בהליך הנדון כפי שפורטו לעיל, כדי לשנות מהכרעותיה כפי שפורטו בהחלטתה הקודמת, בחינת שווי הנכס הנדון תיערך על בסיס אותם עקרונות ומשתנים שנקבעו בהחלטה הקודמת, תוך מתן התייחסות (ככל ותידרש) לסוגיות והתאמות פרטניות הקשורות בנכס הנדון בעניינו בתיק זה.

מעבר לאמור יובהר כי:

- לא נסתר מעיני הוועדה כי "שיטת השיווק" של הנכס הנדון אינה זהה לחלוטין לזו אשר היתה נהוגה במגרשים הכלולים במכרז מושא ההשוואה[17], אך יחד עם זאת עדיין מצאה לנכון לבחון את שווי הנכס הנדון על בסיס אותם עקרונות ולקבוע את שוויו ללא מע"מ וללא פיתוח.
- לעניין "עסקות יד שנייה" אשר היוו בסיס לבחינת סבירות השווי בנכס הנדון שם (והוצגו גם

[17] שעה שעלות הפיתוח המתווספות לעלות מרכיב הקרקע במגרשים מושא המכרז גבוהה מזו הצפויה לשלם המשיגה במקרה דנן, בהתייחס לזכויות בנייה בשיעור דומה של 90%.

בהכרעתו של השמאי המחוזי במקרה כאן), אלה יהוו בסיס גם לבחינת סבירות שווי הנכס הנדון כפי שיפורט להלן.

- לעניין הפחתה בגין פינוי מפגעים / מחוברים. ראשית, ועיקר, נציין כי במהלך הדיון שנערך בקשר לתיק שבנדון, התבקשו נציגי המשיגה להעביר חומר נדרש לצורך הוכחת טענותיהם בנושא זה. חומר זה לא הועבר כנדרש. שנית, נציין כי מעבר לטענה הכללית שנטענה בנושא זה הוועדה לא מצאה בתחשיב שומת המשיגה ביטוי מספרי (בערך מוחלט) לטענה זו. שלישית, נציין כי מעיון בתצלומי אוויר (המצויים באתר המפות הממשלתי GOVMAP), שנערכו סמוך למועד הקובע הנדון בעניינו בשנת 2019, לא מצאה הוועדה כי קיימים מפגעים ו/או מחוברים משמעותיים, הדורשים התאמה בין הנכס הנדון לבין מושאי ההשוואה (גם בהם נדרשים לעלויות חישוף ויישור הקרקע לצורך בנייה). על כן הוועדה דוחה את טענות המשיגה בנושא זה.

13.8 <u>תחשיב שווי הנכס הנדון (בהתבסס על תוצאות מכרז ים/191/2019, לאחר התאמות)</u>:

גו"ח: 3069/18

ייעוד: תעשייה.

זכויות בנייה: 90%

שטח מגרש: 16.415 דונם.

שווי ממוצע לדונם: 1,875,000 ₪.

הפחתה לגודל: 0.9

הפחתה למיקום / רמת פיתוח (נכון למועד הקובע): 0.95[18]

שווי ה"מגרש": 27,700,312 ₪.

שווי מרכיב ה"מגרש" ללא מע"מ <u>וללא</u> פיתוח (אגרות והיטלים): 26,300,000 ₪ (במעוגל)

13.9 <u>בחינת סבירות – "עסקות יד שנייה"</u>:

השמאי המחוזי הציג וניתח בהכרעתו שלוש עסקות מכר, אשר נערכו בשלהי שנת 2019. גם עסקות אלה נדונו לאחרונה[19] בהרחבה ע"י ועדה זו (בהרכב אחר).

מאחר שגם בעניין זה הוועדה מצאה כי דבריה כפי שנרשמו במסגרת הדיון בקשר לעסקות השוואה אלה בהחלטה שם, רלוונטיים גם לענייננו, בחרה הוועדה לחזור על דברים אלה <u>כלשונם</u> גם בהחלטתה זו:

"....."

- *השמאי המחוזי הציג וניתח בהכרעתו ארבע עסקות מכר, שלוש מתוכן נערכו בשלהי שנת 2019 ואחת נוספת בשלהי שנת 2021.*
- *למיטב בדיקתה של הוועדה, עסקת המכר מיום 22.10.2019 (עסקה מס' 2 בהכרעת השמאי המחוזי), אינה מדווחת במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, וכפי הנראה יש ממש בטענתו של שמאי המשיגה כי בסופו של דבר עסקה זו בוטלה.*
- *הוועדה מקבלת את עמדתו של שמאי המשיגה, לפיה כאשר עומד לפנינו מסד נתוני השוואה נרחב יחסית הנוגע למועדים סמוכים מאוד למועד הקובע הנדון בענייננו, אין צורך בניתוח עסקת המכר המאוחרת יותר שנעשתה*

[18] כפי שנקבע בהכרעתו של השמאי המחוזי.

[19] החלטת ועדת השגות מיום 04.04.2024 בנוגע לגו"ח 3064/4, שמיקומה באזור התעשייה הדרומי אשקלון.

באותו נתון השוואה, משנת 2021 (עסקת מכר מס' 4 בהכרעת השמאי המחוזי).

- *בכך עומדות לפנינו שתי "עסקות יד שנייה" בלבד ולא ארבע כפי שצויינו בהכרעתו של השמאי המחוזי.*
- *כפי שטען שמאי המשיגה, מדובר במגרש בשטח של כ-20 דונם אשר נרכש במקור בשנת 2009 במסגרת מכרז רמ"י מס' ים/267/2009, נמכר בשלמות במהלך חודש אוגוסט 2019, וחלקים ממנו נמכרו חודשיים לאחר מכן (ע"י רוכש הזכויות של המגרש בשלמות) ופעם נוספת במהלך חודש אוקטובר 2021). מכאן אנו מקבלים את טענת שמאי המשיגה כי גם נתון השוואה זה הוא תולדה של זכייה במגרש שפורסם במסגרת מכרז רמ"י (כולל זכויות עתידיות), ובשל כך אין להביא בחשבון תוספת שווי בעת ניתוח העסקות, בדומה להכרעתו של השמאי המחוזי בקשר לניתוח תוצאות מכרז ים/191/2019.*
- *המגרש נכלל בתחום תוכנית 94/101/02/4 וייעודו תעשייה, בתחומה תתאפשר בנייה בשיעור משתנה שנע בגבולות של 50%-130% (כתלוי בשטח המגרש). אכן כפי שטוען שמאי המשיגה, סעיף 13 להוראות התוכנית מאפשר שינוי בחלוקה או באיחוד המגרשים שייעודם תעשייה, אשר לא יהווה שינוי לתוכנית. כלומר, יש ממש בטענת שמאי המשיגה כי קיימת אפשרות לחלוקת מגרש המקור ששטחו עולה במספר מטרים בודדים על 20 דונם (בהם תותר בנייה בשיעור של 50%, אל מול מגרשים ששטחם 10 דונם עד 20 דונם בהם כבר תותר בנייה בשיעור של עד 90%) למגרשי משנה, אשר תאפשר את הגדלת שיעור הבנייה הממוצע במגרש (לשיעור של 90%-130%), כפי שגם קרה בפועל בנכס השוואה זה לאחר רכישת מגרש המקור. מכאן אנו מקבלים את טענת שמאי המשיגה כי קיימת במקרה דנן אפשרות לביצוע חלוקה מבלי להידרש לתוכנית, אך זו עדיין צריכה לקבל את אישור הוועדה המחוזית, אישור בעל הקרקע, בהתאם למפורט בחוק.*
- *בחינת הסבירות תיערך בהתייחס לעסקת המכר של המגרש בשלמות בלבד, המהווה גם הוא שטח גדול יחסית המגלם את מרבית ההפחתה הנדרשת לגודל גם בענייננו.*
- *"שיטת השיווק" של המגרש שנרכש במקור במכרז משנת 2009, שונה מזו שקיימת בענייננו, שעה שחלק גדול מהוצאות הפיתוח נכלל מראש במחיר הזכייה במגרש, כך שמחד גיסא על הזוכה במכרז חלה חבות נוספת בתשלום אגרות והיטלי פיתוח בשיעור חלקי בלבד, ומאידך גיסא, היה חייב מראש לשלם חלק גדול ממרכיב הפיתוח ללא "זכות בחירה" שקשורה במימוש בפועל. מכאן שלצורך בחינת סבירות מסקנת השווי אליה הגענו כאמור, יש להפחית עלות הפיתוח ששולמה במסגרת המכרז. יוער כי משתנה זה מקשה על ניתוח עסקה זו לצורך בחינת שווי השוק של הנכס הנדון, אם כי לאור שטחו הגדול של מושא ההשוואה והעובדה כי המכר נערך מספר חודשים בודדים קודם למועד הקובע הנדון בענייננו, הגענו לכלל דעה כי ניתן וראוי לבחון את סבירות מסקנת השווי אליה הגיע הוועדה על בסיס אותו "נתון זהב" כאמור, גם ביחס לעסקת מכר זו.*
- *בסיור שערך חבר הוועדה אלדד חיימי בנכס הנדון ובסביבתו, מצא כי מיקומו של הנכס הנדון ביחס לשימושים המקובלים בקרקע באזור התעשייה הדרומי, עדיף על זה של מושא ההשוואה, וכן כי הוא נהנה מרמת נגישות גבוהה יותר (ממספר חזיתות/"מגרש פינתי"). האמור מקבל משנה תוקף מעיון בתצלומי אוויר (המצויים באתר המפות הממשלתי GOVMAP), שנערכו סמוך למועד הקובע הנדון בענייננו בשנת 2019, מהם עולה גם כי לא נדרשת התאמה בין מושא ההשוואה לבין הנכס הנדון בכל הנוגע לעלויות חישוף ויישור הקרקע בכך הוועדה*

דוחה את עמדתו של שמאי המשיגה."

13.10 <u>בחינת סבירות לשווי הנכס הנדון</u>:

גו"ח: 3069/11

ייעוד: תעשייה

זכויות בנייה: 50%

שטח מגרש: 20.139 דונם

מחיר העסקה: 32,000,000 ₪

מחיר ממוצע לדונם: 1,590,000 ₪

מחיר ממוצע לדונם לאחר התאמה לשיעור זכויות בנייה[20] (1.05): 1,669,500 ₪

לאחר הפחתת עלות פיתוח מקורבת המגולמת במחיר העסקה[21]: 1,400,000 ₪

שטח המגרש שבנדון: 16.415 דונם

שווי המגרש שבנדון: 23,000,000 ₪[22] (במעוגל)

<u>השווי כאמור מצביע על כך כי</u>:

- שווי הקרקע כפי שנקבע בשומת ההשגה, לסך של כ – 6,950,000 ₪ אינו סביר, שכן מגרש בעל מאפיינים דומים מאוד לאלה של הנכס הנדון (בייעוד זהה ובשטח גדול), שמיקומו וסביבת הפיתוח שלו גם הם דומים מאוד[23] לאלה של הנכס הנדון נכון למועד הקובע, נמכר במחיר גבוה משמעותית מזה המתקבל מניתוח תוצאות המכרז במגרש 141Aב' (גו"ח 3063/16), עליו נתלה בעיקר שמאי המשיגה בקביעת שווי הנכס הנדון (כ – 1,400,000 ₪ לדונם המתקבל מניתוח העסקה כאמור אל מול כ – 715,000 ₪ לדונם המתקבל מניתוח תוצאות המכרז), ובמחיר גבוה משמעותית עוד יותר מהשווי <u>המתואם</u> שנקבע לנכס הנדון ע"י שמאי המשיגה (1.4 מיליון ₪ לדונם המתקבל מניתוח העסקה כאמור אל מול כ – 425,000 ₪ לדונם המתקבל במסקנה הסופית בשומת המשיגה).
- שווי הקרקע שנקבע על ידי הוועדה לסך של 26,300,000 ₪, ללא פיתוח, הנו סביר ביחס למקרה דנן, אך נוטה במעט לצד הגבוה.
- שווי הקרקע כפי שנקבע בשומת רמ"י המקורית, ואומץ בסופו של דבר בהכרעתו של השמאי המחוזי, בסך של 25,800,000 ₪ ללא פיתוח, הנו ראוי וסביר ביחס למקרה דנן, וניתן לאמץ אותו בהתייחס למכלול הנתונים אשר עמדו לפנינו.

[20] עם אפשרות להגדלת שיעור זכויות הבנייה לשיעור זכויות בנייה כלכלי (של כ – 90%), אך זאת כרוכה בהכנת תשריט חלוקה ורישום.

[21] בהתייחס לכך כי קיימת יתרה לתשלום בגבולות של 100-150 אלף ₪ לדונם.

[22] 44,272,245 ₪ = 1,450,000 ₪ x 0.925 x 12.413 דונם + 1,450,000 ₪ x 20 דונם.

[23] חלקה 11 בגוש 3069 מסתעפת גם היא מרחוב החשמל וממוקמת כ – 300 מ' בקו אווירי מהנכס הנדון.

14. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לדחות את ההשגה שבנדון, ובכך מסקנת השווי שבהחלטת השמאי המחוזי נותרה בעינה.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מלי בנימין רוזן	עו"ד מיכל כהן	אלדד חיימי
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע