תאריך עברי	כ״ד חשון תשפ״ה
תאריך לועזי	25 נובמבר 2024
מס׳ אופק	46316
תיק רמ״י	52992970א׳

לכבוד

המשיגה:
דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע״מ
באמצעות מר משה פרל, שמאי מקרקעין
דוא״ל: mp@mperel.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר, ראש תחום בכיר מחוז מרכז
דוא״ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 199 בגוש 7614, רחוב התע״ש 1-3, כפר סבא

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30.1.2022 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ אטל ריינס (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 29.10.2020, על ידי שמאי המקרקעין מר ישראל יעקב (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 4.4.2021 על ידי שמאי המקרקעין מר משה פרל (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

ההשגה השנייה נערכה ע״י שמאי המשיגה ביום 3.4.2022.

בתאריך 25.12.2022 נערך דיון באמצעות הוועדות חזותית בפני הוועדה. בדיון השתתפו מטעם המשיגה השמאי משה פרל, עו״ד נעה יגלה, והנציגים דב ברויטמן ואסף פארן ומטעם המשיבה מר דב וידר ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי הקרקע ללא מע״מ וכולל פיתוח, וזאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות, בחלופות הבאות:
חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למסחר, משרדים ותחנת תדלוק.
חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב״ע) בתוספת פוטנציאל.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 15.1.2020, כמועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה.

3. ביקור בנכס:

ביום 11.8.2024 נערך ביקור על ידי גב׳ וויס רביב רינת חברת הוועדה.

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

4. תמצית תיאור הנכס:

החלקה מושא ההחלטה ממוקמת ברחוב התע"ש 3-1 בכפר סבא, בכניסה הדרומית לאזור התעשייה הוותיק.
במועד הביקור בחזית החלקה פועלת תחנת תדלוק "דור אלון" וחנות נוחות "אלונית" ובעורף החלקה מצוי בשלבי הקמה מתקדמים בניין מסחר ומשרדים בן 5 קומות מעל 5 קומות מרתף.
אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

בהתאם להחלטת השמאית המחוזית על הנכס חלות בין היתר תוכניות כמפורט להלן:

מס' תוכנית	תאריך	י.פ	תיאור/מהות
כס/שגפ/71	26/04/1951	156	תוכנית מפורטת
כס/4/71	12/10/1960	795	תוכנית מפורטת
כס/1/1	18/06/1970	1636	תוכנית מתאר
כס/1/1/ג	26/02/1976	2199	דרכים
כס/21/1	01/03/1988	3529	תוכנית מפורטת
כס/25/1	30/03/1989	3643	איכות הסביבה
כס/1/1/מ	30/03/1989	3755	מרתפים
כס/מק/25/1/י	08/09/1996	4440	הוראות בנייה באזור התעשייה
כס/1/1/גל/א	14/02/2002	5054	הוראות לבניית יציעים וקומות ביניים
כס/מק/25/1/י/2	24/06/2007	5683	תוכנית מפורטת
כס/מק/25/1/מב	10/09/2007	5715	מתאר מקומית
כס/1/1/סגח	14/06/2012	6431	סגירת חורף לבתי קפה, מזנונים ומסעדות

<u>ריכוז זכויות הבנייה</u>:

ייעוד- אזור תעשייה.

שימושים- תעשייה- תעשייה ומלאכה; משרדים הקשורים במתן שירות למפעלים וחברות בסביבה; מסחר-חנויות מפעל, אולמות תצוגה ומסחר; משרדים ומחסנים עירוניים; משרדים לחברות ולנותני שירותים; דיסקוטקים ועוד.

שטח בנייה- 40% עיקרי לקומה, 126% בסה"כ.

תכסית- 50%.

גובה- 4 קומות, 19.5 מ'. מרתף 2 קומות לחניה.

- <u>תוכנית כס/2035 (405-0412890) - תוכנית כוללנית מופקדת במועד הקובע</u>:

ביום **6.2.2017** פורסמה הודעה על הפקדת תוכנית מתאר כוללנית של כפר סבא (כס/2035) ברשומות.
בהתאם למסמכי התוכנית המופקדת הנכס ממוקם בתחום מתחם תע"ש (2א) ומיועד לשימושי מסחר, משרדים, תעסוקה ומגורים על גבול הפארק. שטח הבנייה הכולל במתחם כ-860,000 מ"ר מתוכו כ-54,000 מ"ר למגורים וכ-806,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר. שטחי הבנייה לא יפחתו מרח"ק 4.0. גובה הבנייה יהיה בגבולות 22-7 קומות מעל קומת הקרקע. במוקד שער/מוקד בנייה לגובה 30 קומות.

ביום **10.2.2019** החליטה ועדת המשנה להתנגדויות לאפשר לגורמי מקצוע לבחון את התוכנית וההתנגדויות שהוגשו על מנת לגבש התייחסות הוועדה המקומית לתוכנית ולהתנגדויות שהוגשו לה וקבעה שהות של 6 חודשים.

ביום **26.1.2020** נדונו השינויים המוצעים במליאת הוועדה המקומית. באופן כללי צוין כי מהנספח הכלכלי של התוכנית המופקדת עולה כי העירייה סובלת מתכנון לא מאוזן של שטחי תעסוקה ביחס למגורים וכי יש לפעול מתוך ראיה של תכנון מתקן ומתעדף המתרכז בתוספת שטחי תעסוקה. נדרש כי תוכנית המתאר תציג יעד תוספת של 4 מיליון מ״ר תעסוקה בעיר. ביחס למתחם התע״ש צוין כי הוא עתיד לקבל שירות משתי תחנות מטרו ולפיכך יש להגדילו במאות אחוזים למגרש. במצגת צוין כי המטרה למצבו כרובע פעיל 24/7 ולשלב בו יחידות דיור קטנות מיוחדות.

בתאריכים **16.2.2020, 1.3.2020** ו-**12.7.2020** שמעה ועדת המשנה להתנגדויות את ההתנגדויות לתוכנית ואת המלצת הוועדה המקומית לעדכון התוכנית.

בתאריך **3.9.2020** נדונה התכנית בוועדת המשנה להתנגדויות (ישיבה מס׳ 2020027). הוועדה המחוזית החליטה לשקול לערוך שינויים בכפוף לפרסום לפי סעיף 109 (ב) לחוק. הוועדה החליטה להגדיל את שטח הבניה הכולל במתחם התע״ש (מתחם משנה 2-א) ל-1,300,000 מ״ר (מאושר + תוספת), מתוכו תוספת למסחר של 30,000 מ״ר ותוספת לתעשייה של 100,000 מ״ר, היתר עבור תעסוקה.

בישיבה מס׳ 2020025 מיום **23.9.2020** החליטה הוועדה המחוזית כי שטח הבנייה הכולל של המתחם יעמוד על 1,075,000 מ״ר (מאושר + תוספת), מתוכו תוספת למסחר של 30,000 מ״ר ותוספת לתעשיה של 100,000 מ״ר, היתר עבור תעסוקה.

- <u>תכנית מפורטת 405-0394908 (כס/1/25/1) אזור התעסוקה פארק המוביל – תוכנית בהכנה במועד הקובע</u>:

התוכנית חלה על שטח של כ-615 דונם. מטרתה העצמה והתחדשות אזור התעשייה הקיים ליצירת רובע תעסוקה עירוני מתחדש הכולל שימושים מגוונים, לצד שדרוג המרחב הציבורי והתשתיות הקיימות.

התוכנית החלה דרכה בשנת 2014 תחת מס׳ 405-0369793. התוכנית הובאה לדיון בישיבת הוועדה המקומית בישיבה מס׳ 20150013 מיום **17.11.2015** לצורך המלצה לפרסום לפי סעיפים 77 ו-78. במליאת הוועדה המקומית מס׳ 20160001 מיום **13.1.2016** אישררו ההחלטה. התוכנית תחת מס׳ חדש 405-0413773 נדונה בוועדה המחוזית בישיבה מס׳ 2016019 שבה הוחלט לאשר הבקשה לפרסום התנאים. נוסח ההחלטה לא פורסם. עם שינוי הנהלת העיר חודש קידום התוכנית אשר קיבל משנה חשיבות לאור קידומה של מערכת מטרו באזור[2].

בישיבת ועדת המשנה מס׳ 20200006 מיום **11.5.2020** הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים.

בהתאם לפרוטוקול מליאת הוועדה המקומית מס׳ 20200004 מיום **24.5.2020** הוחלט לאשרר ההחלטה להמליץ על הפקדה בתנאים של התוכנית. נקבע כי זכויות הבנייה למגרש בשטח מעל 2 דונם המצוי בתחום רדיוס ההשפעה של המטרו יהיו בשיעור של 780%. שטחי השירות נקבעו ביחס של 40% מהשטחים העיקריים. יתאפשר שימוש למגורים, ליח״ד קטנות מיוחדות למגרשים להם חזית לפארק כפר סבא ולרצועת המוביל. שטח יח״ד עד 50 מ״ר ברוטו פנים דירתי (שירות ועיקרי) ובסה״כ 1,360 יח״ד בתוכנית. ניתן יהיה להקים יחידות דיור לרבות דיור מכליל כגון מעונות סטודנטים, דיור להשכרה ארוכת טווח, דיור בהישג יד ו/או דיור מוגן או דיור קהילתי. לא יינתנו בתחום התוכנית מוסדות חינוך.

ביום **17.10.2021** התקיימה פגישת עבודה ונתבקש המשך תיאום עם משרדים ורשויות. ביום **18.8.2022** התקיימה ועדת היגוי. נקבעה הנחיה להשלים בה״ת, להציע שלביות תחבורתית ולהמשיך בתיאום עם הג״ס.

[2] כל זאת עפ״י האמור בפרוטוקול ישיבה 20200004 מיום 24.5.2020.

לגבי עוצמות בנייה ותמ"א 70 נקבעה פגישת המשך. ביום **6.11.2022** נתקיימה ישיבה שבה סוכם כי זכויות הבנייה יותאמו לתמ"א 70 בהחלטת ועדה. ניתנה הנחיה לבחון תוספת חיבורים, לעדכן את חתכי הרחוב ולהוסיף מענה לצרכי ציבור. בתאריך **28.12.2022** עמדה התוכנית בתנאי הסף. בחוות דעת תכנונית שנערכה ע"י מתכננת המחוז צוין, לעניין היקפי הבנייה, כי יש להתאים רח"ק להנחיות התמ"א. נמצא כי הרח"ק הממוצע בתוכנית שהוגשה בטבעת הראשונה הוא 4.2 בתחנת אלקלעי ו-6.3 בכפר סבא מזרח. לפי תמ"א 70 יש לעמוד על מינימום 6.5 בתחום טבעת ראשונה. מוצע לעדכן את היקף שטחי הבנייה כך שיעמוד לפחות על המינימום הקבוע בתמ"א 70. התוכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום **18.6.2024.**

- <u>תוכנית תתל/101/ב – קווי מטרו במטרופולין ת"א קו M1 צפוני חלק מרכזי, תוכנית בהכנה במועד הקובע</u>:

מדובר בחלק הראשון של התוכנית לקו המטרו שנועדה לקבוע רצועת מתע"ן תת קרקעית לרבות מיקום תחנות, רכיבים תפעוליים ועוד, המיועדים להפעלת המטרו. הקו מחבר את הערים הצפוניות והדרומיות במטרופולין תל אביב עם מרכז העיר תל אביב. המקטע המזרחי מתפצל לשתי זרועות, מזרחי ומערבי. המקטע המזרחי באורך של כ-11 ק"מ וכולל שתי תחנות מצפון ומדרום לאזור התעשייה.

התוכנית התקבלה בות"ל ביום **19.4.2019** והוחלט על פרסום דבר הכנתה ביום **1.9.2019.** בהתאם לפרוטוקול ישיבת הות"ל מיום **15.4.2019** נותרו כמה סוגיות שטרם נפתרו ובחודשים הקרובים הן ידויקו וכן יתמקד התכנון במיקום המדויק של התוכנית. כן צוין כי עד להגשת תוכנית לבדיקה תכנונית מוקדמת תבחן נת"ע בשיתוף עם צוות הות"ל תוואים מסויימים וביניהם חיבור קו M1 למסילה המזרחית באזור כפר סבא וכפועל יוצא מכך התוויה בערים הוד השרון וכפר סבא. ביום **22.7.2020** הובאה לדיון להפקדה בוועדה לתשתיות לאומית. ביום 20.11.2020, התוכנית פורסמה להערות והשגות הציבור. ביום **14.12.2022** פורסם דבר אישורה ברשומות.

6. רישוי:

בתיק הבניין אשר בגנזך הוועדה המקומית הסרוק באתר הוועדה המקומית נמצאו ההיתרים הבאים:

א. היתר מס' 2001313 מיום 14.4.2005 להקמת תחנת דלק ומבנה תעשייה.

ב. היתר מס' 20050279 מיום 5.3.2006 לביטול מבנה תעשייה, הקמת חדר אשפה, שינויים פנימיים במבנה תחנת הדלק, הגדלת גגון תחנת הדלק ושינוי מיקום עמוד פרסום.

ג. היתר מס' 2016088 מיום 21.3.2017 להקמת מבנה מסחר ומשרדים.

ד. היתר בנייה מס' 20180280 מיום 17.6.2019 לשינויים בכל קומות מרתפי החניה, קומת מרתף מסחרי, קומת מסחר ושלוש קומות משרדים.

ה. היתר בנייה מס' 20210226 משנת 2021 לשינויים פנימיים (שינויים להיתר מס' 20160088) שעיקרם בגרעין המבנה וכנגזרת עדכון בשטח הקומות. השינויים המבוקשים: בארבע קומות מרתפי החניה מבוקשים שינויים פנימיים במערך החניה והפחתת מספר מקומות החניה מ-261 מקומות חניה ל-220 מקומות חניה.

ליתר פירוט ראה החלטת השמאית המחוזית.

7. המצב המשפטי:

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 25/12/2016 בין רשות מקרקעי ישראל לבין דור אלון אנרגיה (1988) בע"מ המפורט בהחלטת השמאית המחוזית, עולים, בין היתר הפרטים הבאים:

המוחכר: גוש 7614 חלקות 28 ו-29 (חלק).

השטח המוחכר: 4,402 מ"ר[3].

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 21/01/2016 ועד ליום 20/01/2065.

מטרת החכירה: מסחר ומשרדים + תחנת דלק.

קיבולת הבנייה: 8,084.4 מ"ר מבונים מתוכם 5,774.6 מ"ר עיקרי ו-2,309.8 מ"ר שירות.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

8. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאית המחוזית
חלופה 1	₪ 32,700,000	₪ 16,817,000	₪ 33,737,112
חלופה 2	₪ 91,720,000	₪ 17,245,000	₪ 60,862,296

9. החלטת השמאית המחוזית:

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

<u>חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למסחר, משרדים ותחנת תדלוק</u>:

9.1 השמאית המחוזית העריכה את שווי הנכס בחלופה מס' 1 בסך 33,737,112 ₪ לא כולל מע"מ וכולל פיתוח. הערך כולל את שווי מרכיב הקרקע של מתחם תחנת התדלוק, לרבות חנות הנוחות ואת שווי יתרת זכויות הבנייה למסחר ולמשרדים.

9.2 מרכיב הקרקע של מתחם תחנת התדלוק – בקביעת שווי הקרקע לתחנת תדלוק התבססה השמאית המחוזית על פרק כ' של הקווים המנחים בעניין עריכת שומות לתחנת תדלוק משנת 2010. נתוני מכירות הדלק משנים 2015-2019 נמסרו מהמשיגה ובממוצע 456 ק"ל לחודש. הובאו בחשבון דמי שכירות בשיעור של 25% ממרווח השיווק המפורסם באתר משרד האנרגיה, 558.82 ₪ לק"ל ושיעור ההיון של 7.5%. התקבל כי שווי מרכיב הקרקע של תחנת התדלוק הוא 10,191,759 ₪ כולל פיתוח. לערך זה הוסיפה השמאית המחוזית את אומדן שווי הקרקע לחנות הנוחות בסך 714,783 ₪, זאת לפי שטח של 119 מ"ר ושווי מ"ר מבונה למסחר בסך 6,007 ₪. התקבל כאמור סך של 10,906,542 ₪ כשווי מרכיב הקרקע לכל מתחם תחנת התדלוק, כולל פיתוח.

9.3 מרכיב הקרקע של זכויות הבניה למסחר ולמשרדים – בתחשיב השמאית המחוזית הובא בחשבון התחשיב הבא:

[3] בהתאם למפורט בהחלטת השמאית המחוזית, בחוזה החכירה צוין כי קיבולת הבניה נגזרת מתב"ע כס/מק/25/1/מב לפי שטח של 4,583 מ"ר בהתאם לשומת האגף מיום 30.12.2015.

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר עיקרי	1,421	1.00	1,421		₪ 8,535,947
מסחר שירות מועמס	142	1.00	142	₪ 6,007	₪ 852,994
יתרת ש"ש ק"ק	213	0.50	107		₪ 640,310
משרדים עיקרי	3,859	1.00	3,859		₪ 10,087,426
משרדים שירות מועמס	772	1.00	772	₪ 2,614	₪ 2,018,008
משרדים יתרת שירות	1,163	0.50	582		₪ 1,519,617
שווי יתרת הזכויות כולל פיתוח					₪ 23,656,101
עלות עודפת לחניה (63 חניות ת"ק[4]* 81,400[5]- 94,500 ₪)					(₪ 825,531)
שווי זכויות הבנייה כולל פיתוח					₪ 22,830,570

9.4 להלן התחשיב המסכם שהוצג:

שווי קרקע לתחנת תדלוק	₪ 10,191,759
שווי קרקע לחנות נוחות	₪ 714,783
שווי זכויות הבנייה	₪ 22,830,570
סה"כ שווי החלופה כולל פיתוח	₪ **33,737,112**

<u>חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל</u>:

9.5 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

9.5.1 השמאית המחוזית קיבלה את עמדת שמאי המשיבה כי הפוטנציאל בחלופה זו מבוסס על תוכנית פארק המוביל ומכאן שיש להביא בחשבון שיעור בנייה של 780% וזאת מהסיבות הבאות:

(א) התוכנית הובאה לדיון בוועדה המחוזית ביום 26.11.2016 והוחלט לאשר פרסום הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 אך בפועל הודעה כאמור לא פורסמה והטיפול בה נעצר. לאחר הבחירות המוניציפאליות הוחלט לבחון מחדש את התוכנית. ביום 24.5.2020 נערך דיון בוועדה המקומית בעניין התוכנית לצורך הפקדה והוצגו עיקריה. השמאית המחוזית קבעה כי לאור האמור, במועד הקובע 15.1.2020 היה ידוע דבר קידומה של התוכנית. קונה סביר היה מביא זאת בחשבון בעת רכישה.

(ב) בהתאם לשיחה שערכה עם מר גיא נעים מנהל מחלקת התכנון בעיריית כפר סבא התוכנית מקודמת ע"י הוועדה המקומית ומצויה בשלבי עבודה מתקדמים.

(ג) תוכנית פארק המוביל תואמת לתוכנית המתאר הכוללנית של כפר סבא כס/2035. הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם משנה 2א' ששטחי הבנייה בו לא יפחתו מרח"ק 4. בהתאם לפרוטוקול ישיבה מס' 2020027 מיום 3.9.2020 הוחלט להגדיל את שטח הבנייה במתחם משנה 2א מ-860,000 מ"ר ל-1,300,000 מ"ר ולהגדיל את הגובה ל-30 קומות כדי להתאימה לתוכנית פארק המוביל. התוכנית צפויה להיות מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה.

9.5.2 השמאית המחוזית קבעה כי להערכתה קיים פוטנציאל להרחבת שימושים למגורים בשיעור של 20%

[4] הובא בחשבון כי נדרשים 139 מקומות חניה. 73 מקומות למסחר ו-66 מקומות למשרדים. בהתחשב בחצר בשטח 1,902 מ"ר הובאו בחשבון 76 מקומות חניה על קרקעיים.
[5] לפי דמ"ש חודשיים לחניה 475 ₪ ושיעור היוון 7%.

מהשטח הכולל בהתאם לתוכניות באזור התעשייה הרצליה פיתוח והפרשה לצורכי ציבור בשיעור של 20%. לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת להקמת שטחי הציבור.

9.5.3 השימוש למגורים יהיה עבור יח״ד קטנות מיוחדות בשטח של עד 50 מ״ר דירתי לשימושי יח״ד לרבות מעונות לסטודנטים, דיור להשכרה ארוכת טווח, דיור מוגן וכדומה. השמאית המחוזית הביאה בחשבון כי הפרוגרמה התכנונית מורכבת מקומת קרקע למסחר, קומות תחתונות למשרדים וקומות עליונות למגורים.

9.5.4 הובאה בחשבון תקופת דחייה בת 7 שנים בשיעור היוון של 6%.

9.5.5 הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל של 0.9.

9.5.6 השמאית המחוזית קיבלה את עמדת שמאי המשיבה כי את העלות העודפת לחניה תת קרקעית יש לחשב בהתאם למספר מקומות חניה לפי תקן בלבד ולא בהתאם להיתר הבנייה לפיו מספר החניות עולה על התקן. הובאה בחשבון עלות עודפת למקום חניה בסך 13,100 ₪.

9.6 להלן התחשיב בהחלטת השמאית המחוזית:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מסחר עיקרי	1,637	1.0	₪ 6,007	₪ 9,833,459
שירות מועמס ק״ק	164	1.0		₪ 985,148
יתרת שטח שירות ק״ק	491	0.5		₪ 1,474,719
משרדים עיקרי	18,790	1.0	₪ 2,614	₪ 49,117,060
שירות מועמס	3,758	1.0		₪ 9,823,412
יתרת ש״ש	3,758	0.5		₪ 4,911,706
מגורים	4,766	1.0	₪ 6,398	₪ 30,495,574
סה״כ				₪ 106,644,550
עלות עודפת לחניה מסחר ומשרדים (379 מקומות חניה*13,100 ₪)				(₪ 4,960,224)
מקדם דחייה לאישור התכנית (7 שנים, 6%)				0.67
הפחתה להיקף				0.90
סה״כ שווי החלופה כולל פיתוח				**₪ 60,862,296**

9.7 ערכי שווי:

9.7.1 מסחר:

השמאית המחוזית קבעה כי שווי מ״ר מבונה למסחר במועד הקובע הוא 6,007 ₪. השמאית המחוזית קיבלה חלקית את גישת שמאי המשיבה וביססה את ערכי השווי למסחר על גישת ההשוואה (עסקות מכר של חנויות ברחוב התע״ש) וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות.

השמאית המחוזית ביססה את ערכי השווי למסחר על נתוני מכר מאתר רשות המיסים מידע נדל״ן לשטחי מסחר ברחוב התע״ש. להלן פירוט:

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח ברוטו במ״ר	מחיר	מחיר מ״ר בנוי
23.12.19	התע״ש 20	7607/125	156	₪ 1,862,500	₪ 11,924
30.10.19	התע״ש 20	7606/125	103	₪ 1,575,000	₪ 15,291
14.2.19	התע״ש 20	7607/125	156	₪ 2,100,000	₪ 13,462
20.9.18	התע״ש 26	7606/91	108	₪ 1,315,000	₪ 12,176
31.3.18	התע״ש 18	7607/135	110	₪ 1,890,000	₪ 17,189
ממוצע					₪ 14,008

השמאית המחוזית הביאה בחשבון רווח יזמי בשיעור של 25% ועלות בנייה בסך 5,200 ₪, כך שהתקבלה יתרה לקרקע בסך 6,007 ₪ למ״ר מבונה למסחר כולל פיתוח.

9.7.2 <u>משרדים</u>:

השמאית המחוזית קבעה כי שווי מ״ר מבונה למשרדים במועד הקובע הוא 2,614 ₪. השמאית המחוזית קיבלה את גישת שמאי המשיבה וביססה את ערכי השווי למשרדים על גישת ההשוואה (עסקות מכר למשרדים ברחוב התע״ש) וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות. זאת בהסתמך על נתוני מכר של משרדים ברחוב התע״ש 18 ו-20 כפי שפורסמו באתר רשות המיסים, להלן פירוט:

תאריך	כתובת	שטח ברוטו במ״ר	מס׳ חניות	קומה	מחיר	מחיר בנטרול חניה[6]	מחיר מ״ר בנוי
25.12.19	התע״ש 18	226	2	3	₪ 2,337,000	₪ 2,174,200	₪ 9,620
18.11.19	התע״ש 18	224	7	5	₪ 3,179,000	₪ 2,609,200	₪ 11,648
23.12.19	התע״ש 20	170	1	1	₪ 1,862,500	₪ 1,781,100	₪ 10,452
8.12.19	התע״ש 20	205	3	4	₪ 2,300,000	₪ 2,055,800	₪ 10,019
3.12.19	התע״ש 20	109	1	3	₪ 1,095,119	₪ 1,013,719	₪ 9,283
10.10.18	התע״ש 18	114	0	1	₪ 1,254,000	₪ 1,254,000	₪ 11,000
ממוצע							₪ 10,337

השמאית המחוזית הביאה בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בנייה בסך של 6,000 ₪/מ״ר כך שהתקבלה יתרה לקרקע בסך 2,614 ₪ למ״ר מבונה למשרדים כולל פיתוח.

9.7.3 <u>מגורים</u>:

השמאית המחוזית קבעה כי שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע הוא 6,398 ₪. השמאית המחוזית קיבלה את גישת שמאי המשיבה וביססה את ערכי השווי למגורים על נתוני מכר של דירות מגורים חדשות בנות 4 חדרים מאתר רשות המיסים מידע נדל״ן, להלן פירוט:

[6] הובא בחשבון שווי מקום חניה 81,400 ₪.

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	קומה	מחיר	מחיר מ"ר
13.2.19	הכרמל 87	93	5/9	₪ 1,900,000	₪ 20,430
13.2.19	הכרמל 87	93	5/9	₪ 1,950,000	₪ 20,968
30.12.18	הרצל 35	105	1/6	₪ 2,085,000	₪ 19,857
19.12.18	הכרמל 85	93	5/9	₪ 1,850,000	₪ 19,892
25.11.18	הכרמל 87	95	5/9	₪ 1,962,300	₪ 20,656
ממוצע					₪ 20,361

השמאית המחוזית הביאה בחשבון ניכוי מע"מ, רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בנייה בסך 8,104 ₪ כך שהתקבלה יתרה לקרקע בסך 6,398 ₪ למ"ר מבונה למגורים ללא מע"מ וכולל פיתוח.
השמאית המחוזית קבעה כי הפחתה בגין עירוב שימושים מתקזזת עם תוספת השווי לקומה גבוהה ושוליות בדירות קטנות.

9.8 <u>שומה מבוססת הנחה</u>:

החלטת השמאית המחוזית מתייחסת לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה וזאת בהתאם לחוות דעת משפטית של המשנה ליועמ"ש לשעבר עו"ד ארז קמיניץ מיום 18.6.2020.
בהחלטת השמאית המחוזית הופחתו עלויות פיתוח בהסתמך על עלויות פיתוח של בקר רמ"י שהוצגו בשומת המשיבה.

10. טיעוני / עמדת המשיגה:

<u>חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למסחר, משרדים ותחנת תדלוק</u>:

10.1 שמאי המשיגה העריך את שווי הנכס בחלופה מס' 1 בסך 16,817,000 ₪ לא כולל מע"מ וכולל פיתוח. הערך כולל את שווי מרכיב הקרקע של מתחם תחנת התדלוק בסך 8,367,000 ₪ ואת שווי יתרת זכויות הבניה למסחר ולמשרדים בסך 8,450,000 ₪.

10.2 מרכיב הקרקע של מתחם תחנת התדלוק – בתחשיב המשיגה הובא בחשבון היקף מכירות חודשי של 440 ק"ל, זאת לטענת שמאי המשיגה בהסתמך על ממוצע נתוני מכירות שנתיים של המשיגה, בין השנים 2017-2020. כן הובאו בחשבון מרווח שיווק בסך 559 ₪ לק"ל, הוצאות הפעלה בשיעור 50% ושיעור היוון 10%. כך שהתקבל כי שווי זכות הבעלות בתחנת התדלוק הבנויה הוא 14,751,172 ₪[7]. הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה ופיתוח בסך 4,491,875 ₪[8] בהסתמך על פרק כ' של הקווים המנחים, כך שהתקבל כי שווי מרכיב הקרקע של תחנת התדלוק 7,309,000 ₪. כבקרה הציג שמאי המשיגה תחשיב המבוסס על פרק כ' של הקווים המנחים לפיו שיעור דמ"ש משיעור מרווח השיווק בתחנה בינונית/ גדולה הוא 25% ובמקרה הנדון 140 ₪ לק"ל לחודש[9]. היוון דמ"ש בשיעור היוון 10% משקף שווי מרכיב קרקע בסך 7,376,000 ₪. לערך זה הוסיף שמאי המשיגה את אומדן שווי הקרקע לחנות במתחם בסך 1,067,000 ₪, זאת בהסתמך על פרק ז' של הקווים המנחים[10]. הובא בחשבון פדיון

[7] 14,751,172 ₪= 10%/ 12 חודשים* 50%* 559 ₪ * 440 ק"ל בחודש.
[8] 4,491,875 ₪= 3,317,000 ₪ עלות הקמת תחנה לאחר התאמה לזמן+276,500 ₪ סלילת מסעה לפי 350 ₪ למ"ר*1.25 רווח יזמי.
[9] 140 ₪ = 25%* 559 ₪ לק"ל בחודש.
[10] ביצוע שומה עפ"י הפדיון העסקי בנכס הנישום.

שנתי של חנות אלונית בסך 2,959,759 ₪, דמ"ש ראויים בשיעור 8% מהפדיון, שיעור היוון 12%, רווח יזמי בשיעור 25% ותרומת מחוברים לפי 4,300 ₪ למ"ר ובסך הכל תרומת מחוברים 511,700 ₪. התקבל כאמור סך של 1,067,000 ₪[11] כשווי קרקע לחנות וסך של 8,367,000 ₪[12] כשווי מרכיב הקרקע לכל מתחם תחנת התדלוק.

10.3 מרכיב הקרקע של זכויות הבנייה למסחר ולמשרדים – בתחשיב המשיגה הובא בחשבון התחשיב הבא:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר עיקרי	1,833.2	1.05	1,924.9	₪ 3,100	₪ 5,967,066
מסחר שירות	458.3	0.50	229.2		₪ 710,365
חצר	2,291.5	0.25	572.9		₪ 1,775,913
משרדים עיקרי	3,941.4	0.95	3,744.3	₪ 700	₪ 2,621,010
משרדים שירות	1,851.5	0.35	648.0		₪ 453,600
שווי גולמי כולל פיתוח					₪ 11,527,987
הפחתה בגין מגבלות מימוש בהתחשב בקיומה של תחנת התדלוק					0.9
עלות עודפת חניה תת קרקעית (126 מקומות חניה[13]*(81,000[14] ₪- 96,250[15])					(1,921,500 ₪)
שווי מרכיב הקרקע של מלוא זכויות הבנייה					₪ 8,450,000

שמאי המשיגה הציג תחשיב לפיו יתרת זכויות הבנחיה הלא מנוצלת היא 1,925 מ"ר עיקרי ו-153 מ"ר שטח שירות.

במסמך ההשגה ציין שמאי המשיגה כי המשיגה אינה חולקת על זכויות הבנייה שהובאו בחשבון בהחלטת השמאית המחוזית.

<u>חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל</u>:

10.4 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

10.4.1 לטענת שמאי המשיגה אין מקום להביא בחשבון את החלופה השנייה. החלופה השנייה, לאומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת בתוספת פוטנציאל, נערכה בהתבסס על שלושה ארועים המאוחרים למועד הקובע:

א. החלטת הוועדה המקומית (מליאה) בישיבתה מס' 20200004 מיום 24.5.2020 בנוגע לתוכנית כס/1/25/1- אזור התעסוקה פארק המוביל. החלטת הוועדה המקומית התקבלה כ-4 חודשים לאחר המועד הקובע, 15.1.2020. יתרה מזו, מסמכי התוכנית, הכוללים ייעוד מקרקעין והיקפי בנייה, לא פורסמו עד למועד הגשת ההשגה השנייה (כשנתיים לאחר המועד הקובע). דהיינו, במועד הקובע טרם התקיים הליך סטטוטורי כלשהו בנוגע לתוכנית האמורה ולא צמח פוטנציאל מקידום התוכנית. מדובר בתוכנית שמצויה בשלבי הכנה ראשוניים אשר במועד הקובע הייתה בגדר בלתי קיימת. אכן כפי שצוין בהחלטת השמאית המחוזית, ביום 14.11.2016 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה

[11] 1,067,000 ₪= (119 מ"ר* 4,300 ₪)- 1.25/ (0.12 *8% 2,959,759 ₪).
[12] 8,367,000 ₪= 1,067,000 ₪ מרכיב קרקע לחנות+ 7,300,000 ₪ מרכיב קרקע לתחנת התדלוק.
[13] עפ"י היתר הבנייה. בהתאם לתקן חניה נדרשים 27 מקומות חניה למסחר בשטח 840 מ"ר ו-79 מקומות חניה למשרדים בשטח 3,135 מ"ר ובסה"כ 106 מקומות חניה. מוצעים 261 מקומות חניה בארבעה מרתפים.
[14] 81,000 ₪ = 7.5%/ 12 חודשים* 470 ₪ דמ"ש לחניה לחודש (לפי דוח נת"מ לשנת 2020 ולשומת מקרקעין מקיפה באזור תעשייה רעננה (7657/167).
[15] 96,250 ₪= 35 מ"ר למקום חניה* 2,750 ₪ עלות בניית מ"ר מרתף.

מרכז על פרסום הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה לגבי אזור התעשייה, יחד עם זאת ההחלטה לא כללה מידע לגבי התכנון המקודם, רק עקרונות כלליים. בסופו של יום ההודעה אף לא פורסמה. היא אינה מוחשית מספיק כדי לייצר פוטנציאל. בפרוטוקול מיום 24.5.2020 כאמור, אף צוין כי מאז לא הוגשה בקשה מחודשת לפרסום הכנת תוכנית ומגבלות להיתרי בנייה. אי פרסום ההודעה מעיד על זניחת התוכנית ולא על קידומה. לאור האמור, יש לפסול את החלופה השנייה ואין להתחשב בפוטנציאל לכאורה מכוח תוכנית פארק המוביל.

ב. החלטת הוועדה המחוזית בעניין תוכנית המתאר כס/2035 מיום 3.9.2020 שבה הוחלט על מתן תוספת זכויות בנייה ביחס למתחם הנדון ועד לרח"ק של 8. מדובר שוב בהחלטה שהתקבלה למעלה מ-8 חודשים לאחר המועד הקובע כך שאין מקום להתבסס גם עליה.

ג. השמאית המחוזית ציינה כי קיבלה את עמדת שמאי המשיבה בעניין הפוטנציאל לאחר ששוחחה עם מר גיא נעים מנהל מחלקת התכנון בעירית כפר סבא. לעמדת שמאי המשיגה יש להתבסס על מידע פומבי שהיה קיים במועד הקובע בלבד.

10.4.2 לטענת שמאי המשיגה בהתאם להחלטות קודמות של ועדת השגות אין מקום להתחשב באירועים שקרו אחרי המועד הקובע במסגרת חישוב פוטנציאל המקרקעין. כתימוכין הפנה להחלטת ועדת השגות בשכונת מקור חיים בירושלים (גו"ח 30141/52, מס' אופק 37998) ולהחלטת ועדת השגות בבת ים (גו"ח 7123/105, מס' אופק 38279).

10.4.3 לביסוס טענתם כי אין להביא בחשבון קיומו של פוטנציאל במועד הקובע הפנו נציגי המשיגה להכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לנכס בגו"ח 7607/63,64 ברחוב התע"ש 17, הכלול אף הוא בתוכנית פארק המוביל, למועד קובע 7.4.2019. מההכרעה עולה כי שמאי רמ"י כלל לא נתבקש לבחון חלופה הכוללת פוטנציאל.

10.4.4 היקף הבנייה – לטענת שמאי המשיג במועד הקובע לא הייתה שום אינדיקציה לבנייה בהיקף של 780%. נתון זה מבוסס על החלטה בוועדה המקומית המאוחרת למועד הקובע. בתוכנית הכוללנית המופקדת כס/2035 הרח"ק במקרקעין היה 3.5. בהתחשב בפרוגרמה שערך האדריכל דוד זרחי מטעם המשיגה יש להביא בחשבון היקף בנייה לפי רח"ק 4. בתחשיב החלופי הובאה בחשבון בנייה בשטח של 18,332 מ"ר[16]. מסחר לפי תכסית 50%, מגורים בשיעור 20% ושטח למבני ציבור 20% משטח מגורים.

10.4.5 דחייה – לטענת נציגי המשיבה בהתחשב בהיקף הבנייה שהובא בחשבון בהחלטת השמאית המחוזית, 780%, תקופת הדחייה שנקבעה בהחלטתה, 7 שנים, אינה סבירה. שכן סביר כי שלביות המימוש תותנה בביצוע המטרו. גם ללא תלות במטרו תוכנית פארק המוביל טרם אושרה. בשומת המשיגה נקבע כי בהתחשב ברח"ק 4 יש להביא בחשבון דחייה לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%.

10.4.6 שטחי ציבור – לטענת שמאי המשיגה יש להביא בחשבון כי תדרש הקמת שטחי ציבור בגמר מלא זאת בשיעור 20% מהשטח שיוחס למגורים ולפי 4,565 ₪ למ"ר.

10.4.7 להלן התחשיב החלופי אותו הציג שמאי המשיגה:

[16] 18,332 מ"ר= 2,292 מ"ר מסחר+ 11,641 מ"ר משרדים+ 3,666 מ"ר מגורים+ 733 מ"ר שטחי ציבור).

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	2,292	1.10	2,521	₪ 3,100	₪ 7,814,015
חצר	2,292	0.50	1,146		₪ 3,551,825
משרדים	11,641	1.15	13,387	₪ 700	₪ 9,370,860
מגורים (20%)	3,666	1.00	3,666	₪ 4,500	₪ 16,498,800
שווי כולל פיתוח					₪ 37,235,500
מקדם הפחתה בגין הכללת שטח שירות					0.9
מקדם דחייה (7 שנים, 6%)					0.665
עלות עודפת לחניה תת קרקעית (261 מקומות חניה* 81,000- 87,500 ₪)					(1,696,500 ₪)
עלות מטלות ציבוריות (733 מ"ר* 4,565 ₪ כולל מע"מ למ"ר)					(3,345,957 ₪)
אומדן שווי כולל פיתוח					₪ 17,245,000

10.5 <u>ערכי שווי</u>:

10.5.1 <u>מסחר</u>:

בשומת המשיגה הוערך שווי מ"ר מבונה למסחר במועד הקובע בסך 3,100 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. נתוני דמ"ש לחנויות עוגן באזור התעשייה עתיר ידע בשטח 250-1,611 מ"ר בדמ"ש בגבולות 65-90 ₪ למ"ר ובממוצע 72 ₪ למ"ר.

ב. דמ"ש מבוקשים לשטח מסחרי בסביבת הנכס. הוצגו 8 נתוני השוואה מהרחובות התע"ש, היוזמה, גלגלי הפלדה, החרושת והנגר בשטח של 140-450 מ"ר בגבולות 70-99 ₪ למ"ר ובממוצע 72 ₪ למ"ר.

ג. בשומת מקרקעין מקיפה למבנה מסחרי ברחוב עתיר ידע (גו"ח 7613/96) למועד 31.12.2018 הוצג סקר לפיו דמ"ש החודשיים בסביבה הם בממוצע 70 ₪ למ"ר.

בתחשיב המשיגה הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים בסך 72 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.2%, יזמות בשיעור 25% ותרומת מחוברים 6,530 ₪ למ"ר. נתקבל סך של 3,100 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

10.5.2 <u>משרדים</u>:

לטענת שמאי המשיגה נתוני ההשוואה למשרדים עליהם התבססה השמאית המחוזית הם ברמת גמר ולא ברמת מעטפת. כמו כן לטענתו, יש להביא בחשבון כי בנכס הנדון משרדים בהיקף גדול. קיימת תועלת שולית פוחתת. השמאית המחוזית התבססה על ערכי שווי של משרדים קטנים מבלי לקחת בחשבון שלפחות חלק מהשטח, אם לא מרביתו, יתוכנן למשרדים גדולים בהיקף 500-1,000 מ"ר. האזור משתנה.

בשומת המשיגה הוערך שווי מ"ר מבונה למשרדים במועד הקובע בסך 700 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. דמ"ש חודשיים מבוקשים במבנה משרדים ברחוב הנגר 24 הם 60-70 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

ב. דמ"ש חודשיים מבוקשים במבנה משרדים ברחוב התע"ש 18 הם 55-65 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

ג. דמ"ש מבוקשים לשטח משרדים בסביבת הנכס. הוצגו 9 נתוני השוואה מהרחובות התע"ש ועתיר ידע בשטח של 73-406 מ"ר בגבולות 50-70 ₪ למ"ר לחודש ובממוצע 56 ₪ למ"ר לחודש.

ד. בשומת מקרקעין מקיפה למבנה משרדים "מגדל אלון" באזור תעשיה רעננה (גו"ח 7657/167) למועד 31.12.2019 הוצג סקר ממגדל קניון כ"ס הירוקה לפיו דמ"ש החודשיים הם בגבולות 49-55 ₪ למ"ר. בשומה נקבעו דמ"ש חודשיים ראויים בסך 50 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

בתחשיב המשיגה הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים בסך 52 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.2%[17], יזמות בשיעור 20% ועלות בנייה לפי 6,530 ₪ למ"ר. נתקבל סך של 700 ₪ למ"ר מבונה למשרדים.

10.5.3 <u>מגורים</u>:

- לטענת שמאי המשיגה בקביעת ערכי השווי למגורים, התבססה השמאית המחוזית על נתוני מכר של דירות מגורים רגילות, בין פרטיים, ללא הגבלת סחירות. זאת למרות שבהחלטתה צוין כי יח"ד למגורים יהיו קטנות ומיוחדות עד 50 מ"ר דירתי לשימושים כגון מעונות לסטודנטים, דיור להשכרה ארוכת טווח, דיור מוגן ועוד. לטענתו, קביעתה זו לא מצאה ביטוי בתחשיבה.
- בשומת המשיגה הוערך שווי מ"ר מבונה למגורים מיוחדים במועד הקובע בסך 4,500 ₪. הובאו בחשבון דמ"ש ראויים בסך 60 ₪ למ"ר, שיעור היוון 5.2%, יזמות בשיעור 25% ועלות בנייה 6,530 ₪ למ"ר.
- לטענת שמאי המשיגה השילוב של שימוש למגורים באזורי תעסוקה/תעשייה מצוי בשלב תכנון רעיוני ובחוסר ודאות ולפיכך, מחייב בחינה שמרנית. לאור האמור, טען שמאי המשיגה כי להערכתו יזם צפוי להביא בחשבון דמי שכירות הגבוהים בשיעור של 20% מדמי השכירות למשרדים. שיעור היוון של 5.2% משקף שיעור תחלופה גבוה ומגבלת סחירות במתחם שבמהותו אינו משמש כסביבת מגורים לטווח הרחוק.
- לטענת שמאי המשיגה הנחת העבודה צריכה להיות שמדובר בשימוש למגורים מיוחדים. בתוכנית מתאר מקומית כוללנית של העיר כפר סבא כס/2035 שהופקדה בשנת 2017 נקבע לגבי השטחים בייעוד תעסוקה ומגורים בהם ממוקם הנכס הנדון כי באזור יותר שימוש מעורב ויותרו מגורים מיוחדים. גם בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 24.5.2020 מדובר ביחידות מגורים קטנות מיוחדות בלבד.
- מדובר בשימוש מגורים באזור תעשייה/תעסוקה בדומה לאזור התעסוקה הרצליה פיתוח שבו מקודמת תוכנית שבה ידרשו היזמים לבנות דירות "מיקרו יוניט". כחיזוק להנחת עבודה זו, הפנה שמאי המשיגה לתוכנית מס' 504-0856054 (הר/2040) שפורסמה להפקדה ברשומות ביום 22.3.2022 להתחדשות אזור התעשייה המערבי של הרצליה. מדובר בשימוש מגורים כשימוש משני ולא עיקרי ובשטח דירתי קטן של עד 50 מ"ר עיקרי ושירות שאינו מתאים למשפחות. המגורים מיועדים להשכרה לסטודנטים ולעובדים במתחמי התעסוקה/התעשייה שבסביבה. בהתאם לפרוטוקול הדיון בתוכנית לא מתוכננים בתחומה מוסדות חינוך. מתוכננים שטחי ציבור שלא מאפיינים סביבת מגורים רגילה. גם בכך יש כדי להצביע כי מדובר במגורים מיוחדים.
- באומדן השווי יש להביא בחשבון עירוב שימושים. השימוש למגורים יהווה חלק מתמהיל השימושים במבנה.
- לטענת שמאי המשיגה ככל שמסתמכים על נתוני השוואה המהווים דירות מגורים, כפי שנעשה בהחלטת השמאית המחוזית, במסגרת העקרונות השמאיים המקובלים נהוג להביא בחשבון הפחתה משמעותית לדיור להשכרה ביחס למגורים רגילים. שמאי המשיגה הפנה לנספח עקרונות לאיחוד וחלוקה של

[17] בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הראשי שיעור התשואה במחצית הראשונה של שנת 2020 לנכסים מסחריים הוא 6.9%. לטענת שמאי המשיגה בקביעת שיעור ההיוון הובאו בחשבון ירידה בהיקף העסקות והשינויים בשוק המשרדים, במיוחד באזור רווי בנכסים דומים.

תמ"ל/3003- רחובות מזרח שם נקבע מקדם של 0.6 למגורים להשכרה ביחס למגורים רגילים. כן הפנה למקדמים שנקבעו בשומות מכריעות במתחם דפנה בתל אביב (גוש 6110) שם נקבעו מקדמי הפחתה בטווח של 0.42-0.8 למגורים להשכרה ביחס למגורים רגילים.

- בהחלטת השמאית המחוזית גם לא הובאה בחשבון הפחתה למיקום שטח המגורים בתחום אזור תעשייה/תעסוקה.

11. טיעוני / עמדת המשיבה:

לא הוגשה התייחסות המשיבה לטענות המשיגה. בדיון שהתקיים בפני הוועדה ציין נציג המשיבה כי אין מקום להתעלם מגילוי דעת הוועדה כפי שמצא ביטוי בפרוטוקול מיום 3.9.2020, גם אם הוא מאוחר למועד הקובע.

12. דיון והכרעה:

12.1 <u>חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למסחר, משרדים ותחנת תדלוק</u>:

12.1.1 השמאית המחוזית העריכה את שווי הנכס בחלופה מס' 1 בסך 29,820,000 ₪ לא כולל מע"מ ופיתוח. הערך כולל את שווי מרכיב הקרקע של מתחם תחנת התדלוק, לרבות חנות הנוחות ואת שווי יתרת זכויות הבנייה למסחר ולמשרדים. שמאי המשיגה העריך את שווי הנכס בחלופה מס' 1 בסך 16,817,000 ₪ לא כולל מע"מ וכולל פיתוח.

12.1.2 שמאי המשיגה לא העלה טענות ישירות כנגד קביעת השמאית המחוזית ביחס לחלופה הנדונה, למעט לעניין ערכי השווי למשרדים.

12.1.3 ממועד פרסום הקווים המנחים מיולי 2010, חלו תמורות רבות בענף הדלק, לרבות שינויים רגולטורים, תחרותיים ושחיקה של מרווח השיווק, אשר הובילו לשינויים באמות המידה שעליהן התבססו הקווים המנחים ממועד יולי 2010, ומשכך עודכנו הקווים המנחים בפברואר 2022.

לאור השינויים המשמעותיים בענף הדלק, הוועדה סבורה יש לאמוד את שווי הקרקע לתחנת הדלק מושא ההחלטה בכפוף לאמות המידה והעקרונות שנקבעו במסגרת הקווים המנחים מפברואר 2022, המשקפים באופן מהימן יותר את שווי הקרקע שבנדון, וזאת על אף שמועד עדכון הקווים המנחים מאוחר למועד הקובע להליך דנן[18].

12.1.4 הוועדה בחנה ומצאה כי יש להביא בחשבון שיעור של 20% דמ"ש למרכיב הקרקע מהמרווח זאת בהסתמך על פרק כ' של הקווים המנחים המעודכנים מחודש פברואר 2022. יצוין כי הפער באומדן שווי מרכיב הקרקע לתחנת התדלוק בגישת היוון ההכנסות נובע בעיקר משוני בשיעור ההיוון, 7.5% לעמדת השמאית המחוזית ו-10% לעמדת שמאי המשיגה. בהתאם לקווים המנחים שיעור ההיוון לרכיב הקרקע יהיה נמוך מזה הנהוג בנכסי מסחר בנויים, וזאת לנוכח הסיכון המופחת שבהכנסות מהקרקע. שיעור ההיוון הראוי להכנסות אילו יהיה השיעור הנהוג בנכסי מסחר בנויים בהפחתת 0.75%. שיעור התשואה הממוצע במחצית הראשונה של שנת 2020 בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי בנכסים מסחריים היה 6.9%.

12.1.5 הוועדה קיבלה את עמדת המשיגה כי אומדן מרכיב הקרקע של חנות הנוחות צריך להיות מבוסס על

[18] יוער, כי הקווים המנחים מבוססים בין היתר על מסמך יעדי משק האנרגיה לשנת 2030 אשר נערך ע"י משרד האנרגיה בשנת 2018, דהיינו מועד כתיבת המסמך נערך עובר למועד הקובע באופן שניתן היה להקיש על הצורך בעדכון הקווים המנחים.

גישת היוון ההכנסות. בהתאם לקווים המנחים המעודכנים דמ"ש הראויים עבור חנות נוחות הם בטווח 5-6% מהפדיון הצפוי של החנות. שיעור ההיוון יהיה זהה לשיעור ההיוון בנכסים מסחריים. הובאה בחשבון עלות בנייה לפי 5,000 ₪ למ"ר.

12.1.6 הוועדה סבורה כי באומדן שווי יתרת זכויות הבנייה למסחר ולמשרדים יש לייחס שווי לשטח לשיווק. תרומת יתרת שטח השירות שאינו כלול בשטח לשיווק מגולם בערכי השווי. בהתחשב בהיקף הבינוי בשטח לשיווק הובא בחשבון שיעור העמסה של 10% למסחר ו-25% למשרדים.

12.1.7 סוגיית ערכי השווי תידון בסעיף 12.3 להלן.

<u>חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל</u>:

12.2 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

12.2.1 הוועדה סבורה כי יש לדחות את טענת המשיגה בדבר העדר פוטנציאל בנכס הנדון במועד הקובע וזאת בהתחשב במיקומו. הנכס מהווה חלק מחטיבת קרקע בעלת פוטנציאל רב. כפי שעולה מדברי ההסבר של תוכנית כס/1/25/1 אזור התעשייה הקיים מאופיין בתת ניצול וחוסר תפקוד עירוני. המתחם עליו חלה התוכנית מצוי בליבת המרקם העירוני ומשלב עירוב שימושים של מסחר, משרדים, מקומות בילוי ובתי מלאכה קטנים. זאת בסמיכות לרחוב ויצמן שהוא הציר העירוני הראשי, לאזורי מגורים מצפון ומדרום ולפארק העירוני ממערב. המתחם ממוקם בין שתי תחנות מטרו. הצפי הוא כי מיקומו של המתחם בין צירי תנועה ראשיים כבישים 6, 531 ו-55, לצד אמצעי התחבורה הקיימים והמתווספים יהפכו את המתחם לאחד ממוקדי התעסוקה הגדולים בשרון ולשער המזרחי החדש של העיר.

12.2.2 ככלל, הוועדה מקבלת את עמדת המשיגה כי באומדן הפוטנציאל יש להביא בחשבון את הציפיה של קונה סביר במועד הקובע ולא להסתמך על חוכמה בדיעבד.

12.2.3 תוכנית מפורטת מס' 405-0394908 (כס/1/25/1) אזור התעסוקה פארק המוביל, הייתה אמנם בהכנה במועד הקובע. היא החלה את דרכה כאמור בשנת 2014 הטיפול בה נעצר בשלב מסוים וביום 11.5.2020 (ארבעה חודשים לאחר המועד הקובע) הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית להפקידה. ביום 24.5.2020 החליטה מליאת הוועדה לאשרר ההחלטה ולהמליץ על הפקדה בתנאים של התוכנית. נקבע כי זכויות הבניה למגרש בשטח מעל 2 דונם המצוי בתחום רדיוס ההשפעה של המטרו יהיו בשיעור של 780%.

12.2.4 במועד הקובע תוכנית כוללנית כס/2035 הייתה מופקדת. לפי הוראות התוכנית שטחי הבנייה לתעסוקה לא יפחתו מרח"ק 4.0. גובה הבנייה בגבולות 22-7 קומות מעל קומת הקרקע. במוקד שער/מוקד בנייה לגובה 30 קומות. ביום 10.2.2019 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות לאפשר לגורמי מקצוע לבחון את התכנית וההתנגדויות שהוגשו על מנת לגבש התייחסות הוועדה המקומית לתוכנית ולהתנגדויות שהוגשו לה וקבעה שהות של 6 חודשים. ביום 26.1.2020 (עשרה ימים לאחר המועד הקובע) נדונו השינויים המוצעים במליאת הוועדה המקומית. באופן כללי צוין כי מהנספח הכלכלי של התוכנית המופקדת עולה כי העירייה סובלת מתכנון לא מאוזן של שטחי תעסוקה ביחס למגורים וכי יש לפעול מתוך ראיה של תכנון מתקן ומתעדף המתרכז בתוספת שטחי תעסוקה. נדרש כי תוכנית המתאר תציג יעד של תוספת 4 מיליון מ"ר תעסוקה בעיר. ביחס למתחם התע"ש צוין כי הוא עתיד לקבל שירות משתי תחנות מטרו ולפיכך יש להגדילו במאות אחוזים למגרש. במצגת צוין כי המטרה למצבו כרובע פעיל 24/7 ולשלב בו יחידות דיור קטנות מיוחדות.

12.2.5 במועד הקובע הייתה בהכנה גם תוכנית תתל/101/ב קווי מטרו במטרופולין תל אביב. התוכנית התקבלה

בות"ל ביום 19.4.2019 והוחלט על פרסום דבר הכנתה ביום 1.9.2019. בהתאם לפרוטוקול ישיבת הות"ל מיום 15.4.2019 עתיד היה להבחן חיבור קו M1 למסילה המזרחית באזור כפר סבא וכפועל יוצא מכך התוויה בערים הוד השרון וכפר סבא.

12.2.6 לאור כל האמור לעיל, הוועדה סבורה כי קונה סביר היה מביא בחשבון פוטנציאל ממשי להעצמת זכויות הבנייה בנכס. הוועדה מקבלת את עמדת המשיגה כי במועד הקובע קיימת אי ודאות ביחס להיקף הזכויות שיוקנה בסופו של דבר. לפיכך, יובא בחשבון מקדם אי ודאות 0.75, המשקף רח"ק של 5.85.

12.2.7 בהתחשב בסטטוס התוכנית הכוללנית במועד הקובע הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 6 שנים לאישור התוכנית והכנת תוכנית מפורטת, לחלופין לאישור תוכנית מפורטת למתחם. הובא בחשבון שיעור היוון 7% המגלם מרכיב סיכון ואי ודאות.

12.2.8 על פי נוהלי רמ"י, השומה תיערך לקרקע כריקה ופנויה.

זכויות הבנייה הזמינות במגרש, בהתאם לתוכניות מאושרות במועד הקובע, מאפשרות בנייה בשיעור של 126% עיקרי + כ- 50% שטחי שירות. בנוסף לכך קיים במגרש פוטנציאל להגדלה ניכרת של אחוזי הבנייה כאמור בסעיפים הקודמים. פוטנציאל זה ימומש רק לאחר אישור התוכנית המפורטת כאמור.

במצב תכנוני שכזה, אשר קיים באזורי תעשייה רבים בארץ, משתדלים בעלי מגרשים ריקים לכלכל צעדיהם, כך שינוצלו זכויות הבנייה המוקנות בתב"ע מקומית תוך שמירת האפשרות לתוספות והרחבות בעתיד. התנהלות שכזו אפשרית במגרשים גדולים ובחטיבות קרקע גדולות, שבהם מתאפשר ריכוז זכויות הבנייה במבנה אחד ושמירת חלק מהמגרש פנוי לשם חפירת מרתפי חניה מתחת לבניין נוסף (או אגף נוסף) שבו ינוצלו זכויות הבנייה העתידיות, ככל שיאושרו ובעת שיאושרו, או לחילופין, בנייה תשתית תת"ק ועילית שתוכל לקבל את תוספת הבנייה העתידית.

במקרה שבנדון אנו סבורים, כי צורתו הרגולרית של המגרש, שטחו הגדול ומיקומו הפינתי, מאפשרים גמישות תכנונית שכזו. בנייה של זכויות הבנייה המוקנות, שהן זמינות לבנייה מיידית, תאפשר לבנות לאחר תום הקמת הבניין בניין/אגף נוסף ו/או תוספת בנייה לבניין הקיים (בהנחה של בניית תשתית תת"ק ועילית שתקבל את תוספת הבנייה) – כפי שאכן קורה בפועל (בהתאם לנצפה בעת הביקור ומעיון בהיתר הבנייה 20210226 מיום 30.5.2022).

לפיכך, במקרה דנן הוועדה סבורה כי את הדחייה יש להפעיל רק על פוטנציאל תוספת הזכויות לתעסוקה ומגורים, בקיזוז שווי תחנת הדלק שאינה קיימת במצב החדש[19], ולא על כלל שטח הבנייה הצפוי כפי שנעשה בהחלטת השמאית המחוזית.

12.2.9 הוועדה הביאה בחשבון שטח שירות בק"ק בשיעור של 40% מתוכו 10% במקדם שווי 1.0 והיתרה במקדם שווי 0.5. ביחס לשטח למשרדים ובהתחשב בהיקף שטח השירות בנתוני ההשוואה, הוועדה הביאה בחשבון שטח שירות בהיקף 40% מתוכו שטח לשיווק בשיעור של 30% במקדם שווי 1.0. יתרת שטח השירות למשרדים לא הובאה בחשבון שכן מגולמת בערכי השווי.

12.2.10 הוועדה קיבלה את הנחת השמאית המחוזית להפרשה בשיעור 20% לצרכי ציבור מתוך שטח מגורים בשיעור 20% משטח הבנייה. הוועדה קיבלה את החלטת השמאית המחוזית שלא להביא בחשבון הפחתת עלות עודפת להקמת שטחי ציבור וזאת בין היתר בהתחשב בהנחיות הקבועות בפרק כ"ה בקווים המנחים העוסק ב"סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל".

[19] בהנחה של קרקע ריקה ופנויה, אין כדאיות להקמת תחנת דלק לתקופה של 6 שנים עד לאישור התוכנית המשביחה.

12.2.11 הוועדה קיבלה את ההפחתה להיקף שנקבעה בשומת השמאית המחוזית בשיעור של 10%, בהיותה סבירה וזאת ביחס לנתוני ההשוואה.

12.2.12 בהתחשב בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) מיום 18.6.2020 אשר מצאה ביטוי בפרק כ"ה של הקווים המנחים לא הובא בחשבון היטל השבחה צפוי בהערכת שווי הפוטנציאל.

12.3 <u>ערכי שווי</u>:

12.3.1 מסחר - הוועדה בחנה את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים ומצאה כי הערך שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית, 6,000 ₪ למ"ר מבונה ראוי. יצוין כי בשומה מכרעת לנכס בגו"ח 7607/135 הממוקם ברחוב התע"ש 18 קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 5,500 ₪ למועד קובע 3.7.15.

12.3.2 משרדים - בהחלטת השמאית המחוזית נקבע כי שווי מ"ר מבונה למשרדים במועד הקובע הוא 2,614 ₪, זאת תוך שימוש בגישת החילוץ. בהסתמך על נתוני השוואה הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 10,337 ₪ , הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה בסך של 6,000 ₪. בשומת המשיגה הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה למשרדים הוא 700 ₪, זאת תוך שימוש בגישת היוון הכנסות וחילוץ. הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים ראויים בסך 52 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.2%, יזמות בשיעור 20% ועלות בניה לפי 6,530 ₪ למ"ר. הוועדה קיבלה את ערכי השווי שנקבעו בשומת השמאית המחוזית בהיותם ראויים, שכן בהתאם לדוח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2020 דמי השכירות החודשיים למשרדים ברמת גמר מעטפת בבניינים class B באזור כפר סבא-הוד השרון הם 64.44 ₪. יצוין כי בשומה מכרעת לנכס בגו"ח 7614/35 הממוקם ברחוב גלגלי הפלדה 2 קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 2,700 ₪ למועד קובע 30.5.20.

12.3.3 מגורים - השמאית המחוזית קבעה כי שווי מ"ר מבונה למגורים במועד הקובע הוא 6,398 ₪. זאת בהסתמך על חילוץ מנתוני מכר של דירות מגורים חדשות בנות 4 חדרים. הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 20,361 ₪, רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה בסך 8,104 ₪. השמאית המחוזית קבעה כי הפחתה בגין עירוב שימושים מתקזזת עם תוספת השווי לקומה גבוהה ושוליות בדירות קטנות. בשומת המשיגה הוערך שווי מ"ר מבונה למגורים מיוחדים במועד הקובע בסך 4,500 ₪. הובאו בחשבון דמ"ש ראויים בסך 60 ₪ למ"ר, שיעור היוון 5.2%, יזמות בשיעור 25% ועלות בניה 6,530 ₪ למ"ר.

לטענת שמאי המשיגה בהתחשב באופי המגורים הצפוי היה מקום להביא בחשבון הפחתה ביחס לנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בהחלטת השמאית המחוזית, דירות מגורים רגילות. בהתחשב בכך שנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בהחלטת השמאית המחוזית מגלמים מרכיב שוליות ביחס לשטח הדירות הצפוי בנכס הנדון[20], הוועדה מצאה כי הערך שהובא בחשבון בהחלטת השמאית המחוזית ראוי למגורים מיוחדים עם עירוב שימושים ולדיור מיוחד.

[20] מבדיקה שערכה הוועדה למספר עסקות השוואה לדירות שממוקמות בגו"ח 6426/251 עולה, כי הפער בשווי הקרקע (שווי בנוי לאחר חילוץ) בין דירות 50 מ"ר לדירות בשטח של כ- 100 מ"ר הוא כ- 36%. כך שסביר לומר שתוספת בגין שוליות מתקזזת עם מאפייני הנכס הנדון, לרבות אופי הבינוי והמיקום.

13. תחשיב:

13.1 <u>חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למסחר, משרדים ותחנת תדלוק</u>:

<u>התחשיב בהתאם לעקרונות שנקבעו בפרק כ' בקווים המנחים</u>:

נתונים לאומדן שווי הקרקע	
מרווח שיווק לק"ל	₪ 558.82
שיעור תשואה לנכס מסחרי ביחס לרכיב הבנוי	6.9%
הפחתה בגין יחוס שיעור התשואה לרכיב המבונה	0.75%
פרמיית סיכון נוספת לאחר מועד ינואר 2030	1.0%
שיעור היוון כולל לקרקע עד למועד ינואר 2030	6.15%
שיעור היוון כולל לקרקע החל מינואר 2030	7.15%
המועד הקובע להחלטה דנן	15/01/2020
מועד שינוי רגולטורי חזוי	01/01/2030

אומדן שווי קרקע בהתאם להכנסות צפויות	
סך מכירות דלקים חודשית בק"ל	456.00
מרווח שיווק לק"ל	₪ 558.82
שיעור דמי שכירות חודשי לק"ל מתוך מרווח השיווק	20%
דמי שכירות חודשיים לק"ל קרקע	₪ 112
דמי שכירות חודשיים בתחנה הנדונה	₪ 50,964
דמי שכירות שנתיים	₪ 611,573
ערך נוכחי הכנסות עד ינואר 2030	₪ 4,459,555
היוון לצמיתות הכנסות החל מינואר 2030	₪ 8,553,463
היוון הכנסות דמי השכירות מינואר 2030 למועד הקובע	₪ 4,296,592
שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח	**₪ 8,756,147**

אומדן שווי מרכיב הקרקע של חנות הנוחות:

פדיון שנתי של החנות	₪ 2,959,759
שיעור דמ"ש מהפדיון	0.055
דמ"ש שנתיים	₪ 162,787
שיעור היוון	0.069
יזמות	1.2
תרומת מחוברים	₪ 595,000
שווי קרקע לחנות נוחות	₪ **1,371,023**

אומדן שווי יתרת הזכויות בחוזה החכירה:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר עיקרי	1,421	1.00	1,421	₪ 6,000	₪ 8,526,000
מסחר שירות מועמס	142	1.00	142	₪ 6,000	₪ 852,000
יתרת ש"ש בק"ק	214	0.50	107	₪ 6,000	₪ 640,770
משרדים עיקרי	3,859	1.00	3,859	₪ 2,600	₪ 10,033,400
משרדים שירות מועמס	965	1.00	965	₪ 2,600	₪ 2,508,350
שווי יתרת הזכויות כולל פיתוח					₪ 22,561,120
עלות עודפת לחניה (63 חניות ת"ק* 81,400- 94,500 ₪)					(825,531 ₪)
שווי זכויות הבנייה כולל פיתוח					**₪ 21,735,589**

סיכום:

שווי קרקע לתחנת תדלוק	₪ 8,756,147
שווי קרקע לחנות נוחות	₪ 1,371,023
שווי יתרת זכויות הבנייה	₪ 21,735,589
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	₪ **31,862,759**

13.2 חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר עיקרי	1,637	1.00	1,637	₪ 6,000	₪ 9,820,714
מסחר שירות מועמס	164	1.00	164	₪ 6,000	₪ 982,071
משרדים עיקרי	14,450	1.00	14,450	₪ 2,600	₪ 37,568,815
משרדים שירות מועמס	4,335	1.00	4,335	₪ 2,600	₪ 11,270,645
מגורים	4,290	1.00	4,290	₪ 6,400	₪ 27,454,003
שווי כולל פיתוח					₪ 87,096,249
עלות עודפת לחניה (306 חניות ת"ק* 81,400- 94,500 ₪)					(₪ 4,012,493)
שווי לאחר הפחתה בגין עלות עודפת לחניה					**₪ 83,083,756**
הפחתה להיקף					**0.9**
שווי פוטנציאל כזמין					**₪ 74,775,380**
שווי זכויות לפי תב"ע בתוקף וללא רכיב תחנת הדלק – A					**₪ 24,912,199**
תוספת שווי פוטנציאלית כזמינה					**₪ 49,863,182**
ענ"נ של הפוטנציאל (6 שנים בשיעור היוון 7%) – B					**₪ 33,225,943**
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח A+B					**₪ 58,138,142**

14. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות של הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח ולא כולל מע"מ למועד קובע 15.1.2020 כדלקמן:

חלופה 1: 31,863,000 ₪ (שלושים ואחד מיליון שמונה מאות שישים ושלושה אלף ₪)

חלופה 2: 58,138,000 ₪ (חמישים ושמונה מיליון מאה שלושים ושמונה אלף ₪)

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד מיכל כהן	וויס רביב רינת
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה