תאריך עברי:	י"ג אייר תשפ"ו
תאריך לועזי:	30 אפריל 2026
מס' חוזה רמ"י:	900344932
מס' הזמנת שומה רמ"י:	4039613
מספרינו (אופק):	51797

לכבוד:

מר גיא רוזוב,
צוות לקידום עסקאות חקלאי,
רכישות והפקעות, מרחב ת"א, רמ"י,
בדוא"ל: guyr@land.gov.il

מר רון רודיטי,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: ron@rodittiap.com

הגב' סער קינן, מר אסף יצחקי,
ומר איוון דוידוב
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
בדוא"ל: office@ok-nadlan.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 6010 חלקות 145, 147, ו-149</u>
<u>רחוב הפרדס 10-8, פינת רחוב השקמה 13, מועצה מקומית אזור</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 26/03/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רון רודיטי ביום 01/10/2024 - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס, חברת אווז ישראל בע"מ, באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין הגב' סער קינן, מר אסף יצחקי, ומר איוון דוידוב מיום 24/03/2025 - **להלן: "המשיגה"**.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.3. בתאריך 03/09/2025 התקיים דיון באמצעות מערכת "VC" בנוכחות נציגי הצדדים כדלקמן:

מטעם המשיגה: שמאי המקרקעין, מר אסף יצחקי, ומר איוון דוידוב.

מטעם המשיבה: שמאי המקרקעין, מר רון רודיטי, ומר דור אנדלמן.

סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 08/09/2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי, הנגזר בין היתר, מהפוטנציאל התכנוני, מתודולוגית עריכת התחשיב לאומדן השווי, מנתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, מקדמי התאמה שיש להביא בחשבון, ומקדם אי וודאות/דחייה לפוטנציאל התכנוני.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6010		
חלקה:	145	147	149
שטח חלקה רשום:	1,030 מ"ר	1,030 מ"ר	1,226 מ"ר
שטח נישום כולל:	3,286 מ"ר		
מהות הנכס:	קרקע בייעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע		
כתובת עירונית:	רחוב הפרדס 10-8, פינת רחוב השקמה 13		

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה הינו מועד שומת המשיבה, דהיינו לתאריך: 01/10/2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 23/04/2026 על ידי החי"מ.

הערה: לאור מטרת השומה, אומדן שווי מרכיב הקרקע, נערך ביקור חיצוני בלבד.

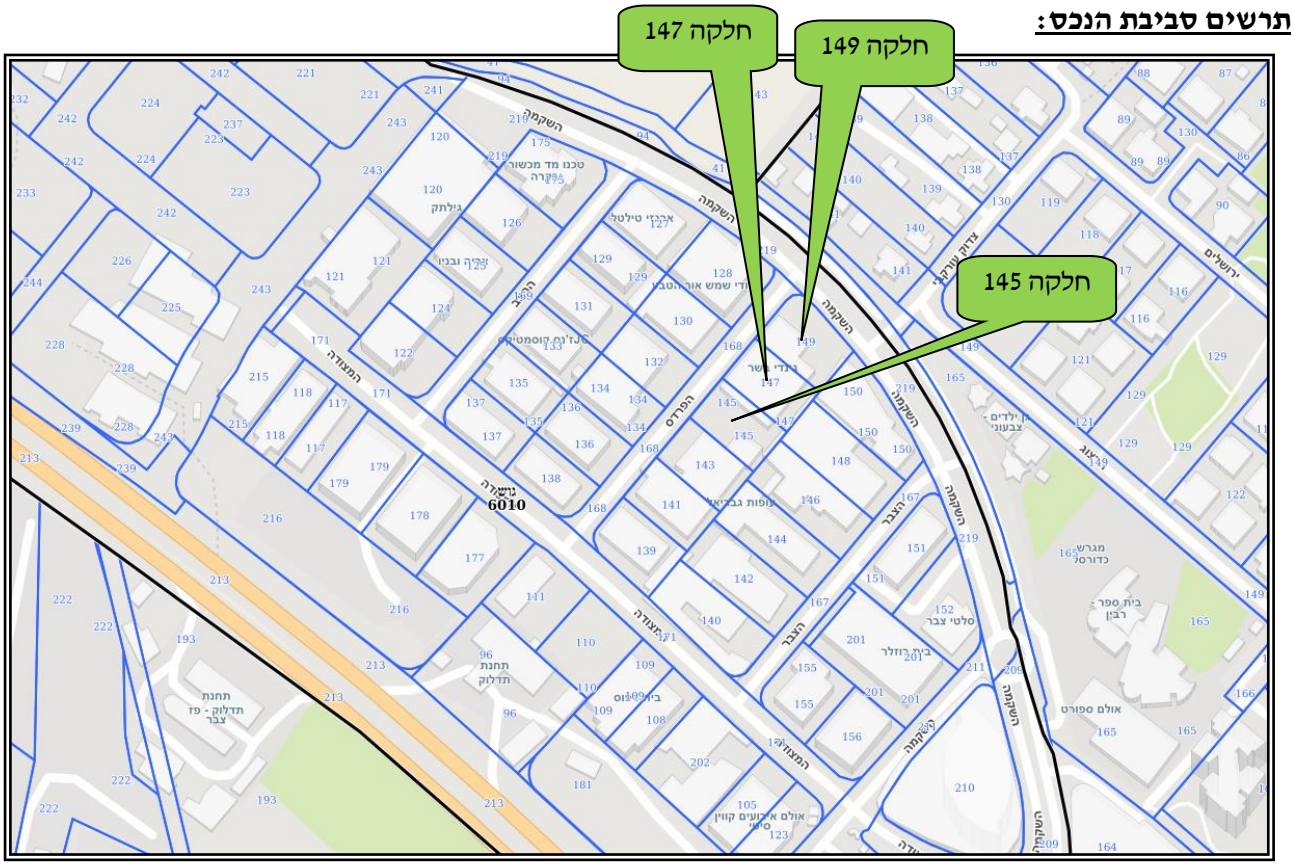
6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון הינו מרכיב הקרקע בחלקות 145, 147, ו-149 בגוש 6010, הממוקם ברחוב הפרדס 10-8, פינת רחוב השקמה 13, הבנאי 40, באזור התעשייה, בחלק המערבי של המועצה המקומית אזור.

6.1. הסביבה:

אזור הינה מועצה מקומית הממוקמת צפונית מזרחית לעיר חולון ודרומית לעיר תל אביב, בסמוך לצירי תנועה ראשיים כגון כביש ארצי מס' 1 (כביש תל אביב-ירושלים) וכביש ארצי מס' 4 (כביש גהה).
רחוב השקמה ממוקם באזור התעשיה בחלק המערבי של המועצה המקומית אזור, ומהווה את הגבול הצפוני מזרחי של אזור התעשייה והינו רחוב דו סטרי.
רחוב הפרדס מסתעף מרחוב המצודה לכיוון צפון ומהווה רחוב חד סטרי, התחום על ידי רחוב השקמה מכיוון צפון ורחוב המצודה מכיוון דרום.
סביבת הנכס מאופיינת במבנים עם שימושים מעורבים לתעשייה, מלאכה, משרדים ומסחר, רובם מבניה ותיקה, לצד מבנים מבניה חדשה.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות תשתיות עירוניות תאורה וכו'.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס הנדון הינו מרכיב הקרקע בחלקות 145, 147, ו-149 בגוש 6010, ביעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע, הממוקם ברחוב הפרדס 10-8, פינת רחוב השקמה 13, הבנאי 40, באזור התעשייה, בחלק המערבי של המועצה המקומית אזור.

חלקה 145 בשטח רשום של 1,030 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית "מלבן", עם חזית מערבית לכיוון רחוב הפרדס.

חלקה 147 בשטח רשום של 1,030 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית "מלבן", עם חזית מערבית לכיוון רחוב הפרדס.

חלקה 145 בשטח רשום של 1,226 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית, עם חזית צפונית לכיוון רחוב השיקמה וחזית מערבית לכיוון רחוב הפרדס.

החלקות צמודות ושטחן הרשום הכולל הינו 3,286 מ"ר.

להלן גבולות חטיבת הקרקע:

צפון: חזית רחוב השקמה.

דרום: חלקה 143 בגוש 6010, עליה ממוקם מבנה תעשייה.

מזרח: חלקות 146, 148, ו-150 בגוש 6010, עליהן ממוקמים מבני תעשייה.

מערב: חזית רחוב הפרדס.

נכון ליום הביקור, על החלקות ממוקם מבנה תעשייה, המשמש למפעל בשר "גינדי בשר".

לאור מטרת ההכרעה, הבינוי הקיים על החלקה אינו רלוונטי, ולפיכך לא יובא תיאורו.

<u>תמונות מהנכס:</u>

<u>חזית לרחוב השקמה:</u>



חזית לרחוב הפרדס:





7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתקי נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 16/04/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6010 חלקות 145, 147, ו-149 רשות מקומית - מ.מ. אזור, לשכת רישום מקרקעין: חולון.
שטח רשום	1,030 מ״ר, 1,030 מ״ר, ו-1,226 מ״ר בהתאמה.
בעלי הזכויות:	רשות הפתוח בשלמות.
חכירות:	על כל הבעלים נרשמה ביום 14/03/2024, חכירה ראשית מהוונת, המסתיימת ביום 29/10/2072, לטובת אווז ישראל בע״מ, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה.
משכנתאות:	על כל החוכרים נרשמה ביום 22/08/2024, משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק הפועלים בע״מ, בשלמות.

7.2. הסכם חכירה:

הוצג בפנינו הסכם חכירה (לתקופת חכירה נוספת - תעשייה ומלאכה) מהוון שנחתם ביום 01/05/2024, בין רשות מקרקעי ישראל לבין אווז ישראל בע״מ.

להלן עיקרי כל הסכם:

המקום:	אזור.
זיהוי המוחכר:	גוש 6010 חלקות 145, 147, ו-149, מגרשים 43, 45, ו-47 לפי תכנית מפורטת מאא/23.
השטח המוחכר:	3,286 מ״ר בערך.
הסכם חכירה מקורי:	תקופת חכירה החל מתאריך 20/01/1980 וכלה בתאריך 29/10/2023.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ-30/10/2023 ועד 29/10/2072.
מטרת ההקצאה:	מפעל.
הייעוד:	כאמור בהסכם החכירה המקורי דהיינו לפי תכנית מאא/23: מגרש 43 הייעוד: תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה. מגרש 45 הייעוד: תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה. מגרש 47 הייעוד: תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה
קיבולת בניה:	40% לקומה, ב-2 קומות, ובסה״כ 80% המהווים 2,629 מ״ר מבונים.

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכנית מפורטת מספר מאא/1/23:

בהתאם לאתר המרשתת של הוועדה המקומית לתו"ב "אזור", ואתר רמ"י, על חלקות 145, 147 ו-149 הנדונות חלה, בין היתר, תכנית בנין עיר מפורטת מס' מאא/1/23.
דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5097 מיום 24/07/2002.

בהתאם לתשריט התכנית החלקות הנדונות מסווגות באזור משרדים ותעשייה עתירת ידע.

מטרת התכנית:
לתכנן את השטח הכלול בתחום התכנית על מנת לאפשר פיתוחו כאזור משרדים, תעשייה עתירת ידע, מלאכה ותעשייה זעירה יעילה כמפורט בתב"ע.

תכליות מותרות באזור משרדים ותעשייה עתירת ידע:
(*) משרדים ותעשיה עתירת ידע בכל הקומות.
(*) בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר ופתיחת בתי אוכל בתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח המגרש לשטחים העיקריים.
(*) במגרשים 105, 123, 132, 134 יותרו גם שימושים לאולמות שמחה בכל הקומות.

זכויות בניה באזור משרדים ותעשיה עתירת ידע:

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת	:	200% למגרשים עד 1.5 דונם, 250% למגרשים מעל 1.5 דונם.
שטח שרות מעל לכניסה הקובעת	:	30% מהשטחים העיקריים.
שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת	:	200% - 2 קומות מתחת לכל שטח המגרש.
תכסית	:	60%.
מס' קומות	:	5 קומות למגרשים עד 1.5 דונם, 6 קומות למגרשים מעל 1.5 דונם.
גובה במבנה	:	18 מ' למגרשים עד 1.5 דונם, 21 מ' למגרשים מעל 1.5 דונם.
קווי בניין	:	קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 4 מ' או 0, אחורי - 6 מ'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. <u>תוכנית בהפקדה:</u>

<u>תכנית מתאר כוללנית 554-0720433:</u>

התוכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 17.12.2023 בילקוט פרסומים מספר 11904.
בהתאם לאתר המרשתת של מינהל התכנון, ביום 8.4.2024 התוכנית מצויה בשלב דיון בהתנגדויות ותיקונים.
בהתאם למסמכי התוכנית, החלקות הנדונות מסווגות במתחם 2, תת מתחם 2.2, חלק מתא שטח 502, בייעוד עירוני מעורב.

<u>מטרת התוכנית:</u>
מטרת העל - יצירת תנאים תכנוניים המאפשרים את פיתוחה של המועצה המקומית אזור כיישוב איכותי וקהילתי בלב המטרופולין. ישוב בעל מערכת שירותי ציבורי ותרבות מגוונת ואיכותית ומרחב ציבורי מפותח המעודד דפוסי התנהגות בריאים וקשרי קהילה. יישוב המציע איכות חיים וסביבה ייחודית בזכות הקרבה והנגישות לפארק אריאל שרון ומקווה ישראל, לצד אזורי תעסוקה ושירותי מסחר מפותחים המאפשרים איזון כלכלי ורמת שירותים גבוהה.
מטרת התוכנית - יצירת מסגרת להתחדשות עירונית.

<u>שימושים בייעוד עירוני מעורב:</u>
<u>שימוש עיקרי:</u>
1. השימושים העיקריים המותרים במקבץ תעסוקה 1.
2. השימושים העיקריים המותרים בייעוד "מגורים".
3. השימושים העיקריים המותרים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
4. מסחר קימונאי וסיטונאי, כגון: שוק עירוני, מסעדות ובתי קפה, מוקדי פינוי ופנאי וכיו"ב.

<u>שימושים משניים:</u>
השימושים המשניים המופיעים בסעיפים 3.2 ו-3.4.

<u>נתונים כמותיים לתת מתחם 2.2:</u>

שטח תת מתחם	:	כ-120 דונם.
מגורים	:	520 יח"ד, 60,350 מ"ר.
שימושים משניים למגורים[2]	:	1,980 מ"ר, בקומת הקרקע של מני מגורים.
תעסוקה ומסחר	:	353,200 מ"ר, מתוכם כ-12,600 מ"ר לשימושים ציבוריים אשר יפרשו בקומת הקרקע, ככל שיידרש.

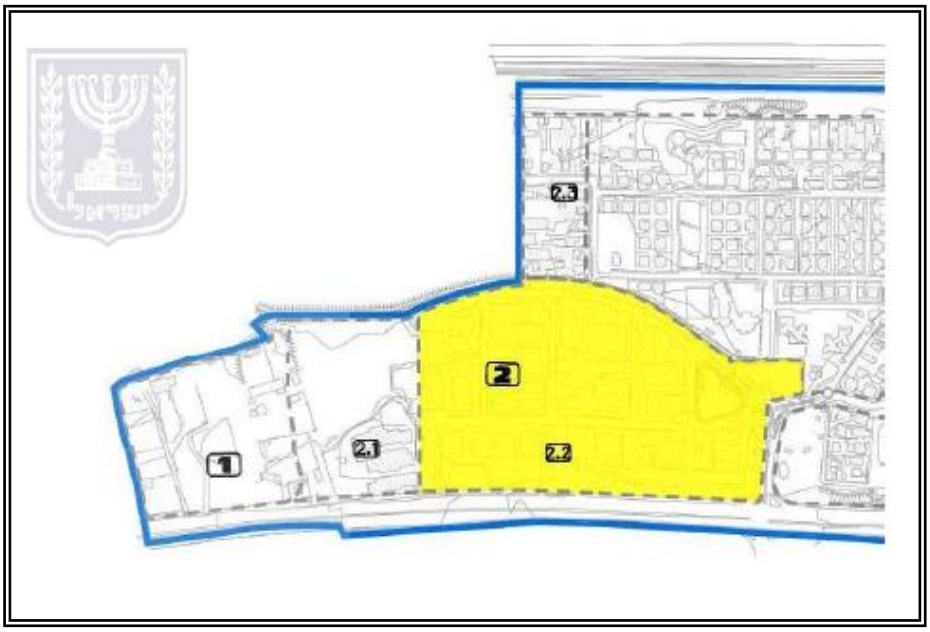
[2] שימושים משניים למגורים - מבנים ומוסדות ציבור שכונתיים, שטחים ציבוריים פתוחים, תשתיות, מסחר שכונתי, משרדים ועסקים קטנים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים, לרבות מרפאות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>עיקרי הוראות נוספות לתת מתחם 2.2:</u>

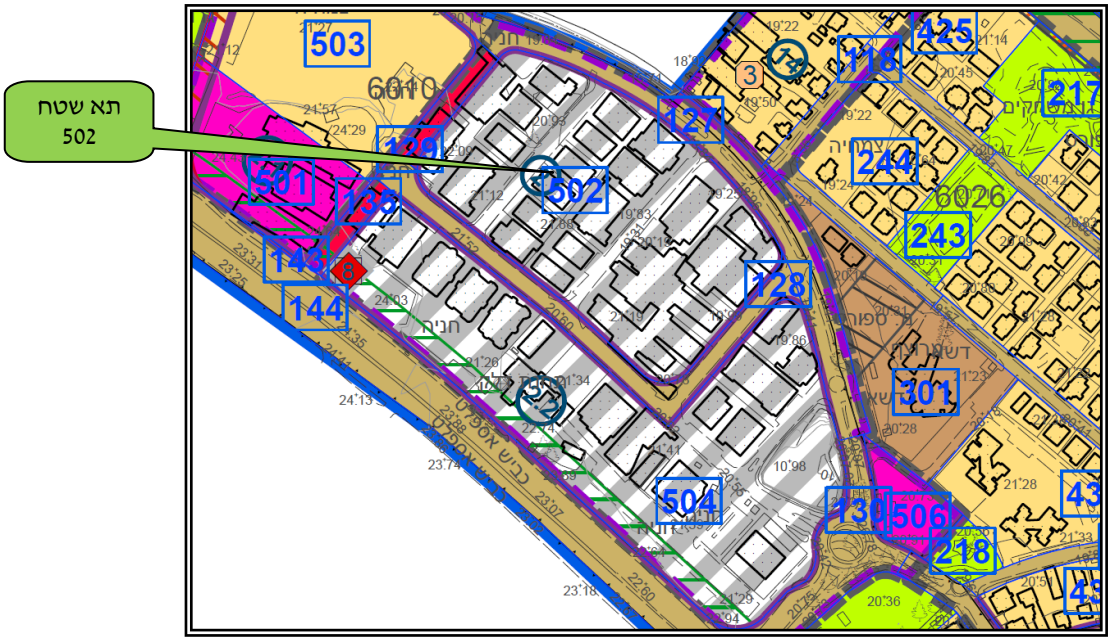
- זכויות הבנייה במגרשים יהיו עד 630% (עיקרי + שירות).
- גובה הבניה במתחם יהיה עד 35 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- תוכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח העיצוב העירוני (נספח 2) בדגש על הנחיות פרק 2: מגורים ופרק 3: אזור בעירוב שימושים.
- תוכנית מפורטת במתחם תבחן את השלביות של פינוי שימושים מטרדיים ומזהמים אל מול פיתוח המגורים.

<u>תשריט תת מתחם 2.2 (צהוב) מתוך תקנון התכנית:</u>

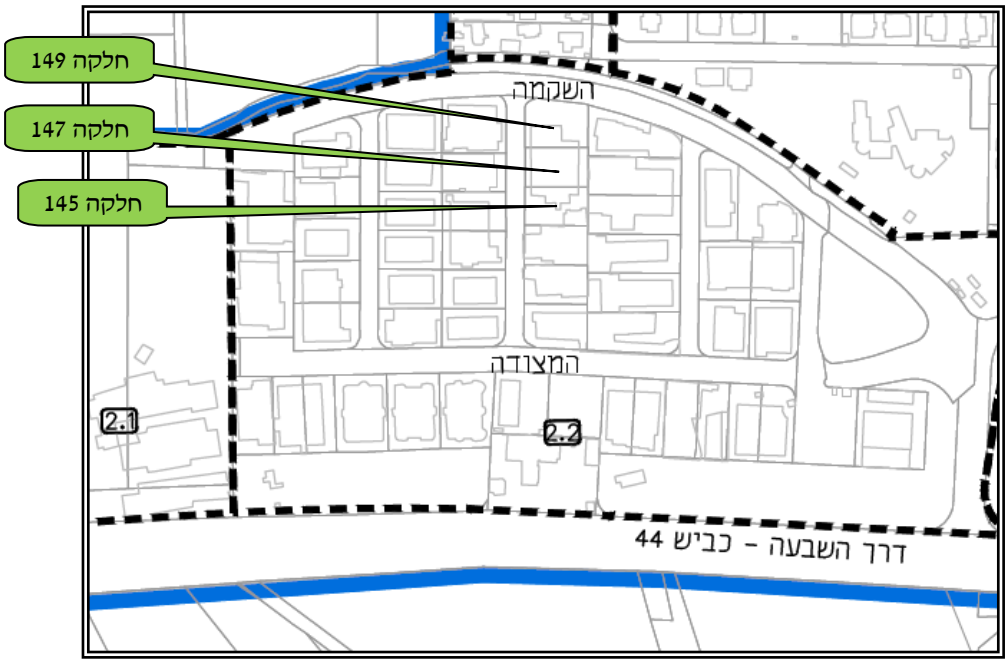


משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תא שטח 502 מתוך תשריט התכנית:



תשריט נספח מתחמי תכנון:



<u>מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 2026005:</u>

בהתאם למסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 2026005, שהתקיימה בתאריך 20/04/2026[3] במשרדי הוועדה המחוזית ת"א, **הוחלט לדחות את התוכנית, ולפרסם דבר דחייתה בהתאם להוראות החוק.**

לאחר בחינת התכנון שהוגדר במסגרת תוכנית המתאר הכוללנית אל מול הוראות תמ"א 70, סבורה הוועדה כי התאמת תוכנית המתאר לתמ"א דורשת שינוי משמעותי וחשיבה מחודשת ביחס לחזון ותפיסה התכנונית העומדים בבסיס תוכנית המתאר כפי שהופקדה. במצב דברים זה, תוכנית המתאר הנוכחית לא תוכל לשמש "תכנון כולל" כהגדרתו בתמ"א, כך שמהטעם הזה אין תכלית בהמשך קידומה.

<u>המועד הקובע בהכרעה זו הוא 01/01/2024, לפיכך החלטה זו אינה רלוונטית להכרעה.</u>

[3] ההחלטה אינה רלוונטית להכרעה זו, היות והתקבלה לאחר המועד הקובע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

חלופה	המשיבה	המשיגה
1	₪ 10,400,000	₪ 16,900,000
2	₪ 61,700,000	₪ 23,330,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה הסתמך השמאי מטעם המשיבה על גישות השומה כדלקמן:

לתעשייה (חלופה 1) - גישת ההשוואה ועל גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי.

למשרדים (חלופה 2) - גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי.

למסחר (חלופה 2) - גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי.

למגורים (חלופה 2) - גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי.

נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה הינם כדלקמן:

תעשייה:

עסקאות מכר לקרקעות ביעוד תעשייה, באזור התעשייה בחולון, עפ"י מערכת שע"מ:

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	רחוב	שטח מגרש לחישוב זכויות	תמורה	שטח מבונה אקו'	מחיר למ"ר אקו'	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
1	01/02/2022	6777	9	תמנע	2,388	₪ 14,500,000	3,875	₪ 3,742	1.13	₪ 4,229
2	06/05/2021	6780	30	הנפח	2,207	₪ 12,560,000	3,581	₪ 3,508	1.16	₪ 4,069
3	06/05/2021	6780	29	הנפח	2,713	₪ 15,440,000	4,402	₪ 3,508	1.16	₪ 4,069
ממוצע:										**₪ 4,122**

הערות:

הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 5% לשנה.

שטח מרתף מגולם בשווי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נתוני היצע שכירות לשטחי תעשייה ומלאכה בסביבת הנכס למועד מתן השומה:

מס"ד	מקור	כתובת	מהות הנכס	שטח אקו'	דמ"ש מבוקשים	הפחתה למו"מ 5%	דמ"ש מתואם למ"ר
1	יד 2	הבנאי 29	תעשייה	112	₪ 6,500	₪ 6,175	₪ 55
2	יד 2	הבנאי 21	תעשייה	500	₪ 22,500	₪ 21,375	₪ 43
3	יד 2	הסתת 10	תעשייה	470.4	₪ 20,000	₪ 19,000	₪ 40
4	יד 2	היוגב 7	תעשייה	1000	₪ 50,000	₪ 47,500	₪ 48
5	יד 2	אזור התעשייה ג'	תעשייה	400	₪ 20,000	₪ 19,000	₪ 48
6	יד 2	המרכבה 17	תא תעשייה	228	₪ 11,000	₪ 10,450	₪ 46
7	יד 2	הלהב 6	תא תעשייה	108	₪ 7,000	₪ 6,650	₪ 62
8	יד 2	הבנאי 7	תא תעשייה	165	₪ 5,780	₪ 5,491	₪ 33
9	יד 2	אזור תעשייה חולון	מבנה תעשייה	608	₪ 33,440	₪ 31,768	₪ 52
10	יד 2	אזור תעשיה ב'	מבנה תעשייה	191	₪ 8,022	₪ 7,621	₪ 40
11	יד 2	אזור תעשייה חולון	מבנה תעשייה	506	₪ 27,830	₪ 26,439	₪ 52
12	יד 2	הסדנה 8 חולון	תא תעשייה	263.5	₪ 15,500	₪ 14,725	₪ 56
13	יד 2	אזור התעשייה א'	מחסנים	250	₪ 12,500	₪ 11,875	₪ 48
14	יד 2	אזור התעשייה ב'	מבנה תעשייה	300	₪ 15,000	₪ 14,250	₪ 48
15	יד 2	הסולל 2	מבנה תעשייה	250	₪ 13,500	₪ 12,825	₪ 51
דמ"ש ממוצע למ"ר תעשייה בקומת קרקע							**₪ 48**
תקופה בחודשים							12
דמ"ש שנתי למ"ר							₪ 576.43
שיעור היוון לנתוני היצע שכירות							7.0%
שווי מ"ר בנוי							₪ 8,235
בניכוי יזמות (10%)							₪ 7,486
בניכוי עלות בניה							-₪ 3,200
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח בהתאם לנתוני היצע							₪ 4,286
במעוגל							**₪ 4,300**

סיכום הנתונים וקביעת שווי מ"ר מבונה:

מרכיב	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
נתוני היצע שכירות לנכסים בנויים	₪ 4,300	0.6	₪ 2,580
ניתוח עסקאות השוואה	₪ 4,122	0.4	₪ 1,649
סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח			₪ 4,229
התאמה למיקום			0.9
שווי מ"ר מבונה במעוגל			**₪ 3,800**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משרדים:

עסקאות מכר לשטחי משרדים, באזור התעשייה בחולון, עפ"י מערכת שע"מ:

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	רחוב	מספר	קומות	קומה	שטח ברוטו	תמורה	חניה	תמורה בנטרול חניות	מחיר למ"ר
1	22/11/2023	6803	69	הבנאי	45	8	3	87	₪ 1,426,934	1	₪ 1,346,934	₪ 15,482
2	14/09/2023	6782	58	הסדנה	8	4	0	205	₪ 3,250,000	0	₪ 3,250,000	₪ 15,854
3	03/07/2023	6802	11	הכישור	45	8	6	128	₪ 2,263,511	2	₪ 2,103,511	₪ 16,434
4	22/02/2023	7056	42	הלוחמים	53	4	4	55	₪ 737,100	0	₪ 737,100	₪ 13,402
5	08/02/2023	7056	42	הלוחמים	53	4	1	185	₪ 2,986,551	2	₪ 2,826,551	₪ 15,279
6	29/01/2023	6803	29	הרוקמים	25	7	6	189	₪ 3,800,885	3	₪ 3,560,885	₪ 18,841
7	03/01/2023	6803	28	הרוקמים	27	8	4	153	₪ 2,876,702	0	₪ 2,876,702	₪ 18,802
8	10/08/2022	6803	29	הרוקמים	25	7	2	127	₪ 2,353,162	4	₪ 2,033,162	₪ 16,009
9	10/08/2022	6803	29	הרוקמים	25	7	2	124	₪ 1,820,812	0	₪ 1,820,812	₪ 14,684
10	28/06/2022	6803	30	הרוקמים	23	7	1	162	₪ 2,340,000	4	₪ 2,020,000	₪ 12,469
11	13/06/2022	7056	42	הלוחמים	53	4	3	90	₪ 1,471,270	2	₪ 1,311,270	₪ 14,570
12	01/06/2022	6802	8	הכישור	51	7	1	123	₪ 1,794,500	2	₪ 1,634,500	₪ 13,289
13	31/05/2022	6802	8	הכישור	51	7	7	517	₪ 8,500,000	8	₪ 7,860,000	₪ 15,203
14	30/05/2022	7056	42	הלוחמים	53	4	4	98	₪ 1,181,430	0	₪ 1,181,430	₪ 12,055
15	30/05/2022	7056	42	הלוחמים	53	4	4	153	₪ 1,865,173	0	₪ 1,865,173	₪ 12,191
16	23/05/2022	6803	28	הרוקמים	27	8	7	880	₪ 13,104,000	6	₪ 12,624,000	₪ 14,345
17	01/05/2022	6802	9	הכישור	49	6	1	109	₪ 1,404,000	0	₪ 1,404,000	₪ 12,881
18	12/04/2022	7056	42	הרוקמים	53	4	4	90	₪ 1,185,201	0	₪ 1,185,201	₪ 13,169
19	20/03/2022	6803	28	הרוקמים	27	8	4	109	₪ 1,533,448	0	₪ 1,533,448	₪ 14,068
20	15/03/2022	6803	28	הרוקמים	27	8	5	850	₪ 11,934,000	0	₪ 11,934,000	₪ 14,040
ממוצע												₪ 14,653
התאמה למיקום												0.9
שווי מ"ר בנוי מתואם												₪ 13,187.95
בניכוי יזמות 25%												₪ 10,550
עלות בניה למ"ר מגלם שטחי שירות ומרתפים												₪ 7,000
שווי מ"ר מבונה												**₪ 3,550**

מסחר:

נתוני היצע שכירות לנכסי מסחר בסביבת אזור התעשייה של אזור:

מס"ד	מקור	כתובת	מהות הנכס	שטח אקו'	דמ"ש מבוקשים	הפחתה למו"מ 3%	דמ"ש מתואם למ"ר
1	יד 2	השיקמה	חנות	120	₪ 10,200	₪ 9,894	₪ 82
2	יד 2	המצודה	חנות	58	₪ 4,500	₪ 4,365	₪ 75
3	יד 2	המצודה	חנות	80	₪ 6,000	₪ 5,820	₪ 73
דמ"ש ממוצע למ"ר מסחר							**₪ 77**
תקופה בחודשים							12
דמ"ש למ"ר עבור 12 חודשים							₪ 922
שיעור היוון לנתוני היצע שכירות							7.0%
שווי מ"ר בנוי							₪ 13,169
בניכוי יזמות שחוקה (10%)							₪ 11,972
בניכוי עלות בניה							-₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח בהתאם לנתוני היצע							₪ 7,472
שווי מ"ר מבונה במעוגל							**₪ 7,500**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מגורים:

עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה חדשה ברחבי היישוב אזור, עפ"י מערכת שע"מ:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	רחוב	מספר	שנת בניה	קומות	קומה	שטח	תמורה	מחיר למ"ר
10/03/2024	6003	188	קפלן	5	2022	22	15	140	₪ 3,600,000	₪ 25,714
10/03/2024	6003	187	קפלן	3	2022	22	6	134	₪ 3,343,000	₪ 24,948
25/02/2024	6003	187	קפלן	3	2022	22	5	134	₪ 3,290,000	₪ 24,552
07/02/2024	6003	188	קפלן	5	2022	22	16	140	₪ 3,590,000	₪ 25,643
07/02/2024	6003	188	קפלן	5	2022	22	13	140	₪ 3,560,000	₪ 25,429
07/02/2024	6003	188	קפלן	5	2022	22	11	140	₪ 3,570,000	₪ 25,500
18/01/2024	6003	188	קפלן	5	2022	22	20	113	₪ 3,180,000	₪ 28,142
31/12/2023	6003	187	קפלן	3	2022	22	10	113	₪ 3,080,000	₪ 27,257
25/12/2023	6003	188	קפלן	5	2022	22	9	113	₪ 2,998,800	₪ 26,538
10/09/2023	6003	188	קפלן	5	2022	22	2	113	₪ 2,950,000	₪ 26,106
31/07/2023	6003	188	קפלן	5	2022	22	5	140	₪ 3,540,000	₪ 25,286
04/07/2023	6003	188	קפלן	5	2022	22	16	140	₪ 3,610,000	₪ 25,786
21/06/2023	6003	188	קפלן	5	2022	22	10	140	₪ 3,550,000	₪ 25,357
13/06/2023	6003	187	קפלן	3	2022	22	5	113	₪ 3,030,000	₪ 26,814
12/03/2023	6003	187	קפלן	3	2022	22	16	90	₪ 2,785,000	₪ 30,944
27/02/2023	6003	188	קפלן	5	2022	22	17	113	₪ 3,155,600	₪ 27,926
05/02/2023	6003	187	קפלן	3	2022	22	9	113	₪ 3,144,000	₪ 27,823
31/01/2023	6003	188	קפלן	3	2022	22	4	99	₪ 2,810,000	₪ 28,384
01/01/2023	6003	187	קפלן	3	2022	22	7	134	₪ 3,360,000	₪ 25,075
ממוצע:										₪ 26,485
בניכוי מע"מ:										₪ 22,637
בניכוי יזמות 25%:										₪ 18,110
עלות בניה למ"ר פלדלת:										₪ 9,500
שווי מ"ר מבונה:										₪ 8,610
במעוגל:										**₪ 8,600**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח המגרש, השימושים וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.

חלופה 1 - בהתאם לזכויות החוזיות, מגרש בשטח 3,286 מ"ר ביעוד לתעשייה, קיבולת בניה של 40% ב-2 קומות, סה"כ 80% זכויות בניה עיקרי + שטחי שירות 20% מהשטח העיקרי[4].

חלופה 2 - זכויות בהתאם לתב"ע מאושרת מאא/1/23 + פוטנציאל תכנוני בהתאם לתוכנית **בהכנה** מס' 554-0968065[5], בדחייה 7 שנים בשיעור היוון 6%.

- מניתוח נתוני ההשוואה נקבעו ערכי השווי למ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ כדלקמן:

(*) לתעשייה - 3,800 ₪ (ניתן מקדם שקלול של 0.6 לנתוני היצע לשכירות לנכסי תעשייה בנויים ומקדם 0.4 לעסקאות מכר למגרשי תעשייה, ולאחר התאמה למיקום במקדם שווי של 0.9).

(*) למשרדים - נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 3,550 ₪.

(*) למסחר - נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 7,500 ₪.

(*) למגורים - נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 8,600 ₪.

- בניתוח עסקאות מכר למגרשי תעשייה, הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים:

עיקרי מסחר ק"ק - 1.5, שירות מסחר ק"ק - 0.6, קומת גלריה בשימוש קומת המסחר - 0.6, קומות עליונות עיקרי לתעשייה - 0.5, קומות עליונות שירות לתעשייה - 0.3, חצר תפעולית - 0.25, ומרתף מגולם בשווי.

בנוסף הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן לעליית ערך בשיעור של כ-5% לשנה.

בניתוח נתוני היצע שכירות לתעשייה ומלאכה, הובאו בחשבון הנתונים / מקדמי התאמה לשווי הבאים:

מקדם הפחתה למו"מ	:	0.95.
שיעור היוון	:	7%.
רווח יזמי	:	10%.
עלות בניה	:	3,200 ₪/למ"ר.

- בניתוח עסקאות מכר למשרדים, הובאו בחשבון הנתונים / מקדמי התאמה לשווי הבאים:

שווי מקום חניה	:	80,000 ₪.
מקדם התאמה למיקום	:	0.9
רווח יזמי	:	25%.
עלות בניה	:	7,000 ₪/למ"ר (מגלם שטחי שרות ומרתפים).

- בניתוח נתוני היצע שכירות לנכסי מסחר, הובאו בחשבון הנתונים / מקדמי התאמה לשווי הבאים:

מקדם הפחתה למו"מ	:	0.97.
שיעור היוון	:	7%.
רווח יזמי	:	10%.
עלות בניה	:	4,500 ₪/למ"ר.

[4] נרשם שהובאה בחשבון החלטת הנהלת רמ"י מס' 988 מיום 22/10/2003, תוספת 20% שטחי שירות מסך השטחים העיקריים, בעסקאות בהם הוקצו/שווקו זכויות במקרקעין ולא הוגדרו שטחי שירות עפ"י תקנות התכנון והבניה.

[5] ביום 21/04/2026 הועבר דוא"ל מנציג הוועדה המקומית לתו"ב "אזור", בו נרשם כי בוועדה המקומית לא מכירים את התוכנית הנ"ל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- נרשם שבהתאם להחלטת היועמ"ש מיום 16/06/2020 אין להביא בחשבון היטל השבחה צפוי בעת מימוש תכנית המהווה פוטנציאל תכנוני.
- בתחשיב לאומדן השווי בחלופה 1 הובאו בחשבון מקדמי שווי לתעשייה כדלקמן:
עיקרי ק"ק מקדם 1, עיקרי ק"א מקדם 0.5, שירות ק"ק מקדם 0.5, שירות ק"א מקדם 0.3, וחצר תפעולית מקדם 0.25.
- בתחשיב לאומדן השווי בחלופה 2 הובאו בחשבון נתונים / מקדמי ההתאמה הבאים:
התפלגות שטחים עפ"י תכנית מאא/1/23[6]: שטח עיקרי - מסחר בקומת קרקע 20%, והשאר 80% למשרדים בקומות קרקע ומעלה. שטחי שירות 30% מהשטח העיקרי.

מקדמי שווי ביחס למשרדים:	ק"ק מסחר עיקרי מקדם 2.11, ש"ש בק"ק מקדם 1.5, משרדים ק"ק וקומות עליונות מקדם 1, ש"ש משקדים קומות א' ועליונות עד 25% מהשטח העיקרי - מקדם 1, יתרת ש"ש מקדם 0.5.
פוטנציאל תכנוני:	תוספת זכויות בניה בהתאם הוראות תכנית בהכנה מס' 554-0968065[7], מקדם דחייה 7 שנים בשיעור היוון 6%. שווי חלק יחסי לנכס הנישום 42.3% מתא שטח 109 בתוכנית. מקדם הפחתה למושעא 10%.

- עלויות פיתוח - נרשם כי הובאו בחשבון עלויות מחוקי העזר העירוניים של המועצה המקומית אזור, המעודכנות ליום 01/2021, כדלקמן:
חלופה 1 - סך של 1,190,938 ₪.
חלופה 2 - סך של 5,112,346 ₪.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות:

מרכיב	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי קומת קרקע	1,314	1	1,314
שירות קומת קרקע	263	0.5	131
עיקרי קומה א'	1,314	0.6	788.6
שירות קומה א'	263	0.3	78.9
חצר תפעולית	1,709	0.25	427.2
סה"כ שטח אקו'			2,741
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,800
סה"כ שווי חלופה 1 כולל פיתוח			₪ 10,413,991
במעוגל			**₪ 10,400,000**

[6] יעוד החלקות - אזור משרדים ותעשייה עתירת ידע.

[7] ראה התפלגות שטחים בסעיף 9.2.3 להכרעה זו בתחשיב לאומדן השווי בחלופה 2 - פוטנציאל תכנוני.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע + פוטנציאל:

תב"ע מאא/1/23			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
מסחר קומת קרקע (20% מסך השטח העיקרי)	1,643	2.11	3,471
שטח שירות קומת קרקע (לובי חדר מדרגות וכו')	410.8	1.5	616
שטח עיקרי משרדים קומות קרקע ומעלה	6,572	1	6,572
שטח שירות משרדים קומות א' ומעלה עד 25% משטח עיקרי	1643.0	1	1,643
יתרת שטחי שירות	410.8	0.5	205
סה"כ שטח אקו'			12,507.27
שווי מ"ר מבונה תעסוקה			₪ 3,550
שווי תב"ע (A)			**₪ 44,405,336**

פוטנציאל תכנוני				
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מגורים סחיר (80%)	15,720	1	₪ 8,600	₪ 135,192,000
משרדים עיקרי (70%)	8,067	1	₪ 3,550	₪ 28,640,051
שטחי שירות משרדים עד 25% משטח עיקרי	2,017	1	₪ 3,550	₪ 7,160,013
יתרת שטחי שירות	1,441	0.5	₪ 3,550	₪ 2,557,147
מסחר עיקרי (85%)	1,340	1	₪ 7,500	₪ 10,047,000
מסחר שירות (15%)	236	0.85	₪ 7,500	₪ 1,507,050
הפחתה למושעא 10%				0.9
שווי תא שטח 109				₪ 166,592,935
שווי חלק יחסי בתא שטח 109 לנכס (42.3%) (B)				**₪ 70,468,811**
שווי פוטנציאל תכנוני (B-A)				₪ 26,063,476
מקדם דחיה 7 שנים בשיעור היוון 6%				0.67
שווי פוטנציאל כדחוי (C)				**₪ 17,333,700**
סה"כ שווי תב"ע + פוטנציאל (A+C)				₪ 61,739,036
במעוגל				**₪ 61,700,000**

הערה: הובא בחשבון שטח קומת קרקע מסחרית בתכסית 50% משטח מגרש 109 (מגרש 109 עפ"י תכנית בהכנה 554-0968065).

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס[8] לתעשייה הסתמכו השמאים מטעם המשיגה על גישות השומה כדלקמן:

לתעשייה (חלופה 1) - גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי.

למשרדים (חלופה 2) - גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.

למסחר (חלופה 2) - גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.

למגורים (חלופה 2) - גישת ההשוואה.

נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיגה הינם כדלקמן:

תעשייה:

ערכי שווי מ"ר מבונה שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה							
כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה שנקבע	תקופה זמן בין מועדים	מקדם התאמה לזמן	מקדם התאמה לפינתיות ומגרש רגולרי	סה"כ מר"מ מותאם
השקמה 21, אזור	6010/120	24/04/2022	₪ 3,720	2.441	1.37	1.1	₪ 5,590
המצודה, אזור	6010/110	07/02/2022	₪ 3,760	2.649	1.40	1.1	₪ 5,780
תמנע 25, חולון	6777/14	12/10/2021	₪ 3,800	2.973	1.45	1.1	₪ 6,044
סה"כ במעוגל							**₪ 5,700**

עסקאות מכר למגרשים בחולון							
תאריך	גו"ח	כתובת	שטח חלקה במ"ר	מספר מגרש	מחיר עסקה	מחיר למ"ר קרקע	מחיר לדונם
מגרשים בתחם תכנית מס' ח/499/א - יעוד : תעשייה, שימושים : שימוש עיקרי תעשייה ומלאכה, אחוזי בניה - 170% שטחים עיקריים + 60% שטחי שרות. שטחי מסחר ומשרדים לא יעלה על 25% מתוך סך השטחים המותרים לבניה, תכסית : 50%, מס' קומות : 5 קומות							
01/02/2022	6777/9	תמנע	2,388	9	₪ 14,500,000	6,072	₪ 6,072,027
06/05/2021	6780/30	הנפח	2,207	30	₪ 12,560,000	5,691	₪ 5,690,983
06/05/2021	6780/29	הנפח	2,713	29	₪ 14,440,000	5,691	₪ 5,691,117
ממוצע							₪ 5,818,042
תאריך ממוצע							04/08/2021
מועד קובע לאומדן שווי בנכס נשוא חוות הדעת							01/10/2024
תקופת זמן בין תאריך עסקאות ממוצע למועד קבוע בענייננו							3.16
מקדם התאמה לזמן ,לפי שיעור עלייה של 15% לקרקע בשנה							1.47
שווי דונם מותאם במועגל							₪ 8,600,000
שטח אקו' - לפי מקדמים מהכרעות של שמאים מכריעים							1,473
שווי מ"ר מבונה							**₪ 5,840**

[8] בחלופה 1 - נקבע שווי מ"ר מבונה לתעשייה.

בחלופה 2 - נקבע שווי מ"ר בנוי לשימושים השונים (משרדים, מסחר, מגורים).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח עסקאות מכר למגרשי תעשייה באזור תעשייה ברמלה לפי מכרז רמ"י מס' 142/2024 מיום 21/08/2024					
שם הזוכה	מס' מגרש	גודל המגרש	ממוצע 2 הצעות ראשונות	הוצאות פיתוח	סה"כ לדונם ללא פיתוח
תעבורה החזקות בע"מ	23	3,400	₪ 16,960,086	₪ 89,903	₪ 4,998,261
תעבורה החזקות בע"מ	24	3,800	₪ 19,985,196	₪ 99,903	₪ 5,259,262
תעבורה החזקות בע"מ	25	3,000	₪ 16,912,048	₪ 78,413	₪ 5,637,349
ממוצע לדונם תעשייה					**₪ 5,294,957**
בתוספת עלויות פיתוח - בהתאם לתעריפי הוועדה כפי המפורט בשומה שמאי רמ"י					₪ 494,440
סה"כ שווי דונם כולל פיתוח					₪ 5,789,397
סה"כ שווי הנכס נשוא חוות הדעת - מגרש בשטח של 3.286 דונם					₪ 19,023,960
שטח אקו' לבניה					₪ 3,345
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח					**₪ 5,687**

ניתוח עסקאות מכר למגרשי תעשייה מ.א דרום שרון, אזור תעשייה מ.א. דרום השרון, אז"ת בנימין, מכרז מס' 336/2024 מיום 20/01/2025							
שם הזוכה	מס' מגרש	גודל המגרש	ממוצע הצעות 1-3	עלויות פיתוח	סה"כ מחיר זכייה ממוצע +	שווי לדונם כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה
אדוויס נכסי איכות בע"מ	37	6,450	₪ 26,688,004	₪ 5,138,483	₪ 31,826,887	₪ 4,934,401	₪ 5,981
מ.ח עזר נכסים בע"מ	38	6,246	₪ 24,225,256	₪ 5,058,753	₪ 29,284,009	₪ 4,688,442	₪ 5,683
רשת ש.דגן תעשיות בע"מ	39	6,036	₪ 20,044,994	₪ 4,867,565	₪ 28,912,559	₪ 4,790,020	₪ 5,806
טי.אס.אם.די אלל אחזקות בע"מ	40	6,345	₪ 25,398,279	₪ 5,137,669	₪ 30,535,948	₪ 4,812,600	₪ 5,833
ממוצע כולל פיתוח							**₪ 5,826**

ניתוח עסקאות מכר באזור תעשייה חולון עפ"י דיווח מס שבח								
תאריך	כתובת	גו"ח	קומה	שטח במ"ר	גלריה/ חצר	שטח אק' במ"ר	מ. חניה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר אקו' בניכוי חניות
03/12/2024	טכנו פארק חולון, רח' להב	6786/10	קרקע	222		222	3	₪ 4,600,000	₪ 19,505
07/04/2024			קרקע	225	42	246	3	₪ 3,600,000	₪ 13,537
16/11/2023			קרקע	225	50	250	3	₪ 4,500,000	₪ 16,920
05/07/2022			1	308		308	3	₪ 3,800,000	₪ 11,461
01/05/2022			1	225	44	247	2	₪ 3,230,000	₪ 12,348
20/02/2022			קרקע	445	100	495	6	₪ 7,600,000	₪ 14,274
31/01/2022			קרקע	222	50	247	3	₪ 4,000,000	₪ 15,101
24/06/2021			קרקע	222	50	247	3	₪ 3,800,000	₪ 14,291
20/06/2021	האורגים 1	6785/72/6	1	116		116		₪ 1,227,000	₪ 10,578
06/05/2021	הסדנא 17	6782/46/1	1	110		110		₪ 1,100,000	₪ 10,000
14/12/2020	הבנאי 40	6785/29/16	1	243	1	244		₪ 2,200,000	₪ 9,035
02/01/2020	המרכבה 19	6783/32/37	1/2	105		105	1	₪ 1,023,000	₪ 9,743
02/01/2020		6783/32/36	1/2	127		127	1	₪ 1,227,000	₪ 9,661
24/07/2019		6783/32/34	קרקע	116	48	140	1	₪ 1,621,000	₪ 11,586
17/07/2019		783/32/32+3	קרקע	195.6	78	234	3	₪ 2,700,000	₪ 11,521
24/07/2019		6783/32/41	קרקע	69.38	30	84	1	₪ 850,000	₪ 10,069
24/07/2019		6783/32/35	קרקע	90.78	36	109	1	₪ 1,229,000	₪ 11,307
ממוצע ללא עסקת חיצון									**₪ 11,965**
תאריך ממוצע									28/10/2021
מועד קובע בעניינו									01/10/2024
תקופת זמן									2.93
מקדם התאמה לזמן - 5% שנתי בבנוי									1.146
שווי מ"ר בנוי מתואם									**₪ 13,720**

עסקאות מכר נוספות שאותרו בפרוייקט ברחוב הסדנה							
תאריך העסקה	גו"ח	קומה	שטח במ"ר	גלריה	שטח אק' במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
14/10/2024	6782/58/30	קרקע	200	50	225	₪ 3,685,500	₪ 16,380
06/08/2024	6782/58/418	קרקע	200	50	225	₪ 3,696,000	₪ 16,427
14/09/2023		קרקע	200	50	225	₪ 3,250,000	₪ 14,444
ממוצע							**₪ 15,750**

היצע דמי שכירות לשטחי תעשייה בסביבה הקרובה				
תאריך	מיקום	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש מבוקשים למ"ר
מאי-24	אזור תעשייה אזור	560	קרקע	50
	רחוב השקמה אזור	206	קרקע	49
	מבנה טכנופארק חולון	מגוון שטחים	קרקע, 1-2	55
	המלאכה 17	105	קרקע	52
	הבנאי 21, גישה באמצעות רמפה	500	2	45
	הנפח 12	330	קרקע	48
	היוגב 7	1,000	קרקע	50
	א.ת חולון	1,200	קרקע	54
פבר-25	הסדנה 8	200	2	50
	המרכבה	250	קרקע	70
	הסדנה 10	225	קרקע	56
	אזור תעשייה ג' בחולון	135	קרקע	63
	אזור תעשייה ג' בחולון	125	קרקע	48
	רסקו ב'	100	קרקע	55
	חולון	601	קרקע	67
ממוצע בקומת הקרקע				**55**
ממוצע בקומה 2 - גישה באמצעות רמפה				**48**

<u>שיחות עם גורמי שיווק :</u>

נדל"ן עשר 10 - דמי שכירות הינם בין 50-60 ₪ למ"ר

גולדשטיין נכסים - דמי שכירות בטווח של 55-65 ₪ למ"ר

הום סנטר נכסים - דמי שכירות נעים בין 50-60 ₪

<u>להלן שקלול הנתונים:</u>

תאור	שווי מ"ר בנוי	משקל	סה"כ
גישת ההשוואה	₪ 14,700	0.7	₪ 10,290
גישת היוון הכנסות	₪ 10,000	0.3	₪ 3,000
סה"כ במעוגל			**₪ 13,300**

<u>להלן חישוב שווי מ"ר מבונה:</u>

חישוב שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ		
שווי מ"ר בנוי		₪ 13,300
בניכוי יזמות	20%	₪ 11,083
עלות בניה כולל עקיפות		₪ 5,200
שווי מ"ר מבונה ובמעוגל כולל פיתוח		**₪ 5,880**

ניתוח עסקאות מכר למגרשי תעשייה באזור תעשייה חולון שהוצגו בשומת רמ"י ובחינה של ערכי שווי שוק שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה, משקפים שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם למועד קובע שנע בגבולות של בין 5,700-5,840 ₪ כולל פיתוח.

ניתוח שווי מ"ר מבונה בעסקאות מכר למגרשים בייעוד לתעשייה במכרז רמ"י בעיר רמלה משקף שווי מ"ר מבונה של 5,678 ₪ כולל פיתוח.

שווי מ"ר מבונה אקו' באז"ת בנימין, בעל היקף בינוי דומה לזכויות חוזיות בנכס הנישום הינו5,826 ₪ כולל פיתוח.

שווי מ"ר מבונה אקו' בחילוץ היתרה לקרקע הינה 5,880 ₪ כולל פיתוח.

בהתייחס לכל האמור, בתחשיב אומדן השווי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 5,750 ₪ כולל פיתוח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משרדים:

גוש חלקה	יום המכירה	שווי מכירה בש"ח	מחיר עסקה בניכוי חניה	מהות	קומה	חניות	שטח נטו	שטח ברוטו	שווי מ"ר בנוי
פרויקט בגו"ח 7056/42, רחוב הלוחמים 53, פרויקט "מטרו וולפסון" הנמצא בסמיכות לבית החולים וולפסון, צומת חולון ונתיבי איילון, בניין חדש. בונה צרפתי צבי ובניו. בניין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתפי חניה. שנת בנייה מדווחת 2012.	27/05/2024	₪ 1,500,000	₪ 1,500,000	חנות	1		63	85	₪ 17,647
	05/11/2024	₪ 1,150,000	₪ 1,150,000	משרד	4		73	98	₪ 11,735
	22/02/2023	₪ 630,000	₪ 630,000	משרד	4		41	55	₪ 11,455
	08/02/2023	₪ 2,986,551	₪ 2,786,551	משרד	1	2	137	185	₪ 15,062
	06/09/2022	₪ 653,716	₪ 653,716	משרד	4		41	55	₪ 11,886
	25/07/2022	₪ 1,776,534	₪ 1,776,534	משרד	2		137	185	₪ 9,603
	13/06/2022	₪ 1,471,270	₪ 1,271,270	משרד	3	2	67	90	₪ 14,125
	30/05/2022	₪ 1,865,173	₪ 1,865,173	משרד	4		113	153	₪ 12,191
	30/05/2022	₪ 1,181,430	₪ 1,181,430	משרד	4		73	98	₪ 12,055
	01/05/2022	₪ 1,364,995	₪ 1,264,995	משרד	3	1	78	106	₪ 11,934
	12/04/2022	₪ 1,185,201	₪ 1,185,201	משרד	4		67	90	₪ 13,169
	31/03/2022	₪ 878,000	₪ 878,000	משרד	1		42	57	₪ 15,404
	23/02/2022	₪ 1,732,516	₪ 1,632,516	משרד	2	1	98	132	₪ 12,368
	22/02/2022	₪ 895,693	₪ 895,693	משרד	קרקע		44	60	₪ 14,928
	07/02/2022	₪ 2,028,349	₪ 2,028,349	משרד	3		125	168	₪ 12,074
	07/02/2022	₪ 2,050,444	₪ 2,050,444	משרד	3		124	168	₪ 12,205
	07/02/2022	₪ 666,713	₪ 666,713	משרד	3		41	55	₪ 12,122
	26/01/2022	₪ 1,217,004	₪ 1,217,004	משרד	3		74	100	₪ 12,170
	24/01/2022	₪ 2,073,076	₪ 1,973,076	משרד	3	1	119	161	₪ 12,255
ממוצע גמר מלא									**₪ 14,538**
ממוצע מעטפת									**₪ 11,850**
בהתאמה למיקום									0.9
שווי מ"ר מותאם									₪ 10,665
בניכוי יזמות - 25%									₪ 8,532
עלות בניה למ"ר מגלם שטחי שירות ומרתפים									₪ 7,000
שווי מ"ר מבונה									**₪ 1,532**

גוש חלקה	יום המכירה	שווי מכירה בש"ח	חניות	מחיר עסקה ללא חניות	שטח נטו	שטח ברוטו	חצר / מחסן / גג	קומה	שווי מ"ר בנוי
גוש 6802/8,9 רחוב הכישור, פרויקט BIZNEXT חולון, 3 קומות מסחרו מעליהן 5 קומות משרדים מיקום בפארק העסקים חולון	14/09/2022	₪ 1,075,000	1	₪ 975,000	57	70		3	₪ 13,929
	01/06/2022	₪ 1,794,500	2	₪ 1,594,500	123	156	41	1	₪ 9,474
	31/05/2022	₪ 8,500,000	8	₪ 7,700,000	517	517	30	7	₪ 14,639
	30/05/2022	₪ 1,035,451	1	₪ 935,451	63	80		2	₪ 11,693
	09/05/2022	₪ 1,475,000	3	₪ 1,175,000	108	108		2	₪ 10,880
	09/05/2022	₪ 7,026,282	10	₪ 6,026,282	363	461		1	₪ 13,072
	01/05/2022	₪ 1,404,000		₪ 1,404,000	109	109		1	₪ 12,881
	20/01/2022	₪ 1,345,500	2	₪ 1,145,500	73	93		0	₪ 12,317
	12/08/2021	₪ 2,137,590		₪ 2,137,590	120	144	123	1	₪ 11,816
	06/07/2021	₪ 1,663,221	3	₪ 1,363,221	85	108		2	₪ 12,622
	27/12/2020	₪ 7,610,000	6	₪ 7,010,000	501	637	10	2	₪ 10,953
	24/02/2020	₪ 740,000	1	₪ 640,000	50	63		2	₪ 10,159
ממוצע, ללא עסקאות קיצון									₪ 11,587
בהתאם למיקום									0.9
שווי מ"ר בנוי מותאם ומעוגל									**₪ 10,428**

ערכי שווי למשרדים שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה:

כתובת	גו"ח	מועד קובע	שטח החלקה	שווי מ"ר מבונה
רח' השקמה 21	6010/120	24/04/2022	2,137	₪ 2,890
רח' מצודה 27	6010/177/3	17/03/2021	1,673	₪ 2,357

החלטת ועדת השגות:

בהחלטת ועדת השגות ברחוב הפרדס 5, גו"ח 6010/132,135 תת חלקה מס' 5 שניתנה ביום 26/02/2023, למועד קובע 04/06/2019, שווי מ"ר מבונה ממוצע למשרדים בשילוב גישת ההשוואה וגישת החילוץ נקבע על כ-2,100 ₪.

סקר מחירים לשטחי משרדים בנויים באזור - עפ"י דיווח מס שבח:

תאריך	מיקום	שטח ברוטו		קומה	חניות	מחסן	מחיר עסקה	מחיר למ"ר ברוטו
11/08/2022	6010/197/210 בנין "אפרידר", מגדל משרדים חדש, שיעור העמסה בבניין של כ-33%	282	מ"ר	13	2	10	₪ 3,550,000	₪ 11,829
11/08/2022		83	מ"ר	13	2		₪ 1,550,000	₪ 16,506
2208/2022		112	מ"ר	4	4		₪ 1,625,000	₪ 11,295
21/10/2021		450	מ"ר	7	8		₪ 4,572,400	₪ 8,561
01/09/2021		87	מ"ר	13	3		₪ 1,480,000	₪ 13,908
20/04/2021		70	מ"ר	5	1		₪ 842,300	₪ 10,747
18/03/2021		450	מ"ר	7	8		₪ 4,572,400	₪ 8,561
20/01/2019		140	מ"ר	9	2		₪ 1,525,555	₪ 9,611
12/01/2023	מרכז מסחרי "פרל סאדאב" ברח' העלייה השנייה 43 שנת בנייה מדווחת 1998	107	מ"ר	1	4		₪ 2,050,000	₪ 15,794
21/03/2022		105	מ"ר	1	3		₪ 1,640,000	₪ 13,048
14/03/2022	הפרדס 3	2,369	מ"ר		19		₪ 2,300,000	₪ 8,988
18/06/2021	6010/177/2,3 המצודה 27, בניין משרדים הבנוי משנת 1994, חניות בקומות המרתף	676	מ"ר	1	6	67	₪ 7,200,000	₪ 9,505
09/06/2020		1,026	מ"ר	2	18	60	₪ 11,750,000	₪ 9,669
ממוצע לרמת מעטפת								**₪ 9,755**
ממוצע גמר מלא								**₪ 11,734**

היצע מכר מאתר יד 2:

כתובת	קומה	שטח נטו	שטו ברוטו	חניה	מחיר מבוקש	מחיר ביקוש בניטרול חניה	שווי למ"ר בנוי
מצודה	14	83.5	100.2	1	₪ 1,650,000	₪ 1,560,000	₪ 15,569
השקמה 2	8	1,010	1,200		₪ 13,080,000	₪ 12,990,000	₪ 10,900
המצודה	6		400	6	₪ 5,400,000	₪ 4,860,000	₪ 12,150

היצע דמי שכירות לשטחי המשרדים באזור תעשיה אזור:

כתובת	קומה	שטח	דמ"ש	דמ"ש למ"ר	הערות
שקמה - 2 בניין אפרידר	12	50	₪ 3,000	₪ 60	גמר מלא
המצודה 10	4	360		₪ 30	גמר מלא
	2	700	₪ 26,600	₪ 38	גמר מלא
אזור	1	130		₪ 45	גמר מלא מיושן
המצודה	1			₪ 40	גמר מלא
העלייה השניה - מרכז "פרל - סאדאב"	1	234	₪ 9,360	₪ 40	גמר מלא
הסתדרות	1	234		₪ 45	גמר מלא

גורמי שיווק:

בשיחות שנערכו עם גורמי תיווך, נמסר כי דמי השכירות כיום עבור שטחי משרדים ברמת גמר מלאה בבניין "אפרידר" היוקרתי, הינם כ-50-60 ₪ למ"ר.

דמ"ש בבניינים בבניה ותיקה יותר, עד 4 קומות באזור התעשיה נעים בין 40-45 ₪, בגמר מלא ומיושן.

בהנחה וייבנה בניין חדש, ניתן יהיה לייחס לו דמ"ש של 55 ₪ למ"ר ברמת מעטפת וכ-9,200 ₪ למ"ר בנוי לפי שיעור היוון של 7.2%.

שקלול הנתונים:

תאור	שווי מ"ר בנוי	משקל	סה"כ
גישת השוואה	₪ 10,500	0.7	₪ 7,350
גישת היוון הכנסות	₪ 9,167	0.3	₪ 2,750
סה"כ			**₪ 10,100**

בהתייחס למאפייני הבינוי השונים, בתחשיב אומדן שווי הפוטנציאל יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי מעטפת משרדים של כ-11,600 ₪ שהינו בהתאמה לפי מקדם 1.15 לפי חישוב של תוספת 1% וסה"כ תוספת של כ-15 קומות מעל קומה ממוצעת בעסקאות ההשוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסחר:

הכרעה בהשגה ראשונה:

בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 6010/110 באזור, למועד קובע 07/02/2022, תחשיב שווי מ"ר מבונה בוצע בהתייחס לדמ"ש של 79 ₪ למ"ר.

שטחי מסחר בנויים בהתאם לדיווח במס שבח:

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח במ"ר	חניה	מחסן	מחיר העסקה	שנת בנייה	מחיר למ"ר
10/07/2023	6025/97/26	יחידה מסחרית שכונתית	25			₪ 620,000	1960	24,800
11/12/2022	6010/210	יחידה מסחרית במגדל משרדים	256	2		₪ 5,711,000		21,605
11/01/2023	6026/164/13	יחידות מסחריות במרכז מסחרי דו - קומתי "אפרידר סנטר" ברחוב המצודה 6	293	2		₪ 5,130,450		16,896
06/11/2022	6026/164/15		182			₪ 2,779,920		15,274
21/06/2022	6026/164		35			₪ 1,000,000	2016-2017	28,571
12/06/2022	6026/164/45		90	1		₪ 1,621,620		17,018
15/04/2022	6026/164/26		26			₪ 820,000		31,538
10/03/2022	6026/164/10		212			₪ 4,920,000		23,208
01/09/2021	6026/164/39		234	4	38	₪ 2,693,000		9,085
10/08/2021	6026/164/21		203	1	17	₪ 3,617,200		16,544
10/08/2021	6026/164/41		238	1	17	₪ 2,511,500		9,756
02/10/2022	6004/49/1	מבנה דו קומתי של בנק לאומי	643.2			₪ 13,801,655	2010	21,459
12/07/2022	6010/109	המצודה 23	245			₪ 4,350,000	1998	17,755
21/03/2022	6039/112/50	מרכזי מסחרי ברחוב העלייה	91.63	3		₪ 1,640,000	1998	14,951
21/03/2022	6039/112/46		45			₪ 1,425,000	1998	31,667
ממוצע ללא עסקאות קיצון								**17,400**

גורמי שיווק:

בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמי שיווק, בהתייחס למיקום הנכס הנישום, ניתן לייחס לשטחי המסחר בקומת הקרקע בבניה חדשה ערכים בגבולות של 17-18 א' ₪ למ"ר בנוי.

נמסר כי דמי השכירות עבור שטחי מסחר עם חזית לרחובות ינועו בטווח של בין 80-120 ₪ למ"ר, תלוי במיקום, רמת הגמר והיקף השטחים.

בהתייחס למאפייני הנכס הנדון, אומדן השווי לשטחי מסחר יתבסס על 17,000 ₪ למ"ר בנוי ודמי שכירות ראויים בגבולות של 90 ₪/למ"ר.

שקלול הנתונים:

תאור	שווי מ"ר בנוי	משקל	סה"כ
גישת השוואה	₪ 17,000	0.7	₪ 11,900
גישת היוון הכנסות	₪ 15,000	0.3	₪ 4,500
סה"כ			**₪ 16,400**

נחתם דיגיטלית

מגורים:

גוש חלקה	מס' דירה	מס' בית	מס' בניין	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	קומה	חדרים	שטח מדווח	שווי למ"ר בנוי
6003/187-188	129	3	3	22/12/2024	₪ 3,247,000	19	4	113	₪ 28,735
	19	5	1	11/12/2024	₪ 2,895,000	3	4	99	₪ 29,242
	88	5	1	10/12/2024	₪ 3,156,000	13	4	113	₪ 27,929
	78	5	1	01/12/2024	₪ 3,660,000	12	5	140	₪ 26,143
	91	3	3	21/11/2024	₪ 2,874,234	13	3	90	₪ 31,936
	69	3	3	21/11/2024	₪ 3,208,000	10	4	113	₪ 28,389
	103	5	1	20/11/2024	₪ 3,203,573	15	4	103	₪ 31,103
	23	5	1	14/11/2024	₪ 3,590,000	4	5	140	₪ 25,643
	101	5	1	12/11/2024	₪ 2,800,000	15	3	90	₪ 31,111
	16	3	3	03/11/2024	₪ 3,567,000	3	5	140	₪ 25,479
	118	3	3	30/10/2024	₪ 3,237,000	17	4	113	₪ 28,646
	105	3	3	06/10/2024	₪ 2,894,194	15	3	90	₪ 32,158
	72	3	3	30/09/2024	₪ 3,560,000	11	5	140	₪ 25,429
	124	3	3	26/09/2024	₪ 3,237,000	18	4	113	₪ 28,646
	93	3	3	28/08/2024	₪ 3,650,000	14	5	140	₪ 26,071
	187	3	3	22/08/2024	₪ 3,288,271	1	5	134	₪ 24,539
	44	5	1	21/08/2024	₪ 3,520,000	7	5	140	₪ 25,143
	50	5	1	18/08/2024	₪ 3,600,000	8	5	140	₪ 25,714
	79	3	3	08/08/2024	₪ 3,623,000	12	5	140	₪ 25,879
	92	5	1	08/08/2024	₪ 3,675,000	14	5	140	₪ 26,250
	77	3	3	28/07/2024	₪ 2,730,000	11	3	86	₪ 31,744
	125	5	1	22/07/2024	₪ 4,620,000	19	5	152	₪ 30,395
	100	3	3	16/07/2024	₪ 3,620,000	15	5	140	₪ 25,857
	12	3	3	09/07/2024	₪ 2,800,000	2	4	99	₪ 28,283
	119	3	3	30/06/2024	₪ 2,787,000	17	3	90	₪ 30,967
	126	5	1	19/06/2024	₪ 4,635,000	19	5	152	₪ 30,493
	22	3	3	13/06/2024	₪ 3,320,000	4	5	134	₪ 24,776
	104	3	3	09/06/2024	₪ 3,160,000	15	4	113	₪ 27,965
	81	5	1	04/06/2024	₪ 3,131,000	12	4	113	₪ 27,708
	111	3	3	04/06/2024	₪ 3,160,000	16	4	113	₪ 27,965
	51	5	1	23/05/2024	₪ 3,600,000	8	5	140	₪ 25,714
	29	5	1	11/04/2024	₪ 3,484,000	5	5	140	₪ 24,886
	8	3	3	03/04/2024	₪ 3,289,999	2	5	134	₪ 24,552
	99	5	1	10/03/2024	₪ 3,600,000	15	5	140	₪ 25,714
	36	3	3	10/03/2024	₪ 3,343,000	6	5	134	₪ 24,948
	29	3	3	25/02/2024	₪ 3,290,000	5	5	134	₪ 24,552
	107	5	1	07/02/2024	₪ 3,590,000	16	5	140	₪ 25,643
	86	5	1	07/02/2024	₪ 3,560,000	13	5	140	₪ 25,429
	72	5	1	07/02/2024	₪ 3,570,000	11	5	140	₪ 25,500
ממוצע, לפני התאמות									**₪ 27,336**
ממוצע, בניכוי מע"מ									**₪ 23,390**

תאור	סה"כ
ממוצע, לפני התאמות	27,366
ממוצע בניכוי מע"מ	23,390
מקדם התאמה למבני ציבור ועירוב שימושים	0.9
שווי מ"ר מותאם ובמועגל	**21,050**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שטח המגרש, השימושים וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.

חלופה 1 - בהתאם לזכויות החוזיות, מגרש בשטח 3,286 מ"ר ביעוד לתעשייה, קיבולת בניה של 40% ב-2 קומות, סה"כ 80% זכויות בניה עיקרי + שטחי שירות 20% מהשטח העיקרי.

חלופה 2 - בוצעה בדיקת אומדן שווי הקרקע לצורך הקניית בעלות בהתאם לשימוש המיטבי בשני מצבי תכנון כדלקמן:

1) אומדן שווי בהתאם לזכויות בניה עפ"י תב"ע מאושרת מס' מאא/1/23.
2) אומדן שווי הזכויות בהתאם לתוכנית המתאר כוללנית בהפקדה מס' 555-0720433, בדחייה 8 שנים בשיעור היוון 6%.

נטען כי התוכנית המאושרת והתוכנית המופקדת "מוציאות זו את זו" ולא ניתן לשלב בניהן.

מימוש הזכויות לפי מאפייני התכנון של הפוטנציאל אינו אפשרי למימוש כתוספת לתכנון מאושר, אלא כתחליף בלבד.

בבחינה של מצבי התכנון שהוצגו, נקבע על ידי שמאי המשיגה כי השימוש המיטבי הינו שווי הזכויות בתוכנית מאא/1/23 שהינו השווי הגבוה יותר.

- מניתוח נתוני ההשוואה לתעשייה לצורך תחשיב חלופה 1, נקבע שווי מ"ר מבונה לתעשייה בסך 5,750 ₪.
- מניתוח נתוני ההשוואה לצורך תחשיב חלופה 2, נקבעו ערכי השווי למ"ר בנוי כדלקמן:

מסחר - 16,400 ₪, משרדים (מעטפת) - 11,600 ₪, מגורים - 21,050 ₪, מקום חניה למסחר ומשרדים תת קרקעי - 90,000 ₪.

- בתחשיב לאומדן השווי בחלופה 1 הובאו בחשבון מקדמי שווי לתעשייה כדלקמן:

עיקרי ק"ק מקדם 1, עיקרי ק"א מקדם 0.6, שירות ק"ק מקדם 0.6, שירות ק"א מקדם 0.3, וחצר תפעולית מקדם 0.35.

- בתחשיב לאומדן השווי בחלופה 2, שווי מרכיב הקרקע נבחן כאמור בשני מצבי תכנון. בשני המצבים אומדן שווי הקרקע נמצא על ידי הפרש שווי הפרויקט כבנוי בניכוי רווח יזמי בשיעור 20%, בהפחתת עלויות הקמת הפרויקט (ראה סעיף 9.3.3 תחשיבי השומה - חלופה 2).
- **<u>התייחסות לשומת רמ"י:</u>**

(-) <u>בחינת השפעת תוכנית המתאר המופקדת על הפוטנציאל התכנוני:</u>

ביום 17/12/2023 הופקדה תוכנית מתאר כוללנית במועצה מקומית אזור, כאשר השמאי מטעם רמ"י התעלם בשומתו מהוראותיה וביסס את תחשיביו על פוטנציאל מתוכנית בהכנה ללא מעמד סטטוטורי.

בהתאם להחלטות ועדות ערר ופסקי דין רבים שדנו בנושא פוטנציאל תכנוני, נקבע כי קיומו של פוטנציאל תכנוני למקרקעין נקבע לפי רף תכנוני מינימלי בשרשרת הליכי התכנון ולכל הפחות מדובר על תוכנית שהופקדה. תכנית בהכנה ללא מעמד סטטוטורי שטרם פורסמה לעיון הציבור, לא יכולה להצביע על פוטנציאל תכנוני ממשי בר חיוב.

(-) <u>בחינת אופן תחשיב אומדן שווי בחלופה ב'</u>:

בשומה מטעם רמ"י, התחשיב לאומדן השווי בחלופה של תב"ע + פוטנציאל, חושב לפי זכויות מכוח תכנית מאא/1/23 בתוספת הפרש השווי בדחייה בין זכויות הבניה מתוכנית מאא/1/23 לאומדן שווי הפוטנציאל.

מימוש הזכויות לפי מאפייני התכנון של הפוטנציאל אינו אפשרי למימוש כתוספת לתכנון מאושר, אלא כתחליף בלבד. מדובר בתכנון "שמוציא זה את זה", שילוב בין שתי חלופות התכנון כאשר חלק מהזכויות זמינות וחלקן מחושבות בדחייה הינו שגוי מיסודו.

יש לבחון שימוש מיטבי באחת מחלופות התכנון, כלהלן:

א. אומדן שווי זכויות הבניה המוקנות מתכנית מאא/1/23.

ב. אומדן שווי הפוטנציאל התכנוני בדחיית זמן עד לאישור תכנית מפורטת לפי הוראות תכנית מתאר כוללנית.

(-) <u>בחינת אופן קביעת שווי מ"ר מבונה בחלופה ב' - גישת השומה</u>:

בשומה מטעם רמ"י, אופן תחשיב שווי חלופה ב' נערך בהתבסס על ערכי שווי שנקבו בגישת העלויות ע"י חילוץ יתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי לכל שימוש בנפרד (מגורים, מסחר ומשרדים), בניכוי מרכיב הרווח היזמי ועלות הבניה (תרומת המחוברים). אנו סבורים כי שימוש בגישה זו עבור כל אחד מהשימושים, יוצרת עיוות ביתרה לקרקע, זאת בשל השפעה שיש לכל אחד מהשימושים על אפשרויות תכנון הפרויקט בנכס הנישום, זאת בנוסף להנחות עבודה רבות כגון עלות בניה, רווח יזמי, עלות עודפת בגין הצורך בבניית מרתפי חניה ועוד. בתחשיבנו אומדן שווי הקרקע ייקבע לפי תחשיב המתבסס על פרוגרמה תכנונית לניצול מיטבי של זכויות הבניה בנכס הנדון, בניכוי מרכיב הרווח היזמי הנדרש בפרויקטים מסוג זה ועלויות בניה נדרשות, זאת בהתאם לקווים המנחים פרק יח' תנך דגש על מאפיני הנכס הנדון.

(-) <u>אומדן שווי הקרקע לתעשייה</u>:

(*) <u>בחינת סבירות התוצאה</u>:

שווי דונם תעשייה בשומת שמאי רמ"י אינו סביר.

שיעור עלייה שנתי של 5% אינו תואם למגמת עליית מחירים לשטחי תעשייה.

שיעור עלייה של 5% בקרקע שווה ערך לעליה של בין 2.5%-2% בבנוי. בבחינה בין עסקאות מכר למגרשי תעשייה לנתוני ביקוש בהתאמה של 10% למו"מ, שיעור העלייה הינו כ-14.7% בשנה ומבטא את הביקוש לשטחים אלו.

בדגש על מיקומו של הנכס במרכז הארץ, אנו סבורים כי יש להביא בחשבון לכל הפחות שיעור עלייה שנתי של 15% בקרקע, משקף שיעור עלייה של בין 7.5%-6% בבנוי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

(*) מקדם התאמה למיקום המגרש:

בשומה מטעם רמ"י הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום של 0.9 לשווי מ"ר מבונה לתעשייה ומלאכה ביחס לנתוני שווי מאזור התעשייה בחולון. בהתייחס לשימושי תעשייה ומלאכה, מקדם התאמה רלוונטי הינו בגין נגישות, כאשר אנו סבורים כי לא קיים הבדל בין נגישות לשני אזורים אלו. להבדיל משימושי משרדים ומסחר, בתחשיב אומדן שווי לתעשייה ומלאכה לא יובא בחשבון מקדם התאמה למיקום לנתוני ההשוואה מאזורי התעשייה בחולון.

(*) מקדם תועלת לחצר תפעולית:

בשומת רמ"י בתחשיב ובניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון מקדם שווי למ"ר מבונה חצר תפעולית של 25%. לחצר תפעולית בהיקף המבנה תרומה גבוהה לשווי וזאת בשל הצורך בשטחים לתפעול כללי, לרבות ודגש על מרחב תמרון למשאיות, אזורי פריקה וטעינה, אחסנה פתוחה, חניות ועוד. בתחשיבנו לפי הזכויות החוזיות יובא בחשבון מקדם 0.35 לחצר תפעולית.

(*) בחינה של שווי מ"ר לתעשייה:

בשומת רמ"י נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,800 ₪, לאחר הפעלת מקדם התאמה למיקום של 0.9.
ניתוח עסקאות מכר למגרשי תעשייה שהוצגו בשומת רמ"י ובחינת ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה, משקפים שווי למ"ר מבונה אקו' למועד הקובע בגבולות שבין 5,700-5,840 ₪ כולל פיתוח. ניתוח שווי מ"ר מבונה במכרז רמ"י ברמלה משקף שווי מ"ר מבונה של 5,687 ₪ כולל פיתוח.
שווי מ"ר מבונה אקו' בניתוח מכרז רמ"י באזור התעשייה בנימין, בעל היקף בינוי דומה לזכויות החוזיות הינו 5,826 ₪ כולל פיתוח.
שווי מ"ר מבונה אקו' בחילוץ היתרה לקרקע הינה 5,880 ₪ כולל פיתוח.
בהתייחס לאמור, בתחשיב לאומדן השווי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 5,750 ₪ כולל פיתוח.

(-) בחינה של שווי הקרקע בחלופה ב':

(*) בחינה של אומדן שווי לפי זכויות בתכנית מאא/1/23:

בחינת סבירות התוצאה שהתקבלה בשומת רמ"י בסך של כ-44,405,000 ₪ למגרש בשטח 3.286 דונם, משקף כ-13,500,000 ₪ לדונם לבינוי בהיקף של 250% עיקרי.
אנו סבורים כי אומדן שווי הקרקע, חריג ואינו מבטא את מאפייני הנכס הנישום.

(*) בחינת שווי למשרדים:

בשומה מטעם רמ"י הוצגו 20 עסקאות מכר לשטחי משרדים בחולון, שנערכו בין השנים 2022-2023, טווח המחירים הינו רחב מאד ונע בין 12,000-18,900 ₪ למ"ר בנוי. אנו סבורים כי הטווח מעיד על ערבוב של עסקאות הכוללות משרדים ברמת גמר מלאה / מעטפת, ייתכנות לדיווח כולל מע"מ, וכן בניינים בעלי מאפיינים ומיקום שונים.
שוק המשרדים בישראל חווה שינויים משמעותיים בתקופה הנסקרת, שהושפעו מהמגמות הכלכליות, הפוליטיות והביטחוניות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בחינה יסודית של עסקאות מכר מצביעה על שווי נמוך יותר של בין 10,400-10,600 ₪ למ״ר בנוי ברמת מעטפת.

(*) <u>בחינה של מחירי מכירה לשטחי מסחר:</u>
בהתאם למידע שנמסר ע״י גורמי שיווק המעורים היטב בשוק המקומי, בהתייחס למיקום הנכס הנדון, ניתן לייחס לשטחי המסחר בקומת הקרקע בבניה חדשה בגבולות של 17-18 אלף ₪/למ״ר בנוי. להערכתנו דמ״ש הראויים הינם בגבולות של 90 ₪/למ״ר. בשקלול הנתונים לפי משקל של 0.7 לעסקאות המכר ו-0.3 לדמ״ש, שווי מ״ר מבנוי שהובא בחשבון בתחשיבנו הינו בסך 16,400 ₪.

(*) <u>בחינה של שווי החניות:</u>
בהתייחס לחוזי שכירות ומידע המצויים במשרדנו, בהתאם למידע שנמסר מגורמי תיווך, ובהתאם לדיווח באתר מידע נדל״ן, בתחשיב לאומדן השווי בשומתנו הובא בחשבון שווי מקום חניה בסך 90,000 ₪.

(-) <u>בחינת השווי והיקף הזכויות בחלופת שווי בעלות לפי הוראות תכנית מתאר כוללנית:</u>

(*) <u>בחינת היקף שטח שרות נדרש למגורים:</u>
בשומה מטעם רמ״י הובא בחשבון בתחשיב שטח מגורים סחיר בשיעור של 80% משטח למגורים ברוטו עילי של 19,650 מ״ר, סה״כ 15,720 מ״ר. ישנה אי הלימה בין אופי תחשיב שווי הזכויות בניה למגורים לפי הפוטנציאל שהוצג, לבין אופי ניתוח עסקאות ההשוואה.

(*) <u>בחינה של ערכי שווי למגורים:</u>
בשומה מטעם רמ״י הובאו בחשבון 19 עסקאות מכר לדירות בפרויקט ברחוב קפלן 5 באזור, מניתוחן נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 8,600 ₪. אנו סבורים כי עסקאות המכר אינן מבטאות את מאפייני הפרויקט שניתן לבנות בנכס הנדון, זאת בין היתר, לסמיכות הנכס לקרקע ביעוד למבני ציבור במסגרת איחוד וחלוקה עליה ייבנה בית ספר, וכן עירוב שימושים בפרויקט הכולל שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים.

(*) <u>בחינת השפעת מיקום הנכס בצמוד לחלקה ביעוד ציבורי:</u>
להבנתנו במסגרת הקצאה ציבורית בסביבה הקרובה לנכס הנישום יוקצה שטח לטובת הקמת מבנה ציבור עליו ייבנה בית ספר.
בשומה מטעם רמ״י, לא הובא בחשבון מקדם התאמה בגין סמיכות למבנה ציבור.
בהכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 6010/120, רחוב השקמה 21, הובאו בחשבון מקדם התאמה של 0.95 למיקום ומקדם 0.95 לעירוב שימושים ביחס לפרויקט זה ולמיקום הנכס באזור.
אנו סבורים כי מיקום הנכס ואופי וצמידות למבני הציבור מהווים מטרד, אשר יש להתחשב בו בקביעת שווי המקרקעין במועד הקובע. סביר להביא בחשבון מקדם הפחתה מינימלי בשיעור של 5%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

(*) בחינת השפעת עירוב שימושים על שווי הדירות:

במסגרת תמהיל השימושים בתוכנית המתאר הכוללנית, מרבית השטחים בבניין שייבנה נועדו לבניה של תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע, להם השפעה על שווי המגורים, לפיכך לאור מאפייני הנכס סביר להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור מינימלי של 5% משווי בנוי.

(-) מקדם לדחייה, אי וודאות ומושעא:

בבחינה של פרמטרים לדחייה, עולה כי קיימים גורמים רבים אשר עלולים להשפיע או לעכב את הליכי התכנון לצורך אישור תוכנית מפורטת מכוח תוכנית מתאר כוללנית וזאת בהתייחס לגודל המתחם, מספר בעלי הזכויות (מושעא גדולה), מצב משפטי / קנייני, צורך בהליכי תכנון נוספים ועוד.
הגענו למסקנה שתקופת הדחייה הראויה הינה 8 שנים לכל הפחות.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי לפי זכויות חוזיות:

להלן חישוב השטח האקו':

מרכיב	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי קומת קרקע	1,314	1	1,314
שירות קומת קרקע	263	0.6	158
עיקרי קומה א'	1,314	0.6	789
שירות קומה א'	263	0.3	79
חצר תפעולית	1,709	0.35	598
סה"כ שטח אקו'			**2,938**

להלן אומדן שווי של הנכס מושא חוות הדעת:

תאור	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח אקו' לבניה	2,938	5,750	₪ 16,891,683
סה"כ שווי הזכויות החוזיות במגרש, במעוגל			₪ **16,900,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 2 - אומדן שווי הקרקע לצורך הקניית בעלות בהתאם לשימוש המיטבי:

אומדן שווי בהתאם לזכויות בתוכנית מאא/1/23:

נתוני בסיס - פרוגרמה תכנונית מוצעת לתחשיב:

תוכנית מס' מ.א.א/1/23		
שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה	3,286 מ"ר	שטח רשום של החלקות
שטח עיקרי לבניה	8,215 מ"ר	250% - בהתאם להוראות התכנית למגרשים מעל 1.5 דונם
ש"ש לבניה	2,465 מ"ר	30% מהשטח העיקרי -בהתאם להוראות התכנית
סה"כ שטח עילי לבניה	10,680 מ"ר	עיקרי + שירות
תכסית מירבית	1,972 מ"ר	60% משטח המגרש - בהתאם לשטחים עיקריים
מסחר- קומת קרקע		
תכסית מרבית קומקת קרקע	1,972 מ"ר	
שטח מסחרי נטו	1,643 מ"ר	משטח המגרש לשטחים עיקריים 20%
שטח לשיווק	1807 מ"ר	העמסה לפי מקדם 1.1
תעסוקה		
יתרת שטח עילי לתעסוקה ברוטו	8,872 מ"ר	משקף העמסת שטחי שרות בשיעור שח כ-35% והינו סביר
שטח עיקרי נטו	6,572 מ"ר	
שיעור העמסת שטחי השרות	35%	
מרתפים - חניה לפי תקן חניה ארצי		
תקן חניה משרדים ותעשיה עתירת ידע	60 מ.ח	מקום חניה לכל 60 מ"ר עיקרי
תקן חניה מסחר	50 מ.ח	מקום חניה לכל 50 מ"ר עיקרי
מספר מקומות חניה למשרדים	33 מ.ח	
סה"כ חניות נדרשות	**142 מ.ח**	
שטח למקום חניה ברוטו	40 מ"ר	
סה"כ שטח חניון נדרש	**5,696 מ"ר**	

אומדן שווי הפרויקט כבנוי:

שימוש	**שטח במ"ר / מ.ח**	**שווי מ"ר בנוי/ מ.ח**	**סה"כ שווי בנוי**
שטח מסחרי לשיווק	1,807	₪ 16,400	₪ 29,639,720
שטח משרדים (מעטפת)	8,872	₪ 10,100	₪ 89,609,220
חניות בתת הקרקע	142	₪ 90,000	₪ 12,815,400
שווי הפרויקט כבנוי ללא מע"מ			**₪ 132,064,340**

אומדן עלויות הקמת הפרויקט:

פירוט	**שטח (מ"ר)**	**בניה ישירה**	**סה"כ**
שטח עילי מסחר	1,807.3	₪ 5,000	₪ 9,036,500
שטח עילי משרדים	8,872.2	₪ 4,500	₪ 39,924,900
חנין	5,695.7	₪ 3,000	₪ 17,087,200
פיתוח החצר	1,314.4	₪ 500	₪ 657,200
סה"כ עלויות בניה ישירה			**₪ 66,705,800**
סה"כ בגילום עלויות עקיפות		**30%**	**₪ 86,720,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סה"כ אומדן שווי הזכויות:

תאור		סה"כ
שווי הפרויקט כבנוי ללא מע"מ		₪ 132,064,340
שווי בניכוי יזמות	20%	₪ 110,053,617
בניכוי אומדן עלות הקמת הפרויקט		₪ 86,720,000
אומדן שווי הקרקע כמושבחת וזמינה לבניה ובמעוגל		**₪ 23,330,000**

אומדן שווי הזכויות בהתאם לתוכנית המתאר הכוללנית בהפקדה:

נתוני בסיס - פרוגרמה תכנונית מוצעת לתחשיב:

מגרש למגורים ותעסוקה		
שטח החלקות	3,286 מ"ר	שטח ברוטו
הפקעה צפויה	45%	לפי נתונים כמותיים למתחם
שטח המגרש / מגרשים לחישוב זכויות הבניה	1,806 מ"ר	שטח נטו
זכויות בניה	630%	בהתאם להוראות תכנית המתאר
שטח בניה עילי כולל עיקרי + שרות	11,379 מ"ר	לכל השימושים
מספר קומות מותר לבניה	35	בניה מרקמית - בהתאם לנספח עיצוב עירוני
תכסית	361 מ"ר	לפי 20% משטח המגרש
מגורים		
שטח מגורים ברוטו	1,707 מ"ר	לפי תמהיל שימושים של 15% למגורים
מספר יח"ד מיוחס לחלקות	14 יח"ד	לפי שיעור החלק היחסי של החלקות מסה"כ שטח המתחם כ-2.74%
שטח שרות נדרש לתכנון + מחסן	37 יח"ד	30 מ"ר ש"ש + 7 מ"ר מחסן
שטח מגורים "פלדלתי"	1,189 מ"ר	שטח מגורים ברוטו בניכוי ש"ש לפי חישוב של 14 יח"ד * 35 מ"ר ש"ש ליח"ד
שטח דירה ממוצע	85 מ"ר	שטח מגורים פלדלת חלקי 14 יח"ד
שטח מרפסות	168 מ"ר	לפי חישוב 12 מ"ר ממוצע ליח"ד
מסחר- קומת קרקע		
תכסית בקומת קרקע	361 מ"ר	
שטח מסחר נטו	217 מ"ר	לפי מקדם 60% משטח ק"ק בשל הצורך בלבנות שטחים משותפים
שטח לשיווק	238 מ"ר	העמסה לפי מקדם 1.1
תעסוקה		
יתרת שטח עילי לתעסוקה ברוטו	9433 מ"ר	סה"כ שטח בניה עילי עיקרי + שרות בניכוי שטח למגורים ומסחר לשיווק
יחס ברוטו/נטו	35%	כמקובל בסביבה הקרובה ובהתייחס למספר קומות
שטח תעסוקה נטו	6,988 מ"ר	
מרתפים		
תקן חניה משרדים	60 מ.ח	מקום חניה לכל 60 מ"ר עיקרי
תקן חניה מסחר	50 מ.ח	מקום חניה לכל 50 מ"ר עיקרי
תקן חניה למגורים	1.5 מ.ח	1.5 מקומות חניה לכל יח"ד
מספר מקומות חניה למשרדים	116 מ.ח	
מספר מקומות חניה למספר	4 מ.ח	
מספר מקומות חניה למגורים למגורים	21 מ.ח	
סה"כ מספר חניות נדרשות	**142 מ.ח**	
שטח למקום חניה ברוטו	40 מ"ר	מגרש קטן ועירוב שימושים
סה"כ שטח חניון נדרש למגורים	840 מ"ר	
סהכ שטח חניון נדרש למסחר ומשרדים	4,832 מ"ר	
סה"כ שטח החניון	**5,672 מ"ר**	
מספר קומות חניון נדרש לפי בניה בתכסית 85%	3.7	

אומדן שווי הפרויקט כבנוי:

שימוש	שטח במ"ר/מ.ח	שווי מ"ר בנוי / מ.ח	סה"כ שווי בנוי
שטח מסחרי לשיווק	238	₪ 16,400	₪ 3,909,902
שטח משרדים (מעטפת)	9,433	₪ 11,600	₪ 109,427,421
חניות למסחר ומשרדים	121	₪ 90,000	₪ 10,871,667
מגורים שטח לשיווק	1,189	₪ 21,050	₪ 25,024,018
שווי הפרויקט כבנוי בניכוי מרכיב המע"מ על דירות המגורים, במעוגל			**₪ 149,200,000**

אומדן עלויות הקמת הפרויקט:

פירוט	שטח (מ"ר)	בניה ישירה	סה"כ
מסחר	238	₪ 5,200	₪ 1,239,725
משרדים	9,433	₪ 5,000	₪ 47,166,992
מגורים	1,707	₪ 6,200	₪ 10,582,095
מרפסת למגורים	168	₪ 2,400	₪ 403,200
חניון	5,672	₪ 3,000	₪ 17,015,569
סה"כ עלויות בניה ישירה			**₪ 76,407,581**
סה"כ בגילום עלויות עקיפות		**30%**	**₪ 99,330,000**

סה"כ אומדן שווי הפוטנציאל:

תאור		סה"כ
שווי הפרויקט כבנוי ללא מע"מ		₪ 149,200,000
שווי בניכוי יזמות	20%	₪ 124,333,333
בניכוי אומדן עלות הקמת הפרויקט		₪ 99,330,000
אומדן שווי הקרקע כמושבחת וזמינה לבניה		**₪ 25,000,000**
מקדם דחיה לאישור התכנית (N=8, I=6%)		0.63
סה"כ אומדן שווי קרקע כדחויה ובמעוגל		**₪ 15,690,000**

סיכום אומדן השווי בחלופה 2:

בבחינה של החלופות שהוצגו, עולה כי השימוש המיטבי הינו שווי הזכויות בתוכנית מאא/1/23 שהינו השווי הגבוה יותר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "VC" ביום 03/09/2025, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות השמאי מטעם המשיגה:</u>

- פוטנציאל תכנוני - עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה בנוגע לתוכנית שיש להביא בחשבון באומדן שווי הפוטנציאל התכנוני. השמאי מטעם רמ"י מתעלם מתוכנית מתאר כוללנית למועצה אזורית אזור שהופקדה בתאריך 17/12/2023.

שמאי רמ"י הביא בחשבון תוכנית בהכנה ללא מעמד סטטוטורי בשלבי הכנה ראשונים, שעדיין לא עברה רף תכנון מינימלי. ישנם הליכי תכנון מקובלים כגון: הודעה להכנת תכנית, פרסום, התנגדויות וכו', בנוסף לא ניתן למצוא את מסמכי התכנית היות והיא לא פורסמה ואין אפשרות לעיין בה, ולכן מאד בעייתי להתבסס עליה. לא ניתן להביא בחשבון תוכנית בהכנה שלא התקדמה אפילו לשלבים ראשוניים וטרם הופקדה ואינה מהווה פוטנציאל תכנוני מוחשי. יש להתייחס לתוכנית הכוללנית בהפקדה. בשומתנו התבססנו על פרוגרמת נתונים כמותיים המופעים בתוכנית.

על הקרקע קיים מפעל מזהם ולכן בחישוב הפוטנציאל יש להביא בחשבון הפחתה בגין זיהום הקרקע.

בנוגע לתב"ע בהכנה - פנינו לוועדה המקומית וגם הנישום פנה לוועדה ולא הושגו על ידנו מסמכים רלוונטיים.

- תוכניות מוציאות זו את זו - שמאי רמ"י משלב בין הזכויות המוקנות עפ"י תב"ע לבין הפוטנציאל התכנוני. התחשיב שערך שמאי רמ"י אינו נכון שמאית והוא תאורטי לחלוטין, ובעיקר בעייתי מכיוון שמדובר בתמהיל שימושים שונה, זכויות בניה שונות, תקני חניה שונים, תכנון גבוה לעומת תכנון נמוך, ובנוסף ישנה הפקעה וגם איחוד וחלוקה ולכן לא ניתן לשלב בין שני המצבים. המוצר התב"עי שונה לגמרי במבחן השוק ובמבחן המציאות לא ניתן לשלב בניהם.

יש לבצע דחייה לכלל הפוטנציאל כמקשה אחת או לבנות לפי תב"ע תקפה עפ"י הזכויות הקיימות.

- בשומת רמ"י נקבע שווי של כ-3 מיליון ₪/לדונם. אין מחירים כאלו באזור. השווי שנקבע בשומת רמ"י זה שווי שהתקבע כבר בשנת 2021, ונראה שזה חוזר על עצמו בהכרעות בהשגה ראשונה, והגיע הזמן לעדכן אותו, המחירים עלו והביקוש לתעשייה גדל במיוחד בתקופת הקורונה ובמרכז הארץ בפרט. השטחים לתעשייה הולכים ומצטמצמים לטובת שימושי מסחר ותעסוקה.
- התאמה למיקום - שמאי רמ"י נקט בשומתו במקדם התאמה למיקום של 0.9 מאזור התעשייה בחולון לאזור התעשייה באזור. לעמדתנו מקדם ההתאמה אינו נכון, ההפך הוא שהתעשייה באזור עדיפה על חולון בגלל שהארנונה יותר נמוכה. מבחינת תעשייה אין הבדל במיקום אך מבחינת משרדים ישנו הבדל במיקום. סביבת מושא השומה הינו אזור שמתאים יותר לתעשייה לעומת משרדים ומגורים.
- קומה שנייה בתעשייה - הקומה שניה בתעשייה תורמת מאד לשווי, שלא כמו בעבר שנאמר שזה לא תורם לשווי, ניתן לבנות רמפה לקומה השנייה.
- עסקאות השוואה - בשומת רמ"י אין התייחסות לעסקאות מכר לתעשייה, ולא הובאו בחשבון נתוני היצע למשרדים.

מגורים - שמאי רמ"י קבע שווי בסך של 8,600 ₪/למ"ר מבונה. עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון הן ממיקום שונה ללא עירוב שימושים ולכן נדרש לבצע התאמות לנכס מושא השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4.2.טענות השמאי מטעם המשיבה:

- פוטנציאל תכנוני - לפי הנהלים, שאנו מוכרים זכויות בקרקע, אנו צריכים להביא בחשבון את הזכויות הקיימות כולל פוטנציאל תכנוני, והפוטנציאל זה כל מה שיכול וצפוי להיות ולכן אנו לא רוצים להיות בחסר.
בנוסף חשוב לציין כי כיום הוועדות המקומיות מאשרות תוכניות מהר יותר מאשר בעבר.
חשוב לציין שהפוטנציאל התכנוני עפ"י התוכנית המופקדת כבר הובא בחשבון בעבר עוד שהתוכנית הייתה בהכנה, גם בהכרעות בהשגה ראשונה וגם בוועדת השגות, ויתרה מכך התוכנית בהכנה היא תב"ע נקודתית.
לטעון שהתוכנית בשלבי תכנון ראשונים ולא ניתן להביאה בחשבון זוהי טענה שגויה.
עוד נטען על ידי שמאי המשיגה שלא הייתה להם גישה לתוכנית אך הלקוח שלהם בעל זכויות של 42% מהתוכנית, זו טענה שאינה עולה בקנה אחד עם המציאות.
- תוכניות מוציאות זו את זו - שומתנו הוכנה כדי שבסופו של דבר יגזר תשלום בגין הקניית בעלות, והדרך
- לכך היא אומדן השווי עפ"י תב"ע + פוטנציאל.
לתב"ע יש שווי וגם לתוכנית בהכנה יש שווי, היא אומנם תאורטית אך יש לה שווי, שווי הזכויות עפ"י התב"ע בהכנה פחות שווי הזכויות עפ"י התב"ע בתוקף שווה לפוטנציאל ואת השווי הזה אנחנו דוחים.
- חלופה 1 - הינה אומדן שווי עפ"י הזכויות החוזיות בלבד, ונקבע שווי של כ-3 מיליון ₪/לדונם, זה לא שווי שוק אלא שווי הזכויות החוזיות, לבוא ולטעון טענות שזה שווי שוק אינן רלוונטיות.
בשומתנו קבענו שווי מ"ר מבונה לתעשייה בסך של 3,800 ₪. הוצגו נתוני היצע בסביבה הקרובה תוך התאמה למיקום, ולא הובאו בחשבון עסקאות ממיקומים רחוקים יותר כפי שנעשה על ידי שמאי המשיגה.
בשומתנו הובאו בחשבון עסקאות מחולון תוך התאמה למיקום, וערך השווי שנקבע על ידנו הינו סביר.
ערכי השווי שנקבעו על ידי השמאי המכריע, מר יעקב הלוי, בסך של 8,000 ₪/למ"ר מבונה אינו סביר.
השווי שנקבע בשומת המשיגה כ-5,800 ₪/למ"ר מבונה באזור הינו שווי גבוה מאוד, זה לא המחיר באזור הזה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע, בשני מצבי תכנון. מצב קודם בהתאם לזכויות החוזיות, ומצב חדש עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל תכנוני, בהתאם לחלופות השומה המפורטות לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה.
המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי, הנגזר בין היתר, מהפוטנציאל התכנוני, מתודולוגית עריכת התחשיב לאומדן השווי, מנתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, מקדמי התאמה שיש להביא בחשבון, ומקדם אי וודאות/דחייה לפוטנציאל התכנוני.
לאור מחלוקות אלו, כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

עיקר המחלוקת נוגעת לשני נושאים מרכזיים, האחד מאיזו תוכנית נובע הפוטנציאל התכנוני, והשני מתודולוגיית השומה הרלוונטית לצורך אומדן השווי בחלופה 2.

פוטנציאל תכנוני:

עיקר המחלוקת נוגעת לפוטנציאל התכנוני המיוחס למושא ההכרעה.
השמאי מטעם המשיבה הביא בחשבון באומדן השווי פוטנציאל תכנוני בהתאם לתב"ע 554-0968065 בהכנה, לפיה הנכס הנדון מסווג כחלק מתא שטח 109 ביעוד עירוני מעורב הכולל שימושים של מגורים, משרדים ומסחר[9].
הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.67 (7 שנים בשיעור היוון 6%).
לעומתו, לעמדת השמאים מטעם המשיגה יש לבחון את השימוש המיטבי בשני מצבים תכנוניים כדלקמן:
1) אומדן שווי בהתאם לזכויות בניה עפ"י תב"ע מאושרת מס' מאא/1/23.
2) אומדן שווי הזכויות בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית בהפקדה מס' 555-0720433, בדחייה 8 שנים בשיעור היוון 6%.
מימוש הזכויות לפי מאפייני התכנון של הפוטנציאל אינו אפשרי למימוש כתוספת לתכנון מאושר, אלא כתחליף בלבד, התוכנית המאושרת והתוכנית המופקדת "מוציאות זו את זו" ולא ניתן לשלב בניהן.

לא קיבלתי את עמדת השמאי מטעם המשיבה היות ומבדיקה שערכתי מול הוועדה המקומית לתו"ב "אזור", נמסר בשיחה טלפונית ובאמצעות דוא"ל, שהועבר על ידי נציג הוועדה מיום 21/04/2026, כי "כיום רמ"י מבקשת לקדם תוכנית של שטח אזור התעסוקה, התוכנית נמצאת בשלבי קידום מוקדמים וטרם הועבר לוועדה המקומית סט תוכניות או מס' תכנית". בנוגע לתוכנית בהכנה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, צוין כי בוועדה לא מכירים את התוכנית הנ"ל.
בנוגע לעמדת השמאים מטעם המשיגה קיבלתי באופן חלקי כפי שיוסבר מטה להלן: במתודולוגית השומה לצורך עריכת התחשיב לאומדן השווי בחלופה 2.

---

[9] ראה התפלגות שטחים שהובאה בחשבון בתחשיב לאומדן השווי בשומה מטעם המשיבה, בסעיף 9.2.3 להכרעה זו (תחשיב השווי בחלופה 2 - פוטנציאל תכנוני).

<u>פוטנציאל תכנוני - דחייה ואי וודאות:</u>

בהחלטת ועדת השגות מיום 28/04/2026 בנוגע לנכס בגוש 6010 חלקה 120, רחוב השקמה 21, אזור, למועד קובע 24/04/2022, דנו בפוטנציאל תכנוני עפ"י תוכנית 555-0720433 **<u>בהכנה</u>**, והוועדה קבעה כי משך הדחייה הראוי הינו 7 שנים בשיעור היוון 6%.

התוכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 17.12.2023 בילקוט פרסומים מספר 11904, ונכון למועד הקובע בהכרעה זו הינה במצב סטטוטורי בהפקדה ולא בהכנה, ברם היות ובהתאם לאתר המרשתת של מנהל התכנון הוגשו 25 התנגדויות, בין היתר, על ידי גופים כגון משרד ממשלתי, רשות מקומית וגופים ציבוריים, מצאתי לנכון כי משך הדחייה[10] הראוי למועד הקובע בהכרעה זו הינו 7 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>מתודולוגית השומה לצורך עריכת התחשיב לאומדן השווי בחלופה 2:</u>

התוכנית המאושרת החלה על החלקות מקנה בקרקע זכויות בנייה זמינות לבניה מיידית ביעוד למשרדים ותעשייה עתירת ידע[11].

בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית מס' 554-0720433 בהפקדה, קיים בחלקות הנדונות פוטנציאל תכנוני להגדלה ניכרת של אחוזי הבנייה וכן שינוי היעוד לאזור עירוני מעורב המתיר שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה, ברם פוטנציאל זה ימומש רק לאחר אישור תכנית מפורטת.

במצב תכנוני שכזה, אשר קיים באזורי תעשייה רבים בארץ, משתדלים בעלי מגרשים ריקים לכלכל את צעדיהם, כך שינוצלו זכויות הבניה המוקנות בתב"ע מאושרת תוך שמירת האפשרות לתוספות והרחבות בעתיד. התנהלות שכזו אפשרית במגרשים גדולים ובחטיבות קרקע גדולות, שבהם מתאפשר ריכוז זכויות הבניה במבנה אחד ושמירת חלק מהמגרש פנוי לבניין או אגף נוסף שבו ינוצלו זכויות הבנייה העתידיות, ככל שיאושרו ובעת שיאושרו.

אולם במקרה הנדון אין אפשרות לגמישות תכנונית שכזו, מאחר ולא ניתן לשלב בין התוכניות, קרי התוכנית המאושרת והתוכנית בהפקדה "מוציאות זו את זו", כך שקיבולת הבניה בתוכנית בהפקדה אינה אפשרית לביצוע כתוספת לתכנון המאושר אלא כתחליף.

יוער כי במקרים של שיפור תכנוני שאינו מאפשר ניצול של זכויות בניה קיימות (שינוי יעוד, שינוי ניצול, וכו'), יש לבחון את השימוש המיטבי בקרקע: ניצול זכויות מאושרות או דחייה של כלל הזכויות הפוטנציאליות.

לכן, במועד הקובע, בעלי הקרקע יידרשו לבחון את השימוש המיטבי מבין שני המצבים כדלקמן, בהתאם לנהלי רמ"י, בהנחה כי הקרקע ריקה ופנויה ובהתעלם מהמחוברים ככל וקיימים:

1) בנייה מיידית על הקרקע, שתמצה את זכויות הבניה המוקנות עפ"י תב"ע מאושרת/בתוקף. במקרה הזה השווי יהיה מורכב משני מרכיבים: התועלת מזכויות הבניה למימוש מיידי + התועלת מזכויות הבניה המוגדלות העתידיות בתום חיי המבנה (תועלת זו היא קטנה בשל דחייה ממושכת של עשרות שנים עד לתום חיי המבנה).

---

[10] לימים פורסם באתר המרשתת של מנהל התכנון כי בהתאם למסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 2026005, שהתקיימה בתאריך 20/04/2026 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א, הוחלט לדחות את התוכנית, ולפרסם דבר דחייתה בהתאם להוראות החוק. דחיית התוכנית אינה רלוונטית להכרעה זו היות והתקבלה לאחר המועד הקובע.

[11] זכויות הבניה כמפורט בפרק המצב התכנוני לעיל.

2) הותרת המגרש ריק ופנוי מבניה, עד לאישור תב"ע מפורטת שתיישם את הפוטנציאל התכנוני שגלום בתוכנית בהפקדה בדחייה.

בבחינת שני המצבים כאמור, נמצא כי השימוש המיטבי בקרקע כריקה ופנויה הוא מצב מס' 2.

<u>גישת השומה ונתוני השוואה:</u>

השמאי מטעם המשיבה קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישות השומה כדלקמן:

לתעשייה (חלופה 1) - גישת ההשוואה ועל גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי.

למשרדים (חלופה 2) - גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי.

למסחר (חלופה 2) - גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי.

למגורים (חלופה 2) - גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי.

השמאים מטעם המשיגה קבעו את ערכי הבסיס[12] בהסתמך על גישות השומה כדלקמן:

לתעשייה (חלופה 1) - גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי.

למשרדים (חלופה 2) - גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.

למסחר (חלופה 2) - גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.

למגורים (חלופה 2) - גישת ההשוואה.

בהכרעתי נקטתי בגישת ההשוואה ובגישת היוון ההכנסות, בשילוב גישת החילוץ/השווי השיורי והתבססתי על נתוני השוואה כדלקמן:

<u>תעשייה</u>:

ככלל, גישת השומה העדיפה לאומדן שווי זכויות במקרקעין היא גישת השוואה הישירה לנכסים דומים. עם זאת ערכי השווי בעסקאות מכר, במידה וקיימות, לשטחי תעשייה בסביבה הקרובה מגלמים שימושים נוספים ופוטנציאל תכנוני שניתוחם עלול לעוות את תוצאת השווי, לכן הובאו בחשבון נתונים לדמ"ש לשימושי תעשייה, המשקפים שווי לתעשייה בלבד. לנוכח מיעוט נתוני דמ"ש באזור התעשייה באזור, בהכרעתי הובאו בחשבון דמ"ש מבוקשים לשטחי תעשיה מאזור התעשייה בחולון. בהתחשב במיקום נשוא השומה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% ביחס למיקום באזור התעשייה בחולון, המהווה אזור תעשייה גדול ומפותח יותר, ובעל רמת ביקושים גבוהה.

<u>משרדים</u>:

עסקאות מכר לשטחי משרדים חדשים באזור התעשייה חולון, הובאה בחשבון הפחתה למיקום בשיעור 10%.

<u>מסחר</u>:

עסקאות מכר של שטחי מסחר חדשים מאזורי התעשייה באזור ובחולון, נתוני דמ"ש מבוקשים לשטחי מסחר מאזור התעשייה בחולון, ונתוני דמ"ש לשטחי מסחר בחולון משומת IFRS בגו"ח 6778/4, מיום 09/08/2022

---

[12] בחלופה 1 - נקבע שווי מ"ר מבונה לתעשייה.

בחלופה 2 - נקבע שווי מ"ר בנוי לשימושים השונים (משרדים, מסחר, מגורים).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

למועד קובע 30/06/2022. להערכתי אין פערי שווי בשימושי מסחר באזורי התעשייה בחולון ואזור, ולפיכך לא הובא בחשבון מקדם הפחתה לשימוש זה.

מגורים:

עסקאות מכר לדירות חדשות במועצה המקומית אזור. בחנתי את נתוני ההשוואה כפי שהוצגו בשומות הצדדים ומצאתי כי הינם רלוונטיים למושא ההכרעה ולכן בחרתי לאמץ אותם בהכרעתי.

חניה - דמי שכירות למקומות חניה מקורה מרחוב המצודה באזור ומאזור התעשייה בחולון.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות המצויות במחלוקת בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

ההכרעה הינה לשווי זכות הבעלות המלאה, תוך הנחה היפותטית כי הקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים, ברם בפועל קיימים על החלקה מחוברים, ולכן השומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

בנוסף, בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה וזאת בהתאם לחוות דעת משפטית של רמ"י מיום 29/11/2017, לחוות דעת משפטית של היועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) מיום 18/06/2020, ולקווים המנחים של השמאי המשלתי הראשי.

10.2.2. היקף שטח לבניה במסגרת תוכנית 554-0720433 בהפקדה:

בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 28/04/2026 בנוגע לנכס בגוש 6010 חלקה 120, רחוב השקמה 21, אזור, למועד קובע 24/04/2022, היקף השטחים לבניה הינו כדלקמן:

עפ"י הוראות התוכנית (ס' 4.2.2.6 עמ' 26) שטח מתחם 2.2 הינו כ-120 דונם. עוד עולה מהוראות התוכנית (ס' 4.2.2.7 עמ' 27) כי סך שטחי הבניה למטרות ציבור הינם בהיקף של כ-23 דונם[13] (שטח קרקע). לשטח זה יש להוסיף את שטחי הדרכים הקיימות. בהתאם לתשריט תכנית מאא/1/23, סך החלק הנדון בתוכנית הינו בשטח של 110 דונם, מתוכם כ-27 דונם מיועד למטרות דרכים. יצוין כי שטח תכנית מאא/1/23 חופף בקירוב את מתחם 2.2. לאור האמור לעיל הוועדה מצאה כי במצב החדש שטח מתחם 2.2 הינו 84 דונם[14] נטו.

בהינתן כי הוראות התוכנית לא קובעות זכויות בניה קונקרטיות בחלקות הנדונות, ומשעה שהוראות התוכנית לא קובעות אופן חלוקת זכויות הבניה, הוועדה מצאה כי יש לאמוד את זכויות הבניה המוקנות לחלקות במצב בחדש, לפי עקרונות איחוד וחלוקה, ובהתאם לחלקן היחסי של החלקות מכלל שטח המתחם. מכאן כי בהתאם לשטח החלקות בהיקף של 3,286 מ"ר, חלקן היחסי של החלקות מסך זכויות הבניה בתוכנית הינו בשיעור של 3.91%.

באשר לזכויות הבניה, בהתאם לסעיף 4.2.2.7 להוראות התוכנית (עמ' 27), במתחם 2.2 סך זכויות הבניה

[13] מחושב לפי: מבנים ומוסדות ציבור בשטח 6.7 דונם + שצ"פ בשטח 16.4 דונם.

[14] בהחלטת הוועדה התקבלה טענת שמאי החוכרת כי ההפקעה לצורכי ציבור הינה בשיעור 30%, לפי מדידה מתשריט התוכנית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

למגורים הינם בהיקף של 60,350 מ״ר, וסך זכויות הבניה לתעסוקה ומסחר הינם בהיקף של 353,200 מ״ר. מכאן עולה כי זכויות הבניה המוקנות בשטח הנדון הינן בהיקף של 2,361 מ״ר למגורים + 13,810 מ״ר לתעסוקה ומסחר. בנוסף הועדה קבעה כי משטחי המגורים (המהווים שטחי ברוטו) יש להפחית שטחי שירות בשיעור של 20%, לצורך קבלת שטח סחיר (״שטח פלדלת״). לאור האמור , שטח המגורים אשר יובא בחשבון הינו 1,889 מ״ר. שטחי תעסוקה ומסחר יחושבו לפי שטח ברוטו.

10.2.3. **<u>מקדם חצר תפעולית (חלופה 1):</u>**

השמאי מטעם המשיבה הביא בחשבון לחצר מקדם שווי של 0.25, לעומתו השמאים מטעם המשיגה הביאו בחשבון מקדם שווי של 0.35, בטענה כי לחצר התפעולית תרומה גבוהה לשווי בשל הצורך בשטחים לתפעול כללי, לרבות ודגש על מרחב תמרון למשאיות, אזורי פריקה וטעינה, אחסנה פתוחה, חניות ועוד.
לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים אני סבור כי מבחינה פונקציונלית מקדם השווי הראוי הינו 0.25 ובהתאם נותחו על ידי נתוני ההשוואה הכוללים חצר.

10.2.4. **<u>מקדם התאמה לגודל:</u>**

בניתוח נתוני ההשוואה בהכרעתי הובאו בחשבון מקדמי התאמה לגודל ביחס למושא ההכרעה כדלקמן:
לתעשייה: עד 500 מ״ר - 0.9, בין 500-2,000 מ״ר - 0.95, מעל 2,000 מ״ר - 1.
למשרדים ומגורים: 0.95.
למסחר: 0.9.

10.2.5. **<u>שיעורי היוון בניתוח נתוני ההשוואה:</u>**

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי התשואה בנדל״ן העסקי, נכון למחצית השנייה לשנת 2024, שוק התעשייה והלוגיסטיקה ממשיך להפגין עמידות גבוהה ויציבות גם בתקופה נסקרת, וזאת על אף ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שנרשמו במהלך השנה.
באופן כללי נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה ונמוך יותר במרכז.
בהתאם לאמור לעיל שיעור ההיוון בהכרעה זו הינו בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים, המשקפת את המצב השורר בשוק הנדל״ן נכון למועד הסקירה וזאת מבלי להביא בחשבון את מיקום הנכס במרכז הארץ, כדלקמן:

תעשייה : 6.5%.
מסחר : 7%.

10.2.6. **עלויות פיתוח:**

אין מחלוקת בין הצדדים בנושא עלויות הפיתוח.

בהתאם לקודקס החלטות רמ"י סעיפים 4.20.12 ו- 4.20.16 עלויות פיתוח הינן סוגיה הנוגעת להתקשרות עסקית/חוזית מול רמ"י שאינה בתחום סמכותי, ויש ללבנה ישירות מול רמ"י.

בכל מקרה בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022, בהכרעות בהשגה ראשונה, אומדן השווי ייקבע ככולל פיתוח, לפיכך אומדן השווי בהכרעה זו כולל עלויות פיתוח.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

10.3.1. **נתוני השוואה לתעשייה:**

נתוני היצע לשכירות שטחי תעשייה באזור התעשייה בחולון:

מס"ד	תאריך פרסום /עדכון	כתובת	מהות	שטח אקו"*	דמ"ש חודשיים כוללים	מקדם גודל	דמ"ש למ"ר
1	15/09/2024	הבנאי 29	אולם תעשייה בשטח 100 מ"ר + גלריה 20 מ"ר	110	₪ 6,500	0.90	₪ 53.2
2	12/09/2025	הבנאי 21	אולם תעשייה בשטח 500 מ"ר	500	₪ 22,500	0.90	₪ 40.5
3	19/06/2024	הנפח 12	אולם תעשייה - מחולק ל-2 אולמות צמודים ונפרדים בשטח 265+65 + חצר 300 מ"ר	405	₪ 16,000	0.90	₪ 35.6
4	03/06/2024	המלאכה 17	אולם תעשייה בשטח 75 מ"ר + גלריה 30 מ"ר + חצר 15 מ"ר	94	₪ 5,000	0.90	₪ 48.0
5	12/02/2024	הלהב 6	אולם תעשייה בשטח 108 מ"ר	108	₪ 7,000	0.90	₪ 58.3
6	11/02/2024	המרכבה 17	אולם תעשייה בשטח 180 מ"ר + גלריה 80 מ"ר	220	₪ 11,000	0.90	₪ 45.0
7	17/01/2024	הבנאי 22	אולם תעשייה - ק"ק + ק"א + גג, כל קומה בשטח 250 מ"ר	463	₪ 24,000	0.90	₪ 46.7
8	31/12/2023	הבנאי 7	אולם תעשייה בשטח 165 מ"ר	165	₪ 5,780	0.90	₪ 31.5
9	17/10/2023	הסדנא 8	אולם תעשייה בשטח 250 מ"ר	250	₪ 15,000	0.90	₪ 54.0
10	10/10/2023	הצורף 7	אולם תעשייה 280 מ"ר + גלריה 140 מ"ר	350	₪ 19,600	0.90	₪ 50.4
11	17/09/2023	הצורף 2	אולם תעשייה בשטח 200 מ"ר	200	₪ 12,000	0.90	₪ 54.0
12	05/04/2022	היוצר 6	נכס תעשייתי - 700 מ"ר קומת קרקע, 150 מ"ר קומה א', 400 מ"ר חצר	890	₪ 45,000	0.95	₪ 48.0
13	11/06/2022	הסתת 18	תעשייה - 1000 מ"ר	1,000	₪ 48,000	0.95	₪ 45.6
14	16/06/2021	הסדנא 19	אולם תעשייה בשטח 400 מ"ר	400	₪ 17,500	0.90	₪ 39.4
15	18/03/2021	החופר 34	אולם בשטח 315 מ"ר + 85 מ"ר גלריה	358	₪ 13,900	0.90	₪ 35.0
16	10/02/2021	המשביר 6	אולם בשטח 135 מ"ר + 70 מ"ר גלריה + 30 מ"ר חצר	178	₪ 7,000	0.90	₪ 35.5
17	14/11/2022	אזור תעשיה א'	חזיתי 350 מ"ר + חצר 120 מ"ר + 100 מ"ר משרדים קומת גלריה	430	₪ 20,000	0.90	₪ 41.9
18	01/08/2022	הבנאי 29	שני אולמות צמודים עם פתח ביניהם	250	₪ 15,500	0.90	₪ 55.8
19	27/07/2021	הזורע 7	אולם תעשייה בשטח 140 מ"ר	140	₪ 6,500	0.90	₪ 41.8
20	23/05/2021	החופר 34	יחידה באזור תעשייה תקרה גבוהה	122	₪ 6,000	0.90	₪ 44.3

ממוצע דמ"ש לתעשייה בק"ק	**₪ 45.2**
בניכוי 5% הפחתה למו"מ	₪ 43.1
שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון - 6.5%)	₪ 7,951
בניכוי יזמות (10%)	₪ 7,228
עלויות בניה	₪ 2,500-
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 4,728
מקדם התאמה למיקום	0.9
סה"כ שווי מ"ר מבונה לתעשייה מתואם, במעוגל	**₪ 4,250**

(*) הובאו בחשבון מקדמי שווי אקו' כדלקמן:
ק"ק - 1
ק"א - 0.6
גלריה - 0.5
חצר - 0.25

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.2. **נתוני השוואה למשרדים:**

עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

נתוני מכר של משרדים באזור התעשייה:

90,000

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	שטח ברוטו	מחיר	חניות	מחיר למ"ר בניכוי חנייה
1	25/03/2024	6803/69	הבנאי 45	80	80	₪ 1,542,450	2	₪ 17,031
2	25/03/2024	6803/69	הבנאי 45	80	80	₪ 1,586,745	2	₪ 17,584
3	25/03/2024	6803/69	הבנאי 45	108	108	₪ 1,867,872	0	₪ 17,295
4	21/03/2024	6802/10	הכישור 47	57	75	₪ 900,000	1	₪ 10,800
5	13/02/2024	6803/31	הרוקמים 21	69	85	₪ 1,178,000	1	₪ 12,800
6	12/12/2023	6802/11	הכישור 45	252	314	₪ 5,325,000	2	₪ 16,385
7	13/09/2023	6803/29	הרוקמים 25	62	84	₪ 1,170,000	1	₪ 12,857
8	07/09/2023	6803/69	הבנאי 45	86	86	₪ 1,620,000	1	₪ 17,791
9	03/07/2023	6802/11	הכישור 45	128	128	₪ 1,934,625	2	₪ 13,708
10	03/05/2023	6803/30	הרוקמים 23	120	167	₪ 1,650,000	2	₪ 8,802
11	08/01/2023	6803/30	הרוקמים 23	60	60	₪ 946,000	1	₪ 14,267

ממוצע	₪ 14,484
בניכוי יזמות (20%)	₪ 12,070
עלויות בניה למ"ר	₪ 8,000
מקדם התאמה לגודל	0.95
בתאמה למיקום	0.9
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**₪ 3,480**

10.3.3. **נתוני השוואה למסחר:**

עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

נתוני מכר של שטחי מסחר באזור התעשייה באזור:

עסקאות מכר מהמתחם המסחרי ברח' המצודה 6 באזור (גוש 6026 חלקה 164):

₪ 90,000

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	שטח ברוטו	קומה	מחיר	חניות	מחיר למ"ר בניכוי חניה
18/12/2023	6026/164/41	במרכז מסחרי "אפרידר סנטר" ברחוב המצודה 6	150	150	1	₪ 2,500,000	1	₪ 16,067
11/01/2023	6026/164/13		191	293	1	₪ 5,130,450	2	₪ 16,896
06/11/2022	6026/164/15		126	182	קרקע	₪ 2,779,920	0	₪ 15,274
12/06/2022	6026/164/45		68	90	1	₪ 1,621,620	1	₪ 17,018
15/04/2022	6026/164/26		22	26	1	₪ 820,000	0	₪ 31,538
10/03/2022	6026/164/10		212	212	קרקע	₪ 4,920,000	0	₪ 23,208

ממוצע		₪ 20,000
ממוצע ללא נתון חריג		₪ 17,692
ניכוי יזמות	1.2	₪ 14,744
עלות בנייה ממוצעת		₪ 7,000
יתרה לקרקע		**₪ 7,744**

נתוני מכר של שטחי מסחר באזור התעשייה בחולון:

₪ 90,000

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	שטח ברוטו	מחיר	חניות	למ"ר בניכוי
20/02/2022	6786/10	הלהב 11	360	380	₪ 7,600,000	0	₪ 20,000
07/06/2024	6786/21	האורגים 21	157	157	₪ 2,600,000	0	₪ 16,561
12/09/2024	6786/29	הלהב 2	90	163	₪ 1,330,000	0	₪ 8,160
03/12/2024	6786/10	הלהב 11	184	222	₪ 4,600,000	3	₪ 19,505
					ממוצע		₪ 16,056
					ממוצע ללא נתון חריג		₪ 18,688
					ניכוי יזמות	1.2	₪ 15,574
					עלות בנייה ממוצעת		₪ 5,500
					יתרה לקרקע		**₪ 10,074**

נתוני שכירות לשטחי מסחר באזור התעשייה בחולון:

שומת IFRS שנערכה ע"י גב' רלי טרייסטמן בגו"ח 6778/4, אזור התעשייה בחולון,
מיום 09/08/2022 למועד 30/06/2022.
דמי שכירות משולמים במבנה מסחרי:

שימוש	דמ"ש
מסחר בשטח 80-140 מ"ר	₪ 112
מסחר בשטח 180-270 מ"ר	₪ 98
מסחר בשטח 400-850 מ"ר	₪ 85

מבנה האנגר E - לפי שימוש מסחרי:
עפ"י הסכמי שכירות חתומים:

שטח המושכר	תק' שכירות		דמ"ש למ"ר	
	בסיס	אופציה	בסיס	אופציה
660	5 שנים	5 שנים	₪ 65	₪ 83
264	5 שנים	5 שנים	₪ 72	₪ 88
288	3.5 שנים	3 שנים	₪ 79	₪ 95
550	5 שנים	5 שנים	₪ 78	₪ 89
541	5 שנים	5 שנים	₪ 65	₪ 68
331	5 שנים	5 שנים	₪ 79	₪ 84
ממוצע			**₪ 73**	

ממוצע דמ"ש למסחר	**₪ 81**	(שקלול 85 * 0.7 + 73 * 0.3)
שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון - 7%)	₪ 13,954	
בניכוי יזמות	20%	₪ 11,629
עלות בניה מעטפת		₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה אקווי' במעוגל		**₪ 7,130**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נתוני היצע להשכרה של שטחי מסחר באזור התעשייה בחולון - BMBY:

תאריך פרסום / עדכון	כתובת	שטח	דמ"ש חודשיים מבוקשים	דמ"ש מבוקשים למ"ר
13/12/2023	הלהב 15	222	₪ 25,000	₪ 112.6
30/09/2023	הרוקמים 21	38	₪ 3,800	₪ 100.0
25/09/2023	המרכבה 40	200	₪ 21,400	₪ 107.0
17/08/2023	הרוקמים 40	1,450	₪ 145,000	₪ 100.0
18/04/2023	הכישור 30	296	₪ 29,600	₪ 100.0
01/08/2023	הרוקמים 21	140.5	₪ 17,900	₪ 127.4
אוגוסט 2023	אזור תעשייה ג'	897.5	₪ 100,000	₪ 111.4
אוגוסט 2023	הפלד	263.4	₪ 30,000	₪ 113.9
אוגוסט 2023	אזור תעשייה ג'	147.5	₪ 16,700	₪ 113.2
ממוצע דמ"ש למסחר				**₪ 109.5**
בניכוי 10% הפחתה למו"מ				₪ 99.6
שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון - 7%)				₪ 17,066
בניכוי יזמות (20%)				₪ 14,222
עלות בנייה ממוצעת				-₪ 4,500
יתרה לקרקע למ"ר				**₪ 9,722**

שקלול אומדן שווי מ"ר מבונה למסחר:

מקור	שווי מ"ר	מקדם	סה"כ
עסקאות מכר - אזור	₪ 7,744	0.3	₪ 2,323
עסקאות מכר - חולון	₪ 10,074	0.3	₪ 3,022
שומת IFRS	₪ 7,130	0.2	₪ 1,426
נתוני ביקוש	₪ 9,722	0.2	₪ 1,944
שווי מ"ר מבונה מסחר			₪ 8,715
מקדם התאמה לגודל			0.90
שווי מ"ר מבונה מסחר במעוגל			**₪ 7,800**

10.3.4. **נתוני השוואה למקום חניה:**

עיר	רחוב	סוג חניה	קומה	דמ"ש מבוקשים חודשיים לא כולל מע"מ
אזור	המצודה	חניה מקורה מסומנת		₪ 600
חולון	הכישור51		-1	₪ 600
חולון	הכישור 30		-3	₪ 427
ממוצע דמ"ש למקום חניה מקורה מסומנת				₪ 542
ממוצע דמ"ש למקום חניה מקורה מסומנת, במעוגל				**₪ 540**
סה"כ דמ"ש שנתיים לחנייה				₪ 6,480
שיעור היוון				7.0%
שווי חנייה בנויה במעוגל				**₪ 90,000**

10.3.5. **נתוני השוואה למגורים:**

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שטח רשום	מס' חדרים	קומה	תמורה	מחיר למ"ר
1	6003/187-188	22/12/2024	113	4	19	₪ 3,247,000	₪ 28,735
2		11/12/2024	99	4	3	₪ 2,895,000	₪ 29,242
3		10/12/2024	113	4	13	₪ 3,156,000	₪ 27,929
4		01/12/2024	140	5	12	₪ 3,660,000	₪ 26,143
5		21/11/2024	90	3	13	₪ 2,874,234	₪ 31,936
6		21/11/2024	113	4	10	₪ 3,208,000	₪ 28,389
7		20/11/2024	103	4	15	₪ 3,203,573	₪ 31,103
8		14/11/2024	140	5	4	₪ 3,590,000	₪ 25,643
9		12/11/2024	90	3	15	₪ 2,800,000	₪ 31,111
10		03/11/2024	140	5	3	₪ 3,567,000	₪ 25,479
11		30/10/2024	113	4	17	₪ 3,237,000	₪ 28,646
12		06/10/2024	90	3	15	₪ 2,894,194	₪ 32,158
13		30/09/2024	140	5	11	₪ 3,560,000	₪ 25,429
14		26/09/2024	113	4	18	₪ 3,237,000	₪ 28,646
15		28/08/2024	140	5	14	₪ 3,650,000	₪ 26,071
16		22/08/2024	134	5	1	₪ 3,288,271	₪ 24,539
17		21/08/2024	140	5	7	₪ 3,520,000	₪ 25,143
18		18/08/2024	140	5	8	₪ 3,600,000	₪ 25,714
19		08/08/2024	140	5	12	₪ 3,623,000	₪ 25,879
20		08/08/2024	140	5	14	₪ 3,675,000	₪ 26,250
21		28/07/2024	86	3	11	₪ 2,730,000	₪ 31,744
22		22/07/2024	152	5	19	₪ 4,620,000	₪ 30,395
23		16/07/2024	140	5	15	₪ 3,620,000	₪ 25,857
24		09/07/2024	99	4	2	₪ 2,800,000	₪ 28,283
25		30/06/2024	90	3	17	₪ 2,787,000	₪ 30,967
26		19/06/2024	152	5	19	₪ 4,635,000	₪ 30,493
27		13/06/2024	134	5	4	₪ 3,320,000	₪ 24,776
28		09/06/2024	113	4	15	₪ 3,160,000	₪ 27,965
29		04/06/2024	113	4	12	₪ 3,131,000	₪ 27,708
30		04/06/2024	113	4	16	₪ 3,160,000	₪ 27,965

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שטח רשום	מס' חדרים	קומה	תמורה	מחיר למ"ר
31	6003/187-188	23/05/2024	140	5	8	₪ 3,600,000	₪ 25,714
32		11/04/2024	140	5	5	₪ 3,484,000	₪ 24,886
33		03/04/2024	134	5	2	₪ 3,289,999	₪ 24,552
34		10/03/2024	140	5	15	₪ 3,600,000	₪ 25,714
35		10/03/2024	134	5	6	₪ 3,343,000	₪ 24,948
36		25/02/2024	134	5	5	₪ 3,290,000	₪ 24,552
37		07/02/2024	140	5	16	₪ 3,590,000	₪ 25,643
38		07/02/2024	140	5	13	₪ 3,560,000	₪ 25,429
39		07/02/2024	140	5	11	₪ 3,570,000	₪ 25,500
40		18/01/2024	113	4	20	₪ 3,180,000	₪ 28,142
41		31/12/2023	113	4	10	₪ 3,080,000	₪ 27,257
42		25/12/2023	113	4	9	₪ 2,998,800	₪ 26,538
43		10/09/2023	113	4	2	₪ 2,950,000	₪ 26,106
44		31/07/2023	140	5	5	₪ 3,540,000	₪ 25,286
ממוצע							**₪ 27,286**
בניכוי מע"מ						1.17	₪ 23,322
בניכוי יזמות						1.2	₪ 19,435
עלות בניה מ"ר							₪ 9,500
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח							₪ 9,935
מקדם התאמה לגודל							0.95
התאמה לעירוב שימושים							0.90
התאמה למיקום							0.95
שווי מ"ר מבונה מגורים במעוגל							**₪ 8,000**

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות:

שטח המגרש 3,286

מרכיב	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי קומת קרקע	1,314	1	1,314.4
שירות קומת קרקע	263	0.5	131.4
עיקרי קומה א'	1,314	0.6	788.6
שירות קומה א'	263	0.3	78.9
חצר תפעולית	1,709	0.25	427.2
סה"כ שטח אקו'			2,741
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,250
סה"כ שווי חלופה 1 כולל פיתוח			₪ 11,647,227
במעוגל			**₪ 11,650,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל

היקף זכויות בניה עפ"י תכנית מתאר כוללנית בהפקדה 554-0720433 :

תיאור	שטח במ"ר
שטח מתחם 2.2	120,000
שטח מתחם 2.2 לחישוב היקף הזכויות	84,000
שטח החלקות הכולל	3,286
שטחן היחסי של החלקות	3.91%
סך זכויות הבניה למגורים במתחם	60,350
סך זכויות הבניה לתעסוק ומסחר במתחם	353,200
סך זכויות למגורים לחלקות הנדונות	2,361
שטח סחיר למגורים ("שטח פלדלת")	1,889
סך זכויות לתעסוקה ומסחר לחלקות הנדונות	13,817
תכסית - הונח 60% בהתאם לתב"ע מאושרת מאא/1/23	1,972
תכסית - קומת קרקע מסחרית (עיקרי + שרות)	1,972
מסחרי ק"ק עיקרי	1,517
מסחרי ק"ק שרות	455
יתרת זכויות למשרדים	11,845

תחשיב :

שימוש	שטח	מקדם שווי	אומדן שווי למ"ר מבונה	סה"כ אומדן שווי
מגורים	1,889	1	₪ 8,000	₪ 15,109,341
מסחר ק"ק עיקרי + 10% שרות	1,668	1	₪ 7,800	₪ 13,012,560
מסחר ק"ק - יתרת שרות	303	0.5	₪ 7,800	₪ 1,182,960
משרדים	11,845	1	₪ 3,480	₪ 41,221,462
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח כזמינה				**₪ 70,526,323**
מקדם דחיה 7 שנים בשיעור היוון 6%				0.67
שווי הקרקע כדחוי ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל				**₪ 46,900,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקות 145, 147, ו-149 בגוש 6010, רחוב הפרדס 8-10, פינת רחוב השקמה 13, אזור התעשייה, מועצה מקומית אזור, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, הינה כדלקמן:

חלופה 1: 11,650,000 ₪ (אחד עשר מיליון שש מאות חמישים אלף ש"ח).

חלופה 2: 46,900,000 ₪ (ארבעים ושישה מיליון תשע מאות אלף ש"ח).

הערכים הנקובים כוללים הוצאות פיתוח וללא מע"מ.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,
שרון שומר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u>
מר אוהד תדהר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י, בדוא"ל ohadt@land.gov.il