



תאריך עברי : ז' ניסן/תשפ"ג
תאריך לועזי : 29/3/2023
מס' תיק רמ"י : 900358395
מספרינו (אופק) : 47414
לקביעת שכ"ט : 8.28

גב' מיכל שריפי
שמאית מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל :
msharify@netvision.net.il

מר, דרור פרסה
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל :
dror@dp-group.co.il

לכבוד :
גב' קרן שמריהו
צוות לקידום עסקות תעסוקה
תשתיות וגופים צ, מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל : kerens@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹: גוש 6574, חלקה 310 (בשלמות), רחוב המסגר 3, 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 16/2/2023, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה כולל פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לחלופות המבוקשות.

1.2. השומה הינה בחלופות הבאות:

חלופה א' - אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות.

חלופה ב' - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דרור פרסה ביום 28/8/2022 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' מיכל שריפי מיום 31/1/2023 – **להלן: "המשיג"**.

1.4. בתאריך 19/3/2023 התקיים דיון באפליקציית "זום" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים מר דרור פרסה, מטעם רמ"י וגב' מיכל שריפי מטעם המשיג. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20/3/2023, תוך קביעת לויז' להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 27/3/2023.

1.5. תגובות הצדדים:

בתאריך 21/3/2023 התקבלה תגובת השמאי המשיב אשר כללה בין השאר.

- מסמך מדיניות הועדה באשר לניצול זכויות הבניה לפי תוכנית הר/2050 באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון, אשר לפיו מדובר בזכויות של 300%.
- לטענתו לפי המסמך ניתן לבנות מ – 6 קומות עד 30 קומות כלומר הפוטנציאל המרבי התיאורטי הינו 1,500%, בשיטת "כל הקודם זוכה".

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



- השמאי צרף תחשיב אשר לפיו, לאור מסמך המדיניות זכויות הבניה האפשריות לניצול הרבה יותר גדולת מהרשום בשומתו, לאור זאת שווי הקרקע בחלופה 2 אמור להיות 13,320,814 ₪.
- בתאריך 23/3/2023 התקבלה תגובת השמאית המשיגה אשר כללה בין השאר את מסמך מדיניות הוועדה המקומית, בנוסף צרפה מכתב טענות בו טענה כדלקמן:
- במועד הקובע לא אושר מסמך המדיניות המוזכר אלא רק 4 חודשים לאחר המועד הקובע, גם כיום המסמך לא מפורסם אלא מתקבל רק בפגישה בוועדה.
- גם אם מביאים בחשבון את מסמך המדיניות ניתן להוסיף על פיו בתב"ע נקודתית רק 50% כך שניתן לבנות לכל היותר 170% ולא 300% כפי שמציין שמאי רמ"י.
- אין לקבל כל תחשיב חדש של שמאי רמ"י המסתמך על מסמך המדיניות, שלא היה בנמצא במועד הקובע.
- קיים כיום עודף של שטחי משרדים ומסחר.
- קיימת חוסר סבירות בשומת רמ"י אשר קובע השבחה של 230% על תוספת שימושים ותוספת זכויות של 40% בלבד (מ – 120% ל – 160%).

1.6. הצדדים חלוקים, בין השאר, בנושא ערכי הבסיס לחישוב השווי בכל אחת מהחלופות, סך השטחים לחישוב בחלופה 2, והמקדמים.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6574.
חלקה:	310 – בשלמות.
שטח חלקה (רשום):	1,123 מ"ר.
מהות הנכס הנישום:	קרקע בייעוד תעשייה הקשורה לחקלאות עפ"י תוכנית 5/145
כתובת עירונית:	רחוב המסגר 3, 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:

המועד הקובע לשומה 9/3/2022

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 23/3/2023 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

נשוא השומה מהווה קרקע בייעוד תעשייה הקשורה לחקלאות עפ"י תוכנית הר/5/145, חלקה 310, בגוש 6574 בשטח 1,123 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, במרחק בנייני משרדים חדישים בגובה מעל 10 קומות הממוקמים על מגרשים גדולים. רחוב המסגר בו ממוקם הנכס מהווה רחוב צדדי, אשר ממיקום הנכס חד סיטרי, במקום קיימת מצוקת חניה, החלקה שבנדון כלואה בין חלקות 309 וחלקה 311 ובעלת חזית לרחוב המסגר.

מדרום - פנצ'ריה ומוסך פחחות וצבע – מוסך צמרת.

מצפון - רחוב המסגר מפעל ברונס בע"מ.

ממזרח – מסגריה.

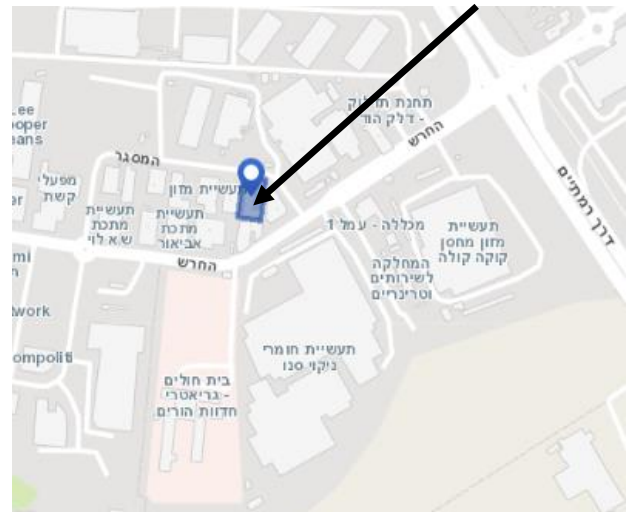
ממערב – אולם מכירות של אפנועים.

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

רצ"ב תצ"א של החלקה



רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה



6.3. תאור הנכס:

חלקה 310 בגוש 6574 בשטח רשום, של 1123 מ"ר, בעלת צורה רגולרית מלבנית, חזית דרומית באורך של כ- 25 מ' לרחוב המסגר ועומקה הממוצע כ- 45 מ', טופוגרפית החלקה מישורית. במועד הביקור בנכס החלקה מוקפת בגדר וחומה, על החלקה קיים מבנה ישן בצורת האות "ר" המבנה בנוי בלוקים, בטון ומתכת. המבנה בגובה קומה אחת + גלריה, במועד הביקור המבנה משמש כמוסך "מרכז שירות דיין מירון".

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



יתרת שטח החלקה מהווה משטח סלול המשמש את באי המוסך.

תמונה מיום הביקור בנכס



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 14/3/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6574 חלקה 310, מספר ישן של החלקה: 6574/295

שטח רשום: 1,123 מ"ר.

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

בעלויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

שכירות: דיין עליזה ומשה החלק בזכות 1/2 כל אחד.

תאריך סיום חכריה: 12/4/2020.

משכנתאות: בעל המשכנתא בנק דיסקונט לישראל בע"מ: 2,500,000 ₪.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



7.2. חוזה חכירה - תוספת לחוזה חכירה שנחתמה בתאריך 13/6/2007

מעיון בהעתק תוספת לחוזה חכירה מהווה שנחתמה בין "מנהל מקרקעי ישראל" לבין דיין עליזה ומשה בתאריך 13/6/2007 עולה בין השאר כדלקמן:
השטח המוכר: 1,123 מ"ר בערך (גוש 6574 חלקה 310 בשלמות).
המוכר מגרש בהתאם לתב"ע הר/3/145.
תקופת החכירה: 49 שנה החל מתאריך 13/4/1971 וכלה בתאריך 12/4/2020.
מטרת החכירה: מוסך לטרקטורים.
קיבולת הבניה: 40% בקומה, ב- 3 קומות ובסה"כ 120%, המסתכמים ב- 1,348 מ"ר מבונים.
יתר התנאים עפ"י החוזה המקורי.

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/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/4/160/ת	בנית מרתפים ומבנה עזר במגורים א מסחר תעשיה ומלאכה	21/08/1988	3578
הר/3/25/8	תצ"ר	15/3/1993	-
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. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

שטח מגרש: 1,000 מ"ר.
ייעוד: תעשיה הקשורה לחקלאות מתכנית הר/5/145 (עפ"י תוכנית מופקדת הר/160 תעשיה ומלאכה)
שטח עיקרי: 120%.
תכסית: 40% + 10% לצורך סככות בלבד.
שטח שרות: 60% שטחי שירות עיליים, (לפי החלטת ועדת משנה מספר 2007018 מתאריך 11/12/2007).

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



שירות תת קרקעי : 50%.

רחוב חזית מינימלי : 20 מטר.

גובה מבנה : עד 15 מטר.

מס' קומות : 3.

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.

תוכנית הר/2050.

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 לתכניות.
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 מדינות 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 שיהיה 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. לפי תשריט התכנית ברחוב המסגר מסומנת חזית מסחרית.

זכויות לפי מסמך מדיניות תכנונית לגבי חלקות קטנות.

לאור הרשום לעיל במגרש הנידון בחלופה ב' אפשרית בניה כדלקמן:
עיקרי $170\% * 1,123 + 2 * 319 = 1,909$ מ"ר + 638 = 2,547 מ"ר.
שרות $40\% * 1,123 = 449$ מ"ר.

8.3. רישוי:

מעיון באמצעות רשת האינטרנט בתיק בניין מספר 3905 של הנכס הנידון, אותרה גרמושקה לרישיון מספר 3904 מתאריך 14/5/1980, מעיון בגרמושקה עולה כי סך השטח הבנוי בקומת הקרקע הוא 281.61 מ"ר + יציע 37.4 מ"ר, סה"כ 319.1 מ"ר.



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:

חלופה	משיב	משיג
חלופה 1 שווי הקרקע לזכויות חוזיות	4,578,333 ₪	5,148,326 ₪
חלופה 2 שווי הקרקע לפי תב"ע + פוטנציאל	10,506,765 ₪	5,605,015 ₪

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה²:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ וגישת היוון ההכנסות.

תעשיה:

- 8 נתוני הצע לשכירות של מבני תעשיה בהוד השרון ובכפר סבא ממתווכים ומאתר יד 2.
- סקר מחירי שכירות למבני תעשיה ולוגיסטיקה מדו"ח נת"מ (Claas B)

משרדים:

- 11 נתוני הצע לשכירות של משרדים בהוד השרון ממתווכים ומאתר יד 2.
- סקר מחירי שכירות למשרדים דו"ח נת"מ (Claas A) ו- (Claas B) בערים סביב ת"א.

מסחר:

- 6 נתוני הצע לשכירות של חנויות בהוד השרון ממתווכים ומאתר יד 2.
- 5 עסקאות מכר של חנויות ברחובות מרכזיים בהוד השרון.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה מנתוני ההשוואה בגישת היוון הכנסות ובגישת החילוץ, ערך השמאי תחשיב כדלקמן:

תעשיה:

הגיע לממוצע דמ"ש 51 ₪, הפחית 5% למו"מ, הכפיל ב- 12, היוון ב- 6.9%, הוריד 10% רווח יזמי, 3,600 ₪ עלות בניה והגיע לשווי של 4,160 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

משרדים:

הגיע לממוצע דמ"ש 71 ₪, הפחית 5% למו"מ, הכפיל ב- 12, היוון ב- 6.8%, הוריד 25% רווח יזמי, 6,500 ₪ עלות בניה והגיע לשווי של 2,981 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

² לפרוט התחשיב ראה עמודים 10-15 בשומתו.



מסחר:

היוון הכנסות: הגיע לממוצע דמ"ש 138 ₪, הפחית 10% למו"מ, הכפיל ב- 12, היוון ב- 6.9%, שווי מ"ב 21,652 ₪ חילוף: הגיע לממוצע מ"ר בנוי של 23,252 ₪.

לצורך הגעה למ"ר קרקע מבונה ערך ממוצע משוקלל לערכים ב- 2 הגישות, כך שלגישת היוון ההכנסות נתן מקדם 0.4 ולגישת החילוף נתן מקדם 0.6. הגיע לשווי מ"ר בנוי של 22,612 ₪, הוריד רוח יזמי של 20% עלויות בניה של 6,500 ₪, כך שבסופו של תחשיב הגיע לשווי של 11,589 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

- בחישוב השווי לפי הפוטנציאל הביא בחשבון תוכנית סמכה הר/מק/9א'

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למוסך למועד 09/03/2022

שטח המגרש 1,123 מ"ר				
מרכיב	אחוזי בניה	שטח	מקדם	סה"כ
שטח בנוי	40%	449.2	1	449.2
קומות א' + ב	80%	898.4	0.5	449.2
חצר תפעולית		673.8	0.3	202.14
סה"כ שטח אקווי				
שווי מ"ר מבונה אק' כולל פיתוח וללא מע"מ				
שווי חלופה 1 כולל פיתוח ללא מע"מ				
1100.54				
4,160.00 ₪				
4,578,333.00 ₪				

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות תב"ע + פוטנציאל למועד 09/03/2022

שטח המגרש 1,123 מ"ר				
מרכיב	עיקרי	שטח לשיווק	מקדם	שטי אק' במ"ר
קומות קרקע- מסחר	488	562	3.89	2,183
קומות עליונות	1,309	1,701	1	1,701
יתרת שטח שירות		253	0.3	76
סה"כ שטח אקווי				
שווי מ"ר מבונה משרדים				
מקדם דחיה בגין הכנת תוכנית מפורטת (2 שנים, שיעור היוון 6%)				
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ				
3,960				
2,981 ₪				
0.89				
10,506,765 ₪				

זכויות בניה מתוכנית סמכה הר/מק/9א'

שטח עיקרי	160%
שטח שירות	40% המעיקרי
תכנית	50%
שימושים	משרדים, מסחר

9.3. סיכום שומת שמאית המשיג³:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיג על גישת היוון ההכנסות.

תעשייה:

- 10 נתוני הצע לשכירות של מבני תעשייה בהוד השרון ובכפר סבא ממתווכים ומאתר יד 2.
- סקר מחירי שכירות למבני תעשייה ולוגיסטיקה מדו"ח נת"מ (Claas B), באזור המרכז ובאזור השרון.

³ לפרוט תחשיבו ראה עמודים 18-25 לשומתו.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



משרדים:

- 6 נתוני הצע לשכירות של משרדים בהוד השרון מאתר יד 2.
- סקר מחירי שכירות למשרדים דו"ח נת"מ (Claas B) ברעננה דרום, כפר סבא והוד השרון.
- בנוסף לביקורת ציינה 2 עסקאות מכר של משרדים.

מסחר:

- 6 נתוני הצע לשכירות של חנויות בהוד השרון ממתווכים ומאתר יד 2.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה מנתוני ההשוואה בגישת היוון הכנסות, ערכה השמאית תחשיב כדלקמן:

תעשייה:

הגיעה לערך דמ"ש של 55 ₪, הפחיתה 5% למו"מ, הכפילה ב- 12, היוונה ב- 6.9%, הורידה 10% רווח יזמי, הפחיתה 3,500 ₪ עלות בניה והגיע לשווי של 4,678 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

משרדים:

הגיע לערך דמ"ש של 73 ₪, הפחיתה 5% למו"מ, הכפילה ב- 12, היוונה ב- 6.8%, הורידה 25% רווח יזמי, הפחיתה 7,000 ₪ עלות בניה והגיע לשווי של 2,179 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

מסחר:

היוון הכנסות: הגיעה לדמ"ש של 100 ₪ למ"ר, הפחיתה 5% למו"מ, הכפילה ב- 12, היוונה ב- 6.9%, הורידה רווח יזמי 25%, הפחיתה עלות בניה 6,500 ₪ והגיע לשווי של 5,891 ₪ למ"ר.

- השמאית בפועל חישה את הזכויות בחלופה 2 לפי 146% ללא שטחי שרות, למרות שרשמה שחישה לפי 160% עיקרי + 40% שרות מעיקרי.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למוסך למועד 03/2022

שטח המגרש 1,123 מ"ר				
מרכיב	אחוזי בניה	שטח	מקדם	סה"כ
שטח בנוי	40%	449.2	1	449.2
קומות א' + ב	80%	898.4	0.5	449.2
חצר תפעולית		673.8	0.3	202.14
סה"כ שטח אקווי				
שווי מ"ר מבונה אק' כולל פיתוח וללא מע"מ				
שווי חלופה 1 כולל פיתוח ללא מע"מ				
1101				
4,678 ₪				
5,148,326 ₪				

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות תב"ע + פוטנציאל למועד 03/2022

שטח המגרש 1,123 מ"ר				
מרכיב	עיקרי	שטח לשיווק	מקדם	שטי אק' במ"ר
קומת קרקע- מסחר	401.07	561.5	2.7	1,518
קומות עליונות-משרדים	1,235	1,729.42	1	1,729
סה"כ שטח אקווי				
שווי מ"ר מבונה משרדים				
שווי כולל פוטנציאל				
מקדם דחיה בגין הכנת תוכנית מפורטת (4 שנים, שיעור היוון 6%)				
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ				
3,247.45				
2,179 ₪				
7,076,203 ₪				
0.79				
5,605,015 ₪				

זכויות בניה מתוכנית סמוכה הר/מק/9/א

שטח עיקרי	160%
שטח שירות	40% מעיקרי
תכנית	50%
שימושים	משרדים, מסחר

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי הטענות משומותיהם, מדיון שהתקיים בתאריך 19/3/2023 ומתגובותיהם לדיון.

9.4.1. טענות שמאי המשיב:

- **פוטנציאל בחלופה 2** - כ- 4 חודשים לאחר המועד הקובע בשומה התקבל מסמך מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון באשר לניצול זכויות הבניה עפ"י תב"ע הר/2050, לפי מסמך זה אפשר להגיע לזכויות בניה של 300% במתחם הנדון, בנוסף אפשר לרכז עד 15% מזכויות הבניה של כל המתחם לחלקה הנדונה, ככול שהראשון שיבקש להשתמש בזכויות יכול לרכז את כל זכויות הבניה בחלקה הנדונה. כך שלמעשה זכויות הבניה האפשריות יותר גבוהות מהכתוב בשומה שנערכה ויכולת להגיע בתוכנית מפורטת לניצול תאורטי מירבי של 1,500%.
- סך תוספת הזכויות למתחם 3.5 היא 269,000 מ"ר.
- יצוין כי השמאי העביר תחשיב מעודכן לחלופה 2 הגבוהה בכ- 30% מתחשיבו בשומה.
- **ערכי שווי** - בתחשיב שמאית המשיג נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה משרד 2,179 ₪, מסחר 5,891 ₪ ושווי מ"ר מבונה תעשייה 4,678 ₪. בהכרעה אופק מספר 44577, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר כ-7,200 ₪, ושווי מ"ר מבונה לתעשייה בסביבות 3,800 ₪, היום המחירים לא דומים למחירים של שנת 2020, וגם לפי שומות מכריעות מ- 7/2018 שווי מ"ר מבונה למשרדים נקבע כ-2,600 ₪ ולמסחר בטווח 7,800 ₪ - 9,000 ₪ בסביבת הנכס.
- **דחיה** – לאור העובדה שניתן להכין בחלקה תכנית נקודתית מפורטת, עם ניצול מרבי של זכויות הבניה, בהתאם למדיניות הוועדה, הדחיה לא צריכה להיות יותר משנתיים.

9.4.2. טענות שמאית המשיג:

- **פוטנציאל** - קיים מסמך המדיניות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון אשר אושר כ- 4 חודשים לאחר המועד הקובע, ולא פורסם עד היום. מעיון במסמך המדיניות עולה כי שטח הבניה האפשרי מתוכנית הר/2050 הינו 170%, בנוסף התכנית הרחיבה את השימושים האמורים בחלקה. תוספת בניה יכולה להיעשות רק במסגרת תב"ע לכלל המתחם אשר תכלול הקצאת שטחים למסוף תחבורה ולחניון משאיות.
- במידה ותערך תכנית נקודתית ניתן להוסיף רק 15% לזכויות הבניה הקיימות כיום, למעשה עפ"י המצב התכנוני ניתן להגיש לחלקה תכנית נקודתית בלבד.
- בנוסף מסמך המדיניות לא היה במועד הקובע ולא פורסם עד היום.
- בניגוד למה שכתב שמאי רמ"י הנכס נמצא בתת מתחם 3.5.1 ולא במתחם 3.5 כך שנכון למועד הקובע לא היה ניתן בכלל להוציא תוכנית מפורטת.
- **ערכי שווי** - במכרז רמ"י בכ"ס, מתאריך 5/2019 נמכרה חלקה 5 בגוש 6574 בשטח של 3,630 מ"ר ביעוד מסחר ותעשייה, באזור עם תשתיות ישנות, החלקה מיועדת לבניה בהיקף של 315.5% בניין בגובה 12 קומות, החלקה נמכרה לפי שווי של 8.8 מיליון ₪ לדונם, באזור עתיר ידע בכ"ס נמכר מגרש למסחר ותעסוקה בשטח



6.5 דונם בתאריך 2/2020, גו"ח 9077/8 לניצול של 128% עיקרי ו – 50% שרות, המגרש נמכר לפי ערך של 4.224 מיליון ₪ לדונם, שווים מעידים על הערכים הנכונים.
לפי שמאי רמ"י מקדם ההשבחה בין חלופה 1 לחלופה 2 הינו 230%, מקדם זה לא סביר לתוספת פוטנציאל של 40% עיקרי ותוספת שימושים למגרש הנדון שהיוונו.

- **דחיה** – תקופת הזמן הנדרשת לאישור תכנית נקודתית סבירה, מינימום 4 שנים, לדוגמא, תוכנית הר/מק/45/4 למגרש ריק, שטח קטן יחסית, כ – 3,360 מ"ר, הליכי האישור החלו ב- 12/2020, ועדיין לא הסתיימו, לאור האמור הזמן הסביר לאישור התוכנית 4 שנים.

- **גישת שמאי רמ"י / תחשיב חלופי** – אין להתייחס לתחשיב החלופי שהגיש שמאי רמ"י, גישתו מהווה איום על מי שמגיש השגה בכך שהשתמש במידע שהיה זמין רק כ- 4 חודשים אחרי המועד הקובע, יש להתייחס למצב התכנוני במועד הקובע.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על הפוטנציאל בחלופה מס' 2. הפער בין הצדדים לעניין הפוטנציאל נובע מהעובדה ששמאי המשיבה אמד את הפוטנציאל על בסיס זכויות בשיעור של 160% עיקרי + שירות, בעוד ששמאית המשיגה העריכה את הפוטנציאל על בסיס 146% עיקרי בלבד.

אציין כי במהלך הדיון המקצועי שנערך ובתגובות שהוגשו על ידי הצדדים נטען על ידי שמאי המשיבה כי יש להתבסס על מסמך מדיניות של הוועדה לפיו יש להתחשב בשיעורי בנייה של 300% ואף העביר תחשיב מתוקן הגבוה בכ- 30% מהשומה המקורית עליה הוגשה ההשגה. מנגד טענה שמאית המשיגה כי מועד המסמך הנדון כארבעה חודשים לאחר המועד הקובע וכי אין לקבלו. בנוסף טענה כי העדכון שבוצע על ידי שמאי רמ"י לא מקובל עליה ואין לערוך שינויים בשומה חתומה.

לאחר עיון בתכנית הד/2050 ובמסמך המדיניות קיבלתי את טענת המשיב באופן חלקי. שומתי נערכה על בסיס 170% עיקרי + 638 מ"ר בתוספת 40% שטחי שירות הנובעים מהתב"ע וממסמך המדיניות. לדעתי לא ניתן להתעלם ממסמך המדיניות לאור העובדה שהיקפי הבנייה שנקעו בו דומים להיקפי הבנייה בתכנית הד/2050: שטח הבנייה המאושר במתחם הוא כ- 231,000 מ"ר ותכנית הד/2050 מוסיפה 269,000 מ"ר, כלומר הזכויות הממוצעות לחלקה הינם 216.5%, מסמך המדיניות ממקד את הזכויות וקובע כי בחלקות קטנות כמו החלקה הנדונה ניתן יהיה להוסיף 50% עיקרי לזכויות הקיימות ופי 2 מהבנוי הקיים בהריסתו וכן 40% שטחי שירות. מימוש הזכויות בחלוקה מיטבית של קומת קרקע מסחרית הכוללת גם שטח עורפי שהוערך לפי מקדם 0.7 ומעליה קומות משרדים.

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. ערכי השווי

השמאים חלוקים על ערכי השווי הבסיסיים וזאת כתוצאה משימוש בנתוני השוואה שונים: שמאית המשיגה הסתמכה על גישת היוון מנתוני היצע בהוד השרון ובכפר סבא ועסקאות בכפר סבא למגרשים ביעוד תעשייה ומסחר באזור הכולל תשתיות ישנות.

השמאי המשיב הסתמך על שומת הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לנכס סמוך ועל נתוני היצע לשכירות בהוד השרון ודו"ח נת"ס.

ערכי הבסיס בשומתי נערכו בשילוב של גישות: גישת ההשוואה הישירה ממכרזי רמ"י לתעשייה בתחום מועצה אזורית דרום השרון בסמוך לכביש 6, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, גישת היוון הכנסות בשילוב וגישת החילוץ מנתונים מהוד השרון בלבד.

10.2.3. דחייה

השמאים חלוקים לעניין זמן הדחייה שיש להביא בחשבון על להכנת תב"ע נקודתית לצורך מימוש הזכויות, לטענת השמאי המשיב, משך הזמן הראוי הוא 2 שנים בשיעור היוון של 6%, לטענת השמאית המשיגה הזמן הראוי הוא 4 שנים בשיעור היוון של 6%. מניסיוני אני סבור כי הזמן הראוי לאישור תב"ע נקודתית במקרה הנדון הוא 3 שנים בשיעור היוון של 6%.

10.2.4. גישת השמאי המשיב / תחשיב חלופי:

במהלך הדיון השמאי המשיב ביקש לעדכן את שומתו כלפי מעלה עקב מסמך מדינות הוועדה שהועבר אליו לאחר המועד הקובע ולאחר ששומתו נחתמה. השמאית המשיגה התנגדה לכך בכל תוקף. במקרה הנידון אני מקבל את עמדת השמאית המשיגה ושומתי התייחסה לשומה המקורית עליה הוגשה ההשגה.

בכל מקרה שומתי נערכת באופן עצמאי ואינה כפופה לשומות הצדדים ולטווחים שנקבעו בהן.

10.2.5. מקדמים ומקדמי התאמה.

- בהחלטתי זו חושבו המקדמים באים מנתוני ההשוואה
- בחישוב שווי מ"ר אקווי' לתעשייה למשרדים ולמסחר:
 - קומת קרקע: עיקרי 1, קומה א' 0.6, קומה ב' 0.4.
 - חושב מקדם 0.9 – 0.95 מנתוני המסחר והמשרדים לאזור נווה נאמן, 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.



- רווח יזמי לתעשייה 15%, רווח יזמי למסחר 20%.
 - עלויות בניה: לתעשייה 3,000 ₪ למסחר ומשרדים 5,500 ₪.
 - שיעור היוון עפ"י פרסומי השמאי הממשלתי.
- בחישוב השווי בחלופה 2 הבאתי בחשבון מקדם למסחר ברחוב צדדי צר בחלקו חד סטרי ללא פעילות מסחרית משמעותית, כמו כן השטח המסחרי חולק על ידי לעורף וחזית.
- הובאה בחשבון תכסית סבירה של 45%, שרות סה"כ 40%, בשימוש המסחר 5%, בשימוש המשרדים 35%. עיקרי 170% + 638 מ"ר.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

תעשייה, מלאכה, אחסנה 2022

כתובת	שימוש	שטח	מחיר מבוקש	תאריך	תאום זמן	תאום גודל	התאמה	ערכים
חנקין 60	מחסן	12	950 ₪	18/08/2021	1.03	0.85	0.95	65.84 ₪
עפ"י דו"ח נת"ם למחצית ראשונה 2022 דמ"ש לתעשייה CLAAS B באזור השרון עמק חפר, כפר סבא, קדימה, נע בין 45 ₪ ל- 50 ₪ למ"ר								
החרש 8 חווה שכירות	מחסן	299	14,400 ₪	01/01/2022	1	1	1	48.16 ₪
ההכשרות 13 חווה שכירות	מחסן	16	800 ₪	29/05/2020	1.1	0.85	1	46.75 ₪
הבנים 12	מחסן	1800	66,600 ₪	11/08/2021	1.05	1.1	0.95	40.60 ₪
יצחק בן צבי 4	מחסן	11	600 ₪	20/04/2022	1	0.85	0.95	44.05 ₪
המסגר 7	תעשייה	100	4,600 ₪	05/07/2022	1	1	0.95	43.70 ₪
היובלים 24	מחסן	100	4,000 ₪	08/07/2022	1	1	0.95	38.00 ₪
ממוצע חודשי								
ממוצע שנתי								
שיעור היוון (מחצית 1 2022) 6.7%								
יזמות 15%								
עלות בניה 3,000 ₪								
שווי מ"ר קרקע מבונה 4,283 ₪								
נטרול חצר 0.9								
3,855 ₪								

גישת השוואה מכרזי רמ"י

מס' מכרז רמ"י	תאריך	מס' מגרש עפ"י תב"ע	שטח מגרש	ממוצע 3 הצעות גבוהות	הוצאות פיתוח	התאמה לזמן	סכום זכיה ללא מע"מ	שווי לדונם
57/2022	01/06/2022	31	4,508	27,272,666 ₪	3,784,012 ₪	0.97	30,124,978 ₪	6,682,559 ₪
57/2022	01/06/2022	34	4,968	28,458,333 ₪	4,138,428 ₪	0.97	31,618,858 ₪	6,364,504 ₪
57/2022	01/06/2022	48	8,048	44,337,333 ₪	7,230,918 ₪	0.97	50,021,204 ₪	6,215,358 ₪
305/2021	09/01/2022	32	4,286	21,733,845 ₪	3,338,875 ₪	1.00	25,072,720 ₪	5,849,911 ₪
305/2021	09/01/2022	33	3,877	18,734,269 ₪	2,934,533 ₪	1.00	21,668,802 ₪	5,589,064 ₪
ממוצע לדונם								
0.8								
התאמה למיקום (סמוך לכביש 6)								
0.95								
התאמה לגודל								
שווי דונם ללא מע"מ כולל פיתוח 4,666,612 ₪								
שווי מ"ר קרקע מבונה 5,490 ₪								



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

יעוד: אזור תעשייה לפינוי מטרדים
תכנית: 40%
שטח עיקרי: 70%
שטח שירות 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 משקל

מקור נתון	ערך	משקל	סה"כ
השוואה	5,490 ש"ח	30%	1,647.04 ש"ח
היוון הכנסות	3,855 ש"ח	70%	2,698.24 ש"ח
			סה"כ 4,345.28 ש"ח

מסחר 2022 - גישת היוון הכנסות

כתובת	שימוש	שטח	מחיר מבוקש	תאריך	תאום זמן	מיקום	תאום גודל	ערכים
תקנין 10	חנות	30	4,800 ש"ח	17/01/2022	1	0.9	0.95	136.8 ש"ח
דרך רמתיים 91	חנות	375	35,000 ש"ח	18/10/2020	1.05	0.9	1	88.2 ש"ח
במצע שלמה 1	חנות	100	9,000 ש"ח	27/09/2022	1	0.9	1	81.0 ש"ח
דרך רמתיים 69	חנות	34	3,000 ש"ח	03/11/2022	1	0.9	0.95	75.4 ש"ח
ממוצע								
	הפחתה למו"מ						0.95	95.36 ש"ח
	ממוצע שנתי							1,087.11 ש"ח
	שיעור היוון (מחצית 1 2022)							6.7%
	יזמות							20%
	עלות בניה							5,500 ש"ח
	שווי מ"מ							8,021 ש"ח

מסחר 2022 - גישת החילוץ - בעלות

תאריך עסקה	מחיר	שטח בנוי	שנת בניה	ג"ח	כתובת	שווי מ"ר בנוי
07/07/2021	9,000,000 ש"ח	596	1981	6455/660/1	הבנים 12	15,101 ש"ח
29/04/2021	1,800,000 ש"ח	98	1994	6456/274/10	הבנים 27	18,367 ש"ח
ממוצע						
					הפחתה למיקום	16,734 ש"ח
					ערך מתואם	0.95
					רווח יזמי	15,897 ש"ח
					עלות בניה שחוקה	20%
					שווי מ"מ	5,500 ש"ח
						7,748 ש"ח

ממוצע משקל - מסחר

מקור נתון	ערך	משקל	סה"כ
גישת החילוץ	7,748 ש"ח	35%	2,712 ש"ח
גישת היוון הכנסות	8,021 ש"ח	65%	5,214 ש"ח
			סה"כ 7,926 ש"ח

משרדים

כתובת	שימוש	שטח	מחיר מבוקש	תאריך	תאום מיקום	ערכים
דרך רמתיים 96	משרד	580	34,800 ש"ח	26/03/2022	0.9	54.00 ש"ח
עפ"י דו"ח נת"מ למחצית ראשונה 2022 דמי שכירות למשרדים CLAAS B בערים מסביב לתל אביב בממוצע 60.48 ש"ח למ"ר.						
הנגר 9	משרד	650	40,000.0 ש"ח	12/07/2021	0.9	55.38 ש"ח
הבנים 14	משרד	340	22,100.0 ש"ח	17/11/2021	0.9	58.50 ש"ח
הנגר 24	משרד	111	7,280 ש"ח	02/12/2021	0.9	59.03 ש"ח
הנגר 24	משרד	127	8,500 ש"ח	04/05/2022	0.9	60.24 ש"ח
הנגר 24	משרד	67	4,500 ש"ח	03/08/2022	0.9	60.45 ש"ח
הנגר 24	משרד	87	6,200 ש"ח	27/09/2022	0.9	64.14 ש"ח
ממוצע						
	הפחתה למו"מ					59.03 ש"ח
	ממוצע שנתי					0.95
	שיעור היוון (מחצית 1 2022)					672.90 ש"ח
	יזמות					6.7%
	עלות בניה					20%
	שווי מ"ר קרקע מבונה					5,500 ש"ח
						2,869 ש"ח

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



11. תחשיבי השומה

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות

שטח המגרש 1123				
מרכיב	אחוזי בניה	שטח	מקדם	סה"כ
שטח בנוי	40%	449.2	1	449.2
קומות א'	40%	449.2	0.6	269.52
קומה ב'	40%	449.2	0.4	179.68
חצר תפעולית		673.8	0.35	235.83
סה"כ שטח אקווי				
שווי מ"ר מבונה אק' כולל פיתוח וללא מע"מ				
שווי חלופה 1 כולל פיתוח ללא מע"מ				
				1134.23
				4,345 ₪
				4,930,000 ₪

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות תב"ע + פוטנציאל למועד 09/03/2022, סה"כ עיקרי 170% + 638 + שרות 40%.

שטח המגרש 1123				
מרכיב	יעורי בניה	שטח	מקדם	שטח אקווי
קרקע מסחר עורפי	20%	224.6	0.7	157
קרקע מסחר עיקרי	20%	224.6	1	225
קרקע מסחר שרות	5%	56.15	0.5	28
סה"כ מר"מ				
שווי מר"מ				
סה"כ				
3,248,630				
משרדים יתרת זכויות		2,097.8	1	2097.8
משרדים שרות	35%	393.05	1	393.05
שווי מר"מ				
סה"כ				
7,147,386 ₪				
שווי כל המגרש				
10,396,016 ₪				
שווי הזכויות הנוספות - פוטנציאל				
דחיה: שנים	3	שיעור היוון	6%	0.84
ערך מתואם				4,564,184 ₪
סה"כ שווי המגרש				
9,500,000 ₪				



12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 310 בגוש 6574 והממוקם ברחוב המסגר 3 הוד השרון לצורך גביית תשלום בגין רכישת הבעלות, בחלופות הבאות כדלקמן:

חלופה א':

אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות 4,930,000 ₪ ארבעה מיליון תשע מאות שלושים אלף ₪.

חלופה ב':

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל, 9,500,000 ₪, תשעה מיליון חמש 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

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: dovv@land.gov.il