תאריך לועזי	:	30 נובמבר 2017
תאריך עברי	:	י״ב כסלו, תשע״ח
מס׳ תיק לקוח	:	52303723א
מס׳ פניה - אופק	:	30451
לקביעת שכ״ט	:	6.80

לכבוד

מר עמרי יציב-מרצקי - צוות לקידום עסקות תעסוקה ותשתיות, רשות מקרקעי ישראל, מרחב מרכז	מר שחר מדינה שמאי מקרקעין (מאגר רמ״י) פלטין 1, ראשון לציון 7565339	מר יניב רפאל שמאי מקרקעין (ב״כ המשיגים) ראול ולנברג 2, תל אביב-יפו
omriy@land.gov.il	shahar@ode.co.il	yyrr@zahav.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304- קרקע לבניית מבנה מסחרי, גוש 4549, חלק מחלקה 11, רחוב הרצל 34, מרכז מסחרי, קריית עקרון

1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל, שנתקבלה ביום 19.3.2017, להכריע במחלוקת לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע״מ וללא פיתוח, בייעוד למסחר, בהתאם לזכויות החוזיות, לצורך גביית דמי חכירה במסגרת יובל חכירה.

1.2. ביום 10/11/2016 נערכה שומה מטעם רמ״י על ידי שמאי המקרקעין מר שחר מדינה - להלן: ״**המשיב**״. השומה נערכה למועדים הקובעים 18.9.2016 ו- 1.4.2016.

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה מטעם החוכר, מר זכריה גלעדי, באמצעות מיופה כוחו, מר שחר גלעדי ובאמצעות שומתו של שמאי המקרקעין, מר יניב רפאל, מיום 19.1.2017 - להלן: ״**המשיג**״. השומה נערכה למועדים הקובעים 18.9.2016 ו- 1.4.2016.

1.4. ביום 6.6.2017 התקיים דיון בלשכתנו בנוכחות שמאי הצדדים והח״מ.

1.5. תקציר עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 3.7.2017, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 27.7.2017.

ב- 8.6.2017 העביר המשיב מסמך הכולל פירוט של מסד נתוני ההשוואה המפורטים בשומתו.

ב- 3.7.2017 העביר המשיב את מסד הנתונים פעם נוספת וכן שומה מכרעת של השמאי שאול אשרת בנושא שימוש חורג לאולם אירועים, באזור התעשייה הסמוך לקריית עקרון.

ב- 11.7.2017 העביר המשיג העתק מחוזה שכירות שנחתם ב- 1.5.2014, הנוגע לחנות הממוקמת בבנין המסחרי הסמוך לנכס הנדון. ב - 12.7.2017 העביר המשיג מייל הבהרה בנוגע לשטח המושכר על פי החוזה הנ״ל[1].

[1] המשיג התבקש להעביר 2 חוזי שכירות בנכס הנדון, אשר צוטטו בשומתו, אולם אלה לא הועברו לעיוני.

2. נתוני זיהוי

גוש	:	4549 (רשום)
חלקה	:	11 (בחלק)
שטח הנכס	:	129 מ״ר
מהות הנכס	:	קרקע לבניית מבנה מסחרי
כתובת	:	רחוב הרצל 34, מרכז מסחרי
ישוב	:	קריית עקרון

3. המועד הקובע

המועדים הקובעים לשומה הם 18.9.2016 ו- 1.4.2016.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 3.10.2017, על ידי הח״מ. הביקור בנכס נערך עם מר שחר גלעדי.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס מושא השומה הינו קרקע בשטח של 129 מ״ר, הממוקמת במרכז קריית עקרון, במתחם עירוני הכולל שטחי מסחר וכן מוסדות עירוניים שונים כגון בית המועצה, מתנ״ס, ספריה עירונית ועוד.

קריית עקרון הינה מועצה מקומית המשתייכת למחוז המרכז של המדינה ומונה כ- 11,000 תושבים.

מיקומה של קריית עקרון דרומית-מזרחית לעיר רחובות, מזרחית לכביש 40, בסמוך למתחם המסחרי ״בילי״ו סנטר״ ולמושב כפר בילי״ו ובקרבה רבה לישובים מזכרת בתיה וגבעת ברנר.

מערבית לקריית עקרון ממוקם אזור התעשייה ״עקרון 2000״, המאופיין בשימושי תעשייה לצד שימושי מסחר.

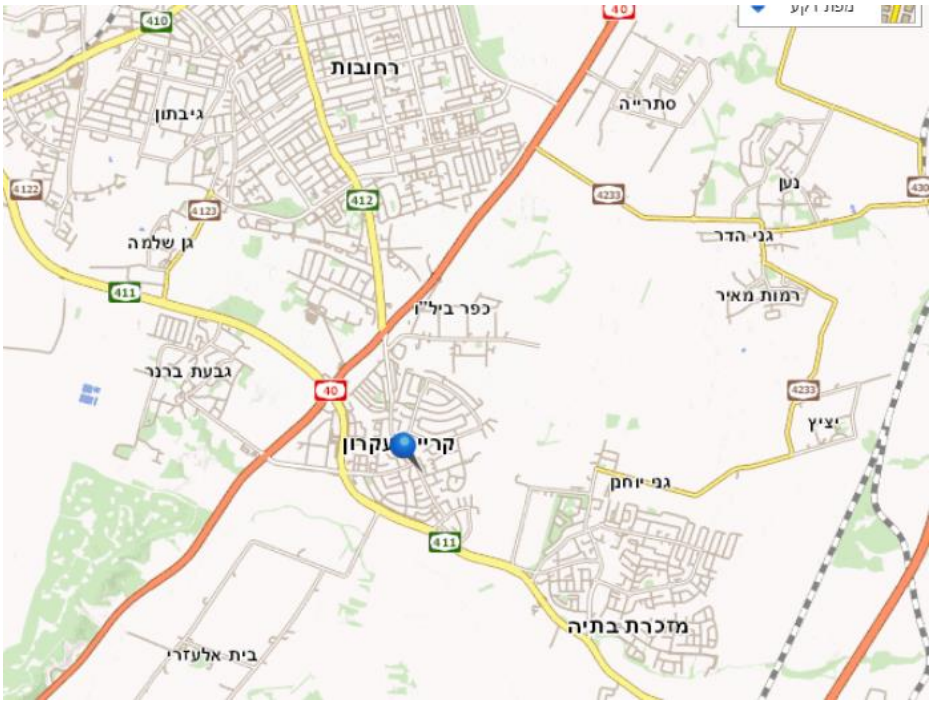
רחוב הרצל הינו דרך ראשית החוצה את הישוב מצפון (מצומת בילי״ו) לדרום. לאורכו של ציר זה קיימים 2 מרכזים מסחריים, אשר למיטב ידיעתי הם היחידים מסוגם בישוב, כדלהלן: 1) המרכז הדרומי, הכולל מספר מבנים ותיקים שחזיתם פונה לרחוב הרצל, וכן סניף בנק במבנה נפרד 2) מרכז נווה אשכול, במפגש הרחובות הרצל-ויצמן, בסמוך לשכונת 'חבצלת הצעירה' בצפון הישוב, ובו מבנה ותיק המחולק למספר חנויות. במרכזים אלה קיימים שימושי מלאכה לצד שימושי מסחר ומשרדים.

הנכס הנדון ממוקם במרכז המסחרי הדרומי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל דרכים ותשתיות חשמל ומים.

הסיור במקום נערך בשעות הבוקר המאוחרות. בזמן הביקור נצפתה תפוסה חלקית של חנויות וכן פעילות מסחרית דלילה בבנין המסחרי הסמוך לנכס מכיוון צפון.

להלן מיקום הישוב על רקע מפת הסביבה ומיקום הנכס בישוב (הועתק מאתר govmap):



מפת סביבה (הועתק מאתר govmap)



מיקום הנכס ע"ג תצ"א (הועתק מאתר govmap)

5.2. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון הינו קרקע בשטח של 129 מ״ר, חלק מחלקה 11 בגוש 4549 ששטחה הרשום הינו 2,277 מ״ר.
על הקרקע הנדונה בנוי בנין מסחרי חד קומתי שקירותיו החיצוניים בנויים בטון מחופה טיח, הגג שטוח.
הבנין בנוי בגבולות שטחה של הקרקע הנדונה בכל חזיתותיו. לפי מדידה גרפית ע״ג תצ״א[2] אורך חזית הבנין לרחוב הרצל כ- 7.5 מ׳ ועומקו כ- 17.5 מ׳ (בקירוב), שטחו נאמד בכ- 129 מ״ר.
הבנין מחולק ל- 3 יחידות, כולן בעלות ויטרינה ודלת כניסה, כדלקמן:

- יחידה מערבית, חזיתית, הפונה לרחוב הרצל ומשמשת כחנות לאספקת שירותי גז. עומקה של היחידה כ- 6 מ׳ ושטחה נאמד בכ- 45 מ״ר. יחידה זו היתה פתוחה בעת הביקור בנכס ונערך סיור בתוכה.
  רמת גימור הפנים טובה וכוללת ריצוף קרמיקה 30X30 ס״מ, ויטרינה חזיתית, חלונות ודלתות במסגרת אלומיניום ומיזוג אוויר.
- יחידה אמצעית הפונה למעבר צדדי ולמרכז המסחרי הסמוך, בעלת חשיפה חלקית לרחוב הרצל מכיוון צפון. יחידה זאת מושכרת להסתדרות העובדים אך היתה נעולה בעת הביקור במקום.
- יחידה מזרחית הפונה למעבר צדדי ולמרכז המסחרי הסמוך, ולה חשיפה חלקית לרחוב הרצל מכיוון צפון. יחידה זאת מושכרת לחברה קבלנית לעבודות חשמל ונמצאה נעולה בעת הביקור במקום.

בעורף הבנין בנוי חדר שירותים משותף ל- 3 החנויות.
נמסר לי ע״י מר שחר גלעדי כי כל היחידות מושכרות. עוד נמסר כי החוכר ביצע את עבודות שיפוץ הבנין, כולל עבודות פנים; מצבו הפיסי הכללי של הנכס טוב.


חזית הבנין לכיוון מערב, לרחוב הרצל


מבט מצפון, מכיוון המרכז המסחרי


מבט ממזרח לחזית הצפונית


מבט ממזרח, עורף הבנין

[2] באתר Govmap

6. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין

6.1 נסח רישום (תמצית)

לפי נסח רישום אינטרנטי מיום 16.10.2017 רשומה הקרקע הנדונה בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות כדלקמן:

גוש	:	4549
חלקה	:	11
שטח	:	2,277 מ"ר[3]
בעלים	:	רשות הפיתוח, בשלמות. הרישום מ- 7.4.2002, מכוח פיצול.
הערה	:	רשומה הערה מ- 7.4.2002 בדבר אתר עתיקות, בהתאם לפרסום בי.פ. 4318 מ- 13.7.1995, עמ' 4013-4014.

6.2 חוזה חכירה מיום 20.12.1984

על פי הזמנת השומה, הנכס הנדון מנוהל בתיק רמ"י 52303723א.

הועבר אליי העתק מחוזה חכירה מהוון שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המחכיר) לבין זכריה גלעדי (להלן - החוכר). להלן עיקרי החוזה:

פרטי המוחכר	:	מגרש ב'[4], גוש 3815, חלקות 5, 7, 16[5], קריית עקרון. הנכס מתואר כ"דירה".
שטח המוחכר	:	129 מ"ר (שטח רצפה).
מטרת החכירה	:	"מגורים בלבד" או שימוש אחר המותר בתחילת החכירה לפי כל דין.
דמי חכירה	:	המחכיר ישלם דמי חכירה שנתיים בשיעור מירבי של 5% מיתרת ערך הקרקע שלא שולמה כדמי חכירה ראשוניים[6].
קיבולת החכירה	:	החוכר רשאי לעשות בדירה שינויים ולהוסיף תוספות, בכפוף להסכמת המשכיר.
העברת זכויות	:	החוכר רשאי למסור חזקה או להרשות שימוש ארעי בדירה או בחלק ממנה לתקופה מירבית של עד 5 שנים ללא אופציה, בתנאי שאין בכך העברת שכירות ובתנאי שהשכירות לא תהיה מוגנת על פי חוק.
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מיום 1.4.1967 והארכה ב- 49 שנים נוספות.
היעוד	:	בהתאם לתכניות החלות על המגרש.

[3] הקרקע הנדונה, בשטח 129 מ"ר, הינה חלק מהחלקה.
[4] המגרש מסומן בתשריט המצורף להסכם.
[5] זיהוי ישן.
[6] ככל המשתמע מההסכם, לא שולמו דמי חכירה ראשוניים.

6.3 **<u>שכירויות</u>**

נמסר לי בעל פה, הן ע"י המשיג והן על ידי מר שחר גלעדי, כי כל 3 היחידות בנכס מושכרות כדלקמן:

- היחידה המערבית, החזיתית, מושכרת לחברת "גז יגל".
- היחידה האמצעית מושכרת להסתדרות החדשה.
- היחידה המזרחית מושכרת לחברת "שון תשתיות חשמל ופיתוח".

6.4 **<u>הערה</u>**

על אף העובדה שחוזה החכירה הינו למטרת מגורים[7], לפי הזמנת השומה הנכס הינו קרקע למסחר, בשטח של 129 מ"ר. הצדדים אינם חלוקים בנוגע להגדרת הנכס בהתאם להזמנת השומה.

7. **<u>מצב תכנוני (תמצית)</u>**

בהתאם לשומות הצדדים ולפי בדיקה שערכתי באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ובאתר האינטרנט של מנהל התכנון (משרד האוצר), התכניות הרלוונטיות להכרעתנו הן:

7.1 **<u>תכנית זמ/300, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2831 ביום 1.7.1982</u>**

תכנית זו הינה תכנית מתאר לקריית עקרון.

השטח הכלול בתכנית מחולק למתחמים לתכנון מפורט. הקרקע הנדונה כלולה במתחם 2 ובתוכו בחטיבת קרקע המיועדת למרכז עסקים ראשי. במרכז עסקים ראשי מותרים שימושים שונים, ביניהם מסחר, בתי מלאכה (בכפוף למגבלות), משרדים וסוכנויות.

7.2 **<u>תכנית זמ/303, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3841 ביום 31.1.1991</u>**

התכנית הינה תכנית מפורטת למתחם 2, שגבולותיו נתחמו בתכנית זמ/300.

עפ"י התכנית נכללת הקרקע הנדונה במתחם ששטחו של כ- 9 דונם שייעודו אזור מסחרי.

ניצול הבניה המותר באזור מסחרי הינו 80%, ב- 3 קומות, בכפוף להגשת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

לפעי תשריט התכנית, כלולה הקרקע הנדונה במגרש מס' 802 שייעודו מגרש מסחרי.

7.3 **<u>תכנית שיכון ציבורי 3/53/7, אשר אושרה ב- 30.1.1990</u>**

מטרת התכנית היא לאפשר ביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין.

לפי תשריט התכנית כלולה הקרקע הנדונה במגרש מסחרי מס' 802.

7.4 **<u>הערה</u>**

לפי המצב התכנוני המפורט לעיל, זכויות הבניה המאושרות בקרקע הנדונה הן 80% ב- 3 קומות. למרות זאת, אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לכך שהשטח לשומה הינו 129 מ"ר, בניצול בניה של 100% בקומה אחת, בהתאם למצב הקיים בפועל.

[7] או שימוש האחר המותר בתחילת החכירה לפי כל דין.

8. סיכום שומות הצדדים

8.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה (הערכים הנם ללא מע"מ וללא פיתוח)

מועד קובע	שומת המשיב ₪	שומת המשיג ₪
18.9.2016	280,000	50,000
1.4.2016	280,000	50,000

8.2 סיכום שומת המשיב

8.2.1 גישת השומה, עסקות השוואה וערכי שווי

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה לשטחי מסחר בנויים וכן על גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות לחנויות ולשטחי מסחר, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע. שווי קרקע חולץ משווי בנוי בהתאם לגישת החילוץ, על ידי ניכוי רווח יזמי ועלויות בניה.

המשיב הציג 11 נתוני השוואה כדלקמן:

- 4 עסקות מכר, שנערכו בין השנים 2011 - 2013. נכסי ההשוואה הם חנות במתחם המסחרי בו כלול הנכס הנדון, חנות במרכז נווה אשכול, מבנה מסחרי עצמאי בדרום הישוב (שטח הנכסים נע בין 26-57 מ"ר) ושטח מסחרי (2,473 מ"ר) באזור התעשייה "עקרון 2000".

  לפי נתונים אלה התקבל **שווי מ"ר בנוי בסך 9,000 ₪ ללא מע"מ**.

- 7 עסקות שכירות, שנערכו בין 2005 לתקופה האחרונה (חלקן ללא תאריך), חלקן בחנויות במרכז נווה אשכול (40-56 מ"ר) וחלקן בשטחי מסחר גדולים הממוקמים באזור התעשייה קריית עקרון. המידע מבוסס בחלקו על שומות מכריעות.

  בהתבסס על נתונים אלה נאמדו דמי השכירות החודשיים הראויים בנכס הנדון בסך 60 ₪/מ"ר. לאחר היוון ד"ש שנתיים בשיעור 9% נאמד שווי בנוי **בסך 8,000 ₪ ללא מע"מ**.

לסיכום, שווי מ"ר בנוי מתואם לנכס הנדון נקבע לפי ממוצע השווי שהתקבל בשתי הגישות ולפיכך נאמד בסך 8,500 ₪, לא כולל מע"מ.

לאחר ניכוי רווח יזמי (20%) ועלויות בניה (4,500 ₪) התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,583 מ"ר. **שווי זה עוגל לסך של 2,500 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ.**

8.2.2 עקרונות התחשיב

עלויות פיתוח: הופחתו עלויות פיתוח בסך 40,000 ₪, בהתבסס על אומדן שהתקבל בעל פה במועצה המקומית.

8.2.3 תחשיב השומה:

שטח למסחר	129	מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר	2,500	₪
שווי הקרקע שבנדון (כולל פיתוח)	322,500	₪
הוצאות פיתוח	40,000	₪
שווי הקרקע שבנדון (ללא פיתוח)	282,500	₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**280,000**	₪

8.3. סיכום שומת המשיג

8.3.1. גישת השומה, עסקות השוואה וערכי השווי

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה לשטחי מסחר בנויים וכן על גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות לחנויות ולשטחי מסחר, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע. שווי קרקע חולץ משווי בנוי בהתאם לגישת החילוץ, על ידי ניכוי רווח יזמי ועלויות בניה.

המשיג הציג בפרק "נתוני ההשוואה" 6 נתוני השוואה כדלקמן:

- חוזה שכירות בנכס הנדון, ביחידה המושכרת לקבלן עבודות חשמל (שון תשתיות). שטח היחידה: 47 מ"ר, דמ"ש חודשיים: 2,673 ₪, שהם 56 ₪/מ"ר.
- דמי שכירות מבוקשים בחנות בשטח 60 מ"ר הממוקמת במקטע הדרומי של רחוב הרצל.
- נתוני סקר שערך המשיג בנוגע לדמי שכירות המשולמים בבנין המסחרי הסמוך לנכס, הכולל מידע לגבי דמי שכירות ב- 3 חנויות (בשטח 23-32 מ"ר) וכן הסכם שכירות מ- 2014 בחנות ששטחה 40 מ"ר[8].
- עסקת מכר המדווחת במס שבח, בחנות ששטחה 57 מ"ר, ברחוב מרבד הקסמים. עסקה זו נכללה במסד הנתונים בשומת המשיב.

הערה:

בפרק המשפטי בשומה צוטט חוזה שכירות נוסף בנכס שבנדון, ביחידה האמצעית, המושכרת להסתדרות החדשה. שטח: 35 מ"ר, דמ"ש חודשיים: 2,100 ₪, שהם 60 ₪/מ"ר.

מנתוני השכירות התקבלו דמי שכירות חודשיים ראויים בסך מעוגל של 45 ₪/מ"ר, לא כולל מע"מ. בהיוון דמי השכירות בשיעור 9% התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 6,000 ₪.

לפי עסקת המכר מתקבל שווי של 6,315 ₪/מ"ר.

בחישוב ממוצע תוצאות התחשיב לפי שתי הגישות התקבל שווי מ"ר ממוצע בסך 6,150 אך **על מנת לתת יותר ביטוי לעסקת המכר נקבע שווי מ"ר בנוי על סך 6,300 ₪ לא כולל מע"מ.**

לאחר ניכוי רווח יזמי (20%) ועלויות בניה (4,500 ₪) **התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 750** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

8.3.2. עקרונות התחשיב

עלויות פיתוח: הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים, בסך 47,000 ₪.

8.3.3. תחשיב השומה

שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר	750	₪
שטח הנכס, מ"ר	129	מ"ר
שווי הקרקע שבנדון (כולל פיתוח)	96,750	₪
הוצאות פיתוח	47,000	₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	**49,750**	₪

[8] בהסכם זה מועד החתימה ותקופת השכירות תוקנו בכתב יד שאינו ברור, כולל חתימות הצדדים.

9. טיעונים משלימים של הצדדים[9]

9.1. טיעוני המשיב:

- נתוני השוואה

עסקות השכירות בשומתי צוטטו משומות מכריעות בנושא היטל השבחה. דמי השכירות המקובלים במקומות הטובים נעים בטווח של 40-100 ₪/מ״ר ובישובים אחרים דמי השכירות המקובלים במרכזי מסחר הם כ-150 ₪/מ״ר.

נתוני השוואה מאזורי תעסוקה פורטו בשומתי לשם אינדיקציה ולא הותאמו לנכס הנדון. מצאתי לנכון לפרטם, בין השאר, בהתחשב בתכנית בהכנה אשר עתידה לעבות את הבינוי בסביבה.

קיים קושי להתבסס על מידע בעל פה שקיבל המשיג בבנין המסחרי הסמוך לנכס, מאחר שאין דרך לאמת אותו ; בכל מקרה, כאשר מתבססים על ד״ש נמוכים בחנויות שמצבן הפיסי ירוד, יש להביא בחשבון שיעור היוון ועלויות בניה מופחתים.

אני סבור כי דמי השכירות המשולמים בנכס, בסך של כ- 60 ₪ למ״ר הם סבירים ומגלמים את כל מאפייני הנכס, לכן אין צורך להתבסס על נתונים אחרים, אף כי ידוע לי שהם נמוכים ביחס לשומות שנערכו במקום.

ייתכן ויש להביא בחשבון כי דמ״ש למסחר עשויים להיות גבוהים יותר מדמ״ש המשולמים למשרדים בנכס.

- מיקום : מיקום הנכס במרכז הישוב הינו יתרון. מיקום מרכזי הנו מאפיין קריטי בנכסי מסחר, בכל ישוב, ובניגוד לטענת המשיג הוא רלוונטי לנכס בשלמות ולא רק לחזית.
- מאפייני הנכס : לנכס יתרונות ייחודיים, הכוללים את היותו מבנה עצמאי בעל חשיפה טובה, אפשרות שימוש בחצר סמוכה לפריקה ולטעינה, חסכון בדמי ניהול וכן שטח וצורה המאפשרים גמישות בשימושים ובחלוקה.

היחידות בנכס קטנות ונתפשות בשוק כיחידות פרנסה.

- גישת השומה : אני מסכים עם המשיג בנוגע לכך שבמקרה דנן יש להעדיף את גישת היוון ההכנסות, מאחר שעסקות שכירות הן פשוטות יותר לניתוח. כמו כן, יש לבחון את סבירות התוצאה ולא להתבסס רק על תחשיב מתמטי.

[9] כפי שעולה משומות הצדדים, מהדיון וממסמכי תגובה/השלמה של הצדדים.

9.2. טיעוני המשיג:

- נתוני השוואה: המשיב התבסס על נתונים ממרכזים מסחריים גדולים, בילי"ו סנטר ואזור התעשיה עקרון 2000. נתונים מאזורים אלה אינם ברי השוואה לנכס הנדון מאחר שהם שונים ממנו מהותית. יש להתבסס על נתונים מסביבת הנכס;

בניגוד לטענת המשיב, המידע שהתקבל בעל פה משוכרים במרכז המסחרי הסמוך לנכס הוא אותנטי ואמין. בנוגע לעסקת השכירות מ- 9/2014 שהוזכרה בשומתי, ההסכם הכתוב פקע אך השכירות ממשיכה בפועל.

- דמי שכירות בנכס הנדון

היחידות בנכס הנדון מושכרות לשוכרים מיוחדים, לטווח קצר מאוד והחוזים אינם משקפים שווי. אין ברשותי חוזה שכירות ליחידה החזיתית. חוזה היחידה האמצעית נמסר לי לאחר עריכת השומה.
דמי השכירות הם בסך 2,600 ₪ ליחידה החזיתית (ספק גז), 2,100 ₪ ליחידה האמצעית (35 מ"ר, הסתדרות) ו- 2,673 ₪ ליחידה העורפית (47 מ"ר, קבלן חשמל) .
השימוש של חברת הגז כרוך ברישוי ובסיכון המקשים על מציאת מקום מתאים ולכן שוכר זה מוכן לשם יותר מד"ש ראויים.
בניגוד לטענת המשיב, לא ניתן לקבל דמי שכירות גבוהים יותר למסחר מדמי השכירות בפועל, שכן השימוש בפועל למשרדים הוא תוצאה של היעדר הביקוש למסחר במיקום זה.

- מיקום: המשיב טען כי הנכס ממוקם בלב הישוב. עובדה זו רלוונטית רק בנוגע לשטח החזיתי שהינו בעל יתרון מסוים ביחס לנכסי ההשוואה.
- מאפייני הנכס: בניגוד לטענות המשיב, אין יתרון במבנה עצמאי, מאחר שבעל הנכס נושא לבדו בטיפול בתשתיות וכמו כן, אין יתרון לגודל היחידות, שכן החנויות הקטנות קורסות תחת מרכזי המסחר הגדולים.
- גישת השומה: על פי הקווים המנחים, בהערכת שווי נכסים מסחריים יש להעדיף את גישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ רווח יזמי ועלויות בניה בהתאם למצבו הטוב של הנכס.

10. דיון והכרעה

10.1 שאלת השומה

הנכס הנדון הינו קרקע למסחר הממוקמת במרכז הישוב קריית עקרון. על הקרקע בנוי בנין מסחרי.
היקפם של שטחי מסחר בעלי מאפיינים דומים בישוב מצומצם, כך גם היקף עסקות המכר בנכסים דומים בסביבה.
נראה כי השוואת הנכס הנדון לשטחי מסחר בישובים סמוכים או למתחמי מסחר גדולים תדרוש מתן התאמות מרחיקות לכת, שעשויות להביא לתוצאה תיאורטית ברמת מובהקות נמוכה. על פי התרשמותי, על פי עמדות הצדדים ועקב מיעוטן של עסקות השוואה לנכסים מסחריים, במקרה דנן יש להעדיף את גישת היוון ההכנסות.

11. עקרונות ושיקולי השומה

11.1 מסד הנתונים בשומות הצדדים

לאחר שלמדתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם ובהתאם לבדיקה שערכתי, נראה כי מסד הנתונים המצרפי של שומות אלה מקיף את המידע הקיים בנוגע לעסקות מכר / שכירות בשטחי מסחר שבוצעו בסביבת הנכס בתקופה הרלוונטית.

כאמור בשאלת השומה, שווי הקרקע ייאמד לפי גישת היוון ההכנסות, בהתבסס על עסקות השוואה בשטחי מסחר בישוב.

11.1.1 עסקות מכר

- המשיב הציג 2 עסקאות שבוצעו בשני המרכזים המסחריים בישוב, אשר בוצעו בשנים 2011-2012.
- הצדדים הציגו עסקה מ- 2014 בחנות בודדת בשטח 57 מ״ר, ברחוב מרבד הקסמים (ח״ח 162 בגוש 5107).

לפי סיור במקום ולפי בדיקה שערכתי, הנכס הינו חנות מכולת הממוקמת באזור מגורים מובהק. החנות בנויה על מתחם בשטח 3.3 דונם המיועד לשטח לבנין ציבורי ומשמש בחלקו כמגרש ספורט. לפי נתוני שע״מ, מתואר הנכס כ״חנות״, המכר בוצע בין יורשים ביחס ל- 80% מהזכויות בנכס. במסגרת העסקה נרכשו 4 חלקים שווים בנכס (4*20%), אולם ישנה זהות חלקית בלבד בתמורה עבור החלקים[10][11].
קיים קושי בניתוח מיטבי של העסקה, מאחר שחסר מידע בנוגע למספר נושאים, כגון: מעמדם המשפטי של היורשים והיחס ביניהם וכן השלכותיו של השימוש למסחר החורג מהתב״ע. לאור זאת החלטתי לא לכלול עסקה זו במסד הנתונים.

[10] קרי: חלקים זהים נרכשו במחירים שונים.
[11] הצדדים לא התייחסו למאפייניה הייחודיים של העסקה ו/או לכך שנרכשו במסגרתה חלק מהזכויות.

11.1.2. <u>נתוני השוואה לשכירות</u>

- המשיב אמד את דמי השכירות הראויים בנכס על סמך חוזי שכירות ישנים שלא הוצגו ובהסתמך על מידע שקיבל מגורמי נדל"ן.
- המשיג פרט בשומתו 2 חוזי שכירות בנכס הנדון, האחד בפרק המשפטי וחוזה נוסף בפרק נתוני ההשוואה ואולם לבסוף התבסס בעיקר על מידע הנוגע לדמי השכירות בבנין הסמוך[12].

אציין כי הבנין הסמוך לנכס הנדון מעט חריג בעזובתו ביחס לבנייני מסחר אחרים בסביבה, עובדה המציפה שאלות בדבר מכלול הסיבות שהביאו לידי כך ומסיבה זאת אני מתקשה לקבל את טענת המשיג כי נתונים אלה מייצגים את כלל שטחי המסחר בסביבה ובהם הנכס הנדון.

אני מקבלת את עמדת המשיב, כפי שבאה לידי ביטוי בדיון, לפיה דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון מגלמים את מאפייניו באופן המיטבי וכי דמ"ש אלה נראים סבירים.

אני דוחה את טענת המשיג לכך שאין להתבסס על חוזי השכירות הקיימים בנכס, מאחר שהם נחתמו לתקופות קצרות ומאחר שיש השבחת יתר בנכס.

החוזים שפרט המשיג נחתמו לתקופות של שנה-שנתיים עם אופציה להארכה. בהתחשב במאפייני הנכס והשוכרים, תקופת השכירות נראית סבירה וייתכן כי היא נובעת דווקא משיקולי המשכיר. כמו כן, מצבו הפיסי הטוב של הנכס הנדון יכול להסביר את הפער בין דמי השכירות המשולמים בו לבין דמי שכירות המשולמים בסמוך אליו. לפיכך, אינני מוצאת טעם לפגם בביסוס השווי על חוזי השכירות בנכס, כפי שפורטו בשומת המשיג, **ולאור זאת ייאמד שווי הנכס בהתבסס על דמי השכירות בפועל.**

11.1.3. <u>השימוש בגישת היוון ההכנסות</u>

<u>שיעור ההיוון</u>

המשיב אמד את דמי השכירות הראויים בנכס בסך 60 ₪/מ"ר.

המשיג אמד את דמי השכירות הראויים בסך 45 ₪/מ"ר.

אין מחלוקת בין הצדדים כי שיעור ההיוון הראוי הינו 9%.

אני דוחה את הסכמת הצדדים בנושא זה.

לפי סקירות שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי, במהלך 2016 שיעור ההיוון הכולל בנכסים מסחריים היה 7.6%. מאחר שידועים דמי השכירות בפועל לגבי מרבית שטחו של הנכס ואומדנם אינו תיאורטי, שיעור ההיוון בשומות הצדדים הינו גבוה. אני סבורה כי שיעור היוון כולל של 8.5% הוא השיעור המירבי המתאים להיוון דמי שכירות בפועל וכי שיעור זה מביא בחשבון את מכלול מאפייני הנכס והשוכרים.

<u>עלות הבניה</u>

הצדדים ניכו משווי בנוי למסחר עלות בניה בסך 4,500 ₪.

אני מקבלת את עמדת המשיב כי עלות בניה בסך 4,500 ₪ משקפת נאמנה את טיב הבניה בנכס הנדון.

בדיון שנערך טען המשיג שההשקעה בבניית הנכס ובשיפוצו גבוהה מסכום זה, אך אמד את התרומה הכלכלית של ההשקעה בבניה לשווי הנכס בסך 4,500 ₪/מ"ר.

[12] חוזה השכירות שהעביר המשיג שונה בכתב יד באופן לא ברור, המקשה להבין מתי הסתיימה השכירות באופן רשמי.

רווח יזמי

אין מחלוקת בין הצדדים כי שיעור הרווח היזמי אותו יש לנכות משווי בנוי מתואם למסחר הינו 20%.

שיעור הפחתה זה נראה לי סביר בהתחשב בהשקעה הקיימת בבנין הבנוי על הקרקע הנדונה.

11.1.4. <u>עלויות פיתוח</u>

לפי בירור שערכתי במועצה המקומית קריית עקרון, במועדים הקובעים לשומה לא נגבו היטלי סלילה ע"י המועצה. תאגיד המים "מי ציונה" גובה דמי הקמה החל מ- 2015. דמי ההקמה במועד עריכת ההשגה הם בסך 78 ₪/מ"ר מבונה[13].

מאחר שגביית ההיטלים במועד הקובע הינה חלקית **אני מקבלת את עמדת המשיג לפיה יש לחשב עלויות פיתוח נורמטיביות.** להלן תחשיב שנערך לפי הקווים המנחים[14]:

מהות	שטח, (מ"ר / מ"ק)	הוצאות למ"ר / מ"ק ₪ (מדד 1/2011)	ממוצע למועד הקובע, ₪	סה"כ, כולל מע"מ, ₪
שטח קרקע- מ"ר	129	133	148.45	19,150
שטח מבונה - מ"ק[15]	387	69	77.02	29,807
סה"כ היטלי פיתוח				**48,957**

11.1.5. <u>המועדים הקובעים לשומה</u>

בין הצדדים ישנה הסכמה בנוגע לכך שלא חל שינוי בשווי הקרקע בין שני המועדים הקובעים לשומה, אני מקבלת את עמדתם בנושא זה.

12. <u>נתונים לאומדן השווי</u>

<u>עסקות שכירות</u>

בידי המשיג חוזי השכירות של היחידות האמצעית והאחורית בנכס הנדון[16]. 2 יחידות אלה מושכרות לפי 58 ₪/מ"ר בממוצע.

המשיג לא קיבל לידיו את חוזה היחידה החזיתית, ועל סמך מידע שקיבל בעל פה, ציין בדיון כי היא מושכרת ב- 2,600 ₪/חודש. שטחה של היחידה נאמד בכ- 45 מ"ר, לפיכך גם ביחידה זאת מתקבלים ד"ש חודשיים בסך של כ- 58 ₪/מ"ר.

---

[13] לפני הנחה בשיעור 5% בגין מרכיב הקרקע בהריסת בנין קיים שגילו מעל 7 שנים.

[14] פרק כ"ה - סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור ממ"י, אפריל 2011

[15] מחושב לגובה 3 מ'.

[16] כאמור, החוזים לא הועברו לעיוני.

עסקות מכר בקריית עקרון - מפורטות לצורך אינדיקציה בלבד

תאריך	גוש	חלקה	שטח מ"ר	כתובת	מחיר עסקה ₪	החלק הנמכר	מחיר עסקה מתואם לבעלות ₪	שווי מ"ר בנוי₪	התאמות		שווי מתואם ₪
									זמן	מצב פיסי	
11.1.12	4549	9	34.05	הרצל 46 - מ. מסחרי	180,000	1	180,000	5,286	1.15	1.10	**6,687**
13.1.11	3796	138	27	ויצמן 1 - מ. מסחרי	180,000	1	180,000	6,667	1.15	1.10	**8,433**

12.1. ניתוח נתוני ההשוואה

לכאורה, מבחינה שמאית, היה ראוי לאמוד את שווי השטח החזיתי בשווי גבוה משוויו של השטח העורפי. יחד עם זאת, השימושים הנעשים בנכס אינם שימושי מסחר מובהקים. כמו כן, גם לחנויות האחוריות ישנה חשיפה מסוימת לרחוב. אין זה בלתי סביר להניח כי מטעמים אלה מתכנסים דמי השכירות בכל היחידות לערך כמעט אחיד. לאור זאת הגעתי לכלל דעה כי ניתן להתבסס על המידע הקיים ולאמוד את דמי השכירות הראויים בנכס בסך של 58 ₪/מ"ר לא כולל מע"מ.

13. תחשיב השווי

היוון ד"ש ראויים - אומדן שווי בנוי		
ד"ש ראויים/מ"ר/חודש	58	מ"ר
ד"ש שנתיים	696	₪
שיעור היוון כולל	8.50%	
שווי מ"ר בנוי, לא כולל מע"מ	8,188	₪

בדיקת סבירות

באופן כללי, עסקות המכר מאששות את תוצאת השווי הבנוי המתקבלת לפי גישת היוון ההכנסות. כאמור, עסקאות אלה משמשות לאינדיקציה בלבד.

חילוץ שווי קרקע משווי בנוי			
	מ"ר / %		
שווי בנוי		8,188	₪
ניכוי רווח יזמי	20%	6,823	₪
בנכוי עלות בניה		4,500	₪
שווי מ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ		2,323	₪
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	129	299,710	₪
עלות פיתוח		48,957	₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ		250,753	₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל		**250,000**	₪

14. <u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיב.

שווי הבעלות בקרקע, בהתאם לזכויות החוזיות, ללא מע"מ וללא פיתוח, למועדים הקובעים 18.9.2016 ו- 1.4.2016 נאמד בסך של:

<u>250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלף ש"ח)</u>

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

ב ב ר כ ה ,

אפרת כהן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק:
מר דב וידר - ממונה שמאות מחוזית, מחוז מרכז, רשות מקרקעי ישראל