תאריך עברי:	ט״ו תמוז תשפ״ו
תאריך לועזי:	30 יוני 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	900344511 + 900344707
מס׳ הזמנת שומה רמ״י:	4041219 + 4041230
מספרינו (אופק):	51688 + 51686

לכבוד:

מר גיא רוזוב,
צוות לקידום עסקות חלקאי,
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] מגרשים 25 א׳ ו- ב׳ לפי הסכם חכירה, חלקה 49 בגוש 6226 (חלק), רחוב היוצרים 11 ו- 13, אזור התעשייה הצפוני, אור יהודה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניות רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלו בתאריכים 27/02/2025 ו- 02/03/2025 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין מרכיב שווי הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, בחלופה הבאה:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל.

1.2. השומות מטעם רמ״י נערכו ע״י שמאי המקרקעין מר רון רודיטי מיום 12/09/2024 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגות שבנדון הוגשו 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׳.

1.7. הצדדים חלוקים בעיקר בנושא אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה לשימושים השונים, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה לנכס הנדון ומאפייניו, 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:	49	
שטח חלקה רשום:	1,083 מ״ר.	
מגרשים[2]:	25 א׳	25 ב׳
שטח נישום:	537 מ״ר	546 מ״ר
מהות הנכס:	מרכיב הקרקע למגרש באזור תעשייה.	
כתובת עירונית:	רחוב היוצרים 11 ו- 13, 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 – 12/09/2024.

5. מועד הביקור בנכס:

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

[2] לפי הסכם החכירה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של מגרשים 25 א' ו- ב', חלקה 49 בגוש 6226, עליהם מבנה תעשייתי חד קומתי הממוקם ברחוב היוצרים 11 ו- 13 באזור התעשייה הצפוני של אור יהודה.

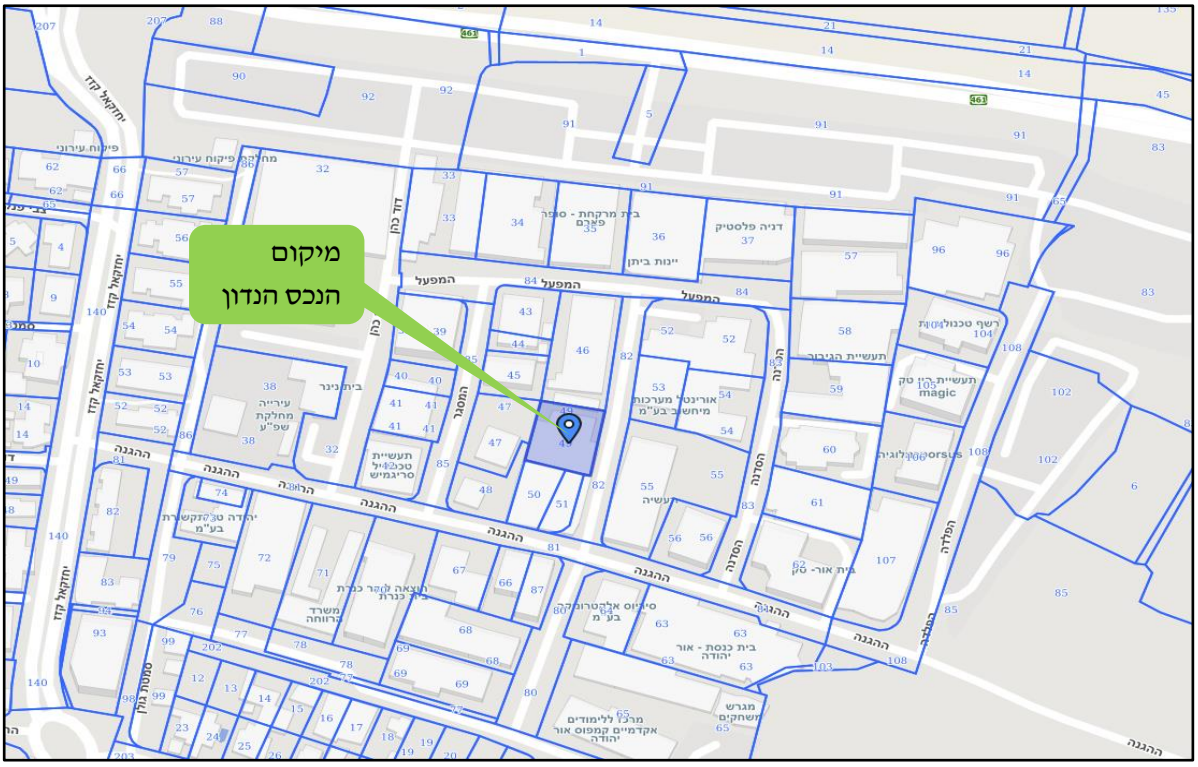
6.1. הסביבה:

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. החלקה:

חלקה 49 בגוש 6226 בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז עם חזית מזרחית לרחוב.

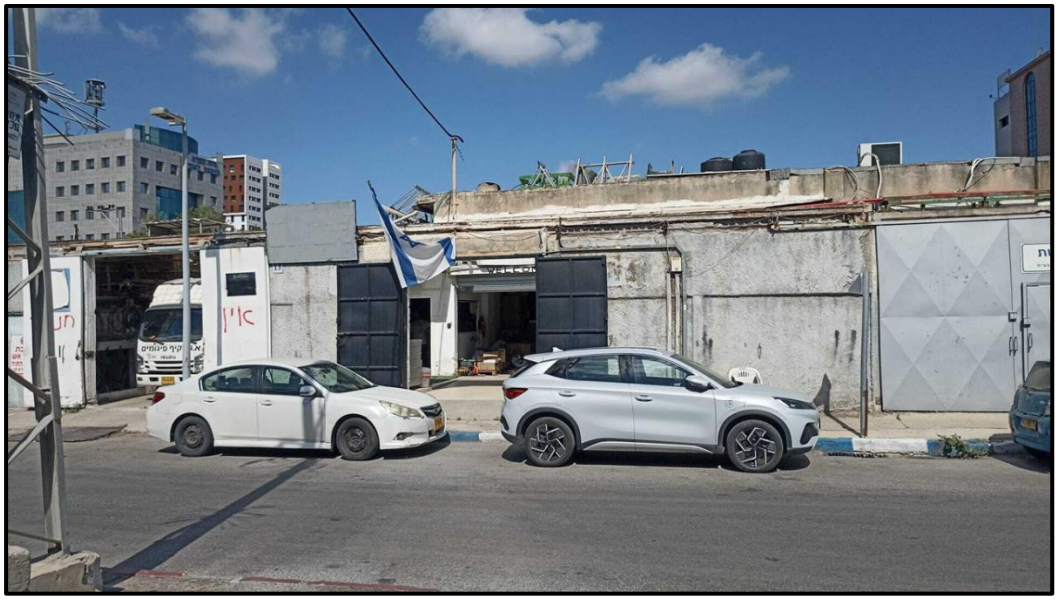
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.3. <u>הנכס:</u>

הנכס הנדון מהווה את מגרשים 25 א' (צפוני) ו- ב' (דרומי), לפי הסכם חכירה ששטחם 537 מ"ר ו- 546 מ"ר בהתאמה, המהווים חלק מחלקה 49 בגוש 6226.

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

<u>תמונות מביקור בנכס</u>





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 26/05/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6226 חלקה 49 (מספר ישן 31); עיריית אור יהודה.
שטח רשום:	1,083 מ"ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות:	הגרעין בע"מ – בשלמות. רמת חכירה ראשית, תאריך סיום: 30/06/2022. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. סימון בתשריט 25 א' (צבע אדום) בשטח של 537 מ"ר. הגרעין בע"מ – בשלמות. רמת חכירה ראשית, תאריך סיום: 22/08/2049. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. סימון בתשריט 25 ב' (צבע כחול) בשטח של 546 מ"ר.

7.2. הסכמי חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה מהוון לתקופת חכירה נוספת – תעשיה ומלאכה שנחתם ביום 19/04/2021 בין רמ"י לבין הגרעין בע"מ. להלן עיקרי ההסכם:

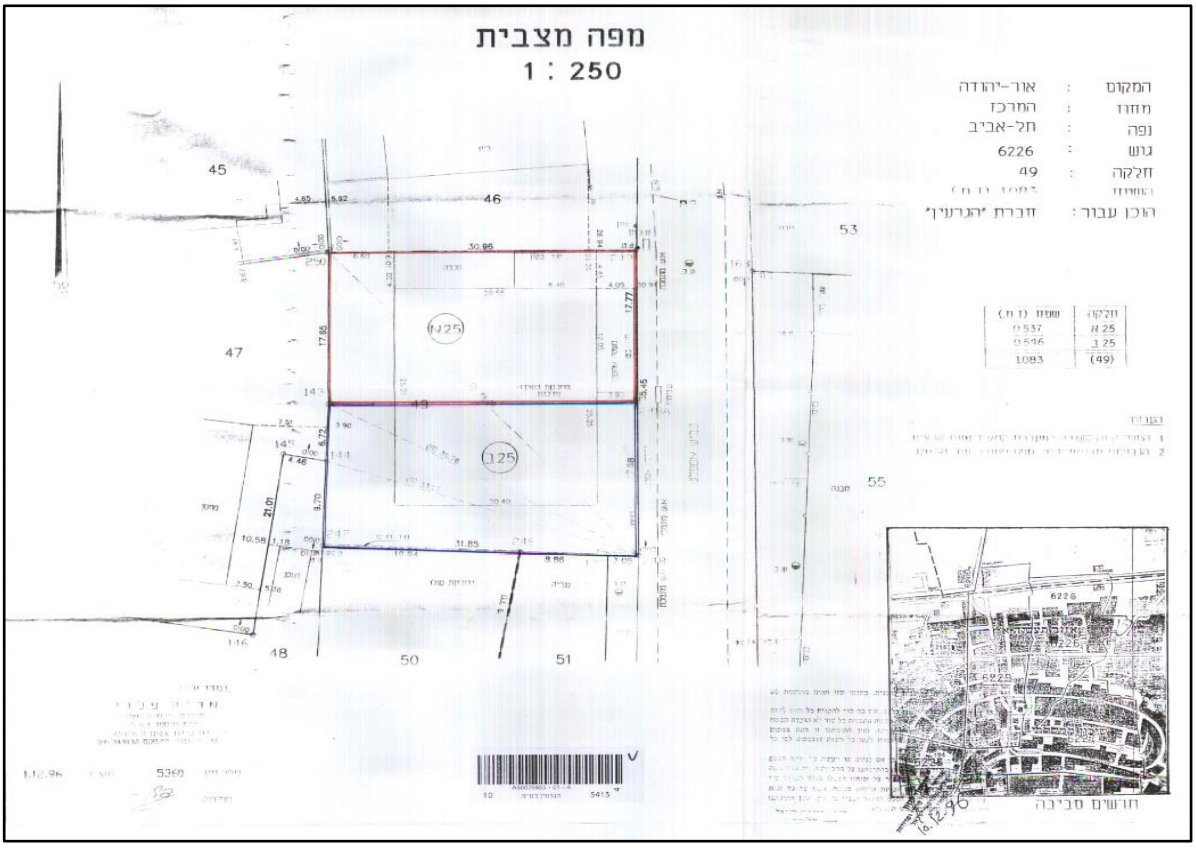
השטח המוחכר:	537 מ"ר בערך.
זיהוי המוחכר:	גוש 6226 חלקה 49 (בחלק).
מגרש:	25 חלק א לפי תכנית מפורטת מס' מאא/6.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 15/10/2020 ועד ליום 14/10/2069.
מטרת החכירה:	הסדרת החזרת מבני התעשייה.
קיבולת הבניה:	250 מ"ר.
ייעוד בתכנית:	תעשיה ומלאכה.

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה לתקופת חכירה נוספת – מגורים או מסחר בבנייה נמוכה/תעשייה/תיירות, שנחתם ביום 27/06/2011 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין הגרעין בע"מ. להלן עיקרי ההסכם:

השטח המוחכר:	546 מ"ר בערך.
זיהוי המוחכר:	גוש 6226 חלקה 49 (בחלק).
מגרש:	25 ב'.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 23/08/2000 ועד ליום 22/08/2049.
מטרת החכירה:	תעשייה ומלאכה.
קיבולת הבניה:	436.8 מ"ר מבונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תשריט חכירה מיום 10/12/1996:



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/מק/1018	4714	21/12/1998	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	אזור תעשייה.
שטח מגרש מינ'	1,000 מ"ר.
זכויות בנייה	40% משטח המגרש בכל קומה, סה"כ 120% (3 קומות).
גובה מבנים	12 מטר או 3 קומות.
קווי בניין	צדדי – 4 מ', אחורי – 6 מ'.
שירות	ניתן לבנות עד 150% משטח המגרש בקומות המרתף. 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, אותרו היתרי הבניה באים:

- היתר בניה מס' 789 מיום 29/09/1964 – הקמת מבנה להכנת בוטנים ועיבודם. שטח לבנייה של 194.16 מ"ר (מגרש 25 ב').
- היתר בניה מס' 158 מיום 01/11/1970 – הקמת גדר.
- היתר בניה מס' 162 מיום 10/11/1970 – הקמת מפעל לטקסטיל + מקלט. שטח בנייה מוצע של 194.82 מ"ר (מגרש 25 א').
- היתר בניה מס' 240 מיום 05/06/1972 – הקמת גדר וסככה. לא צורפה גרמושקה.
- בקשה להיתר בניה מס' 20220019 מיום 09/01/2022 – הסדרת בניה קיימת והוספת מרחב מוגן מוסדי למבנה תעשייה. שטחי בניה:

שימושים עיקריים (מ"ר)			מפלס	שירות (מ"ר)	סה"כ
קיים	מוצע	סה"כ		מקלט	הבניין
258.19	15.12	273.31	±0.00	14.30	287.61

הבקשה כוללת הקלה בקו בניין אחורי 3.30 מ' במקום 6 מ'.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מגרש	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המשיגים
25 א'	12/09/2024	₪ 6,590,000	₪ 2,040,600
25 ב'		₪ 6,700,000	₪ 2,074,800

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשייה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה ליחידות תעשייה בנויות (50%) וכן על גישת היוון ההכנסות מנתוני היצע לדמ"ש בסביבת הנכס (50%), תוך שילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- 3 עסקות מכר ליחידות תעשייה בנויות משנת 1970, בין השנים 2021-2022, ברחוב היצירה והמלאכה, בשטח בין 68-172 מ"ר, בניכוי יזמות 15%, עלות בנייה לפי 4,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר אקו' בממוצע בסך 4,700 ₪.
- 8 נתוני דמ"ש מבוקשים מאתר יד 2 וכן BMBY, בשטח בין 70-1,000 מ"ר, בהתאמה למו"מ (5%), ש. היוון 7%, בניכוי יזמות 10%, עלות בנייה לפי 4,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר אקו' בממוצע 4,100 ₪.

בשקלול הנתונים מתקבל שווי למ"ר אקו' לתעשייה בסך 4,400 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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 25-2,600 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.
- 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' תע"י: עיקרי ק"ק- 1, שרות ק"ק – 0.5, עיקרי ק"א ומעלה – 0.6, שירות ק"א ומעלה - 0.3, חצר תפעולית - 0.25.
- 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.
- חלק יחסי - הובא בחשבון כי החלק היחסי של מגרש 25 א' הינו 49.6% ומגרש 25 ב' הינו 50.4%.
- 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 692,532 ₪ (מגרש 25 א') ו- 702,744 ₪ (מגרש 25 ב').

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיבי השומה:

מגרש 25 א' - 537 מ"ר

	תב"ע מאא/100			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**	
עיקרי קומת קרקע	433	1	433	
שירות קומת קרקע	86.6	0.5	43	
עיקרי קומות עליונות	866	0.6	520	
שירות קומות עליונות	173	0.3	52	
חצר תפעולית	563	0.25	141	
סה"כ שטח אקו'			1,189	
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,400	
סה"כ שווי זכויות חוזיות לתעשייה כולל פיתוח (A)			₪ 5,232,190	
פוטנציאל בהתאם לתכנית מאא/545:				
שטח המגרש			1,083	
שטח עיקרי מסחר (40%)			433.2	
שטח שירות ק"ק (10%)			108.3	
אטריום (10%)			108.3	
משרדים קומה א' ומעלה (160%)			1,733	
שטח שירות עילי קומה א' ומעלה (80%)			866	

מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי סה"כ**
מרתף חניה		מגולם		
מסחר ק"ק	433.2	1	₪ 12,000	₪ 5,198,400
שטח שירות 15% משטח עיקרי מסחר	64.98	0.8	₪ 12,000	₪ 623,808
יתרת שטח שירות ק"ק	43.32	0.5	₪ 12,000	₪ 259,920
אטריום	108.3	0.5	₪ 12,000	₪ 649,800
שטח משרדים	1732.8	1	₪ 3,400	₪ 5,891,520
שטח שירות 25% משטח עיקרי משרדים	433.2	1	₪ 3,400	₪ 1,472,880
יתרת שטח שירות קומה א' ומעלה	433	0.5	₪ 3,400	₪ 736,440
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח (B)				₪ 14,832,768
שווי פוטנציאל תכנוני (B-A)				₪ 9,600,578
מקדם דחיה 3 שנים בשיעור היוון 6% עד לאישור תכנית מפורטת				0.84
שווי פוטנציאל כדחוי (C)				₪ 8,060,831
סה"כ שווי תב"ע + פוטנציאל כולל פיתוח (A+C)				₪ 13,293,020
חלק יחסי בחלקה				0.496
שווי חלופה 1 כולל פיתוח במעוגל				**₪ 6,590,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מגרש 25 ב' - 546 מ"ר

	תב"ע מאא/100			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**	
עיקרי קומת קרקע	433	1	433	
שירות קומת קרקע	86.6	0.5	43	
עיקרי קומות עליונות	866	0.6	520	
שירות קומות עליונות	173	0.3	52	
חצר תפעולית	563	0.25	141	
סה"כ שטח אקו'			1,189	
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,400	
סה"כ שווי זכויות חוזיות לתעשייה כולל פיתוח (A)			₪ 5,232,190	
פוטנציאל בהתאם לתכנית מאא/545:				
שטח המגרש			1,083	
שטח עיקרי מסחר (40%)			433.2	
שטח שירות ק"ק (10%)			108.3	
אטריום (10%)			108.3	
משרדים קומה א' ומעלה (160%)			1,733	
שטח שירות עילי קומה א' ומעלה (80%)			866	

מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי סה"כ**
מרתף חניה			מגולם	
מסחר ק"ק	433.2	1	₪ 12,000	₪ 5,198,400
שטח שירות 15% משטח עיקרי מסחר	64.98	0.8	₪ 12,000	₪ 623,808
יתרת שטח שירות ק"ק	43.32	0.5	₪ 12,000	₪ 259,920
אטריום	108.3	0.5	₪ 12,000	₪ 649,800
שטח משרדים	1732.8	1	₪ 3,400	₪ 5,891,520
שטח שירות 25% משטח עיקרי משרדים	433.2	1	₪ 3,400	₪ 1,472,880
יתרת שטח שירות קומה א' ומעלה	433	0.5	₪ 3,400	₪ 736,440
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח (B)				₪ 14,832,768
שווי פוטנציאל תכנוני (B-A)				₪ 9,600,578
מקדם דחיה 3 שנים בשיעור היוון 6% עד לאישור תכנית מפורטת				0.84
שווי פוטנציאל כדחוי (C)				₪ 8,060,831
סה"כ שווי תב"ע + פוטנציאל כולל פיתוח (A+C)				₪ 13,293,020
חלק יחסי בחלקה				0.504
שווי חלופה 1 כולל פיתוח במעוגל				**₪ 6,700,000**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשייה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה/אחסנה הסתמך שמאי המשיגה על גישת היוון ההכנסות מהסכמי שכירות בנכס וסביבתו תוך שילוב גישת החילוץ, וכן על הכרעות בהשגה ראשונה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיגה:

- 4 נתוני שכירות (2 בנכס הנדון) לפי 40 ₪ למ״ר מבונה אקו׳[3] משוקלל. ש. היוון 7%, בניכוי יזמות 20%, עלות בנייה לפי 4,000 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 1,850 ₪.
- 4 הכרעות בהשגה ראשונה למועדים קובעים 2023 – 2021 בא.ת הצפוני והדרומי אור יהודה. על פיהן, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 3,997 – 4,420 ₪ למ״ר (חלקן מגלמות חצר).

בשקלול הנתונים מתקבל שווי למ״ר אקו׳ לתעשייה בסך 4,000 ₪.

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 ₪.

[3] הובאה בחשבון חצר תפעולית במקדם 0.3.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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 ₪.
- 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.
- 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, נדרשת הסדרת 56 חניות, קרי בנכס הנדון 57 חניות. הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 2,850,000 ₪ (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' לתעשייה: קומת קרקע – 1, א' – 0.6, ב' – וחצר – 0.25.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- מקדמים אקו' למסחר ומשרדים: עיקרי- 1, שירות למסחר עד 15% מעיקרי- 0.8, שירות למשרדים עד 20% מעיקרי-1, יתרת שרות ואטריום 0.5.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

מגרש 25 א' - 537 מ"ר

<u>שווי זכויות חוזיות (תעשייה)</u>

שטח חלקה (בשלמות)	1083	מ"ר			
קומה	**שימוש**	**אחוז בניה**	**שטח לבנייה**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
קרקע	עיקרי	40%	433.2	1	433.2
א	עיקרי	40%	433.2	0.6	259.92
ב	עיקרי	40%	433.2	0.4	173.28
יתרת חצר			650	0.25	162.45
סה"כ שטח אקוי'					1,029
שווי מ"ר מבונה תעשייה					₪ 4,000
שווי זכויות חוזיות (לחלקה בשלמות)					₪ 4,115,400
החלק במגרש					49.6%
שווי המגרש (כולל פיתוח)					**₪ 2,040,600**

<u>זכויות הבנייה במגרש עפ"י תב"ע 545 (פוטנציאל)</u>

שטח חלקה (בשלמות)	1083	מ"ר
מהות	**אחוזי בנייה עפ"י תב"ע 545**	**שטח בניה במ"ר**
עיקרי	200%	2166
אטריום	10%	108.3
שרות	90%	974.7
תכסית	60%	649.8

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אומדן שווי החלופה (תב"ע + פוטנציאל)

שטח החלקה במ"ר	1083				
שטח המגרש במ"ר	537				
החלק היחסי בחלקה	49.6%				
קומה	שימוש	אחוז בניה	שטח לבניה	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
קרקע	אטריום	10%	108	1	54
	עיקרי- מסחר	40%	433	1	433
	סה"כ שרות		108		
	שרות עד 15% מעיקרי	15%	65	0.8	52
	יתרת שרות		43	0.5	22
	סה"כ שטח אקוי'				561
	שווי מ"ר מבונה מסחר				₪ 6,000
	שווי זכויות מסחר				₪ 3,365,964
עליונות	עיקרי - משרדים	160%	1733	1	1,733
	סה"כ שרות		866		
	שרות עד 20% עיקרי	20%	347	1	347
	יתרת שרות		520	0.5	260
	סה"כ שטח אקוי'				2,339
	שווי מ"ר מבונה משרדים				₪ 1,000
	שווי זכויות למשרדים				₪ 2,339,280
סה"כ שווי פוטנציאל כזמין					₪ 5,705,244
קיזוז עלות עודפת לחניות תת קרקעיות					-₪ 2,850,000
שווי פוטנציאל כזמין (A)					₪ 2,855,244
שווי זכויות חוזיות (B)					₪ 4,115,400
יתרה (A-B)					-₪ 1,260,156
דחייה למימוש הפוטנציאל למשרדים (8 שנים, 6%)					0.63
שווי פוטנציאל לאחר דחייה (C)					0
שווי זכויות חוזיות (B)					₪ 4,115,400
סה"כ שווי החלופה (B+C)					₪ 4,115,400
החלק היחסי בחלקה					49.6%
שווי המגרש (כולל פיתוח)					**₪ 2,040,600**

מגרש 25 ב' - 546 מ"ר

שווי זכויות חוזיות (תעשייה)

שטח חלקה (בשלמות)		1083 מ"ר			
קומה	**שימוש**	**אחוז בניה**	**שטח לבנייה**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
קרקע	עיקרי	40%	433.2	1	₪ 433.20
א	עיקרי	40%	433.2	0.6	₪ 259.92
ב	עיקרי	40%	433.2	0.4	₪ 173.28
יתרת חצר			650	0.25	₪ 162.45
סה"כ שטח אקוי'					₪ 1,029
שווי מ"ר מבונה תעשייה					₪ 4,000
שווי זכויות חוזיות (לחלקה בשלמות)					₪ 4,115,400
החלק במגרש					49.6%
שווי המגרש (כולל פיתוח)					**₪ 2,040,600**

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

שטח חלקה (בשלמות)	1083	מ"ר
מהות	**אחוזי בנייה עפ"י תב"ע 545**	**שטח בניה במ"ר**
עיקרי	200%	2166
אטריום	10%	108.3
שרות	90%	974.7
תכסית	60%	649.8

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אומדן שווי החלופה (תב"ע + פוטנציאל)

שטח החלקה במ"ר	1083
שטח המגרש במ"ר	546
החלק היחסי בחלקה	50.4%

קומה	שימוש	אחוז בניה	שטח לבניה	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
קרקע	אטריום	10%	108	1	54
	עיקרי- מסחר	40%	433	1	433
	סה"כ שרות		108		
	שרות עד 15% מעיקרי	15%	65	0.8	52
	יתרת שרות		43	0.5	22
	סה"כ שטח אקווי'				561
	שווי מ"ר מבונה מסחר				₪ 6,000
	שווי זכויות מסחר				₪ 3,365,964
עליונות	עיקרי - משרדים	160%	1733	1	1,733
	סה"כ שרות		866		
	שרות עד 20% עיקרי	20%	347	1	347
	יתרת שרות		520	0.5	260
	סה"כ שטח אקווי'				2,339
	שווי מ"ר מבונה משרדים				₪ 1,000
	שווי זכויות למשרדים				₪ 2,339,280
סה"כ שווי פוטנציאל כזמין					₪ 5,705,244
קיזוז עלות עודפת לחניות תת קרקעיות					-₪ 2,850,000
שווי פוטנציאל כזמין (A)					₪ 2,855,244
שווי זכויות חוזיות (B)					₪ 4,115,400
יתרה (A-B)					-₪ 1,260,156
דחייה למימוש הפוטנציאל למשרדים (8 שנים, 6%)					0.63
שווי פוטנציאל לאחר דחייה (C)					0
שווי זכויות חוזיות (B)					₪ 4,115,400
סה"כ שווי החלופה (B+C)					₪ 4,115,400
החלק היחסי בחלקה					50.4%
שווי המגרש (כולל פיתוח)					**₪ 2,074,800**

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 המשיגים:</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.

- <u>עלויות עודפות</u>: 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. <u>טענות שמאי מטעם המשיבה</u>:

- <u>ערכי שווי מ"ר מבונה</u>: השווי המתקבל עפ"י שמאי המשיגה, מבטא כ- 4 מיליון ₪ לדונם תעשייה באזור המרכז, שווי שאינו קיים במועד הקובע.
- <u>שווי לתעשייה</u>: הנתונים מגובים בעסקאות השוואה שפורטו גם בהחלטות קודמות ומשקפות את השווי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- 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'.
- 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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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, 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. **פוטנציאל תכנוני**

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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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.

10.2.3. **<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.
- תעשייה – בשיעור של 10% ביחס לשטח עיקרי.

כמו כן, לזכויות תעשייה לפי תב"ע מאושרת, הובאו בחשבון סה"כ שטחי שירות בשיעור 20% מהשטח העיקרי, בדומה לגישת שמאי המשיבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. **<u>עלויות עודפות</u>**

שמאי המשיגה הביא בחשבון עלויות עודפות בסך 50,000 ₪ למקום חניה וסה"כ 57 מקומות 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.

10.2.5. **<u>ערכי בסיס לשומה</u>**

תעשייה - במקרה הנדון העדפתי לאמוד את ערכי השווי מנתוני שכירות לתעשייה התואמים שימושי תעשייה ואינם כוללים פוטנציאל כלשהו לשימושים נוספים. לאור האמור הערכים לתעשייה נקבעו בהסתמך על נתוני שכירות של מבני תעשייה בסביבת הנכס ואזורים בעלי ביקוש דומים, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.

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".

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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.

שמאי המשיגה הציג 5 הסכמי שכירות בנכס ובסביבתו. להלן התייחסותי להסכמים שהוצגו:

- הסכם שכירות ותוספת להסכם שכירות בנכס הנדון מיום 14/12/2020 (מגרש 25 א') ומיום 01/08/2021 (מגרש 25 ב') - קיימת העדפה לנתוני שכירות שנחתמו במועד הקרוב ביותר למועד הקובע. לכן, בהכרעתי הובאו בחשבון נתוני דמ"ש הרלוונטיים למועד הקובע בהכרעה.
- הסכם שכירות מיום 25/12/2022 בנכס הנדון (מגרש 25ב') - דמ"ש 3,500 ₪ בתוספת מע"מ לשימוש אחסנה, תעשייה ומלאכה (לא צוין שטח מושכר). שמאי המשיגה מפנה להסכם שכירות הקודם לנכס זה מיום 08/05/2018, בו צוין שטח מושכר של 130 מ"ר לאחסנה. קרי דמ"ש למ"ר בסך כ- 27 ₪. דמ"ש בהסכם שכירות זה הובאו בחשבון בנתוני ההשוואה שעל בסיסם נקבע השווי.
- הסכם שכירות מיום 03/05/2023 ברחוב היוצרים 13 לשימוש מפעל לעיבוד זכוכית – חלק ממבנה בשטח כ- 480 מ"ר ו- 1,500 מ"ר חצר (30 מ"ר מחצר המושכר יהיו בחזקת המשכיר). מתקבלים דמ"ש למ"ר בסך כ 53 ₪. הובא בחשבון בנתוני ההשוואה.
- הסכם שכירות מיום 30/01/2024 ברחוב היוצרים 10 לשימוש מכון כושר – חלק ממבנה בשטח כ- 234 מ"ר + 3 חניות בחלקו הקדמי של המושכר. בהתאם לתשריט המושכר המצורף להסכם, שטח בנוי של 233.52 מ"ר וחניה בשטח 53.54 מ"ר. דמ"ש בשנה הראשונה 14,000 ₪ ובשנה השנייה 16,000 ₪. על כן, הובאו בחשבון דמ"ש ממוצעים בשנתיים הראשונות, ומתקבלים דמ"ש למ"ר בסך כ- 61 ₪. הובא בחשבון בנתוני ההשוואה.

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.

10.2.6. **<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.

10.2.7. **<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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.8. **<u>התאמה לזמן</u>**

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

10.2.9. **<u>שיעור היוון</u>**

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

10.2.10. **<u>הפחתה למו"מ</u>**

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

10.2.11. **<u>התאמה לגודל</u>**

בניתוח נתוני ההשוואה בוצעה התאמה לגודל של עד 10% לעומת הנכס הנדון.

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 לתעשייה

מקור	תאריך	כתובת	שטח אקו'	מחיר	דמ"ש למ"ר	מקדם גודל	פער מו"מ	דמ"ש מתואמים
BMBY	01/08/2022	היצירה 5	50	₪ 3,000	₪ 60	0.9	0.95	₪ 51
הסכם שכירות	25/12/2022	היוצרים 13 - מגרש 25 ב'	130	₪ 3,500	₪ 27	0.95	1	₪ 26
BMBY	31/07/2023	מעלה החומה 2	500	₪ 20,000	₪ 40	1	0.95	₪ 38
BMBY	27/10/2023	המלאכה 6	70	₪ 4,500	₪ 64	0.9	0.95	₪ 55
BMBY	20/11/2023	מעלה החומה 7	120	₪ 6,000	₪ 50	0.95	0.95	₪ 45
BMBY	23/01/2024	היוזמים 13	50	₪ 3,000	₪ 60	0.9	0.95	₪ 51
BMBY	05/11/2024	המלאכה 7	70	₪ 3,500	₪ 50	0.9	0.95	₪ 43
יד 2	26/06/2025		170	₪ 10,500	₪ 62	0.95	0.95	₪ 56
הסכם שכירות	03/05/2023	היוצרים 13	847.5	₪ 45,000	₪ 53	1	1	₪ 53
הסכם שכירות	31/01/2024	היוצרים 10	247	₪ 15,000	₪ 61	1	1	₪ 61

מועדים קובעים		**2024**
ממוצע דמ"ש חודשיים לתעשייה מתואם לנכס		₪ 48
דמ"ש שנתי לתעשייה מתואם לנכס	12	₪ 576
שיעור היוון עפ"י סקר השמאי הממשלתי		6.50%
שווי בנוי לתעשייה		₪ 8,862
ניכוי רווח יזמי	10%	₪ 8,056
עלויות בניה ממוצעות		₪ 3,400
שווי למ"ר אקו' לתעשייה מתואם לנכס כולל פיתוח		**₪ 4,656**

10.3.2. 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**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.3. 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**

10.3.4. נתוני השוואה לחניות

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:

זכויות עפ"י תב"ע מאושרת - שימוש לתעשייה

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר אקו'	סה"כ
שטח עיקרי תעשיה בק"ק	433.20	1	₪ 4,656	₪ 2,016,955
שירות סחיר עד 10%	43.32	1	₪ 4,656	₪ 201,695
יתרת שירות בק"ק - סה"כ 20%	43.32	0.5	₪ 4,656	₪ 100,848
שטח עיקרי תעשיה בקומות א' וב'	866.40	0.6	₪ 4,656	₪ 2,420,346
שירות סחיר עד 10%	86.64	0.6	₪ 4,656	₪ 242,035
יתרת שירות בק. עליונות - סה"כ 20%	86.64	0.3	₪ 4,656	₪ 121,017
חצר	563.16	0.3	₪ 4,656	₪ 786,612
סה"כ שווי זכויות לפי תב"ע מאושרת כולל פיתוח במעוגל				₪ 5,900,000

הפוטנציאל בחלקה הנדונה לפי תכנית מאא/545

שטח מגרש	1,083
מרתף חניה	225%	2,436.8
מסחר ק"ק	40%	433.20
אטריום	10%	108.3
משרדים	160%	1,733
שירות עילי	90%	974.7

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מסחר עיקרי	433	1	433.2
שירות סחיר עד 15%	65.0	1	64.98
אטריום עיקרי	108.3	0.5	54.15
סה"כ מסחר אקו'			552.33
שווי מ"ר אקו' מסחר			₪ 8,740
שווי שטחי המסחר			₪ 4,827,338
משרדים עיקרי	1,733	1	1,733
שירות סחיר עד 30%	520	1	519.84
יתרת שירות	390	0.2	77.976
סה"כ משרדים אקו'			2,330.6
שווי מ"ר אקו' משרדים			₪ 2,623
שווי שטחי משרדים			₪ 6,112,595

סה"כ שווי הפוטנציאל כזמין	**₪ 10,939,933**

העדר זמינות תוספת הפוטנציאל:

שווי הפוטנציאל כזמין	10,939,933 ₪
שווי לפי תכנית מאושרת	5,900,000 ₪
הפרש הפוטנציאל	5,039,933 ₪
מקדם העדר זמינות	0.84
הפרש הפוטנציאל דחוי	4,231,625 ₪
שווי תב"ע + פוטנציאל דחוי לחלקה בשלמות	10,131,625 ₪

מגרש 25 א'

שווי תב"ע + פוטנציאל דחוי לחלקה בשלמות	10,131,625 ₪
חלק יחסי מגרש 25 א'	49.58%
שווי תב"ע + פוטנציאל למגרש 1 א' במעוגל	**5,020,000 ₪**

מגרש 25 ב'

שווי תב"ע + פוטנציאל דחוי לחלקה בשלמות	10,131,625 ₪
חלק יחסי מגרש 25 ב'	50.42%
שווי תב"ע + פוטנציאל למגרש 1 ב' במעוגל	**5,110,000 ₪**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 49 בגוש 6226 (בחלק), מגרשים 25 א' ו- ב', רחוב היוצרים 11 ו- 13 באזור התעשייה הצפוני אור יהודה, כריק ופנוי, וזאת לצורך:

מגרש 25 א' 5,020,000 ₪ (חמישה מיליון ועשרים אלף ש"ח) אופק 51686

מגרש 25 ב' 5,110,000 ₪ (חמישה מיליון מאה ועשרה אלף ש"ח) אופק 51688

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

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