תאריך עברי	:	י' אייר תשפ"ו
תאריך לועזי	:	27 אפריל 2026
מס' חוזה רמ"י	:	300203061
מס' הזמנה שומה רמ"י	:	4024274
מספרינו (אופק)	:	52168

לכבוד

גב' אסתר נורי	מר צרויה גל	מר עודד האושנר ומר עומרי סגל
צוות לקידום עסקות תעסוקה, מרחב מרכז, רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
estern@land.gov.il	gal230573@gmail.com	omri@haushner.co.il

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה – שומה מתוקנת[1]
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
חלקה 20, בגוש 8739, רחוב עמל 13-15, פארק התעשייה אפק, ראש העין

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") שנתקבלה ביום 03/07/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בהתאם לחלופות הבאות[2]:

א. שווי זכות הבעלות לפי תכנית 418-04648833 בשטח של 12,712 מ"ר.

ב. שווי זכות הבעלות בהתאם לתכנית הבקשה להיתר + יתרת הזכויות החוזיות הבלתי מנוצלות.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גל צרויה ביום 05/09/2022 להלן: "**המשיבה**"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר עודד האושנר ומר עומרי סגל מיום 20/05/2025 – להלן: " **המשיגים**".

1.3. בתאריך 02/11/2025 התקיים דיון באמצעות מערכת VC בנוכחות הצדדים הבאים: מטעם המשיבה, שמאי המקרקעין מר גל צרויה ומר אמיר שיליאן. מטעם המשיגים שמאי המקרקעין מר עודד האושנר ומר עומרי סגל. תקציר הדיון נשלח לצדדים בתאריך 04/11/2025, תוך קביעת לו"ז לשליחת תגובות ומסמכים עד ליום 18/12/2025 ותגובות נוספות תוך שבוע נוסף.

1.4. בתאריך 11/11/2025 התקבלו מס' מיילים מאת שמאי המשיגים הכוללים, בין היתר, את שומת המשיבה בגינה הוגשה השגה, שומה מכרעת לנכס הנדון, היתרי בניה והתייחסות לשטחי המסחר לחיוב בחלופה מס' 2.

[1] בהתייחס לטעות אריתמטית בחישוב שטח החצר בחלופה מס' 1 ולמועד הקובע להכרעה.
[2] בהתאם לשומת המשיבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.5. בתאריך 11/11/2025 התקבל מייל מאת שמאי המשיבה בצירוף שומתו, בגינה הוגשה ההשגה.

1.6. בתאריך 11/01/2026 התקבל מייל מאת שמאי המשיבה, הכולל את פירוט השטחים לחיוב בחלופה מס׳ 2 בהתאם לבקשת הבהרה מהח״מ[3].

1.7. הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין ערכי השווי למ״ר מבונה, השטחים לחיוב בכל אחת מהחלופות, עלות העודפת לבניית חניון תת קרקעי ומסקנת השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש	8739
חלקה	20
מגרשים	522 ו-523 לפי תב״ע אפ/2002/א.
שטח להערכה	12,712 מ״ר, בהתאם לשומת המשיבה.
מהות הנכס	קרקע עליה בנוי מתחם ״אמות פארק אפק״, הכולל 3 מבני תעשייה (היי-טק)/מסחר.
כתובת	רחוב העמל 13-15, פארק התעשייה אפק, ראש העין.

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה ללא מע״מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 06/03/2022, שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

ביקור בנכס נערך ביום 18/01/2026 ע״י החמ״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון מהווה קרקע עליה בנוי מתחם ״אמות פארק אפק״, הכולל 3 מבני תעשייה (היי-טק)/מסחר, באזה״ת אפק שבראש העין.

6.1. הסביבה:

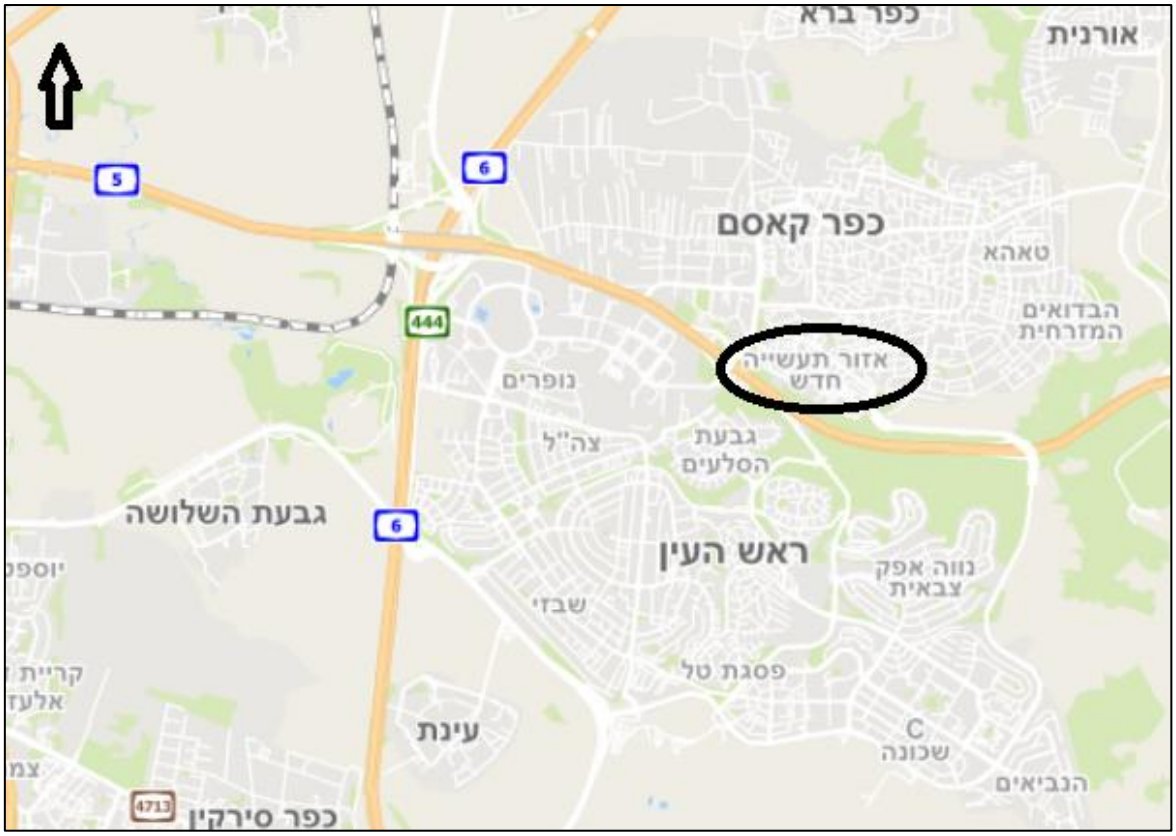
הנכס הנדון ממוקם ברחוב עמל 13-15, בפארק התעשייה אפק (סיבל) בראש העין. הפארק ממוקם דרומית לכפר קאסם וצפונית לראש העין. פארק התעשייה משלב בין תעשיות עתירות ידע (היי-טק), מבני משרדים, שטחי לוגיסטיקה ומסחר קמעונאי בקומות הקרקע. האזור נהנה מנגישות תחבורתית בשל סמיכותו למחלף קסם, המהווה צומת דרכים המקשר בין כביש 6 (חוצה ישראל), כביש 5 (חוצה שומרון) וכביש 444, וכן קרבה לתחנת הרכבת ״ראש העין צפון״.

[3] לאחר מכן, התקבלה תגובה מאת שמאי המשיגים, המחזקת את טענתו שנשלחו ביום 11/11/2025.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

רחוב עמל הינו אחד מצירי התנועה הראשיים בפארק, הוא מאופיין בתנועה חד סיטרית וכולל מבני משרדים ותעסוקה בני 4-6 קומות המאכלסים חברות טכנולוגיה, תקשורת ושירותים.
הפיתוח הסביבתי באזור הינו מלא ומודרני, וכולל כבישי גישה סלולים רחבים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, פיתוח נופי, מערכות ניקוז ותשתיות מים, חשמל ותקשורת.

להלן מיקום הנכס על רקע הסביבה[4]:



[4] מתוך אתר google maps.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. <u>הנכס</u>:

הנכס הנישום מהווה קרקע למסחר ותעשיית הייטק/משרדים עליה 3 מבנים המסודרים בצורת ח'.
המבנה המזרחי (מבנה A) בן 4 קומות בשימוש משרדים/היי-טק וקומת גג מעל קומת קרקע מסחרית.
המבנה המערבי (מבנה D) כולל 5 קומות מעל קומת קרקע שחלקה משמשת למסחרית וחלקה פנויה.
בעורף החלקה, מבנה (מבנים B ו-C) בן 4 קומות בשימוש משרדים/היי-טק מעל קומת קרקע.
הטופוגרפיה מישורית ברובה.
גבולות החלקה:
מצפון, ממזרח וממערב– מבני משרדים.
מדרום – רחוב עמל.

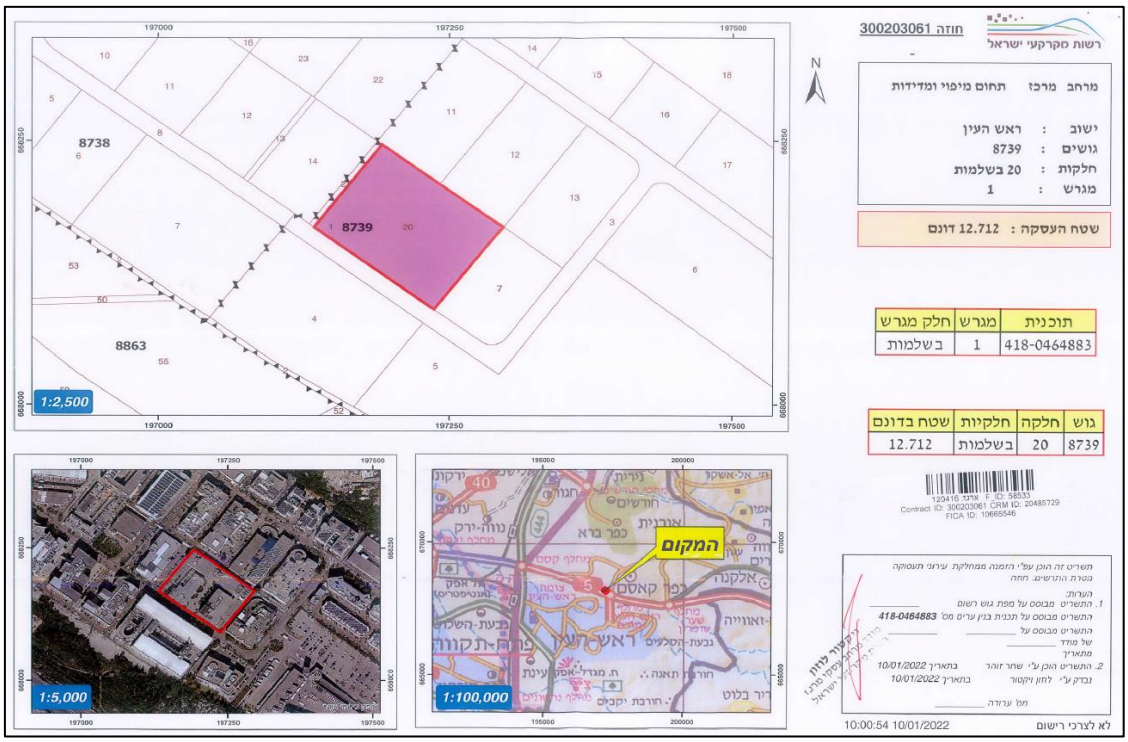
להלן תצלום אויר של סביבת הנכס[5]:



[5] מתוך אתר govmap.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תשריט החלקה כפי שהתקבל מרמ"י (מיום 10/01/2022):



להלן תמונה שצולמה מרחוב עמל:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 29/12/2025 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	גוש 8739 חלקה 20.
שטח רשום:	12,712 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף:	14/276.
בעלויות:	רשות הפיתוח, בשלמות.
חכירות:	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ. רמת חכירה ראשית, תאריך סיום 09/08/2041. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
משכנתאות:	לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, שם הלווה: אמות דנישרא פארק אפק בע"מ. דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום.

7.2. חוזה חכירה (מגרש 523):

הוצג לעיוני העתק מחוזה חכירה מהוון (תעשייה ומלאכה) מיום 05/02/2007, בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין א.גליס ובניו בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

המקום: ראש העין.

השטח: 6,356 מ"ר.

גוש: 8739 חלקה: 8 (בשלמות).

מגרש: 523 לפי תכנית מפורטת מס' אפ/2002/א.

תקופת החכירה: 49 שנים, מיום 10/08/1992 ועד- 09/08/2041.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: אזור תעשייה.

קיבולת הבניה: 40% בקומה ב- 3 קומות ובסה"כ 120%, המסתכמים ב- 7,645 מ"ר מבונה.

7.3. חוזה חכירה (מגרש 522):

הוצג לעיוני העתק מחוזה חכירה מהוון (תעשייה ומלאכה) מיום 03/01/2007, בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין א.גליס ובניו בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

המקום: ראש העין.

השטח: 6,356 מ"ר.

גוש: 8739 חלקה: 10 (בשלמות).

מגרש: 522 לפי תכנית מפורטת מס' אפ/2002/א.

תקופת החכירה: 49 שנים, מיום 07/06/1994 ועד- 06/06/2043.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: אזור תעשייה.

קיבולת הבניה: 40% בקומה ב- 3 קומות ובסה"כ 120%, המסתכמים ב- 7,643 מ"ר מבונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב תכנוני:

8.1. להלן התכניות העיקריות[6] החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ואתר הועדה לתו"ב ראש העין:

8.1.1. תכנית שינוי לתכנית מתאר מס' אפ/2000/א:

התכנית פורסמה למתן תוקף ביפ. 3748, בתאריך 04/03/1990. מבין מטרות התכנית, קביעת אזור תעשייה וקביעת אזור מסחר ומלאכה. בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, הנכס הנישום ידוע כמגרשים 522 ו-523 ביעוד תעשייה. להלן עיקרי זכויות הבניה בהתאם לתכנית:

שטח מגרש מינ' (מ"ר)	תכסית קרקע	מס' קומות מקסימלי	סה"כ בניה בכל הקומות
2,000	50%	2	100%
	40%	3	120%

הערה: יותרו מרתפים לחניה ומקלטים שלא יחושבו באחוזי הבניה. המרתפים יותרו בקוי בנין 0 לכל הכיוונים.

8.1.2. תכנית מתאר מקומית מס' 418-0464883:

התכנית פורסמה למתן תוקף ביפ. 91772, בתאריך 27/10/2020. תכנית לנכס הנישום, הקובעת הוראות ותנאים לתוספת זכויות בניה. שימושי הקרקע בהתאם לתכנית: משרדים, תעשייה עתירת ידע, מסחר, מסעדה ומזנונים לשירות התעסוקה. להלן עיקרי זכויות הבניה:

שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית	גובה מבנה, מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מס' קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שרות	שירות				
מסחר	12,712	6,473*						
תעשייה	12,712	24,153	8,212	21,461**	50%	36	6	2
*	קומת כניסה: הזכויות הן בשיעור של עד 20% מזכויות הבנייה הכוללות של המגרש.							
**	המרתפים יותרו בקווי 0 לכל הכיוונים.							

[6] קיימות תכניות נוספות החלות על הנכס שלעניות דעתי אינן רלוונטיות למטרת השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. <u>רישוי</u>:

8.2.1. תכנית בניה מאושרת ע"י רמ"י מיום 15/06/2007 להקמת מבנה A ו-D מעל שני מרתפי חניה קיימים, כולל פיתוח שטח והשלמת עבודות גמר למבנה קיים C ו-B.

להלן סיכום טבלת השטחים בהתאם להיתר הבניה:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ
מרתפים		18357.2	18357.2
בנין C/B			
	6,941	1892.22	8833.22
בנין A			
+0.00		192.02	192.02
+3.85		31.14	31.14
+7.70	1,583.72	216.96	1,800.68
+11.55	1,583.72	216.96	1,800.68
+15.40	1,583.72	216.96	1,800.68
+19.25	1,101.53	216.96	1,318.49
+23.10		65.89	65.89
בנין D			
+0.00		192.02	192.02
+3.85		31.14	31.14
+7.70	1,143.87	216.96	1,360.83
+11.55	1,143.87	216.96	1,360.83
+15.40	1,143.87	216.96	1,360.83
+19.25	703.03	216.96	919.99
+23.10		65.89	65.89
סה"כ	**16,928.33**	**22,563.20**	**39,491.53**

8.2.2. תכנית בניה מאושרת ע"י רמ"י מיום 13/09/2010 לשינויים למבנה D בהיתר בתוקף, הכולל מבנה בן קומה אחת. השינוי משימוש חניה לשימוש משרדים ושירותים לאופי האזור, וביטול היתר לקומות מעל מפלס 7.70+. להלן סיכום טבלת השטחים בהתאם להיתר הבניה:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר		סה"כ
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
בנין D					
+0.00		776.98	192.02	104.38	1,073.38
+3.85			31.14	-31.14	0
+7.70	1,143.87	-1,143.87	216.96	-216.96	0
+11.55	1,143.87	-1,143.87	216.96	-216.96	0
+15.40	1,143.87	-1,143.87	216.96	-216.96	0
+19.25	703.03	-703.03	216.96	-216.96	0
+23.10			65.89	-65.89	0
סה"כ	**4134.64**	**-3357.66**	**1156.89**	**-860.49**	**1,073.38**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2.3. תכנית בניה מאושרת ע"י רמ"י מיום 13/09/2010 לשינויים למבנה C/B הכוללים תוספת קומה במסגרת זכויות הבניה הקיימות במגרש, קירוי גג ומעבדות. להלן סיכום טבלת השטחים בהתאם להיתר הבניה:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר		סה"כ
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
בנין C/B					
מרתפים			18,357.20		18,357.20
			1,350.74		1,350.74
			1,752.71		1,752.71
+0.00		132	718.84		850.84
+2.80		51.25	281.76		333.01
+5.60	2,313.83		303.92		2,617.75
+9.45	2,313.83		303.92		2,617.75
+13.30	2,313.83		303.92		2,617.75
+17.15		1,906.48	366.95		2,273.43
+21			45.58	53.15	98.73
סה"כ	**6,941.49**	**2,090**	**23,785.54**	**53.15**	**32,870**

8.2.4. תכנית בניה מאושרת ע"י רמ"י מיום 13/09/2010 לשינויים למבנה A: היתר לתעשיות עתירות מדע ומעבדות בקומת הקרקע, שינוי שימוש מחניה לשימוש משרדים ושירותים לאופי האזור. להלן סיכום טבלת השטחים[7] בהתאם להיתר הבניה:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר		סה"כ
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
בנין A					
+0.00		1,202	192.02	182.13	1,576.15
+3.85			31.14	-31.14	0
+7.70	1,583.72	-4.68	49.12	170.13	1,798.29
+11.55	1,583.72	-4.68	47.41	171.84	1,798.29
+15.40	1,583.72	-4.68	216.96	18.87	1,798.29
+19.25	1,101.53	236.87	216.78	2.47	1557.65
+23.10			65.79	21.06	86.85
סה"כ	**5852.69**	**1424.83**	**819.22**	**535.36**	**8,856.16**

[7] סכימת השטחים בהתאם לתכנית היתר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן סיכום השטחים מתוך תוכניות הבניה שצוינו לעיל מיום 13/09/2010:

קומה	עיקרי	שירות
קומת קרקע	2,111	1,389.39
שאר הקומות	14,974.99	2,639.63
מרתפים		21,460.65

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, ללא מע"מ וכולל פיתוח:

חלופות	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	₪ 74,820,000	₪ 35,080,000
2	₪ 46,830,000	₪ 37,050,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על שילוב בין גישת ההשוואה, גישת החילוץ וגישת היוון הכנסות.

להלן הנתונים בהתאם לשומת המשיבה:

משרדים ותעשייה עתירת ידע:

- ניתוח מכרז רמ"י באזה"ת בחבל מודיעין (מס' 151/2021) מיום 04/08/2021 למגרשים ביעוד תעשייה עתירת ידע. בהתאמה למיקום (0.9). מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם בסך 2,370 ₪.
- ניתוח מכרז רמ"י באזה"ת "עתיר ידע" בכפר סבא (מס' 51/2019) מיום 23/06/2019 למגרשים ביעוד תעשייה עתירת ידע עם שימושי מסחר. בהתאמה לבעלות (1.05) ולמיקום (0.80). מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם בסך 2,370 ₪.
- 2 עסקות מכר למשרדים/תעשייה עתירת ידע מאזה"ת "פארק אפק" בראש העין שנערכו בין השנים 2019-2021. בניכוי מקומות החניה, מתקבל מחיר למ"ר בנוי בסך 7,780 ₪.
- 5 נתוני דמ"ש מבוקשים לשטחי משרדים/תעשייה עתירת ידע באזה"ת "פארק אפק", מהם עולה ממוצע דמ"ש בסך 43 ₪/מ"ר. בהיוון דמ"ש (בשיעור 6.8%), מתקבל שווי מ"ר בנוי בגישת היוון הכנסות בסך 7,511 ₪.
- בשקלול גישות החילוץ (עסקות מכר למשרדים) והיוון הכנסות ("פארק אפק"), עולה שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 7,645 ₪. בניכוי רווח יזמי (15%) ועלויות בניה (4,300 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,350 ₪.
- בשקלול כלל נתוני ההשוואה (מכרז חבל מודיעין משקל 30%, מכרז בכפר סבא משקל 30% וגישת החילוץ והיוון הכנסות בפארק אפק משקל 0.4), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,360 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסחר:

- נתונים לדמ"ש המשולמים בפועל לפי חוזים, מהם עולה טווח שבין 82 ₪/מ"ר-84 ₪/מ"ר.
- 3 נתוני דמ"ש מבוקשים לחנויות/מסעדות ב"פארק אפק". בהתאמה למשא ומתן (0.95), מתקבל טווח שבין 86 ₪/מ"ר-95 ₪/מ"ר.
- בשקלול הנתונים, מתקבלים דמ"ש ממוצעים בסך 86 ₪/מ"ר. בהיוון דמ"ש (בשיעור 6.9%) מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 15,026 ₪. בחילוץ היתרה לקרקע, תוך ניכוי רווח יזמי (25%) וניכוי עלויות בניה (6,000 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,020 ₪.

חניה:

- בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2020, עולה כי דמ"ש למקום חניה בראש העין עומד על כ- 311.34 ש"ח.
- על פי שומת מקרקעין מקיפה המצורפת לדו"חות הכספיים של חברת "מבני תעשייה בע"מ" (בהתייחס לנכס בחלקה 9 בגוש 8738), עולים נתוני השוואה למקום חניה לפי דמ"ש חודשיים של כ-230 ₪.
- בשכונת פסגות אופק בראש העין, מוצעת חניה מקורה להשכרה עבור 400 ₪ לחודש.
- השמאי הניח דמ"ש למקום חניה בסך 370 ₪, בהיוון דמ"ש השנתיים (7.4%) מתקבל שווי לחניה בסך 1,714 ₪/מ"ר.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- עלות הקמת חניה תת קרקעית בגבולות של 2,500 ₪/מ"ר ואילו שווי מקום חניה בגבולות 1,714 ₪/מ"ר. לאור האמור, קיים גרעון כלכלי בגין הקמת מקום חניה תת קרקעית. בחלופה מס' 1 הובא בחשבון גרעון כלכלי בגין הקמת מקומות חניה תת קרקעיות בהתאם לתקן החניה התקף והובאה בחשבון תוספת לשווי בגין מקומות חניה עיליים לשיווק (בהפחתת מקומות החניה למסחר). בחלופה מס' 2 הובאו בחשבון מקומות חניה תת קרקעיות ע"פ תקן החניה והובאה בחשבון תוספת לשווי בגין מקומות חניה עיליים לשיווק (בהפחתת מקומות החניה למסחר).
- חלופה 1 נערכה לשווי זכות הבעלות לחלקה 20 בהתאם לזכויות בתכנית 418-0464883.
- חלופה 2 נערכה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, ובהתייחס ליתרת הזכויות החוזיות בתכנית אפ/2000/א (אשר מקנה קיבולת בניה של 120%). יצוין כי השטח העיקרי בהיתר הבניה עולה על זכויות הבניה בהתאם לתכנית מס' אפ/20002א.
- הובאה בחשבון הפחתה להיקף עסקה, בחלופה מס' 1 לפי מקדם 0.9 ובחלופה מס' 2 לפי מקדם 0.95.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

חלופה 1 - אומדן שווי זכות הבעלות לחלקה 20 (תא שטח 1 – המגרש המאוחד) לפי תכנית 418-0464883 בשטח של 12,712 מ"ר.

שטח מגרש במ"ר					12,712
תכסית (50%)					6,356
קומה	**שימוש**	**שימוש**	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ, במעוגל**
קרקע	מסחר	עיקרי	5,826	₪ 6,020	₪ 35,074,527
		שירות	530	₪ 6,020	₪ 3,188,593
גלריה	מסחר	עיקרי	647	₪ 3,612	₪ 2,335,760
קומות	תעסוקה	עיקרי	17,680	₪ 2,360	₪ 41,724,800
		שירות עד 25%	4,420	₪ 2,360	₪ 10,431,200
		יתרת שי"ש	3,262	₪ 708	₪ 2,309,732
חצר (חניה עילית)			1,848	₪ 1,400	₪ 2,587,620
סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח, במעוגל					**97,650,000**
הפחתה להיקף					0.9
גרעון כלכלי בגין הקמת מקומות חניה תת"ק					-₪ 13,070,000
סה"כ שווי החלופה, במעוגל					**₪ 74,820,000**

חלופה 2 - אומדן שווי הזכויות בהתאם לתכניות הבקשה להיתר + יתרת הזכות החוזית הבלתי מנוצלת.

שטח מגרש במ"ר					12,712
קומה	**שימוש**	**שימוש**	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ, במעוגל**
מרתפים	חניה	שירות	21,461	אינו תורם לשווי	
קרקע	מסחר	עיקרי	638	₪ 6,020	₪ 3,840,760
		שירות	64	₪ 6,020	₪ 384,076
	תעשיה/ תע"י	עיקרי	1,473	₪ 2,360	₪ 3,476,870
		שירות	1,326	₪ 2,360	₪ 3,128,392
קומות	תע"י/ תעסוקה	עיקרי	14,975	₪ 2,360	₪ 35,340,386
		שירות	2,640	₪ 2,360	₪ 6,229,527
חצר (חניה עילית)			4,766	₪ 1,400	₪ 6,672,120
סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח, במעוגל					**59,070,000**
הפחתה להיקף					0.95
גרעון כלכלי בגין הקמת מקומות חניה תת"ק					-₪ 9,291,259
סה"כ שווי החלופה, במעוגל					**₪ 46,830,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכו שמאי המשיגים על השווי למ״ר בנוי שנקבע בשומת המשיבה.

- בהתאם לכך, בניתוח השווי למ״ר מבונה, הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי למשרדים/תעשייה עתירת ידע בסך 7,645 ₪ ולמסחר בסך 15,026 ₪.
- בחילוץ מרכיב הקרקע למשרדים/תעשייה עתירת ידע, נוכה רווח יזמי (15%), עלויות בניה ישירה (4,300 ₪/מ״ר), עלויות בניה כלליות (35% מעלות בניה ישירה) ומס רכישה ונלוות בשיעור 7%, מכאן מתקבל שווי מ״ר מבונה לשיווק בסך 800 ₪.
- בחילוץ מרכיב הקרקע למסחר, נוכה רווח יזמי (25%), עלויות בניה ישירה (4,750 ₪/מ״ר), עלויות בניה כלליות (35% מעלות בניה ישירה) ומס רכישה ונלוות בשיעור 7%, מכאן מתקבל שווי מ״ר מבונה לשיווק בסך 5,200 ₪.
- קביעת שמאי המשיבה, בעניין שווי למקום חניה לפי 60,000 ₪, מקובלת על שמאי המשיגים.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- נקבע שווי למ״ר מבונה לשיווק למסחר בסך 5,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה לשיווק למשרדים/תעשייה עתירת ידע בסך 1,000 ₪.
- בתחשיב לשווי/גרעון בגין הקמת חניה, עולה כי עבור חניה תת קרקעית (עלות בניה ישירה לפי 2,700 ₪/מ״ר ובתוספת 20% כלליות), קיים גרעון של 53,400 ₪ למקום חניה. עבור חניה עילית לא מקורה (300 ₪/מ״ר בתוספת 20% כלליות), שווי מקום חניה בסך 51,000 ₪ ועבור חניה עילית מקורה (1,200 ₪/מ״ר בתוספת 20% כלליות), שווי מקום חניה בסך 9,787 ₪.
- נערך תחשיב לכל חלופה הבוחן את השווי/גרעון בעבור מקומות החניה בחלקה. עבור חלופה 1 נקבע גרעון של 11,864,400 ₪ ועבור חלופה 2 נקבע תוספת לשווי של 10,265,832 ₪.
- בדומה לשומת המשיבה, הובאה בחשבון הפחתה להיקף עסקה בחלופה מס׳ 1 בשיעור 0.9 ובחלופה מס׳ 2, הפחתה בשיעור 0.95.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

שווי/גרעון חניות בחלופה 1			
שימוש	שטח עיקרי, במ"ר	תקן חניה	סה"כ חניות
מסחר- עד 100%	5,508	חניה לכל 50 מ"ר עיקרי	110
תעסוקה/תע"י- עד 120%	15,254	חניה לכל 50 מ"ר עיקרי	305
תעסוקה/תע"י- מעל 120%	3,391	חניה לכל 60 מ"ר עיקרי	57
סה"כ חניות			472
סה"כ חניות לשיווק (סה"כ חניות בניכוי החניות למסחר)			362
שווי חניה לשיווק			60,000 ₪
שווי חניות לשיווק			**21,720,000** ₪
מס' חניות עיליות לא מקורות (*)			191
עלות הקמת חניה עילית לא מקורה			-9,000 ₪
מס' חניות תת"ק נדרשות (סה"כ חניות בניכוי חניות עיליות מקורות ולא מקורות)			281
עלות הקמת חניה תת"ק			-113,400 ₪
סה"כ עלות הקמת חניות			**-33,584,400** ₪
שווי/גרעון בגין הקמת חניות			**-11,864,400** ₪
		(*)	
שטח מגרש, במ"ר			12,712
שטח מותר עפ"י תכסית, במ"ר			6,356
שטח המגרש בניכוי תכסית בנויה, במ"ר			6,356
שטח לחניה לאחר הפחתה לגינון ומעברים, במ"ר		25%	4,767
שטח מקום חניה עילי לא מקורה, במ"ר			25
מס' חניות עיליות לא מקורות אפשרי			**191**

ע.ה- בחלופה זו לא הובאו בחשבון חניות עיליות מקורות, כפי שהובאו בחשבון בחלופה 2, מאחר ומלוא התכסית הובאה בחשבון למסחר.

שווי/גרעון חניות בחלופה 2			
שימוש	שטח עיקרי, במ"ר	תקן חניה	סה"כ חניות
מסחר- עד 100%	1,751	חניה לכל 50 מ"ר עיקרי	35
תעסוקה/תע"י- עד 120%	15,254	חניה לכל 50 מ"ר עיקרי	305
תעסוקה/תע"י- מעל 120%	48	חניה לכל 60 מ"ר עיקרי	1
סה"כ חניות			341
סה"כ חניות לשיווק (סה"כ חניות בניכוי החניות למסחר)			306
שווי חניה לשיווק			60,000 ₪
שווי חניות לשיווק			**18,360,000** ₪
מס' חניות עיליות לא מקורות (*)			239
עלות הקמת חניה עילית לא מקורה			-9,000 ₪
מס' חניות עיליות מקורות קיימות			89
עלות הקמת חניה עילית מקורה			-50,213 ₪
מס' חניות תת"ק נדרשות (סה"כ חניות בניכוי חניות עיליות מקורות ולא מקורות)			13
עלות הקמת חניה תת"ק			-113,400 ₪
סה"כ עלות הקמת חניות			**-8,094,168** ₪
שווי/גרעון בגין הקמת חניות			**10,265,832** ₪
		(*)	
שטח מגרש, במ"ר			12,712
תכסית בנויה בהיתר, במ"ר			4,753
שטח המגרש בניכוי תכסית בנויה, במ"ר			7,959
שטח לחניה לאחר הפחתה לגינון ומעברים, במ"ר		25%	5,969
שטח מקום חניה עילי לא מקורה, במ"ר			25
מס' חניות עיליות לא מקורות			**239**
מס' חניות בק"ק וקומה 1 בבניין B/C			**89**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 1

שווי זכויות הבנייה עפ"י תכנית 418-0464883

שטח מגרש, במ"ר		12,712
תכסית, במ"ר	50%	6,356
שטח עיקרי למסחר, במ"ר		6,473
שטח עיקרי לתעסוקה, במ"ר		17,680
שטחי שירות עיליים, במ"ר		8,212
סה"כ שטחים עיליים		32,365

קומה	שימוש	עיקרי / שירות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	סה"כ שווי	הסבר
מרתפים	חניה	שירות	21,461	אינו תורם לשווי		
קרקע	לוביים לקומות עליונות למשרדים / תע"י	שירות	848	1,000 ₪	847,970 ₪	עפ"י שטח מבואות וחדרי מדרגות בק"ק בהיתרים. משמש את הקומות העליונות למשרדים/תע"י.
	מסחר	עיקרי	5,508	5,000 ₪	27,540,150 ₪	שטח תכסית בהפחתת שטח לוביים לקומות עליונות. עפ"י ס' 4.1.2 לתכנית 418-0464883, המסחר יהיה בק"ק בלבד. יתרת השטח העיקרי למסחר מובא בחשבון כמשרדים/תע"י בקומות.
קומות	משרדים/תע"י	עיקרי	18,645	1,000 ₪	18,644,970 ₪	סה"כ שטח עיקרי (24,153 מ"ר) בהפחתת שטח עיקרי למסחר בק"ק
		שירות	3,813	1,000 ₪	3,813,273 ₪	העמסת 25% שירות לשטח העיקרי בקומות, בהפחתת שטח לוביים בק"ק (לו נקבע שווי בנפרד)
		יתרת שטחי שירות מעל 25%	3,551	- ₪	- ₪	באזור התעשייה שבנדון לא ניתן שיווקית להעמיס מעל 25% ולרבות בנכס הנישום, לכן אינו נושא ערך כלכלי. כאמור, עפ"י ההיתרים הקיימים כיום בנכס שבנדון הבנייה בפועל מהווה שיעור העמסה של 23.4% שטחי שירות על השטחים העיקריים
סה"כ (ללא מרתפים)			**32,365**		**50,846,363 ₪**	
שווי/גרעון בגין הקמת חניות (כמפורט בס' 7.2 לעיל)					-11,864,400 ₪	
שווי הקרקע כולל פיתוח					**38,981,963 ₪**	
הפחתה להיקף (בדומה לקביעת "שמאי ר.מ.י")					0.9	
סה"כ שווי חלופה 1, כולל פיתוח					**35,080,000 ₪**	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 2						
שווי זכויות הבנייה עפ"י היתרים קיימים (עולות על זכויות הבנייה בחוזי החכירה)						
שטח מגרש, במ"ר						12,712
תכסית קיימת בהיתרים, במ"ר						4,753
שטח עיקרי למסחר, במ"ר						1,751
שטח עיקרי לתע"ר/תעסוקה, במ"ר						15,302
שטח שירות לחניה עילית בק"ק + קומה 1 בבניין B/C, במ"ר						3,103
יתרת שטחי שירות עיליים, במ"ר						3,983
סה"כ שטחים בנויים עיליים						24,139
קומה	שימוש	עיקרי / שירות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	סה"כ במעוגל	הסבר
מרתפים	חניה	שירות	18,358	אינו תורם לשווי		
קרקע	מסחר	עיקרי	1,751	₪ 5,000	₪ 8,753,350	עפ"י היתרי הבנייה
		שירות	175	₪ 5,000	₪ 875,335	העמסת 10% שטחי שירות ביחס לשטחים העיקריים, בדומה לאופן ההעמסה ב"שומת ר.מ.י"
קרקע וקומות	משרדים/תע"י	עיקרי	15,302	₪ 1,000	₪ 15,302,350	עפ"י היתרי הבנייה
		שירות	3,808	₪ 1,000	₪ 3,807,663	שטחי שירות עיליים עפ"י היתרי הבנייה בניכוי שטח שירות שהוקצה למסחר בק"ק. מהווה כ- 25% העמסת טחי שירות ביחס לשטחים העיקריים
	חניה	שירות	3,103			השטח עפ"י שטחי חניה עיליים בהיתר (ק"ק וקומה 1 בבניין B/C). שווי מרכיב הקרקע בגין שטח זה מובא בחשבון בתחשיב שווי/גרעון בהקמת חניות
סה"כ (ללא מרתפים)			24,139		₪ 28,738,698	
שווי/גרעון בגין הקמת חניות (כמפורט בס' 7.2 לעיל)					₪ 10,265,832	
שווי הקרקע כולל פיתוח					₪ 39,004,530	
הפחתה להיקף (בדומה לקביעת "שמאי ר.מ.י")					0.95	
סה"כ שווי חלופה 2, כולל פיתוח					₪ 37,050,000	

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 02/11/2025 בתגובות שהתקבלו ובשומותיהם, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- חניה ושטח תת קרקעי – בשומת המשיבה לא הובא בחשבון שטח של 3,103 מ"ר במצב הקודם (חלופה מס' 2), מאחר שלטענתו, לשטח זה אין שווי. בשומתנו, שטח זה הובא בחשבון, במצב הקודם, בהתאם להיתר בניה מס' 20090514 ומשמש לשטח עילי לחניה מקורה (מובא בחשבון בתחשיב שווי/גרעון בהקמת מקומות חניה).
- שטח מסחר בקומת הקרקע – שמאי המשיבה מביא בחשבון, בחלופה מס' 1, את מלוא התכסית בק"ק, ללא התחשבות בשטחי מבואות, לובי וחדרי מדרגות. בשומתינו, הובא בחשבון שטחי מבואות וחדרי מדרגות בהיקף של 848 מ"ר (בהתבסס על היתרים), ושטח עיקרי למסחר בהיקף 5,508 מ"ר.

חוזה החכירה מציין מפורשות את תכנית אפ/2002א' לגביה נקבע חד משמעית כי ניתן לעשות שימוש מסחרי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- גלריה – שמאי המשיבה הביא בחשבון בחלופה מס׳ 1 שטח לגלריה. אין בתקנון של התב״ע ולא בנספח הבינוי גלריה, בתקנון התכנית כתוב שהמסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד. על כן, יתרת השטח העיקרי למסחר בשטח של כ- 965 מ״ר מיוחס לקומות העליונות.
- יתרת שטחי שירות בחלופה מס׳ 1 – בשומת המשיבה יוחס שווי ליתרת שטחי שרות בהיקף של 3,262 מ״ר. מאחר שבאזה״ת אפק לא ניתן שיווקית להעמיס יותר מ-25%, יתרת שטחי השירות מעבר להעמסת 25% אינם נושאים ערך כלכלי.
- נתוני השוואה – בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקות מכר לקרקעות באזה״ת חבל מודיעין ואזה״ת ״עתיר ידע״ בכפר סבא. מדובר על אזורי תעשייה מרוחקים מאזה״ת שבנדון ולכן אינם ראויים להשוואה.
- שטחי ברוטו ונטו במסחר – הובא בחשבון שטחי ברוטו גם במשרדים וגם במסחר, בהתייחס לאפשרות הניצול ולא רק בהתאם לתב״ע.
- שטח עיקרי למסחר בחלופה 2 – אין לתת מקום לתצהיר שהוצג, בגינו חויב שטח למסחר בקומת הקרקע בהיקף של בהיקף של 638 מ״ר בשומת המשיבה. רמ״י אינה קובעת שימושים אלא התכניות שמאושרות ע״י רשויות התכנון. השטח העיקרי המאושר בהיתרים הינו 1,751 מ״ר (היתרים שרמ״י חתומים עליהם).
- פערים בערכי השווי – בשומה מכרעת להיטל השבחה בנכס הנדון, קובע השמאי המכריע מר יעקב פז, שווי למ״ר מבונה מסחר בסך של 4,033 ₪ ולמשרדים בסך של 1,137 ₪. המועד הקובע בשומה המכרעת הינו שנה ו-4 חודשים לפני המועד הקובע בשומת המשיבה. לא יתכן פער כזה.
- ייחודיות אזה״ת – המחירים בפארק אפק נמוכים לאורך השנים. לדוגמה, פרטנר משלמים דמ״ש מופחתים של 38 ₪/מ״ר.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- שטח מסחרי במלוא קומת הקרקע – דוחים את טענת המשיגים כי יש לנכות שטח מבואות ומדרגות מתכסית קומת הקרקע. ניתן ללמוד מהכרעות ומהחלטות של ועדת השגות כי קומת הקרקע וגם הקומות העליונות נקבעו לפי שטח ברוטו, ללא קיזוז של שטחים מסוימים.
- גלריה – קומת גלריה הינה כחלק מקומת הקרקע ואין בעיה לעשות גלריה ביתר השטחים ויש להם שווי. אף שמאי המשיגים מציינים כי קיימת גלריה, אז כיצד טוענים אחרת.
- תב״ע נקודתית – התב״ע שתוכננה ע״י בעלי הקרקע, מאפשרת ניצול של 6,473 מ״ר בקומת קרקע מסחרית. בעלי הקרקע ידעו מה מגבלות ההתכסית ולא היו מבקשים את השטחים, אם לא היו מתכוונים להשתמש בהם. יתרת השטח מעבר לתכסית חושבה בקומת הגלריה. אנחנו סבורים שהשטח ינוצל וניתן לראות במקומות רבים שמנצלים את קומת גלריה למסחר/הסעדה ועוד.
  התב״ע גם מאפשרת משרדים בקומות העליונות, בשונה מרוב אזור התעשייה, שהקומות העליונות הן תעשייה עתירת ידע.
- יתרת שטחי שירות – חולק על טענת המשיגים כי שטח שירות מעל 25% אין לו שווי. אני מכיר כי שיעור העמסה יכול להגיע גם ל- 30%/35%. לפיכך, לשטחי השירות מעל 25%, הובא בחשבון מקדם 0.3.
- מיקום אזה״ת – אזה״ת ממוקם על צירים מרכזיים (כביש 5 וכביש 6). אזה״ת מבוקש ומפותח ויושבות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בו לא מעט חברות מובילות, כגון: פרטנר, נוקיה, ריבוע כחול, יורוקו וכו'.

- שטח למסחר בחלופה מס' 2 – החלופה נערכה על סמך תצהיר של בעלי הקרקע שהתקבל מרמ"י. השימושים צריכים להיות מאושרים ע"י רמ"י, מדובר בעניין משפטי.
- ערכי השווי – נתוני ההשוואה הם לשטח ברוטו עם יחס העמסה של 30% למשרדים וכ- 15% למסחר. החלטת ועדת השגות (48051) ברח' היצירה 4 בראש העין, קבעה שווי ברוטו למסחר בסך 5,600 ₪ למועד 2020, ושווי ברוטו למשרדים בסך 2,100 ₪ למועד קובע 02/08/2021. כמו כן, ועדת השגות (43223) - רח' שלמה המלך בראש העין, קבעה שווי ברוטו למסחר בסך 6,100 ₪ ושווי ברוטו למשרדים בסך 2,190 ₪ למועד 25/10/2018.
- חניה בחלופה מס' 2 – חושבה בהתאם לזכות החוזית + יתרת זכויות בניה. ככל שיש בקומה הראשונה חניון למשל, צריך לנכות מיתרת הזכויות.
  קומת החניה העילית נבנתה כחלק מהחניון, חצי קומת מסד ולכן, התייחסנו כחלק מהחניון וקבענו שזה לא תורם לשווי.
- יחס ברוטו/נטו במסחר – צריך להתייחס לנתוני ההשוואה, אם הם בנטו התחשיב יתבצע גם בנטו ואם בברוטו יש לבצע התאמות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כבסיס לגביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בנכס הידוע כחלקה 20 בגוש 8739 וזאת בהתאם לחלופות שהוגדרו בשומת המשיבה.

ככלל, ע"פ התקינה השמאית והספרות המקצועית, גישת ההשוואה בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. עם זאת, לאחר שבחנתי את נתוני השוק, מצאתי כי לא קיימים נתוני השוואה ישירים בסביבת הנכס הנדון למועד הרלוונטי.

בשומת המשיבה הוצגו גם נתוני השוואה המבוססים על מכרזי מקרקעין באזור התעשייה חבל מודיעין ובאזור התעשייה עתיר ידע בכפר סבא. אזור התעשייה חבל מודיעין (הסמוך לנמל התעופה) מאופיין בעיקרו בשימושי לוגיסטיקה, הפצה ואיחסון רחבי היקף, בעוד שהנכס הנדון מוכוון לתעשייה עתירת ידע ומשרדים. אזור התעשייה עתיר ידע בכפר סבא מהווה אזור תעסוקה עירוני מובהק הנהנה מרמות ביקושים וערכי שווי השונים מאלו המקובלים בפארק אפק. בשל הנימוקים הנ"ל, בחרתי שלא להתבסס על נתונים אלו.

לפיכך, אומדן השווי בוצע בגישת החילוץ, הנגזרת מגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות ראויים לנכסים בעלי מאפיינים דומים תוך שילוב עסקות מכר למשרדים בנויים באזור התעשייה אפק.

הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין ערכי השווי למ"ר מבונה, השטחים לחיוב בכל אחת מהחלופות, עלות עודפת לבניית חניון תת קרקעי ומסקנת השווי.

התייחסותי למחלוקות מובאת בפרק עקרונות ושיקולי השומה שלהלן.

10.2 עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1 שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, בפועל הנכס כולל מחוברים ולכן השומה היא מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2 שטח לחיוב בחלופה מס' 2:

בחלופה זו התבקשנו להעריך את שווי הזכויות בהתאם לבקשות להיתר + יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות. מאחר ששטחי הבניה בתוכניות היתר הבניה עולות על זכויות הבניה בהתאם לתכנית מס' אפ/20002א, לא קיימות זכויות בלתי מנוצלות.

שמאי המשיבה חישב את השטח לחיוב בשימוש מסחרי, בהתאם לתצהיר החוכרים. שמאי המשיגים חולקים על כך ולטענתם יש להביא בחשבון את השטח בהתאם להיתרי הבניה. מדובר בטענות משפטיות, החורגות מסמכותי. לפיכך, הכרעתי מתייחסת לשטח מסחרי בקומת הקרקע בהתאם לשומת המשיבה.

יובהר כי קביעה זו אינה מונעת מהמשיגים, ככל שיחפצו בכך, לפנות לערכאה המוסמכת לשם בירור הטענות המשפטיות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.3. <u>יתרת שטחי השירות בחלופה מס׳ 1:</u>

בסוגיית שוויים של שטחי השירות העודפים (בהתאם לתחשיבי היקף של 2,968 מ״ר), נחלקו דעות הצדדים: שמאי המשיגים טען כי באזור התעשייה ״אפק״ לא ניתן שיווקית להעמיס שטחי שירות בשיעור העולה על 25% מהשטח העיקרי, ולפיכך לכל שטח עודף מעבר לרף זה אין כל ערך כלכלי. מנגד, שמאי המשיבה חלק על קביעה זו וסבר כי גם לשטחי השירות העודפים קיימת תרומה לשווי הנכס.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת המאפיינים התכנוניים של המבנה, מצאתי לנכון לדחות את הטענה כי לשטחים אלו אין ערך כלל. אף כי שקיימת לשטחים הנ״ל נחיתות שיווקית, הרי שבפועל שטחים אלו מעניקים למבנה פונקציונליות הכרחית (כגון שטחי מיגון, שטחים טכניים וגרעיני בניין מורחבים) אשר עשויים להגיע בסטנדרט הבנייה המודרני גם לשיעורים של 30%-35%.

לפיכך, בחרתי בדרך הביניים המאזנת בין התרומה השולית של השטחים לבין נחיתותם השיווקית, וקבעתי כי לשטחי השירות העולים על שיעור העמסה של 25%, יוחל מקדם אקו׳ בשיעור של 0.2

10.2.4. <u>עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית:</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון בתחשיבם עלות עודפת/שווי להקמת מקומות חניה תת קרקעיות. הצדדים הסכימו כי שווי מקום חניה הינו 60,000 ₪. בדומה לצדדים ובהתאם לבדיקה שערכתי (ראה בהמשך חוות הדעת), אני מאמצת את השווי למקום חניה.

עלות הקמת החניה הובא בהתאם למחירון דקל למועד יולי 2022.

שמאי המשיבה אינו הציג בחוות דעתו את התחשיב לעלות העודפת. בהתאם לתחשיב שהוצג בשומת המשיגים, ניכר כי מקומות החניה חושבו בהתאם לתקן חניה ובהתייחס לשטחים לחיוב בכל אחת מהחלופות.

נספחי תכנית מס׳ 418-04648833 כוללים גם נספח תנועה ובה מצוינים מס׳ מקומות החניה המוצעים. בהתאם לכך, תחשיבי נערך על בסיס נספח התנועה המצורף למסמכי התכנית. נספח זה, מגדיר את קיבולת החניה המקסימלית שניתן להסדיר בתחומי המגרש (עילית ותת-קרקעית) בהתאם למגבלות הפיזיות והתכנוניות.

בחלופה מס׳ 2, חושבו מס׳ מקומות החניה בהתאם לשטחים לחיוב (בהתאם להיתרי בניה והצהרת החוכרים).

לסיכום, העלות העודפת חושבה כהפרש שבין עלות ההקמה של מקומות החניה במרתפים לבין שוויים הכלכלי.

10.2.5. <u>גלריה בחלופה מס׳ 1:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח גלריה לשימוש מסחרי. אין אינדיקציה בהתאם לתב״ע ולנספח הבינוי המנחה כי קיימות זכויות לגלריה. בדומה לשומת המשיגים, יתרת השטחים המיוחסים למסחר בקומת הקרקע, הובאו בקומות העליונות לפי שימוש למשרדים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.6. <u>שווי מרכיב החצר (חניה עילית):</u>

בבואי לבחון את שווי מרכיב החצר בנכס הנישום, הובא בחשבון כי נתוני ההשוואה שנבחנו מתייחסים ברובם ליחידות בודדות הממוקמות במרכזי ערים, אשר אינן נהנות מהצמדה או משימוש בלעדי בשטחי קרקע פנויים. זאת, בניגוד לנכס הנדון המהווה חטיבת קרקע עצמאית הכוללת שטחי חוץ משמעותיים המשמשים לחניה עילית, פריקה וטעינה וצרכים תפעוליים אחרים.

לאור השוני המהותי באופי הנכסים, מצאתי לנכון לייחס לשטח החצר ערך כלכלי נפרד, אשר חושב על בסיס שטח המגרש הפנוי בניכוי תכסית המבנה, שטחי מעברים וגינון. לשטח זה, המגלם את התועלת הכלכלית מהשימוש בחצר, יישמתי מקדם אקו' בשיעור של 0.25 משווי קרקע עיקרי.

10.2.7. <u>חילוץ היתרה לקרקע:</u>

בחילוץ היתרה לקרקע, נוכה רווח יזמי בשיעור 20%. שיעור זה נקבע בהתאם להוראות פרק י"ח לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, והוא משקף את הפיצוי הראוי ליזם בגין נשיאה בסיכוני התכנון, הביצוע והשיווק. תרומת הבינוי נוכתה בהתאמה לרמת הגמר, איכות הבנייה ומצב התחזוקה של המבנים כפי שנצפו בביקורי בנכסים.

בהתאם לסקר שיעורי תשואה למחצית השנייה לשנת 2022, שיעור ההיוון למסחר עומד על 6.5% ולמשרדים 6.7%. מאחר שהנכס ממוקם באזור תעסוקה חוץ עירוני (פריפריאלי), הובאה בחשבון תוספת של 0.5% לכל אחד מהייעודים.

10.2.8. <u>הפחתה להיקף עסקה:</u>

לאור הפער המהותי בין שטח המגרש הנדון לבין נתוני ההשוואה, מצאתי לנכון להחיל מקדם הפחתה של 0.9 בשתי החלופות באופן אחיד.

10.2.9. <u>הוצאות פיתוח ומע"מ:</u>

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח ולא כוללת מע"מ. בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

הנכס הנישום מהווה נכס בו שוק הרוכשים מורכב בדרך כלל מגורמים עסקיים ובהתאם לתקן שמאות מס' 11 א', מסקנת השווי לא כוללת מע"מ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי:

ראה התייחסותי בפרק 10.1 לנתוני ההשואה למכרזי מקרקעין בחבל מודיעין ובכפר סבא. קביעותיי בשומה זו נסמכות על הצלבת נתונים מתוך עסקות מכר, מאגרי מידע מקוונים (במבי), אתר יד 2, מדל"ן, דו"חות IFRS של חברות ציבוריות הפועלות באזור וסקירת נת"מ, המהווים יחד בסיס נתונים מהימן ומקיף המשקף את רמת המחירים ודמי השכירות הראויים במועד הקובע.

להלן נתוני ההשוואה למשרדים וניתוחם:

נתוני השוואה לעסקות מכר למשרדים (מקור הנתונים רשות המיסים)										
גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	מהות	שנת בניה	שטח	חניות	ניכוי מקומות חניה (60,000 ₪)	תמורה בניכוי מקומות חניה	שווי למ"ר בנוי
8738-0014	עמל 11	24/02/2022	5,000,000 ₪	משרד	1997	520	11	660,000 ₪	4,340,000 ₪	8,346 ₪
8738-0014/28	עמל 11	04/11/2020	947,900 ₪	משרד	2003	86	2	120,000 ₪	827,900 ₪	9,627 ₪
ממוצע למ"ר בנוי										8,987 ₪

הערה:

הובא בחשבון מקום חניה על סך 60,000 ₪, בהתאם למקורות המידע הבאים:

- בהתאם לדו"ח IFRS לחברת מבנה (העמל 10) למועד קובע לדצמבר 2022, עולה כי דמ"ש למקום חניה הינו 270 ₪. בהיוון לפי 6.5% מתקבל מקום חניה בסך כ- 50,000 ₪.
- בדו"ח נת"מ לחציון ראשון לשנת 2022 עולה כי דמ"ש לחניה למשרדים Class B מוצעים תמורת כ-314 ₪/חודש. בהיוון לפי שיעור של 6.5%, מתקבל שווי מקום חניה בסך כ-58,000 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה ברחוב העבודה 7-9 בראש העין למועד קובע 18/05/2022, התקבל שווי מקום חניה בסך כ-80,000 ₪.
- באותה ההכרעה נערכה סקירה לשווי מקום חניה, העולה מהכרעות בהשגה ראשונה, באזה"ת הישן בראש העין, ממנו עולה טווח של 40,000 ₪-50,0000 ₪ למקום חניה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

דמ"ש מבוקשים למשרדים:					
מקור המידע	כתובת	שטח במ"ר	הערות	מועד עדכון אחרון	דמ"ש למ"ר
במבי	המלאכה 23, פארק תעשייה אפק	120	משרד משופץ.	14/05/2023	45 ₪
במבי	המלאכה 19, פארק תעשייה אפק	110	משרדים שקופים, חלק ממתחם הכולל 5 משרדים.	09/03/2023	49 ₪
במבי	עמל 11, פארק תעשייה אפק	180	משרד אחד בקומה 4, הכולל תאי שירותים.	24/08/2022	38 ₪
במבי	עמל 17, פארק תעשייה אפק	200	כניסה נפרדת, מחולק ל-10 משרדים.	03/02/2021	38 ₪
דוח נת"מ	ראש העין		משרדים class b	חציון ראשון לשנת 2022	45 ₪
מתקבלים דמ"ש ממוצעים:					43 ₪
התאמה למשא ומתן				0.95	41 ₪

היוון הכנסות:		
דמ"ש חודשיים		41 ₪
דמ"ש שנתיים		492 ₪
שיעור היוון	לפי שיעור תשואה מחצית שניה 2022	6.50%
תוספת פריפריאלי	0.5%	7.00%
מתקבל שווי מ"ר בנוי		**7,029 ₪**

שקלול הנתונים:		
גישה	משקל	שווי מ"ר בנוי
גישת ההשוואה	0.5	8,987 ₪
גישת היוון הכנסות	0.5	7,029 ₪
מתקבל שווי מ"ר בנוי		**8,008 ₪**
ניכוי רווח יזמי	1.2	6,673 ₪
ניכוי עלויות בניה		-4,500 ₪
שווי מ"ר מבונה		**2,173 ₪**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן נתוני ההשוואה למסחר וניתוחם:

דמ"ש מבוקשים למסחר:					
מקור המידע	כתובת	שטח במ"ר	הערות	מועד עדכון אחרון	דמ"ש למ"ר
במבי	שבזי 58	50	חנות המתאימה למסעדת אוכל מהיר, פינתית ונגישה.	21/07/2019	₪ 135
במבי	נתן שאול 7	45	חנות במתחם לב הארץ.	20/07/2019	₪ 89
יד 2	אזור התעשייה לב הארץ	300	מתאים לאולם תצוגה, תקרה גבוהה.	01/08/2025	₪ 90
יד 2	שבזי	50	חנות במרכז העיר, עם חזית לרחוב שבזי.	דצמ-25	₪ 100
מדל"ן	מרב"ד הקסמים, שכונת צה"ל	430	בלב אזור מסחרי.	דצמ-25	₪ 105
דמ"ש ממוצעים					₪ 104
התאמה למשא ומתן				0.95	₪ 99
התאמה למיקום ולמועד קובע				0.85	₪ 84

היוון הכנסות		
דמ"ש חודשיים		₪ 84
דמ"ש שנתיים		₪ 1,008
שיעור היוון	לפי שיעור תשואה מחצית שניה 2022	6.70%
תוספת פריפריאלי	0.5%	7.20%
מתקבל שווי מ"ר בנוי		**₪ 14,000**
חילוץ קרקע למסחר		
מתקבל שווי מ"ר בנוי		**₪ 14,000**
ניכוי רווח יזמי	1.2	₪ 11,667
ניכוי עלויות בניה		-₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה		**₪ 5,667**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיב השומה:

חלופה מס' 1						
זכויות בהתאם לתב"ע 418-0464883						
שטח מגרש במ"ר				12,712		
תכסית	50%			6,356		
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מ"ר מבונה	סה"כ	הערות
קרקע	מסחר עיקרי	5,720	1	₪ 5,667	₪ 32,415,240	תכסית המותרת בניכוי שטחי שירות בק"ק.
	מסחר שירות (10%)	635.6	1	₪ 5,667	₪ 3,601,945	הונח 10% משטח התכסית.
קומות עליונות	משרדים עיקרי	18,433	1	₪ 2,173	₪ 40,054,909	שטח עיקרי ע"פ התב"ע, בניכוי שטח עיקרי למסחר.
	משרדים שירות (25%)	4,608	1	₪ 2,173	₪ 10,013,184	יחס העמסה הנהוג בשוק המשרדים, מגולם בניתוח עסקות ההשוואה.
	יתרת שטחי שירות	2,968	0.2	₪ 2,173	₪ 1,289,893	
חצר	לפי שטח של 35% (בניכוי תכסית, מעברים וגינון)	4,449	0.3	₪ 5,667	₪ 7,563,745	
סה"כ ביניים					**₪ 94,938,916**	
עלות עודפת בגין הקמת מקומות חניה					**-₪ 24,930,000**	
הפחתה להיקף עסקה					0.9	
סה"כ שווי חלופה 1, ללא מע"מ וכולל פיתוח					**₪ 63,008,024**	
במעוגל					**₪ 63,008,000**	

חישוב עלות עודפת עבור הקמת מקומות חניה לחלופה מס' 1, בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית	
מס' חניות נדרשות	644
מקומות חניה מרתף -1	335
מקומות חניה מרתף -2	219
סה"כ מקומות חניה ת"ק	554
עלות עודפת למקום חניה	-₪ 45,000
סה"כ	-₪ 24,930,000

שווי מקום חניה			₪ 60,000
עלות מקום חניה (מחירון דקל יולי 2022)	35	₪ 3,000	-₪ 105,000
עלות עודפת למקום חניה			-₪ 45,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה מס' 2						
שווי הזכויות בהתאם לתכנית הבקשה להיתר + יתרת זכויות החוזיות הבלתי מנוצלות						
שטח מגרש במ"ר	12,712					
קומה	שימוש		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'	סה"כ	הערות
קרקע	מסחר	עיקרי	638	1	₪ 5,667	₪ 3,615,546	שטח בהתאם להצהרת החוכרים ולשומת המשיבה.
		שירות	64	1	₪ 5,667	₪ 362,688	מהווה 10% מהשטח העיקרי למסחר.
	תעשייה/ תעסוקה עתירת ידע	עיקרי	1,473	1	₪ 2,173	₪ 3,200,829	בהתאם לשטח ע"פ היתרים, בניכוי שטח למסחר.
		שירות	1,325	1	₪ 2,173	₪ 2,879,225	בהתאם לשטח ע"פ היתרי בניה, בניכוי השטח המיוחס לשטח שירות למסחר.
קומות עליונות	משרדים	עיקרי	14,975	1	₪ 2,173	₪ 32,540,675	שטח ע"פ היתרי בניה
		משרדים שירות	2,640	1	₪ 2,173	₪ 5,736,720	
חצר	לפי שטח של 50% (בניכוי תכסית, מעברים וגינון)		6,356	0.3	₪ 5,667	₪ 10,805,836	
סה"כ ביניים						**₪ 59,141,519**	
עלות עודפת בגין הקמת מקומות חניה						-₪ 13,095,000	
הפחתה להיקף עסקה						0.9	
סה"כ שווי חלופה 2, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל						₪ 41,441,867	
במעוגל						**₪ 41,442,000**	

חישוב עלות עודפת להקמת מקומות חניה לחלופה מס' 2, בהתאם לתקן חניה					
שימוש	הערות	שטח במ"ר	תקן (ובדומה ליחס שהובא בנספח תנועה)	מס' מקומות חניה	הערות
מסחר	שטח ע"פ תצהיר	638	1:50	13	
משרדים/היי טק	עד 120%	15,254	1:35	436	הובא בחשבון בהתאם ליחס בנספח התנועה.
	מעל 120%	1,194	1:60	20	
סה"כ מקומות חניה				469	

תכסית פנויה	35%	4,449
מס' מקומות חניה עיליים	25	178.0
סה"כ מקומות חניה ת"ק		291
גרעון למקום חניה (בהתאם לתחשיב שצוין בחלופה מס' 1)		-₪ 45,000
עלות עודפת לטובת הקמת מרתפי חניה		-₪ 13,095,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בהתאם לחלופות השומה, הינו כדלהלן:

חלופה	שווי במספרים	שווי במילים
1	₪ 63,008,000	ששים ושלושה מיליון שמונת אלפים ₪
2	₪ 41,442,000	ארבעים ואחד מיליון ארבע מאות ארבעים ושניים אלף ₪

ערכי השווי מתייחסים לקרקע **לא כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח**.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

לילך אמבון
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:

מר אביאל שוהם, יועץ לשמאי מרחב – מחוז מרכז, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית