



תאריך
ז' תשרי תשפ"ב
13 ספטמבר 2021
מספר אופק: 37374
תיק רמ"י: 70125272 א'

לכבוד
המשיגה:
חברת לידר ניהול ופיתוח בע"מ
באמצעות מר מרום גולי
שמאי מקרקעין
כתובת מייל: gulimaron@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' ליאת שמני שמאית מקרקעין
אגף שמאות חטיבה עסקית – מטה הרשות
כתובת מייל: liatsh@land.gov.il

החלטת ועדת השגות¹

מגרשים 835-847 בתכנית 149/10, יישוב צופים

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 25/6/2019 על ידי שמאי המקרקעין, מר רפאל מרסיאנו (להלן: "קמ"ט שמאות"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון לצורך גביית דמי חכירה מהוונים.

קמ"ט שמאות בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 13/05/2018 על ידי שמאי המקרקעין, מר מרדכי דדון (להלן: "שמאי המשיבה"), ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 14/01/2019 על ידי שמאי המקרקעין, מר גולי מרום (להלן: "שמאי המשיגה").

ההשגה הוגשה ע"י שמאי המשיגה ביום 14/08/2019.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה (ב-ZOOM) ביום 18/02/2021.

1. מטרת ההחלטה:

הערכת שווי זכות הבעלות במגרשים המפורטים להלן, לא כולל מע"מ ולא כולל פיתוח, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו: 07/05/2018.

3. ביקור בנכס:

נערך ביום 09/05/2021 על ידי מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי, חבר הוועדה.

¹ בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.
² מועד ההכרעה בהשגה ראשונה לאחר תיקון טעות סופר להכרעה מיום 28/05/2019.



4. תמצית תאור הנכס והסביבה:

צופים הוא יישוב קהילתי מעורב - דתיים וחילונים, הממוקם בשומרון, צפונית לאלפי מנשה, דרומית לכוכב יאיר צור יגאל ומזרחית לכביש 6. היישוב מאופיין ברובו בבנייה צמודת קרקע לצד מבני ציבור והוא מונה כ 2,500 תושבים.

הנכס הנדון מהווה מגרשים 835-846 בתכנית 149/10 בייעוד למגורים א' להקמת בתים חד ודו משפחתיים ומגרש 847 בייעוד למגורים ב' בבניה רוויה.

המגרשים ממוקמים בסמוך לכניסה ליישוב צופים, בחלק הדרום מערבי של היישוב, בקרבה לגדר וחלקן בצמידות לגדר.

מס' מגרש	גודל	ייעוד	מס' יח"ד	תיאור
835	480 מ"ר	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות	1	בצמידות לכניסה ליישוב (מצפון), סמוך לגדר מאוד, בקרבה למרכז מסחרי.
836	428 מ"ר	מגורים א'	1	בצמידות לכניסה ליישוב (מצפון), סמוך לגדר. בקרבה למרכז מסחרי וצמוד למתקן הנדסי.
837	462 מ"ר	מגורים א'	2	בצמידות לכניסה ליישוב (מדרום) בקרבה לגדר, בצמידות למגרש בנוי.
838	523 מ"ר	מגורים א'	2	ממוקם מדרום לכניסה ליישוב בצמידות למגרש בנוי, בקרבה לגדר.
839	552 מ"ר	מגורים א'	2	ממוקם מדרום לכניסה ליישוב בצמידות למגרש בנוי, בקרבה לגדר.
840	552 מ"ר	מגורים א'	2	ממוקם מדרום לכניסה ליישוב בצמידות למגרש בנוי, בקרבה לגדר, מגרש הצמוד מדרומו מיועד למבנים ומוסדות ציבור.
841	701 מ"ר	מגורים א'	2	בצמידות לכניסה ליישוב (מדרום) בקרבה לגדר, בצמידות למגרש ללא מגרשי מגורים גובלים. צורה אי רגולרית
842	564 מ"ר	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות	2	סמוך מאוד לגדר ממוקם מדרום לכניסה ליישוב
843	501 מ"ר	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות	2	סמוך מאוד לגדר ממוקם מדרום לכניסה ליישוב,
844	393 מ"ר	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות	1	ממוקם מדרום לכניסה ליישוב, בעל צורה משולשת, סמוך מאוד לגדר.
845	462 מ"ר	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות	1	ממוקם מדרום לכניסה ליישוב, סמוך מאוד לגדר.
846	972 מ"ר	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות	2	ממוקם מדרום לכניסה ליישוב, סמוך מאוד לגדר.
847	2,126 מ"ר	מגורים ב'	12	מגרש המיועד לבניה רוויה ממוקם בקצה היישוב בחלק הדרומי. בעל צורה לא רגולרית.

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



5. המצב התכנוני הרלוונטי:

תכנית 149/10

התכנית אושרה ביום 27/7/2016.

בהתאם לתשריט התכנית המגרשים מסומנים בייעוד מגורים א', מגורים א' עם הנחיות מיוחדות ומגורים ב'.

אזור מגורים א' - אזור זה מיועד לבניית בית מגורים חד משפחתי על מגרש, שלא יפחת מ- 380 מ"ר, או בית מגורים דו משפחתי על מגרש, ששטחו לא יפחת מ- 450 מ"ר. יותר שילוב של שימושי תעסוקה למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבניה, בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

השטח המותר לבניה: בבית חד משפחתי - 280 מ"ר בשתי קומות, כשעד 180 מ"ר בקומת הקרקע, ובבית דו משפחתי - 220 מ"ר ליחידת דיור בשתי קומות, כשעד 170 מ"ר בקומת הקרקע. מותרת הקמת חלל גג רעפים או עליית גג או מבנה יציאה לגג, אשר ייחשב במניין זכויות הבניה. בנוסף, תותר הקמת מרתף בשטח מירבי של 50 מ"ר ליחיד, חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ליחיד ומחסן בשטח של עד 20 מ"ר ליחיד.

קווי בניין: חזית המשיקה לדרך - 4 מ', אחורי - 3 מ', צידי - 3 מ'.

מגרשים 836, 841: חזית המשיקה לדרך - 4 מ', אחורי צדדי - כמסומן בתשריט.

אזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות - באזור זה יחולו כל הוראות אזור מגורים א'. לא תותר בניה למגורים במגרשים 835, 842-846, אלא בכפוף לאישור של ראש קש"צ או מי שהוסמך על ידו לתת אישור לכך.

אזור מגורים ב' - אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים. במגרש 847 תותר בניה של עד 12 יחיד במגרש. השטח המותר לבניה עד 190 מ"ר ליחיד, בתוספת ממ"ד, ובנוסף שטח מחסן שלא יעלה על 20 מ"ר ליחיד, וכן תותר בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לכל יחיד. סה"כ 6 קומות, כולל קומת דופלקס.

במגרשים 835, 836 - מסומן שטח עם זיקת הנאה משותפת למעבר ברכב לשני המגרשים ומיועד לתמרון כלי רכב של שני המגרשים.

6. המצב המשפטי:

הקרקע בבעלות מדינת ישראל ומנוהלת ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. הקרקע תוכר בהליך הקצאה בפטור ממכרז לחברת לידר ניהול ופיתוח בע"מ. אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו שומות הצדדים.



7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

להלן שווי זכות הבעלות במגרשים כפי שנקבע בשומות השונות³:

מס' מגרש	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	קמ"ט שמאות
835	₪ 820,092	₪ 328,440	₪ 809,000
836	₪ 804,985	₪ 262,948	₪ 794,000
837	₪ 1,086,388	₪ 413,834	₪ 1,151,000
838	₪ 1,119,035	₪ 446,949	₪ 1,184,000
839	₪ 1,127,058	₪ 457,377	₪ 1,192,000
840	₪ 1,127,058	₪ 418,486	₪ 1,080,000
841	₪ 1,168,281	₪ 473,914	₪ 1,233,000
842	₪ 1,130,378	₪ 363,924	₪ 1,011,000
843	₪ 1,112,948	₪ 249,167	₪ 835,000
844	₪ 794,817	₪ 186,415	₪ 568,000
845	₪ 814,862	₪ 224,197	₪ 627,000
846	₪ 1,243,258	₪ 376,186	₪ 1,035,000
847	₪ 5,032,428	₪ 985,450	₪ 4,613,000

8. החלטת קמ"ט שמאות:

- 8.1 קמ"ט שמאות מקבל את גישת הצדדים, על פיה לצורך קביעת השווי ייבחנו עסקאות מכר למגרשים לבניה נמוכה זו משפחתית ביישוב צופים. לצורך קביעת שווי לבניה חד משפחתית הובאה בחשבון תוספת של 10% ולצורך קביעת שווי בבנייה רוויה ניתנה הפחתה בשיעור 20%.
- 8.2 מקדמי שווי שהובאו בחשבון: עיקרי עד 150 מ"ר – 1, עיקרי עד 220 מ"ר – 0.8, עיקרי מעל 280 מ"ר – 0.7, ממ"ד – 0.7, מחסן – 0.5, מרתף – 0.5, חניה מקורה – 0.3, חצר – 0.25 וחצר עודפת – 0.1. בבניה רוויה חושב המרתף במקדם 0.3.
- 8.3 בהתאם להוראות התכנית במגרשים, למגורים א' עם הנחיות מיוחדות, נדרש אישור של קש"צ לקבלת היתר בניה. בהתאם למכתב קש"צ מיום 27/05/2019 מגרשים 835, 842/2, 846/1 מאושרים לבניה, ולכן יתר המגרשים לגביהם טרם ניתן אישור קש"צ הובאו בחשבון בדחיה לשיווק של 5 שנים, בשיעור היוון של 5%.
- 8.4 לאור העובדה שהמגרשים משווקים כולם ליזם אחד, הובאה בחשבון הפחתה בגין היקף עסקה בשיעור 7%, מערך הקרקע כולל פיתוח.
- 8.5 לא הובאה בחשבון הפחתה בגין מיקום המגרשים בהשוואה למגרשי ההשוואה. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%, למגרשים בעלי צורה לא רגולרית המקשה או פוגעת בניצול זכויות במגרש. לא הובאה בחשבון הפחתה במגרש 836 בגין קירבה למתקן הנדסי מאחר

³ הערכים בטבלה אינם כוללים פיתוח ומע"מ.



שאינו מהווה מטרד. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 7% למגרשים צמודי דופן למבנה ציבור. להלן סיכום ההתאמות:

מגרש	צורה	אישור קש"צ	מבנה ציבור	היקף עסקה	סה"כ
835	0.95	1	1	0.93	0.88
836	0.95	1	1	0.93	0.88
844	0.95	0.78	1	0.93	0.69
845	1	0.78	1	0.93	0.73
837	1	1	1	0.93	0.93
838	1	1	1	0.93	0.93
839	1	1	1	0.93	0.93
840	1	1	0.93	0.93	0.86
841	1	1	1	0.93	0.93
842	1	0.89	1	0.93	0.82
843	1	0.78	1	0.93	0.73
846	0.95	0.89	1	0.93	0.78
847	1	1	1	0.93	0.93

- 8.6 קמ"ט שמאות לא קיבל את טענת המשיגה כי היזם משביח אדמות מדינה ולכן יש לגזור חלק יחסי מההשבחה לטובת היזם, כיוון שלא הוצגו לכך הוכחות.
- 8.7 לא הובאו בחשבון הוצאות בגין פיתוח פנים מגרש, מאחר שאינן מוכרות לניכוי לצורך קביעת שווי הקרקע.
- 8.8 קמ"ט שמאות ניתח 5 עסקאות מכר למגרשים בישוב מהשנים 2016-2018. שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח בבית דו משפחתי הוא 3,470 ₪, בבית חד משפחתי ניתנה תוספת של 10% ובבניה רוויה הפחתה של 20%.

8.9 תחשיב

מס'	מגרש	שטח מגרש	סיווג	זכויות אקו'	שווי מ"ר	התאמות	שווי המגרש ⁴
1	835	480	חד	350.9	3,820 ₪	0.88	1,184,277 ₪
2	836	428		345.7		1,166,727 ₪	
3	844	393		341.2		902,129 ₪	
4	845	462		349.1		971,739 ₪	
5	837	462		564.8		1,822,666 ₪	
6	838	523		576.6		1,860,746 ₪	
7	839	552		579.5		1,870,104 ₪	
8	840	552		579.5		1,739,197 ₪	
9	841	701		594.4		1,918,188 ₪	
10	842	564		580.7		1,658,788 ₪	
11	843	501		574.4		1,452,380 ₪	
12	846	972	דו	621.5	3,470 ₪	0.78	1,686,568 ₪
13	847	2126		רוויה	3191.9	2,780 ₪	0.93

⁴ כולל מע"מ ופיתוח



9. עמדת המשיגה:

9.1 השתתפות המשיגה ברכישת הקרקע – המשיגה הציגה מסמכים רבים לפיהם חברת לידר רכשה קרקעות פרטיות והקימה את היישוב צופים. החברה קידמה ומימנה תכניות, ביצעה דרכי גישה, פיתחה שטחי ציבור וכדו'. לטענת המשיגה, השקעת החברה היא זו שהביאה להשבתת הקרקע ולהעלאת שווייה. המדינה נהנית מההשקעה שביצעה חברת לידר לאורך השנים ולא ייתכן שכעת תבקש לקבוע את השווי בהתעלם מהשקעות החברה, בניגוד להגינות ולמידת הצדק המתבקשת. לפיכך, יש להביא בחשבון את תרומתה של חברת לידר להשבתת שווי הקרקעות.

בחוזה חכירה של רשות מקרקעי ישראל מוגדרים דמי החכירה כשיעור משווי הקרקע. כל השבחה אותה ביצע החוכר בקרקע, בין אם מדובר בפיתוח או בניה, שייכים לחוכר בלבד ואין רמ"י מחייבת בגין כך. אין הגיון שהחוכר יתבקש לשלם בגין השבחות שהוא עצמו יצר. יש להחיל את המודל הכלכלי על פיו מתנהלת רמ"י ולהחיל אותו במקרה הנדון.

9.2 מגבלות בניה ואישור קש"צ – בהתאם להוראות סעיף 3.1 בתכנית 149/10 לא תותר בניה במגרשים 835, 842-846 אלא לאחר אישור קש"צ. הובאה בחשבון הפחתה לדחיה במגרשים בהם טרם ניתן אישור קש"צ למימוש הבניה. בעקבות פנית הוועדה, פנתה המשיגה לקש"צ והתקיים סיור נוסף, שבעקבותיו הוצא ביום 11/04/2021 מכתב נוסף ע"י קש"צ המתיר את הבניה במגרשים בכפוף למספר דרישות ובהן הצבת גדר אינדוקטיבית סביב המגרשים. בהתאם לכך, הסכימה המשיגה כי אין צורך להביא בחשבון דחיה אולם יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 15% משווי מגרשים אלה בשל הנחיות קש"צ ובשל צמידותם לגדר עם חיישנים בגובה 2.0 מ'. לשיטתה, המגרשים נחותים בהיבט הבטחוני, בשל מיקומם בקו ראשון לגבול הישוב ללא גדר בטחון וללא שביל בטחון ואף הגדר האינדוקטיבית עצמה יוצרת מפגע.

9.3 שווי מ"ר מבונה בסיסי – שמאי המשיגה ניתח עסקאות למגרשים בבניה זו משפחתית ביישוב וקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,172 ש.ה. השווי למ"ר מבונה לבינוי חד משפחתי נקבע לפי תוספת של 5% ובבנייה רוויה לפי הפחתה של 30%.

התייחסות לנתוני ההשוואה שהציגה המשיגה – שמאי המשיגה טען כי מחצית מנתוני השווי שהציגה המשיגה (במסמך שנשלח לאחר הדיון) כלל עסקאות מכר של קוטג'ים ובניה טורית ולא דירות בבניה רוויה כפי שנטען. בהתאם, ניתוח השווי של המשיגה שגוי. שמאי המשיגה ניתח את הנתונים שהוצגו וטען כי הם תומכים דווקא בשווי שנקבע על ידו.

9.4 הוצאות פיתוח פנים מגרש – אומדן השווי המבוקש הוא למגרשים ללא פיתוח פנים. מגרשי ההשוואה כוללים פיתוח פנים ולכן התמורה ששולמה בגינם מגלמת את מרכיב עלות פיתוח פנים המגרש. כמו כן, עלויות פיתוח פנים לא נכללו בהוצאות הפיתוח הכלליות שאושרו ע"י בקר רמ"י והובאו בחשבון בהשגה ראשונה. בקווים המנחים פרק



ה' צוין בסעיף 1 כי הוצאות הפיתוח אינן כוללות עלויות פיתוח בתוך תחומי המגרשים. עבודות אלו נקראות "פיתוח חצר" והן חלק מעלויות הבניה. לפיכך, יש לנכותן מהשווי. שמאי המשיגה הפנה להחלטה בהשגה ראשונה (אופק 29017), למגרש 430 ביישוב אשחר, בה נקבע כי יש להפחית עלויות פיתוח פנים. הוצאות פיתוח הפנים לכל מגרש הן בסך 97,814 ₪ כולל מע"מ בהתאם לחו"ד שנערכה ע"י חברת ש.ל נחשון הנדסה בע"מ. המשיגה הציגה תצהיר שנערך על ידי מר גיא לוי, חשב החברה, לפיו עסקאות השוואה במגרשים 273, 317, 332, 347 ו-351 כללו פיתוח פנים.

9.5 מקדם התאמה לבינוי חד משפחתי – נתוני השוואה שהובאו בחשבון הם של מגרשי מגורים בבינוי דו משפחתי. מקדם ההתאמה לבינוי חד משפחתי צריך להיות 1.05 לכל היותר. במקרה הנדון שטח המגרשים בבינוי חד משפחתי הינו נמוך מ- 500 מ"ר כך שקיימים שטחי חצר שוליים ביחס לבינוי דו משפחתי ואפשרויות התכנון מוגבלות יותר בהתחשב בשמירה על קו בניין משני צידי המגרש. בהחלטת ועדת השגות, בגו"ח 6144/233 מס' אופק 17511, נבחן הפער בבינוי חד משפחתי לעומת דו משפחתי ביישוב סביון ובראשון לציון ונמצא כי ביישוב סביון הפער הוא 6% בין חד משפחתי לדו משפחתי ובראשון לציון נמצא כי השווי זהה. מאחר שהיישוב סביון נחשב ליוקרתי הרי שהפער גבוה לעומת ישוב ברמה נמוכה יותר. לפיכך, יש להביא בחשבון במקרה הנדון מקדם התאמה בשיעור של 5% לכל היותר ואם ניצמד להחלטת ועדת השגות הנזכרת לעיל, אין מקום להתאמה כלל.

9.6 שוליות שטחי בניה – רוב הבתים ביישוב צופים נבנו לפי תכנית 149/4, הקובעת שטח עיקרי ליח"ד חד משפחתי בהיקף של 190 מ"ר ודו משפחתי בהיקף של 150 מ"ר. בהתאם לכך, יש לחשב מקדמי שוליות בהתבסס על מאפייני הבינוי ביישוב. לשטח עיקרי עד 150 מ"ר מקדם 1, לשטח עיקרי בין 150-220 מ"ר מקדם 0.7 ולשטח עיקרי בין 220-280 מ"ר מקדם 0.5. שמאי המשיגה הפנה להיתרי בניה⁵ של שלושה מגרשים (341-342) בתכנית 149/4/9 אשר לפיה ניתן לבנות 220 מ"ר עיקרי (וכן ממ"ד, מרתף, חניה ומחסן) והתבקש בהיתר הבניה רק שטח של 156.64 מ"ר עיקרי, 14.85 מ"ר ממ"ד ו- 12 מ"ר מרפסת. היתרים אלה מעידים על תרומתם הזניחה של השטחים שמעל 150 מ"ר.

9.7 הפחתה לגודל העסקה – מדובר במתחם הכולל 32 יחידות דיור ויש להביא בחשבון הפחתה לגודל ביחס לנתוני השוואה שהם במגרשים בודדים.

9.8 צמידות למגרש מתקנים טכניים – מגרש 836 גובל ממזרח במגרש בייעוד אזור מתקנים טכניים בתחומו מבנה תקשורת ותורן אנטנה. במבחן השוק, קונה פוטנציאלי המעוניין לרכוש מגרש ביישוב, יבחר לא לרכוש את המגרש בשל מיקומו בסמוך למתקן הנדסי או שידרוש הפחתה משמעותית במחיר הרכישה, וזאת ביחס למגרשים אחרים ביישוב ללא מטרה של מתקן הנדסי. שיעור ההפחתה צריך להיות 10%.

⁵ צילומי ההיתרים לא הוגשו אף שבתגובת המשיגה נכתב כי הם מצורפים.



9.9 חזית לציר הכניסה לישוב – למגרשים 835-837 ו-841 חזית לציר הכניסה לישוב. החשיפה לציר הכניסה מהווה מטרד רעש ופגיעה בפרטיות לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 2.5%-3%.

9.10 תרומת חניה בבניה רוויה – מגרש 847 בייעוד לבניה רוויה, בשטח של 2,126 מ"ר וכולל זכויות ל-12 יחידות דיור. תרומת החניה בבנייה רוויה אינה דומה לתרומתה בבנייה צמודת קרקע. לא קיימת גישה ישירה למגורים והיא מרוחקת מיחידת הדיור ולכן תרומתה לשווי נמוכה יותר. מקדם השווי צריך להיות לכל היותר 0.15.

9.11 מע"מ – המשיגה טענה כי בעקבות פס"ד⁶ ובהתאם להחלטת ועדת ההשגות בראשלי"צ⁷, יש להפחית את המע"מ ורק לאחר מכן את עלויות הפיתוח, זאת כדי להביא בחשבון מע"מ על עלויות הפיתוח. לטענתם, בשומה המקורית מרכיב זה לא עלה, אך בעקבות פסק הדין, כך יש לנהוג.

9.12 תחשיב המשיגה

מגרש	שטח אקו'	שווי למ"ר מבונה	מקדם התאמה משוקלל	סה"כ שווי לאחר התאמות	עלות פיתוח פנים	סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח
836	330.9	3,331 ₪	0.8	886,672 ₪	97,814 ₪	788,858 ₪
837	518.3	3,172 ₪	0.94	1,538,538 ₪	195,628 ₪	1,342,910 ₪
838	533.55	3,172 ₪	0.95	1,607,925 ₪	195,628 ₪	1,412,297 ₪
839	540.8	3,172 ₪	0.95	1,629,774 ₪	195,628 ₪	1,434,146 ₪
840	540.8	3,172 ₪	0.9	1,548,286 ₪	195,628 ₪	1,352,658 ₪
841	578.05	3,172 ₪	0.91	1,664,425 ₪	195,628 ₪	1,468,797 ₪
835	343.9	3,331 ₪	0.89	1,023,896 ₪	97,814 ₪	926,082 ₪
842	543.8	3,172 ₪	0.83	1,433,963 ₪	195,628 ₪	1,238,335 ₪
843	528.05	3,172 ₪	0.71	1,193,513 ₪	195,628 ₪	997,885 ₪
844	322.15	3,331 ₪	0.68	726,312 ₪	97,814 ₪	628,498 ₪
845	339.4	3,331 ₪	0.71	805,477 ₪	97,814 ₪	707,663 ₪
846	645.8	3,172 ₪	0.71	1,459,655 ₪	195,628 ₪	1,264,027 ₪
847	2888.5	2,221 ₪	0.95	6,093,421 ₪	1,173,768 ₪	4,919,653 ₪

10. טיעוני / עמדת המשיגה:

10.1 השתתפות המשיגה ברכישת הקרקע – המשיגה טענה כי פעולות המשיגה אינן קשורות לאומדן שווי המגרשים. למעלה מהצורך יצויין כי פעולות החברה הניבו לה רווחים וגם ההקצאה בפטור ממכרז משקפת הטבה הניתנת למשיגה.

10.2 מגבלות בניה ואישור קש"צ - כל המגרשים מוקצים כמגרשים זמינים לשיווק ולכן אין להביא בחשבון דחיה בהערכת שוויים. שומת רמ"י נערכה תחת הנחה זו. בהתאם למכתב עליו נסמך קמ"ט שמאות ואשר בגינו ניתנה הפחתה בשווי, לא נכתב כי רק מגרשים 842/2, 835 ו-846/1 מאושרים לבניה, אלא שניתן גם להבינו בדיוק להפך. יצוין גם כי

⁶ ללא ציון מראה מקום וללא הגשת פסק הדין למרות שבמסמך שנשלח לאחר הדיון צוין כי פסק הדין מצורף.
⁷ ללא מראה מקום.



- מרכיב הביטחון מגולם בהוצאות הפיתוח שהוכרו למשיגה וגם בערכי השווי.
- 10.3 שווי מ"ר מבונה בסיסי – שמאי המשיבה ניתח עסקאות השוואה שנערכו במגרשים לבניה דו משפחתית (אותן עסקאות שנותחו ע"י שמאי המשיגה) ולאחר ניתוחן התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,237 ₪. הובאה בחשבון תוספת 5% למגרשים לבניה חד משפחתית והפחתה של 20% לבניה הרוויה. בתגובה טען, כי יש לקבוע מקדם התאמה לחד משפחתי בשיעור 1.10 כפי שקבע קמ"ט שמאות שכן מקדם זה תואם מחקרי דלפי של לשכת השמאים.
- עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בהכרעה בהשגה ראשונה הינן ממועדים מרוחקים מהמועד הקובע. עסקאות מכר משנת 2018 גבוהות יותר ולכן ראוי היה להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן. לאחר הדיון הגישה המשיבה נתוני שווי לבניה רוויה מהישוב צופים שנערכו בשנים 2018-2019. בהתאם לנתונים אלה התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪ למרות שתחשיב המשיבה נערך לפי שווי בסך 2,590 ₪ למ"ר מבונה בבניה רוויה.
- 10.4 פיתוח פנים מגרש – אמנם בתגובת המשיבה במכתב מיום 31.8.2019 נדחתה טענת המשיגה בעניין זה בגין אי הוכחה, אולם, בדיון שנערך בפני הוועדה נאמר על ידי המשיבה כך: "לגבי עלויות פנים מגרש אין לנו נתונים מה היה מצב מגרשי ההשוואה מבחינת רמת הפיתוח. לא נתווכח עם תצהיר. אם אכן יוכח כי עסקאות ההשוואה בוצעו במגרשים כוללים פיתוח פנים מגרש, יש להביא זאת בחשבון."
- 10.5 מקדם התאמה לבנינוי חד משפחתי – בשלושה מחקרי דלפי שונים נקבעה התאמה של למעלה מ-10% ולכן קמ"ט שמאות הביא בחשבון מקדם התאמה על הצד הזהיר. החלטת ועדת השגות, שאליה הפנה שמאי המשיגה, אינה רלוונטית ליישוב צופים.
- 10.6 שוליות – טענות המשיגה לעניין שוליות לא הוכחו והמקדמים, שניתנו ע"י קמ"ט הם בשיקול דעת שמאי, שאין להתערב בו. מדובר בישוב דתי הכולל משפחות מרובות ילדים וישנה דרישה לשטחים גדולים, הממתנת את השוליות.
- 10.7 הפחתה לגודל – מדובר ב-4 מגרשים חד משפחתיים, 8 מגרשים דו משפחתיים ומגרש לבניה רוויה ולכן לא מדובר בעסקה "גדולה". השומה נערכה לכל מגרש בנפרד. כמו כן, הקצאת המגרשים ליזם אחד איננה דרישה הנובעת מתקנון התכנית, ולכן לגישת רמ"י, אין להביא בחשבון הפחתה בגין היקף העסקה. מנגד, הקצאת הקרקע ליזם ניתנת לו בפטור ממכרז, אשר מקנה לו יתרונות שאינם עומדים לו במכרז פומבי, ולכן יש להביא בחשבון את היתרון הזה אל מול ההפחתה בגין גודל העסקה.
- 10.8 חזית לציר הכניסה לישוב – מיקום המגרשים בסמוך לכניסה ליישוב יוצר שיפור נגישות בכניסה ויציאה מהיישוב ולכן אין מקום למקדם הפחתה למגרשים אלה.
- 10.9 מקדם קירבה לשצ"פ – בהתאם למחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין יש להביא בחשבון תוספת 2% בגין סמיכות לשצ"פ ולא הפחתה.
- 10.10 מקדם שווי לנף – מגרשים 841-846 ממוקמים לכיוון מערב, ללא בניה, הטופוגרפיה מדרונית ולכן יכולים לצפות בשקיעה ולכן יש להביא בחשבון תוספת בגין נוף.



- 10.11 מקדם שווי למגרש פינתי – מגרשים 841 ו- 847 פינתיים ללא מגרשים גובלים ומגרשים 835,836,842,844,845,846 גובלים במגרש שכן אחד בלבד.
- 10.12 מע"מ – המשיבה לא התייחסה לטענת המשיגה לעניין המע"מ.

11. דיון והכרעה:

- 11.1 השתתפות המשיגה ברכישת הקרקע – החלטת ועדה זו עוסקת בקביעת שווי זכות הבעלות בקרקע, ממנו ייגזר התשלום, אותו תשלם המשיגה לרמ"י, בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז. שיעור התשלום מתוך שווי זה נקבע בהתאם למדיניות רמ"י ואינו בסמכות ועדת ההשגות. טענות המשיגה עלו גם בפני קמ"ט שמאות, אשר קבע בהחלטתו כי "על מנת לטעון טענה זו יש להציג הוכחות ממשיות". המשיגה טענה לחשוב כי בסמכות קמ"ט שמאות וועדת ההשגות להביא בחשבון את טענותיה ולכן טרחה והציגה עמדתה בהרחבה. אין לנו אלא להצטער על טרחת השווא של המשיגה.
- 11.2 מגבלות בניה ואישור קש"צ – בהתאם להוראות תכנית 149/10 לא תותר בניה במגרשים 835, 842-846 אלא לאחר אישור קש"צ. קמ"ט שמאות הביא בחשבון הפחתה לדחיה במגרשים בהם טרם ניתן אישור קש"צ למימוש הבניה. בעקבות פנית הוועדה, פנתה המשיגה לקש"צ והתקיים סיור נוסף בעקבותיו הוצא ביום 11/04/2021 מכתב נוסף ע"י קש"צ המתיר את הבניה במגרשים בכפוף למספר דרישות ובהן הצבת גדר אינדוקטיבית סביב המגרשים. בהתאם לכך, וכפי שהסכימה המשיגה, אין צורך להביא בחשבון דחיה בגין רכיב זה אף שבמועד הקובע היתה המגבלה שרירה וקיימת.
- 11.3 פיתוח פנים מגרש – המשיגה טענה כי העסקאות שנערכו במגרשי ההשוואה כללו פיתוח פנים מגרש אותו יש להפחית לצורך ניתוח השווי. המשיגה הציגה אומדן עלויות מחברת ש.ל. נחשון הנדסה בע"מ ותצהיר חשב החברה לפיהם עלות פיתוח בתחום מגרשי ההשוואה הינה בסך 97,814 ₪ כולל מע"מ בכל מגרש. המשיבה, כאמור, לא התנגדה לקבלת התצהיר.
- בעניין זה נסביר, שבהתאם למטרת החלטה זו, שווי הזכות המוערכת מתייחסת למרכיב הקרקע ללא פיתוח פנים וחוץ, לפיכך, ככל שעסקאות ההשוואה כוללות מרכיבים אלה יש להפחיתם מהשווי.
- חוות הדעת ותצהיר חשב המשיגה מניחים את דעתנו כי אכן מחירי העסקאות כללו עלות פיתוח פנים המגרשים בסך 97,814 ₪ כולל מע"מ.
- לאור זאת, בניתוח שווי המגרשים תובא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.
- 11.4 שוליות – ניתוח נכון של השווי מחייב להביא בחשבון מקדמי שוליות לשטחי הבנייה, באופן זהה בניתוח השטחים בעסקאות ההשוואה ובניתוח שטחי הנכס מושא החלטה זו.



11.5 שווי מ"ר מבונה בסיסי (כולל פיתוח ומע"מ) – שמאי הצדדים ביססו את תחשיבם על שווי מ"ר מבונה בבניה צמודת קרקע בבינוי דו משפחתי. שמאי המשיגה קבע שווי בסך 3,172 ₪, שמאי רמ"י 3,237 ₪ וקמ"ט שמאות קבע 3,473 ₪. בחנו את נתוני השווי עליהם הסתמכו הצדדים ולאור ההחלטות בדבר ההתאמות הנדרשות כמפורט לעיל, מצאנו כי השווי הראוי למ"ר מבונה אקווי, בבינוי דו משפחתי, הינו בסך 2,710 ₪, כדלקמן:

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוערך	שווי לאחר הפחתת פיתוח פנים	שטח	מגרש	שטח אקו'	שווי למ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה מתואם מועד
073791-0035-347-02	4/4/2016	₪ 650,000	₪ 552,186	250 מ"ר	347	225 מ"ר	2,454 ₪	2,574 ₪
073791-0003-317-01	26/10/2016	₪ 750,000	₪ 652,186	245 מ"ר	317	292.6 מ"ר	2,229 ₪	2,256 ₪
073791-0317-000-00	17/11/2016	₪ 840,000	₪ 742,186	246 מ"ר	317	292.8 מ"ר	2,535 ₪	2,575 ₪
073791-0332-002-00	22/10/2017	₪ 730,000	₪ 632,186	250 מ"ר	332	225 מ"ר	2,810 ₪	2,774 ₪
073791-0273-002-00	17/10/2017	₪ 715,000	₪ 617,186	250 מ"ר	273/1	225 מ"ר	2,743 ₪	2,708 ₪
073791-0273-001-00	17/10/2017	₪ 715,000	₪ 617,186	250 מ"ר	273/2	225 מ"ר	2,743 ₪	2,708 ₪
073791-0351-001-00	20/2/2018	₪ 850,000	₪ 752,186	250 מ"ר	351	225 מ"ר	3,343 ₪	3,370 ₪
ממוצע במעוגל								2,710 ₪

מקדם התאמת הזמן בוצע בין מועד העסקאות למועד הקובע, בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות הארצי של הלמ"ס.

חישוב השטח האקוויולנטי בניתוח העסקאות ובצמודי הקרקע מושא החלטה זו, בוצע באופן מעט שונה מזה שבוצע על ידי הצדדים. הובאו בחשבון מקדמי שווי כדלקמן:

מקדם	פירוט
1.00	עיקרי + ממ"ד עד 162 מ"ר
0.80	עיקרי 162-220 מ"ר
0.70	עיקרי מעל 220 מ"ר
0.50	מרתף עד 50 מ"ר
0.25	מרתף שולי
0.50	מחסן
0.30	חניה
0.25	חצר



- 11.6 מקדם התאמה לבינוי חד משפחתי – שמאי הצדדים קבעו בשומותיהם המקוריות מקדם התאמה לבינוי חד משפחתי בשיעור 1.05, ביחס לשווי מ"ר מבונה בבינוי דו משפחתי. קמ"ט שמאות לא קיבל עמדתם וקבע מקדם 1.10. בהתחשב בתוצאות מחקרי דלפי, שנערכו על ידי לשכת שמאי מקרקעין, לא מצאנו לנכון לחרוג מהחלטת קמ"ט שמאות.
- 11.7 מקדם התאמה לבניה רוויה – כאמור, הצדדים ביססו שומתם על שווי מ"ר מבונה בבניה צמודת קרקע דו משפחתית. שמאי המשיגה הביא בחשבון מקדם התאמה לבניה רוויה (מגורים ב') בשיעור 0.70, שמאי רמ"י הביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.80 וקמ"ט שמאות קבע גם הוא את שווי הקרקע למגורים ב' לפי מקדם 0.80 מבניה צמודת קרקע דו משפחתית. לאחר הדיון הציגה המשיגה נתונים נוספים המעידים על שווי גבוה יותר בבניה רוויה, שווי הגבוה מהשווי שהובא בחשבון בשומתה ואף גבוה מהשווי שהובא לבניה צמודת קרקע במועד הקובע. שמאי המשיגה חלק על נתוני השווי שהוצגו לאחר הדיון וטען כי הם משקפים בניה צמודת קרקע ולא בניה רוויה. לא נמצאו נתוני עסקאות בקרקעות מהן ניתן ללמוד על הפער בין בניה צמודת קרקע לבניה רוויה. בהתאם לכך, ובהתחשב בבינוי המוצע למגורים ב', מצאנו לנכון להיצמד לגישתם המקורית (על פיה שווי מ"ר במגרש לבניה רוויה נמוך משווי מ"ר במגרש לבניה צמודת קרקע) של הצדדים וקמ"ט שמאות, ולקבוע את השווי למגורים ב' בשיעור של 0.80 משווי לבניה צמודת קרקע דו משפחתית. מקדם שווי זה תואם גם למחקרי דלפי שנערכו ע"י לשכת שמאי מקרקעין בשנת 2017 ובשנת 2020.
- 11.8 הפחתה לגודל עסקה – ההקצאה הנדונה חלה על 13 מגרשים שונים בהם ניתן לבנות 32 יחידות דיור. המשיגה רוכשת את חבילת המגרשים יחד בעוד שנתוני ההשוואה מהווים מגרשים בודדים. בהתאם לכך יש להביא בחשבון הפחתה לגודל עסקה, כפי שגם הביא בחשבון קמ"ט שמאות. שמאי רמ"י טען כי אין להביא בחשבון הפחתה לגודל, כיוון שהמשיגה נהנית מפטור ממכרז. העובדה שהמשיגה מקבלת פטור ממכרז נובעת ממדיניות רמ"י ואינה קשורה לשווי זכות הבעלות במגרש (מטרת ההחלטה). לאור האמור, ובהתאם לתאוריות הכלכלה המקובלות, אנו קובעים במקרה זה שיש לתת הפחתה לגודל, ביחס לעסקאות ההשוואה. קביעת קמ"ט שמאות בעניין זה סבירה ואנו מאמצים את קביעתו, כך שתינתן הפחתה בשיעור של 7%, ביחס לשווי לא כולל פיתוח.
- 11.9 מקדמי התאמה למגרשים – מגבלות קש"צ – המשיגה טענה כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 15% משווי מגרשים בהם נדרשו הנחיות קש"צ בשל צמידותם לגדר עם חיישנים בגובה 2.0 מ' ובשל מיקומם בקו ראשון לגבול הישוב ללא גדר בטחון וללא שביל בטחון. מחד, מגרשים אלה נחותים, כנטען, אך מנגד מגרשים אלה חשופים יותר לנוף. גורמים מנוגדים אלה מקזזים זה את זה ולכן אין להביא בחשבון מקדמי התאמה כלשהם.
- 11.10 קרבה למתקנים טכניים – מגרש 836 צמוד למגרש המוגדר כאזור למתקנים טכניים (ע"פ תכנית 149/4). על המגרש קיים מבנה ואנטנות. מתקן מסוג זה ואחרים, שיכולים לקום בצמוד למגרש, מהווים מטריד מסויים ולכן תובא בחשבון הפחתה בשיעור 5%.



- 11.11 חזית לציר הכניסה לישוב – המשיגה טענה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לקירבה לכביש הכניסה לישוב הגורם למטרד רעש. המשיבה טענה כי קירבה לכניסה לישוב מהווה יתרון תחבורתי. בביקור בשטח לא התרשמנו כי הקירבה לכביש הכניסה לישוב מהווה יתרון או מטרד משמעותיים ולכן לא יובאו בחשבון מקדמי התאמה כלשהם.
- 11.12 קירבה לשצ"פ - שמאי המשיבה טען כי יש להביא בחשבון תוספת למגרשים הצמודים לשצ"פ ולמגרשים פינתיים או הגובלים ביחידה אחת בלבד אולם לא ציין מהו מקדם ההתאמה הראוי לגורמים אלה.
- בהתאם להוראות התכנית מותר בשצ"פ להקים גם מתקנים הנדסיים ולכן קירבה לשצ"פ אינה מבטיחה בהכרח יתרון. כמו כן מדובר ביישוב כפרי ובו סביבת רוב המגרשים ביישוב, כולל חלק מעסקאות ההשוואה, היא סביבת שטחים ירוקים, פתוחים במידה זו או אחרת. לאור האמור ובהתחשב בכך שהטענה נטענה מבלי לנקוט במקדם ראוי, מצאנו לנכון שלא להביא בחשבון מקדמים למרכיבים אלה.
- 11.13 קירבה למבנים ומוסדות ציבור – אנו מקבלים את החלטת קמ"ט שמאות כי יש להביא בחשבון הפחתה בשל קירבה למגרש המיועד למוסדות ומבני ציבור. קמ"ט שמאות הפחית למגרש 840 הצמוד למגרש מוסדות ומבני ציבור 7% משווי. אנו סבורים כי מקדם ההפחתה הראוי הוא 4% בלבד. כמו כן, מצאנו לנכון להביא בחשבון הפחתה בשיעור 3% למגרש 844 והפחתה בשיעור 2% למגרש 843 המצויים מול המגרש למוסדות ומבני ציבור.
- 11.14 מקדם צורה – חלק מהמגרשים נחותים בשל צורתם הלא רגולרית או בשל הוראות התכנית, וכתוצאה מכך קיים קושי לממש בהם את הבניה בשל מגבלות קווי בניין. הובאו בחשבון מקדמי הפחתה בגין מגבלות אלה וכן בגין זיקת הנאה לגישה ברכב למגרשים 835 ו-836.
- 11.15 תרומת חניה בבניה רוויה – שמאי הצדדים הביאו בחשבון במסגרת מקדמי השווי לשטחי הבניה, גם שווי לשטחי חניה מקורה בבניה הרוויה. אנו סבורים כי שווי מקום חניה מקורה באזור זה אינו עולה על עלות הקמתה ולכן לא יובא בחשבון שווי למקומות חניה.
- 11.16 התאמה לבעלות – בידנו חלק מהחוזים בנכסי ההשוואה עליהם התבססנו. מהחוזים עולה כי מדובר בקרקע פרטית. כמו כן, הצדדים לא הביאו בחשבון התאמה לבעלות. לאור האמור, לא תובא בחשבון התאמה לבעלות.
- 11.17 עלויות פיתוח סביבתי – בהתאם למצויין בנספח א' בהחלטת קמ"ט שמאות, עלות הפיתוח נקבעה לפי דו"ח בקרית הפיתוח מטעם רמ"י, גב' לינה מרגלית, מיום 11/5/2019. בהתאם לדו"ח, עלות הפיתוח במגרשים מושאי ההחלטה היא 237,904 ₪ ליחידת דיור כולל מע"מ.
- 11.18 מע"מ – המשיגה טענה כי יש להפחית מע"מ ולאחר מכן להפחית את עלויות הפיתוח, אולם לא הציגה את המסמכים עליהם הסתמכה בטענתה. בשאלת המע"מ יש לשמור על קוהרנטיות בתחשיב, כך שאם המע"מ יופחת משווי הכולל מע"מ ופיתוח אזי יהיה צורך להפחית עלויות פיתוח ללא מע"מ. במקרה זה הופחתו עלויות פיתוח הכוללות מע"מ ולכן



המע"מ מופחת מהשווי לאחר הפחתת הפיתוח. נציין כי בשתי גישות החישוב (בין אם המע"מ מופחת מהשווי לפני הפחתת פיתוח ללא מע"מ ובין אם המע"מ מופחת מהשווי לאחר הפחתת פיתוח כולל מע"מ), שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח ישאר זהה.

12. תחשיב:

להלן פירוט מקדמי ההתאמה לכל אחד מהמגרשים:

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	קירבה למתקן הנדסי	קירבה למבנים ומוסדות ציבור	מקדם צורה	מקדם משוקלל
835	480 מ"ר	1	1	1	0.9	0.90
836	428 מ"ר	1	0.95	1	0.9	0.86
837	462 מ"ר	2	1	1	1	1.00
838	523 מ"ר	2	1	1	1	1.00
839	552 מ"ר	2	1	1	1	1.00
840	552 מ"ר	2	1	0.96	1	0.96
841	701 מ"ר	2	1	1	0.95	0.95
842	564 מ"ר	2	1	1	1	1.00
843	501 מ"ר	2	1	0.98	1	0.98
844	393 מ"ר	1	1	0.97	0.95	0.92
845	462 מ"ר	1	1	1	1	1.00
846	972 מ"ר	2	1	1	1	1.00
847	2,126 מ"ר	12	1	1	1	1.00

תחשיב שווי המגרשים:

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	זכויות אקו'	שווי מ"ר	התאמות	שווי המגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח	עלות פיתוח	שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח
835	480 מ"ר	1	379 מ"ר	2,980 ₪	0.900	1,016,478 ₪	237,904- ₪	665,448 ₪
836	428 מ"ר	1	366 מ"ר	2,980 ₪	0.855	932,531 ₪	237,904- ₪	593,699 ₪
837	462 מ"ר	2	555 מ"ר	2,710 ₪	1.000	1,502,695 ₪	475,808- ₪	877,681 ₪
838	523 מ"ר	2	570 מ"ר	2,710 ₪	1.000	1,544,023 ₪	475,808- ₪	913,004 ₪
839	552 מ"ר	2	577 מ"ר	2,710 ₪	1.000	1,563,670 ₪	475,808- ₪	929,797 ₪
840	552 מ"ר	2	577 מ"ר	2,710 ₪	0.960	1,501,123 ₪	475,808- ₪	876,338 ₪
841	701 מ"ר	2	614 מ"ר	2,710 ₪	0.950	1,581,387 ₪	475,808- ₪	944,939 ₪
842	564 מ"ר	2	580 מ"ר	2,710 ₪	1.000	1,571,800 ₪	475,808- ₪	936,745 ₪
843	501 מ"ר	2	564 מ"ר	2,710 ₪	0.980	1,498,535 ₪	475,808- ₪	874,126 ₪
844	393 מ"ר	1	357 מ"ר	2,980 ₪	0.922	981,034 ₪	237,904- ₪	635,153 ₪
845	462 מ"ר	1	375 מ"ר	2,980 ₪	1.000	1,116,010 ₪	237,904- ₪	750,518 ₪
846	972 מ"ר	2	682 מ"ר	2,710 ₪	1.000	1,848,220 ₪	475,808- ₪	1,173,002 ₪
847	2,126 מ"ר	12	3,004 מ"ר	2,170 ₪	1.000	6,518,680 ₪	2,854,848- ₪	3,131,480 ₪
סה"כ	8,716 מ"ר	32	9,200 מ"ר			23,176,185 ₪	7,612,928- ₪	13,301,929 ₪
הפחתה לגודל								0.93
סה"כ שווי כלל המגרשים								12,370,794 ₪



13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע כלדקמן:
שווי זכות הבעלות בכלל המגרשים המפורטים לעיל, הינו (במעוגל): **12,370,000** ש"ח.
הערכים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

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

_____ (-)	_____ (-)	_____ (-)
ארז כהן	עו"ד מיכל כהן	אוהד עיני
שמאי מכריע	יו"ר הוועדה	השמאי הממשלתי הראשי