תאריך עברי	:	א' תמוז, תשפ"ו
תאריך לועזי	:	16 יוני, 2026
מס' חוזה רמ"י	:	300388832 ,300388829
מס' הזמנת שומת רמ"י	:	4045328 ,4045237
מס' אופק	:	52656

לכבוד:

גב' דיקלה ליה אדלר,
צוות לקידום עסקאות תעסוקה,
מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל:
diklal@land.gov.il

מר נאור בינדר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
התע"ש 20, כפר סבא
בדוא"ל:
naor@nb100.co.il

גב' נופר מור,
שמאית מקרקעין מטעם המשיג
השומר 10, הוד השרון
בדוא"ל:
nofarmorshamaut@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] גוש 7656 חלקה 256 תתי חלקות 4 ו-5, רח' היצירה 4, אזה"ת "קריית אתגרים" רעננה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניות רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלו ביום 23/11/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה, בחלופה הכוללת את אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל עבור תתי חלקות 4 ו- 5 בהתאם לשטח תשריט הבית המשותף[2].

1.2. חלופות השומה הוערכו מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר נאור בינדר בשומות מיום 12/05/2025 – **(להלן: "המשיבה")**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומותיה של שמאית המקרקעין גב' נופר מור מיום 26/10/2025 – **(להלן: "המשיג")**.

1.3. בתאריך 12/01/2026 התקיים דיון מאוחד באמצעות פלטפורמת "VC" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. מכתב מאת הח"מ וסיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 14/01/2026. במכתבו של הח"מ צוין כי מטענות הצדדים עולה כי קיימת ביניהם מחלוקת הנוגעת להיקף הזכויות אותן יש להביא בחשבון בתחשיב השומה וכי היות ומדובר במחלוקת משפטית הנוגעת לטיב הזכויות החוזיות של המשיג, לא ניתן להכריע בה במסגרת הליך דנן. הצדדים התבקשו לעדכן תוך זמן קצוב האם התקבלה הסכמה בעניין זה. הובהר לצדדים כי ככל ולא תתקבל הסכמה במועד הנקוב, הטיפול בהשגה השמאית ייפסק עד לבירור המחלוקת במסגרת המתאימה לכך.

---

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

[2] חלופה מאוחדת העוסקת בשתי השגות (עבור כל תת חלקה בנפרד) למועד קובע זהה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.4. בתאריך 25/01/2026 התקבלה משמאית המשיג תגובתה לפרוטוקול הדיון וחומרים נוספים וכן הבהרה כי מקובלת על המשיג עמדת המשיבה בנוגע למחלוקת הנוגעת לטיב הזכויות החוזיות. באותו המועד העביר שמאי המשיבה את תגובתו לפרוטוקול הדיון וחומרים נוספים.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בשומת הנכס הנדון.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7656	
חלקה:	256	
שטח חלקה רשום:	1,382 מ״ר	
תת חלקה:	4	5
שטח תת חלקה:	112 מ״ר	115.5 מ״ר
הצמדות:	חניה – 13.5 מ״ר	חניה – 13.5 מ״ר
	ממ״ק – 13 מ״ר (במשותף עם תתי חלקות 1 – 6), קירות הדירה החיצוניים.	
מהות הנכס[3]**:**	אולם תעשייה בקומת קרקע	
כתובת:	רח׳ היצירה 4, אזה״ת ״קריית אתגרים״ רעננה	

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד מתן שומות המשיבה, קרי – 12/05/2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכסים נערך על ידי החי״מ ביום 28/05/2026.

[3] עפ״י תשריט הבית המשותף.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6. תיאור הנכס והסביבה:

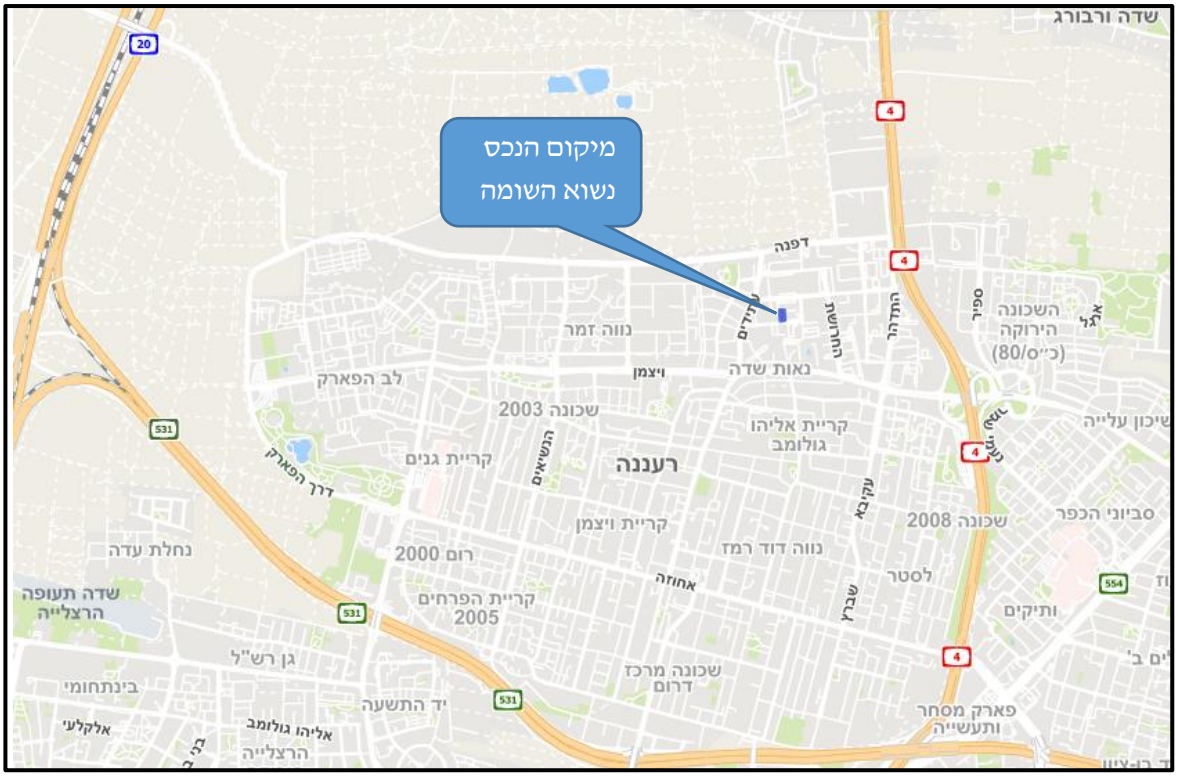
הנכסים שבנדון מהווים את רכיב הקרקע של תתי חלקות 4 ו- 5 בחלקה 256 בגוש 7656, הממוקמים ברחוב היצירה בחלקו המערבי של אזה"ת "קריית אתגרים" ברעננה.

6.1 הסביבה:

אזור התעשייה "קריית אתגרים" ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של העיר, צפונית מערבית למחלף "רעננה צפון" ותחום בכביש מס' 4 ממזרח, ברחוב ויצמן מדרום, רחוב עתידים ושכונת רסקו ממערב ורחוב דפנה מצפון. אזור התעשייה מאופיין בשימושים מעורבים לתעשייה, מלאכה, מוסכים, מסחר, משרדים ומשרדי היי-טק. חלקו המערבי מתאפיין במבנים בני ארבע קומות בבנייה ותיקה לצד בניה חדשה, חלקו המזרחי /צפון-מזרחי מתאפיין בבניה חדשה בבניינים בני 7 קומות ומעלה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. <u>הנכסים:</u>

כאמור, הנכסים שבנדון הידועים כתתי חלקות 4 ו- 5 בחלקה 256 בגוש 7656, מהווים את רכיב הקרקע של שתי יחידות בשימוש לאולם תעשייה בקומת הקרקע, שני מקומות חניה ושטחים משותפים המוצמדים אליהן, הממוקמים ברחוב היצירה 4 באזה"ת "קריית אתגרים" רעננה.

רחוב היצירה הינו רחוב פנימי, דו-כיווני המחבר בין רחוב הסדנה ממזרח לרחוב עתידים במערב. הבניין בו מצויים הנכסים מושא ההכרעה ממוקם במרכזו ובצידו הצפוני של הרחוב.

חלקה 256 הינה בצורה רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הינו 1,382 מ"ר. לחלקה חזית דרומית לרחוב היצירה שאורכה הינו כ- 23 מ' ועומקה כ- 57 מ'[4]. על החלקה קיים מבנה ותיק הידוע כ"בית חדוה" הכולל שטחי מסחר, אולמות תצוגה ומשרדים. המבנה בן שלוש קומות וכולל חזית הפונה לרחוב היצירה.

תת חלקה 4 ששטחה הרשום 112 מ"ר מסומנת כדירה בתשריט הבית המשותף, ממוקמת בקומת הקרקע בצידו המערבי של המבנה ומהווה את היחידה השלישית מצפון. לתת החלקה מוצמדת חניה בשטח 13.5 מ"ר הממוקמת בדרום-מערב החלקה וממ"ק בשטח 13 מ"ר במשותף עם תת חלקות 1-6.

תת חלקה 5 ששטחה הרשום 115.5 מ"ר מסומנת כדירה בתשריט הבית המשותף, ממוקמת בקומת הקרקע בצידו המערבי של המבנה ומהווה את היחידה השנייה מצפון. לתת החלקה מוצמדת חניה בשטח 13.5 מ"ר הממוקמת בדרום-מערב החלקה וממ"ק בשטח 13 מ"ר במשותף עם תת חלקות 1-6.

מהביקור בנכס עולה כי שתי תתי חלקות משמשות במשותף לחברה עוסקת בציוד לכיבוי אש.

<u>גבולות הנכס</u>:

צפון – חלקות 254, 256 בהן פועל שוק רעננה.

דרום – חזית לרח' היצירה ומעברה מבנה בן שלוש קומות בשימוש לתעשייה קלה וקומת מסחר.

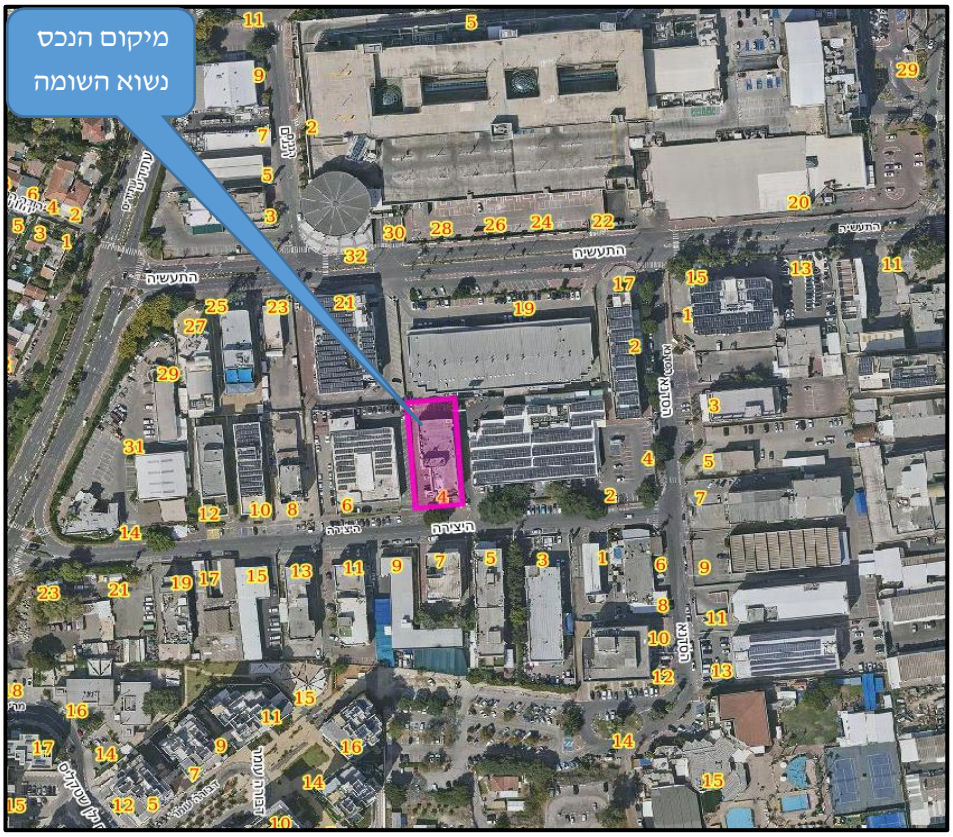
מזרח – חלקה 342 בה פועל "Sky Jump" פארק טרמפולינות.

מערב – חלקה 349 בה פועל מרכז שרות רכבים.

[4] בהתאם למדידה גראפית באתר Govmap.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

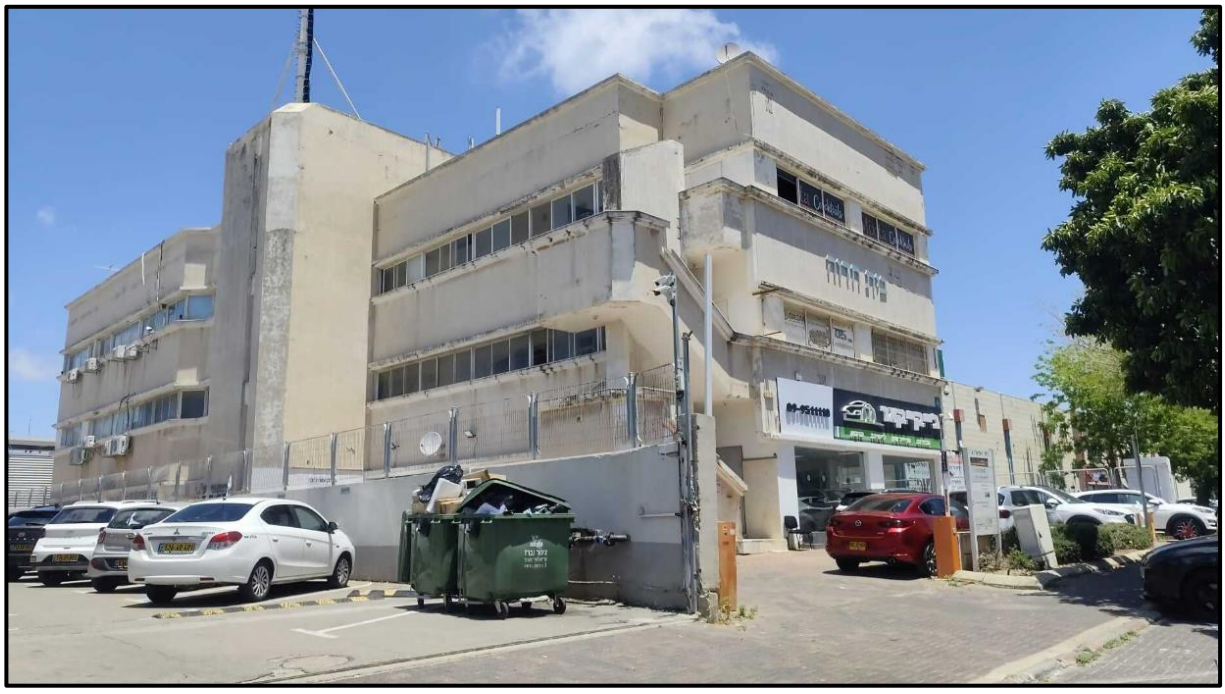
תצ"א (שנת 2023) של הנכס הנדון מתוך אתר עיריית רעננה:



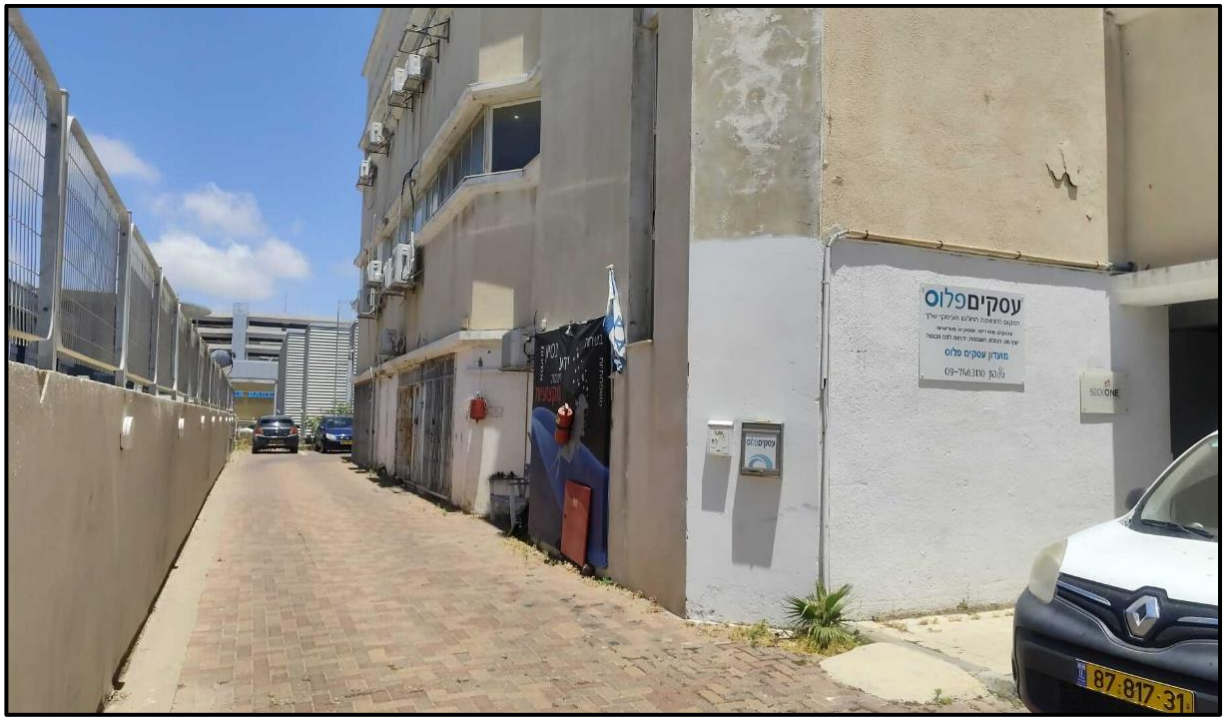
תצ"א אלכסוני של הנכס הנדון מאתר GOVMAP:



חזית המבנה בו מצויים הנכסים לרחוב היצירה



הכניסה לשתי תתי החלקות (צידו המערבי של המבנה)



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

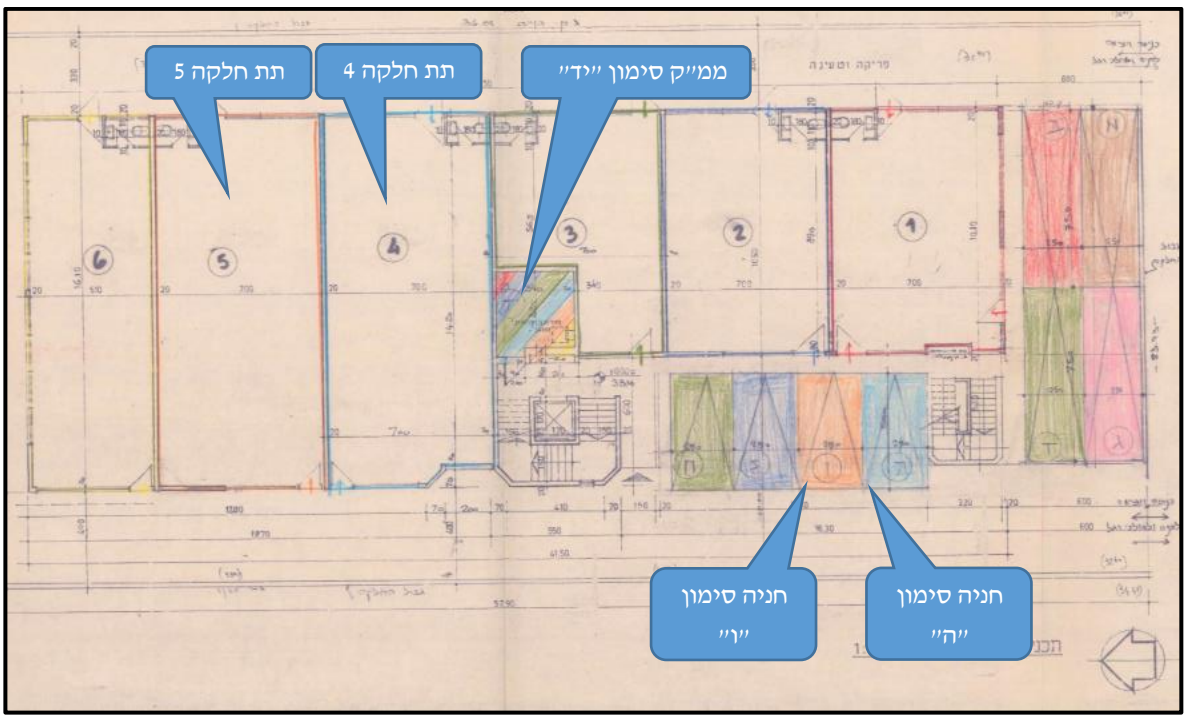
7.1 נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום המקרקעין פתח תקוה לחלקה שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 17/05/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 7656 חלקה 256 (מספר ישן 202); בכתובת היצירה 4, עיריית רעננה.	
שטח החלקה הרשום:	1,382 מ"ר	
תת חלקה:	4	5
שטח רשום:	112 מ"ר	115.5 מ"ר
הצמדות:	חניה (סימון "ה" בתשריט) – 13.5 מ"ר קירות חיצוניים (סימון "כא" בתשריט)	חניה (סימון "ו" בתשריט) – 13.5 מ"ר קירות חיצוניים (סימון "כב" בתשריט)
	ממ"ק (סימון "יד" בתשריט) – 13 מ"ר. במשותף עם תתי חלקות 1 – 6.	
חלק ברכוש המשותף:	21/410	22/410
בעלויות:	רשות הפיתוח – בשלמות	
חכירות:	חכירה ראשית לטובת י. אורן חברה להנדסה וקבלנות בע"מ (1/2), ישינובסקי יגאל (1/6), ישינובסקי נאור (1/6) וישינובסקי חדווה (1/6) – בשלמות. תאריך סיום חכירה – 19/05/2022. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה על כל הבעלים.	
הערות:	הערת אזהרה לטובת ישינובסקי נאור על החכירה של ישינובסקי יגאל. הערה בדבר אתר עתיקות מיום 07/12/1994.	

7.2 תשריט הבית המשותף:

תכנית קומת קרקע



7.3. <u>חוזה חכירה:</u>

הועבר לעיוננו מרמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 02/04/1991 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין כהן רחל ויחיאל. להלן עיקרי החוזה –

שטח המוחכר:	1,382 מ"ר בערך
זיהוי המוחכר:	גוש 7656 חלקה 256 (בשלמות)
מגרש:	268 לפי תכנית מפורטת מס' רע/62/1
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 20/05/1973 וכלה בתאריך 20/05/2022
מטרת החכירה:	מפעל מתכת
קיבולת הבניה:	40% בקומה, ב – 3 קומות, ובסה"כ 120%
היעוד:	תעשייה ומלאכה

7.4. <u>חוזה שכירות:</u>

הועבר לעיוננו מהמשיג חוזה להארכת תקופת שכירות שנחתם ביום 31/07/2024 בין ישינובסקי נאור וי. אורן חברה להנדסה וקבלנות בע"מ לבין לפיד-אש מסחר והשקעות בע"מ. להלן עיקרי ההסכם[5] –

המושכר:	תתי חלקות 4 ו- 5 כולל חניות צמודות במבנה ברח' היצירה 4 ברעננה
תקופת הארכת השכירות:	מיום 15/08/2024 ועד ליום 14/08/2025. לשוכר ניתנת אופציה להאריך את תקופת השכירות ל – 4 תקופות נוספות של שנה כ"א בתנאי הסכם זה.
דמי השכירות השנתיים:	14,000 ₪ בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. בכל אחת מתקופות האופציה יתווספו 3% לדמי השכירות של שנת השכירות הקודמת ותוספת הפרשי הצמדה. דמי השכירות יוצמדו לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע לחודש מאי 2024.

[5] מצוין בהסכם כי הוא מהווה הארכה להסכם השכירות שנחתם ביום 01/08/2010, להארכה שנחתמה ביום 20/08/2015 ולהארכה שנחתמה ביום 18/09/2019 (הכוללת הסכם שכירות שנחתם ביום 20/02/2018 עבור יתרת תת חלקה 5).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר מינהל התכנון הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתוכניות כמפורט להלן:

שם התכנית	תאריך	י.פ	עיקרי הוראות התכנית
רע/62/1	04/03/1976	2201	תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. על פי הוראות התכנית הנכס מסומן בייעוד לתעשייה וכולל זכויות של 40% לקומה בשלוש קומות (סה"כ 120%).
רע/285/1	14/10/1986	3390	מטרת התכנית הינה הוספת שימושים ותכליות לתוכניות קיימות באזה"ת. באזור זה יותרו שימושים לבתי חרושת ושטחי חרושת, בתי מלאכה ושטחי מלאכה, בניינים ושטחי אחסנה, בתי קרור ומחסני קרור. מקומות למכירת חומרי בנין, חומרי גלם, מכשירי עבודה וכלי עבודה. מסעדות, מזנונים וקיוסקים. בנקים, משרדים הדרושים במישרין להפעלת אזור התעשיה. שטחי ציבור ומוסדות ציבור.
רע/285/1/א'	30/08/1987	3476	מטרת התכנית הינה הוספת יציעים בבתי מלאכה ומפעלים באזור תעשיה. על פי הוראות התכנית במבנים חדשים אחוזי הבניה של היציעים ישאבו מאחוזי הבניה הכוללים המותרים. במבנים קיימים תותר הקמת יציעים בקומת הקרקע בלבד ושטחם לא יעלה על 40% משטח הקומה. היציעים ישמשו רק לשירותים למשרדי המפעל בקומת הקרקע לה הם צמודים ולאחסון.
רע/2000	08/11/1990	3813	תכנית מתאר מקומית. הנכס מסומן בייעוד אזור תעשיה ומלאכה.
רע/330/1/א'	29/03/1998	4632	תכנית מתאר מקומית. על פי הוראות התכנית הנכס הנדון מסומן בייעוד אזור מסחר, משרדים ותעשיה וכולל זכויות לשטח עיקרי בסך 120% ב- 3 או 4 קומות, תכסית 40%, שטחי שירות על קרקעיים - 25% ושטחי שירות תת קרקעיים - 25%. יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע ובמרתף בלבד, ובתנאי שגודל מינימלי של חנות, מסעדה או כל בית עסק אחר לא יקטן מ- 60 מ"ר. תותר חניה על גג המבנה או באחת הקומות - שטחי החניה לא יכללו באחוזי הבניה. ניתן להעביר אחוזי בניה לשטחים עיקריים בשעור של עד 50% משטח קומה למפלס תת קרקעי ובלבד שלא יגדל סך כל אחוזי הבניה למגרש.
רע/3000	30/03/2016	7237	תכנית מתאר כוללנית לעיר רעננה. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכניות מפורטות אשר יוכנו בהתאם לתכנית זאת. עפ"י תשריט התכנית, הנכס הנדון מצוי באזור התייחסות 102 בייעוד "מתחם תעסוקה" וכלול במתחם 5ב'. בהתאם לנספח העיצוב העירוני, האזור מיועד לבינוי של קומת קרקע + 14 קומות. בהתאם להוראות התכנית, במתחם 5ב' יאושרו סה"כ 35,000 מ"ר מסחר ו- 90,000 מ"ר משרדים, תעשיה עתירת ידע ומלאכה. במגרשים בשטח של עד 0.5 דונם ינתנו עד 220% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת, במגרשים בשטח 0.5 - 1.5 דונם - 240% זכויות בניה ובמגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם - עד 270% זכויות בניה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. <u>רישוי:</u>

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר עיריית רעננה אותר על ידנו היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מס' **980071** מיום 29/03/1998 שניתן ל- "התקנת תורן לאנטנה".
- היתר בניה מס' **20100314** מיום 26/10/2010 שניתן ל- "התקנת מערכת פוטו וולטאית כולל פיצול מונים על גג בניין קיים".

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון <u>כולל</u> הוצאות פיתוח <u>וללא</u> מע"מ, כפי שנקבע על ידי הצדדים[6]:

תת חלקה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
4	1,010,000 ₪	310,000 ₪
5	1,050,000 ₪	320,000 ₪

9.2. <u>סיכום שומת המשיבה:</u>

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

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

- <u>ערכי שווי למשרדים</u>

- ארבעה עשר נתוני היצע לשכירות שטחי משרדים ברעננה, מהשנים 2024 – 2025. שטח היחידות 45 – 1,555 מ"ר. דמ"ש חודשיים מבוקשים 55 – 100 ₪/מ"ר. (מקור: לוחות פרסום אינטרנטיים).
- על פי סקר שוק לדמי שכירות לשטחי משרדים למחצית הראשונה של שנת 2024, דמי השכירות הממוצעים במשרדים class a הינם 74.5 ₪ למ"ר ודמי השכירות הממוצעים במשרדים class b הינם 62 ₪ למ"ר. (מקור: חברת נת"מ).
- חמש עשרה עסקאות מכר לשטחי משרדים מפרויקט חדש בסביבת הנכס (גו"ח 7657/144, רח' הנופר 2), מהשנים 2024 - 2025. שטח היחידות 66.56 – 192 מ"ר. תמורה מדווחות 1,075,494 – 4,149,256 ₪. (מקור: מידע נדל"ן).

מניתוח נתונים אלו קבע שמאי המשיבה שווי של **4,000** ₪ **למ"ר מבונה משרדים ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

---

[6] יוער כי לאחר מועד הדיון שמאית המשיג הודיעה כי היא מוותרת על הטענה המשפטית הנוגעת לטיב זכויות החובר ביחס לפוטנציאל התכנוני. מכיוון שלא הועבר על ידה תחשיב מתוקן, מוצג על ידנו התחשיב כפי שמופיע בשומתה המקורית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- <u>ערכי שווי למסחר</u>

- שבע עסקאות מכר לשטחי מסחר ברעננה מהשנים 2023 – 2024. שטח היחידות 24 – 70 מ״ר. תמורה מדווחות 880,000 – 2,129,400 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקאות משקפות שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 11,533 ₪[7]. (מקור: מידע נדל״ן).
- שישה נתוני היצע לשכירות שטחי מסחר ברעננה, מהשנים 2023 – 2025. שטח היחידות 34 – 130 מ״ר. דמ״ש חודשיים מבוקשים 96 – 147 ₪/מ״ר. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקאות משקפות שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,657 ₪[8]. (מקור: לוחות פרסום אינטרנטיים).

מניתוח נתונים אלו קבע שמאי המשיבה שווי של **8,000** ₪ **למ״ר מבונה מסחר ללא מע״מ וכולל פיתוח**.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- אומדן שווי למשרדים – נערך עפ״י גישת החילוץ בשילוב גישת ההשוואה למשרדים בנויים בשילוב גישת היוון ההכנסות הכוללת נתוני דמ״ש בשילוב דו״חות נת״מ, תוך ביצוע התאמות לנכס נשוא השומה. בוצע שקלול גישות השומה – גישת החילוץ בשיעור של כ-50%, גישת היוון הכנסות בשיעור של כ-50%.
- אומדן שווי למסחר – נערך עפ״י גישת החילוץ בשילוב גישת ההשוואה למבני תעשייה בנויים בשילוב גישת היוון ההכנסות הכוללת נתוני דמ״ש, תוך ביצוע התאמות לנכס נשוא השומה. בוצע שקלול גישות השומה – גישת חילוץ בשיעור של כ-10%, גישת היוון הכנסות בשיעור של כ-90%.
- פוטנציאל תכנוני – הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת שטחים מכוח התכנית הכוללנית רע/3000 בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומתו המכרעת של ד״ר גד נתן בגו״ח 7658/84 מיום 22/03/2018 ואשר אומצו בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס בגו״ח 8981/41 מיום 31/05/2021. לאור העובדה כי ניצול הזכויות הנוספות מחייב הכנת תכנית מפורטת, הובאה בחשבון דחיה למימוש. רכיב הפוטנציאל חושב מכלל החלקה תוך גזירת החלק היחסי המיוחס לנשוא השומה בהתאם לחלק ברכוש הבית המשותף.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לחוקי עזר.

[7] יזמות – 20%, עלות בניה – 8,000 ₪. מקדמי התאמה: מיקום – 0.7-1.

[8] ש.היוון – 7%, יזמות – 20%, עלות בניה – 7,000 ₪. מקדמי התאמה: מו״מ – 5%, מיקום – 0.85-1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיבי השומה:

תחשיב שומה - תת חלקה 4				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי ק"ק	112.0	1.00	₪ 8,000	₪ 896,000
חניה צמודה	13.5	0.35	₪ 8,000	₪ 37,800
סה"כ שווי תת חלקה לפני פוטנציאל				₪ 933,800
בתוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני*				₪ 80,962
סה"כ שווי הנכס נשוא השומה כולל פיתוח וללא מע"מ				₪ **1,010,000**

*תחשיב לחישוב פוטנציאל זכויות		
מהות	**מסחר**	**תעסוקה**
שטח קרקע נטו של המתחם (הפרשה לצ"צ 50%)	138,500	138,500
שטח כלל החלקה	1,382	1,382
שטח החלקה לאחר הפרשה לצ"צ (50%)	691	691
חלק יחסי לחלקת הנכס באחוזים	0.50%	0.50%
זכויות בניה לכלל השטח נטו	35,000	90,000
חלק יחסי בזכויות הבניה לחלקה הנישומה	174.62	449.03
החלק היחסי של נשוא השומה	0.05	0.05
חלק משויך בזכויות הבניה	8.94	23.00

מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר**	**סה"כ**
תוספת שטחי מסחר	8.94	8,000	₪ 71,552
תוספת שטחי תעסוקה	23.00	4,000	₪ 91,995
עלות חניה עודפת**			-₪ 67,120
סה"כ שווי לפני דחייה			₪ 96,427
מקדם דחייה לאישור תכנית מפורטת (3 שנים, 6%)			0.84
סה"כ שווי פוטנציאל תכנוני			₪ **80,962**

**אומדן תרומת חניה לפוטנציאל התכנוני			
מהות	**שטח במ"ר**	**מ"ר לחניה**	**חניות נדרשות**
מסחר	8.94	30	1
משרדים	23.00	60	1
סה"כ מקומות חניה ת"ק נדרשים			2
שווי מקום חניה			₪ 100,000
עלות בניה מקום חניה למ"ר (כולל תקורה +20%)			₪ 3,816
סה"כ עלות בניית מקום חניה		35	₪ 133,560
עלות עודפת למקום חניה			₪ 33,560
סה"כ עלות עודפות לחניות		**2**	₪ **67,120**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תחשיב שומה - תת חלקה 5				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי ק"ק	115.5	1.00	₪ 8,000	₪ 924,000
חניה צמודה	13.5	0.35	₪ 8,000	₪ 37,800
סה"כ שווי תת חלקה לפני פוטנציאל				₪ 961,800
בתוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני*				₪ 87,501
סה"כ שווי הנכס נשוא השומה כולל פיתוח וללא מע"מ				₪ **1,050,000**

*תחשיב לחישוב פוטנציאל זכויות		
מהות	**מסחר**	**תעסוקה**
שטח קרקע נטו של המתחם (הפרשה לצ"צ 50%)	138,500	138,500
שטח כלל החלקה	1,382	1,382
שטח החלקה לאחר הפרשה לצ"צ (50%)	691	691
חלק יחסי לחלקת הנכס באחוזים	0.50%	0.50%
זכויות בניה לכלל השטח נטו	35,000	90,000
חלק יחסי בזכויות הבניה לחלקה הנישומה	174.62	449.03
החלק היחסי של נשוא השומה	0.05	0.05
חלק משויך בזכויות הבניה	9.37	24.09

מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר**	**סה"כ**
תוספת שטחי מסחר	9.37	8,000	₪ 74,959
תוספת שטחי תעסוקה	24.09	4,000	₪ 96,376
עלות חניה עודפת**			-₪ 67,120
סה"כ שווי לפני דחייה			₪ 104,215
מקדם דחייה לאישור תכנית מפורטת (3 שנים, 6%)			0.84
סה"כ שווי פוטנציאל תכנוני			₪ **87,501**

**אומדן תרומת חניה לפוטנציאל התכנוני			
מהות	**שטח במ"ר**	**מ"ר לחניה**	**חניות נדרשות**
מסחר	9.37	30	1
משרדים	24.09	60	1
סה"כ מקומות חניה ת"ק נדרשים			2
שווי מקום חניה			₪ 100,000
עלות בניה מקום חניה למ"ר (כולל תקורה +20%)			₪ 3,816
סה"כ עלות בניית מקום חניה		35	₪ 133,560
עלות עודפת למקום חניה			₪ 33,560
סה"כ עלות עודפות לחניות		**2**	₪ **67,120**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיג על גישת ההשוואה הישירה ועל גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

- <u>ערכי שווי למסחר</u>

- חמש עסקאות מכר לשטחי מסחר בסביבת הנכס, מהשנים 2023 ו- 2025. שטח היחידות 33 – 1,005 מ״ר. תמורה מדווחות 600,000 – 17,000,000 ₪[9].
- בקרה - שני נתוני היצע לשכירות שטחי מסחר ברעננה. שטח היחידות 110 מ״ר ו- 190 מ״ר. דמ״ש חודשיים מבוקשים 109 ₪/מ״ר ו- 58 ₪/מ״ר, בהתאמה[10].
- בקרה - נתון מכר לנכס מסחרי ברעננה בשטח 400 מ״ר. תמורה מבוקשת 4,500,000 ₪[11].

מניתוח נתונים אלו קבעה שמאית המשיג שווי של **3,067** ₪ **למ״ר מבונה מסחר המגלם חניה ללא מע״מ וכולל פיתוח**.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- בקביעת ערכי השווי הובאו בחשבון נתוני השוואה מהסביבה הקרובה של הנכסים אשר מגלמות את אופי הבינוי והפוטנציאל התכנוני, תוך שימוש במקדם חזית/עורף בשיעור 30%, מקדם שוליות ומקדם הפחתה בשל חוסר יכולת לניצול פוטנציאל תכנוני עתידי.
- פוטנציאל תכנוני – הובא בחשבון כי הזכויות הפוטנציאליות משויכות על פי תקנון הבית המשותף לתת חלקה אחרת בבית המשותף ומשכך הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין אי מימוש פוטנציאל תכנוני המגולם בנתוני ההשוואה[12].

9.3.3. <u>התייחסות לשומת המשיבה</u>:

- עסקאות השוואה ושווי מ״ר מבונה – עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה אינן משקפות את רמת המחירים בנכס הנדון. בעסקאות המוצגות בשומת המשיבה קיימים שלושה מאפיינים מהותיים השונים מהנכס הנדון:
  - מיקום החנויות – הובאו בחשבון חנויות מסחר שכונתיות הממוקמות בשכונות מגורים, חלקם בבניה חדישה וחלקן פונות לצירי תנועה ראשיים. עסקאות אלו אינן מביאות בחשבון כי למיקום מסחר בלב אזור תעשייה ומלאכה לצד רחוב פנימי, יתרונות מועטים. כמו כן, על גג הבניין הנדון הוקמה אנטנה וקיימים מתקני תקשורת, דבר הממחיש את נחיתות האזור.

---

[9] יזמות – 20%, עלות בניה – 8,000 ₪. מקדמי התאמה: שוליות – 0.8-1, חזית/עורף – 0.7-1.

[10] ש. היוון – 7%. מקדמי התאמה: מו״מ – 5%, חזית/עורף – 0.7-1.

[11] התאמה למו״מ – 5%.

[12] יוער לאחר מועד הדיון שמאית המשיג הודיעה כי היא חוזרת מטענתה שהזכויות הנוספות אינן מוקנות לנכסים הנדונים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- הבדל חזית/עורף – עסקאות ההשוואה הינן חזיתיות לרחוב ובעלות חשיפה גבוהה בעוד הנכסים הנישומים הינם עורפיים והכניסה אליהם משביל פנימי צר.
- גודל החנויות – העסקאות מתייחסות לחנויות קטנות בגודל 24 – 70 מ״ר. בהשוואה לנכס הנדון יש להביא בחשבון את עקרון השוליות.

מניתוח העסקאות אותן מציג שמאי המשיבה ניתן לראות כי קיימת שונות גבוהה בין העסקאות. דבר זה מצביע על כך שלמאפייני הבינוי והמסחר הספציפיים של כל נכס קיימת השפעה רבה על השווי.

- פוטנציאל תכנוני – שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו תוספת בגין פוטנציאל תכנוני מכוח תכנית רע/3000. בהתאם לתקנון הבית המשותף גג הבניין יוצמד לתת חלקה 15 ולחוכר של תת חלקה 15 תהא הזכות לבנות על השטח הצמוד לדירתו כל תוספת בניה בכפוף להיתר מבלי לבקש את הסכמת שאר דיירי הבית המשותף. מכאן משתמע שכל בעלי חלקות השנה בבית המשותף ייחדו את זכויות הבניה העתידיות בנכס לתת חלקה 15 ולפיכך זכויות אלו אינן קניינם. יש להביא בחשבון כי עסקאות ההשוואה שהובאו בשומת המשיג, כולן מהסביבה הקרובה, חלות עליהן אותן תכניות ועל כן הן מגלמות במכירתן את הפוטנציאל התכנוני. לפיכך, לא רק שאין לכלול תוספת לשווי בגין פוטנציאל תכנוני, אלא יש להביא בחשבון הפחתה בעקבות חוסר האפשרות לניצול זכויות בניה עתידיות, בהתאם לקבוע בתקנון הבית המשותף.

9.3.4. תחשיבי השומה[13]:

תחשיב שומה - תת חלקה 4	
שטח רשום במ״ר	112
שווי מ״ר מבונה	3,067 ₪
סה״כ שווי קרקע מבונה	343,560 ₪
הפחתה בגין אי מימוש פוטנציאל תכנוני עתידי (10%)*	-34,356 ₪
סה״כ שווי ללא מע״מ וכולל פיתוח, במעוגל	**310,000 ₪**

תחשיב שומה - תת חלקה 5	
שטח רשום במ״ר	115.5
שווי מ״ר מבונה	3,067 ₪
סה״כ שווי קרקע מבונה	354,296 ₪
הפחתה בגין אי מימוש פוטנציאל תכנוני עתידי (10%)*	-35,430 ₪
סה״כ שווי ללא מע״מ וכולל פיתוח, במעוגל	**320,000 ₪**

[13] ראו ה״ש 6.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בתאריך 12/01/2024 התקיים דיון מאוחד בהשתתפות הצדדים באמצעות פלטפורמת "VC". בפתח הדיון הובהר לצדדים ע"י החו"מ כי טענת שמאית המשיג לפיה בהתאם לתקנון הבית המשותף זכויות הבניה הפוטנציאליות אינן מוקנות לחוכר ולכן אין להביאם בחשבון במסגרת השומה, הינה טענה משפטית שאינה יכולה לדון במסגרת זו. שמאית המשיג התבקשה לעדכן במסגרת הזמן הקצוב האם המשיג מבקש לעצור את ההשגה השמאית בשלב זה על מנת לברר את טענתו המשפטית או שהוא מוותר על טענה זו. כמו כן, שמאי המשיבה התבקש להעביר את תחשיביו אשר הוצגו בצורה חלקית בשומתו ושמאית המשיג התבקשה להעביר את חוזי השכירות בנכס. בדיון הצדדים העלו בפני את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- מובן ומקובל כי מדובר בעניין משפטי. התייחסות תועבר במסגרת הזמן שניתן לתגובות לפרוטוקול.
- **חוזי שכירות** – הסכמי השכירות יועברו לאחר הדיון.
- **עסקאות השוואה** – בשומת ההשגה ישנה התייחסות פרטנית לכל העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה והטיעונים לגביהן, לרבות מיקום, שטח והבדל חזית/עורף. בהמשך לכך, הובאו עסקאות המשקפות את מאפייני הנכס הנדון, המצביעות על שווי נמוך יותר. זאת להבדיל מעסקאות ההשוואה שהובאו בשומת המשיבה, אשר אינן משקפות את רמת המחירים או את אופי הבינוי בסביבה. ראוי להביא עסקאות השוואה מתוך אזור התעשייה. עסקאות מרח' אחוזה ורח' בן גוריון, עם חזית לרחוב, בשכונת מגורים, בקומת קרקע מסחרית בבניין מגורים, לכל אלה - אין מקום לבוא לידי השוואה. מדובר באזור תעשייה גדול יחסית. הנכס שבנדון ממוקם בצידו המערבי, המאופיין בשימושי מלאכה ותעשייה קלה. נכון שיש קניון ליד, אך יש שם גם מוסכים ומבני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות, לא משרדי הייטק. יש להביא בחשבון כי הנכס הנדון הינו חנות עורפית. בנוגע לחניה, מדובר בשביל צר מאוד, אין חניה - התכנון אינו מיטבי. זאת ועוד, כל עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת ההשגה ובשומת המשיבה, כוללות חנייה צמודה, על כן השווי מגלם חנייה.
- **פוטנציאל תכנוני** – השווי שנקבע הוא לאחר מועד אישור התוכנית הכוללנית, ועל כן מגלם את הפוטנציאל התכנוני. לכן, אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני, שכן, הוא מגולם בעסקאות ההשוואה. מוסכם עם שמאי המשיבה כי היקף שווי הפוטנציאל הינו כ- 10%.
- **שווי מ"ר מסחר** – בבחינת עסקאות בסביבת הנכס הנדון ובהתייחס למאפייניו, זה השווי המתקבל. שווי של 24,000 ₪ למ"ר מסחר בנוי שנקבע בשומת המשיבה, הוא מאוד גבוה.
- **גישות השומה** – בשומת ההשגה לא נוכה רכיב המע"מ מעסקאות ההשוואה. בעסקה הנ"ל הובא בחשבון 600,000 ₪ בהתבסס על דיווחים. ובכל מקרה, במידה וקיימת טעות היא מינורית, כיוון שאז יגדל השווי הבנוי מ-14,500 ₪ ל-15,500 ₪, ולא 25,000 ₪ כפי שנקבע בשומת המשיבה.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **תחשיב פוטנציאל** – תחשיב הפוטנציאל יועבר לאחר הדיון.
- **שווי מ"ר מסחר** – בשומת ההשגה נקבע שווי למ"ר מסחר לא סביר, ואף נמוך משווי מ"ר משרדים. בשומות מכריעות, האחת משנת 2024 ברח' החרושת 19, והשניה משנת 2021 ברח' התעשייה 21, נקבע שווי של 7,000 ₪. באשקלון, בשכונת גבעת ציון, שכונת מגורים עם מסחר בקומת הקרקע, השווי הינו בסביבות 9,000- 10,000 שקל. לפיכך, באזור התעשייה של רעננה, שנקרא גם אזור הייטק, עם מרכזים מסחריים וקניון ליד

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- השווי הראוי הינו 8,000 - 9,000 ₪ לכל הפחות.

- **עסקאות השוואה** – רחוב היצירה הוא רחוב מרכזי באזור התעשייה עם תנועה ערה. אומנם הנכס אינו חזיתי, אך ישנם שימושים באזור התעשייה הזה שלא מחייבים חלון תצוגה, העיקר הוא הסביבה והאפשרות למסחר. כמו כן, קומת קרקע, גם אם היא עורפית, יש לה ביקוש ואף יתרון גדול בכך שהחניה ליד. כמו כן, הובא בחשבון שווי חניה מזערי של 38,000 ₪.
- **גישות השומה** – עסקה ברח' המסגר 4 מינואר 2025, בשטח 33 מ"ר ברשות המיסים מופיעה כ-708,000 שקל, אולם בשומת ההשגה אותה עסקה הובאה בסך 600,000. ככל הנראה, לכל עסקאות ההשוואה נוכה מע"מ, בעוד הנחת העבודה היא כי רכיב המע"מ אינו כלול בעסקאות.
נוסף על כך, שיטת החילוץ אינה מתאימה במקרה הנדון. ניכוי יזמות 20% ו-8,000 שקל עלות בניה, מעוות את התוצאה הסופית. נכון יותר, להתמקד בנתוני שכירות מבוקשים. לאור האמור, בשומת המשיבה בוצע שקלול של 90% לדמי שכירויות ו-10% לגישת ההשוואה, בכדי להפריד בין הפוטנציאל לשווי למ"ר. לעומת זאת, בשומת ההשגה הובאו שני נתוני השוואה שההפרשים ביניהם קיצוניים.
- **חוזי שכירות** – יועברו שני חוזים. האחד ברח' המלאכה, רחוב פנימי צדדי, ללא חשיפה והשני בחזית רח' מול הקניון, דרכם ניתן להגיע לשווי ללא פוטנציאל, שאינו מגולם בהם.

9.5. <u>חומרים נוספים שהועברו על ידי הצדדים:</u>

- בתאריך 25/01/2026 העבירה שמאית המשיג הודעה כי בנוגע למחלוקת הנוגעת לטיב הזכויות החוזיות של הנישום, התקבלה הסכמה עם המשיבה והמשיג מוותר על טענה זו. כמו כן, צורף להודעתה חוזה השכירות בנכסים הנדונים המפורט בסעיף 7.4 לעיל[14], וכן שני חוזי שכירות לתת חלקות 2+1 ו- 3 בבניין בו מצויים הנכסים הנדונים. להלן סיכום פרטי החוזים –

חוזה שכירות מיום 18/01/2021 בין ישינובסקי נאור וי. אורן חברה להנדסה וקבלנות בע"מ לבין חברת פאו מטבחים בע"מ. להלן עיקרי ההסכם[15]:

המושכר:	אולם למלאכה ותעשייה וחניה הידועים כגוש 7656 חלקה 256/3 המושכרים למטרת אולם תצוגה למטבחים ופרטי נגרות.
תקופת השכירות:	מיום 01/03/2021 ועד ליום 28/02/2024. לשוכר ניתנו שתי תקופות אופציה בנות 24 חודשים כ"א. דמי השכירות יהיו צמודים למדד ובתוספת מע"מ.
דמי השכירות החודשיים:	מיום 01/03/2021 ועד ליום 28/02/2022 – 3,162 ₪. בתקופת השכירות הראשונה עבור כל שנה נוספת ישלם השוכר למשכיר תוספת של 2% צמוד למדד המחירים לצרכן. בתקופות האופציה עבור כל שנה נוספת ישלם השוכר למשכיר תוספת של 3% צמוד למדד המחירים לצרכן.

על פי ניתוח שמאית המשיג החוזה משקף שווי מ"ר בנוי בסך 11,064 ₪.

[14] על פי ניתוח שמאית המשיג החוזה משקף שווי מ"ר בנוי בסך 11,238 ₪.

[15] מצוין בהסכם שהוא מהווה הארכה להסכם השכירות הקודם שנחתם ב-07/07/2013.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חוזה שכירות מיום 03/07/2022 בין ישינובסקי נאור וי. אורן חברה להנדסה וקבלנות בע"מ לבין ג'יי. קיי – קאר ליסינג בע"מ. להלן עיקרי ההסכם[16]:

המושכר:	שני אולמות למלאכה ותעשייה ושתי חניות הידועים כגוש 7656 חלקה 256/1 וחלקה 256/2 המושכרים למטרת מכירה, ליסינג, השכרה וטרייד אין של רכבים.
תקופת השכירות:	מיום 06/08/2022 ועד ליום 05/08/2027. לשוכר ניתנה תקופת אופציה בת 4 שנים. דמי השכירות יהיו צמודים למדד ובתוספת מע"מ.
דמי השכירות החודשיים:	מיום 06/08/2022 ועד ליום 05/08/2023 – 11,200 ₪. מיום 06/08/2023 ועד ליום 05/08/2024 – 11,536 ₪. מיום 06/08/2024 ועד ליום 05/08/2025 – 11,882 ₪. מיום 06/08/2025 ועד ליום 05/08/2026 – 12,238 ₪. מיום 06/08/2026 ועד ליום 05/08/2027 – 12,605 ₪. מיום 06/08/2027 ועד ליום 05/08/2028 – 12,983 ₪. מיום 06/08/2028 ועד ליום 05/08/2029 – 13,372 ₪. מיום 06/08/2029 ועד ליום 05/08/2030 – 13,500 ₪. מיום 06/08/2030 ועד ליום 05/08/2031 – 13,500 ₪.

על פי ניתוח שמאית המשיג החוזה משקף שווי מ"ר בנוי בסך 16,068 ₪.

- בתאריך 25/01/2026 העביר שמאי המשיבה את החלקים החסרים מתחשיביו וכן שני חוזי שכירות. להלן סיכום פרטי החוזים –

חוזה שכירות מיום 14/01/2022 בין נאות יאיר חבק לבניין וקבלנות בע"מ לבין אברהם ומיכל שהרבני. להלן עיקרי ההסכם:

המושכר:	אולם המצוי בקומת הקרקע בבניין ברחוב המלאכה 4 בא.ת. רעננה, הידוע כחלק מתת חלקה 1 (החלק המצוי בקומת הקרקע בלבד) בחלקה 204 בגוש 7656 המושכר למטרת חנות תצוגה ומכירת דלתות וחלונות.
תקופת השכירות:	מיום 15/01/2022 ועד ליום 31/12/2022. לשוכר ניתנו שמונה תקופות אופציה בנות שנה אחת.
דמי השכירות החודשיים:	מיום 01/01/2022 ועד ליום 31/12/2024– 5,500 ₪ בתוספת מע"מ. מיום 01/01/2025 ועד ליום 31/12/2026– 5,700 ₪ בתוספת מע"מ. מיום 01/01/2027 ועד ליום 31/12/2028– 6,500 ₪ בתוספת מע"מ. מיום 01/01/2029 ועד ליום 31/12/2029– 7,000 ₪ בתוספת מע"מ. מיום 01/01/2030 ועד ליום 31/12/2030– 7,300 ₪ בתוספת מע"מ.

[16] מצוין בהסכם שהוא מהווה הארכה להסכם השכירות הקודם שנחתם ב-07/07/2013.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חוזה שכירות מיום 11/12/2018 בין אור מנהטן בע"מ לבין ניצת הדובדבן בע"מ. להלן עיקרי ההסכם:

המושכר:	שטח של כ- 170 מ"ר ברוטו במבנה המצוי ברחוב החרושת 36-32 בא.ת. רעננה הידוע כתת חלקה 30 בחלקה 294 בגוש 7656, המושכר למטרת חנות ו/או מרכול.
תקופת השכירות:	מיום 01/01/2019 ועד ליום 31/12/2021. לשוכר ניתנה אופציה לתקופה נוספת של שלוש שנים.
דמי השכירות החודשיים:	14,450 ₪ בתוספת מע"מ. בתקופת האופציה יועלו דמי השכירות ב- 5%. דמי הניהול למ"ר – 9 ₪. דמי השכירות צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן לפי מדד בסיס הידוע ביום 15/12/2018
תנאים נוספים:	ככל והשוכר ישלים את תקופת השכירות הראשונה ותקופת האופציה הוא יקבל גרייס לתקופה של 120 ימים. במידה ותקופת השכירות הראשונה תושלם במלואה והשוכר יודע על אי מימוש האופציה, השוכר יישלם למשכיר דמי שכירות מלאים עבור 30 יום מתקופת הגרייס שניתנה לו.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

לאחר שהצדדים יישבו ביניהם את המחלוקת המשפטית בנוגע לטיב זכויות הנישום ביחס לפוטנציאל התכנוני מכוח תכנית רע/3000, המחלוקת ביניהם הצטמצמה לקביעת ערכי השווי למסחר בנכס הנדון.

הפער בין הצדדים נובע בעיקרו ממסד נתוני ההשוואה שהובא בחשבון על ידם. בעוד ששמאי המשיבה הסתמך בקביעת השווי של נתוני השוואה למסחר כלליים בעיר רעננה – לרבות מחנויות המצויות במרכז העיר ובשכונות מגורים, שמאית המשיג הביאה בחשבון מסד נתוני השוואה מאזור התעשייה בלבד.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים אני מקבל בעניין זה את עמדת שמאית המשיג. שווי נכס מסחרי מושפע בצורה רבה ממיקומו וממידת החשיפה לו הוא זוכה. משכך, יש להביא בחשבון נתונים הדומים, ככל האפשר, לנכס, מיקומו ומאפייניו. בהתאם לכך לצורך קביעת השווי הובא בחשבון על ידי הסכם השכירות בנכס הנדון וכן הסכמי השכירות הנוספים במבנה בו הוא מצוי. כבקרה נותחו על ידי הסכמי השכירות נוספים לנכסים המצויים בסביבת הנכס וכן נתוני היצע רלוונטיים.

כאמור, התכנית הכוללנית רע/3000 מקנה לנכס הנדון וסביבתו פוטנציאל לתוספת זכויות. משכך, קיימת בעייתיות בהסתמכות על עסקאות מכר לנכסים העשויים אף הם לגלם פוטנציאל זה, שהיקפו ועוצמתו קשים להערכה בשל הנתונים הסובייקטיביים השונים בכל נכס (ריבוי בעלים, הצמדת הזכויות לחלק מהיחידות וכו') ואשר אינם ידועים לנו. בהתאם לזאת בחרתי לקבוע את שווי הנכס בהסתמך על נתוני שכירות אשר מטיבם אינם מגלמים כל פוטנציאל ולאמוד את התוספת השווי בגין הפוטנציאל התכנוני בנכסים הנישומים, בהתאם לעקרונות שומתו המכרעת של גד נתן בגו"ח 7658/84 מיום 22/03/2018, עליה הסתמך שמאי המשיבה.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>מסד נתוני ההשוואה:</u>**

בקביעת ערכי השווי למסחר הובאו בחשבון על ידי הסכמי השכירות בנכסים הנדונים ובנכסים נוספים המצויים בבניין הנדון. כבקרה הובאו בחשבון על ידי נתוני שכירות והיצע שכירות מסביבת הנכסים. בניתוח הנתונים הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לעורפיות בשיעור 0.7, מקדם התאמה לשוליות לנכסים הקטנים מ- 50 מ״ר בשיעור 0.95 ומקדם מיקום בשיעור 0.9. היות ונתוני ההשוואה מגלמים חניות, בתחשיב השומה לא הובאה בחשבון על ידי תוספת בגין שטחי החניות המוצמדות לנכסים.

בקביעת ערכי השווי למשרדים הובאו בחשבון על ידי עסקאות מכר, נתוני היצע שכירות וסקרי שוק לשטחי משרד חדשים באזור התעשייה ברעננה. בקביעת ערכי השווי לחניות הובאו בחשבון על ידי נתוני שכירות מקומות חניה המופיעים בשומת IFRS שערך משרד גרינברג אולפינר ושות׳ למתחם אינפיניטי המצוי בצומת רעננה מרכז למועד הקובע 31/12/2025 וכן על סקרי שוק.

10.2.2. **<u>הוצאות פיתוח:</u>**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין גובה הוצאות הפיתוח.

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

10.2.3. **<u>שומה מבוססת הנחה:</u>**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. ערכי שווי למסחר

- חוזי השכירות בנכסים הנדונים וביחידות הסמוכות באותו הבניין –

מס"ד	תאריך החוזה	השוכר	המושכר	שטח נטו	סה"כ דמ"ש חודשיים במועד הקובע	התאמה לעורפיות	דמ"ש למ"ר מתואם
1	31/07/2024	לפיד-אש מסחר והשקעות בע"מ	**הנכסים הנדונים**. תתי חלקות 4 ו- 5 כולל חניות צמודות.	227.5	₪ 14,468	1	₪ 64
2	18/01/2021	פאו מטבחים בע"מ	אולם צמוד לנכסים הנדונים. תת חלקה 3 כולל חניה.	61	₪ 4,142	1	₪ 68
3	07/06/2022	ג'יי.קיי - קאר ליסינג בע"מ	שני אולמות בחזית המבנה בו מצוי הנכס הנדון. תת חלקה 1 ו-2 וחניות צמודות.	146	₪ 13,826	0.7	₪ 66

דמ"ש חודשיים ממוצעים	₪ 66
שיעור היוון	6.75%
שווי מ"ר בנוי	₪ 11,721
בניכוי רווח יזמי מופחת (10%)	₪ 10,655
עלויות בניה	₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם	₪ **5,655**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- חוזי שכירות ונתוני היצע לשטחי מסחר בסביבה (בקרה) –

מקור	תאריך החוזה / פרסום	השוכר	המושכר	שטח נטו	סה"כ דמ"ש חודשיים במועד הקובע	התאמה למאפייני הנכס (עורפיות, גודל)	מיקום	התאמה למו"מ	דמ"ש למ"ר
חוזה	14/01/2022	אברהם ומיכל שהרבני	אולם בבניין ברחוב המלאכה 4 בא.ת. רעננה, הידוע כחלק מתת חלקה 1 (החלק המצוי בקומת הקרקע בלבד) בחלקה 204 בגוש 7656.	44	₪ 5,700	0.65	0.9	1	₪ 76
חוזה	11/12/2018	ניצת הדובדבן בע"מ	אולם בשטח 170 מ"ר המצוי ברחוב החרושת 32-36 בא.ת. רעננה הידוע כתת חלקה 30 בחלקה 294 בגוש 7656.	155	₪ 17,516	0.7	0.9	1	₪ 71
נתוני היצע - במב"י	22/01/2024		חנות ברחוב הסדנא 3	45	₪ 3,200	0.95	1	0.95	₪ 64
נתוני היצע - במב"י	18/12/2022		חנות ברחוב החרושת 5	166	₪ 10,700	1	1	0.95	₪ 61
נתוני היצע - במב"י	14/09/2022		בית קפה ברחוב החרושת 54	109	₪ 12,000	0.7	1	0.95	₪ 73
נתוני היצע - במב"י	16/08/2022		חנות ברחוב המלאכה 10	164	₪ 9,900	1	1	0.95	₪ 57
נתוני היצע - במב"י	02/03/2022		חנות הכוללת גלריה ברחוב החרושת 42	87	₪ 8,500	0.7	1	0.95	₪ 65
נתוני היצע - במב"י	09/02/2022		חנות עורפית ברחוב התעשייה 15	47	₪ 3,500	0.95	1	0.95	₪ 67

10.3.2. **<u>ערכי שווי למשרדים</u>**

- עסקאות מכר לשטחי משרדים מסביבת הנכס הנדון (מידע נדל"ן) –

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח נטו	שטח ברוטו	קומה	חניות	שנת בניה	מחיר	מחיר מתואם בניכוי חניות	מחיר למ"ר ברוטו
13/09/2023	התעשיה 8	8981/58	64	83.2	2	2	2021	₪ 1,400,000	₪ 1,182,696	₪ 14,215
09/01/2024	התעשיה 8	8981/58	58	75.4	5	2	2021	₪ 1,200,000	₪ 982,696	₪ 13,033
11/08/2025	הנופר 2	7657/144	60	82	6	2	2020	₪ 1,300,000	₪ 1,082,696	₪ 13,204

שווי מ"ר בנוי ברוטו בממוצע	₪ **13,484**
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 11,237
עלות בניה למ"ר	₪ 7,170
שווי מ"ר מבונה בממוצע	₪ **4,067**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- נתוני היצע שכירות שטחי משרדים (BMBY) -

תאריך פרסום	כתובת	מהות	שטח ברוטו	דמ"ש חודשיים מבוקשים	דמ"ש חודשיים מבוקשים למ"ר
11/06/2025	הנופר 2	משרד בקומה 6	100	₪ 10,000	₪ 100
11/06/2025	זרחין 10	משרד בקומה 2	50	₪ 3,500	₪ 70
11/06/2025	התעשיה 8	משרד בקומה 5	85	₪ 6,850	₪ 81
10/06/2025	המלאכה 10	משרד בקומה 2	75	₪ 4,900	₪ 65
11/06/2025	זרחין 10	משרד בקומה 3	165	₪ 10,000	₪ 61
26/01/2025	התדהר 17	משרד בקומה 2	108	₪ 8,800	₪ 82

דמ"ש ממוצע למ"ר	**₪ 76.40**
בניכוי התאמה למו"מ (0.95)	₪ 72.58
שיעור היוון ממוצע	6.75%
שווי מ"ר בנוי	**₪ 12,903**
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 10,752
עלות בניה למ"ר	₪ 7,170
שווי מ"ר מבונה ברוטו	**₪ 3,582**

- דוח נת"מ שנת 2024 חציון שני –

דוח נת"מ שנת 2024 חציון שני - דמ"ש משרדים רעננה	
דמ"ש חודשיים למ"ר	₪ 74.00
דמ"ש שנתיים למ"ר	₪ 888.00
שיעור היוון	6.75%
שווי מ"ר בנוי	**₪ 13,156**
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 10,963
עלות בניה למ"ר	₪ 7,170
שווי מ"ר מבונה משרדים	**₪ 3,793**

שקלול נתוני השוואה למשרדים			
מקור	**שווי**	**משקל**	**סה"כ**
עסקאות מכר	₪ 4,067	0.6	₪ 2,440
נתוני היצע שכירות	₪ 3,582	0.2	₪ 716
סקר שוק - נת"מ - 2024 חציון 2	₪ 3,793	0.2	₪ 759
שווי מ"ר מבונה ברוטו משוקלל, במעוגל			**₪ 3,915**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.3. **<u>ערכי שווי למקומות חניה</u>**

נתונים מתוך שומת IFRS שערך משרד גרינברג אולפינר למתחם אינפינטי בצומת רעננה מרכז למועד הקובע 31/12/2025 וכן נתוני שכירות מתוך דוח נת"מ לחציון השני לשנת 2024 –

סיכום נתוני שווי לחניה	
דמ"ש חודשיים לחניה - מגדל אינפנטי	₪ 700
דמ"ש חודשיים לחניה - פרויקט של מבנה נדל"ן באזור התעסוקה "משולש כפר סבא - רעננה"	₪ 620
דמ"ש חודשיים לחניה - פרויקט "מגדל מניבים" באזור התעסוקה "משולש כפר סבא - רעננה"	₪ 720
דמ"ש חודשיים לחניה - פרויקט של רבוע כחול נדל"ן בפארק תעשייה צפוני רעננה	₪ 425
דמ"ש חודשיים לחניה - פרויקט פארק גב ים בפארק תעשייה צפוני רעננה	₪ 680
דו"ח נת"מ - מחצית שניה לשנת 2024 - חניה למשרדים ברעננה	₪ 522
דמ"ש ממוצעים	₪ 611.17
דמ"ש שנתיים לחניה	₪ 7,334
שיעור היוון ממוצע	6.75%
שווי מקום חניה בנוי	₪ **108,652**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה:

11.1. אומדן שווי תת חלקה 4

תחשיב שומה - תת חלקה 4				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי ק"ק	112.0	1.00	₪ 5,655	₪ 633,403
תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני*				₪ 101,635
סה"כ שווי הנכס נשוא השומה כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל				**₪ 740,000**

*אומדן הפוטנציאל התכנוני		
מהות	**מסחר**	**תעסוקה**
שטח קרקע נטו של המתחם (הפרשה לצ"צ 50%)	138,500	138,500
שטח כלל החלקה	1,382	1,382
שטח החלקה לאחר הפרשה לצ"צ (50%)	691	691
חלק יחסי לחלקת הנכס באחוזים	0.50%	0.50%
זכויות בניה לכלל השטח נטו	35,000	90,000
חלק יחסי בזכויות הבניה לחלקה הנישומה	174.62	449.03
שווי מ"ר מבונה**	6,867.25	3,915.03
עלות חניה עודפת***	-₪ 201,172	-₪ 268,229
מקדם דחייה לאישור תכנית (3 שנים, 6%)	0.84	
סה"כ תוספת שווי בגין פוטנציאל לחלקה בשלמות	₪ 2,088,729	
חלק יחסי של נשוא השומה ברכוש המשותף	0.05	
התאמה למושע	0.95	
סה"כ תוספת שווי בגין פוטנציאל לנכס הנדון	₪ 101,635	

****הובא בחשבון מקדם אקווי' בשיעור 0.85 לשטחי המסחר המשקף ממוצע השווי של שטחי מסחר בחזית ובעורף.**

***אומדן תרומת חניה לפוטנציאל התכנוני					
שווי מקום חניה					₪ 108,652
עלות בניה מקום חניה למ"ר					₪ 4,062
סה"כ עלות בניית מקום חניה			35		₪ 142,181
עלות עודפת למקום חניה					₪ 33,529
מהות	**שטח במ"ר**	**תקן חניה**	**חניות נדרשות**	**סה"כ עלות**	
מסחר	174.62	30	6	₪ 201,172	
משרדים	449.03	60	8	₪ 268,229	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2. אומדן שווי תת חלקה 5

תחשיב שומה - תת חלקה 5				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי ק"ק	115.5	1.00	₪ 5,655	₪ 653,197
תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני*				₪ 108,107
סה"כ שווי הנכס נשוא השומה כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל				**₪ 760,000**

*אומדן הפוטנציאל התכנוני		
מהות	**מסחר**	**תעסוקה**
שטח קרקע נטו של המתחם (הפרשה לצ"צ 50%)	138,500	138,500
שטח כלל החלקה	1,382	1,382
שטח החלקה לאחר הפרשה לצ"צ (50%)	691	691
חלק יחסי לחלקת הנכס באחוזים	0.50%	0.50%
זכויות בניה לכלל השטח נטו	35,000	90,000
חלק יחסי בזכויות הבניה לחלקה הנישומה	174.62	449.03
שווי מ"ר מבונה**	6,867.25	4,000.00
עלות חניה עודפת***	-₪ 201,172	-₪ 268,229
מקדם דחייה לאישור תכנית (3 שנים, 6%)	0.84	
סה"כ תוספת שווי בגין פוטנציאל לחלקה בשלמות	₪ 2,120,766	
חלק יחסי של נשוא השומה ברכוש המשותף	0.05	
התאמה למושע	0.95	
סה"כ תוספת שווי בגין פוטנציאל לנכס הנדון	₪ 108,107	

****הובא בחשבון מקדם אקווי' בשיעור 0.85 לשטחי המסחר המשקף ממוצע השווי של שטחי מסחר בחזית ובעורף.**

***אומדן תרומת חניה לפוטנציאל התכנוני		
שווי מקום חניה		₪ 108,652
עלות בניה מקום חניה למ"ר		₪ 4,062
סה"כ עלות בניית מקום חניה	35	₪ 142,181
עלות עודפת למקום חניה		₪ 33,529

מהות	**שטח במ"ר**	**תקן חניה**	**חניות נדרשות**	**סה"כ עלות**
מסחר	174.62	30	6	₪ 201,172
משרדים	449.03	60	8	₪ 268,229

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכסים שבנדון, הידועים כתתי חלקות 4 ו- 5 בחלקה 256 שבגוש 7656 הממוקמים ברחוב היצירה 4 ברעננה, כריקים ופנויים, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה הינה:

תת חלקה 4 – 740,000 ₪ (שבע מאות וארבעים אלף ₪).

תת חלקה 5 – 760,000 ₪ (שבע 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,

יהונתן קמר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: dovv@land.gov.il

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית