תאריך עברי	: כ"ג אייר, תשע"ט
תאריך לועזי	: 29 מאי, 2019
מס' תיק רמ"י	: 52634829מ
מס' אופק	: 35472
לקביעת שכ"ט	:8.77

לכבוד :

מר תומר אגמון,	מר יהודה פלד,	מר ספי רביב,
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים, מרחב עסקי תל אביב, רמ"י.	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י.	שמאי מקרקעין מטעם המשיג.
בדוא"ל : tomerag@land.gov.il	בדוא"ל : yehuda@ypeled.com	בדוא"ל : sepi@krs-realestate.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 קרקע למסחר ולמגורים, גוש 6163, חלקה 198 (בשלמות) ההסתדרות 27, גבעתיים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 13/02/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון, זאת למטרת גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, בחלופות כלהלן :

חלופה א'- אומדן שווי לקיבולת בניה של 761.55 מ"ר לסופרמרקט, בהתאם לזכויות החוזיות למועד 31.3.2018, מועד סיום חוזה החכירה הישן.

חלופה ב'- אומדן שווי לקיבולת בניה של 761.55 מ"ר לסופרמרקט, בהתאם לזכויות החוזיות למועד 28.5.2018, מועד הזמנת השומה.

חלופה ג'- אומדן שווי בהתייחס לזכויות עפ"י תכנית מאושרת + פוטנציאל וזאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות, למועד 28.5.2018, מועד הזמנת השומה.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יהודה פלד ביום 05/07/2018 להלן : **"המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות (אמות השקעות) בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין ספי רביב, משרד קונפרטי רביב מיום 30/01/2019 - **להלן: "המשיג".**

1.3 בתאריך 17/03/2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות נציגים מטעם הצדדים כדלקמן :

מטעם המשיג: מר ספיר רביב, שמאי מקרקעין משרד קונפרטי רביב.
מטעם המשיבה: מר יהודה פלד, שמאי מקרקעין.
ביום 24/03/2019 נשלח לצדדים פרוטוקול עיקרי דברים תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 07/04/2019.

1.4. ביום 24/03/2019 נשלחה תגובה מטעם המשיג הכוללת חוזה שכירות משנת 2007 ותוספת לחוזה השכירות משנת 2014.

1.5. הצדדים חלוקים בין היתר, בנושא התאמה בגין מיקום הנכס ועלויות בנייה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6163
חלקות:	198 (בשלמות)
שטח חלקה רשום:	1,129 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע לבנייה רוויה ולמסחר
כתובת עירונית:	ההסתדרות 27 פינת קיבוץ גלויות 1, גבעתיים.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכות בעלות מלאה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים לשומת ההשגה הינם המועדים בשומת המשיבה, דהיינו לתאריכים 31/03/2018 ו-28/05/2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 29/05/2019 על ידי מר דין סאלם, מתמחה באגף שומת מקרקעין.

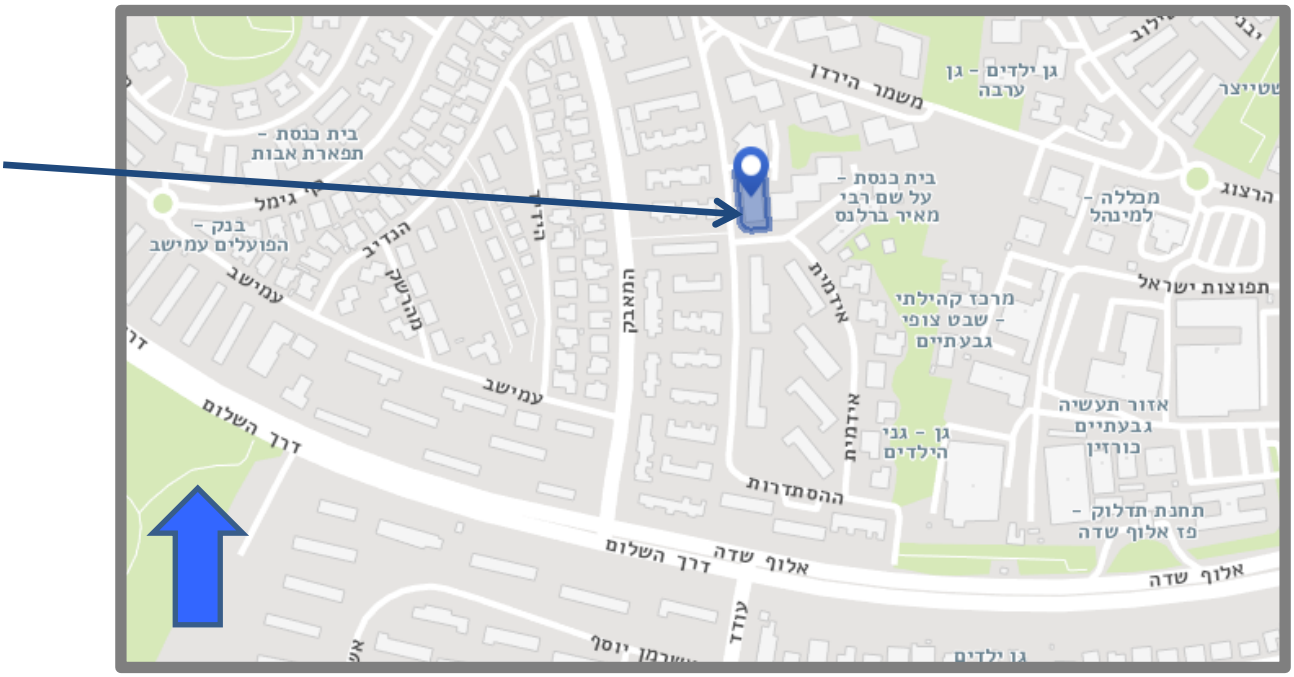
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע למגרש המיועד לבנייה רוויה מעל חזית מסחרית הידוע כחלקה 198 בגוש 6163 בפינת הרחובות ההסתדרות 27 וקיבוץ גלויות בדרום גבעתיים.

6.1. <u>הסביבה:</u>

נשוא השומה מהווה כאמור חלקה הממוקמת בפינת הרחובות ההסתדרות 27 וקיבוץ גלויות בגבעתיים.
רחוב ההסתדרות מצוי בחלקה הדרומי של העיר גבעתיים ובגבולה המזרחי של תל אביב.
רחוב ההסתדרות הינו רחוב דו סטרי המתחיל מדרום רחוב אלוף שדה ומתעקל וממשיך צפונה עד שמסתיים ברחוב ללא מוצא בחלק הסמוך לדרך יצחק רבין ולקניון גבעתיים.
הסביבה מאופיינת בבניה רוויה וותיקה למגורים בת 2-3 קומות מעל קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת.
לא קיימים נכסים מסחריים נוספים בסביבה הקרובה לנכס.
בסביבה פיתוח מלא , הכולל חשמל, מים, תאורה וכו'.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>



6.2. <u>הנכס:</u>

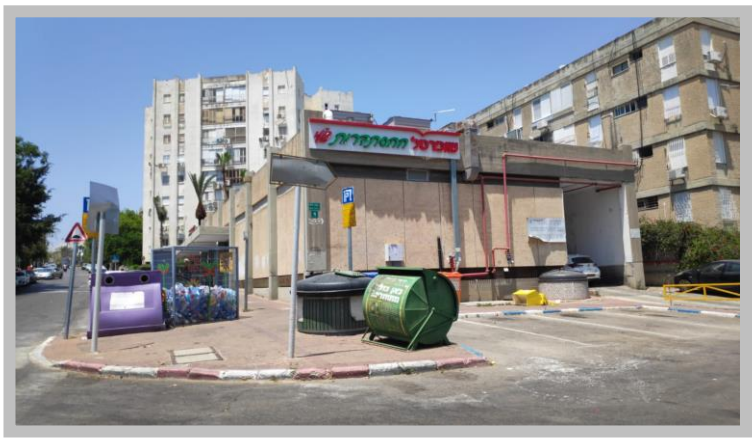
נשוא השומה מהווה חלקה בשטח רשום של 1,129 מ״ר, בעלת צורה מלבנית בקירוב עם פינה דרום מערבית מעוגלת.

נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה בנוי מבנה חד קומתי ווותיק המשמש לסופרמרקט בגובה של כ-7 מ׳, קיימת חניה תפעולית לפריקה וטעינה של משאיות, בפאה המזרחית של הנכס וכן חניה לרכבים פרטיים בצמוד לנכס.



<u>תמונות מהנכס:</u>





7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 26/05/2019, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6163 חלקה 198; רשות מקומית – גבעתיים, תל אביב-יפו, רמת גן.

שטח רשום: 1,129 מ"ר.

בעלי הזכויות: קק"ל - בשלמות

חכירות: בתאריך 19/07/2000 נרשם תיקון תנאים בשכירות ע"ש אמות השקעות בע"מ, בשלמות, רמת חכירה ראשית, בשלמות לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 31/03/2018.

הערה: קיימת הגבלה בהעברה זכויות חכירה בירושה.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י העתק חוזה חכירה שנחתם ביום 07/02/2000 בין רמ"י לבין אמות השקעות בע"מ, להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6163 חלקה 198.
שטח רצפה:	1,129 מ"ר.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 01/04/1969 ועד לתאריך 31/03/2018, תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	סופרמרקט.
קיבולת הבנייה:	761.55 מ"ר

7.3. הסכמי שכירות:

בהתאם לעיקרי העתקי הסכמי שכירות שהועברו לעיוננו ע"י המשיג, עולה בין היתר כמפורט להלן:

- הסכם מיום 17/05/2007 שנחתם בין אמות השקעות בע"מ לבין שופרסל בע"מ:
  - הנכס מהווה מבנה חד קומתי מעל קומת מרתף המורכב מאולם, מחסן עילי, קומת ביניים ומקלט.
  - תקופת השכירות: 01/03/2012 עד 30/11/2019, תקופת הארכת השכירות: 01/12/2019 עד 30/11/2029.
  - מטרת השכירות - סופרמרקט בלבד.
  - דמי שכירות: אחוזים מהפדיון בסכום השווה ל- 2.75% מהפדיון של החברה בחישוב שנתי או

לחילופין במהלך תקופת השכירות סכום של 76,833 ₪ לכל חודש ובתקופת השכירות הנוספת סכום של 81,827 ₪. דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן. דמי השכירות היסודיים בגין השנה הראשונה של תקופת השכירות יעמדו על 921,966 בתוספת מע"מ.

- מדד יסודי - 15/05/2007 - 448.7694.
- המשכירה מתחייבת לשאת בדמי חכירה שנתיים בתקופת החכירה הנוספת מיום 31/03/2018.

- תוספת להסכם שכירות מיום 17/04/2007 שנחתמה ביום 21/12/2014 :

- ביום 17/05/2007 נחתם חוזה שכירות בלתי מוגנת על פיו שוכרת החברה מאמות מושכר המהווה מבנה חד קומתי מעל קומת מרתף המורכב מאולם, מחסן עילי, קומת ביניים ומקלט ברחוב ההסתדרות 27 בגבעתיים הידוע כחלקה 198 בגוש 6163.
- מוסכם על הצדדים כי על אף האמור בהסכם השכירות, במהלך תקופה בת 12 חודשים שתחילתה ביום 01/01/2015 וסיומה ביום 31/12/2015 ובגינה בלבד, תינתן לחברה הנחה בשיעור של 10% בגובה דמי השכירות היסודיים החודשיים אשר אמורים להיות משולמים על ידי החברה לאמות בהתאם להוראות הסכם השכירות כפי שיהא שיעורם ביום 31/12/2014 בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה למדד בהתאם להוראות הסכם השכירות.

8. המצב תכנוני:

8.1. התכניות החלות על הנכס:

מספר התכנית	י.פ	שם התכנית	מועד אישור התוכנית
גב/מק/550	6292	דירות גג	12/09/2011
גב/מק/519	6217	קווי בניין ומרתפים	28/03/2011
גב/מק/551	6206	מתקני חנייה	28/02/2011
גב/מק/559	6112	חלל קומת כניסה	26/07/2010
גב/מק/503	5683	חלל דו קומתי	24/06/2007
גב/מק/2002	5169	קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי	24/03/2003
גב/מק/433	4701	הוספת מעליות נוסעים לבניינים קיימים	23/11/1998
גב/מק/ו/258	4690	תוספת זכויות בניה	22/10/1998
גב/385	1674	תוספת 5% לזכויות הבניה להוספת מעלית	27/08/1987
גב/258/א	2874	תכנית מתאר מס' 258 א שנוי לתכנית מתאר לגבעתיים מס' 53 על שנויה.	16/12/1982

מספר התכנית	י.פ	שם התכנית	מועד אישור התוכנית
גב/232	1905	הרחבת רח' ויצמן, קביעת קולונדה	23/03/1973

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

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

יעוד	:	מגורים ג' + חזית מסחרית
מס' קומות	:	4 קומות, תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת ועד 5% סה"כ
זכויות בנייה	:	31% לקומה ו-35% לקומה המסחרית, וסה"כ 123%.
מעלית	:	על כל מעלית נוספת מעבר למעלית הראשונה, תינתן תוספת של 5%
מגרש מדרוני	:	במגרש מדרוני תותר תוספת של 15% על שטחי הבנייה
גג	:	תותר בניית דירת גג אחת מעל לקומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח הדירה לא יפחת מ-90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ-50 מ"ר. שטח זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת דולפקס או לדירת גג דופלקס או טריפלקס יקבע לפי מס' יח"ד בקומה העליונה כפול 40 מ"ר לכל יח"ד שבקומה העליונה.
מחסן	:	שטח מחסן ליח"ד - 10 מ"ר , שטחי אחסנה למסחר 50% משטח יח"ד המסחר
שטחי שירות	:	35 מ"ר ליח"ד
תמהיל יח"ד וגדלן	:	בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 03/09/2012 כל בקשה להיתר לבניין חדש לרבות בקשה להיתר בהתאם לתמ"א 38 על שינויה, יכלול את תמהיל הדירות הבאות: דירות בגודל 70-80 מ"ר - מינימום 15% ומקסימום 30% מהדירות, דירות 80-110 מ"ר - עד 50% מהדירות, דירות הגדולות מ-110 מ"ר- יתרת היח"ד אך לא יפחת מ-20%. בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 18/01/2011 גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-70 מ"ר, מ-80 מ"ר לדירת 4 חדרים ומ-90 מ"ר לדירה גדולה יותר.
חניה	:	בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 03/09/2012 בבנייה חדשה כל החניות יהיו תת קרקעיות בהתאם לתקן שנקבע בתכנית

		גב/מק/2002. ניתן יהיה לאשר עד 20% מהחניות באמצעות מתקני חנייה וזאת בכפוף לאישור הקלה לפיה יאושרו בניית מתקני חנייה במרתפים גם של בניינים חדשים ומתקני החנייה יימנו על מקומות החנייה הנדרשים ע"פ תב"ע. מס' מקומות חנייה ליח"ד - 2

8.3. <u>תכניות בסביבה הקרובה:</u>

תכנית מס' 503-0204412, מתחם ההסתדרות גב/431 אשר <u>אינה</u> חלה על הנכס ואושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 7876 מיום 15/07/2018.

מטרות התכנית:

1. פינוי בינוי של מתחם המאבק-ההסתדרות לרווחת הדיירים ובעלי החנויות במתחם.
2. שינוי ייעוד ממגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל ודרך מאושרת ליעוד מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ וחזית מסחרית.
3. הריסת בנייני המגורים במתחם הכולל 11 יחידות מסחר קיימות.
4. בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי אופניים.
5. הפרשת שטחים לצרכי ציבור (שצ"פ, דרכים ומוסדות ציבור).
6. קביעת הנחיות והוראות בינוי.
7. קביעת זיקות הנאה לציבור להולכי רגל ורכב.
8. קביעת הוראות בינוי מיוחדות עבור מתחם לשימור הכולל חמישה מבני שיכון קיימים לשימור, ביעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

מדובר בתכנית פינוי בינוי בצפיפות הנעה בין 49 יח"ד לדונם לבין 109 יח"ד לדונם אשר אושרה בשנת 2018 ואינה כוללת את נשוא השומה. הסבירות שבמגרש נשוא השומה אשר אינו <u>כולל דירות בנויות</u> בפועל יאושרו היקפי בינוי דומים אינו סביר, לפיכך אני לא רואה לנכון להתייחס לתכנית זו כמשקפת פוטנציאל בנשוא השומה ובאומדן השווי נלקחה בחשבון תב"ע בתוקף החלה על הנכס.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בשומות הצדדים, כולל פיתוח וללא מע"מ:

מס' חלופה	המשיב	המשיג
אומדן שווי לקיבולת בנייה של 761.55 מ"ר , בהתאם לזכויות החוזיות למועד 31/03/2018	₪ 9,504,000	₪ 9,504,000
אומדן שווי לקיבולת בנייה של 761.55 מ"ר , בהתאם לזכויות החוזיות למועד 28/05/2018	₪ 9,504,000	₪ 9,504,000
אומדן שווי בהתייחס לזכויות ע"פ תוכנית מאושרת+פוטנציאל	₪ 24,817,000	₪ 19,273,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס ליעודים השונים התבסס המשיב על הגישות המפורטות להלן:

ערכי שווי למסחר - גישת היוון הכנסות מדמי שכירות וחילוץ הקרקע בגישת השווי השיורי.

ערכי שווי למגורים - גישת השווי השיורי על בסיס נתוני מכר של דירות בנויות תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[1]:

- נתוני השוואה לסופרמרקטים- 3 נתוני דמ"ש ממשרד שמאים, 2 נתוני דמ"ש על בסיס חוזים ו-3 נתוני דמ"ש משומות ifrs בשטח הנע בין 761 מ"ר ל- 4,700 מ"ר, בערים ת"א, גבעתיים, רמת גן ובני ברק. ממוצע דמ"ש למ"ר מנתוני ההשוואה 118 ₪. בהתחשב בשיעור היוון של 7%, ניכוי רווח יזמי בשיעור של 25% ועלות בנייה של 4,000 ₪ למ"ר קיבל שווי מ"ר מבונה של **12,480** ₪.
- מגורים - גישת החילוץ על בסיס נתוני מכר של 36 דירות בגושים 6161 עד 6164 ששנת בנייתן 2015 ואילך, בטווח התאריכים 20/07/2017 - 24/05/2018 בשטח הנע בין 70 מ"ר ל- 184 מ"ר ושווי למ"ר הנע בין 11,978 ₪ - 39,552 ₪. שווי מ"ר ממוצע מהנתונים - 27,107 ₪. הפחתה למיקום ולבינוי מעל מסחר בשיעור של 10%, ניכוי מע"מ בשיעור של 17%, יזמות 20% ועלות בנייה של 7,000 ₪, קיבל שווי מ"ר מבונה של **10,400** ₪ במעוגל.

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 7-6 לשומת המשיב.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ניכוי יזמות בשיעור של 25% למסחר ו- 20% למגורים.
- שיעור היוון לנכס מסחרי בנוי - 7%.
- עלויות בנייה: 4,000 ₪ למסחר, 7,000 ₪ למגורים.
- עלויות פיתוח: חלופות 1 ו-2 - 198,342 ₪, חלופה 3 - 634,677 ₪
- מקדמים: שטח עיקרי - 1, שטח בגין תוספת בגין מעלית נוספת ותוספת 2 קומות - 0.7, דירות גג - 1.5, פרגולה מאלמנטים ניידים - 0.8.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי בהתאם לזכויות חוזיות - 31/3/18	
קיבולת בניה חוזית	761.55
שווי למ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח	12,480 ₪
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	9,504,144 ₪
ובמעוגל	9,504,000 ₪

חלופה 2 - אומדן שווי בהתאם לזכויות חוזיות - 28/5/18	
קיבולת בניה חוזית	761.55
שווי למ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח	12,480 ₪
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	9,504,144 ₪
ובמעוגל	9,504,000 ₪

חלופה 3 - אומדן שווי זכויות לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל

שטח החלקה	1129
מס' יח"ד - הנחה	20

זכויות בניה שטח עיקרי	שטח ליח'	%	מקדם אקוי'	סה"ר מ"ר אקוי'
שטח עיקרי		123%	1	1388.67
תוספת בגין מעלית נוספת		5%	0.7	39.515
תוספת 2 קומות		5%	0.7	39.515
ממ"ד	12	228	1	228
דירת גג	40	120	1.5	180
ממ"ד לדירת גג	12	12	1.5	18
פרגולה מאלמנטים ניידים	23	23	0.8	18.4
סה"כ מ"ר אקוי'				1912.1
שווי למ"ר מבונה למגורים				10,400 ₪
סה"כ שווי למגורים				19,885,840 ₪
מסחר	35%		1	395.15
שווי למ"ר קרקע מבונה למסחר				12,480 ₪
סה"כ שווי קרקע למסחר				4,931,472 ₪
סה"כ שווי החלקה				24,817,312 ₪
ובמעוגל				24,817,000 ₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס ליעודים השונים התבסס על הגישות המפורטות להלן:

ערכי שווי למסחר - גישת היוון הכנסות מדמי שכירות וחילוץ הקרקע בגישת השווי השיורי.

ערכי שווי למגורים - גישת השווי השיורי על בסיס נתוני מכר של דירות בנויות תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[2]:

- נתוני השוואה לסופרמרקטים- השמאי התבסס על נתוני השוואה משומתו של שמאי המשיב: 3 נתונים דמ״ש ממשרד שמאים, 2 נתוני דמ״ש על בסיס חוזים ו-3 נתוני דמ״ש משומות ifrs בשטח הנע בין 761 מ״ר ל- 4,700 מ״ר, בערים ת״א, גבעתיים, רמת גן ובני ברק. ממוצע דמ״ש למ״ר מנתוני ההשוואה 118 ₪. בהתחשב בשיעור היוון של 7%, ניכוי רווח יזמי בשיעור של 25% ועלות בנייה של 4,000 ₪ למ״ר קיבל שווי מ״ר מבונה של **12,480** ₪.
- מגורים - גישת החילוץ על בסיס נתוני מכר של 12 דירות בגבעתיים ששנת בנייתן 2017-2019 בטווח התאריכים 06/11/2018 - 17/01/2019 בשטח הנע בין 75 מ״ר ל- 148 מ״ר ושווי למ״ר הנע בין 24,896 ₪ - 29,213 ₪. שווי מ״ר ממוצע מהנתונים - 27,000 ₪. הפחתה לבינוי מעל מסחר בשיעור של 10%, הפחתה למיקום נחות ביחס לנתוני השוואה בשיעור של 5%, ניכוי מע״מ בשיעור של 17%, יזמות 20% ועלות בנייה של 9,000 ₪, קיבל שווי מ״ר מבונה של **7,500** ₪ במעוגל.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- יזמות - 20% למגורים, 25% למסחר.
- עלויות בנייה- 4,000 ₪ למסחר, 9,000 ₪ למגורים כולל עלות הקמת חניון.
- מקדמים: שטח עיקרי - 1, שטח בגין תוספת בגין מעלית נוספת ותוספת 2 קומות - 0.7, דירות גג - 1.5, פרגולה מאלמנטים ניידים - 0.8.
- מקדם לשטחי מגורים מעל מסחר - 0.9.

[2] ליתר פירוט ראה עמ׳ 6-7 לשומת המשיג

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר ״כל זכות״ - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

חלופות 1+2 - אומדן שווי לזכויות חוזיות 31/03/2018 ו-28/05/2018	
קיבולת בניה חוזית	761.55
שווי למ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח	₪ 12,480
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	₪ 9,504,144
ובמעוגל	₪ 9,504,000

חלופה 3 - אומדן שווי זכויות לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל

שטח החלקה	1129
מס' יח"ד - הנחה	20

זכויות בניה שטח עיקרי	**שטח ליח'**	**%**	**מקדם אקו'**	**סה"ר מ"ר אקו'**
שטח עיקרי		123%	1	1388.67
תוספת בגין מעלית נוספת		5%	0.7	39.515
תוספת 2 קומות		5%	0.7	39.515
ממ"ד	12	228	1	228
דירת גג	40	120	1.5	180
ממ"ד לדירת גג	12	12	1.5	18
פרגולה מאלמנטים ניידים	23	23	0.8	18.4
סה"כ מ"ר אקו'				1912.1
שווי למ"ר מבונה למגורים				₪ 7,500
סה"כ שווי למגורים				₪ 14,340,750
מסחר	35%		1	395.15
שווי למ"ר קרקע מבונה למסחר				₪ 12,480
סה"כ שווי קרקע למסחר				₪ 4,931,472
סה"כ שווי החלקה				₪ 19,272,222
ובמעוגל				₪ 19,273,000

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 17/03/2019 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

- מיקום - נתוני ההשוואה למגורים שהובאו בחשבון בשומת ההשגה נלקחו ממקום מרכזי בגבעתיים, מיקום טוב יותר מנשוא השומה אשר ממוקם בחלקו הדרומי של העיר, מאחר ולא נמצאו נתוני השוואה מסביבת הנכס. לפי כך, הובאה בחשבון הפחתה בגין מיקום נחות.
- עלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומת רמ"י נמוכות מידי, לטענתו במידה ובוחנים את הבנייה המקובלת כיום ובהנחה כי לבניין מסוג זה יש למצוא פתרונות חניה, עלות של 9,000 ₪ למ"ר משקפת את העלות בפועל ולעניות דעתו נכונה יותר. כמו כן העלויות כוללות תקורה, ניהול, עלות בניה ישירה ועקיפה.
- לעניין החנייה - הניח כי כמקובל, בניין המגורים ייבנה עם מרתפי חניה.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- שווי למ"ר מבונה שנקבע מתבסס, בין היתר, על דמי שכירות בפועל מנשוא השומה. כאמור, ההבדל בין השומות מסתכם בהפחתה למיקום בגובה 5% שהובאה בחשבון בשומת המשיג וכן עלויות בנייה בשווי 9,000 ₪ למ"ר הכוללות עלות הקמת מרתפי חניה.
- לטענתו, אין להכליל עלויות פיתוח בעלויות הבניה מאחר ועלויות הפיתוח מחושבות בנספח נפרד עפ"י ההנחיה החדשה.
- עפ"י תב"ע משנת 2002 החלה על הנכס ועליה התבסס ניתוח הפוטנציאל לא מצוין כי יש למצוא פתרונות חניה תת קרקעיים, מדובר במגרש גדול עם מעט יח"ד, כמו כן מרתפי חניה נבנים כאשר יש דירות גן בבניין, במקרה הנדון אין זכויות בניה לדירות גן ולכן אין להניח כי ייבנו מרתפי חניה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו הצדדים למטרת אומדן השווי לכל אחד מן היעודים, דהיינו גישת היוון הכנסות מנתוני דמי שכירות לסופרמרקטים ודמ"ש בנכס עצמו בשילוב גישת החילוץ וגישת השווי השיורי למגורים תוך התבססות על נתוני מכר של דירות חדשות בסביבה הקרובה או באזורים סמוכים.

למטרת השומה אתבסס בהכרעה זו על גישת היוון הכנסות בשילוב גישת השווי השיורי על בסיס נתוני שכירות בנכס עצמו ובנכסים דומים להערכת שטחי המסחר ובגישת החילוץ להערכת שטחי המגורים מנתוני מכר של דירות חדשות בסביבה, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **עלויות בנייה:**

בהתאם להוראות התב"ע החלה על הנכס כל שטחי החנייה תת קרקעיים לפיכך נלקחו בחשבון עלויות בנייה המגלמות חנייה במרתף.

10.2.2. **הפחתה לגודל:**

עסקאות ההשוואה למגורים מהוות יח"ד שנמכרו לקונה יחיד לפיכך בוצעה הפחתה לגודל בשיעור של 10% ביחס לנשוא השומה הכולל היקף יח"ד גדול יותר.

10.2.3. **מקדמי מיקום ובינוי:**

נשוא השומה במיקום נחות ביחס לנתוני ההשוואה לפיכך ניתנה הפחתה בשיעור של 10% על מרכיב הקרקע כולל פיתוח והפחתה נוספת בשיעור של 10% בגין בניית שטחי מגורים מעל מסחר.

10.2.4. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחלה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

- השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה ופנויה.
- הנכס הוערך ללא מחוברים.

10.2.5. **עלויות פיתוח:**

עלויות פיתוח נקבעו על ידי בקר רמ"י באומדן השווי בשומה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

נתוני השוואה למסחר

דמי שכירות בנכס

תקופת שכירות	01/03/2018	01/12/2019	01/12/2029
	01/12/2019	30/11/2029	צמיתות
תקופת שכירות בשנים	1.8	10	
דמ״ש חודשי	76,833 ₪	81,827 ₪	81,827 ₪
דמ״ש שנתי	921,996 ₪	981,924 ₪	981,924 ₪

תחשיב לממוצע ערכים

דמ״ש ממוצעים			81,627 ₪
שיעור היוון		7.20%	13,604,540 ₪
ניכוי יזמות		1.2	11,337,117 ₪
ע. בנייה	761	4,000 ₪	3,044,000 ₪
יתרה לקרקע כולל פיתוח			8,293,117 ₪
ממוצע למ״ר			10,898 ₪

נתוני השוואה אחרים לסופרמרקטים

בהתאם לדו״ח תקופתי לשנת 2017 של חברת אמות המשכירה 36 סופרמרקטים ברחבי הארץ, עולה כי רמות המחירים בפילוח למעגלים : מעגל ראשון שכולל את ת״א, רמת גן וגבעתיים המחיר הממוצע לדמ״ש הוא 143 ₪ והשטח הממוצע לסניף הוא 1,025 מ״ר. דמ״ש במעגל השני, שכולל את נתניה, פתח תקווה וחולון, הינו 104 ₪ ממוצע למ״ר והשטח הממוצע הוא 1,000 מ״ר. במעגל השלישי דמ״ש הוא 67 ₪ למ״ר.

ממוצע דמ״ש מעגל ראשון ושני		124 ₪
שיעור היוון מחצית ראשונה 2018		7.20%
שווי כבנוי		20,583 ₪
ניכוי יזמות	1.2	17,153 ₪
עלות בנייה ממוצעת		4,000 ₪
יתרה לקרקע		13,153 ₪

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר ״כל זכות״ - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

נתוני מכר חנויות קטנות בגבעתיים

כתובת	גו״ח	שטח	תאריך	מחיר	ממוצע למ״ר
כורזין 5	6156/471	33	02/10/2018	₪ 798,290	₪ 24,191
כצנלסון 143	6166/131	24	20/03/2018	₪ 600,000	₪ 25,000
כצנלסון 152	6166/423	19	21/02/2018	₪ 435,000	₪ 22,895
		ממוצע			₪ 24,028
		ניכוי יזמות		1.2	₪ 20,024
		עלות בנייה ממוצעת			₪ 4,000
		יתרה לקרקע			₪ 16,024
		מקדם גודל - חנויות קטנות		0.85	₪ 13,620

הערות לפי מס׳ עסקה

1 מחיר עסקה מדווח כולל מע״מ נוכה מע״מ

3 נמכרו מחצית מהזכויות בוצעה התאמה

ממוצע מ״ר מבונה

סיכום ערכים

מקור	שווי מ״ר	מקדם	סה״כ
שווי בהתאם לדמ״ש בנכס עצמו	₪ 10,898	0.5	₪ 5,449
שווי בהתאם לדמ״ש בנכסים דומים	₪ 13,153	0.3	₪ 3,946
מכר חנויות קטנות שע״מ	₪ 13,620	0.2	₪ 2,724
ממוצע משוקלל			₪ 12,119

נתוני השוואה למגורים

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר
6161/263/17	20/12/17	2,335,000 ₪	2018	86	3	27,151 ₪
6161/263/21	25/4/18	2,395,000 ₪	2018	80	3	29,938 ₪
6161/263	8/12/17	3,325,000 ₪	2018	116	5	28,664 ₪
6161/173	7/2/18	2,600,000 ₪	2018	102	4	25,490 ₪
6161/274/19	31/12/17	2,934,000 ₪	2020	105	4	27,943 ₪
6161/271/13	26/2/18	2,130,000 ₪	2019	70	3	30,429 ₪
6161/427/22	13/2/18	2,860,000 ₪	2018	113	4	25,310 ₪
6161/274/23	28/12/17	3,291,000 ₪	2020	131	5	25,122 ₪
6161/263/14	14/1/18	2,930,000 ₪	2018	100	4	29,300 ₪
6161/427/26	27/2/18	2,964,420 ₪	2021	102	4	29,063 ₪
6161/263/22	27/2/18	3,347,000 ₪	2021	116	5	28,853 ₪
6161/173	14/3/18	2,365,000 ₪	2017	77	3.5	30,714 ₪
6161/263/25	19/3/18	2,392,000 ₪	2018	74	3	32,324 ₪
6161/271	22/3/18	2,370,000 ₪	2019	77	3	30,779 ₪
6161/173	11/4/18	2,470,000 ₪	2017	77	3.5	32,078 ₪
6161/271	29/3/18	2,950,000 ₪	2020	94	4	31,383 ₪
6161/427	7/2/18	2,764,000 ₪	2018	112	4	24,679 ₪
6161/263/26	3/4/18	3,299,000 ₪	2021	117	5	28,197 ₪
6161/427/25	25/4/18	3,000,000 ₪	2021	117	4	25,641 ₪
6161/427/21	29/4/18	2,980,000 ₪	2021	116	4	25,690 ₪
6161/455/16	28/3/18	2,846,154 ₪	2016	126	4	22,589 ₪
6161/455/13	29/3/18	2,777,778 ₪	2016	120	4	23,148 ₪
6161/274/13	13/4/18	3,475,850 ₪	2018	131	5	26,533 ₪
6161/263/27	29/4/18	4,392,000 ₪	2018	122	4	36,000 ₪
6161/274/18	9/5/18	2,965,922 ₪	2018	95	4	31,220 ₪
6161/263	15/4/18	2,318,000 ₪	2018	85	3	27,271 ₪
6161/274	30/4/18	2,400,000 ₪	2018	94	3	25,532 ₪
6161/263/22	28/2/18	3,315,850 ₪	2018	116	5	28,585 ₪
			ממוצע	103		28,201 ₪
			ניכוי מע"מ		1.17	24,103 ₪
			ניכוי יזמות		1.2	20,086 ₪
			עלות בנייה כולל חנייה			8,000 ₪
			יתרה לקרקע			12,086 ₪
			מקדם מיקום		0.9	10,877 ₪
			בנייה מעל מסחר		0.95	10,334 ₪
			מקדם גודל		0.9	9,300 ₪

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי בהתאם לזכויות חוזיות למועד 31/03/2018	
קיבולת בנייה	761.55
שווי למ״ר קרקע מבונה כולל פיתוח	12,119 ₪
סה״כ שווי הקרקע כולל פיתוח	9,228,989 ₪
ובמעוגל	**9,229,000** ₪

חלופה 2 - שווי בהתאם לזכויות חוזיות למועד 28/05/2018	
קיבולת בנייה	761.55
שווי למ״ר קרקע מבונה כולל פיתוח	12,119 ₪
סה״כ שווי הקרקע כולל פיתוח	9,228,989 ₪
ובמעוגל	**9,229,000** ₪

חלופה 3 - אומדן שווי זכויות לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל				
שטח החלקה			1,129	
מס׳ יח״ד - הנחה			20	
מהות השטח	**שטח במ״ר**	**אחוזי בנייה**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ מ״ר אקוי׳**
שטח עיקרי		123%	1	1388.67
תוספת בגין מעלית		5%	0.7	39.515
תוספת לשתי קומות		5%	0.7	39.515
ממ״ד	12	228	1	228
דירת גג	40	120	1.5	180
ממ״ד לדירת גג	12	12	1.5	18
פרגולה מאלמנט	23	23	0.8	18.4
סה״כ מ״ר אקוי׳				1,912 ₪
שווי למ״ר מבונה למגורים				9,300 ₪
סה״כ שווי למגורים				17,783,003 ₪
מסחר	35%		1	395.15
שווי למ״ר קרקע מבונה למסחר				12,119 ₪
סה״כ שווי קרקע למסחר				4,788,701 ₪
סה״כ שווי החלקה				22,571,704 ₪
ובמעוגל				**22,572,000** ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 198 בגוש 6163, הממוקם ברחוב ההסתדרות 27, גבעתיים, כריק ופנוי ולצורך גבית תשלום בגין העברת בעלות-תעסוקה, בחלופות הבאות:

12.1. <u>חלופה א'</u>-אומדן שווי לקיבולת בניה של 761.55 מ"ר לסופרמרקט, בהתאם לזכויות החוזיות למועד 31.3.2018, מועד סיום חוזה החכירה הישן, בסך **9,229,000** ₪ (תשעה מיליון, מאתיים עשרים ותשעה אלף ₪).

12.2. <u>חלופה ב'</u>- אומדן שווי לקיבולת בניה של 761.55 מ"ר לסופרמרקט, בהתאם לזכויות החוזיות למועד 28.5.2018, מועד הזמנת השומה, בסך **9,229,000** ₪ (תשעה מיליון, מאתיים עשרים ותשעה אלף ₪).

12.3. <u>חלופה ג'</u>- אומדן שווי בהתייחס לזכויות עפ"י תכנית מאושרת + פוטנציאל וזאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות, למועד 28.5.2018, מועד הזמנת השומה, בסך **22,572,000** ₪ (עשרים ושניים מיליון, חמש מאות שבעים ושניים אלף ₪).

הערכים הנקובים אינם כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

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.

בברכה,



מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתקים:</u>

גב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י. nuritpr@land.gov.il

נספח שווי קרקע ללא פיתוח

חלופה 1 - שווי בהתאם לזכויות חוזיות למועד 31/03/2018	
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	9,229,000 ₪
עלויות פיתוח	198,342 ₪
מקור עלויות פיתוח	אגרות והיטלים
שווי קרקע בניכוי פיתוח וללא מע"מ	9,030,658 ₪

חלופה 2 - שווי בהתאם לזכויות חוזיות למועד 28/05/2018	
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	9,229,000 ₪
עלויות פיתוח	198,342 ₪
מקור עלויות פיתוח	אגרות והיטלים
שווי קרקע בניכוי פיתוח וללא מע"מ	9,030,658 ₪

חלופה 3 - אומדן שווי זכויות לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל	
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	22,179,000 ₪
עלויות פיתוח	634,677 ₪
מקור עלויות פיתוח	אגרות והיטלים
שווי קרקע בניכוי פיתוח וללא מע"מ	21,544,323 ₪