תאריך עברי	ט' ניסן תשפ"ד
תאריך לועזי	17 אפריל 2024
מס' אופק	41315
תיק רמ"י	52505905א

לכבוד

המשיגה:
בעל הזכויות בנכס: חברת "לנדקו" ישראל ייזום וניהול בע"מ
באמצעות מר ערן לס, שמאי מקרקעין
דוא"ל: Eranless@bezeqint.net

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

החלטת ועדת השגות[1]

חלק מחלקות 4 ו- 6 בגוש 5612, שכונת השופטים, רמלה

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 01/09/2020 על ידי שמאי המקרקעין, מר באסל בלאן (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 14/04/2019 על ידי שמאית המקרקעין גב' גלית אציל לדור (להלן: "**שמאית המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 18/11/2019 על ידי שמאי המקרקעין מר ערן לס (להלן: "**שמאי המשיגה**").

ההשגה השנייה הוגשה בחוות דעת של שמאי המשיגה מיום 11/10/2020.

בתאריך 03/06/2021 נערך דיון פרונטלי/באמצעות מערכת "זום" בפני הוועדה[2].

1. **מטרת ההחלטה:**
שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות או עדכון זכויות.

2. **המועד הקובע:**
המועד הקובע להחלטה זו הוא 10/01/2019.

3. **ביקור בנכס:**
ביום 29/11/2023 נערך ביקור על ידי מר ארז כהן חבר הוועדה.

4. **תמצית תיאור הנכס:**
הנכס הנדון מהווה חלקות 4 ו- 6 בגוש 5612 בשכונת השופטים בעיר רמלה. בעת הביקור המגרשים ריקים מבניה. להלן פירוט המגרשים בהתאם לתכנית לה/במ/172. אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פרוט ראו החלטת השמאי המחוזי.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] לפני הרכב שכלל חבר אחר. הוועדה הודיעה לצדדים על החילופין. מובן, כי חברת ההרכב החדשה עיינה בסיכום הדיון ובכל יתר חומר ההשגה.

מס' חלקה	מס' מבנן	מס' מגרש	שטח מגרש
6	2	52 ג'	336 מ"ר
		64 ד'	469 מ"ר
		64 ג'	456 מ"ר
4	6	55 א'	421 מ"ר
		A 56	430 מ"ר
		58 א'	590 מ"ר
		A 60	500 מ"ר
		A 61	452 מ"ר
		30 א'	760 מ"ר
סה"כ			**4,414 מ"ר**

5. **מצב תכנוני רלוונטי:**

<u>תכנית לה/במ/172</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4059 מיום 19/11/1992. התכנית אושרה במסגרת חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990. בהתאם לתשריט התכנית המגרשים בייעוד מגורים ג' וברובם מצויים בתחום 80 מ' מציר המסילה בו קיימת הגבלת גובה הבניה. הגבהים המותרים יהיו לפי קונוס מגבלות הבניה המופיע בתשריט.

אחוזי הבניה המותרים הם 148% משטח מגרש נטו כולל חדר על הגג. התכסית לא תעלה על 70% מהמגרש.

גובה מקסימלי יהיה 11.3 מ' ברוטו + 2.7 מ' ברוטו, גובהו של חדר היציאה לגג. כלומר 14.0 מ' מקסימלי.

המגרשים המזרחיים הינם בתחום הגבלת גובה בניה שבין 7.5 מ' ברוטו ועד 9 מ' ברוטו.

שטח דירה ממוצעת למגרש יהיה 93 מ"ר נטו. מס' יח"ד במגרש לא יעלה על המספר המתקבל מחלוקת השטח המותר לבניה במגרש ב- 62.5 מ' (דהיינו 16 יח"ד לדונם)[3]. תותר בניית מרתפים לצרכי מקלטים ומבני עזר בשטח כולל של עד 5% משטח מגרש נטו. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

בניה במרחק של עד 80 מ' מציר המסילה תותנה בביצוע הקיר האקוסטי.

6. **המצב המשפטי:**

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

7. **קביעת השווי בשומות הצדדים:**

להלן מסקנת השווי כולל מע"מ **כולל** פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאית המשיבה	שמאי המשיגה	השמאי המחוזי
₪ 19,756,000	₪ 6,100,000	₪ 19,343,000

8. **החלטת השמאי המחוזי:**

8.1 <u>גישת השומה</u> - השמאי המחוזי ביסס את השווי על חילוץ מרכיב הקרקע מעסקות השוואה בדירות עליהן התבססו גם הצדדים. הרווח היזמי שהובא בחשבון הוא 20% כמוסכם גם על הצדדים. עלויות הבניה שהובאו בחשבון הן 6,000 ₪ בהתבסס על מחירון דקל, עלויות עקיפות בשיעור 25% בתוספת

[3] נראה שמדובר בטעות סופר בתכנית והכוונה היתה לכתוב חלוקה ב- 93 מ"ר.

מע"מ, ממודד לפי מדד תשומות הבניה.

8.2 עתיקות – השמאי המחוזי הביא בחשבון הפחתה בגין הכרזת הקרקע כאתר עתיקות בשיעור 3% בלבד תוך שקבע שהמסמכים אותם הציג שמאי המשיגה לא כללו התייחסות ספציפית למגרשים הנדונים. כמו כן, בתוספת לחוזה הפיתוח התחייב היזם לשאת על חשבונו בכל עלות הכרוכה בנושא העתיקות. בנוסף, עסקות ההשוואה הינן מהסביבה המיידית ומגלמות הפחתה זו.

8.3 שוליות – הצפיפות התכנונית לפי חוו"ד תכנונית מיום 17/02/2019 במבנן 2- יכול להכיל 31 יח"ד, נוצלו 25 ולכן נותרו 6 יח"ד. במבנן 6- 35 יח"ד. במבנן 2 נותרו לניצול 6 יח"ד. בהתאם לחוו"ד תכנונית קיים שטח שולי אולם מדובר בזכויות קיימות הנשאבות ונגזרות מכוח תקנון התכנית שבתוקף. כלומר, מדובר בזכויות קיימות. השמאי המחוזי הביא בחשבון מקדם 0.3 לשטחים אלו (מעבר לשטח של 720 מ"ר שהינו שטח ראשוני) כפי שהובא בשומת שמאית המשיבה. השווי יתבסס על שטח סחיר- פלדלת. שטח ראשוני פלדלת דירתי 120 מ"ר. מעבר לשטח זה הובאה בחשבון שוליות במקדם 0.30.

8.4 בניה על הגג – לא הוצגו אסמכתאות כדין בעניין איסור בניית חדרים על הגג ולכן הביא בחשבון 30 מ"ר חדר על הגג במקדם 1.2 בהתאמה למגרשים הנדונים.

8.5 קירבה לרכבת - הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין הקירבה למסילת הרכבת.

8.6 הפחתה לגודל - הובאה בחשבון הפחתה לגודל במקדם 0.8 על מרכיב הקרקע.

8.7 שווי מ"ר מבונה - שווי מ"ר בנוי שהתקבל מהעסקאות הוא 12,800 ₪. לאחר הפחתת 20% רווח יזמי ו- 6,000 ₪ עלויות בניה מתקבל שווי של 4,667 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

שווי הנכס עפ"י הכרעת השמאי המחוזי הוא 19,343,000 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

9.1 ערכי בסיס בשומת השמאי המחוזי - שווי למ"ר מבונה בשומת השמאי המחוזי בסך 4,667 ₪ חורג מהשווי למ"ר מבונה בשומות הצדדים ואינו תואם לשומות מכריעות בעיר רמלה. השווי למ"ר מבונה בשומות מכריעות בסביבה הינו בסך של כ- 2,046 ₪ למ"ר מבונה בממוצע ללא מע"מ וללא פיתוח. בהחלטת ועדת השגות בשכונת נאות שמיר נקבע שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה המהווים כ- 3,570 ₪ כולל מע"מ ופיתוח למגרש 209. למגרשים 206-207 נקבע שווי של 3,540 ₪ לפני מע"מ. שכונת נאות שמיר עדיפה על השכונה הנדונה מאחר שהיא שכונה חדשה עם שטחי ציבור ושטחים ירוקים מרובים. שווי למ"ר מבונה מבוסס על חילוץ מעסקאות המשקפות שווי בנוי של 12,900 ₪ - 12,700 ₪. השמאי המחוזי הביא בחשבון עלויות בסך 6,000 ₪/מ"ר בלבד בהתבסס על מחירון דקל. מדובר בחישוב תיאורטי שאינו מגלם את עלויות הבניה הנכונות ואת מורכבות הבניה בסמוך לתחנת רכבת. שמאי המשיגה הפנה לתחשיב מתוך דו"ח האפס (פנימי) לפרויקט ממנו עולה כי העלות למ"ר הינה 7,432 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

שווי למ"ר בנוי שהובא בחשבון מתייחס למ"ר פלדלת ולכן יש להעמיס ולגלם את שטחי השירות הנחוצים. שמאי המשיגה הביא בחשבון 10% תוספת לעלויות. בהתאם לתחשיב השמאי המחוזי מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך של 340,000 ₪ (ללא מע"מ ופיתוח) לעומת שכונה אחרת יוקרתית

יותר שם שווקו מגרשים לפי 184,000 ₪ קרקע ליח״ד.

9.2 שוליות – שטח דירה ממוצעת הוא 93 מ״ר ולכן יש להביא בחשבון שוליות לשטח שמעבר לכך. השמאי המחוזי קבע שוליות לשטח שמעבר ל- 120 מ״ר אולם אין ביקוש לדירות גדולות בסביבה הנדונה. רוב שטחי הדירות הינם בגבולות של 85-95 מ״ר. בנוסף, יש לחשב שוליות במקדם 20% לכלל השטח השולי.

9.3 בניה על הגג – בסעיף 3 לתקנון לה/במ/172 קיימת מגבלת גובה לבנייה לאורך ציר הרכבת. בהתאם לסעיף 3.1.2 שטחי הבניה בשיעור 148% כוללים חדרי יציאה לגג. עקב מגבלת הגובה, לא ניתן פיזית לממש את אותם שטחים. תכנית ספציפית גוברת על תכנית כללית ולכן אין להביא בחשבון חדרי יציאה לגג בתחשיב.

9.4 עתיקות - בחישוב שווי קרקע בבעלות פרטית יש להפחית עלות מטלה ידועה מראש. קיימת עלות פיזית בסך 530 ₪ למ״ר למימון החפירות באתר ועלות משוערת של 1,000,000 ₪ בגין טיפול בממצאים ייחודיים בהתבסס על מכתב מרשות העתיקות, הביא בחשבון שמאי המשיגה, עלות כוללת בגין המרכיבים שפורטו בסך של 3,338,890 ₪. יש לאמץ את מסמך רשות העתיקות לפיו השטח רווי בממצאים ארכיאולוגיים משמעותיים ותהיה חובה לחפירה בהתאם לעבודות וחיתוכי בדיקה שבוצעו כבר בשנת 2016. כלומר, מדובר בהוצאה ודאית של 530 ₪ למ״ר. מקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומת השמאי המחוזי מביא בחשבון רק את הדחיה ולא את העלות.

9.5 קירבה לרכבת – תת״ל 72 יוצרת מגבלות תכנון ועיכוב, מעבר לרעש שגורמת תחנת הרכבת הקיימת. מעבר להתאמה שיש לערוך בעסקות ההשוואה, יש להביא בחשבון את העלות הנדרשת בבניה על ציר הרכבת כפי שפורט בתחשיב דו״ח האפס.

9.6 קונה מיוחד – המגרשים אינם רציפים ולא ניתן לשווק אותם לכל קונה, אלא לחברה המחזיקה בזכויות במקרקעין נוספים במתחם. בחישוב שווי שוק יש לתת ביטוי לחוסר סחירות של המגרשים ולכן יש להביא בחשבון הפחתה.

9.7 דחיה – היזם יצטרך להכין תכנית חדשה לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבניה. משך הזמן שיקח הוא כ- 5 שנים ולכן יש להביא בחשבון הפחתה במקדם 0.75 המשקף 5 שנים.

שווי הנכס עפ״י שומת המשיגה הוא 6,100,000 ₪ כולל מע״מ וכולל פיתוח.

10. **טיעוני / עמדת המשיבה:**

10.1 גישת השומה – מאחר שלא נמצאו נתוני השוואה לקרקעות, הביאה בחשבון שמאית המשיבה עסקאות לדירות לא חדשות מהסביבה וערכה חילוץ למרכיב הקרקע. שמאית המשיבה הביאה בחשבון רווח יזמי 20% ועלות בניה 6,700 ₪/מ״ר ומתקבל שווי של 4,100 ₪ כולל מע״מ ופיתוח. הערכים שנקבעו בשומות מכריעות ברמלה אינם רלוונטיים מאחר שמתייחסים לנכסים בעלי מאפיינים שונים ולמועדים קובעים שונים. ככלל, שומות מכריעות אינן מהוות עסקות השוואה.

10.2 שוליות - הובאה בחשבון הפחתה לשוליות לשטח העולה על 130 מ״ר במקדם 0.3. מדובר בשכונה של משפחות וקיימת דרישה לדירות גדולות. גם אם השטח הממוצע שנקבע בתכנית הוא 93 מ״ר, אין הכרח שמדובר בשימוש היעיל והטוב.

10.3 דחייה - לא הובאה בחשבון דחייה על אף הסעיף בחוזה הפיתוח המחייב הכנת תכנית חדשה להסרת

המגבלות מאחר שנדרש ע"י רמ"י לערוך שומה לתכנית בלבד בהתעלם מחוזה הפיתוח.

10.4 מיקום - הובאה בחשבון הפחתה למיקום במקדם 0.95-0.9.

10.5 חדרי גג - הובאה בחשבון בניית חדרי יציאה לגג במבנן 6.

10.6 הפחתה לגודל - הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל 0.8.

בשומת המשיגה בוצעו הפחתות רבות מהשווי המביאות לתוצאה שאינה סבירה.

שווי הנכס עפ"י שומת המשיבה הוא 19,756,000 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

11. דיון והכרעה:

מטרת ההחלטה היא לקבוע את שווי הקרקע לצורך רכישה בפטור ממכרז. בהתאם להסכם הפיתוח היזם מחויב להגיש תכנית להסרת מגבלות בתב"ע שבתוקף הנובעות מהקירבה לרכבת באופן שיאפשר ניצול זכויות מיטבי. בגין תכנית כאמור ישלם היזם דמי היתר בשיעור 91% מעליית הערך.

בהתאם לכך, יש לאמוד את שווי הקרקע על פי התכנית התקפה על מגבלותיה. **יודגש כי היקף הבינוי בהכרעה הנדונה יהווה המצב הקודם לצורך אומדן תשלומים עתידיים לרמ"י בעקבות עדכון זכויות במגרשים מושאי ההחלטה.**

11.1 היקף הזכויות הניתן למימוש

בהתאם למצב התכנוני, המוסכם על הצדדים, במבנן 6 זכויות הבניה הן 4,666 מ"ר עיקרי ומספר היחידות המותר הוא 35. במבנן 2 זכויות הבניה הן 1,866 מ"ר עיקרי ומספר היחידות המותר הוא 6 בלבד. התכנית קובעת כי שטח דירה ממוצעת הוא 93 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך, ניתן לממש בניה בהיקף של מספר היחידות המותר כפול 93 מ"ר בלבד. אמנם קיים פוטנציאל גבוה לאישור תכנית אשר תגדיל את מספר יחידות הדיור ותאפשר מימוש הזכויות, אולם כאמור, לכשתאושר תכנית זו ישולמו בגינה דמי היתר ולכן אין מקום בשלב זה לייחס שווי לזכויות שאין אפשרות לממשן עפ"י התכנית התקפה.

מס' חלקה	מס' מבנן	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי	ממ"דים	שטח פלדלת
6	2	52 ג'	336 מ"ר	2	186 מ"ר	24 מ"ר	210 מ"ר
		64 ד'	469 מ"ר	2	186 מ"ר	24 מ"ר	210 מ"ר
		64 ג'	456 מ"ר	2	186 מ"ר	24 מ"ר	210 מ"ר
4	6	55 א'	421 מ"ר	5	465 מ"ר	60 מ"ר	525 מ"ר
		A 56	430 מ"ר	5	465 מ"ר	60 מ"ר	525 מ"ר
		58 א'	590 מ"ר	6	558 מ"ר	72 מ"ר	630 מ"ר
		A 60	500 מ"ר	6	558 מ"ר	72 מ"ר	630 מ"ר
		A 61	452 מ"ר	5	465 מ"ר	60 מ"ר	525 מ"ר
		30 א'	760 מ"ר	8	744 מ"ר	96 מ"ר	840 מ"ר
סה"כ			**4,414 מ"ר**	**41**	**3,813 מ"ר**	**492 מ"ר**	**4,305 מ"ר**

11.2 שוליות

הצדדים הביאו בחשבון שווי לכל זכויות הבניה שנקבעו בתכנית בהנחה שניתן לממשן בכפוף למגבלת מספר יחידות הדיור. הצדדים לא הביאו בחשבון כי שטח דירה ממוצעת אמור להיות 93 מ"ר בלבד. כתוצאה מכך, בתחשיבי הצדדים הובאה בחשבון שוליות לשטחי בניה נרחבים ובמקדמי הפחתה משמעותיים לשוליות זו. כאמור, בהתחשב במגבלת גודל דירה ממוצעת, לא ניתן לממש חלק

נכבד מהזכויות ללא הכנת תכנית חדשה. מכאן, שבאומדן שווי הזכויות לפי התכנית התקפה, שטח דירה ממוצעת הוא 93 מ״ר ואין מקום להביא בחשבון מקדם שוליות.

11.3 <u>מימוש חדרי יציאה לגג</u>

בשל הקירבה למסילת הרכבת התכנית מגבילה את גובה הבניה. המגרשים המזרחיים מוגבלים לגובה של עד 7.5 מ׳. בטווח שבין 60 מ׳ לבין 80 מ׳ מציר המסילה, מוגבלת הבניה לגובה של 9 מ׳ וממערב לרצועה זו, מותרת בניה בגובה של 14 מ׳ כמו בכל שטח התכנית. בהתאם לחתך המוצג בתשריט התכנית, גובה כל קומה הוא כ- 2.82 מ׳ ברוטו. מגבלת הגובה ברצועה המזרחית מאפשרת הקמת שתי קומות בלבד. הרצועה המרכזית שבה ניתן לבנות עד לגובה 9 מ׳ מאפשרת מימוש 3 קומות בלבד וברצועה המערבית, שאינה מוגבלת, ניתן לממש בניה בגובה 4 קומות + חדרי יציאה לגג. מימוש חדרי גג אפשרי רק במגרשים המערביים. בכל מקרה מדובר בחדרי גג ולא בדירות גג. השווי למ״ר מבונה לחדר גג אינו עולה על שווי למ״ר מבונה ממוצע. אמנם לצד חדר גג נוצרת מרפסת, אך לאור כמות חדרי הגג המינורית האפשרית למימוש במקרה הנדון ובהתחשב בעובדה ששטח ממוצע ליחידה כולל את שטח חדרי הגג, מצאנו לנכון שלא להביא בחשבון תוספת שווי כלשהי בגין מרכיב אפשרי זה.

11.4 <u>ערכי שווי ומרכיבי חילוץ</u>

בחנו עסקאות בסביבה הקרובה והעדפנו להביא בחשבון עסקאות בדירות חדשות יחסית, שנבנו אחרי שנת 2000, כדלקמן:

גוש	חלקה	תאריך העסקה	מחיר	שטח	שנת בניה	שווי למ״ר בנוי
5612	14	22/10/2018	₪ 1,240,000	96 מ״ר	2000	₪ 12,917
5605	30	25/04/2019	₪ 1,050,000	83 מ״ר	2001	₪ 12,651
5612	23	12/03/2018	₪ 1,280,000	88 מ״ר	2001	₪ 14,545
5610	1	04/07/2019	₪ 1,480,000	130 מ״ר	2010	₪ 11,385
5610	1	19/03/2018	₪ 1,290,000	95 מ״ר	2012	₪ 13,579
5610	1	12/02/2019	₪ 1,060,000	82 מ״ר	2013	₪ 12,927
5610	1	19/07/2019	₪ 1,190,000	70 מ״ר	2013	₪ 17,000
5610	1	29/01/2018	₪ 1,600,000	134 מ״ר	2015	₪ 11,940
ממוצע						₪ 13,368
סטיית תקן						₪ 1,788
מינימום						₪ 11,580
מקסימום						₪ 15,156
ממוצע בנטרול ערכים חריגים						₪ **13,093**

עלות הבניה הישירה לפי מחירון דקל היא 4,220 ₪/מ״ר למועד נובמבר 2018 לבניית בניינים בני 3-4 קומות. לעלות זו הובאו בחשבון עלויות עקיפות בשיעור 20%[4] וגילום שטחי שירות בהיקף של 20% והתקבלה עלות בסך של 6,100 ₪/מ״ר.

[4] ללא אגרות פיתוח הנלקחות בחשבון באומדן עלויות עקיפות

11.5 <u>חילוץ שווי מ״ר מבונה</u>

שווי מ״ר בנוי מתואם		₪ 13,093
בניכוי מע״מ		₪ 11,191
בניכוי רווח יזמי 20%		₪ 9,326
עלות בניה כוללת		₪ 6,100
שווי למ״ר מבונה ללא מע״מ וכולל פיתוח		₪ 3,226
הפחתה בגין קרבה לרכבת	**0.9**	**₪ 2,903**

11.6 <u>עתיקות</u>

הוצג לנו מסמך מרשות העתיקות הכולל ״דו״ח חיתוכי בדיקה״ שנערך בשנת 2016 לפיו במתחם נמצאו ממצאים ארכאולוגיים המחייבים עבודות חפירה נוספות. במסמך נקבע כי העלות לביצוע החפירות הינה בסך 530 ₪ למ״ר קרקע ובנוסף הומלץ לשריין כמליון ₪ עבור טיפול בממצא ייחודי אם ימצא. שטח המגרשים הנדונים הוא 4,414 מ״ר כך שהעלות הוודאית הינה כ- 2,340,000 ₪. במידה שימצא ממצא נוסף בשטח צפוי לחול תשלום נוסף בסך מליון ₪ בהתחשב בכך שההמלצה התייחסה לשטח של 6.65 ד׳ והנכס הנדון מהווה 4.4 ד׳ בלבד ובכך שמדובר בסיכוי ולא בוודאות, יובא בחשבון סכום נוסף בסך 330,000 ₪.

11.7 <u>קרבה לרכבת</u>

הצדדים והשמאי המחוזי הביאו בחשבון הפחתה בגין קירבה לתחנת הרכבת במקדם משווי הקרקע. בשים לב למקום הנכס הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.90 מעסקות ההשוואה בגין קירבת המגרשים הנדונים לרכבת.

11.8 <u>קונה מיוחד</u>

שמאי המשיגה טען כי המגרשים הנדונים אינם רציפים וגובלים במגרשים אחרים שבבעלות המשיגה. בשל כך, לגישתו, המשיגה הינה הרוכשת היחידה האפשרית ומבחינת רמ״י זוהי מגבלה המפחיתה בשווי. איננו מקבלים את הטענה. מדובר במגרשים נפרדים ואין כל מניעה לשווק מגרשים שאינם ברצף.

11.9 <u>דחיה</u>

שמאי המשיגה טוען שיש להביא בחשבון דחיה כיוון שהקרקע אינה זמינה לבניה והיזם מחוייב להכין תכנית חדשה בטרם תמומש הבניה. כאמור, שווי הקרקע נקבע לתכנית הקיימת וללא התחשבות בתכנית שתוכן או בפוטנציאל לאישורה. באופן עקרוני, התכנית הקיימת מאפשרת בניה באופן מיידי ולכן אין להביא בחשבון דחיה כלשהי. ברור כי הזכויות הניתנות למימוש עתה אינן מאפשרות ניצול יעיל של משאב הקרקע ולכן הבניה לא תמומש לפי התכנית המאושרת, אך אומדן השווי בשלב זה מתייחס לתכנית המאושרת בלבד.

11.10 <u>הפחתה לגודל</u>

שמאי הצדדים והשמאי המחוזי הביאו בחשבון הפחתה לגודל הפרויקט בשיעור 20%. מדובר בקרקע בשטח של כ- 4.4 דונם המיועדת ל-41 יח״ד בלבד. אין מדובר בפרויקט גדול או חריג ולכן לא מצאנו שיש להביא בחשבון הפחתה לגודל.

12. **תחשיב:**

שטח לניצול	4,305 מ״ר
שווי למ״ר מבונה ללא מע״מ וכולל פיתוח	2,903 ₪
שווי גולמי	12,497,562 ₪
הפחתת עלות עתיקות	2,670,000 ₪
שווי הקרקע ללא מע״מ וכולל פיתוח	9,827,562 ₪
שווי כולל מע״מ וכולל פיתוח	11,498,247 ₪

13. **החלטה:**

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות של הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח וכולל מע״מ[5], למועד קובע כדלקמן:

11,498,247 ₪.

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	ארז כהן
שמאית מקרקעין	יו״ר הוועדה	שמאי מכריע
ממונה בכיר ועדת השגות		

[5] הנכס מושא השומה מהווה קרקע לבנייה רוויה ממנו יש לנכות מע״מ טרם ניכוי הפיתוח.