תאריך כ"ב אב תשפ"ד
26 אוגוסט 2024
מספר אופק: 45040
תיק רמ"י: 52027785א'

לכבוד:

המשיגה:
חב' טמפו תעשיות בירה בע"מ
באמצעות מר יהודה זיסר
שמאי מקרקעין
דוא"ל: yehuda@s-realestate.com

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]

חלקה 68 בגוש 7962

רחוב גיבורי ישראל 2, אזור תעשייה פנחס ספיר, נתניה

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 29.09.2021 על יד שמאית המקרקעין, גברת אטל ריינס (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי הקרקע שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל, שנערכה ביום 27.06.2018 על ידי שמאי המקרקעין, מר גיל קידר (להלן: "**שמאית המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 07.01.2021 על ידי שמאי המקרקעין, מר יהודה זיסר (להלן: "**שמאי המשיגה**").

ההשגה השנייה הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות חוות דעתו של שמאי המשיגה, מיום 17.11.2021.

בתאריך 23.01.2022 ולאחר שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון טענותיהם בעניין, ניתנה החלטתה של יו"ר ועדת ההשגות בדבר טיפול בהשגה על בסיס החומר הכתוב. ניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

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

1. מטרת ההחלטה:

הערכת שווי זכויות בעלות מלאה למרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה – תעסוקה/ציבורי בחלופות הבאות:

חלופה א' – אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות לקרקע בשטח 17,546 מ"ר למטרת תעשייה בהתאם לתב"ע נת/ 386/6 /ג.

חלופה ב' – אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות לקרקע בשטח 49,904 מ"ר למטרת תעשייה בהתאם לתב"ע נת/ 386/6 /ג.

חלופה ג' – אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות לקרקע בשטח 67,451 מ"ר למטרת תעשייה בהתאם לתב"ע נת/ 386/6 /ג.

חלופה ד' – אומדן שווי זכות הבעלות לקרקע לפי בקשה להיתר מס' 20160174 לעניין ההקלה לרבות יתרת שטחים בלתי מנוצלים.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא המועד המפורט בהכרעה בהשגה ראשונה - 27.03.2018.

3. ביקור בנכס:

נערך ביקור בנכס ובסביבתו ביום 31.05.2022 על ידי מר דוד דדון, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס והסביבה:

4.1 <u>תיאור הסביבה:</u>

<u>הנכס שבנדון ממוקם</u> ברחוב גיבורי ישראל 2 באזור התעשייה פנחס ספיר בנתניה בסמוך למחלף פולג וכביש מס' 2 (כביש החוף).

אזור התעשיה מצוי בצידו המזרחי של כביש מס' 2 ובחלק הדרום מזרחי של העיר נתניה.

רחוב גיבורי ישראל הינו רחוב פנימי המהווה עורק התחבורה המרכזי של אזור התעשיה.

נשוא השומה הינו חלקה 68 בגוש 7962 בהיקף שטח של כ – 67.45 דונם ולמעשה מהווה החלקה הגדולה ביותר בכל אזור התעשיה פנחס ספיר ומשמשת כמפעל טמפו הכולל שטחי ייצור ואחסנה.

הגישה לנכס מתבצעת מרחוב היצירה מצפון ושדרות בן גוריון מדרום.

סביבת הנכס מאופיינת בתעשיה מסורתית לצד מבני אחסנה, תעשיה עתירת ידע ומסחר.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5. המצב התכנוני הרלוונטי[2]:

5.1 מצב תכנוני

תכנית	י.פ	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
נת/368/6	1991	21.02.1974	לייעד שטח לתעשייה, שירותים עירוניים,שצ"פ ודרכים. החלקה בייעוד תעשייה. שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר. זכויות בניה 40%. גובה מקסימאלי 12 מ'.
נת/368/6ג	2322	22.05.1977	אזור תעשייה קרית ספיר. החלקה בייעוד תעשיה.
נת/7/400	2844	26.08.1982	תכנית מתאר כללית לנתניה.
נת/368/6ג הסבה		פרוטוקול ועדה מקומית מיום 13.09.1995	הסבת שטחי שירות.
נת/מק/96/7/400/ב	4461	01.12.1996	בניית מרתפים. בקו בניין אפס צדדי ואחורי.
נת/מק/368/16	5358	09.01.2005	הקלה בקו בנין לדרך ארצית (כביש 2)

5.2 סיכום זכויות בניה:

ייעוד: תעשיה.

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.

זכויות בניה: 40% ב – 3 קומות, סה"כ 120% בגובה 12 מ'.

או 30% ב – 4 קומות, סה"כ 120% בגובה 15 מ'.

שטחי שירות[3]: בתעשיה עם רמפות ש"ש עילי 60% משטח עיקרי ובמבנים אחרים 30% משטח העיקרי.

מרתף חניה: בקונטור המגרש.

מרתף ש"ש: במסגרת קווי הבניין.

5.3 תכנית רישוי:

בבקשה להיתר בניה מספר 20160174 מיום 01.03.2016 מבוקשת:

- הריסת חלק ממתקן מס' ב' 1,
- הרחבה כלפי דרום – תוספת שטח עיקרי ושרות למתקן מס' **71** (מחסן לוגיסטי) הקיים בהיתר מספר **150357** מיום 15.11.2020.
- הגדלת סככה מס' 69 ג'.
- הריסה חלקית ושינוי חיצוני במבנה מס' 49 ותוספת פנלים פוטו-וולטאים על גג המבנה המכיל תוספת שטח עיקרי ב-1,538 מ"ר, תוספת שטח סככה 69 ג' ב-274 מ"ר.

[2] ישנם תכניות נוספות החלות על הנכס שאינן רלוונטיות להכרעה שבנדון.

[3] עפ"י תוכנית הסבה.

הקלות מבוקשות:

הסבת שטחי שירות לפי נת **6/368** /ג'.

הרחבת מבנה לוגיסטי בגובה של **42** מ'.

ניוד שטח עיקרי של **2.5%** מקומה עליונה לקומת קרקע והגדלת תכסית הבניין.

סיכום שטחי הבניה לפי תכנית רישוי זו, כדלהלן:

קומה	שטח עיקרי ב - מ"ר				שטח שירות ב - מ"ר			סה"כ שטח במ"ר ב-מ"ר
	קיים	הריסה	מוצע	סה"כ עיקרי	אחסנה סככה 69ג	קיים	סה"כ שירות	
מרתף	531			531				531
ק"ק	26,373	-89	1,538	27,822	274	4,695	4,969	32,791
גלריה	84			84		139	139	223
ק"א	2,878			2,878		261	261	3,139
ק"ב	1,690			1,690		178	178	1,868
ק"ג	152			152		81	81	233
סה"כ	**31,708**	**-89**	**1,538**	**33,157**	**274**	**5,354**	**5,628**	**38,785**

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

6. המצב המשפטי:

6.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות לחלקה הנידונה שהופק בתאריך 19.10.2022 כדלהלן:

גו"ח: 7962/68.

שטח רשום: 67,451 מ"ר.

בעלים: מדינת ישראל – בשלמות.

חכירות: קרן קיימת לישראל (עד לתאריך 31.10.2037)

הערות: רשומות 2 הערות אזהרה לפי ס' 126 טמפו תעשיות בירה בע"מ.

6.2 חוזה חכירה

הועבר לעיונינו חוזה החכירה שנחתם בתאריך 21.03.1999, בין רשות מקרקעי ישראל (המחכיר) לבין טמפו תעשיות בירה בע"מ ח.פ. 520032848 החלק בנכס – 10000/67451.

טמפו משקאות בע"מ ח.פ. 513682625 החלק בנכס – 57451/67451 (החוכרים), להלן עיקריו:

המקום: נתניה.

גוש: 7962 חלקה (בשלמות): 68.

השטח: 67,451 מ"ר.

מס' מגרש: 3 ארעי לפי תב"ע נת/מק/16/368

המבנים: תעשייה ומלאכה.

מטרת החכירה: תעשייה ומלאכה.

תקופת החכירה: מתאריך 21.03.1999 עד לתאריך 20.03.2048.

קיבולת הבניה: 93,082.4 מ"ר.

שטח עיקרי: 80,941.2 מ"ר. שטח שירות: 12,141.2 מ"ר.

<u>תנאים מיוחדים:</u>

1. חוזה חכירה זה נחתם בעקבות איחוד מגרשים (43 ו – 20) ו – 53 אשר נוהלו בתיקי הרשות מס' 52027785א ו – 52331716 בהתאמה וכיום מהווים חלקה אחת בשלמות: גוש 7962 חלקה 68 (בשלמות) בשטח 67,451 מ"ר (להלן: "המגרש המאוחד").
2. יובהר כי עם חתימת חוזה חכירה זה יבוא לסיומם חוזי החכירה שנחתמו ביום 16.05.1999 ביחס למגרש 53 בתיק מס' 52331716א וכן חוזה החכירה שנחתם ביום 22.02.2004 ביחס למגרשים (43, 201) בתיק מס' 52027785א.
3. על אף האמור במבוא לחוזה החכירה ידוע לחוכר כי לאור איחוד המגרשים תום תקופת החכירה הינה ביום 22.03.2048.
4. ידוע לחוכר כי רשומה בלשכת רישום המקרקעין חכירה ראשית על שם קק"ל ובתוך כך, בכל מקום בו מצוין בחוזה זה המונח חכירה הכוונה תהא ל:חכירת משנה".

ביום 16.02.1998 אושרה תוספת שטח בהיקף 404.00 מ"ר לפי ערך יסודי של 9.07 ש"ח ובתמורה של 3,334.42 ש"ח.

7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

סיכום השוואתי של סכומי השומה, שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, בשומות הצדדים.

מס' חלופה	המשיבה	השגה ראשונה (*)	השמאית המחוזית	השגה שניה
א'	₪ 59,000,000	₪ 42,047,020	₪ 62,167,019	₪ 50,922,431
ב'	₪ 167,800,000	₪ 119,589,335	₪ 167,508,240	₪ 133,089,427
ג'	₪ 226,800,000	₪ 161,636,355	₪ 226,406,667	₪ 169,301,658
ד'	₪ 236,080,000	₪ 161,636,355	₪ 233,158,065	₪ 169,301,658

(*) בהתאם לתיקון הטבלה המסכמת של ההשגה הראשונה שנשלחה לשמאית המחוזית במייל משמאי המשיגים

8. החלטת השמאית המחוזית:

8.1 <u>גישת השומה:</u>

השמאית המחוזית דחתה את עמדת שמאי המשיגה וקיבלה את גישת שמאי המשיבה, ונקטה בגישת ההשוואה הישירה לעסקאות מכר מגרשים לתעשייה, בהתחשב במיקומו של הנכס הממוקם בכניסה לאזור התעשיה בסמוך לכביש מס' 2 והביקוש הגובר לשימושי אחסנה ולוגיסטיקה. בהכרעתה, התבססה על ניתוח עסקאות מכר למגרשים מאזור התעשיה קריית אליעזר המאופין בשימושי תעשיה מסורתית.

השימוש המבוקש בבקשה להיתר הינו למבנה אחסנה לוגיסטי חכם הכולל הקלות להגבהת המבנה והגדלת התכסית. על רקע הדרישות המשתנות בתחום הקמעונאות והצריכה, הביקוש לאחסנה ומבנים לוגיסטיים ברחבי הארץ ממשיך לגדול והוביל לזינוק במחירי שטחי לוגיסטיקה במרכז הארץ.

אחד המאפיינים המרכזיים של שימוש בשטח ללוגיסטיקה הוא אי ניצול של זכויות הבנייה המותרות משום שאין בנייה לקומות. השימוש בלוגיסטיקה בקרקע הוא לא אינטנסיבי אלא אקסטנסיבי, עיקר הבניה הינה על שטח של התכסית, במבנים עם תקרה גבוהה, כאשר כל השטח משמש לאחסנה ושינוע. סוג הבנייה בתחום הלוגיסטיקה הוא חצי קשיח עם תקרות גבוהות במיוחד, בנייה זולה יותר שאינה מצריכה עמודים ולכן מנצלת את השטח באופן מקסימלי. קומת הקרקע גוזרת את מקסימום השימוש, ובהתאם לכך הקרקע הופכת ליקרה יחסית.

8.2 <u>עסקאות השוואה לתעשייה:</u>

באזור התעשייה פנחס ספיר, התעשייה המאופיינות הינה תעשיית היי טק / משרדים בשילוב מסחר וקיימת מעט תעשייה מסורתית באזור תעשייה זה. לעומת זאת באזור התעשייה קריית אליעזר השימושים הנהוגים והאופייניים הינם תעשייה מסורתית, על כן הכרעתה התבססה על עסקאות השוואה מאזור תעשייה זה.

8.3 <u>שומה מכריעה:</u>

שומה מכריעה (שהוצגה לה במקרה זה בידי המשיגה) יכולה לשמש כאינדיקציה או לבקרה אך אינה מהווה עסקת השוואה.

8.4 <u>מקדמי תעשייה בקומות עליונות:</u>

נקבע מקדם בסך 0.6 לשווי מ"ר מבונה עיקרי בקומות העליונות ביחס לשווי לתעשייה בקומת הקרקע ולשטח שירות מחצית השווי מהשטח העיקרי.

8.5 <u>מקדם הפחתה גודל:</u>

עסקאות ההשוואה בוצעו במגרשים בשטח של עד 2 דונם, נקבע מקדם התאמה לגודל בחלופות השונות בסך 0.95 – 0.9 .

8.6 <u>הקלה לתוספת גובה והגדלת נפח האחסון</u>:

גובה הבניה לתעשיה הינה 12 מ' וההקלה לתוספת גובה מאפשרת תוספת חלל אחסון ותפעול באמצעות מערכות ממוחשבות. הוצגו מספר שומות מכריעות על מנת לבסס את עמדתה כי מקדם שווי לחצר הינו בגבולות 0.3, כדלהלן:

שם השמאי	גו"ח	מיקום	תאריך השומה	מועד קובע	גובה קודם	גובה חדש	מקדם שווי לתוספת נפח
בועז קוט	5894/17	פארק טכנולוגי, מודיעין-מכבים-רעות	02/12/2018	19/03/2018	14.5	16.8	[8]0.30
נורית ג'רבי	6574/318	אזה"ת נווה נאמן, הוד השרון	01/09/2016	06/09/2015	12.0	20.0	[9]0.30
					12.0	39.5	
אריה אריאל	8973/21	אזה"ת מצפה ספיר, כוכב יאיר-צור יגאל	26/10/2015	20/10/2013	12.0	15.0	[10]0.54
אמנון ניזרי	3990/22	אזה"ת צפוני, לוד	24/08/2011	06/10/2010	12.0	15.0	[11]0.35
דורית פריאל	5419/20	מעוין שורק, ראשל"צ	01/08/2011	22/05/2009	15.0	20.0	0.15

לאור מאפייני הנכס והגובה המבוקש מ- 12 מ' ל- 42 מ', תוספת השווי בגין ההקלה בגובה חושבה בגין הגדלת נפח האחסון[4].

<u>מקדם גובה</u> – העלות האלטרנטיבית לתוספת בגובה הינה הגדלת התכסית. ככל שלא הייתה מותרת הגדלת הגובה, היה מתבקש שטח בנייה נוסף על חשבון החצר, ומכאן שההשבחה תשקף שווי חלופי של חצר תפעולית לפי מקדם 0.3.

<u>מקדם שוליות</u> – אחסון בגובה חוסך שטח רצפה בקומת הקרקע מחד, אך מוגבל בנגישות ובעומסים בהשוואה לאחסון בקומת הקרקע. לפיכך בגין תוספת גובה מעל 12 מ' הובא בחשבון מקדם שוליות 0.7.

8.7 <u>עסקאות השוואה</u>:

נתוני השוואה- קרקע בייעוד לתעשיה באזה"ת קרית אליעזר בנתניה

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	שטח בנוי	מחיר	יתרה לקרקע כולל פיתוח	שווי למ"ר קרקע	שווי למ"ר קרקע בבעלות	בעלות
21/03/2016	האורג 4	8234/162	1,013	490	₪ 4,180,000	₪ 3,788,000	₪ 3,739	₪ 3,739	פרטית
24/11/2016	פנקס	8236/20	568			₪ 1,800,000	₪ 3,169	₪ 3,169	פרטית
07/08/2017	האורזים	8237/85 (חלק)	2,047			₪ 5,500,000	₪ 2,687	₪ 2,770	מינהל
09/08/2017	שכטרמן	8236/24	763			₪ 4,000,000	₪ 5,242	₪ 5,242	פרטית
02/11/2017	הכדר	8235/31	502			₪ 1,475,000	₪ 2,938	₪ 2,938	פרטית
שווי מ"ר קרקע בממוצע								₪ 3,572	
שווי דונם								₪ 3,571,814	
התאמת עלויות פיתוח לבנוי								₪ 157,752	
שטח אקו'								1,108	
שווי מר"מ כולל פיתוח								**₪ 3,366**	

חישוב שווי מ"ק בדונם הכולל זכויות בנייה עד 12 מ'

קומה	זכויות	גובה	נפח	שווי לדונם	שווי למ"ק
תכסית	400	12	4,800.00	₪ 3,729,566	₪ 777

[4] בהתאם להכרעה של נורית ג'רבי בגו"ח 6574/318 מיום 01.09.2016.

8.8 תחשיבי השומה:

חלופה א- שווי זכויות עפ"י תכנית נת/6/368ג					
קרקע בשטח	17,546				
זכויות עיקרי	120%	3 קומות	21055.2		
ש"ש	15%		3158.28		
קומה	**שטח**	**מקדם**	**שירות**	**מקדם**	**אקו'**
ק"ק	7018.4	1	1052.76	0.50	7,544.78
ק"א	7018.4	0.60	1052.76	0.30	4,526.87
ק"ב	7018.4	0.60	1052.76	0.30	4,526.87
חצר	9,475	0.30			2,842.45
סה"כ אקו'					19,441
שווי למ"ר אקו'					₪ 3,366
מקדם הפחתה לגודל					0.95
שווי הנכס					₪ 62,167,019
עלויות פיתוח					₪ 9,389,742
שווי ללא פיתוח					**₪ 52,777,277**
שווי ללא פיתוח במעוגל					**₪ 52,777,000**

חלופה ב - שווי זכויות עפ"י תכנית נת/6/368ג					
קרקע בשטח	49,904				
זכויות עיקרי	120%	3 קומות	59,884.80		
ש"ש	15%		8,982.72		
קומה	**שטח**	**מקדם**	**שירות**	**מקדם**	**אקו'**
ק"ק	19,961.60	1	2,994.24	0.50	21,458.72
ק"א	19,961.60	0.60	2,994.24	0.30	12,875.23
ק"ב	19,961.60	0.60	2,994.24	0.30	12,875.23
חצר	26,948.16	0.30			8,084.45
סה"כ אקו'					55,294
שווי למ"ר אקו'					₪ 3,366
מקדם הפחתה לגודל					0.90
שווי הנכס					₪ 167,508,240
עלויות פיתוח					₪ 26,706,126
שווי ללא פיתוח					**₪ 140,802,114**
שווי ללא פיתוח במעוגל					**₪ 140,802,000**

חלופה ג - שווי זכויות עפ"י תכנית נת/ג/368					
קרקע בשטח	67,451				
זכויות עיקרי	120%	קומות 3	80,941.20		
ש"ש	15%		12,141.18		
קומה	**שטח**	**מקדם**	**שירות**	**מקדם**	**אקו'**
ק"ק	26,980.40	1	4,047.06	0.50	29,003.93
ק"א	26,980.40	0.60	4,047.06	0.30	17,402.36
ק"ב	26,980.40	0.60	4,047.06	0.30	17,402.36
חצר	36,423.54	0.30			10,927.06
סה"כ אקו'					74,736
שווי למ"ר אקו'					₪ 3,366
מקדם הפחתה לגודל					0.90
שווי הנכס					₪ 226,406,667
עלויות פיתוח					₪ 34,096,403
שווי ללא פיתוח					**₪ 192,310,264**
שווי ללא פיתוח במעוגל					**₪ 192,310,000**

חלופה ד - שווי זכויות עפ"י בקשה להיתר לרבות יתרת זכויות בלתי מנוצלות					
קרקע בשטח	67,451				
זכויות עיקרי	120%	קומות 3	80,941.20		
ש"ש	15%		12,141.18		
קומה	**עיקרי**	**מקדם**	**שירות**	**מקדם**	**אקו'**
שטח מנוצל עפ"י בקשה להיתר					
מרתף	531			מגולם	
ק"ק	27,822	1	4,969	0.50	30,306.50
גלריה	84	0.60	139	0.30	92.10
ק"א	2,878	0.60	261	0.30	1,805.10
ק"ב	1,690	0.60	178	0.30	1,067.40
ק"ג	152	0.60	81	0.30	115.50
חצר	34,660	0.30			10,398.00
סה"כ שטח אקו'					**43,784.60**
שטח מנוצל עפ"	32,626		5,628		
שווי זכויות לא מנוצלות					
יתרת שטח עיקר	48,315.20		6,513.18		
ק"א	24,157.60	0.60	3,256.59	0.30	15,471.54
ק"ב	24,157.60	0.60	3,256.59	0.30	15,471.54
סה"כ יתרת שטח אקו' לניצול					**30,943.07**
סה"כ שטח אקו'					**74,727.67**
שווי למ"ר אקו'					₪ 3,366
סה"כ שווי					**₪ 251,535,921**

הקלות					
הקלות	שטח	גובה	מ"ק		
מבוקש- 42 מ'	1,538.00	42.00	64,596.00		
תב"ע- 12 מ' בת	1,538.00	12.00	18,456.00		
תוספת נפח			46,140.00		
שווי למ"ק			₪ 777		
מקדם גובה			0.30		
מקדם שוליות			0.70		
סה"כ שווי הקלות					**₪ 7,528,595**
מקדם הפחתה לגודל					0.90
סה"כ שווי הנכס					**₪ 233,158,065**
עלויות פיתוח					₪ 36,096,403
שווי ללא פיתוח					**₪ 197,061,662**
שווי ללא פיתוח במעוגל					**₪ 197,062,000**

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

9.1 <u>משמעות הקמת המתקן הלוגיסטי</u>:

המתקן שבגינו מבוקשת ההקלה הינו מתקן ייעודי עם ספסיפיקציות ייחודיות לשימוש הנדון הכולל אחסנת בקבוקי משקאות וכיוצ"ב לטובת מפעל המשקאות טמפו.

משמעות ההקלה הנדונה המאפשרת את הגבהת המבנה מ- 12 מ' ל-42 מ' הינה מתן האפשרות להתאמת מבנה ייחודי על מערכותיו וייעודו לחוכרת ולצרכיה האישיים בלבד.

השאלה היא האם ההקלה הוסיפה שווי לחלקה הנדונה במכירתה ע"י מוכר מרצון לקונה מרצון.

המתקן הנידון הינו ייחודי לסביבתו שהינה ברובה מאופיינת במבני תעסוקה ומסחר.

בכל אזור התעשיה ספיר לא קיימים מבני מרלו"ג גבוהים ולא קיימת תעשיה מסורתית. מכאן שהמבנה הנדון הינו ייחודי ולכן הגבהתו לא הוסיפה לשוויו.

9.2 <u>זכויות הבניה הנוספות</u>:

השמאית המחוזית קבעה מקדם 0.6 ליתרת הזכויות לשטח עיקרי בקומות העליונות וזאת בהתעלם מכך כי במועד הקובע תכסית הקרקע מלאה ואין כל מקום למימוש יתרת זכויות אלה.

בקומת הקרקע, כל הזכויות מנוצלות כששיעור של 16% מתכסית ק"ק הינה במתקנים בגובה של 42 מ'. לכן יש לקבוע מקדם שווי נמוך לזכויות הבניה בשטחים המנוצלים ביחס למקדם שווי לזכויות הבניה הלא מנוצלות בקומות העליונות.

בהכרעה דומה של השמאית המחוזית בענין היתר בניה למבנה אחסנה בגובה של 38 מ' באזור תעשיה נוה נאמן ב' בהוד השרון שהינו אזור תעשיה טיפוסי, נקבע כי שווי הזכויות הבלתי מנוצלות, הן העיקריות והן ש"ש, במקדם 0.6 ביחס לזכויות המנוצלות במגרש, לפיכך קבעה

בהחלטתה בנכס הדומה הנ"ל מקדם של 0.3 לשטח עיקרי בקומות העליונות ומקדם 0.15 לשטחי שירות בקומות העליונות. בסיס הכרעה לענין מקדם השווי לזכויות הבלתי מנוצלות בהכרעתה בהוד השרון הינו תואם את המקובלות השמאיות ואף ראוי היה לקבוע שם כפי שרשמה בהכרעתה קרי במקדם 0.5 ביחס למקדם השטחים המנוצלים (בפועל, בוצע חישוב לפי מקדם 0.6).

לפיכך, עמדתה מוטעית בהיבט השמאי בשל העדר זמינות ליתרת הזכויות וגם סותרת את קביעתה בהכרעתה הקודמת בנושא. לאור הקושי בניצול הזכויות הנוספות אין להביאן בחשבון כלל. ביתרת הזכויות הלא מנוצלות יש לקבוע מקדם נורמטיבי כאמור.

9.3 <u>מקדמי ההפחתה לגודל שהובאו בחשבון בחלופות השונות</u>:

החלקה הנדונה מהווה חטיבת קרקע בהיקף מאוד גדול ומשמעותי בהתייחס לסביבתה ולעסקאות ההשוואה עליהם מבוסס השווי הבסיסי להערכת החלקה הנדונה על חלופותיה.

בהחלטת השמאית המחוזית קיים פער גדול בין השטחים בנתוני ההשוואה לבין הנכס הנדון בחלופות השונות. כמו כן, בחלופה ג' ו- ד' קיים שוני בשטחי המגרש ולכן יש לבטא מקדם שונה בהתאמה. בין עסקאות ההשוואה לחלקה הנדונה ישנו פער של פי 17.5 בחלופה א', פי 51 בחלופה ב' ופי 69 בחלופות ג' – ד'.

יש להביא לידי ביטוי את משמעות היקף החלקה הנדונה על חלופותיה במקדמים משמעותיים יותר וכאלו שיבחינו בשיעור ניכר את משמעות השוני הניכר בין חלופות אלו לענין מרכיב הגודל והיקף השטח הבנוי. לפיכך, נדרש לקבוע מקדמי התאמה לגודל לחלופות השונות, כדלקמן:

חלופה א' – 0.925, חלופה ב' – 0.85, חלופות ג' ו – ד' – 0.8.

9.4 <u>ערכי השווי שהיוו בסיס ההכרעה</u>:

יש להביא בחשבון את סה"כ התמורה שנתקבלה מכלל עסקאות ההשוואה, וזאת כנגד סה"כ השטחים הכלולים בעסקאות המהוות נתוני ההשוואה. עפ"י החישוב מתקבל שווי למ"ר קרקע בסך 3,385 ש"ח ולא 3,572 ש"ח כפי שקבעה השמאית המחוזית, כדלהלן:

מס'	המיקום	השטח ב-מ"ר	יתרה לקרקע כולל פיתוח	שווי למ"ר קרקע
1	האורג 4	1,013	₪ 3,788,000	₪ 3,739
2	פנקס	568	₪ 1,800,000	₪ 3,169
3	האורזים	2,047	₪ 5,500,000	₪ 2,687
4	שכטרמן	763	₪ 4,000,000	₪ 5,242
5	הכדר	502	₪ 1,475,000	₪ 2,938
סה"כ		**4,893**	**₪ 16,563,000**	**₪ 3,385**

9.5 <u>עסקאות השוואה</u>:

העסקה מתאריך 09.08.2017 מרח' שכטרמן שבה שווי למ"ר קרקע הינו 5,242 ש"ח (בהכרעת השמאית המחוזית) מהווה נתון חריג ולכן אין להביאה בשקלול ממוצע העסקאות.

בהכרעה קודמת של השמאית המחוזית לנכס תעשיה ברחוב המלאכה 4 באזור התעשיה ספיר נתניה (גו"ח 7962/67) מיום 29.10.2019, הוצג חישוב שווי למ"ר קרקע בהתבסס על נתוני השוואה לתעשיה באזור התעשיה נתניה ובו נתון ההשוואה הנ"ל סומן כנתון חריג ולא הובא בשקלול העסקאות, כך שבנטרול נתון זה מתקבל שווי בסך 3,042 ₪ למ"ר קרקע.

הוצג היקף עסקאות רחב יותר בו הוספו שתי עסקאות נוספות מרחוב הנשר 23 והמסגר 3 מיום 26.11.2015. בחישוב ממוצע כלל העסקאות (למעט עסקת הקיצון ברחוב שכטרמן) התקבל שווי למ"ר קרקע בסך 3,066 ש"ח. בהתאם לכך, נקבע כי שווי למ"ר מבונה קרקע הינו בסך של 3,070 ש"ח[5].

9.5 <u>תחשיבי השומה</u>:

חלופה א'	17,546				
קרקע בשטח	עקרי במ"ר	מקדם קומה	שרות	מקדם ש"ש	סה"כ היקף שטח עקרי
זכויות עקרי	120%				21,055
זכויות ש"ש	15%				3,158
הקומה	עקרי במ"ר	מקדם קומה			סה"כ אקוי'
קרקע	7,018	1.00	1,053	0.50	7,545
א'	7,018	0.50	1,053	0.25	3,772
ב'	7,018	0.50	1,053	0.25	3,772
חצר	9,475	0.30			2,842
סה"כ מ"ר אקוי'					17,932
שווי למ"ר אקוי'					**3,070**
מקדם הפחתה לגודל					**0.925**
סה"כ שווי חלופה א'					**50,922,431**

חלופה ב'	49,904				
קרקע בשטח	עקרי במ"ר	מקדם קומה	שרות	מקדם ש"ש	סה"כ היקף שטח עקרי
זכויות עקרי	120%				59,885
זכויות ש"ש	15%				8,983
הקומה	עקרי במ"ר	מקדם קומה			סה"כ אקוי'
קרקע	19,962	1.00	2,994	0.50	21,459
א'	19,962	0.50	2,994	0.25	10,729
ב'	19,962	0.50	2,994	0.25	10,729
חצר	26,948	0.30			8,084
סה"כ מ"ר אקוי'					51,002
שווי למ"ר אקוי'					**3,070**
מקדם הפחתה לגודל					**0.85**
סה"כ שווי חלופה ב'					**133,089,427**

[5] בהתאמה לשווי מ"ר קרקע מבונה שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית לפי 1,108 מ"ר אקוי' לדונם, השווי הינו 2,771 ₪ למ"ר קרקע, ולמרות זאת נותר שווי הקרקע בשומה בסך 3,070 ₪ למ"ר קרקע (לפני הפחתה לגודל).

חלופה ג'						
קרקע בשטח	67,450	היקף בני"ה				
זכויות עקרי	120%	80,940				
זכויות ש"ש	15%	12,141				
הקומה	עקרי במ"ר	מקדם קומה	שרות	מקדם ש"ש	סה"כ אקוי'	
קרקע	26,980	1.00	4,047	0.50	29,004	
א'	26,980	0.50	4,047	0.25	14,502	
ב'	26,980	0.50	4,047	0.25	14,502	
חצר	36,423	0.30			10,927	
סה"כ מ"ר אקוי'	80,940		12,141		68,934	
שווי למ"ר אקוי'					3,070 ₪	
סה"כ					211,627,073	
מקדם הפחתה לגודל					0.8	
סה"כ שווי חלופה ג'					169,301,658 ₪	

קומה	ז. ב עיקריות	גובה	נפח	שווי לדונם	שווי למ"ק
קרקע	400	12	4,800	3,070,000	640 ₪

חלופה ד'						
קרקע בשטח	67,450					
זכויות עקרי	120%	80,940				
זכויות ש"ש	15%	12,141				
הקומה	עקרי במ"ר	מקדם קומה	שרות	מקדם ש"ש	סה"כ אקוי'	
קרקע	27,822	1.00	4,969	0.50	30,307	
גלרי'ה	84	0.50	139	0.25	77	
א'	2,878	0.50	261	0.25	1,504	
ב'	1,690	0.50	178	0.25	890	
ג'	152	0.50	81	0.25	96	
חצר	34,659	0.30			10,398	
סה"כ מ"ר אקוי'	32,626				43,271	
יתרת זכויות לא ממוצלות	48,314		12141			
יתרת זכויות שלא ניתן לנצל לאור מבנים בגובה 42 מ'	4,317					
ק"א	24,157	0.25	6,071	0.125	6,798	
ק"ב	19,840	0.25	6,071	0.125	5,719	
סה"כ יתרת שטח אקו' הניתן לניצול					12,517	
סה"כ שטח אקוי'					55,788	
סה"כ שווי שטח אקוי' לפני הפחתה לגודל					171,268,776 ₪	3,070 ₪
הקלות	שטח	גובה	מ"ק			
הקלות - מבוקש	1,538	42	64,596			
קיים	1,538	12.00	18,456			
סה"כ שווי הקלות	שווי:	640	46,140	0.21	6,197,179 ₪	
סה"כ שווי זכויות כולל הקלות לפני הפחתה לגודל					177,465,955 ₪	
מקדם הפחתה לגודל					0.80	
סה"כ שווי חלופה ד'					141,972,764 ₪	

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

שמאי המשיבה לא הגיש מסמך תגובה להשגה השניה.

11. דיון והכרעה:

הנכס הנדון מהווה חלקה 68 בגוש 7962 בשטח של כ – 67.45 דונם המשמשת כמפעל טמפו הכולל שטחי ייצור ואחסנה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים היא בשאלה האם ההקלה שניתנה לתוספת גובה לאחסנה לוגיסטית תורמת לשווי הקרקע, מהו אופן חישוב שווי הקרקע, האם ישנה משמעות ליתרת זכויות הבניה בנכס ומהו מקדם ההפחתה לגודל שיש לחשב בשל היקף שטחו של הנכס ביחס לעיסקות ההשוואה.

11.1 <u>משמעות הקמת המתקן הלוגיסטי</u>:

השימוש המבוקש בבקשה להיתר הינו למבנה אחסנה לוגיסטי חכם, כולל הקלות להגבהת המבנה והגדלת התכסית. הביקוש למבני אחסנה לוגיסטיים ברחבי הארץ נמצא בקצב גדילה. במבני לוגיסטיקה, עיקר הבניה הינה על שטח התכסית במבנים בעלי תקרה גבוהה, כאשר כל השטח משמש לאחסנה ושינוע. כידוע, סוג הבניה במבני תעשיה ולוגיסטיקה הינה בניה קלה בעיקרה באופן שמנצל באופן מקסימלי את השטח.

המשמעות של מתן ההקלה המאפשרת הקמת/מתן ייעוד לגובה של 42 מ' לעומת הגובה המירבי בתב"ע המאפשרת הקמת מבנה בגובה של 12 מ' הינה מתן האפשרות להקמת מבנה גבוה המאפשר ניצול שטח בצורה מקסימלית החוסכת משטח התכסית.

המגרש הנדון מצוי בפינתו של אזור התעשיה ספיר, סמוך לכביש החוף ונהנה ממיקום אסטרגטגי וחשיפה גבוהה. באזור התעשיה קיים עוד מרכז לוגיסטי ברחוב הגביש בגו"ח 7940/297 בשטח של כ – 30 דונם בעל מתקן בגובה של 38 מ', אולם המתקן בנכס הנידון הינו ייחודי לסביבתו בשל מאפייניו.

במגרש הנדון הוקם מרכז לוגיסטי בגובה שמאפשר כאמור חסכון בשטח לאחסון וכן הגדלת נפח האחסון שחוסך בשטח קרקע בכך שמהווה אלטרנטיבה לשימוש בשטחי הקרקע על חשבון החצר והגדלת התכסית או רכישת/השכרת שטחי קרקע נוספים לצורך זה. ניתן להניח כי בשל ייחודיות המתקן ויתרונותיו (הנעוצים הן בטיב הבנייה כפי שפורטה הן במיקומו כפי שיפורט מיד) קיים לו ביקוש רב.

מיקום אסטרטגי הוא בין המרכיבים המהותיים ביותר במבני תעשייה ולוגיסיטיקה. מיקומו וקרבתו לצירי תנועה ראשיים מהווים שיקול מרכזי בהקמת מבנה לוגיסיטי כדוגמת הנכס הנדון. יתרה מכך, בשל סמיכות המבנה לכביש מרכזי (כביש החוף), הרי שלמבנה גבוה קיים פוטנציאל גם להצבת שלטי פרסום.

11.2 <u>נתוני השוואה ושווי ערכי הבסיס</u>:

השמאית המחוזית קבעה שווי למ"ר קרקע בסך 3,572 ₪ וזאת על בסיס ניתוח עסקאות השוואה ממגרשי תעשיה באזור התעשיה קרית אליעזר בנתניה, ובהתאמה לכך, 3,729,566 ₪ לדונם. בחישוב לפי שטח מבונה אקוו' במ"ר לדונם, התקבל שווי בסך 3,366 ₪ למ"ר מבונה

אקוו'.

במכלול העסקאות הובאה בין היתר העסקה מיום 09.08.2017 מרחוב שכטרמן המשקפת מחיר של 5,242 ₪ למ"ר קרקע, שלדעת שמאי המשיגה מהווה עסקת קיצון שיש לנטרל.

לאור מחלוקת שבין הצדדים בנוגע לקביעת שווי מ"ר מבונה במועד הקובע, בחנה הוועדה את סבירות קביעתה של השמאית המחוזית תוך ניתוח עסקאות ההשוואה שהוצגו בהכרעתה.

מקובלת על הוועדה טענתו של שמאי המשיגה כי יש לנטרל את העסקה החריגה ביחס ליתר העסקאות. יתר העסקאות שעליהן אין מחלוקת אומצו על ידי הוועדה, בתוספת עסקה מיום 18.02.2016 מרחוב הקדר, אזור התעשיה קריית אליעזר, כדלהלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח קרקע במ"ר	יתרה לקרקע כולל פיתוח	מחיר למ"ר קרקע	מחיר למ"ר קרקע בבעלות	בעלות
02/11/2017	הקדר	8235/31	502	₪ 1,475,000	₪ 2,938	₪ 2,938	פרטית
24/11/2016	פנקס	8236/20	568	₪ 1,800,000	₪ 3,169	₪ 3,169	פרטית
31/03/2016	האורג 4	8234/162	1,013	₪ 3,788,000	₪ 3,739	₪ 3,739	פרטית
18/02/2016	הקדר	8235/26	1,342	₪ 5,799,999	₪ 4,322	₪ 4,322	פרטית
07/08/2017	האורזים	8237/85	2,047	₪ 5,500,000	₪ 2,687	₪ 2,770	חכירה
מחיר מ"ר קרקע בממוצע						₪ 3,388	
מחיר לדונם						₪ 3,388,000	
התאמת עלויות פיתוח לבנוי						₪ 157,752	
שטח במ"ר אקו'						1,108	
מחיר מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ						**₪ 3,200**	

מאחר שהוצגו 5 עסקאות שבניתוחן מתקבלת שונות במחיר למ"ר קרקע, ובהתייחס לכך שהעסקאות הנוספות בשומת המשיגה הינן ישנות, הוועדה בחרה לבסס את שווי הקרקע גם על מחירי הביקוש המפורטים בדוח נת"מ למחצית הראשונה לשנת 2018, ממנו עולה כי המחיר המבוקש לדונם עבור מגרשים לתעשיה ולוגיסטיקה באזור התעשיה נתניה דרום הינו 3 מיליון ₪ - 3.5 מיליון ₪. על כן, ניכר כי השווי לדונם שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית הינו גבוה יחסית מהשווי הנפוץ בסביבה הקרובה.

בהתאמה למו"מ בשיעור הפחתה של 5% מהרף הגבוה (3.5 מיליון ₪), מתקבל שווי בסך 3.25 מיליון ₪ לדונם תעשיה ולוגיסטיקה. כבקרה לכך, נציין כי בהחלטת שמאי מכריע של מר שלומי יפה בעניין היטל השבחה בגו"ח 7962/67 ברח' המלאכה 4, נתניה (סמוך לנכס הנדון), נקבע שווי לדונם תעשיה בסך 3.2 מיליון ₪ במועד קובע ביום 27.12.2017.

להלן חישוב שווי מ״ר מבונה לפי זכויות בניה לדונם בהתאם לתכנית נת/348/21/ה/2[6]:

זכויות בניה לדונם לפי תכנית נת/348/21/ה/2						
קומה	ז״ב עיקרי	שטח עיקרי במ״ר	מקדם אקו׳	שטח שירות במ״ר	מקדם אקו׳	שטח במ״ר אקו׳
קרקע	40%	400	1	60	0.5	430
א	40%	400	0.6	60	0.3	258
ב	40%	400	0.6	60	0.3	258
חצר		540	0.3			162
סה״כ שטח במ״ר אקו׳						1,108
שווי דונם תעשיה ולוגיסטיקה						₪ 3,500,000
בהפחתה למו״מ					0.95	₪ 3,325,000
שווי מ״ר מבונה						**₪ 3,001**

לצורך חיזוק ותיקוף אומדן השווי שהתקבל לעיל, נערוך חישוב בהתאם לגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת העלות. על פי דוח הנת״מ האמור, דמ״ש מבוקשים במבני תעשיה ולוגיסטיקה (Class A[7]) בנתניה הינם 45 ₪ למ״ר לחודש.

שיעור ההיוון נקבע בהתאם לשיעורי תשואה למחצית ראשונה לשנת 2018 של השמאי הממשלתי.

עלויות הבניה נקבעו בהתאם למחירון דקל לשנת 2018 בסך 2,500 ₪/מ״ר[8].

להלן חישוב לפי היוון דמ״ש וחילוץ היתרה לקרקע:

מרכיב	ערך	תוצאה
דמ״ש חודשיים מבוקשים (דו״ח נת״מ)		45 ₪
בהפחתה למו״מ	0.95	42.8 ₪
דמ״ש שנתיים	12	514 ₪
שווי מ״ר בנוי	7.6%	6,763 ₪
ניכוי רווח יזמי	1.2	5,636 ₪
עלות בניה למ״ר		2,500 ₪
שווי מ״ר מבונה		**3,136 ₪**

בשקלול הנתונים לעיל, התקבל שווי קרקע נכון למועד הקובע בסך **3,112** ₪ למ״ר מבונה אקו׳

[6] על בסיס חישוב שטח אקו׳ בדונם בהתאם להכרעת השמאית המחוזית.

[7] סיווג המתאים יותר למושא ההחלטה.

[8] עלות למ״ר במבנה תעשיה גדול ברוחב 24 מ׳ – 61 מ׳ בגובה 7.3 מ׳ הינה 1,400 ₪ - 1,500 ₪ למ״ר. בתוספת עבור גובה בשיעור 30% ותוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%, מתקבלת עלות של כ – 2,500 ₪/מ״ר.

ללא מע"מ וכולל פיתוח.

11.3 <u>מקדמי ההפחתה לגודל מגרש</u>:

ככלל, התאמה לגודל מגרש עבור הפחתה/תוספת תלויה בטעמי השוק אל מול תמהיל המגרשים בסביבה מסוימת. ניתן לומר שכאזור תעשיה מתאפיין בשימושים "משרדיים" יותר או "נקיים" יותר (כדוגמת תעשיה עתירת ידע), כך מתאפשרת בניה 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 תעשיה מסורתית המאופיינת כתעשיה 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. בשימושי לוגיסטיקה, גודל המגרש אף משמעותי יותר וזאת מאחר שהיקף שטח האחסון הינו המרכיב החשוב ביותר בשימושים אלה. ככל ששטח המגרש גדול יותר, כך נחסכת בניה לגובה הכרוכה בעלויות גבוהות, ולכן, במקרים אלה גודל המגרש מהווה יתרון. עם זאת, אנו סבורים שראוי לייחס הפחתה לגודל עבור המגרש מושא ההחלטה (ששטחו כ – 67 דונם) שהוא גדול מהשכיח אפילו ביחס לאזורי תעשיה מסורתית. הוועדה בחרה לאמץ את סך מקדמי ההתאמה שנקבעו בהכרעת השמאית המחוזית.

11.4 <u>שוליות לשטח האחסון</u>:

האחסון בגובה חוסך שטח בקומת הקרקע אך מוגבל בנגישות ובעומסים ביחס לאחסון בקומת הקרקע. לפיכך, בגין תוספת גובה מעל 12 מ' הובא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 0.7 כפי שקבעה השמאית המחוזית.

11.5 <u>שווי לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות</u>:

השמאית המחוזית קבעה בהכרעתה כי מקדמי ההתאמה עבור שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות בקומות העליונות (חלופה ד') הינם בשיעור 0.6 לשטח עיקרי ו–0.3 לשטחי השירות. לטענת שמאי המשיגה, ליתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות לא קיים שווי מכיוון שזכויות אלו לא ניתנות למימוש בפועל. עבור שאר הזכויות בקומות העליונות לטענתו יש לקבוע מקדם התאמה נמוך יותר בשיעור של 0.3 לשטח עיקרי ו – 0.15 לשטחי השירות, וזאת בשל העדר זמינות והקושי במימוש זכויות אלו.

לא מצאנו כי קיימת מניעה מבחינת שטח התכסית, לנצל את יתרת זכויות הבניה בקומות העליונות לאחר מימוש של חלק מהזכויות בקומות העליונות על פי בקשה להיתר בניה (בהיקף נמוך יחסית). נזכיר כי מטרת השומה נקבעה עבור קרקע ריקה ופנויה בהתעלם מהבנוי עליה.

בעניין מקדמי ההתאמה בגין יתרת זכויות הבניה שקבעה השמאית המחוזית בהכרעתה הקודמת (בהוד השרון), נציין כי מדובר במבנה המוגדר בהיתר כמבנה אחסנה השונה במאפייניו מהנכס מושא ההחלטה (המוגדר כמבנה לוגיסטי חכם), וכן בעל מיקום עם רמת חשיפה נמוכה

יותר ביחס למושא ההחלטה המצוי בקרבה לכביש החוף. אנו סבורים כי קיימת היתכנות כלכלית בניצול זכויות הבניה ולכן מקובלת עלינו עמדת השמאית המחוזית.

12. תחשיבי השומה:

12.1 <u>חלופה א'</u>:

<u>חלופה א - שווי זכויות עפ"י תכנית נת/3368/6ג</u>					
שטח הקרקע במ"ר		17,546			
זכויות שטח עיקרי	120%	קומות 3	21,055.2		
זכויות שטח שירות	15%		3,158.28		
קומה	**שטח עיקרי**	**מקדם**	**ש"ש**	**מקדם**	**שטח מבונה אקו'**
ק"ק	7,018.4	1	1,052.76	0.5	7,544.78
ק"א	7,018.4	0.6	1,052.76	0.3	4,526.87
ק"ב	7,018.4	0.6	1,052.76	0.3	4,526.87
חצר	9,474.8	0.3			2,842.44
סה"כ אקו'					19,440.96
שווי מ"ר מבונה אקו'					₪ 3,112
מקדם הפחתה לגודל					0.95
שווי הנכס כולל פיתוח					₪ 57,475,254
שווי הנכס כולל פיתוח במעוגל					**₪ 57,480,000**

12.2 <u>חלופה ב'</u>:

<u>חלופה ב - שווי זכויות עפ"י תכנית נת/3368/6ג</u>					
שטח הקרקע במ"ר		49,904			
זכויות שטח עיקרי	120%	קומות 3	59,884.80		
זכויות שטח שירות	15%		8,982.72		
קומה	**שטח עיקרי**	**מקדם**	**ש"ש**	**מקדם**	**שטח מבונה אקו'**
ק"ק	19,961.60	1	2,994.24	0.5	21,458.72
ק"א	19,961.60	0.6	2,994.24	0.3	12,875.23
ק"ב	19,961.60	0.6	2,994.24	0.3	12,875.23
חצר	26,948.16	0.3			8,084.45
סה"כ אקו'					55,293.63
שווי מ"ר מבונה אקו'					₪ 3,112
מקדם הפחתה לגודל					0.9
שווי הנכס כולל פיתוח					₪ 154,866,399
שווי הנכס כולל פיתוח במעוגל					**₪ 154,870,000**

12.3 חלופה ג':

חלופה ג - שווי זכויות עפ"י תכנית נת/3686ג					
שטח הקרקע במ"ר	67,451				
זכויות שטח עיקרי	120%	קומות 3	80,941.20		
זכויות שטח שירות	15%		12,141.18		
קומה	**שטח עיקרי**	**מקדם**	**ש"ש**	**מקדם**	**שטח מבונה אקו'**
ק"ק	26,980.40	1	4,047.06	0.5	29,003.93
ק"א	26,980.40	0.6	4,047.06	0.3	17,402.36
ק"ב	26,980.40	0.6	4,047.06	0.3	17,402.36
חצר	36,423.54	0.3			10,927.06
סה"כ אקו'					74,735.71
שווי מ"ר מבונה אקו'					₪ 3,112
מקדם הפחתה לגודל					0.9
שווי הנכס כולל פיתוח					₪ 209,319,777
שווי הנכס כולל פיתוח במעוגל					**₪ 209,320,000**

12.4 חלופה ד':

חישוב שווי מ"ק הכולל ז.ב עד 12 מ' [עבור חלופה ד']					
קומה	**זכויות לקומה**	**גובה**	**נפח**	**שווי לדונם**	**שווי למ"ק**
תכסית	400	12	4,800	₪ 3,545,752	₪ 693
הארה: שווי דונם כולל הוצאות פיתוח					

חלופה ד - שווי זכויות עפ"י תכנית נת/3686ג					
שטח הקרקע במ"ר	67,451				
זכויות שטח עיקרי	120%	3 קומות	80,941.20		
זכויות שטח שירות	15%		12,141.18		
שטח מנוצל עפ"י בקשה להיתר					
קומה	**שטח עיקרי**	**מקדם**	**ש"ש**	**מקדם**	**שטח מבונה אקו'**
קומת מרתף	531.00			מגולם	
ק"ק	27,822.00	1	4,969.00	0.5	30,306.50
גלריה	84.00	0.6	139.00	0.3	92.10
ק"א	2,878.00	0.6	261.00	0.3	1,805.10
ק"ב	1,690.00	0.6	178.00	0.3	1,067.40
ק"ג	152.00	0.6	61.00	0.3	109.50
חצר	34,660.00	0.3			10,398.00
סה"כ שטח אקו'					**43,778.60**
סה"כ שטח מנוצל עפ"י היתר	32,626		5,608		
שווי זכויות לא מנוצלות					
מרכיב	**עיקרי**	**מקדם**	**שירות**	**מקדם**	**שטח מבונה אקו'**
יתרת שטחים לא מנוצלים	48,315.2		6,533.18		
ק"א	24,157.6	0.6	3,266.59	0.3	15,474.54
ק"ב	24,157.6	0.6	3,266.59	0.3	15,474.54
סה"כ יתרת שטח אקו' לניצול					**30,949.08**
סה"כ מבונה שטח אקו' כולל					**74,727.68**
שווי מ"ר מבונה אקו'					₪ 3,112
סה"כ שווי זכות הבעלות					**₪ 232,552,540**
הקלות					
הקלות	**שטח במ"ר**	**גובה במ'**	**מ"ק**		
מבוקש 42 מ'	1,538	42	64,596		
תב"ע 12 מ'	1,538	12	18,456		
תוספת נפח במ"ק			46,140		
שווי למ"ק			₪ 693		
מקדם גובה			0.3		
מקדם שוליות			0.7		
סה"כ שווי הקלות					**₪ 6,714,754**
סה"כ שווי זכות הבעלות כולל הקלות ויתרת זכויות לא מנוצלות					**₪ 239,267,294**
מקדם הפחתה לגודל					0.90
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ					₪ 215,340,565
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל					**₪ 215,340,000**

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע, כלדקמן:

חלופה א - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לקרקע בשטח 17,546 מ"ר למטרת תעשייה בהתאם לתב"ע נת/ 386/6 /ג בסך **57,480,000** ₪ (חמישים ושבעה מיליון, ארבע מאות ושמונים אלף ₪).

חלופה ב' - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לקרקע בשטח 49,904 מ"ר למטרת תעשייה בהתאם לתב"ע נת/ 386/6 /ג בסך **154,870,000** ₪ (מאה חמישים וארבע מיליון, שמונה מאות ושבעים אלף ₪).

חלופה ג'- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לקרקע בשטח 67,451 מ"ר למטרת תעשייה בהתאם לתב"ע נת/ 386/6 /ג בסך **209,320,000** ₪ (מאתיים ותשעה מיליון, שלוש מאות ועשרים אלף ₪).

חלופה ד' - אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע לפי בקשה להיתר מס 20160174 לעניין ההקלה לרבות יתרת שטחים בלתי מנוצלים בסך **215,340,000** ₪ (מאתיים וחמישה עשר מיליון, שלוש מאות וארבעים אלף ₪).

כל הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו"ד מיכל כהן	דוד דדון
שמאית מקרקעין	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע
ממונה בכירה ועדת השגות		