יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

ז' אב תשפ"ו (21 יולי 2026)

מינוי מס': 2544-2025

לכבוד

המבקשת	**המשיבה**
עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות השמאית ורד בניטה	באמצעות השמאי יונתן לוי
בדוא"ל: vered@v-b.co.il	בדוא"ל: Yonatan.levi30@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6338 חלקה 125, בניין 10 לפי תכנית 2658, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורו של שימוש חורג, כמפורט בהמשך השומה.

3. מועד קובע לשומה[1]

גורם משביח	מועד קובע
שימוש חורג	31.7.2024

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מבנה משרדים בגובה של קומה אחת.
גוש	6338
חלקה	125
שטח החלקה הרשום	79,222 מ"ר.
מספר בניין	10
זכויות קנייניות	בעלות.
כתובת	קרית עתידים, תל אביב-יפו.

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 24.2.2026 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם ההזדמנות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 20.7.2026, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ובניין הנכס</u>

בניין הנכס נמצא בפארק עתידים, הסמוך מצפון לאזור התעסוקה רמת החייל, הממוקם בפאתיה הצפון-מזרחיים של העיר תל אביב, והמאופיין בבניינים המשמשים לתעשיות עתירות ידע, משרדים ומרפאות.

הפארק משתרע על מתחם קרקע של כ- 100 דונם, שצורתו דמויית משולש, והוא גובל בצדו הצפון-מערבי, בקצהו הצפוני של רחוב ראול ולנברג, בצדו הדרומי, בקצהו המזרחי של רחוב דבורה הנביאה, ובצדו המזרחי, בשטחים פתוחים.

הכניסה הראשית למתחם הינה בצדו הדרומי, מרחוב דבורה הנביאה, ובנוסף ישנה כניסה מצפון, מרחוב ראול ולנברג.

במתחם בנויים מספר בנייני משרדים בגובה של כ- 5-6 קומות, ושני מגדלי משרדים בגובה של כ- 19 ו- 35 קומות. בקומת הקרקע של חלק מהבניינים מספר חנויות ובתי קפה.

הפארק מתפקד כמתחם סגור, שהכניסות אליו מבוקרות, וניהולו משותף.

הפיתוח בתחומי הפארק מלא ובאיכות טובה.

בניין מספר 10, שהנכס הנישום מהווה חלק ממנו, ממוקם בצידו הדרום-מערבי של הפארק, בסמוך וממזרח למפגש הרחובות ראול ולנברג ודבורה הנביאה, ומדרום לרחוב פנימי שבתחום הפארק שמספרו 2232.

הבניין, אשר נבנה לפי היתר בניה משנת 1992, כולל 2 חלקים שבעבר היו מחוברים ביניהם באמצעות קורת בטון דקורטיבית, האחד, שהוא הצפוני מבין השניים הינו בגובה של 6 קומות מעל לקומת מרתף והוא משמש לתעסוקה, והשני, שהוא בניין הנכס, בגובה של קומה אחת אשר שימשה לתעשייה עתירת ידע.

בשל מיקומו, בניין הנכס נצפה מרחוב ראול ולנברג שממערב לו, ומרחוב דבורה הנביאה שמדרום לו.

במועד הסיור, בניין הנכס אינו מאוכלס ומבוצעות בו עבודות שיפוץ.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

7.1. <u>תכנית מספר 721א'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3356 מיום 7.7.1986, חלה על שטח של כ- 81 דונם, המהווה את מתחם עתידים, והיא נועדה, בין היתר, לקבוע דרכים חדשות, חלוקה למגרשים ותכנית בינוי באזור תעשיה ומלאכה עתירת מדע.

לפי תשריט התכנית, שטח המתחם חולק ל- 11 מגרשים, מהם 9 מגרשים ביעוד של "תעשיה ומלאכה עתירת ידע", ושניים נוספים ביעוד של "מגרש מיוחד". בין המגרשים סומנו דרכים חדשות.

סך שטחי הבניה שנקבעו בתכנית למגרשים כולם הינו 109,570 מ"ר.

בניין הנכס בנוי בשטחו של מגרש VII שהוא ביעוד של "תעשיה ומלאכה עתירת ידע" ושטחו 5,670 מ"ר (כולל שטח פרטי פתוח). על המגרש סומנו 2 בניינים- בניין מספר 1 בגובה של 4 קומות, ובניין מספר 2 בגובה של קומה אחת, כאשר שטח הבנייה המקסימלי במגרש נקבע ל- 8,000 מ"ר.

לפי הוראות התכנית, אזור "תעשיה ומלאכה עתירת ידע" מיועד לבנייני תעשיה ומפעלים עתירי ידע ומבני עזר הקשורים איתה כגון: מכוני מחקר, מעבדות, קווי יצור קצרים, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי ושירותים נלווים.

7.2. <u>תכנית מס' 2658- הוספת זכויות בקרית עתידים</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4574 מיום 9.10.1997, חלה על שטח של כ- 102 דונם, והיא נועדה להתאים את הקריה הקיימת לתעשיות עתירות מדע ולמדיניות העירייה לפיתוח אזורי תעסוקה, בין היתר על-ידי איחוד מגרשים, הגדלת זכויות הבניה וקביעת התכליות המותרות לאזור תעסוקה עתירת מדע.

לפי תשריט התכנית, החלוקה למגרשים שנקבעה בתכנית 721א' בוטלה וכן בוטלו הדרכים הסטטוטוריות שבמתחם (בנספח הבינוי הן סומנו כדרכים פנימיות).

מרבית השטח נקבע ביעוד של "תעשיה ומלאכה עתירת מדע".

בתחום יעוד הקרקע של "תעשיה ומלאכה עתירת מדע" סומנו בניינים ממוספרים, כאשר במיקום של מגרש VII לפי תכנית 721א', סומן בניין מספר 10 הכולל 2 מבנים נפרדים.

לפי נספח הבינוי של התכנית, שני המבנים תוכננו לגובה של 6 קומות.

לפי הוראות התכנית, התכליות המותרות ביעוד של "תעשיה ומלאכה עתירת מדע" הינן: תעשיה נקיה, מלאכה עתירת מדע והשירותים הקשורים בהן, כגון מכוני מחקר, מעבדות, קווי יצור קצרים, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי ושירותים נלווים לשרות התעשיה.

בבניינים מספר 4 ו- 6 יותרו בקומת הכניסה, בנוסף לתכליות שלעיל, שירותים אישיים ושירותי מסחר נלווים לקריה כגון: חנויות, בנקים וסוכנויות, בתי אוכל.

---

[2]. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בבניין מספר 6 תותר חניה עילית בשטחי שירות.

השטחים העיקריים המותרים ב"אזור תעשיה ומלאכה עתירת מדע" לא יעלו על 172,500 מ"ר, מהם 157,800 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 14,700 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מתוך אלה, השטחים המיועדים לשירותי מסחר ושירותים אישיים לא יעלו על 2,600 מ"ר.

תותר העברה של עד 15% מהשטחים העיקריים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, בתנאי שסך השטחים ישמר.

סך-כל השטחים למטרות שירות לא יעלה על 186,500 מ"ר, מהם 55,500 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין. תותר העברה של עד 15% משטחי השירות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, בתנאי שסך השטחים יישמר.

גובה המבנים יהיה בהתאם לנספח הבינוי ולא יעלה על 19 קומות. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4.2 מ'.

מרתפים יותרו לפי תכנית "ע-מרתפים" למעט השינויים המפורטים בתכנית ובהם ההוראות לפיהן תותר הקמת 4 מרתפים, ובנוסף לשימושים המותרים בתכנית "ע", יותרו שימושים למטרות עיקריות, בתנאי שלא יעלו על סך השטחים המותרים לפי תכנית זו.

בנוסף נקבעו הוראות באשר לשלבי מימוש הזכויות ותנאים למתן היתרי בניה ואכלוס.

7.3. <u>תכנית "ע1"- מרתפים</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003, משנה את הוראות תכנית "ע- מרתפים". לפי הוראות התכנית, בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע) תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף, תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ככל ששוכנעה הוועדה המקומית כי אלה דרושים לתפקוד הבניין, וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

שטחים נלווים ושטחי שירות כללים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרים לפי התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים לפי התכנית הראשית, וכן שטחי שירות ושטחים נלווים. ביתר קומות המרתף יותרו שטחי שרות כלליים.

7.4. <u>תכנית מתאר מפורטת מספר 2658ב'- "שינוי תכנית בינוי בקרית עתידים"</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5485 מיום 25.1.2006, נועדה לשפר את תפקוד הקריה הקיימת לצרכי תעשיות עתירות מדע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גם לפי תשריט תכנית זו, מרבית שטח התכנית נקבע ביעוד של "תעשיה מלאכה עתירת ידע", ללא חלוקה למגרשים, תוך סימון של מספרי בניינים הנמצאים בתאי שטח שהינם תוצר של הדרכים הפנימיות (אין שינוי במספר ובמספור הבניינים).

לפי הוראות התכנית, באזור "תעשייה ומלאכה עתירת ידע" יותרו, בנוסף לתכליות שנקבעו בתכנית 2658 גם "כיתות לימוד ומכללות" וכן יותרו, בקומת הכניסה של כל המבנים, שירותים אישיים ושרותי מסחר נלווים כגון: חנויות, בנקים וסוכנויות, בתי אוכל.

כמו כן יותרו שימושים של העתקת מרכז רפואי אשפוזי פעיל על אגפיו ושירותיו השונים, וכן שימושים נלווים משניים לא רפואיים, דוגמת מלונית בתנאי העתקת מרכז רפואי אשפוזי באישור הועדה המקומית.

מתוך השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות, השטחים המיועדים לשירותי מסחר, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים לא יעלו על 5,000 מ"ר.

שטחי השירות התת-קרקעיים בתחום המגרשים לבניה בקריה יהיו עד 146,000 מ"ר. יתר השטחים ללא שינוי מהמפורט בתכנית 2658.

כמו כן נקבעו בתכנית תנאים למתן היתרי בניה.

7.5. <u>תכנית מס' 2658ד'- קרית עתידים- הרחבת שימושים</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6073 מיום 24.3.2010, נועדה להרחיב את השימושים והתכליות המותרים בקרית עתידים ברוח הזמן והמקום, בהתאם לאופי המקום ומיתוגו כאזור לתעשייה עתירת ידע.

לפי תשריט התכנית, ייעודו של המתחם שונה ליעוד של "תעסוקה".

לפי סעיף הגדרות שבתכנית, יעוד קרקע "תעסוקה" משמעו בתכנית זו- "תעשיה ומלאכה עתירת ידע" והשימושים המותרים בו הינם כמפורט בתכנית 721א' על שינוייה, וכמפורט בתכנית זו.

לפי הוראות התכנית, ביעוד תעסוקה השימושים המותרים הינם לפי המפורט בתכנית 2658 על שינוייה, בתוספת משרדים, מלונאות עסקית, חדרים לכינוסים, ורווחת המשתמשים במקום.

תמהיל השימושים יקבע ע"י הועדה המקומית, בעת הוצאת היתרי בניה, בהתאם לצרכים פרוגרמתיים שיבחנו ע"י מהנדס העיר.

בהגדרת השימוש "רווחת המשתמשים במקום" יכללו כל השימושים הנלווים המיועדים לשפר את שהייתם ורווחתם של המשתמשים במקום, באופן שלא יותרו אולמות בידור, פאבים ומועדוני לילה, למעט: לאירועים של חברות המאכלסות את המקום, ושימושים שהותרו כדין מכוח תכנית מאושרת.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

8. <u>רישוי</u>

8.1. ביום 23.3.1992 ניתן היתר בניה מספר 2-920307 להקמת בנין חדש לתעשיות עתירות מדע, המורכב מ- 2 חלקים קשורים, אחד בן 4 קומות ואחד בן 2 קומות מעל מרתף.

לפי תכנית הבקשה להיתר, סך שטחי הבניה הינו כ- 7,974 מ"ר, כאשר מזה, לפי תחשיב שטחי הקומות שבתכנית הבקשה להיתר, בבניין הנכס (הדרומי), כ- 2,531 מ"ר בקומה אחת.

8.2. בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 20.7.2022 הוחלט לאשר בקשה לשינויים פנימיים, הקמת מרחבים מוגנים, חדר טכני במרווח צידי דרומי ושימוש חורג מתעשייה עתירת ידע למסחר, לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הועדה, בבניין מספר 10 דרומי בן קומה אחת עם גג שטוח, כולל השימושים הבאים:

- שימוש חורג מהיתר לתקופה של 10 שנים ושינוי יעוד מתעשייה עתירת מדע המשמשת בפועל כמשרדים למסחר בשטח של 1,988 מ"ר עיקרי מתוך 2,446 מ"ר הקיימים בבניין הנדון.

- שימוש חורג מתב"ע למסחר לתקופה של 10 שנים עבור 1,970 מ"ר מעבר ל- 5,000 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע בכל המתחם עבור קריית עתידים.

יצוין, כי ביום 5.6.2023 נחתם על-ידי יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה היתר מספר 23-0455 התואם את ההחלטה שלעיל. בהיתר הבניה צוינה הערה לפיה במסחר לא יהיה שום שימוש הסעדה.

8.3. ביום 14.8.2023 נחתם היתר מספר 23-0952 לשינויים בחלוקת השטחים ללא תוספת שטח, הכוללים, בין היתר, הסדרת מזנון קר.

8.4. ביום 10.9.2023 נחתם היתר מספר 23-0813 לשינויים ותוספות בניה בבניין משרדים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף, בניין מספר 10 לפי תב"ע 2695. יצוין, כי היתר זה ענייננו בחלק הנוסף (הצפוני) של בניין מספר 10.

8.5. בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה של המשיבה, מיום 31.7.2024 הוחלט:

- לאשר בקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, הוספת חדר מדרגות עליה לגג הבניין, ביטול הריסת חדר מנועים, הוספת מקום חניה לפריקה וטעינה.

- לאשר שימוש חורג מתעשייה עתירת ידע למסחר בשטח של 576 מ"ר (מתוך 2,546 מ"ר הקיימים בבניין הנדון, ו- 1,970 מ"ר אושרו במסגרת היתר משנת 2023 לשימוש חורג) לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הועדה, בחלק המזרחי של בניין קיים מספר 10, בן קומה אחת עם גג שטוח (המדובר על הפיכת כל הבניין הקיים לבניין מסחרי).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- מאחר ותב"ע תא/מק/5974 כעת בהפקדה וטרם אושרה, לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תב"ע 2658ב' החלה על המקום, מתעשייה עתירת ידע למסחר בשטח של 576 מ"ר לתקופה של 10 שנים עבור סה"כ 2,546 מ"ר (כולל 1,970 מ"ר שאושרו בהיתר משנת 2023), מעבר ל- 5,000 מ"ר המותרים בכל המתחם עבור קריית עתידים. לחילופין, לאחר אישור תב"ע תא/מק/5974, לאשר את הבקשה ללא שימוש חורג כלפי תב"ע (שכן לפיה אין הגבלה בשטח המסחר המותר במתחם), לפי המוקדם ביניהם.

במסגרת היתר בניה מספר 24-1335 שנחתם ע"י יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה ביום 9.12.2025, הותר כלהלן:

- שימוש חורג מתעשייה עתירת ידע למסחר בשטח של 576 מ"ר מתוך 2,546 מ"ר הקיימים בבניין הנדון (1,970 מ"ר אושרו במסגרת היתר משנת 2023 לשימוש חורג) לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הועדה (דהיינו עד 31.7.2034), בחלק המזרחי של בניין קיים מס' 10, בן קומה אחת עם גג שטוח (מדובר על הפיכת כל הבניין הקיים לבניין מסחרי).
- שינויים פנימיים בכל הבניין ע"י הסדרת מחיצות פנימיות, שינויים בחזיתות, הסדרת המשך של חדר המדרגות לגישה לגג הבניין, ביטול הריסת חדר מונים.

להלן השטחים המבוקשים המפורטים בטופס 1:

קומה	מרחב מוגן שטח עיקרי	מסחרי בהיתר	מסחרי מבוקש	סה"כ עיקרי	טכני (שירות)
קרקע	73.03	1,914.68	636.40	2,624.11	
1					127.70

9. <u>מצב קנייני</u>

לפי המפורט בשומות הצדדים, חלקה 125 בגוש 6338, ששטחה הרשום 79,222 מ"ר, הינה בבעלות עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ (78646/79222) ובבעלות עיריית תל אביב יפו (576/79222).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים **(דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)).

ההשבחה הנבחנת בשומה זו הינה עקב אישורו של היתר לשימוש חורג, והיא תבחן לפי השינויים בשוויו של שטח זה בין שני מצבי התכנון.

באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון בנוסף השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של בניין הנכס במתחם קריית עתידים, הממוקם בסמוך לאזור התעשייה של רמת החייל.

10.2. מאפייניו של בניין הנכס, שהוא בניין בן קומה אחת, אשר נבנה לפי היתר משנת 1992, והוא ממוקם בסמיכות לרחובות ראול ולנברג ודבורה הנביאה.

10.3. אפשרויות השימוש בבניין, עובר לאישורו של השימוש החורג, ולאחר אישורו.

10.4. ערכי השווי בסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי ובמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

סכום ההשבחה בשומות הצדדים:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
שימוש חורג	31.7.2024	1,901,284	202,190

11.1. <u>עיקרי שומת המשיבה</u>

תכנית 2658ב' מתירה בתחומו של הפארק, בין היתר, שטחי מסחר בהיקף של 5,000 מ"ר, שעד למועד אישור הבקשה להיתר מומשו מהם כ- 4,982 מ"ר, כך שקיימת יתרת זכויות של 18 מ"ר שטחי מסחר.

במסגרת הבקשה להיתר התבקשו שטחי מסחר בהיקף החורג ממכסת ה- 5,000 מ"ר.

בהתאם לפס"ד פמיני הרי שנדרש היה לייחס למועד אישור התב"ע הנ"ל שטח של 18 מ"ר מסחרי כשימוש חורג מהיתר (בכפוף לתשלום היטל השבחה בגין התב"ע הנ"ל), ואת יתרת השטחים שהותרו כשימוש חורג מתכנית.

עם זאת, עסקינן בהיקף שטחים קטן מאוד, אשר בכפוף לעלויות התאמה ספק אם כלכלי. בנסיבות אלו הרי שבתכנית זו ככל וישנה השבחה, זו שולית. עם זאת, מועד אישור ההקלה/שימוש חורג המאפשר לממש שטחי מסחר נרחבים, מעבר לאלו המוקנים בתכנית, הוא שיוצר את הכלכליות לשילוב אותם 18 מ"ר, כפי שיחושב בחוות הדעת.

מסגרת בקשה מספר 24-0307 מבוקש שימוש חורג מהיתר ומתב"ע מתעשייה עתירת ידע למסחר, לתקופה של 10 שנים בשטח של 636.4 מ"ר (המשלימים לשטח המבנה הכולל של 2,624 מ"ר, בהתאם להיתר לשימוש חורג משנת 2023, שהתיר שטח מסחרי של 1,988 מ"ר), כך שלאחר השינוי מתקבל כי כל הבניין, בהיקף של כ- 2,624 מ"ר, יהיה בשימוש מסחרי.

תכנית הבקשה להיתר מבקשת להרוס את החלוקה הפנימית כך שזו תתאים לשימושי המסחר. בנסיבות אלו, אומדן השווי הינו לבינוי הקיים במצב הקודם, ולמעטפת המתקבלת במצב התכנוני החדש.

בתום תקופת השימוש החורג יידרש להשיב את המבנה המסחרי מרמת גמר למעטפת.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ערכי שווי

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2024, שיעור התשואה הכלל ארצית הממוצע בנכסי משרדים הינו של 6.75%, ובנכסי מסחר של 7%.

מהסקירה עולה כי נכון לסוף המחצית הראשונה של שנת 2024 המשק הישראלי עדיין מתמודד עם אתגרים כלכליים משמעותיים. הריבית שעמדה בשיאה על 4.75%, הופחתה בינואר 2024 ל- 4.5%, ונותרה ללא שינוי מאז, אך השפעותיה עדיין ניכרות במשק. האינפלציה נמצאת במגמת ריסון, אך יוקר המחייה מוסיף להעיק על הציבור. חוסר הוודאות הביטחונית ממשיך להעיב על תחזיות הצמיחה, אך במגזרים מסוימים מתחילים להופיע סימנים ראשונים לייצוב ושיקום כלכלי.

המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 החריפה את המשבר בענף התעסוקה. האטת הצמיחה במשק המשיכה לצמצם את הביקוש לשטחי משרדים. במקביל, היצע המשרדים המשיך לגדול (על פי נתוני הלמ"ס גמר הבניה למשרדים בשנת 2023 הגיע לשיא של כ- 1,140 אלף מ"ר). גידול זה לצד הירידה בביקושים, המשיך את הירידה בדמי השכירות והירידה בשיעורי התפוסה. במחצית הראשונה של שנת 2024, שוק המשרדים ממשיך להתמודד עם היצע עודף של שטחים פנויים, כאשר מלאי המשרדים צפוי להמשיך ולגדול בשנים הקרובות, כתוצאה מהתחלות בניה שהתקבלו בתקופות קודמות.

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ומאפייניו המיוחדים. ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כמו לדוגמא מיקום מרכזי, צפוי ששיעור התשואה יהיה קטן יותר ולהיפך.

אומדן ערכי השווי למשרדים

בסביבת המקרקעין שבנדון פורסמו מספר דוחות כלכליים למועדים שונים, בהם נותחו ערכי שווי רלוונטיים, כמו גם החלטות שמאים מכריעים, כפי שיפורטו להלן:

- בשומה שערך השמאי המכריע יוסף בענייננו של הבניין הנדון, נקבע שווי של 11,800 ₪ למ"ר בנוי למשרדים, המשקפים דמ"ש של כ- 64 ₪ למ"ר למועד 20.7.2022, וזאת בהתבסס, בין היתר, על הסכמי שכירות מהמתחם מהשנים 2017-2020.
- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד גרינברג אולפינר ושות', למועד קובע ביום 31.12.2023, ולמועד קובע ביום 31.12.2024, עבור שטח מסחר, חניה ומשרדים בסמוך למקרקעין שבנדון, ברחוב דבורה הנביאה 122 (גו"ח 6338/60), נקבע שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך של 22,500 ₪ למ"ר ברוטו.
- בשומה שערך השמאי המכריע אלי כהן ברחוב ראול ולנברג 16 (גו"ח 6638/349), נותחו עסקאות מכר משרדים ונקבע שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך 14,850 ₪, למועד מאי 2018.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- בשומה שערך השמאי המכריע ארז כהן ברחוב הברזל 1 (גו"ח 6638/633), נקבע שווי מ"ר מבונה של 6,100 ₪ בהתבסס על שווי מ"ר בנוי למשרדים של 14,500 ₪.
- בשומת תקן 19 שנערכה ע"י משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות', להערכת שווי מתחם קריית עתידים למועד קובע ביום 8.4.2019, נסקרו מקורות רבים לאומדן דמי השכירות הראויים במתחם ונמצאו, בין היתר, הסכמי השכירות במתחם כלהלן:

- בבניין 2 מושכרים שטחי משרדים לחב' המספקות שירות חללי עבודה משותפים (סגנון WeWork) בהיקף של כ- 2,800 מ"ר בדמי שכירות חודשיים של כ- 86 ₪ למ"ר.
- ברחוב דבורה הנביאה 122 הכולל שימושים של מסחר ומשרדים מושכרים לחברת "טבע" שטחי משרדים בהיקף של כ- 19,600 ₪ תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 90 ₪ למ"ר.
- ברחוב ראול ולנברג מושכר בשלמותו בניין משרדים בן 7 קומות מעל קומת קרקע ו- 6 קומות למרתף חניה, לתקופה ארוכה המסתיימים בשנת 2026. שטחי משרדים בהיקף של כ- 7,000 מ"ר ברמת גמר מלא (השוכר קיבל תקציב לביצוע התאמות) מושכרים לפי 91 ₪ למ"ר לחודש.

- בחלוף הזמנים בין המועד הקובע בהחלטות השמאים המכריעים שלעיל למועד הקובע בענייננו, רצ"ב סקירת עסקאות ההשוואה מסביבתו של הנכס הנישום, מאזור רמת החייל למשרדים. ערכי השווי מגלמים שווי למ"ר בנוי ברוטו, המגלם גם הצמדות וחניות. שינויים אלו נובעים, בין היתר, ממיקום המקרקעין, מרמת הגמר בו וכיוצ"ב. עסקאות הקיצון לא הובאו בחשבון בערכי השווי הממוצעים שנבחנו, כלהלן:

שווי מ"ר בנוי בבניה וותיקה:

תאריך	גו"ח	ת"ח	רחוב	מחיר (₪)	שטח במ"ר	קומה	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי (₪)
29.05.24	6638/631	0	ולנברג ראול 4	3,000,000	185	2	1990	16,216
01.04.24	6638/307	29	וולנברג 6	2,500,000	170	4	1997	14,706
22.01.24	6638/631	0	וולנברג ראול 4	2,150,000	128	4	1989	16,797
23.11.23	6638/637	33	הברזל 3	3,530,000	197	5	1997	17,919

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שווי מ"ר בנוי בבניינים חדשים יותר:

תאריך	גו"ח	ת"ח	רחוב	מחיר (₪)	שטח במ"ר	קומה	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי (₪)
31.07.24	6638/372	0	הברזל 11	920,000	47	5	2014	19,574
16.07.24	6638/358	6	הברזל 5	1,300,000	83	2	2020	15,663
11.07.24	6638/651	0	וולנברג ראול 20	3,200,000	170	1	2014	18,824
04.07.24	6638/358	11	הברזל 5	2,700,000	120	4	2015	22,500
24.05.24	6638/358	13	הברזל 5	1,450,000	58	5	2016	25,000
02.05.24	6638/372	0	הברזל 11	1,110,646	53		2016	20,956
16.04.24	6638/651	0	הנחושת 3	4,076,250	190	5	2015	21,454
26.02.24	6638/372	0	הברזל 11	1,230,000	55	3	2013	22,364
06.02.24	6638/358	11	הברזל 5	350,000	20	4	2015	17,500
25.12.23	6638/372	0	הברזל 11	1,300,000	58		2016	22,414
24.12.23	6638/651	0	וולנברג 18	2,496,000	120	1	2013	20,800
24.12.23	6638/651	-1	וולנברג 18	5,130,000	240	1	2013	21,375
22.10.23	6638/651	0	ראול ולנברג 18	10,500,000	463	2	2016	22,678

- בדו"ח נת"מ לחציון השני של שנת 2024 צוין כי קיימת האטה בביקושים לשטחים גדולים. הגורם הדומיננטי בתחום המשרדים בשנים האחרונות היה הגידול בביקוש למשרדים מצד חברות טכנולוגיות. גם המעבר לעבודה חלקית מהבית בתקופת הקורונה ולאחריה, לא צמצם באופן משמעותי את הביקוש לשטחי משרדים. חברות ההייטק גייסו סכומי שיא, והנזילות הגבוהה בשילוב תחרות עזה על כוח אדם מיומן הובילו לביקושים חזקים ולעליית מחירי השכירות, בעיקר במשרדי Class A בתל אביב והרצליה פיתוח, ובמיקומים הסמוכים לתחנת רכבת קלה או כבדה. בעקבות הירידה החדה בהשקעות בחברות טכנולוגיות, נאלצו רבות מהם לחסוך בהוצאות ולפטר עובדים. עקב כך, הביקושים למשרדים ירדו בחדות, ובנוסף, נוצר היצע של משרדים בחכירת משנה מצד חברות שמצמצמות שטחים. המשרדים המושכרים בשכירות משנה חלקם מושכרים במחירים נמוכים יותר ממחירי השוק. מצב זה יוצר לעיתים מצג שווא של משרדים מלאים לכאורה ובשכירות גבוהה, כשבפועל חברות ששכרו היקף שטחים משמעותי משכירות הלאה חלק משטחי משרדיהן לשוכרי משנה. לפי הדו"ח דמי השכירות למשרדים Class A ברמת החייל עמדו על כ- 75 ₪ למ"ר ודמי השכירות למשרדים Class B עמדו על 65.6 ₪ למ"ר.

ובהתבסס על הנתונים שלעיל ועל הצד הזהיר, בהתאם למיקומו ומאפייניו של הנכס הנדון, ובהתאמה למועד הקובע, נכון לקבוע את שוויו של מ"ר בנוי שייעודו תעשייה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עתירת ידע, בגבולות של 13,000 ₪, המשקף דמי שכירות ראויים של כ- 65 ₪ למ"ר בנוי במצבו הקיים (לפי ריבית של 6% המקובלת במועד הקובע), לאור מיקומו של הנכס.

<u>מסחר</u>

בסביבת המקרקעין שבנדון פורסמו מספר מקורות לאומדן ערכי השווי, ובין היתר דוחות כלכליים למועדים שונים והחלטות שמאים מכריעים, בהם נותחו ערכי שווי רלוונטיים, כפי שיפורטו להלן:

- בשומה שערך השמאי המכריע יוסף בעניינו של הבניין הנדון, נקבעו דמי שכירות חודשיים למסחר של 95 ₪ למ"ר, למועד 20.7.2022, וזאת בהתבסס, בין היתר, על הסכמי שכירות מהמתחם ומשטח המסחר בבניין הנדון ומנתונים חיצוניים למתחם. כמו כן, קבע השמאי המכריע כי לעמדתו שטחי המסחר בנכס עדיפים על שטחי המסחר האחרים במתחם, שכן הם נמצאים בסמיכות מיידית לרחובות דבורה הנביאה וראול וולנברג.

- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד גרינברג אולפינר ושות', למועד קובע ביום 31.12.2023, עבור שטח מסחר, חניה ומשרדים בסמוך למקרקעין שבנדון, ברחוב דבורה הנביאה 122 (גו"ח 6338/60), נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 17,000 ₪ למ"ר, ולמועד קובע ביום 31.12.2024 שווי מ"ר בנוי למסחר של 19,000 ₪, בהתבסס על הסכם שכירות מעודכן של מרכול טיב טעם הממוקם במקרקעין הנ"ל.

- בשומה שערך השמאי המכריע אלי כהן ברחוב ראול ולנברג 16 (גו"ח 6638/349), נקבע שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר בקומת הקרקע, למועד מאי 2018. לערכים הנ"ל מגיע השמאי מייחוס שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 23,000 ₪.

- מעיון בשומה מכרעת שערך השמאי המכריע יוסף לנכס ברחוב דבורה הנביאה 126 ברמת החייל (גו"ח 6338/59), שנערכה לשימוש חורג מתכנית למועד 10.11.2021, עולים הפרטים שלהלן:

  - חוזה השכירות של סופרמרקט רמי-לוי, כלהלן: "בהסכם שכירות מיום 22.11.2020 השכירה המבקשת לרשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ (להלן: "השוכרת"), אשר הייתה שוכרת משנה במושכר מיום 04/09/2016, את חלקה 59 והמבנה הבנוי בצידה המערבי ששטחו כ- 4,703 מ"ר, לתקופה של 60 חודשים, שתחילתה ביום 03/01/2021, תמורת דמי שכירות חודשיים יסודיים של 93 ₪ למ"ר, שהם צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2020".

  - בבניין ברחוב הברזל מושכר שטח של כ- 859 מ"ר ברוטו למסחר בקומת קרקע, כולל שימוש ב- 5 מקומות חניה, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 150 ₪ למ"ר.

  - השמאי המכריע קבע למועד הקובע 10.11.2021 דמי שכירות חודשיים בגובה 95 ₪ למר"א, ובשיעור היוון של 6.5%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ובהתבסס על הנתונים שלעיל, בהתאם למיקומו ומאפייניו של הנכס הנדון, ובהתאמה למועד הקובע, נכון לקבוע שווי של 21,000 ₪ למ"ר בנוי מסחר ברמת מעטפת, המשקף דמי שכירות ראויים של כ- 110 ₪ למ"ר בנוי ברמת מעטפת, בריבית של 6.25% המקובלת במועד הקובע, לאור מיקומו של הנכס.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

בשקלול הנתונים והעקרונות המפורטים לעיל, היטל ההשבחה בגין אישור השימוש החורג לתקופה של 10 שנים עבור שטחי הבניה המבוקשים למסחר, תוך הפחתת עלויות התאמה בסך של 10 ₪ למ"ר לצמיתות בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומה מכרעת בחלקה, בהינתן עלויות התאמה של 1,900 ₪ למ"ר ושיעור היוון של 6.25%, הינו כלהלן:

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי/דמ"ש חודשיים	סה"כ
מצב קודם			
שווי כשטח לתע"י	636.4	13,000 ₪/מ"ר	8,273,200 ₪
מצב חדש			
דמ"ש שנתיים	636.4	100 ₪/מ"ר	763,680 ₪
דמי שכירות ל- 10 שנים (שיעור היוון 6.25%)			5,554,772 ₪
שווי לשימוש של תע"י דחוי ל- 10 שנים (שיעור היוון של 6%)			4,619,712 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			10,174,484 ₪
השבחה			**1,901,284** ₪

11.2. <u>עיקרי שומת המבקשת</u>

<u>השטח לחיוב</u>

בבחינת מסמכי התיק עולה כי קיימת אי התאמה בין שטחי הבניה שאושרו בהחלטת הועדה והיתר הבניה לבין השטחים שחויבו בפועל בשומת ההשבחה.

על פי החלטת הועדה המקומית והיתר הבניה, השטח שאושר הינו 576 מ"ר, ואילו בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של 636.4 מ"ר, שהוא גבוה ב- 60.4 מ"ר מהשטח שבהיתר הבניה ובהחלטת הועדה.

<u>מתודולוגיה לחישוב ההשבחה</u>

התחשיב נערך לפי המתודולוגיה של השמאי המכריע יוסף משומה שנערכה ביום 14.10.2024 בחלקו המערבי של הבניין (בניין 10 חד-קומתי) ובמימוש דומה (שימוש חורג).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שיעורי היוון

משרדים- לפי פרסום השמאי הממשלתי, שיעור התשואה בממוצע ארצי לשטחי משרדים במחצית שניה של 2024 הינו של 6.75%. הנכס ממוקם באזור מרכזי ולכן נכון להביא בחשבון שיעור תשואה נמוך ומאידך היעוד במצב הקודם הינו של תעשיה עתירת ידע, ומגוון השוכרים הפוטנציאלים קטן יותר. לפיכך נקבע שיעור היוון של 6.5%.

מסחר- לפי פרסום השמאי הממשלתי, שיעור התשואה בממוצע ארצי לשטחי מסחר למחצית שניה של 2024 הינו 7%. במסגרת השומה המכריעה הקודמת מיום 14.12.2024 אומץ שיעור ההיוון של 6.8% אשר הינו בהלימה (בקירוב) לפרסומי השמאי הממשלתי למועד 7/2022- 6.7% למסחר.

מצב קודם- תעשיה עתירת ידע

הובאו בחשבון נתוני דמ"ש לחוזים חדשים ומימוש אופציה ב"פארק עתידים", עסקאות לתעסוקה בסביבת רמת החייל כפי שמדווח באתר רשות המיסים תוך מתן מקדם התאמה של 0.9 לתעשיה עתירת ידע, דו"חות כלכליים IFRS, סקרים ומגזינים למועד הקובע.

- דמי שכירות בחוזים שנחתמו בפארק עתידים:

שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר לחודש (₪)
חוזים חדשים	
722	64
1,289	65
255	74
1,103	97
451	76
36	88
38	81
30	78
ממוצע	**78**
חוזים שחודשו (מימוש אופציה)	
120	63
998	60
158	73
368	80
8,036	76
88	88
52	85

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

35	95
63	80
185	92
53	92
369	72
266	85
ממוצע	**80**

- עסקאות למשרדים מרמת החייל מאתר רשות המיסים (גוש 6638):

כתובת	חלקה	תאריך	שטח	קומה	מקומות חניה	תמורה (₪)	תמורה למ"ר בנטרול חניה ומחסן
הברזל 5	358	16.07.24	83	2	2	1,300,000	12,048
הנחושת 3	651	16.04.24	190	5	3	4,076,250	19,086
וולנברג 6	307	01.04.24	170	4	2	2,500,000	12,941
הברזל 11	372	26.02.24	55	3	1	1,230,000	19,636
ראול וולנברג 4	631	19.02.24	153	4	3	2,300,000	12,092
ראול וולנברג 18	651	24.12.23	120	1	1	2,496,000	19,550
ראול וולנברג 18	651	22.10.23	463	2	6	10,500,000	20,734
הברזל 11	372	06.08.23	116	3	2	2,000,000	14,655
ראול וולנברג 4	631	09.07.23	70	1	1	1,468,350	18,834
הברזל 11	372	29.06.23	46	3	1	1,050,000	19,565
הברזל 5	358	13.06.23	102	1	0	1,900,000	15,157
ראול וולנברג 18	651	02.05.23	463	2	14	10,752,494	18,688
ממוצע							16,915
מקדם התאמה לתעשיה עתירת ידע							0.9
שווי למ"ר בנוי							₪ 15,224
במעוגל							15,200

בשיעור היוון של 6.5% מתקבלים דמ"ש של כ- 82 ₪ למ"ר.

- שומות IFRS:

בשומה שנערכה ע"י השמאים גרינברג-אולפינר למגדל ויתניה, ברחוב דבורה הנביאה 122 ברמת החייל, ת"א, למועד 31.12.2023, פורט הסכם שכירות "טבע", לפיו מושכר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מגדל משרדים בן 17 קומות בשטח ברוטו של 19,600 ₪ ו- 737 חניות, לתקופה של 12.5 שנים, תמורת דמי שכירות חודשיים של 2,232,000 ₪.

מוסכם כי החל מתום חמש שנים יוגדלו דמי השכירות ב- 7%. שתי תקופות אופציה נוספות, כך שמשך החוזה הכולל בהנחה של מימוש שתי האופציות יגיע ל- 24 שנים ו- 11 חודשים.

בגין תקופת האופציה הראשונה ישלם השוכר דמי שכירות שהם מוגדלים בשיעור של 10% ביחס לדמי השכירות.

בגין תקופת האופציה השנייה ישלם השוכר את דמי השכירות שהם מוגדלים ב- 5% ביחס לדמי השכירות שהוגדלו בתקופת האופציה הראשונה.

נקבע שווי בנוי למשרדים בגבולות של 22,500 ₪ למ"ר.

פרויקט למסחר ומשרדים "בשלבי הקמה" חלקה 349 בגוש 6638, ראול ולנברג 16, רמת החייל, ת"א.

שומת מקרקעין מקיפה למועד 31.12.2023 ממנה עולים הפרטים שלהלן:

שווי משרדים 15,500 ₪ למ"ר בנוי.

שווי חניה- 160,000 ₪ למקום חניה.

בנוסף הוצג בחוו"ד, כי בהתאם למידע הקיים במשרד, בפרויקט משרדים חדיש באזור התעסוקה הכולל 7 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 13,400 מ"ר, מעל ל- 3 קומות חניון הכוללות כ- 312 מקומות חניה. נכון לתאריך 31.12.2023 דמ"ש ממוצעים למ"ר משרדים, נכון להיום, הינם בגבולות של כ- 107 ₪. בחוזים אחרונים שנחתמו דמי השכירות נעים בטווח של כ- 80-90 ₪ למ"ר.

- בדו"ח נת"מ למחצית השניה של שנת 2024, באזור רמת החייל נסקרו 14 מגדלים Class A בשטח כולל של 261,856 מ"ר ודמי השכירות הינם 75.14 ₪ למ"ר, ובמגדלים Class B נסקרו 8 בניינים בשטח כולל של 91,425 מ"ר ודמי השכירות הם 65.63 ₪ למ"ר.
- מנתוני סקר שוק משרדים במחצית השניה של שנת 2024 שפורסם במגזין INTER NEWS עולה, כי דמי השכירות בשנת 2024 ברמת החייל הינם בממוצע כ- 70 ₪ למ"ר.

ריכוז הנתונים:

נתון	שווי למ"ר בנוי (₪)	משקל	משוקלל
"פארק עתידים"- חוזים חדשים	74	0.35	26
"פארק עתידים"- מימוש האופציה	80	0.30	24
עסקאות	82	0.25	21

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נתון	שווי למ"ר בנוי (₪)	משקל	משוקלל
סקרים ומגזינים	70	0.10	7
ממוצע משוקלל			78 ₪

לאור נתוני ההשוואה שלעיל ובהתאמה למאפייני הנכס הנישום, דמ"ש ראויים הינם בגבולות של 78 ₪ למ"ר.

<u>מסחר</u>

שטחי המסחר במתחם "פארק עתידים" הינם בבחינת "שירותי מסחר נלווים לקריה" בהתאם לנרשם בתקנון תכנית 2658 ותכנית 2658ב'. הגדרה תכנונית זו משליכה באופן ישיר על אופי הפעילות ועל ערכי השווי/דמ"ש, כלהלן:

- חשיפה ונגישות- יש להבחין בין שטחי מסחר עם חשיפה לצירי תנועה ראשיים באזור רמת החייל, הנהנים מתנועת לקוחות מזדמנים לבין שטחי מסחר ב"פארק עתידים" אשר מתאפיינים בחשיפה פנימית מוגבלת ויעודם העיקרי הוא מתן שירות משלים לעובדי הפארק.
- שעות הפעילות- הפעילות המסחרית ב"פארק עתידים" נגזרת משעות העבודה המקובלות בפארק. בניגוד למסחר עירוני הפועל לאורך כל שעות היממה, המסחר ב"פארק עתידים" דועך בשעות הערב ואינו פעיל בסופי שבוע, נתון המגביל את פוטנציאל הפדיון.
- השפעת המצב הבטחוני (מלחמת חרבות ברזל)- ישנם שטחי מסחר שעדין נהנים מדחיה בתשלומי דמ"ש בסיסיים כהטבה שניתנה בתקופת המלחמה וישנם שטחי מסחר שהפסיקו פעילותם ב"פארק עתידים" כתוצאה מהשפעת המלחמה.

נתוני ההשוואה שהוצגו משקפים דמ"ש בשטחים פעילים בלבד, תוך נטרול חוזים הכוללים הטבות חריגות או שטחים שפעילותם הופסקה, וזאת כדי לשקף את ערכי השוק הריאליים.

לפיכך, הוצגו נתוני השוואה מהפארק עצמו, המהווים את האינדיקציה המדויקת ביותר לדמ"ש ראויים. יתרה מכך, קיימת בפארק כמות מספקת של נתונים המייתרת את הצורך בהסתמכות על עסקאות מחוץ לסביבתו הקרובה.

- עסקת "חנות הסטוק" בבניין 10 נשוא השומה- בהסכם שכירות מיום 25.7.2021 שערכה המבקשת עם חברת "הסטוק קונספט בע"מ", הושכרו 1,300 מ"ר ברוטו בנכס הנישום במצבו AS IS, בדמי שכירות של 40 ₪ למ"ר לתקופת השכירות הראשונה (5.5 שנים), או 6% מהפדיון, לפי הגבוה ביניהם, בתוספת הפרשי הצמדה ומדד.

  בתקופות האופציה תוספת של 10%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

המבקשת משתתפת בעלות גמר של 1,900 ₪ למ"ר. לפי כתב הכמויות שהוגש ע"י חברת הניהול, סה"כ עבודות הגמר נאמד בגבולות 3,500 ₪ למ"ר. מניתוח העסקה עולה כי דמ"ש הינם בגבולות של 60 ₪ למ"ר ברמת גמר מלאה.

בהתאם למנגנון שנקבע, לפיו דמי השכירות השנתיים/חודשיים יעמדו על סך של כ- 45 ₪ למ"ר (בהצמדה למדד) או 6% מגובה הפדיון, לפי הגבוה ביניהם, נערך אומדן לפדיון הצפוי של השוכרת בנכס הנישום. בסיס האומדן נסמך על עקרונות השומה שערך השמאי המכריע יוסף עבור השטח המערבי בבניין הנישום לפני כשנתיים. לצורך הערכת הפדיון הצפוי, נבחנו נתוני המכירות והביצועים העסקיים של החברה כפי שהשתקפו בדו"חותיה הכספיים האחרונים שדווחו לרשות לניירות ערך.

נתון	דו"ח 2024	דו"ח 2023	דו"ח 2022
הכנסה שנתית למ"ר	19,836 ₪	18,019 ₪	18,225 ₪
דמ"ש שנתי למ"ר- 6% מהפדיון	1,190 ₪	1,081 ₪	1,094 ₪
דמ"ש נטו לחודש למ"ר	99 ₪	90 ₪	91 ₪
דמ"ש ברוטו לחודש למ"ר- העמסה 10%	90 ₪	82 ₪	83 ₪
ממוצע	**85** ₪		

- עסקת "אונו מרקט" בבניין 10 נשוא השומה- בהסכם שכירות מיום 31.12.2024 שערכה המבקשת עם חברת "א.א.ד.צ. אונו מרקט פלייס בע"מ", הושכרו 1,936 מ"ר בקומת הקרקע בנכס הנישום, לתקופה של 36 חודשים + 3 תקופות אופציה של 87 חודשים בכל תקופה.

גרייס- 120 ימים ממועד מסירת החזקה.

דמי שכירות- 93 ₪ למ"ר + הצמדה למדד ומע"מ.

דמי הניהול- 27 ₪ למ"ר + הצמדה למדד ומע"מ (בתקופת הגרייס- 11 ₪ למ"ר + הצמדה למדד ומע"מ).

עד למועד מסירת החזקה תבצע המבקשת עבודות בינוי פנימיות המהוות חיבור של קבע במושכר, בתקציב שלא יעלה על 2,000,000 ₪, לא כולל מע"מ.

ניתוח "עסקת אונו":

דמ"ש למ"ר כולל השתתפות בהתאמות	93 ₪
שטח מושכר	1,936 מ"ר
עלות השתתפות התאמה למ"ר	1,033 ₪
ריבית	7%
דמ"ש להתאמות	6 ₪
דמ"ש ברמת מעטפת	**87** ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- הסכמי שכירות בחנויות נוספות ברחבי הפארק:

שטח במ"ר	דמ"ש (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)
341	20,000	59
310	22,500	73
80	11,627	135
150	11,000	73
85	14,875	99
133	12,487	94
152	21,280	110
109	11,772	108
88	7,656	77
124	9,672	78
157		**90**
מקדם התאמה לגודל		0.9
דמ"ש למ"ר מתואם		**81** ₪

ריכוז נתונים:

נתון	דמ"ש למ"ר (₪)	משקל	דמ"ש למ"ר משוקלל
עסקת הסטוק	85	0.35	30 ₪
עסקת אונו מרקט	87	0.35	30 ₪
דמ"ש בפארק עתידים	81	0.30	24 ₪
דמ"ש ראויים למסחר בפארק עתידים			**84** ₪

בהתאם לנתוני ההשוואה, נכון לקבוע דמ"ש ראויים של 84 ₪ למ"ר מסחר בפארק עתידים.

תחשיב ההשבחה

שימוש	דמ"ש (₪)	שטח במ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי/דמ"ש שנתיים	סה"כ שווי[3]
מצב קודם					
תעשיה עתירת ידע	78	576.0	6.5%	14,400	8,294,400 ₪
מצב חדש					
מסחר	84	576.0	7.0%	580,608	4,077,948 ₪
שווי לשימוש של תע"י דחוי ל- 10 שנים (שיעור היוון של 6.5%)					4,418,643 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					8,496,590 ₪
השבחה					**202,190** ₪

[3] . במצב חדש שטחי מסחר מתייחסים לתקופה של 10 שנים, ולאחר מכן שווי דחוי לתע"י.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה</u>

<u>אומדן ההשבחה</u>

במקרקעין שבנדון הונפקה החלטתו של השמאי המכריע יוסף בגין בקשה לשימוש חורג למועד קובע ביום 20.7.2022. מתודולוגיית אומדן ההשבחה בשומת המשיבה נערכה על בסיס החלטה זו. עיקר המחלוקת הינה לעניין ערכי השווי שיש להביא בחשבון בכל אחד מהמצבים נכון למועד הקובע, שהינו מועד אישור השימוש חורג בוועדת המשנה, קרי 31.7.2024, כשנתיים מאוחר מהמועד הקובע בהחלטה הקודמת.

<u>שטח לחיוב</u>

כמפורט בשומת המשיבה, החיוב נערך בהתאם לשטח המבוקש בפועל בטבלת השטחים המצורפת לתשריט הבקשה. אכן קיים פער בין המלל בבקשה להיתר לבין טבלת השטחים המבוקשים. אין חולק כי השטח בו מבוקש מימוש, הינו בהתאם לחיוב בשומת המשיבה. ככל והמבקשת עומדת על הטענה לפיה היקף השטחים לחישוב הינו בהתאם למלל החלטת הועדה, הרי שהיא תיאלץ לשוב לועדה ולוודא קורלציה בין השטחים. כך או אחרת, המשיבה לא תאפשר להסב בניה בשטחי מסחר עליה לא ישולם מס כדין.

<u>ערכי שווי</u>

<u>תעשיה עתירת ידע/משרדים</u>

ערכי השווי שנקבעו למשרדים בשומת המשיבה נשענו על מסד נתונים רחב, ובעיקר על שומה שערך השמאי המכריע יוסף בבניין שבנדון, ובה נקבע שווי בנוי של 11,800 ₪ למ"ר. שמאית המבקשת מביאה בחשבון שווי של 14,000 ₪ למ"ר בנוי הגבוה בכ- 19% מערכי השווי שנקבעו בהחלטה.

להבדיל משוק המסחר, הרי שבתקופה הנבחנת, בין המועד הקובע בהחלטה של השמאי המכריע יוסף, לבין המועד הקובע בו עסקינן כעת, שוק המשרדים ממנו גוזרים את השווי לתעשייה עתירת ידע חווה קיפאון, כך שלא רק שערכי השווי לא עלו באופן כה דרסטי כפי שנטען על-ידה, הרי שאף ניתן לזהות הקפאה/ירידה בערכים. יש לזכור כי המדובר בתקופה שלאחר אוקטובר 2023, בה החריף המשבר בענף התעסוקה.

בהינתן כי שיעור ההיוון הכלל ארצי למשרדים עומד על 6.75%, והרי שקיים קשר ישיר בין מיקום המקרקעין וקרבתם למרכז, שם שיעור ההיוון צריך להיות נמוך יותר מהממוצע הכלל ארצי, ולאור מיקום המקרקעין במיקום כה מרכזי, נקבע שיעור היוון של 6%, המוביל לשווי של 13,000 ₪ למ"ר בנוי נכון למועד הקובע. ערכים אלו משקפים דמ"ש ראויים של 65 ₪ למ"ר הנתמכים גם בסקרי שוק שנערכו ע"י חברת נת"מ ומגזין INTER NEWS, למחצית שניה של שנת 2024, שם נקבע כי דמ"ש למ"ר משרדים באזור רמת החייל ינוע בגבולות שבין 70 ₪ ל- 75 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מסחר

בשומת המשיבה נקבעו דמ"ש למסחר בגבולות של 100 ₪ למ"ר למועד הקובע (לאחר הפחתה של עלות התאמה) וזאת על הצד הזהיר והשמרני. בשומה שערך השמאי המכריע יוסף נקבעו דמ"ש למ"ר מסחר בסך של 95 ₪ (לפני הפחתה של עלות התאמה). ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה נשענים על מספר מקורות מידע נוספים, בהתאמות הנדרשות לזמן ולתקופה. משכך, לא מצאנו צורך לטעון ולתמוך בעדם פעם נוספת.

חוזי שכירות: קיים קושי מהותי להתייחס לנתוני השכירות אותם מציגה שמאית המבקשת מפארק עתידים עצמו. בהעדר מועד חתימת הסכמי השכירות והתאמתם למועד הקובע כמבוקש, האם כוללים תנאים מיוחדים, באילו בניינים הם מצויים וכיוצ"ב. אין לנו אלא לשוב על דבריו של השמאי המכריע בתיק דנן, כפי שמצוין בהחלטתו הקודמת בחלקה בעניין אופיים של שטחי המסחר בבניין, שהם עדיפים על שטחי המסחר האחרים במתחם.

לסיכום, שימוש בערכי השווי שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע בבניין הנדון בגין אותו מימוש משנת 2022, וההתאמות המתבקשות למועד הקובע, מובילות לאומדן השבחה זהיר ושמרני.

טענות נוספות מהדיון ולאחריו:

- יש לשים לב, שהמועד הקובע בהליך כאן הינו בחודש יולי 2024, שהוא בשיא המלחמה והמתיחות הביטחונית, ובתקופה שענף התעסוקה חווה קושי עצום.
- בשומת המבקשת, השווי למ"ר תע"י עלה בשיעור משמעותי בהשוואה לשווי שנקבע בשומה המכרעת הקודמת, ואילו השווי למסחר נותר דומה.
- נדרש לבצע התאמות למועד הקובע, שבו יש דרישה גדולה לשטחי מסחר בפארק, ולא בכדי היזם בחר להסב שטחי תע"י למסחר.
- בכל מקום, ובמיוחד במרכז הארץ, שבו קיימים אלפי מ"ר של שטחי תעסוקה, הדבר משפיע לטובה על שטחי המסחר ומגדיל את הביקוש להם. בפרט נכונים הדברים בענייננו, שבו מדובר בפארק לתעסוקה, ואשר בו שטחי המסחר מצומצמים מאוד בהשוואה לשטחי התעסוקה, וששטח המסחר ממוקם במקום בו הוא יכול להנות גם מביקוש שאינו של עובדי הפארק בלבד.
- לפי פרסומי השמאי הממשלתי, שיעור התשואה במחצית הראשונה והשנייה של שנת 2024 הינו 7.0% לשטחי מסחר ו- 6.75% לשטחי תעסוקה. כולם יודעים שקיים קשר ישיר בין שיעור התשואה לבין מיקומו של הנכס. בשומת המבקשת, דמי השכירות בשטחי תע"י הוונו לפי שיעור של 6.5% ואילו המסחר לפי הממוצע הארצי.
- צריך שתהיה התאמה בשיעורי התשואה של שני היעודים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- לעניין השווי למ"ר משרדים שנקבע בשומת המשיבה: הפער בין שומות הצדדים הינו 13,000 ₪ - 14,000 ₪. בשומה המכרעת הקודמת נקבע שווי של 11,800 ₪ למ"ר תעשייה עתירת ידע, וזאת בתקופת שיא שלאחר ההתאוששות מהקורונה. יתר נתוני ההשוואה מובילים לשווי שנע סביב גבולות המחלוקת, אך יש לשים לב שעסקאות ההשוואה כוללות פוטנציאל מכוח תכנית 3561 להעצמה משמעותית של זכויות בניה. חלק מזכויות אלה כבר נוצלו בבקשות להיתרים בסביבה. בנסיבות אלו, 13,000 ₪ למ"ר הוא הרף העליון.

בשומת המשיבה הוצגו עוד מספר מקורות מידע ממועדים קודמים יותר למועד הקובע שבעניינו, וזאת לצורך קביעת דמי השכירות הראויים לייעוד תעשיית עתירת ידע.

בשקלול כלל הנתונים, תוך התבססות על דוחות נת"מ, החלטות שמאים מכריעים מסביבת הנכס וכיוצ"ב, הגענו למסקנה כי דמ"ש ראויים הינם בגבולות של כ- 65 ₪ למ"ר.

יש לזכור כי ההשבחה הנבחנת הינה למועד קובע בו שוק המשרדים קפוא וחווה קושי עקב המצב הביטחוני במדינה (אלמנט שעוצמתו פחותה או הפוכה במסחר).

בהתחשב בעובדה כי שיעור ההיוון בממוצע כלל ארצי ע"פ השמאי הממשלתי הינו 6.75% במועד הקובע, קבענו שיעור היוון של 6% בנכס הנדון המקובל במועד הקובע לאור מיקומו המרכזי, המוביל לשווי מ"ר בנוי של 13,000 ₪.

11.4. <u>התייחסות שמאית המבקשת</u>

- לפי החלטת הועדה, השטח שאושר לשימוש חורג הינו של 576 מ"ר, ובשומת המשיבה חושבה ההשבחה לשטח של כ- 636 מ"ר. לפי תכנית הקומה ישנו חדר שנאים וחדר מדרגות הקיימים עוד במצב קיים, ולכן אפשר שזה ההסבר לפער בשטחים.
- שווי למשרדים- בשומה המכרעת הקודמת שנערכה באותו הבניין ובאותה הקומה, נקבע שיעור היוון של 6.5% לשימוש של תע"י, בהשוואה לשיעור תשואה שנתי של 6.7% שפרסם השמאי הממשלתי לאותה התקופה. לפי פרסום השמאי הממשלתי, שיעור התשואה הארצי למועד הקובע הינו 6.75% ולכן, בהלימה להחלטה בשומה המכרעת, בשומת המבקשת נקבע שיעור תשואה של 6.5%.

בשומת המשיבה אומנם מציגים את השווי שנקבע בשומה המכרעת, אך בנוסף מציגים נתוני שווי רבים אחרים, ולא ברור כיצד נקבע לבסוף השווי למ"ר.

בשומת המשיבה שבהליך הקודם נקבע שווי של 14,000 ₪ למ"ר בנוי, ואילו בשומה כאן טוענים לשווי בנוי של 13,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בשומת המבקשת הוצגו נתוני שכירות מהמתחם עצמו, שנקבעו בחוזים שנחתמו בסמוך למועד הקובע, ואלא משקפים את מצב השוק ואת מאפייני סביבת הנכס בצורה הטובה ביותר.

- מסחר- בשומת המבקשת הובא בחשבון שיעור תשואה שנתי של 7%, לפי העקרונות שבשומה המכרעת הקודמת.

גם נתוני ההשוואה שבשומת המבקשת הם מהמתחם עצמו, ולפי המתודה שבשומה המכרעת הקודמת. בחודש דצמבר נחתמה עסקה נוספת להשכרת שטחי מסחר בנכס, וגם נתוניה הוצגו בשומת המבקשת.

ולכן, נתוני השווי שבשומת המבקשת, שהם מהמתחם עצמו ובסמוך למועד הקובע, הם המשקפים באופן המיטבי הן את מאפייני הנכס והן את מאפייני התקופה.

11.5. <u>דיון והכרעה</u>

<u>השטח החורג מתכנית</u>

במסגרת הוראותיה של תכנית מספר 2658ב', אשר קיבלה תוקף בשנת 2006, סך שטחי המסחר המותרים בפארק עתידים הוגדל מ- 2,600 מ"ר ל- 5,000 מ"ר, כאשר לפי מאזן שטחים שהוצג במסגרת היתר קודם לשימוש חורג, מסך השטחים כאמור נותרה בתחום הפארק יתרה של 17 מ"ר שטחי מסחר שטרם מומשה.

שמאי הצדדים מחשבים ההשבחה לשימוש חורג מתכנית לכל השטח המבוקש בהיתר לשימוש חורג, ובדומה להכרעתי בשומה המכרעת הקודמת שערכתי בעניינו של הנכס כאן, שאף היא נערכה לצורך אומדן ההשבחה עקב היתר שניתן לשימוש חורג מתכנית, משימוש של תעשייה עתירת ידע לשימוש של מסחר (להלן: "**שומה מכרעת קודמת**"), הרי שגם בשומה זו, בשל ההיקף הקטן של השטח, ובשל העובדה שאם יובא בחשבון שאותם 17 מ"ר הינם מכוח הוראותיה של תכנית מספר 2658ב' הרי שיש לחייבו בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית זו, בחרתי לקבל את עמדת שמאי הצדדים בעניין זה.

לפי החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה של המשיבה, וכן לפי היתר הבניה, השימוש החורג הותר בשטח של 576 מ"ר מתוך 2,546 מ"ר הקיימים בבניין, וזאת לאחר שבהיתר קודם הותר שימוש חורג בשטח של 1,970 מ"ר.

ובכל זאת, שמאי המשיבה קובע ההשבחה בגין שטח של כ- 636 מ"ר, וזאת בשל עמדתו לפיה שטח הבניין כולו הינו 2,624 מ"ר, ובהיתר קודם הותר שטח של 1,988 מ"ר.

מנגד, לעמדת שמאית המבקשת, את ההשבחה יש לחשב לפי השטח שבהחלטת ועדת המשנה, כאשר ייתכן שפער השטחים הינו בשל חדר שנאים וחדר מדרגות שקיימים עוד ב"מצב קודם".

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אני מקבל בעניין זה את עמדת שמאית המבקשת, הן מהטעם שזהו השטח שנקבע בהחלטת הוועדה, והן בשל העובדה, שלפי בדיקותיי, השטח שלא נכלל בהיתר הקודם הינו אכן בהיקף של כ- 636 מ"ר, אך שטח זה כולל גם שטח של "חדר שנאים קיים" ששטחו כ- 47 מ"ר, וכן "חדר עלייה לגג טכני" ששטחו כ- 13 מ"ר, וסביר ששטחים אלו לא נמנו במניין השטחים שהובאו בחשבון בהחלטת הוועדה.

<u>שווי שטחי תעשייה עתירת ידע</u>

במסגרת השומה המכרעת הקודמת טען שמאי המשיבה לשווי של 14,000 ₪ למ"ר בנוי משרדים, ושמאית המבקשת לא חלקה על קביעתו.

לצורך קביעת השווי הראוי, נבחנו במסגרת השומה המכרעת הקודמת הסכמי שכירות בבניינים שלהם מאפיינים דומים לאלו של בניין הנכס, ואלו כללו כ- 5,750 מ"ר שהושכרו ב- 7 הסכמי שכירות, שאחד מהם נחתם בשנת 2017, חמישה הסכמים נוספים שנחתמו בשנת 2020 והסכם אחד שנחתם בשנת 2022, ונמצא כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים הינם כ- 65 ₪ למ"ר בקומה ממוצעת 2.4.

מאחר והשטח מושא השומה ממוקם בקומת הקרקע, נקבעו דמי שכירות חודשיים ראויים של 64 ₪ למ"ר, ושווי של 11,800 ₪ למ"ר בנוי (לפי שיעור תשואה שנתי של 6.5%), נכון ליום 20.7.2022.

בשומת המשיבה בהליך כאן הוצג מידע לפיו בתקופה שבין שנת 2022 למועד הקובע שבהליך כאן, חלה הרעה בתנאי השוק של שטחי משרדים, וכן הוצג אוסף של נתוני שווי, ולפיהם נקבע כי דמי השכירות החודשיים הראויים הינם 65 ₪ למ"ר, ובהנחת שיעור תשואה שנתי של 6%, נקבע שווי של 13,000 ₪ למ"ר בנוי.

מנגד, בשומת המבקשת הוצגו נתונים לפיהם, על-סמך 8 חוזים חדשים שנחתמו ו- 13 חוזים שבהם מומשה האופציה להארכת תקופת השכירות, נכון לקבוע דמי שכירות חודשיים ראויים של 80 ₪ למ"ר. כמו כן הוצגו נתוני מכר ונתוני שווי נוספים של משרדים באזור התעסוקה של רמת החייל, ועל בסיס כל הנתונים כאמור קבעה שמאית המבקשת דמי שכירות חודשיים ראויים של 78 ₪ למ"ר ושווי של 14,400 ₪ למ"ר בנוי.

בסיכום הדיון עם הצדדים התבקשה שמאית המבקשת להעביר העתקים מהסכמי השכירות בתחום הפארק שצוינו בשומתה. לפי בקשת המבקשת, הסכמי השכירות שהועברו הינם לעיון החו"מ בלבד, ולכן לא יפורטו להלן מלוא הפרטים, אלא רק אלא שיש בהם להבנתי כדי ללמד על דמי השכירות הראויים.

סה"כ הועברו 7 הסכמי שכירות , שמהם עולים הפרטים שלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מספר הסכמים	מועד חתימה	בניין	קומה	מטרת שכירות	תקופת השכירות	שטח	דמ"ש חודשי
3	2024	4	גבוהה	משרד/אולפן הקלטות	כ- 24 חודשים + תקופות אופציה	35 מ"ר בממוצע	82 ₪/מ"ר
1	2024	2	2	משרדים	27 חודשים + אופציה ל- 27 חודשים נוספים	255 מ"ר	72 ₪ למ"ר
1	2024	1	קרקע	מוקד רפואי	120 חודשים + אופציה ל- 60 חודשים נוספים	722 מ"ר	בממוצע בתקופת השכירות של 120 חודשים- 69 ₪ למ"ר. עלויות התאמה של המשכירה כ- 19 ₪ למ"ר.
1	2024	1	2	מכללה	59 חודשים + 5 תקופות אופציה של 12 חודש בכל תקופה	1,254 מ"ר	בממוצע ב- 5 שנים ראשונות- 73 ₪ למ"ר. השתתפות המשכירה בעלויות התאמה שעלותן כ- 23 ₪ למ"ר.
1	2024	4	קומה ממוצעת- 7.5	משרד ממשלתי	60 חודשים + 2 תקופות אופציה ל- 60 חודשים כל אחת.	8,688 מ"ר	כ- 68 ₪ (בהתחשב בתקופת גרייס של חודש אחד בכל שנה).

לאחר שבחנתי את היקף השטחים המושכרים, זהות השוכרים, מאפייני הבניין והקומה בה ממוקמים השטחים שהושכרו, סביר לעמדתי לקבוע, כי בהתאמה למאפייניו של הנכס מושא שומה זו, דמי השכירות הראויים במועד הקובע הינם 68.5 ₪ למ"ר.

בדומה לקביעתי בשומה המכרעת הקודמת, הרי שגם בשומה זו סביר לעמדתי להביא בחשבון שיעור תשואה שנתי שהוא נמוך ב- 0.2% משיעור התשואה הארצי המפורסם על-

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ידי השמאי הממשלתי, וזאת לאור מיקומו של הנכס באזור מרכזי, מחד גיסא, ובהתחשב בעובדה שהשימוש המותר הוא של תעשייה עתירת ידע, מאידך גיסא.

לפי פרסומי השמאי הממשלתי, במחצית השנייה של שנת 2024 שיעור התשואה הארצי בשטחי משרדים הינו 6.75%, ולכן, בהינתן דמי השכירות הראויים שנקבעו לעיל, ושיעור תשואה שנתי של 6.55%, נכון היה לקבוע שווי של 12,550 ₪ למ"ר בנוי.

עם זאת, בהתחשב בעמדת שמאי המשיבה, יובא בחשבון בשומה זו שווי של 12,750 ₪ למ"ר בנוי.

<u>שווי שטחי מסחר</u>

בשומה המכרעת הקודמת, לאחר בחינה של הסכמי שכירות לשטחי מסחר בנכס עצמו, בפארק ובשטחי מסחר מעברו הדרומי של רחוב דבורה הנביאה, נקבעו דמ"ש חודשיים ראויים של 95 ₪ למ"ר מסחר, התואמים את מאפייני הנכס.

בהליך כאן, שמאי המשיבה מפנה לשומת IFRS שנערכה בעניינו של נכס סמוך, מעברו הדרומי של רחוב דבורה הנביאה (רח' דבורה הנביאה 122, גו"ח 6338/60), אשר במסגרה נקבע שווי של 19,000 ₪ למ"ר בנוי מסחר נכון ליום 31.12.2024 (בהשוואה לשווי של 17,000 ₪ למ"ר בנוי מסחר שנקבע שנה קודם), וכן לשווי של 23,000 ₪ למ"ר מסחר שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע אלי כהן בעניינו של נכס ברחוב ראול ולנברג 16 (גו"ח 6638/349) ולנתוני שווי נוספים שצויינו בשומה המכרעת הקודמת, ועל-סמך הנתונים כולם קבע הוא שווי של 21,000 ₪ למ"ר מסחר בנכס ברמת מעטפת, שמהם גזר דמי שכירות חודשיים ראויים של 110 ₪ למ"ר (לפי שיעור תשואה שנתי של 6.25%).

מנגד, שמאית המבקשת עומדת על המאפיינים השונים של שטחי המסחר בפארק בהשוואה לשטחי מסחר אחרים בסביבה שאינם בפארק עצמו, ומציינת את עיקר הנתונים מהסכמי השכירות של שטחי מסחר בנכס עצמו וכן דמי שכירות חודשיים בשטחי מסחר אחרים בפארק, ולפיהם קובעת היא דמי שכירות חודשיים ראויים של 84 ₪ למ"ר.

גם בעניינם של שטחי המסחר נבחנו על-ידי הסכמי שכירות של שטחי מסחר שהעבירה שמאית המבקשת, וכן נתונים נוספים, כלהלן:

- במסגרת השומה המכרעת הקודמת נבחן הסכם השכירות שחתמה המבקשת עם חברת סטוק קונספט, אשר במועד הקובע של שומה זו שוכרת 860 מ"ר, ונמצא כי ההסכם מלמד על דמי שכירות חודשיים ראויים של 85 ₪ למ"ר ברוטו. בבדיקה מעודכנת שנערכה, בהתאם למתודה המפורטת בשומה המכרעת הקודמת, לא נמצא צורך בעדכון דמי השכירות הראויים הנלמדים מהסכם זה.
- לפי הסכם שכירות מיום 31.12.2024, שנערך בין המבקשת לבין החברות ב.א.ר חנוכה נכסים בע"מ ו- א.א.ד.צ אונו מרקט פלייס בע"מ (להלן: "**מרקט**"), לתקופה של 36

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חודשים + 3 תקופות אופציה של 87 חודשים כל אחת, הושכר בנכס שטח של 1,936 מ"ר ברוטו, למטרת הפעלה של "מרקט" הכולל חנויות שונות.

דמי שכירות החודשיים נקבעו ל- 93 ₪ למ"ר, אך למעט שטחים שישמשו כמעברים לצורך גישה לממ"ד/ממ"ק או שטחים שישמשו כמחסנים תפעוליים לחנויות, ששטחם לא יעלה על 20% משטח המושכר ברוטו, עליהם ישולמו דמי שכירות של 46.5 ₪ למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה.

שמאית המבקשת הביאה בחשבון שהסכם זה משקף דמי שכירות של 93 ₪ למ"ר.

בהנחה לפיה דרכי הגישה לממ"ד/ממ"ק וכן שטחי המחסנים, יהוו כ- 10% משטח המושכר, יובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים משוקללים של כ- 88 ₪ למ"ר.

- משני הסכמים שכירות נוספים שהועברו לעיוני, של שטחי מסחר בפארק שהושכרו למטרות שאינן הסעדה/בתי קפה, עולה כי דמי השכירות החודשיים הינם בממוצע כ- 84 ₪ למ"ר.

- בשומה המכרעת הקודמת צוין, כי לפי הסכם משנת 2020 הושכרו בסמוך לנכס שטחי מסחר בהיקף של כ- 4,700 מ"ר לרשת "רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ", בדמי שכירות חודשיים של 95 ₪ למ"ר, כאשר ההנחה הייתה שדמי שכירות אלו מוטים כלפי מטה בשל הצפי שתקופת השכירות תהא קצרה, ולאור הסכם שכירות משנת 2016 לפיו שטחים אלו הושכרו בדמי שכירות חודשיים של 118 ₪ למ"ר.

- כפי שציין שמאי המשיבה, בשומת IFRS שנערכה על-ידי משרד שמאי המקרקעין גרינברג-אולפינר בעניינו של נכס הממוקם ברחוב דבורה הנביאה 122 (גו"ח 666338/129) נקבע שווי של 19,000 ₪ למ"ר בנוי מסחר המשמש למרכול ומסעדות בשטח כולל של 5,077 מ"ר ואשר בצמוד לו 193 מקומות חניה, וזאת בהנחת שיעור תשואה שנתי של 6.25%, כך שלפי נתון זה, דמי השכירות החודשיים הינם כ- 99 ₪ למ"ר מסחר בנוי.

לאור הנתונים שלעיל, ובמתן משקל גבוה לנתוני השכירות בנכס עצמו, סביר לעמדתי לקבוע דמי שכירות חודשיים ראויים של 90 ₪ למ"ר מסחר ברוטו.

<u>שיעור התשואה הראוי</u>

בשומה המכרעת הקודמת, השווי הבנוי של שטחי המסחר נקבע לפי שיעור תשואה שנתי הגבוה משיעור התשואה הראוי לשטחי מסחר במיקומו של הנכס כאן, וזאת בשל ההחלטה שלא להביא בחשבון עלויות התאמה בסוף תקופת השימוש החורג, וזאת לאור האפשרות שבתום תקופת השימוש החורג ניתן יהיה להמשיך את השימוש המסחרי ולכן, על-דרך הזהירות הובא בחשבון כאמור שיעור תשואה גבוה.

במועד הקובע בהליך כאן, כבר פורסמה ברשומות הודעה על הפקדתה של תכנית תא/מק/5074 (מספר מקוון 507-0962480)- תכנית שימושים פארק עתידים תל אביב,

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

וביום 6.11.2023 ניתנה החלטה שהתכנית אינה טעונה אישור השר, וביום 10.2.2025 פורסם דבר אישורה ברשומות. תכנית זו מרחיבה את מגוון השימושים המותרים בפארק, ובכלל אלה גם שימושי מסחר שונים, וקובעת חזיתות מסחריות רציפות במגרשים השונים שבפארק, לרבות במגרש בו ממוקם הנכס, וקובעת ששטחי התעסוקה יהוו 75% מסך השטחים העיקריים.

לפיכך, לעמדתי, במועד הקובע של שומה זו, הקונה הסביר היה מביא בחשבון, ברמת וודאות גבוהה מאוד, שגם לאחר תום תקופת השימוש החורג ניתן יהיה לעשות שימוש מסחרי בנכס, כך שלא יידרשו עלויות התאמה לצורך השבת הנכס לשימוש של תעשיה עתירת ידע.

ולכן, לא תובא בחשבון הפחתה משיעור התשואה בשל החשש שיידרשו עלויות התאמה בסוף תקופה.

בהינתן שלפי פרסומי השמאי הממשלתי הראשי, שיעור התשואה בממוצע ארצי של שטחי מסחר בשנת 2024 הינו 7.0%, הרי שלאור מיקומו של הנכס כאן, סביר לקבוע שיעור תשואה שנתי של 6.5%.

<u>עלויות התאמה</u>

שמאי המשיבה הפחית עלויות התאמה לפי 10 ₪ למ"ר, ואילו שמאית המבקשת קבעה עלויות התאמה של 6 ₪ למ"ר, וזאת בהסתמך על הסכום שנקבע בהסכם שבין המבקשת לבין מרקט, באשר להשתתפותה של המבקשת בעלויות ההתאמה שנקבעו.

אלא שבהסכם זה נקבע שהמבקשת תשתתף במחצית בלבד של עבודות התאמה שעלותן הכוללת היא 2,000,000 ₪. כך שבהינתן ששטח המושכר הינו 1,936 מ"ר, הרי שעלות עבודות ההתאמה למ"ר שבה נושאת המבקשת הינה כ- 516.3 ₪ למ"ר, ובהנחת שיעור תשואה שנתי של 6.5%, כ- 33.6 ₪ למ"ר, שהם כ- 2.8 ₪ לחודש.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	נתון	שווי	סה"כ
"מצב קודם"			
שווי כשטח לתע"י	576 מ"ר	12,750 ₪/מ"ר	**7,344,000** ₪
"מצב חדש"			
דמ"ש שנתיים			602,726 ₪[4]
דמי שכירות ל- 10 שנים (לפי שיעור היוון 6.5%) (מקדם 7.1888)			4,332,895 ₪
שווי לשימוש של תע"י דחוי ל- 10 שנים (שיעור היוון שנתי- 6.55%)			3,894,020 ₪
סה"כ שווי "מצב חדש" (מעוגל)			**8,227,000** ₪
השבחה			**883,000** ₪

[4] . 602,726.4 ₪= 12 חודש x (2.8 ₪ עלויות התאמה – 90 ₪) x 576 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה שחלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה ב (₪)	היטל השבחה ב (₪)
שימוש חורג	31.7.2024	883,000	441,500

להיטל ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il