תאריך עברי: י"ד/תמוז/תשפ"א
תאריך לועזי: 24 יוני 2021
מס' תיק רמ"י: 52546262 מ
מספרינו (אופק): 40812
לקביעת שכ"ט: 7.36 יח' שומה

לכבוד:

לכבוד:

מר תומר אגמון,
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים,מרחב תל אביב, רמ"י,
בדואל: tomerag@land.gov.il

מר אמיר חופשי,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: amir@valuers.co.il

מר שקד יוגב,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל: shaked-yo@netvision.net.il

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>[1] - גוש 6168, חלקה 421, תת חלקה 4, רח' כצנלסון 63, גבעתיים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 26/08/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יהודה פלד ביום 14/08/2019– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות מר שלמה ברנר באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יוגב שקד מיום 09/06/2020– **להלן: " המשיג".**

1.3. להלן חלופת השומה:

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי **זכויות חוזיות** למסחר.

1.4. בתאריך 10/03/2021 התקיים דיון בפלטפורמת "ZOOM" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים[1]. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 14/03/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 01/04/2021.

1.5. בתאריך 21/03/2021, העביר המשיג תגובתו לפרוטוקול .

1.6. בתאריך 11/12/2020 העביר המשיב תגובתו לשומת ההשגה ובתאריך 14/03/2021, העביר המשיב תגובתו לפרוטוקול.

1.7. הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע, בסיס נתוני ההשוואה, קביעת מקדמי שווי ומקדמי התאמה.

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

[1] מר יהודה פלד מונה לשמאי מכריע, בהתאם לתיקון 84. השמאי מר אמיר חופשי מונה להחליפו בייצוג שומת רמ"י – המשיב.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6168
חלקה:	421
תת חלקה:	4
שטח:	16.9 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע לחנות
מיקום הנכס:	רח׳ כצנלסון 63, גבעתיים.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וללא פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 31/03/2008.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 10/06/2021 על ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע בגוש 6168 חלקה 421, תת חלקה 4, ביעוד למסחר הממוקם בעורף קומת הקרקע ברחוב כצנלסון 63 גבעתיים.

6.1. הסביבה:

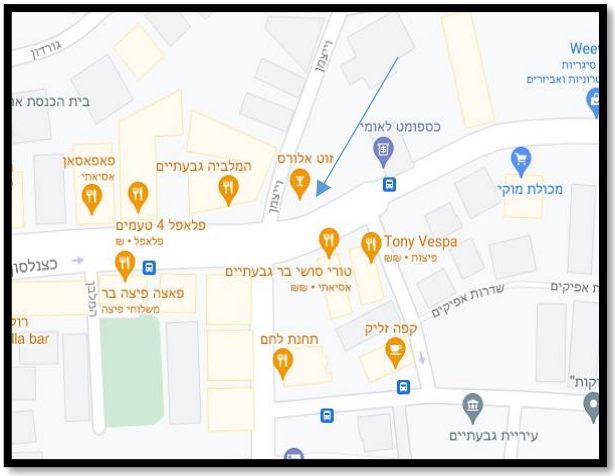
רחוב וכצנלסון החוצה את מרכז העיר הוותיק בגבעתיים, מהווה ציר תנועה מרכזי בעיר, המתחבר לרחוב בן גוריון במזרח ורחוב עליית הנוער ממערב..

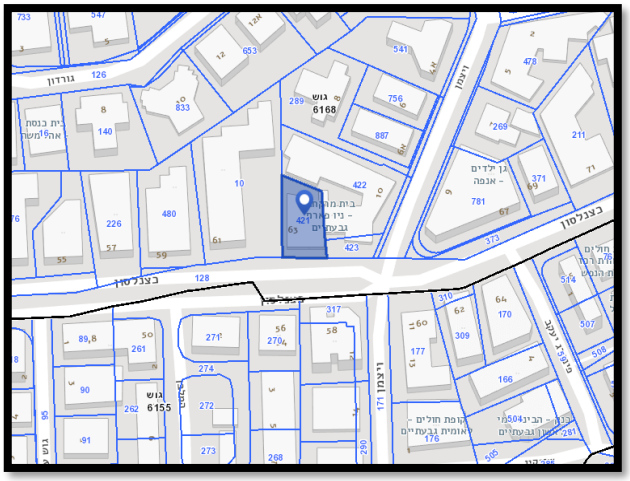
נשוא השומה ממוקם בחלק המרכזי של רחוב כצנלסון בסמוך למפגש הרחובות וייצמן עם כצנלסון המהווים את הרחובות המרכזיים הכוללים קומת קרקע מסחרית בבניני מגורים.

סביבת הנכס הסמוכה לנשוא השומה מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות בבניה ותיקה. האזור מאופיין בפעילות מסחרית ערה של חנויות בגדים, הנעלה, חפצי בית, בתי קפה וגלידריות.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

נשוא השומה מהווה יחידה מסחרית, תת חלקה 4 ששטחה הרשום 16.9 מ״ר צורת היחידה המסחרית מלבנית, וממוקמת בעורף קומת קרקע מסחרית, בבניין מגורים וותיק בן 3 קומות.

קומת הקרקע כוללת 5 יחידות מסחריות בשטחים של 15 – 34 מ״ר ודירת מגורים הממוקמת בעורף המבנה. יחידה מסחרית תת חלקה 4 בשטח של כ – 17 מ״ר, אינה כוללת חשיפה וחזית לרחוב, משמשת כחלק מהמסעדה וממוקמת בעורפה של תת חלקה 2 המהווה שטח של 34 מ״ר הממוקמים בחזית כלפי רחוב כצנלסון.

נכון למועד הביקור, הנכס נשוא השומה, משמשת היחידה המסחרית כחלק שרות לבית קפה/ מסעדה.

תמונות מהנכס:





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 16/06/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6168 חלקה 421; תת חלקה 4.
שטח רשום:	16.9 מ״ר
בעלי הזכויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות
חכירות:	בחלקים שווים לטובת כהן (ברנר) דפנה 1/2, ברנר שלמה 1/2.
הערות:	בתאריך 10/12/2007 נרשמה הערה בגין צו הריסה על החכירה של ברנר שלמה, מבית משפט לעניינים מקומיים.

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה מאת רמ״י.

7.3. הסכם בית משותף

עפ״י צו בית משותף מיום 14/12/1959, רשומה חנות המסומנת מס׳ 4 בקומה א׳ בשטח של 16.9 מ״ר, מס׳ משנה 421/4.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

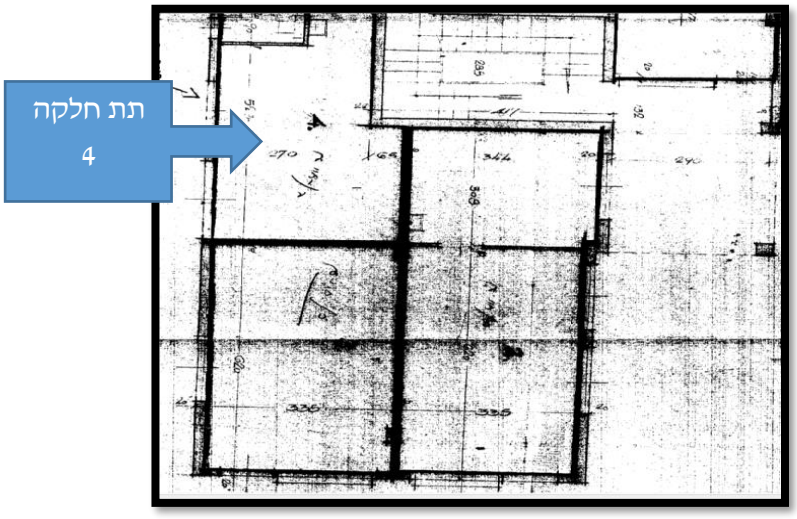
מס' התוכנית	י.פ.	מועד פרסום תוקף	מהות
גב/מק/2002	5169	24/03/2003	קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי
גב/מק/258/ו	4690	22/10/1998	תוספת זכויות בניה
גב/385	1674	27/08/1987	תוספת 5% לזכויות הבניה להוספת מעלית
גב/258/א	2874	16/12/1982	תכנית מתאר מס' 258 א שנוי לתכנית מתאר לגבעתיים מס' 53 על שנויה.

8.2. סיכום זכויות בניה:

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

יעוד	:	מגורים ג' + חזית מסחרית
מס' קומות	:	4 קומות
זכויות בניה	:	45% לקומה ו-35% לקומת החנויות, וסה"כ 214%.
קווי בניין	:	0 מ' לפנים, 3 מ' לאחור ו-3 מ' לצדדים
שטח מחסן ליחידת	:	50% משטח היחידה

8.3. תשריט בית משותף:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **לא כולל מע"מ ולא כולל פיתוח** בשומות הצדדים:

חלופה	המשיב	המשיג[2]
חלופה 1	62,722 ₪	36,900 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר ליחידות מסחריות ברחוב כצנלסון ורחוב וייצמן בגבעתיים וחילוץ שווי הקרקע בגישת העלות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[3]:

- 5 עסקאות מכר מהשנים 2005-2008, שטח היחידות 15 -23 מ"ר

קבע שווי מ"ר בנוי 20,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה 12,000 ₪ כולל פיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמים לחילוץ שווי הקרקע – יזמות 20%, עלות בניה 4,000 ₪.
- מיקום נכסי ההשוואה ברחוב ויצמן הינם מנכסים הסמוכים לקרן הרחובות כצנלסון ויצמן.
- מקדם הפחתה למיקום והעדר חשיפה מסחרית, 0.5, משווי מ"ר בנוי, להלן חילוץ שווי הקרקע:

תחשיב לשווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר בנוי למסחר	20,000 ₪
הפחתה למיקום והעדר חשיפה מסחרית	10,000 ₪
בניכוי יזמות	8,333 ₪
עלויות בניה	4,000 ₪
בניכוי עלויות בניה	4,333 ₪
ייתרה לקרקע במעוגל	4,000 ₪

9.2.3. תחשיב השומה:

תאור	שטח
שטח רשום	16.9
שווי למ"ר קרקע מבונה	4,000 ₪
סה"כ שווי הקרקע במעוגל	68,000 ₪
עלויות פיתוח	5,278 ₪
שווי קרקע ללא עלויות פיתוח	62,722 ₪

[2] קבע שווי כולל פיתוח.

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 4-5 לשומת המשיב.

9.3. סיכום שומת המשיג[4]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה ל-8 עסקאות מכר ליחידות מסחריות ברחוב כצנלסון וברחוב ויצמן, בשטח 21-31 מ״ר, מהשנים 2006-2009[5]. מניתוח הנתונים, קבע שווי מ״ר בנוי ממוצע כולל פיתוח בסך 12,100 ₪.
- הסכם שכירות בנכס מיום 16/05/2006, בהתאם להסכם קבע שווי מ״ר מבונה 5,465 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- התאמה לגודל – קבע הפחתה בשיעור של 10%, לחנויות בשטח של 21-23 מ״ר.
- חילוץ שווי הקרקע, יזמות בשיעור של 25%, עלויות בניה בשיעור של 4,000 ₪, כפי שקבע שמאי המשיב.
- שיעור היוון להכנסות בדמי שכירות בנכס – 8%.
- דמי שכירות חודשיים 3,553 ₪ ל- 40.76 מ״ר אקווויולנטי הכולל שטח של תת חלקה 2, הממוקם בעורף המסעדה, בשטח של 17 מ״ר במקדם 0.4, מגלם דמי שכירות 87.1 ₪ למ״ר בנוי, שיעור היוון 8%.
- לצורך בדיקת סבירות השווי, בהתאם לדמי שכירות המשולמים בנכס, קבע שווי למ״ר בנוי 13,075 ₪.

9.3.2.1. תחשיב השומה:

תאור	שטח
שטח רשום	16.9
מקדם ליחידה מסחרית למחסן	0.4
סה״כ מ״ר מבונה	6.76
שווי למ״ר קרקע מבונה	5,465 ₪
סה״כ שווי הקרקע	36,943 ₪
במעוגל	**36,900 ₪**

[4] המשיג הגיש השגה אחת לתת חלקה 2 ותת חלקה 4 למען הסדר, הפרדנו את התחשיבים בהתאם להזמנות השומה.

[5] ליתר פירוט ראה עמ׳ 21 לשומת המשיג.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 10/03/2021 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

<u>טענות המשיג:</u>

- מיקום –המסעדה מוגבלת בחשיפתה לרחוב, לאור הבינוי מסביב ולאור סגירת חורף במקום.
- הסכם שכירות בנכס – הסכם שכירות בנכס נחתם כשנה וחצי לפני מועד השומה. בתקופה זו לא היה שינוי בנתוני השכירות במסחר, נהפכו – בשנת 2008, חווינו משבר כלכלי עולמי שבעקבותיו היו עליות מחירים בשוק המגורים. בישראל התחום המסחרי הושפע מהמשבר והיה מעבר להסכמי שכירות בשקל חדש ולא בערכי דולר.

  בהסכם השכירות צוין כי על המשכיר להוציא רישיון עסק. הרישיון שייך לשוכר ואינו מהווה עלויות עודפות על המשכיר.
- המשיב הציג נתוני השוואה, הכוללים עסקאות מכר מסביבת הנכס הקרובה ולא הביא בחשבון עסקאות מכר מאזורים בעלי נפח פעילות דומה לנכס הנדון, לאורך רח' כצנלסון ולאורך רחובות סמוכים.
- קביעת מקדם למושע – בנתוני ההשוואה במכירה של חלק מהזכויות, יש לקבוע מקדם המגלם תוספת בגין מכירה של חלק מהזכויות. בעת מכירה כשצד אחד מעוניין לרכוש הזכויות, עליו לשלם יותר ממחיר השוק.
- שיעור היוון - שיעור ההיוון נמוך יותר מאחר והממוצע הוא קצת יותר רחב ובאזור המרכז שיעור ההיוון צריך להיות 9%.
- מקדם הפחתה לגודל בשיעור של 10% לשטח חנות קטנה.

<u>טענות המשיב:</u>

- הציג 7 עסקאות מכר נוספות, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע 20,000 ₪.
- עסקאות מכר של חלק מהזכויות יש לקבוע מקדם למושע.
- עליית מחירים בתחום המגורים ולא בתחום המסחר- באותה תקופה הסיתו כספים משוק ההון לשוק הנדל"ן בכל הערוצים יתרה מכך חנות הינו נכס מניב יותר מדירה עקב המפולת בשוק ההון. אכן המגורים עלה ביותר אולם מסיבות של ביקוש והיצע אך גם השוק בכללותו עלה.
- הסכם השכירות שהועבר ע"י המשיג, כולל עלויות עודפות החלות על המשכיר.
- המשיג קבע שיעור היוון נמוך מסקר השמאי הממשלתי.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים, מתמקדת בקביעת שוויה של הקרקע, בייעוד למסחר בקומת קרקע בבניין מגורים בן 3 קומות.
אני מקבלת את גישות השומה גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות, בה נקטו הצדדים ומקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים כפי שיפורט בסעיף 10.3
בתחשיב השומה התבססתי על נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר למסחר ונתוני ביקוש לשכירות למסחר, תוך ביצוע התאמות לנשוא השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:
השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[6] ללא מחוברים.

10.2.2. נתוני השוואה:

כאמור לעיל אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים.
המשיב הציג נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר מהשנים 2005 – 2008, ליחידות מסחריות הסמוכות לנכס נשוא השומה ברח' כצנלסון וברחוב וייצמן. המשיג הציג עסקאות מכר מהשנים 2006 -2009 ליחידות מסחריות הסמוכות לנכס נשוא השומה ועסקאות הממוקמות בחלק המרוחק ברח' כצנלסון המהווה אזור מסחרי פחות מנשוא השומה.
כמו כן התבסס המשיג על דמי השכירות הקבועים בהסכם שכירות בנכס מיום 16/05/2006.

10.2.3. הסכם שכירות בנכס

מבדיקה שערכנו דמי השכירות המשולמים עפ"י ההסכם פחותים ב כ- 31% מדמי שכירות שהיו מקובלים באותה עת, המבטא הפרש של כ- 45% בשווי מ"ר מבונה קרקע ולכן דמי השכירות לא הובאו בחשבון בקביעת שווי מ"ר מבונה. להלן פירוט בדיקתנו:

[6] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

תחשיב שטח אקוויולנטי של המסעדה			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עורף המסעדה	16.9	0.5	8.45
חזית המסעדה	34	1	34
סה"כ מ"ר מבונה			42.45
דמי שכירות חודשיים			₪ 3,553
דמי שכירות למ"ר			₪ 83.70
הפרש מדמי שכירות ממוצעים			31%

חילוץ ייתרה לקרקע בהתאם לגישת היוון הכנסות		**דמי שכירות עפ"י הסכם מיום 16/05/2006**	**דמי שכירות ממוצעים עפ"י סקר שוק**
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		₪ 84	₪ 121
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		₪ 1,004	₪ 1,450
שיעור היוון	8.5%	₪ 11,816	₪ 17,063
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 9,847	₪ 14,219
עלות בניה ותיקה	₪ 4,000	₪ 5,847	₪ 10,219

10.2.4. **<u>מקדמי התאמה ושווי :</u>**

- חילוץ שווי קרקע מנתוני ההשוואה – יזמות במסחר 20%, עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, עלויות בניה 4,000 ₪, עפ"י מחירון דקל ובהסכמת הצדדים.
- שיעור היוון – בהתאם לסקר שיעורי תשואה למסחר של השמאי הממשלתי לשנת 2008, 8.5%.
- התאמה לגודל – יחידות מסחריות עד 20 מ"ר מקדם הפחתה בשיעור של 5%, יחידות מעל 50 מ"ר מקדם תוספת של 5%.
- התאמה לביקוש ממחירי שכירות – הפחתה של 5%.
- מקדם התאמה ליחידה מסחרית עורפית – מקדם 0.5.

10.2.5. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בהתאם לאגרות והיטלים הנגבים בגבעתיים, בהצמדה למועד הקובע בהתאם למדד המחירים לצרכן, כבשומת המשיב.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מכר ליחידות מסחריות

מסד	כתובת	תאריך	שנת בניה	גוש/חלקה	שטח רשום	התאמה לגודל	עסקה	מ"ר בנוי
1	וייצמן 14	05/02/2007		6155/289	18	0.95	₪ 403,067	₪ 21,273
2	כצנלסון 16	28/09/2008	1964	6168/584	16	0.95	₪ 385,000	₪ 22,859
3	שינקין 47	01/04/2008	1950	6166/21	15	0.95	₪ 245,000	₪ 15,517
4	וייצמן 30	03/02/2008		6154/659	23	1	₪ 350,000	₪ 15,217
						ממוצע מ"ר בנוי		₪ 18,717

חילוץ ייתרה לקרקע בהתאם לגישת ההשוואה		
שווי מ"ר בנוי		₪ 18,717
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 15,597
עלות בניה	₪ 4,000	₪ 11,597

10.3.2. נתוני ביקוש לשכירות למסחר

מס"ד	כתובת	שטח המושכר נטו	דמ"ש מבוקשים	התאמה לביקוש 5%	התאמה לגודל	סה"כ שווי בנוי
1	כצנלסון 56	66	₪ 8,050	₪ 7,648	1.05	₪ 122
2	כצנלסון 61	22	₪ 2,700	₪ 2,565	1	₪ 117
3	כצנלסון	15	₪ 1,900	₪ 1,805	0.95	₪ 114
4	כצנלסון 50	25	₪ 3,500	₪ 3,325	1	₪ 133
5	סירקין	24	₪ 3,000	₪ 2,850	1	₪ 119
				ממוצע דמי שכירות		₪ 121

חילוץ ייתרה לקרקע בהתאם לגישת היוון הכנסות		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		₪ 121
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		₪ 1,450
שיעור היוון	8.5%	₪ 17,063
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 14,219
עלות בניה	₪ 4,000	₪ 10,219

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי בסיס כולל פיתוח וללא מע"מ כמפורט:

שווי מ"ר מבונה משוקלל			
מקור הנתונים	שווי	אחוז שיקלול	סה"כ
שווי מ"ר מבונה עפ"י נתוני שכירות	₪ 10,219	0.5	₪ 5,109.67
שווי מ"ר מבונה עפ"י נתוני השוואה	₪ 11,597	0.5	₪ 5,798.58
		ממוצע משוקלל	₪ 10,908
מקדם התאמה ליחידה מסחרית עורפית		0.5	₪ 5,454

11. תחשיבי השומה:

תאור	שטח
שטח רשום	16.9
שווי למ"ר קרקע מבונה	₪ 5,454
סה"כ שווי הקרקע	₪ 92,175
עלויות פיתוח	₪ 5,278
שווי קרקע ללא עלויות פיתוח	₪ 86,897
שווי קרקע ללא עלויות פיתוח במעוגל	₪ 86,900

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כרכיב הקרקע לתת חלקה 4 בגוש 6168 חלק מחלקה 421 הממוקם ברח' כצנלסון 63, גבעתיים, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים כדלקמן:

86,900 ₪ (שמונים ושש אלף ותשע מאות ₪)

הערכים הנקובים לא כוללים מע"מ ולא כוללים 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,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: גב' נורית פרגל ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י בדוא"ל: nurutpr@land.gov.il