תאריך עברי: כ"ט תמוז תשפ"ו
תאריך לועזי: 14 יולי 2026
מס' אופק: 50889
מס' תיק רמ"י: 900381738
מס' הזמנת רמ"י: 4031362

לכבוד

המשיגה:
חב' דור-אל ש. הנדסה בנייה והשקעות בע"מ
באמצעות גב' דברת אולפינר ומר גנאדי רפופורט שמאי מקרקעין
דוא"ל: dovrat@agdo.co.il

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

החלטת ועדת השגות[1]

מגרש מס' 101 לפי תוכנית 405-0856583, חלק מחלקות 18, 20, 23 בגוש 7615

רחוב עתיר ידע 4, כפר סבא

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 22.07.2024 על ידי שמאית המקרקעין, גב' אטל ריינס (להלן: "**השמאית המחוזית**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם המשיבה שנערכה ביום 28.02.2023, על ידי שמאי המקרקעין מר נאור בינדר (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 18.12.2023 על ידי שמאי המקרקעין גב' דברת אולפינר ומר גנאדי רפופורט (להלן: "**שמאי המשיגה**").

ההשגה השנייה הוגשה במכתבם של שמאי המשיגה מיום 19.09.2024.

ביום 12.12.2024, בהמשך להנחיית יו"ר הוועדה, הגיש שמאי המשיבה תגובה להשגה השנייה.

בהתאם להודעה מטעם הוועדה מיום 18.12.2024, הטיפול בהשגה ייעשה ללא דיון בע"פ וניתנה לצדדים הזדמנות להשלים טיעונים בכתב.

ביום 21.7.2025, בהמשך להחלטת יו"ר הוועדה, מסרה המשיגה הבהרה לעניין טענותיה ומסמכים נוספים.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כולל פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לתוכנית מאושרת, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות + בקשות להיתר חתומות ע"י הרשות.

חלופה 2 - שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תוכנית) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן) – שווי בהתאם לתוכנית תקפה + בקשה להיתר חדשה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה הוא 28.02.2023 (בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה).

3. ביקור בנכס:

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

4. תמצית תיאור הנכס:

מושא ההחלטה מהווה את רכיב הקרקע של מגרש 101 לפי תוכנית 405-0856583 הממוקם ברחוב עתיר ידע 4 בכניסה לאזה"ת כפר סבא. שטחו על פי חוזה חכירה הוא 6,719 מ"ר והוא מסווג בייעוד משרדים, תעשייה עתירת ידע ומסחר. על המגרש בחלק הצפוני בנוי בניין משרדים חדש ובחלק הדרומי מצוי בניין בשלבי הקמה. אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו בהכרעת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

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

להלן סיכום זכויות הבנייה במגרש הנדון:

חלופה 1:

יעוד: תעשייה ומלאכה.

שימושים: תעשייה עתירת ידע, תעשיות נקיות ומשרדים ומסחר בק"ק עד 20% משטח עיקרי בק"ק.

עיקרי: 126% משטח המגרש.

שירות: 40% מהשטח העיקרי.

תכסית: 50%.

קומות: 4.

חניה: עילית ותת קרקעית עפ"י התקן.

חלופה 2:

מס' מגרש: 101.

שטח לפי תוכנית: 6,740 מ"ר.

ייעוד: תעסוקה.

שימושים:

1. משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשיות נקיות כגון בתי תוכנה, מידע, תקשורת, ננו-טכנולוגיה, יחידות מו"פ, תעשיית תרופות. תעסוקה: תעסוקה נקייה ללא יצירת מזהמים ומטרדים לסביבה או עסקים להם השפעות סביבתיות הניתנות למזעור בהתאם להנחיות מחלקת איכות הסביבה של העירייה. לא יתאפשרו שימושים ציבוריים.
2. ניתן לשלב בקומת הקרקע כולה או חלקה, מסחר קמעונאי וסיטונאי ושימושים נלווים למסחר, מרכזי קניות, מסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אולמות תצוגה ושימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, אשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם.
3. מרפאות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תכסית: 60% עד 50% עיקרי.

קומות: 2 קומות בתת הקרקע + קומת קרקע + 9 קומות + קומה טכנית.

גובה: עד 48 מ', גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' ברוטו, קומה טיפוסית לא תעלה על 5 מ'.

שטחי בנייה:

שימוש	עיקרי	שירות עילי	שירות ת"ק
תעסוקה	16,650	6,510	13,480
מסחר	2,050	1,750	
סה"כ	**18,700**	**8,260**	**13,480**

חניה: החנייה לרכב תהיה כולה בתת הקרקע, יותרו חניות תפעולית ופינוי אשפה עיליים.

יותר לנייד שטחי מסחר לשטחי תעסוקה.

ככל שיבנו גלריות, ניתן להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מסחר בגלריות. יותר לנייד שטחי שירות תת קרקעיים אל מעל הקרקע בהיקף של עד 10% משטחי השירות העיליים.

6. מצב רישוי רלוונטי:

- היתר מס' 20190483 מיום 01.04.2020 + הקלות – להקמת בניין משרדים (בניין A – צפוני), 2 קומות למרתפי חניה ואחסנה, קומת קרקע למסחר ומשרדים 5 קומות משרדים וקומת גג טכנית:

מפלס	עיקרי				שירות							סה"כ המבנה
	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	מרפסת	סה"כ עיקרי	ממ"ק/ ממ"מ	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות	
-2				-		9.20	246.11		355.41	3,550.73	2,235.79	6,397.24	**6,397.24**
-1				-			247.14		270.96	3,553.21	2,191.06	6,262.37	**6,262.37**
0	192.53	762.52		**955.05**			316.26	492.09	153.85		131.08	1,093.28	**2,048.33**
1		1,476.74	26.07	**1,502.81**	55.82		460.89		14.41			531.12	**2,033.93**
2		1,476.74	26.07	**1,502.81**	55.82		460.89		14.41			531.12	**2,033.93**
3		1,476.74	26.07	**1,502.81**	55.82		460.89		14.41			531.12	**2,033.93**
4		1,476.74	26.07	**1,502.81**	55.82		460.89		14.41			531.12	**2,033.93**
5		1,476.74	26.07	**1,502.81**	55.82		460.89		14.41			531.12	**2,033.93**
גג טכני				-			64.06		51.00			115.06	**115.06**
סה"כ	**192.53**	**8,146.22**	**130.35**	**8,469.10**	**279.10**	**9.20**	**3,178.02**	**492.09**	**903.27**	**7,103.94**	**4,557.93**	**16,523.55**	**24,992.65**

- היתר מס' 20220448 מיום 20.06.2024 – הקמת בניין משרדים (בניין B – דרומי) הכולל קומת קרקע מסחרית, 7 קומות משרדים, קומת גג טכני, 2 קומות מרתפי חניה וביטול שטחי אחסנה. בנוסף, שינויים במבנה A הכוללים שימוש ממשרדים למסחר בקומת הקרקע, תוספת קומה 6 למשרדים, קומת גג טכני ותוספת שטחי מערכות טכניות וחדרי מדרגות:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מבנה A

מפלס	עיקרי				שירות							סה"כ המבנה
	מסחר	משרדים	מרפסת	סה"כ עיקרי	ממ"ק/ ממ"מ	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות	חניה	אחסנה	סה"כ שירות	
-2				-			251.66		354.17	5,571.36	220.22	6,397.41	6,397.41
-1				-			237.95		315.63	5,499.92	176.22	6,229.72	6,229.72
0	907.62			907.62	30.68		317.44	493.10	200.28		99.20	1,140.70	2,048.32
1		1,476.54	26.07	1,502.61	55.82		456.74		14.41			526.97	2,029.58
2		1,476.54	26.07	1,502.61	55.82		456.74		14.41			526.97	2,029.58
3		1,476.54	26.07	1,502.61	55.82		456.74		14.41			526.97	2,029.58
4		1,476.54	26.07	1,502.61	55.82		456.74		14.41			526.97	2,029.58
5		1,476.54	26.07	1,502.61	55.82		456.74		14.41			526.97	2,029.58
6		988.20		988.20	55.82		349.11		14.41			419.34	1,407.54
גג טכני				-			60.91	44.33	84.75			189.99	189.99
סה"כ	907.62	8,370.90	130.35	9,408.87	365.60	-	3,500.77	537.43	1,041.29	11,071.28	495.64	17,012.01	26,420.88

מבנה B

מפלס	עיקרי				שירות							סה"כ המבנה
	מסחר	משרדים	מרפסת	סה"כ עיקרי	ממ"ק/ ממ"מ	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות	חניה	אחסנה	סה"כ שירות	
0	1,087.80			1,087.80	26.13		287.03	80.87	61.10		17.47	472.60	1,560.40
1		1,132.58	20.36	1,152.94	42.36		342.50		9.01			393.87	1,546.81
2		1,132.58	20.36	1,152.94	42.36		342.50		9.01			393.87	1,546.81
3		1,132.58	20.36	1,152.94	42.36		342.50		9.01			393.87	1,546.81
4		1,132.58	20.36	1,152.94	42.36		342.50		9.01			393.87	1,546.81
5		1,132.58	20.36	1,152.94	42.36		342.50		9.01			393.87	1,546.81
6		1,132.58	20.36	1,152.94	42.36		342.50		9.01			393.87	1,546.81
7		1,132.58	20.36	1,152.94	42.36		342.50		9.01			393.87	1,546.81
גג טכני				-			61.60	32.10	119.62			213.32	213.32
סה"כ	1,087.80	7,928.06	142.52	9,158.38	322.65	-	2,746.13	112.97	243.79	-	17.47	3,443.01	12,601.39
סה"כ למגרש	1,995.42	16,298.96	272.87	18,567.25	688.25	-	6,246.90	650.40	1,285.08	11,071.28	513.11	20,455.02	39,022.27

7. המצב המשפטי:

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

8. 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	₪ 34,271,000	₪ 28,394,000	₪ 35,189,000	₪ 28,394,000
2	₪ 74,464,000	₪ 28,913,100	₪ 66,198,000	₪ 28,913,100

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. החלטת השמאית המחוזית:

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

9.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאית המחוזית בחנה את המחלוקת בין הצדדים שהתמקדה בעיקר בגישות השומה, ובחרה לקבל את עמדת המשיבה, לפיה יש להעריך את שווי הקרקע בהתאם לגישת היוון הכנסות מדמ"ש וחילוץ היתרה לקרקע ולא על השוואה להכרעות קודמות כפי שננקטה בשומת המשיגה. זאת מאחר ששומות אינן מהוות עסקות השוואה בעוד שגישת היוון ההכנסות היא המועדפת במקרה הנדון מכיוון שהיא מנטרלת זכויות נוספות ופוטנציאל.

9.2 <u>העמסת שטחי שירות</u>:

הובאו שטחי שירות למסחר בשיעור 10% ולמשרדים 30% בשווי מלא ויתרת שטחי השירות מעל שיעורים אלו הובאו במקדם שוליות בסך 0.4.

9.3 <u>תקן חניה</u>:

הובא בחשבון תקן החניה לאזור ג' עפ"י התוכנית למסחר 1:50 ולמשרדים 1:60.

9.4 <u>עלות עודפת לחניה תת קרקעית</u>:

מבדיקה בתוכנית הבקשה להיתר בנייה בנכס הנדון עלה כי שטח למקום חניה תת קרקעי הוא 35 מ"ר למקום כמקובל, ועלות ההקמה נקבעה לפי מחירון דקל.

9.5 <u>חניות</u>:

<u>חלופה 1</u>: הובא בחשבון כי ביתרת המגרש לאחר הפחתת תכסית בשיעור 50% גינון וחילחול בשיעור 15% ניתן להסדיר 94 מקומות חניה עיליים והיתרה עפ"י תקן חניה תת קרקעי, כלהלן:

שימוש	שטח עיקרי	תקן חניה	מקומות נדרשים
מסחר	537.52	50	11
משרדים	7,928.42	60	133
סה"כ מקומות חניה נדרשים עפ"י תקן			**144**
חניות עיליות בניכוי חילחול וגינון			94
סה"כ חניות ת"ק נדרשות			**50**
עלות עודפת למקום חניה תת קרקעית			₪ 37,765-
סה"כ עלות עודפת			**₪ 1,888,235-**

<u>חלופה 2</u>: בהתאם לתוכנית 405-0856583 החניה לרכב תהיה כולה בתת הקרקע ויותרו חניות תפעוליות ופינוי אשפה עיליים, כלהלן:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שימוש	מ"ר עיקרי	תקן חניה	מקומות נדרשים
מסחר	2,050	50	41
משרדים	16,650	60	277
סה"כ מקומות חניה נדרשים עפ"י תקן			**318**
עלות עודפת למקום חניה תת קרקעית			37,765 ₪-
סה"כ עלות עודפת			**12,009,176 ₪-**

9.6 שווי מקום חניה תת קרקעי למסחר:

נדחתה טענת שמאי המשיגה לפיה שווי החניה למסחר מגולם בשווי העיקרי בנימוק כי מושא השומה אינו קניון, אלא ק"ק מסחרית בבניין משרדים ולכן אין מקום להשוואה לקניון אושילנד הסמוך המציע חניה חינם לבאי המתחם. לפיכך, בתחשיב לא בוצעה הפרדה בעלות העודפת לחניה בין מסחר למשרדים.

9.7 מטלות ציבוריות:

בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים, בשומות הנערכות עבור רמ"י אין לקחת בחשבון מטלות ציבוריות, אלא אם צויין אחרת בהזמנת השומה.

9.8 מקדמי הפחתה למסחר:

התקבלה חלקית טענת שמאי המשיגה והוחלט להביא בחשבון מקדם הפחתה לעורפיות בסך 0.9 למחצית מזכויות הבנייה למסחר. השמאית המחוזית סבורה כי אין מקום להפחתה למיקום כאשר עסקות ההשוואה הן מאזה"ת עתיר ידע.

9.9 מקדם הפחתה לגודל ובינוי:

התקבלה חלקית טענת שמאי המשיגה בנוגע לצפיפות הבנייה והוחלט להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל ובינוי בסך 0.9.

9.10 נתונים לאומדן השווי למסחר:

הובאו 7 נתוני דמ"ש המשקפים בממוצע דמ"ש של 80 ₪ למ"ר. בהיוון הכנסות לפי שיעור היוון של 6.8%, ניכוי רווח יזמי 20% ועלות בנייה 6,292 ₪ למ"ר, התקבלה יתרה לקרקע בסך 5,477 ₪ למ"ר מבונה.

9.11 נתונים לאומדן השווי לתעסוקה:

הובאו 8 נתוני דמ"ש המשקפים בממוצע דמ"ש של 57 ₪ למ"ר. בהיוון הכנסות לפי שיעור היוון של 6.8%, ניכוי רווח יזמי 15% ועלות בנייה 5,634 ₪ למ"ר, התקבלה יתרה לקרקע בסך 3,166 ₪ למ"ר מבונה.

9.12 עלות עודפת לחניה תת קרקעית:

הובאו דמ"ש בסך 500 ₪ למקום חניה לחודש בהיוון 6.8% ובסה"כ 88,235 ₪ למקום חניה. בהפחתת עלות מקום חניה בסך 126,000 ₪ התקבלה עלות עודפת בסך 35,765 ₪ -.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.13 תחשיב השומה – חלופה 1:

שטח המגרש במ"ר		**6,719**	תכסית	50%	3,359.50	
שימוש	**מפלס**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר	ק"ק - עיקרי	537.52	1.00	537.52		
	ק"ק - שירות עד 10%	53.75	1.00	53.75		
סה"כ מסחר				**591.27**	₪ 5,477	**₪ 3,238,394**
משרדים	עיקרי	7,928.42	1.00	7,928.42		
	שירות עד 30%	2,378.53	1.00	2,378.53		
	יתרת ש"ש	954.10	0.40	381.64		
סה"כ משרדים				**10,688.59**	₪ 3,166	**₪ 33,838,981**
עלות עודפת לחניה תת קרקעית						-₪ 1,888,235
						₪ 35,189,140
שווי חלופה 1 במעוגל כולל פיתוח		**11,852.32**				**₪ 35,189,000**

9.14 תחשיב השומה – חלופה 2:

קומה	**שימוש**	**שטח מבונה במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במעוגל**
מסחר	מסחר עיקרי -חזית	1,025.0	₪ 5,477	1	₪ 5,613,920
	מסחר שירות - חזית	102.5	₪ 5,477	1	₪ 561,392
	מסחר עיקרי - עורפי	1,025.0	₪ 5,477	0.9	₪ 5,052,528
	מסחר שירות - עורפי	102.5	₪ 5,477	0.9	₪ 505,253
	יתרת שירות	1,545.0	₪ 5,477	0.4	₪ 3,384,783
משרדים	עיקרי	16,650.0	₪ 3,166	1	₪ 52,712,218
	שירות עד 30%	4,995.0	₪ 3,166	1	₪ 15,813,665
	יתרת ש"ש	1,515.0	₪ 3,166	0.4	₪ 1,918,535
סה"כ לפני ניכוי עלויות עודפות		**26,960**			**₪ 85,562,294**
עלות עודפת לחניה תת קרקעית					**-₪ 12,009,176**
סה"כ					**₪ 73,553,118**
מקדם הפחתה לגודל ובינוי					0.9
שווי					₪ 66,197,806
שווי חלופה 2 במעוגל כולל פיתוח					**₪ 66,198,000**

10. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי טענות המשיגה ביחס להחלטה בהשגה ראשונה, כפי שעולים מההשגה השנייה מיום 19.09.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 שטחי השירות:

המשיגה טענה כי השמאית המחוזית שגתה באופן שבו התייחסה לשטחי השירות. לטענתה, על אף שהתב"ע מאפשרת שטחי שירות בהיקף של 40% מהשטח העיקרי, השמאית לא פיצלה נכון את יתרת שטחי השירות בין השימושים למסחר ולמשרדים.

בחלופה 1, השמאית ייחסה את כל יתרת שטחי השירות (954.1 מ"ר) לשטחי המשרדים בלבד, במקום בהתאם ליתרת חלקם היחסי כהשלמה ל-40% – כלומר, 161.25 מ"ר למסחר (30% מהשטח העיקרי למסחר) ו-792.84 מ"ר למשרדים (10% מהשטח העיקרי למשרדים).

בחלופה 2, נטען כי בניגוד למה שנכתב בהחלטת השמאית המחוזית (בסעיף 10.2.3) לפיו הצדדים

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסכימים להעמסת שטחי שירות בשיעור של 10% למסחר ו-30% למשרדים במקדם מלא (1.0) ויתרת השטח במקדם שולי של 0.4, אין למעשה כל הסכמה לקביעת מקדם כזה.

המשיגה הדגישה כי בהתאם לשומתה, יש להביא בחשבון רק את שטחי השירות הסחירים – 10% למסחר ו-30% למשרדים – במקדם אקווי מלא של 1.0. לעומת זאת, יתרת שטחי השירות אינם מניבים תמורה בעת שיווק היחידות, ולכן ככל שהם ינוצלו בפועל, תרומתם לשווי כבר מגולמת בשטחי השימוש הסחירים עצמם, ואין להעניק להם שווי נפרד.

המשיגה הוסיפה כי על פי הנתונים שנקבעו בתוכנית, שטחי השירות מהווים כ-39% משטחי התעסוקה וכ-85% משטחי המסחר – היקף חריג ביותר ביחס למקובל בבנייני משרדים שבהם המסחר ממוקם בקומת הקרקע.

היא ציינה כי בפועל חלק ניכר משטחי השירות כלל לא נוצל או שאינו מניב כל תמורה:

כ-496 מ״ר של שטחי שירות (כ-28% משטחי השירות למסחר) לא נוצלו כלל, וכ-620 מ״ר נוספים (כ-35% משטחי השירות למסחר) משמשים לקומת עמודים מפולשת — שטח שאין בגינו כל תמורה.

לכן, לטענתה, לא היה מקום להחיל על כלל שטחי השירות מקדם שווי של 0.4, כפי שעשתה השמאית המחוזית, משום שמהלך זה מייחס לשטחי השירות כ-22% מהשווי הכולל של שטחי המסחר, בעוד שבפועל חלק גדול מהם חסר כל ערך כלכלי.

המשיגה הפנתה גם לקטע הרלוונטי מהחלטת השמאית המחוזית, שבו נקבע כי בשל מגבלת התכסית ניתן להקים בקומת הקרקע שטח של כ-4,044 מ״ר ברוטו, שמתוכם: 595 מ״ר הם שטחי שירות המשמשים למבואות וחדרי מדרגות של בנייני המשרדים, ו-835 מ״ר הם שטחי שירות טכניים המיועדים לשירות כלל הדיירים.

בהתאם לכך, רק 2,614 מ״ר בקומת הקרקע הם שטחי מסחר סחירים, מתוכם 2,050 מ״ר שטח עיקרי ו-564 מ״ר שטחי שירות סחירים, ואילו יתרת שטחי השירות אינם ניתנים לניצול כלל.

לסיכום טענתה, המשיגה הדגישה כי שווי של כ-5.4 מיליון ₪ שניתן לשטחי שירות עודפים, המהווה כ-9% משווי הנכס כולו, הוא סכום מופרז ובלתי סביר, שכן מדובר בשטחים שאינם תורמים בפועל לשווי הכלכלי של הנכס.

10.2 <u>שטח למקום חניה תת קרקעי</u>:

המשיגה טענה כי השמאית המחוזית לא חישבה נכון את השטח למקום חניה תת-קרקעית. בהחלטתה קבעה השמאית המחוזית כי השטח למקום חניה הוא 35 מ״ר, בהתאם לאמור בבקשה להיתר מיום 20.6.2024, וציינה כי מדובר בשטח ״כמקובל״.

לדברי המשיגה, חישוב זה שגוי מאחר שהשמאית חישבה את השטח למקום חניה באמצעות חלוקת השטח המסווג כשטח חניה בתוכנית הבקשה להיתר במספר הכולל של מקומות החניה - לרבות 34 מקומות במתקן חניה מכני. לטענתה, שיטה זו מתעלמת מהשטחים הנדרשים בפועל לצורך תכנון חניה תת-קרקעית, הכוללת מסלולי גישה, רמפות, לובאים, שטחי אוורור ומערכות טכניות נוספות, שהם חלק בלתי נפרד מעלות ההקמה.

המשיגה טענה כי החישוב הנכון צריך להתבסס על השטח התת-קרקעי הכולל המבוקש להיתר, בניכוי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שטחי האחסנה. מבדיקה שערכה עלה כי בפרויקטים דומים באזור מתקבל שטח תת-קרקעי נטו של כ־39 מ״ר למקום חניה.

בהתאם לכך, ובהתחשב בעלות בנייה ישירה של כ-4,320 ₪ למ״ר, המשיגה טענה כי יש לחשב את עלות ההקמה למקום חניה תת-קרקעי בסך של כ-170,000 ₪.

10.3 שווי למקום חניה מסחרי:

המשיגה חולקת על קביעת השמאית המחוזית לפיה השווי למקום חניה למסחר זהה לשווי של מקום חניה למשרדים, בנימוק ש״נשוא השומה אינו קניון, אלא קומת קרקע מסחרית בבניין משרדים״. משמעות קביעה זו, לשיטת המשיגה, היא כי החניון ישמש את כלל הדיירים כמנוי בתשלום, כך שלבאי שטחי המסחר לא תינתן חניה חינם.

המשיגה טענה כי קביעה זו אינה משקפת את תנאי השוק באזור. בתוך אזור התעשייה עתיר ידע כמעט אין שטחי מסחר רחוב פעילים, והמרכזים המסחריים המשמעותיים ממוקמים מחוץ למתחם – וכולם מציעים חניה צמודה וללא תשלום.

נוסף על כך, בפרויקט נשוא השומה מתוכננים שטחי מסחר בהיקף של כ-3,800 מ״ר, היקף המתאים למרכז מסחרי קטן, ולא לשטח נלווה בבניין משרדים. לטענת המשיגה, שיווק חנויות בהיקף זה ברחוב שאינו מסחרי ובמגרש ללא חניה חינם צפוי להתקל בקושי ובביקוש נמוך, שכן דמי השכירות המקובלים בסביבה משקפים זמינות חניה ללא תשלום.

המשיגה ציינה כי בהחלטת השמאית המחוזית נעשה שימוש בנתוני השוואה מפרויקטים שבהם תנאי החניה שונים לחלוטין — בהם פרויקט O-TECH, הכולל כ-10,000 מ״ר שטחי מסחר בתצורת ״פאואר סנטר״ עם חניה עילית רחבה ופתוחה ללא תשלום. למרות זאת, השמאית לא יישמה מקדמי התאמה מתאימים בגין ההבדלים באופי הבינוי ובפתרון החניה בין נשוא השומה לפרויקטים להשוואה.

לפיכך, טענה המשיגה כי ככל שנקבע שהשווי למקום חניה למסחר זהה לשווי של מקום חניה למשרדים, יש לבצע הפחתות משמעותיות בשווי שטחי המסחר ביחס לנתוני ההשוואה שנשענו על מרכזים עם חניה חופשית. לחלופין, יש לקבוע כי למקומות החניה המיועדים למסחר אין שווי נפרד, ושווים מגולם בשווי שטחי המסחר עצמם, כפי שנעשה בחוות דעתה.

10.4 עלות הקמת מקום חניה תת קרקעי:

המשיגה טענה כי בהחלטת השמאית המחוזית הובאה בחשבון עלות הקמה של 126,000 ₪ למקום חניה, לפי שטח של 35 מ״ר למקום ועלות כוללת של 3,600 ₪ למ״ר, אך לא הוצג תחשיב מפורט המבהיר את מרכיבי העלות הישירה והעקיפה.

לטענתה, לפי מחירון דקל (פברואר 2023), עלות הבנייה הישירה למ״ר תת-קרקעי היא 3,000 ₪, ולכך יש להוסיף 200 ₪ בגין דיפון מלא של המגרש – כך שהעלות הישירה מסתכמת ב-3,200 ₪ למ״ר. מכאן שהשמאית הביאה בחשבון עלויות עקיפות של כ-12.5% בלבד, שיעור נמוך שאינו תואם את המקובל.

בהתאם לקווים המנחים (פרק י״ח) שיעור העלויות העקיפות בבנייני תעסוקה נע בין 25% ל-35% מעלות הבנייה הישירה. בהתחשב במצב השוק, הריבית והביקושים הנמוכים, המשיגה סבורה כי יש להביא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 35%, ולקבוע עלות כוללת של 4,320 ₪ למ״ר, כפי שנעשה בחוות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

דעת רמ"י ובחוות דעתה שלה.

10.5 <u>עלות בנייה למשרדים</u>:

המשיגה טענה כי בהחלטת השמאית המחוזית הובאה בחשבון עלות הקמה של 5,634 ₪ למ"ר משרדים, כולל עלויות עקיפות, ללא פירוט או הסבר לגבי אופן החישוב.

על פי מחירון דקל (פברואר 2023), עלות הבנייה הישירה למ"ר במבנה משרדים בן 6-15 קומות היא 4,840 ₪ למ"ר עילי, ובתוספת 300 ₪ למ"ר קרקע לפיתוח מתקבלת עלות ישירה של כ-4,900 ₪ למ"ר. מכאן שהעלות שנקבעה משקפת עלויות עקיפות של כ-15% בלבד, שיעור נמוך מהמקובל.

בהתאם לקווים המנחים (פרק י"ח), ובהתחשב במורכבות הפרויקט ובריבית במועד הקובע, יש להביא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של כ-35%, ולקבוע עלות כוללת של כ-6,620 ₪ למ"ר, בדומה לעלות שהובאה בחשבון בהחלטת רמ"י ובחוות דעת המשיגה.

10.6 <u>עלות בנייה למסחר</u>:

המשיגה טענה כי בהחלטת השמאית המחוזית הובאה בחשבון עלות הקמה של 6,292 ₪ למ"ר מסחר, כולל עלויות עקיפות, ללא פירוט או הסבר כיצד נקבעה.

העלות שנקבעה גבוהה בכ-11% בלבד מעלות ההקמה למשרדים, אף שקיים פער של כ-60% בגובה הקומה – 6.25 מ' למסחר לעומת 3.85 מ' למשרדים – בהתאם לתב"ע ולבינוי בפועל.

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון עלות הקמה גבוהה יותר למסחר, בשיעור של כ-20% לפחות מעל עלות המשרדים. לפיכך, ובהתבסס על עלות הקמה של 6,620 ₪ למ"ר משרדים, המשיגה סבורה כי יש לקבוע עלות הקמה כוללת למסחר של כ-7,950 ₪ למ"ר (עלות ישירה של כ-5,900 ₪ ועלויות עקיפות של 35%).

11. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים מהתייחסות המשיבה במכתבו מיום 12.12.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת[2]:

11.1 <u>שטח שירות</u>:

בחלופה 1, היות שבתחשיב רוב השטחים העיקריים מיוחסים לטובת שטחי המשרדים (ורק כ- 6% למסחר) אזי שטחי השירות ישרתו בעיקר את שטח המשרדים ולכן יש לנצל את מלוא שטחי השירות הנותרים לטובת משרדים.

בחלופה 2, אשר לטענה של שטח שירות מסחרי גבוה מהמקובל הרי שמדובר בתוכנית שקודמה על ידי היזם שהוא בעל הקרקע שעשה זאת מתוך צורך מסחרי. מקדם 0.4 ליתרת שטחי השירות ניתן גם בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 7613/98.

11.2 <u>שטח חניה תת קרקעית</u>:

יש להביא בחשבון שטח למקום חניה תת קרקעי של 35 מ"ר ברוטו כמקובל, המגלם את שטחי התמרון וכדו'. השטח לא נקבע בהתאם לבינוי בפועל בבקשה להיתר, היות שהחלופה מייצגת שווי לפי תוכנית

[2] הועלו סוגיות נוספות ובהן, שטח המגרש, מטלה ציבורית, מקדם עורפיות ומקדם מיקום. עם זאת, מאחר שהמשיבה לא הגישה השגה ביחס להחלטת השמאית המחוזית בנושאים אלה, ומשלא נכללו הטענות במסגרת ההשגה השנייה – הוועדה לא תידרש אליהן במסגרת החלטתה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

+ בקשה להיתר (קונים את מלוא הזכויות בתוכנית + השבחה מעבר לתוכנית בבקשה להיתר ככל שקיימת). לכן, במקרים שבהם מבקשים לבנות בצורה שלא מהווה שימוש יעיל וטוב לא ניתן להתחשב בכך.

11.3 שווי מקום חניה למסחר: מקובלת עמדת השמאית המחוזית לפיה לא קיימת הפרדה בעלות העודפת לחניה בין מסחר למשרדים.

11.4 עלות בנייה למסחר: עלות בנייה בסך 7,950 ₪ למ"ר מסחר כפי שנטענה ע"י המשיגה מהווה עלות חריגה הן ביחס לנתוני ההשוואה והן ביחס לשומות מכריעות בסביבה.

12. דיון והכרעה:

12.1 שטחי השירות בחלופה 1:

התוכנית קובעת שטחי שירות בהיקף 40% מהשטח העיקרי. לטענת המשיגה את יתרת שטחי השירות, הנגזרת מכך שה-40% לשירות לא נותחו במלואם כשטח סחיר במקדם שווי מלא, נכון היה לפצל לפי השימושים כדלקמן: 30% מהשטח העיקרי למסחר ו – 10% מהשטח העיקרי למשרדים (כהשלמה ל-40%).

התוכנית החלה קובעת זכויות בנייה בהיקף נרחב למשרדים בעוד שזכויות הבנייה למסחר הן בהיקף נמוך ובשימוש משני. החלק העיקרי של שטחי השירות, על פי חלוקה של 10% מהשטח העיקרי למסחר ו-30% מהשטח העיקרי למשרדים, נותח בערכי שווי מלאים, וזאת בהתאם למקובל בשוק שטחי המסחר והמשרדים, ובשים לב למאפייני התכנון והביצוע המקובלים והצורך במרכיבי שירות כגון לובי, חדרי מדרגות, מתקני תשתית, שירותים, ממ"דים ועוד.

הוועדה סבורה כי אין לייחס שווי ליתרת שטחי השירות מעבר לשטחים הסחירים המיוחסים למשרדים, הכוללים את השטח העיקרי בתוספת העמסה של 30% שטחי שירות. עם זאת, ביחס לשטחי המסחר, סבורה הוועדה כי גם לשטחי שירות מעבר להעמסה של 10% קיימת תרומה כלכלית, בין היתר לצורכי אחסנה, העמסה ושימושי שירות נלווים למסחר, אם כי בשווי מופחת. לפיכך, יובאו בחשבון כ-60 מ"ר נוספים של שטחי שירות למסחר (בהתאם לחלקו היחסי של השטח העיקרי למסחר מתוך כלל השטח העיקרי בבניין[3]) במקדם שווי של 0.4.

12.2 שטחי השירות בחלופה 2:

הטענה כי כלל שטחי השירות בקומת הקרקע, כפי שמופיעים בתוכנית הבקשה להיתר הבנייה, מיועדים לשימוש משרדי – אינה נכונה. מעיון בתשריט הקומה עולה בבירור כי חלק משטחי השירות משרתים גם את השימושים המסחריים במתחם, ובפרט את שטחי המסחר בקומת הקרקע. כמו כן, שטחי שירות המסווגים כמערכות טכניות משרתים גם את שטחי המסחר ולא רק את שטחי המשרדים.

יתרה מכך, תוכנית הבקשה להיתר מממשת כמעט את מלוא מכסת שטחי השירות המותרים על פי הוראות התוכנית, ובפועל אף ניכר כי היזם עשה שימוש במרבית הזכויות המוקנות לו לפי התוכנית שתוכננה על ידי גורמים מטעמו. יש בכך כדי להצביע על תכנון מושכל שמטרתו לשרת את השימושים

[3] 60 מ"ר ~ 954.1 מ"ר שירות עודף * (8,465 מ"ר עיקרי כולל / 537 מ"ר עיקרי למסחר)

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המתוכננים, לרבות שטחי המסחר, ועל כן לא ניתן להתייחס אל שטחי השירות כאל שטח עודף ללא כל שווי.

בנוסף, תוכנית 405-0856583 מאפשרת ניוד של שטחי מסחר לשטחי תעסוקה, דבר המחזק את המסקנה כי אין חלוקה קשיחה ונפרדת בין שטחי השירות למסחר ולמשרדים. מכאן, שיש לראות בכל שטחי השירות – כשטחים נדרשים שנבחרו ותוכננו על ידי היזם בהתאם לצרכים השיווקיים והתכנוניים של הפרויקט, ויש לשקלל את שוויים בהתאם למרכיב השוליות.

בהתחשב בהיקף הנרחב של שטחי השירות ביחס לשטח העיקרי במקרה הנדון ובשוליות הקיימת בשטחי שירות בעלי שווי נמוך או אפסי כדוגמת קומת עמודים מפולשת, הוועדה סבורה שאין להביא בחשבון שווי לשטחי שירות למשרדים שמעל 30% מהשטח העיקרי.

ביחס לשטחי השירות למסחר, הוועדה סבורה, בדומה לקביעתה בחלופה מס׳ 1, כי יש להביא בחשבון את יתרת שטחי השירות היחסיים המיוחסים למסחר, בהתאם לחלקו היחסי של השטח העיקרי למסחר[4], וזאת במקדם שווי של 0.4.

12.3 <u>שטח למקום חניה תת קרקעי</u>:

תוכנית הבקשה להיתר נערכה בהתאם לנספח הבינוי, והיא משקפת את התכנון המיטבי שניתן להפיק בפועל על בסיס הוראות התוכנית. בנסיבות אלה, מקובלת עלינו טענת המשיגה, שלפיה יש להתייחס לשטח התת קרקעי הכולל, בניכוי שטח האחסנה, כבסיס לחישוב השטח הנדרש בפועל לכל מקום חניה.

בהתאם לחישוב זה, השטח הברוטו הממוצע למקום חניה בפרויקט דנן עומד על כ–39 מ״ר, וזאת על פי הנתונים הקונקרטיים בבקשה להיתר, ובשונה מהנחות חישוב כלליות המבוססות על חלוקה פשוטה של מספר מקומות החניה בשטחי החניון.

12.4 <u>שווי למקום חניה מסחרי</u>:

המשיגה טוענת כי אין לקבוע שווי עצמאי למקומות החניה בפרויקט, שעה שמדובר בחניות המיועדות לשירות השימושים המסחריים בפרויקט ואינן עומדות למכירה או להשכרה בנפרד. לטענתה, מקומות החניה אינם מהווים מקור להכנסה נפרדת ואינם ניתנים לניצול מסחרי עצמאי, אלא משרתים את שטחי המסחר כחלק אינטגרלי מהשימוש. לפיכך, יש לשקלל את שווי החניה כחלק בלתי נפרד משווי שטחי המסחר.

בעניין זה ראוי להפנות להחלטת ועדת ההשגות ביחס למגרש 100, שבו נמצא קניון ״אושילנד״, שם אכן נקבע כי אין לייחס שווי נפרד למקומות החניה לשטחי המסחר. ואולם, מסקנה זו התבססה על דו״ח הליווי הכלכלי של הפרויקט, אשר שימש בסיס לקביעת שווי הקרקע ושלא כלל הכנסות מחניה.

אלא שבמקרה דנן, מדובר במבנה משרדים הכולל קומת מסחר, ולא בקניון סגור דוגמת ״אושילנד״, המציע חניה חינם כחלק מהשירות לציבור הרחב.

בפרויקט מושא ההכרעה לא הוצג בפנינו דו״ח ליווי המאשר כי אין צפי להכנסות מהחניה, ואף לא הובאו ראיות לכך שמקומות החניה יינתנו ללא תשלום לשוכרי החנויות או לקהל הרחב. בנסיבות אלה, בהיעדר בסיס עובדתי לכך שהחניה ניתנת כשירות נלווה ללא עלות, אין מקום לשלול באופן גורף את

[4] 335 מ״ר ~ 3,060 מ״ר שירות עודף * (18,700 מ״ר עיקרי כולל / 2,050 מ״ר עיקרי למסחר)

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ייחוס השווי לחניות לשטחי המסחר.

אשר לטענה בדבר קשר אפשרי בין גביית תשלום עבור חניה לבין הפחתה בשכר הדירה לשוכרי המסחר – איננו סבורים כי קיים קשר ישיר והכרחי בין הדברים. קיומה של חניה זמינה, אף אם בתשלום, היא בגדר תשתית המעלה את הנגישות לנכס ומשפרת את האטרקטיביות שלו לשוכרים וללקוחות כאחד. גביית תשלום סביר בגין חניה אינה שוללת, כשלעצמה, את האפשרות לכלול שווי עצמאי לרכיב החניה בתחשיב השומה.

12.5 <u>עלות הקמת מקום חניה תת קרקעי</u>:

מקובץ התחשיבים של השמאית המחוזית שהועבר אלינו עולה כי עלות הבנייה שהובאה בהכרעתה חושבה לפי עלות בנייה ישירה של 3,000 ₪ למ״ר מקום חניה בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 20% ובסה״כ 3,600 ₪ למ״ר.

על פי מחירון דקל המעודכן לחודש פברואר 2023 עלות הקמת חניון תת קרקעי עומדת על 3,000 ₪ למ״ר. מקובלת עלינו עמדת שמאי המשיגה כי יש להביא תוספת של 200 ₪ בגין קיר דיפון מלא. שיעור העמסת עלויות עקיפות של 20% כפי שנקטה בו השמאית המחוזית נמוך מעט, אולם בהתחשב במאפייני הפרויקט שהוקם על קרקע נוחה שאינו מהוה פרויקט מורכב הדורש אילוצי תכנון רבים, תובא העמסת עלויות עקיפות בשיעור 25%, המצוי בטווח הקבוע בקווים המנחים.

על כן, עלות הקמת מקום חניה תהיה: 156,000 ₪ = 39 מ״ר * 1.25 * 3,200 ₪

12.6 <u>עלות בנייה למשרדים</u>:

מקובץ התחשיבים של השמאית המחוזית שהועבר אלינו עולה כי עלות הבנייה שהובאה בהכרעתה חושבה לפי עלות בנייה ישירה של 4,840 ₪ למ״ר מקום חניה בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 20% והפחתה של 3%, ובסה״כ 5,634 ₪ למ״ר.

העמסת עלויות עקיפות תהיה כאמור בשיעור של 25%. לפיכך, בהעמסת העלות על עלות הבנייה הישירה המצוינת במחירון דקל מתקבלת עלות בנייה של 6,050 ₪ למ״ר. עם זאת, דמ״ש שהובאו בהכרעת השמאית המחוזית נגזרו ממבנים שצברו פחת פיזי, כגון שטחי מסחר ברחוב עתיר ידע 1, אשר הוקם במקור כמבנה מסחר עצמאי בשנת 2000 ובשנים האחרונות נוספו מעליו קומות משרדים ושטחי מסחר ברחוב עתיר ידע 16 שהוקם בשנת 2009.

לפיכך, לצד הגדלת עלויות הבניה העקיפות, אנו סבורים שראוי להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין פחת בשיעור של 10% לפחות בשל גיל ומצב מבני המסחר. בהפחתה זו מתקבלת עלות בנייה מתואמת בסך של כ – 5,500 ₪ למ״ר. בשורה התחתונה, עלות הבנייה שהובאה בהכרעת השמאית המחוזית התואמת את העלות הסבירה - מקובלת עלינו, ועל כן טענת המשיגה נדחית.

12.7 <u>עלות בנייה למסחר</u>:

ככלל, הוועדה מסכימה עם טענת המשיגה לפיה העלות למסחר גבוהה מעלות למשרדים, בין היתר בשל הפרשי הגבהים המתאפיינים בכל שימוש. עם זאת, בהכרעת השמאית המחוזית הובאה עלות בנייה למסחר הגבוהה יותר מזו שנקבעה למשרדים בהפרש של כ – 12%.

בהחלטת ועדת השגות במגרשים 96,102,100 נקבעה עלות בנייה למסחר ומשרדים בהפרש זהה. הפרש

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

זה נמצא על ידנו סביר גם במקרה הנדון. לאור כך, עלות הבנייה למסחר תעמוד על 6,292 ₪ למ״ר כפי שקבעה השמאית המחוזית.

12.8 בדיקת סבירות:

ערכי השווי שנקבעו בהכרעת השמאית המחוזית למסחר ומשרדים ביחס למועד הקובע נמצאו סבירים ביחס לערכי השווי שהובאו בהחלטת השמאית המכריעה גב׳ חגית רבינסון שניתנה עבור המגרש הנדון עבור מועד קובע 03.02.2020, להכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 9077/17 רח׳ עתיר ידע 21 עבור מועד קובע 25.08.2019 והכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 7613/96 ברח׳ עתיר ידע 1 עבור מועד קובע 13.02.2022.

12.9 תחשיב עלות עודפת לחניה:

שומת IFRS רלי טרייסטמן פרוייקט קמפוס כ״ס - דמ״ש לחודש	₪ 500
דמ״ש שנתיים	₪ 6,000
שיעור היוון	6.8%
שווי מקום חניה	₪ 88,235
רווח יזמי	1.1
בניכוי רווח יזמי	₪ 80,214
עלות הקמת מקום חניה כולל עקיפות	₪ 156,000
עלות עודפת לחניה תת קרקעית	**-₪ 75,786**

- הונח כי רכיב ההוצאות (ניהול, אחזקה וכיו״ב) מתקזז עם תוספת לפדיון בגין לקוחות מזדמנים (בנוסף למיניויים).

12.10 תחשיב השומה – חלופה 1:

חישוב עלות עודפת לחניה:

שימוש	שטחי עיקרי	תקן חניה	מקומות נדרשים
מסחר	537.52	50	11
משרדים	7928.42	60	133
סה״כ מקומות חניה			**144**
חניות עיליות			94
סה״כ חניות תת״ק			**50**
עלות עודפת למקום חניה			-₪ 75,786
סה״כ עלות עודפת			**-₪ 3,770,389**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שטח המגרש במ"ר		**6,719**	תכסית	50%	3,359.50	
שימוש	**מפלס**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר	ק"ק - עיקרי	537.52	1.00	537.52		
	ק"ק - שירות עד 10%	53.75	1.00	53.75		
	יתרת שטחי שירות	60.58	0.40	24.23		
סה"כ מסחר				**615.50**	₪ 5,477	**₪ 3,371,107**
משרדים	עיקרי	7,928.42	1.00	7,928.42		
	שירות עד 30%	2,378.53	1.00	2,378.53		
סה"כ משרדים				**10,306.95**	₪ 3,166	**₪ 32,630,750**
עלות עודפת לחניה תת קרקעית						-₪ 3,770,389
						₪ 32,231,468
שווי חלופה 1 במעוגל כולל פיתוח		**10,958.80**				**₪ 32,231,000**

12.11 <u>תחשיב השומה – חלופה 2</u>:

שטח מגרש	6,719	**תכסית 60%**	4,031
שימוש	**עיקרי**	**שירות**	**שירות מרתף**
מסחר	2,050	1,750	13,480
משרדים	16,650	6,510	
סה"כ	18,700	8,260	

<u>חישוב עלות עודפת לחניה:</u>

שימוש	**מ"ר עיקרי**	**תקן חניה**	**מקומות נדרשים**
מסחר	2,050	50	41
משרדים	16,650	60	277
סה"כ מקומות חניה נדרשים עפ"י תקן			**318**
עלות עודפת למקום חניה תת קרקעית			-₪ 75,786
סה"כ עלות עודפת			**-₪ 24,099,979**

		6,719			
קומה	**שימוש**	**שטח מבונה במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במעוגל**
מסחר	מסחר עיקרי -חזית	1,025.0	₪ 5,477	1	₪ 5,613,920
	מסחר שירות - חזית	102.5	₪ 5,477	1	₪ 561,392
	מסחר עיקרי - עורפי	1,025.0	₪ 5,477	0.9	₪ 5,052,528
	מסחר שירות - עורפי	102.5	₪ 5,477	0.9	₪ 505,253
	יתרת שירות	335.45	₪ 5,477	0.4	₪ 734,913
משרדים	עיקרי	16,650.0	₪ 3,166	1	₪ 52,712,218
	שירות עד 30%	4,995.0	₪ 3,166	1	₪ 15,813,665
סה"כ לפני ניכוי עלויות עודפות		**24,235**			**₪ 80,993,890**
עלות עודפת לחניה תת קרקעית					**-₪ 24,099,979**
סה"כ					**₪ 56,893,911**
מקדם הפחתה לגודל ובינוי					0.9
שווי					₪ 51,204,520
שווי חלופה 2 במעוגל כולל פיתוח					**₪ 51,205,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון ולקבוע את שווי הקרקע בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ כדלקמן:

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות + בקשות להיתר חתומות ע"י הרשות בסך **32,231,000** ₪ (שלושים ושניים מיליון מאתיים שלושים ואחד ₪).

חלופה 2 - שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תוכנית) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר – שווי בהתאם לתוכנית תקפה + בקשה להיתר חדשה בסך **51,205,000** ₪ (חמישים ואחד מיליון מאתיים וחמישה אלף ₪).

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

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית