תאריך עברי	:	כ״ו אב, תשפ״ו
תאריך לועזי	:	9 אוגוסט, 2026
מס׳ תיק רמ״י	:	300416060 /300402478 /300402444
מס׳ הזמנת שומה	:	4051535 /4050876 /4050871
מספרינו (אופק)	:	53159

לכבוד

גב׳ לימור מואיל	מר אייל שיחור	מר ערן לס
מחלקת עסקות, מרחב ת״א	שמאי מקרקעין מטעם המשיבה	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
limorm@land.gov.il	eyal@re-valuers.co.il	eranless@outlook.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 6420 חלקה 50 תת חלקות 5,10,14 - גלגלי הפלדה 4,6 אז״ת הרצליה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, ללא מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין וגביית דמי היתר בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול.

1.2. חלופות השומה[2]:

1.2.1. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות - תעשייה 16.03.2022

1.2.2. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת - משרדים 16.03.2022

1.2.3. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות - תעשייה 2021

1.2.4. אומדן שווי זכויות חוזיות בשטח שנעשה בו שימוש לא כדין - משרדים 2022

1.2.5. אומדן שווי זכויות חוזיות בשטח שנעשה בו שימוש לא כדין - משרדים 2021

1.3. בהתאם לנהלי ומדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהמבנה הבנוי עליה. לפיכך, הכרעתנו מהווה שווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

1.4. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר אייל שיחור, להלן: ״המשיב/ה״. ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע פ.ל שערי צדק בע״מ באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין, מר ערן לס, להלן: ״המשיג/ה״.

מס׳ תיק:	300402444	300402478	300416060
מס׳ הזמנה:	4050871	4050876	4051535
תאריך הזמנה:	24.02.2026	24.02.2026	30.04.2026
תאריך שומת רמ״י:	16.03.2025	17.03.2025	24.12.2025
תאריך שומת השגה:	23.02.2026	23.02.2026	19.04.2026

1.5. ביום 8.06.2026 התקיים דיון מקוון באמצעות מערכת VC בנוכחות שמאי הצדדים. תקציר הדיון, בצירוף נספחים[3], הופץ לצדדים ביום 8.06.2026, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 13.07.2026.

---

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

[2] בהזמנה לתת חלקה 14 צוין ״מסחר״ כמהות הנכס בחלק מהחלופות, אולם בהערות ההזמנה ובשומות הצדדים ההתייחסות היא לשימוש בפועל למשרדים. בנוסף, חלופות 4 ו־5 סומנו בשומות הצדדים בסדר הפוך ביחס לתתי חלקות 5 ו־10. לפיכך, לצורך אחידות בהכרעה זו, בוצעה הצרחה בין החלופות, ללא שינוי במהות החלופה או במועד הקובע.

[3] נספח סט חוזי שכירות שהעביר שמאי המשיגה, ושומות הצדדים בנוגע לתת חלקה 14

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.6. מאחר שההשגה ביחס לתת חלקה 14 הוגשה בשלב מאוחר יותר, תת חלקה זו לא נדונה לגופה במסגרת הדיון שהתקיים. עם זאת, במסגרת לוחות הזמנים שנקבעו ניתנה לצדדים אפשרות להשלים טענות ביחס לתת חלקה 14, וכן ניתנה אפשרות לקיום דיון נוסף ייעודי בעניינה.

1.7. ביום 9.6.2026 שלח שמאי המשיגה החלטת ועדת ערר לעניין המשקל שיש ליתן לנתונים שנערכו בנכס עצמו. עד למועד שנקבע, לא התקבלה מטעם המשיבה התייחסות לתקציר הדיון.

2. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות בקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

3. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה זו בהתאם להזמנת השומה ולשומות הצדדים:

מס' תיק:	300402444	300402478	300416060
חלופות 1,2:	16.03.2022	16.03.2022	16.03.2022
חלופות 3,5:	1.01.2021	1.01.2021	1.03.2021
חלופה 4:	1.01.2022	1.01.2022	1.03.2022

4. זיהוי הנכס:

גו"ח:	6420/50	6420/50	6420/50
תת חלקה:	5	10	14
שימוש:	משרדים	משרדים	משרדים
שטח במ"ר:	354.6	624.99	361.2
כתובת:	בית הלה, גלגלי הפלדה 4,6 אז"ת הרצליה		

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 19.6.2026 ע"י החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

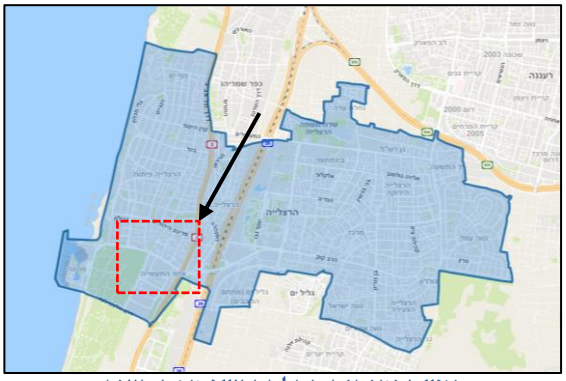
מושא השומה מהווה חלקים מחלקה 50 בגוש 6420, ברחוב גלגלי הפלדה 6-4, באזור התעשייה הרצליה.

הנכס הנישום ממוקם בעיר הרצליה, באזור התעשייה הרצליה פיתוח, ברחוב גלגלי הפלדה. אזור התעשייה הוא אזור תעסוקה ותיק, המאופיין בבינוי מעורב הכולל בעיקר מבני תעשייה קלה, מלאכה, מוסכים ואולמות תצוגה, לצד מבני משרדים ותעסוקה.

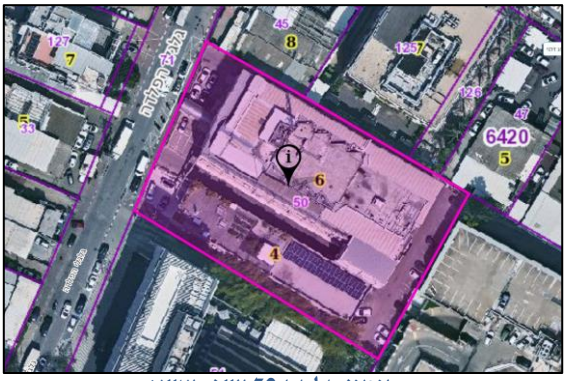
רחוב גלגלי הפלדה הוא רחוב פנימי חד סטרי, המחבר בין רחוב מדינת היהודים מצפון לבין שדרות אבא אבן מדרום. הרחוב מאופיין במבני תעשייה קלה/ משרדים בני מספר קומות, לצד מוסכי רכב ואולמות תצוגה, ובכך משקף את האופי התעשייתי תעסוקתי של הסביבה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תשתיות חשמל, ביוב, תאורה, תיעול וכיוב'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית



אז"ת ומיקום החלקה ע"ג מפת העיר



סימון חלקה 50 ע"ג תצ"א

6.2. <u>הנכס:</u>

מושא השומה מהווה חלק מחלקה 50 בגוש 6420, בשטח רשום של 3,903 מ"ר, ברחוב גלגלי הפלדה 4,6 באי"ת הרצליה פיתוח. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית מערבית לרחוב גלגלי הפלדה.

על החלקה בנוי מבנה תעסוקה ותיק, "בית הלה", אשר נבנה במקור כמבנה תעשייתי ומשמש בפועל לשימושי משרדים ומסחר. המבנה בנוי בצורת האות "ח" וכולל שני אגפים: אגף צפוני בבינוי של 4 קומות וקומת גג, ואגף דרומי בבינוי דו קומתי וקומת גג.

בהתאם לתשריט הבית המשותף, הבית כולל מבנה אחד בן 5 קומות וקומת ביניים, ובסה"כ 19 יחידות. היחידות הנדונות הן תתי-חלקות 5, 10 ו- 14, המהוות אולמות בבניין, כאשר לכל אחת מהן שטח רשום והצמדות בהתאם לרישום הבית המשותף.

תת חלקה 5 ממוקמת בקומת הקרקע וכוללת אולם ו-2 מחסנים בשטח רשום כולל של 354.60 מ"ר. ההצמדות כוללות חניות, קרקע והבנוי עליה, גג וקירות חיצוניים. הייעוד תעשייה והשימוש למשרדים.

תת חלקה 10 ממוקמת בקומה הראשונה וכוללת אולם בשטח רשום של 624.99 מ"ר. ההצמדות הכוללות חניות, קרקע וקירות חיצוניים. היחידה מחולקת למספר שטחי משרדים מושכרים ופנויים.

תת חלקה 14 ממוקמת בקומה השנייה וכוללת אולם בשטח רשום של 361.20 מ"ר. ליחידה הצמדת חניה בשטח 12.50 מ"ר וקירות חיצוניים. הייעוד תעשייה והשימוש למשרדים.

כאמור בהתאם למסגרת העסקה השומה היא בהנחה שהקרקע ריקה ופנויה.



תמונה מביקור בנכס



תמונת הנכס

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. תמצית מצב תכנוני:

תוכניות בניין עיר:

מבדיקה שנערכה באתר רמ"י ובהתאם לחוות דעת תכנונית, על הנכס חלות התוכניות הבאות[4]:

מס' תכנית	י.פ	מתן תוקף	מטרת התכנית
הר/253/א	852	08.06.1961	תכנית סיווג החלקה באזור תעשייה ואת זכויות הבנייה
הר/2000/מ	3807	25.10.1990	תכנית מרתפים המסדירה הקמת קומות מרתף ושימושיהן
הר/מק/2000/מע	5037	04.12.2001	תכנית המאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים
הר/1900	5222	04.09.2003	תכנית מתאר לאזור התעשייה הרצליה
תמ"א 38	5397	18.05.2005	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
הר/1900/1	5833	11.04.2008	תכנית להוספת שימוש מלונאות באזור התעשייה
הר/2213	8061	07.01.2014	תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 לחיזוק מבנים קיימים בעיר
הר/2440	11881	10.12.2023	תכנית להתחדשות אזור התעסוקה המערבי לרובע תעסוקה
הר/2499/א	12332	27.08.2025	הקמת מבנה לתעסוקה, מסחר, מלונאות, שטחי ציבור ומגורים

- **תכנית מספר הר/253/א פורסמה לתוקף ביום 08.06.1961 (י.פ. 852):** התכנית מהווה תכנית מקומית ותיקה, אשר קבעה את ייעודי הקרקע והוראות הבנייה הבסיסיות בתחום התכנית. בהתאם לתכנית זו מסווגת החלקה הנדונה בייעוד אזור תעשייה. הוראות הבנייה כוללות שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר, 40% בנייה, גובה מבנה מרבי של 14 מ', קווי בניין צדיים 4 מ' ואחורי 10 מ', שטח מרתף בשיעור 65% משטח הקומה שמעליו וכן מבני עזר בשיעור 10%.
- **תכנית מספר הר/2000/מ פורסמה לתוקף ביום 25.10.1990 (י.פ. 3807):** מטרת התכנית הינה הסדרת הקמת מרתפים בתחום העיר, ובכלל זה באזורי תעשייה ומלאכה. התכנית מאפשרת הקמת קומות מרתף לשימושי חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות וחדרי מדרגות, ושימוש במרתף לצורכי אחסנה לתעשייה, בכפוף להצמדת שטחי המרתף לשטחי התעשייה העיליים.
- **תכנית מספר הר/מק/2000/מע פורסמה לתוקף ביום 04.12.2001 (י.פ. 5037):** מטרת התכנית הינה לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים, לשם שיפור תנאי השימוש והנגישות במבנים קיימים. התכנית מאפשרת שינוי בקווי בניין, תוספת שטחי שירות וקביעת הנחיות עיצוביות לצורך הקמת מעליות.
- **תכנית מספר הר/1900 פורסמה לתוקף ביום 04.09.2003 (י.פ. 5222):** התכנית מהווה תכנית מתאר לאזור התעשייה בהרצליה, ומטרתה קביעת ייעודי הקרקע, השימושים המותרים, זכויות הבנייה, הוראות הבינוי וההפקעות לצורכי ציבור בתחום אזור התעשייה.

התכנית מסווגת יתרת החלקה לתעשייה, כאשר שטח החלקה הוא 3,903 מ"ר, ומתוכו שטח המגרש אחרי הפרשות לצרכי ציבור הוא 3,225 מ"ר. בנוסף נקבעו 539 מ"ר לשצ"פ ו-139 מ"ר לדרך מוצעת.

השימושים המותרים תעשייה ומלאכה ללא מטרד סביבתי, משרדים הקשורים למתן שירות למפעלים ולחברות באזור, מסחר נלווה כגון חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל ומשקה, שירותי דואר ובנק או שימוש מסחרי באישור הוועדה המקומית, בתי ספר מקצועיים, מעונות ופעוטוני יום לילדי העובדים.

זכויות הבנייה הן 160% שטח עיקרי, מתוכם 140% לתעשייה ו- 20% למסחר, שטח שירות עילי עד 35% מהשטח העיקרי בתוספת של 10% באישור הוועדה, תכסית 50%, עד 5 קומות וגובה מבנה עד 25 מ'.

- **תכנית מספר הר/1900/1 פורסמה לתוקף ביום 11.04.2008 (י.פ. 5833):** מטרת התכנית הינה הוספת שימוש מלונאות לרשימת השימושים המותרים באזור התעשייה, מבלי לשנות את קיבולת הבנייה. בתחום בתי המלון לא יותרו שטחי מסחר נוספים מעבר לקבוע בתכנית הר/1900, לא תותר הקמת

[4] תוכניות שאושרו לאחר המועדים הקובעים אינן מובאות בחשבון בקביעת הזכויות במועד הקובע, והן מוצגות כרקע תכנוני בלבד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אולמות שמחות, ותנאי להוצאת היתר בנייה לשימוש מלונאי הוא גם באישור משרד התיירות ופרסום לפי סעיף 149 לחוק.

- **<u>תכנית מספר הר/2213 פורסמה לתוקף ביום 07.01.2014 (י.פ. 8061):</u>** התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, שמטרתה התאמת הוראות החיזוק למבנים קיימים בעיר מפני רעידות אדמה.
- **<u>תכנית מספר הר/2440 פורסמה לתוקף ביום 10.12.2023 (י.פ. 11881):</u>** מטרת התכנית היא התחדשות אזור התעסוקה המערבי בהרצליה, העצמת אזור התעשייה הקיים ושדרוגו לרובע תעסוקה עירוני מתחדש, הכולל מגוון שימושים, שדרוג המרחב הציבורי והתשתיות.

8. <u>מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:</u>

<u>חוזה חכירה מהוון מיום 17.02.1981</u>:

הצדדים:	מנהל מקרקעי ישראל / הלה בית חרושת בע"מ
גוש/ חלקה:	גוש 6420 חלקה 50
שטח:	2,928/3,903 חלקים
מטרת החכירה:	תעשייה, בית חרושת
זכויות בנייה:	4 קומות, 40% בקומה
תקופת חכירה:	49 שנים עד ליום 30.4.2028

<u>חוזה מכר מיום 16.08.2020</u>:

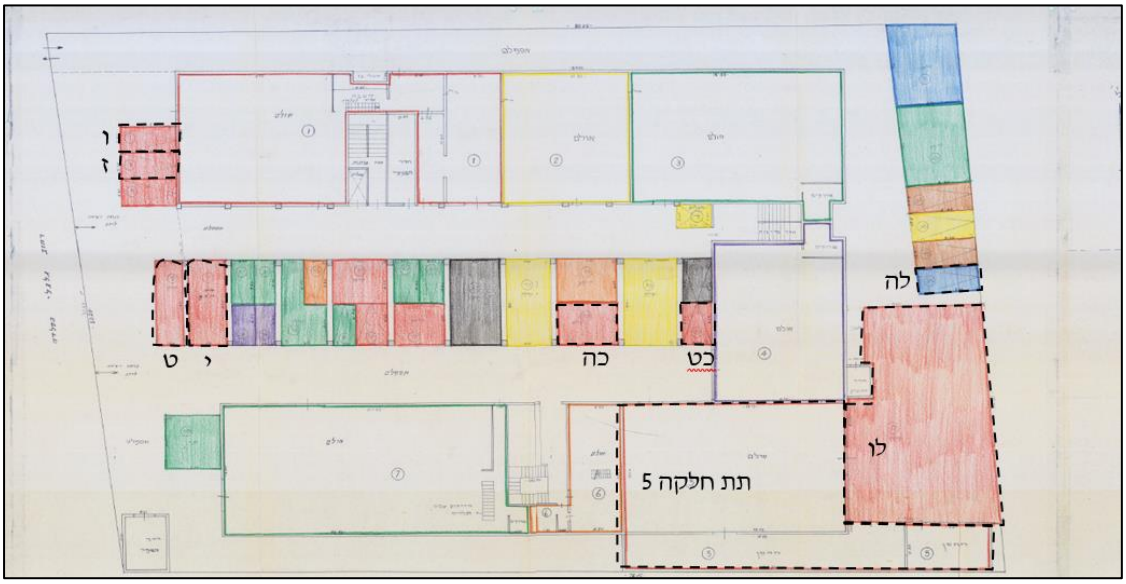
הצדדים:	הלה חרושת ובניין בע"מ / פ.ל שערי צדק בע"מ
גוש/ חלקה:	גוש 6420 חלקה 50 תת חלקות 5-18
תמורה:	52,500,000 ש"ח + מע"מ
שטח בנוי:	לא צוין, 3,681.45 מ"ר דירתי ע"פ תקנון בית משותף
הצמדות:	533.59 מ"ר גג, 187.9 מ"ר חניות, 490.07 מ"ר קרקע
תשלומי מוכר:	מס שבח, היטל השבחה, תשלומים לרמ"י
תשלומי קונה:	מס רכישה, , אגרות העברת זכויות ורישומן

<u>העתק רישום מפנקס בתים משותפים - הופק ביום 6.05.2026</u>:

גוש:	6420	6420	6420
חלקה:	5-50	10-50	14-50
תיאור:	אולם ו-2 מחסנים	אולם	אולם
קומה:	קרקע	ראשונה	שנייה
שטח רשום:	354.6	624.99	361.2
חלק משותף:	26/276	25/276	14/276
הצמדות:	ו- חניה 12.5 מ"ר י- חניה 26.73 מ"ר ט- קרקע 20.25 מ"ר לו- קרקע 239.77 מ"ר לח- גג בטון 232 מ"ר	ז- חניה 12.5 מ"ר כט- חניה 10.93 מ"ר כה- קרקע 17.82 מ"ר	לה- חניה 12.5 מ"ר
בעלות:	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח
חכירה:	פ.ל שערי צדק בע"מ	פ.ל שערי צדק בע"מ	פ.ל שערי צדק בע"מ
משכנתא:	בנק הפועלים	בנק הפועלים	בנק הפועלים
זיקת הנאה:	מעבר לצרכי אחזקה	מעבר לצרכי אחזקה	מעבר לצרכי אחזקה
רכוש משותף:	20 תתי חלקות, 3,903 מ"ר, תקנון מוסכם והערה על הפקעה לטובת העירייה		

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תשריט בתים משותפים - קומת קרקע:



דוחות פיקוח – הועברו ע"י מזמין השומה:

תאריך	יחידה	שימוש
5.12.2022	5	משרדים של חברת גלובל קוואליטי (מוצרים לבית חכם)
5.12.2022	10	משרדים שונים: חברות הייטק ומשרד של חברת יזמות
5.12.2022	14	משרדי הייטק

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח ולא כולל מע"מ בשומות הצדדים:

חלקה	חלופה	מועד	משיב	משיג
50-5	1	16.3.2022	₪ 2,740,000	₪ 1,680,000
	2	16.3.2022	₪ 3,000,000	₪ 1,720,000
	3	1.1.2021	₪ 2,530,000	₪ 1,530,000
	4	1.1.2022	₪ 3,000,000	₪ 1,720,000
	5	1.1.2021	₪ 2,840,000	₪ 1,520,000
50-10	1	16.3.2022	₪ 2,350,000	₪ 3,520,000
	2	16.3.2022	₪ 3,860,000	₪ 3,410,000
	3	1.1.2021	₪ 2,170,000	₪ 3,220,000
	4	1.1.2022	₪ 3,860,000	₪ 3,410,000
	5	1.1.2021	₪ 3,650,000	₪ 3,000,000
50-14	1	16.3.2022	₪ 1,120,000	₪ 2,040,000
	2	16.3.2022	₪ 2,300,000	₪ 2,080,000
	3	1.3.2021	₪ 1,030,000	₪ 1,860,000
	4	1.3.2022	₪ 2,300,000	₪ 2,080,000
	5	1.3.2021	₪ 2,180,000	₪ 1,830,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשייה:

שווי מ"ר קרקע מבונה לתעשייה נקבע בגישת ההשוואה, תוך הסתמכות על נתוני שווי לתעשייה באזור התעשייה הרצליה ובאזורי תעשייה דומים מפתח תקווה וכפר סבא, לרבות נתוני דו"ח נת"מ, הכרעות בהשגה ראשונה בסביבת הנכס, וניתוח דמי שכירות לתעשייה באמצעות חילוץ למרכיב הקרקע.

למועד 2021 נותחו, בין היתר, הכרעות בהשגה ראשונה באז"ת הרצליה, שבהן נקבעו ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה לתעשייה בסך של כ- 4,610-5,030 ₪ למ"ר מגלם חצר. לאחר התאמות, לרבות הפחתה בגין חצר והתאמת זמן, נקבע בשומה שווי מ"ר קרקע מבונה מנוטרל חצר לתעשייה בסך 4,300 ₪ למ"ר.

למועדים ב- 2022 נותחו נתוני דו"ח נת"מ לשנת 2021 וכן הכרעה בהשגה ראשונה ברחוב הנישום, שבה נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה לתעשייה בסך 5,410 ₪ למ"ר מגלם חצר. לאחר נטרול החצר (0.87), נקבע בשומה שווי מ"ר קרקע מבונה מנוטרל חצר לתעשייה בסך 4,700 ₪ למ"ר.

משרדים:

שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים נקבע בגישת ההשוואה לנכסי משרדים בנויים, תוך שימוש בעסקות מכר שדווחו במס שבח, שומות IFRS לנכסי משרדים באז"ת הרצליה, והכרעות בהשגה ראשונה באזור. ניתוח הנתונים כולל מכר למ"ר בנוי, דמי שכירות למשרדים, היוון דמי השכירות וחילוץ מרכיב הקרקע.

למועד 2021 נותחו עסקות מכר למשרדים ברחוב משכית, שומת IFRS וכן הכרעה בהשגה ראשונה. בשומת IFRS הוצגו דמי שכירות למשרדים בסך 62-60 ₪/מ"ר שאחרי היוון (7%) משקפים שווי בנוי של כ- 10,300 ₪. על בסיס מכלול הנתונים נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים בסך 5,000 ₪ למ"ר.

למועדים ב- 2022 נותחו עסקות מכר למשרדים באזור, שומת IFRS, וכן הכרעה בהשגה ברחוב הנישום. במסגרת ההכרעה הוערכו דמי שכירות למשרדים בסך 69 ₪ למ"ר, וחולץ שווי קרקע למשרדים בסך 5,260 ₪ למ"ר. על בסיס מכלול הנתונים קבע שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים בסך 5,300 ₪ למ"ר.

9.2.2. עקרונות השומה:

- נקבע שווי מקום חניה בסך 100,000 ש"ח
- חושבה הפחתה לגודל משרדים לתת חלקה 10 - 5%
- חישוב מקדמי התאמה אקוו' ניתנו ביחס לשימוש בנכס ולמיקומו בבניין, להלן:

תת חלקה 5-50						
ייעוד	תעשייה			משרדים		
שימוש	מקדם	מבונה	אקוו'	מקדם	מבונה	אקוו'
אולם	1	287.7	287.7	1	275.5	275.5
מחסן	0.6	69.0	115.0	0.6	115.0	69.0
קרקע	0.4	8.1	20.25	0.4	20.25	8.1
קרקע	0.4	95.9	239.77	0.4	239.8	95.9
גג בטון	0.3	69.6	232.0	0.3	232.0	69.6
סהכ		530.3				518.1

תת חלקה 10-50						
ייעוד	תעשייה			משרדים		
שימוש	מקדם	מבונה	אקוו'	מקדם	מבונה	אקוו'
אולם	0.6	750.0	450.0	0.95	718.7	682.8
קרקע	0.4	17.82	7.1	0.4	17.82	7.1
סהכ			457.1			689.9

תת חלקה 14-50						
ייעוד	תעשייה			משרדים		
שימוש	מקדם	מבונה	אקוו'	מקדם	מבונה	אקוו'
אולם	0.5	433.4	216.7	1	415.4	415.4

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיב השומה:

תת חלקה 5-50						
חלופה	שימוש	מועד	שווי מבונה	מ"ר אקוו'	שווי חניות	סה"כ בש"ח
1	חוזיות תעשייה	מרץ-22	4,700	530.33	250,000	2,740,000
2	תכנוניות משרדים	מרץ-22	5,300	518.15	250,000	3,000,000
3	חוזיות תעשייה	ינו-21	4,300	530.33	250,000	2,530,000
4	בפועל משרדים	ינו-22	5,300	518.15	250,000	3,000,000
5	בפועל משרדים	ינו-21	5,000	518.15	250,000	2,840,000
תת חלקה 10-50						
חלופה	שימוש	מועד	שווי מבונה	מ"ר אקוו'	שווי חניות	סה"כ בש"ח
1	חוזיות תעשייה	מרץ-22	4,700	457.12	200,000	2,350,000
2	תכנוניות משרדים	מרץ-22	5,300	689.93	200,000	3,860,000
3	חוזיות תעשייה	ינו-21	4,300	457.12	200,000	2,170,000
4	בפועל משרדים	ינו-22	5,300	689.93	200,000	3,860,000
5	בפועל משרדים	ינו-21	5,000	689.93	200,000	3,650,000
תת חלקה 14-50						
חלופה	שימוש	מועד	שווי מבונה	מ"ר אקוו'	שווי חניות	סה"כ בש"ח
1	חוזיות תעשייה	מרץ-22	4,700	216.72	100,000	1,120,000
2	תכנוניות משרדים	מרץ-22	5,300	415.38	100,000	2,300,000
3	חוזיות תעשייה	מרץ-21	4,300	216.72	100,000	1,030,000
4	בפועל משרדים	מרץ-22	5,300	415.38	100,000	2,300,000
5	בפועל משרדים	מרץ-21	5,000	415.38	100,000	2,180,000

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשייה:

בשומת ההשגה לא נערך ניתוח עצמאי חדש לערכי השווי לתעשייה, אלא צוין כי ערכי השווי לתעשייה שנקבעו בשומת רמ"י מקובלים על שמאי המשיגה. בהתאם לכך, אומץ שווי מ"ר קרקע מבונה לתעשייה בסך 4,300 ₪ למ"ר למועד 2021, ובסך 4,700 ₪ למ"ר למועדי 2022.

משרדים:

שווי מ"ר מבונה למשרדים נקבע בגישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע, בהתבסס על שלושה מקורות: עסקות מכר למשרדים שדווחו במס שבח, נתוני דמי שכירות מדו"ח נת"מ למשרדים בהרצליה, ונתוני שכירות בפועל בבניין הנדון.

למועד 2021 הוצגו עסקות מכר למשרדים בסביבת הנכס, נתוני נת"מ שלפיהם דמי השכירות למשרדים בהרצליה עומדים על כ-75 ₪ למ"ר, וכן דוח שוכרים מהבניין הנדון, ממנו עלה שדמ"ש הממוצעים בבניין היו כ-59 ₪ למ"ר בשנת 2021. לאחר שקלול עסקות ההשוואה, היוון הכנסות ניכוי יזמות (20%) והפחתת עלויות בניה (5,000 ש"ח) נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים בסך 4,400 ₪ למ"ר.

למועדי 2022 הוצגו עסקות מכר למשרדים, נתוני נת"מ לחציון הראשון של שנת 2022 שלפיהם דמי השכירות למשרדים בהרצליה עומדים על כ-83 ₪ למ"ר, וכן נתוני שכירות מבוקשים מאתר יד 2 ונת"מ, שמהם התקבלו דמי שכירות ממוצעים של כ- 58 ₪ למ"ר. לאחר שקלול הנתונים וחילוץ למרכיב הקרקע נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים בסך 5,000 ₪ למ"ר.

9.3.2. עקרונות השומה:

- חישוב מקדמי התאמה אקוו' ניתנו ביחס לשימוש בנכס ולמיקומו בבניין, להלן:

תת חלקה 14-50						
ייעוד	תעשייה			משרדים		
שימוש	מקדם	מבונה	אקוו'	מקדם	מבונה	אקוו'
אולם	1	433.4	433.4	1	415.4	415.4

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תת חלקה 5-50						
ייעוד	תעשייה			משרדים		
שימוש	מקדם	מבונה	אקוו'	מקדם	מבונה	אקוו'
אולם	1	287.7	287.7	1	275.5	275.5
מחסן	0.6	115.0	69.0	0.6	115.0	69.0
קרקע	0	20.25	0.0	0	20.25	0.0
קרקע	0	239.8	0.0	0	239.8	0.0
גג בטון	0	232.0	0.0	0	232.0	0.0
סהכ			356.7			344.5

תת חלקה 10-50						
ייעוד	תעשייה			משרדים		
שימוש	מקדם	מבונה	אקוו'	מקדם	מבונה	אקוו'
אולם	1	750.0	750.0	0.95	718.7	682.8
קרקע	0	17.82	0.0	0	17.82	0.0
סהכ			750.0			682.8

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

תת חלקה 5-50						
חלופה	שימוש	מועד	שווי מבונה	מ"ר אקוו'	שווי חניות	סה"כ בש"ח
1	חוזיות תעשייה	מרץ-22	4,700	356.72	0	1,680,000
2	תכנוניות משרדים	מרץ-22	5,000	344.54	0	1,720,000
3	חוזיות תעשייה	ינו-21	4,300	356.72	0	1,530,000
4	בפועל משרדים	ינו-22	5,000	344.54	0	1,720,000
5	בפועל משרדים	ינו-21	4,400	344.54	0	1,520,000

תת חלקה 10-50						
חלופה	שימוש	מועד	שווי מבונה	מ"ר אקוו'	שווי חניות	סה"כ בש"ח
1	חוזיות תעשייה	מרץ-22	4,700	749.99	0	3,520,000
2	תכנוניות משרדים	מרץ-22	5,000	682.80	0	3,410,000
3	חוזיות תעשייה	ינו-21	4,300	749.99	0	3,220,000
4	בפועל משרדים	ינו-22	5,000	682.80	0	3,410,000
5	בפועל משרדים	ינו-21	4,400	682.80	0	3,000,000

תת חלקה 14-50						
חלופה	שימוש	מועד	שווי מבונה	מ"ר אקוו'	שווי חניות	סה"כ בש"ח
1	חוזיות תעשייה	מרץ-22	4,700	433.44	0	2,040,000
2	תכנוניות משרדים	מרץ-22	5,000	415.38	0	2,080,000
3	חוזיות תעשייה	מרץ-21	4,300	433.44	0	1,860,000
4	בפועל משרדים	מרץ-22	5,000	415.38	0	2,080,000
5	בפועל משרדים	מרץ-21	4,400	415.38	0	1,830,000

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעלו בדיון, בשומותיהם וממסמכי השלמה ששלחו[5]:

9.4.1. **<u>טענות המשיבה:</u>**

א. מסגרת העסקה: השומה נערכה בהתאם להזמנה ולחלופות שהוגדרו על ידי רמ"י. יש להעריך כל חלופה בפני עצמה בהתאם להגדרתה, ולא לבחון במסגרת ההכרעה את עצם החיוב או אופן הגדרת השימוש. כל טענה ביחס לעצם סיווג השימוש כמשרדים או למסגרת העסקה, יש לברר מול רמ"י.

ב. בסיס ההשוואה:

- אין להתבסס רק על חוזי השכירות בבניין הנישום, מאחר שייתכן שמדובר בשוכרים ותיקים או בחוזים שאינם משקפים שוכר חדש בשוק החופשי. בסיס ההשוואה למשרדים צריך לכלול מסד נתונים רחב יותר, הכולל עסקות מכר, נתוני שכירות, נתוני ביקוש והכרעות קודמות באזור.
- ערכי השווי לתעשייה מוסכמים ועומדים על 4,300 ₪/מ"ר לשנת 2021 ו- 4,700 ₪/מ"ר לשנת 2022. ביחס למשרדים, התקבל שווי שמרני, בין היתר מאחר שלא הובאו עסקות סמוכות בערכים גבוהים.

[5] ביחס לתת חלקה 14, שלא נדונה לגופה בדיון, עיקר המחלוקות בשומות הצדדים דומות במהותן למחלוקות שנדונו ביחס לתת חלקות 5 ו- 10, בשינויים הנובעים ממיקום היחידה בקומה השנייה ומהיקף ההצמדות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השווי שנקבע בשומת רמ"י מבוסס על מכלול נתונים ולא על נתון בודד, ועומד על 5,000 ₪/מ"ר לשנת 2021 ו- 5,300 ₪/מ"ר לשנת 2022.

ג. הצמדות:

- יש להביא בחשבון את מלוא הזכויות וההצמדות הרשומות ביחידה בהתאם לחלופות השומה. החניות אינן מגולמות בשווי מ"ר מבונה ולכן יש לתת להן שווי נפרד, גם אם רכיב זה מתקזז בסוף.
- ביחס להצמדת הגג בתת חלקה 5, גם אם לא נעשה בו שימוש בפועל, אין בכך כדי לשלול את השווי הכלכלי, בפרט כשבהתאם לתקנון הבית המשותף קיימת משמעות לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות.

ד. מקדמים אקוו':

- המקדמים שנקבעו בשומת רמ"י משקפים את מאפייני הרכיבים השונים ביחס לבסיס ההשוואה.
- בתת חלקה 5 ניתן מקדם 1 לאולם, 0.6 למחסנים, 0.4 להצמדות הקרקע ו- 0.3 להצמדת הגג.
- בתת חלקה 10, מאחר שהיחידה ממוקמת בקומה א', הובא בחשבון מקדם 0.6 לאולם התעשייה.
- בתת חלקה 14, מאחר שהיחידה ממוקמת בקומה ב', הובא בחשבון מקדם 0.5 לאולם התעשייה.

9.4.2. **<u>טענות המשיגה:</u>**

א. מסגרת העסקה:

- יש להבחין בין חיוב בגין שינוי ייעוד/ניצול לבין חיוב בגין דמי שימוש. בדמי שימוש יש לבחון את השימוש שנעשה בפועל ואת התועלת הכלכלית שהופקה ממנו, ולא להסתפק בסיווג כללי של הנכס כמשרדים. מדובר במבנה תעשייתי ותיק, בעל אופי מעורב, ולא בבניין משרדים מודרני.
- ביחס לתת חלקה 5, השימוש בפועל הוא בעיקרו אחסנה/מחסן הפצה, ודמי השכירות דומים לדמי שכירות לתעשייה (35-40 ש"ח), כך שלא הופק יתרון כלכלי מהשימוש בפועל.

ב. בסיס ההשוואה:

- בסיס ההשוואה הראוי לשימוש בפועל הוא חוזי השכירות בבניין הנישום, שכן הם משקפים את מאפייני הנכס הספציפי: מבנה ותיק, שימושים מעורבים, רמת גמר קיימת ומגבלות הנובעות ממבנה תעשייתי שהוסב בחלקו לשימושי תעסוקה. אין הצדקה להעדיף נתונים מבנייני משרדים אחרים באזור שאינם משקפים את מאפייני הבניין הנישום.
- אין מחלוקת ביחס לערכי השווי לתעשייה שנקבעו בשומת רמ"י. ביחס למשרדים, יש להעדיף את נתוני השכירות בפועל בבניין, מהם עולה שווי נמוך יותר מזה שנקבע בשומת רמ"י, במיוחד כאשר חלק מהשימושים בבניין אינם משרדים מובהקים אלא שימושי תפעול ו/או אחסנה.

ג. הצמדות:

- אין לחשב הצמדות שלא נעשה בהן שימוש חורג או רכיבים המגולמים ממילא בבסיס ההשוואה. השימוש החורג, ככל שקיים, נעשה ביחידה עצמה בלבד, ולא בגג, חניה או שטחי הקרקע הצמודים.
- אין לחשב שווי נפרד לחניה מאחר שאין פער בשווי החניה בין שימוש לתעשייה למשרדים.
- ביחס לתת חלקה 5, אין לתת שווי להצמדת גג הבטון, מאחר שלא נעשה בה שימוש בפועל והיא מתקזזת בין מצבי התכנון.

ד. מקדמים אקוו':

- יש לקבוע את המקדמים לפי מיקום פיזי של כל תת חלקה, קומתה, מאפייניה והשימוש בפועל.
- ביחס לתת חלקה 10, מאחר שבסיס ההשוואה לתעשייה מנוטרל חצר ומשקף שווי של קומות עליונות, אין להפחית את שווי האולם בשל מיקומו בקומה א'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. מסגרת השומה:

מטרת השומה היא קביעת שווי מרכיב הקרקע בהתאם לחלופות שנקבעו בהזמנת השומה, זכויות חוזיות לתעשייה לעומת שימוש בפועל למשרדים. לטענת המשיגה יש לבחון את התועלת הכלכלית שנוצרה מהשימוש בפועל, ולא להסתפק בסיווג השימוש כמשרדים בהתאם להזמנה[6].

בהתאם לפרק 4.20 סימן ב' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ולא לבירור סוגיות משפטיות או חוזיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות אותן יש לברר מול רמ"י. לפיכך, במסגרת הכרעה זו תיבחן השומה בהתאם לחלופות שנקבעו בהזמנת השומה.

10.2. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ולבסיס ההשוואה הראוי לקביעת שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון, הן בחלופת הזכויות החוזיות לשימוש תעשייה והן בחלופות השימוש בפועל למשרדים.

שמאי הצדדים התבססו על שקלול בין גישת ההשוואה לעסקות מכר לבין גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

ביחס לשווי לתעשייה, לא קיימת מחלוקת מהותית בין הצדדים ביחס לערכי הבסיס, ובשומות הצדדים נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה לתעשייה בסך 4,300 ₪ למועדי 2021 ובסך 4,700 ₪ למועדי 2022. לאחר שבחנתי את ערכי השווי לתעשייה באז"ת הנישום, מצאתי לנכון לאמץ ערכים אלה כבסיס לתעשייה.

ביחס לשווי למשרדים, שמאי המשיבה קבע את שווי מ"ר הקרקע בהתבסס על מסד נתונים הכולל עסקות מכר למשרדים, נתוני שכירות משומות IFRS, נתוני ביקוש והכרעות בהשגה ראשונה לנכסים בסביבה[7]. שמאי המשיגה התבסס בעיקר על נתוני השכירות בפועל בבניין הנישום, לצד עסקות מכר, נתוני נת"מ וביקוש, וטען כי נתוני הבניין משקפים בצורה טובה יותר את מאפייני הנכס הנדון ואת השימוש בפועל.

אזור התעשייה הרצליה מאופיין במנעד רחב של ייעודים, שימושים, רמות גמר, הצמדות ותנאים חוזיים, לא תמיד ניתן לדעת מתוך דיווחי המכר אילו רכיבים נכללו בתמורה. כמו כן, בחינת עסקות המכר למועדים הקובעים מצביעה על מנעד רחב של מחירים וכי חלק מהעסקות שסווגו כמשרדים בפועל בשימוש אחר לרבות אחסנה. לאור האמור לעניין גישת השומה, ראיתי לנכון להתבסס על גישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע.

בהקשר זה אציין את עסקת המכר בנכס הנדון, לפיה נמכרו תתי חלקות 5-18 בתמורה ל 52.5 מיליון ₪. עסקת המכר משקפת אינדיקציה של כ- 14,260 ₪/מ"ר שטח רשום, בהתבסס על שטחי תתי החלקות לפי תקנון הבית המשותף. עסקה זו כוללת גם הצמדות גג, חניות, שטחי קרקע ושימושים שונים.

במסגרת גישת היוון ההכנסות וקביעת דמי השכירות הראויים נבחנו מספר מקורות מידע: חוזי שכירות מהבניין הנישום, נתוני שכירות מבוקשים בסביבה, נתוני נת"מ, שומות IFRS והכרעות בהשגה ראשונה שניתנו בבניין ובסביבה הקרובה.

---

[6] לצורך העניין, ביחס לתת חלקה 5, השימוש בפועל הוא בעיקרו אחסנה/מחסן הפצה, ודמי השכירות דומים לדמי שכירות לתעשייה, כך שלא הופק יתרון כלכלי מהשימוש בפועל.

[7] שומת IFRS - גוש 6592, חלקה 93, בית אינטרגאמא, שדרות אבא אבן 16, הרצליה ; הכרעה בהשגה - גוש 6592, חלקות 87-99, רחוב החושלים 3, הרצליה ; הכרעה בהשגה - גוש 6420, חלקה 94, רחוב משכית 27, אז"ת, הרצליה ; הכרעה בהשגה - גוש 6420, מחצית מחלקה 127, רחוב גלגלי הפלדה 7, אז"ת, הרצליה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חוזי השכירות בבניין הנישום משקפים את דמי השכירות בפועל באותו בניין, מאפייניו הפיזיים, מיקום, חלוקת השטחים והשימושים בו. עם זאת, יש לבחון נתונים אלה בזהירות, מאחר שחלקם משקפים שוכרים ותיקים, תנאים חוזיים פרטניים, תקופות שכירות שונות ושימוש שלא בהכרח משרד מובהק.

נתוני השכירות המבוקשים בסביבה משקפים את רמת המחירים הנדרשת בשוק למועד הרלוונטי, אולם הם אינם משקפים בהכרח עסקה בפועל, ולעיתים אינם כוללים מידע מלא ביחס לרמת הגמר, הכללת חניות, דמי ניהול, תקופת השכירות והתאמות לשוכר.

נתוני נת״מ ושומות IFRS מהווים אינדיקציה רחבה לרמת דמי השכירות באזור, ובפרט לנכסי משרדים ותעסוקה. הם מבוססים על מסד נתונים רחב יחסית ולכן תבחן התאמתם לנכס הנישום.

לאור האמור, דמי השכירות הראויים ייקבעו בהתבסס על מכלול הנתונים מהנכס הנישום ומהסביבה הקרובה. חילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי ייעשה ביחס לשטח המבונה הגלום בשווי הבסיס.

10.3. עקרונות השומה:

10.3.1. זכויות בניה - הצמדות:

המשיגה סבורה כי אין להביא בחשבון הצמדות שלא נעשה בהן שימוש בפועל, או רכיבים המגולמים ממילא בבסיס ההשוואה. לשיטתה, השימוש החורג, ככל שקיים, נעשה בשטח היחידה עצמה בלבד, ולא בגג, בחניות או בשטחי הקרקע הצמודים. לכן, אין לתת שווי נפרד להצמדות מקום שבו לא נוצרה מהן תועלת כלכלית עודפת ביחס לשימוש החוזי.

המשיבה סבורה כי יש להביא בחשבון את מלוא הזכויות וההצמדות ביחידה, בהתאם לחלופות השומה. לשיטתה, ההצמדות הן חלק ממערך הזכויות הקנייני של תת החלקה, ויש לבחון את תרומתן הכלכלית בהתאם לשימוש האפשרי בהן ולחלופה הנבחנת. ביחס לחניות נטען כי הן אינן מגולמות בשווי מ״ר הקרקע המבונה ולכן יש לתת להן שווי נפרד.

במסגרת השומה יש לבחון את ההצמדות בהתאם למהותן הכלכלית, לחלופות שנקבעו בהזמנת השומה ולבסיס ההשוואה שעליו נסמך אומדן השווי. עצם רישום ההצמדה אינו מחייב בהכרח מתן שווי מלא או נפרד בכל חלופה, אך גם אין להתעלם מרכיב צמוד רק משום שלא נעשה בו שימוש פיזי בפועל, ככל שיש לו תרומה כלכלית לזכויות הנישומות.

ביחס לחניות, יש לבחון בכל נתון השוואה האם הוא מגלם חניה או לא. כך, עסקת המכר בנכס הנדון מגלמת, בין היתר, גם חניות צמודות, ולכן אין לנתח אותה כמחיר לשטח הבנוי בלבד. מנגד, מחוזי השכירות בבניין הנישום עולה כי דמי השכירות לשטח המושכר אינם מגלמים חניה. לפיכך, ההתייחסות לחניות תיעשה בהתאם לבסיס ההשוואה דהיינו שאינו מגלם חניה.

ביחס להצמדות הקרקע והגג, יש להבחין בין מטרות השומה. בחלופות שנועדו לגביית דמי היתר בגין שינוי ייעוד וניצול, יש לשום את מלוא הזכויות החוזיות והתכנוניות, לרבות הצמדות הרשומות לתת החלקה, ככל שהן מהוות חלק ממערך הזכויות הכלכלי. לעומת זאת, בחלופות שנועדו לגביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין, יש לבחון האם ניתן לעשות בפועל שימוש בהצמדות, והאם נוצרה מהן תועלת כלכלית בקשר עם השימוש החורג הנטען.

בהתאם לכך, ובשים לב לדוח הפיקוח ותשריט בית משותף, שטחי הקרקע הצמודים שבהם ניתן לעשות שימוש בפועל יובאו בחשבון במקדם מתאים. מנגד, הצמדת גג הבטון בתת חלקה 5 לא תחושב בחלופת דמי השימוש, מאחר שבחלופת השימוש בפועל אין לתרומתו הפוטנציאלית משמעות כלכלית ישירה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.2. <u>מקדמי שווי לתעשייה:</u>

לעמדת המשיגה יש לקבוע את המקדמים בהתאם למיקום הפיזי של כל תת חלקה, קומתה ומאפייניה. ביחס לתת חלקות 10 ו-14 נטען כי אין להפחית את שווי אולם התעשייה בשל מיקום בקומה עליונה, מאחר שבסיס ההשוואה לתעשייה מנוטרל חצר ומשקף שווי של קומות עליונות.

לעמדת המשיבה, המקדמים שנקבעו בשומתה משקפים את מאפייני הרכיבים ביחס לבסיס ההשוואה. לשיטתה, יש לחשב הפחתה מאחר ששימוש תעשייתי נהנה מתועלת גבוהה יותר בקומת הקרקע.

שווי מ"ר מבונה לתעשייה מבוסס בעיקר על שימושי תעשייה ומלאכה עם זיקה לקומת הקרקע, לנגישות תפעולית, לפריקה וטעינה ולשימושי אחסנה/ייצור. לפיכך, כאשר השטח ממוקם בקומות העליונות, קיימת פחיתות תפקודית ביחס לשטח תעשייה בקומת הקרקע.

בנסיבות אלה, מקובלת עליי עמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון מקדם תועלת נמוך יותר לשימוש תעשייה בקומות העליונות, וכן מקובלים עליי שיעורי המקדמים בשומתה.

10.3.3. <u>העמסת שטחי שירות:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון העמסת שטחי שירות בשיעור של 20% לתעשייה ובשיעור של 15% למשרדים. שמאי המשיגה לא חלק על עצם ההעמסה ושיעורה כפי שנקבעו בשומת המשיבה.

מקובלת עליי עמדת הצדדים ביחס לחלופת המשרדים. ביחס לתעשייה, שיעור העמסת שטחי שירות בתעשייה לרוב נמוך משיערו המקובל במשרדים. עם זאת, במקרה הנדון מדובר בתאי תעשייה ומלאכה הממוקמים בבניין ותיק בן 2-4 קומות, הכולל שטחים משותפים, שטחי שירות ומעברים המשמשים את היחידות השונות. בנסיבות אלה, ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים, מצאתי לנכון, מטעמי זהירות, לאמץ את שיעורי ההעמסה שנקבעו בשומת המשיבה.

לפיכך, בהכרעה תחושב העמסת שטחי שירות בשיעור 20% בתעשייה ו-15% למשרדים.

10.3.4. <u>טבלת זכויות בנייה:</u>

בהתאם לעקרונות לעיל, חישוב השטחים האקווי בהכרעתי ייערך כמפורט בטבלה שלהלן.

תת חלקה 5-50						
ייעוד	תעשייה			משרדים		
שימוש	מקדם	מבונה	אקוו'	מקדם	מבונה	אקוו'
אולם ברוטו	1	287.52	287.52	1	275.54	275.54
מחסן	0.6	115.00	69.00	0.6	115.00	69.00
קרקע	0.4	20.25	8.10	0.4	20.25	8.10
קרקע	0.4	239.77	95.91	0.4	239.77	95.91
סה"כ לחלופות דמי שימוש			460.53			448.55
גג בטון	0.3	232.0	69.06	0.3	232.0	69.60
סה"כ לחלופות דמי היתר			530.13			518.15

תת חלקה 10-50						
ייעוד	תעשייה			משרדים		
שימוש	מקדם	מבונה	אקוו'	מקדם	מבונה	אקוו'
אולם ברוטו	0.6	749.99	449.99	0.95[8]	718.74	682.80
קרקע	0.4	17.82	7.13	0.4	17.82	7.13
סה"כ			457.12			689.93

תת חלקה 14-50						
ייעוד	תעשייה			משרדים		
שימוש	מקדם	מבונה	אקוו'	מקדם	מבונה	אקוו'
אולם ברוטו	0.5	433.44	216.72	1	415.38	415.38

[8] מקובלת עליי התאמת הגודל בשיעור 5%, כפי שהובאה בשומות הצדדים, בשים לב להיקף שטח היחידה ביחס לנתוני ההשוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.4. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.4.1. שווי בסיס לתעשייה:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמי שכירות לתעשייה בסך של כ- 54 ₪/מ"ר לחודש לשנת 2021, המגלמים שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר בסך 4,300 ₪, ובסך של כ- 57 ₪/מ"ר לחודש לשנת 2022, המגלמים שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר בסך 4,700 ₪. שמאי המשיגה אימץ את ערכי הבסיס לתעשייה שנקבעו בשומת המשיבה.

בהמשך לשאלת השומה, בהיעדר מחלוקת בין הצדדים ולאחר שבחנתי את נתוני הבסיס, מצאתי לנכון לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומות הצדדים: 4,300 ₪/מ"ר מבונה לשנת 2021 ו- 4,700 ₪/מ"ר מבונה לשנת 2022.

10.4.2. שווי בסיס למשרדים:

לצורך בחינת שווי הבסיס למשרדים נבחנו נתוני שכירות מהבניין הנישום, נתוני ביקוש מאתר במבי, שומות IFRS מהסביבה, וכן נתונים שנבחנו בהכרעות קודמות באזור התעשייה הרצליה פיתוח.

- נתוני הביקוש מאתר במבי מצביעים על דמי שכירות מבוקשים בטווח של כ- 50-75 ₪/מ"ר לשנת 2021 וכ- 60-100 ₪/מ"ר לשנת 2022, בין היתר ברחובות משכית וגלגלי הפלדה. יש לשים לב כי חלק מבסיס ההשוואה מגלם חניה, בנוסף אין בהירות ביחס לשטח ההשכרה המדויק, רמת הגמר ותנאי השכירות.
- דמי השכירות בבניין הנישום[9] נעים, ככלל, סביב 50-60 ₪/מ"ר לחודש, ללא חניה וללא תשלומי אחזקה. נתונים אלה משקפים את מאפייני הנכס הנדון לרבות שימושים, רמת גמר ומיקום, נכון למועד החוזים. בהתאם לחוזה בתקופת האופציה יש להוסיף 2-5% לדמי השכירות המוצמדים.

שוכר	תאריך חוזה / הארכה	תקופת שכירות + אופציה	מ"ר בנוי	דמי שכירות	דמ"ש למ"ר
אורפיה טכנולוגיות	23/02/2023	2 שנים + 2	127	6,985	₪55
גלובל אינסטרקשטיין	29/04/2017	2 שנים + 2	127	6,300	₪50
חיים מיכאלוביץ	01/04/2017	2 שנים + 3	183	9,150	₪50
טלה גורמה	06/04/2020	2 שנים + 1	100	5,000	₪50
מ.ס טק	27/07/2017	2 שנים + 4	105	5,775	₪55
מדיסב	16/07/2020	1	129	7,352	₪57
משיק	29/03/2016	2 שנים + 3	490	24,500	₪50
ספרייא	05/02/2017	1 שנים + 1	159	8,745	₪55
קול סנטר	28/05/2017	1 שנים + 1	90	5,400	₪60

- משומת IFRS לבית אינטרגאמא, גו"ח 6592/93, למועד 31.12.2020, עולה כי דמי השכירות לשטחי משרדים בבניין עמדו בממוצע על 62 ₪, כאשר חוזים חדשים שנחתמו בשנה החולפת שיקפו דמי שכירות של כ-59 ₪. נתוני השכירות בסביבה הקרובה, בפרויקטים שונים באז"ת, נעים בטווח של 67-88 ₪/מ"ר לחודש. בנוסף, הוצגו נתוני היצע למשרדים מבוקשים נעים סביב 60-75 ₪/מ"ר. דמי השכירות לחניה משולמים בנפרד ועומדים על כ-600 ש"ח למקום חניה לחודש.
- משומת IFRS לנכס ברח' גלגלי הפלדה 11, גו"ח 6420/27, למועד 31.12.2020, עולה כי דמי השכירות לשטחי המשרדים בקומות העליונות עמדו בממוצע על 72 ₪. נתוני השכירות בסביבה למשרדים בבניינים חדשים וברמת גמר גבוהה נעים בטווח של 85-120 ₪, בעוד שבבניינים ותיקים הוצגו נתוני היצע בטווח של 60-75 ₪. דמי השכירות לחניה משולמים בנפרד ועומדים על כ- 370 ש"ח בבניין וכ-600 ש"ח בפרויקטים בסביבה.

[9] בהתאם לסט חוזי שכירות אשר נמסר ע"י שמאי המשיגה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בהתאם לדוחות נת"מ, דמי השכירות למשרדים מסוג Class B בהרצליה פיתוח עמדו בחציון הראשון של שנת 2021 על כ-71 ₪/מ"ר לחודש, ובחציון הראשון של שנת 2022 על כ-82 ₪/מ"ר לחודש.
- לאור האמור, מצאתי כי דמי השכירות שנקבעו בשומת המשיבה, דהיינו 65 ₪/מ"ר לשנת 2021 ו- 69 ₪/מ"ר לשנת 2022, מצויים בגדר הסביר ביחס למכלול נתוני ההשוואה, לרבות נתוני הבניין הנישום, נתוני ביקוש, שומות IFRS והכרעות קודמות בסביבה.

בהתאם לכך, שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים נקבע כדלקמן:

שנה	2021	2022
דמי שכירות	65	69
שיעור היוון[10]	6.8%	6.7%
יזמות	1.2	1.2
עלות בניה	4,500	5,000
שווי מבונה	5,000	5,300

10.4.3. <u>שווי חניה:</u>

ביחס לחניות, נתוני השכירות בסביבה ובנכס הנישום מצביעים על דמי שכירות של כ- 350-600 ₪ לחודש למקום חניה, המשקפים שווי של כ- 60,000-100,000 ₪ למקום חניה, בהתאם למיקום, סוג החניה ורמת הביקוש. לפיכך, שווי מקום חניה בסך 100,000 ₪ כפי שנקבע בשומת המשיבה מצוי בגבול העליון של טווח הסבירות[11], אך עדיין נתמך בנתוני השוק באזור התעשייה הרצליה פיתוח.

11. <u>תחשיבי השומה</u>:

תת חלקה 5-50						
חלופה	שימוש	מועד	שווי מבונה	מ"ר אקוו'	שווי חניות	סה"כ בש"ח
1	חוזיות תעשייה	מרץ-22	4,700	530.13	250,000	2,740,000
2	תכנוניות משרדים	מרץ-22	5,300	518.15	250,000	3,000,000
3	חוזיות תעשייה	ינו-21	4,300	460.53	250,000	2,230,000
4	בפועל משרדים	ינו-22	5,300	448.55	250,000	2,630,000
5	בפועל משרדים	ינו-21	5,000	448.55	250,000	2,490,000

תת חלקה 10-50						
חלופה	שימוש	מועד	שווי מבונה	מ"ר אקוו'	שווי חניות	סה"כ בש"ח
1	חוזיות תעשייה	מרץ-22	4,700	457.12	200,000	2,350,000
2	תכנוניות משרדים	מרץ-22	5,300	689.93	200,000	3,860,000
3	חוזיות תעשייה	ינו-21	4,300	457.12	200,000	2,170,000
4	בפועל משרדים	ינו-22	5,300	689.93	200,000	3,860,000
5	בפועל משרדים	ינו-21	5,000	689.93	200,000	3,650,000

תת חלקה 14-50						
חלופה	שימוש	מועד	שווי מבונה	מ"ר אקוו'	שווי חניות	סה"כ בש"ח
1	חוזיות תעשייה	מרץ-22	4,700	216.72	100,000	1,120,000
2	תכנוניות משרדים	מרץ-22	5,300	415.38	100,000	2,300,000
3	חוזיות תעשייה	מרץ-21	4,300	216.72	100,000	1,030,000
4	בפועל משרדים	מרץ-22	5,300	415.38	100,000	2,300,000
5	בפועל משרדים	מרץ-21	5,000	415.38	100,000	2,180,000

[10] שיעורי ההיוון נקבעו בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי למועדים הרלוונטיים.
[11] מאחר שרכיב החניה מובא בחשבון באופן זהה הן בחלופת התעשייה והן בחלופת המשרדים, הוא מתקזז בין החלופות ואינו משפיע בפועל על פערי השווי לצורך חישוב העסקה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. השומה:

בהתאם לכל האמור, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שומת המשיבה מצויה בתחום הסבירות, לפיכך, לא ראיתי לנכון לשנות ממסקנותיה, למעט בחלופות 5-3 לתת חלקה 5.

בהתאם לכך, שומתי המכרעת לשווי הזכויות הנישומות בתתי החלקות בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 50 בגוש 6420 באזור התעשייה הרצליה, לצורך גביית דמי שימוש ודמי היתר, הינה כדלקמן:

חלקה	חלופה	מועד	שווי הזכויות הנישומות בש"ח	
50-5	1	16.03.2022	₪ 2,740,000	שני מיליון שבע מאות וארבעים אלף
	2	16.03.2022	₪ 3,000,000	שלושה מיליון
	3	1.01.2021	₪ 2,230,000	שני מיליון מאתיים ושלושים אלף
	4	1.01.2022	₪ 2,630,000	שני מיליון שש מאות ושלושים אלף
	5	1.01.2021	₪ 2,490,000	שני מיליון ארבע מאות ותשעים אלף
50-10	1	16.03.2022	₪ 2,350,000	שני מיליון שלוש מאות וחמישים אלף
	2	16.03.2022	₪ 3,860,000	שלושה מיליון שמונה מאות ושישים אלף
	3	1.01.2021	₪ 2,170,000	שני מיליון מאה ושבעים אלף
	4	1.01.2022	₪ 3,860,000	שלושה מיליון שמונה מאות ושישים אלף
	5	1.01.2021	₪ 3,650,000	שלושה מיליון שש מאות וחמישים אלף
50-14	1	16.03.2022	₪ 1,120,000	מיליון מאה ועשרים אלף
	2	16.03.2022	₪ 2,300,000	שני מיליון ושלוש מאות אלף
	3	1.03.2021	₪ 1,030,000	מיליון ושלושים אלף
	4	1.03.2022	₪ 2,300,000	שני מיליון ושלוש מאות אלף
	5	1.03.2021	₪ 2,180,000	שני מיליון מאה ושמונים אלף

הערך הנקוב לא כולל מע"מ וכולל 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 ראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

ב ב ר כ ה,

רות חוברה
שמאית מחוזית, מחוז ירושלים והדרום
יחידת קמ"ט שמאות מנהא"ז איו"ש

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית