תאריך עברי	ט״ו סיון, תשפ״ו
תאריך לועזי	31 מאי, 2026
מס׳ חוזה רמ״י	900338745
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	4049810
מספרנו (אופק)	52853

לכבוד

מר גיא רוזוב
ס/ראש צוות לקידום עסקות
מרחב ת״א, רמ״י
guyr@land.gov.il

מר איל רהב
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
נחל אילון ב20, צור יצחק
eyal@eyalrahav.co.il

מר אייל עובדיה
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
רח׳ גוש-עציון 11, גבעת שמואל
office@eyal-amit.co.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - חלקה 129 בגוש 6552, רח׳ טרומפלדור 3, רמת השרון

1. רקע כללי ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**המשיבה**״), להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין וגביית דמי הסכמה בגין העברת בעלות - תעסוקה, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, ובהתאם לחלופות הבאות:

חלופה	מהות	מועד קובע
1א	אומדן שווי זכויות חוזיות לשטח עיקרי של 384.8 מ"ר בקומת הקרקע ולשימוש תעשייתי	01/01/2018-31/12/2022
1ב	אומדן שווי זכויות חוזיות לשטח עיקרי של 28.71 מ"ר בקומת הקרקע ולשימוש תעשייתי	01/01/2023-01/01/2024
1ג	אומדן שווי זכויות חוזיות לשטח עיקר של 34.03 מ"ר בקומת גלריה ולשימוש תעשייתי	01/01/2023-01/01/2024
1ד	אומדן שווי זכויות חוזיות לשטח עיקר של 91.48 מ"ר בקומת גלריה ולשימוש תעשייתי	01/01/2018-31/12/2024
2א	אומדן שווי זכויות חוזיות לשטח עיקר של 384.8 מ"ר בקומת הקרקע ולשימוש מסחרי	01/01/2018-31/12/2022
2ב	אומדן שווי זכויות חוזיות לשטח עיקרי של 28.71 מ"ר בקומת הקרקע ולשימוש מסחרי	01/01/2018-31/12/2022
2ג	אומדן שווי זכויות חוזיות לשטח עיקרי של 34.03 מ"ר בקומת גלריה ולשימוש מסחרי	01/01/2018-31/12/2022
3	אומדן שווי זכות הבעלות לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל	02/02/2025

1.2. **בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה, כך שהכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1.1 לתקינה השמאית.**

בנוסף, באומדן שווי הפוטנציאל לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים[2], על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל.

1.3. בתאריך 2.2.2025 נערכו 2 שומות מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין מר איל רהב, (להלן: ״**שמאי המשיבה**״).

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] בהתאם לפרק כ״ט לקווים המנחים (עדכון יוני 2020), לרבות חו״ד משפטית של רמ״י מנוב׳ 2017 המצורפת לו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.4. ההשגה שבנדון הוגשה על ידי בעל הזכויות בנכס, חב' סטאר דלתא בע"מ, (להלן: "**המשיגה**"), באמצעות 2 שומות מתאריכים 10.09.2025 ו- 20.09.2025, שנערכו על ידי שמאי המקרקעין מר אייל עובדיה, (להלן: "**שמאי המשיגה**").

1.5. בתאריך 20.04.2026 התקיים דיון מקוון, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 26.04.2026, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 12.05.2026.

1.6. בתאריך 23.04.2026 התקבל (באמצעות המייל) מאת שמאי המשיגה הסכם שכירות, מפת מדידה ותצלומי אוויר של הנכס מהשנים 2019-2021.

1.7. בתאריך 30.04.2026 התקבל (באמצעות המייל) מאת שמאי המשיגה הסכם שכירות נוסף שנחתם בנכס וכן התייחסות לתקציר הדיון.

1.8. בתאריך 12.05.2026 התקבל (באמצעות המייל) מאת שמאי המשיבה 2 הכרעות אותן הציג במהלך הדיון, וכן התייחסות למסמכי ההשלמה, אותם התבקש להמציא.

1.9. בתאריך 12.05.2026 התקבל (באמצעות המייל) מאת שמאי המשיגה התייחסות ותגובה להכרעות שהוצגו על ידי שמאי המשיבה.

2. זיהוי הנכס:

גוש/חלקה	: חלק 129 בגוש 6552.
מהות הנכס	: קרקע בייעוד תעשייה.
שטח נישום[3]	: 753 מ"ר.
מיקום	: רחוב טרומפלדור 3, נווה מגן, רמת השרון.

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע:

ראה פירוט בסעיף 1.1 לעיל.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 06.05.2026 על ידי סימה מזרחי מתמחה במשרדנו.

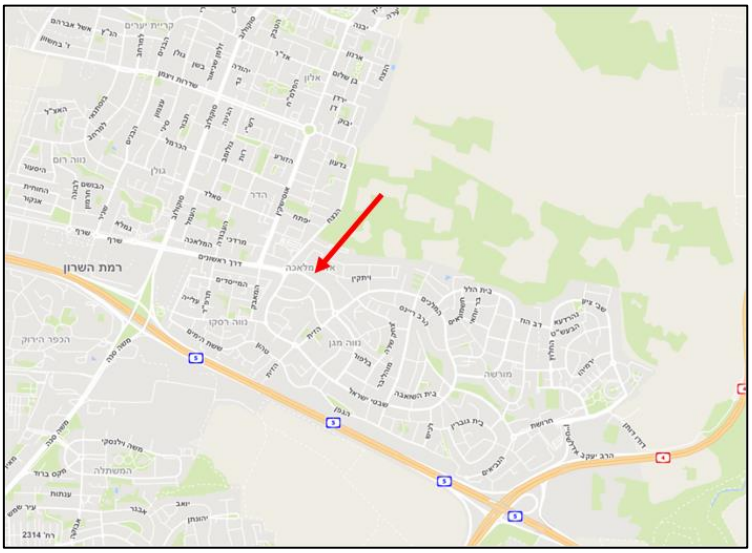
6. תיאור הסביבה:

הנכס שבנדון ממוקם באזור תעשייה נווה מגן, רחוב טרומפלדור בעיר רמת השרון.
רחוב טרומפלדור מהווה חלק מאזור התעשייה ושכונת נווה מגן המאופיינת בעיקר במבני צמודי קרקע, לצד מבני ציבור ומסחר. רחוב זה מהווה ציר תנועה מרכזי, דו-סטרי, המקשר בין כיכר שמואל חכם מצפון מערב לבין כיכר סן מור דה פוסה ממזרח.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, מים, חשמל, ביוב וכיו'.

[3] בהתאם להזמנת השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מיקום מושא השומה על רקע מפת הסביבה



7. תיאור הנכס:

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של חלקה 129 בגוש 6552, בשטח רשום 753 מ״ר, הממוקמת באזור תעשייה נווה מגן, רחוב טרומפלדור בעיר רמת השרון.

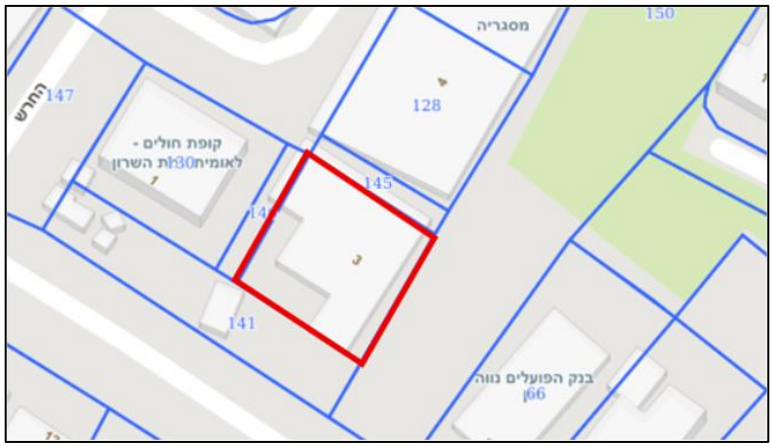
בין חזית הנכס לרחוב קיים מבנה חד קומתי קטן וכן צמחייה.

חזית הנכס פונה לכיוון רחוב טרומפלדור ושכונת נווה מגן המהווה אזור תעשייה בהיקף שטח מצומצם וכולל, בין היתר, מוסכים, בתי מלאכה, משרדים, מסעדות ובתי עסק קטנים.

צורת החלקה רגולרית דמוית ריבוע, פני הקרקע מישוריים ונוחים לבניה.

בהתאם לביקור שנערך בנכס, עולה כי בתחום החלקה בנוי מבנה הכולל שילוב של בנייה קונבנציונלית ובנייה קלה. נציין כי לא ברור האם נעשה שימוש בנכס נכון למועד הביקור.

מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חזית הנכס כפי שנצפה ביום הביקור



8. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

8.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט בתאריך 6.5.2026 עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	:	6552
חלקה	:	129
שטח (מ"ר)	:	753
בעלות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות
חכירות		רשומה חכירה מהוונת מתאריך 12.02.20026 על שם סטאר דלתא בע"מ בשלמות. תאריך סיום 4.4.2056. קיימת הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה.

8.2. חוזי חכירה:

8.2.1. בהתאם לחוזה חכירה שנחתם בתאריך 24.7.1974 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין סטאר דלתא בע"מ, עולים, הין היתר, הפרטים הבאים:

- הואיל והיוזם הקים את הבניינים בהתאם לתנאי הסכם הפיתוח כאמור ומילא אחר יתר תנאיו וביקש מאת המחכיר ע"י ב"כ עו"ד שטיינמן להעביר לו את המגרש עם המחוברים (להלן: "המוחכר") והואיל והמחכיר נענה לפניה זו, לכן נערך ונחתם חוזה חכירה זה".
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 1.4.1958 ועד ליום 31.03.2009.
- מטרת החכירה: מפעל תעשייתי.
- מקום השיפוט יהיה בתל-אביב. גוש 6552 חלקה 129 שטח במ"ר 753 בשלמות.

8.2.2. בהתאם לחוזה חכירה שהוצג לעיוני שנערך בין מינהל מקרקעי ישראל לבין סטאר דלתא בע"מ, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

השטח	:	753 מ"ר בערך
גוש	:	6552
חלקה	:	129 (בשלמות)
מגרש	:	מס' 3 לפי תוכנית מפורטת מס' מאא/71
תקופת חכירה	:	49 שנים, החל מתאריך 1.4.2007 וכלה בתאריך 31.03.2056
מטרת החכירה	:	מפעל תעשייתי
יעוד	:	כאמור בחוזה החכירה המקורי ועל פי תוכנית חוקית שהייתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה דהיינו: מסחר ושירותים אחרים.
קיבולת בנייה	:	451.8 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.3. חוזי שכירות:

8.3.1. הומצא לעיוני חוזה שכירות שנערך ונחתם בתאריך 25.5.2017 בין "סטאר דלתא בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין סוככי השרון סיב"ט בע"מ (להלן: "השוכר") לפיו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- מטרת השכירות הינה מפעל לייצור סוככים בלבד והשוכר מתחייב בזאת לא להשתמש במושכר הנ"ל ו/או באיזה חלק הימנו למטרה אחרת, פרט לזו המפורטת בלבד.
- תקופת השכירות הינה ל-12 חודשים החל מיום 1.1.2018 ועד ליום 31.12.2018.
- לשוכר אופציה לשכור את המושכר ל-5 תקופות אופציה (בת שנה אחת כל תקופה) מעבר לתקופת השכירות כדלקמן, והכל בתנאי שהשוכר מילא את תנאי השכירות באופן מלא לשביעות רצון המשכירה:
  - תקופה ראשונה - החל מיום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2019. דמ"ש לתקופה זו 16,500 ₪ לחודש.
  - תקופה שנייה - החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 31.12.2020. דמ"ש לתקופה זו 17,500 ₪ לחודש.
  - תקופה שלישית - החל מיום 1.1.2021 ועד ליום 31.12.2021. דמ"ש לתקופה זו 18,000 ₪ לחודש.
  - תקופה רביעית - החל מיום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2022. דמ"ש לתקופה זו 18,500 ₪ לחודש.
  - תקופה חמישית - החל מיום 1.1.2023 ועד ליום 31.12.2023. דמ"ש לתקופה זו 19,000 ₪ לחודש.

8.3.2. הומצא לעיוני חוזה שכירות שנערך ונחתם בתאריך 23.1.2020 בין "סטאר דלתא בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין סוככי השרון 2019 בע"מ (להלן: "השוכר") לפיו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- מטרת השכירות הינה הפעלת אולם תצוגה לשיווק ומכירת סוככים, מערכות הצללה, שערים וגדרות ו/או מפעל לייצור סוככים ו/או מפעל לייצור שערים. השוכר מתחייב בזאת לא להשתמש במושכר הנ"ל ו/או באיזה חלק הימנו למטרה אחרת, פרט לזו המפורטת בלבד.
- תקופת השכירות הינה למשך כשנתיים החל מיום 26.11.2019 ועד ליום 31.12.2021.
- בתום תקופת השכירות תינתנה לשוכר 3 תקופות אופציה, בת שנה אחת כל תקופה, להמשיך ולשכור את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "תקופות האופציה").
- תמורת השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות כמפורט להלן:
  - בגין חודש דצמבר 2019 ישולם סך של 17,500 ₪ בתוספת מע"מ.
  - בשנת השכירות הראשונה (1.1.2020-31.12.2020) ישולם סך של 17,500 ₪ בתוספת מע"מ.
  - בשנת השכירות השניה (1.1.2021-31.12.2021) ישולם סך של 18,000 ₪ בתוספת מע"מ.
  - בתקופת האופציה הראשונה (1.1.2022-31.12.2022) ישולם סך של 18,500 ₪ בתוספת מע"מ.
  - בתקופת האופציה השניה (1.1.2023-31.12.2023) ישולם סך של 19,000 ₪ בתוספת מע"מ.
  - בתקופת האופציה השלישית (1.1.2024-31.12.2024) ישולם סך של 19,500 ₪ בתוספת מע"מ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. המצב התכנוני:

9.1 תכניות בתוקף:

בהתאם לבדיקה שנערכה באתר הועדהמ המקומית רמת השרון, מנהל התכנון ואתר רמ"י, עולה כי על הנכס שבנדון חלות, בין היתר, תוכניות הבאות:

מס' תכנית	פרסום מתן תוקף	י.פ.	תיאור
רש/6	9.10.1952	254	חלוקת הקרקע, התוויית דרכים חדשות, הקצאת מגרשים לבניינים ציבוריים והקצאת שטחים פתוחים פרטיים
רש/203	19.1.1961	814	שינוי אחוזי בניה ותיקון קו בניין צדדי
רש/210/א	18.3.1971	1708	תוכנית מתאר מרחב תכנון רמת השרון
רש/679	27.1.1994	4186	קביעת הנחיות והוראות בינוי למרתפים
רש/781	11.3.1999	4736	הוראות בניה למרתפים בבניינים קיימים וחדשים
רש/1052	13.10.2009	6004	סוככים עונתיים
תמ"מ 5	15.4.2010	6077	תוכנית מתאר מחוזית למטרופולין תל-אביב

להלן ריכוז זכויות בניה בנכס שבנדון בהתאם לתוכניות התקפות:

יעוד	:	תעשיה ומלאכה קלה
אחוזי בניה לקומה	:	40% (שטח עיקרי)
מס' קומות	:	2
קומות מרתף	:	סך שטח הבנייה לא יעלה על 90% משטח המגרש ב-2 קומות. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול מי תהום. מותרת בניה לאחסנה עד 50% משטח קומת המרתף העליונה והיתרה לחניה.

9.2 פוטנציאל תכנוני:

בהתאם לבדיקה שנערכה באתר עיריית רמת השרון נמצא כי על החלקה שבנדון קודמה על ידי בעל הזכויות בקרקע תכנית נקודתית מס' 553-0645333 בין שנים 2018-2019.

תכנית זו לא אושרה, אך מעיון בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מתאריך 05.02.2019 עולה כי נידונה תכנית זו ואף הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים.

במסגרת תכנית זו מבוקש מבנה תעסוקה בבינוי של 5 קומות + מעל קומת קרקע מסחרית.

עוד עולה מהפרוטוקול כי תכנית זו תואמת את תכנית הצל לפיתוח אזור התעסוקה נווה מגן כמתחם תעסוקה ומסחר ומהווה סנונית ראשונה לפיתוח.

בהתאם לפרוטוקול הועדה ובדיקה שנערכה ע"י החי"מ בוועדה עולה כי שטחי הבניה העיליים שבוקשו במסגרת תכנית זו הינם כדלקמן:

שימוש	מסחר	משרדים
שטח עיקרי	335 מ"ר	1,940 מ"ר
שטח שירות	118 מ"ר	338 מ"ר

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

10.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי, כפי שנקבע בשומות הצדדים, כולל פיתוח וללא מע"מ:

חלופה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המשיגה
א1	1.1.2018	₪ 1,004,000	₪ 858,260
	1.1.2019	₪ 1,220,000	₪ 1,077,636
	1.1.2020	₪ 1,289,000	₪ 1,135,367
	1.1.2021	₪ 1,312,000	₪ 1,135,367
	1.1.2022	₪ 1,466,000	₪ 1,270,071
ב1	1.1.2023	₪ 121,000	₪ 100,485
	1.1.2024	₪ 129,000	₪ 106,227
ג1	1.1.2023	₪ 86,000	₪ 48,020
	1.1.2024	₪ 92,000	₪ 50,764
ד1	1.1.2018	₪ 143,000	₪ 81,600
	1.1.2019	₪ 174,000	₪ 102,458
	1.1.2020	₪ 184,000	₪ 107,946
	1.1.2021	₪ 187,000	₪ 107,946
	1.1.2022	₪ 209,000	₪ 120,754
	1.1.2023	₪ 231,000	₪ 128,072
	1.1.2024	₪ 247,000	₪ 135,390
א2	1.1.2018	₪ 6,041,000	₪ 1,347,045
	1;.1.2019	₪ 6,272,000	₪ 1,601,059
	1.1.2020	₪ 6,426,000	₪ 1,839,679
	1.1.2021	₪ 6,503,000	₪ 1,962,837
	1.1.2022	₪ 6,926,000	₪ 2,020,568
ב2	1.1.2018	₪ 451,000	₪ 100,485
	1.1.2019	₪ 468,000	₪ 119,434
	1.1.2020	₪ 479,000	₪ 137,234
	1.1.2021	₪ 485,000	₪ 146,421
	1.1.2022	₪ 517,000	₪ 150,728
ג2	1.1.2018	₪ 321,000	₪ 47,642
	1.1.2019	₪ 333,000	₪ 56,626
	1.1.2020	₪ 341,000	₪ 65,065
	1.1.2021	₪ 345,000	₪ 69,421
	1.1.2022	₪ 368,000	₪ 71,463
3	2.2.2025	₪ 8,230,000	₪ 4,570,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. סיכום שומת המשיבה:

10.2.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

תעשייה (חלופות 1א-1ד):

ערכי הבסיס נקבעו בגישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהסתמך על נתוני ביקוש מאתר "במבי", דוחות נת"מ וכן על הכרעות בהשגה ראשונה, כמפורט להלן:

מחירי ביקוש - אתר "במבי":

תאריך	רחוב	מס'	שטח למ"ר ברוטו	גלריה (מקדם 0.7)	מ"ר אקוי'	דמ"ש מבוקשים למ"ר ברוטו	התאמה למו"מ (5%)	התאמה לזמן (4%) לשנה	התאמה למיקום	התאמה לגודל	התאמה למ"ר עיקרי	דמ"ש למ"ר ברוטו
11/06/2017	חרושת	7	100		100	₪ 4,250	₪ 4,038	1.02	1	0.95	1.1	₪ 43
14/07/2017	החרש	113	510		510	₪ 27,500	₪ 26,125	1.02	1	1	1.1	₪ 57
23/03/2019	חרושת	17	95	65	141	₪ 5,800	₪ 5,510	0.95	1	0.95	1.1	₪ 39
18/05/2019	חרושת	3	100	30	121	₪ 5,500	₪ 5,225	0.94	1	0.95	1.1	₪ 43
דמ"ש בממוצע נכון לתאריך 1.1.2018												**₪ 46**
23/03/2019	חרושת	17	95	65	141	₪ 5,800	₪ 5,510	0.99	1	0.95	1.1	₪ 41
18/05/2019	חרושת	3	100	30	121	₪ 5,500	₪ 5,225	0.98	1	0.95	1.1	₪ 44
דמ"ש בממוצע נכון לתאריך 1.1.2019												₪ 43
11/01/2022	חרושת	7	94		94	₪ 5,000	₪ 4,750	1	1	0.9	1.1	₪ 50
10/10/2023	אזור תעשייה	-	1,100		1,100	₪ 55,000	₪ 52,250	0.93	1	1.1	1.1	₪ 53
10/10/2023	רמת השרון	-	1,000		1,000	₪ 50,000	₪ 47,500	0.93	1	1.1	1.1	₪ 53
דמ"ש בממוצע נכון לתאריך 1.1.2022												**₪ 52**
11/01/2022	חרושת	7	94		94	₪ 5,000	₪ 4,750	1.04	1	0.9	1.1	₪ 52
10/10/2023	אזור תעשייה	-	1,100		1,100	₪ 55,000	₪ 52,250	0.97	1	1.1	1.1	₪ 56
10/10/2023	רמת השרון	-	1,000		1,000	₪ 50,000	₪ 47,500	0.97	1	1.1	1.1	₪ 56
דמ"ש בממוצע נכון לתאריך 1.1.2023												**₪ 54**
01/01/2023	תיווך	-	1,000		1,000	₪ 50,000	₪ 47,500	1.04	1	1.1	1.1	₪ 60
01/01/2023	טרומפלדור	-	528		528	₪ 25,000	₪ 23,750	1.04	1	1	1.1	₪ 51
10/10/2023	אזור תעשייה	-	1,100		1,100	₪ 55,000	₪ 52,250	1.01	1	1.1	1.1	₪ 58
10/10/2023	רמת השרון	-	1,000		1,000	₪ 50,000	₪ 47,500	1.01	1	1.1	1.1	₪ 58
דמ"ש בממוצע נכון לתאריך 1.1.2024												**₪ 57**

דוחות נת"מ ממרכז הארץ לנכסי תעשייה:

שנה	חציון	סוג	אזור	מחיר למ"ר	התאמה למ"ר עיקרי	דמ"ש בממוצע
2024	ראשון	B CLASS	פתח תקווה	₪ 50	1.1	₪ 54
			רמלה/לוד	₪ 45		
			חולון	₪ 50		
			ראשל"צ	₪ 50		
2023	ראשון	B CLASS	פתח תקווה	₪ 50	1.1	₪ 52
			רמלה/לוד	₪ 45		
			חולון	₪ 45-50		
			ראשל"צ	₪ 45-50		
2022	ראשון	B CLASS	פתח תקווה	₪ 50	1.1	₪ 52
			רמלה	₪ 45		
			חולון	₪ 45-50		
			ראשל"צ	₪ 45-50		
2021	ראשון	B CLASS	פתח תקווה	₪ 43	1.1	₪ 48
			רמלה	₪ 40		
			חולון	₪ 45		
			ראשל"צ	₪ 45		
2020	ראשון	B CLASS	פתח תקווה	₪ 45	1.1	₪ 47
			רמלה	₪ 37		
			חולון	₪ 45		

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חילוץ שווי מרכיב הקרקע בהתבסס על העסקאות לעיל, לרבות הכרעות בהשגה ראשונה:

מועד קובע	דמ"ש-במבי	דמ"ש-נת"מ	ממוצע דמ"ש	שיעור היוון	שווי למ"ר בנוי - היוון תעשייה	בניכוי יזמות - 20%	עלויות הקמה למ"ר	יתרת קרקע (במעוגל)	הכרעות בהשגה ראשונה[4]	שווי מ"ר מבונה בממוצע (במעוגל)
01/01/2018	₪ 46	₪ 37.70	₪ 41.60	7.60%	₪ 6,570	₪ 5,475	₪ 3,200	₪ 2,300	₪ 2,927	**₪ 2,610**
01/01/2019	₪ 43	₪ 48.40	₪ 45.50	7.20%	₪ 7,578	₪ 6,315	₪ 3,300	₪ 3,000	₪ 3,025 ₪ 3,416 ₪ 3,244	**₪ 3,170**
01/01/2020		₪ 47.30	₪ 47.30	6.90%	₪ 8,226	₪ 6,855	₪ 3,400	₪ 3,500	₪ 3,025 ₪ 3,416 ₪ 3,462	**₪ 3,350**
01/01/2021		₪ 47.60	₪ 47.60	6.90%	₪ 8,274	₪ 6,895	₪ 3,500	₪ 3,400	₪ 3,416	**₪ 3,410**
01/01/2022	₪ 52	₪ 52.30	₪ 52.30	6.70%	₪ 9,359	₪ 7,799	₪ 3,600	₪ 4,200	₪ 3,416	**₪ 3,810**
01/01/2023	₪ 54	₪ 52.30	₪ 53.40	6.7%	₪ 9,556	₪ 7,963	₪ 3,700	₪ 4,200		**₪ 4,200**
01/01/2024	₪ 57	₪ 53.60	₪ 55.20	6.7%	₪ 9,889	₪ 8,241	₪ 3,700	₪ 4,500		**₪ 4,500**

<u>תעשייה (חלופה 3):</u>

ערכי הבסיס נקבעו בגישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהסתמך על נתוני ביקוש מאתר "במבי" ודוח נת"מ, כמפורט להלן:

- להלן יוצגו נתוני שכירות מאתר "במבי":

תאריך	רחוב	שטח למ"ר ברוטו	דמ"ש מבוקשים למ"ר ברוטו	התאמה למו"מ (5%)	התאמה לזמן (4% לשנה)	התאמה לגודל	דמ"ש למ"ר ברוטו
01/01/2023	תיווך	1,000	₪ 50,000	₪ 47,500	1.08	1.1	₪ 57
01/01/2023	טרומפלדור	528	₪ 25,000	₪ 23,750	1.08	1	₪ 49
10/10/2023	אזור תעשייה	1,100	₪ 55,000	₪ 52,250	1.08	1.1	₪ 57
10/10/2023	רמת השרון	1,000	₪ 50,000	₪ 47,500	1.08	1	₪ 51
דמ"ש למ"ר בממוצע							₪ 53

- בהתאם לדוח נת"מ (חציון ראשון של שנת 2024) מתקבל דמ"ש ממוצעים בסך של 49 ₪ למ"ר, בהתבסס על דמ"ש מפתח תקווה - 50 ₪ למ"ר, רמלה - 45 ₪ למ"ר, חולון - 50 ₪ למ"ר וראשון לציון - 50 ₪ למ"ר.
- בשקלול עסקאות ההשוואה לעיל, קובע שמאי המשיבה דמ"ש בסך של 51 ₪ למ"ר. לאחר היוון דמ"ש בשיעור של 6.7%, ניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% והפחתת עלויות בניה בסך של 3,700 ₪, קובע שמאי המשיבה **שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך של 3,900 ₪ למ"ר.**

[4] הכרעה למועדים קובעים 2016-2020 - רחוב החרושת 18; הכרעה למועדים קובעים 2019-2020 - רחוב הנביאים 21; הכרעה למועדים קובעים 2019-2020 - רחוב הנביאים 17, 19, 21; הכרעה למועדים 2021-2021 רחוב הנביאים 17,19.
<u>הערה</u>: ביחס לשווי שנקבע לעיל, הובא בחשבון התאמה בשיעור של 10% לשטח עיקרי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסחר (חלופות 2א-2ג):

ערכי הבסיס נקבעו בגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת ההשוואה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהסתמך, על עסקאות מכר ונתוני ביקוש מאתר "במבי", כמפורט להלן:

- להלן יוצגו עסקאות מכר ליחידות מסחריות:

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך	שטח עיקרי (מ"ר)	מחסן	מ"ר אק' (עיקרי-1, מחסן-0.6)	מחיר מכירה	התאמה לבעלות	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה לזמן (4% לשנה)	התאמה לגודל	מחיר למ"ר עיקרי ב-
6417	478	6	08/08/2018	36		36	₪ 1,200,000	1	0.8	0.98	0.9	₪ 23,424
6418	314	4	28/07/2019	58		58	₪ 1,100,000	1	0.8	0.94	0.9	₪ 25,595
6417	525	5	20/08/2019	24		24	₪ 1,180,000	1	0.8	0.93	0.85	₪ 31,250
			ממוצע עסקאות למועד קובע 01/01/2018									₪ 26,756
6417	478	6	08/08/2018	36		36	₪ 1,200,000	1	0.8	1.02	0.9	₪ 24,384
6418	314	4	28/07/2019	58		58	₪ 1,100,000	1	0.8	0.98	0.9	₪ 26,688
6417	525	5	20/08/2019	24		24	₪ 1,180,000	1	0.8	0.97	0.85	₪ 32,587
			ממוצע עסקאות למועד קובע 01/01/2019									₪ 27,886
6418	314	4	28/07/2019	58		58	₪ 1,100,000	1	0.8	1.02	0.9	₪ 27,780
6417	525	5	20/08/2019	24		24	₪ 1,180,000	1	0.8	1.01	0.85	₪ 33,924
6417	163	2	27/07/2021	33		33	₪ 1,350,000	1	0.8	0.94	0.9	₪ 25,095
6417	135	3	08/06/2021	24		24	₪ 1,000,000	1	0.8	0.94	0.85	₪ 26,706
			ממוצע עסקאות למועד קובע 01/01/2020									₪ 28,377
6652	130	2	04/11/2021	22	21	35	₪ 1,111,111	0.97	1	0.97	0.9	₪ 28,407
6417	163	2	27/07/2021	33		33	₪ 1,350,000	1	0.8	0.98	0.9	₪ 26,169
6417	135	3	08/06/2021	24		24	₪ 1,000,000	1	0.8	0.98	0.85	₪ 27,843
			ממוצע עסקאות למועד קובע 01/01/2021									₪ 27,473
6652	130	2	04/11/2021	22	21	35	₪ 1,111,111	0.97	1	1.01	0.9	₪ 29,583
6417	163	2	27/07/2021	33		33	₪ 1,350,000	1	0.8	1.02	0.9	₪ 27,241
6417	135	3	08/06/2021	24		24	₪ 1,000,000	1	0.8	1.02	0.85	₪ 28,976
6418	377	11	04/04/2022	41		41	₪ 800,000	1	0.8	0.99	0.9	₪ 27,811
			ממוצע עסקאות למועד קובע 01/01/2022									₪ 28,403
6652	130	2	04/11/2021	22	21	35	₪ 1,111,111	0.97	1	1.05	0.9	₪ 30,759
6417	163	2	27/07/2021	33		33	₪ 1,350,000	1	0.8	1.06	0.9	₪ 28,312
6417	135	3	08/06/2021	24		24	₪ 1,000,000	1	0.8	1.06	0.85	₪ 30,109
6418	377	11	04/04/2022	41		41	₪ 800,000	1	0.8	1.03	0.9	₪ 28,935
			ממוצע עסקאות למועד קובע 01/01/2023									₪ 29,529
6652	130	2	04/11/2021	22	21	35	₪ 1,111,111	0.97	1	1.05	0.9	₪ 30,759
6334	201		26/07/2023	77		77	₪ 1,800,000	0.97	1.2	1.02	1	₪ 29,423
			ממוצע עסקאות למועד קובע 01/01/2024									₪ 30,080

- להלן יוצגו נתוני שכירות מאתר "במבי":

תאריך	רחוב	מס'	שטח למ"ר ברוטו	מ"ר אקוו'	דמ"ש מבוקשים למ"ר ברוטו לאח התאמה למו"מ (5%)	התאמה לזמן (4% לשנה)	התאמה למיקום	התאמה לגודל	התאמה למ"ר עיקרי	דמ"ש מבוקשים למ"ר עיקרי לאחר התאמות
09/06/2017	סוקולוב	52	38	38	₪ 6,650	1.02	0.8	0.9	1.1	₪ 142
31/10/2017	סוקולוב	61	24	24	₪ 4,275	1.01	0.8	0.85	1.1	₪ 134
13/12/2018	סוקולוב	36	15	15	₪ 2,755	0.96	0.8	0.85	1.1	₪ 132
ממוצע עסקאות למועד קובע 1/1/2018										₪ 136
13/12/2018	סוקולוב	36	15	15	₪ 2,755	1	0.8	0.85	1.1	₪ 138
08/06/2019	אוסושקין	49	40	40	₪ 6,840	0.98	0.8	0.9	1.1	₪ 133
31/03/2019	שדי ויצמן	11	30	30	₪ 5,225	0.99	0.8	0.9	1.1	₪ 137
ממוצע עסקאות למועד קובע 1/1/2019										₪ 136
08/06/2019	אוסושקין	49	40	40	₪ 6,840	1.02	0.8	0.9	1.1	₪ 139
31/03/2019	שדי ויצמן	11	30	30	₪ 5,225	1.03	0.8	0.9	1.1	₪ 142
06/10/2021	סוקולוב	32	32	32	₪ 5,700	0.93	0.8	0.9	1.1	₪ 131
ממוצע עסקאות למועד קובע 1/1/2020										₪ 137
06/10/2021	סוקולוב	32	32	32	₪ 5,700	0.97	0.8	0.9	1.1	₪ 137
03/06/2022	סוקולוב	72	48	48	₪ 8,075	0.94	0.8	0.9	1.1	₪ 126
25/09/2022	אוסושקין	38	45	45	₪ 7,600	0.93	0.8	0.9	1.1	₪ 124
09/08/2022	אוסושקין	61	61	61	₪ 14,630	0.94	0.8	1	1.1	₪ 198
ממוצע עסקאות למועד קובע 1/1/2021										₪ 146
06/10/2021	סוקולוב	32	32	32	₪ 5,700	1.01	0.8	0.9	1.1	₪ 142
03/06/2022	סוקולוב	72	48	48	₪ 8,075	0.98	0.8	0.9	1.1	₪ 131
25/09/2022	אוסושקין	38	45	45	₪ 7,600	0.97	0.8	0.9	1.1	₪ 130
09/08/2022	אוסושקין	61	61	61	₪ 14,630	0.98	0.8	1	1.1	₪ 206
ממוצע עסקאות למועד קובע 1/1/2022										₪ 152
03/06/2022	סוקולוב	72	48	48	₪ 8,075	1.02	0.8	0.9	1.1	₪ 136

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

25/09/2022	אוסושקין	38	45	45	₪ 7,600	1.01	0.8	0.9	1.1	₪ 135
09/08/2022	אוסושקין	61	61	61	₪ 14,630	1.02	0.8	1	1.1	₪ 214
02/07/2023	אוסושקין	44	40	51	₪ 9,111	0.98	0.85	0.9	1.1	₪ 140
09/06/2023	יבנה	48	28	28	₪ 4,655	0.98	0.85	0.85	1.1	₪ 130
ממוצע עסקאות למועד קובע 1/1/2023										₪ 151
09/06/2023	יבנה	48	28	28	₪ 4,655	1.02	0.85	0.85	1.1	₪ 135
01/07/2023	אוסושקין	44	55	55	₪ 9,111	1.02	0.8	0.9	1.1	₪ 134
27/09/2023	סוקולוב	44	34	34	₪ 6,649	1.01	0.85	0.9	1.1	₪ 166
ממוצע עסקאות למועד קובעה 1/1/2024										₪ 145

להלן ממוצע משוקלל של כלל עסקאות ההשוואה לעיל, תוך חילוץ מרכיב שווי הקרקע:

מועד קובע	שווי בנוי - דמ"ש[5]	שווי בנוי העסקאות	שווי ממוצע	בניכוי יזמות - 15%	עלויות הקמה למ"ר	שווי מ"ר מבונה (במעוגל)
01/01/2018	₪ 22,669	₪ 26,756	₪ 24,713	₪ 21,489	₪ 5,800	₪ 15,700
01/01/2019	₪ 23,277	₪ 27,886	₪ 25,582	₪ 22,245	₪ 5,900	₪ 16,300
01/01/2020	₪ 23,869	₪ 28,377	₪ 26,123	₪ 22,715	₪ 6,000	₪ 16,700
01/01/2021	₪ 25,412	₪ 27,473	₪ 26,442	₪ 22,993	₪ 6,100	₪ 16,900
01/01/2022	₪ 27,279	₪ 28,403	₪ 27,841	₪ 24,210	₪ 6,200	₪ 18,000
01/01/2023	₪ 27,073	₪ 29,529	₪ 28,301	₪ 24,610	₪ 6,300	₪ 18,300
01/01/2024	₪ 25,985	₪ 30,080	₪ 28,033	₪ 24,376	₪ 6,300	₪ 18,100

מסחר (חלופה 3):

ערכי הבסיס נקבעו בגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת ההשוואה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהסתמך, על עסקאות מכר ונתוני ביקוש מאתר "במבי" ואתר "יד 2", כמפורט להלן:

- להלן יוצגו עסקאות מכר ליחידות מסחריות:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מספר	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח לאחר העמסה של 10%	מחיר מכירה	התאמה לבעלות	התאמה למיקום	התאמה לזמן (4% לשנה)	התאמה לגודל	שווי מ"ר לאחר התאמות
6418	236	27/06/2024	אוסישקין	11	26	29	₪ 949,999	1	0.8	1.02	0.9	₪ 24,493
6334	201	26/07/2023	התומר	28	77	85	₪ 1,800,000	0.97	1.2	1.06	1	₪ 27,895
6418	400	19/06/2023	אוסישקין	24	72	79	₪ 1,100,000	1	0.8	1.07	1	₪ 23,669
שווי מ"ר בנוי ממוצע												₪ 25,352
שווי מ"ר מבונה (במעוגל) לאחר ניכוי יזמות (15%) ועלויות בניה בסך של 6,300 ₪ למ"ר												**₪ 15,700**

- להלן יוצגו נתוני שכירות מאתר "במבי":

מועד פרסום	רחוב	מספר	מ"ר אקו'	דמ"ש מבוקשים למ"ר ברוטו	התאמה לגודל	התאמה למיקום	התאמה לזמן (4% לשנה)	מחיר מבוקש לאחר הפחתה למ"מ (5%)	שווי למ"ר ברוטו
דצמ-23	אוסישקין	47	50	₪ 8,000	1	0.8	1.05	₪ 7,600	₪ 127
יול-23	אוסישקין	44	55	₪ 9,590	1	0.8	1.06	₪ 9,111	₪ 141
יונ-23	יבנה	48	28	₪ 4,900	0.9	1	1.07	₪ 4,655	₪ 160
אפר-23	יבנה	48	28	₪ 4,900	0.9	1	1.07	₪ 4,655	₪ 161
דמ"ש ממוצעים									₪ 147
שווי מ"ר בנוי לפי שיעור היוון 6.7%									₪ 26,347
שווי מ"ר מבונה (במעוגל) לאחר ניכוי יזמות (9%15) ועלויות בניה בסך של 6,300 ₪ למ"ר									₪ 16,600

- בשקלול הנתונים לעיל, קובע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 16,200 ₪, כולל פחתות וללא מע"מ.

תעסוקה (חלופה 3):

ערכי הבסיס נקבעו בגישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהסתמך, על דוח נת"מ ומחירי ביקוש מדווחים מאתר "יד 2", כמפורט להלן:

- בהתאם לדוח נת"מ (חציון ראשון - שנת 2024) מתקבל דמ"ש בממוצע של 68.67 ₪ למ"ר, בהתבסס על דמ"ש מהרצליה פיתוח - 79 ₪ למ"ר, רעננה - 62 ₪ למ"ר, כפר סבא והוד השרון - 65 ₪ למ"ר.

[5] בהתאם לסקר שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי בנכסים מניבים למחצית ראשונה של כל שנה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- הוצגו מחירי ביקוש מאתר יד 2 בין השנים 2023-2025, מרחובות מורשה, חרושת וסוקולוב בטווח שטחים של 88-125 מ״ר, לפיהם מתקבל דמ״ש למ״ר ברוטו בממוצע בסך של 65 ₪ למ״ר[6].

בשקלול עסקאות ההשוואה לעיל, קובע שמאי המשיבה דמ״ש בסך של 67 ₪ למ״ר. לאחר היוון דמ״ש בשיעור של 6.7%, ניכוי רווח יזמי בשיעור של 15% והפחתת עלויות בניה בסך של 6,000 ₪, קובע שמאי המשיבה **שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך של 4,400 ₪ למ״ר.**

10.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- להלן יוצגו שטחים אקוי׳ ביחס לכל חלופה:

<u>חלופה 1א (תעשייה) + 2א (מסחר):</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	סה״כ שטח אקוי׳
שטח עיקרי בקומת הקרקע	384.8	1	384.8

<u>חלופה 1ב (תעשייה) + 2ב (מסחר):</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	סה״כ שטח אקוי׳
שטח עיקרי בקומת הקרקע	28.71	1	28.71

<u>חלופה 1ג (תעשייה) + 2ג (מסחר):</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	סה״כ שטח אקוי׳
קומת גלריה	34.03	0.6	20.4

<u>חלופה 1ד:</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	סה״כ שטח אקוי׳
קומת גלריה	91.48	0.6	55

<u>חלופה 3:</u>

תחשיב שטח אקוי׳ בהתאם לתכנית בתוקף (תעשייה):

מהות	שטח עיקרי במ״ר	העמסת ש״ש	מקדם אקוי׳	סה״כ שטח אקוי׳
קרקע	301	1.15	1	346
א׳	301	1.15	0.65	225
מרתף	358		0.5	179
חצר	452		0.25	113
סה״כ שטח אקוי׳ לפי תכנית בתוקף				**863**

תחשיב שטח אקוי׳ לפי פוטנציאל תכנוני בהתאם לתכנית מס׳ 553-0565671 אשר אושרה בחלקה 126 בגוש 6552:

מהות	שטח עיקרי במ״ר	העמסת ש״ש	סה״כ שטח ברוטו
מסחר	201	1.1	**222**
תעסוקה	1,003	1.3	**1,304**

[6] בכלל נתוני השכירות הובאו בחשבון הפחתה למו״מ בשיעור של 5% והפחתה לגודל בשיעור של 10%. כמו כן, ביחס לנתוני השכירות מרחוב סוקולוב הובאה בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 20%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי מ"ר מבונה סקר	שטח לחישוב	סה"כ (במעוגל)
א1	01/01/2022	תעשייה	₪ 3,810	385	**₪ 1,466,000**
	01/01/2021	תעשייה	₪ 3,410	385	**₪ 1,312,000**
	01/01/2020	תעשייה	₪ 3,350	385	**₪ 1,289,000**
	01/01/2019	תעשייה	₪ 3,170	385	**₪ 1,220,000**
	01/01/2018	תעשייה	₪ 2,610	385	**₪ 1,004,000**
א2	01/01/2022	מסחר	₪ 18,000	385	**₪ 6,926,000**
	01/01/2021	מסחר	₪ 16,900	385	**₪ 6,503,000**
	01/01/2020	מסחר	₪ 16,700	385	**₪ 6,426,000**
	01/01/2019	מסחר	₪ 16,300	385	**₪ 6,272,500**
	01/01/2018	מסחר	₪ 15,700	385	**₪ 6,041,500**
ב1	01/01/2024	תעשייה	₪ 4,500	29	**₪ 129,000**
	01/01/2023	תעשייה	₪ 4,200	29	**₪ 121,000**
ב2	01/01/2022	מסחר	₪ 18,000	29	**₪ 517,000**
	01/01/2021	מסחר	₪ 16,900	29	**₪ 485,000**
	01/01/2020	מסחר	₪ 16,700	29	**₪ 479,000**
	01/01/2019	מסחר	₪ 16,300	29	**₪ 468,000**
	01/01/2018	מסחר	₪ 15,700	29	**₪ 451,000**
ג1	01/01/2024	תעשייה	₪ 4,500	20	**₪ 92,000**
	01/01/2023	תעשייה	₪ 4,200	20	**₪ 86,000**
ג2	01/01/2022	מסחר	₪ 18,000	20	**₪ 368,000**
	01/01/2021	מסחר	₪ 16,900	20	**₪ 345,000**
	01/01/2020	מסחר	₪ 16,700	20	**₪ 341,000**
	01/01/2019	מסחר	₪ 16,300	20	**₪ 333,000**
	01/01/2018	מסחר	₪ 15,700	20	**₪ 321,000**
ד1	01/01/2024	תעשייה	₪ 4,500	55	**₪ 247,000**
	01/01/2023	תעשייה	₪ 4,200	55	**₪ 231,000**
	01/01/2022	תעשייה	₪ 3,810	55	**₪ 209,000**
	01/01/2021	תעשייה	₪ 3,410	55	**₪ 187,000**
	01/01/2020	תעשייה	₪ 3,350	55	**₪ 184,000**
	01/01/2019	תעשייה	₪ 3,170	55	**₪ 174,000**
	01/01/2018	תעשייה	₪ 2,610	55	**₪ 143,000**

<u>תחשיב שווי לחלופה מס' 3:</u>

	תכנית בתוקף	פוטנציאל תכנוני	
שימוש	**תעשייה**	**מסחר**	**תעסוקה**
שטח אקוי'	863	222	1,304
שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 3,900	₪ 16,200	₪ 4,400
שווי לפי תכנית בתוקף ופוטנציאל	₪ 3,370,000	₪ 9,328,874	
שווי פוטנציאל בקיזוז שווי מצב קיים	₪ 5,958,874		
שווי פוטנציאל כדחוי (3 שנים, 7%)	₪ 4,864,216		
תוספת שווי מצב קיים לפי תכנית בתוקף	₪ 3,370,000		
סה"כ שווי הנכס כולל פוטנציאל	**₪ 8,230,000**		

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. סיכום שומת המשיגה:

10.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

תעשייה (חלופות 1א-1ד):

לצורך אומדן השווי, התבסס שמאי המשיגה על שומות רמ"י שנערכו ביחס לנכס שבנדון וכן על שומה מכרעת, כמפורט להלן:

- הוצג 2 שומות רמ"י, שנערכו ביחס לנכס שבנדון מתאריכים 12.10.2023 ו- 01.02.2025, לפיהם התקבלו נתוני השווי הבאים:

השומה/מועד קובע	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
מתאריך 12.10.2023	2,230 ₪	2,800 ₪	2,950 ₪	2,950 ₪	3,300 ₪	3,500 ₪	
מתאריך 01.02.2025	2,230 ₪	2,800 ₪	2,950 ₪	2,950 ₪	3,300 ₪	3,500 ₪	3,700 ₪

- בהתאם לשומה מכרעת שנערכה לנכס הממוקם ברחוב החרש 8, הוד השרון, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 2,925 ₪, נכון למועד קובע 21.10.2019.

- לאחר בחינת נתוני ההשוואה לעיל, קובע שמאי המשיגה כי ערכי השווי שנקבעו בשומות עבר שנערכו ע"י רמ"י בנכס שבנדון מתאריכים 12.10.2023 ו- 01.02.2025, הינם סבירים ועל כן בחר לאמצן.

מסחר (חלופות 2א-2ג):

לצורך אומדן השווי, התבסס שמאי המשיגה על חוזה שכירות שנחתם בנכס, שומות רמ"י, הכרעות בהשגה ראשונה ושומות מכריעות, כמפורט להלן:

כתובת	שטח מ"ר	מועד קובע	מקור	שווי מ"ר מבונה	דמי שכירות ₪/חודש	דמ"ש ₪/למ"ר
מושא השומה		23.03.2010	שומת רמ"י	4,000 ₪		
מושא השומה		22.05.2009	שומת רמ"י	7,900 ₪		
מושא השומה		2018-2023	חוזי שכירות		15,000-19,000	53-68 ₪[7]
טרומפלדור 10	150	2020-2021	שומת רמ"י		13,000 ₪	87 ₪
טרומפלדור 12	78	2020-2021	שומת רמ"י		6,000 ₪	77 ₪
ז' בחשוון 6	31.2	1.9.18	חוזה שכירות		2,300 (כולל מע"מ)	63 ₪
ז' בחשוון 6	31.2	1.9.18	הכרעה ראשונה	9,894 ₪		
שבטי ישראל 106	78	18.7.21	חוזה שכירות		5,000 ₪	64 ₪
שבטי ישראל 106	78	18.7.21	הכרעה ראשונה	6,810 ₪		
דרום-מערב לרח' השרף	350	2020-2021	הכרעה ראשונה	5,000 ₪		
החרושת 18	763	2018	הכרעה ראשונה	3,571 ₪		
		2019		4,081 ₪		
		2020		4,680 ₪		
החרושת 18	763	2018	שמאי רמ"י	5,390 ₪		
		2019		6,116 ₪		
		2020		6,116 ₪		
החרש 8		21.10.19	שומה מכרעת	5,890 ₪		

- לאחר בחינת הנתונים לעיל, קובע שמאי המשיגה שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ כדלקמן:

מועד קובע	2018	2019	2020	2021	2022
שווי מ"ר מבונה	3,500 ₪	4,160 ₪	4,780 ₪	5,100 ₪	5,250 ₪

[7] שטח אקוי' - 166.11 מ"ר - 1 ; יתרת שטח שירות/נלווה - 247 מ"ר - 1 ; גלריה בשטח 34.03 מ"ר - 0.4.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסחר, תעשייה ותעסוקה (חלופה 3):

לצורך אומדן השווי, התבסס שמאי המשיגה על דו"ח נת"מ, שומת רמ"י ושומות מכריעות, כמפורט להלן:

- בשומת רמ"י מיום 23.03.2010, נקבע בנכס שבנדון שווי מ"ר מבונה בסך של 3,000 ₪ לתעשייה ושווי מ"ר מבונה בסך של 4,000 ₪ למסחר.
- בשומת רמ"י מיום 22.05.2009, נקבע בנכס שבנדון שווי מ"ר מבונה בסך של 2,700 ₪ לתעשייה, שווי מ"ר מבונה בסך של 7,900 ₪ למסחר ושווי מ"ר מבונה למשרדים/אחסנה מסחרית בקומה א' בסך של 2,500 ₪.
- שומת רמ"י מיום 01.02.2025, נקבע בנכס שבנדון שווי מ"ר מבונה בסך של 3,700 ₪ לתעשייה, נכון למועד קובע 1.1.2024.
- שומה מכרעת מרחוב החרש 8, שנערכה למועד קובע 21.10.2019, נקבע כדלקמן: שווי מ"ר מבונה של 2,925 ₪ לתעשייה, שווי מ"ר מבונה של 5,890 ₪ למסחר ושווי מ"ר מבונה למשרדים של 3,340 ₪.
- בשומה מכרעת מרחוב דבורה הנביאה 6, שנערכה למועד קובע 28.1.2020, נקבע שווי מ"ר מבונה של 3,500 ₪ למשרדים.
- בדו"ח נת"מ (חציון ראשון לשנת 2023) פורסמו דמ"ש למבני תעשייה ולוגיסטיקה במכרז הארץ בטווח של 50 ₪ - 45 ₪ למ"ר.
- בשקלול הנתונים, תוך שימוש בגישת החילוץ, קובע שמאי המשיגה שווי לכלל השימושים כדלקמן:

מסחר	משרדים	תעשייה
5,500 ₪	3,340 ₪	3,000 ₪

10.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

להלן יוצגו שטחים אקוי' ביחס לכל חלופה:

<u>חלופה 1א (תעשייה) + 2א (מסחר):</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
שטח עיקרי בקומת הקרקע	384.8	1	384.8

<u>חלופה 1ב (תעשייה) + 2ב (מסחר):</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
שטח עיקרי בקומת הקרקע	28.71	1	28.71

<u>חלופה 1ג (תעשייה) + 2ג (מסחר):</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
קומת גלריה	34.03	0.4	13.6

<u>חלופה 1ד:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
קומת גלריה	91.48	0.4	36.59

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 3 :

תחשיב שטח אקוי' בהתאם לתכנית בתוקף (תעשייה) :

מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
קרקע	302.4	1	302.4
א'	302.4	0.6	181.44
מרתף	338.85	0.4	135.54
חצר	450.6	0.2	90.12
סה"כ שטח אקווי' לפי תכנית בתוקף			**709.5**

תחשיב שטח אקוי' לפי פוטנציאל תכנוני בהתאם לתכנית מס' 553-0565671 אשר אושרה בחלקה 126 בגוש 6552 :

מהות	שטח עיקרי במ"ר	העמסת ש"ש	סה"כ שטח ברוטו
מסחר	201	1.1	**222**
תעסוקה	1,003	1.3	**1,304**

10.3.3. **תחשיב השומה:**

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי מ"ר מבונה	שטח לחישוב	סה"כ (במעוגל)
א1	01/01/2022	תעשייה	₪ 3,300	385	₪ 1,269,840
	01/01/2021	תעשייה	₪ 2,950	385	₪ 1,135,160
	01/01/2020	תעשייה	₪ 2,950	385	₪ 1,135,160
	01/01/2019	תעשייה	₪ 2,800	385	₪ 1,077,440
	01/01/2018	תעשייה	₪ 2,230	385	₪ 858,104
א2	01/01/2022	מסחר	₪ 5,250	385	₪ 2,020,200
	01/01/2021	מסחר	₪ 5,100	385	₪ 1,962,480
	01/01/2020	מסחר	₪ 4,780	385	₪ 1,839,344
	01/01/2019	מסחר	₪ 4,160	385	₪ 1,600,768
	01/01/2018	מסחר	₪ 3,500	385	₪ 1,346,800
ב1	01/01/2024	תעשייה	₪ 3,700	29	₪ 107,300
	01/01/2023	תעשייה	₪ 3,500	29	₪ 101,500
ב2	01/01/2022	מסחר	₪ 5,250	29	₪ 152,250
	01/01/2021	מסחר	₪ 5,100	29	₪ 147,900
	01/01/2020	מסחר	₪ 4,780	29	₪ 138,620
	01/01/2019	מסחר	₪ 4,160	29	₪ 120,640
	01/01/2018	מסחר	₪ 3,500	29	₪ 101,500
ג1	01/01/2024	תעשייה	₪ 3,700	13.6	₪ 50,320
	01/01/2023	תעשייה	₪ 3,500	13.6	₪ 47,600
ג2	01/01/2022	מסחר	₪ 5,250	13.6	₪ 71,400
	01/01/2021	מסחר	₪ 5,100	13.6	₪ 69,360
	01/01/2020	מסחר	₪ 4,780	13.6	₪ 65,008
	01/01/2019	מסחר	₪ 4,160	13.6	₪ 56,576
	01/01/2018	מסחר	₪ 3,500	13.6	₪ 47,600
ד1	01/01/2024	תעשייה	₪ 3,700	36.59	₪ 135,383
	01/01/2023	תעשייה	₪ 3,500	36.59	₪ 128,065
	01/01/2022	תעשייה	₪ 3,300	36.59	₪ 120,747
	01/01/2021	תעשייה	₪ 2,950	36.59	₪ 107,941
	01/01/2020	תעשייה	₪ 2,950	36.59	₪ 107,941
	01/01/2019	תעשייה	₪ 2,800	36.59	₪ 102,452
	01/01/2018	תעשייה	₪ 2,230	36.59	₪ 81,596

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>תחשיב שווי לחלופה מס' 3:</u>

	תכנית בתוקף	פוטנציאל תכנוני	
שימוש	**תעשייה**	**מסחר**	**תעסוקה**
שטח אקוי'	709.5	222	1,304
שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 3,000	₪ 5,500	₪ 4,340
שווי לפי תכנית בתוקף ופוטנציאל	₪ 2,128,000	₪ 5,570,000	
שווי פוטנציאל בקיזוז שווי מצב קיים	₪ 3,442,000		
שווי פוטנציאל כדחוי (5 שנים, 7%)	₪ 2,444,000		
תוספת שווי מצב קיים לפי תכנית בתוקף	₪ 2,128,000		
סה"כ שווי הנכס כולל פוטנציאל	**₪ 4,570,000**		

10.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

10.4.1. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

<u>כללי:</u>

- יש להעדיף להתבסס על נתוני שווי למסחר, תעסוקה ומשרדים מאזור התעשייה שבנדון, על פני נתוני שווי ממיקומים אחרים, זאת כל עוד נתונים אלו רלוונטיים למועד הקובע.
- בסביבת הנכס קיימת פעילות מסחרית (ישנם קופות חולים, דואר, מינימרקט (כמו am:pm), בתי קפה וכיו"ב), כאשר אזור התעשייה עתיד לעבור שינוי ייעוד מתעשייה למסחר ותעסוקה, כפי שניכר מתוכנית מס' 553-0565671 אשר אושרה בנכס סמוך.

<u>ערכי שווי - מסחר:</u>

- ערכי השווי שנקבעו בשומתי תואמים להכרעות בהשגה ראשונה שפורסמו לאחרונה: בהכרעה ברחוב המעפילים פינת התירוש, שהינו מיקום נחות ביחס לנכס שבנדון, נקבע למועדים הקובעים 2023-2024 שווי מ"ר מבונה של כ-10,000 ₪; בהכרעה במתחם אילת בשכונת מורשה נקבע שווי מ"ר מבונה של כ-18,000 ₪.
- ניכר כי ישנם פערים בערכי השווי למסחר בין מיקום הנכס שבנדון ביחס לעסקאות ההשוואה עליהן התבססתי בהכרעתי, ולכן הבאתי בחשבון התאמה מקסימלית למיקום.
- לצורך אומדן שווי הנכס, יש להתבסס על הסכם השכירות שנחתם בנכס.
- לא ראיתי לנכון להתבסס על ערכי השווי שנקבעו בהכרעה מרחוב החרש 8, שכן ניתוח עסקאות ההשוואה שנערך בגישת החילוץ אינו סביר (הובאו בחשבון רווח יזמי בשיעור של 27.5% ועלויות בנייה בסך של 6,000 ₪ למ"ר + 2,000 ₪ למ"ר בגין גמר).
- יש להתחשב בכך שלנכס שבנדון קיים יתרון ביחס לנכסים אחרים באזור התעשייה, שכן קיימת גישה נוספת לנכס מרחוב טרומפלדור ורחבת חנייה צמודה.

<u>ערכי שווי - תעשייה:</u>

בשומתי מתאריך 2.2.2025 (עליה הוגשה השגה) בוצעה התאמה ליחס ברוטו נטו, שכן מחירי ביקוש כוללים העמסת ש"ש, בעוד שבנכס שבנדון השטח הינו עיקרי בלבד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.4.2. **<u>טענות שמאי המשיגה:</u>**

<u>נתוני שווי - מסחר:</u>

- מקובלת עלי עמדת רמ"י לפיה יש לאמוד את שווי הנכס כשטח עיקרי בקומת הקרקע, אולם יש לציין כי בפועל חלק מהשטחים בקומה זו נבנו מפחונים וסככות ושימשו בפועל לאחסנת סחורה.
- מסכים עם שמאי המשיבה כי יש להתבסס על נתוני שווי למסחר, תעסוקה ומשרדים מאזור התעשייה שבנדון, על פני נתוני שווי ממיקומים אחרים.
- בהיעדר אסמכתאות לנתוני השווי שהוצגו בשומת המשיבה, לא ניתן להסתמך, לבדוק ולנתחם, ולכן אין להביאם בחשבון.
- יש להביא בחשבון התאמה בגין שוליות שטחים, זאת מאחר ועסקאות ההשוואה בשומת רמ"י הינם בשטחים של עד 30 מ"ר לכל היותר, בעוד שהנכס שבנדון הינו בשטח של למעלה מ- 400 מ"ר.
- הנכס שבנדון ממוקם ברחוב בעל אינטנסיביות מסחרית נמוכה, עם תנועת הולכי רגל מצומצמת והיעדר מוקדי משיכה. בנוסף, מיקומו מרוחק ונמוך ממפלס הרחוב וקיימת נגישות וחשיפה מוגבלות, כך שנכס זה אינו בר השוואה למסחר אינטנסיבי כדוגמת רחובות סוקולוב ואוסישקין.
- כידוע, נתוני שווי מנכס מושא ההערכה הינם בעלי תוקף גבוה, מאחר והינם מגלמים את כלל מאפייני הנכס. לכן יש להתבסס על הסכמי השכירות בנכס.
- הכרעות בהשגה ראשונה שציין שמאי המשיבה לא היו ידועות במועד כתיבת השומה ולכן לא ניתן להתבסס עליהן. כמו כן, מיקום של נכסים אלו עדיף על פני מושא השומה, כאשר גם המועדים הקובעים מאוחרים ולא רלוונטיים.
- בשומה מכרעת שנערכה לנכס הממוקם ברחוב החרש 8, נקבע שווי מ"ר **בנוי** של כ- 19,000 ₪ למועד קובע 2019. עם זאת, בנכס שבנדון קבע שמאי רמ"י שווי מ"ר **מבונה** של כ-16,000 ₪ למועד קובע זה. בשימוש בגישת החילוץ, תוך ניכוי יזמות ועלויות בנייה, עולה כי השווי שנקבע בשומת רמ"י גבוה יחסית, באופן המעורר ספק באשר לסבירותו ביחס לנתוני השוק.
- בשומות עבר של רמ"י, הכרעות בהשגה ראשונה ושומות מכריעות (כפי שצוינו בשומתי) נקבעו ערכי שווי נמוכים באופן מהותי מהערכים שנקבעו בשומת המשיבה, כאשר כלל שומות אלו נערכו למועדים קובעים רלוונטיים למקרה דנן (2018-2022). בהיעדר שינוי מהותי במאפייני אזור התעשייה במהלך כ-15 השנים האחרונות, אין כל הצדקה לעדכון כלפי מעלה את ערכי השווי למסחר בשיעור כה גבוה.

<u>נתוני שווי - תעשייה:</u>

נתוני השווי ומסקנת השווי שנקבעו בשומות רמ"י מיום 12.10.2023 ומיום 1.2.2025 מקובלים עליי. עם זאת, ההתאמות שבוצעו בשומת המשיבה מיום 2.2.2025, ובפרט התאמה ליחס נטו-ברוטו, אינן מקובלות עליי, שכן השטחים שנקבעו ע"י רמ"י בנכס שבנדון לא ניתנים לשינוי.

<u>תכסית בנייה לניצול בהתאם לתכנית בתוקף:</u>

בהתאם למידע שנמסר ע"י מנהלת מחלקת תכנון ברמת השרון, שטחי השירות (תכנית הסבה רש/210/א) הינם במסגרת קווי הבניין ולא יחרגו. לפיכך, תכסית הבנייה לניצול הינה 302.4 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

11.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי לרבות אופן ניתוחו, לפיו יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון, המהווה קרקע בשימוש תעשייה בהתאם לחלופות 1א'-1ד', בשימוש מסחרי בהתאם לחלופות 2א'-3, ובייעוד משרדים בהתאם לחלופה מס' 3. להלן תובא הכרעתי ביחס לכל שימוש בנפרד:

תעשייה - מועדים קובעים 2018-2024:

שמאי המשיבה התבסס על גישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהסתמך על מחירי ביקוש מאזור התעשייה הממוקם בדרום מזרח העיר וכן על דוחות נת"מ. כמו כן, התבסס על הכרעות בהשגה ראשונה מאזור התעשייה הממוקם בדרום מזרח העיר[8].

באופן כללי, שמאי המשיגה אימץ את נתוני השווי עליהן התבסס שמאי המשיבה.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה יש להתבסס על גישת היוון ההכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהסתמך על מחירי ביקוש מאוזר התעשייה הממוקם בדרום מזרח העיר, אשר נמצאו תואמים לנתוני דמי שכירות המפורסמים בדו"חות נת"מ ובהכרעות בהשגה ראשונה.

לפיכך אאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, לרבות ההתאמות שניתנו לזמן, מיקום וגודל.

באשר למחלוקת הצדדים ביחס למקדם התאמה לשטח עיקרי ראו התייחסותי בסעיף 11.2.5 להלן.

מסחר

מועדים קובעים 2018-2022:

שמאי המשיבה התבסס על גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת ההשוואה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהסתמך על עסקאות מכר ונתוני ביקוש מאתר "במבי" בעיקרי מרחובות אוסישקין וסוקולוב, כאשר במעמד הדיון טען כי יש להעדיף להתבסס על נתוני שווי למסחר מאזור התעשייה שבנדון, על פני נתוני שווי ממיקומים אחרים, זאת כל עוד נתונים אלו רלוונטיים למועד הקובע.

מנגד, שמאי המשיגה התבסס על גישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהסתמך על חוזה שכירות בנכס וכן על חוזי שכירות נוספים[9]. כמו כן, התבסס על שומה מכרעת מרחוב החרש 8, שומות רמ"י[10], וכן על הכרעות בהשגה ראשונה[11]. במעמד הדיון טען כי מאפייני סביבת הנכס שבנדון שונים בתכלית ביחס ליחידות מסחריות הממוקמות ברחובות סוקולוב ואוסישקין[12], כך שנתוני שווי

---

[8] רחובות הנביאים 17,19,21, ורחוב החרושת 18.

[9] רחובות ז' בחשבון 6; רחוב טרומפלדור 10,12; רחוב שבטי ישראל 106.

[10] מרחוב החרושת 18 וכן על שומות עבר שנעשו במושא השומה למועדים קובעים 2009-2010.

[11] מרחוב החרושת 18; דרום מערב לרח' השרף; שבטי ישראל 106; ז' בחשוון 6.

[12] הנכס שבנדון ממוקם ברחוב בעל אינטנסיביות מסחרית נמוכה, עם תנועת הולכי רגל מצומצמת והיעדר מוקדי משיכה משמעותיים. בנוסף, מיקומו מרוחק ונמוך ממפלס הרחוב וקיימת נגישות וחשיפה מוגבלות, כך שנכס זה אינו בר השוואה למסחר אינטנסיבי כדוגמת רחובות סוקולוב ואוסישקין.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מרחובות אלה אינם ברי השוואה ביחס לנכס שבנדון.

באופן כללי, בקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה יש להעדיף להתבסס על נתוני שווי למסחר מאזור התעשייה שבנדון, על פני נתוני שווי ממיקומים אחרים, זאת כל עוד נתונים אלו רלוונטיים למועד הקובע.

כמו כן, מקובלת עלי עמדת שמאי המשיגה לפיה נתוני שווי מרחובות סוקולוב ואוסישקין אינם ברי השוואה ביחס לנכס שבנדון, נוכח העובדה כי רחובות אלו מאופיינים בפעילות מסחרית אינטנסיבית ובתנועת כלי רכב והולכי רגל ערה לאורך שעות היום, זאת בשונה מסביבת הנכס שבנדון המתאפיינת באינטנסיביות מסחרית מתונה יותר, בתנועת הולכי רגל מצומצמת והיעדר מוקדי משיכה משמעותיים בהשוואה לרחובות האמורים.

לאור האמור, בהכרעתי זו מצאתי לנכון להסתמך על נתוני שווי מסביבת הנכס שבנדון, ובפרט מרחוב טרומפלדור והסכמי השכירות שנחתמו לאורך השנים בנכס שבנדון, אשר יש בהם כדי לשקף באופן מהימן את מאפייני הסביבה.

נוכח הקושי באיתור מסד נתונים מספק לשימושי מסחר במועדים הקובעים, הובאו בחשבון בנוסף נתוני דמי שכירות מסביבת הנכס שבנדון (רחוב שבטי ישראל והרב קוק), אשר נמצאו כבעלי מאפיינים דומים לנכס שבנדון[13].

באשר לערכי השווי שנקבעו בהליכי שמאות אחרים אשר הוצגו בשומות הצדדים (שומות רמ"י, הכרעות בהשגה ראשונה ושומות מכריעות), הרי שהם אינם מהווים נתוני שווי שוק מחייבים, ואין בהם כדי לכבול את שיקול דעתו של השמאי המחוזי, והם יכולים לשמש כאינדיקציה בלבד.

<u>מועד קובע 2025:</u>

כפי שצויין לעיל, בקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה יש להעדיף להתבסס על נתוני שווי למסחר מאזור התעשייה שבנדון והסביבה הקרובה, על פני נתוני שווי ממיקומים אחרים. בהתאם לכך, ולצורך אומדן השווי, נערך על ידי סקר שוק במסגרתו אותרו נתוני דמי שכירות מרחוב טרומפלדור, אשר שימשו בסיס לקביעת שווי הנכס בהכרעתי זו.

[13] יש לציין כי חלק מעסקאות ההשוואה עליהן התבססתי נותחו בהחלטת ועדת השגות מתאריך 12.11.2024 שנערכה ביחס ליחידה מסחרית הממוקמת ברחוב שבטי ישראל 106, רמת השרון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משרדים - מועד קובע 02.02.2025:

שמאי המשיבה התבסס על גישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהסתמך, על דו"ח נת"מ ומחירי ביקוש מדווחים מאתר "יד 2" מאזור התעשייה של רמת השרון, מורשה ומרחוב סוקולוב.

מנגד, שמאי המשיגה התבסס על שומת רמ"י שנערכה לנכס שבנדון משנת 2009, שומה מכרעת מרחוב החרש 8 ושומה מכרעת מרחוב דבורה הנביאה 6.

ראשית, וכפי שצוין לעיל, ערכי שווי שנקבעו בהליכי שמאות אחרים אינם מהווים נתוני שווי שוק מחייבים, ואין בהם כדי לכבול את שיקול דעתו של השמאי המחוזי, והם יכולים לשמש כאינדיקציה בלבד[14].

בהיעדר עסקאות השוואה לקרקעות לתעסוקה ומשרדים מסביבת הנכס שבנדון, מקובלת עלי גישת היוון ההכנסות בה נקט שמאי המשיבה, בהתבסס על מחירי ביקושים מדווחים מאתר יד 2, ליחידות משרדים באזור התעשייה רמת השרון (רחוב החרושת). עם זאת, לא מצאתי לנכון להתבסס על מחירי הביקוש מרחוב סוקולוב ומורשה, זאת לאור השוני בין מאפייני המיקום.

כמו כן, ראיתי לנכון להביא בחשבון עסקה נוספת אשר אותרה על ידי מאזור התעשייה רמת השרון, אשר יש בה בכדי לשקף באופן מהימן יותר את שווי הנכס שבנדון, זאת בין היתר לאור היקף בשטח שנמכר במסגרת אותה עסקה.

[14] מעבר לכך, שומות אלו נמצאו כלא רלוונטיות להשוואה, זאת מאחר והמועדים הקובעים באותן שומות נערכו למועדים קובעים ישנים יותר (2009-2020).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2. עקרונות השומה, גורמים ושיקולים:

11.2.1. פוטנציאל תכנוני בחלופה מס' 3:

לצורך אומדן הפוטנציאל התכנוני, מסתמכים שמאי הצדדים על תכנית מס' 553-0565671, אשר אושרה בשנת 2019 בגו"ח 6552/126 הסמוך לנכס שבנדון. לעמדתם, השטח שיאושר במסגרת תכנית נקודתית בהתבסס על תכנית זו הינו 222 מ"ר ברוטו למסחר בקומת הקרקע וכ-1,304 מ"ר ברוטו למשרדים בקומות העליונות.

כאמור בסעיף 9.2 לעיל, מעבר לתכנית מס' 553-0565671, עליה הסתמכו שמאי הצדדים, בנכס שבנדון קודמה על ידי בעל הזכויות בקרקע תכנית נקודתית מס' 553-0645333 בין שנים 2018-2019, לתוספת זכויות בנייה בהיקף של כ- 370% למסחר ומשרדים, כאשר ביחס לתכנית זו הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדתה[15].

להלן תוצג טבלת זכויות בנייה ביחס ל-2 התוכניות שהוזכרו לעיל:

כתובת	שטח מגרש במ"ר	מס' תכנית	שימוש	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	שטח ברוטו	סה"כ ז"ב ברוטו עילי ב-%	תכסית בניה
החרש 8	1,573	553-0565671	מסחר	420	210	3,778	**240%**	60%
			תעסוקה	2,100	1,048			
טרומפלדור 3	753	553-0645333	מסחר	335	188	2,801	**372%**	69%
			תעסוקה	1,940	338			

כפי העולה מהטבלה, קיימים פערים מהותיים בהיקף זכויות הבנייה במגרשים אלו השונים. בנוסף, מדובר בתוכניות שאושרו/הומלצו להפקדה כ-6 שנים טרם המועד הקובע, כאשר בפרק זמן זה עשויים לחול שינויים במדיניות התכנון ביחס להיקפי הבינוי שניתן לאשר באזור.

בהתאם לכך, נערכה פנייה לאדריכלית העיר, הגב' אורית בן אסא. משיחה שנערכה עמה עלה כי השימושים וזכויות הבנייה שנקבעו בתוכניות האמורות משקפות, ככלל, את היקף הבינוי שניתן לקדם במסגרת תכנית נקודתית. עם זאת, צוין כי קיים קושי להצביע על היקף זכויות בנייה מוגדר שניתן יהיה לאשר במקרקעין כיום, וזאת על אף העובדה שבשנת 2019 המליצה הוועדה המקומית בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית שקודמה בנכס שבנדון[16].

לאור האמור לעיל, ובהינתן אי הוודאות הקיימת באשר להיקף זכויות הבנייה שניתן יהיה לאשר במסגרת תכנית נקודתית במקרקעין שבנדון, מצאתי לנכון להביא בחשבון זכויות בנייה עיליות בהיקף של כ-326% ברוטו למסחר ומשרדים (דהיינו כ- 2,454 מ"ר). בקביעת שיעור זה ניתן משקל

[15] בהתאם לפרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה רמת השרון מתאריך 05.02.2019

[16] עוד נמסר כי קיימת אפשרות לקדם תכנון כולל למתחם, במסגרתו ניתן יהיה לאשר מגוון שימושים כגון, מגורים, מסחר משרדים, מלונאות, בידור ופנאי וכיו"ב. עם זאת, איני סבור כי יש לייחס לחלופה זו משקל מהותי במסגרת ההכרעה דנן. קידומה של תכנית כוללת מחייב, מטבע הדברים, שיתוף פעולה והסכמות בין מספר רב של בעלי זכויות, דבר הכרוך במורכבות תכנונית וקניינית משמעותית. בנוסף, חלק מהנכסים במתחם משמשים כיום לעסקים פעילים ומבוססים, אשר פועלים במקום לאורך שנים, באופן שאינו תומך בהנחה כי תכנית רחבת היקף מסוג זה צפויה להתממש בעתיד הקרוב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משמעותי יותר לתכנית שקודמה בנכס שבנדון (65% לעומת 35% לתכנית שאושרה ברחוב החרש 8).

יוער כי היקף זכויות הבנייה שנקבע לעיל משקף גישה שמרנית וזהירה, זאת בשים לב לכך שבתכנית שקודמה במקרקעין המליצה הוועדה המקומית על הפקדת התכנית הכוללת זכויות בנייה בהיקף של כ-370%, וכן לאור הערות המחלקה כפי העולה מפרוטוקול הועדה מחוזית מתאריך 02.05.2019[17].

<u>שימוש מיטבי</u>

קומת הקרקע:

בדומה לתכנית שקודמה בנכס, מצאתי לנכון לקבוע תכסית בשיעור של כ- 70%, וסה"כ שטח ברוטו של כ- 523 מ"ר בקומת הקרקע לשימוש מסחרי ומשרדים. בהינתן כי לחלקה שבנדון חזית לרחוב טרומפלדור, וכן חשיפה נוספת מכיוון מערב המוביל לאזור תעשייה, ראיתי לנכון להקצות לקומת הקרקע שטחי מסחר ברוטו בהיקף של כ- 450 מ"ר. יתרת השטח בקומת הקרקע תשמש ללובי כניסה ויתר שימושים הקשורים למשרדים (שטחי תפעול, אחזקה וכיו"ב).

קומת עליונות:

יתרת זכויות הבנייה בהיקף של כ- 2,004 מ"ר ברוטו יוקצו לשימושי משרדים בקומות העליונות.

קומות תת"ק:

לאור תכסית הבנייה והיקף זכויות הבנייה, הונח כי פתרון החנייה במגרש יהיה תת"ק.

11.2.2. <u>דחייה עד לאישור התכנית (חלופה 3):</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביחס למשך הדחייה שיש להביא בחשבון.

בהתחשב בפרק הזמן שנמשך לצורך קידום ואישור תכנית מס' 553-0565671, מצאתי לנכון להביא בחשבון דחייה בת כ- 3 שנים, בריבית בשיעור של 6% (0.84).

11.2.3. <u>אפשרויות שימוש בקרקע (חלופה מס' 3):</u>

על פי נהלי רמ"י, השומה תיערך לקרקע ריקה ופנויה.

במקרה שבנדון, בהתאם לתוכניות בתוקף ניתן לנצל זכויות בנייה לתעשייה בשיעור של 40% לכל קומה, ובסה"כ 80% ב-2 קומות, לרבות קומת מרתף תת"ק.

כמו כן, וכפי שפורט בסעיף 11.2.1 לעיל, קיים במגרש פוטנציאל להעצמת זכויות הבנייה ולהרחבת מגוון השימושים האפשריים במקרקעין, באופן המשביח את הנכס ביחס למצב התכנוני התקף.

לכן, במועד הקובע בעל הקרקע יידרש לבחור את השימוש המיטבי מבין 2 החלופות שימוש:

האחת - בנייה מיידית על הקרקע שתמצה את זכויות הבנייה לפי תכנית בתוקף (זכויות הבנייה בהיקף של 80% לתעשייה בלבד). השווי במקרה זה יהיה מורכב מהתועלת מזכויות הבנייה המיידיות לבינוי + התועלת מזכויות הבנייה המוגדלות בתום חייו המבנה. תועלת זו היא קטנה בשל הדחייה הממושכת עד לתום חיי המבנה למשך עשרות שנים.

[17] בפרוטוקול הועדה המחוזית מתאריך 02.05.2019 נכתב כי התכנית שקודמה בנכס תואמת את תכנית הצל לפיתוח אזור התעסוקה נווה מגן כמתחם תעסוקה ומסחר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השנייה - הותרת המגרש ריק ופנוי, מבלי לקבל בעבורו תזרים הכנסות עד לאישור תב"ע נקודתית, שתיישם את הפוטנציאל התכנוני. בחלופה זו השווי יבטא את התועלת העתידית מהקרקע כריקה ופנויה בדחייה עד לאישור תוכנית מפורטת. בתקופת המתנה זו הקרקע לא תניב הכנסה או שתניב הכנסה זניחה כמגרש חנייה (ככל שהדבר אפשרי תכנוני).

בבחינת החלופות כאמור, ובשונה מהנעשה בשומות הצדדים, נמצא כי השימוש המיטבי בקרקע כריקה ופנויה הוא החלופה השנייה.

נציין כי מתודולוגיית החישוב הנ"ל נהוגה בהחלטות רבות של ועדת השגות[18], ועוגנה בהבהרה לפרק כ"ה בקווים המנחים מיום 6.11.2019 (ראו דוגמא מספרית מס' 2).

11.2.4. <u>שטח אקוי' ליתר החלופות</u>:

להלן יוצגו השטחים האקווי' לחלופות 1א' - 1ד' (תעשייה):

חלופה 1א			
מהות	**שטח במ"ר**	**התאמה לגודל ושוליות**	**סה"כ שטח אקוי'**
שטח עיקרי בק"ק	384.8	1	384.8

חלופה 1ב			
מהות	**שטח במ"ר**	**התאמה לגודל ושוליות**	**סה"כ שטח אקוי'**
שטח עיקרי בק"ק	28.71	1.1	31.6

חלופה 1ג'				
מהות	**שטח במ"ר**	**התאמה לקומת גלריה**	**התאמה לגודל ושוליות**	**סה"כ שטח אקוי'**
קומת גלריה	34.03	0.4	1.1	15

חלופה 1ד'				
מהות	**שטח במ"ר**	**התאמה לקומת גלריה**	**התאמה לגודל ושוליות**	**סה"כ שטח אקוי'**
קומת גלריה	91.48	0.4	1.05	38.4

<u>הערות</u>:

- מעיון בשומת המשיבה עולה כי ניתנה התאמה לגודל, כך שעסקאות ההשוואה מתואמות להיקף שטח של כ- 500 מ"ר. לפיכך, ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה לגודל ושוליות בחלופות בהן היקף השטח הינו קטן יחסית.
- המקדם האקו' בו נקט שמאי המשיגה ביחס לקומת הגלריה סביר ומקובל, ועל כן בחרתי לאמצו.

[18] ראו למשל החלטת ועדת השגות מיום 02.02.2024 שניתנה ברחוב לח"י 13, בני ברק (גו"ח 6642/21); החלטת ועדת השגות מיום 19.12.2023 שניתנה ברחוב שלמה המלך 8, בני ברק (גו"ח 6190/388).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן יוצגו השטחים האקווי' לחלופות 2א' - 2ג' (מסחר):

חלופה 2א'			
מהות	שטח במ"ר	התאמה לגודל ושוליות	סה"כ שטח אקוי'
שטח עיקרי בק"ק	384.8	0.8	307.8

חלופה 2ב'			
מהות	שטח במ"ר	התאמה לגודל ושוליות	סה"כ שטח אקוי'
שטח עיקרי בק"ק	28.71	1	28.7

חלופה 2ג'			
מהות	שטח במ"ר	התאמה לקומת גלריה	סה"כ שטח אקוי'
קומת גלריה	34.03	0.4	13.6

<u>הערות:</u>

- בניתוח עסקאות ההשוואה נערכה התאמה לגודל ושוליות לשטח יחידה מסחרית של כ- 40 מ"ר. לפיכך, ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה לגודל ושוליות בחלופות בהן היקף השטח הינו גדול יחסית.
- המקדם האקו' בו נקט שמאי המשיגה ביחס לקומת הגלריה סביר ומקובל, ועל כן בחרתי לאמצו.

11.2.5. <u>התאמה בגין שטח עיקרי ונטרול תרומת שטח חצר:</u>

מסחר (חלופות 2א - 2ג):

הואיל ונתבקש שמאי המשיבה לאמוד בחלופות אלו שווי נכס מסחרי לשטחים עיקריים בלבד, הובאה בחשבון התאמת שטח ברוטו - נטו בשיעור של 10% מאחר וחלק מעסקאות ההשוואה כוללות העמסת ש"ש. מנגד, לעמדת שמאי המשיגה, אין להביא בחשבון התאמה ביחס לגורם זה.

כידוע, בחנות מסחרית קיים צורך מובנה בשטחי שירות, כגון אחסנה, שירותים ואזורי תפעול, המהווים חלק בלתי נפרד מהפעלת הנכס בפועל. עם זאת, בסופו של יום, שוכר סביר הבוחן חלל מסחרי בשטח מסויים, יודע כי חלק מהשטח יידרש ממילא לצרכי אחסנה ותפעול שוטף. לכן, גם אם כלל השטח מוגדר כשטח עיקרי, בפועל השוכר יבצע התאמות פנימיות וייעד חלק מסוים מהשטח לצרכי שירות.

במילים אחרות, גם אם יוצע לשוכר חנות בשטח של 100 מ"ר עיקרי, אינה משמעה כי כלל השטח ישמש בפועל כשטח מכירה נטו, שכן חלק ממנו ייגרע ממילא לצרכים תפעוליים. לפיכך, בין אם מדובר בנכס שבו קיימת חלוקה פורמלית בין שטח עיקרי לשטחי שירות ובין אם מדובר בנכס שבו כלל השטח מוגדר כעיקרי, הרי שבמבחן השוק והשימוש בפועל, השוכר הסביר צפוי לראות בשני הנכסים כבעלי תועלת כלכלית דומה, ומשכך גם פערי השווי ביניהם אינם צפויים להיות מהותיים.

לאור האמור, לא ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה בגין שטח עיקרי.

עם זאת, מאחר וחלק מנתוני השווי מגלמים תרומה של שטח חצר (כמו למשל החוזה בנכס), ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה בשיעור של כ-2% לצורך נטרול תרומת החצר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תעשייה (חלופות 1א-1ד):

כאמור בשאלת השומה בחרתי לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, לרבות ההתאמות שניתנו לזמן, מיקום וגודל. עם זאת, וכפי שנקבע לעיל, לא ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה בגין שטח עיקרי ביחס לנכס שבנדון.

משכך, מערכי הבסיס שנקבעו בשומת המשיבה, תנוטרל ההתאמה לשטח העיקרי.

כמו כן, מאחר וסביר להניח כי חלק מנתוני השווי מגלמים תרומה מסוימת של חצר, יש לנטרל רכיב זה מערכי הבסיס שנקבעו בשומת המשיבה.

לסיכום, ובשקלול פרמטרים אלו, יובא מקדם התאמה משוקלל בשיעור של 12%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי בסיס:

12.1 תעשייה (מועדים קובעים 2018-2024):

כאמור בשאלת השומה, בחרתי לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, למעט ההתאמה לשטח עיקרי ונטרול תרומת חצר. להלן יוצג שווי מ"ר מבונה מתואם:

מועד קובע	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
שווי מ"ר מבונה, כפי שנקבע בשומת המשיבה	₪ 2,610	₪ 3,170	₪ 3,350	₪ 3,410	₪ 3,810	₪ 4,200	₪ 4,500
התאמה בגין נטרול תרומת חצר ושטח עיקרי	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 2,297**	**₪ 2,790**	**₪ 2,948**	**₪ 3,001**	**₪ 3,353**	**₪ 3,696**	**₪ 3,960**

12.2 מסחר (מועדים קובעים 2018-2022):

להלן יוצגו נתוני דמי שכירות מסביבת הנכס שבנדון:

תאריך	רחוב	שטח במ"ר	שטח אקוו'	דמי שכירות חודשיים	התאמה למו"מ	התאמה למיקום	התאמה לגודל	התאמה לזמן	דמ"ש מתואמים למ"ר
04.07.16	המסגר 8	45	45	₪ 3,700	0.95	1	1	1.05	₪ 82
01.10.18	הרב קוק 41	32.4	32.4	₪ 2,500	1	1.1	1	1	₪ 85
01.01.18	הכנס שבנדון	447	327	₪ 15,000	1	1	1.3	1	₪ 59
ממוצע עסקאות למועד קובע 1/1/2018									**₪ 75**
06.11.19	טרומפלדור 10	150	150	₪ 13,000	0.95	1	1.1	1	₪ 91
15.7.19	שבטי ישראל 106	70	70	₪ 6,000	1	1.1	1.05	1	₪ 99
01.07.21	טרומפלדור 10	170	170	₪ 13,000	0.95	1	1.1	0.94	₪ 75
01.02.21	שבטי ישראל 106	78	78	₪ 5,000	1	1.1	1.05	0.94	₪ 70
01.01.18	הכנס שבנדון	447	327	₪ 16,500	1	1	1.3	1	₪ 65
ממוצע עסקאות למועד קובע 1/1/2019									**₪ 80**
06.11.19	טרומפלדור 10	150	150	₪ 13,000	0.95	1	1.1	1.03	₪ 93
15.7.19	שבטי ישראל 106	70	70	₪ 6,000	1	1.1	1.05	1.03	₪ 102
01.07.21	טרומפלדור 10	170	170	₪ 13,000	0.95	1	1.1	0.97	₪ 78
01.02.21	שבטי ישראל 106	78	78	₪ 5,000	1	1.1	1.05	0.97	₪ 72
01.01.18	הכנס שבנדון	447	327	₪ 17,500	1	1	1.3	1	₪ 69
ממוצע עסקאות למועד קובע 1/1/2020									**₪ 83**
06.11.19	טרומפלדור 10	150	150	₪ 13,000	0.95	1	1.1	1.06	₪ 96
15.7.19	שבטי ישראל 106	70	70	₪ 6,000	1	1.1	1.05	1.06	₪ 105
01.07.21	טרומפלדור 10	170	170	₪ 13,000	0.95	1	1.1	1	₪ 80
01.02.21	שבטי ישראל 106	78	78	₪ 5,000	1	1.1	1.05	1	₪ 74
01.01.18	הכנס שבנדון	447	327	₪ 18,000	1	1	1.3	1	₪ 71
ממוצע עסקאות למועד קובע 1/1/2021									**₪ 85**
06.11.19	טרומפלדור 10	150	150	₪ 13,000	0.95	1	1.1	1.09	₪ 99
15.7.19	שבטי ישראל 106	70	70	₪ 6,000	1	1.1	1.05	1.09	₪ 108
01.07.21	טרומפלדור 10	170	170	₪ 13,000	0.95	1	1.1	1.03	₪ 82
01.02.21	שבטי ישראל 106	78	78	₪ 5,000	1	1.1	1.05	1.03	₪ 76
01.01.18	הכנס שבנדון	447	327	₪ 18,500	1	1	1.3	1	₪ 73
ממוצע עסקאות למועד קובע 1/1/2022									**₪ 88**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>הערות:</u>

- בדומה לשומת המשיבה, הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של כ- 3% לשנה.
- בדומה לניתוח השטח האקווי' במושא השומה, הובאו בחשבון התאמות לגודל ושוליות לשטח יחידה מסחרית של 40 מ"ר.
- ההתאמות למיקום שהובאו בחשבון מתחשבות בכך שקיים מבנה חד קומתי קטן וצמחייה בין הנכס לרחוב, אשר מפחית במידה מסוימת את רמת החשיפה.
- הובאה בחשבון התאמה למיקום ביחס לנתוני שווי מרחוב שבטי ישראל 106, זאת בדומה להחלטת ועדת השגות שניתנה ביחס לנכס זה (גו"ח 6547/114).
- לצורך ניתוח חוזי השכירות במושא השומה, הובאו בחשבון דמי השכירות כפי שנקבעו ביחס לכל שנה ושנה, לרבות תקופות האופציה.

בניתוח חוזה השכירות הובא שטח האקווי' של כ- 327 מ"ר אקווי' לפי תחשיב כדלקמן:

327 מ"ר אקווי' = 166.11 מ"ר (בנייה קונבנציונלית) + 247 מ"ר X 0.6 (בנייה קלה) + 34.03 מ"ר X 0.4 (קומת גלריה).

<u>להלן היוון דמ"ש וחילוץ שווי מרכיב הקרקע:</u>

מועד קובע	2018	2019	2020	2021	2022
דמי שכירות למ"ר	₪ 75	₪ 80	₪ 83	₪ 85	₪ 88
שיעור היוון	7.20%	7%	6.90%	6.90%	6.70%
שווי מ"ר בנוי	₪ 12,575	₪ 13,704	₪ 14,399	₪ 14,826	₪ 15,709
יזמות	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
עלויות בנייה	₪ 4,100	₪ 4,200	₪ 4,300	₪ 4,400	₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,835	₪ 7,716	₪ 8,221	₪ 8,492	₪ 9,160
נטרול תרומת שטח החצר	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 6,698**	**₪ 7,562**	**₪ 8,056**	**₪ 8,322**	**₪ 8,977**

<u>עקרונות להיוון וחילוץ שווי מרכיב הקרקע:</u>

- הובא בחשבון שיעור היוון כפי שנקבע בסקר של השמ"ר, ביחס לכל מועד ומועד.
- הובאה בחשבון יזמות בהתאם לעקרונות שנקבעו בפרק יח' לקווים המנחים.
- בהחלטת ועדת ההשגות מיום 12.11.2024, אשר עסקה ביחידה מסחרית ברח' שבטי ישראל 106 ברמת השרון והתבססה, בין היתר, על נתונים דומים לאלו שהוצגו לעיל, אומצה עלות המחוברים שנקבעה על ידי השמאי המחוזי לצורך חילוץ שווי רכיב הקרקע. הוועדה קבעה כי עלות מחוברים בסך של 4,400 ₪ למ"ר, למועד הקובע בשנת 2021, הינה מקובלת. לפיכך, מצאתי לנכון לאמץ עלות זו, כאשר ליתר המועדים הקובעים הובאה בחשבון תוספת/הפחתה של 100 ₪ למ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12.3. מסחר (מועד קובע 2025 - חלופה 3):

להלן יוצגו נתוני דמ"ש מרחוב טרומפלדור, זאת בהתבסס על סקר שוק שנערך:

תאריך	רחוב	שטח ברוטו	מ"ר אקוו'	דמ"ש חודשיים	התאמה לגודל ושוליות	התאמה לזמן (3% לשנה)	דמ"ש מתואמים
1.2020	הכנס שבנדון	447	328	₪ 19,500	1.1	1[19]	₪ 65
5.2026	טרומפלדור	170	170	₪ 17,000	1	0.95	₪ 95
5.2026	טרומפלדור	78	78	₪ 12,000	1	0.95	₪ 146
5.2026	טרומפלדור	55	55	₪ 9,500	1	0.95	₪ 164
5.2026	טרומפלדור	70	70	₪ 7,500	1	0.95	₪ 102
דמ"ש בממוצע נכון למועד הקובע, בנטרול עסקה חריגה							**₪ 127**

הערות:

- הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של כ- 3% לשנה.
- הובאה בחשבון התאמות לגודל ושוליות ביחס לחוזה שנחתם בנכס שבנדון בלבד, זאת מאחר וסביר להניח כי בק"ק של הנכס שבנדון יוקצו מס' יחידות מסחריות בגדלים שונים הקטנים מ-300 מ"ר.
- לא מצאתי לנכון לשקלל את דמי השכירות המתקבלים מחוזה השכירות שנחתם בנכס, נוכח הפער המהותי המתקבל בינו לבין יתר נתוני ההשוואה שנבחנו. ייתכן מקורו של פער זה עשוי לנבוע, בין היתר, מכך שההסכם נחתם כ-5 שנים טרם המועד הקובע, ועל כן ייתכן שאינו משקף במלואו את תנאי השוק הרלוונטיים למועד הקובע.

סיכום ומסקנה:

בהתאם לסקר שוק שנערך עולה כי דמי השכירות ברחוב טרומפלדור נעים בטווח של 95 ₪ ועד לכ-164 ₪. שונות זו נובעת, בין היתר ממאפייני הנכסים, ובכלל זה, נגישות, נצפות, יחס עורף/חזית, גודל, רמת גמר, תקופת שכירות וכיו"ב.

במקרה דנן, הנכס אינו ממוקם בקו הרחוב. כמו כן, קיומו של מבנה חד קומתי קטן וצמחייה בין הנכס לבין הרחוב מפחית במידה מסוימת את רמת החשיפה[20]. עם זאת, סביר להניח כי במסגרת תכנית נקודתית ניתן יהיה לשפר את הגישה והחשיפה לנכס[21].

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במאפייני הנכס שבנדון, לרבות גודל, עורפיות ורמת חשיפה, סביר לקבוע דמ"ש לנכס שבנדון בסך של כ- 115 ₪ למ"ר (דמ"ש אלו מגלמים תרומה מסוימת לשטח חצר). בהיוון דמ"ש אלו לפי שיעור היוון של 6.75%, ולאחר ניכוי יזמות (15%) ועלויות בנייה בסך של כ-5,000 ₪ למ"ר[22], **מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 12,800 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.**

---

[19] לא הובאה בחשבון התאמה לזמן מאחר ודמי השכירות החודשיים שהובאו בחשבון מבוססים על דמי השכירות שנקבעו בתקופת האופציה של חוזה השכירות נכון לשנת 2024.

[20] נציין כי בהתאם לבדיקה שנערכה נמצא כי חזית הנכס אינה במפלס נמוך ביחס לרחוב.

[21] בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מתאריך 05.02.2019 ביחס לתכנית מס' 553-0645333 אשר קודמה בנכס שבנדון נכתב כי התכנית משדרגת את פני הרחוב ויוצרת ממשק איכותי בין המבנה לבין השטחים הציבוריים הסובבים אותו.

[22] עקרונות חילוץ שווי מרכיב הקרקע, תואמים לאלו שנקבעו בסעיף 12.2 לעיל. עם זאת, לצורך אומדן עלויות הבנייה הובאה בחשבון עלות בנייה בסך 5,000 ₪ למ"ר, המשקפת את העלייה שחלה בעלויות הבנייה בשנים האחרונות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12.4. משרדים (מועד קובע 2025 - חלופה 3):

דמי שכירות מוצעים:

להלן יוצגו מחירי ביקוש מדווחים מאתר במבי ויד 2, ליחידות משרדים באזור התעשייה רמת השרון (רחוב החרושת):

תאריך	רחוב	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
5.2025	חרושת	112	₪ 7,000	₪ 63
12.2024	חרושת	111	₪ 8,800	₪ 79
12.2024	חרושת	103	₪ 8,200	₪ 80
11.2023	חרושת	125	₪ 9,200	₪ 74
2.2024	חרושת	85	₪ 4,950	₪ 58
דמ"ש בממוצע				₪ 71
התאמה למו"מ				0.95
התאמה לגודל והיקף				0.95
דמ"ש מתואמים				₪ 64
שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון 6.75% בהתאם לסקר של השמ"ר)				₪ **11,335**

עסקת מכר - "בית בלורי":

בתאריך 21.7.2024 נמכר משרד הממוקם ברחוב החרושת 18, אזור התעשייה רמת השרון (גו"ח 6547/184), בשטח של 1,720 מ"ר ברוטו תמורות 17,230,000 ₪. עסקה זו משקפת שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 10,000.

סיכום ומסקנה:

משקלול נתוני השווי לעיל, תוך מתן משקל משמעותי יותר לעסקת המכר, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 10,550 ₪. מיקום מושא השומה הינו עדיף על פני העסקאות הנ"ל, ומשכך הובאה בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 5%, כך שמתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם לנכס שבנדון בסך של כ- 11,100 ₪. לאחר ניכוי יזמות בשיעור של 20% (בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים) ועלויות בנייה בסך של כ- 5,750 ₪ למ"ר[23], **מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 3,500 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.**

[23] עלויות הבנייה חושבו בהתאם למחירון דקל נכון למועד 2.2025, ובהתחשב בתוספת מסוימת בגין עלויות גמר, זאת מאחר וקיימת סבירות לכך שחלק מעסקאות ההשוואה מגלמות רמת גמר מלאה (ראו בעניין זה ההכרעה בהשגה ראשונה והחלטת ועדת השגות שניתנו בגו"ח 6547/184, רחוב החרשות 18).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13. תחשיב השומה:

חלופות 1א -1ד - תעשייה:

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי מ"ר מבונה	שטח אקוי'	סה"כ שווי
1א	01.01.2018	תעשייה	₪ 2,297	384.8	₪ 883,809
	01.01.2019		₪ 2,790	384.8	₪ 1,073,438
	01.01.2020		₪ 2,948	384.8	₪ 1,134,390
	01.01.2021		₪ 3,001	384.8	₪ 1,154,708
	01.01.2022		₪ 3,353	384.8	₪ 1,290,157

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי מ"ר מבונה	שטח אקוי'	סה"כ שווי
1ב	01.01.2023	תעשייה	₪ 3,696	31.6	₪ 116,723
	01.01.2024		₪ 3,960	31.6	₪ 125,061

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי מ"ר מבונה	שטח אקוי'	סה"כ שווי
1ג	01.01.2023	תעשייה	₪ 3,696	15.0	₪ 55,341
	01.01.2024		₪ 3,960	15.0	₪ 59,294

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי מ"ר מבונה	שטח אקוי'	סה"כ שווי
1ד	01.01.2018	תעשייה	₪ 2,297	38.4	₪ 88,247
	01.01.2019		₪ 2,790	38.4	₪ 107,181
	01.01.2020		₪ 2,948	38.4	₪ 113,267
	01.01.2021		₪ 3,001	38.4	₪ 115,296
	01.01.2022		₪ 3,353	38.4	₪ 128,820
	01.01.2023		₪ 3,696	38.4	₪ 142,006
	01.01.2024		₪ 3,960	38.4	₪ 152,150

חלופות 2א -2ג - מסחר:

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי מ"ר מבונה	שטח אקוי'	סה"כ שווי
2א	01.01.2018	מסחר	₪ 6,698	307.8	₪ 2,062,064
	01.01.2019		₪ 7,562	307.8	₪ 2,327,871
	01.01.2020		₪ 8,056	307.8	₪ 2,480,011
	01.01.2021		₪ 8,322	307.8	₪ 2,561,963
	01.01.2022		₪ 8,977	307.8	₪ 2,763,363

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי מ"ר מבונה	שטח אקוי'	סה"כ שווי
2ב	01.01.2018	מסחר	₪ 6,698	28.7	₪ 192,314
	01.01.2019		₪ 7,562	28.7	₪ 217,104
	01.01.2020		₪ 8,056	28.7	₪ 231,293
	01.01.2021		₪ 8,322	28.7	₪ 238,936
	01.01.2022		₪ 8,977	28.7	₪ 257,719

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי מ"ר מבונה	שטח אקוי'	סה"כ שווי
ג2	01.01.2018	מסחר	₪ 6,698	13.6	**₪ 91,180**
	01.01.2019		₪ 7,562	13.6	**₪ 102,933**
	01.01.2020		₪ 8,056	13.6	**₪ 109,661**
	01.01.2021		₪ 8,322	13.6	**₪ 113,284**
	01.01.2022		₪ 8,977	13.6	**₪ 122,190**

<u>חלופה מס' 3 - תב"ע + פוטנציאל:</u>

שימוש	שטח ברוטו במ"ר[24]	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקוי'	סה"כ שווי
מסחר	450	₪ 12,800	1	₪ 5,760,000
משרדים	2,004	₪ 3,500	1	₪ 7,012,737
עלות עודפת בגין הקמת חנייה תת"ק				- ₪ 2,173,000
סה"כ שווי הנכס כזמין לבניה				₪ 10,599,737
דחייה עד לאישור תכנית				0.84
שווי הנכס כדחוי				₪ 8,899,744
שווי הנכס כולל פיתח וללא מע"מ (במעוגל)				**₪ 8,900,000**

<u>עלות עודפת בגין הקמת חנייה תת"ק:</u>

שווי מקום חנייה - בהתאם לבדיקה שנערכה וכפי העולה מדוחות נת"מ לשנת 2025, דמ"ש למקום חנייה ת"ק בסביבה נע בטווח של 350 ₪ ועד ל- 550 ₪. בהתחשב במיקום הנכס שבנדון, סביר לקבוע דמ"ש בסך של כ- 450 ₪ למקום חנייה. בהיוון דמ"ש אלו לפי שיעור היוון של 7% מתקבל שווי מקום חנייה בסך של כ- 77,000 ₪.

עלות בנייה למקום חנייה תת"ק - הובאה בחשבון עלות בנייה למ"ר בסך של כ- 3,800 ₪ למ"ר (בהתאם למחירון דקל ולאחר העמסת עלויות עקיפות). עלות זו משקפת עלות הקמה בסך של כ- 130,000 ₪ למקום חנייה.

תקן חנייה - הובאו בחשבון כ-41 מקומות חנייה תת"ק, זאת בהתבסס על התקן שנקבע בנספח התנועה של תכנית מס' 553-0565671 (רחוב החרש 8)[25].

לסיכום, הובאה בחשבון עלות עודפת בסך של כ- 2,173,000 ₪ (41 מקומות חנייה X 53,000 עלות עודפת בגין הקמת חנייה תת"ק (77,000 ₪ - 130,000 ₪).

[24] הונח כי יחס העמסה לשימושי מסחר ומשרדים הינו כפי המקובל בשוק.
[25] בהתאם לטבלת דרישות חנייה (לפי תקן חניה משנת 2016), תקן החנייה למסחר הינו 1:35 ומשרדים 1:60.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

14. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה לשימושים והחלופות שפורטו בסעיף 1.1 לעיל, כולל פיתוח וללא מע"מ, הינם כדלקמן:

<u>חלופות 1א -1ד - תעשייה:</u>

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי במעוגל
1א	01.01.2018	תעשייה	**883,000** ₪
	01.01.2019		**1,073,000** ₪
	01.01.2020		**1,134,000** ₪
	01.01.2021		**1,154,000** ₪
	01.01.2022		**1,290,000** ₪

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי במעוגל
1ב	01.01.2023	תעשייה	**116,000** ₪
	01.01.2024		**125,000** ₪

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי במעוגל
1ג	01.01.2023	תעשייה	**55,000** ₪
	01.01.2024		**59,000** ₪

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי במעוגל
1ד	01.01.2018	תעשייה	**88,000** ₪
	01.01.2019		**107,000** ₪
	01.01.2020		**113,000** ₪
	01.01.2021		**115,000** ₪
	01.01.2022		**128,000** ₪
	01.01.2023		**142,000** ₪
	01.01.2024		**152,000** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופות א2 -ג2 - מסחר:

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי במעוגל
א2	01.01.2018	מסחר	**2,062,000** ₪
	01.01.2019		**2,327,000** ₪
	01.01.2020		**2,480,000** ₪
	01.01.2021		**2,561,000** ₪
	01.01.2022		**2,763,000** ₪

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי במעוגל
ב2	01.01.2018	מסחר	**192,000** ₪
	01.01.2019		**217,000** ₪
	01.01.2020		**231,000** ₪
	01.01.2021		**238,000** ₪
	01.01.2022		**257,000** ₪

חלופה	מועד קובע	ייעוד	שווי במעוגל
ג2	01.01.2018	מסחר	**91,000** ₪
	01.01.2019		**102,000** ₪
	01.01.2020		**109,000** ₪
	01.01.2021		**113,000** ₪
	01.01.2022		**122,000** ₪

חלופה מס' 3 - תב"ע + פוטנציאל:

חלופה	מועד קובע	שווי במעוגל
3	02.02.2025	**8,900,000** ₪

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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,

אור חג'אג'
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

העתק:
מר אוהד תדהר - ראש תחום בכיר שמאות ת"א.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית