תאריך עברי	: ד׳/אלול/תשפ״ו
תאריך לועזי	: 17.08.2026
מס׳ חוזה רמ״י	: 206006590
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	: 4052576
מספרינו (אופק)	: 53284

לכבוד :

מר אבי קין,	מר אייל שיחור,	ה״ה אבי פרס וגיא שרת,
מרחב תל אביב, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
בדוא״ל :	בדוא״ל :	בדוא״ל :
avraamk@land,gov.il	eyal@re-valuers.co.il	guy@press-sharet.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה – גוש 6420 חלקה 123 (בשלמות), רחוב ספיר 9 הרצליה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 30.06.2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז-חילופי קרקע.

חלופה 1 – שווי מרכיב הקרקע בבעלות מלאה בהתאם לתוכנית בנין עיר בתוקף + פוטנציאל ולתוכנית מופקדת[1] למטרת שגרירות תוכנית 504-1338771.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אייל שיחור מיום 09.03.2026– **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין מר אבי פרס וגיא שרת מיום 15.06.2026. – **להלן: ״שמאי המשיגה״**.

1.3. בתאריך 20.07.2026 התקיים דיון בפלטפורמת ״גוגל מיט״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 21.07.2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. הצדדים לא הגיבו לפרוטוקול הדיון.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי, נתוני השוואה, מקדמי שווי ומקדמי התאמה, לשימוש לשגרירות.

[1] השומה תערך עפ״י תוכנית 504-1338771 בלבד, כאילו היא בתוקף.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 6420.
חלקה	: 123.
מגרש	: 101 לפי תוכנית 504-1338771.
שטח	: 2,501 מ״ר.
כתובת	: ספיר 9.
עיר	: הרצליה.
מהות הנכס	: קרקע למבנים ומוסדות ציבור.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

בהתאם להסכמת הצדדים המועד הקובע להכרעה הוא 09.03.2026

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח״מ ביום 11.07.2026.

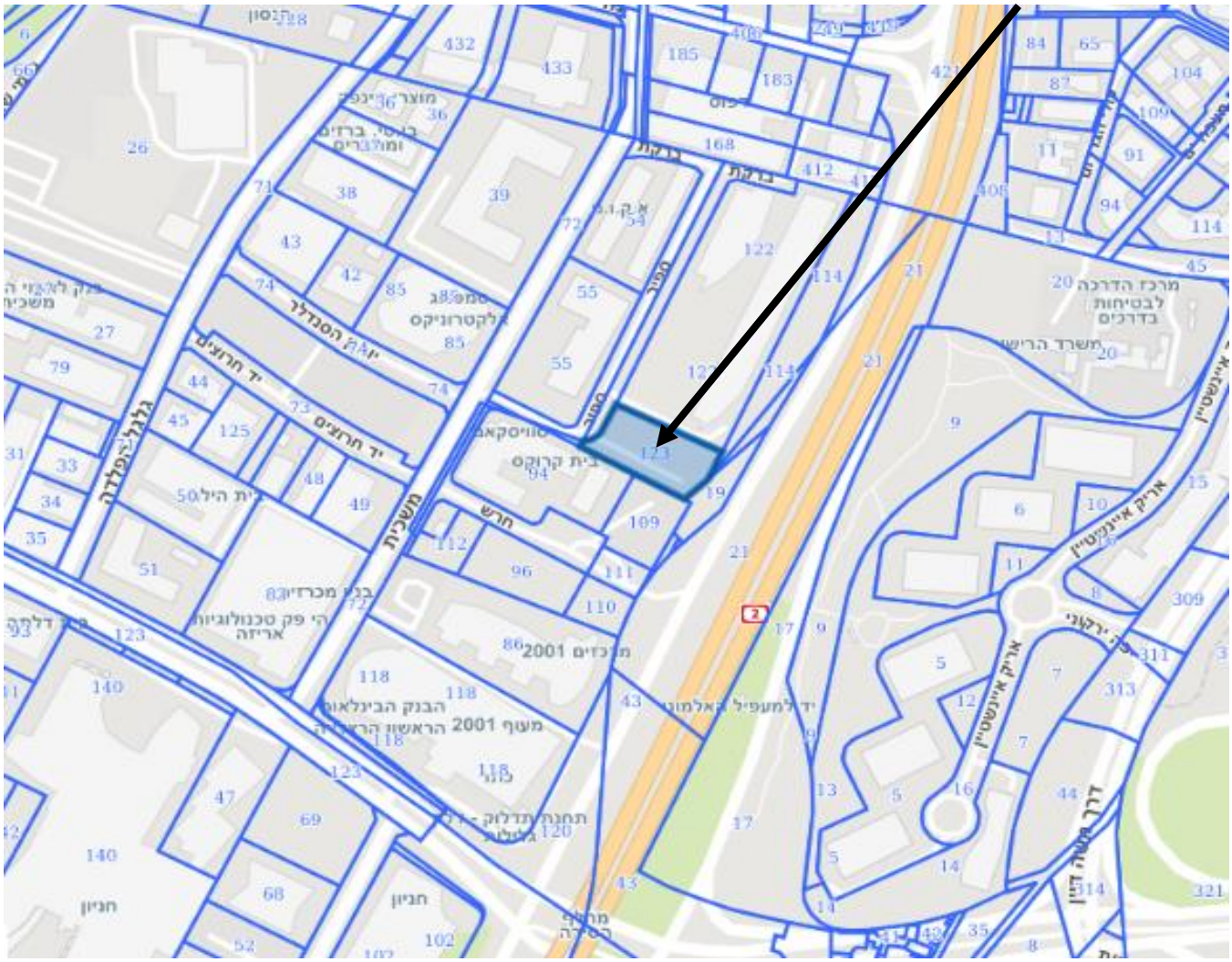
6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה מהווה קרקע בשטח של כ- 2,500 מ״ר קרקע למבנים ומוסדות ציבור חלקה 123 בגוש 6420, רחוב ספיר 9 באזור התעשיה בהרצליה.

6.1. הסביבה:

החלקה ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר הרצליה, ממערב בסמוך לנתיבי איילון – כביש 2 האזור מאופיין בעיקר במבני משרדים רבי קומות חדשים ומסחר בקומת הקרקע.
הנכס מושא השומה ממוקם ברחוב ספיר 9 צמוד לכביש 2 באזור התעשיה.
הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושים מעורבים בעיקר מסחר, משרדים,.
מצפון: מבנה תעסוקה / משרדים: ״בית אמפא״ ומסעדת הריבר.
מדרום: חלקה פנויה עליה עבודות בניה בתחילתן.
ממזרח: כביש 2 נתיבי אילון ממזרח להם בסמוך בניני מגורים.
ממערב: רחוב ספיר ומבני משרדים ומסחר.
במועד הביקור קיים במקום פיתוח סביבתי מלא.

רצ"ב מיקום החלקה בסביבה.



6.2. <u>הנכס:</u>

מושא השומה מהווה חלקה / מגרש בשטח 2,501 מ"ר לבנייה מבנים ומוסדות ציבור הפונה לרחוב ספיר החלקה דומה למלבן עם בליטה בפינה הדרום מערבית שלה וקטימה בפינה הדרום מזרחית.

לחלקה חזית לכיוון מערב לרחוב ספחר ולכיוון מזרח לכביש מספר 2 המידות הממוצעות של החלקה: צלע מערבית כ- 35 מטר צלע צפונית כ- 71 מטר.

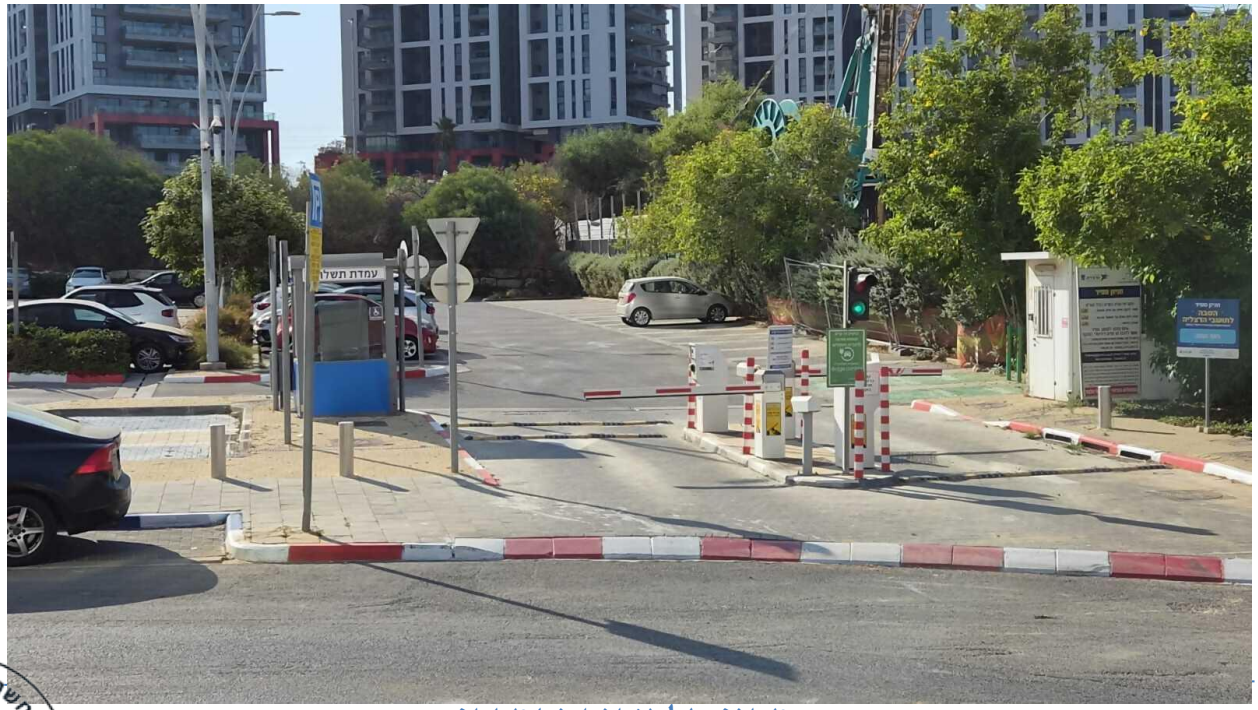
נכון למועד הביקור, החלקה מיושרת ומשמשת כמגרש חניה סלול ומסומן בתשלום בשם "חניון ספיר" בבעלות עריית הרצליה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

רצ"ב מיקום החלקה בתצא משנת 2025



רצ"ב תמונת החלקה מיום הביקור בנכס



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

מהעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נתניה לנכס שבנדון, שהופקו על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 05.08.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום	: גוש 6420 חלקה 123. רשות – עיריית הרצליה.
שטח רשום	: 2,501 מ״ר.
בעלות:	: עריית הרצליה, בשלמות.
הערת רשם המקרקעין	: חניה.
מספר ישן לחלקה	: 6420/121.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

שם תוכנית	תאור	י.פ	פרסום לתוקף
504-0856054	הר/2440 – תוכנית מתאר להתחדשות אזור התעסוקה המערבי	11881	10.12.2023.
504-0508708	הר/2407 – בית קורקס	10627	29.06.2022
הר/1900	תוכנית מתאר לאזור התעשיה	5222	12.02.2020

מעיון בתשריט התוכנית בתוקף עולה החלקה ביעוד מבנים ומסדות.

שטח לבניין ציבורי

1. בתאי השטח לאורך רחוב ראשי, מוסד תכנון ישקול לקבוע שטחים מבונים עבור מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של עד 40% משטח המגרש ביעוד תעסוקה (שטח כולל), כל עוד היקף השטחים גדול מ-300 מ״ר. זכויות בניה אלו יקבעו מתוך הרח״ק הכולל המותר בתכנית המפורטת.
2. תכנית מפורטת תגדיר במסגרתה שימושים נבחרים לשטחים אלו מתוך סל שימושים המפורטים בסעיף 4.1.1(ב)ג לעיל.
3. תכנית כאמור, תענק שטחים אלו בהוראה לרישום תלת מימדי או מנגנון רישום אחר אשר יבטיח כי שטחים אלו יוגדרו בייעוד ציבורי לטובת כלל הציבור, ויירשמו על שם העירייה, ותשלב הוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תכליות:

א. שימושים עיקריים:

שימושים לצרכי ציבור עבור חינוך, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ושירותים עירוניים, תרבות, דת, בריאות, שירותי פנאי נופש וספורט, דיור בהישג-יד להשכרה בהתאם לתקנות מטרה ציבורית, דיור מוגן ציבורי, משרדי ממשלה, שירותי כיבוי, הצלה ותחנות משטרה, תחנות אוטובוסים, מקלטים ומחסה ציבורי.

ב. שימושים נלווים:

מחסנים לטובת תחזוקת השצ"פים, מתקנים לניהול נגר, מסחר קמעונאי, גלריות הסעדה, בילוי ופנאי, בידור.

ג. שימושים בתת-קרקע:

חניות, לוגיסטיקה, אחסנה, מתקני תשתית מים, ביוב ומתקני ניהול והשהיית מי נגר, מתקני חשמל ואגירת אנרגיה, מקלטים ומחסה ציבורי.

להלן פרוט זכויות הבניה לפי תוכנית בתוקף.

פרוט	זכויות	תוכנית
שטח מגרש	2,511 :	504-0508408
סה"כ שטחי בניה	24,744 :	504-0508408
שטח בניה עיקרי.	12,716 :	504-0508408
עיקרי מפלס כניסה מסחר	1,470 :	504-0508408
עיקרי מתחת למפלס הכניסה	100% :	הר/1900
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה למבני ציבור	11,246 :	504-0508408
שטח עיקרי מעל הקרקע	1,984 :	504-0508408
שטח שרות מתחת לקרקע	10,044 :	504-0508408
תכסית	80% :	504-0508408
קווי בניין	חזית 10 מ', צד 5 מ', אחורי 10 מ' :	

חניה

החניות יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התשמ"ג – 1983)ועידכוניהם מעת לעת ו/או לפי התקנים שיהיו תקפים בעירית הרצליה בעת מתן היתר הבניה. שיעור החניה יחושב מהשטחים העיקריים ושטחי האחסנה בכל מגרש.

הוראות חניה

1. החניון בתא שטח 100 ותא שטח 202 יתוכנן כחניון תת קרקעי אחוד עם כניסה ויציאה אחת.
2. תקן החניה למגורים יח"ד
3. תקן החניה לתעסוקה יהיה תקן של 1:120, ובכל מקרה לא תתווספנה חניות מעבר למאושר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תוכנית 504-1338771 / הר/2407א' – תוכנית נקודתית על גו"ח 6420/123

בתאריך 15.07.2026 החליטה הוועדה המחוזית להפקידה בתאריך 21.07.2026 פורסם נוסח להפקדה להלן הוראות התוכנית:

התוכנית לחלקה 123 בגוש 6420, התוכנית קובעת הוראות שימוש לשגרירות למגרש ומפרידה את הגישה לחניון התת קרקעי מהמגרש הצמוד, בית קורקס (חלקות 109, 94).

4. יעודי קרקע ושימושים

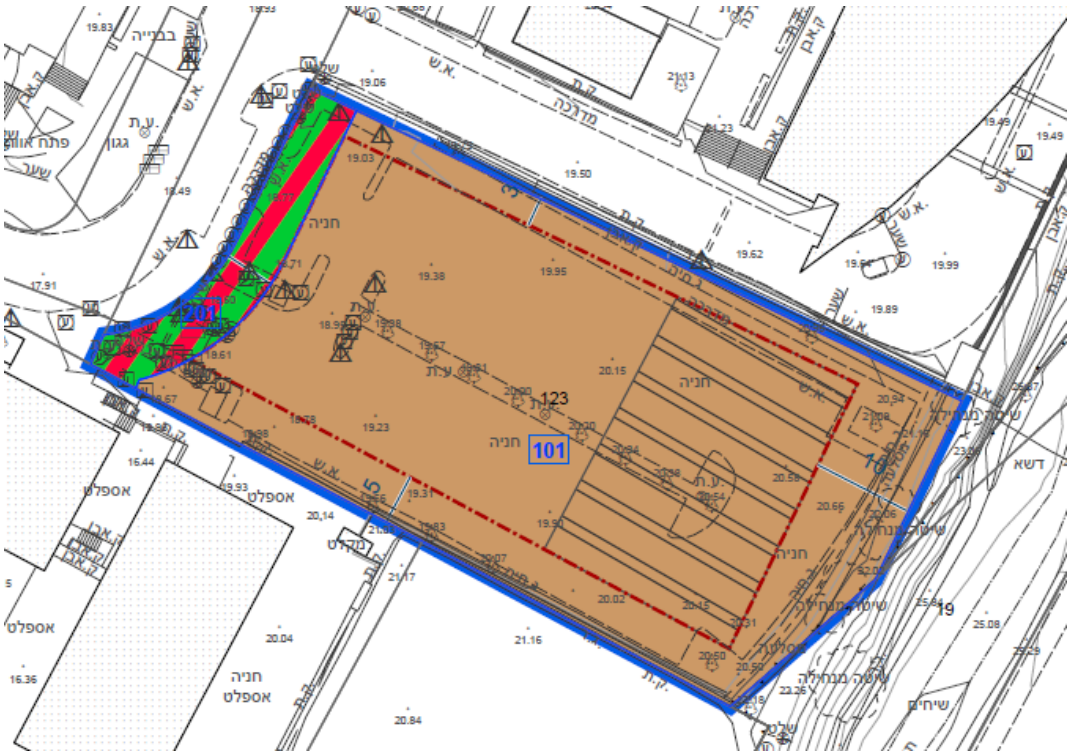
4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	**שימושים**
	א. מעל הקרקע: 1. שגרירות 2. מגורי סגל ומגורי שגריר ב. מתחת לקרקע: שגרירות, חניה, מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים הנדסיים לתקשורת וחשמל, חדרים ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהיית מי נגר, תשתיות.
4.1.2	**הוראות**
א	**בינוי** קווי בנין 1. קו בניין - כמסומן בתשריט מצב מוצע. 2. המגורים ימוקמו בקומות 11-14. בשטח המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות בקומות אלו יותרו שימושים כגון משרדים, חדרי כושר, ואירוח. 3. הגידור יהיה בתחום קו המגרש. גובה הגידור לא יעלה על 5 מ'. וישולבו בו אלמנטים אדריכליים. 4. מבנה האבטחה של השגרירות ישולב בתחום הגידור וייכלל בתחום קווי הבניין. 5. גובה כל קומה ייקבע לעת הרישוי בכפוף לגובה מקסימלי.
ב	**חניה** 1. מרתפים: א. מפלס המרתף העליון יותר עד לגובה נטו 7 מ' לצורך פריקה וטעינה, לוגיסטיקה וכן תותר קומת ביניים לחניית רכבים פרטיים ודו גלגלי. ב. תכסית המרתפים תעמוד על 80%. תתאפשר תכסית שעולה על 80% בכפוף לפתרון חלופי לחלחול. 2. תנועה: א. החניה הינה תת קרקעית. ב. תתוכנן רמפת ירידה עצמאית לתא שטח 101.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.1	**הוראות תכנוניות**
6.1.1	**חניה**
	א. החניון בתא שטח 101 יתוכנן כחניון תת קרקעי עם כניסה ויציאה אחת וישמש רק מגרש זה. ב. תקן החניה המינימאלי לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן המקסימאלי התקף לעת הוצאת היתר בניה. ג.יקבעו 90 מקומות חניה. ד. כל החניות תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית, אשפה ואזורי פריקה וטעינה. ה. בחניה תתאפשר תשתית לטעינת רכב חשמלי.
6.1.2	**ניהול מי נגר**
	לפחות ב-15% משטח התכנית יוותר כקרקע פנויה לחלחול מי נגר עיליים בכל עומקה ולא יותר בינוי תת קרקעי תחתיה. שטחי החלחול יהיו מחומר חדיר למים וללא כל איטום של שטח זה.

6.2	**תנאים בהליך הרשוי והביצוע**
6.2.1	**תנאים בהליך הרישוי**
	1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית הבינוי והפיתוח אשר תכלול: א. פיתוח כל קומת הקרקע והגגות המגוננים בתחום המגרש. ב. הצגת מילוי אדמה שיבטיח נטיעת עצים בוגרים באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים ע"פ הוראות לפיתוח ונטיעות בהתאם לתכנית המתאר לאזור התעסוקה. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי הכולל תכנון מפורט והנחיות לשלב ההיתר, לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

רצ"ב תשריט התוכנית



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סיכום זכויות למגרש 101 מתוכנית 504-1338771:

שימוש	שטח / תכסית	הערות
שטח מגרש	: 2,324 מ״ר.	
עיקרי ושרות	: 12,000 מ״ר	למטרת שגרירות
	: 3,000 מ״ר	מגורי סגל ומגורי שגריר
קומות	: עילי 15 תת קרקעי 5.	
תכסית	: 80%.	מתייחס לתכסית מעל ומתחת לקרקע.
שטח תת קרקעי	10,044 מ״ר	עבור כלל השימושים.

הערות

א. השטחים מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות.
ב. תותר המרת זכויות בניה ממגורים לשגרירות ללא הגדלת שטחי הבניה כוללים.
ג. לפי תוכנית התנועה יותרו 90 חניות
ד. קי בניין : צידי ימיני 3, צידי שמאלי 5, אחורי-לפי תשריט, קדמי 0.

הערכת השווי עפ״י תוכנית 504-1338771 / הר/2407א׳

למרות שבמועד הקובע התוכנית עדיין לא בתוקף ההערכה תעשה תחת הנחה שהתב״ע תקפה וניתן להוציא היתרים על פיה.

8.2. תיק בניין:

אותר תיק בניין מספר 9274 באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. לא אותרו מסמכים כלשהם בתיק.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח וללא מע״מ כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמא המשיגה
שווי המגרש	₪ 129,498,573	₪ 92,700,000

9.2. סיכום שומת המשיבה (עריית הרצליה):

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

משרדים: לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מ-3 עסקאות של משרדים בסמוך מהשנים 2024-2025 באזור התעשיה בהרצליה העסקאות למשרדים בשטח של 227-390 מ״ר.

מגורים: לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מ-4 עסקאות של דירות חדשות משכונת הרצליה ב׳ הסמוכה למושא שומה, העסקאות מהשנים 2024-2025 לדירות בשטח 77-118 מ״ר.

חניה: השמאי הציג עסקת מכר לחניה בסמוך גו״ח 6420/85. הציג תעריפי חניה במרינה (רחוב יורדי הים) + מספר חונים ועלויות תפעול.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

משרדים: השמאי למעשה ערך את שומתו בגישת החילוץ ממוצע העסקאות הגיע לשווי של 25,419 ₪ למ״ר קרקע בנוי, ניכה 20% רווח יזמי, 11,000 ₪ עלות בניה מועמסת למשרדים ברמת גמר, הגיע לשווי מ״ר נטו של 10,183 ₪, שווי מ״ר ברוטו 7,637 ₪. מערך זה הפחית מקדם אינטנסיביות וגמישות ישמים 10% כך שהגיע לשווי מר״מ של 6,873 ₪.

מגורים: משווי מ״ר בנוי הפחית 20% למיקום הפחית מע״מ 18%, הפחית 15% יזמות ו-9,000 ₪ עלויות בניה מעומסות למגורים כך שהגיע לשווי של 18,523 ₪ למ״ר קרקע מבונה ממנו הפחית 5% לגמישות שימושים, כך שהגיע לשווי מר״מ של 17,597 ₪.

חניה: מהנתונים שהציג השמאי החליט על שווי מקום חניה למשרדים בסך 180,000 ₪ למגורים אין צורך בחניה,

בתחשיב הסופי הביא בחשבון שווי עודף למקום חניה בסך של 40,000 ₪ כמו כן החליט שנדרשות 98 מקומות חניה למשרדים.

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי מרכיב הקרקע לפי תוכנית מופקדת שמספרה 504-1338771

מהות	שטח / מס׳ חניות	שווי למ״ר בש״ח / לחניה	סה״כ שווי	הערות
משרדים / תעסוקה	11760	₪ 6,873	₪ 80,826,480	ברוטו
מגורים	2543	₪ 17,597	₪ 44,749,171	נטו
מס׳ חניות נדרש	98	₪ 40,000	₪ 3,920,000	עודף לכל חניה
סה״כ			₪ 129,489,573	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגה (רמ"י):

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכו שמאי המשיגה על הגישות הבאות:

משרדים: גישת החילוץ והיוון הכנסות השמאי הציג 18 עסקאות השוואה ממשרדים מהסביבה, הציג נתוני שכירות מדוח נת"מ לחציון ראשון לשנת 2025, הציג 2 שומות IFRS לסוף שנת 2024 בהרצליה. הציג הכרעה בהשגה ראשונה למועד קובע 2023. הציג 4 נתוני הצע אותם ניתח בגישת היוון הכנסות.

מגורים: גישת החילוץ הציג 16 עסקאות לדירות מהסביבה בשטח שבין 70 מ"ר ל – 162 מ"ר רוב הדירות שהציג בשטח מעל 100 מ"ר. הציג שומת IFRS לסוף 2024 בהרצליה גו"ח 6592/93 הוצג תחשיב השומה. הציג הכרעה בהשגה ראשונה לפי נקבע שווי מר"מ בסך 6,200 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

משרדים: השמאי הציג את העסקאות מהם עולה מחיר בין כ-19,000 ₪ למ"ר לכ-25,000 ₪ למ"ר, דוח נת"מ דמ"ש של 74.5 ₪ למ"ר. שומות IFRS לפי 21,000 ₪ למ"ר בנוי משרד ומקום חניה 120,000 ₪. שומת IFRS נוספת לפיה הוערך שווי מ"ר בנוי לפי 17,500 ש"ח למ"ר. שלושה נתוני הצע לשכירות של משרדים בין 85 ₪ ל -95 ₪ למ"ר. והכרעה בהשגה ראשונה.

השמאי הציג ניתוח של נתוני השכירות לפי ממוצע של 83 ₪ למ"ר, היוון ב- 6.75%, ניכה רווח יזמי 20% ועלות בניה של 5,500 ₪ למ"ר כך שהגיע לשווי מר"מ של 6,700 ₪ מערך זה הפחית 20% לשימוש מבני ציבור שגרירות.

מגורים: בהתאם לנתונים שהציג השמאי החליט על שווי של 45,000 למ"ר פלדלת הפחית 18% מע"מ 20% רווח יזמי ועלות בניה בסך 15,000 ₪ כך שהגיע לשווי מר"מ של 17,100 ₪, בהתאם לשימוש מגורי סגל ומגורי שגריר מערך זה הפחית 25% כך שהגיע לשווי מר"מ של 12,800 ₪

9.3.3. תחשיבי השומה:

שווי מרכיב הקרקע לפי תוכנית מופקדת שמספרה 504-1338771

מהות	שטח	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ שווי	הערות
מגורים כ- 37 יח"ד	2220	12,800 ₪	28,416,000 ₪	פלדלת
משרדי שגרירות	12000	5,360 ₪	64,320,000 ₪	נטו
סה"כ שווי המגש			92,736,000 ₪	
השווי במעוגל			**92,700,000** ₪	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 20.7.2026 ובמסגרת שומות הצדדים, הועלו הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיב: (עריית הרצליה)</u>**

- **משרדים**

<u>גישת השומה</u>: יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה של משרדים בנויים על פני גישת היוון הכנסות לאור ריבוי העסקאות באזור.

<u>רווח יזמי</u>: בשומת ההשגה נוכה יזמות בשיעור 20%, אך כיום בשוק המשרדים הרווח היזמי הוא 15% ומטה ויש להתחשב בכך.

<u>עלויות בניה</u>: כיום בבניינים חדשניים עלויות הבניה נטו למשרדים בגובה 11,000 ₪ למ״ר לרמת גמר כולל עקיפות, בהתאם ליחס נטו ברוטו בנכס שלנו (25%), עלויות הבניה ברוטו בגבולות 7,600 ₪ שגבוהות יותר ממה שהוצג בשומת רמ״י, ראיה לכך שפעלנו על הצד הזהיר.

<u>יחס נטו – ברוטו</u>: עסקאות ההשוואה מדברות על 35%-40% יחס בעוד בנכס הנידון הובא בחשבון 25% שטחי שרות על הצד הזהיר ועל כן יש לבצע התאמה, בשומת רמ״י אין התאמה בין נתוני ההשוואה לנכס הנידון.

<u>התאמה למבנה שגרירות</u>: ננקטה הפחתה בשיעור 10% לאור העובדה שבניין השגרירות מתפקד כמשרד פעיל מאוד עם קבלת קהל.

- **<u>מגורים:</u>**

<u>רווח יזמי</u>: בשומת רמ״י נוכה יזמות בשיעור 20%, כשבפועל כיום 15% מהווה רף עליון.

<u>עלויות בניה</u>: הובאו בחשבון עלויות בניה בסך 9,000 ₪ למ״ר כולל עקיפות התואמות לפרסום של הלשכה מיולי האחרון לבניינים בגובה כזה, בשומת רמ״י הופחתו 15 אלף ₪ שאינן מתכתבות עם שום דו״ח אפס שקיים בשוק היום.

<u>יחס נטו – ברוטו</u>: מבדיקה שנערכה בשגרירויות נוספות, כגון פולין וסין נמצא כי היחס בקומות מגורים עומד על 15%, שומת רמ״י התבססה על יחס בשיעור 26%.

<u>התאמה למבנה שגרירות</u>: מדובר במגורים של משפחות ועובדי השגרירות שיהיו מאוכלסים בכל שעות היממה וחלקו של המבנה יתפקד כמגורים לכל דבר ועניין, מקדם 0.75 שננקט בשומת רמ״י אינו ריאלי.

9.4.2. **<u>טענות המשיג (רמ״י):</u>**

- **<u>משרדים:</u>**

<u>ערכי שווי</u>: בוצע שימוש במס״ד נתונים רחב של 18 עסקאות כשבשומת ההשגה נלקחו 3 בלבד. בנוסף הובאו נתוני היצע, שומות IFRS והכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 6420/127 למועד קובע 13.5.2023 והכרעה נוספת בקרית שחקים בגו״ח 6591/38-41 לשנת 2024, כל אלו משקפים את הקביעה של שוו מ״ר קרקע מבונה 6,700 ₪ לפני הפחתה לשימוש של שגרירות. לסיכום, שוק המשרדים מוצף בשנים האחרונות ועפ״י הנתונים לא נראתה עלית מחירים כפי שמשתקף משומת עריית הרצליה.

בנתוני ההשוואה של שומת העריה לא הובאו בחשבון שטחי חניות, מס״ד 1 (רח׳ הסדנאות 4 – 16

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חניות במבנה), מס״ד 2 (רח׳ המנופים 8 – 5 חניות).

עלויות בניה: נתוני ההשוואה שנלקחו משקפים רמת מעטפת ובהתאם נלקחו עלויות הבניה.

בנתוני ההשוואה של שומת ההשגה לא הופחתו עלויות בניה עפ״י רמת הגמר הגבוהה מאוד שבנויה שם.

יחס נטו – ברוטו: במבנה של 15 קומות, שיעור שטחים משותפים של 25% הוא על הרף הנמוך, משרדנו מלווה לא מעט פרוייקטים של מגדלים בבניה מרקמית, יש להביא בחשבון את כל השטחים הנדרשים למערכות הבניין.

התאמה למבנה שגרירות: מאחר ולא נמצאו נתוני השוואה ישירה למשרדי שגרירות, ננקטה הפחתה מינימלית בשיעור 20% למבנה ציבור המגלם גמישות מועטה ואינטנסיביות שימוש בהתאם להחלטות ועדת השגות בירושלים (היכל המשפט ברח׳ שד׳ האומה, ומבנה משרד המשפטים ברחוב בנק ישראל) ובקרית מוצקין (מבנה העירייה בשד׳ משה גושן).

ייעוד הקרקע הינו ציבורי (צבע חום בתשריט התוכנית) דבר המגביל את סחירותו.

- **מגורים:**

עלויות בניה: עלות בנייה כוללת צריכה להיות לפחות 15,000 ₪ למ״ר, יש לקחת בחשבון חפירות, מרתפים והעמסות. עלויות של 9,000 ₪ למ״ר לדירות חדשות בגליל ים (נתוני ההשוואה בשומת ההשגה) אינן ריאליות.

התאמה למבנה שגרירות: הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 25% המגלמת אי סחירות וגמישות מועטה לעומת נתוני ההשוואה, ייעוד הקרקע הינו ציבורי (צבע חום בתשריט התוכנית) דבר המגביל את סחירותו.

- **חניות:**

עלות בניית החניות מתקזזת עם השווי שלהן, לכן תרומתן לשווי הקרקע הינו 0.

ישנה הכרעה בגו״ח 6420/55 משנת 2021 (חלקה סמוכה לנכס הנידון) שבה המשיגים יוצגו ע״י אותם השמאים שקבעו כי עלות החניה מתקזזת עם שוויה.

התאמה למיקום: הנכס אינו קרוב למרינה וממוקם באזור המזרחי ביותר של אזור התעשייה, הוא נמצא במרחק מעל 1,000 מ׳ עפ״י גוב מאפ.

סבירות השווי: מפנה למכרז בית קורקס בסמוך ששווק בסוף שנת 2022 (תקופת שיא במחירים), השטח הסחיר שם נמכר תמורת 100 מיליון ₪ עבור זכויות בנייה גדולות בהרבה מאשר הנכס הנידון, לא סביר שמגרש בייעוד ציבורי יהיה שווה 150 מיליון ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

א. שאלת השומה שלפנינו מתייחסת להכרעה במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע בגוש חלקה 6420/123 להלן הנכס המיועד להקמת שגרירות הכוללת שטחי משרדים, מגורי שגריר ומגורי סגל. השומה נדרשת לצורך תשלום מטעם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לעיריית הרצליה במסגרת עסקת חילופי קרקע.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסוב סביב שיעור ההפחתה שיש ליישם מנתוני השווי השוואתיים בייעודי משרדים ומגורים, לשם גזירת שווי הקרקע לייעוד מבני ציבור.

ב. עמדות הצדדים:

<u>עמדת שמאי המשיג</u> :השמאי מטעם המשיג יישם בשומתו את ההפחתות הבאות:

שימוש למשרדים :הפחתה בשיעור של20% המגלמת גמישות תכנונית מועטה ואינטנסיביות שימוש, וזאת בהתאם לעקרונות ודפוסים שנקבעו בהחלטות ועדות השגות בירושלים.

שימוש למגורים :הפחתה בשיעור של, 25% בהתאם למגבלות השימוש בפועל כמגורי סגל ומגורי שגריר.

<u>עמדת שמאי המשיב</u> :השמאי מטעם המשיב הסתפק בהפחתות מצומצמות כדלקמן:

שימוש למשרדים :הפחתה בשיעור של 10% בלבד בגין אינטנסיביות שימוש וגמישות שימושים.

שימוש למגורים: הפחתה בשיעור של 5% לגמישות ושימושים.

תוך ציון כי זהו המצב הנוהג בשגרירות אחרות. יצוין כי שמאי המשיב לא צירף ולא הציג תימוכין או הוכחות לביסוס טענה זו.

ג. הבסיס הנורמטיבי והשמאי להערכת שווי מבני ציבור.

מאחר שהשטח מיועד על פי תוכנית בניין עיר למבני ציבור – ובפרט לשימוש מוגבל וייעודי בדמות שגרירות בלבד – חלים על ההערכה ההוראות המקצועיות הקבועות בפרק ב' לקווים המנחים (מאתר מועצת השמאים / רגולציה רלוונטית מיום ספטמבר 2009), העוסק ב"עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור."

סוג ההתאמה	שיעור ההפחתה		הערות
	מזערי	מירבי	
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	5%	30%	יחושב בכל סוגי מבני הציבור
אינטנסיביות שימוש	0%	30%	מקדם זה יבטא את רמת הפעילות בנכס בהשוואה לייעוד הסחיר שנבחר להשוואה[14] ויתווסף למקדם הראשון (במכפלה)
זכויות בניה בלתי מנוצלות	0%	50%[15]	יחושב רק לזכויות בניה עודפות שאינן מנוצלות ויתווסף למקדם הראשון והשני אם חל (במכפלה)

בהתאם להוראות **סעיף 4א'** לקווים מנחים אלו:

שווי הקרקע בייעוד למבני ציבור ייגזר משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (אף אם אינו שכיח בסביבה הקרובה), ויופעלו עליו המקדמים וההפחתות הנגזרים ממאפייניו

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הפרטניים של השימוש הציבורי המאושר.

בהתאם למכלול השיקולים השמאים, ולאחר הפעלת שיקול דעת מקצועי נדרש ביחס למאפייני הנכס הנדון, אני סבור כדלקמן:

לעניין סעיף זכויות בניה – ישנו ניצול מלא אין הפחתה, לעניין סעיף אינטנסיביות שימוש מדובר בשימוש אינטנסיבי אין הפחתה.

<u>סעיף מגבלת סחירות ושימוש:</u>

שימוש למגורי השגריר וצוותו: תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% מהשווי בייעוד האלטרנטיבי, המשקפת את רמת מגבלות הסחירות והשימוש הייחודיות למגורים מסוג זה.

שימוש למשרדי השגרירות :תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% מהשווי בייעוד האלטרנטיבי, המבטאת את גמישות השימושים המוגבלת ביחס למשרדים מסחריים רגילים בשוק הפתוח.

יתר הנושאים השנויים במחלוקת ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>שומה מבוססת הנחה:</u>**

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **<u>רווח יזמי, מיקום:</u>**

הצדדים חלוקים על הרווח היזמי שיש להביא בחשבון בחישוב השווי למגורים, שמאי המשיג חישב 20% השמאי המשיב חישב 15%. בנוסף השמאי המשיב הביא בחשבון 25% הפחתה למיקום.

אני סבור כי שוק הנדל"ן במועד הקובע תחילת 2026, בו המחירים במגמת ירידה בחלק מהמקומות והסיכון ליזמים / קבלנים עולה, פרויקט יתקיים ויצא לביצוע רק בשיעורי רווח גדולים המגלמים את הסיכונים שהיזמים צריכים לקחת, על כן שיעור הרווח הראוי שהובא בחשבון בשומתי הינו 20%.

לעניין הפחתה למיקום, נתוני ההשוואה הינם בסמוך למיקום הנכס ואין צורך להביא בחשבון הפחתה למיקום.

10.2.3. **<u>עלויות בניה:</u>**

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין עלויות הבניה שיש להביא בחשבון בגישת החילוץ. בחישוב עלויות הבניה הובאו על ידי בחשבון עלויות בניה בהתאם למחשבון דקל למ"ר למועד הקובע, כאשר נתוני ההשוואה נלקח ממיקום דומה – ממבני מגורים הסמוכים לכביש הראשי (כביש 2) גו"ח 7200/5, בדומה למיקום נשוא שומה.

תוספת עלויות עקיפות: החלטת ועדת ההשגות אופק 50039 מתאריך 31/12/2024 דו"ח 6636/477 בת"א, קבעה תוספת עלויות עקיפות בשיעור 10%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לפי פרק יח' לקווים המנחים "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי עדכון מספר 1 מינואר 2020 עמוד 18 נקבע כי שיעור העמסת העלויות העקיפות השכיח מעלות בניה ישירה לבניין תעסוקה ולבניין מגורים הינו בין 25% ל-35%.

במקרה הנידון מהתרשמותי מהנכס הנידון ומנתוני ההשוואה, אני סבור כי יש להביא בחשבון תוספת עלויות עקיפות של 20%.

10.2.4. **<u>יחס שטחים נטו ברוטו</u>**

לטענת השמאי המשיב עסקאות ההשוואה מדברות על 35%-40% יחס שטחי שרות בעוד שבנכס הנידון הובא בחשבון יחס של 25% שטחי שרות על כן יש לבצע התאמה, בשומת רמ"י אין התאמה בין נתוני השוואה לנכס הנידון. לטענת השמאי המשיג אין לערוך התאמה כזו.

בנתוני ההשוואה אשר בהחלטתי בגישת החילוץ לאחר שבדקתי מדובר ביחס שטח שרות כמעט זהה למושא שומה, במכרזי רמ"י אומנם ישנם יותר שטחי שרות, אך בהיתר בניה סביר שישתמשו בפחות, כמו כן לפי פרק יח' לקווים המנחים "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי עדכון מספר 1 מינואר 2020 עמוד 3 נקבע היקף שטחי שרות שאינם סחירים בבניין רב קומות בגובה שבין 10 ל – 25 קומות בין 25% ל – 30%. מכיוון שאין הבדל משמעותי בין מגורי שגריר למגורים בבניה רוויה בשני המקרים מדובר בשטחי שרות דומים[2] כך שהיקף שטחי השרות שהובא בחשבון בהחלטתי בסך 25% לבניין בן 15 קומות סביר.

10.2.5. **<u>עירוב שימושים</u>**

בנכס הנידון קיים עירוב שימושים בין משרדים למגורים הובאה בחשבון הפחתה לכלל השווי בשיעור 3% להפרעה של המשרדים למגורים.

10.2.6. **<u>נתוני השוואה</u>**

בהחלטתי הובאו בחשבון נתוני השוואה רק מהרצליה בסמוך למועד הקובע, בגישת ההשוואה ממכרזי רמ"י, בגישת החילוץ ממכר נכסים בנויים ובגישת היוון הכנסות.

10.2.7. **<u>חניה תת קרקעית</u>**

שווי החניה מגולם בשווי המגרש ואינו תורם לשווי הכללי.

[2] מגורים זה מגורים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

ניתוח מכרז רמ"י מר/2025/209 תאריך זכיה 31/12/2025

גוש	תאריך זכיה	חלקי חלקת / חלקות	מגרש	שטח	יח"ד	תוכנית	סוג שטח	מגורים	מסחר	שווי המסחר	פיתוח	הצעה זוכה	סה"כ	שווי המגורים	שטח יח"ד	שווי מר"מ	הערות
6664	31/12/2025	66, 76 , 67 , 56	401	2873	130	תמל/1 083	עיקרי	11128	576	₪ 8,097,321	₪ 13,234,699	₪ 145,666,777	₪ 158,901,476	₪ 149,791,990	98	₪ 11,806	
							שרות	5825	144	₪ 1,012,165							
6664	31/12/2025	58 56 59	402	3652	141	תמל/1 083	עיקרי	12063	732	₪ 10,290,345	₪ 14,388,747	₪ 172,999,555	₪ 187,388,302	₪ 175,811,664	98	₪ 12,906	
							שרות	6354	183	₪ 1,286,293							
6664	31/12/2025	52 82 98	406	2639	124	תמל/1 083	עיקרי	10540	529	₪ 7,436,602	₪ 12,617,360	₪ 138,888,777	₪ 151,506,137	₪ 143,141,717	97	₪ 11,830	
							שרות	5580	132	₪ 927,818							
6664	31/12/2025	51 82 81	407	3289	143	תמל/1 083	עיקרי	12155	660	₪ 9,278,180	₪ 14,566,585	₪ 168,868,928	₪ 183,435,513	₪ 173,208,428	97	₪ 12,629	
							שרות	6435	135	₪ 948,905							
6664	31/12/2025	51	408	2042	93	תמל/1 083	עיקרי	7905	0	₪ 0	₪ 9,336,557	₪ 91,680,000	₪ 101,016,557	₪ 101,016,557	97	₪ 10,673	חריג הצעה נמוכה זוכה
							שרות	4185	0	₪ 0							
6664	31/12/2025	82	411	2633	118	תמל/1 083	עיקרי	10030	532	₪ 7,478,775	₪ 12,015,957	₪ 111,666,000	₪ 123,681,957	₪ 115,268,335	97	₪ 9,945	חריג הצעה נמוכה זוכה
							שרות	5310	133	₪ 934,847							
6664	31/12/2025	55 104 103	414	2760	124	תמל/1 083	עיקרי	10618	529	₪ 7,436,602	₪ 12,625,010	₪ 144,584,511	₪ 157,209,521	₪ 148,845,101	98	₪ 12,222	מבני ציבור 300 מ"ר
							שרות	5580	132	₪ 927,818							

ממוצע ללא חריגים	₪ 12,279
התאמה גודל	1.05
התאמה לרמת פיתוח קיים	1.05
זמינות	1.05
ניטרול עירוב שימשים מסחר ומגורים	1.03
ממוצע כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 14,640**

מגורים מדירות מעבר לכביש 2 בסמוך

מ'	גו"ח / תת	תאריך	תמורה	שנת	קומה	חניה	שטח	חד'	מע"מ	שווי מ"ר בנוי
1	7200/5/542	12/03/2025	₪ 4,430,000	2018	7/19	1	98	4	1.18	₪ 38,309
2	7200/5/408	18/05/2025	₪ 2,950,000	2019	1/19	2	65	2	1.18	₪ 38,462
3	7200/5/329	26/11/2025	₪ 2,687,000	2020	6/18	1	89	4	1.18	₪ 25,586
4	7200/5/291	09/07/2025	₪ 5,000,000	2020	1/6/	2	107	4	1.18	₪ 39,601
5	7200/5/255	18/11/2025	₪ 4,800,000	2018	1/18	2	98	4	1.18	₪ 41,508
6	7200/5/252	16/02/2025	₪ 6,120,000	2018	9/20	2	118	4.5	1.18	₪ 43,953
7	7200/5/116	08/03/2024	₪ 4,500,000	2018	3/15	2	101	4	1.17	₪ 38,081
					ממוצע		96.57		ממוצע	₪ 37,928

דקל שנת 2026 בניה רוויה כ-15 קומות, בהנחה שיבנו 25 דירות

תיאור	עלות למ"ר	דירה ממוצעת	סה"כ
שטח פלדלת (ממוצע) כולל ממ"ד	₪ 7,200	96	₪ 691,200
שטח שרות נוסף לממ"ד	₪ 7,200	24	₪ 172,800
מרפסות (דירות רגילות)	₪ 2,500	12	₪ 60,000
פיתוח מגרש (הערכה)			₪ 5,000
חניה תת קרקעית לפי שווי מעוגל של 135,000 לחניה	₪ 3,550	38	₪ 135,000
סה"כ עלות בנייה ישירה ליח"ד			**₪ 1,064,000**
עלויות עקיפות			20%
סה"כ עלות הקמת יח"ד			₪ 1,276,800
עלות בניה למ"ר פלדלת			**₪ 13,300**

רווח יזמי	20%
עלות בניה	₪ 13,300
שווי מר"מ	**₪ 18,307**
תאום כמות	0.95
ערך מתואם	**₪ 17,392**

שטח השרות 25% ביחס לשטח דירה כולל ממ"ד
חושב לפי 25 יח"ד בשטח פלדלת של 96 מ"ר ליח"ד.

ממוצע משוקלל

מקור נתונים	ערך	יחס	סה"כ
מכרז רמ"י 2025	₪ 14,640	40%	₪ 5,856.2
חילוץ	₪ 17,392	60%	₪ 10,435.0
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ **16,291.1**

משקף את המיקום

מסחר

גישת החילוץ

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	קומה	כתובת	שנת בניה	שטח	שווי מר"מ	הערות
1	006536-0536-001	07/02/2024	₪ 1,975,000	0	-	1970	81	₪ 24,383	משופץ
2	006538-0665-020	29/10/2024	₪ 5,000,000	1	בו גוריון 25	1995	197	₪ 25,381	
3	006518-0251-020	19/03/2024	₪ 2,400,000	1	מדינת	1970	88	₪ 27,273	משופץ
4	006531-0097-010	26/01/2023	₪ 1,965,600	1	סקולוב 39	2023	70	₪ 28,080	
5	006531-0219-005	05/03/2025	₪ 4,732,555	0	סקולוב 39	2024	166	₪ 28,509	
							ממוצע	₪ 26,725	
							מיקום	0.9	
							ערך מתואם	₪ 24,053	
							רווח יזמי	20%	
							עלות בניה	₪ 6,000	
							שווי מר"מ	₪ 14,044	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

גישת היוון הכנסות

עסקאות משומת שמאי מחוזי גו"ח 6420/127 מפורסמת 49372

מס"ד	מקור	מועד	שימוש	מיקום	שטח	מחיר חודשי/שנתי	דמ"ש למ"ר	פער מו"מ	מתואם	הערות
1	שומת ifrs	18/03/2021	ממוצע מסחר	אבא אבן 16 גו"ח 6592/93			₪ 128	1	₪ 128	אינטרגאמא
2	שומת ifrs	14/02/2022	ממוצע מסחר	המנופים 11 גו"ח 6592/140			₪ 144	1	₪ 144	מבנה נדלן
3	CBRE	מחצית 1 2022	ממוצע מסחר	הרצליה פיתוח			₪ 140	1	₪ 140	פירמת יעוץ נדל"ן
4	שומת ifrs		ממוצע מסחר	אבן 12 גו"ח 6592/140			₪ 135	1	₪ 135	אקרשטיין
5	שומת ifrs	01/02/2023	מסחר	אבא אבן 16	369	₪ 52,398	₪ 142	1	₪ 142	אינטרגאמא
	ממוצע								₪ 138	
	שיעור היוון עפ"י פרסומי השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2025								6.75%	
	יזמות								20%	
	עלות בנייה								₪ 6,000	
	יתרה לקרקע								₪ 14,415	

היוון הכנסות מקור נתונים - תוכנת במבי

מס"ד	כתובת	שטח	קומה	מחיר מבוקש	תאריך עדכון	ערך"מ	הערות
2	סוקולוב 10	42	0	₪ 5,500	14/03/2023	₪ 131	להשכרה חנות במרכז...
3	הנדיב 7	68	0	₪ 9,000	15/03/2023	₪ 132	ללא תיווך !! במרכז...
4	בן גוריון 14	48	0	₪ 6,500	30/09/2023	₪ 135	השכרה, חנויות/
5	סוקולוב 33	26	0	₪ 3,900	15/06/2023	₪ 150	חנות צרה וארוכה
6	סוקולוב 46	23	0	₪ 3,500	27/11/2023	₪ 152	חנות להשכרה
	ממוצע					₪ 140	
	הפחתה למו"מ					0.95	
	ערך מתואם					₪ 133	
	שיעור היוון עפ"י פרסומי השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2025					6.75%	
	רווח יזמי					20%	
	עלות בניה					₪ 6,000	
	שווי מר"מ					₪ 13,729	

ממוצע גישת היוון הכנסות	₪ 14,072

ממוצע משוקלל לשווי מ"ר מבונה מסחר

מקור	ערך	משקל	סה"כ
היוון הכנסות	₪ 14,072	50%	₪ 7,036
חילוץ	₪ 14,044	50%	₪ 7,022
		סה"כ	**₪ 14,058**

משרדים גישת היוון הכנסות

נתוני הצע - מקור נתונים מערכת במבי

כתובת	שטח	קומה	מחיר מבוקש	תאריך עדכון	מעלית	מו"מ	מחיר למ"ר	הערות
אבא אבן 8	256	4	₪ 22,000	27/11/2023	לא	0.95	₪ 81.64	
ספיר 2	400	-	₪ 30,000	28/11/2023	כן	0.95	₪ 71.25	
משכית 14	624	3	₪ 65,520	19/10/2023	לא	0.95	₪ 99.75	
חבצלת השרון 37	145	1	₪ 14,210	19/09/2023	כן	0.95	₪ 93.10	
סוקולוב 1	90	2	₪ 8,000	22/04/2024	כן	0.95	₪ 84.44	מגוון גדלים של...
שדרות אבא אבן 2	119	1	₪ 10,710	10/05/2024	כן	0.95	₪ 85.50	משרדים להשכרה במרכז...
גורדון, פ"ת 22	40	-	₪ 3,500	01/11/2023	לא	0.95	₪ 83.13	
המנופים 8	425	4	₪ 40,000	25/04/2024	כן	0.95	₪ 89.41	משרד מפואר בבניין...
אזור תעשיה	85	3	₪ 8,075	01/07/2023	כן	0.95	₪ 90.25	
גלגלי הפלדה 11	253	4	₪ 24,035	01/05/2024	כן	0.95	₪ 90.25	מפרטי! *ללא עמלת...
אזור תעשיה	231	1	₪ 18,480	29/06/2023	כן	0.95	₪ 76.00	
המעפילים 39	105	1	₪ 10,800	08/07/2024	כן	0.95	₪ 97.71	משרד יוקרתי בהרצליה...
גלגלי הפלדה 7	180	2	₪ 20,000	18/09/2024	כן	0.95	₪ 105.56	מחולק עם 3 משרדים...
המנופים 2	100	4	₪ 11,200	11/05/2024	כן	1	₪ 112.00	המשרד נמצא בבנין...
דוח"ח נת"מ CLASS A מחצית שניה 2025							₪ 100.75	
ממוצע							₪ 90.72	
שיעור היוון לפי פרסומי שמאי ממשלתי מחצית ראשונה 2025 (זמין)							6.75%	
רווח יזמי							20%	
עלות בניה בנינים לא ישנים							₪ 7,500	
שווי מר"מ							₪ 5,939	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משרדים גישת החילוץ - מקור מידע נדל"ן

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	מחסן	חניה	ערך חניה *	שווי ללא חניות	שטח	שווי למ"ר	הערות
006531-0097-002	סקולוב 39	12/05/2025	₪ 1,503,320	2023		0	₪ 0	₪ 1,503,320	125	₪ 12,027	
006531-0097-001	סוקולוב 39	30/05/2024	₪ 2,398,500	2023		0	₪ 0	₪ 2,398,500	157	₪ 15,277	
006591-0049-207	-	05/05/2025	₪ 1,819,214	2025		0	₪ 0	₪ 1,819,214	94	₪ 19,353	
006592-0148-000	חושלים 7	08/06/2025	₪ 19,778,000	2021		11	₪ 1,474,000	₪ 18,304,000	946	₪ 19,349	
006592-0148-000	החושלים 5	30/05/2023	₪ 4,388,000	2022		1	₪ 134,000	₪ 4,254,000	214	₪ 19,879	
006592-0141-000	החושלים 8	18/01/2024	₪ 46,250,000	2015	62	45	₪ 6,030,000	₪ 40,220,000	1936	מחסן לפי 0.5	
006592-0148-000	החושלים 5	01/08/2024	₪ 4,800,000	2017		4	₪ 536,000	₪ 4,264,000	196		
006592-141-000	חושלים 8	03/09/2024	₪ 11,500,000	2013	23	13	₪ 1,742,000	₪ 9,758,000	556	מחסן לפי 0.5	₪ 17,195
								ממוצע		₪ 17,180	
								רווח יזמי		20%	
								עלות בניה		₪ 7,500	בניה חדשה
								שווי מר"מ		₪ 6,817	

* לפי דו"ח נת"מ מחצית שניה 2025 דמ"ש חודשי לחניה 670 ש"ח בהיוון שנתי של 6% שווי חניה בנויה יוצא 135,000 ₪ במעוגל למקום לחניה.

ממוצע משוקלל לשווי מ"ר מבונה משרדים

מקור	ערך	משקל	סה"כ
היוון הכנסות	₪ 5,939	50%	₪ 2,970
חילוץ	₪ 6,817	50%	₪ 3,408
		סה"כ	**₪ 6,378**

11. תחשיבי השומה

שווי מרכיב הקרקע לפי תוכנית מופקדת שמספרה 504-1338771

מהות	שטח ברוטו	ש' לחישוב	הפחתה*	שווי מר"מ	סה"כ
מוסדות ציבור	12000	12000	10%	₪ 6,378.0	₪ 68,882,159
מגורי צוות / שגריר	3000	2400	20%	₪ 16,291.1	₪ 31,278,923
	ברוטו נטו 25%			סה"כ	₪ 100,161,082
		הפחתה לעירוב שימושים			3%
*הפחתה למבני שגריר / ציבור				**סה"כ במעוגל**	**₪ 97,160,000**

מיקום נחות למגורים.

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלקה 123 בגוש 6420, עפ"י תב"ע 504-1338771 **כאילו היתה בתוקף במועד הקובע** ברחוב ספיר א.ת הרצליה, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז חילופי קרקע.

97,160,000 (תשעים ושבעה מיליון מאה שישים אלף ₪).

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

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
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר אוהד תדהר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית