תאריך עברי:	י״ג תשרי תשפ״ז
תאריך לועזי:	24 ספטמבר 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	300322131
מס׳ הזמנת שומה רמ״י:	4043502
מספרינו (אופק):	52662

לכבוד:

גב׳ לימור מויאל,	מר איל רהב,	מר דותן דרעי,
מרחב תל אביב, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא״ל:	בדוא״ל:	בדוא״ל:
limorm@land.gov.il	eyal@eyalrahav.co.il	dn99@017.net.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 6547 חלקה 133, רח׳ הנביאים 63 אזור תעשייה מורשה, רמת השרון</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 24.11.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הבעלות בקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה, בחלופות הבאות:

חלופה 1: שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בהתאם לתוכנית מאושרת (תב״ע).

חלופה 2: שווי זכויות הבעלות עפ״י תוכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר איל רהב מיום 4.2.2025 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דותן דרעי מיום 28.10.2025 – **להלן: ״שמאי המשיגים״**.

1.3. בתאריך 11.3.2026 התקיים דיון בפלטפורמת ״VC״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15.3.2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 16.3.2026 התקבלה תגובתו של מר אוהד תדהר, שמאי מרחב עסקי ת״א ברמ״י לפרוטוקול הדיון.

1.5. בתאריך 19.3.2026 התקבלה תגובת שמאי המשיגים לפרוטוקול הדיון.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי, נתוני השוואה, פוטנציאל תכנוני, עלויות פיתוח ומקדמי שווי והתאמה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6547
חלקה:	133 (בשלמות)
שטח חלקה רשום:	2,020 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע לתעסוקה ומסחר
כתובת עירונית:	רח׳ הנביאים 63 אזור תעשייה מורשה, רמת השרון

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 לשומת המשיבה המועד הקובע להכרעה הוא 4.2.2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח״מ ביום 6.9.2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה הינו קרקע לתעסוקה ומסחר המהווה את חלקה 133 בגוש 6547, הממוקמת ברח׳ הנביאים באזור התעשייה הדרום-מזרחי של רמת השרון.

6.1. הסביבה:

אזור התעשייה ממוקם בדרום-מזרח העיר רמת השרון, מדרום לשכונת המגורים מורשה ומצפון לצומת מורשה, בסמוך למפגש הדרכים הבינעירוניות כביש 4 וכביש 5.

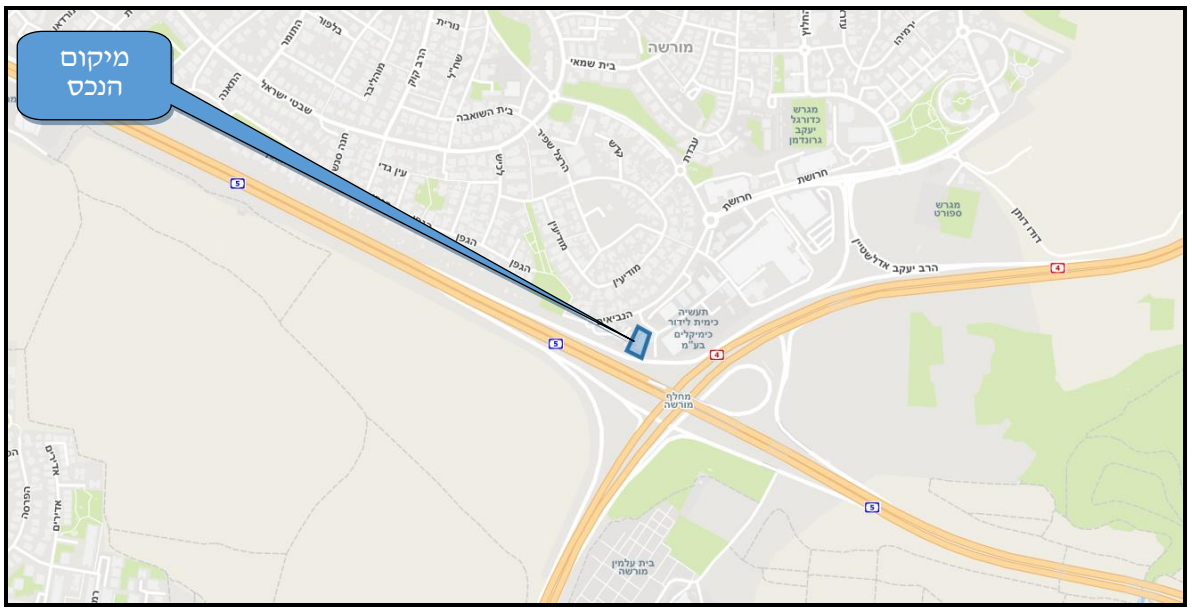
האזור מאופיין בבנייה ותיקה של מבני תעשייה, מלאכה ומסחר, בגובה של 1–3 קומות. הגישה התחבורתית לאזור מבוססת על חיבור מכביש 4 ממזרח (לבאים מצפון), וכן מתוך רשת הרחובות העירונית של שכונת מורשה ממערב.

הנכס מושא השומה ממוקם בחלקו הדרומי של אזור התעשייה, ממזרח לרחוב הנביאים. רחוב זה ללא מוצא בחלקו הדרומי, בעל תוואי מעוקל, המסתעף מצפון ממפגש הרחובות המלכים ושבטי ישראל ומהווה גבול בין שכונת המגורים ממערב לבין אזור התעשייה ממזרח.

הפיתוח הסביבתי מלא הכולל מדרכות, כבישים, תאורת רחוב ותשתיות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

מושא השומה הינו קרקע לתעסוקה ומסחר המהווה את חלקה 133 בגוש 6547.

שטחה הרשום של החלקה 2,020 מ״ר, צורתה רגולרית-מלבנית והיא כוללת חזית צפונית באורך של כ-31 מ׳ הפונה לדרך ללא מוצא, המסתעפת מרחוב הנביאים ומשמשת כדרך גישה לחלקות הפנימיות ולחניה.

נכון למועד הביקור, בתחום המגרש בנוי מבנה תעסוקה בן שתי קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף.

להלן גבולות החלקה:

צפון: חזית לרחוב הנביאים המהווה בחלק זה דרך ללא מוצא.

מזרח: רצועת קרקע ביעוד שטח ציבורי פתוח ומעברו קרקע ביעוד מבנים מוסדות ציבור ותחבורה.

מערב: קרקע ביעוד למבני ציבור.

דרום: כביש 5 ומעברו צומת מורשה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תצ"א של החלקה הנדונה מתוך אתר ה-GIS של עיריית רמת השרון:



תמונות מהנכס:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 8.9.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6547 חלקה 133 ; עיריית רמת השרון.
שטח רשום:	2,020 מ״ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות:	חכירה ראשית בשלמות מיום 7.5.2025 לטובת לידור עמנואל ולידור מרי ורד עד ליום 13.4.2072, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י הסכם חכירה שינוי יעוד ו/או ניצול (מסחר ושירותים) מיום 25.9.2024 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן ״המחכירה״) ובין לידור מרי ורד ולידור עמנואל (להלן ״החוכר״). להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6547 חלקה 133 (בשלמות), מגרש 133 לפי תב״ע רש/214/ב/1, רמת השרון.
השטח המוחכר:	2,020 מ״ר.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 14.4.2024 ועד 13.4.2073.
קיבולת הבניה:	שטח עיקרי 1,111 מ״ר + שטח שירות 2,525 מ״ר, סה״כ 3,636 מ״ר.
זכויות בנייה:	עפ״י תוכנית רש/214/ב/1 אזור תעסוקה/תעשייה.

הערה: קיימת אי-התאמה בנוגע להתפלגות זכויות הבנייה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, כפי שהם נכתבו בהסכם החכירה אל מול פירוטם בתוכנית רש/214/ב/1. עם זאת, סך קיבולת הבנייה הכוללת זהה בשניהם, ובמהות הסכם החכירה אף מצוין כי זכויות הבנייה הינן על פי התוכנית האמורה. בהתאם לכך, ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים בסוגייה זו, חושבו שטחי הבנייה בהכרעה זו לפי ההוראות המפורטות בתב״ע רש/214/ב/1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.3. <u>הסכם שכירות:</u>

הועבר לידינו מאת שמאי המשיגים הסכם שכירות בנכס מושא שנחתם בחודש אפריל 2023 בין ורד לידור מרי ומר עמי לידור (להלן "המשכיר") לבין חברת לידור אלמנטס בע"מ (להלן "השוכר"). ההסכם נוסח בשפה האנגלית ולהלן תמצית הוראותיו בתרגום חופשי:

המושכר:	מבנה בן 4 קומות, המצוי ברחוב הנביאים 63, רמת השרון (גו"ח 6547/133).
מטרת השכירות:	משרדים או שימושים מותרים לפי דין, תב"ע והיתר הבנייה.
השטח המושכר:	1,800 מ"ר ברוטו[2].
תקופת השכירות:	5 שנים + אופציה ל-5 שנים נוספות.
דמי השכירות:	98,450 ₪ לחודש +מע"מ, בתוספת הצמדה למדד.

הערה: בהתאם להבהרת שמאי המשיגים, חברת לידור אלמנטס בע"מ הייתה בעבר בבעלות החוכרים, אולם נמכרה לגורם חיצוני. בהתאם להבהרה, הסכם השכירות נערך לאחר מכירת מניות החברה, ולפיכך אין זיקה בין הצדדים להסכם השכירות במועד עריכתו.

[2] שטח זה אינו תואם את היתרי הבנייה התקפים בנכס, לפיהם שטח המבנה העילי הינו 1,464 מ"ר, ושטחו הכולל (לרבות שטחים תת-קרקעיים) עומד על 2,006 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

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

מס' תוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף	מהות
רש/210/א	1708	18.3.1971	תוכנית מתאר למרחב תכנון עיר רמת השרון
תרש"צ 3/30/20		27.11.1990	רישום שיכונים ציבוריים
רש/679	4186	27.1.1994	הנחיות למתן היתרים לבריכות, מחסנים, מרתפים וכו'
רש/781	4736	11.3.1999	מרתפים
הסבה רש/210/א		4.4.2001	החלטת מליאה מס' 8/2001 לתוספת שטחי שירות לתוכנית רש/210/א
רש/1052	6004	13.10.2009	תוכנית מתאר מקומית לסגירת חורף
רש/214/ב/1	6036	24.12.2009	איחוד וחלוקה בתחום התוכנית, שינויי ייעוד
תמ"מ/5	6077	15.4.2010	תוכנית מתאר מחוזית למטרופולין תל אביב
ת.ח.398		7.8.2011	אישור מפות לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית

8.2. פירוט המצב התכנוני – תוכנית רש/214/ב/1:

יעוד:	אזור תעשייה / תעסוקה[3]
תכליות ושימושים:	תעשיות נקיות (שאינן כלולות ברשימת התעשיות האסורות), משרדים, תעשיות עתירות ידע, מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה. כמו כן, מותרים שירותים מסחריים בהיקף של עד 20% מזכויות הבנייה העיקריות
תכסית:	מבנים בני עד 4 קומות – 50%, מבנים מעל 4 קומות – 40%
מס' קומות מקסימלי:	7 (ועד גובה של 32 מ' ובכפוף למגבלות של משרד הביטחון)
שטח עיקרי:	150% (בהתאם לגודל חלקה ששטחה בין 1.5 דונם ל-3 דונם), מזה 20% למסחר ומשרדים
שטח שירות עילי:	35% מהשטח העיקרי

[3] על פי תשריט התכנית ייעוד הנכס הינו תעשייה/תעסוקה, בעוד שבהתאם להוראות התקנון הוא מסווג באזור תעשייה ומלאכה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שטח שירות תת קרקעי:	90% משטח המגרש
גלריות:	עד 50% משטח רצפת הקומה ושגובהן לא יפחת מ- 4.75 מ'. השטח ייחשב במניין השטחים המותרים לבנייה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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	שמאי המשיגים
חלופה 1	18,380,000 ₪	14,496,000 ₪
חלופה 2	39,490,000 ₪	16,780,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

תעסוקה

- 4 נתוני דמ"ש לתעסוקה בסביבת אזור התעשייה הנדון בשטח בנוי 100–112 מ"ר, תוך הבאה בחשבון של מקדם התאמה למו"מ 0.95, כך שהתקבלו דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בנוי 73 ₪ ובהיוון בשיעור 6.7% התקבל שווי מתואם למ"ר בנוי 13,010 ₪.
- 1 עסקת מכר לשטחי משרדים שהתווספו למבנה תעשייה ברח' החרושת 18, בשטח 1,343 מ"ר משנת 2024 בתמורה ל-17.23 מיליון ₪. בהעמסת שטחי שירות סחירים בשיעור של 20% התקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו בסך של כ-10,700 ₪.
- בשקלול הנתונים (60% ביקוש ו-40% מכר) התקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי 12,202 ₪. לאחר ניכוי יזמות 20% ועלויות בנייה 6,000 למ"ר, התקבל שווי של 4,170 ₪ למ"ר מבונה.

מסחר

- 9 נתוני דמ"ש למסחר בעיר רמת השרון בשטח בנוי אקו' 20–50 מ"ר, תוך הבאה בחשבון של מקדמי התאמה למו"מ 0.95, זמן 1.02–1.03 (משנת 2023) ומיקום 0.65, כך שהתקבלו דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר בנוי 158 ₪ ובהיוון בשיעור 7.5% התקבל שווי מתואם למ"ר בנוי 16,425 ₪. בניכוי יזמות בשיעור 20% ועלויות בנייה 6,500 ₪ למ"ר, התקבל שווי מ"ר מבונה 7,200 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- פוטנציאל תכנוני: בהתאם לתוכנית 553-0847087 שאושרה במתחם הסמוך לנכס הנדון, תוך קביעת זכויות בנייה עיקרי בהיקף של 500% ומתן מקדם דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6.5%.
- מקדמי העמסה לשטחי שירות: מסחר 20% ותעסוקה 30%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - זכויות חוזיות בהתאם לתוכנית מאושרת

שטח מגרש (מ"ר): 2,020

תאור	שיעור בניה	שטח עיקרי	העמסה לש"ש	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
זכויות בניה עילי	150%	3,030				
עיקרי מסחר	20%	606	1.2	1	₪ 7,200	₪ 5,235,840
עיקרי משרדים		2,424	1.3	1	₪ 4,170	₪ 13,140,504
סה"כ שווי קרקע במעוגל						**₪ 18,380,000**

חלופה 2 - זכויות מאושרות + פוטנציאל

שטח מגרש (מ"ר): 2,020

תאור	שיעור בניה	שטח עיקרי	העמסה לש"ש	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
זכויות בניה עילי	500%	10,100				
עיקרי מסחר	10%	1,010	1.2	1	₪ 7,200	₪ 8,726,400
עיקרי משרדים		9,090	1.3	1	₪ 4,170	₪ 49,276,890
סה"כ שווי פוטנציאל כזמין במעוגל						**₪ 58,000,000**

סיכום תחשיב השווי:

שווי פוטנציאל כזמין	₪ 58,000,000
שווי מצב קיים	₪ 18,380,000
תרומת הפוטנציאל כזמין	₪ 39,620,000
מקדם דחיה למימוש (N=10, I=6.5%)	0.53
שווי פוטנציאל כדחוי	₪ 21,106,606
שווי קרקע זכויות מאושרות + פוטנציאל במעוגל	**₪ 39,490,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים:

תעסוקה

- **הסכם שכירות בנכס הנישום מחודש 4/2023:** דמי השכירות החוזיים (98,450 ₪/חודש), לאחר הצמדה למועד הקובע (1.055) וחלוקה בשטח הבנוי האקוויוולנטי (1,558 מ״ר), משקפים דמ״ש בסך של 67 ₪ למ״ר בנוי.
- 1 עסקת מכר לשטחי משרדים בבית ״בלורי״ ברח׳ החרושת 18, בשטח 1,343 מ״ר משנת 2024 בתמורה ל-17.23 מיליון ₪. בהעמסת שטחי שירות סחירים בשיעור של 20% התקבל שווי מ״ר בנוי ברוטו בסך של כ-10,690 ₪. מבירור מול נציגת מכירות עולה כי דמי השכירות המבוקשים הריאליים לאחר מו״מ נעים סביב 71 ₪ למ״ר.
- 4 נתוני דמ״ש לתעסוקה שהוצגו בשומת רמ״י ומשקפים דמ״ש חודשיים ממוצעים של 73 ₪ למ״ר בנוי.
- בשקלול הנתונים (50% לעסקה בנכס הנישום, 35% לנתוני דמ״ש בשומת רמ״י ו-15% לעסקת מכר) ובהיוון בשיעור 6.9% התקבל שווי ממוצע למ״ר בנוי 11,900 ₪. לאחר ניכוי יזמות 20% ועלויות בנייה 6,000 למ״ר, התקבל שווי של 4,000 ₪ למ״ר מבונה.
- כבקרה, הוצגו הכרעות בהשגה ראשונה באזור התעשייה מורשה (רחוב החרושת 18, רחוב הנביאים 17, 19, 21) בהן נקבע שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בגבולות 3,900–4,000 ₪ לשנים 2020 ו-2021.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- נקבע מקדם שווי למסחר בשיעור 1.2, בהתבסס על הכרעות קודמות בהשגה ראשונה המפורטות לעיל, ומקדם שווי למסחר בקומה ראשונה בשיעור 1.1.
- עסקה בנכס: צוינו פסיקות והכרעות ועדות ערר (כגון ערר נוף ילדות בע״מ, ערר רשת חנויות רמי לוי, וערר כיכר העיר) התומכות במתן עדיפות לעסקה שנערכה בנכס עצמו בשקלול השווי.
- נבחנו שתי תת-חלופות להערכת רכיב הפוטנציאל:

תת-חלופה 2א׳: מבוססת על חוות דעת אדריכלית אשר בחנה את הפוטנציאל הנובע מתוכנית 553-0847087 שאושרה במתחם הסמוך. הונח כי לאור שטח המגרש הקטן יחסית יש לקחת בחשבון הפקעה בשיעור של 35% (לעומת 60% בתוכנית הסמוכה), הקיבולת הפוטנציאלית המרבית נאמדה ב-370% שטחים עיקריים (4,857 מ״ר), מתוכם 50% למסחר והיתר לתעסוקה ומשרדים, לצד שטחי שירות עיליים (129%) ותת-קרקעיים (320%). הובהר כי מדובר בתכנון רעיוני בלבד וכי היתכנות אישור תוספת זכויות כזו בוועדה המחוזית אינה מובטחת בטווח הנראה לעין, לנוכח היקף השטחים המאושרים במתחם הסמוך ומגבלות תשתיות הגישה לצירים הראשיים.

הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל עסקה ומורכבות 0.9 וניתן מקדם דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6.5%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תת-חלופה 2ב': מבוססת על הכרעות בהשגה ראשונה והחלטות ועדת השגות מיום 18.6.2023 באזור התעשייה מורשה, בהן נקבע כי רכיב הפוטנציאל הנגזר מתכנית "אלקו" נאמד בשיעור של 12.5% תוספת על שווי הנכס לפי תב"ע בתוקף. בנימוק הקיבוע על 12.5% צוין כי אישורה של תכנית "אלקו" המקיפה כבר סיפק את מלוא היצע שטחי התעסוקה והמסחר הנדרשים לאזור, ולכן היא צמצמה באופן משמעותי את הסיכויים שהוועדה המחוזית תאשר תוספת זכויות נוספת בחלקה הנישומה בטווח הקרוב והבינוני.

- מקדם העמסה לשטחי שירות: 15% למסחר ולתעסוקה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - זכויות חוזיות בהתאם לתוכנית מאושרת

שטח מגרש (מ"ר): 2,020

תאור	שיעור בניה	שטח עיקרי	העמסה לש"ש	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
זכויות בניה עילי	150%	3,030				
עיקרי מסחר	20%	606	1.15	1.2	₪ 4,000	₪ 3,345,120
עיקרי משרדים		2,424	1.15	1	₪ 4,000	₪ 11,150,400
סה"כ שווי קרקע במעוגל						**₪ 14,496,000**

חלופה 2 - זכויות מאושרות + פוטנציאל

תחשיב א' - מבוסס חוו"ד אדריכלית

שטח מגרש ברוטו (מ"ר): 2,020

שטח מגרש נטו לאחר הפקעה 35%: 1,313

תאור	שטח עיקרי	העמסה לש"ש	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
עיקרי מסחר ק"ק	400	1.15	1.2	₪ 4,000	₪ 2,208,000
עיקרי מסחר ק"א	257	1.15	1.1	₪ 4,000	₪ 1,300,420
עיקרי משרדים	4,200	1.15	1	₪ 4,000	₪ 19,320,000
סה"כ שווי פוטנציאל כזמין במעוגל					**₪ 21,528,000**

סיכום תחשיב השווי:

שווי פוטנציאל כזמין		₪ 21,528,000
בהפחתה לגודל עסקה ומורכבות	0.90	₪ 19,375,200
שווי מצב קיים		₪ 14,496,000
תרומת הפוטנציאל כזמין		₪ 4,879,200
מקדם דחיה למימוש (N=10, I=6.5%)		0.53
שווי פוטנציאל כדחוי		₪ 2,599,277
שווי קרקע זכויות מאושרות + פוטנציאל במעוגל		**₪ 17,100,000**

תחשיב ב' - מבוסס על הכרעות בהשגה ראשונה והחלטות ועדת השגות שניתנו ברח' הנביאים 17-21

שווי מצב קיים	₪ 14,496,000	
מקדם פוטנציאל תכנוני בשיעור 12.5%	1.125	
שווי קרקע זכויות מאושרות + פוטנציאל במעוגל	**₪ 16,310,000**	-4

מסקנת השווי

שווי ממוצע שהתקבל בתחשיבים	**₪ 16,780,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 16.3.2026 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגים:</u>**

- **עלויות פיתוח:** נפלו טעויות אריתמטיות ו"כפל חיוב" משמעותי בעלויות הפיתוח, המסתכם בלמעלה ממיליון ₪:
  - חלופה 1: בוצע קיזוז כפול של עלויות הפיתוח שחושבו ביחס לזכויות הבניה העיליות בשטח 3,030 מ"ר מבונה.
  - חלופה 2: היעדר קיזוז עלויות פיתוח לזכויות בניה שירות במרתף בשטח 6,397 מ"ר מבונה.
  - רכיב המע"מ הופחת מרכיב הפיתוח שלא לצורך.
- **פוטנציאל תכנוני:**
  - **הפקעה:** בהתאם לתב"ע הסמוכה ("מתחם אלקו"), צפויה הפרשה משמעותית לצורכי ציבור גם בחלקה הנדונה. לשומת ההשגה צורף כנספח חוו"ד אדריכלית לפיה שיעור ההפרשה יעמוד על לפחות 35%, זאת למרות שבמתחם הסמוך שיעור ההפקעה היה למעלה מ-60%.
  - **זכויות בנייה:** כמו כן, עפ"י חוות הדעת לעיל, לא ניתן להקיש לעניין היקף זכויות הבנייה ממגרשים גדולים (מעל 7 דונם) למגרש הנדון (כ-2 דונם ברוטו). הקיבולת המקסימלית האפשרית, הנגזרת גם ממגבלות חניה (עד 4 קומות מרתף), היא כ-370% משטח המגרש נטו, לעומת 500% שנקבע בשומת רמ"י.
  - **הכרעות קודמות בסביבה:** בהתאם ל-3 הכרעות בהשגה ראשונה ו-2 החלטות של ועדת השגות מרחוב הנביאים 17-21, נקבע תוספת שווי מכוח תכנית 553-0847087 בשיעור של 12.5%, זאת לעומת שומת רמ"י בה הובאה תוספת שווי גבוהה ומנוגדת לקביעות אלו.
  - **ודאות תכנונית:** במועד הקובע (פברואר 2025), תוכנית אלקו טרם אושרה סופית והייתה תלויה בערר, ולכן לא ניתן לייחס לה ודאות של 100% או פוטנציאל כה גבוה.
- **שיעור היוון:** לאור עליית הריבית, יש לקבוע שיעור היוון של מעל 7%, לעומת 6.7% שקבע שמאי רמ"י.
- **מיקום הנכס:** המגרש נחות מבחינה מסחרית בשל חזית צרה וריחוק מאזור מגורים לעומת מתחם אלקו. מסחר המשרת משרדים נחשב פחות טוב ממסחר המשרת מגורים, שכן הפעילות בו מתמעטת בשעות הערב.
- **נתוני השוואה וסבירות ערכי השווי:**
  - היחס בערכי השווי בין משרדים למסחר שנקבע בשומת רמ"י לא סביר (1.7). הוצגו 4 הכרעות בהשגה ראשונה ברמת השרון המשקפות יחס של 1.2 בין השימושים.
  - יש לתת משקל גבוה להסכם השכירות בנכס (ההסכם הועבר לאחר הדיון).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **עלויות פיתוח:**
  - תחשיב עלויות הפיתוח התקבל מבקר פיתוח של רמ"י. הליך הכרעה בהשגה ראשונה לרבות הדיון אינו הפורום לטענות בנושא עלויות הפיתוח. קיים הליך השגה נפרד וייעודי לנושא זה.
  - לאחר הדיון התקבלה תגובתו של מר אוהד תדהר, שמאי מרחב עסקי ת"א ברמ"י, לפיה פניית שמאי המשיגים הועברה לבחינה במסגרת בקשה לתיקון טעות כמקובל, ותשובה מסודרת תימסר בהתאם למסקנות בקרי הפיתוח ברשות. בכל מקרה הכרעת השמאי הממשלתי אמורה לכלול את עלויות הפיתוח.
- **פוטנציאל תכנוני:**
  - **זכויות בנייה:** קיבולת הבנייה חושבה בהתאם לתב"עות בסביבה. כמענה לחוות דעת האדריכלית מטעם המשיגה יבחן את הנושא מול מחלקת התכנון של רמ"י ותועבר התייחסות לאחר הדיון.
- **ודאות תכנונית/שיעור היוון:** שיעור ההיוון שהובא בחשבון (7.5%) גבוה יחסית לאזור שאינו פריפריאלי, והוא נקבע במטרה להביא בחשבון את כלל מרכיבי הסיכון וחוסר הוודאות התכנונית הקיימים במועד הקובע.
- **מיקום הנכס:** ניתן מקדם הפחתה משמעותי למיקום הנכס בשיעור של 35%.
- **נתוני השוואה וסבירות ערכי השווי:**
  - היחס בערכי השווי בין משרדים למסחר נקבע לצד הזהיר. באזורי תעשייה מתפתחים נהוג לתת מקדם של בין 2.5 ל-3.
  - בנוגע לטענת שמאי המשיגה על טעות בחישוב ממוצע דמי השכירות למשרדים, נמצא כי אין טעות בחישוב (ממוצע של 76 ₪).
  - קיימות שתי הכרעות בהשגה ראשונה משכונת מורשה שבהן נקבעו ערכי שווי גבוהים יותר למסחר. כמו כן, בהכרעה מרחוב המעפילים נקבע שווי של כ-10,000 ₪ למ"ר מבונה לשנים 2023 ו-2024.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון, כאשר עיקר הפער נובע מגישת השומה בקביעת השווי של רכיב המסחר ומאופן חישוב הפוטנציאל התכנוני.

תעסוקה:

בסוגיה זו מצאתי לנכון לאמץ את גישת השומה ומסד הנתונים מנכס ברחוב החרושת 18 ("בית בלורי"), אשר הובאו בחשבון על ידי שמאי הצדדים – גישת היוון הכנסות מדמי שכירות תוך חילוץ היתרה לקרקע, לצד גישת החילוץ מעסקת מכר של שטחי משרדים במקום. בנוסף, הואיל ועסקה בנכס הנדון עצמו מהווה את הבסיס המיטבי לקביעת שווי השוק בשל היותה משקפת באופן מלא את מכלול מאפייניו, יתרונותיו ומגבלותיו, קיבלתי את עמדת שמאי המשיגים וכללתי בשקלול השווי גם את ניתוח חוזה השכירות הקיים בנכס.

מסחר:

לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון הכנסות מדמי שכירות למסחר ברחוב סוקולוב תוך חילוץ היתרה לקרקע והחלת מקדם הפחתה למיקום בשיעור 0.65. מנגד, קבע שמאי המשיגים מקדם שווי של 1.2 ביחס לערכי השווי לתעסוקה, בהסתמך על הכרעות קודמות בהשגה ראשונה (ברחובות החרושת 18 והנביאים 17, 19, 21) והחלטות ועדת השגות שניתנו בעקבותיהן.

בהיעדר נתוני השוואה בסביבתו הקרובה של הנכס, מצאתי לנכון לאמץ את גישת שמאי המשיבה להיוון דמי שכירות למסחר ממרכז העיר, תוך החלת מקדם ההפחתה האמור בשיעור 0.65.

ההכרעות הקודמות עליהן התבסס שמאי המשיגים לקביעת מקדם השווי למסחר נערכו למועדים קובעים בשנים 2020–2021. ואולם, במהלך השנים שחלפו ועד למועד הקובע דנן (בשנת 2025), חלה בסביבה התפתחות תכנונית נרחבת הכוללת, בין היתר, את אישורה של תוכנית 553-0847087 במתחם הסמוך שעניינה פיתוח רובע עירוני חדש המשולב במגורים ותעסוקה, ובקידום מתחם אילת ברמת השרון (פרויקט פינוי-בינוי נרחב בשכונת מורשה) המצוי בשלבי תכנון, ביצוע ואכלוס מתקדמים.

יתר הנושאים השנויים במחלוקת יידונו בפרק עקרונות השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

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

10.2.2. **מחלוקות עסקיות:**

נטען ע"י שמאי המשיגים כי חלו טעויות אריתמטיות ו"כפל חיוב" משמעותי בתחשיב עלויות הפיתוח.

בהתאם להבהרה שהתקבלה מרמ"י, היות שהזכויות המוערכות כוללות את הוצאות הפיתוח, הליך זה אינו המסגרת המוסמכת לבירור טענות אלו. ככל שקיימת מחלוקת בנושא, על המשיגים לפנות ישירות לרמ"י.

10.2.3. **פוטנציאל תכנוני:**

שמאי המשיבה התבסס בקביעת שווי הפוטנציאל על תוכנית 553-0847087 המאושרת במתחם הסמוך, תוך הנחת זכויות בנייה עיקריות בהיקף של 500%, דחייה של 10 שנים ושיעור היוון של 6.5%.

מנגד, הציג שמאי המשיגים שתי תת-חלופות. בתת-חלופה 2א' נסמך על חוות דעת אדריכלית הקובעת הפקעה צפויה בשיעור של 35% משטח המגרש הנדון (לעומת כ-60% במתחם הסמוך), וקיבולת בנייה בהיקף של 370% בלבד (כ-4,857 מ"ר עיקרי) בשל שטחו הקטן יחסית. בתת-חלופה 2ב' נסמך על הכרעות קודמות והחלטות ועדת השגות, לפיהן שווי הפוטנציאל נאמד בתוספת של 12.5% בלבד על המצב התקף, בשל היעדר ודאות תכנונית במועד הקובע ורוויית שטחים עקב אישור התוכנית במתחם הסמוך.

לאחר בחינת מכלול טענות הצדדים, מצאתי לנכון לבסס את רכיב הפוטנציאל התכנוני על עקרונות תוכנית 553-0847087. התוכנית פורסמה להפקדה ביום 25.6.2023 ואושרה ביום 4.8.2025, כאשר עוד ביום 24.7.2025 פורסמה החלטת ערר שדחתה את ההתנגדויות לה. לפיכך, במועד הקובע (4.2.2025) שררה ודאות תכנונית גבוהה בדבר אישורה הצפוי. ההכרעות הקודמות עליהן נסמך שמאי המשיגים התייחסו למועדים קובעים מוקדמים (2020–2021) בטרם הבשלת ההליך התכנוני, ולפיכך אינן משקפות את מצב הדברים במועד הקובע דנן.

בסוגיית ההפקעה, מצאתי לנכון לאמץ חלקית את עמדת שמאי המשיגים ולהביא בחשבון שיעור הפקעה צפוי של 20%, המהווה הפרשה סבירה ופרופורציונלית למאפייני המגרש הנדון. בקביעת שיעור זה הובא בחשבון כי במתחם הסמוך עיקר ההפרשה לצרכי ציבור נובעת משימושי המגורים (כגון הקצאת שטחים למבני חינוך), בעוד הנכס מושא השומה מיועד לשימושי תעסוקה ומסחר בלבד. יתרה מזאת, לצורך בחינת סבירות שיעור ההפקעה שנקבע, יוער כי בהוראות תוכנית המתאר המופקדת תא/5500 (בתל אביב) נקבע כי שטח הקרקע המחושב לזכויות בייעוד תעסוקה יעמוד על 80%, נתון המבטא הקצאה עקרונית של 20% לצרכי ציבור.

באשר להיקף זכויות הבנייה, מניתוח הוראות התוכנית המאושרת בחלקה הסמוכה, ניכרת מדיניות תכנונית המדרגת את אחוזי הבנייה בהתאם לגודל המגרש. מגרש 205, ששטחו 821 מ"ר, הוקצה ביחס

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

זכויות של 350%, בעוד שמגרשים עתירי שטח זכו לאחוזי בנייה של כ-700% ויותר. המגרש הנדון, אשר שטחו נטו יעמוד על כ-1,616 מ״ר (לאחר הפחתת 20% הפקעה), כפול בגודלו ממגרש 205 אך מצוי בסדר גודל דומה לו ביחס למתחמים הגדולים. לפיכך, בחינה יחסית שקולה של תוספת השטח מביאה לאומדן זהיר של זכויות הבנייה בשיעור של כ-396%, הגוזר פוטנציאל שטחים עיקריים בהיקף של כ-6,405 מ״ר.

לבסוף, לא קיבלתי את הטענה כי אישור התוכנית במתחם הסמוך יפחית את הסיכוי לקידום תוכנית בנכס הנדון. מהחלטת הוועדה המחוזית מיום 26.2.2024 עולה במפורש כי המדיניות התכנונית באזור דוגלת בהתחדשות כוללת ובעירוב שימושים לטובת המרחב כולו. בשים לב לשטח החלקה (2,020 מ״ר לעומת כ-62 דונם במתחם הסמוך), נקבעה תקופת דחייה של 7 שנים ושיעור היוון של 6.75%, התואם את סקירת שיעורי התשואה בנדל״ן העסקי של השמאי הממשלתי הראשי למחצית ראשונה לשנת 2025.

10.2.4. **<u>מקדמי התאמה:</u>**

- **מקדם העמסה לשטחי שירות:** הובא על ידי בחשבון מקדם העמסה של 20% לשטחי מסחר ו-28.6% לשטחי תעסוקה. יחס ההעמסה בתעסוקה נגזר מחוזי שכירות ברחוב חרושת 18, ואומץ בהחלטות ועדת השגות ברחוב הנביאים.
- **התאמה לגודל**: בהתחשב בשטח נתוני ההשוואה, קיבלתי חלקית את טענת שמאי המשיגים בנושא, והובא על ידי בחשבון מקדם הפחתה לגודל ומורכבות בשיעור של 0.95.

10.2.5. **<u>הוצאות פיתוח:</u>**

כאמור לעיל, קיימת בין הצדדים מחלוקת לעניין הוצאות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 4.9.2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

תעסוקה

ניתוח חוזה שכירות בנכס

תאריך החוזה		03/04/2023
דמי שכירות חוזיים-חודשיים		₪ 98,450
שטח עילי בנוי בהיתר (מגלם שטחים תת קרקעיים)		1,464
דמ"ש למ"ר בנוי ברוטו		₪ 67
בהצמדה למועד הקובע	1.055	₪ 71
שווי מ"ר בנוי מהוון*	**6.75%**	**₪ 12,609**

*שיעור היוון עפ"י סקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2025.

דמ"ש מבוקשים לתעסוקה מרח' חרושת 18 (מקור נתונים: מערכת במב"י)

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
11/06/2025	חרושת 18	112	₪ 7,000	₪ 63
13/11/2023	חרושת 18	125	₪ 9,200	₪ 74
23/02/2023	חרושת 18	150	₪ 11,250	₪ 75
ממוצע				**₪ 70**
בהתאמה למו"מ			0.95	₪ 67
שווי מ"ר בנוי מהוון*			**6.75%**	**₪ 11,884**

*שיעור היוון עפ"י סקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2025.

ניתוח עסקת מכר לשטחי תעסוקה ברח' חרושת 18 (מקור נתונים: מידע נדל"ן)

תאריך עסקה	21/07/2024
תמורה	₪ 17,230,000
שטח נמכר רשום	1,343
מקדם העמסה לשטחי שירות	1.28
שטח ברוטו לשיווק	1,720
שווי מ"ר בנוי ברוטו	**₪ 10,017**

שקלול נתונים וחילוץ לשווי מ"ר מבונה

מקור נתונים	שווי מר"מ	משקל	סה"כ
הסכם שכירות בנכס	₪ 12,609	0.6	₪ 7,566
דמ"ש מבוקשים בסביבה	₪ 11,884	0.2	₪ 2,377
עסקת מכר ברח' חרושת 18	₪ 10,017	0.2	₪ 2,003
שווי משוקלל למ"ר בנוי			**₪ 11,946**
בניכוי יזמות		1.2	₪ 9,955
עלות בנייה			₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה			**₪ 3,955**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

דמ"ש מבוקשים למסחר ברמת השרון (מקור נתונים: מערכת במב"י)

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר	התאמה למו"מ	התאמה למיקום	התאמה לגודל	דמ"ש מתואם
04/12/2023	אוסישקין 47	50	₪ 8,000	₪ 160	0.95	0.65	0.85	₪ 84
26/10/2023	סוקולוב 64	30	₪ 4,800	₪ 160	0.95	0.65	0.85	₪ 84
19/09/2023	סוקולוב 89	40	₪ 6,000	₪ 150	0.95	0.65	0.85	₪ 79
02/07/2023	אוסישקין 44	55	₪ 9,590	₪ 174	0.95	0.65	0.85	₪ 92
08/01/2023	סוקולוב 72	46	₪ 6,500	₪ 141	0.95	0.65	0.85	₪ 74
ממוצע								**₪ 82**

היוון וחילוץ יתרה לקרקע:

דמ"ש למסחר לחודש		₪ 82
שיעור היוון בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית 1/2025		6.75%
שווי מ"ר בנוי		₪ 14,662
בניכוי רווח יזמי	1.15	₪ 12,750
עלות בניה		₪ 5,500
שווי מ"ר מבונה		**₪ 7,250**

משקלול הנתונים, אני קובע שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

יעוד	שווי למ"ר מבונה
תעסוקה	₪ 3,955
מסחר	₪ 7,250

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה

חלופה 1 - זכויות חוזיות בהתאם לתוכנית מאושרת

שטח מגרש (מ"ר): 2,020

תאור	שיעור בניה	שטח עיקרי	העמסה לש"ש	שווי מר"מ	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
זכויות בניה עילי	150%	3,030				
עיקרי מסחר	20%	606	1.2	₪ 7,250	1	₪ 5,272,080
עיקרי משרדים		2,424	1.28	₪ 3,955	1	₪ 12,277,753
סה"כ שווי קרקע במעוגל						**₪ 17,550,000**

חלופה 2 - זכויות מאושרות + פוטנציאל

שטח מגרש (מ"ר): 2,020

שטח מגרש נטו לאחר הפקעה 20%: 1,616

תאור	שיעור בניה	שטח עיקרי	העמסה לש"ש	שווי מר"מ	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
זכויות בניה עילי	396%	6,405				
עיקרי מסחר ק"ק	40%	646	1.2	₪ 7,250	1	₪ 5,623,552
עיקרי משרדים		5,759	1.28	₪ 3,955	1	₪ 29,169,493
סה"כ שווי פוטנציאל כזמין						**₪ 34,793,045**

סיכום תחשיב השווי:

שווי פוטנציאל כזמין		₪ 34,793,045
בהפחתה לגודל עסקה ומורכבות	0.95	₪ 33,053,393
שווי מצב קיים		₪ 17,550,000
תרומת הפוטנציאל כזמין		₪ 15,503,393
מקדם דחיה למימוש (N=7, I=6.75%)		0.63
שווי פוטנציאל כדחוי		₪ 9,814,125
שווי קרקע זכויות מאושרות + פוטנציאל במעוגל		**₪ 27,360,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 133 בגוש 6547, הממוקם ברח' הנביאים 63 באזור תעשייה מורשה ברמת השרון, כריק ופנוי, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה בחלופות הבאות:

חלופה 1: 17,550,000 ₪ (שבעה עשר מיליון חמש מאות וחמישים אלף ₪).

חלופה 2: 27,360,000 ₪ (עשרים ושבעה מיליון שלוש מאות ושישים 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,

יאיר פרידמן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית