תאריך עברי	כ״א אדר תשפ״ו
תאריך לועזי	10 מרץ 2026
מספר אופק	49580
מספר תיק רמ״י	900316887
מספר הזמנה רמ״י:	4031979

לכבוד
המשיגה:
חברת מוסך עד כפר סבא בע״מ
באמצעות גב׳ מיכל שריפי שמאית מקרקעין
דוא״ל: michal@sharify.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר, שמאי מקרקעין
ראש תחום שמאות בכיר מרחב עסקי מרכז
דוא״ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלק מחלקות 65 ו – 37 בגוש 7332, מגרשים מס׳ 34B ו – 36

אזור תעשייה – פארק עסקים 50, כפר סבא

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31.10.2023 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ ענת שצמן (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם המשיבה שנערכה ביום 15.03.2023, על ידי שמאי המקרקעין מר אושרי ברק (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 28.05.2023 על ידי שמאית המקרקעין גב׳ מיכל שריפי (להלן: ״**שמאית המשיגה**״).

ההשגה השנייה הוגשה בחוות דעתה של שמאית המשיגה מיום 03.12.2023.

בהתאם להודעה מטעם הוועדה, שלא זכתה להתנגדות הצדדים, הטיפול בהשגה ייעשה ללא דיון בע״פ.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בנייה – תעסוקה/ציבורי, בחלופות השומה הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות על פי בקשה להיתר מספר 20190516 הכוללת את מגרשים 34B ו – 36 לרבות יתרת הזכויות לניצול.

חלופה 2 – אומדן שווי זכות הבעלות למגרש בשטח 3,751 מ״ר על פי תוכנית כס/50/1/א׳.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה הוא 08.03.2023 (בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה).

3. ביקור בנכס:

ביום 18.07.2025 נערך ביקור על ידי מר דוד דדון חבר הוועדה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס שבנדון מהווה חטיבת קרקע בגוש 7536 אשר נוצרה מאיחוד מגרש מס' 36 (לפי תוכנית כס/50/1/א) בשטח של 2,062 מ"ר ומגרש 34B בשטח של 1,689 מ"ר (על פי בקשה להיתר).

שטח המגרש התכנוני החדש אשר נוצר כפועל יוצא מאיחוד המגרשים מסתכם לשטח של 3,751 מ"ר.

הנכס הנדון ממוקם בצדו הצפוני של רחוב דב לאוטמן ומעברו המזרחי של הרחוב דרך המלך. ממערב תחנת דלק וממזרח מרכז חירום וטרינרי "חוות דעת", בין השניים מפרידה חטיבת קרקע ריקה.

חטיבת הקרקע אשר נוצרה כתוצאה מהאיחוד בעלת צורה ייחודית, בלתי רגולרית.

חטיבת הקרקע מגודרת ונמצאת בשלב ראשוני של הבנייה.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו בהכרעת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

<u>סיכום המצב התכנוני</u>:

שטח חלקה מינ': 2,000 מ"ר.

ייעוד: תעשייה.

תכסית: 30%.

שטח עיקרי: 30% לקומה, 3 קומות ובסה"כ 90% בנייה, מתוכם 20% משטח המגרש מיועד לתעשייה מתוחכמת (היי טק) ומשרדים. שטחים לקולונדות הם בנוסף לשטחים העיקריים.

שטח שירות: 10% לקומה, ב – 3 קומות ובסה"כ 30%.

גובה מבנה מקס': 3 קומות מעל קומת מרתף, גובה קומת הקרקע עד 5.75 מ' נטו. גובה קומה אחרת עד 4 מ' נטו.

מרתפים: מותר להוסיף מרתפים ללא הגבלת מס' קומות בכל שטח המגרש לצרכי חנייה, וכן שטחי בנייה עיליים נוספים לצורכי חנייה. ניתן להוסיף מרתפים כשטח שירות, בשטח שלא יעלה על 20% משטח המגרש.

קווי בניין: קדמי – קומת קרקע 4 מ', קומה אחרת 0 מ'.

צדדי – 4 מ'.

אחורי – עפ"י נספח בינוי באישור המקומית.

6. המצב המשפטי:

לאור מטרת השומה ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים בעניין המצב המשפטי בנכס, אין צורך בחזרה על פירוט המצב המשפטי. ליתר פירוט ראה בהכרעת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, כולל פיתוח וללא מע"מ:

חלופה	שומת המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שנייה
1	₪ 23,900,000	₪ 18,401,300	₪ 22,506,000	₪ 18,401,300
2	₪ 23,800,000	₪ 18,700,000	₪ 22,310,000	₪ 18,700,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. הכרעת השמאית המחוזית:

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

8.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאית המחוזית בחנה את שומות הצדדים והחליטה להשתמש בגישת ההשוואה הישירה המבוססת על ניתוח מכרזי רמ"י, במסגרתם שווקו מגרשים בייעוד תעשייה באזור תעשייה בנימין במועצה אזורית דרום השרון.

8.2 <u>התאמה לצורת המגרש</u>:

היות שמהגרש התכנוני החדש הוא תולדה של איחוד מגרשים על פי צרכי החוכר ומטרותיו, מצאה לנכון השמאית המחוזית לתת הפחתה לצורתו האי רגולרית בשיעור של 5%.

8.3 <u>נתונים לאומדן השווי</u>:

נותחו תוצאות מכרז מס' 57/2022 לפי ההצעה הזוכה, המשקפות שווי של 6,967 ₪ למ"ר מבונה.
נותחו תוצאות מכרז מס' 305/2021 לפי ההצעה הזוכה, המשקפות שווי של 6,075 ₪ למ"ר מבונה.
נותחו תוצאות מכרז מס' 320/2022 לפי ההצעה הזוכה, המשקפות שווי של 6,287 ₪ למ"ר מבונה.

<u>להלן ניתוח זכויות הבנייה במגרשים</u>:

מכרז	57/2022	מ.א.ד. השרון			
גוש/חלקה	8138,8142/110,42,74,86,29				
שטח מגרש במ"ר		8,238		תבע	שד/160
ייעוד	תעשייה				
עיקרי השטחים	תכסית	40%	3,295		
	עיקרי	70%	5,767		
	שטח שירות	30%	2,471		
	מספר קומות	3			
קומה	**שימוש**	**אחוז**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קומת קרקע	עיקרי ק"ק	30%	2,471	1.0	2,471
	שירות ק"ק	10%	824	0.5	412
קומה א	עיקרי	20%	1,648	0.7	1,153
	שירות		824	0.35	288
קומה ב	עיקרי	15%	1,236	0.7	865
	משרדים	5%	412	0.9	371
	שירות		824	0.35	288
חצר			4,943	0.4	1,977
סה"כ שטח אקו'					7,826

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סיכום ניתוח תוצאות המכרזים:

מספר מכרז	תאריך	מר"מ זוכה	מ"ר קרקע זוכה	מר"מ ממוצע	מ"ר קרקע ממוצע
57/2022	01.06.2022	₪ 8,094	₪ 7,690	₪ 6,967	₪ 6,619
305/2021	09.01.2022	₪ 6,883	₪ 6,539	₪ 6,075	₪ 5,771
320/2022	25.01.2023	₪ 6,901	₪ 6,556	₪ 6,287	₪ 5,972
ממוצע מ"ר קרקע		₪ 6,901	₪ 6,556	₪ 6,287	₪ 5,972
			₪ 6,555,623		₪ 5,972,091
עלות פיתוח לדונם ממוצע			₪ 845,610		₪ 845,610
דונם ללא פיתוח			₪ 5,710,013		₪ 5,126,481

בהתאמה למאפייני הפיתוח והמיקום לאזור התעשייה שבנדון, הופחתו עלויות פיתוח של מגרשי ההשוואה ונוספו עלויות הפיתוח התואמות למושא ההחלטה, כך שהתקבל שווי לדונם כולל פיתוח ובהתאם לניתוח זכויות הבנייה - שווי מ"ר מבונה, כדלקמן:

שווי דונם ללא פיתוח				**₪ 5,710,013**
פיתוח לדונם				**₪ 550,736**
דונם כולל פיתוח				**₪ 6,260,749**
קומה	**שימוש**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח במ"ר אקווי'**
שטח מגרש	**1000**			
מרתף	חניה	אינו תורם לשווי		
קומת קרקע	עיקרי	300	1	300
	שירות	100	0.5	50
קומה א'	עיקרי	300	0.7	210
	שירות	100	0.35	35
קומה ב'	עיקרי משרדים	200	0.9	180
	עיקרי תעשיה	100	0.7	70
	שירות	100	0.35	35
חצר תיפעולית		600	0.40	240
סה"כ שטח אקווי'				1,120
שווי דונם תעשייה כולל פיתוח				₪ 6,260,749
שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא פיתוח				₪ 5,590

לאחר הפחתה לצורת המגרש בשיעור 5% התקבל שווי קרקע בסך 5,310 ₪ למ"ר מבונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.4 <u>תחשיבי השומה</u>:

חלופה א' - זכויות עפ"י בקשה להיתר מס' 20190516 לרבות יתרת זכויות בניה לניצ			
שטח מגרש במ"ר	3,751		
ז.ב ב 3 קומות	90%	שטח במ"ר	3,376
אחוזי בניה עיקרי לקומה	30%	שטח במ"ר	1,125
ש"ש לקומה	10%		375
מספר קומות			3
קומה	**שטח עיקרי**	**מקדם**	**מ"ר אקווי**
עיקרי קומת קרקע	1,240.2	1	1,240
שטח שירות ק"ק	181.5	0.5	91
יתרת חצר	2,329.3	0.40	932
עיקרי ק"א (חלק על פי תוכנית)	173.62	0.7	122
יתרת שטח תעשיה א ו-ב	1,212	0.7	848
שטחי משרדים	750	0.9	675
שטח שירות ק"א	67.53	0.35	24
יתרת ש"ש קומות	876	0.35	307
סה"כ שטח אקוי'			4,238
שווי למ"ר אקווי'			₪ 5,310
סה"כ שווי			₪ 22,505,888
סה"כ שווי על פי תוכנית להיתר ויתרת זכויות			₪ 22,506,000

חלופה ב' - זכויות עפ"י ת.ב.ע כס/50/1/א למגרש בשטח של 3,751 מ"ר			
שטח מגרש במ"ר	3,751		
ז.ב ב 3 קומות	90%	עיקרי לבניה במ"ר	3,376
שטח בניה לקומה	30%	ש"ש לבניה במ"ר	1,125
ש"ש לקומה	10%	לקומה במ"ר	375
מספר קומות			3
קומה	**שטח עיקרי**	**מקדם**	**שירות**
עיקרי קומת קרקע	1,125	1	1,125
שטח שירות ק"ק	375	0.5	188
עיקרי קומה א ו- ב	1,500	0.7	1,050
משרדים	750	0.9	675
שירות קומה א ו- ב	750	0.35	263
יתרת חצר	2,251	0.40	900
סה"כ שטח אקוי'			4,201
שווי למ"ר אקווי'			₪ 5,310
סה"כ שווי			₪ 22,309,866
סה"כ שווי על פי תוכנית להיתר ויתרת זכויות			₪ 22,310,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים מההשגה השנייה מיום 03.12.2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>התייחסות לעסקת מכר נוספת</u>:

השמאית המחוזית ניתחה תוצאות מכרזים בא.ת בנימין מבלי להביא בחשבון נתון מהותי שהוצג בשומת ההשגה הראשונה המהווה עסקת מכר של מגרש מאותו אזור תעשייה שבו נמצא מושא ההחלטה.

<u>להלן פרטי העסקה כפי שמשתקף משומת ההשגה</u>:

בא.ת כס/50/1 נמכרו 50% מפרויקט בשטח 53 דונם בגו"ח 7332/25 ועוד, הכולל חניון בשלבי הקמה בשטח 5,500 מ"ר שנמכר בסמוך לסיום הבנייה וכן בנייה בשלב השני של הפרויקט בהיקף 3,000 מ"ר לשיווק למסחר, ובשלב השלישי 80,000 מ"ר שטחי מסחר, לוגיסטיקה וחוות שרתים בתמורה למחיר של 165,000,000 ₪.

העסקה נעשתה בין חב' רני צים לבין חב' גבע נדל"ן וחברת קרדן.

בהנחה שעלות בניית חניון לפי 3,500 ₪/מ"ר היא כ – 19,250,000 ₪, מתקבלת עסקה של 5,000,000 ₪ - 5,500,000 ₪ לדונם קרקע כאשר הרף הנמוך מתייחב ליזמות על הקרקע בתכנון ובמתן היתר בנייה.

9.2 <u>התאמה לגודל</u>:

בניתוח תוצאות המכרזים יש להביא בחשבון התאמה לגודל המגרשים ששטחם מעל 5 דונם כיוון שהם מתאפיינים ברמת ביקוש גבוהה בשוק התעשייה ביחס למגרשים בעלי שטח קטן יותר כדוגמת מושא ההחלטה ששטחו 3.7 דונם.

9.3 <u>התייחסות לרכיב הפוטנציאל במגרשי ההשוואה במכרז 320/2022</u>:

בהכרעת השמאית המחוזית לא ניתנה התייחסות לפוטנציאל השינוי והרחבת זכויות בנייה והשימוש במגרשים באזור. מועצת דרום השרון מקדמת תב"ע להרחבת זכויות, ידיעה זו פורסמה לפני ובמהלך מכרז מס' 320/2022 (מיום 25.01.2023). לפי תנאי המכרז שנקבעו על ידי רמ"י עולה, כי במידה שישופרו תנאי התב"ע לאחר הזכייה במגרש לא ישלם הזוכה סכום נוסף לרמ"י עבור הקרקע בגין תוספות אלה בגין שינוי, הקלה או תכנון ביוזמת הזוכה.

לפי הכרעה בהשגה ראשונה מיום 23.08.2022 בגו"ח 6547/132 שעסקה ברכישת זכות הבעלות במגרשים נקבע שיעור הפוטנציאל בתוספת ערך של 12.5% למגרשים באזור שלא הייתה לגביו תב"ע מופקדת או בהכנה אשר מרחיבה את זכויות הבנייה אלא שהסתפקה בעובדה כי במתחם הסמוך פורסמה הכנה של תב"ע המרחיבה את הזכויות על מנת לקבוע ערך פוטנציאלי במגרשים הסמוכים למתחם. גישה זו אושרה על ידי ועדת השגות בהחלטה מיום 18.06.2023.

לפיכך, במקרה הנדון ראוי להפחית מהערך שהתקבל במכרז עקב הפוטנציאל להרחבת זכויות ואז היה מתקבל שווי של 5,500,000 ₪ לדונם כולל פיתוח לפני התאמות.

9.4 <u>התאמה למיקום</u>:

בהכרעת השמאית המחוזית לא הובאה הפחתה עקב מיקום המגרש באזור תעשייה נחות יחסית לעומת מיקום יוקרתי של מגרשי ההשוואה בא.ת בנימין אשר מתבטאת גם בעלויות פיתוח גבוהות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.5 התאמה לצורת המגרש:

צורת המגרש הנדון אינו רגולרי, החצר האחורית של המגרש צרה מה שמגביל את מימוש הבנייה בכל שטחו. בעוד שהשמאית המחוזית נתנה הפחתה של 5% בלבד, להערכת שמאית המשיגה ההפחתה גדולה יותר וראוי להעמידה על 10%.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

מטעם המשיבה לא נמסרה התייחסות לשומת ההשגה השניה.

11. דיון והכרעה:

11.1 התייחסות לעסקת מכר נוספת:

כידוע, גישת ההשוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין.

לכן, הוועדה סבורה שהגישה שבה נקטה השמאית המחוזית המבססת את השווי על עסקות במגרשים ריקים בלבד היא הנכונה ביותר.

העסקה שאליה הפנתה שמאית המשיגה נעדרת נתונים, ומעבר לכך מדובר במגרש הנמצא בשלבי הקמה ולא בקרקע ריקה, מה שמעלה קושי בניתוח העסקה ובנטרול השווי הבנוי, בפרט כאשר לא הוצג העתק מחוזה המכר (ולטעמנו, אף הניתוח שנערך בשומת ההשגה אינו מניח את הדעת).

מהכתבות המתייחסות לעסקה שהועברו מטעם המשיגה עולה כי הפרויקט חולק לשלושה שלבי הקמה, כאשר השלב הראשון נמצא כבר בבנייה, וכי סוכם כי הצדדים להסכם יקימו במשותף את הפרויקט. בשל האמור לעיל הוועדה מוצאת לנכון שלא להידרש לעסקה זו.

11.2 התייחסות לרכיב הפוטנציאל במגרשי ההשוואה:

כאמור, השמאית המחוזית ביססה את השווי בהכרעתה על ניתוח תוצאות של שלושה מכרזי רמ"י, במסגרתם שווקו מגרשים בייעוד תעשייה באזור התעשייה אקו פארק.

בין היתר, הובא מכרז מס' 320/2022 מיום 25.01.2023. לטענת שמאית המשיגה, בהתחשב במועד המכרז יש להביא בחשבון נטרול של הפוטנציאל התכנוני ששרר באותו מועד עבור הוספת זכויות בנייה ושימושים.

הוועדה מקבלת את עמדת שמאית המשיגה כי תוצאות מכרז 320/2022 עשויות היו לגלם גם פוטנציאל תכנוני. יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי לא ניתן להעריך בבירור מה טיב הפוטנציאל שראו לנגד עיניהם מגישי ההצעות במכרז.

כפי שציינה שמאית המשיגה, ממסמך עקרונות של מועצה אזורית דרום השרון עולה כי, נמצאת תוכנית מתאר ארצית בשלב שלפני הפקדתה בוועדה המחוזית, המקנה פוטנציאל הרחבה של עד 200% למסחר ומשרדים.

יחד עם זאת, מאתר מנהל התכנון עולה כי בוועדה המקומית קיימת תוכנית בהכנה שמספרה 417-1001551 שמטרתה שינוי ממבני תעשייה, אחסנה ומלאכה ושרותים נלווים לשטחים המיועדים לתעשייה, תעשייה ומשרדים, מסחר ומשרדים. תוכנית זו מגמישה את השימושים המותרים ומגדילה את זכויות הבנייה במגרשים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עיון בתשריט המוצע של התוכנית מעלה כי המגרשים ששווקו במכרז שבנדון נשארו בייעוד תעשייה אולם הוגדלו בהם זכויות הבנייה והותר בהם שימוש למסחר בשיעור 5%. התוכנית התקבלה במוסדות התכנון ביום 29.09.2024 והוגשה לבדיקת תנאי סף ביום 18.03.2025.

יוער כי המידע שעליו הצביעה שמאית המשיגה, בנוגע לדיון בתוכנית האמורה, פורסם לאחר סיום המכרז ולא במהלכו ולא לקראתו. אשר על כן, ונוכח אי הוודאות בשאלה האם מחירי הזכיות במכרז זה (בהתחשב במועדו) מגלמים פוטנציאל לשינוי תכנוני במגרשים והקושי לנטרל את הפוטנציאל, ככל שקיים, בחרה הוועדה לפעול על הצד הזהיר ולא להסתמך על תוצאות מכרז זה.

11.3 <u>התאמה לגודל</u>:

ככלל, ביצוע התאמה לגודל מגרש, בין אם לצורך הפחתה ובין אם לצורך תוספת, תלוי בהעדפות השוק ובתמהיל המגרשים הקיים באזור הנתון. ניתן להבחין כי באזורי תעשייה המאופיינים בשימושים משרדיים יותר או תעשייה "נקייה" כדוגמת תעשייה עתירת ידע, קיימת נטייה להעדיף מגרשים קטנים יחסית בשטח של דונמים בודדים – אשר מאפשרים ניצול יעיל של השטח, חלוקה פנימית נוחה, ונגישות טובה לכיווני אוויר.

לעומת זאת, בסביבות תעשייתיות המאופיינות בתעשייה מסורתית, כגון תעשיית מתכת, בלוקים, מבנים לוגיסטיים, מחסנים וכיוצא באלה, השימושים התעשייתיים נוטים להיות מזהמים או מחייבים תפעול כבד יותר. במקרים אלו, הבינוי השכיח נמוך (בדרך כלל חד-קומתי) וקיים ביקוש מובהק למגרשים גדולים יותר, אשר מתאימים לצרכים הפונקציונליים של פעילות זו.

במילים אחרות, בתעשייה מסורתית קיים לרוב יתרון משמעותי לגודל מגרש נרחב, הן מההיבט התכנוני והן מההיבט השימושי.

על פי הוראות תוכנית שד/160 הקובעת את תמהיל החלוקה למגרשים עולה, כי החלוקה לשטחי מגרשים באזור תעשייה אקו פארק היא בטווח 4.5-9 דונם.

הוועדה מצאה לנכון להביא בחשבון התאמה לגודל בשיעור 5% עבור מגרש מס' 48 ששווק במכרז 57/2022 ששטחו 8,048 מ"ר היות שהוא גדול באופן משמעותי ביחס למושא ההחלטה.

לאור האמור בסעיף הקודם, מתייתר הצורך בהתייסות לגודל המגרשים במכרז 320/2022.

11.4 <u>התאמה למיקום</u>:

אזור התעשייה אקו פארק הוא אזור תעשייה חדש, ומטבע הדברים רמת הפיתוח בו טובה יותר. נתון זה אינו מבטא בהכרח כי רמת המחירים בו תהיה גבוהה יותר. לפיכך, ולנוכח הקרבה בין אזורי התעשייה, איננו מקבלים את טענת המשיגה בעניין זה. ויוער, כי בתחשיב הוועדה הובא בחשבון ממוצע של 3 ההצעות הגבוהות ולא ההצעה הזוכה כבהחלטת השמאית המחוזית. שינוי זה מביא ממילא להפחתה מסויימת בערך לשווי מ"ר מבונה.

11.5 <u>התאמה לצורת המגרש</u>:

צורת המגרש הנדון היא דמוית מלבן בעל רוחב משתנה שנהיה צר יותר בחלקו הצפוני. השמאית המחוזית נתנה הפחתה בשיעור 5% וזאת ביחס למגרשי ההשוואה שהם בצורה נוחה יותר לתעשייה.

שמאית המשיגה טענה כי בשל צורתו של המגרש יוצא כי החצר האחורית שלו צרה יותר, מה שמגביל

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

את מימוש הבנייה בכל שטחו.

לעמדת הוועדה, סביר כי בחלק הצר של החצר העורפית לא יעשה שימוש לחניה או לאחסנה פתוחה או לפריקה וטעינה, ולכן מקובלת על הוועדה העמדה לפיה יש לתת הפחתה מסוימת בשל צורת המגרש.

הפחתה בשיעור 5% כפי שנקבעה על ידי השמאית המחוזית נראית לנו סבירה ומשכך נדחית טענת שמאית המשיגה.

11.6 <u>ניתוח תוצאות המכרז</u>:

כאמור לעיל, בחרה הוועדה לנתח את תוצאות המכרז בהתאם לממוצע שלוש ההצעות הגבוהות, ולא רק בהתאם להצעה הזוכה. השטחים האקווי נבדקו בהתאם לזכויות הבנייה בתב"ע ומצאנו להתבסס בהקשר זה קביעת השמאית המחוזית.

להלן ניתוח תוצאות מכרז 57/2022 מיום 01.06.2022:

מס' מגרש	שטח במ"ר	ממוצע 3 הצעות	עלויות פיתוח	מחיר כולל פיתוח	שטח אקווי	התאמה לגודל	שווי מ"ר מבונה
31	4,508	₪ 27,272,000	₪ 3,784,012	₪ 31,056,012	4,283	1	₪ 7,251
34	4,968	₪ 28,457,667	₪ 4,138,428	₪ 32,596,095	4,720	1	₪ 6,906
48	8,048	₪ 44,337,333	₪ 7,230,918	₪ 51,568,251	7,646	0.95	₪ 6,407
<u>ממוצע</u>							<u>₪ 6,855</u>
שווי מ"ר מבונה בהתאמה לצורת המגרש						0.95	₪ 6,512

ניתוח תוצאות מכרז 305/2021 מיום 09.01.2022:

מס' מגרש	שטח במ"ר	ממוצע 3 הצעות	עלויות פיתוח	מחיר כולל פיתוח	שטח אקווי	התאמה לגודל	שווי מ"ר מבונה
32	4,286	₪ 21,733,000	₪ 3,338,875	₪ 25,071,875	4,072	1	₪ 6,157
33	3,877	₪ 18,733,667	₪ 2,934,533	₪ 21,668,200	3,683	1	₪ 5,883
<u>ממוצע</u>							<u>₪ 6,020</u>
שווי מ"ר מבונה בהתאמה לצורת המגרש						0.95	₪ 5,719

לסיכום מתקבל שווי בממוצע בסך של כ – 6,115 ₪ למ"ר מבונה כולל פיתוח.

11.7 <u>תחשיב</u>:

התחשיב מבוסס על תחשיבי השמאית המחוזית, למעט השינויים הבאים:

- שינוי בערכי השווי למ"ר מבונה, כאמור.
- חלופה א': החלופה המבוקשת היא הערכת שווי הקרקע בהתאם לשטחים המבוקשים בהיתר בנייה, בתוספת יתרת זכויות בלתי מנוצלות. מעיון בהיתר הבנייה עולה, כי שטחי השירות המבוקשים בקומת הקרקע, שאותם הביאה בחשבון השמאית המחוזית, הם 181.5 מ"ר וזאת לעומת 375 מ"ר המותרים בתוכנית (בהתאם לחלופה ב'). ליתרת שטחי השירות הבלתי מנוצלים ניתן ביטוי בהחלטת השמאית המחוזית כשטחי שירות בקומות עליונות. לטעמנו, נכון היה ליחס שווי ליתרת שטחי השירות הניתנים לניצול בקומת קרקע (10%) ועד למלוא התכסית המותרת, ולא בקומות העליונות. עדכון שטחי השירות בקומת הקרקע גורר גם הקטנה של שטח החצר בהתאם.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה א' - זכויות עפ"י בקשה להיתר מס' 20190516 לרבות יתרת זכויות בניה לניצול			
שטח מגרש במ"ר	3,751		
ז.ב ב 3 קומות	90%	שטח במ"ר	3,376
אחוזי בניה עיקרי לקומה	30%	שטח במ"ר	1,125
ש"ש לקומה	10%		375
מספר קומות			3
קומה	**שטח עיקרי**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
עיקרי קומת קרקע	1,240.2	1	1,240
שטח שירות ק"ק	260.2	0.5	130
יתרת חצר	2,251	0.4	900
עיקרי ק"א (חלק על פי תוכנית)	173.62	0.7	122
יתרת שטח תעשיה א ו-ב	1,212	0.7	848
שטחי משרדים	750	0.9	675
שטח שירות ק"א	67.53	0.35	24
יתרת ש"ש קומות	798	0.35	279
סה"כ שטח אקוו'			4,218
שווי למ"ר אקוו'			₪ 6,115
סה"כ שווי ללא מע"מ **וכולל פיתוח**, במעוגל			₪ 25,795,000

חלופה ב' - זכויות עפ"י ת.ב.ע כס/50/1/א למגרש בשטח של 3,751 מ"ר			
שטח מגרש במ"ר	3,751		
ז.ב ב 3 קומות	90%	עיקרי לבניה במ"ר	3,376
שטח בניה לקומה	30%	ש"ש לבניה במ"ר	1,125
ש"ש לקומה	10%	לקומה במ"ר	375
מספר קומות			3
קומה	**שטח עיקרי**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
עיקרי קומת קרקע	1,125	1	1,125
שטח שירות ק"ק	375	0.5	188
עיקרי קומה א ו- ב	1,500	0.7	1,050

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משרדים	750	0.9	675
שירות קומה א ו- ב	750	0.35	263
יתרת חצר	2,251	0.40	900
סה"כ שטח אקווי'			4,201
שווי למ"ר אקווי'			6,115 ₪
סה"כ שווי ללא מע"מ **וכולל פיתוח**, במעוגל			25,690,000 ₪

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבוע את שווי הקרקע שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בסך:

חלופה 1: 25,795,000 ₪ (עשרים וחמישה מיליון שבע מאות תשעים וחמישה אלף ₪)

חלופה 2: 25,690,000 ₪ (עשרים וחמישה מיליון שש מאות ותשעים אלף ₪)

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד ערן עסיס	דוד דדון
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית