תאריך עברי	: י״ב חשון תשע״ט
תאריך לועזי	: 21/10/2018
מס׳ תיק רמ״י	: 52896742א
מספרינו (אופק)	: 32814
לקביעת שכ״ט	: 2 יח׳

לכבוד :

מר עומרי יציב-מרצקי	מר גיל קידר	גב׳ נחמה בוגין
צוות לקידום עסקות תעסוקה	שמאי מקרקעין	שמאית מקרקעין
ותשתיות, מרחב עסקי מרכז, רמ״י	בדוא״ל :	בדוא״ל :
בדוא״ל : omriy@land.gov.il	gilkeidar15@gmail.com	appraisers@bogin.co.il

הנדון: תיקון טעות תחשיבית

הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

<u>מגרש המיועד למסחר ומשרדים, גוש: 9902 חלקה 14, רח׳ דרך דגניה, נתניה</u>

בהתאם להחלטת מנהלת מחוז ת״א והמרכז, הגב׳ סיגלית שושן, יש לתקן את ההכרעה בהשגה ראשונה שנערכה על ידי מיום 30/07/2018, עקב טעות בפרק 10 להכרעה - נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס, עסקות השוואה בחלופה ב׳, לפיה חלה טעות חישוב אריתמטית בקביעת הממוצע לשווי למ״ר בנוי במסגרת ניתוח עסקאות ההשוואה, וכנגזרת טעות בחישוב אומדן שווי הקרקע הסופי אשר חושב בגישת החילוץ.

לעניין הטענה כי חלה טעות באופן בחירת נתוני ההשוואה, הריני לציין כי מדובר בשיקול דעת ולא בטעות סופר כהגדרתה בהחלטת מועצה 1304 סע׳ 3 ג׳.

מצו״ב הכרעתי המתוקנת.

מסמך זה מחליף את הכרעתי מיום 30/07/2018.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות, לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת בתוך 45 יום, מהמועד שבו הומצאה לו על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

בברכה,

לני וייל

שמאית מקרקעין מחוזית

סגנית מנהלת מחוז ת״א והמרכז

תאריך עברי : י״ח אב תשע״ח
תאריך לועזי : 30/07/2018
מס׳ תיק רמ״י : 52896742א
מספרינו (אופק) : 32814
לקביעת שכ״ט : 13.22 יח׳ שומה

לכבוד :

מר עומרי יציב-מרצקי	מר גיל קידר	גב׳ נחמה בוגין
צוות לקידום עסקות תעסוקה	שמאי מקרקעין	שמאית מקרקעין
ותשתיות, מרחב עסקי מרכז, רמ״י	בדוא״ל :	בדוא״ל :
בדוא״ל : omriy@land.gov.il	gilkeidar15@gmail.com	appraisers@bogin.co.il

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304</u>
<u>מגרש המיועד למסחר ומשרדים, גוש: 9902 חלקה 14, רח׳ דרך דגניה, נתניה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 21/01/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הפרש ערכי קרקע בהסכם פיתוח, בחלופות להלן :
<u>חלופה א׳:</u> אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות + בהתאם לתב״ע נת/750.
<u>חלופה ב׳:</u> אומדן שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות + בהתאם לתב״ע נת/750/9/ב (408-0152835).

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר גיל קידר מיום 03/08/2017 **להלן: ״המשיב״** ; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם חב׳ נופי השרון בע״מ, בעלת הזכויות בנכס, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב׳ נחמה בוגין מיום 28/11/2017 **להלן: ״המשיגה״.**

1.3. בתאריך 26/02/2018 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים : מר גיל קידר ומר אושרי ברק מטעם המשיבה וגב׳ נחמה בוגין ומר שמי מויאל מטעם המשיגים, כמו כן בדיון נכחו בעלי הזכויות בנכס : מר רפי זנזורי, מר בני זנזורי, מר יוסי ישראלי ועו״ד יצחק חג׳ג׳. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 26/02/2018, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 12/03/2018.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר ״כל זכות״ - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

1.4. ביום 18/03/2018 התקבלה בקשתו של שמאי המשיגה לקבלת ארכה של שבוע ימים לצורך השלמת הבדיקה מול רמ"י בעניין עלויות הפיתוח.
ביום 08/04/2018 התקבל עדכון משמאי המשיגה כי טרם התקבלה תשובתו של בקר רמ"י בעניין עלויות הפיתוח.
ביום 11/03/2018 הועברה תגובתו של שמאי המשיבה הכוללת את המסמכים הבאים:

א. שומת מקרקעין למשכנתא של מר אייל שבת לנכס בגו"ח 9905/7/21, רחוב דגניה 89/7, נתניה.
ב. הסכם מכר מיום 17/09/2017 לנכס בגו"ח 9089/81, רחוב דגניה 71 פינת רחוב הברוש 3, נתניה.
ג. הסכם מכר מיום 09/01/2018 לנכס בגו"ח 9089/87/2, רחוב אלונים, נתניה.
ד. הסכם מכר מיום 12/12/2016 לנכס בגו"ח 9903/25, רחוב יהוה פרח 10, נתניה.
ה. הסכם מכר מיום 25/06/2017 לנכס בגו"ח 9904/31, רחוב תשרי 11, נתניה.
ו. מסמך סיכום חוזים ושומות למשכנתא בסביבה.
ז. כתבה מהעיתונות על מגרש דומה לנשוא השומה וניתוח שמאי של הזכויות הגלומות בה.

ביום 10/04/2018 התקבלה תגובת רמ"י בעניין עלויות הפיתוח שיש להביא בחשבון בתחשיב השומה.

1.5. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים: ערכי השווי, שיעורי היוון, מקדמי התאמה, אומדן עלויות בניה ועלויות עודפות ואומדן הוצאות הפיתוח.

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 9902
חלקה	: 14 (בשלמות).
מגרש	:152, עפ"י תב"ע נת/750.
שטח מגרש	: 3,050 מ"ר.
מהות הנכס	: קרקע למסחר ולמשרדים.
כתובת עירונית	: רח' דרך דגניה, שכונת קריית השרון, נתניה.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, זאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת שמאי המשיב דהיינו לתאריך[1]: 12/07/2017.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך ביום 21/06/2018 על ידי מר נחמיה אהרון, שמאי מקרקעין ממשרדנו.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע למגרש 152, לפי תכנית נת/750, ביעוד לאזור מיוחד, הממוקם ברחוב דרך דגניה בעיר נתניה.

6.1. <u>הסביבה:</u>

שכונת קריית השרון הוקמה בתחילת שנות ה-2000 במזרח העיר נתניה, מצפון לאזור התעשייה "ספיר". השכונה מתאפיינת בעיקר בבניינים בגובה בינוני בני 8-11 קומות, בחלקה המזרחי קיימים בניינים גבוהים בני יותר מ-20 קומות, בחלק מהבניינים קומת קרקע מסחרית.

אחד המאפיינים הבולטים של השכונה הוא חלוקתה לרובעים שבמרכזם פארק קטן או גן שעשועים. בשכונה חיי קהילה פעילים, כמו כן מאופיינת ברמת ביקושים גבוהה.

רחוב דרך דגניה, מהווה ציר מרכזי בשכונה וחוצה אותה לאורכה, משמש כדרך דו סטרית ברובו נתיב אחד לכל כיוון, משתרע מרח' בני וו.רייך בדרום ועד לכביש 57 בצפון.

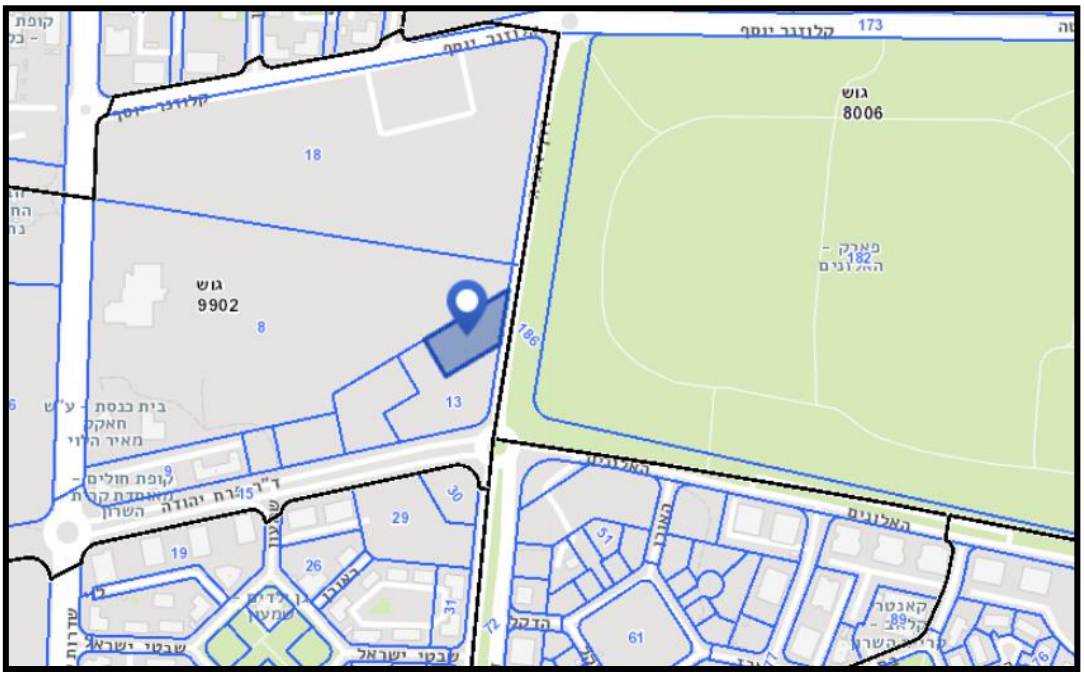
נשוא השומה ממוקם בעברו המערבי של הרחוב, מהווה את המגרש השני מצפון לרחוב ד"ר יהודה פרח. בעברו המזרחי של רחוב דגניה שטח פתוח גדול מאוד הידוע בשם "חורשת הסרג'נטים" (פארק האלונים).

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בקרקע ריקה מכוסה צמחיה שוטה.

הפיתוח הסביבתי חלקי, ברחוב דגניה מדרכה רק בצדו המערבי של הרחוב.

[1] שומת המשיגה נערכה למועד 03/08/2017 שהינו תאריך כתיבת שומת המשיב, אך צוין כי המועד הקובע הינו המועד בחו"ד שמאי רמ"י, שהינו כאמור ליום 12/07/2017.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לחלקה 14 (בשלמות) בגוש 9902, ידוע כמגרש 152 עפ"י תב"ע נת/750, ביעוד ל"שטח מיוחד" הכולל מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, שטחו כ- 3,050 מ"ר.

למגרש צורת טרפז ישר זווית, הכולל חזית אלכסונית ברוחב של כ-52.5 מ' לרחוב דרך דגניה, אורך צלע צפונית של כ-92.5 מ', אורך צלע דרומית של כ-59 מ' ועורף ברוחב של כ-40 מ'. פני הקרקע מישוריים.

נכון למועד הביקור בנכס המגרש אינו מבונה ברובו מכוסה צמחית בר.

להלן גבולותיו:

צפון - חלקה 8, מגרש ריק בדומה לנשוא השומה.

דרום - חלקה 13, מגרש ריק בדומה לנשוא השומה.

מזרח - חזית לרחוב דרך דגניה.

מערב - חלקה 13, מגרש ריק בדומה לנשוא השומה.

תמונה מהנכס:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) המתנהל בנתניה לחלקה שבנדון, אשר הופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 07/06/2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום : גוש 9902 חלקה 14 בשלמות[2]; רשות מקומית - עיריית נתניה.

שטח רשום : 3,050 מ״ר.

בעלי הזכויות : רשות הפיתוח - בשלמות.

[2] המספרים הישנים של החלקה 9902/3.

7.2. תוספת לחוזה פיתוח:

הועבר לידינו מאת רמ"י תוספת לחוזה פיתוח שנחתם ביום 29/06/2016 בין רשות מקרקעי ישראל לבין חב' נופי השרון בע"מ.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המגרש	: גוש 9902 חלקה 14 (בשלמות); מגרש 152, לפי תכנית מפורטת נת/750.
השטח / המקום	: 3,050 מ"ר / נתניה.
מטרת ההקצאה	: מסחר ומשרדים.
תקופת הפיתוח	: 197 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01/01/2017.
תקופת החכירה	: מתאריך 31/07/2000 עד לתאריך 30/07/2049.
היעוד	: שטח מיוחד.
שיעור הניצול	: 3,000 מ"ר שטח עיקרי + 500 מ"ר שטח שרות, סה"כ 3,500 מ"ר מבונים.
הערך היסודי של המגרש	: 4,014,993.57 ₪.

בנוסף לתנאי חוזה הפיתוח יחולו התנאים המיוחדים הבאים, סעיפים רלוונטים:

- (סעיף 2) ידוע ליזם כי זכויות הבניה הינן כמפורט בתב"ע נת/750. באם תשתנה התב"ע או תכנית הבינוי באופן שבו ערך הקרקע יעלה, ישלם היזם 91% מהפרש ערך הקרקע עפ"י שומת השמאי.
- (סעיף 3) ידוע ליזם כי במגרש 152 ישנה אפשרות של המרת חלק משטחי המשרדים וההי-טק למעונות ודיור מוגן- בכפוף לאישור הועדה המקומית.

8. המצב התכנוני:

8.1. תכנית מתאר מקומית מס' נת/750 – "מצב קודם":

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מקומית מס' נת/750 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4316, בתאריך 02/07/1995.

מטרותיה העיקריות של התוכנית:

א. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי יעוד מאזור חקלאי וקביעת ייעודי קרקע למגורים, לבניני ציבור, למשרדים ותעשייה נקיה, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.

ג. קביעת הוראות בניה.

ד. קביעת אזורי מגורים, 3,766 יח"ד.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

ה. קביעת שטחי בניה, מס' קומות ומס' יח"ד.

ו. תכנון שטחים ציבורים פתוחים, מגרשים לבניני ציבור, אזורי מסחר, דרכים חדשות ומשולבות.

ז. שינוי קו בנין מציר מסילת הברזל מ-150 מ' ל-70 מ'.

ח. שינוי קווי בניין.

ט. שמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף ומניעת מפגעים סביבתיים.

<u>עפ"י תכנית זו מופיע הנכס שבנדון כמגרש מס' 152 המיועד כ"מגרש מיוחד" בו תותר בניה לשימושים הבאים:</u>

מסחר, מרפאות, ומשרדים (רב תכליתי לשימושים המשרתים את הציבור). תותר המרה של חלק משטחי המשרדים (בתנאי גישה נפרדת אם יהיה עירוב שימושים) לעד מקס' 120 יח"ד דיור מוגן או מעונות סטודנטים.

<u>להלן ריכוז זכויות הבניה בהתאם לסעיף 14 לתכנית:</u>

שטח מגרש מינ'	: 3 דונם.
מס' קומות מקס'	: 6 מעל קומה מסחרית.
שטח עיקרי[3]	: 3,000 מ"ר או 100% הקטן מבניהם.
שטח שרות	: 500 מ"ר מעל הקרקע.
מרתף[4]	: לחניה/ אחסנה/ חדרי מכונות, בקו בניין 0.
קווי בניין	: אחורי- 8 מ', צידי- 5מ', קדמי- עפ"י התשריט.

<u>תכנית מפורטת נת/9/750/ב (408-0152835) – "מצב חדש":</u>

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מפורטת מס' נת/9/750/ב שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7567, בתאריך 15/08/2017.

<u>מטרתה העיקרית של התכנית:</u>

הקמת 64 יח"ד במבנה בן 18 קומות מגורים על גבי קומת כניסה ומסחר.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. שינוי יעוד ממגרש "אזור מיוחד" למגרש למגורים ומסחר.

ב. תוספת שטחי בניה עיקריים 7,001 מ"ר למגורים + 1,260 מ"ר למרפסות מקורות + 100 מ"ר שטחי שרות ופנאי + 750 מ"ר שטחי מסחר.

ג. קביעת 64 יח"ד.

[3] בקומת קרקע 750 מ"ר שטח מסחר, יתר הקומות יכללו משרדים/ מעונות.

[4] בלבד שמפלס תקרתו לא יעלה על 1.2 מ', לא כולל מעקה ממפלס המדרכה מסביב למגרש. שטח המרתף יהיה בנוסף לשטחי השרות.

ד. תוספת קומות: ממרתף + 6 קומות על קומה מסחרית, למרתף + 18 קומות מגורים על גבי קומת כניסה וקומה מסחרית במפלס השצ"פ.

ה. שינוי קווי בניין.

ו. שינוי הוראות בינוי.

ז. תיקון חישוב שטח ההפקעה: מ-104 מ"ר ל- 168.5 מ"ר לדרך, עפ"י המדידה במגרש 1520 עפ"י תכנית נת/מק/9/750/א.

<u>עפ"י תכנית זו מופיע הנכס שבנדון כמגרש מס' 1520 המיועד כ"מגורים ומסחר" בו תותר בניה לשימושים הבאים</u>: מגורים ומסחר, סה"כ גודל המגרש 2,882 מ"ר.

<u>להלן ריכוז זכויות הבניה בהתאם לסעיף 5 לתכנית:</u>

<u>שימוש: מגורים ד'</u>

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 8,361 מ"ר[5].

שטח שרות מעל הכניסה הקובעת: 3,070 מ"ר.

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 4,900 מ"ר[6].

מס' יח"ד: 64[7].

גובה מעל הכניסה הקובעת: 73 מ'[8].

קומות מעל הכניסה הקובעת: 18[9].

קווי בניין: צידי: ימני- 4 מ'[10], שמאלי- 5 מ', אחורי- 8 מ', קדמי- 7 מ'.

<u>שימוש: מסחר</u>

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 750 מ"ר.

שטח שרות מעל הכניסה הקובעת: 300 מ"ר.

גובה מעל הכניסה הקובעת: 10 מ'.

---

[5] 7,001 מ"ר למגורים +1,260 מ"ר למרפסות + 100 מ"ר לשטח שרותי פנאי לכלל הדיירים.

[6] 2 קומות מרתף חניה, בכפוף לסעיף 6.2 בתכנית. קומות המרתף יותרו לשימושי: חניה, מתקנים טכניים, ש.שרות משותפים ומחסנים פרטיים. קווי הבניין: בגבולות המגרש. שטח שרות למסחר בהמשך לקומת המסחר כחלק מהמרתף.

[7] צפיפות: 22.2 יח"ד לדונם.

[8] גובה המבנה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.

[9] 18 קומות מגורים מעל קומת הכניסה והמסחר.

[10] קו בניין צידי- ימני צפוני למרפסות: 3.6 מ'.

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת : 2

תשריט החלקה בהתאם לתכנית נת/9/750/ב :



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיב	המשיגה
חלופה 1	₪ 13,890,000	₪ 14,100,000
חלופה 2	₪ 37,340,000	₪ 21,100,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לשימושי מסחר הסתמך המשיב על גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ, לצורך קביעת ערכי הבסיס למעונות סטודנטים הסתמך המשיב על גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ. לצורך קביעת ערכי הבסיס לשימושי מגורים בבניה רוויה הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וגישת החילוץ.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[11]:

- **שימושי מסחר:**

גישת היוון ההכנסות[12] והחילוץ:

הציג 4 נתוני דמי שכירות מבוקשים[13] לחנויות בקומת קרקע, למועדים 01/12/2015-01/08/2017, בשטחים של 40 מ״ר-200 מ״ר, בדמ״ש מבוקשים לחודש בסך של 6,500 ₪-7,000 ₪ וממוצע דמ״ש חודשי למ״ר בסך 144 ₪. בחילוץ שווי מ״ר מבונה אקו׳ הביא בחשבון דמ״ש בסך של 140 ₪ למ״ר ממוצע, מחיר מתואם לאחר הפחתה למו״מ, דמ״ש שנתי בסך 1,686 ₪, לפי שיעור היוון 7.6% (בהתאם לסקר אגף שומת מקרקעין למחצית השנייה של שנת 2016), התקבל שווי למ״ר בנוי בסך 22,178 ₪, בניכוי יזמות (בשיעור 30%) סך של 17,060 ₪ בהפחתת עלות בניה הכוללת פיתוח בסך 5,500 ₪, קבע שווי למ״ר אקו׳ ללא מע״מ וכולל פיתוח בסך 11,600 ₪ במעוגל.

הערה: למעשה עלויות הפיתוח למסחר הופחתו פעמיים, בפעם אחת כחלק מעלויות הבניה ופעם שניה בתחשיב השווי בו הופחתו שוב עלויות פיתוח כמפורט בסע׳ 9.2.2.

- **שימושי מעונות סטודנטים:**

הציג 2 מקורות[14] לדמ״ש לחדר במעונות סטודנטים (כולל מים וארנונה) בטווח מחירים של 1,960 ₪-2,300 ₪. בניתוח כל עסקה בנפרד ובחילוץ השווי למ״ר מבונה אקו׳, בניכוי מע״מ 17%, בשיעור היוון של 8%, בניכוי רכיב היזמות בשיעור של 15% ועלות בניה בסך 5,200 ₪ למ״ר, קבע שווי למ״ר מבונה למעונות סטודנטים (כולל פיתוח וללא מע״מ) בגבולות 3,300 ₪.

---

[11] ליתר פירוט ראה עמ׳ 9-8 לשומת המשיב.

[12] לבקרת ערכי השווי הציג עסקות בגישת ההשוואה כלהלן: הציג 3 נתוני היצע/מכר לחנויות בקומת קרקע, למועדים 30/09/2014-01/08/2017, בשטחים של 23 מ״ר-38 מ״ר, בטווח מחירים של 593,220-1,140,000 ₪, בניכוי רכיב היזמות ועלויות הבניה, בהתאמה לזמן בשיעור של עד 10% התקבל טווח מחירים מתואם לקרקע בין 334,106 ₪-684,000 ₪ ושווי למ״ר אקו׳ בטווח של 14,526 ₪-18,000 ₪.

[13] מקורות: תיווך ואתר יד2.

[14] מעונות: מדרשת רופין ומכללת נתניה.

- **<u>שימושי מגורים בבניה רוויה:</u>**

הציג 6 עסקות השוואה למכר דירות מגורים מרח' יהודה פרח, טווח תאריכי העסקות 16/02/2016-22/06/2017, טווח שטחי הדירות 111 מ"ר-134 מ"ר, בתמורה של טווחי מחירים 1,755,000 ₪-2,100,000 ₪, קבע שווי למ"ר בנוי בסך 15,455 ₪.

בחילוץ שווי למ"ר מבונה למגורים, הביא בחשבון ניכוי 17% מע"מ, 20% לרכיב היזמות וסך של 6,300 ₪ עלות בניה למ"ר, קבע שווי למ"ר מבונה במעוגל בסך 4,700 ₪.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- חלופה א'- בשל קרבת הנכס למכללת נתניה ורמת הביקושים הגבוהה בסביבה למעונות סטודנטים, הביא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב הינו בניית מעונות סטודנטים מעל לקומת קרקע מסחרית.
- חלופה ב'- הביא בחשבון כי תב"ע נת/9/750/ב מאפשרת הקמת בניין מגורים ובו 64 יח"ד מעל לקומת קרקע מסחרית.
- הביא בחשבון מקדם כללי לגודל שטחי מסחר בשיעור 10%, מקדם 0.9.
- בקביעת שווי למ"ר מבונה למגורים הביא בחשבון כי עסקות ההשוואה מגלמות שטח פלדלת, לפיכך שטח מר"מ שהתקבל הינו שווי למ"ר מבונה פלדלת, המגלם: שטחי שרות, מרפסות וממד"ים.
- מקדמים אקו' לשטחים: בחלופה א'- שטח עיקרי מעונות- מקדם 1, שטח שרות עילי- מגולם ושטח מסחרי- מקדם 1. בחלופה ב'- שטח עיקרי למגורים- מקדם 1, שטחי ממ"ד- מקדם 1, שטחי שרות ופנאי- מקדם 0.8, שטח מרפסות- מגולם, שטח שרות עילי- מגולם, שטח שרות תת קרקעי- מגולם.
- בחלופה ב'- בהתאם לטבלת מאזן חניה עפ"י התב"ע, עבור שטחי המגורים נדרשים 127 מקומות חניה אשר ימוקמו בקומת המרתף בלבד, לפיכך הביא בחשבון זיכוי חלקי בגין עלות הקמה עודפת לחניות.
- עלויות פיתוח, בהתאם לערכים שהתקבלו מבקר רמ"י, ממודד למועד 06/2017: בתחשיב השווי בחלופה א'- הביא בחשבון עלויות פיתוח בסך 1,360,316 ₪, בחלופה ב'- הביא בחשבון עלויות פיתוח בסך 3,394,592 ₪.

* באומדן שווי הקרקע למסחר בשתי החלופות השמאי המשיב הביא בחשבון הפחתה עבור רכיב הבנוי הכולל הוצאות פיתוח על רכיב הבנוי, בחלופה א' בחישוב הוצאות הפיתוח הביא בחשבון ניכוי הוצאות פיתוח על רכיב הבנוי פעם נוספת בסך של 770,731 ₪, ובחלופה ב' הביא בחשבון ניכוי הוצאות פיתוח עבור רכיב הבנוי בסך 2,340,709 ₪, הפחתה זו גורמת לכפל הפחתה ולעיוות אומדן השווי.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה א-

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	
סה"כ שטח עיקרי מעונות	2250	1.00	2,250	
סה"כ שירות עילי - מגולם	500	0.00	-	
סה"כ שטח אקו'			2,250	
שווי מ"ר אקו' מעונות			3,300	₪
סה"כ שווי הנכס A			7,425,000	₪
שווי שטחי מסחר				
עיקרי מסחר	750	1.00	750	
שווי מ"ר אקו' מסחר			11,600	₪
שווי			8,700,000	₪
מתאם גודל		0.90	7,830,000	₪
סה"כ שווי מסחר (B)			7,830,000	₪
סה"כ שווי A+B			15,255,000	₪
הוצאות פיתוח-בקר רמ"י			1,360,316	₪
שווי ללא פיתוח			13,894,684	₪
במעוגל			**13,890,000**	₪

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

חלופה ב-

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	
שווי שטחי מגורים				
שטח עיקרי - מגורים	7001	1.00	7,001	
ממ"דים	768	1.00	768	
שטח שירותי פנאי	100	0.80	80	
שטח מרפסות - מגולם	1260			
שטח שירות עילי - מגולם	3070			
ש"ש תת"ק מגולם	4900			
סה"כ שטח אקו' מגורים			7,849	
שווי למ"ר מבונה מגורים			4,700	₪
שווי מגורים			36,890,300	₪
עלות עודפת חניות			5,556,250	₪
סה"כ שווי מגורים (A)			**31,334,050**	₪
שווי שטחי מסחר				
שטח עיקרי - מסחר	750	1.00	750	
שטח שירות	300	0.50	150	
סה"כ שטח אקו' מסחר			900	
שווי למ"ר מבונה מסחר			11,600	₪
שווי			10,440,000	₪
מתאם גודל		0.90	9,396,000	₪
סה"כ שווי מסחר (B)			**9,396,000**	₪
סה"כ שווי הנכס (A+B)			**40,730,050**	₪
הוצאות פיתוח			3,394,592	₪
שווי ללא פיתוח			37,335,458	₪
במעוגל			**37,340,000**	₪

הוצאות הפיתוח שהביא בחשבון בהתאם לדו"ח בקר רמ"י כלהלן:

חלופה	שטח במ"ר	שטח מותר לבניה	היטלי עירייה		דמי הקמה תאגיד (ללא מע"מ)		סה"כ	
			קרקע	בניה				
תכנית נת/750	2,939	3,000	357,985 ₪	770,731 ₪	231,690	₪	1,360,316	₪
נת/750/9/ב	2,876	9,111	350,240 ₪	2,340,709 ₪	703,643	₪	3,394,592	₪

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לשימושי מסחר הסתמכה המשיגה על גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ, לצורך קביעת ערכי הבסיס למעונות סטודנטים הסתמכה המשיגה על גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ, לצורך קביעת ערכי הבסיס לשימושי מגורים בבניה רוויה הסתמכה המשיגה על גישת ההשוואה וגישת החילוץ.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה[15]:

- **שימושי מסחר:**

גישת היוון ההכנסות והחילוץ:

הציגה 2 נתוני דמי שכירות מבוקשים[16] לחנויות בקומת קרקע, למועד עריכת חוות הדעת, בשטחים של 15 מ״ר-50 מ״ר, בדמ״ש מבוקשים לחודש של 2,500 ₪-6,000 ₪, כמו כן ציינה כי משיחות עם גורמי נדל״ן המתמחים בסביבת נשוא השומה עולה כי דמ״ש החודשיים ברח׳ פרח יהודה בשטח ממוצע של 50 מ״ר הינם בטווח מחירים של 130 ₪-150 ₪, בהתאם לגודל ולמיקום.

עוד ציינה כי שטחי מסחר בשטח ממוצע של 40 מ״ר נטו בקניון ״נעימי״ מוצעים להשכרה בדמ״ש בטווח מחירים של 200 ₪-250 ₪. קבעה דמ״ש חודשיים של 140 ₪ למ״ר בממוצע.

בחילוץ שווי מ״ר מבונה אקוי הביאה בחשבון סך של 1,680 ₪ דמ״ש שנתיים למ״ר, בשיעור היוון 9% (בהתאם לסקר אגף שומת מקרקעין למחצית השנייה של שנת 2016 ובהתאמה למיקומו של הנכס באזור רווי שטחי מסחר), התקבל שווי למ״ר בנוי בסך 18,600 ₪, בניכוי יזמות (בשיעור 30%) בהפחתת עלות בנוי בסך 5,500 ₪, קבעה שווי למ״ר אקוי ללא מע״מ וכולל הוצ׳ פיתוח בסך 8,800 ₪ במעוגל.

- **שימוש למעונות סטודנטים:**

הציגה 2 מקורות[17] לדמ״ש לחדר במעונות סטודנטים (כולל מים וארנונה) בטווח מחירים של 1,960 ₪-2,300 ₪, בהפחתת תשלומי ארנונה ומים בטווח מחירים של 1,810 ₪-2,120 ₪. ערכה ממוצע בהתאם למיקום הנכס במקדמים 0.3 ו-0.7. קבעה ממוצע דמ״ש חודשיים בסך 2,030 ₪, דמ״ש שנתיים בסך 24,360 ₪. ביצעה התאמה לתוספת בגין אפשרות השכרה לכלל הסטודנטים בשיעור 10%, בניכוי מע״מ 17%, שטח ממוצע לחדר 25.7 מ״ר, דמ״ש למ״ר 891 ₪, בשיעור היוון של 8%, קבעה שווי למ״ר בנוי בסך 11,140 ₪, בניכוי רכיב היזמות בשיעור 20% ועלות בניה בסך 6,200 ₪ למ״ר, קבעה שווי לקרקע בסך 3,100 ₪ במעוגל.

---

[15] ליתר פירוט ראה עמ׳ 16-22 לשומת המשיגה.

[16] מקור: אתר יד2.

[17] מעונות: מדרשת רופין ומכללת נתניה.

- **<u>שימושי מגורים בבניה רוויה:</u>**

ציינה מכרז רמ״י בגו״ח 9904/45, מיום 12/09/2016, מגרש בשטח 6,976 מ״ר, ביעוד מסחר ומגורים, לסך של 130 יח״ד, עפ״י תכנית נת/מק/44/750, המגרש שווק במכרז מחיר למשתכן, המחיר שנקבע ע״י שמאי רמ״י בטרם שיווקו לתכנית מחיר למשתכן הינו בסך של 45,516,245 ₪, בתוספת של 19,000,000 ₪ עבור עלויות פיתוח, סה״כ אומדן שווי המגרש כולל עלויות הפיתוח 64,516,245 ₪. בהתאם למכרז קבעה שווי קרקע ליח״ד ללא מע״מ וכולל הוצאות פיתוח בגבולות של 500,000 ₪.

מציינת כי בהתאם לפרסום, החברה היזמית תידרש להקמת קומת מרתף אחת בלבד במגרש, לעומת שתי קומות מרתף בנשוא השומה. חישבה עלות הקמת קומת מרתף כלהלן: עלות הקמת מקום חניה 100,000 ₪, תרומה לשווי מקום חניה תת קרקעי לעומת עילי 10,000 ₪, סה״כ עלות לקיזוז למקום חניה 90,000 ₪.

בנוסף, הציגה 6 עסקות השוואה למכר דירות מגורים מסביבת נשוא השומה, טווח תאריכי העסקות 06/01/2016-07/04/2017 , שטח הדירות 112 מ״ר-137 מ״ר, בתמורה לטווח מחירים 1,750,000 ₪-2,100,000 ₪, קבעה שווי למ״ר בנוי בגבולות 15,000 ₪.

<u>עקרונות התחשיב:</u>

- בהתאם לתב״ע נת/750- לאור הקרבה למכללת נתניה ורמת הביקוש בסביבת הנכס, השימוש המיטבי היעיל והטוב הנו למעונות סטודנטים ומסחר.
- בהתאם לתב״ע נת/9/750/ב- קרקע ביעוד למגורים ומסחר.
- ביעוד למעונות סטודנטים ולמסחר הובא בחשבון כי מדובר במקרה ייחודי בו קרקע פרטית סווגה ביעוד למעונות סטודנטים. מציינת כי אין מניעה למכור את הדירות בשוק החופשי לסטודנטים. קיים יתרון כלכלי למסחר לאור מיקומו כחלק ממתחם של מעונות סטודנטים, הביאה בחשבון תוספת בשיעור 30%.
- היות ובחוזה הפיתוח ובהוראות התב״ע לא נרשם מה השימוש של שטחי השרות, הובא בחשבון כי שטחי השרות ישמשו למסחר ולמעונות סטודנטים. הובא בחשבון שטח בשיעור 25% לשטחי שרות מהשטח העיקרי.
- הובא בחשבון שיעור היוון עפ״י סקירת השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2016, בהתחשב במס׳ מרכיבים המשפיעים על שיעור ההיוון ולאור מיקומו של הנכס באזור רווי מסחר, הביאה בחשבון שיעור היוון של 9%.
- הביאה בחשבון כי בהתאם לתב״ע נת/750 לא היה קיים חיוב בהקמת חניון תת קרקעי בלבד, ובדומה לסביבת הנכס היה צורך בהקמת קומה תת קרקעית אחת. בהתאם לתב״ע נת/9/750/ב קיים חיוב להקמת חניה תת קרקעית בלבד. בהתאם לטבלה: למגורים: 117 חניות + 3 לנכים, למסחר: 23 חניות + 1 לנכים.

הביאה בחשבון הפחתה בסך 4,320,000 ₪[18] כעלות עודפת למקומות חניה.

- בחלופה ב׳ הביאה בחשבון הפחתה בגין תמהיל דירות לא סביר בפרויקט למגורים.
- בחלופה ב׳ הביאה בחשבון כי שטח שרות לפנאי אינו תורם לשווי הנכס. הקמת שטח זה יכולה להוות גורם שיווקי בעת מכירת הפרויקט, אך יש להביא בחשבון את עלות בנייתו ואפשרות ניצול שטחי שרות אחרים בקומת הקרקע. שטח זה מחוייב עפ״י התב״ע בהתאם למדיניות העירייה.
- הביאה בחשבון הפחתה לצורה אי רגולארית של המגרש בשיעור 3%.
- בחלופה א׳ הביאה בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לחו״ד שמאי רמ״י ובהתאם למידע שהתקבל ממחלקת היטלי פיתוח בעיריית נתניה בסך 1,440,000 ₪ לשטח המבונה, סך של 795,000 ₪ לקרקע וסה״כ 2,235,000 ₪. בחלופה ב׳ סך של 4,050,000 ₪ לשטח המבונה, סך של 1,565,000 לקרקע וסה״כ 5,615,000 ₪.

[18] בהתאם לתחשיבה, סך עלות עודפת למקום חניה הינו 90,000 ₪, ניתן יהיה לאכלס 72 מקומות חניה בקומת הקרקע. סה״כ 120 מקומות חניה למגורים, יתרה של 48 מקומות חניה לקיזוז.

תחשיב השומה:

תחשיב לחלופה א'- קרקע ביעוד למסחר ומעונות סטודנטים:

מהות	מכללת נתניה	מכללת רופין
דמ"ש חודשיים כולל ארנונה ומים	₪ 2,300	₪ 1,960
דמ"ש חודשיים ללא ארנונה ומים	₪ 2,120	₪ 1,810
ממוצע בהתאם למיקום הנכס	0.7	0.3
דמ"ש ממוצעים ללא ארנונה ומים	₪ 2,030	
דמ"ש שנתיים	₪ 24,360	
תוספת בגין השכרה לכלל הסטודנטים (10%)	₪ 26,800	
בניכוי מע"מ 17%	₪ 22,900	
שטח ממוצע לחדר	25.7	
דמ"ש למ"ר	₪ 891	
שיעור היוון	8%	
שווי מ"ר בנוי למ"ר	₪ 11,140	
יזמות 20%	1.2	
עלות בניה	₪ 6,200	
סה"כ יתרה לקרקע (במעוגל)	₪ 3,100	

אומדן שווי הקרקע ביעוד למעונות סטודנטים:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי- ביעוד למעונות	2,250	1	2,250
סה"כ שטח אקו'			2,250
שווי מ"ר מבונה- ביעוד למעונות			₪ 3,100
סה"כ אומדן שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל הוצ' פיתוח			₪ 7,000,000
תוספת בגין סחירות- 20% (מכירת הדירות לסטודנטים)			₪ 8,400,000
הפחתה בגין חוסר בשטחי שרות 180 מ"ר			₪ 220,000
סה"כ שווי הזכויות ביעוד מעונות סטודנטים			₪ 8,180,000

אומדן שווי הקרקע ביעוד למסחר:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי למסחר קומת קרקע	750	1.3	975
שטח שרות למסחר	180	0.65	117
סה"כ שטח אקו' למסחר			1,092
הפחתה לגודל			0.9
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 8,800
סה"כ אומדן שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל הוצ' פיתוח			₪ 8,650,000
סה"כ שווי הזכויות בחלופה א', כולל פיתוח			₪ 16,850,000
הפחתה בגין צורה אי רגולארית של המגרש (3%)			₪ 16,359,223
סה"כ שווי הזכויות בחלופה א' במעוגל			₪ 16,350,000

הערה- הובא בחשבון כי בחלופה זו מקומות החניה למסחר יהיו עיליים.

סה"כ שווי הזכויות בחלופה א' ללא פיתוח וללא מע"מ	**₪ 14,100,000**

תחשיב לחלופה ב'- קרקע ביעוד מסחר ומגורים:

אומדן שווי הקרקע למגורים בגישת ההשוואה בקיזוז עלות הקמת מרתף:

מהות	סה"כ
שווי קרקע ליח"ד	₪ 500,000
מספר יח"ד	64
סה"כ	₪ 32,000,000
קיזוז עלות מקומות חניה	₪ 4,320,000
סה"כ שווי הקרקע במעוגל ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 27,700,000

אומדן שווי הקרקע למגורים בגישת החילוץ:

מהות	סה"כ
שווי מ"ר בנוי	₪ 15,000
חילוץ מרכיב המע"מ	1.17
חילוץ היזמות	1.2
עלות בניה למ"ר (מגלם שטחי שרות וחניון תת קרקעי	₪ 7,500
סה"כ שווי הקרקע במעוגל ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 3,200

הערה- באומדן עלויות הבניה הובא בחשבון הקמת חניון בעל שתי קומות תת קרקעיות (עסקות ההשוואה מגלמות קומה אחת בלבד של חניון תת קרקעי+חניה עילית).

אומדני שווי לקרקע ביעוד למגורים:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח פלדלת	7,769	1	7,769
סה"כ שטח אקו'			7,769
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,200
סה"כ שווי הקרקע			₪ 24,860,000

סיכום ושקלול אומדני שווי הקרקע למגורים:

מהות	שווי בש"ח	מקדם	סה"כ
גישת ההשוואה	₪ 27,700,000	0.6	₪ 16,620,000
גישת החילוץ	₪ 24,860,000	0.4	₪ 9,944,000
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 26,570,000
הפחתה בגין שטח שולי בדירות בפרויקט (3%) מרבית הדירות 5 חדרים			₪ 25,800,000

אומדן שווי מ"ר בנוי ביעוד מסחרי:

מהות	סה"כ
דמ"ש חודשיים למ"ר בנוי	₪ 140
דמ"ש שנתיים למ"ר	₪ 1,680
שווי מ"ר בנוי לפי שיעור היוון 9% במעוגל	₪ 18,600
בניכוי יזמות	30%
עלות בניה למ"ר	₪ 5,500
יתרה לקרקע ללא מע"מ כולל הוצ' פיתוח במעוגל	₪ 8,800

אומדן שווי הקרקע ביעוד מסחר:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי במ"ר	750	1	750
שטח שרות במ"ר (25%)	180	0.5	90
סה"כ שטח אקו'			840
שווי למ"ר אקו'			₪ 8,800
התאמה לגודל			0.9
סה"כ אומדן שווי קרקע ביעוד מסחר (במעוגל)			₪ 6,650,000
קיזוז עלות חניה תת קרקעית- חניה לכל 25 מ"ר עיקרי			₪ 1,800,000
שווי הקרקע			₪ 4,850,000

סה"כ שווי חלופה ב' קרקע ביעוד מסחר ומגורים כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 30,650,000
שווי הקרקע לאחר הפחתה בגין צורה אי רגולארית (3%)	₪ 29,700,000

סה"כ שווי הזכויות בחלופה ב' ללא פיתוח וללא מע"מ	**₪ 24,100,000**

עלויות פיתוח לחלופה א':

בגין השטח המבונה:

מהות	סה"כ
שטח עיקרי למעונות סטודנטים	2,250
שטח שרות	500
חניון תת קרקעי (קומה אחת)	2,250
שטח עיקרי למסחר	750
סה"כ שטח לחישוב	5,750
הוצ' פיתוח למ"ר מבונה	₪ 250
סה"כ הוצ' פיתוח בגין השטח המבונה במעוגל	₪ 1,440,000

בגין שטח הקרקע:

שטח המגרש	3,050
עלות פיתוח למ"ר קרקע	₪ 120
סה"כ עלות פיתוח בגין הקרקע	365,000
דמי הקמה- תאגיד	₪ 430,000
סה"כ עלות פיתוח	₪ 2,235,000

עלות פיתוח לחלופה ב':

בגין השטח המבונה:

מהות	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	7,001
שטחי ממ"ד	768
שטחי מרפסות	1,260
שטחי מרתף	4900
שטח שרות עילי למגורים	1,280
שטח שרות לפנאי	100
שטחי מסחר	750
שטח שרות עילי למסחר	188
סה"כ שטח מבונה	16,247
עלות פיתוח למ"ר	₪ 250
סה"כ היטלי פיתוח בגין השטח המבונה	₪ 4,050,000

בגין שטח הקרקע:

שטח המגרש	2,882
עלות פיתוח למ"ר קרקע	₪ 120
סה"כ עלות פיתוח בגין הקרקע	₪ 345,000
דמי הקמה- תאגיד	₪ 1,220,000
סה"כ עלות פיתוח	₪ 5,615,000

סיכום אומדן השווי ללא פיתוח וללא מע"מ:

חלופה א- אומדן שווי הקרקע ביעוד מסחר ומעונות סטודנטים:

שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	16,350,000	₪
עלות פיתוח חלופה א'	2,235,000	₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	14,100,000	₪

חלופה ב'- אומדן שווי הקרקע ביעוד מסחר ומגורים:

שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	29,700,000	₪
עלות פיתוח חלופה ב'	5,615,000	₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	24,100,000	₪

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 26/02/2018 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגה וב"כ המשיגים:

חלופה 1:

- הקרקע למעונות סטודנטים הינה פרטית ומיועדת למגורי סטודנטים- אולם אינה מוגבלת בשימוש ציבורי, אינה צבועה בחום, לבעלי הקרקע מרווח החלטה לפעול עם הקרקע. לא קיימת הגבלה בתב"ע אשר אוסרת מכירת הקרקע למטרת מגורים לסטודנטים, בהתאם לכך הובא בחשבון מקדם 20% בגין סחירות.
- בהתאם לחוזה החכירה/ הסכם הפיתוח קיבולת הבנייה כללה 2,250 מ"ר עיקרי + 750 מ"ר שטחי מסחר + 500 מ"ר שטחי שרות. לא קיימת הגבלה בין שטחי המסחר לשטחי השרות. שטח השרות בקומת הקרקע מהווה 25% מהשטח העיקרי והיתרה למעונות סטודנטים.
- צורת המגרש אי רגולרית על כן אין גישה/ נגישות למגרש ולשטחי המסחר המתוכננים בו, קהל היעד יעדיף לפנות למרכזי מסחר סמוכים. כל קומת הקרקע תשרת את שטחי המסחר, דבר שיגרום להרבה מחלוקות בין המחזיקים ובעלי הזכויות. כמו כן, הבניה על מגרש אי רגולרי יקרה יותר ופחות יעילה על כן הביא בחשבון הפחתה.
- קיימים הרבה שטחי מסחר בסביבת הנכס ויהיה קושי לשווקם. בביקור שערכו בסביבת הנכס נספרו עשרות חנויות שמשמשות למשרדים וחלק משטחי המסחר ריקים. יחס תוספת שטחי המסחר מגדיל פי 3 את שטחי המסחר ברחוב, יהיה קשה יותר להשכיר שטחי מסחר אלה. הביאה בחשבון שיעור היוון של 9% המבטא את הסיכון לשטחי מסחר ברחוב. בחלופה א', הובאה בחשבון תוספת לשטחי מסחר בגלל מעונות הסטודנטים-

יפתחו היצע מסוג אחר לשטחי מסחר. היזמים ביקשו לוותר על שטח המסחר אך אולצו להוסיף שטחים אלה.

- תקן החניה- חל שיהוי בהוצאת ההיתר משנות ה-90 ועד היום, המגרש היה בהליכי תכנון והתעכב עד שהתב"ע החלה כיום קיבלה תוקף, תקן החניה בעבר היה מקל יותר מהתקן כיום.
- הובאו בחשבון עסקות לדמ"ש מבוקשים, נתונים מרח' יהודה פרח כך שתואמים את מגרש נשוא השומה.
- המסחר בנוי בשתי קומות ולא בקומה אחת מה שהופך את הקומה השנייה פחות רלוונטית למסחר, המסחר מפחית מערך הפרויקט ומערך הדירות העליונות.
- קרקע ששווקה במכרז מחיר למשתכן, לא ניתן להתעלם מהעסקה ומחירה.

<u>חלופה ב':</u>

- הביאה בחשבון נתוני השוואה מבניינים אשר מגלמים השפעת מגורים מעל קומת מסחר.
- עלויות בניה- לא קיימות עלויות בניה של 6,000 ₪ למ"ר, לאחר תוספת עלויות קבועות מתקבל סך של 7,500 ₪ וזה על הצד המקל, ביחוד כשמדובר על עלויות של 2 קומות חניה תת קרקעית, זהו עיקר הפער בין השומות. כמו כן יש להפחית סך של 90,000 ₪ ביחס למקום חניה עילי.
- שטחי פנאי- אלה שטחים בהתאם למדיניות העירייה, מחייבים לבנות שטחים אלה, אחרת הבניין נחשב נחות. שטח זה יוצר בעיות ליזם וגומר את שטח קומת הקרקע. שטח זה מהווה ערך שלילי עבור היזם.
- הקרקע ממוקמת בחלק הצפוני של השכונה, מיקום מגורים פחות טוב וזול יותר מאזורים אחרים.
- חזית לפארק- החזית הצרה והאלכסונית היא שפונה לפארק.

9.4.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

<u>חלופה א':</u>

- מעונות סטודנטים- השמאית המשיגה הוסיפה 20% בגין אפשרות לסחירות, אין רלוונטיות לקביעה כי השווי נגזר מדמ"ש למעונות סטודנטים.
- הביא בחשבון שיעור היוון של 7.6% בשטחי מסחר, בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי.
- כח הקניה של הסטודנטים הינו נמוך יותר.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

חלופה ב׳:

- עסקות מחיר למשתכן אינן משקפות את שווי הקרקע. בכל מקרה המועד הקובע למכרזים אלו הינו יוני 2015 ואנו דנים על שווי למועד אוגוסט 2017.
- שכונת קריית השרון בנתניה הינה שכונה מבוקשת מבחינת מחירי הדיור ורמת הביקושים , לא קיימות קרקעות למגורים בסביבה.
- על ציר שד׳ לנטוס נבנו מתחמי מסחר רבים, כשבחנו את השווי למ״ר מבונה למסחר התייחסו לרח׳ יהודה פרח ומרכזי מסחר בסביבה, הפערים כבר מגולמים בשווי. בשומתם הובאו בחשבון נתוני שכירות המייצגים ערכים על הצד הזהיר.
- עלויות עודפות לחניה- יש מחסור במקומות חניה בסביבה, לא מבין איך נקבעה עלות הקמת חניה בסך 100,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי.
- שטחי הפנאי- מסכים כי שטחי הפנאי גורמים לעלות גבוהה יותר אך משפיעים על שווי הדירות. נתוני ההשוואה שהציג נלקחו מבניינים עם שטחי פנאי.
- מיקום המגרש משיק לפארק ״אלונים״ דבר המהווה תוספת לשווי המגורים.
- לעניין הטענה לאי רגולריות של המגרש- כשמציבים קווי בניין ניתן לראות כי ניתן להקים בניין כפי שנדרש.
- לעניין הטענה לשטחי מסחר נרחבים- קיים יתרון אפשרות ניצול לשטחי מסחר גדולים כסופרמרקט וכדו׳.
- המגרש ממוקם בחלק המזרחי של שכונת קריית השרון, מרוחק ממוקדי הרעש: איצטדיון עירוני והרכבת.
- בשומת המשיגה מוצג שווי קרקע ליח״ד בסך 375,000 ₪, נתון שאינו הגיוני.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

ההכרעה שבנדון עוסקת באומדן שווי הקרקע בשני מצבי תכנון: ב"מצב קודם" נשוא השומה ביעוד למעונות סטודנטים עם קומת קרקע מסחרית וב"מצב חדש" נשוא השומה ביעוד למגורים עם קומת קרקע מסחרית. עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשווי הקרקע ביעוד מגורים והתאמות שיש לבצע בחלופות המבוקשות כמפורט בעמדות הצדדים ובסע' 10.2 להלן.

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים בהתאם לחלופות כלהלן:

<u>חלופה א'</u>- מימוש הזכויות בקרקע לשימוש כמעונות סטודנטים מעל קומת קרקע מסחרית בהתאם לתב"ע נת/750, בגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב שווי הקרקע.

<u>חלופה ב'</u>- מימוש הזכויות בקרקע למגורים מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף חניה, בהתאם לתב"ע נת/750/9/ב, למגורים- בגישת ההשוואה והחילוץ ולשטחי המסחר בגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב שווי הקרקע.

<u>בנסיבות אלו, ובשים לב למטרת השומה אתבסס בהכרעה זו על בסיס גישות השומה בחלופות כלהלן:</u>

<u>בחלופה א'</u>- למציאת שווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים על מחירי דמי שכירות לחדרים סטנדרטיים במעונות סטודנטים בסביבת נשוא השומה ולמסחר בהתבסס על מחירי ביקוש לדמ"ש לחנויות מסביבת נשוא השומה בגישת היוון הכנסות.

<u>בחלופה ב</u>- למציאת שווי מ"ר מבונה למגורים על גישת ההשוואה בהתבסס על עסקות מכר לדירות מגורים שדווחו במערכת מש"ח וחילוץ מרכיב שווי הקרקע ולמסחר בהתבסס על מחירי ביקוש לדמ"ש לחנויות מסביבת נשוא השומה בגישת היוון הכנסות.

10.2. עקרונות השומה:

<u>חלופה א': אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות + תב"ע נת/750:</u>

10.2.1. **<u>יעוד הקרקע בחלופה א':</u>**

אני מקבלת את הסכמת שמאי הצדדים שערכו שומתם בחלופה זו לניצול מיטבי של הזכויות בקרקע למעונות סטודנטים, זאת עקב הקרבה הפיזית למכללת נתניה ומוסדות חינוך בסביבה. כמו כן, אני מקבלת את טענת השמאית המשיגה לעניין רכיב הסחירות בדירות למעונות סטודנטים, היות ובתב"ע לא הוגדר יעוד ציבורי ובתשריט התב"ע נשוא השומה אינו "צבוע חום" לעומת נתוני ההשוואה שהיוו בסיס לקביעת השווי, אשר נלקחו מדמ"ש למעונות סטודנטים- בהם הוגדר יעוד ציבורי. לפיכך, בתחשיב השווי לחלופה זו הובאה בחשבון תוספת בגין סחירות בשיעור של 15% לשווי.

10.2.2. **<u>תוספת שווי למסחר מתחת למעונות סטודנטים:</u>**

איני מקבלת את טענת השמאית המשיגה כי בחלופה זו שטחי המסחר מהווים גורם לפיתוח וחיזוק לעומת בניה למגורים, היות וכוח הקניה של משפחות גבוה יותר מאשר של סטודנטים והמסחר השכונתי יותאם לצרכים אלו. כמו כן, לא הוצגה כל אסמכתא המוכיחה כי שוכרים מוכנים לשלם יותר בעבור דמ"ש לחנויות במתחם של מעונות סטודנטים לעומת דמ"ש לחנויות מהסביבה הקרובה שאינן במתחם המעונות.

10.2.3. **<u>שיעור היוון למעונות סטודנטים:</u>**

שמאי הצדדים נקטו בשיעור היוון של 8% בהתאם לשיעור היוון המקובל למשרדים. בהכרעתי הובא בחשבון שיעור היוון 6% למעונות סטודנטים, שהינו גבוה משיעור ההיוון המקובל למגורים אולם נמוך יותר משיעור היוון המקובל למשרדים/מסחר. היות ושימוש זה הינו בעל אופי סמי מסחרי המגלם תחלופת דיירים גבוהה לעומת שכירות למגורים ואת שיעורי התפוסה (11 חודשים).

10.2.4. **<u>שטחי שרות חלופה א':</u>**

לטענת השמאית המשיגה קיים מחסור של 180 מ"ר בשטחי שירות למעונות הסטודנטים, בהתחשב בכך שנדרשים 25% ש"ש למסחר. אני מקבלת את הטענה כי מדובר בשטח שירות מצומצם אולם להערכתי ניתן לייחס לשטחי המסחר 10% שטחי שירות, שהינו יחס מקובל נטו/ ברוטו במסחר ואת יתר שטחי השרות לטובת מעונות הסטודנטים. מבדיקת היתר הבניה של מעונות הסטודנטים במכללת נתניה עולה כי שיעור ש"ש עומד על כ-18%. לפיכך, לא מצאתי לנכון להפחית משווי חלופה א' בגין טענה זו.

10.2.5. **<u>שיעור היוון לשימושי מסחר:</u>**

אני מקבלת את טענת השמאית המשיגה כי יש להביא בחשבון שיעור היוון גבוה משיעור ההיוון המקובל לנכסי מסחר, המגלם את הסיכון הנובע ממסחר בעל אופי שכונתי והסמיכות למרכזים המסחריים בשכונה. בהכרעתי הובאו בחשבון עסקות היצע למסחר מק"ק מסחרית בסביבת נשוא השומה, אשר לדעתי משקפות בצורה הטובה ביותר את דמ"ש העשויים להתקבל בנשוא השומה. בהכרעתי נקטתי בשיעור היוון של 7.7% הכולל פרמיית סיכון בשיעור של 0.5%, שיעור ההיוון שנקבע בסקר שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי למסחר למחצית הראשונה לשנת 2017 הינו 7.2%.

10.2.6. **<u>התאמה לגודל:</u>**

הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 10%.

10.2.7. **<u>הוצאות פיתוח:</u>**

בהתאם להסכמת הצדדים, בהכרעתי הובאו בחשבון עלויות פיתוח שהתקבלו מבקר רמ"י, סך של 121.77 ₪ למ"ר קרקע ו- 334.14 ₪ למ"ר בנוי.

הובא בחשבון כי בחלופה א' אין צורך בבניית חניון תת קרקעי וניתן למקם את כל החניות הנדרשות בקומת

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

הקרקע. עלויות הפיתוח בחלופה זו מסתכמות בסך של 1,540,889 ₪, כפי שיוצג בפרק התחשיבים.

<u>חלופה ב': אומדן שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות + בהתאם לתב"ע נת/9/750/ב (408-0152835).</u>

10.2.8. **<u>בינוי שטחי המסחר:</u>**

בהתאם להוראות תכנית נת/9/750/ב שטחי המסחר יתוכננו תוך הפנייתם לחזית הכיכר העירונית תוך שילובם עם פיתוח הכיכר. בהתאם לתשריט נספח הבינוי לתכנית (מופיע להלן), שטחי המסחר ימוקמו בשתי קומות וקיימת הפרדה בין שטחי המגורים לשטחי המסחר ובין שטחי החניה המיועדים לדירות המגורים לבין שטחי החניות המיועדים לשטחי המסחר. אני מקבלת באופן חלקי את הטענה לפחת בשווי המגורים מעל קומת מסחר, בהכרעתי קבעתי הפחתה בשיעור של 3%. הובא בחשבון בינוי שטחי המסחר בשתי קומות שוות, שטחי המסחר העיקריים בקומת הקרקע הובאו בחשבון במקדם 1, שטחי השרות בקומת הקרקע הובאו בחשבון במקדם 0.5, שטחי המסחר בקומה הראשונה הובאו בחשבון במקדם 0.7 ושטחי השרות בקומת המסחר הראשונה הובאו בחשבון במקדם 0.35.



כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

10.2.9. **<u>עסקות השוואה למגורים:</u>**

בהכרעה זו הובאו בחשבון עסקות השוואה שדווחו במערכת מש"ח לדירות מגורים מסביבת נשוא השומה הקרובה, נבחרו עסקות השוואה הדומות ככל הניתן במאפייניהם לזכויות הניתנות במגרש נשוא השומה, דירות מגורים בבניינים הכוללים קומת מרתף חניה. קיבלתי את טענת השמאית המשיגה כי יש להביא בחשבון שוליות ביחס לגודל יח"ד בנשוא השומה. שטח הדירות שהובאו בחשבון בנתוני ההשוואה הינו שטח פלדלת, שטח הכולל את שטח הדירה ושטח הממ"ד, בשטח ממוצע של 109 מ"ר, לשטח מעל 109 מ"ר חושבה שוליות בשיעור של 0.8, בהתאמה לגודל ממוצע של יח"ד בנשוא השומה, שטח פלדלת של 121 מ"ר.

<u>מכרז מחיר למשתכן-</u> בהכרעה לא הובא בחשבון מגרש שהוצע במכרז מחיר למשתכן שהוצג ע"י השמאית המשיגה, היות ואינו מהווה נתון המשקף מחיר של מוכר מרצון לקונה מרצון. מדובר במחיר המבוסס על שומה שנערכה למועד 2015 ואשר מגלם הנחה בשווי הקרקע ועל כן אינו מהווה נתון תקף לצורך השוואה.

10.2.10. **<u>עלויות בניה למ"ר מגורים:</u>**

בהכרעה זו הובאו בחשבון עלויות בניה בהתאם למחירון "דקל" למועד נובמבר 2017 בסך 4,540 ₪ למ"ר בסיסי בתוספת 25% לעלויות נלוות, 225 ₪ בגין מרפסות וסך של 750 ₪ בגין עלות עודפת לחניה תת קרקעית, סה"כ 6,675 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ.

10.2.11. **<u>קיזוז עלות הקמת שטחי חניה בקומות המרתף:</u>**

הובא בחשבון זיכוי בגין עלות הקמה עודפת לחניות בקומת המרתף השניה (2-).
עסקות ההשוואה שהוצגו ממוקמות בבניינים הכוללים קומת מרתף אחת, בהתאם לכך ובכפוף לדרישת התב"ע הקמת קומת מרתף נוספת ומיקום כל החניות בקומות המרתף, הובא בחשבון זיכוי עבור קומת המרתף בשטח של 2,450 מ"ר בעלות של 2,500 ₪ למ"ר ובסה"כ 6,125,000 ₪.

10.2.12. **<u>שטחי שרות ופנאי:</u>**

אני מקבלת את טענת השמאי המשיב כי בניית שטחי הפנאי בנשוא השומה מהווה עלות, אך עלות זו מתקזזת עם שווי הדירות בפרויקט, בניינים עם שטחי פנאי הינם מבוקשים ויש לכך משמעות שיווקית.
בהכרעתי קבעתי מקדם שווי של 0.7 לשטח הפנאי.

10.2.13. **<u>צורת החלקה:</u>**

איני מקבלת את טענת השמאית המשיגה לעניין הצורך בהפחתה עקב צורת מגרש אי רגולארית. מבדיקה שערכנו ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה בהתאם למגבלות קווי הבניין וצורת המגרש, ניתן לראות זאת בתשריט הבינוי בסע' 10.2.8 לעיל.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

10.2.14. **<u>מיקום המגרש:</u>**

אני מקבלת את טענת שמאי המשיב כי מיקום המגרש מול "פארק אלונים" מהווה תוספת לשווי דירות המגורים, בהתחשב בכך שדרך דגניה מהווה ציר ראשי בשכונה, הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 3% לשווי מ"ר בנוי לעומת מיקום דירות ההשוואה.

10.2.15. **<u>הוצאות פיתוח:</u>**

בהתאם להסכמת הצדדים, בהכרעתי הובאו בחשבון עלויות פיתוח שהתקבלו מבקר רמ"י, סך של 121.77 ₪ למ"ר קרקע ו- 334.14 ₪ למ"ר בנוי.

בחלופה זו הובאו בחשבון עלויות פיתוח בסך 6,036,821 ₪, כפי שיוצג בפרק התחשיבים.

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

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

<u>חלופה א'-</u> מימוש הזכויות בקרקע לשימוש כמעונות סטודנטים מעל קומת קרקע מסחרית:

<u>נתוני דמ"ש לחדרים במעונות סטודנטים, מכללת נתניה:</u>

מחירי החדרים בהתאם לפרסום המכללה ונכונים למועד 05/2017:

<u>מבנים A+B</u>

סוג הדירה	מחיר לחדר	סה"כ מיטות	יחס	312
דירת סטודיו	2,090 ₪	50	0.160	335 ₪
דירת סטודיו+מרפסת	2,235 ₪	57	0.183	408 ₪
דירת 2 חדרי שינה	1,650 ₪	6	0.019	32 ₪
דירה זוגית	3,090 ₪	8	0.026	79 ₪
דירת 2 חדרי שינה+סלון	2,160 ₪	8	0.026	55 ₪
דירת 3 חדרי שינה (חדר גדול)	1,550 ₪	6	0.019	30 ₪
דירת 3 חדרי שינה (חדר קטן)	1,300 ₪	6	0.019	25 ₪
דירת 4 חדרי שינה וסלון	1,600 ₪	40	0.128	205 ₪
<u>מבנה D</u>				
דירת סטודיו	2,200 ₪	42	0.135	296 ₪
דירת סטודיו+מרפסת	2,400 ₪	42	0.135	323 ₪
דירת נכה ללא מרפסת	2,700 ₪	5	0.016	43 ₪
דירת נכה+ מרפסת גדולה	2,900 ₪	5	0.016	46 ₪
דירת 2 חדרים ללא מרפסת	1,750 ₪	2	0.006	11 ₪
דירת 2 חדרים+מרפסת	1,950 ₪	6	0.019	38 ₪
דירת 3 חדרים+מרפסת	1,750 ₪	6	0.019	34 ₪
דירת 3 חדרים+מרפסת גדולה	1,950 ₪	6	0.019	38 ₪
דירת 3 חדרים ללא מרפסת (ח. גדול	1,650 ₪	6	0.019	32 ₪
דירת 3 חדרים ללא מרפסת (ח. קטן)	1,450 ₪	3	0.010	14 ₪
דירת 4 חדרי שינה וסלון	1,650 ₪	8	0.026	42 ₪
		312		
ממוצע שכ"ד חודשי				**2,086** ₪

דמ"ש חודשיים ממוצע משוקלל		₪ 2,086
שיעור תפוסה	0.95	₪ 1,982
עלות חודשית בגין חשמל ומים		₪ 100
עלויות תפעול ואחזקה		₪ 150
סה"כ דמ"ש חודשיים לחדר		₪ 1,732
בהפחתת מע"מ 17%		₪ 1,480
סה"כ דמ"ש שנתיים (11 חודשים)		₪ 16,284
שיעור היוון 6%		6%
סה"כ שווי חדר למעונות סטודנטים		₪ 271,403
שווי למ"ר בנוי - ממוצע 27.4 מ"ר לחדר		₪ 9,905
בהפחתת רווח יזמי	1.15	₪ 8,613
עלות בניה ממוצעת למ"ר		₪ 5,500
שווי מ"ר מבונה		₪ 3,113
סה"כ שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ		**₪ 3,113**

מחירי דמי שכירות מבוקשים למבני מסחר:

מחירי דמי שכירות מבוקשים למסחר:

מס"ד	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר	מקדם זמן	מקדם מיקום	דמ"ש למ"ר מתואם
1	20/06/2018	טום לנטוס	100	₪ 15,000	₪ 150	0.95	1.00	₪ 143
2	03/08/2016	הברבור 1	58	₪ 8,000	₪ 138	1.05	1.05	₪ 152
3	03/07/2016	פרח יהודה 12	47	₪ 5,800	₪ 125	1.05	1.00	₪ 131
4	01/05/2016	פרח יהודה 7	44	₪ 6,000	₪ 136	1.05	1.00	₪ 143
5	26/04/2016	פרח יהודה 7	45	₪ 6,500	₪ 144	1.05	1.00	₪ 152
6	29/12/2015	הברבור 1	55	₪ 7,000	₪ 127	1.07	1.05	₪ 143
ממוצע למ"ר								**₪ 144**

התאמה לביקוש 5%	0.95		₪ 137
דמ"ש שנתי	12		₪ 1,640
שיעור היוון 7.7%	0.077		₪ 21,304
ניכוי יזמות 25%	1.25		₪ 17,043
הפחתת עלות בניה למ"ר		₪ 6,000	₪ 11,043
שווי למ"ר מבונה אקו' למסחר כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 11,043**

הערות:

- בעסקה 3 הוצע 39 מ"ר + 15 מ"ר גלריה (הובא בחשבון במקדם 0.5).
- שיעור ההיוון הינו בהתאמה לתוספת סיכון למסחר שכונתי.
- רכיב היזמות נקבע בהתאם לקווים המנחים פרק יח'.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

<u>חלופה ב'</u>- מימוש הזכויות בקרקע למגורים מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף חניה:
נתוני קומת קרקע מסחרית כפי שהוצגו בחלופה א' לעיל.

<u>עסקות מדווחות למכר דירות מגורים בבניינים ללא קומת קרקע מסחרית בהתאם לאתר רשות המיסים:</u>

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	קומה/ מתוך	מחיר	זמן	מחיר מתואם	מחיר למ"ר בנוי
1	22/06/2017	9903/19	פרח יהודה 2	134	6/9	₪ 2,000,000	1.00	₪ 2,000,000	₪ 14,925
2	21/02/2017	9903/19	פרח יהודה 2	111	5/9	₪ 1,770,000	1.02	₪ 1,804,534	₪ 16,257
3	29/11/2016	9903/19	פרח יהודה 4	108	5/9	₪ 1,784,999	1.02	₪ 1,829,314	₪ 16,938
4	15/08/2016	9903/19/50	פרח יהודה 6	106	6/9	₪ 1,660,000	1.03	₪ 1,713,548	₪ 16,166
5	10/07/2016	9903/19	פרח יהודה 8	91	2/8	₪ 1,650,000	1.05	₪ 1,731,368	₪ 19,026
6	13/06/2016	9903/19	פרח יהודה 2	116	5/9	₪ 1,985,000	1.06	₪ 2,095,137	₪ 18,062
7	09/05/2016	9903/19	פרח יהודה 6	94	1/9	₪ 1,600,000	1.06	₪ 1,692,670	₪ 18,007
8	26/04/2016	9903/19	פרח יהודה 6	108	8/9	₪ 1,672,500	1.06	₪ 1,769,370	₪ 16,383
9	25/01/2016	9903/19	פרח יהודה 2	114	6/9	₪ 1,740,000	1.08	₪ 1,883,251	₪ 16,520
שווי ממוצע למ"ר בנוי				**109**					₪ **16,920**
שווי יח"ד בשטח ממוצע של 121 מ"ר (בהתחשב בשוליות השטח שמעבר ל-109 מ"ר במקדם 0.8)									₪ **2,004,793**

<u>שווי מ"ר בנוי ממוצע בנשוא השומה:</u>

שווי ממוצע למ"ר בנוי		₪ 16,569
התאמה למיקום (מול חורשת אקליפטוסים)	1.03	₪ 17,066
התאמה לבינוי בקרבת מסחר	0.97	₪ 16,554
בניכוי מע"מ 17%	1.17	₪ 14,148
בניכוי יזמות 20%	1.2	₪ 11,790
הפחתת עלויות בניה		₪ 6,675
שווי למ"ר מבונה פלדלת כולל פיתוח וללא מע"מ		₪ **5,115**

<u>הערות:</u>
- שטח יח"ד ממוצע בנשוא השומה 121 מ"ר - שטח יח"ד ממוצעת בנתוני ההשוואה 109 מ"ר, לשטח העודף ניתן מקדם של 0.8 המבטא שוליות.
- עלויות בניה: 4,540 ₪ (בהתאם לחוב' "דקל" נוב' 2017), בתוספת 25% עלויות עקיפות, העמסת עלות מרפסות בסך 250 ₪ וחניה תת קרקעית בסך 750 ₪.

סיכום ערכי הבסיס:

חלופה א':

בהתאם לנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר מבונה אקו' למעונות סטודנטים כולל מע"מ ועלויות פיתוח 3,113 ₪.

בהתאם לנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר כולל עלויות פיתוח וללא מע"מ 11,043 ₪.

חלופה ב':

בהתאם לנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר כולל עלויות פיתוח וללא מע"מ 11,043 ₪.

בהתאם לנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר מבונה אקו' למגורים כולל מע"מ ועלויות פיתוח 5,115 ₪.

11. תחשיבי השומה:

חלופה א'-

מעונות סטודנטים:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	
סה"כ שטח עיקרי מעונות	2,250	1.00	2,250	
סה"כ שירות עילי - מגולם	425			
סה"כ שטח אקו'			2,250	
שווי מ"ר מבונה אקו' מעונות			3,113	₪
תוספת בגין סחירות- 15%		1.15	3,580	₪
סה"כ שווי			8,055,486	₪
הפחתה לגודל			0.9	
סה"כ שווי למעונות סטודנטים A			**7,249,937**	₪

שטחי מסחר:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	
עיקרי מסחר	750	1.00	750	
שרות למסחר	75	0.5	38	
סה"כ מ"ר אקו' למסחר			788	
שווי למ"ר מבונה למסחר			11,043	₪
סה"כ שווי למסחר			8,696,574	₪
התאמה לגודל		0.9	7,826,917	₪
סה"כ שווי שטחי מסחר B			**7,826,917**	₪

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

סה"כ שווי A+B	**15,076,854** ₪
הוצאות פיתוח	1,540,889 ₪
שווי ללא הוצאות פיתוח	13,535,965 ₪
במעוגל	**13,536,000** ₪

<u>הוצאות פיתוח לחלופה א' (בהתאם לבקר רמ"י):</u>

מהות	מ"ר	מחיר למ"ר	סה"כ
קרקע	3,050	121.77 ₪	371,399 ₪
בנוי מעל הכניסה הקובעת	3,500	334.14 ₪	1,169,490 ₪
בנוי מתחת לכניסה הקובעת	-	256.91 ₪	- ₪
סה"כ עלויות פיתוח			**1,540,889** ₪

<u>חלופה ב-</u>

<u>שטחי מגורים</u> 64 יח"ד

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
שטח עיקרי - מגורים	7,001	1	7,001
ממ"דים	768	1	768
שטח שירותי פנאי	100	0.7	70
שטח מרפסות - מגולם	1,260		
שטח שירות עילי - מגולם	3,070		
שטח שרות תת קרקעי - מגולם	2,450		
סה"כ שטח אקו' מגורים			7,839
שווי למ"ר מבונה מגורים			5,115 ₪
שווי מגורים			40,099,068 ₪
עלות עודפת לחניה קומת מרתף 2-	2,450		6,125,000 ₪
סה"כ שווי			33,974,068 ₪
הפחתה לגודל			0.90
סה"כ שווי מגורים A			**30,576,661** ₪

שטחי מסחר:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
שטח עיקרי - קומת קרקע	375	1	375
שטח שירות - קומת קרקע	150	0.5	75
שטח עיקרי - קומה א'	375	0.7	263
שטח שירות - קומה א'	150	0.35	53
סה"כ שטח אקו' מסחר			765
שווי למ"ר מבונה מסחר			₪ 11,043
שווי			₪ 8,448,100
התאמה לגודל		0.9	₪ 7,603,290
סה"כ שווי מסחר B			**₪ 7,603,290**

סה"כ שווי הנכס A+B	**₪ 38,179,952**
הוצאות פיתוח	₪ 6,036,821
שווי ללא פיתוח	₪ 32,143,131
במעוגל	**₪ 32,143,000**

הוצאות פיתוח לחלופה ב' (בהתאם לבקר רמ"י):

מהות	מ"ר	מחיר למ"ר	סה"כ
קרקע (מגרש לאחר הפקעה לדרך	2,882	₪ 121.77	₪ 350,941
בנוי מעל הכניסה הקובעת	13,249	₪ 334.14	₪ 4,427,021
בנוי מתחת לכניסה הקובעת	4,900	₪ 256.91	₪ 1,258,859
סה"כ עלויות פיתוח			**₪ 6,036,821**

.12

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 9902 חלקה 14 (בשלמות) הממוקם על רח' דרך דגניה בנתניה, במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הפרש ערכי קרקע בהסכם פיתוח, הינה כלהלן:

<u>חלופה א':</u> אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות + בהתאם לתב"ע נת/750 בסך **13,536,000** ₪ (**שלוש עשרה מיליון חמש מאות שלושים ושש אלף** ₪).

<u>חלופה ב':</u> אומדן שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות + בהתאם לתב"ע נת/750/9/ב (408-0152835) בסך **32,143,000** ₪ (**שלושים ושניים מיליון מאה ארבעים ושלושה אלף** ₪).

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

לני וייל
שמאית מקרקעין מחוזית
סגנית מנהלת מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר- ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. במייל: dovv@land.gov.il