תאריך עברי:	ט"/תמוז/תשפ"ו
תאריך לועזי:	24/06/2026
תיק רמ"י:	300318111
מס' הזמנה רמ"י:	4036165
מספרינו (אופק):	52931

לכבוד:

גב' יפה שלו, צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה, מרחב ת"א, רמ"י, בדוא"ל:	מר בועז קמר, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, בדוא"ל:	גב' נחמה בוגין ושמי מויאל, שמאי מקרקעין מטעם המשיג בדוא"ל:
yafam@land.gov.il	boaz.kamar@gmail.com	appraisers@bogin.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - חלקה 17 גוש 7096, רחוב מיטב 11, תל אביב</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 18/02/2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע זאת לצורך גביית היתר שינוי יעודו/או ניצול בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למטרת תעשייה בהתאם לקיבולת הבניה בתכנית מאושרת מיום 21/03/2000.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע + הקלות ולשטח הבנוי שאושר בהיתר מיום 15/02/2001 ע"י הועדה המקומית.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרעין מר בועז קמר ביום 23/04/2025 - **להלן: "המשיב"**;
ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומה של שמאי המקרקעין גב' נחמה בוגין ושמי מויאל ביום 26/12/2025 - **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 26/04/2026 נערך דיון במערכת "VC" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 30/04/2026, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. תגובות שמאי המשיב התקבלה ביום 26/04/2026.

1.5. תגובת עו"ד המשיג התקבלה ביום 26/04/2026 בצירוף תשובת גב' יפה שלו ראש צוות בכיר לקידום עסקות המרחב ת"א מיום 30/12/2025 בחלופה 2 של השומה "נפלה טעות". אמנם הזכויות בהיתר הבניה הכולל הקלות נזכרות בעמוד 5 לשומה (2,489 מ"ר), אך בטעות לא הובאו בחשבון בחלופה 2 (2,462 מ"ר).

1.6. הצדדים חלוקים בנושא מקדם חצר לתעשיה, עסקאות ההשוואה, ערכי השווי ושטחי המסחר בק"ק.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7096
חלקה:	17 בשלמות
שטח קרקע:	1,140 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע לתעסוקה
כתובת עירונית:	רחוב מיטב 11, שכונת ביצרון, תל אביב

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקבוע לשומה:

המועד הקובע בשומת שמאי המשיב - 20/11/2023.

5. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך ביום 17/05/2026 ע״י רון אהרונוף מתמחה והחתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע לחלקה 17 בגוש 7096, ביעוד תעסוקה, הממוקמת ברחוב מיטב 11 בשכונת ביצרון בעיר תל אביב.

6.1 הסביבה:

מתחם ביצרון גובל בשכונת נחלת יצחק מצפון (דרך השלום), שכונת רמת ישראל ממזרח (דרך משה דיין), שכונת יד אליהו מדרום (יצחק שדה) ונתיבי אילון ממערב. סביבת הנכס מהווה מוקד תעסוקה מתפתח ומתחדש הכולל שימושי משרדים, מסחר ומגורים. שימושי התעשייה והמלאכה הקיימים עתידים לפנות את מקומם לטובת מתחמי תעסוקה ומגורים חדשים.

רחוב מיטב מהווה ציר תנועה פנימי המחבר את הרחובות קרנמניצקי ועמינדב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



6.2 הנכס:

נשוא השומה חלקה 17 בגוש 7096 צורתה מלבנית עם חזית צרה לרחוב, בשטח 1,140 מ״ר, הממוקמת ברחוב מיטב 11 בתל-אביב.

להלן גבולות הנכס:

צפון - מתחם אירועים EAST.

דרום - מרכז שירות תושיה.

מערב - בניין משרדים קדמת אילון.

מזרח - רחוב מיטב ומעברו בנין משרדים בית חילן.

בעת הביקור במקום על החלקה בנוי בנין מודרני בן 6 קומות מעל קומת עמודים ו- 2 קומות מרתף.

תמונות הנכס:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, מיום 27/04/2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 7096 חלקה 17
שטח רשום:	1,140 מ"ר
בעלי הזכויות:	קק"ל- בשלמות.
חכירות:	משקי התק"ם אגודה שיתופית חקלאית מרכזית בע"מ
הערות אזהרה סע' 126:	חברת חשמל לישראל בע"מ ניהול סיכונים - אגודה שיתופית חקלאית מרכזית בע"מ

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 22/08/2000 בין רמ"י/ קק"ל ("המחכיר") לבין חרושת הנדסה חברה בע"מ ("החוכר"), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 7096 חלקה 17 (בשלמות)

השטח המוחכר: 1,140 מ"ר

תקופת החכירה: 49 שנים החל מתאריך 01/01/2000 ועד לתאריך 01/01/2049.

מטרת החכירה: תעשיה/מלאכה

קיבולת הבניה: 40% *5 סה"כ 2,280 מ"ר.

8. המצב התכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

עפ"י מידע מאתר עירית ת"א על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
תא/k	143	22/02/1951	אדמות דרום מזרח ת"א. אזור תעשיה זכויות בניה 40%
295	278	19/02/1953	חלוקת אדמות למגרשי בנין ולמגרש ציבורי
תא/1043	1514	20/03/1969	תקנות בניה באזורי תעשיה בניה מקסימלית 200%
תא/1043א	5040	20/12/2001	מייעדת את החלקה לאזור תעסוקה א'
תא/ע1	5264	18/03/2003	מרתפים
תא/ג1	5750	20/08/2007	תכנית גגות תל אביב יפו
תא/3255ב	6061	08/02/2010	הרחבת שימושים מותרים, קביעת מגרשים, זכויות והוראות בניה לתעסוקה ומגורים
תא/5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר תל אביב- יפו

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. סיכום זכויות:

תכנית 1043/א:

יעוד: אזור תעסוקה א'

שימושים: משרדים/תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת/מסחר סיטונאי.
מסחר קמעונאי בק"ק בלבד בהיקף שלא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים.

אחוזי בניה: 200%

שירות עילי: עד 35% מהשטח העיקרי למותר לבניה במגרש.

תכסית: 40%

מס' קומות: 5 קומות עד 17 מ'

תכנית תא/3255ב:

יעוד: אזור תעסוקה

שימושים: עפ"י תכנית 1043א' ובנוסף מסחר ובתי אוכל בקומת הקרקע

שטח עיקרי: מגרש עד 1.5 דונם עד 216% זכויות בניה.

שטחי שירות: 40% מהשטח העיקרי.

תכסית: 60% משטח המגרש.

מרתף: 5 קומות מרתף בגבולות המגרש.

תכנית תא/5000:

יעוד: החלקה מסווגת כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים.

שימושים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מקבתי שימושים נוספים - מסחר 2.

זכויות בניה: החלקה מהווה חלק ממתחם 902, זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מפורטת 3255ב'.

8.3. תוכניות רישוי:

תוכנית להיתר חתומה ע"י רמ"י מיום 21/03/2000:

קומה	עיקרי	שירות					סה"כ
		מקלט	מתקנים	חניה	מבואות	סה"כ	
מרתף 2			15.32	1001.91	51.34	1,068.57	1,068.57
מרתף 1			95.3	765.76	54.14	915.20	915.20
קרקע	158.55			231.45	60	291.45	450
1	407.83	16.27			60	76.27	484.1
2	404.37	16.27			60	76.27	480.64
3	404.37	16.27			60	76.27	480.64
4	404.37	16.27			60	76.27	480.64
5	404.37	16.27			60	76.27	480.64
6	335.34	16.27			60	76.27	411.61
גג			159.03			159.03	159.03
סה"כ	**2,519**	**97.62**	**269.65**	**1999.12**	**525.48**	**2,892**	**5,411**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תוכנית להיתר 15/2/2001

קומה	עיקרי	שירות מקלט	מתקנים	חניה	מבואות	מעברי מילוט	בליטות	סה"כ	סה"כ
מרתף 2			52.07	913.6	53.62	10.24		1,029.53	1,029.53
מרתף 1			81.47	805.6	52.3	10.24		949.61	949.61
קרקע	130.08		28.54	175.71	60		34.06	428.39	298.31
1	409.44	12.28			60		0.15	481.87	72.43
2	409.44	12.28			60		0.15	481.87	72.43
3	409.44	12.28			60		0.15	481.87	72.43
4	409.44	12.28			60		0.15	481.87	72.43
5	409.44	12.28			60		0.15	481.87	72.43
6	311.87	9.36			60		0.15	381.38	69.51
גג			160.21				0.15	160.36	160.36
סה"כ	**2,489.15**	**70.76**	**322.29**	**1894.91**	**525.92**	**20.48**	**35.11**	**5,359**	**2,869**

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח בשומות הצדדים:

חלופות	שמאי רמ"י	שמאי משיג
חלופה 1	10,740,000 ₪	11,300,000 ₪
חלופה 2	29,557,000 ₪	18,800,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישות השומה וערכי הבסיס:

תעשיה

לאור מחסור בעסקאות השוואה לתעשייה בסביבה, לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה התבסס שמאי המשיב על עסקאות מכר אולמות תעשייה בבניין פנורמה בדרך בן צבי 84 בתל אביב.

להלן עסקאות ההשוואה:

עסקאות מכר אולמות תעשיה בניין פנורמה דרך בן צבי 84 תל אביב - רשות מיסים

תאריך	גו"ח	שטח רשום	קומה	שנת בניה	תמורה	מחיר למ"ר נטו
06/09/2023	6988/32/158	257	1	1970	3,800,000 ₪	14,786 ₪
02/01/2022	6988/32	217	2	1970	2,280,000 ₪	10,507 ₪
11/11/2021	6988/32	280	1	1970	2,695,000 ₪	9,625 ₪
01/07/2021	6988/32	1,092	קרקע	1970	11,350,000 ₪	10,394 ₪
12/05/2021	6988/32	228	6	1970	3,250,000 ₪	14,254 ₪
ממוצע למ"ר נטו						**11,900** ₪
בניכוי רווח יזמי					**1.15**	10,348 ₪
בניכוי עלות בניה						4,400 ₪
שווי מ"ר מבונה נטו						**5,900** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משרדים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה העקיפה לנתוני מכר משרדים בסביבת הנכס בשילוב גישת היוון הכנסות דמ"ש מנתוני שכירות, שומות IFRS, החלטות בהשגה ראשונה, החלטת ועדת השגות וחילוץ יתרה לקרקע.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה:

שווי מ"ר בנוי משוקלל				
	דמ"ש	שיעור היוון	משקל יחסי	שווי
סקר מחירי שכירות	116 ₪	6.7%	0.7	20,762 ₪
אדגר IFRS 360	106 ₪	6.7%	0.15	18,985 ₪
בית אנגל IFRS	86 ₪	6.7%	0.15	15,403 ₪
שווי למ"ר ברוטו משוקלל				**19,691 ₪**
בניכוי רווח יזמי			1.2	16,409 ₪
בניכוי עלות בניה				8,000 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו				**8,400 ₪**

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת היוון הכנסות דמ"ש וחילוץ יתרה לקרקע.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה:

	דמ"ש	משקל יחסי
נתוני היצע בסביבה	128 ₪	0.6
בית אנגל ברח' קרמניצקי 2 IFRS	117 ₪	0.2
אדגר IFRS 360	116 ₪	0.2
שווי למ"ר ברוטו משוקלל		**124 ₪**
דמ"ש לשנה		1,483 ₪
שיעור היוון		6.7%
מחיר למ"ר בנוי		22,135 ₪
יזמות		1.2
עלות בניה		5,500 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר		**12,900 ₪**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדם תעשיה בקומות עליונות - בנין פנורמה בת"א כולל רמפה עם נגישות ישירה לכל הקומות ולא רק לק"ק ולכן נילקח בחשבון מקדם אקו' נמוך יותר 0.6.
- ניתוח עסקאות ההשוואה לתעשיה בהתאם לשטח רשום/עיקרי ולכן מגלם את שטחי השירות ולכן בתחשיב לא נילקחו בחשבון שטחי השירות.
- יחס ברוטו/נטו - לתעשיה בשיעור 15%, למסחר ומשרדים בשיעור 30%.
- שיעור היוון - בהתאם לסקירת שיעור התשואה של השמאי הממשלתי.
- רווח יזמי - בהתאם לפרק י"ח של הקווים המנחים רווח יזמי לתעשייה בשיעור 15% ולמסחר ומשרדים 20%.
- חלופה 2 - זכויות לפי תב"ע 2355ב', שטח עיקרי 216% ועוד שטחי שירות 40% מהשטח העיקרי. בתחשיב הובאו בחשבון שטחי שירות של רק 30% מהשטח העיקרי, המהווים שטחי ברוטו מקובלים בהשכרת

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משרדים.

- שטח מסחר - הונח כי רק 50% משטח התכסית ישמשו למסחר.
- שווי מקומות חניה – דומה לעלות הקמתם ולפיכך לא חושבו בשומה (החלטה בהשגה גו"ח 7096/102).

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - בהתאם לתכנית מיום 21/03/2000 לתעשיה			
שטח אקו:			
שטח מגרש במ"ר	1,140		
החלק בנכס	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מרתפים	מגולם		
שטחי שירות קומות	מגולם		
	עיקרי		
קרקע	158.55	1	158.6
1	407.83	0.6	244.7
2	404.37	0.6	242.6
3	404.37	0.6	242.6
4	404.37	0.6	242.6
5	404.37	0.6	242.6
6	335.34	0.6	201.2
חצר	981	0.25	245.4
סה"כ שטח אקו'	**2,519**		**1,820**
שווי למ"ר מבונה נטו			₪ 5,900
סה"כ שווי			**10,740,000** ₪

חלופה 2 - תב"ע						
תחשיב:						
שטח מגרש במ"ר	1,140					
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**				
עיקרי	216%	2,462.40				
שטחי שירות	40%	984.96				
תכסית	60%	684.00				
החלק בנכס	**שטח עיקרי**	**יחס ברוטו/נטו**	**שטח אקו'**	**שטח ברוטו**	**שווי למ"ר ברוטו**	**סה"כ**
מרתפים	מגולם					
מסחר ק"ק 40%	456	30%	136.8	**592.8**	₪ 12,900	₪ 7,647,120
משרדים	2,006.40	30%	601.92	**2608.32**	₪ 8,400	₪ 21,909,888
סה"כ						**29,557,000** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשיה:

אימץ את ערכי השווי לתעשיה שהובא בחשבון בשומת רמ"י ונגזרו מבנין פנורמה.

משרדים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס ביעוד למשרד, הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה הישירה כולל עסקה בנכס הנדון והחלטות בהשגה ראשונה.

להלן עסקאות ההשוואה קרקע למשרדים בת"א:

- עסקה בנכס - בתאריך 20/07/2021 נמכרו הזכויות בנכס תמורת 34,800,000 ₪ משקף שווי למ"ר בנוי של 11,500 ₪, בניכוי רווח יזמי מופחת 10% ועלות בניה 6,500 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו 4,000 ₪. להבנתם לא קיים שינוי משמעותי בשווי משנת 2021 ועד 2023. לאור עלית הריבית.
- בתאריך 30/4/2015 נמכר בגו"ח 7096/4,8,69 ברחוב יגאל אלון 84-82 תמורת 43,305,803 ₪ מתקבל שווי למ"ר עיקרי 4,614 ₪.
- בתאריך 29/11/2021 נמכר בגו"ח 7094/66 ברחוב הסוללים 12 תמורת 143,396,569 ₪ בניתוח לפי היתר בניה מיום 23/06/2024 מתקבל שווי מ"ר מבונה 2,962 ₪.
- מכרז רמ"י מתאריך 22/08/2024 בגו"ח 6111/758 ברחוב דובנוב 6-4 תמורת 437 מיליון ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה 6,610 ₪ למשרדים ו- 20,000 ₪ למסחר.
- החלטות בהשגה ראשונה:

מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ברוטו
02/06/2015	7096/6-8	בית אנגל - יגאל אלון 88	3,400 ₪
27/12/2017	7096/6-8	בית אנגל - יגאל אלון 88	5,380 ₪
12/01/2022	7096/102	יגאל אלון 82	6,490 ₪
11/10/2022	6338/65	הארד 9	5,400 ₪
06/07/2021	6111/746	קפלן 4	5,700 ₪

- סיכום - בהתיחס להחלטות בהשגה ראשונה ועסקה בקרקע במתחם דובנוב שווי מ"ר מבונה 5,700 ₪.

מסחר:

בהתאם להחלטות בהשגה ראשונה בגו"ח 7096/102 ו- 6150/653 שם נקבע שווי מ"ר מבונה 12,000 ₪ בהתאמה לסביבת הנכס שווי מ"ר מבונה ברוטו 10,000 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- סקירת שוק המשרדים - במועד הקובע המשק בדגש על שוק המשרדים נמצא במצב של חוסר וודאות ואי יציבות בתקופה מצטברת שהחלה מתקופת הקורונה בשנת 2020 והמשיכה בתקופת מחלחת חרבות ברזל.
- התאמה למיקום - רחוב מיטב ממוקם בשוליים של אזור התעסוקה, במקום בו לא נבנו עד כה מגדלים כמו ברחוב יגאל אלון. בסביבת הנכס מתקיימת פעילות מסחרית של מרכזי רכב, מוסכים, בניני משרדים עד 5

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

קומות, אולם אירועים ובניני מגורים ברחוב עמינדב. יש לקחת התאמה למיקום ביחס לנתוני השוואה מרחוב יגאל אלון המרכזי.

- מקדם חצר בתעשיה - 0.35.
- שווי מקום חניה תת קרקעי - מניתוח נתוני דמ"ש לחניה ודו"ח נת"מ מתקבל דמ"ש בסביבת הנכס בין 890 ₪ - 1,400 ₪ לחודש, שווי מקום חניה תת קרקעי 200,000 ₪.
- שטח מסחר בק"ק - התכסית המקסימלית בחלקה בהתאם להיתר הכולל הקלות בקווי בניין של 590 מ"ר או 51.7%. בהתחשב בשטחי השירות הדרושים כולל רמפה ירידה למרתף, רחבת כיבוי אש וכו' השטח העיקרי המקסימלי שניתן לנצל בק"ק למסחר הינו 200 מ"ר.
- שימושי מסחר – לעמדתם אין כדאיות בהקמת שטחי מסחר ברחוב מיטב המצוי בשולי אזור התעסוקה, לאורך השנים במבנים סמוכים לא תוכננו מבנים עם חזית מסחרית בק"ק.

ככל ויוחלט לתכנן חזית מסחרית בשטח 200 מ"ר המגרש צר וארוך, יש להתחשב בשטח מסחר אפקטיס=בי ען חזית/עומק מקובל של 1:2. בחלקה החזית לרחוב ברוטו 18 מ' ותוכננה חזית מבנה ברוחב 7 מ' נטו 7 * 14 עומק = 98 מ"ר במקדם 1 ושטח עורפי במקדם 0.5. שטחי שירות המקובלים 10%.

9.3.3. תחשיב שומה:

חלופה 1 - זכויות חוזיות תעשייה			
שטח אקו:			
שטח מגרש במ"ר	1,140		
החלק בנכס	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	158.55	1	158.6
1	407.83	0.6	244.7
2	404.37	0.6	242.6
3	404.37	0.6	242.6
4	404.37	0.6	242.6
5	404.37	0.6	242.6
6	335.34	0.6	201.2
חצר	981	0.35	343.5
סה"כ שטח אקו'	**2,519**		**1,918.4**
שווי למ"ר מבונה נטו			₪ 5,900
סה"כ שווי			**₪ 11,300,000**

חלופה 2 - תב"ע + הקלות						
שטח מגרש במ"ר	1,140					
מהות	**זכויות בניה תב"ע**	**שטח במ"ר**	**היתר במ"ר**			
עיקרי	216%	2,462.40	2,519.20			
שטחי שירות	40%	984.96				
תכסית	60%	684.00				
החלק בנכס	**שטח עיקרי**	**שטח שירות**	**שטח ברוטו**	**מקדם חזית/עורף**	**שווי למ"ר ברוטו**	**סה"כ**
מרתפים	מגולם					
ק"ק מסחר חזיתי	100	10%	**110**	1	₪ 10,000	₪ 1,100,000
ק"ק מסחר עורפי	100	10%	**110**	0.5	₪ 10,000	₪ 550,000
משרדים	2,319.20	30%	**3,006**	1	₪ 5,700	₪ 17,134,200
סה"כ						**₪ 18,800,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים בתאריך 26/04/2026 במערכת "VC" העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **תיקון שטח להערכה** - השומה צריכה לכלול עוד 27 מ"ר הכלולים בהיתר קיים, הוסכם עם רמ"י שהתיקון יעשה בהכרעה.
- **ערכי שווי למשרדים -** עיקר המחלוקת, קיים קושי עם גישת החילוץ לא משקפת את הסיכון של היזם, עדיפות לגישת ההשוואה, במיוחד משנת 2022 והלאה. השוק בפריפריה בעודף היצע, את היזם לא מעניין רק דמי שכירות, גם שיעור התפוסה וכמה זמן ייקח לו לשווק את זה. בתל אביב היצע הגדול, יש ביקוש רק לבניינים A+ לבוא ולעשות את זה בצורה פשטנית ולומר שזה המחיר, שיעור היוון, פחות עלות בנייה וזה השווי זו טעות, אני חושב שהשווי הזה מאוד מאוד גבוה.
- **עסקאות השוואה** - הצגנו המון עסקאות, לקחנו את כל העסקאות המאתגרות והקשות, בכל עסקה דיברנו עם השמאי שליווה אותה, וניסינו לנתח אותן. גם אם אומרים שאין ברירה והולכים בגישת החילוץ, צריך להיכנס לעיני היזם, להביא בחשבון מקדמי סיכון, דחייה, מקדם לתפוסה שלא תהיה מלאה בסוף שלוש שנות בנייה, כי זה לא קורה היום.
- **העסקה בנכס** - אבקש התייחסות מהלקוח.
- **היתר הבנייה** - לתעשייה עתירת ידע שנכללת במסגרת הגדרת תעשייה לעניין היטל השבחה ולא ברמ"י.
- **החלקה** - קטנה וצרה ולא ברת השוואה למגדלי יוקרה, היום השוק היחיד שמצליח לעבוד הוא שוק היוקרה. כן, אנחנו רואים עסקאות, אבל אלה לא עסקאות ברות השוואה, צריך לבצע הפחתה.
- **ערכי שווי למסחר -** לסביבה אין אופי מסחרי מובהק, זה לא רחוב ראשי, גם בבניינים אחרים באזור אין כמעט מסחר. בשומת רמ"י ערכי שווי גבוהים ללא התחשבות במיקום.
- **זכויות למסחר** - הצגנו את הבינוי במסגרת צורת המגרש, קווי הבניין והבינוי בפועל של רחבה, גישה לרמפה, חניות עיליות וכו' ולא באופן תאורתי. במקסימום אפשר לייצר 200 מ"ר מסחר חזיתי ועורפי.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **תעשייה** - קיבלו את הערכים בשומתי, למעט מקדם שווי חצר, בשומתי 0.25, לעומת 0.35. בבניין לתעשייה בן 7 קומות לא מדברים על חצר תפעולית כמו בתעשייה מסורתית, אלא כמעט על שימוש תיאורטי. יש דוגמאות מהחלטות בהשגה שם נקבע מקדם 0.25, בבני ברק ברחוב הלח"י, הארד 9 ברמת החייל, בחולון ברחוב החופר, בחולון ברחוב הבנאי 29, רחוב המלכה 11 באור יהודה.
- **ערכי שווי למסחר -** יש הכרעה מלפני חודש במיטב 12, בצד השני של הכביש, ושם נקבע שווי של 12,043 ₪ למ"ר.
- **ערכי שווי למשרדים** - הכרעה במיטב 12 נקבע 7,011 ₪ למ"ר. מסכים שיש עודף היצע באזורים בפריפריה הראשונית של תל אביב. אנחנו נמצאים במרחק קורקינט מהרכבת, הרכבת הקלה, ובהמשך גם למטרו - שני קווי מטרו שיעברו באזור. לכן כאן הביקוש משיג את ההיצע, ולא להפך. בניין Toha 2, Landmark ומבנה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שווקו במלואם, לכן לא דין המקום הזה כדין הממוצע של שטחי משרדים בגוש דן.

- **2 עסקאות בגישת ההשוואה –**

-בתאריך 22/9/2024 ביצעה "מבנה" עסקה עם סוויצאפ, שכרו את הבניין המזרחי, כ־11,000 מ"ר, ועוד כ־ 1,000 מ"ר מרפסות וגגות, ובנוסף עוד 12,000 מ"ר, בסה"כ כ־24,000 מ"ר, תקופת השכירות היא 10 שנים. סוויצ'אפ היא חברת בת של פתאל, שלוקחת שטחים גדולים ומתאימה אותם לחברות שונות.בניתוח השווי נטרלתי את עבודות ההתאמה על חשבון המשכיר, הגעתי לשווי מ"ר מבונה ברוטו של 8,500 ₪ למ"ר, דמ"ש של 135 ₪ למ"ר, מהוון לפי 6.75%, יזמות 20%, עלות בנייה של 8,000 ₪, והשתתפות בהוצאות בנייה של 3,500 ₪. כלומר, הפחתתי בסך הכול 11,500 ₪ מהמחיר, וקיבלנו 8,500 ₪ למ"ר.

-מכרז של חברת החשמל, בפינת הרחובות של קרמניצקי וולטר מוזס. זכויות החכירה במגרש 201, בשטח 13 דונם. הזוכים ישראל קנדה יחד עם צ'ק פוינט. צ'ק פוינט לוקחת את המשרדים, וישראל קנדה את המגורים. ניתוח העסקה נעשה על ידי שמאי החברות עבור הבנק, אני לא יכול להעביר את הניתוח עצמו, כי גם אני וגם אטל קיבלנו אותו ואסור לי להפיץ אותו, השווי למ"ר מבונה שקבע שמאי הבנק 7,750 ₪ למ"ר.

- **עסקאות השוואה בשומת ההשגה** - עסקה של ישראל קנדה ברחוב דובנוב, הכרעה ברחוב הארד 9 וקפלן - לא רלוונטי למיקום הזה.
- **עסקה בנכס** - לפי דיווח למס שבח, הזכויות בנכס נמכרו ביום 20/7/2021 תמורת 34,800,000 ₪ בין שני גופים קשורים. ביום 14/6/2001, בדיוק 20 שנה נרכשה באותו סכום של 34,800,000 ₪. לכן, העסקה משנת 2021 מנותקת משווי שוק חופשי, ואי אפשר להסתמך עליה בשום פנים ואופן לעניין השווי.
- **זכויות הבנייה למסחר** - השומה בהנחה מגרש פנוי וריק, לכן התכנון ההיסטורי לא רלוונטי. מסכים עם המשיג כי יש להתחשב בשטחים הנדרשים במפלס הקרקע, כגון רמפת. בהיתר אושרו הקלות בקווי בניין, ונוצר שטח תכסית אפשרית של 590 מ"ר, שהם 51.7% משטח המגרש, יתרת השטח ל- 7 מקומות חנייה תפעוליים. תכנון לא סביר להיום. בהנחה שהמגרש ריק ופנוי, יהיו בתת הקרקע. בבקשה להיתר מלפני 25 שנה, לא תכננו שטחי מסחר. תוכנן הוא לובי משרדים במרכז, חניות עיליות בצפון ובירכתי המגרש, ורמפת ירידה בדרום המגרש.ברור שתכנון כיום, היה מאפשר בניית שטחי מסחר מירביים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב עסקאות ההשוואה, ערכי השווי, מקדם חצר בתעשיה ושטח המסחר בק"ק.

תעשיה:

אני מקבלת את גישת שמאי המשיבה המקובלת גם על שמאי המשיג, שנקט בגישת ההשוואה לעסקאות מכר אולמות תעשייה בבניין פנורמה בדרך בן צבי 84 בתל אביב וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות.

משרדים:

שמאי המשיב הסתמך על גישת ההשוואה העקיפה לנתוני מכר משרדים בסביבת הנכס בשילוב גישת היוון הכנסות דמ"ש. שמאי המשיג הסתמך על גישת ההשוואה הישירה כולל עסקה בנכס הנדון והחלטות בהשגה ראשונה למועדים הקובעים.

שמאי המשיג הסתמך על גישת ההשוואה הישירה ל- 3 עסקאות מכר מגרשים, עסקה בנכס הנדון והחלטות בהשגה ראשונה.

שומות אינן מהוות עסקאות השוואה, אני מסכימה כי גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה המועדפת אך לאור מחסור בעסקאות ומורכבות בניתוח העסקאות הכוללות עירוב שימושים ללא החוזים, בתחשיבי ערכי הבסיס נקבעו בגישת ההשוואה לעסקאות מכר משרדים בסביבה וחילוץ יתרה לקרקע.

מסחר:

בתחשיבי ערכי הבסיס נקבעו בגישת ההשוואה לנכסי מסחר במיקום דומה ברחובות פנימיים בסביבה ולא על צירים מרכזיים וחילוץ יתרה לקרקע.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות המלאה, תוך הנחה היפותטית כי הקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים, ברם בפועל קיימים על החלקה מחוברים, ולכן השומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. מקדם תעשיה בקומות:

בתחשיבי התבססתי על עסקאות ההשוואה מבניין פנורמה בדרך בן צבי 84 בתל אביב, הכולל רמפות עם גישה ישירה גם לקומות העליונות ולכן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ובתחשיבי נילקח בחשבון מקדם 0.6 לקומות העליונות לתעשיה ללא רמפה כבנשוא השומה.

10.2.3. מקדם חצר תעשיה:

לטענת שמאי המשיב בבניין לתעשייה בן 7 קומות לא מדברים על חצר תפעולית כמו בתעשייה מסורתית, אלא על שימוש תיאורטי ובהתאם להחלטות בהשגה נקבע מקדם 0.25. לטענת שמאי המשיג מקדם חצר לתעשיה לפחות 0.35.

לאחר ביקור במקום, המגרש צר וארוך ומוגבל בשימוש כחצר תפעולית לכן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב בתחשיבי נילקח בחשבון מקדם 0.25.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. <u>עסקת מכר הנכס הנדון:</u>

לפי דיווחי למס שבח, הזכויות בנכס נמכרו ביום 14/6/2001 וביום 20/7/2021 תמורת אותו סכום של 34,800,000 ₪ כנראה בין שני גופים קשורים ולכן לא נילקחה בחשבון בתחשיבנו.

10.2.5. <u>רווח יזמי:</u>

נקבע בהתאם לפרק י"ח של הקווים המנחים,לתעשייה בשיעור 15% ולמסחר ומשרדים 20%.

10.2.6. <u>חלופה 2 - שטחים:</u>

השטחים בהתאם למכתב גב' יפה שלו ראש צוות בכיר לקידום עסקות המרחב ת"א מיום 30/12/2025
הזכויות בהיתר הבניה הכולל הקלות מיום 15/02/2001 בשטח עיקרי של 2,489 מ"ר.

10.2.7. <u>זכויות בניה למסחר:</u>

לאחר ביקור בנכס ולאור צורת החלקה עם חזית צרה לרחוב מיטב אני מקבלת את עמדת שמאי המשיג ובתחשיבי נילקח בחשבון שטח עיקרי למסחר של 200 מ"ר בק"ק, שטח מסחר עורפי במקדם 0.7, שיעור העמסת שטחי שירות 15%.

10.2.8. <u>שווי קרקע לחניה תת קרקעית:</u>

בהתאם לתחשיבי בגישת החילוץ, אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים כי לא קיימת יתרה חיובית לקרקע לחניה תת קרקעית.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

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

<u>תעשיה:</u>

<u>עסקאות מכר אולמות תעשיה בניין פנורמה דרך בן צבי 84 תל אביב - רשות מיסים</u>							
מס"ד	**תאריך**	**גו"ח**	**שטח רשום**	**קומה**	**שנת בניה**	**תמורה**	**מחיר למ"ר נטו**
1	06/09/2023	6988/32/158	257	1	1970	3,800,000 ₪	14,786 ₪
2	02/01/2022	6988/32	217	2	1970	2,280,000 ₪	10,507 ₪
3	11/11/2021	6988/32	280	1	1970	2,695,000 ₪	9,625 ₪
4	01/07/2021	6988/32	1,092	קרקע	1970	11,350,000 ₪	10,394 ₪
5	12/05/2021	6988/32	228	6	1970	3,250,000 ₪	14,254 ₪
ממוצע למ"ר נטו							**11,913 ₪**
בניכוי רווח יזמי						**1.15**	10,359 ₪
בניכוי עלות בניה							4,460 ₪
שווי מ"ר מבונה נטו							**5,899 ₪**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משרדים:

עסקאות השוואה - משרדים

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	מחיר	מס' חניות	מחיר חניה	מחיר בניכוי חניה	שווי למ"ר בנוי ברוטו
27/07/2022	7096/94	יגאל אלון 65			100	₪ 2,050,000	0.00	₪ 149,333	₪ 2,050,000	₪ 20,500
25/04/2022	7096/102	יגאל אלון 82	2020	198	258	₪ 4,340,000	2.00	₪ 149,333	₪ 4,041,333	₪ 15,664
03/02/2022	7096/102	יגאל אלון 82	2020	181	235	₪ 4,660,000	4.00	₪ 149,333	₪ 4,062,667	₪ 17,288
02/02/2022	7096/102	יגאל אלון 82	2020	220	276	₪ 5,600,000	5.00	₪ 149,333	₪ 4,853,333	₪ 17,585
18/11/2021	7096/102	יגאל אלון 82	2020	308	401	₪ 7,450,000	7.00	₪ 149,333	₪ 6,404,667	₪ 15,972
25/10/2021	7096/102	יגאל אלון 82	2020	210	273	₪ 5,100,000	5.00	₪ 149,333	₪ 4,353,333	₪ 15,946
ממוצע										**₪ 17,159**
בניכוי רווח יזמי									**1.2**	₪ 14,299
בניכוי עלות בניה										₪ 7,280
שווי מ"ר מבונה ברוטו										**₪ 7,019**

חניה:

דמ"ש למקום חניה:

מקור	דמ"ש/מקום
חוזה יגאל אלון 82	₪ 1,000
בית אנגל IFRS	₪ 680
ממוצע 2024	**₪ 840**

ערכי שווי חניה

מועד קובע	דמ"ש/מקום	שיעור היוון	שווי חניה
2023-2024	₪ 840	6.75%	**₪ 149,333**

מסחר:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום	מחיר	שווי למ"ר בנוי נטו	שווי למ"ר בנוי ברוטו
24/02/2022	6164/40-8	דרך השלום 101 ת"א	15	₪ 400,000	₪ 26,667	
30/01/2022	6154/240-8	הצנחנים 6, גבעתיים	17	₪ 300,000	₪ 17,647	
22/12/2021	7093/518	נחלת יצחק 34 ת"א	62	₪ 1,250,000	₪ 20,161	
26/05/2021	7096/29-48	עמינדב 17 ת"א	15	₪ 450,000	₪ 30,000	
ממוצע					**₪ 23,619**	**₪ 21,472**
רווח יזמי						1.2
עלות בניה						₪ 5,850
שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח						**₪ 12,043**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - זכויות חוזיות תעשייה

שטח אקו:

שטח מגרש במ"ר	1,140		
החלק בנכס	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מרתפים	מגולם		
שטח בנוי ק"ק	218.55	ללא חניה	
שטחי שירות קומות	מגולם		
	עיקרי		
קרקע	158.55	1	158.6
1	407.83	0.6	244.7
2	404.37	0.6	242.6
3	404.37	0.6	242.6
4	404.37	0.6	242.6
5	404.37	0.6	242.6
6	335.34	0.6	201.2
חצר	921	0.25	230.4
סה"כ שטח אקו'	**2,519**		**1,805.30**
שווי למ"ר מבונה נטו			₪ 5,899
סה"כ שווי			**₪ 10,650,000**

חלופה 2 - תב"ע

תוכנית להיתר 15/2/2001

קומה	עיקרי	שירות						סה"כ
		מקלט	מתקנים	חניה	מבואות	מעברי מילוט	בליטות	סה"כ	
מרתף 2			52.07	913.6	53.62	10.24		1,029.53	1,029.53
מרתף 1			81.47	805.6	52.3	10.24		949.61	949.61
קרקע	130.08		28.54	175.71	60		34.06	298.31	428.39
1	409.44	12.28			60		0.15	72.43	481.87
2	409.44	12.28			60		0.15	72.43	481.87
3	409.44	12.28			60		0.15	72.43	481.87
4	409.44	12.28			60		0.15	72.43	481.87
5	409.44	12.28			60		0.15	72.43	481.87
6	311.87	9.36			60		0.15	69.51	381.38
גג			160.21				0.15	160.36	160.36
סה"כ	**2,489.15**	**70.76**	**322.29**	**1894.91**	**525.92**	**20.48**	**35.11**	**2,869**	**5,359**

תחשיב:

שטח מגרש במ"ר	1,140					
מהות	**זכויות בניה תב"ע**	**שטח במ"ר**	**היתר 15/2/2001 במ"ר**			
עיקרי	216%	2,462.40	2,489.15			
שטחי שירות	40%	984.96				
תכסית	60%	684.00				
החלק בנכס	**שטח עיקרי**	**שטח שירות**	**שטח ברוטו**	**מקדם חזית/עורף**	**שווי למ"ר ברוטו**	**סה"כ**
מרתפים	מגולם					
ק"ק מסחר חזיתי	100	15%	**115**	1	₪ 12,043	₪ 1,384,945
ק"ק מסחר עורפי	100	15%	**115**	0.7	₪ 12,043	₪ 969,462
משרדים	2,289.15	30%	**2,976**	1	₪ 7,019	₪ 20,888,543
סה"כ						**₪ 23,240,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון, הידוע כחלקה 17 בגוש 7096, ברחוב מיטב 11 בתל אביב, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד/ניצול בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למטרת תעשייה בהתאם לקיבולת הבניה בתכנית מאושרת מיום 21/03/2000 בסך **10,650,000** ₪ (עשרה מיליון שש מאות חמישים ₪).

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע + הקלות ולשטח הבנוי שאושר בהיתר מיום 15/02/2001 ע"י הועדה המקומית בסך **23,240,000** ₪ (עשרים ושלושה מיליון מאתיים וארבעים אלף ₪).

הערך הנקוב ללא 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 ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין

בברכה,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק</u>: מר אוהד תדהר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית