תאריך עברי:	ל"כסלו/תשפ"ה
תאריך לועזי:	31/12/2024
מס' תיק רמ"י:	900300324
מספרינו (אופק):	50302
לקביעת שכ"ט:	11.85

לכבוד:

גב' אסתר נורי,	מר אמיר פישלר,	מר ספי רביב,
ראש צוות לקידום עסקות תעסוקה,	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב עסקי מרכז, רמ"י	בדוא"ל:	בדוא"ל:
בדוא"ל: estern@land.gov.il	amir@netivot-yetzira.com	Sepi@krs-realestate.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 6368 חלקות 137-138, חלק ממגרש 11 בתמ"ל/2006, רחוב הזיתים, גבעת שמואל

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 21/05/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות, וזאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות, בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למטרת תעשייה.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין אמיר פישלר ביום 15/11/2022- **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיג, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ספי רביב מיום 21/11/2022 – **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 23/06/2024 התקיים דיון במערכת "Teams" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 23/06/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 23/06/2024 התקבל מאת שמאי המשיגים סקירת נדל"ן לתעשייה שנערכה ע"י אגף הכלכלה בבנק לאומי.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא עסקאות ההשוואה, ערכי שווי ומקדמי ההתאמה הנדרשים.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6368
חלקות:	137-138
שטח רשום:	חלקה 137: 1,036 מ״ר, חלקה 138: 1,232 מ״ר.
מגרש:	11 עפ״י תכנית תמ״ל 2006.
שטח מגרש:	2,831 מ״ר
חלק יחסי במגרש:	חלקה 137: 10.55%, חלקה 138: 12.54%, סה״כ 23.09%.
מהות:	קרקע למסחר ומגורים.
מיקום:	רחוב הזיתים, גבעת שמואל

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה הינו מועד שומת המשיב דהיינו לתאריך - 15/11/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 29/10/2024 על ידי רועי כרמי – מתמחה וביום 17/12/2024 ע״י החת״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של חלקות 137-138 בגוש 6368 ביעוד מסחר ומגורים, הממוקם ברחוב הזיתים פינת סמטת פנינה קליין, בצפון-מזרח העיר גבעת שמואל.

6.1. הסביבה:

גבעת שמואל היא עיר במחוז המרכז הגובלת עם הערים רמת גן בדרום, פתח תקווה ממזרח, בני ברק במערב וקריית אונו בדרום.

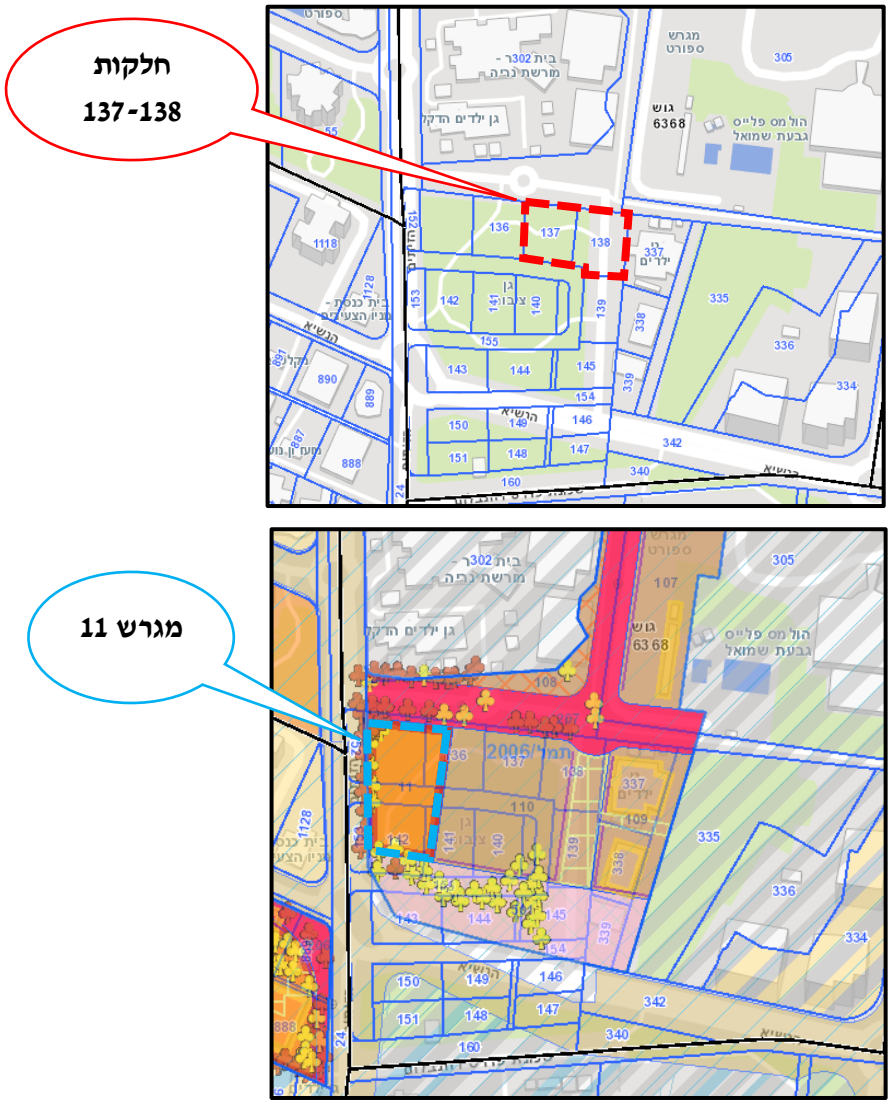
נשוא השומה ממוקם בצפון-מזרח העיר, צפונית לשכונת רמת הדר וממזרח לשכונת רמת הדקלים.

רחוב הזיתים הינו רחוב מרכזי החוצה את העיר לאורכה.

סביבת הנכס מאופיינת במגדלי מגורים חדשים לצד מבני ציבור – בתי כנסת, גני ילדים, מגרשי ספורט ושצ״פ.

הפיתוח סביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה הינן חלקות 137-138 בגוש 6368 בשטח כולל של 2,268 מ"ר, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון מהוות 23.09% ממגרש 11 עפ"י תכנית תמ"ל/2006 ביעוד מסחר ומגורים, הממוקמות ברחוב הזיתים פינת סמטת פנינה קליין בגבעת שמואל.

מגרש 11 צורתו טרפז בשטח 2,831 מ"ר, להלן גבולותיו:

צפון – סמטת פנינה קליין.

מזרח – מגרש 110 בתמ"ל/2006 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

מערב – רחוב הזיתים.

מביקור במקום החלקות משמשות כחלק מפארק ציבורי ודרך.

תמונות הנכס:

חלקות 137-138 (מבט לסמ' פנינה קליין):





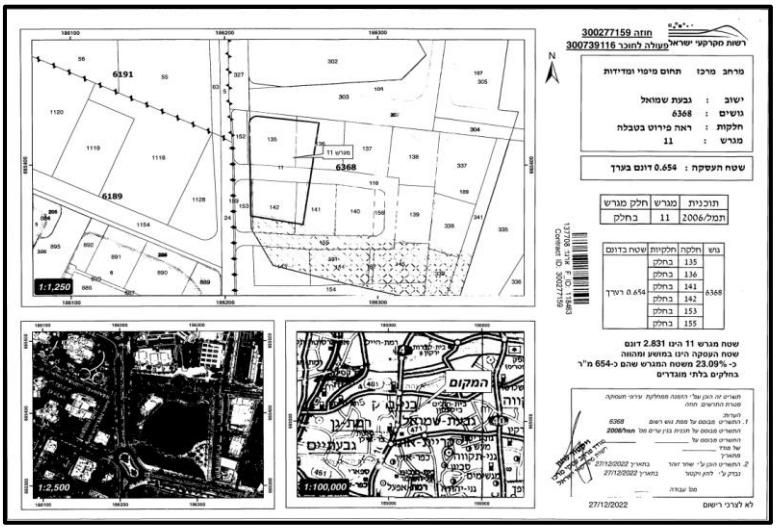
מגרש 11 (מבט לרח' הזיתים):



מגרש 11 (מבט לסמ' פנינה קליין):



להלן תשריט רמ"י מיום 27/12/2022:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

נכון למועד עריכת השומה, התקבלה הערת לשכת רישום המקרקעין (טאבו), לפיה לא ניתן להפיק נסח רישום עדכני לנכס שבנדון היות והחלקה נמצאת בהליכי רישום.

7.2 הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 26/05/1987 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין איירונמטל בע"מ (להלן "החוכר"). להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6368 חלקות 137-138.
השטח המוחכר:	2,268 מ"ר
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 23/07/1956 ועד ליום 22/07/2005.
מטרת החכירה:	מפעל ליציקת וזיקוק מתכות אל-ברזליות.
קיבולת בניה:	40% בקומה ב- 3 קומות, ובסה"כ 120%.

8. המצב תכנוני:

8.1 הנכס שבנדון כלול בין היתר בתוכניות כמפורט להלן:

תכנית	י.פ	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
תמל/2006	9183	01/11/2020	התחדשות עירונית בשכונת גיורא
427-0419887	8734	10/03/2020	תכנית מתאר כוללנית - גבעת שמואל
ממ/3180	6566	20/03/2013	הגדלת חדרי יציאה לגג
ממ/950	3317	31/03/1986	אזור תעשייה ומלאכה

8.2 חלופה 2 - תכנית תמל/2006:

תכנית מועדפת לדיור, להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות ליעוד מגורים ד':

1. הבינוי במגרשים יכלול מגדל ובניה מרקמית, למעט מגרשים מס' 1 ו-11 שיכללו מגדל בלבד.
2. שימושי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע הכפולה, לרבות קומת יציע (גלריה). לא יותרו שימושי מגורים בקומות אלו במבנים המסומנים בחזית מסחרית.
3. 20% מסך יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות (דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 80-30 מ"ר הכוללים שטח עיקרי וממ"ד).
4. במגרש 11 ניתן יהיה להסב זכויות בניה (עיקרי ושירות) לשימוש מלונאות. במידה ואפשרות זו תמומש, יחס ההסבה יהיה 2:1, כלומר ניתן יהיה להקים 2 מ"ר בנויים למלונאות חילופין ל -1 מ"ר למגורים.
5. בכל המגרשים תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה מעבר למפורט בטבלה, במידה ושוכנע מהנדס העיר כי תוספת זו נדרשת לטובת מתן פתרון חניה תת קרקעי מלא למגרש. לטובת קומות אלו תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בסך 90% משטח המגרש.
6. בנוסף לשטחים העיקריים, יתווספו 100 מ"ר עיקריים למועדון דיירים/ רווחה. שטחים אלו אינם ניתנים להמרה לשימושי מגורים.
7. שטחי השירות התי"ק, הינם בעבור כלל השימושים במגרש.

סיכום זכויות הבניה:

מגרש	יעוד	גודל מגרש	מעל כניסה קובעת		מתחת כניסה קובעת		סה"כ שטחי בניה	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
11	מגורים ד'	2831	5280	2700		5120	13100	60		17	3	720
	מסחר		600	200								

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ** בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי רמ"י - כולל פיתוח	שמאי המשיגים - ללא פיתוח
חלופה 1	7,970,000 ₪	15,570,000 ₪
חלופה 2	20,880,000 ₪	17,650,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשיה:

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

להלן עסקאות ההשוואה:

- 5 נתוני היצע דמ"ש שטחי תעשיה ודו"ח נת"מ 2021 מאזה"ת סגולה בפתח תקווה, בהתאמה למו"מ 5% מתקבלים דמ"ש ממוצעים למ"ר 44 ₪, שיעור היוון 6.8%, רווח יזמי בשיעור 15%, עלות בנייה בסך 3,000 ₪ למ"ר, הפחתה למיקום 5%, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,600 ₪.
- דו"ח נת"ם 2021: חציון 1 – 7,000 ₪ למ"ר קרקע, חציון 8,000 ₪ למ"ר קרקע, בהפחתה למיקום בשיעור 5% ובהתאמה למו"מ בשיעור 5%, לפי 1,775 מ"ר אקו' לדונם מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,800 ₪.
- לסיכום - בממוצע בין הגישות, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,700 ₪.

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר חנויות בגבעת שמואל וחילוץ יתרה לקרקע.

להלן עסקאות ההשוואה:

- 4 עסקאות מכר חנויות בגבעת שמואל, מחיר למ"ר בנוי בממוצע 21,765 ₪, בניכוי רווח יזמי בשיעור 25%, עלויות בנייה בסך 7,500 ₪ למ"ר, ותוספת פיתוח למ"ר 420 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה 10,330 ₪.

מגורים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על מכרזי רמ"י לבנייה רוויה בתמל/2006 כדלקמן:

מכרז	תאריך	מגרש	שווי מר"מ כולל פיתוח	משקל בשקלול
רמי 321/2021	11/05/2022	9	₪ 15,153	20%
רמי 321/2021	12/05/2022	10	₪ 13,979	20%
רמי 175/2022	29/08/2022	7	₪ 16,528	20%
רמי 175/2022	**29/08/2022**	**11**	**₪ 13,201**	**40%**
ממוצע			**₪ 14,400**	

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, פרק כ"ה, מדצמבר 2017 סעיף 5, שומת הנכס נערכה לקרקע כריקה ופנויה בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים.

חלופה 1:

- זכויות הבניה - יעוד תעשייה מסורתית, סה"כ 120% ב- 3 קומות בהתאם להזמנת השומה.
- עסקאות השוואה - לאור העובדה כי אין שטחי תעשיה מסורתיים בגבעת שמואל הובאו בחשבון נתונים מאזור התעשיה סגולה שבפתח תקווה ובוצעו התאמה למיקום 0.95.

חלופה 2:

- מהות נכס - מגורים ומסחר, האפשרות להמרת המגורים למלונאות לא מהווה את השימוש היעיל והטוב ולכן לא הובאה בחשבון בשומה זו.
- מקדם הפחתה למושעא במגרש 11 עם קק"ל - 0.97.
- בפוטנציאל התכנוני לא הובאה בחשבון הקלת שבס, הן לאור שטח עיקרי ממוצע נמוך יחסית בתחום תמל/2006 והן לאור העובדה כי עד להכנת תוכנית בינוי למתחם, העירייה איננה מעניקה בסוגיה זו.
- עסקאות השוואה - מכרזי רמ"י משנת 2022 אליהם הוגשו הצעות רבות הנמצאים בסמוך לנשוא השומה לרבות מכרז ביתרת המגרש נשוא השומה שנילקח בשקלול בשיעור 40% ויתר 3 העסקאות בשיעור 20%.
- החלק היחסי של נשוא השומה במגרש 11 - 23.09%.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות חוזיות לתעשייה:

שטח קרקע				2,268
שימוש	**אחוזים**	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי ק"ק	40%	907.20	1.00	907
עיקרי ק"א	40%	907.20	0.60	544
עיקרי ק"ב	40%	907.20	0.40	363
חצר		1,360.80	0.25	340
סה"כ מ"ר אקו				2,155
שווי מ"ר אקו				₪ 3,700
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪ 7,970,000**

חלופה 2 – אומדן שווי מלוא הזכויות לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל:

שטח מגרש 11				2,831
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**שווי למ"ר אקו'**	**סה"כ**
עיקרי מסחר	600	1	₪ 10,330	₪ 6,817,800
פלדלת מגורים	6,000	1	₪ 14,400	₪ 86,400,000
סה"כ שווי מגרש				₪ 93,217,800
הפחתה למושע			0.97	₪ 90,421,266
שווי חלק יחסי במגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח				₪ **20,880,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשייה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה לעסקת מכר מגרש תעשיה, דו"ח נת"מ ופסיקות של שמאים מחוזיים בתחום אזורי התעשיה הסמוכים בתחום פתח תקוה, הוד השרון וכפר סבא. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

- בהתאם לדיווח באתר הבורסה, בחודש 10/21 חברת יובלים רכשה מגרש באזה"ת סגולה בפתח תקווה בשטח 21.865 דונם, תמורת 165,000,000 ₪. משקף שווי של 7,500,000 ₪ לדונם.
- 7 פסיקות שמאים מחוזיים בתחום פתח תקוה, הוד השרון וכפר סבא, שווי למ"ר מבונה תעשיה 3,600 ₪ - 4,840 ₪.

מגורים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה למכרז רמ"י בנכס הנדון, שנערך על יתרת הזכויות במגרש 11 בסמוך למועד הקובע לשומה. התמורה בסך 58,800,000 ₪ לא כולל פיתוח, לזכויות של 76.91% במגרש ושווי נשוא השומה 17,650,000 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מיקום הנכס - בצפון גבעת שמואל בסמוך לגבול העירוני עם פתח תקווה.

חלופה 1:

- שווי מ"ר מבונה תעשיה - במועד הקובע מחירי המגרשים לתעשייה הינם בשיא לאחר עליה דרמטית שנבעה בעיקר מכניסת חברות בינלאומיות רבות לשוק המקומי וכן עקב הגידול ברכישות און ליין. הביב לשווי עסקת יובלים באזור התעשיה של סגולה במיקום נחות מנשוא השומה ומאידך כשנה לפני המועד הקובע ובשוק עולה ולכן וניתן לבסס את השווי של התעשיה לפי שווי של 7.5 מיליון ₪ לדונם.
- התייחסות לשומת המשיב - גישת היוון היצע דמ"ש אינה אמינה לאור כך שכל סטיה ולו אף קטנה באחד הנתונים גוררת סטיה ניכרת בתוצאה. הנכס מהווה מגרשים ביעוד תעשיה בסמוך לאזורי התעשיה בפתח תקווה בו קיים מסד נתונים נרחב של קרקעות.

חלופה 2:

- שווי מ"ר מבונה מגורים - לצורך קביעת השווי יש להסתמך על העסקה שנערכה בנכס שמשקפת את כלל

יתרונותיו וחסרונותיו. הממוצע שערך שממאי המשיב מעוות את התוצאה שכן לכל מגרש יש את המאפיינים שלו.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה 1 - שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות לתעשייה:</u>

שווי דונם לתעשייה	₪ 7,500,000
שטח נשוא השומה בדונם	2.268
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	**₪ 17,000,000**
הוצ' פיתוח	₪ 1,429,050
סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח	**₪ 15,570,000**

<u>חלופה 2 - אומדן שווי מלוא הזכויות לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל:</u>

מכרז רמ"י יתרת זכויות מגרש 11 ללא פיתוח	76.91%	₪ 58,800,026
שווי מגרש 11 בשלמות		₪ 76,453,031
חלק יחסי במגרש 11		23.09%
שווי ללא פיתוח		**₪ 17,650,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 23/06/2024 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

- **<u>שווי לתעשייה:</u>**

בהתאם לסקר של אגף האשראי בבנק לאומי בנושא עליית מחירי התעשייה בשנים האחרונות, מדובר בעלייה בשל כ- 40% הנובעת בעיקרה ממשבר הקורונה והעלייה במסחר אונליין. יש הכרעה של השמאית המחוזית ענת שצמן בכפר סבא, שפורסמה לאחר המועד הקובע לפיה נקבע 5,600 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע בתחילת 2023. השווי למ"ר מבונה בשומת ההשגה בסך 6,300 ₪, גבוה בכ- 12% מהקביעה בכפ"ס. פער זה הינו סביר בהתחשב במיקום.

בנכס הנדון נערכה שומה מכרעת של השמאי ארנון גולדברג, לפיה נקבעה שווי למצב קודם בסך 7.9 מש"ח למועד קובע בנובמבר 2020. ישנו פער של שנתיים בין המועדים הקובעים, כאשר בשנים אלו נצפתה עליית מחירים עקבית במחירי המגרשים לתעשייה.

לפי דו"חות נת"מ לחציון 2 בשנת 2020, שווי לדונם באזה"ת סגולה מוערך בכ- 7 מש"ח, ולפי דו"ח לחציון 2 בשנת 2022 השווי לדונם הוערך בכ- 9 מש"ח.

- **<u>שטחי שירות:</u>**

הזכויות החוזיות הינן ל- 120%, כאשר בהתאם להחלטות המועצה זכויות אלו הינן לשטחים עיקריים, ברמ"י לא התקבלה הטענה בדבר תוספת שטחי השירות.

- **<u>חלופה 2:</u>**

שמאי המשיבה ערך ממוצע של 4 מכרזי רמ"י, אין כל צורך בניתוח ושווי מ"ר מבונה, לאור קיומה של

עסקה בנכס הנדון. בהתאם לתקינה ולפסיקה כאשר ישנה עסקה בנכס אין צורך בעסקאות נוספות. העסקה בנכס סמוכה למועד הקובע ומגלמת את כלל מרכיבי הנכס ללא צורך בהתאמות. לכל מגרשי המכרזים שנותחו יש את מאפייניו שלו ויש צורך במקדמי התאמה.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיב:</u>

- **<u>שווי לתעשייה:</u>**

מיקום הנכס בעייתי לשימושי תעשייה לאור סמיכות לשכונת מגורים, נגישות קשה בתוך גבעת שמואל, למרות קרבתו לכביש 4. המיקום אינו טבעי לשימושי תעשייה. כאשר מדובר על דו"ח נת"מ, צריך לזכור כי מדובר על נתוני ביקוש ולא על עסקאות, אין וודאות למחירים המוצגים בו, אך ניתן לקבל ממנו אינדיקציה. בשנה האחרונה היו 2 הכרעות של שמאיים מחוזיים בקריית אריה:

- אופק 48991 למועד קובע 24/04/2023 בה נקבע שווי מר"מ בסך 4,286 ₪.
- אופק 49302 למועד קובע 02/11/2022 בה נקבע שווי מר"מ בסך 4,167 ₪.

אזה"ת קריית אריה עדיף במיקומו כהשוואה לכפר סבא או סגולה או הנכס הנדון.

- **<u>שטחי שירות:</u>**

השווי הוערך בהתאם לזכויות החוזיות וע"פ החלופות והזמנת השומה, ככל ותתקבל הנחייה להתייחס גם לשטחי שירות, אין מניעה לתקן.

- **<u>שווי חלופה 2:</u>**

בשומתי לעסקה בנכס ניתן משקל כפול לעומת שאר עסקאות ההשוואה. לעסקה בנכס יש משמעות גדולה וצריך להתחשב בה, אך גם בה ישנם גורמים שיכולים להשפיע על ניתוחה ועל השווי. כמו כן, בהתאם לתקינה השמאית יש להתייחס לפחות ל- 3 נתוני השוואה ולפיכך הובאו 3 מכרזים נוספים מאותו רחוב, אותו תמ"ל ובכולם עירוב שימושים.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי החלקות הנדונות לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב עסקאות ההשוואה, עסקה בנכס, ערכי שווי ומקדמי ההתאמה הנדרשים.

<u>חלופה 1 – זכויות חוזיות לתעשייה:</u>

לצורך קביעת ערכי השווי לתעשייה התבסס שמאי המשיב על גישת היוון הכנסות דמ"ש לתעשייה בשילוב גישת ההשוואה וחילוץ יתרה לקרקע מאזה"ת סגולה בפתח תקווה, בהתאמה למיקום 0.95.
שמאי המשיג התבסס על גישת ההשוואה הישירה לדיווח לבורסה של עסקת מכר מגרש תעשיה באזה"ת סגולה בפתח תקווה.
עסקת ההשוואה הישירה כוללת פוטנציאל ולכן לא ניתן להתבסס עליה. להערכתי גישת היוון הכנסות דמ"ש הינה הגישה המועדפת לקביעת שווי מ"ר מבונה, היות וגישה זו מנטרלת זכויות נוספות ופוטנציאל.

חלופה 2 – מסחר ומגורים:

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר חנויות בגבעת שמואל וחילוץ יתרה לקרקע.
להערכתי גישת היוון הכנסות דמ"ש חנויות בגבעת שמואל הינה הגישה המועדפת לקביעת שווי מ"ר מבונה, היות וגישה זו מנטרלת זכויות נוספות ופוטנציאל.

מגורים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על מכרזי רמ"י לבנייה רוויה בתמל/2006, למכרז בנכס ניתן משקל כפול לעומת שאר עסקאות ההשוואה.

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג רק על מכרז רמ"י בנכס הנדון, שנערך על יתרת הזכויות במגרש 11 בסמוך למועד הקובע לשומה.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ובשומתי אתבסס על גישת ההשוואה הישירה למכרזי רמ"י בתמ"ל/2006 בסמוך למועד הקובע. עסקה בנכס מהווה את הבסיס הטוב ביותר לצורך קביעת שווי השוק של אותו הנכס אך בהתאם לתקינה לא ניתן להתבסס רק על עסקה אחת בקביעת השווי. בתחשיבי העסקה בנכס נלקחה בחשבון במשקל 50% ויתר העסקאות המשקל 50%.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות המצויות במחלוקת בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

חלופה 1:

10.2.2. **שטחים להערכה:**

לטענת שמאי המשיב יש לקחת בחשבון בנוסף 20% שטחי שירות, טענה זו נדחתה ע"י רמ"י ותחשיבי בהתאם להזמנת השומה ליעוד תעשיה עם קיבולת בניה של 120% ב- 3 קומות.

10.2.3. **עסקאות השוואה לתעשייה:**

היות ולא נמצאו עסקאות השוואה לשטחי תעשיה מסורתיים בגבעת שמואל הובאו בחשבון נתונים מאזור התעשיה קרית אריה ומטלון בפתח תקווה בהתאמה למיקום 0.95.

חלופה 2:

10.2.4. **מקדם הפחתה למושע:**

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ובתחשיבי נילקח בחשבון מקדם הפחתה למושע 0.97 ביחס לעסקאות ההשוואה למגרשים בבעלות אחת.

10.2.5. **שטחי מסחר:**

תחשיבי וניתוח מכרזי רמ"י בהתאם לשטח ברוטו למסחר הכולל שטח עיקרי בתוספת 10% שטחי שירות.

10.2.6. **פוטנציאל:**

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי עסקאות ההשוואה של מגרשי מסחר ומגורים בתמ"ל/2006 מגלמים פוטנציאל.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. שווי לתעשייה:

עסקאות השוואה - דמ"ש תעשייה				
תאריך	**כתובת**	**שטח במ"ר**	**דמ"ש חודשיים**	**דמ"ש למ"ר**
13/02/2022	המרץ 8 קרית אריה	250	₪ 13,000	₪ 52
21/06/2022	המגשימים 24, קרית מטלון	370	₪ 20,000	₪ 54
22/06/2022	המגשימים 20, קרית מטלון	140	₪ 6,500	₪ 46
18/09/2022	אריה שנקר 13 קרית אריה	112	₪ 5,500	₪ 49
20/10/2021	השילוח 13 קרית מטלון	175	₪ 9,500	₪ 54
11/11/2020	המגשימים 20 קרית מטלון	103	₪ 4,500	₪ 44
ממוצע דמ"ש				**₪ 50**
הפחתה למו"מ			**0.95**	**₪ 47**
שיעור היוון				6.70%
שווי מ"ר בנוי				₪ 8,495
רווח יזמי				1.15
עלויות בנייה				₪ 3,500
שווי מ"ר מבונה				**₪ 3,887**
התאמה למיקום			**0.95**	**₪ 3,693**

10.3.2. שווי למסחר:

עסקאות השוואה - דמ"ש למסחר בגבעת שמואל					
תאריך	**כתובת**	**שטח במ"ר**	**דמ"ש חודשיים**	**התאמה למיקום**	**דמ"ש למ"ר**
29/03/2022	מנחם בגין, רמת הדר	150	₪ 15,000	1	₪ 100
17/03/2022	הנשיא 73	156	₪ 17,000	1	₪ 109
18/09/2021	רמת הדר	310	₪ 38,500	1	₪ 124
16/06/2022	השכונה הותיקה	108	₪ 13,716	1	₪ 127
02/12/2021	בן גוריון 11	61	₪ 6,400	1	₪ 105
ממוצע דמ"ש					**₪ 113**
הפחתה למו"מ				0.95	**₪ 107**
שיעור היוון				6.70%	
					₪ 19,230
רווח יזמי					1.15
עלויות בנייה					₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה					**₪ 10,722**

10.3.3. שווי למגורים:

מכרז	תאריך	מגרש	תכנית	מחיר זוכה	הוצ' פיתוח	סה"כ	יח"ד	שטח קרקע	מגורים פלדלת	מסחר עיקרי	שווי מסחר	מחיר בניכוי שטחי מסחר	שווי מר"מ מגורים
175/2022	**29/08/2022**	**11**	**תמל/2006**	**₪ 58,800,026**	**₪ 2,394,439**	**₪ 61,194,465**	**46**	**2,177**	**4,204**	**461**			
175/2022	26/10/2021	7	תמל/2006	₪ 238,348,180	₪ 6,455,987	₪ 244,804,167	154	3,305	15,361	531	₪ 6,258,475	₪ 238,545,692	₪ 15,529
236/2022	26/12/2022	8	תמל/2006	₪ 146,400,555	₪ 4,772,901	₪ 151,173,456	122	3,100	12,200	420	₪ 4,953,359	₪ 146,220,097	₪ 11,985
321/2022	09/05/2022	10	תמל/2006	₪ 182,182,182	₪ 1,070,901	₪ 183,253,083	122	3,126	12,200	420	₪ 4,953,359	₪ 178,299,724	₪ 14,615
321/2022	09/05/2022	9	תמל/2006	₪ 167,855,555	₪ 1,070,901	₪ 168,926,456	122	3,100	12,200	420	₪ 4,953,359	₪ 163,973,097	₪ 13,440
ממוצע													**₪ 13,892**

10.3.4. סיכום ערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה - תעשייה	₪ 3,693
שווי מ"ר מבונה - מסחר	₪ 10,722
שווי מ"ר מבונה - מגורים	₪ 13,892

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לתעשייה 120%				
שטח קרקע				2,268
קומה	**זכויות**	**עיקרי**	**מקדם**	**סה"כ**
קומת קרקע	40%	907.20	1.00	907
קומה א'	40%	907.20	0.60	544
קומה ב'	40%	907.20	0.50	454
חצר	60%	1,360.80	0.30	408
סה"כ אקו'				**2,313**
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,693
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪ 8,540,000**

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות ע"פ מלוא הזכויות לפי תוכנית מאושרת+פוטנציאל				
סיכום תוצאות מכרזי רמ"י תמ"ל/2006:				
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר ברוטו מקדם 1.1	660	1	₪ 10,722	₪ 7,076,227
מגורים פלדלת	6,000	1	₪ 13,892	₪ 83,354,160
סה"כ שווי מגרש 11				₪ 90,430,387
שווי מגרש 11 לאחר הפחתה למושע			0.97	**₪ 87,717,476**
מכרז רמ"י בנכס הנדון:				
מכרז	**תאריך**	**הצעה זוכה**	**הוצ' פיתוח**	**סה"כ**
175/2022	29/08/2022	₪ 58,800,026	₪ 2,394,439	₪ 61,194,465
חלק יחסי במגרש 11				76.91%
סה"כ שווי למגרש בשלמות				**₪ 79,566,331**
סיכום:				
גישה	**משקל**	**שווי**	**סה"כ**	
גישת ההשוואה	0.5	₪ 87,717,476	₪ 43,858,738	
עסקה בנכס הנדון	0.5	₪ 79,566,331	₪ 39,783,165	
שווי ממוצע למגרש 11			**₪ 83,641,903**	
חלק יחסי במגרש			23.09%	
שווי חלק יחסי במגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 19,310,000**	

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כגוש 6368 חלקות 137- 138, בחלק ב"מ בשיעור 23.09% ממגרש 11 עפ"י תמ"ל/2006, כריק ופנוי, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות, בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לתעשייה, בסך **8,540,000** ₪ (שמונה מיליון חמש מאות וארבעים אלף ₪).

חלופה 2 - אומדן שווי מלוא הזכויות לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל, בסך **19,310,000** ₪ (תשעה עשר מיליון שלוש מאות ועשרה 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

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י.