תאריך עברי	: כ״ב חשון תשע״ט
תאריך לועזי	: 31/10/2018
מס׳ תיק רמ״י	: 50107605א
מספרינו (אופק)	: 33600
לקביעת שכ״ט	: 8.42 יח׳ שומה

לכבוד :

מר תומר אגמון	גב׳ איזבלה בן-יונה	גב׳ רחל פרנקו
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים	שמאית מקרקעין מטעם רמ״י	שמאית מקרקעין מטעם המשיגה
ציבוריים, מרחב עסקי ת״א, רמ״י	רח׳ שושנה דמארי 21, חולון	רח׳ אח״י דקר 20, רמת גן
Tomerag@land.gov.il	Isabella@bezeqint.net	Rafranco@walla.com

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304</u>
<u>מגרש המיועד למסחר, גוש 7165 חלקה 46, רח׳ קפלן 16, חולון</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 06/05/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הבעלות המלאה בקרקע ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח, שטח קרקע בהתאם לתרשים מדידה שצורף להזמנת השומה, הכולל: 300.21 מ״ר למסחר, 38.83 מ״ר לאחסנה ו-75.10 מ״ר לקולונדה, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים- יובל חכירה, למועדים הקובעים להלן :

למועד קובע 01/04/2008.

למועד קובע 08/10/2013.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאית המקרקעין גב׳ איזבלה בן-יונה מיום 25/12/2017 - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס עיריית חולון, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב׳ רחל פרנקו מיום 15/01/2017[1] - **להלן: "המשיגה".**

1.3. בתאריך 14/06/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאיות מטעם הצדדים, גב׳ איזבלה בן-יונה וגב׳ רחל פרנקו. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 17/06/2018, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 01/05/2018.

[1] בהתאם להסבר השמאית המשיגה, מועד שומת ההשגה מוקדם ממועד שומת החיוב עקב שומות קודמות שהוצאו לנשוא השומה.

1.4. ביום 01/07/2018 העבירה לידנו המשיבה את תגובתה לפרוטוקול הדיון ואת מסמכי ההשלמה הבאים:
- מפת מדידה מצבית מתאריך 15/08/2017 אשר הוכנה ע"י שגיא לוין, מודד מוסמך.
- טבלה מרוכזת של נתוני שכירות היסטוריים בנשוא השומה מהשנים 2007-2013.

ביום 24/06/2018 העבירה לידינו המשיגה את מסמכי ההשלמה הבאים:
- חוזי שכירות מנשוא השומה.

ביום 01/07/2018 הגיעה לידינו תגובתה להתייחסות השמאית המשיבה לפרוטוקול הדיון.

1.5. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים: נתוני השוואה, מקדמי התאמה אקו', עלויות בניה, שיעורי היוון, שיעור הרווח היזמי, השטחים עבורם חל החיוב, עלויות הפיתוח.

במהלך הדיון הסכימו הצדדים כי השטח הבנוי יובא בחשבון כפי שהוצג בשומת המשיבה.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש	7165 :
חלקה	46 (בשלמות) :
שטח החלקה	1,098 מ"ר :
מגרש	7165/46, עפ"י תב"ע ח/2/1. :
מהות הנכס	קרקע לאזור יחידה מסחרית. :
כתובת עירונית	קפלן 16, פינת ה' באייר, פינת יצחק שדה, חולון. :

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועדים הקובעים לשומה:</u>

המועדים הקובעים לשומת ההשגה הינם מועדי שומת המשיבה, דהיינו לתאריכים: 01/04/2008 ו- 08/10/2013.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 20/09/2018 על ידי מר נחמיה אהרון, שמאי מקרקעין ממשרדנו וביום 23/10/2018 ע"י הח"מ.

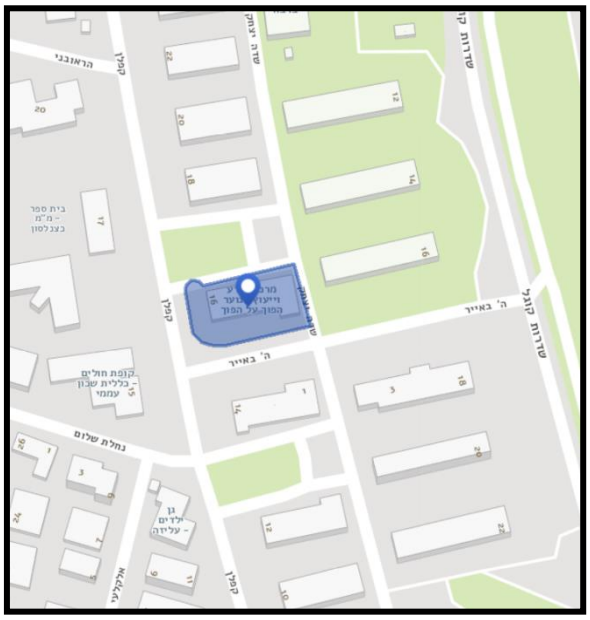
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע ביעוד לאזור יחידה מסחרית, עפ"י תב"ע ח/2/1, הממוקם ברחוב קפלן 16, פינת רח' ה' באייר, פינת רח' יצחק שדה, בעיר חולון.

6.1. הסביבה:

רחוב קפלן ממוקם "בשכונת עם"- בצפון מערב חולון, מקביל ובקרבת רח' שד' קוגל המרכזי, משתרע מרחוב הנרייטה סולד בצפון ועד להפיכתו לדרך ללא מוצא בדרום, מהווה כביש דו סטרי בעל נתיב נסיעה אחד לכל כיוון. נשוא השומה ממוקם במרכז הרחוב מעברו המזרחי.
רחוב ה' באייר הינו רחוב קצר, ממוקם אנכית לרח' קפלן ומחבר בינו ובין רחוב שד' קוגל המרכזי, מהווה כביש דו סטרי בעל נתיב נסיעה אחד לכל כיוון.
רחוב יצחק שדה, משתרע מהמפגש עם רח' קפלן בדרום (הופך דרך ללא מוצא) ועד קצהו בצדו הצפוני, כדרך ללא מוצא, מהווה כביש חד סטרי צר, ברוב חלקיו מרוצף אבן משתלבת.
מול נשוא השומה, קפלן 14, ממוקם מרכז מסחרי נוסף אשר יחידותיו המסחריות משמשות: למשרד תיווך, מספרה, מרכז לוגיסטי "המשקם" ויחידות ריקות.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה של מבני מגורים צמודי קרקע חד ודו קומתיים ובבניינים של 2-4 קומות בבנייה רוויה, הבניה ברובה וותיקה לצד מס' מבני מגורים חדשים. בקרבת נשוא השומה ביה"ס, גן ילדים, קופ"ח, ביה"כ וספריה ציבורית. הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה קרקע המסווג בהתאם לתב"ע לאזור יחידה מסחרית, גוש 7165 חלקה 46 (בשלמות), ידוע כמגרש 7165/46 עפ"י תב"ע ח/2/1, בשטח 1,098 מ"ר.

לחלקה צורה של מעין מלבן הכולל 2 זוויות ישרות בחלקו המזרחי ו-2 פינות מעוגלות בחלקו המערבי.

החלקה כוללת 3 חזיתות: חזית מערבית ברוחב של כ-20 מ' לרח' קפלן, חזית דרומית באורך של כ-34 מ' לרח' ה' באייר וחזית מזרחית ברוחב של כ-25 מ' לרח' יצחק שדה. אורך הצלע הצפונית של החלקה (עורף החלקה מהחזית לרח' ה' באייר) הינו כ-43 מ'.

נכון למועד הביקור בנכס על החלקה ממוקם מבנה חד קומתי ותיק המחולק לתאי משנה אשר בחלקם משמשים ליחידות מסחריות כלהלן: מרפאה וטרינרית, מספרה, מרכז תקשורת של "בזק", מרפאת שיניים, חנות לניקוי ספות (נמסר כי לא פעיל) ומכולת (נמסר כי לא פעילה) ובחלקם לשימוש ציבורי: מועדון "הפוך על הפוך" לבני נוער. בעורף המבנה מבני פח המשמשים לאחסנה ובחזית לרח' ה' באייר קולונדה לאורך המבנה.

החלקה מרוצפת אבן משתלבת וכוללת שטחים מגוננים וספסלים. מסביב לנשוא השומה מקומות חניה לבאי המרכז המסחרי.

מהתרשמות בשטח ושיחה עם אחד השוכרים במתחם ניתן לראות כי המבנה ישן ולא כ"כ פעיל מסחרית, חלק מהיחידות המסחריות סגורות ואינן מושכרות.

פני הקרקע מישוריים.

להלן גבולותיו:

צפון- חלקה 81, עליה ממוקמים מתקני פנאי וכושר לשימוש ציבורי.

דרום- חזית לרח' ה' באייר.

מזרח- חזית לרח' יצחק שדה.

מערב- חזית לרח' קפלן.

תמונות מהנכס:









7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) חולון לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 03/09/2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום : גוש 7165 חלקה 46 (בשלמות) ; רשות מקומית- עיריית חולון.

שטח רשום : 1,098 מ״ר.

בעלי הזכויות : מדינת ישראל- בשלמות.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה[2] שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין עיריית חולון.

החכירה לתקופה של 49 שנים החל מיום 01/04/1959 ועד 31/3/2008.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכנית מתאר כלל ישובית מס׳ ח/2/1:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מקומית מס׳ ח/2/1 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 1252, בתאריך 06/01/1966.

מטרתה העיקרית של התוכנית הינה: לתקן תכנית מתאר חולון על תיקוניה, שהודעה בדבר מתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 592 מיום 23.4.1958 (להלן ״התכנית הראשית״).

עפ״י תכנית זו מופיע הנכס שבנדון כמגרש מס׳ 7165/46 המיועד כ״אזור יחידה מסחרית״, בו תותר בניה לשימושים הבאים:

א. כמו באזור חזית חנויות - פרט למגורים.

ב. כמו באזור מסחרי - פרט למגורים.

ג. שוקים לרבים.

ד. מרתפים לצרכי חניה ולמטרות אחרות, שטח המרתף לא ייחשב כשטח בנוי.

[2] במטרת החכירה, סעיף 4 בחוזה החכירה, צויין כי מטרת החכירה הינה למטרות מגורים לשימוש עצמי עבור החוכר ובני ביתו, בפועל החלקה משמשת לאזור מסחר.

בהתאם לתכנית[3] זכויות הבניה לחלקה הינם כלהלן:

יעוד	: אזור יחידה מסחרית.
שטח מגרש מינ'	: 500 מ"ר.
שטח מותר לבניה	: 35% משטח המגרש בקומה[4].
סה"כ קומות	: עד 2 קומות.
גובה מקס'	: גובה קומת החנויות לא יפחת מ-3.2 מ' ועד 3.6 מ'.
קווי בניין	: בחזית - 5 מ' או כפי שיקבע בתב"ע מפורטת או בתכנית בינוי.
	: בצדדים - 3 מ', בהתאם לתכנית בינוי מיוחדת מצד אחד 0 ומצד שני 4 מ'.
	: אחורי - 5 מ, או בהתאם לתכנית בינוי מיוחדת.
חניות	: סידור לחניית כלי רכב חובה, ל-100 מ"ר שטח רצפה בנויה דרושה 1 חניה.
מרתף[5]	: מרתף בשטח של עד 90% משטח המגרש, עד 2 קומות, יותרו שטחי אחסנה בקומת המרתף העליונה בלבד.

תכניות בניין עיר נוספות החלות על נשוא השומה:

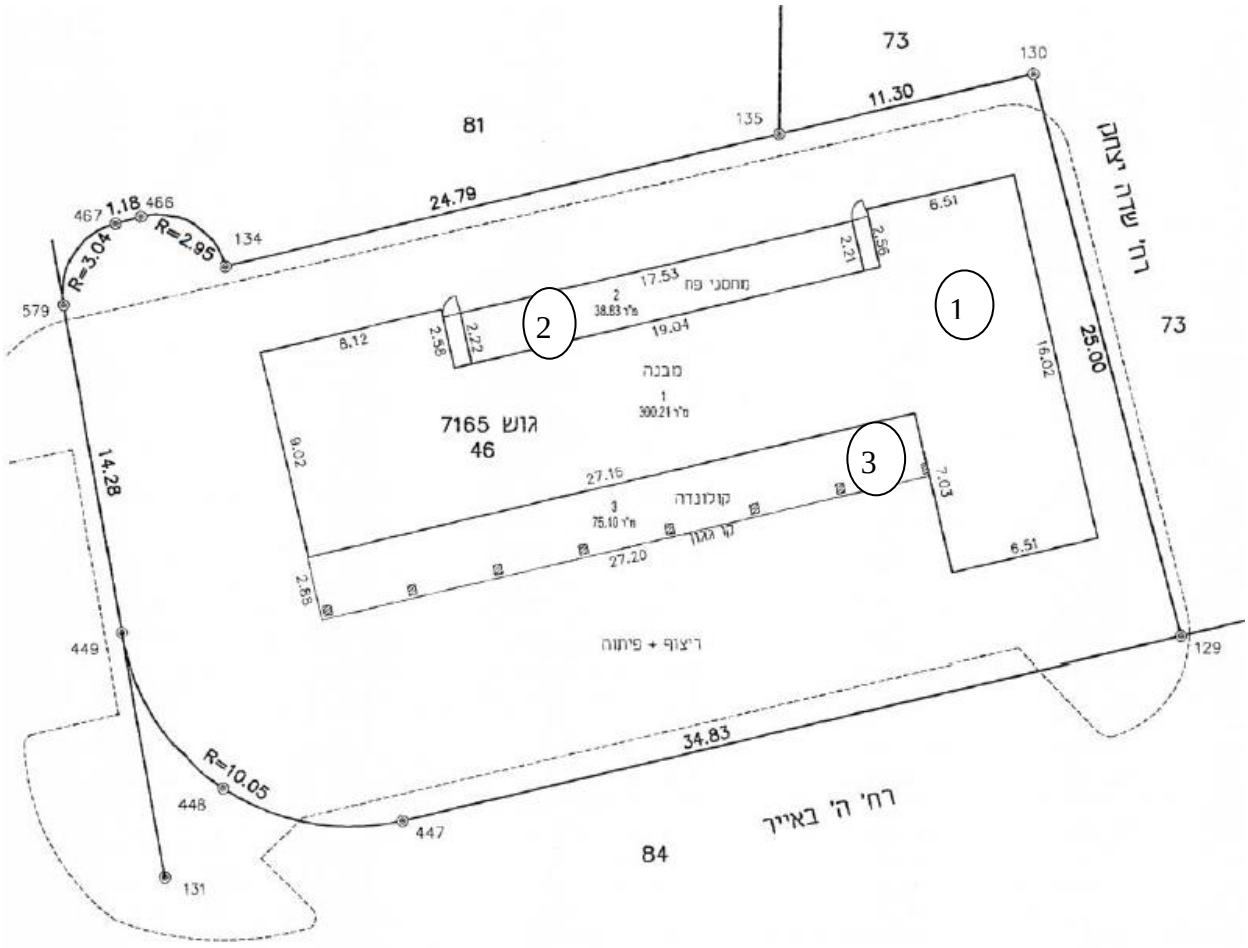
תכנית	י.פ.	תאריך	מהות
ח/138	1369	22/06/1967	קביעת חזית ארכיטקטונית אחידה לשם תוספת בניה מאורגנת.
ח/138/א	2411	09/02/1978	שינוי של תקנות תכנית מפורטת ח-138.
ח/15/1	4644	17/05/1998	תכנית מרתפים
ח/23/1	5824	26/06/2008	תכנית מפלס הגג

[3] תכנית זו מתקנת את טבלת זכויות הבניה בתכנית ח/1.

[4] במקרה של תכנית בינוי מיוחדת, אפשר לחשב שטח רצפות כולל 70% משטח המגרש וגובה הבניין יכול להיות יותר מ-2 קומות.

[5] בהתאם לתכנית ח/15/1.

מפה מצבית[6] של חלקת נשוא השומה:



השטחים המוצגים במפת המדידה:

סוג	מספר	שטח במ"ר
מבנה	1	300.21
מחסני פח	2	38.83
קולונדה	3	75.1
סה"כ		414.14

[6] הועברה לעיונינו ע"י שמאית המשיבה. המדידה נערכה ע"י מודד מוסמך, שגיא לוין, תאריך הפקה 15/08/2017, מזמינת העבודה עיריית חולון.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לעניין אומדן שווי הבעלות המלאה בקרקע ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח, שטח בהתאם לתרשים מדידה שצורף להזמנת השומה, הכולל: 300.21 מ"ר למסחר, 38.83 מ"ר לאחסנה ו-75.10 מ"ר לקולונדה, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים- יובל חכירה, למועדים הקובעים הבאים:

מועד קובע	המשיבה	המשיגה
01/04/2008	₪ 1,534,400	₪ 870,800
08/10/2013	₪ 2,504,200	₪ 1,296,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס במועדים הקובעים הסתמכה המשיבה על גישות ההשוואה והחילוץ, כלהלן[7]:

נתוני השוואה למועד קובע 01/04/2008:

- הציגה 11 עסקות מכר שדווחו במערכת מס שבח של חנויות בעיר חולון, תאריכי העסקות הינם בין המועדים 10/07/2007-20/07/2008, מחירים בטווח של 130,000 ₪ - 1,947,594 ₪, חנויות בגדלים של 18 מ"ר - 292 מ"ר, הציגה ממוצע למ"ר בנוי בסך 8,137 ₪.

נתוני השוואה למועד קובע 08/10/2013:

- הציגה 14 עסקות מכר שדווחו במערכת מס שבח של חנויות בעיר חולון, תאריכי העסקות הינם מהמועדים 05/12/2013-10/02/2014, מחירים בטווח של בין 152,000 ₪ - 1,150,000 ₪, חנויות בגדלים של 14 מ"ר - 97 מ"ר, הציגה ממוצע למ"ר בנוי בסך 11,492 ₪.

[7] ליתר פירוט ראה עמ' 7 לשומת המשיבה.

9.2.2.<u>עקרונות התחשיב</u>:

- בתחשיב אומדן השווי למועדים השונים הביאה בחשבון את שטחי הבניה ויעודם בהתאם לתרשים מדידה שהוגש ע"י עיריית חולון כלהלן: 300.21 מ"ר למסחר, 38.83 מ"ר מחסן, 75.10 מ"ר קולונדה.
- הביאה בחשבון את שטח החצר ותרומתו לשווי (ההפרש בין שטח החלקה לשטח הבנוי).
- אומדן שטח הקולונדה חושב לפי תוספת למקדם שווי חצר.
- הביאה בחשבון מקדם מיקום בשיעור 10%, מקדם 0.9.
- הביאה בחשבון יזמות מופחתת בשיעור 10% בגין גיל הבניין.
- הביאה בחשבון עלויות בניה מופחתות בסך 2,800 ₪ למ"ר למועד קובע 01/04/2008 וסך של 3,275 ₪ למועד קובע 08/10/2013.
- הביאה בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לחוקי העזר העירוניים כלהלן:
  למועד קובע 01/04/2008- 86.20 ₪ למ"ר קרקע, 258.60 ₪ למ"ר בנוי.
  למועד קובע 08/10/2013- 110 ₪ למ"ר קרקע, 300 ₪ למ"ר בנוי.
- בתחשיב אומדן השווי הציגה שווי למ"ר מבונה בסך 3,858 ₪ למועד קובע 01/04/2008 וסך של 6,127 ₪ למועד קובע 08/10/2013.
- ציינה כי אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

9.2.3.<u>תחשיב השומה</u>:

שטח החלקה במ"ר			1,098
חישוב שטח אקו'			
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
מסחר	300.21	1.00	300.21
מחסנים	38.83	0.70	27.18
קולונדה	75.10	0.20	15.02
סה"כ תכסית	414.14		0.00
חצר	683.86	0.15	102.58
סה"כ שטח אקו'			**444.99**

שווי מ"ר מבונה מסחר למועד 01/04/2008 (לא כולל מע"מ):

שווי מ"ר מסחר		8,137	₪
מקדם מיקום	0.9	7,323	₪
יזמות מופחתת בגין גיל הבניין	1.1	6,658	₪
עלות בניה מופחתת בגין גיל הבניין		2,800	₪
יתרה לקרקע כולל פיתוח		**3,858**	₪
סה"כ שטח אקו'		444.99	
שווי הקרקע כולל פיתוח		**1,716,569**	₪

עלויות פיתוח:

קרקע	₪ 86.20	1,098	94,648	₪
בנוי (מסחר ומחסנים)	₪ 259	339.04	87,676	₪
סה"כ עלויות פיתוח			182,323	₪

שווי חלופה 1 ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**1,534,400**	₪

שווי מ"ר מבונה מסחר למועד 08/10/2013 (לא כולל מע"מ):

שווי מ"ר מסחר		11,492	₪
מקדם מיקום	0.9	10,343	₪
יזמות מופחתת בגין גיל הבניין	1.1	9,403	₪
עלות בניה מופחתת בגין גיל הבניין		3,275	₪
יתרה לקרקע כולל פיתוח		**6,127**	₪
סה"כ שטח אקו'		444.99	
שווי הקרקע כולל פיתוח		**2,726,663**	₪

עלויות פיתוח:

קרקע	₪ 110	1,098	120,780	₪
בנוי (מסחר ומחסנים)	₪ 300	339.04	101,712	₪
סה"כ עלויות פיתוח			222,492	₪

שווי חלופה 2 ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**2,504,200**	₪

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

9.3. <u>סיכום שומת המשיגה:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס במועדים הקובעים הסתמכה המשיגה על גישות ההשוואה והיוון ההכנסות, להלן הנתונים שהוצגו בשומתה[8]:

<u>נתוני השוואה למועד קובע 01/04/2008:</u>

- הציגה 13 חוזי שכירות מנכס נשוא השומה ומנכס סמוך בשימוש זהה מרח' קפלן 14, תאריכי החוזים הינם בין המועדים 04/03/2008-24/02/2011, סך תמורה לדמ"ש נע בטווח שבין 734 ₪ - 12,350 ₪, יחידות מסחריות בגודל שנע בין 11.4 מ"ר לבין 260 מ"ר.
- הציגה 4 עסקות מכר שדווחו במערכת מס שבח למכר חנויות בעיר חולון, תאריכי העסקות הינם בין המועדים 20/12/2012-17/03/2015, במחירים אשר נעים בין 180,000 ₪ - 1,050,000 ₪, חנויות בגדלים של 19 מ"ר – 121 מ"ר, הציגה ממוצע למ"ר בנוי בסך 8,975 ₪.
- הציגה הכרעה בהשגה מיום 19/10/2009 בה הוערך שווי קרקע לבינוי דומה מאוד מרח' קפלן 14, בגו"ח 7165/47, ששטחה 1,162 מ"ר ושטח המבנה הקיים למסחר הינו 374 מ"ר בסך של 1,200,000 ₪, למועד קובע 29/04/2009, מתקבל סך של 3,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה. בהתאמה למועד הקובע ולעסקות ההשוואה קבעה שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 2,800 ₪.

<u>נתוני השוואה למועד קובע 08/10/2013:</u>

- הציגה 7 חוזי שכירות מנכס נשוא השומה, תאריכי החוזים הינם בין המועדים 24/02/2011-22/08/2012, סך תמורה לדמ"ש נע בטווח 772 ₪ - 3,400 ₪, יחידות מסחריות בגודל 11.4 מ"ר לבין 52.6 מ"ר.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הביאה בחשבון כי מיקום החלקה ויעודה כ"מרכזון שכונתי" באזור עם רמת ביקוש ירודה, בשכונת עם, בצפון העיר חולון. השטח כולל בין היתר שטחים בשימוש ציבורי עבור מרכז מידע ויעוץ לנוער, המופעל ע"י העירייה.
- סביבת הנכס אשר מאופיינת ביעוד למגורים ואינה סביבה מסחרית.

[8] ליתר פירוט ראה עמ' 9-8 בשומת המשיגה.

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

- בתחשיב אומדן השווי למועדים השונים הביאה בחשבון את שטחי הבניה ויעודם בהתאם לתרשים מדידה שהוגש ע"י עיריית חולון כלהלן: 300.21 מ"ר למסחר, 38.83 מ"ר מחסן, 75.10 מ"ר קולונדה[9].
- הביאה בחשבון כי האזור אינו סובל ממצוקת חניה ואין מקום להוסיף לשווי הבנוי את החצר הצמודה, שכן דמ"ש מגלמים את שוויה.
- הביאה בחשבון כי בהתאם לשומת השמאי הממשלתי מיום 19/10/2009 הוערכה שווי הקרקע לבינוי דומה מאוד ברחוב קפלן 14, בגו"ח 7165/47, ששטחה 1,162 מ"ר ושטח המבנה הקיים למסחר הינו 374 מ"ר בסך של 1,200,000 ₪, למועד קובע 29/04/2009, מתקבל סך של 3,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
- באומדן שווי הקרקע למועד קובע 01/04/2008 הביאה בחשבון התאמה למועד קובע ולעסקות ההשוואה בשיעור של כ-14%, על כן התקבל שווי למ"ר מבונה אקו' בחלופה זו בסך 2,800 ₪.
- באומדן שווי הקרקע למועד קובע 08/10/2013 הביאה בחשבון שטח אקו' 311 מ"ר, דמ"ש בגבולות של 70 ₪ למ"ר, שווי בנוי בגבולות 10,400 ₪, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה כולל פיתוח בסך 4,500 ₪. קבעה שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 4,167 ₪.

9.3.3.<u>תחשיב השומה:</u>

<u>אומדן שווי הקרקע למועד קובע 01/04/2008:</u>

שטח הבנייה: 299.02 מ"ר.

מחסנים מפח: 12.21 מ"ר אקו' = 0.3 * 40.72 מ"ר

סה"כ[10]: 311.23 מ"ר אקו'

ציינה כי בהתאם לשומת השמאי הממשלתי מיום 19/10/2009 הוערכה שווי הקרקע לבינוי דומה מאוד ברח' קפלן 14, בגו"ח 7165/47, ששטחה 1,162 מ"ר ושטח המבנה הקיים למסחר הינו: 374 מ"ר, בסך של 1,200,000 ₪, למועד הקובע 29/04/2009.

שווי מ"ר קרקע מבונה למועד 29/04/2009: 3,200 ₪ = 374 מ"ר / 1,200,000 ₪

בהתאמה למועד הקובע ולעסקות, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 2,800 ₪

<u>שווי קרקע למועד קובע 01/04/2008:</u> **870,800** ₪ = 2,800 ₪ * 311 מ"ר אקו'

[9] בשומתה הוצגו שטחים שונים אך כאמור בפרק 9.4, טענות משלימות של הצדדים, הסכימה עם השטחים שהוצגו בשומת המשיבה.

[10] שטחים אלה הוצגו בשומתה אך כפי שיצוין בפרק 9.4, בדיון שנערך במשרדנו, הוסכם בין הצדדים כי השטחים בחלקה יוצגו כפי שהוצגו בשומת המשיבה.

<u>אומדן שווי הקרקע למועד קובע 08/11/2013:</u>

שטח אקו': 311 מ"ר, כמפורט לעיל.

דמ"ש בגבולות 70 ₪ למ"ר. שווי בנוי בגבולות 10,400 ₪ למ"ר, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה כולל פיתוח בסך 4,500 ₪.

<u>מתקבל:</u>

שווי מ"ר בנוי	10,400 ₪ :
בניכוי רווח יזמי 20%	8,667 ₪ :
בניכוי עלויות בניה	4,000 ₪ :
בניכוי פיתוח	500 ₪ :
מתקבל שווי מ"ר מבונה	4,167 ₪ :
סה"כ אומדן שווי הקרקע	1,295,937 = 4,167 ₪ * 311 מ"ר :
ובמעוגל	**1,296,000 ₪ :**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 14/06/2018 הוסכם בין הצדדים כי לנוכח הפערים המינוריים בשטחי נשוא השומה, שטחי נשוא השומה יובאו בחשבון כפי שמופיעים בשומת המשיבה.

כמו כן הצדדים העלו בפני את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות השמאית המשיגה:</u>

- עיריית חולון, מתנהלת מול רמ"י, מזה זמן רב. הוגשה שומה נגדית בשנת 2010 על שומת השמאים שמעון רז ורמי סויצקי למועד אפריל 2008 ולמועד אוקטובר 2013, עקב אי התאמה בשטחים התיק נסגר. התקבלו חשבונות לתשלום בהתאם לשומות קודמות שנערכו בנשוא השומה. לאחר שהגיעו להסכמות בעניין השטחים במינהל הוחלט לערוך שומה נוספת- חדשה, הנישומה נפגעת עקב כך ששמאי מהמאגר הפסיק לעבוד עם המינהל, אינה מוכנה לקבל זאת. עקב סיבה זו נערכה שומה חדשה ויש להתחשב בכך, העובדות חייבות להישקל ע"י השמאית המכריעה. מעוניינת לצרף את השומות הקודמות שנערכו ע"י המינהל כחלק מההשגה וכן להוסיף שומת הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לחלקה הממוקמת ליד נשוא השומה. מבקשת לצרף את השומות על מנת שתשמשנה כנתוני השוואה, לא ניתן להתחיל כעת כאילו כלום לא היה ולקבוע שווי חדש.

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

- במתחם נשוא השומה קיימים חללים המשמשים בחלקם לחנויות, קיימת קולונדה בחזית שאין לה כל ביטוי בתשלומי דמ"ש וקיימים מחסנים מפח בשטח של כ-38 מ"ר בעורף המבנה. יתר שטחי החלקה ללא כל שימוש ולא ניתן לתת שווי בעבורם.
- קשה מאוד להשכיר שטחים בנכס וחלק מהיחידות עדין עומדות ריקות. לא מדובר על חנות אחת אלא על שורה של חנויות בנשוא השומה וכן בנכס הסמוך, האזור הינו נחות וכולל אוכלוסייה ברמה סוציואקונומית נמוכה והמחירים בהתאם. לא ניתן לנתח שווי קרקע מחנויות חדשות ומחנויות מאזורים אחרים.
- שטחי האחסנה ממוקמים מאחורי החנויות ואינם דומים לשטחי אחסנה הממוקמים בתוך החנויות, מדובר בפחונים בעורף החנויות. לא קיימת גישה ישירה למחסנים.
- העירייה הינו גוף ששואף ומעוניין למקסם רווחים ומקבל את המחיר המירבי בעבור כל נכס בשוק החופשי.
- בשומת הכרעה בהשגה ראשונה למועד קובע אפריל 2009, בחלקה סמוכה וזהה בגו"ח 7165/47 בשטח של 1,162 מ"ר, ברח' קפלן 14, נקבע שווי של 1,200,000 ₪ למבנה דומה המשקף שווי למ"ר מבונה של 3,200 ₪. בשומה לא ניתנה תוספת לחצר כי השווי מגולם בשווי למ"ר מבונה ומהווה בסיס מציין כהשוואה לנשוא השומה.
- בנשוא השומה רמת מסחריות נמוכה וחלק ניכר מהמבנה משמש לשימוש קהילתי, כמו כן הסביבה אינה סובלת ממצוקת חניה.
- דוחה את טענות המשיבה כי חוזי השכירות בנשוא השומה אינם רלוונטיים. חוזי שכירות רלוונטיים במיוחד בנכסים מסחריים ומבטאים את ההבדלים במיקום. בקביעת השווי נדרש להתמודד עם עובדות ולהסתמך על חוזי שכירות בנכס.
- לעניין נתוני ההשוואה הנוספים שהועברו ע"י השמאית המשיבה- אין קשר בין המכרזים שהוצגו לבין נשוא השומה. לא ניתן להתייחס אליהם כשקיימים כ"כ הרבה נתוני השוואה מהנכס עצמו.
- שכונת ח-300 הינה שכונה עם רמת ביקושים גבוהה, אין מקום להשוות בין שכונה זו לשכונה בה ממוקם נשוא השומה.
- בעסקה שהוצגה ברח' ויצמן 43, זהו מבנה המשמש למסחר הממוקם על צומת מרכזית במרכז חולון, במיקום זה רמת המחירים כפולה או פי 3 מאשר בסביבת נשוא השומה.
- עסקת ההשוואה שהוצגה מרח' אהרונוביץ 42, זוהי עסקה מקניון ולא מבנה מסחרי.
- השומה נערכת לצורך מיסוי, על השמאית המשיבה להביא בחשבון עסקות השוואה על הצד הזהיר ולא את העסקות הכי גבוהות מהסביבה.

<u>בתגובה שהועברה על ידה לעיקרי פרוטוקול הדיון ביום 01/07/2018 ציינה את הדברים הבאים :</u>
את עסקות השווי יש לגזור בהשוואה מעסקות קרובות ככל האפשר לנכס הנדון וכמובן שאין עסקות טובות יותר מהעסקות שנערכו בנכס הנדון והועברו אליכם.

ביעוד למסחר ידוע שיש הבדלים עצומים אפילו בשינוי קל במיקום הנכס ולכן חייבים להתייחס לעסקות מאותו מיקום.
אין כל רלוונטיות למחירי קרקעות בח/300 למסחר, שהרי שווים עולה פי כמה וכמה משווי השטחים נשוא השומה עם רמת מסחריות נמוכה מאוד בשכונה הנדונה.
הנכס הנדון בוודאי לא ממוקם במרכז העיר אלא בשכונת "עם" בצמוד וממזרח לשכונת תל גיבורים עם שיכונים ותיקים נחותים ובביקור במקום אפשר לראות בבירור חד מה הבדל בינה לבין שכונת ח/300 היוקרתית, עם רמת ביקוש גבוהה מאוד למסחר ואוכלוסייה ברמה סוציו אקונומית גבוהה.
העובדה שיחידה מסוימת הושכרה למחסן מעידה על הביקוש הנמוך באזור שהרי כאמור העירייה רוצה למקסם רווחים ובכל מקרה הרי גם אם שוכר רוצה לקיים במקום מחסן הוא צריך לשלם את מחיר התשואה הראוי לנכס ביעוד מסחרי והתמורה מעידה על שווי זה.
שמאית רמ"י ערכה התאמות שגויות ומוטות במכוון כלפי מעלה לפי שיקול דעתה שהינן מוטעות מיסודן.
מחירי השכירות כפי שפורטו בשומתה הן השווי המירבי שניתן היה לקבל.
חלק מהיחידות היו סגורות וקיימת הפחתה לגודל למרכז מסחרי שלם.
מחירי השכירות נעו ברובם בגבולות 40 ש"ח - 60 ש"ח למ"ר כמפורט בשומתה.
בהתאם לשומת השמאי הממשלתי מיום 19/10/2009 הוערכה שווי הקרקע לבינוי דומה מאוד ברחוב קפלן 14 בחלקה 47 בגוש 7165 ששטחה 1,162 מ"ר ושטח המבנה הקיים למסחר הינו: 374 מ"ר בסך של: 1,200,000 ₪, למועד הקובע: 29/4/2009.
אין מדובר על עסקות של קרקעות ריקות למסחר בסביבה הקרובה אשר יש להעדיף אותן על העסקות של דמי השכירות בנכס הנדון שהועברו לצדדים אלא על קרקעות מרוחקות שאין כל דמיון בשווין לנכס נשוא השומה. בבחירה שבין קרקעות ריקות מרוחקות למסחר באזור שונה לחלוטין, לבין עסקות של שכירויות רבות בנכס עצמו ובנכס הסמוך אליו ברחוב קפלן 14, אין כל צל של ספק שיש להעדיף עסקות בנכסים עצמם, הבדלי השווי במיקום שונה לחלוטין הינם אדירים.

9.4.2.<u>טענות המשיבה ונציגת רמ"י:</u>

- בתגובה לטענת השמאית המשיגה כי קיימות שומות מקרקעין שנערכו בנשוא השומה טוענת כי אין ברשותה את השומות כאמור, קיבלה את הזמנת השומה ללא כל חומר רקע לגבי שומות קודמות שנערכו על החלקה. עקב שומת ההשגה ביקשה את החומרים של הנכס הסמוך לנשוא השומה, הועברה לידיה שומה של השמאי יאיר תודה, בשומה זו נקבע שווי למ"ר מבונה בסך 3,900 ₪. בשומתה קבעה שווי של 3,858 ₪ למ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ, ערכים כמעט זהים.
- בתגובה לטענה כי יש להביא בחשבון עסקות השוואה מנשוא השומה, טוענת כי מדובר על שומת מקרקעין למטרת יובל חכירה, השומה מתייחסת לקרקע כריקה ופנויה, מבחינתה המבנה הקיים על הקרקע אינו רלוונטי והניתוח נערך עפ"י השימושים שנקבעו לקרקע בהתאם להזמנת השומה.
חוזי השכירות בנכס נשוא השומה אינם רלוונטיים, יכול להיות שהחוזים גבוהים / נמוכים או לא קיימים, לא ניתן להסתמך רק על החוזים, יש להתייחס לקרקע ולשוויה ולא למבנה. לא ניתן לגזור שווי קרקע מהיוון חוזי שכירות במבנה ישן. כשנדרש להעריך אומדן שווי קרקע אז עדיף לצאת מנתוני השוואה לקרקע, במידה ואין נתונים עדיף לצאת משווי בנוי חדש ולחלץ את שווי הקרקע.
- מקדם לשטחי המחסנים (אין חנות שלא מוצמד לה מחסן)- שטחי המחסנים הובאו במקדם אקו' 0.7 לשימוש מלא בשטחי המסחר.
- מקדם לשטחי הקולונדה- מאחר וניתן שווי לחצר לא ניתן לקבוע תועלת של שטח חצר כתועלת של שטח לקולונדה, על כן בוצעה הפרדה בין השטחים, לקולונדה הובא בחשבון מקדם 0.2 לעומת שטחי החצר שהובאו בחשבון במקדם 0.15. במקומות בהם אין קולונדה בעלי הנכסים מרכיבים מרקיזה, על כן הקולונדה תורמת לשווי ויש להביאה בחשבון.
- נשוא השומה ממוקם בסמוך לשב"צ: קופ"ח, בי"ס וכד'. מדובר באזור טבעי לשימושי מסחר.
- נתון ההשוואה שהציגה מהמרכז המסחרי ברח' נעמי שמר, מדובר על שנת 2008 עת שהאזור היה בשלבי בניה והמרכז המסחרי לא הוקם עד היום ובכל מקרה, יחידה מסחרית שכונתית זהה בכל השכונות.
- בשומתה השווי נגזר מעסקות מכר לשטחי מסחר, לא הביאה בחשבון את שטחי המסחר מהמקומות המרכזיים בעיר אלא ממקומות פחות טובים.
- בנכסי ההשוואה אין אלמנט של חניה וחצר, לא ניתן לטעון ששטחי החניה והחצר מגולמים. לא נכון שאין מצוקת חניה בסביבת הנכס, לא ניתן למצוא חניה בשעות הערב עקב מיקומו של תאטרון חולון הממוקם בקרבה.
- השימושים המותרים עפ"י התב"ע הם: בתי קפה, מסעדות וכד', יזם שיקח את הקרקע יוכל לנצל זאת. השימושים שהעירייה עושה בנכס הינם שימושים סובייקטיביים ואינם משקפים את ערכי הקרקע.
- הערכים שהתקבלו בשומתה הינם על הצד הנמוך והזהיר. מבינה שהתקבלה החלטה על נכס ליד בהכרעה

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

ראשונה אך לדעתה פספסו בשורת השווי.

- בתגובה לטענת השמאית המשיגה כי "מדובר באוכלוסייה ברמה סוציו-אקונומית נמוכה" טוענת כי הדברים אינם נכונים, מדובר במרכז העיר חולון ובסביבה ממוצעת לעיר.
- <u>בדיון שנערך במשרדינו הציגה נתוני השוואה נוספים אשר לא הוצגו בשומתה לחיזוק טענתה כלהלן:</u>

- מכרז רמ"י מיום 05/01/2009 בגו"ח 6869/125-126: שווקו 2 מגרשים ביעוד לבנייני ציבור: דואר, משטרה וכו', בשטח כולל של 1,249 מ"ר, זכויות הבניה הינם: 1,100 מ"ר עיקרי + 440 מ"ר שרות, גובה עד 4 קומות, תכסית 40%, המחיר הזוכה במכרז הינו 4,280,000 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ, במגרש זה נדרש הקמת 2 מרתפי חניה בהתאם לדרישת התב"ע. ניתוח העסקה כלהלן: שטח קומת קרקע מקדם 1, שטח שרות מקדם 0.5, שטח עיקרי קומות עליונות מקדם 0.7, שטחי שרות קומות עליונות מקדם 0.5, התקבל מחיר למ"ר אקו' מבונה בסך 4,065 ₪, אשר מגלם העמסת מרתפי חניה.

- בשומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו, למועד 22/12/2014 לנכס זה, גו"ח 6869/125-126: השמאי המכריע קבע עלות עודפת למרתפי החניה וקבע שווי של 6,200 ₪ למ"ר מבונה בקומות העליונות ומקדם קומת קרקע 1.6, כלומר שווי למ"ר מבונה בסך 9,920 ₪.

- בשומה מכרעת למועד קובע 25/05/2007, בגו"ח 7175/96, ברח' ויצמן 43 בעיר: בהסכמת הצדדים נקבע שווי למ"ר מסחרי בסך 6,000 ₪, מדובר ביחידה מסחרית ולא קיים אלמנט של חצר.

- בשומה מכרעת למועד 14/07/2009, בגו"ח 6759/271, רח' אהרונוביץ' 92: שמאי הוועדה קבע שווי למ"ר מבונה מסחרי בסך 5,000 ₪, השמאי המכריע קבע סך של 4,500 ₪ למ"ר מבונה אקו', נדרש מרתף חניה.

- עסקה שדווחה במס שבח מיום 20/01/2010, נמכרו 25% מהזכויות במגרש ליחידה מסחרית הממוקם בגו"ח 6872/22, רח' נעמי שמר פינת ברטונוב: המגרש בשטח 3,967 מ"ר, ניתן לבנות 1,100 מ"ר עיקרי, 550 מ"ר שרות בתכסית של 30%, בניה עד 2 קומות, בניתוח בהתאם למקדמים להלן: שטח קומת קרקע מקדם 1, שטח שרות מקדם 0.5, שטח עיקרי קומות עליונות מקדם 0.7, שטחי שרות קומות עליונות מקדם 0.5, התקבל 312 מ"ר אקו' וסך של 5,930 ₪ למ"ר מבונה אקו', לא קיימת חובת הקמת מרתף.

- מכרז רמ"י מיום 23/07/2008 ליחידה מסחרית בבת ים באזור החדש, שטח המגרש 1,549 מ"ר. עפ"י התב"ע ניתן לבנות 650 מ"ר עיקרי, לשימושי בית קפה מסעדה וכד', חניה בכביש הגישה למבנה. לא נדרשו מרתפי חניה, ניתוח הזכויות בהתאם למקדמים הבאים: שטח קומת קרקע מקדם 1, שטח שרות מקדם 0.5, שטח עיקרי קומות עליונות מקדם 0.7, שטחי שרות קומות עליונות מקדם 0.5, וכולל מקדם לחצר, התקבלו 820 מ"ר מבונה אקו' וסך של 4,950 ₪ לשווי מ"ר מבונה.

- <u>בתגובה שהועברה על ידה לעיקרי פרוטוקול הדיון ביום 01/07/2018 ציינה הדברים להלן:</u>

1. בחלק מחוזי השכירות שהועברו ע"י השמאית המשיגה מטרת השכירות הינה מחסן ולכן מחירי השכירות אינם משקפים שווי למסחר ויש לשקללם בהתאם.

2. אם מחלצים מהיוון דמ״ש מכ-70 ₪ למ״ר (לפני תאום לשימוש מחסן) מתקבל, בהיוון לפי 8.3%, למועד 2008 שווי של 10,120 ₪ למ״ר שהינו גבוה יותר מהשווי שהתקבל בשומתה.
בהיוון דמ״ש של 80 ₪ (ניכרת עליה של כ-5% בין החוזים כל שנה-שנתיים, והפער בין המועדים בשומה הינו 4.5 שנים) לפי שיעור היוון 7.9% למועד 2013 מתקבל שווי של כ-12,150 ₪ למ״ר שהינו גבוה יותר מהשווי בשומתה.
מציינת כי מדובר במבנה ישן שצבר פחתים רבים (זו הסיבה שחלקו מושכר לאחסנה) ולכן חוזי השכירות לגביו נמוכים מערכי השוק ויש לחלץ מערכים גבוהים יותר, לגזור את שווי הקרקע מדמ״ש במבנה שצבר פחתים יוצר עיוות אם לא יודעים לכמת את הפחת ברווח היזמי.
לא נכון לקחת רווח יזמי של 20% במבנה כגון הנדון כי קיים פחת גם לרווח היזמי.
עפ״י תקן 3 לתקינה השמאית, גישת העלות הינה בעלת תוקף בינוני-נמוך ולכן יש לנקוט בגישת ההשוואה ולתמוך את תוצאות הגישה גם בנתונים מגישת החילוץ. בהעדר נתונים מסביבת הנכס תתבסס השומה על נתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים.
מציינת כי בדיון הובאו על ידה נתוני השוואה ישירים בקרקע למסחר (ולמבני ציבור), למועדים הקובעים, המחזקים את תוצאות שומתה.

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

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע למבנה המשמש כיחידה מסחרית המחולקת ליחידות משנה בסביבה שכונתית. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לפערים בערכי השווי במועדים המבוקשים ונובעת מהגורמים הבאים: דמ"ש ראויים, התאמות למיקום, שיעור רווח יזמי, שיעורי היוון, מקדמי שווי לשטח החצר והקולונדה ועלויות הפיתוח.

השמאית המשיבה נקטה בגישת ההשוואה והחילוץ מעסקות מכר לחנויות בחולון, השמאית המשיגה הציגה חוזי שכירות מנשוא השומה וקבעה שווי מ"ר מבונה בהתאם להכרעה בהשגה בנכס סמוך למועד 2008 ולמועד 2013 ובהתבסס על דמ"ש בנשוא השומה.

אני מקבלת באופן חלקי את גישת השמאית המשיגה כי באומדן שווי הקרקע לנכס מסחרי מאין זה יש להביא בחשבון את דמי השכירות המתקבלים מהנכס ומנכסים דומים בסביבה, אשר משקפים בצורה הטובה ביותר את האומדן לשווי.

בנסיבות אלו, ובשים לב למטרת השומה בהכרעה זו אתבסס על ניתוח חוזי השכירות בנשוא השומה וחוזי שכירות לנכס בשימוש זהה הממוקם בקרבת נשוא השומה בגישת היוון ההכנסות מדמ"ש וחילוץ שווי הקרקע וניתוח עסקות מכר מסביבת הנכס בגישת ההשוואה והחילוץ, תוך מתן מקדמי התאמה רלוונטיים.

10.2 עקרונות השומה:

10.2.1. **שומות קודמות:**

הכרעתנו מתייחסת לשומת המשיבה שצורפה לפניית רמ"י בלבד, אין באפשרותי להתייחס לשומות קודמות שנערכו לנכס נשוא השומה ולא צורפו לפניה ועל כן אינן מהוות חלק מההשגה. בנוסף, הכרעה בהשגה ראשונה אינה מהווה נתון השוואה לקביעת אומדן השווי.

10.2.2. **חוזי שכירות בנשוא השומה:**

קיבלתי את טענת השמאית המשיגה כי באומדן שווי הנכס יש להביא בחשבון את ההכנסות המתקבלות מהנכס ולשקללם בשיעור גבוה בתחשיב השווי היות ומשקפות בצורה הטובה ביותר את מאפייני הנכס ומיקומו. אכן כפי שטענה השמאית המשיבה חלק מהיחידות המסחריות משמשות לאחסנה וחלקן אף אינן מושכרות, אך איני מקבלת את טענתה כי לא ניתן להסתמך על חוזי השכירות הקיימים בנכס לקביעת אומדן שווי הקרקע בשל היות הגישה בעלת תוקף נמוך בהתאם לתקינה השמאית. בהתאם לתקן מס' 2, גישות השומה בעלות תוקף גבוה למציאת אומדן שווי לחנויות ומבנים מסחריים הינן: גישת ההשוואה

וגישת היוון ההכנסות. לפיכך בשקלול אומדן השווי למ״ר מבונה ניתן משקל יחסי של 60% לחוזי השכירות בנשוא השומה לעומת העסקות בגישת ההשוואה, להן ניתן משקל יחסי בשיעור 40%.

10.2.3. **<u>מקדמי התאמה:</u>**

- <u>מקדם מיקום:</u>

בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון מיקום נשוא השומה ביחס לנתוני ההשוואה. המקדם נקבע בהתחשב במיקומו הפיזי של הנכס, החשיפה לקהל, הנגישות לנכס והעבירות בסביבת הנכס, כמו כן הובא בחשבון כי מדובר במרכז מסחרי שכונתי ותיק הכולל מגוון חנויות לא רב, מרכז נוער קהילתי וחנויות לא פעילות.

- <u>מקדם זמן:</u>

הובא בחשבון מקדם זמן בשיעור 5% לשנה בין נתוני ההשוואה בגישות השונות, שיעור זה מקובל בנכסים מסחריים ומשתקף מחוזי השכירות בנשוא השומה אשר הועברו לידינו.

- <u>מקדם התאמה למחירי היצע (מו״מ):</u>

בעסקות השוואה להיצע נכסים מסחריים הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% למחיר השכירות שנדרש.

10.2.4. **<u>שיעורי היוון:</u>**

בחלופה 1, באומדן השווי למועד קובע 01/04/2008, הובא בחשבון שיעור היוון של 9%, שיעור היוון זה נקבע עקב מיקומו של הנכס, רמת הסחירות בו ורמת הסיכון אותה הנכס מגלם.
בחלופה 2, באומדן השווי למועד קובע 08/10/2013, הובא בחשבון שיעור היוון של 8.5%, שיעור היוון זה נקבע עקב מיקומו של הנכס, רמת הסחירות בו ורמת הסיכון אותה הנכס מגלם.

10.2.5. **<u>שיעור הרווח היזמי:</u>**

בתחשיב אומדן השווי הובא בחשבון שיעור רווח יזמי של 15%, זאת עקב מצבו הפיזי של הנכס והפחתים שצבר לאורך שנות קיומו. רווח יזמי דומה הובא בחשבון בניתוח עסקות ההשוואה בגישות השונות שהוצגו מכיוון שנכסי ההשוואה הינם נכסים מסחריים בקומת הקרקע בבניינים וותיקים, אשר צברו פחתים רבים לאורך השנים. בהתאם לקווים המנחים, פרק יח׳, שיעור רווח יזמי אשר מקובל להביא בחשבון בנכסים במרכזים מסחריים נע בין 20%-30%.

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

10.2.6. **<u>עלויות בנייה:</u>**

בחלופה 1 הובאה בחשבון הפחתה בסך 3,500 ₪ למרכיב עלויות הבניה בנשוא השומה בניתוח אומדן השווי בגישת היוון ההכנסות, וסך של 4,000 ₪ למרכיב עלויות הבניה בעסקות ההשוואה למכר נכסים מסחריים בגישת ההשוואה והחילוץ, זאת מכיוון שנכסי ההשוואה ממוקמים בקומת הקרקע של בנייני מגורים ומצבם הפיזי טוב.

בחלופה 2 הובאה בחשבון הפחתה בסך 3,300 ₪ למרכיב עלויות הבניה בנשוא השומה בניתוח אומדן השווי בגישת היוון ההכנסות, וסך של 3,800 ₪ למרכיב עלויות הבניה בעסקות ההשוואה למכר נכסים מסחריים ולהיצע נכסים מסחריים בגישת ההשוואה והחילוץ, זאת מכיוון שנכסי ההשוואה ממוקמים בקומת הקרקע של בנייני מגורים ומצבם הפיזי טוב.

10.2.7. **<u>השטחים עבורם חל החיוב:</u>**

אני מקבלת את טענת השמאית המשיגה כי באומדן שווי הקרקע אין להביא בחשבון את שטח החצר, שכן שטח זה מגולם בשווי למ״ר מבונה אקו׳, אך דוחה את טענתה כי אין להביא בחשבון את שטח הקולונדה הקיימת בנכס נשוא השומה. אני מקבלת את טענת השמאית המשיבה כי במקום בו לא קיימת קולונדה יהיה צורך להקים סוכך/מרקיזה או כל פתרון אחר המשמש להצללה ולהנגשת היחידה המסחרית לקהל הלקוחות.

באומדן שווי הקרקע הובא בחשבון שטח הקולונדה במלואו במקדם אקו׳ 0.2, משווי מ״ר אקו׳ מבונה, כאמור שטח החצר הובא בחשבון כמגולם בשווי למ״ר מבונה אקו׳.

10.2.8. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

אומדן עלויות הפיתוח חושב בהתאם לעלויות המוצגות בחוקי העזר העירוניים בחולון בהתאמה למדד המחירים לצרכן[11] הרלוונטיים למועדי השומה. בחלופה 1 הובא בחשבון סך של 127.9 ₪ למ״ר קרקע וסך של 308.23 למ״ר בניין, בסה״כ 244,941 ₪. בחלופה 2 הובא בחשבון סך של 140.41 ₪ למ״ר קרקע וסך של 339.81 ₪ למ״ר בניין, בסה״כ 269,383 ₪.

[11] בהתאם להוראות נספחי הוצאות הפיתוח יש למדד את הסכומים המצוינים בהתאם להשתנות מדד המחירים לצרכן.

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

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני שכירות בנשוא השומה ומחלקה קרובה למועד קובע 01/04/2008:

תאריך	שם השוכר ומס' היחידה המושכרת	שטח מושכר במ"ר	תחילת שכירות	סיום שכירות	דמי שכירות	התאמה לזמן	ד"ש מתואמים	ד"ש למ"ר
15/09/2006	שבירו אורן- יחידה 3	21.7	15/09/2006	14/09/2007	₪ 1,241	1.08	₪ 1,339	₪ 62
01/01/2007	בז'ה שיווק ביצים- יחידה 2	21	01/01/2007	31/12/2007	₪ 1,438	1.00	₪ 1,438	₪ 68
01/07/2007	קורולוב ולנטין- יחידה 6	22.8	01/07/2007	31/07/2008	₪ 1,721	1.00	₪ 1,721	₪ 75
04/03/2008	שוקר ריקה- יחידה 3	28	16/03/2008	15/03/2009	₪ 1,900	1.00	₪ 1,908	₪ 68
01/04/2008	מאיר שלמה- יחידה 4	10	01/05/2008	30/04/2009	₪ 681	1.00	₪ 681	₪ 68
01/12/2008	בזה שיווק ביצים- יחידה 2	21	01/01/2009	31/12/2009	₪ 1,527	0.97	₪ 1,475	₪ 70
01/08/2009	קורולוב ולנטין- יחידה 6	22.8	10/08/2009	09/07/2010	₪ 1,654	0.94	₪ 1,557	₪ 68
31/03/2010	שוקר ריקה	28	16/03/2010	15/03/2011	₪ 2,050	0.91	₪ 1,869	₪ 67
29/04/2010	מאיר שלמה- יחידה 4	10	01/05/2012	30/04/2011	₪ 734	0.90	₪ 657	₪ 66
01/09/2010	שבירו אורן- יחדה 3	21.7	15/09/2010	14/09/2011	₪ 1,375	0.88	₪ 1,208	₪ 56
ד"ש ממוצעים למ"ר בנוי								**₪ 67**

ד"ש שנתיים למ"ר בנוי	₪ 802
שיעור היוון למסחר 9%	9.0%
שווי מ"ר בנוי	₪ 8,914

ניכוי רווח יזמי בשיעור 15%	1.15	₪ 7,751
בהפחתת עלויות בניה	₪ 3,500	₪ 4,251
שווי למ"ר מבונה למועד קובע 01/04/2008, כולל פיתוח		**₪ 4,250**

10.3.2. עסקות השוואה למכר חנויות מאתר מס שבח למועד קובע 01/04/2008:

מס"ד	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	מחיר	זמן	מיקום	מחיר מתואם	מחיר למ"ר
1	07/01/2009	סוקולוב 15	20	₪ 280,000	0.96	0.80	₪ 215,533	₪ 10,777
2	01/03/2008	סוקולוב 67	30	₪ 438,000	1.00	0.80	₪ 351,872	₪ 11,729
3	30/12/2007	סוקולוב 88	18	₪ 200,000	1.02	0.80	₪ 162,688	₪ 9,038
4	21/10/2007	אילת 4	110	₪ 1,245,580	1.02	0.95	₪ 1,208,150	₪ 10,983
ממוצע למ"ר בנוי								**₪ 10,632**

ניכוי רכיב היזמות בשיעור 15%	1.15	₪ 9,245
הפחתת עלות הבניה	₪ 4,000	₪ 5,245
שווי מ"ר מבונה במעוגל, כולל פיתוח		**₪ 5,200**

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

10.3.3. <u>סיכום ערכי הבסיס למועד קובע 01/04/2008:</u>

מהות	שווי	מקדם שקלול	סה"כ
חוזי שכירות	₪ 4,250	0.60	₪ 2,550
עסקות השוואה	₪ 5,200	0.40	₪ 2,080
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו', כולל פיתוח			**₪ 4,630**

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר כולל פיתוח **למועד קובע 01/04/2008 בסך 4,630 ₪.**

10.3.4. <u>נתוני שכירות בנשוא השומה ומחלקה קרובה למועד קובע 08/10/2013:</u>

תאריך	שם השוכר ומס' היחידה המושכרת	שטח מושכר במ"ר	תחילת שכירות	סיום שכירות	דמי שכירות	התאמה לזמן	ד"ש מתואמים	מטרת השכירות	ד"ש למ"ר
24/02/2011	אמינוב מיה	22.5	01/03/2011	28/02/2012	₪ 1,654	1.13	₪ 1,876	סטודיו לכלות	₪ 83
29/02/2012	מאיר שלמה- יחידה 4	10	01/05/2012	30/04/2013	₪ 772	1.08	₪ 837	מחסן	₪ 84
01/06/2012	אפללו מאיר- יחידות 1,2	52.6	01/07/2012	30/06/2013	₪ 3,400	1.06	₪ 3,600	מכולת	₪ 68
22/08/2012	שבירו אורן- יחידה 3	21.7	15/09/2012	14/09/2013	₪ 1,444	1.05	₪ 1,517	מחסן	₪ 70
ד"ש ממוצעים למ"ר בנוי									**₪ 76**

ד"ש שנתיים למ"ר בנוי	₪ 916
שיעור היוון למסחר 8.5%	8.5%
שווי מ"ר בנוי	₪ 10,779

ניכוי רווח יזמי בשיעור 15%	1.15	₪ 9,373
בהפחתת עלויות בניה	₪ 3,300	₪ 6,073
שווי למ"ר מבונה למועד קובע 08/10/2013 במעוגל, כולל פיתוח		**₪ 6,100**

10.3.5. עסקות השוואה למכר חנויות מאתר מס שבח למועד קובע 08/10/2013:

מס"ד	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	מחיר	זמן	מיקום	מחיר מתואם	מחיר למ"ר
1	14/08/2013	סוקולוב 47	43	₪ 590,000	1.00	0.80	₪ 472,000	₪ 10,977
2	05/02/2013	ההסתדרות 174	22	₪ 250,000	1.00	0.90	₪ 225,000	₪ 10,227
3	05/02/2013	אילת 10	22	₪ 330,024	1.00	0.95	₪ 313,523	₪ 14,251
ממוצע למ"ר בנוי								**₪ 11,818**

ניכוי רכיב היזמות בשיעור 15%	1.15	₪ 10,277
הפחתת רכיב עלות הבניה	₪ 3,800	₪ 6,477
שווי מ"ר מבונה במעוגל, כולל פיתוח		**₪ 6,480**

10.3.6. סיכום ערכי הבסיס למועד קובע 08/10/2013:

מהות	שווי	מקדם שקלול	סה"כ
חוזי שכירות	₪ 6,100	0.60	₪ 3,660
עסקות השוואה	₪ 6,480	0.40	₪ 2,592
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו'			**₪ 6,252**

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר כולל פיתוח **למועד קובע 08/10/2013 בסך 6,252 ₪.**

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - תחשיב השומה למועד קובע 01/04/2008:

שטח החלקה במ"ר			1,098
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
מסחר	300.21	1.00	300.21
מחסנים	38.83	0.60	23.30
קולונדה	75.10	0.20	15.02
חצר	683.86	0	0
סה"כ שטח אקו'			**338.53**

שווי מ"ר מבונה משוקלל, כולל פיתוח	₪ 4,630
שווי הנכס כולל פיתוח	₪ 1,567,385
ניכוי הוצאות פיתוח	₪ 244,941
סה"כ שווי הנכס למועד קובע 01/04/2008 במעוגל	**₪ 1,322,000**

חלופה 2 - תחשיב השומה למועד קובע 08/10/2013:

שטח החלקה במ"ר			1,098
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
מסחר	300.21	1.00	300.21
מחסנים	38.83	0.60	23.30
קולונדה	75.10	0.20	15.02
חצר	683.86	0	0
סה"כ שטח אקו'			**338.53**

שווי מ"ר מבונה משוקלל, כולל פיתוח	₪ 6,252
שווי הנכס כולל פיתוח	₪ 2,116,477
ניכוי הוצאות פיתוח	₪ 269,383
סה"כ שווי הנכס למועד קובע 08/10/2013 במעוגל	**₪ 1,847,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע, הידוע כגוש 7165 חלקה 46, הממוקם ברחוב קפלן 16 בחולון, כריק ופנוי, בהתאם לתרשים מדידה שצורף להזמנת השומה, לקיבולת בניה להלן: 300.21 מ"ר למסחר, 38.83 מ"ר לאחסנה ו-75.10 מ"ר לקולונדה, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים- יובל חכירה, בחלופות כדלקמן:

12.1. <u>למועד קובע 01/04/2008 בסך 1,322,000 ₪ (מיליון שלוש מאות עשרים ושתיים אלף ₪).</u>

12.2. <u>למועד קובע 08/10/2013 בסך 1,847,000 ₪ (מיליון שמונה מאות ארבעים ושבע אלף ₪).</u>

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא 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,

לני וייל
שמאית מקרקעין מחוזית
סגנית מנהלת מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק</u>: גב' נורית פרגל- ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י. במייל: nuritp@land.gov.il