תאריך עברי:	ט״ו תמוז תשפ״ו
תאריך לועזי:	30 יוני 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	900327233
מס׳ הזמנת שומה רמ״י:	4041217
מספרינו (אופק):	51687

לכבוד:

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

מר רון רודיטי,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י,
הנחושת 3 תל אביב,
בדוא״ל:
ron@rodittiap.com

מר דוד סגל,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה,
לוי אשכול 68 קריית אונו,
בדוא״ל:
david@davidsegal.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלקה 55 (בשלמות) בגוש 6226, רחוב היוצרים 8-14 (זוגי), אזור התעשייה הצפוני, אור יהודה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה בתאריך 02/03/2025 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין מרכיב שווי הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, בחלופות הבאות:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר רון רודיטי מיום 01/11/2024 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס, ע״י שמאי המקרקעין מר דוד סגל, מיום 05/02/2025 – **להלן: ״ המשיגה״**.

1.3. בתאריך 21/07/2025 התקיים דיון מאוחד במערכת ״TEAMS״, בנוכחות נציגים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 23/07/2025.

1.4. בתאריך 28/07/2025 העביר שמאי המשיגה מסמך סקירת היצע משרדים בציר 461.

1.5. בתאריך 07/08/2025 העביר שמאי המשיגה התייחסות להחלטת ועדת השגות ברחוב החרושת.

1.6. בתאריך 23/04/2026 העביר שמאי המשיגה חוזי שכירות שצוינו בשומתו.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.7. הצדדים חלוקים בעיקר בנושא אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה לשימושים השונים, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה לנכס הנדון ומאפייניו, שטחי השירות העיליים בחלופה 1, הפוטנציאל התכנוני וכן הדחייה הצפויה לפוטנציאל שהובאו בחשבון בשומות הצדדים. לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6226
חלקה:	55
שטח חלקה רשום:	3,065 מ״ר.
מהות הנכס:	מרכיב הקרקע למגרש באזור תעשייה.
כתובת עירונית:	רחוב היוצרים 8-14 (זוגי), א.ת הצפוני, אור יהודה.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד בשומת המשיבה – 01/11/2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 14.06.2026 על ידי ענת אמרה, מתמחה במשרד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של חלקה 55 בגוש 6226, עליה מבנה תעשייתי הממוקם ברחוב היוצרים 8-14 (זוגי) באזור התעשייה הצפוני של העיר אור יהודה.

6.1. הסביבה:

אור יהודה היא עיר במחוז תל אביב, גובלת במערב בכביש מס' 4 ופארק אריאל שרון, במזרח ביהוד-מונסון, בצפון בכביש 461, תל השומר וקריית אונו ובדרום בכביש 412, שטחים פתוחים ונמל התעופה בן-גוריון. סביבת הנכס מהווה את אזור התעשייה הצפוני של אור יהודה, המאופיין בעיקר בשימושי תעשייה ומלאכה וכן שימושי תעסוקה ומסחר.

אזור התעשייה ממוקם דרומית לכביש מס' 461 המהווה כביש בין עירוני המקשר בין צומת סביון ממזרח למחלף מסובים במערב ומהווה את דרך הגישה העיקרית לאור יהודה ואזור התעשייה.

רחוב היוצרים, בקטע בו ממוקם הנכס, הינו רחוב חד סטרי בחלקו המרכזי של אזור התעשייה המחבר בין רחוב המפעל מצפון לרחוב ההגנה מדרום.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס הנדון מהווה את חלקה 55 בגוש 6226 בעלת צורה אי רגולרית עם חזית מערבית לרחוב היוצרים, חזית מזרחית חלקית לרחוב הסדנה וחזית דרומית חלקית לרחוב ההגנה.

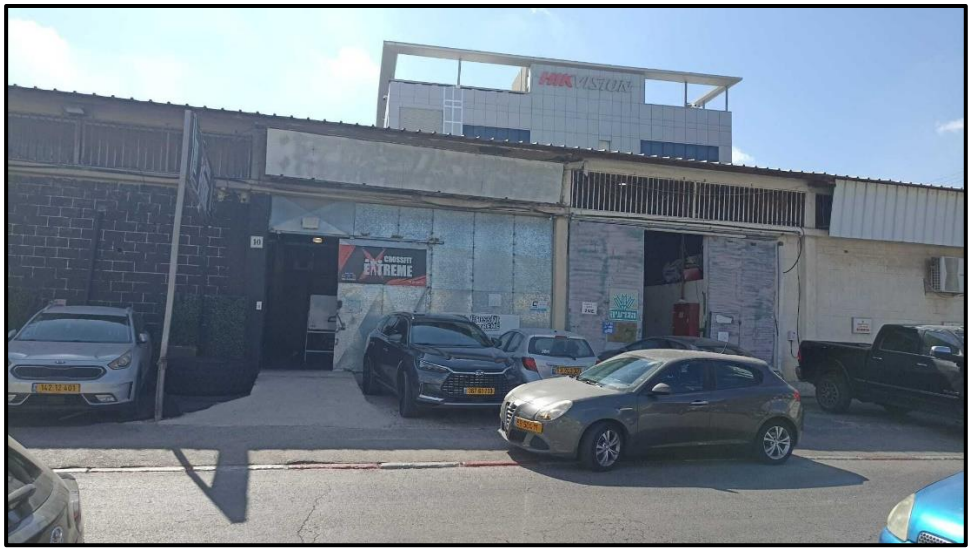
נכון למועד הביקור בנכס, על המגרשים מבנה תעשייה חד קומתי ותיק.

<u>תמונות מביקור בנכס</u>

<u>חזית דרומית – רחוב ההגנה</u>

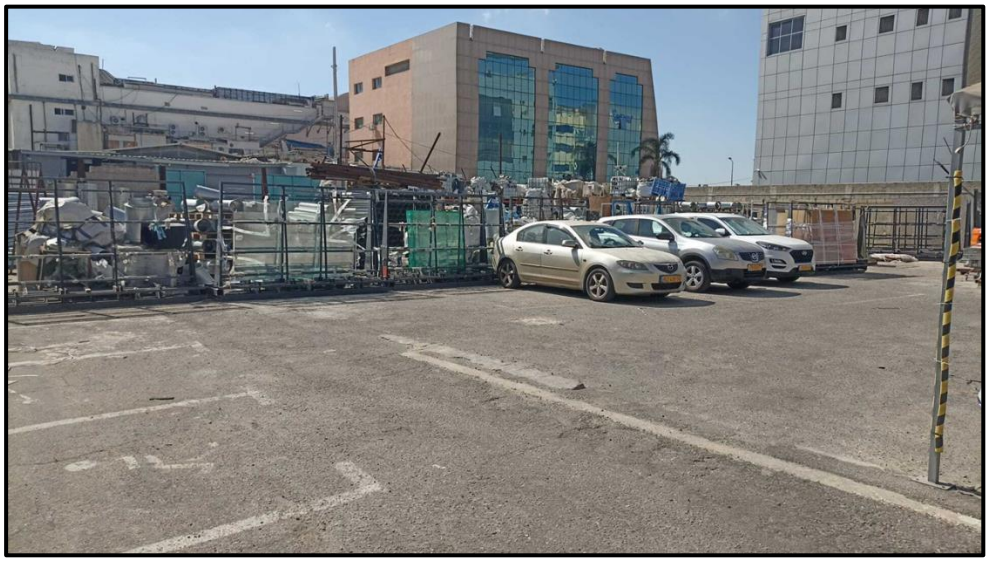


<u>חזית מערבית – רחוב היוצרים</u>





עורף החלקה – חצר תפעולית



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) חולון לנכס שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 16/06/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6226 חלקה 55 (מספר ישן 31); עיריית אור יהודה.
שטח רשום:	3,065 מ״ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות:	הגרעין בע״מ – בשלמות. רמת חכירה ראשית, תאריך סיום: 04/08/2057. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

7.2. הסכמי חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה שינוי ייעוד ו/או ניצול (תעשייה ומלאכה) מהוון שנחתם ביום 18/12/2013 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין הגרעין בע״מ. להלן עיקרי ההסכם:

השטח המוחכר:	3,065 מ״ר בערך.
זיהוי המוחכר:	גוש 6226 חלקה 55 (בשלמות).
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 05/08/2008 ועד ליום 04/08/2057.
מטרת החכירה:	תעשיה, מלאכה, תעשיה עתירת ידע, מסחר, משרדים, מוסדות להשכלה גבוהה.
קיבולת הבניה:	8,275.5 מ״ר: 3,678 מ״ר עיקרי ו- 4,597.5 מ״ר שירות. למרות האמור, מובהר כי זכויות הבנייה המוכרות לחוכר במסגרת עסקת שינוי יעוד וניצול: שטח עיקרי בשיעור 40% משטח המגרש ב- 3 קומות (סה״כ 120%) ושטחי שירות בשיעור 150% משטח המגרש בחלוקה של 110% במרתף ועוד 40% מעל הקרקע (13.3% * 3 קומות).
ייעוד בתכנית:	תעשיה ומסחר (תעסוקה).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

8.1.1. בהתאם למידע שאותר מאתר הועדה לתו"ב – אור יהודה וכן מאתר מנהל התכנון, חלות על החלקה הנדונה, בין היתר, התכניות שלהלן:

מס' תכנית	י.פ	תאריך מתן תוקף	מהות
555-0473405	8288	12/06/2019	סוככים עונתיים לבתי אוכל
מאא/521	5582	25/09/2006	קביעת שימושים נוספים בנוסף לתעשיה ומלאכה
מאא/מק/1018	4714	21/12/1998	הקמת 2 קומות מרתף
3/55/13		30/09/1986	רישום שיכונים ציבוריים
מאא/100	2977	03/11/1983	תכנית מתאר מקומית אור-יהודה

8.1.2. **סיכום המצב התכנוני המאושר בנכס:**

יעוד	מגרשים עם שימושים של תעשייה, משרדים, תע"י, מסחר והשכלה גבוהה.
שטח מגרש מינ'	3,000 מ"ר.
זכויות בנייה	40% משטח המגרש בכל קומה, סה"כ 120% (3 קומות).
גובה מבנים	12 מטר או 3 קומות.
קווי בניין	קדמי – 5 מ', צדדי – 4 מ', אחורי – 6 מ'.
שירות	ניתן לבנות עד 150% מעל ומתחת לקרקע. באישור מהנדס הועדה ניתן לאשר שטחי שירות בקומות העיליות עד 75%.
מרתף	תותר הקמת 2 קומות מרתף למטרות שרות וכן לצורכי תעשייה בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשייה מעליהם ויירשמו כיחידה אחת. גובה קומות מרתף 4 מ'.
זכויות בניה	בהליך של הקלה ניתן להוסיף זכויות בניה. כמו כן, מגרש שלא יקים קומות או קומת מרתף יוכל להגיש בקשה להקלה לתוספת קומה או קומות מעל הקרקע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה – אור יהודה, אותר היתר בניה כדלקמן:
היתר בניה מס' 156 מיום 10/02/1971 – מטרת הבניין לאחסנה. סה"כ שטח 1,160 מ"ר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המשיגה
1	01/11/2024	₪ 29,400,000	₪ 4,710,000
2		₪ 39,960,000	₪ 6,460,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון ההכנסות מנתוני דמ"ש מבוקשים בסביבת הנכס, תוך שילוב גישת החילוץ. 6 נתוני היצע לדמ"ש לחנויות בשטח 2,600-25 מ"ר, בהתאמה למו"מ 3%, שיעור היוון 7%, הפחתת רווח יזמי שחוק 10% ועלויות בניה 4,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי למ"ר אקו' מסחר בממוצע בסך 12,000 ₪.

משרדים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למשרדים הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה למשרדים בנויים, תוך שילוב גישת החילוץ. 17 עסקות מכר בין השנים 2022-2023 ברחוב שמעון פרס אור יהודה, שנת בנייה 2020 ובשטח בין 99-1,087 מ"ר, בניכוי יזמות 15%, עלות בניה מגלמת שירות ומרתפים 6,200 ₪ למ"ר ובהתאמה למיקום 5%, מתקבל שווי למ"ר אקו' משרדים בממוצע בסך 3,400 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח הנכס, צורתו, אופיו ומיקומו באזה"ת הצפוני – אור יהודה.
- הובאו בחשבון שלוש גישות השומה – גישת ההשוואה, העלויות (שווי שיורי) והיוון ההכנסות.
- חלופה 1 זכויות חוזיות – הובא בחשבון כי השימוש בק"ק יהיה למטרת מסחר. ניצול שטחי שירות בשיעור 40% (13.3% לקומה) משטח החלקה בקומות העליונות וניצול של 110% במרתף (מגולם בשווי).
- פוטנציאל תכנוני – בהתאם לתכנית מאא/545.
- דחיה – הפוטנציאל הובא בהעדר זמינות לאישור תכנית של 3 שנים, שיעור היוון 6%.
- מרתף חניה – הובא בחשבון כי שטח המרתף מגולם בשווי מ"ר מבונה.
- מקדמים אקו' מסחר: עיקרי- 1, שירות עד 15% משטח עיקרי – 0.8, יתרת שירות – 0.5, אטריום- 0.5.
- מקדמים אקו' משרדים: עיקרי ושירות עד 25% משטח עיקרי – 1, יתרת שירות ק"א ומעלה – 0.5.
- עלויות פיתוח – ליום 15/07/2024 נקבעו לפי חוקי עזר עירוניים – אור יהודה, כאשר מתקבל 413 ₪ למ"ר מבונה ו- 152 ₪ למ"ר קרקע, סה"כ חלופה 1 2,490,650 ₪ ובחלופה 2 3,977,348 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות</u>

שטח החלקה				3,065
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מרתף	מגולם			
שטח עיקרי מסחר	1,226	1	₪ 12,000	₪ 14,712,000
שטח שירות מסחר	409	0.8	₪ 12,000	₪ 3,923,200
שטח עיקרי משרדים	2,452	1	₪ 3,400	₪ 8,336,800
שטחי שירות עד 25% משטח עיקרי	613	1	₪ 3,400	₪ 2,084,200
יתרת שטחי שירות	204	0.5	₪ 3,400	₪ 347,367
שווי חלופה 1 כולל פיתוח				₪ 29,403,567
במעוגל				₪ **29,400,000**

<u>חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע + פוטנציאל:</u>

תב"ע מאא/521 + מאא/מק/1018 (זכויות חוזיות)				
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**	
סה"כ שווי זכויות חוזיות כולל פיתוח (חלופה 1 לשומה) (A)			₪ 29,400,000	
פוטנציאל בהתאם לתכנית מאא/545:				
שטח המגרש			3,065	
שטח עיקרי מסחר (40%)			1226	
שטח שירות ק"ק (10%)			306.5	
אטריום (10%)			306.5	
משרדים קומה א' ומעלה (160%)			4,904	
שטח שירות עילי קומה א' ומעלה (80%)			2,452	
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי סה"כ**
מרתף חניה		מגולם		
מסחר ק"ק	1,226	1	₪ 12,000	₪ 14,712,000
שטח שירות 15% משטח עיקרי מסחר	184	0.8	₪ 12,000	₪ 1,765,440
יתרת שטח שירות ק"ק	123	0.5	₪ 12,000	₪ 735,600
אטריום	307	0.5	₪ 12,000	₪ 1,839,000
שטח משרדים	4,904	1	₪ 3,400	₪ 16,673,600
שטח שירות 25% משטח עיקרי משרדים	1,226	1	₪ 3,400	₪ 4,168,400
יתרת שטח שירות קומה א' ומעלה	1,226	0.5	₪ 3,400	₪ 2,084,200
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח (B)				₪ 41,978,240
שווי פוטנציאל תכנוני (B-A)				₪ 12,578,240
מקדם דחיה 3 שנים בשיעור היוון 6% עד לאישור תכנית מפורטת				0.84
שווי פוטנציאל כדחוי (C)				₪ 10,560,933
סה"כ שווי תב"ע + פוטנציאל כולל פיתוח (A+C)				₪ 39,960,933
שווי חלופה 2 כולל פיתוח במעוגל				₪ **39,960,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מחוז תל-אביב והמרכז
תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142
http://Shuma.justice.gov.il

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך שמאי המשיגה על גישת היוון ההכנסות, תוך שילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיגה:

- 7 נתוני שכירות בשומה מכרעת למבנה תעשייה (בשימוש חלקי למסחר) ברח' משה אביב 5, א.ת דרומי אור יהודה (גו"ח 7216/8-12) למועד קובע 24/08/2021, דמי השכירות שנקבע בהכרעה לפי 74 ₪ למ"ר לחודש.
- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה עבור חברת "ויתניה" למבנה הטרמינל פארק בא.ת החדש אור יהודה למועד קובע 31/12/2023, עפ"י הסכמי השכירות דמי השכירות הינם לפי 75 ₪ למ"ר מבונה משוקלל. ש. היוון 7%, בניכוי יזמות 20%, עלות בנייה לפי 6,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,800 ₪.
- 3 הכרעות בהשגה ראשונה למועדים קובעים 2021-2022 בא.ת הצפוני והדרומי אור יהודה. עפ"י הכרעות בהשגה ראשונה, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 7,950 ₪ למ"ר.
- 2 מכרזי רמ"י למגרשי מסחר ותעסוקה בשכונת פארק איילון אור יהודה (בהקמה) בשטח 4,742 – 8,896 מ"ר. ממוצע מכרזי רמ"י הינו 5,600 ₪ למ"ר מבונה.

בשקלול הנתונים מתקבל שווי למ"ר אקו' למסחר בסך 6,000 ₪.

משרדים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למשרדים הסתמך שמאי המשיגה על גישת היוון ההכנסות ועל גישת ההשוואה למשרדים בנויים, תוך שילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיגה:

- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה עבור חברת "ויתניה" למבנה הטרמינל פארק בא.ת החדש אור יהודה למועד קובע 31/12/2023, וכן בהתאם למצגת חברה לשוק ההון של חברת "מניבים קרן הריט החדשה" למועד קובע אוגוסט 2023 הוצגו דמי שכירות מ"בניין המניפה" בא.ת דרומי אור יהודה. עפ"י נתוני השכירות דמ"ש הינם לפי 45 ₪ למ"ר משוקלל. ש. היוון 7%, בניכוי יזמות 20%, עלות בנייה לפי 6,000 ₪ (ישירות + עקיפות), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 400 ₪.
- 3 הכרעות בהשגה ראשונה מהשנים 2020 – 2024 בא.ת הצפוני והדרומי אור יהודה. עפ"י הכרעות בהשגה ראשונה, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 2,300 ₪ למ"ר.
- שומה מכרעת למרכז מסחר "מיני ביג אור יהודה" בשד' יצחק רבין 3 אור יהודה (גו"ח 7408/88) למועד קובע 23/07/2019, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,680 ₪ למ"ר.
- בהתאם לדיווח בבורסה מיום 23/11/2021 של חברת "מניבים קרן הריט החדשה" לרכישת "בניין המניפה" בא.ת דרומי אור יהודה (גו"ח 6483/137) בשטח בנוי כולל של 6,500 מ"ר עילי ו- 180 מקומות חניה, בניכוי רכיב החניות לפי 80,000 ₪ לחניה, יזמות 20%, עלות בניה 6,000 ₪ למ"ר (ישירות + עקיפות), מתקבל שווי למ"ר אקו' משרדים בממוצע בסך 400 ₪.

משרד המשפטים נחתם דיגיטלית

- 2 מכרזי רמ"י למגרשי מסחר ותעסוקה בשכונת פארק איילון אור יהודה (בהקמה) בשטח 4,742 – 8,896 מ"ר. ממוצע מכרזי רמ"י הינו 1,400 ₪ למ"ר מבונה.

בשקלול הנתונים והתאמה לנכס מתקבל שווי למ"ר אקו' למשרדים בסך 1,000 ₪.

9.3.2.<u>עקרונות התחשיב:</u>

- שטח הנכס, צורתו, אופיו ומיקומו.
- הובאו בחשבון שלוש גישות השומה – גישת ההשוואה, העלויות (שווי שיורי) והיוון ההכנסות.
- שטחי שירות עיליים חלופה 1 – תכנית 521 קובעת שטחי שירות של עד 150% מעל ומתחת לקרקע, בהתאם לתכנית מאא/1018. עפ"י תכנית מאא/1018, רק במגרשים בהם לא ינצלו שטחי שירות בקומות המרתף, ניתן יהיה, באישור מהנדס הוועדה המקומית, לנצל עד 75% משטחי השירות בקומות העיליות. כלומר, האפשרות אינה זכות מוקנית, אלא מותנת באישור פרטני. ניצול הזכויות העיקריות בהתאם לתב"ע 521, מחייב הקמת 102 חניות (בהתאם לתקן הקבוע בתכנית מאא/545. בהתאם לכך, צפויה דרישה להקמת 2 קומות מרתף ולכן שטחי השירות ינוצלו במלואם בקומות המרתף ולא יוותר שטחי שירות לניצול בקומות העליונות וגם יישאר השימוש כפוף באישור פרטני של מהנדס הועדה. לפיכך, אין מקום להתחשב בשטחי שירות עיליים כאפשרות מימוש וודאית במגרש הנדון.
- פוטנציאל – תכנית מאא/545 אושרה בשנת 2023 ולא מומשה. האזור מאופיין בשימושי תעשייה מסורתיים, מסקנה דומה מתקבלת בבחינת תכניות חדשות שאושרו בסביבה. מכלול הנתונים מצביע על העדר ביקוש או כדאיות כלכלית לשינוי ייעוד. עם זאת, הפוטנציאל מחושב לפי תכנית מאא/545.
- מקדם דחייה – הובא בחשבון תקופת הכנת תכנית עד לאישור כ- 8 שנים בשיעור היוון 6%.
- עלויות עודפות הקמת חניות תת קרקעיות – בהתאם לתכנית מאא/545 נקבע כי מקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע בלבד (ב- 3 קומות מרתף). לכן, יש לקזז מהשווי את העלויות העודפות בגין הסדרתן. בהתאם לנספח תנועה וחניה של התכנית, בחלופה 1 נדרשת הסדרת 102 מקומות חניה ואילו בחלופה 2 173 מקומות חניה. הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 5,100,000 ₪ בחלופה 1 ועלות עודפת בסך 8,650,000 ₪ בחלופה 2 (עלות בניה חניה במרתף 130,000 ₪, שווי מקום חניה 80,000 ₪ ועלות עודפת מתקבלת של 50,000 ₪).
- עודף פרויקטים למשרדים לאורך ציר 461 – קיים עודף היצע לשטחי משרדים באזור הנכס הנדון, לרבות "פארק נעימי", "ONYX סופריו" ו- "אקרו ביזנס קמפוס".
- מקדמים אקו' למסחר ומשרדים: עיקרי- 1, שירות למסחר עד 15% מעיקרי- 0.8, שירות למשרדים עד 20% מעיקרי-1, יתרת שרות ואטריום 0.5.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3.תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות

שטח החלקה, במ"ר	3,065			
קומה	**אחוזי בניה**	**שטח לבניה (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	40%	1,226	1	1,226
	סה"כ שטח אקו'			1,226
	שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 6,000
	שווי זכויות למסחר			₪ 7,356,000
א' + ב'	80%	2,452	1	2,452
	סה"כ שטח אקו'			2,452
	שווי מ"ר מבונה למשרדים			₪ 1,000
	שווי זכויות למשרדים			₪ 2,452,000
סה"כ שווי מתקבל				₪ 9,808,000
קיזוז עלות עודפת לחניות תת קרקעיות				-₪ 5,100,000
שווי מתקבל				₪ 4,708,000
שווי חלופה מס' 1 (כולל פיתוח), במעוגל				**₪ 4,710,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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

זכויות הבנייה במגרש עפ"י תב"ע 545 (פוטנציאל)

שטח חלקה (בשלמות)	3,065	מ"ר
מהות	**אחוזי בנייה עפ"י תב"ע 545**	**שטח בניה במ"ר**
עיקרי	200%	6,130
אטריום	10%	307
שרות	90%	2,759
תכסית	60%	1,839

אומדן שווי החלופה (תב"ע + פוטנציאל)

שטח החלקה במ"ר	3,065				
קומה	**שימוש**	**אחוז בניה**	**שטח לבניה**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
קרקע	אטריום	10%	307	1	153
	עיקרי- מסחר	40%	1,226	1	1,226
	סה"כ שרות		307		
	שרות עד 15% מעיקרי	15%	184	0.8	147
	יתרת שרות		123	0.5	61
	סה"כ שטח אקוי'				1,588
	שווי מ"ר מבונה מסחר				₪ 6,000
	שווי זכויות מסחר				₪ 9,526,020
עליונות	עיקרי - משרדים	160%	4,904	1	4,904
	סה"כ שרות		2,452		
	שרות עד 20% עיקרי	20%	980.8	1	981
	יתרת שרות		1,471	0.5	736
	סה"כ שטח אקוי'				6,620
	שווי מ"ר מבונה משרדים				₪ 1,000
	שווי זכויות למשרדים				₪ 6,620,400
סה"כ שווי פוטנציאל כזמין					₪ 16,146,420
קיזוז עלות עודפת לחניות תת קרקעיות					-₪ 8,650,000
שווי פוטנציאל כזמין (A)					₪ 7,496,420
שווי זכויות חוזיות (B)					₪ 4,710,000
יתרה (A-B)					₪ 2,786,420
דחייה למימוש הפוטנציאל למשרדים (8 שנים, 6%)					0.63
שווי פוטנציאל לאחר דחייה (C)					₪ 1,748,234
שווי זכויות חוזיות (B)					₪ 4,710,000
סה"כ שווי החלופה (B+C)					₪ 6,458,234
שווי חלופה 2, במעוגל					**₪ 6,460,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון פרונטלי שנערך ביום 21/07/2025, ובהתייחסויות הצדדים, העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגה:</u>

- <u>מימוש פוטנציאל:</u> הסיכוי אפסי למימוש פרויקט לתעסוקה בנכס הנדון, וזאת ממס' סיבות כדלקמן:

- עפ"י שומת המשיבה, הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון נובע מתוכנית מאא/545, שמטרתה שינוי ייעוד מתעשייה למשרדים. התוכנית אושרה לפני למעלה מ-12 שנים, אך לא מומשה עד היום.
- אזור התעשייה שבנדון מאופיין בשימושי תעשייה ומלאכה מסורתית, בעוד כמות השטחים שמשמשים למשרדים מצומצם. מבדיקה עולה כי מרבית התכניות שאושרו בשנים האחרונות באזור התעשייה הנדון, ממשיכות לשמר את המצב הקיים.
- בחלקה 55, חלה תב"ע בתוקף מאא/521, המאפשרת שימושי תעסוקה ומסחר בנכס הנדון, תוכנית זו אושרה בשנת 2006, אך לא מומשה עד היום.

לסיכום, הדחייה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה למימוש הפוטנציאל, תקופה של 3 שנים, אינה ריאלית ואינה משקפת את השוק כיום, הביקוש הנמוך מחד והיצע המשרדים מאידך. לראיה, ניתן לראות כי 12 שנים, תוכנית מאא/545 לא מומשה. בהתאם לכך, ראוי לקבוע מקדם דחייה של 8 שנים על הצד הזהיר, המשקף את המצב הנוכחי ואת פרק הזמן הסביר הנדרש להשלמת הפרויקט.

- <u>שווי זכויות לתעסוקה ומסחר:</u> שמאי המשיבה העריך ביתר את שווי הזכויות למשרדים ולמסחר וזאת מעודף היצע באזור, כאשר לאורך ציר 461, קיים היצע נרחב בנוי ובנוסף פרויקטים בשלבי הקמה עם ביקוש נמוך. לפני כשנה ערכו לבנק הפועלים סקירה מקיפה על היצע המשרדים בציר 461, כל זאת לצורך בחינת כדאיות מתן ליווי פיננסי לפרויקטים המתוכננים באזור. עפ"י הנתונים מהסקירה שאציג לפניכם ואשלח לצדדים, קיים עודף משמעותי של שטחי משרדים באזור.

להלן מס' דוגמאות: "פארק נעימי" – פרויקט מגורים שצפוי לכלול 13 מבנים, בשטח כולל כ-330 אלף מ"ר, עד כה נבנו רק 4 מבנים ולא כל השטחים שנבנו מאוכלסים. הפרויקט שנולד, ייעודו היה להשכרה, אולם לאור הביקוש הנמוך מוצעים שטחים למכירה. "סופרין ONYX" – 2 מבני משרדים בשטח כולל של כ – 40 אלף מ"ר, הפרויקט בנוי, לאחר טופס 4, אך מרבית שטחי המשרדים ריקים, מה שגרם לחברה המשווקת להציע לשיווק שטחים החל מ – 30 מ"ר, במחיר נמוך יחסית כ – 45-50 ₪ למ"ר. "אקרו" – פרויקט משרדים הכולל 3 מבנים בשטח כולל 45 אלף מ"ר, לאחר טופס 4 וכשנתיים ממועד האכלוס עדיין קיימים שטחים רבים ריקים. בהכרעות בהשגה ראשונה נקבע שווי סביב כ – 2,000 ₪ למ"ר מבונה וכן מכרזי רמ"י שנערכו עבור קרקעות בייעוד משרדים, נעים סביב שווי של כ – 1,500 ₪ למ"ר מבונה.

לסיכום, מכלול הנתונים האמור מצביע על ערכי שווי גבוהים שנקבעו בשומת המשיבה ואינם מתיישבים עם מחירי השוק והביקוש הקיים. לכן, אין כדאיות כלכלית להקמת פרויקטים חדשים למשרדים ומסחר באזור. שמאי המשיבה קובע ערכי שווי למשרדים לא ריאליים - מיקום הנכס לתעשייה ומלאכה ויישאר כך לעוד שנים רבות. המושג "השוק מתמחר" כפי שציין שמאי המשיבה לא פוגש את המציאות האמיתית, לכן לא ראוי לחייב על פוטנציאל למשרדים שלא מתממש. גם בהסתכלות לפני תקופת הקורונה, שבה שוק המשרדים היה ברף העליון, לא מומשה התכנית למשרדים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- עלויות עודפות: קיימות עלויות עודפות בגין הקמת חניות תת קרקעיות. שמאי המשיבה מבסס את הערכת הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון, על סמך תכנית מאא/545, הקובעת כי מקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע בלבד. יש לקזז משווי הפוטנציאל עלויות עודפות בגין הקמת חניון תת קרקעי.

9.4.2. טענות שמאי מטעם המשיבה:

- ערכי שווי מ"ר מבונה: השווי המתקבל עפ"י שמאי המשיגה, מבטא כ- 4 מיליון ₪ לדונם תעשייה באזור המרכז, שווי שאינו קיים במועד הקובע.
- שווי לתעשייה: הנתונים מגובים בעסקאות השוואה שפורטו גם בהחלטות קודמות ומשקפות את השווי.
- שווי לתעסוקה ומסחר: אין חולק על ירידת ביקוש כללית בשוק התעסוקה-המשרדים, אך יחד עם זאת אין פגיעה בלגיטימיות של עסקאות השוואה קיימות. מתבסס על נתונים ואין לסתור את המציאות. מחירי המכירה לשטחי משרדים, כפי שמציג שמאי המשיגה, אינם סבירים ונמוכים לאזור. כל הנאמר נכון גם לגבי שטחי המסחר.
- פוטנציאל תכנוני: קיימת חוסר הלימה בטענת המשיגה, בשומת המשיגה צוין בהרחבה על התב"ע מאא/545 וכי אין חולק כי לא מומשה ופורט בהרחבה שזה לא הפוטנציאל, אך בתחשיב השומה, הפוטנציאל נקבע לפי התכנית המדוברת בדחיה ארוכה יותר, כך שאין חולק לגביה. יש להתבסס בפוטנציאל על תב"ע שאושרה ולא להתבסס על ספקולציות לעתיד הרחוק. שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המשיגה כי שטחי אזה"ת הצפוני משמשים ברוב המוחלט לתעשייה ומלאכה, באזור קיימים שטחי משרדים רבים ונחשב לאזור פעיל יחסית.
- עלויות עודפות: על חלקות יחסית קטנות כמו הנכס הנדון העלויות מתקזזות עם השווי, ולכן אין להביא בחשבון עלויות עודפות.
- התייחסות במקרו: מציין את אזה"ת החדש בשילת בסמוך למודיעין, על כל מגרש במכרז כ – 20 מציעים, ועפ"י המנהל לא בהכרח ההצעה הגבוהה זוכה. עפ"י תוצאות המכרז נקבע שווי של כ 3.5 מיליון ₪ לדונם, המסקנה כי יש הרבה חברות בעלי יכולות כלכליות אך עדיין ללא מגרש, כלומר ניתן להסיק ולהביא בחשבון שהביקוש קיים. המגרש שבנדון ממוקם בסמוך לציר 461 כאשר בסביבה הקרובה קיימת "העצמה" של מבני מגורים כמו פנקס החדשה, ק. אונו ובעתיד הקו הסגול והמטרו. טענה נוספת היא הרצון להקניית בעלות בסביבה, מה שמחזק את הרצון למיצוי זכויות הפוטנציאל.
- מקדם דחייה: חולק על השמאי המשיגה שקבע 8 שנים דחייה. השוק מתמחר 3 שנות דחייה כזמן סביר.

9.4.3. חומרים נוספים שהועברו על ידי שמאי המשיגה לאחר הדיון:

- סקירת פרויקטים לתעסוקה ומסחר הממוקמים לאורך כביש 461.
- התייחסות שמאי המשיגה להחלטת ועדת ההשגות מיום 15/05/2025 חלקות 91-92 בגוש 6481, רחוב החרושת 32-30, אזור התעשייה הדרומי (החדש), אור יהודה.
- הסכם שכירות מיום 14/12/2020 לחלק ממחסן + שטח פתוח בגודל כ- 500 מ"ר ברחוב היוצרים 13, גו"ח 6226/49 מגרש 25 א'.
- תוספת להסכם שכירות מיום 08/05/2018 שנחתם ביום 01/08/2021 למחסן בגודל של כ- 30 מ"ר, ברחוב היוצרים 13, גו"ח 6226/49 מגרש 25 ב' (לא נשלח ההסכם המקורי).
- הסכם שכירות מיום 25/12/2022 לחלק ממחסן ברחוב היוצרים 13, גו"ח 6226/49 מגרש 25 ב'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- הסכם שכירות מיום 03/05/2023 להפעלת עסק לעיבוד זכוכית ברחוב היוצרים 13.
- הסכם שכירות מיום 04/08/2024 להפעלת מכון כושר ברחוב היוצרים 10.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע בהתאם לחלופות השונות המפורטות לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה לשימושים השונים, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה לנכס הנדון ומאפייניו, שטחי השירות העיליים בחלופה 1, הפוטנציאל התכנוני וכן הדחייה הצפויה לפוטנציאל שהובאו בחשבון בשומות הצדדים. לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

בהכרעתי התבססתי על שקלול אומדן השווי שהתקבל בגישת היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ/העלויות כמפורט בסעיף 10.3 להלן.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה**

השומה הינה לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע כריקה ופנויה וללא מחוברים, בפועל במועד הקובע קיימים על המגרש מחוברים, לכן השומה מבוססת הנחה ("היפותטית") בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **שטחי שירות – חלופה 1**

שמאי המשיגה סבור כי אין מקום להתחשב בשטחי שירות עיליים משתי סיבות עיקריות: 1 - האפשרות לניצול שטחי שירות עיליים אינה זכות מוקנית, אלא מותנת באישור פרטני. 2 – צפויה דרישה להקמת 2 קומות מרתף ולכן שטחי השירות ינוצלו במלואם בקומות המרתף ולא יוותר שטחי שירות לניצול בקומות העליונות.

בהתאם להסכם החכירה משנת 2013 זכויות הבנייה המוכרות לחוכר הינן שטח עיקרי בשיעור 40% משטח המגרש ב- 3 קומות (סה"כ 120%) ושטחי שירות בשיעור 150% משטח המגרש בחלוקה של 110% במרתף ועוד 40% מעל הקרקע (13.3% * 3 קומות). כמו כן, משיחה טלפונית מיום 25/06/2026 עם אדר' אירנה דמצנקו, מנהלת מח' תכנון, בבנייה חדשה קיימות זכויות של 120% עיקרי ו- 150% שירות בסה"כ, כאשר שטחי השירות העיליים מסתכמים בעד 75% והיתרה ניתנת בתת הקרקע. כלומר, הועדה מאפשרת ניצול שטחי השירות מעל הקרקע וגם מתחת במגבלות האמורים לעיל ללא אישורים מיוחדים ובלתי שגרתיים שבכל מקרה נדרשים בבקשה להיתר בניה. לפיכך, אינני מסכים עם גישת שמאי המשיגה, הועדה המקומית מאפשרת זכויות אלה מעבר למרתפים והשוק מביא בחשבון את שווין.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.3. **<u>פוטנציאל תכנוני</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון פוטנציאל לפי זכויות בניה בתכנית מאא/545 (משנת 2013) ברחוב ההגנה 7, בסביבת הנכס הנדון ובדחייה להעדר זמינות של 3 שנים בשיעור היוון 6% בין היתר עפ"י החלטת ועדת השגות בגו"ח 6226/42. שמאי המשיגה טוען כי אין ביקוש לזכויות בניה נרחבות לשימושי תעסוקה ותכנית מאא/545 שאושרה ברחוב ההגנה 7, אינה מומשה בהיתר. על אף האמור, שמאי המשיגה הביא בחשבון פוטנציאל תכנוני לפי התכנית שלעיל בדחייה של 8 שנים ושיעור היוון 6%.

לגבי תכנית מאא/545, מלבד תכנית זו קיימות תכניות נקודתיות נוספות בסביבה, לרבות תכניות מאא/520 (משנת 2007 – אשר שונה בשנת 2020 בגו"ח 6226/42) וכן תכנית מאא/557/א (משנת 2020 בגו"ח 6226/40-41), אשר עיבו את זכויות הבניה בשימושי תעסוקה ומסחר.

תכנית נקודתית מאא/545 אושרה ביום 12/12/2013 (י.פ. 6621) ולפיה בגו"ח 6226/42, רחוב ההגנה 7, ייעוד המגרש הינו למסחר ותעסוקה ובו יותרו זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש	993 מ"ר
עיקרי עילי	1,986 מ"ר (200%) + 100 מ"ר כזיקת הנאה לציבור בתחום האטריום (10%)
שירות עילי	894 מ"ר (90%)
שירות תחתי	2,532 מ"ר (255% אך בפועל תתאפשר 225% בלבד)
סה"כ שטחי בניה	5,213 מ"ר (525%)
קומות	7 מעל ק. קרקע בגובה 5 מ' (31 מ') ומעל 3 קומות מרתף.
תכסית	60%.

יתרה מכך, בהתאם למסמך מדיניות שפורסם באפריל 2024 לאזורים שונים וביניהם סביבת הנכס הנדון, מתחם H, בו תתאפשר שימושים מתחם ראשי למבני תעסוקה ומסחר, כולל אפשרות למשרדים, תעשיה לא מזהמת ותעשיה עתירת ידע. גובה בניה מקסימלי עבור כלל השימושים יהיה עד 25 קומות, בכפוף לאישור רת"א. מסמך המדיניות יאפשר קידום תכניות, מתווה התחדשות עירונית באזור התעשייה והוא מנחה בלבד.

מסמך המדיניות רלוונטי למועד הקובע, כך שבמועד הקובע כבר היה ידוע כי תוואי הקו הסגול יעבור בקרבת הנכס וכן המטרו, כך שקונה ומוכר מרצון יביאו בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות, שכן בסמיכות למתע"ן יותרו זכויות רבות יותר.

לאור האמור לעיל, הריני סבור כי במועד הקובע הפוטנציאל התכנוני המוחשי והממשי הינו זכויות דומות למאושר בתכנית מאא/545 בהעדר זמינות של 3 שנים ובשיעור היוון 6%, בדומה לגישת שמאי המשיבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. **<u>העמסת שטחי שירות</u>**

בהכרעתי זו, סוג נתוני ההשוואה לשימושים השונים כולל שטחים סחירים ולא שטח נטו, כך ששטחי השירות לרוב אינטגרליים למושכר וכלולים בדמ"ש. לאור האמור הובאו בחשבון שיעורי העמסה לשימושים השונים באופן הבא:

- משרדים - בשיעור של 30% ביחס לשטח עיקרי. ליתרת שטחי השירות מעבר לשטחים הסחירים תינתן תרומה לשווי במקדם 0.2, בדומה להחלטת ועדת השגות מיום 05/01/2020 בגו"ח 7607/135 בעיר כפר סבא.
- מסחר – בשיעור של 15% ביחס לשטח עיקרי.

10.2.5. **<u>עלויות עודפות</u>**

שמאי המשיגה הביא בחשבון עלויות עודפות בסך 50,000 ₪ למקום חניה, הנובעות מהקמת חניות תת קרקעיות עפ"י הוראות תכנית מאא/545, לפיהן החניות תותרנה בתת הקרקע בלבד. מנגד, שמאי המשיבה טוען כי אין להביא עלויות עודפות, שכן בתאי שטח קטנים יחסית כבנכס הנדון, עלויות אלו מתקזזות ביחס לשווי.

לצורך בחינת עלות עודפת, איתרתי נתוני השוואה לחניות, מהן עולה כי דמ"ש ממוצעים לאחר התאמה למו"מ הינם כ- 550 ₪ לחודש ובשיעור היוון נמוך יותר ממשרדים ומסחר של 6%, המשקף סיכון נמוך יחסית, מתקבל שווי מקום חניה של כ 110,000 ₪. בבחינת עלויות הבניה לחניה במרתף לפי מחירון "דקל" הנכון למועד הקובע, אל מול שווי מקום חניה שלעיל והתרומה החיובית לשווי בהסדרת החניה בתת הקרקע, מתאפשר ניצול מקסימלי של שטחי החצר לשימושי המסחר, פחות דרכים פנימיות ויצירת מרחב עילי ללא תנועת כלי רכב, מתקבלת ההבנה כי בסביבת הנכס נכון למועד הקובע, הרי שעלויות הבניה העודפות, ככל וקיימות, לצורך הסדרת החניות מתקזזות עם התרומה ועל כן אין להביאן בחשבון.

אציין, כי שמאי המשיגה חישב את מספר החניות לפי נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית מאא/545 (משנת 2013), כאשר נכון למועד הקובע, תקן החניה הינו לפי מדיניות החניה באור יהודה שפורסמה בשנת 2020. בנוסף, ככל וקיימת עלות עודפת, כפי ששמאי המשיגה טוען, הרי זו משפיעה על מחירי הקרקעות שנרכשו ואותם ניתח בשומתו. קרי, המחירים מגלמים את העלות העודפת הנדרשת בעת בניית מרתף חניה, כך שיש להיות עקביים בדרך ניתוח העסקאות אל מול התחשיב.

10.2.6. **<u>ערכי בסיס לשומה</u>**

מסחר ומשרדים - הערכים נקבעו בגישת היוון הכנסות מנתוני שכירות למסחר ומשרדים, לכל שימוש בנפרד, בסביבת הנכס ובמיקומים דומים, ככל שניתן, ובביצוע התאמות נדרשות לנתוני ההשוואה בהתחשב במיקום הנכס.

ניתוח עסקאות השוואה לקרקע בשומת המשיגה, מכרזי רמ"י, כוללים מאפיינים שונים, לרבות בינוי שונה ופיתוח סביבתי שונה (עד עצם כתיבת השומה האזור בהליכי פיתוח והקמה).

כמו כן, במכרזי רמ"י באור יהודה שנותחו על ידי שמאי המשיגה, צוין בחוברת המכרז בתנאים המיוחדים:

"ידוע למציע כי כל תוספת בניה ו/או ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבנייה המותרת על פי תכנית תמ"ל/1046 הן של שטחים עיקריים והן של שטחי שירות, תחויב בתשלום נוסף לרמ"י... בין אם תוספת הניצול נובעת מהקלה, שינוי תכנית מפורטת, המרת שטחים או כל דרך אחרת".

לפיכך, לצורך אומדן שווי בבעלות מלאה, נדרשת התאמה לבעלות, כאשר זו אינה מתאפשרת במגרשי תעסוקה בשטח מעבר ל- 5 דונם. לכן אלה לא הובאו בחשבון.

כמו כן, שמאי המשיגה הציג סקירת פרויקטים לתעסוקה ומסחר הממוקמים לאורך כביש 461. אכן ניתן להבין כי מתוכננים להבנות וגם נבנים פרויקטים רבים באזור, אך יחד עם זאת, הכרעתי מתבססת על נתוני השוואה הנכונים למועד הקובע בסביבה הנכס, כך שמאפיינים אלה מגולמים בשווי. כמות הפרויקטים שנבנו או ייבנו באזור, מלמדת גם על הפוטנציאל הרב בסביבה, לרבות הנגישות שתתאפשר בעקבות הקו הסגול של הרכבת וכן המטרו המתוכנן.

10.2.7. **<u>עלויות בניה</u>**

עלויות הבניה שהופחתו בגישת העלויות (חילוץ יתרה לקרקע) נקבעו לאחר זיהוי נתוני ההשוואה, אשר במקרה הנדון נבנו בשנים שונות ומצבן הפיסי שונה, לכן לצורך חילוץ מרכיב הקרקע נערך אומדן של עלויות הבניה הממוצעות לכל שימוש עפ"י מאפייני נתוני ההשוואה.

10.2.8. **<u>מאפייני הנכס כבניין משרדים</u>**

נכון למועדים הקובעים זכויות הבניה נמוכות יחסית. לפיכך, בהכרעתי זו איתרתי נתוני השוואה בבניינים הכוללים מאפיינים דומים ככל שניתן, לרבות בניינים נמוכים כפי שבנכס, שכן קיימת שונות רבה בין המוצרים הללו (לרבות שיעור שטחי השירות למשרדים, עלויות בניה וכדומה), המשפיעה על רמות המחירים והביקושים.

10.2.9. **<u>התאמה לזמן</u>**

אותרו נתוני השוואה המייצגים את השווי הנכון למועד הקובע, לפיכך לא בוצעה התאמה לזמן.

10.2.10. **<u>שיעור היוון</u>**

שיעורי ההיוון שנקבעו בהכרעתי זו הינם עפ"י סקירת השמאי הממשלתי לשיעור תשואה בנכסים מניבים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.11. **<u>הפחתה למו"מ</u>**

בניתוח נתוני דמ"ש מבוקשים הובא בחשבון מקדם הפחתה מקובל בגין מו"מ בשיעור של 5%.

10.2.12. **<u>התאמה למיקום</u>**

בניתוח נתוני ההשוואה בוצעה התאמה למיקום הנכס של עד 5%.

10.2.13. **<u>התאמה לבעלות</u>**

נתוני ההשוואה בהכרעתי זו כוללים דמי שכירות, כאשר מהיוון דמ"ש לצמיתות מתקבל שווי בבעלות, לפיכך לא נדרשת התאמה נוספת.

10.2.14. **<u>עלויות פיתוח</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי, מר אוהד עיני, מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני השוואה למסחר

מקור	מועד	שימוש	מיקום	שטח אקו'	מחיר חודשי	דמ"ש למ"ר	פער מו"מ	התאמה למיקום	מתואם
BMBY	10/03/2022	מסחר	יחזקאל קזז 9	76	₪ 8,500	₪ 112	0.95	0.95	₪ 101
BMBY	03/08/2022	מסחר	יחזקאל קזז 9	78	₪ 7,500	₪ 96	0.95	0.95	₪ 87
BMBY	08/09/2022	מסחר	המלאכה 11	40	₪ 3,800	₪ 95	0.95	1	₪ 90
הסכם שכירות	22/11/2022	מסחר	המפעל 11 - מגרש 2	311.52	₪ 35,000	₪ 112	1	1	₪ 112
ממוצע									**₪ 98**

ממוצע דמ"ש חודשיים למסחר מתואם לנכס		₪ 98
דמ"ש שנתי למסחר מתואם לנכס	12	₪ 1,171
שיעור היוון עפ"י סקר השמאי הממשלתי		7.00%
שווי בנוי למסחר		₪ 16,728
ניכוי רווח יזמי ממוצע	20%	₪ 13,940
עלויות בניה ממוצעות		₪ 5,200
שווי למ"ר אקו' למסחר מתואם לנכס כולל פיתוח		**₪ 8,740**

10.3.2. נתוני השוואה למשרדים

מקור	מועד	מיקום	שטח במ"ר	קומה	מחיר חודשי	דמ"ש למ"ר	פער מו"מ	מתואם
BMBY	30/01/2023	המלאכה 11	300	1	₪ 15,000	₪ 50	0.95	₪ 48
BMBY	01/05/2023	המלאכה 6	75	2	₪ 3,600	₪ 48	0.95	₪ 46
BMBY	18/05/2023	היוצרים 14	2700		₪ 170,000	₪ 63	0.95	₪ 60
BMBY	23/05/2023	משה אביב 4	136	1	₪ 5,984	₪ 44	0.95	₪ 42
BMBY	01/09/2023	הפלדה 3	47	1	₪ 3,500	₪ 74	0.95	₪ 71
BMBY	05/11/2023	מעלה המגדל 16	125	0	₪ 6,450	₪ 52	0.95	₪ 49
BMBY	20/11/2023	המסגר 6	220		₪ 10,000	₪ 45	0.95	₪ 43
BMBY	01/07/2024	החרושת 16	140	2	₪ 6,410	₪ 46	0.95	₪ 43
BMBY	09/09/2024	משה אביב 4	148	1	₪ 6,800	₪ 46	0.95	₪ 44
BMBY	21/03/2025	משה אביב 4	80	1	₪ 4,000	₪ 50	0.95	₪ 48
BMBY	18/04/2025	יהונתן נתניהו 6	220	3	₪ 11,000	₪ 50	0.95	₪ 48
BMBY	11/06/2025	יהונתן נתניהו 6	230	3	₪ 14,950	₪ 65	0.95	₪ 62
BMBY	11/06/2025	החרושת 8	295	2	₪ 14,750	₪ 50	0.95	₪ 48
יד 2	16/07/2025	משה אביב 6	70	1	₪ 3,900	₪ 56	0.95	₪ 53
יד 2	30/11/2025	הפלדה 3	240	3	₪ 12,800	₪ 53	0.95	₪ 51
יד 2	16/12/2025		210	3	₪ 12,600	₪ 60	0.95	₪ 57

מועדים קובעים		**2024**
ממוצע דמ"ש חודשיים למשרדים מתואם לנכס		₪ 51
דמ"ש שנתי למשרדים מתואם לנכס	12	₪ 607
שיעור היוון עפ"י סקר השמאי הממשלתי		6.75%
שווי בנוי למשרדים		₪ 8,996
ניכוי רווח יזמי ממוצע	15%	₪ 7,823
עלויות בניה ממוצעות - גימור מלא		₪ 5,200
שווי למ"ר אקו' למשרדים מתואם לנכס כולל פיתוח		**₪ 2,623**

10.3.3. **<u>נתוני השוואה לחניות</u>**

תאריך	מקור	כתובת	מקורה/ לא	שטח במ"ר	דמ"ש	דמ"ש למקום חניה
13/05/2026	יד 2	קזז 16	תת קרקעית	14	₪ 600	₪ 600
21/04/2025	יד 2	אזה"ת יהלום	תת קרקעית		₪ 450	₪ 450
08/12/2025	תיווך	אזה"ת יהלום	מגרש ל- 50 חניות	1,700	₪ 35,000	₪ 700
ממוצע דמ"ש למקום חניה						₪ 583
דמ"ש למקום חניה מתואם למו"מ					0.95	₪ 550

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות

שטח החלקה				3,065
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי **מסחר**	1,226	1	₪ 8,740	₪ 10,715,182
שירות סחיר **מסחר** עד 15% משטח עיקרי	184	1	₪ 8,740	₪ 1,607,277
שטח עיקרי **משרדים**	2,452	1	₪ 2,623	₪ 6,430,953
שירות סחיר **משרדים** עד 30% משטח עיקרי	735.6	1	₪ 2,623	₪ 1,929,286
יתרת שטחי שירות	307	0.2	₪ 2,623	₪ 160,774
שווי חלופה 1 במעוגל				**₪ 20,840,000**

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

הפוטנציאל בחלקה הנדונה לפי תכנית מאא/545

שטח מגרש	3,065
מרתף חניה	225%	6,896.3
מסחר ק"ק	40%	1,226.00
אטריום	10%	306.5
משרדים	160%	4,904
שירות עילי	90%	2,758.5

שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
מסחר עיקרי	1,226	1	1,226
שירות סחיר עד 15%	183.9	1	184
אטריום עיקרי	306.5	0.5	153
סה"כ מסחר אקו'			1,563
שווי מ"ר אקו' מסחר			₪ 8,740
שווי שטחי המסחר			₪ 13,661,857
משרדים עיקרי	4,904	1	4,904
שירות סחיר עד 30%	1,471	1	1471.2
יתרת שירות	1,103	0.2	220.68
סה"כ משרדים אקו'			6,595.9
שווי מ"ר אקו' משרדים			₪ 2,623
שווי שטחי משרדים			₪ 17,299,264

סה"כ שווי הפוטנציאל כזמין	₪ 30,961,122

העדר זמינות תוספת הפוטנציאל:

שווי הפוטנציאל כזמין	₪ 30,961,122
שווי לפי זכויות חוזיות	₪ 20,840,000
הפרש הפוטנציאל	₪ 10,121,122
מקדם העדר זמינות	0.84
הפרש הפוטנציאל דחוי	₪ 8,497,889
חלופה 2 - שווי תב""ע + פוטנציאל דחוי	**₪ 29,340,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 55 בגוש 6226 (בשלמות), רחוב היוצרים 8-14 (זוגי) באזור התעשייה הצפוני אור יהודה, כריק ופנוי, וזאת לצורך:

חלופה 1 **20,840,000 ₪ (עשרים מיליון שמונה מאות וארבעים אלף ש"ח)**

חלופה 2 **29,340,000 ₪ (עשרים ותשע מיליון שלוש מאות וארבעים אלף ש"ח)**

הערכים הנקובים לעיל אינם כוללים 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,
יוסף מגן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

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