תאריך עברי: י"כסלו/תשפ"ה
תאריך לועזי: 11.12.2024
מס' תיק רמ"י: 900302518
מספרינו (אופק): 50280
לקביעת שכ"ט: 9.62

לכבוד:
גב' דקלה אלדר,
צוות לקידום עסקות תעסוקה
תשתיות מרחב מרכז רמ"י,
בדוא"ל: Diklal@landd.gov.il

מר אמיר פישלר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
Amir@netivot-yetzira.com

מר ארווין אריה אייכנר
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל:
A0507858888@gmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] : גוש 6657, חלקה 307[2], תת חלקה 1 רחוב הפטיש פינת רחוב הסדן א.ת גיל עמל, הוד השרון</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 16.5.2024, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה כולל פיתוח ללא מע"מ, בהתאם לחלופות המבוקשות. לצורך גביית דמי חכירה מהוונים יובל חכירה.

1.2. השומה הינה בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח של 160.8 מ"ר למועד קובע 16.10.2020.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח של 160.8 מ"ר למועד קובע 25.12.2023.

חלופה 3 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח של 311.2 מ"ר למועד קובע 25.12.2023.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין אמיר פישלר ביום 25.12.2023 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ארווין אריה אייכלר מיום 17.4.2024 – **להלן: " המשיג".**

1.4. בתאריך 12.8.2024 התקיים דיון באפליקציית "טיימס" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים מר אמיר פישלר, ומר ארווין אריה אייכלר. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 13.8.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 3.9.2024.

1.5. הצדדים לא הגיבו לפרוטוקול.

---

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

[2] שמאי רמ"י בטעות סופר רשם חלקה 301.

1.6. הצדדים חלוקים, בין השאר, בנושא ערכי הבסיס בהתייחס ביחוד לשווי מ״ר מבונה לשנת 2023, ומהו המקדם הנכון לשווי הקרקע בקומה א׳.

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 6657.
חלקה	: 307.
שטח חלקה	: 814 מ״ר , (חלק ממגרש גדול יותר מתכנית 4/453).
תת חלקה	: 1.
שטח נשום	: 444.4 מ״ר, (עפ״י תשריט בית משותף).
מהות הנכס הנישום	: קרקע בייעוד איזור תעשיה מיוחד עם חזית מסחרית. מגרש 1002 מתוכנית 4/453.
כתובת עירונית	: רחוב הפטיש 7 פינת רחוב הסדן, 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:

לחלופה 1 16.10.2020, לחלופות 2 ו 3 25.12.2023.

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 5.12.2024 נערך ביקור בנכס ע״י החו״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

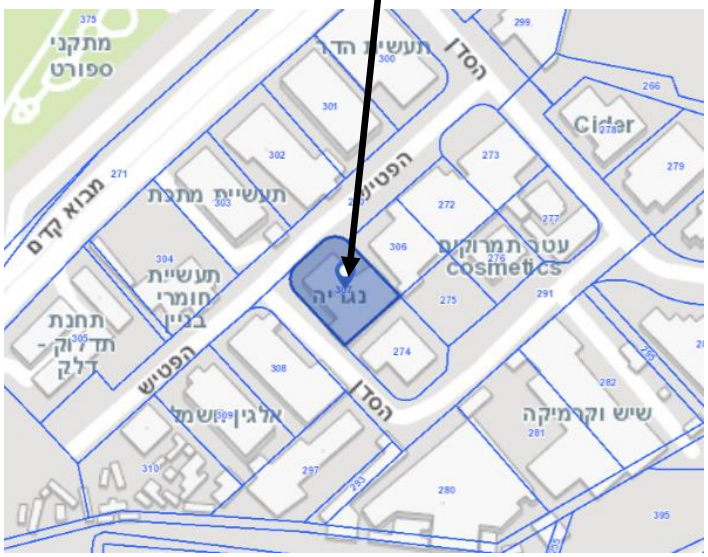
נשוא השומה מהווה קרקע הממוקמת בחלק המזרחי של הוד השרון באזור התעשיה גיל עמל בסמוך לכביש 40. החלקה ביעוד ״אזור תעסוקה מיוחד הכולל חזית מסחרית מתוכנית 4/453 .

6.2. הסביבה:

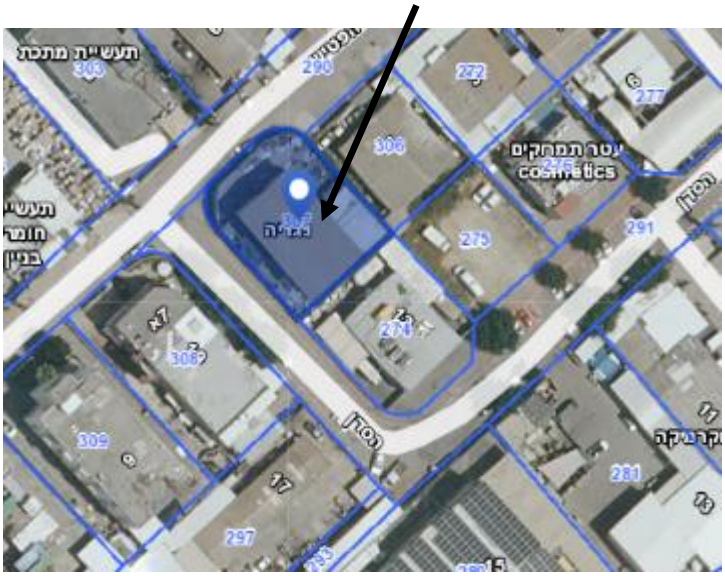
א.ת גיל עמל מהווה אזור תעסוקה, תעשייה ומלאכה הממוקם במזרח העיר הוד השרון, מצדו המערבי של כביש מספר 40. הסביבה מאופיינת במבני תעשייה ומלאכה ותיקים בני 1-3 קומות. הנכס שבנדון מהווה את תת חלקה 1 בחלקה 307, תת החלקה ממוקמת בפינת הרחובת הסדן, 14 הפטיש, בסביבה בסמוך 2 אנטות סלולריות.
בסביה הקרובה בצמוד לחלקה בנינים ישנים בגובה 1-3 קומות, בעיקר מוסכים ותעשיה ישנה.
בכניסה לאזור התעשיה חנויות לחומרי בנין. אין באזור מצוקת חניה.
על תת חלקה 2 קיים מבנה חד קומתי ישן.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין השאר כבישים, מדרכות, ביוב מים, תאורה וכו', חלק מהרחובות אין מדרכה.

רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה



רצ"ב תצ"א של החלקה והסביבה הקרובה



6.3. <u>תאור הנכס:</u>

חלקה 307 בגוש 6657 בשטח רשום 814 מ"ר, בעלת צורה רגולרית מלבנית, עם 4 פינות קטומות. נשוא השומה מהווה את תת חלקה 1 בשטח 444 מ"ר הממוקמת בפינת הרחובת הסדן 14 הפטיש, הגישה מרחוב הפטיש.

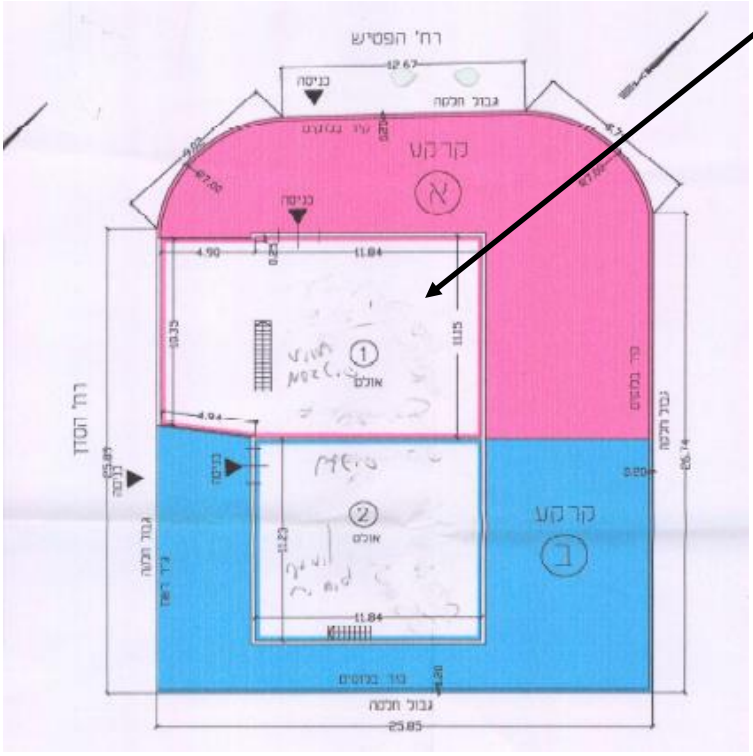
מידותיה המקורבות של תת החלקה כולל החצר הצמודה הינו חזית לרחוב הפטיש כ- 25 מטר, לרחוב הסדן כ- 16.5 מטר. על תת החלקה מבנה ישן הכולל 2 קומות ובניה בגג, הבניין בנוי בלוקים בטון קונסטרוקצית ברזל ובעיקר פח, גג המבנה עשוי אסבסט. במועד הביקור המבנה משמש כמסגריה. תת החלקה מוקפת בחומה גבוהה, הכניסה משער ברזל גדול מרחוב הפטיש.

<u>תמונת הנכס מיום הביקור</u>





מיקום תת החלקה וההצמדה שלה בחלקה, עפ"י תשריט הבית המשותף – מסומן 1 ו – א'.



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח הרישום מפנקס בתים משותפים של לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 3.12.2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום	: גוש 6657 חלקה 307, תת חלקה 1.
רשות מקומית	: הוד השרון.
שטח חלקה	: 814 מ"ר.
שטח תת חלקה	: 311.2 מ"ר
תאור	: אולם קרקע + קומה ראשונה
הצמדות	: סימון בתשריט א', צבע ורוד, קרקע כולל קרקע מתחת לאולם וכל שבנוי עליה בשטח 444.4 מ"ר.
רכוש משותף	: 41/75.
תקנון	: מוסכם.
הערה	: הערה בדבר אתר עתיקות, ראה י.פ 4115 מיום 30.6.93.

7.2. <u>תשריט בית משותף:</u>

הוצג לפני העתק תשריט בית משותף[3] מעיון בתשריט עולה כי תת חלקה 1 מהווה אולם הכולל קומת קרקע בשטח 184.1 מ״ר וקומה א׳ בשטח 127.1 מ״ר כולל הקרקע מתחת לאולם והבנוי עליה, כמו כן קיימת הצמדה המוגדת א׳ בצבע ורוד בשטח 444 מ״ר ומהווה את החצר מסביב לאולם והקרקע מתחת למבנה.

רצ״ב טבלת השטחים לתת חלקה 1 מתשריט הבית המשותף.

ישוב: הוד השרון
גוש: 6657
חלקה: 307
שטח החלקה: 814 מ״ר
רח׳ הסדן 14 , הפטיש 7

תאור הבית
הבית מורכב ממבנה אחד
2 קומות
בסה"כ 2 אולמות

קומה	תאור האולם	מס׳ חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר			צמידויות			צבע
			האולם	המחסן	סה"כ	תאור ההצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	
קרקע + ראשונה	אולם	307/1	184.1 127.1		311.2	קרקע כולל הקרקע מתחת לאולם וכל שבנוי עליה	א	444.4	ורוד

7.3. <u>הסכם / חוזה</u>

מעיון בהעתק בחוזה שנחתם בתאריך 20.7.1983 בין לוי אברהם ובין אחים תורתי בע״מ ע״י תורתי מנחם להלן צד א׳ וצד ב׳ לבין רשות הפיתוח ע״י מנהל מקרקעי ישראל להלן ״המנהל״ עולה בין השאר כדלקמן:

הואיל וביום 23.9.1981 נחתם הסכם חכירה בין המנהל לבין צד א׳ לגבי הקרקע הידועה כחלק מחלקה 31 בגוש 6657 מגרש 34 לפי תב״ע הנ/4/453 בשטח 804 מ״ר.

הואיל וביום 6.12.1981 שולמו דמי הסכמה להעברת זכויות בין האדונים לוי לתורתי.

הואיל והמנהל הסכים להעברה לאחר שהצדדים הציגו את האישורים המתאמים.

צד ב׳ מקבל על עצמו את הזכויות של צד א׳ ומתחייב לשלם למינהל דמי חכירה שנתיים שיקבעו ע״י המינהל העברת זכות החכירה או החכרת משנה של הנכס כפופה להסכמת המינהל ותשלום דמי הסכמה ודמי חכירה.

הוסכם כי במידה וישונה יעודו של הנכס לפי תוכנית בנין עיר מאושרת ו/או הגדלת אפשרויות הניצול והשימוש יהיה צד ב׳ חייב לשלם דמי חכירה חד פעמיים ושנתיים שיקבעו ע״י המנהל.

לפי הזמנת השומה הזכויות החוזיות הינם תעשיה.

[3] ההעתק לא נושא תאריך.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות מאושרות:

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר מחלקת הנדסה בהוד השרון, 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/160/ת/4	בנית מרתפים ומבנה עזר במגורים א' מסחר תעשיה ומלאכה	21/08/1988	3578
הר/מק/1001/1	שינוי באופן הבינוי – חח"י	19/10/1999	4812
הר/1002	תוכנית מתאר	27.5.2003	5189
הר/453/4	אזור תעשיה גיל עמל	22.12.2011	6346
הר/2050	תכנית מתאר הוד השרון	11/5/2022	10511

מגרש מספר 1002 מתב"ע הר/453/4, שטח מגרש לחישוב זכויות 2,303 מ"ר. גו"ח מקור 6657/274 שטח חלקת מקור 773 מ"ר

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

ייעוד	אזור תעסוקה מיוחד, תלת חזיתי, חזית מסחרית :
שטח עיקרי	325%, מעל כניסה קובעת. :
חזית	שטח חזית מסחרית בקומת הקרקע לא יעלה על 10% מהשטחים העיקריים :
תכסית	50% :
שטח שרות עילי	80% מהשטח העיקרי. :
שירות תת קרקעי	400%, ב- 5 קומות תת קרקעיות. :
קומות מהקרקע	12. :
קווי בניין	לרחוב הפטיש 0, לרחוב הסדן 5 מ', לדרום מזרח כמסומן בשריט, קו בניין אחורי 3 מ'. :

תנאים למתן היתר עפ"י הרשום בתכנית הר/453/4.

תכליות ושימושים

במרתפים – חניה, מתקנים טכניים, אחסנה ושטחי שרות אחרים.

בקומת הכניסה הקובעת לבניין – מבואה, משרדים, מתקנים טכניים, אחסנה.

בקומות העליונות – משרדים, תעשיה עתירת ידע, תעשיה נקיה וכיו"ב.

בקומת הגג: מתקנים טכניים, ח. מכונות, אנטנות וכיו"ב.

8.3. <u>רישוי:</u>

מעיון באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון אותר תיק בניין 4240.

בתיק אותרו היתרי בניה כדלקמן:

1. תוכנית היתר מספר 2323 מתאריך 4.5.1972 להקמת בית מלאכה למסגרות / סככה לעבודה ולאחסנה בשטח של 324.8 מ״ר בגובה 5.5 מטר קומה אחת + גידור החלקה.
2. היתר בניה מספר 2760 מתאריך 9.5.1974 לבנית מבנה תעשיה באזור התעשיה מגדיאל, בשטח 285 מ״ר + 25 מ״ר בקומת ביניים + גדר בלוקים בעובי 20 סמ׳ ובאורך 90 מטר.

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:

חלופה	שמאי משיב	שמאי משיג	מועד קובע
1	₪ 897,000	₪ 828,140.	16.10.2020
2	₪ 1,319,000	₪ 1,017,780.	25.12.2023
3	₪ 1,782,000	₪ 1,150,580.	25.12.5023

9.2. <u>סיכום שומת שמאי המשיב</u>[4]:

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על הגישות הבאות:

- גישת ההשוואה ממכרזי רמ״י באזור התעשיה בנימין בתחום המועצה האזורית דרום השרון מכרזים מספר 57/2022 ו – 305/2022.
- גישת היוון ההכנסות 2 חוזי השכרה לשכירת מחסנים בהוד השרון, 5 נתוני הצע לשכירת מחסנים בהוד השרון, מקור הנתונים יד 2, דוח נת״מ למחצית הראשונה של שנת 2023 Class B. דוח נת״מ למחצית השניה של שנת 2020 Class B.
- גישת החילוץ 3 עסקאות מרחוב היובלים בהוד השרון מהשנם 2018-2019.

[4] לפרוט התחשיב ראה עמודים 7-10 בשומתו.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

למועד קובע 2023:

השמאי ניתח את מכרזי רמ"י לפי תב"ע בתוקף בהתאמה למיקום 0.8 ולגודל 1.2, הגיע לערך של 5,340 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

את ממוצע נתוני השכירות היוון לפי שיעור היוון של 6.7%, הפחית רווח יזמי 15% ועלויות בניה 3,000 ₪ הגיע לערך של 4,800 ₪ למ"ר קרקע מבונה, בממוצע עם תוצאות המכרז הגיע לערך של 5,070 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

למועד קובע 2020:

השמאי ניתח את 3 נתוני ההשוואה מרחוב היובלים, הפחית רווח יזמי בין 5% ל – 10%, עלויות בניה בין 2,000 ₪ ל – 2,500 ₪ למ"ר, חישב התאמת זמן בין 9% ל – 15%, וניתח את שווי הקרקע שקיבל לפי תב"ע בתוקף, כך שהגיע לערך של 3,300 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

את דמי השכירות מדו"ח נת"מ לשנת 2020 ניתח לפי שיעור היוון 6.9% רווח יזמי 15% ועלות בניה 2,800 ₪ כך שהגיע לערך של 3,600 ₪ למ"ר קרקע מבונה. ערך ממוצע בין 2 הגישות והגיע לערך של 3,450 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה 1 אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למועד 16/10/2020 לפי 160.8 מ"ר.

שטח מגרש במ"ר				444.4
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
קרקע	עיקרי	160.8	1	161
	חצר	283.6	0.35	99
סה"כ מ"ר אקוו				260
שווי מ"ר מבוונה כולל פיתוח				3,450 ₪
שווי כולל פיתוח במעוגל				**897,000 ₪**

חלופה 2 אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למועד מתן השומה לפי 25/12/2023 160.8 מ"ר. למועד

שטח מגרש במ"ר				444.4
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
קרקע	עיקרי	160.8	1	161
	חצר	283.6	0.35	99
סה"כ מ"ר אקוו				260
שווי מ"ר מבוונה כולל פיתוח				5,070 ₪
שווי כולל פיתוח במעוגל				**1,319,000 ₪**

חלופה 3 אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למועד מתן השומה לפי 25/12/2023 311.2 מ"ר - עפ"י נסח רישום ותשריט הבית המשותף, למועד

שטח מגרש במ"ר				444.4
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
קרקע	עיקרי	184.1	1	184
קומה א'	עיקרי	127.1	0.6	76
חצר		260.3	0.35	91
סה"כ מ"ר אקוו				351
שווי מ"ר מבוונה כולל פיתוח				5,070 ₪
שווי כולל פיתוח במעוגל				**1,782,000 ₪**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג[5]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לשנת 2023 הסתמך שמאי המשיג הגישות הבאות:

- גישת ההשוואה ממכרזי רמ"י באזור התעשיה בנימין בתחום המועצה האזורית דרום השרון מספר, מכרזים מספר 57/2022 ו – 305/2022.
- השוואה להחלטות בהשגה ראשונה למועד קובע 2022 מאזור התעשיה נווה נאמן רחובות החרש והמסגר.
- גישת היוון ההכנסות, 5 נתוני הצע לשכירת נכסי תעשיה בהוד השרון כולל אזור התעשיה גיל עמל, מקור הנתונים "מידע שוק", נתון לשכירות מתוך החלטה בשגה ראשונה החרש 8 הוד השרון, הצע לשכירות, דוח נת"מ למ"ר חציוני לשנת 2023 Class B.

ערכי הבסיס לשנת 2020 שקבע שמאי המשיב מקובלים על השמאי המשיג.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

למועד קובע 2023:

גישת ההשוואה: השמאי ניתח את מכרזי רמ"י לפי תב"ע בתוקף בהתאמה למיקום 0.8 והתאמה נוספת לגודל ושימושים 0.8 הגיע לערך של 4,112 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

גישת היוון הכנסות: הפחית 5% למו"מ, ו – 5% נוספים לנטרול חצר, היוון את הממוצע שקיבל בשיעור היוון 6.7%, הפחית 15% ליזמות, ו – 3,000 ₪ עלות בניה, כך שהגיע לשווי של 4,391 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

השווה להחלטות בהשגה ראשונה: ערך ממוצע של 3 החלטות מא.ת נווה נאמן בהוד השרון והגיע לערך של 4,161 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

לחישוב השווי הסופי ערך ממוצע משוקלל של 3 הגישות והגיע לשווי של 4,210 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

9.3.3. תחשיב השומה:

ממוצע שלושת הגישות

גישה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
גישת השוואה	4,112 ₪	0.4	1,645 ₪
גישת היוון הכנסות	4,391 ₪	0.3	1,317 ₪
שומות בהשגה ראשונה	4,161 ₪	0.3	1,248 ₪
סה"כ מ"ר קרקע מבונה במעוגל			**4,210** ₪

חלופה 1 אוומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למועד 16/10/2020 לפי 160.8 מ"ר.

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח מגרש במ"ר				444.4
קרקע	עיקרי	160.8	1	161
	חצר	283.2	0.35	99
סה"כ מ"ר אקוו				260
שווי מ"ר מבוונה כולל פיתוח				3,450 ₪
שווי כולל פיתוח במעוגל				**897,000** ₪

חלופה 2 אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למועד מתן השומה לפי 160.8 מ"ר. למועד 25/12/2023

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח מגרש במ"ר				444.4
קרקע	עיקרי	160.8	1	161
	חצר	283.6	0.35	99
סה"כ מ"ר אקוו				260
שווי מ"ר מבוונה כולל פיתוח				4,210 ₪
שווי כולל פיתוח במעוגל				**1,095,000** ₪

השמאי מסכים עם השווי בשומת המשיב

[5] לפרוט תחשיבו ראה עמודים 16-20 לשומתו.

חלופה 3 אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למועד מתן השומה לפי 311.2 מ"ר -
עפ"י נסח רישום ותשריט הבית המשותף, למועד 25/12/2023

שטח מגרש במ"ר				444.4
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
קרקע	עיקרי	184.1	1	184
קומה א'	עיקרי	127.1	0.6	76
חצר		260.3	0.35	91
סה"כ מ"ר אקוו				351
שווי מ"ר מבוונה כולל פיתוח				₪ 4,210
שווי כולל פיתוח במעוגל				**₪ 1,480,000**

לעניין חלופה זו השמאי המשיג הסכים בדיון לשטחים שהוצגו בשומת רמ"י.
לאור זאת החישוב נערך על בסיס שטחים אלה לפי שווי מ"ר קרקע מבונה שקבע שמאי המשיג.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי הטענות משומותיהם ומדיון שהתקיים בתאריך 12.8.2024 :

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

- **מאפייני האזור -** מדובר על תא תעשייה קטן ודו קומתי ולא על מגרשי תעשייה עם אפשרויות רבות, כלומר אפשרויות השימוש במגרש מוגבלות.

- **מקדם קומה א' -**עפ"י שומות רמ"י ניתן מקדם 60%, אך בנכס נשוא השומה תחילה נבנתה קומת קרקע ורק לאחר מכן קומה א' ובהתאם לשימושים באזור המקדם לא צריך להיות גבוה יותר מ 45%.

- **מקדמי התאמה בעסקאות ההשוואה -** הואיל ונתוני השוואה נמצאים באזור תעשיה בנימין המאופיין באחסנה לוגיסטית ומגרשים גדולים. המקדם 0.8 אשר ניתן בשומתי, לא בהכרח בגלל גודל המגרש אלא בגלל סוג השימוש והתדירות שאפשר להשתמש במבנה של אחסנה לוגיסטית לעומת תעשייה ותיקה.

- **מקדם זמן -** בשנת 2022 השוק היה טוב יותר מאשר היום, אפשר לראות את זה לפי שיעור הריבית שעלה משמעותית מ – 2021 ל - 2023 ובנוסף לפי כמות ההצעות שמקבלים במכרזי רמ"י, על כן, אין לתת תוספת בהתאמה לזמן.

- **מקדם מיקום -** אזור התעשיה גיל עמל נחות ביחס לאזור התעשיה נווה נאמן. בחישוב השווי יש להביא בחשבון הפחתה של 5% מהחלטות השמא המחוזי בנווה נאמן.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **ערכי השווי -** הובא בחשבון מקדם לגודל בשיעור 1.2 ממכרז רמ"י באזור תעשיה בנימין ביחס לנשוא שומה כיוון ועל מגרשים גדולים משולם ערך נמוך יותר למ"ר קרקע מבונה. על מגרש נשוא השומה שלנו הסכום האבסולוטי שנשלם גבוה יותר.

- **תוספת למגרש פינתי -** יש להביא בחשבון תוספת לשתי חזיתות במגרש נשוא שומה, מדובר במגרש פינתי.

- **ניתוח עסקאות מהשגה ראשונה -** בתחשיב שמאי המשיג חושבה הפחתה של 5% למיקום ביחס לנתוני ההשוואה, מאזור התעשיה נווה נאמן, לדעתי אין הבדל משמעותי בין א.ת נווה נאמן לאזור נשוא השומה.

- **מקדם קומה א' -** השטח הבנוי לא רלוונטי. בנושא זכויות הבנייה אין הבדל בין המגרש נשוא השומה לבין מגרשים אחרים המקבלים מקדם 60% לקומה א'.

- **התאמה לגודל -** בחישוב השווי הובא בחשבון מקדם 1.2 לגודל ממכרזי רמ"י כיוון שעל מגרשים גדולים משלמים פחות למ"ר.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי הבסיס לתעשיה, אופן ניתוחם והבדלי השווי בין אזור התעשיה גיל עמל לאזור התעשיה נווה נאמן בהוד השרון.

לטענת שמאי המשיב אין הבדל משמעותי בין אזורי התעשיה וניתן להשתמש בנתונים זהים ללא התאמות בשני האזורים.

לטענת השמאי המשיג אזור התעשיה גיל עמל פחות מפותח, פחות אטרקטיבי ויש לחשב הפחתה של 5% למיקום ביחס לנתוני ההשוואה מאזור התעשיה נווה נאמן.

לאחר שביקרתי במקום ומהכרותי את שני אזורי התעשיה ולאור העובדה שאזור התעשיה גיל עמל כולל בעיקר מבנים ישנים רובם בגובה קומה אחת או [6]שתיים, מהווה אזור תעשיה קטן וצמוד לשכונת מגורים.

לעומת אזור התעשיה נווה נאמן הכולל בין השאר מבנים חדישים רבים, עומד בפני עצמו גדול יותר לא צמוד לשום שכונת מגורים ולדעתי במיקום עדיף. אני סבור כי יש לקבל את טענת השמאי המשיג ולחשב הפחתה של 5% לאזור התעשיה גיל עמל ביחס לאזור התעשיה נווה נאמן.

לצורך חישוב השווי הבאתי בחשבון את מכרז רמ"י באזור תעשיה בנימין, עסקאות בא.ת נווה נאמן ונתוני הצע לשכירות מאתר "במבי" ודו"חות נת"מ למועדים הרלוונטיים.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

[6] ישנם מעט מבנים בגובה 3-4 קומות.

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. מקדם קומה א':

השמאי המשיג טוען כי יש להביא בחשבון מקדם 45% לקומה א' כיוון והיא נבנתה רק לאחר קומת הקרקע ולא ביחד איתה. לטענת השמאי המשיב השטח הבנוי לא רלוונטי, בנושא זכויות הבנייה אין הבדל בין המגרש נשוא השומה לבין מגרשים אחרים המקבלים מקדם 60% לקומה א'.

אני סבור כי המקדם הנהוג לקומה א' בקרב רוב השמאים עפ"י סקירה שערכה לשכת השמאים הינו 60%.

10.2.3. תוספת למגרש פינתי

לטענת שמאי המשיב יש להביא בחשבון תוספת לשתי חזיתות במגרש נשוא שומה, מדובר במגרש פינתי.

השמאי המשיג לא התייחס לטענה זו.

לעניין תוספת שווי למגרש פינתי בתעשיה, במקרה הנידון כיוון וגודל השטח הנישום 444.4 מ"ר ואורך החזית לרחוב הפטיש כ- 25 מטר, אני סבור כי אין יתרון משמעותי בחזית נוספת, כל שכן השמאי המשיב בשומתו לא הביא בחשבון תוספת זו.

10.2.4. התאמה לגודל

לטענת השמאי המשיב יש להביא בחשבון מקדם 1.2 לגודל ביחס לנתוני ההשוואה ממכרז רמ"י באזור התעשיה בנימין (מכרזי רמ"י מ – 2022), השמאי המשיג מתנגד לטענה זו וטוען כי חברה אחת זכתה במגרשים שהיו במכרז והציע מחיר מעל מחיר השוק.

במקרה הנידון אני סבור כי אין לחשב תוספת לגודל כיוון והמגרשים שהוצאו למכירה במכרז פנויים, בהם הקונה יכול לבנות ולעצב את המבנה עפ"י צרכיו, כמו כן קיים ביקוש חזק במיוחד למגרשים אלה, בגודל בינוני בין 4 ל 8 דונם.

10.2.5. מקדם זמן.

לטענת השמאי המשיג בשנת 2022 השוק היה טוב יותר מאשר היום, אפשר לראות את זה לפי שיעור הריבית שעלה משמעותית מ – 2021 ל - 2023 ובנוסף לפי כמות ההצעות שמקבלים במכרזי רמ"י, על כן, אין לתת תוספת בהתאמה לזמן. השמאי המשיב לא הגיב לטענה זו, אך מתחשיבו עולה כי שווי המגרשים ביעוד לתעסוקה עלה בין מועד קובע 2020 ל – 2023. בהחלטתי לאחר שבחנתי את השתנות מחיר נכסי התעסוקה ובהתחשב בסוג הנכס לאור מיקומו של הנכס ואופי הסביבה, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור של כ- 3% לשנה.

10.2.6. מקדם חצר לתעשיה .

במקרה הנידון לאור מיקום הנכס וגודלו המקדם הראוי לדעתי לחצר הינו 0.35.

10.2.7. מקדמים

בהחלטתי זו חושבו המקדמים הבאים מנתוני ההשוואה.

- בחישוב שווי מ״ר אקוו׳ לתעשייה.
  - קומת קרקע: עיקרי 1, קומה א׳ 0.6, קומה ב׳ 0.4.
  - מנתוני ההיצע חושב מקדם 0.95 למו״מ.
  - התאמה לבעלות 1.03.
  - מקדם זמן כ- 3% בשנה.
  - הפחתה למיקום מנווה נאמן לגיל עמל 5%. ממכרזי רמ״י בא.ת בנימין מ.א דרום השרון לנווה נאמן 0.8.
  - ניטרול חצר מנתוני שכירות 0.9.
  - לא חושבה התאמה לבעלות ממכרזי רמ״י כיוון והם כוללים זכויות עתידיות.
- לשנת 2020: שיעור היוון מנתוני שכירות 6.9% רווח יזמי לתעשייה 15%, עלויות בניה 2,800 ₪.
- לשנת 2023: שיעור היוון מנתוני שכירות 6.7% רווח יזמי לתעשייה 15%, עלויות בניה 3,100 ₪.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

נתוני השוואה- קרקע בייעוד לתעשיה באזה״ת נווה נאמן הוד השרון

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה	זמן	בניכוי יזמות	עלות בניה	שוו מר״מ
02/04/2019	היובלים 5	6660/118	1,688	863	1982	₪ 8,000,000	1.03	₪ 7,847,619	₪ 5,691,219	₪ 3,372
19/06/2018	היובלים 3	6660/122	1,298	1,660	2006	₪ 10,100,000	1.05	₪ 10,100,000	₪ 5,120,180	₪ 3,945
12/04/2018	היובלים 12	6660/159	3,910	1,696	1966	₪ 17,000,000	1.05	₪ 17,000,000	₪ 13,607,200	₪ 4,348
שווי מ״ר קרקע בממוצע מתואם לבעלות (כל הנתונים בחכירה)									0.97	₪ 4,008
שווי דונם										₪ 4,008,272
שטח אקו׳										1,140
שווי מר״מ כולל פיתוח ללא מע״מ										₪ 3,516
הפחתה למיקום										0.95
ערך מתואם										**₪ 3,340**

הערות

עסקה 1 - ניתוח הבנוי בהתאם להיתר בניה 4333 מיום 25/08/1982.

עסקה 2 - ניתוח הבנוי בהתאם להיתר בניה 4447 מיום 29/06/2006 והיתר בניה 3855 מיום 21/03/1979.

עסקה 3 - ניתוח הבנוי בהתאם להיתר בניה 1340 מיום 27/11/1996 והיתר בניה 1096 מיום 11/10/1966.

שטח החלקה והתאמה לבעלות בהתאם לנסח רישום שהופק ביום 11/02/2021.

*עפ״י תכנית הר 19/346 החלה על עסקאות ההשוואה, תותר הקמת מבנה תעשייה בגובה מקסימלי 12 מ׳

זכויות בניה לדונם תעשיה בהתאם לתב״ע הר/19/346

קומה	שטח עיקרי	שטח עיקרי במ	מקדם	שטח שירות*	טח שירות במ	מקדם	מ״ר אקו׳
קרקע	40%	400	1	20%	200	0.5	500
א	40%	400	0.6	20%	200	0.3	300
ב	40%	400	0.4	20%	200	0.2	200
חצר		400	0.35				140
סה״כ		**1,201**					**1,140**

*בהתאם להחלטת מליאה בישיבה 2007018 מיום 11/12/2007

גישת היוון הכנסות חישוב השווי לתעשיה - נתוני הצע מקור נתונים תוכנת במבי

שנת 2020

תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	תיאום גודל	התאמת זמן	דמ"ש מתואם	דמ"ש שנתי	₪ 542.6
26/08/2019	היובלים 24	100	₪ 4,500	₪ 45.0	0.95	1	1.03	₪ 44.0	שיעור היוון	6.90%
19/06/2019	המכבים 3	100	₪ 6,000	₪ 60.0	0.95	1	1.04	₪ 59.3	יזמות	15.0%
03/06/2020	הכשרות 13	16	₪ 800	₪ 50.0	0.95	0.95	1	₪ 45.1	עלות בניה	₪ 2,800
30/04/2019	היובלים 20	200	₪ 6,500	₪ 32.5	0.95	1	1.05	₪ 32.4	שווי מר"מ	₪ 4,038
							ממוצע	**₪ 45.2**	נטרול חצר	0.9
									הפחתה למיקום	0.95
									שווי מר"מ	₪ 3,452

עפ"י דו"ח נת"ית למחצית שניה 2020 דמי שכירות לתעשיה CLAAS B באזור השרון בכפר סבא ובקדימה (לא מציין בהוד השרון) נעים בין 42 ₪ ל - 45 ₪ למ"ר .

ממוצע משוקלל מועד קובע 16/10/2020

מקור נתון	ערך	משקל	סה"כ
עסקאות	₪ 3,340	50%	₪ 1,670
הצע	₪ 3,452	50%	₪ 1,726
	סה"כ		**₪ 3,396**

מועד קובע 25/12/2023

תעשיה, מלאכה, אחסנה גישת היוון הכנסות הוד השרון א.ת מקור נתונים "במבי"

כתובת	שימוש	שטח	מחיר מבוקש	תאריך	תאום זמן	תאום גודל	התאמה למ"מ	ערכים
החרש 8 חוזה שכירות	**מחסן**	**299**	**₪ 14,400**	**01/01/2022**	**1.05**	**1**	**1**	**₪ 50.57**
חנקין 60	מחסן	12	₪ 950	18/08/2021	1.08	0.85	0.95	₪ 69.04
	עפ"י דו"ח נת"ים 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	1.04	0.85	0.95	₪ 45.81
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	1.04	1	0.95	₪ 55.79
						ממוצע		₪ 50.41
						ממוצע שנתי		₪ 604.9
						שיעור היוון 2022		6.7%
						יזמות		15%
						עלות בניה		₪ 3,100
						שווי מ"ר קרקע מבונה		₪ 4,751
						נטרול חצר	0.9	**₪ 4,276**

*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"י 305/2024	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	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	1.05	₪ 26,326,356	₪ 6,142,407
305/2021	09/01/2022	33	3,877	₪ 18,734,269	₪ 2,934,533	1.05	₪ 22,752,242	₪ 5,868,517
						ממוצע לדונם		**₪ 6,504,882**
						התאמת מיקום לנווה נאמן		0.8
						התאמה לגודל		0.95
						שווי דונם ללא מע"מ כולל פיתוח		**₪ 4,943,710**
						שווי מ"ר קרקע מבונה		**5,816.13 ₪**

זכויות בנייה לדונם בהתאם לתב"ע שד/160		
שטח	**מקדם**	**סה"כ**
350	1	350
50	0.5	25
350	0.6	210
50	0.3	15
200	0.2	40
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

11. תחשיבי השומה

ממוצע משקלל

מקור נתון	ערך	משקל	סה"כ
השוואה	₪ 5,816	30%	₪ 1,744.84
היוון הכנסות	₪ 4,276	70%	₪ 2,993.01
למועד קובע 25.10.2023			₪ 4,737.8
התאמת מיקום לגיל עמל			0.95
ערך מתואם			**₪ 4,501.0**

חלופה 1 אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למועד 16/10/2020 לפי 160.8 מ"ר.

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
	שטח מגרש במ"ר			444.4
קרקע	עיקרי	160.8	1	161
	חצר	283.6	0.35	99
סה"כ מ"ר אקוו				260
שווי מ"ר מבוונה כולל פיתוח				₪ 3,396
שווי כולל פיתוח במעוגל				**₪ 883,000**

חלופה 2 אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למועד מתן השומה לפי 160.8 מ"ר. למועד 25/12/2023

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
	שטח מגרש במ"ר			444.4
קרקע	עיקרי	160.8	1	161
	חצר	283.6	0.35	99
סה"כ מ"ר אקוו				260
שווי מ"ר מבוונה כולל פיתוח				₪ 4,501
שווי כולל פיתוח במעוגל				**₪ 1,171,000**

חלופה 3 אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למועד מתן השומה לפי 311.2 מ"ר - עפ"י נסח רישום ותשריט הבית המשותף, למועד 25/12/2023

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
	שטח מגרש במ"ר			444.4
קרקע	עיקרי	184.1	1	184
קומה א'	עיקרי	127.1	0.6	76
חצר		260.3	0.35	91
סה"כ מ"ר אקוו				351
שווי מ"ר מבוונה כולל פיתוח				₪ 4,501
שווי כולל פיתוח במעוגל				**₪ 1,582,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 307 תת חלקה 1 בגוש 6657 והממוקם ברחוב הסדן 14 פינת רחוב הפטיש א.ת גיל עמל הוד השרון בחלופות המבוקשות כדלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח של 160.8 מ״ר למועד קובע 16.10.2020.
883,000 ₪ **(שמונה מאות שמונים ושלוש אלף ₪).**

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח של 160.8 מ״ר למועד קובע 25.12.2023.
1,171,000 ₪ **(מיליון מאה שבעים ואחת אלף ₪).**

חלופה 3 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח של 311.2 מ״ר למועד קובע 25.12.2023.
1,582,000 ₪ **(מיליון חמש מאות שמונים ושתיים 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: dovv@land.gov.il