תאריך עברי	: י"ז/תמוז/תשפ"ה
תאריך לועזי	: 13.07.2025
מס' תיק רמ"י	: 201000931
מספרינו (אופק)	: 50662
לקביעת שכ"ט	: 10.18

לכבוד:

מר ניר משולם,	מר אמיר פישלר,	מר שי דיעי,
צוות עסקות מגורים, מרחב	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,	שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
עסקי מרכז רמ"י, בדואל:	בדוא"ל:	בדוא"ל:
nirm@land.gov.il	amir@netivot-yetzira.com	shai@dd-valuers.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] קרקע ביעוד תעסוקה / מסחר, מגרש מס' 901 עפ"י תב"ע מח/309, גוש 7815, חלקות 7, 8, 21 (בחלק), קדימה צורן.</u>

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 7.8.2024, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה כולל פיתוח וללא מע"מ לצורך הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

1.2. השומה הינה בחלופה הבאה:

- חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת+ פוטנציאל, למגרש 901 עפ"י תכנית מח/309.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אמיר פישלר ביום 7.12.2023. – להלן: "המשיב", ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר שי דיעי מיום 4.6.2024 להלן: "המשיג".

1.4. בתאריך 21.1.2025 התקיים דיון באפליקציית "טימס" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים מר אמיר פישלר מטעם רמ"י להלן המשיב, מר שי דיעי ומר אביב שמואלי מטעם המשיגים להלן המשיג, ומר אבי מקבוצת "יהודה הלוי", בעלי הזכויות בנכס. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 22.1.2025 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 13.2.2025.

1.5. לא נתקבלו תגובות מהצדדים לדיון.

1.6. הצדדים חלוקים, בין השאר, בעניין, זמן הדחייה שיש לתת לשווי הקרקע עד שהאזור יפותח, שיעור היוון מתאים, שווי למ"ר קרקע מבונה ביעוד מסחר ועלויות בניה.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 7815
חלקות	: 7, 8 , 21 (בחלק)
מגרש מס'	: 901 (בשלמות) עפ"י תב"ע מח/309.
השטח הנשום	: 3,782 מ"ר.
מהות הנכס הנישום	: מסחר / תעסוקה.
כתובת עירונית	: בחלק הדרום/מערבי של היישוב קדימה-צורן.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 7.12.23.

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 28.5.2025 נערך ביקור בנכס ובסביבה ע"י מתמחה במשרדנו מר דור אסולין.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

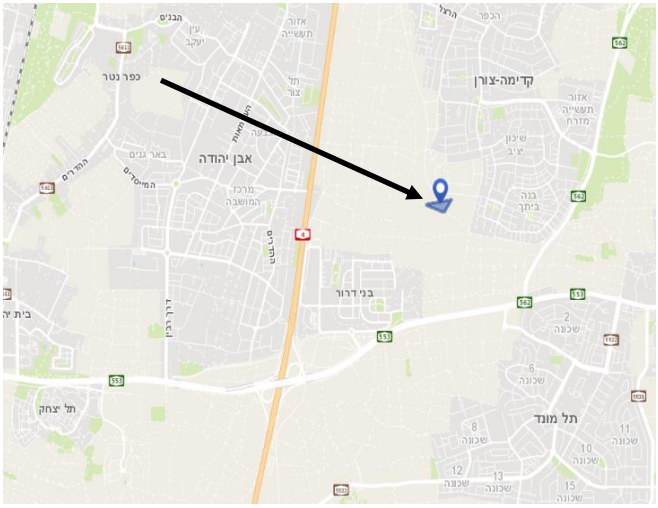
נשוא השומה מהווה חלק מחלקות 7,8,21 בגוש 7815, בשטח של 3,782 מ"ר ביעוד מסחר ותעסוקה עפ"י תכנית מח/309, באזור הדרום / מערבי ביישוב קדימה-צורן.

6.2. הסביבה:

מגרש מס' 901 לפי תב"ע מח/309 ממוקם באזור הדרום / מערבי של היישוב קדימה-צורן. תכנית מח/309 כוללת שטח קרקע של כ- 633 דונם ומייעדת את האזור להקמת שכונת מגורים חדשה אשר תכלול בין היתר כ- 1,381 יח"ד, השכונה כוללת מבני ציבור שכונתיים וכלל עירוניים, שטחים ציבוריים פתוחים ומרכז מסחרי שכונתי. בתכנית הושם דגש לפיתוח מערכת עירונית המחברת את היישוב הקיים עם השכונה החדשה.

במועד הביקור בנכס, הפיתוח הסביבתי חלקי, כולל כבישים שסלולים בצורה חלקית. במקום בעיקר שדות המכוסים עשביה טבעית.
מצפון / דרום: דרך מתוכננת ומעברה מגרשי מגורים מתוכננים, ממערב: רצועת שצ"פ צרה ומעבר לה דרך מתוכננת ומגרשי מגורים בתכנון, ממזרח: מגרשי מגורים מתוכננים לבניה רוויה.

רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה



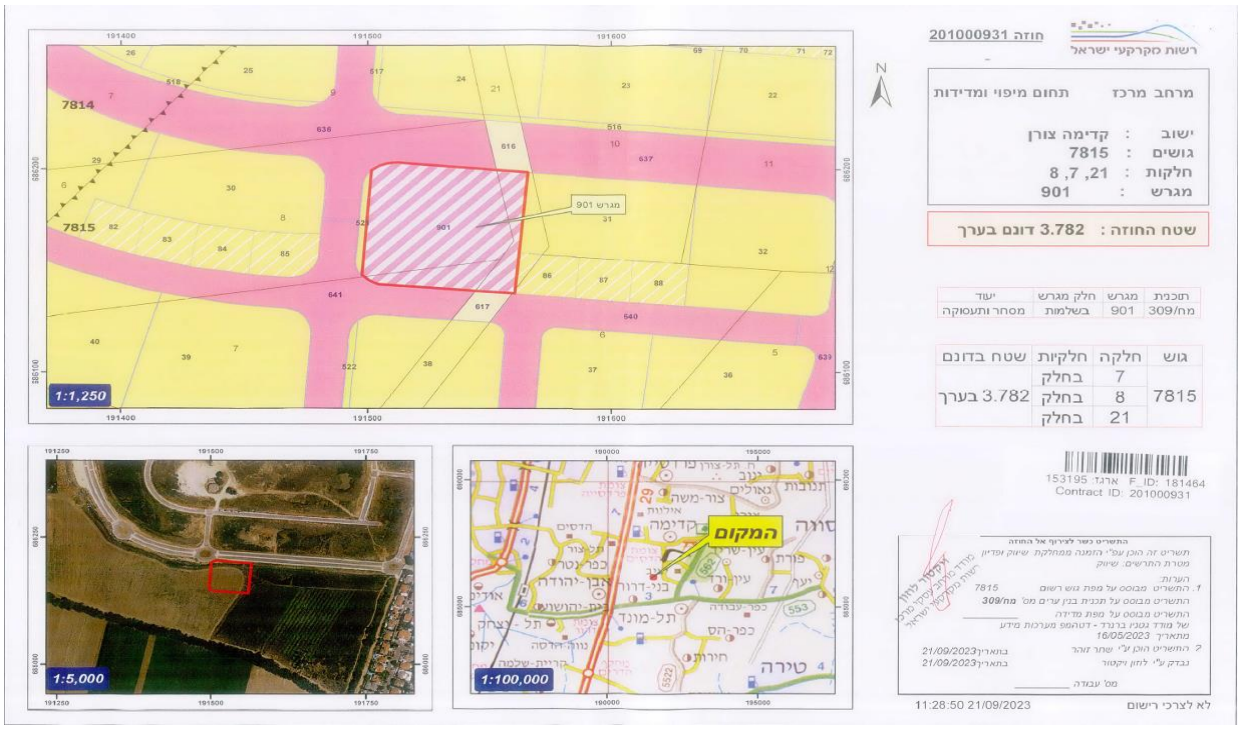
רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה הקרובה תכנית מח/309



6.3. תאור הנכס:

הנכס מושא השומה ממוקם בחלק הדרום/מערבי של היישוב קדימה-צורן מדרום למגדל המים ממזרח לכביש 40. המגרש בעל צורה רגולארית ריבועית, בשטח רשום של 3,724 מ"ר. נשוא השומה מהווה את חלק מחלקות 7,8,21 בגוש 7815 מגרש מס' 901 לפי תב"ע מח/309.

להלן תשריט המגרש בסביבה שהועבר מרמ"י :



תמונת מסביבת הנכס מיום הביקור.





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נתניה לנכס שבנדון, שהופק ביום 28.5.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

לשכת רישום: נתניה.

רשות : מ.מ קדימה צורן.

גו"ח	שטח חלקה	בעלות	הערה לאתר עתיקות	הערה על הפקעה סעיף 19
7815/7	11,649 מ"ר	רשות הפיתוח	מתאריך 13.7.95 ו – 15.3.2022	מ – 15.3.22
7815/8	13,695 מ"ר	רשות הפיתוח	מתאריך 13.7.95 ו – 15.3.2022	מ – 15.3.22
7815/21	7,014 מ"ר	מועצה מקומית קדימה	מתאריך 13.7.95 ו – 31.6.2021	מ – 15.3.22

8. מצב תכנוני:

8.1. תכניות רלוונטית:

על המקרקעין חלות תכניות שונות, בין היתר, תכנית מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות. בהתאם להזמנת השומה ובבחינת התוכניות הרלוונטיות למקרקעין שבנדון נבחנה תב"ע מח/309, כדלהלן:

שם תכנית	נושא התכנית	מתן תוקף	י.פ.
מח/309	הקמת שכונת מגורים חדשה בת 1381 יח"ד, הכוללת מבני ציבור שכונתיים וכלל עירוניים. שטחים ציבוריים פתוחים ומרכז מסחרי.	29/5/2017	7513
457-0112086	מיועדת להתוות מסגרת תכנונית כוללת לישוב קדימה צורן	29/12/2024	13032

רצ"ב סימון החלקה על תשריט תכנית מח/309.



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

<u>להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:</u>

תא שטח	901 :
תב"ע קובעת למגרש	מח/309 :
יעוד	מתחם A מסחר ותעסוקה. :
שימושים	חנויות, מרכולים, משרדים, מרפאות. :
גודל מגרש	3,776 :
שטח עיקרי עילי	3,600 :
שטח שירות עילי	1,200 :
שטח שירות תת"ק	4,000 :
סה"כ שטחי בניה	8,800 :
תכסית	60% :
גובה מבנה	18 מטר :
קומות עילי	3 :
קומות תת"ק	2 :

חניות

א. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה, החניה תמוקם בתוך גבולות המגרש.

ב. החניות תהינה על קרקעיות ו / או תת קרקעיות. החניות העל קרקעיות תהינה מרוחקות לפחות 0.6 מטר מגבול המגרש ליצירת ערוגה לצמחים.

ג. ניתן יהיה למקם רמפות וחניה תת קרקעית בקו בניה אפס בתנאי מילוי הוראות בדבר החדרת נגר עילי במגרש.

הערות

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת- תותר בניה של עד 3 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת. וכן מתקנים טכניים ע"ג קומת גג. מספר קומות מתחת לכניסה קובעת- תותר בניית קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לטבלת זכויות הבניה. תותרנה קומות נוספות מעבר לטבלה הנ"ל לצורך השלמת חניה תת קרקעית. ובהתאם לכך תוספת זכויות הבניה לשטחי שרות לחניה.
קיים בין השאר נספח בינוי מנחה ונספח תנועה מנחה.

תנאים למתן היתר (בין היתר):

- אישור הועדה המקומית לנספח נגישות בשכונה
- חיבור בפועל למט"ש קולחי- השרון המשודרג.
- עמידה בתנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים שפורסמו ע"י משרד להגנת הסביבה.
- אישור הועדה המקומית לתכנון מפורט של השטח.
- השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור.

8.3. רישוי

מעיון באתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המרחבית לתכנון ובנייה שרונים בתיק בניין מס' 10040010133 לא אותר היתר בניה רלוונטי במועד הקובע למטרת השומה.
אותרה בקשה להיתר במסלול הקלה ושימוש חורג מספר 20241778 מתאריך הגשה 30/9/2024.
לא קיימים נתונים לגבי הבקשה.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מטרת השומה	שמאי משיב	שמאי משיג
שווי מגרש 901 עפ"י תכנית מח/309	29,766,000 ₪	8,412,687 ₪

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מסחר: לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד למסחר הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות מאתר יד 2, הסכמי שכירות ארוכי טווח מהתאריכים שונים 2012-2021, נתוני שכירות מדוחות IFRS וגישת החילוץ – הציג 8 נתונים מאתר "יד 2" מאזה"ת ספיר בלי לציין שנים, בנוסף ציין[2] 10 חוזי שכירות מאזה"ת "קרית ספיר" בנתניה. 5 נתוני שכירות כפי שפורסמו בשומות IFRS מנתניה ו- 40 נתוני שכירות משומת IFRS לקניון M הדרך בעמק חפר שנערכה ע"י השמאי רון זרניצקי.

משרדים: לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד למשרדים הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות וגישת החילוץ, הציג 7 נתוני שכירות המופיעים בשומת שמאית מחוזית אופק 46838 גו"ח 7937/9 מועד קובע 6.2.22, דו"ח נת"מ מ-1/23 בנייני משרדים רמה B באזור נתניה בהתאמה למיקום 0.95, בנוסף הציג 9 נתוני היצע מאתר "יד 2" לשטחי משרדים בסביבת הנכס.

עלות עודפת לחניה: החליט על דמי שכירות חודשים לחניה בסך 380 ₪ - ללא ציון נתוני השוואה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

מסחר: לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה, ערך השמאי ממוצע של הנתונים שהציג הפחית 10% למיקום וחשיפה ועוד הפחתה של 5% לגודל, היוון בשיעור 6.7% , הפחית 20% רווח יזמי ועלויות בניה בסך 5,200 ₪.

השמאי הגיע לערך של 8,800 ₪ למ"ר קרקע מבונה, שטח מסחרי בקומה א' חישב לפי מקדם התאמה 0.7.

משרדים- מהנתונים שהציג הפחית של 5% למו"מ, היוון בשיעור 6.7%, הפחית 20% רווח יזמי ועלויות בניה בסך 5,200 ₪. הגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה של 2,970 ₪.

חניות: לצורך חישוב עלות עודפת לחניה, חישב השמאי המשיב שכירות שנתית של חניה ע"ס 4,560 ₪, היוון בשיעור היוון 6.7% הגיע לשווי מקום חניה 68,100 ₪. לצורך חישוב עלות בניה למקום חניה הכפיל עלות בניה למ"ר מרתף ע"ס 3,000 ₪ בשטח ברוטו למקום חניה 34 מ"ר והגיע לעלות בניה לחניה של 102,000 ₪. בסה"כ התקבל עלות עודפת למקום חניה של 33,900 ₪, ל – 36 חניות תת קרקעיות.

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי המגרש כולל פיתוח ללא מע"מ, במעוגל

מגרש 901				
שטח מגרש במ"ר				3,780
סעיף	**שימוש**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
קומת קרקע	עיקרי כולל העמסת 15% ש"ש	2,070	1	2,070
	שירות מגולם (לא מועמס)	198	0	0
קומה א'	עיקרי כולל העמסת 15% ש"ש	2,070	0.7	1,449
	שירות מגולם (לא מועמס)	198		0
קומה ב'	יתרת שירות- מגולם	264	0	0
שטח אקו' לחלופה				**3,519**
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 8,800
שווי המגרש כולל פיתוח ללא מע"מ, במעוגל				₪ 30,970,000
עלות חניה עודפת				-₪ 1,204,000
שווי המגרש כולל פיתוח ללא מע"מ, במעוגל				**₪ 29,766,000**

מאזן חניה:

תחשיב חניות ע"פ תקן

שימוש	שטח עיקרי	יחס חניה	מקומות חניה
מסחר	3600	37.5	96
חצר פנויה- 40%	1512	25	60.48
כמות חניות תת קרקעיות			36
שטח חניה תת קרקעית			34
שטח תת קרקעי נדרש			1207.68
עלות עודפת לחניה			**₪ 1,204,000**

[2] החוזים לא הוצגו בפועל אלא רק סיכום של דמי השכירות.

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מסחר קומת קרקע - לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד למסחר הסתמך המשיג על 2 נתוני היצע מהמרכז המסחרי לב צורן, נתון היצע מרחוב האלה 1 באבן יהודה ובנוסף נתון היצע מצור משה. בנוסף השמאי הביא נתון השוואה נוסף ממכרזי רמ"י 251/2022 מהיישוב בת חפר.

מסחר קומה א'- לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד למסחר בקומה א' הסתמך השמאי על מידע שנמסר לו ממשרד תיווך אשר היה שותף בהשכרת חלק מהקומה העליונה (חדר כושר) במרכז המסחרי לב צורן, ובנוסף 2 נתוני היצע מאזור תעשייה קדימה וממרכז מסחרי לב צורן.

משרדים- השמאי ציין כי הערכים שנקבעו בשומת רמ"י מקובלים עליו.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

מסחר – מנתוני המסחר בקומת הקרקע מהמרכז לב צורן שהינו מרכז מסחרי ותיק הגיע לדמ"ש למ"ר קרקע מסחר 100 ₪[3] חישב הפחתה של 10% לגודל הגיע לדמ"ש שנתי של 1,080 ₪, היוון בשיעור היוון של 8.4%, הפחית רווח יזמי של 20% ועלויות בניה של 6,000 ₪, הגיע לשווי של 1,714 ₪ למר"מ היוון את הקרקע להיום עם מקדם דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 8% והגיע לשווי קרקע מבונה ע"ס 1,359 ₪.

בניתוח מרכז רמ"י המגלם את העלויות העודפות בחניה, הפחית לגודל ודחייה למימוש זכויות הגיע לשווי של 3,885 ₪ למ"ר. ביצע ממוצע בין הנתונים והגיע לשווי של 2,622 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

מסחר קומה א'- הגיע למסקנה כי מקדם ההתאמה האקווי' בין שטחי המסחר / משרדים בקומה העליונה לעומת מסחר בקומת הקרקע הינו בגבולות ה- 0.55.

משרדים- כפי שצויין השמאי הסכים לשווי הקרקע שחישב שמאי רמ"י.

9.3.3. **תחשיבי השומה:**

אומדן שווי מגרש 901				
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם התאמה**	**מ"ר אקוו'**	**הערה**
שטח למסחר בקרקע	2,070	1	2,070	שטח עיקרי בהעמסת 15% ש"ש
שטח למסחר/ תעסוקה בקומה א'	2,070	0.55	1,139	שטח עיקרי בהעמסת 15% ש"ש
סה"כ מ"ר אקוו' מגרש 901			3,209	מ"ר אקוו'
שווי מ"ר מבונה למסחר (בממוצע, במעוגל)			₪ 2,622	מ"ר/₪
אומדן שווי מגרש 901, כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 8,412,687**	

[3] לא הציג קשר מטמטי בין נתוני ההשוואה לשווי מר"מ.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים משומותיהם, מדיון ומתגובות לדיון שהתקיים ביום 21.1.2025

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

דחייה:

שווי של מסחר מבוסס על מיקום ותנועת קהל, המגרש הנדון נמצא באזור לא מפותח, ויקח זמן רב עד שהאזור יהפוך להיות רווי במגורים, לכן יש לתת דחייה משמעותית מבחינת זמן בשיעור היוון גבוה. עברו כשנתיים מאז המועד הקובע והפיתוח באזור לא התקדם. בנוסף שלבי ביצוע התחבורתיים בשכונה הם מאד משמעותיים. לאור זאת יש לדחות את שווי הקרקע ב- 3 שנים בשיעור היוון של 8%.

שיעור היוון:

עברו כשנתיים מאז המועד הקובע והפיתוח באזור לא התקדם. בנוסף במועד הקובע ריבית הפריים בשוק הינה בשיעור של 6%, שיעור ההיוון שהביא בחשבון שמאי רמי של 6.7% אינו רלוונטי למועד הקובע, שכן אז שער ריבית בנק ישראל עמד על 0.1%, עד למועד הקובע ריבית בנק ישראל עלתה בכ- 4.4%. לכן יש לתת שיעור היוון גבוה יותר.

מקור / נתוני השוואה:

חלק מנתוני השוואה בשומת רמ"י הובאו מנתניה, האזור מושא השומה הוא איזור כפרי, קטן יותר ובעל תנועתיות קטנה יותר. קשה להשוות את נתניה, עיר של 300 אלף תושבים עם טראפיק גבוה למיקום ביחס הנכס הנדון. מבדיקה שערכנו במרכז מסחרי "רוטשטיינ'ס" בקדימה צורן, נמסר לנו לגבי הקומה הראשונה במרכז המסחרי שנוצלה אך ורק לתעסוקה (משרדים), היא מושכרת בסכום של 55 ₪ למ"ר. יש להביא בחשבון נתוני השוואה ממרכזים שכונתיים אשר אינם ממוקמים על כביש ראשי או בסמוך למוקדי תעסוקה ואינם מוקד לתעבורה יומית של אנשים מזדמנים בכל שעות היממה.

מקדם שוליות לגודל:

לאור היקף זכויות הבניה בנכס הנידון יש להביא בחשבון מקדם שוליות / היקף עסקה בשיעור 0.9.

שיעור עלויות הבניה בחישוב השווי:

במרכזים מסחריים שנבחנו בקדימה צורן עולה כי גובה הקומה המסחרית מעל 4 מטר, לרבות קומת מרתף עליונה המשמשת רכבים תפעוליים, לאור זאת בחישוב השווי יש להביא בחשבון עלויות בניה למסחר בגובה של 6,000 ₪ למ"ר.

שווי קומה עליונה:

שמאי רמ"י הביא בחשבון מקדם 0.7 לקומה העליונה, זאת בהתאם לבחינת נתונים בקניון M הדרך אשר אינו משקף את השווי לקומה העליונה במרכזים מסחריים שכונתיים. יש להביא בחשבון את שווי הקרקע לקומה העליונה בשיעור נמוך מ – 0.7, לפי מקדם 0.55.

עלויות עודפות - חנייה:

מרכיב החניה בנכס במושא השומה אינו מקור רווח, כל החניות במרכזים המסחריים באזור השרון הם ללא תשלום. יש עלות עודפת מאד משמעותית וזה חייב לבוא לידי ביטוי בעלות ההקמה. ועדה מחוזית במחוז מרכז אינה מאשרת חניה עילית. הסעיף בתב"ע שמאפשר בניית חניות עילייות הוא סעיף לא מחייב, לא מדובר על נספח בינוי שמחייב את הועדה המקומית / מרחבית, בנוסף הנתונים הפיזיים של המגרש מגבילים בצורה משמעותית בניה של חניות עילייות, יש להביא בחשבון עלות חניה עלית לפי 3,000 ₪ למ"ר חניה.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

סבירות:

בשומת המשיג הגיע לשווי מ"ר מבונה למסחר של כ-1,300 ₪, ברמת ההיגיון והסבירות מדובר על שווי למ"ר לא סביר ולא מתקרב למציאות. מפנה להשגה ראשונה, ברחוב העצמאות באזור התעשייה קדימה צורן גו"ח 7937/9 מתחילת שנת 2022, שווי מ"ר מבונה מסחר נקבע כ- 9,170 ₪.

שיעור היוון:

בשטחים מסחריים שיעור הריבית צמוד מדד, שיעור היוון בשומתי בוצע לפי סקר תשואה של השמאי הממשלתי הראשי.

דחייה:

כל מרכיבי הדחייה (זמן ביצוע ותכנון) נכנסים תחת המרכיבים של הרווח היזמי.

חניות:

בתחשיב רואים שבקומה העליונה יש מקום למקומות חניה בהיקף לא קטן, מפנה לסעיף 4.10.2 סעיף קטן 5ב' לתב"ע, שם מצויין מפורשות ששטח החניה יכול להיות גם בשטח העילי. לכן ההנחה של המשיג שכלל החניה תבנה בתת קרקע היא שגויה.

שטחי שירות תת קרקעיים:

בתב"ע יש שטחי שירות בתת קרקע שאינם שטחי חניה, יש לבחון האם יש אופציה לקחת בחשבון את שטחי השירות התת קרקעיים כשימוש לאחסנה או לשטחי שירות שמתאפשר לחייב בגינם.

שווי הקרקע לקומה עליונה:

שווי הקרקע לקומה העליונה חושב לפי מקדם 0.7 ממסחר בקומת הקרקע.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת בין השמאים נסובה סביב מקור נתוני ההשוואה וכתוצאה מכך ערכי השווי למסחר, השמאי המשיב הציג נתונים ממקומות רבים, בין השאר קניון M הדרך ונתניה בעוד שהשמאי המשיג הציג בעיקר נתונים מקדימה צורן ומישובים כפריים כגון בת חפר, אבן יהודה וצור משה.

במקרה הנידון אני סבור כי בעיקרון יש לקבל את עמדת השמאי המשיג כל עוד ניתן למצוא נתונים במקום, בחישוב השווי יש להסתמך על נתונים מהמקום עצמו – קדימה צורן ולא להביא נתונים ממקומות אחרים במיוחד לא ממקומות צפופים יותר ובעלי חשיפה יותר גבוהה.

בהחלטתי הבאתי בחשבון נתונים מקדימה צורן, והשווי חושב בגישת היוון ההכנסות מנתוני ההצע שהופקו ממערכת "במבי", מחוזה שכירות ובגישת החילוץ ומנתוני מכר שהופקו ממערכת מידע נדל"ן. בחישוב שווי החניה הובאו נתונים גם מנתניה בהתאמה למיקום כיוון ולא נמצאו נתוני השוואה ישירה בקדימה צורן.

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 בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **דחיה ושלבי ביצוע:**

המועד הקובע לחוות הדעת הינו 7.12.2023 במועד הביקור בנכס 28.5.2025 קיים פיתוח חלקי הכולל בעיקר כבישים הסלולים חלקית, לא נצפו התחלות בניה. יחד עם זאת בסוף 2024 הוגשה בקשה להיתר בנכס לאור זאת אני סבור כי קיימת דחיה במימוש בהוצאת היתר בניה ובכלל במימוש הפוטנציאל המסחרי של הנכס. אני רואה לנכון להביא בחשבון דחיה של שנה בשיעור היוון של 5% אשר כוללת את שלבי הביצוע, וסיכון מזערי כיוון והשכונה בתנופת פיתוח ומבוצעות עבודות בשטח.

10.2.3. **פוטנציאל:**

תוכנית מח/309 פורסמה למתן תוקף בתאריך 25.5.2017. התכנית קבעה זכויות בניה ברורות ומוגדרות בנכס, אני סבור כי לאור מועד התכנית ביחס למועד הקובע לשומה, לא קיים פוטנציאל תכנוני נוסף בנכס הנידון.

10.2.4. **שיעור היוון:**

קימת מחלוקת בין הצדדים על שיעור ההיוון שיש להביא בחשבון בחישוב השווי מנתוני הצע. בחישוב השווי הבאתי בחשבון שיעור היוון של 7% למסחר ו – 6.75% למשרדים, עפ"י פרסום השמאי הממשלתי לשנת 2023, מתאריך 17.2.2025 "סקירת שיעורי התשואה בנדל"ן העיסקי" עמוד 4.

10.2.5. **<u>מקדם גודל שוליות:</u>**

במקרה הנידון לאור נתוני ההשוואה אני סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה לגודל עסקה או שוליות.

10.2.6. **<u>מקדם מיקום[4]:</u>**

הובאה בחשבון התאמת מיקום בשיעור 5% מצורן לקדימה.

10.2.7. **<u>קומה עליונה:</u>**

השמאים חלוקים על מקדם השווי ביחס למסחר שיש להביא בחשבון בין קומת הקרקע לקומה העליונה. עפ"י התב"ע המגרש בכללותו מיועד למסחר ומשרדים / מרפאות. מניסיוני במרכזים מסחריים שכונתיים הדומים לנכס הנידון הקומה העליונה משמשת למשרדים / מרפאות, אני סבור כי יש לאמוד את שווי הקרקע לקומה העליונה כמשרדים / מרפאות. לאור זאת המחלוקת מתיתרת.

10.2.8. **<u>עלויות בניה:</u>**

המרכזים המסחריים שנבחנו בקדימה כוללים בין השאר חנויות שכונתית שנבנו בשנות ה- 60, הובאו בחשבון עליות בניה שחוקות. לעניין המשרדים הובא בחשבון עלויות בניה הכוללת גמר, בסך כולל של 6,000 ₪ למ"ר.

10.2.9. **<u>עלויות עודפות חניה:</u>**

לטענת השמאי המשיג הוועדה המחוזית במחוז מרכז אינה מאשרת חניה עילית. הסעיף בתב"ע שמאפשר בניית חניות עיליות הוא סעיף לא מחייב, על כן יש לחשב את השווי כך שכל החניות יהיו תת קרקעיות.
השמאי המשיב טוען כי בקומת הקרקע יש מקום למקומות חניה עיליים בהיקף לא קטן, מפנה לסעיף 4.10.2 סעיף קטן 5ב' לתב"ע מח/309, שם מצויין מפורשות ששטח החניה יכול להיות גם שטח עילי. לכן ההנחה של המשיג שכל החניה תבנה בתת קרקע שגויה.
לצורך ברור הסוגיה פנינו במייל מספר פעמים בחודש וחצי האחרונים לועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים שהיא המוסמכת ליתן היתרי בניה במרחב התכנוני שתחת אחריותה, פניה אחרונה במייל נערכה בתאריך 06.07.2025, בכל הפעמים התקבלה תשובה דומה מיפעת גולדנברג מנהלת מחלקת רישוי בוועדה שרונים ומאדריכלית סנאית פלטין מנהלת מחלקת תכנון בועדה שרונים, תשובתיהן מפנות לסעיף 6.3 עמוד 20 בתב"ע מח/309 בו נכתב כי החניה למסחר ולמוסדות ציבור תהיה עפ"י תקן חניה ארצי ובתחומי המגרש.
מעיון בתב"ע מח/309 עמוד 17 סעיף 5 ב' כתוב "החניות תהינה על קרקעיות ו/או תת קרקעיות" לאור זאת ולאחר שעיינתי במסמכי התב"ע אני סבור כי החניה תהיה ככול שניתן עלית, והיתרה בתת הקרקע. שטח החניה העילית[5] חושב לפי 25 מ"ר לחניה. שטח החניה התת קרקעית חושב לאור העובדה

[4] צורן וקדימה למעשה 2 ישובים סמוכים כאשר צורן במעט פחות טוב, הישובים אוחדו למועצה אחת.

[5] חושב לפי 30% משטח המגרש לאחר שהשארתי 10% לחילחול, והרחקת החניה 0.6 מהחזית לערוגת צמחים – עפ"י הוראות התב"ע.

שהנכס הנדון נמצא באזור ללא מתע"ן, לכל 37.5 מ"ר מסחר חניה אחת ולכל 50 מ"ר משרד חניה אחת.
עלויות חניה תת קרקעית חושבו לפי חוברת דקל דצמבר 2023, 33 מ"ר לחניה + 5% תקורה.
חישוב החניה בהנחה שהחניה למסחר מגולמת בשווי.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:
מכרזי רמ"י, נתוני הצע מתוכנת במבי, עסקאות מאתר שע"ם הכל בהתאמת הנדרשות והתאמת זמן למועד הקובע.

מסחר

גישת היוון הכנסות - מקור נתונים תכנת במבי - נתוני היצע לשכירות מהיישוב קדימה-צורן

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמי"ש מבוקש	דמי"ש למ"ר	מקדם מו"מ	קומה	התאמת זמן אזור מתפתח	התאמת מיקום	דמי"ש מתואם
1	30/03/2021	הרצל 13 קדימה	230	₪ 17,600	₪ 76.5	0.95	קרקע	1.08	1	₪ 78.56
2	05/08/2023	דרך לב השרון 42 צורן	40	₪ 3,200	₪ 80.0	0.95	קרקע	1.01	1.05	₪ 80.61
3	26/09/2023	שבט שמעון 10 צורן	60	₪ 5,500	₪ 91.7	0.95	קרקע	1.01	1	₪ 87.60
4	2023	לב השרון, פינת הדולב*	925.5	₪ 62,580	₪ 67.6	חוזה	קרקע	1.05	1.05	₪ 74.55

3%

ממוצע משוקלל	₪ 80.33
שיעור היוון	7.00%
שווי מ"ר בנוי	₪ 13,771
רווח יזמי	15%
עלות בניה	₪ 4,500
שווי הקרקע	₪ 7,475

* סופר מרקט בצורן

נתוני השוואה מסחר גישת החילוץ מקדימה-צורן.

מס'	מיקום	גו"ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח נמכר	שנת בניה	תאום זמן	בעלות	שווי למ"ר	הערות
1	יאנוש קורצ'אק 3	7815/320/002	13/11/2022	₪ 550,000	45	1960	1.03	1	₪ 12,613	פרטי
2	שבזי 7	7815/448	26/09/2023	₪ 620,000	55	1960	1.01	1.03	₪ 11,680	רמ"י

3%

ממוצע	₪ 12,146
רווח יזמי	15%
עלות בניה מבנים ישנים	₪ 3,500
יתרה לקרקע + 5% תוספת לבעלות	₪ 7,415

ישן

ממוצע משוקלל

היוון הכנסות	₪ 7,475	80%	₪ 5,980
חילוץ	₪ 7,415	20%	₪ 1,483
סה"כ שווי הקרקע			**₪ 7,463**

משרדים

חישוב השווי למשרדים

גישת היוון הכנסות: רצ"ב נתוני הצע לשכירות ממאגר "במבי" בעיר קדימה-צורן

3%

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	מקדם גודל	תאום זמן	דמ"ש למ"ר
1	20/10/2022	הזרם 1	1,200	₪ 66,000	1.03	1.03	₪ 59
2	31/08/2023	מ"ג 28	85	₪ 3,000	1.00	1.01	₪ 36
3	03/09/2023	החשמל 1	60	₪ 4,900	1.00	1.01	₪ 82
4	21/10/2023	שדרות הדקלים 1	94	₪ 5,500	1.00	1.00	₪ 59
5	31/10/2023	האורג 1	68	₪ 6,200	1.00	1.00	₪ 91

דמ"ש לחודש בממוצע	**₪ 65.3**
הפחתה למו"מ- 5%	₪ 62.1
דמ"ש ממוצעים לשנה	₪ 745
שיעור היוון	6.75%
מהוון לצמיתות	₪ 11,033
בניכוי יזמות (20%)	₪ 9,194
עלויות בניה (לאחר פחת)	₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה למשרדים	**₪ 3,194**

11. תחשיבי השומה

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת+ פוטנציאל, למגרש 901 ע"פ תכנית מח/309

מועד קובע	07/12/2023
שטח מגרש במ"ר:	3,782
שטח עיקרי	3,600
שרות עילי	1,200
תכסית: 60%	2,269

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה בהתאם לשימוש	סה"כ	הערות
מסחר עיקרי קומת קרקע	2042	1.0	2042	₪ 7,463	₪ 15,241,227	
מסחר קומת קרקע (10% שרות)	227	1.0	227	₪ 7,463	₪ 1,693,470	מגולם
משרדים עיקרי קומה עליונה	1558	1.0	1558	₪ 3,194	₪ 4,976,112	
משרדים שרות 25%	389	1.0	389	₪ 3,194	₪ 1,244,028	
יתרת שטח שרות קומה א'	322	0.5	161	₪ 3,194	₪ 514,392	
יתרת שטח שרות קומה ב'	262	0.4	105	₪ 3,194	₪ 334,271	
סה"כ שווי הקרקע, לפני התאמות					₪ 24,003,499	
בניכוי עלויות עודפות לחניה					-₪ 2,370,916	
סה"כ שווי הקרקע, לאחר ניכוי עלויות עודפות לחניה					**₪ 21,632,583**	
דחיה לפיתוח שנה בשיעור היוון 5%					0.952	
שווי הקרקע במועד הקובע					**₪ 20,600,000**	
סה"כ לבניה במ"ר	**4800**			שווי דונם	₪ 5,446,854	

עלות עודפת לחניה

שכירות חניה חודשית לפי נתוני פנגו *	₪ 220
שכירות חניה שנתית	₪ 2,640
שיעור היוון	6.70%
שווי מקום חניה	₪ 39,403
שטח מגרש	3782

* https://land.pango.co.il/FastPark/ParkingRates/ParkingRates

עסקאות בחניות בנתניה

גו"ח	תאריך עסקה	מחיר חניה
8242/7/68	10/02/2022	₪ 50,000
8266/29	25/08/2021	₪ 55,000
8265/116	23/06/2020	₪ 58,500
22/04/2021	22/04/2021	₪ 50,000
	ממוצע	**₪ 53,375**
	התאמה למיקום	**0.95**
	ערך מתואם	**₪ 50,706**

ממוצע משוקלל לשווי חניה

מקור	שווי	משקל	סה"כ
פנגו	₪ 39,403.0	30%	₪ 11,821
חניות	₪ 50,706.3	70%	₪ 35,494
		סה"כ	**₪ 47,315**

תקן חנייה לפי שטח עיקרי

שימוש	שטח עיקרי	יחס	סה"כ במעוגל
מסחר	2042	37.5	54
משרדים	1558	50	31
סה"כ במועגל			**85.0**
יתרת לחניה עלית לפי 30% *	1134.6	לפי 25 מ"ר	46
יתרת חניה תת קרקעית למשרדים			39.0
שטח אופיני לחניות לפי 33 מ"ר לחניה תת קרקעית			1365
עלות בניה למ"ר חניה לפי דצמבר 2023		לא מגורים	₪ 3,120
תקורה		1.05	₪ 3,276
עלות חניה	לפי שטח לחניה של	33	₪ 108,108
שווי חניה			₪ 47,315
עלות עודפת למקום חניה			₪ 60,793
סה"כ עלות הקמת מרתף חניה			**₪ 2,370,916**

* מניח 10% לחילחול (צמחיה מעברים אדנית).

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, לאחר שבוצע ביקור בנכס נערך דיון ובשים לב לטענות הצדדים, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש מספר 901 עפ"י תב"ע מח/309, גוש 7815 חלק מחלקות 7, 8, 21 הממוקם בחלק הדרום מערבי של קדימה באזור לא מפותח[6], כריק ופנוי, בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ.

אומדן שווי זכויות הבעלות בסך ₪ 20,600,000 (עשרים מיליון ושש מאות אלף ₪).

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>

[6] במועד הקובע.