תאריך עברי: כ"ד/חשון/תשפ"ה
תאריך לועזי: 25.11.2024
מס' תיק רמ"י: 900358646
מספרינו (אופק): 50176
לקביעת שכ"ט: 10.64

לכבוד:
מר שגיב אלפי, צוות לקידום עסקאות תעסוקה, מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל: SAGIVA@LAND.GOV.IL

מר ערן עומר, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: eran@eranomer.co.il

מר, אלי אגמון
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל: eliagmon@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] : גוש 6574, חלקה 302, רחוב החרש 8, א.ת נווה נאמן, הוד השרון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 11.4.2024, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה עפ"י תב"ע בתוקף + פוטנציאל, כולל פיתוח ללא מע"מ, לצורך גביית תשלום בגין העברת הבעלות – תעסוקה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ערן עומר ביום 8.10.2023 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אלי אגמון מיום 28.3.2024 – **להלן: " המשיג".**

1.3. נקבע דיון לתאריך 9.6.2024, עקב סיבות טכניות לא התאפשר לערוך את הדיון, לפיכך בהסכמת הצדדים הוחלט על הכרעה ללא דיון, במסגרת ההכרעה ללא דיון נתנה לצדדים אפשרות להעביר את טענותיהם בכתב ותגובות לטענות לא יאוחר מתאריך 1.7.2024.

1.4. הצדדים לא שלחו כל חומר בפרק הזמן שהוקצב.

1.5. מעיון בשומותהים עולה כי הצדדים חלוקים, בין השאר, בנושא זמן הדחיה לפוטנציאל לתוספת הזכויות, אופן ניתוח נתוני ההשוואה, וכתוצאה מכך השווי הסופי.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

2. זיהוי הנכס:

גוש: 6574.

חלקה: 302.

שטח חלקה (רשום): 939 מ״ר.

מהות הנכס הנישום: קרקע בייעוד תעשיה ומלאכה עפ״י תוכנית הר/5/145/ב׳.

כתובת עירונית: רחוב החרש 8, א.ת נווה נאמן, הוד השרון.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

8.10.2023

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 24.11.2024 נערך ביקור בנכס ע״י מתמחה במשרדנו מר בר כהן.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

נשוא השומה מהווה קרקע בייעוד תעשיה ומלאכה עפ״י תוכנית הר/5/145/ב׳, חלקה 302, בגוש 6574 בשטח 939 מ״ר הנמצאת במרכזו של אזור התעשייה נווה נאמן ב׳. אזור התעשייה עצמו ממוקם בחלקה הדרומי של הוד השרון.

6.2. הסביבה:

א.ת. נווה נאמן ב׳ מהווה אזור תעסוקה, תעשייה ומלאכה הממוקם בדרום העיר הוד השרון, מצדה המערבי של דרך רמתיים. הסביבה מאופיינת במבני תעשייה ומלאכה ותיקים בני 1-3 קומות, לצד בנייני משרדים חדישים בני 3-14 קומות. החלקה שבנדון כלואה בין חלקות 333 וחלקה 301 ובעלת חזית אחת לרחוב החרש.

מדרום - חזית החלקה, כביש הגישה רחוב החרש, מפעל ״קוקה קולה״.

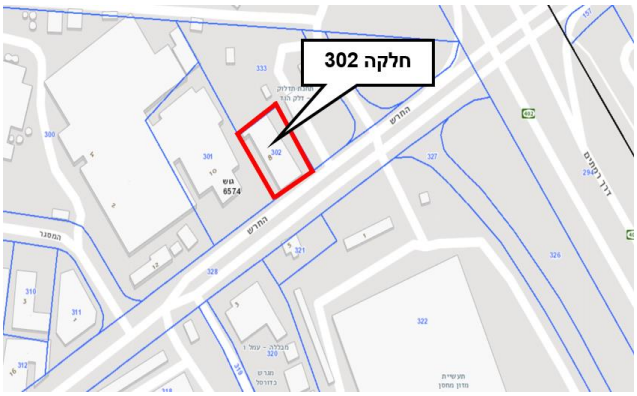
מצפון - חלקה 333 עליה מתקן שטיפת מכוניות וחניה, אחריה מבני משרדים בבניה רוויה.

ממזרח - חלקה 333 ועליה תחנת תידלוק של חברת ״דלק״.

ממערב – חלקה 301, מרכז לחומרי בנין.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין השאר כבישים, מדרכות, ביוב מים, תאורה וכו׳.

רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה



רצ"ב תצ"א של החלקה



6.3. <u>תאור הנכס:</u>

חלקה 302 בגוש 6574 בשטח רשום 939 מ"ר, בעלת צורה רגולרית מלבנית, חזית דרומית באורך של כ- 26 מ' לרחוב החרש ועומק ממוצע של כ- 36 מ', טופוגרפית החלקה מישורית.

במועד הביקור בנכס על החלקה קיים מבנה בגובה 2 קומות בנוי בלוקים ובטון ובניה קלה, במועד הביקור המבנה משמש למסחר אחסון ומשרדים לטובת המסחר כשחזיתו משמשת למסעדת "המיצלה".

מרכז המבנה וקומתו העליונה משמשים משרדים וחנות חשמל כשבקומת הקרקע ישנה חנות מכר ובקומות העליונות נעשה שימוש למשרדי החברה. המבנה, דו קומתי, בנוי קירות בטון, גג המבנה משופע, חצר המבנה סלולה אספלט.

החצר משמשת לאחסון משטחים וכחנייה ללקוחות המתחם כשבעורפה קיים מבנה טרומי המשמש את המסעדה ובעל הנכס לאחסון.

<u>תמונת הנכס מיום הביקור</u>





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח הרישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 19.11.2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6574 חלקה 302, מספר ישן של החלקה: 6574/295

שטח רשום : 939 מ"ר.

רשויות : עריית הוד השרון, מ.א דרום השרון.

בעלויות : קרן קיימת לישראל – בשלמות.

7.2. חוזה חכירה:

מעיון בהעתק חוזה חכירה מהוון לתקופה שניה שנחתם בין "מנהל מקרקעי ישראל" לבין מור משה בתאריך 16/3/2023 עולה בין השאר כדלקמן:

השטח המוחכר: 939 מ"ר בערך (גוש 6574 חלקה 302)

השטח המוחכר חלקה 302 בשלמות.

מגרש 6 לפי תכנית מפורטת 3/25/6, מגרש 27 לפי תכנית הר/5/1453, מגרש י' לפי תוכנית הר3/145

תקופת החכירה: 49 שנה החל מתאריך 15.7.2019 וכלה בתאריך 14.7.2068.

מטרת החכירה : מסגריה.

היעוד: תעשיה קלה ומלאכה.

קיבולת הבניה : 1,128 מ"ר.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות מאושרות:

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר מחלקת הנדסה בהוד השרון, וממידע תכנוני שהתקבל מרמ"י עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן:

שם תכנית	תאור עיקרי התכנית	מתן תוקף	י.פ.
הר/145	תכנית מתאר	07/11/1968	1483
הר/3/145	תכנית מפורטת	25/03/1971	1709
הר/5/145	תכנית מפורטת	23/04/1976	2215
הר/160/ת/4	בנית מרתפים ומבנה עזר במגורים א מסחר תעשיה ומלאכה	21/08/1988	3578
הר/3/25/8	תצ"ר	15/3/1993	-
הר/מק/5/145/ב'	שינוי קו בניין צידי ואחורי, ניוד שטחים לקומת הקרקע	24/2/1999	4731
הר/מק/1001/1	שינוי באופן הבינוי – חח"י	19/10/1999	4812
הר/2050	תכנית מתאר הוד השרון	11/5/2022	10511

8.2. <u>סיכום המצב התכנוני המאושר:</u>

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

שטח מגרש	: 1,000 מ"ר, (עפ"י תב"ע נקודתית 939 מ"ר).
ייעוד	: תעשיה ומלאכה הר/מק/5/145/ב', (נקודתית על החלקה).
שטח עיקרי	: 120%.
תכסית	: 47%, עד 50% באישור הוועדה המקומית, קומה א' 40%, קומה ב' 33%.
שטח שרות	: 60% שטחי שירות עיליים, (לפי החלטת ועדת משנה מספר 2007018 מתאריך 11/12/2007).
שירות תת קרקעי	: 50%, (2 קומות מרתף בהיקף הבניין שמעל).
רחוב חזית מינימלי	: 20 מטר.
גובה מבנה	: עד 15 מטר.
מס' קומות	: 3.
קווי בניין	: קדמי 5 מ', אחורי 0 מ', צדדי עם חלקה 301 0 מ', צדדי עם חלקה 333 5 מ'.

בנוסף לוועדה לתכנון ובניה רשות בהתחשב בנסיבות להגדיל את אחוזי הבניה בקומת הקרקע עד 50% לצורך סככות בלבד – כלומר להגדיל את התכסית עד 50% לבניית סככות.

8.3. <u>פוטנציאל תב"ע הר/2050</u>

מטרת התכנית היא פיתוח הוד השרון כעיר מחוברת, משופעת בשטחים פתוחים ומקושרת לפארק הירקון, תוך השענות על הזהות הפיזית והקהילתית הייחודית ועל המערכת הטבעית. תוכנית זו למעשה מהווה תרגום תכנית האב של הוד השרון לתכנית מתאר.

מימוש התוכנית כפוף לתכנית מפורטת עפ"י ההנחיות המצוינות בפרק 6 לתוכנית.

עפ"י תשריט התוכנית החלקה הנדונה מסומנת ביעוד אזור תעסוקה מתחם 3.5, תת מתחם 3.51.



מעיון בתקנון התכנית עולה בין השאר כדלקמן:

יותרו שימושים:

תעשיות עתירות ידע, מרפאות, בתי חולים, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים, מרכזי כנסים, בתי קפה והסעדה, תרבות ובידור, מלונאות, מכללות, מכוני אימון גופני ומוסדות ציבור.

שימושים משניים:

1. אולמות שמחה, תחנת תדלוק, עפ"י תמ"א 18 על שינויה, מסופי תחבורה, מתקני תשתיות עירוניים וחניה תת קרקעית.
2. חזית מסחרית בקומת הקרקע עפ"י השימושים המפורטים בסעיף 5.16 לתוכניות.
3. מתקני תשתיות עירוניים, חניה תת קרקעית.

מתחמי תכנון

- מעיון בתשריט מתחמי התכנון של תוכנית המתאר עולה כי הנכס הנידון במתחם 3.5, תת מתחם להתחדשות עירונית – 3.5.1.
- מעיון במסמך מדיניות התכנון שהועבר, אשר אינו נושא תאריך או חותמת כלשהי עולה כי, באזור לחלקות קטנות B תותר תוספת זכויות של 50% ותוספת התחדשות עירונית 130%. במגרשים בנויים לפני שנת 1990 תינתן תוספת כדלקמן: שטח עיקרי 50% סה"כ עד 170%, על כל 1 מטר בנוי שייהרס יינתן 2 מטר תוספת, בנוסף יינתנו שטחי שרות 40% משטח המגרש. בנכס הנדון קיים היתר ל – 319.1 מ"ר.

זכויות:

זכויות לכלל האזור

עפ"י תקנון התכנית באזור 3.5 אז"ת נווה נאמן מערב ותיק – זכויות לתעסוקה.

המצב המאושר מוערך בכ- 231,000 מ"ר, תוספת הזכויות הינה 269,000 מ"ר, סה"כ מצב מוצע 500,000 מ"ר.

תותר הסבת שטחי תעסוקה למסחר בחזיתות בלבד בקומת הקרקע ומסחר שכונתי.

זכויות לפי מסמך מדיניות תכנונית לגבי חלקות קטנות.

לאור הרשום לעיל במגרש הנידון אפשרית בניה כדלקמן:

עיקרי 170%[2] * 939 = 1,596.3 מ"ר עיקרי, במעוגל 1,596 מ"ר.

שרות 40% * 939 = 375.6 מ"ר, במעוגל 376 מ"ר.

[2] לא אותר היתר בניה לפני 1990 בחלקה (אותר היתר ראשון מתאריך 29.6.2004), לפיכך זכויות הבניה לפוטנציאל יחושבו לצד המקל.

8.4. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבנין באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון אותרה בקשה להיתר מספר 286037-1, מעיון בבקשה עולה בין השאר כדלקמן:

1. שימוש חורג מתב"ע במבנה תעשיה הקשורה בחקלאות למסעדה בקומת קרקע 61.5 מ"ר.
2. שימוש חורג מתב"ע במבנה תעשיה הקשורה בחקלאות למסחר 26.5 מ"ר.
3. שטח גגון מוצע 20.78 מ"ר.
4. מקלט קיים 23.47 מ"ר.
5. שטח קיים בהיתר מספר 3766, 626.65 מ"ר
6. סך השטח בחלקה לפי הבקשה להיתר 758.55 מ"ר.

- לא אותר היתר בניה לפני 1990, אותר תשריט להיתר 3766 מיום 29.6.2004.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ משומות הצדדים:

סוג חלופה	שמאי משיב	שמאי משיג
שווי לפי תב"ע כולל פוטנציאל	₪ 7,900,000	₪ 5,800,000

9.2. <u>סיכום שומת שמאי המשיב</u>[3]<u>:</u>

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת היוון ההכנסות.

תעשיה

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה התבסס שמאי המשיב על

- תוצאות של 4 החלטות בהשגה ראשונה, מהשנים 2020 , 2022, 3 מההחלטות בנשוא שומה ואחת ברחוב המסגר 3 א.ת נווה נאמן הוד השרון.

מסחר

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה התבסס שמאי המשיב על

- תוצאות של 4 החלטות בהשגה ראשונה, מהשנים 2020 , 2022, 3 מההחלטות בנשוא שומה ואחת ברחוב המסגר 3 א.ת נווה נאמן הוד השרון.

[3] לפרוט התחשיב ראה עמודים 12 - 9 בשומתו.

משרדים

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת, היוון ההכנסות, והחלטה בהשגה ראשונה.

- 10 נתוני הצע לדמי שכירות מבוקשים למשרדים בהוד השרון מאתר יד 2, .
- החלטה בהשגה ראשונה משנת 2022 ברחוב המסגר 3 א.ת נווה נאמן הוד השרון.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

תעשיה

לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה למועד קובע 2023 ערך השמאי ממוצע של 4 ההחלטות שהציג, חישב התאמה לזמן לפי 2% לשנה והתאמה למיקום במידת הצורך. כך שהגיע לשווי מ״ר קרקע מבונה של 4,410 ₪. במעוגל.

מסחר

לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה למועד קובע 2023 ערך השמאי ממוצע של ההחלטות שהציג, חישב התאמה לזמן לפי 2% לשנה והתאמה למיקום במידת הצורך. כך שהגיע לשווי מ״ר קרקע מבונה של 8,300 ₪. במעוגל.

משרדים

לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה ערך השמאי ממוצע של נתוני ההיצע מיד 2 הפחית 5% למו״מ, הפחית עוד 5% לגודל לפי הצורך, היוון ב – 6.7% , הפחית יזמות 20% , ועלויות בניה של 6,500 ₪ למ״ר, כך שהגיע לשווי של 3,670 ₪ למ״ר. קרקע מבונה.

בנוסף הביא בחשבון החלטת שמאי מחוזי בהשגה ראשונה, הביא בחשבון 3% התאמה לזמן, ו - 10% התאמת מיקום, וקיבל ערך של 3,247 ₪ למ״ר.

בסופו של תחשיב ערך ממוצע משוקלל לפי 40% מהחלטת שמאי המחוזי ו – 60% לתוצאות מיד 2. הגיע לערך של 3,416 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

שווי זכויות ע״פ תב״ע - 1				
שטח מגרש	939			
מרכיב	אחוז בנייה	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	שטח מבונה אקו׳ במ״ר
קרקע	47%	441.33	1.00	441.33
קומה א׳	40%	375.60	0.60	225.36
קומה ב׳	33%	309.87	0.40	123.95
סה״כ מ״ר אקוי׳ - תעשיה				790.64
שווי מ״ר מבונה תעשיה בש״ח				4,410
סה״כ				**3,486,714** ₪
שווי כולל פוטנציאל תכנוני - 2				
מסחר				
מסחר	45%	422.55	1.00	422.55
שירות ק״ק	5%	46.95	0.40	18.78
סה״כ מ״ר אקוי׳ - מסחר				441.33
שווי מ״ר מבונה מסחר בש״ח				8,300
סה״כ				**3,663,039** ₪

משרדים				
משרדים יתרת זכויות	120%	1,126.80	1.00	1,126.80
משרדים שירות	40%	375.60	1.00	375.60
סה״כ מ״ר אקוי׳ - משרדים				1,502.40
שווי מ״ר מבונה משרדים בש״ח				3,416
סה״כ				**5,132,198** ₪
סה״כ שווי מסחר ומשרדים				**8,795,237** ₪
שווי פוטנציאל תכנוני בלבד - 3				
שווי הזכויות הנוספות - פוטנציאל				5,308,524
מקדם דחיה ל- 3 שנים בשיעור היוון 6%				0.84
ערך מתואם				**4,457,139** ₪
סיכום שווי 1 + 3				
שווי קרקע כולל פיתוח ומע״מ				7,943,853
שווי קרקע כולל פיתוח ומע״מ במעוגל				**7,900,000** ₪

9.3. <u>סיכום שומת שמאי המשיג</u>[4]:

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

תעשיה

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה התבסס שמאי המשיג על
תוצאות של 3 החלטות בהשגה ראשונה, מהשנים 2020 , 2022, 2 מההחלטות בנשוא שומה ואחת ברחוב המסגר 3 א.ת נווה נאמן הוד השרון.

מסחר

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה התבסס שמאי המשיג על תוצאות של 3 החלטות בהשגה ראשונה, מהשנים 2020 , 2022, 2 מההחלטות בנשוא שומה ואחת ברחוב המסגר 3 א.ת נווה נאמן הוד השרון.

משרדים

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת היוון ההכנסות הציג 8 נתוני הצע לדמי שכירות מבוקשים כולל דו"ח נת"מ, והחלטה בהשגה ראשונה משנת 2022 ברחוב המסגר 3 א.ת נווה נאמן הוד השרון.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

תעשיה

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה למועד קובע 2023 ערך השמאי ממוצע של 3 ההחלטות שהציג, חישב התאמה לזמן לפי 2% לשנה והתאמה למיקום במידת הצורך. כך שהגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה של 4,350 ₪. במעוגל.

מסחר

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה למועד קובע 2023 ערך השמאי ממוצע של ההחלטות שהציג, חישב התאמה לזמן לפי 2% לשנה והתאמה למיקום במידת הצורך. כך שהגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה של 8,000 ₪. במעוגל.

משרדים

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה למועד קובע 2023 השתמש השמאי בגישת היוון הכנסות מנתוני היצע לשכירות, השמאי הביא בחשבון התאמה למו"מ 5%, התאמה למיקום 10%, והתאמה לגודל בשיעור 5% לשטח מתחת ל -127 מ"ר. השמאי ערך ממוצע בין הנתונים שהציג היוון בשיעור היוון של 6.7% הפחית 20% רווח יזמי ו – 5,500 ₪ עלויות בניה, כך שהגיע לערך של 2,560 ₪ למ"ר קרקע מבונה, הוסיף 10% התאמה לזמן והגיע ל – 2,905 ₪.
לסופו של תחשיב ערך ממוצע משקלל לפי 40% מהחלטת שמאי המחוזי ו – 60% לגישת היוון ההכנסות. הגיע לערך של 3,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
בחישוב השווי הסופי כולל הפוטנציאל השאי הביא בחשבון מקדם ביקוש למשרדים בשיעור 0.79. ושטחי שרות למשרדים במקדם 0.4.

[4] לפרוט תחשיבו ראה עמודים 17-22 לשומתו.

9.3.3. תחשיב השומה:

מצב קיים שווי זכויות עפ"י תב"ע בתוקף
שטח חלקה 939

קומה	זכויות	שטח	מקדם	סה"כ
קרקע	47%	441.33	1	441.33
קומה א'	40%	375.6	0.6	225.36
קומה ב'	33%	309.87	0.4	123.948
סה"כ	120%			790.638
שווי מ"ר קרקע מבונה				**4,350** ₪
סה"כ שווי				**3,439,275** ₪

מצב חדש - שווי כולל פוטנציאל תכנוני
עפ"י מסמך מדיניות מ - 7.2022 שטח חלקה 939
מסחר

סוג	זכויות	שטח	מקדם	סה"כ
מסחר	40%	375.6	1	375.6
שרות מסחר *	10%	93.9	0.4	37.56
סה"כ				413.16
שווי מר"מ				**8,000** ₪
סה"כ שווי				**3,305,280** ₪

* שיעור של 10% משטח שרות למסחר מדוייק ומקובל בשוק

משרדים
שנים 4
שיעור היוון 6%

סוג	זכויות	שטח	מקדם	העדר ביקוש**	סה"כ
יתרת זכויות	120%	1126.8	1	0.792	893
שרות *	40%	375.6	0.4	0.792	119
סה"כ					1011.54
שווי מר"מ					**3,200** ₪
סה"כ					**3,236,913** ₪
סה"כ שווי הקרקע					**6,542,193** ₪

** מקדם העדר ביקוש למשרדים בסביבה.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי הטענות משומותיהם ומדיון שהתקיים בתאריך 9.6.2024:

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

- **משרדים** – לטענת השמאי, האזור רווי במשרדים ומאופיין בביקושים נמוכים כפי שציין שמאי רמ"י בשומתו, לאור זאת בחישוב הפוטנציאל לחלק המתייחס למשרדים יש להביא בחשבון דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%.
- **שטחי שרות** – יש להביא בחשבון מקדם 0.4 לכל שטחי השרות למשרדים ולמסחר, כפי שעשה בשומות מכריעות להיטל השבחה, לחלקות 40, 72, 260+264 בגוש 6574.
- **פטנציאל דחיה לתוכנית הר/2050** – למרות שקיים מסמך מדיניות של עיריית הוד השרון, נראה כי הסביבה אינה בשלה לניצול הזכויות עפ"י מסמך זה, לכן, לצורך חישוב הפוטנציאל יש להביא בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% לתוספת הזכויות עפ"י הפוטנציאל, זאת בנוסף לדחיה של הזכויות למשרדים.
- **נתוני השוואה** – לצורך חישוב השווי לתעשיה ולמסחר שמאי רמ"י הביא בחשבון החלטות שמאי מחוזי בנשוא שומה בהוד השרון בכלל מהשנים 2020-2022, בחלק מהחישובים הובאה בחשבון אותה החלטה פעמים, תיקון התחשיב כך שכל החלטה תובא בחשבון פעם אחת מביא לשווי מ"ר קרקע מבונה נמוך יותר.

- **<u>מקדם הפחתה לשטחי משרדים</u>** – יש לקבוע מקדם 0.95 לשטחי משרדים קטנים מתחת לשטח של 111 מ״ר.

ערכי בסיס למ״ר קרקע מבונה: מסחר 8,000 ₪ , תעשיה 4,350 ₪, משרדים 3,200 ₪.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **<u>משרדים:</u>** האזור אינו רווי במשרדים ואין לבצע כל דחיה לשווי המשרדים, בחישוב השווי כולל פוטנציאל קיימת כבר דחיה לכל הפוטנציאל הכולל בתוכו גם משרדים.

- **<u>שטחי שרות</u>** - למסחר ניתן להביא בחשבון שטחי שרות במקדם 0.4, אך למשרדים שטחי השרות צריכים להיות במקדם 1, כיוון ומשולם לפי שטח ברוטו.

- **<u>פוטנציאל דחיה לתוכנית הר/2050</u>** – יש להביא בחשבון דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 6%, בהתאם להחלטות שנתנו בהשגה ראשונה בגוש הנידון ובסביבה.

- **<u>נתוני השוואה</u>** – לצורך חישוב השווי לתעשיה ולמסחר יש להביא בחשבון ממוצע מ״ר קרקע מבונה מהחלטות שנתנו בסביבה כולל בנכס הנדון בהתאמת מיקום וזמן.

- **<u>הפחתה לשטחי משרדים</u>** – נקבע מקדם הפחתה 0.95 לשטחי משרדים מתחת ל- 350 מ״ר.

ערכי בסיס למ״ר קרקע מבונה: מסחר 8,300 ₪ , תעשיה 4,410 ₪, משרדים 3,416 ₪.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה, על המקדם שיש לחשב לשטחי השרות למשרדים והדחיה שיש לתת בחישוב השווי למשרדים.

השמאי המשיג טען שאין ביקוש במקום למשרדים ובחישוב השווי הביא בחשבון דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%, זאת בנוסף לדחיה לכל הפוטנציאל, כמו כן חישב מקדם 0.4 לשטח השרות למשרדים.

השמאי המשיב חישב מקדם 1 לשטח השרות למשרדים ולא נתן דחיה בשווי המשרדים אלא רק דחיה לכלל הפוטנציאל.

במקרה הנידון אני סבור כי יש לדחות את טענת השמאי המשיג כיוון ושווי המשרדים מחושב לפי ברוטו כלומר שטח שרות שנע בין 20% ל – 30% מהעיקרי למשרדים ניתן לחשב במקדם 1.

לעניין השומות המכירעות בהיטל השבחה שציין בגוש 6574 לחלקות 40, 72, 260+264 ממועד קובע 2018, בהם חושב מקדם נמוך לשטחי שרות, איני מחוייב לנהוג כפי שחישב שמאי מכריע להיטל השבחה.

לעניין טענת המשיג לגבי רמת הביקוש למשרדים אני דוחה את הטענה חלקית, באזור הנכס נבנים בנייני משרדים גבוהים ובכלל קיים ביקוש ער למשרדים בהוד השרון, למען הזהירות למרות שלפי דוח נת״מ למחצית השניה של 2023 קיים היצע בהוד השרון למשרדים במחיר של 78 ₪ למ״ר בנוי, בחישוב השווי למשרדים בגישת היוון הכנסות הבאתי בחשבון עפ״י ממוצע היצע, דמ״ש של 65.3 ₪ למ״ר בנוי.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

10.2.2. פוטנציאל דחיה לתכנית הר/2050

השמאי המשיג טוען בתחשיבו כי יש לחשב דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% השמאי המשיב חישב דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 6%.

תוכנית הר/2050 ומסמכי הוועדה המצורפים קובעת כי מימוש הזכויות כפוף לתוכנית מפורטת, כמ כן לנכס הנידון 170% עיקרי + 40% שרות, מדובר בזכויות במעט יותר גבוהות מהקיים. ולא בשינוי מהותי הדורש תכנון מעמיק אשר לוקח זמן רב. לאור זאת אני סבור כי יש לקבל את הדחיה שחישב שמאי רמ״י.

10.2.3. מקור נתוני השוואה

הצדדים התבססו על הכרעות קודמות בסביבה הקרובה ואף בנכס עצמו, ועל נתוני הצע בגישת היוון הכנסות. כמו כן הפער בערכי השווי היסודיים בין הצדדים אינו גודל ואינו עולה על 5%.

ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות אינן מהוות עסקאות השוואה ויכולות להוות כבקרה בלבד. בהחלטתי הובאו בחשבון: גישת היוון ההכנסות לנתוני היצע בהוד השרון בהפחתה של 5% למו״מ, גישת החילוץ מעסקאות מכר בהוד השרון וגישת ההשוואה למכרזי רמ״י בא.ת בנימין מ.א דרום השרון בהתאמת מיקום 0.8 וגודל 0.95.

10.2.4. מקדם הפחתה לשטחי משרדים קטנים

השמאים הביאו בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 לשטחי משרדים קטנים, בהחלטתי במקרה הנידון הבאתי בחשבון מקדם הפחתה 0.95 לשטחי משרדים הקטנים מ - 114 מ״ר.

10.2.5. מקדם שווי לחצר תעשיה / אחסנה

הצדדים לא הביאו בחשבון מקדם שווי לחצר לתעשיה / אחסנה בתחשיבם. כיוון שגודל המגרש 939 מ״ר ולאור מצוקת החניה הקיימת במקום, והשימוש הקיים בחצר, המקדם הראוי לחצר במקרה הנידון הוא 0.35.

10.2.6. <u>מקדמים</u>

בהחלטתי זו חושבו המקדמים הבאים מנתוני ההשוואה.

- בחישוב שווי מ״ר אקוו׳ לתעשייה למסחר ולמשרדים.
  - קומת קרקע : עיקרי 1, קומה א׳ 0.6, קומה ב׳ 0.4.
  - חושב מקדם 0.97 – 0.9 למיקום מנתוני ההצע למסחר ולמשרדים , בנוסף מנתוני ההיצע חושב מקדם 0.95 למו״מ.
  - לא חושבה התאמה לבעלות ממכרזי רמ״י כיוון והם כוללים זכויות עתידיות.
  - תאום גודל 0.85 - 1.05.
  - חושב ניטרול חצר במקדם 0.9 מנתוני ההצע לתעשיה / אחסנה.
- רווח יזמי לתעשייה 15%, רווח יזמי למסחר 20%, למשרדים 20%.
- עלויות בניה : לתעשייה 3,100 ₪ (מבנים ותיקים) למסחר 5,700 ₪. למשרדים 6,500 ₪.
- שיעור היוון 6.7% עפ״י פרסומים קודמים של השמאי הממשלתי.

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

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

<u>תעשיה, מלאכה, אחסנה גישת היוון הכנסות הוד השרון א.ת מקור נתונים ״במבי״</u>

כתובת	שימוש	שטח	מחיר מבוקש	תאריך	תאום זמן	תאום גודל	התאמה למו״מ	ערכים
החרש 8 חוזה שכירות	**מחסן**	**299**	**14,400 ₪**	**01/01/2022**	**1.03**	**1**	**1**	**49.61 ₪**
חנקין 60	מחסן	12	950 ₪	18/08/2021	1.05	0.85	0.95	67.12 ₪
עפ״י דו״ח נת״ם למחצית שניה 2023 דמ״ש לתעשיה CLAAS B באזור השרון עמק חפר, כפר סבא, קדימה, נע בין 45 ₪ ל - 50 ₪ למ״ר							1	47.50 ₪
יצחק בן צבי 4	מחסן	11	600 ₪	20/04/2022	1.03	0.85	0.95	45.37 ₪
המסגר 7	תעשיה	100	4,600 ₪	05/07/2022	1.03	1	0.95	45.01 ₪
היובלים 24	מחסן	100	4,000 ₪	08/07/2022	1.03	1	0.95	39.14 ₪
היובלים 24 *	מחסן	212.5	12,000 ₪	26/03/2022	1.03	1	0.95	55.26 ₪
ממוצע חודשי ללא עסקה בנכס								49.90 ₪
ממוצע כולל עסקה בנכס								**49.75 ₪**
ממוצע שנתי								597.0 ₪
שיעור היוון 2022								6.7%
יזמות								15%
עלות בניה								3,100 ₪
שווי מ״ר קרקע מבונה								4,649 ₪
נטרול חצר							0.9	**4,184** ₪

*השטח 100 מ״ר ר׳ קרקע + גלריה כ- 50*0.4 + 300 *0.3 שטח תפעולי

לפי דו״ח נת״מ מחצית שניה 2023 באזור השרון יש עליה קלה במחיר הקרקע לתעשיה / לוגיסטיקה.

גישת ההשוואה מכרזי רמ"י. א.ת בנימין מ.א דרום השרון.

מס' מכרז רמ"י305/2024	תאריך	מס' מגרש עפ"י תב"ע שד/160	שטח מגרש	ממוצע 3 הצעות גבוהות	הוצאות פיתוח	התאמה לזמן	סכום זכיה ללא מע"מ וכולל פיתוח למועד הקובע	שווי לדונם
57/2022	01/06/2022	31	4,508	₪ 27,272,666	₪ 3,784,012	1.03	₪ 32,081,548	₪ 7,116,581
57/2022	01/06/2022	34	4,968	₪ 28,458,333	₪ 4,138,428	1.03	₪ 33,672,454	₪ 6,777,869
57/2022	01/06/2022	48	8,048	₪ 44,337,333	₪ 7,230,918	1.03	₪ 53,270,004	₪ 6,619,036
305/2021	09/01/2022	32	4,286	₪ 21,733,845	₪ 3,338,875	1.03	₪ 25,900,120	₪ 6,042,958
305/2021	09/01/2022	33	3,877	₪ 18,734,269	₪ 2,934,533	1.03	₪ 22,383,872	₪ 5,773,503

ממוצע לדונם	**₪ 6,465,990**
התאמה למיקום	0.8
התאמה לגודל	0.95
שווי דונם ללא מע"מ כולל פיתוח	**₪ 4,914,152**
שווי מ"ר קרקע מבונה	**₪ 5,781.36**

זכויות בנייה לדונם בהתאם לתב"ע שד/160			
	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	350	1	350
שירות ק"ק	50	0.5	25
עיקרי ק"א	350	0.6	210
שרות ק"א	50	0.3	15
שרות ק"ב	200	0.2	40
חצר	600	0.35	210
סה"כ			**850**

יעוד	אזור תעשייה לפינוי מטרדים
תכסית	40%
שטח עיקרי	70%
שטח שרות מעל הקרקע	30%
מרתף	תותר בניית קומות מרתפי חניה בגבולות קווי הבניה. אחסנה ומתקנים הנדסיים יהיו בשיעור של עד 60% משטח קומה רגילה.
מס' קומות	3
גובה	15 מטר

ממוצע משקלל

מקור נתון	ערך	משקל	סה"כ
השוואה	₪ 5,781	30%	₪ 1,734.41
היוון הכנסות	₪ 4,184	70%	₪ 2,928.62
סה"כ ל - 2023			**₪ 4,663.0**

מסחר גישת היוון הכנסות מקור נתונים "במבי"

כתובת	שימוש	שטח	מחיר מבוקש	תאריך	תאום זמן	מיקום	תאום גודל	ערכים
מבצע שלמה 1	חנות	100	₪ 9,000	27/09/2022	1.03	0.97	1	₪ 89.9
דרך רמתיים 69	חנות	34	₪ 3,000	03/11/2022	1.03	0.97	0.95	₪ 83.7
דרך רמתיים 70*	חנות	175	₪ 22,000	13/04/2023	1	0.97	1	₪ 121.9
סוקולוב 9	חנות	117	₪ 9,500	02/01/2023	1	0.97	1	₪ 78.8
הבנים 27 **	חנות	74.1	₪ 8,600	01/03/2023	1	0.97	1	₪ 112.6
דרך רמתיים 67	חנות	38	₪ 5,500	01/10/2023	1	0.97	0.95	₪ 133.4

ממוצע	**₪ 103.4**
הפחתה למו"מ	0.95
ממוצע שנתי	₪ 1,178.61
שיעור היוון	6.7%
יזמות	20%
עלות בניה	₪ 5,700
שווי מר"מ	₪ 8,959.38

* 160 חנות + 30 מ"ר מחסן במקדם 0.5

** 48 חנות + 58 מ"ר מחסן במרתף במקדם 0.45

מסחר גישת החילוץ - בעלות פרטית (נבדק) מקור נתונים "מידע נדל"ן"

תאריך עסקה	מחיר	שטח בנוי	שנת בניה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר בנוי
07/07/2021	₪ 9,000,000	596	1981	6455/660/1	הבנים 12	₪ 15,101
29/04/2021	₪ 1,800,000	98	1994	6456/274/10	הבנים 27	₪ 18,367

ממוצע	₪ 16,734
הפחתה למיקום	0.95
ערך מתואם	₪ 15,897
רווח יזמי	20%
עלות בניה שחוקה	₪ 5,700
שווי מר"מ	₪ 7,548
התאמת זמן	1.05
שווי מר"מ	₪ 7,925.15

ממוצע משוקלל - מסחר

מקור נתון	ערך	משקל	סה"כ
גישת החילוץ	₪ 7,925	40%	₪ 3,170
גישת היוון הכנסות	₪ 8,959	60%	₪ 5,376
לשנת 2023			**₪ 8,546**

משרדים גישת היוון הכנסות - מקור נתונים "במבי"

כתובת	שימוש	שטח	מחיר מבוקש	תאריך	תאום זמן	הפחתה למו"מ	תאום מיקום	תאום גודל	ערכים
הנגר 14	משרד	440	37,400 ₪	03/04/2022	1	0.95	0.9	1	72.7 ₪
הנגר 22	משרד	367	25,000 ₪	07/02/2023	1	0.95	0.95	1	61.5 ₪
הבנאי 5	משרד	248	16,000 ₪	10/08/2022	1	0.95	0.95	1	58.2 ₪
עפ"י דו"ח נת"ים למחצית שניה 2023 דמ"ש מבוקש למשרדים בכפר סבא, רעננה דרום והוד השרון 78 ₪ למ"ר בהפחתת 5% למו"מ ו הפחתה למיקום 5% 70.4 ₪									70.4 ₪
סוקולוב 46	משרד	245	17,640 ₪	25/01/2023	1	0.95	0.95	1	65.0 ₪
הנגר 24	משרד	149	9,685 ₪	03/03/2023	1	0.95	0.95	1	58.7 ₪
סוקולוב 46	משרד	142	10,650 ₪	05/09/2022	1	0.95	0.95	1	67.7 ₪
הנגר 24	משרד	127	8,500 ₪	04/05/2022	1	0.95	0.95	1	60.4 ₪
דרך רמתיים 96	משרד	126	8,820 ₪	28/05/2023	1	0.95	0.95	1	63.2 ₪
הנגר 24	משרד	113	7,900 ₪	11/04/2023	1	0.95	0.95	0.95	59.9 ₪
הוד השרון - שאר העיר	משרד	98	8,330 ₪	01/02/2023	1	0.95	0.95	0.95	72.9 ₪
סוקולוב 46	משרד	75	6,375 ₪	09/01/2023	1	0.95	0.95	0.95	72.9 ₪
								ממוצע	**65.3** ₪
								ממוצע שנתי	783.38 ₪
								שיעור היוון	6.7%
								יזמות	20%
								עלות בניה	6,500 ₪
								שווי מר"מ	3,243 ₪

11. תחשיבי השומה

שווי זכויות ע"פ תב"ע				
שטח מגרש	**939**			
מרכיב	**אחוז בנייה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מבונה אקוו' במ"ר**
קרקע	47%	441.33	1.00	441.33
קומה א'	40%	375.60	0.60	225.36
קומה ב'	33%	309.87	0.40	123.95
חצר תפעולית	53%	497.67	0.35	174.18
סה"כ מ"ר אקוי' - תעשיה				964.82
שווי מ"ר מבונה תעשיה בש"ח				4,663 ₪
סה"כ				**4,498,993** ₪
שווי כולל פוטנציאל תכנוני				
מסחר				
חזית מסחרית	25%	234.75	1	234.75
מסחר שרות (כולל לובי כניסה	5%	46.95	0.50	23.48
סה"כ				258.23
שווי מ"ר מבונה מסחר בש"ח				8,546 ₪
סה"כ				**2,206,710** ₪
תעשיה / אחסנה (בעורף)	20%	187.80	1	187.8
שווי מר"מ תעשיה				4,663 ₪
סה"כ				**875,716** ₪

משרדים				
משרדים עיקרי	125%	1,173.75	1.00	1,173.75
משרדים שירות בפועל 28% מהעיקרי.	35.00%	328.65	1.00	328.65
סה"כ מ"ר אקוי' - משרדים				1,502.40
שווי מ"ר מבונה משרדים בש"ח				3,243 ₪
סה"כ				4,873,021 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				7,955,447 ₪
שווי פוטנציאל תכנוני בלבד				
שווי הזכויות הנוספות - פוטנציאל (ההפרש בין השווים)				3,456,454 ₪
מקדם דחיה ל- 3 שנים בשיעור היוון 6%				0.84
ערך מתואם				**2,902,106** ₪
סיכום שווי תב"ע + פוטנציאל				
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ				7,401,098
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**7,400,000** ₪

שטחים תת קרקעים מגולמים בשווי.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון כולל פוטנציאל, הידוע כחלקה 302 בשטח 939 מ״ר בגוש 6574 והממוקם ברחוב החרש 8 הוד השרון : 7,400,000 (שבעה מיליון וארבע מאות אלף ₪)

הערכים הנקובים הינם בבעלות 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
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

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