תאריך עברי: ט״ז/חשון/תשע״ט
תאריך לועזי: 25 אוקטובר 2018
מס׳ תיק רמ״י: 56334996מ
מספרינו (אופק): 32823
לקביעת שכ״ט: 12.48 יח׳ שומה

לכבוד:

מר עמרי יציב מרצקי
צוות לקידום עסקות תעסוקה, מרחב עסקי מרכז, רמ״י
omriy@land.gov.il

מר עופר נקש
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י בדוא״ל
ofer@bnshamaim.co.il

גב׳ סיגלית בת שלמה
שמאית מקרקעין מטעם המשיג בדוא״ל
Sig-batshlomo@013.net

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304</u>
<u>גוש 6093 חלק מחלקה 301 תת חלקה 11, רחוב צלאח משה 14, נחלת יהודה, ראשל״צ.</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 22/01/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים לחידוש יובל חכירה.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר עופר נקש – **להלן: ״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם עיריית ראשון לציון, באמצעות שומתה של שמאית מקרקעין גב׳ סיגלית בת שלמה – **להלן: ״המשיגה״.**

1.3. להלן חלופות השומה:

1.3.1. חלופה 1 - שווי זכות הבעלות בקרקע בתת חלקה 11, בשטח 21.4 מ״ר, ביעוד מסחר, ללא פיתוח למועד הקובע 12/03/2017.

1.3.2. חלופה 2 - שווי זכות הבעלות בקרקע בתת חלקה 11, בשטח 21.4 מ״ר, ביעוד מסחר, ללא פיתוח למועד הקובע 31/12/2008, מועד תום תקופת החכירה.

1.3.3. חלופה 3 - שווי 16.08 מ״ר מהקרקע, ביעוד למסחר, ללא פיתוח, השטח ללא היתר ומיועד להריסה בהתאם לתכנית בניה מוגשת למועדים הקובעים: 12/03/2011- 12/03/2016, לכל שנה בנפרד.

1.4. בתאריך 12/03/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים ומר דב וידר ראש תחום

שמאות מקרקעין, מרחב מרכז, ברמ"י. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15/04/2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 07/05/2018.

1.5. ביום 05/03/2018, העבירה לידינו המשיגה את מסמכי ההשלמה הבאים: תחשיבי השומה.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע, קביעת שווי על בסיס נתוני ההשוואה וחילוץ שווי הקרקע, קביעת מקדמי שווי מקדמי התאמה והפחתה בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש:	6093
חלק מחלקה:	301
תת חלקה:	11
מהות הנכס:	קרקע לחנות
שטח רשום:	21.4 מ"ר
שטח להריסה[1]:	16.08 מ"ר
מיקום הנכס:	רח' צלאח משה 14, נחלת יהודה, ראשון לציון

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

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

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועדים הקובעים לשומת ההשגה הינם כדלקמן:

חלופה מס' 1 12/03/2017

חלופה מס' 2 31/12/2008

חלופה מס' 3 12/03/2011, 12/03/2012, 12/03/2013, 12/03/2014, 12/03/2015, 12/03/2016

[1] עפ"י תכנית בקשה להיתר מיום 11/01/2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 06/08/2018 על ידי החי"מ וליטל כנפי שחר, מתמחה במשרדינו.

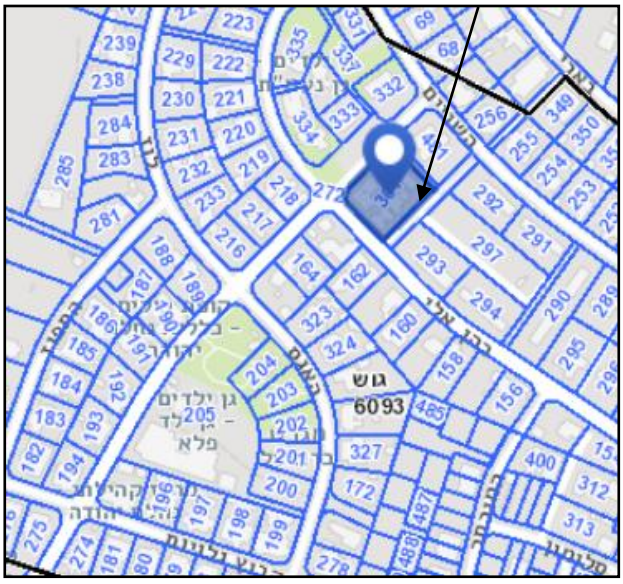
6. תיאור הנכס והסביבה:

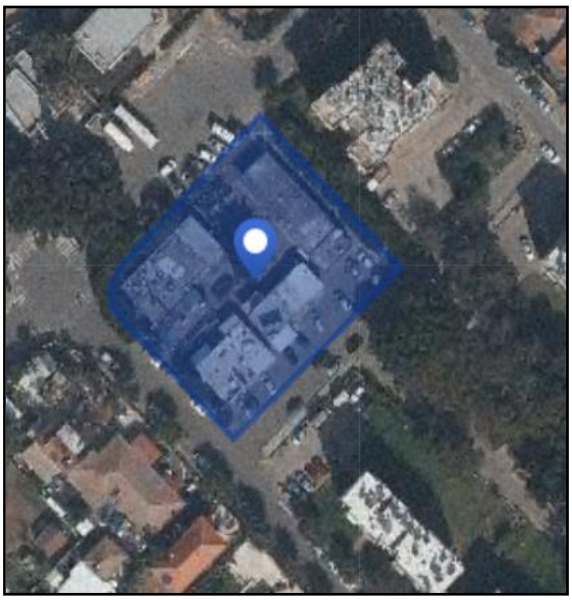
נשוא השומה הינו רכיב הקרקע בגוש 6093, חלק מחלקה 301, תת חלקה 11, ביעוד למסחר הממוקם ברחוב צאלח משה 14, ראשון לציון.

6.1. הסביבה:

שכונת נחלת יהודה, ממוקמת בשוליים הצפון מזרחיים של העיר ראשון לציון.
השכונה מבוקשת מאוד למגורים ומצויה בתנופת התפתחות ובניה. מאופיינת בבניה רוויה חדישה לצד בניה צמודת קרקע מודרנית וחדישה. נשוא השומה ממוקם בחלקה הצפוני והוותיק של השכונה, המאופיין בבניני שיכון בני 3-5 קומות לצד בתי מגורים צמודי קרקע וותיקים, מרכז מסחרי שכונתי וותיק לצד מבני ציבור ותיקים הכוללים קופת חולים, גני ילדים, בתי כנסת וכו'.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות וכבישים.

תרשים סביבת הנכס :





6.2. <u>הנכס:</u>

נשוא השומה מהווה יחידה מסחרית, ששטחה הרשום 21.4 מ״ר[2], בצורת מלבן. הנכס ממוקם בצדו הדרומי של מבנה מס׳ 2 מתוך 4 מבנים המהווים מרכז מסחרי חד קומתי ותיק.
חזית החנות פונה לרחבה מרכזית של המרכז המסחרי, ללא חזית לרחוב צאלח משה.
בעורף החנות נשוא השומה נבנתה תוספת בניה בשטח של 16.08 מ״ר בגובה 2.79 מ׳ המיועדת להריסה עפ״י תכנית בקשה להיתר מיום 11/01/2017.

נכון למועד הביקור בנכס החנות הייתה סגורה ותוספת הבניה בעורף החנות נהרסה.

<u>תמונות מהנכס</u>

<u>חזית החנות</u>



<u>עורף היחידה המסחרית כיום ללא התוספת בניה שנהרסה</u>



[2] עפ״י הזמנת השומה ועפ״י תשריט בית משותף.

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 01/08/2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6093 חלקה 301 תת חלקה 11; רשות מקומית – רחובות

שטח רשום: 21.4 מ"ר החלק ברכוש המשותף 21/532

בעלי הזכויות: קק"ל – בשלמות

הערות: בתאריך 12/06/2002 נרשמה הערה כי הנכס הוכרז כשיכון ציבורי.

בתאריך 12/06/2002 נרשמה הערה בדבר עתיקות.

בתאריך 12/06/2002 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19.

בתאריך 01/03/2012 נרשמה הערה בדבר צו הריסה ע"י בית המשפט לעניינים מקומיים ראשון לציון.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות החלות על הנכס:

שם התכנית	י.פ.	תאריך פרסום	מהות התכנית
גמ/472/2	753	14/04/1960	בינוי השטח המיועד לשיכון
ממ/472/10	2965	06/10/1983	שינוי הוראות בניה
ממ/8005	3534	07/03/1988	קביעת הנחיות פיתוח
1/50/8	4060	22/12/1992	רוחב חזית מינימלית
רצ/1/1/36/2	6404	24/04/2012	הצבת סוככים לבתי אוכל

תכנית רצ/61/50/1, פינוי בינוי נחלת יהודה, אשר הופקדה בתאריך 09/01/2018 (לאחר המועדים הקובעים לשומה) מייעדת את החלקה כשטח ציבורי פתוח.

8.2. סיכום מצב תכנוני

ייעוד	:	מסחר
שטח מגרש מינימלי	:	1,000 מ״ר
מס׳ קומות	:	3
תכסית	:	30% (בסה״כ 90% בניה)
קווי בניין	:	לחזית 5 מ׳, לצדדים 4 מ׳ ולאחור 6 מ׳.
סוככים	:	הוועדה רשאית לאשר היתר בניה לסוכך עונתי לבתי אוכל בגודל שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי או 40 מ״ר, הנמוך מבניהם.

8.3. תכנית רישוי:

הועברה לידינו תכנית בקשה להיתר לנכס שבנדון. התוכנית שהוצגה בפנינו טרם אושרה והינה עפ״י הגרסה מיום 11/01/2017 ומייעדת חריגת בניה בשטח 16.08 מ״ר בעורף נשוא השומה להריסה בשלמות.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא פיתוח וללא מע״מ** בשומות הצדדים:

חלופה	מועד	המשיב	המשיג
חלופה מס׳ 1	12/03/2017	145,000 ₪	68,000 ₪
חלופה מס׳ 2	31/12/2008	63,000 ₪	22,000 ₪
חלופה מס׳ 3	12/03/2011	33,851 ₪	5,934 ₪
	12/03/2012	37,163 ₪	5,033 ₪
	12/03/2013	40,909 ₪	5,392 ₪
	12/03/2014	48,735 ₪	12,241 ₪
	12/03/2015	56,996 ₪	12,356 ₪
	12/03/2016	66,647 ₪	15,312 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וגישת החילוץ[3]:

הציג 19 עסקאות מכר לחנויות בשטח של 16-93 מ״ר, הממוקמות במרכזים מסחריים בשכונות מגורים בראשון לציון, המתייחסות למועדים הקובעים בחלופות 1-3. נתוני ההשוואה שהוצגו כוללים כ-2-3 עסקאות לכל שנה בנפרד.

קבע שווי מ״ר מבונה כמפורט: למועד 31/12/2008 3,045 ₪, למועד 12/03/2011 3,424 ₪, למועד 12/03/2012 3,744 ₪, למועד 12/03/2013 4,104 ₪, למועד 12/03/2014 4,856 ₪, למועד 12/03/2015 5,645 ₪, למועד 12/03/2016 6,567 ₪, למועד 12/03/2017 6,891 ₪.

9.2.2.עקרונות התחשיב:

- מקדמי התאמה בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה:

  התאמת מיקום, מקדם 0.8 להתאמת מיקום הנכס ביחס לנתוני ההשוואה מיחידות מסחריות שכונתיות בעיר ראשון לציון למרכז מסחרי וותיק בשכונה וותיקה.

  התאמה זמן בטווח 1%-10%

- יזמות - לחילוץ שווי הקרקע ניכה בשיעור 20%.
- עלויות בניה בסך 3,000 - 5,800 ₪ למ״ר, כולל עלויות פיתוח עבור מרכיב הבניה, בהתאם לגיל המבנה.
- הוצאות פיתוח לקרקע נקבעו על בסיס חוקי עזר עירוניים ממודד, בהתאם למועדים הקובעים בטווח 112-124 ₪ למ״ר קרקע ו-231-256 ₪ למ״ר בנוי.
- שטח החיוב בגין הוצאות פיתוח - מתייחס לשטח קרקע של 21.4 מ״ר, עפ״י הבינוי בפועל. הוצאות הפיתוח עבור השטח הבנוי גולמו, כאמור לעיל בעלויות הבניה.
- מקדם עורפיות לתוספת הבניה - נקבע 0.65 לשטח תוספת הבניה של 16.08 מ״ר, במיקום עורפי. (שטח המיועד להריסה, עפ״י הזמנת השומה).
- התייחסות לזכויות בניה בלתי מנוצלות - לא הובאו בחשבון זכויות בניה נוספות מעבר לבנוי בפועל.

[3] ליתר פירוט ראה עמ׳ 12-16 לשומת המשיב

9.2.3. תחשיב השומה:

9.2.3.1. חלופה מס' 1 – קרקע למסחר למועד הקובע 12/03/2017

שטח הנכס במ"ר		21.4
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח		₪ 6,891
שווי הנכס כולל פיתוח		₪ 147,467
הוצ' פיתוח	₪ 124	₪ 2,654
שווי ללא פיתוח וללא מע"מ		₪ 144,814
ובמעוגל		₪ **145,000**

9.2.3.2. חלופה מס' 2 – שווי הקרקע למסחר למועד הקובע 31/12/2008.

שטח הנכס במ"ר		21.4
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח		₪ 3,045
שווי הנכס כולל פיתוח		₪ 65,163
הוצ' פיתוח	₪ 112	₪ 2,397
שווי ללא פיתוח וללא מע"מ		₪ 62,766
ובמעוגל		₪ **63,000**

9.2.3.3. חלופה מס' 3 – שווי הקרקע המיועדת להריסה למועדים 2011-2016

מועד קובע	שטח הנכס במ"ר	מקדם מיקום	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	שווי הנכס כולל פיתוח	הוצ' פיתוח למ"ר בהתאם למועד הקובע	הוצ' פיתוח	שווי ללא פיתוח
12/03/2011	16.08	0.65	10.45	₪ 3,424	₪ 35,781	₪ 120	₪ 1,930	₪ **33,851**
12/03/2012				₪ 3,744	₪ 39,125	₪ 122	₪ 1,962	₪ **37,163**
12/03/2013				₪ 4,104	₪ 42,887	₪ 123	₪ 1,978	₪ **40,909**
12/03/2014				₪ 4,856	₪ 50,745	₪ 125	₪ 2,010	₪ **48,735**
12/03/2015				₪ 5,645	₪ 58,990	₪ 124	₪ 1,994	₪ **56,996**
12/03/2016				₪ 6,567	₪ 68,625	₪ 123	₪ 1,978	₪ **66,647**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמכה המשיגה על גישת ההשוואה וגישת החילוץ.[4]

הציגה עסקאות מכר לחנויות וותיקות משנת 1960- 1980, בשטח של 19- 85 מ״ר בעיר ראשון לציון. העסקאות מתייחסות למועדים הקובעים בחלופות 1-3. נתוני ההשוואה שהוצגו כוללים כ-10-5 עסקאות לכל שנה בנפרד.

קבעה שווי מ״ר מבונה **למסחר** כולל פיתוח כמפורט: למועד 31/12/2008 1,441 ₪, למועד 12/03/2011 1,721 ₪, למועד 12/03/2012 1,547 ₪, למועד 12/03/2013 1,625₪, למועד 12/03/2014 3,053 ₪, למועד 12/03/2015 3,073 ₪, למועד 12/03/2016 3,682, למועד 12/03/2017 3,682 ₪.

9.3.2.עקרונות התחשיב:

- התאמת מיקום, מקדם 0.7, להתאמה בין נתוני ההשוואה מיחידות מסחריות בעיר ראשון לציון לנשוא השומה הממוקם במרכז מסחרי שכונתי וותיק, הכולל רמת ביקושים נמוכה.
- יזמות - לחילוץ שווי הקרקע הופחת שיעור יזמות של 20%.
- עלויות בניה בסך 3,105 – 4,140 ₪ למ״ר, עפ״י מחירון דקל בהתאם למועד הקובע, בניכוי 10%, בגין בלאי.
- הוצאות פיתוח לקרקע נקבעו על בסיס הערכים בשומת רמ״י. למ״ר קרקע 124-112 ₪.
- שטח החיוב בגין הוצאות פיתוח לקרקע - עפ״י החלק היחסי של תת חלקה 11 ברכוש המשותף המהווה 21/532 חלקים מתוך 2,237 מ״ר קרקע נטו, סה״כ עלות פיתוח מתייחסת לשטח של 88.3 מ״ר.
- מקדם הפחתה לעורפיות לתוספת הבניה - נקבע 0.3 לשטח של 16.08 מ״ר, בתחשיב השומה נעשה שימוש במקדם הפחתה של 70% משווי מ״ר מבונה שנקבע לשטח החנות.
- תחשיב השומה – מכפלת שטח הקרקע של החנות 21.4 מ״ר, בשווי מ״ר מבונה. הוצאות הפיתוח שנוכו הינן לשטח היחסי של נשוא השומה בחלקה שהינו 21/532, המהווים 88.3 מ״ר.

9.3.3.תחשיב השומה:

חלופה מס׳ 1- חנות למועד הקובע 12/03/2017		
שטח הנכס במ״ר		21.4
שווי מ״ר בנוי		13,409 ₪
שווי מ״ר בנוי בהתאמה לנכס נשוא השומה	0.7	9,386 ₪
שווי מ״ר בנוי בניכוי יזמות	20%	7,822 ₪
בניכוי עלי בניה	4,140 ₪	3,682 ₪
שווי הקרקע כולל פיתוח		78,793 ₪
הוצ׳ פיתוח לשטח של 88.3 מ״ר	124 ₪	10,949 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע״מ במעוגל		**68,000** ₪

[4] ליתר פירוט ראה עמ׳ 16-20 לשומת המשיגה

חלופה מס' 2- חנות למועד לקובע 31/12/2008		
שטח הנכס במ"ר		21.4
שווי מ"ר בנוי		₪ 7,794
שווי מ"ר בנוי בהתאמה לנכס נשוא השומה	0.7	₪ 5,456
שווי מ"ר בנוי בניכוי יזמות	20%	₪ 4,547
בניכוי על' בניה	₪ 3,105	₪ 1,442
שווי הקרקע כולל פיתוח		₪ 30,848
הוצ' פיתוח לפי 88.3 מ"ר	₪ 112	₪ 9,890
שווי ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל		**₪ 21,000**

חלופה מס' 3- שטח המיועד להריסה. ערכים לשנים 2011-2016					
מועד קובע	**שווי מ"ר מבונה למסחר ללא**	**מקדם הפחתה לעורפיות**	**שווי מ"ר מבונה לשטח עורפי**	**שטח הנכס במ"ר**	**שווי ללא פיתוח**
12/03/2011	₪ 1,230	0.3	₪ 369.00	16.08	**₪ 5,934**
12/03/2012	₪ 1,043		₪ 313.02		**₪ 5,033**
12/03/2013	₪ 1,118		₪ 335.31		**₪ 5,392**
12/03/2014	₪ 2,538		₪ 761.25		**₪ 12,241**
12/03/2015	₪ 2,561		₪ 768.42		**₪ 12,356**
12/03/2016	₪ 3,174		₪ 952.23		**₪ 15,312**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 12/03/2018 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיגה:</u>

- קיימת שומה של שמאי רמ"י, ישראל יעקב, במרכז המסחרי לתת חלקה 5 שקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ על סך 3,700 ₪ לעומת 6,900 ₪ שהמשיב קבע לנכס הנדון.
- **מיקום המרכז מסחרי-** הובא בחשבון מקדם של 0.7 התאמה למיקום מנתוני השוואה. שמאי רמ"י קבע מקדם 0.8. בין נשוא השומה המהווה מרכז מסחרי לא פעיל, באזור וותיק במצב סוציו-אקונומי לא גבוה. לעומת נתוני ההשוואה ממרכז מסחרי חדש ומבוקש.
- **עלויות פיתוח-** השטח לעלויות הפיתוח כולל בתוכו את החלק היחסי ברכוש המשותף. הפיתוח הוא על כל המתחם וכל אחד נושא בחלק היחסי שלו.
- **מקדם לשטח בעורף החנות/מחסן-** מקדם ההתאמה למחסן אשר קבע שמאי רמ"י הוא 0.65 מקדם גבוה מאוד. מדובר במחסן בעורף החנות ולכן מקדם 0.3.
- נעשה ביקור בנכס כ – 3 פעמים, היו חנויות סגורות וחנויות המשמשות למחסנים. לכן אין לקבוע כי מדובר במרכז מסחרי פעיל ולעשות התאמות.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- בתגובה לטענת המשיג לעניין שיעור התפוסה במרכז המסחרי, נערכו שני ביקורים בנכס ולא היו נכסים מוצעים להשכרה. בנוסף, גם בלוחות נדל"ן לא מצאנו נתוני היצע. בהתאם, נקבע מקדם להתאמת מיקום 0.8.
- **נתוני ההשוואה**- השומה עומדת בתקן המקובל למספר עסקות ההשוואה, נדגמו נתוני השוואה ממרכזים שכונתיים.

בשומת המשיגה הוצגה עסקה במרכז המסחרי (עמוד 17 בשומת המשיגה) אשר משקפת 9,464 ₪ למ"ר בנוי משנת 2011. ביחס לשאר נתוני ההשוואה לשנת 2011 קיים פער של 35% לבין שאר הנתונים.

- במהלך הדיון הציג מסמכים לחיזוק השווי שנקבע בשומה כמפורט:

שומה מכרעת למרכז מסחרי בנחלת החדשה, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪ למועד שנת 2014.

מכרז רמ"י בשכונת האירוס, משקף מחיר של 14,130 ₪.

לאחר התאמה למיקום וגודל, קבע כי המחיר משקף שווי מ"ר מבונה בסך 9,800 ₪.

- **השטח העורפי-** בהזמנת העבודה השטח לא הוגדר כמחסן. הוגדר כתוספת.

טענות נציג רמ"י, מר דב וידר

- **עלויות פיתוח** – השטח הנישום הינו קטן ולכן אין צורך להעביר לבקר רמ"י. לשיקול דעתה של השמאית המכריעה, בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י שמאית המשיג.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים, מתמקדת בקביעת שוויה של הקרקע בייעוד למסחר עפ"י תוכניות בניין עיר מאושרות.

איני מקבלת את גישת השומה, גישת ההשוואה, בה נקטו הצדדים. להערכתי, במקרה הנדון גישת היוון הכנסות הינה הגישה המועדפת לקביעת שווי מ"ר מבונה למסחר בבעלות, למועדים הקובעים. היות וגישה זו מנטרלת זכויות נוספות/פוטנציאל אשר יש לנטרל מהעסקאות מכר.

לפיכך, כאמור לעיל בתחשיב השומה התבססתי על נתוני שכירות למסחר תוך ביצוע התאמות לנשוא השומה כמפורט בסעיף 10.3.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **מקדמי התאמה**

מקדם התאמה למיקום:

נתוני ההשוואה בחלופות 1-3, נדגמו ממרכזים שכונתיים ברחבי העיר ראשל"צ, נקבע מקדם התאמה למיקום לכל נתון השוואה ביחס לנשוא השומה, בטווח של 0.7 – 0.85.

מקדם התאמה לגודל:

נקבע מקדם הפחתה של 5%, לשטח מעל 40 מ"ר, מקדם 0.95.

לשטח הנמוך מ- 18 מ"ר נקבע מקדם לתוספת בשיעור של 5%, מקדם 1.05.

מקדם התאמה לעורף החנות:

אני מקבלת את מקדם ההפחתה לעורפיות, אשר נקבע ע"י המשיב – מקדם 0.65.

המקדם מגלם, שטח עורפי למסחר ו/או אחסנה למסחר, הכולל נגישות ישירה לחניה.

10.2.2. **הוצאות פיתוח:**

לחילוץ שווי הקרקע מעסקאות ההשוואה ניכה המשיב הוצאות פיתוח לבנוי בעת שניכה הוצאות בניה הכוללות הוצאות פיתוח. הוצאות פיתוח לקרקע ניכה בנפרד.

המשיגה ניכתה הוצאות פיתוח לקרקע בלבד.

הוצאות הפיתוח שנקבעו לקרקע, נבדקו על ידינו ונמצאו סבירים, לפיכך, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לעניין עלויות הפיתוח שנקבעו ע"י הצדדים 112 ₪ - 124 ₪ בהתאם למועד הקובע.

בתחשיבינו נוכו, הוצאות פיתוח לשטח הבנוי, אשר נקבעו עפ"י אגרות והיטלים בעיריית ראשון לציון. 230 ₪ - 255 ₪ בהתאם למועד הקובע.

<u>חישוב הוצאות פיתוח:</u>

- הוצאות פיתוח לבנוי, נקבעו בהתאם לשטח בחלופות השומה.
- אני מקבלת את טענת המשיגה כי יש לקבוע הוצאות פיתוח לשטח הקרקע עפ"י החלק ברכוש המשותף בחלקה.

בחלופות 1 ו – 2 נקבע השטח המשויך להוצאות פיתוח עפ"י החלקים ברכוש המשותף 21/532, המהווה 88.3 מ"ר.

חלופה 3 מתייחסת לשטח הקרקע של 16.08 מ"ר, המהווה תוספת הבניה. לכן הובא בחשבון שטח זה המיוחס לתוספת הבניה בלבד.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני ביקוש להשכרת יחידות מסחריות:

מס"ד	כתובת	תאריך פירסום	שטח מושכר נטו	דמי שכירות מבוקשים	מקדם הפחתה לביקוש 5%	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה לגודל	דמי שכירות למ"ר	דמי שכירות למ"ר ממוצע
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 12/03/2017									
1	טרכטנברג 16	10/10/2017	43	4,500 ₪	0.95	0.75	1.05	78 ₪	71 ₪
2	הרצל 64	04/10/2017	60	6,000 ₪	0.95	0.75	1.05	75 ₪	
3	הרצל 46	14/08/2017	60	6,000 ₪	0.95	0.75	1.05	75 ₪	
4	החלמונית 32	27/07/2017	54	4,000 ₪	0.95	0.75	1.05	55 ₪	
5	הרצל 110	26/06/2017	45	4,500 ₪	0.95	0.75	1.05	75 ₪	
6	הרצל 47	01/06/2017	33	3,200 ₪	0.95	0.75	1	69 ₪	
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 12/03/2016									
1	הרצל 47	02/12/2016	33	3,700 ₪	0.95	0.75	1	80 ₪	67.3 ₪
2	הרצל 91	04/06/2016	60	5,250 ₪	0.95	0.75	1.05	65 ₪	
3	קרלנטר 1	30/05/2016	20	1,400 ₪	0.95	0.85	1	57 ₪	
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 12/03/2015									
1	נגבה 24	24/07/2015	35	2,750 ₪	0.95	0.75	1	56 ₪	64 ₪
2	הרצל 47	27/06/2015	32	3,150 ₪	0.95	0.75	1	70 ₪	
3	החלמונית 20	09/06/2015	20	2,000 ₪	0.95	0.75	1	71 ₪	
4	יהודה הלוי 45	12/05/2015	25	2,000 ₪	0.95	0.75	1	57 ₪	
5	ביל"ו 12	24/02/2015	20	1,700 ₪	0.95	0.75	1	61 ₪	
6	יהודה הלוי 45	12/02/2015	25	2,500 ₪	0.95	0.75	1	71 ₪	
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 12/03/2014									
1	השדה 10	30/12/2014	28	2,700 ₪	0.95	0.75	1	69 ₪	61 ₪
2	קידוש השם 1	17/12/2014	28	2,750 ₪	0.95	0.75	1	70 ₪	
3	נחל שורק 3	12/12/2014	45	3,000 ₪	0.95	0.75	1.05	50 ₪	
4	החלמונית 14	27/09/2014	25	2,000 ₪	0.95	0.75	1	57 ₪	
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 12/03/2013									
1	הרצל 91	15/05/2013	57	3,300 ₪	0.95	0.7	1.05	40 ₪	58 ₪
2	הרצל 35	18/06/2013	34	2,400 ₪	0.95	0.7	1	47 ₪	
3	הרצל 39	28/05/2013	57	3,700 ₪	0.95	0.7	1.05	45 ₪	
4	יהודה לייב פינסקר	09/04/2013	62	7,000 ₪	0.95	0.75	1.05	84 ₪	
5	הרצל 41	20/01/2013	32	3,200 ₪	0.95	0.75	1	71 ₪	
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 12/03/2012									
1	אנילביץ' 2	26/12/2012	22	1,700 ₪	0.95	0.75	1	55 ₪	57 ₪
2	הרצל 64	19/12/2012	22	1,200 ₪	0.95	0.75	1	39 ₪	
3	זלמן שניאור 16	10/10/2012	35	3,800 ₪	0.95	0.75	1	77 ₪	
4	אחד העם 21	09/07/2012	45	3,500 ₪	0.95	0.75	1.05	58 ₪	
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 12/03/2011									
1	ז'בוטינסקי	30/12/2011	35	2,100 ₪	0.95	0.75	1	43 ₪	55 ₪
2	הרצל 44	31/10/2011	18	1,800 ₪	0.95	0.75	0.95	68 ₪	
3	נגבה 24	17/08/2011	42	2,400 ₪	0.95	0.75	1.05	43 ₪	
4	הרצל 47	31/05/2011	34	3,200 ₪	0.95	0.75	1	67 ₪	
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 12/03/2008									
1	שינקין	27/11/2008	16	1,400 ₪	0.95	0.75	0.95	59 ₪	53 ₪
2	פינסקר 40	05/11/2008	30	1,496 ₪	0.95	0.9	1	43 ₪	
3	דרך המכבים 54	19/09/2008	33	1,766 ₪	0.95	0.75	1	38 ₪	
4	הרצל 2	18/06/2007	25	2,485 ₪	0.95	0.75	1	71 ₪	

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

בהתאם לנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר מבונה למסחר למועד הקובע הינו:

גישת היוון הכנסות 2017		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהווניים:		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		71 ₪
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		854 ₪
שיעור היוון	7.2%	11,868 ₪
בניכוי רווח יזמי	10%	10,789 ₪
עלות בניה בבניה וותיקה	3,800 ₪	6,989 ₪
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**6,989 ₪**

גישת היוון הכנסות 2016		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהווניים:		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		67 ₪
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		807 ₪
שיעור היוון	7.6%	10,625 ₪
בניכוי רווח יזמי	10%	9,659 ₪
עלות בניה למסחר בניכוי בלאי	3,800 ₪	5,859 ₪
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**5,859 ₪**

גישת היוון הכנסות 2015		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהווניים:		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		64 ₪
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		772 ₪
שיעור היוון	7.6%	10,163 ₪
בניכוי רווח יזמי	10%	9,239 ₪
עלות בניה למסחר בניכוי בלאי	3,800 ₪	5,439 ₪
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**5,439 ₪**

גישת היוון הכנסות 2014		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהווניים:		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		61 ₪
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		737 ₪
שיעור היוון	7.8%	9,445 ₪
בניכוי רווח יזמי	10%	8,586 ₪
עלות בניה למסחר בניכוי בלאי	3,800 ₪	4,786 ₪
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**4,786 ₪**

גישת היוון הכנסות 2013		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		58 ₪
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		692.18 ₪
שיעור היוון	7.9%	8,762 ₪
בניכוי רווח יזמי	10%	7,965 ₪
עלות בניה למסחר בניכוי בלאי	3,700 ₪	4,265 ₪
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**4,265 ₪**

גישת היוון הכנסות 2012		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		57 ₪
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		688 ₪
שיעור היוון	8.3%	8,294 ₪
בניכוי רווח יזמי	10%	7,540 ₪
עלות בניה למסחר בניכוי בלאי	3,700 ₪	3,840 ₪
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**3,840 ₪**

גישת היוון הכנסות 2011		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		55 ₪
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		661 ₪
שיעור היוון	8.2%	8,058 ₪
בניכוי רווח יזמי	10%	7,325 ₪
עלות בניה למסחר בניכוי בלאי	3,700 ₪	3,625 ₪
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**3,625 ₪**

גישת היוון הכנסות 2008		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		53 ₪
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		632 ₪
שיעור היוון	8.5%	7,441 ₪
בניכוי רווח יזמי	10%	6,764 ₪
עלות בניה למסחר בניכוי בלאי	3,600 ₪	3,164 ₪
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**3,164 ₪**

נתוני עזר לחילוץ שווי הקרקע:

שיעור היזמות - עפ"י הקווים המנחים פרק יח, למסחר - 20% ובהפחתה ל- 10% למבנה וותיק, ברמת מעטפת.

עלויות בניה למסחר – עפ"י מחירון "דקל", בהתאמה ממשרדים למסחר.

שיעור היוון – עפ"י סקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים, בהתאם למועד הקובע.

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי בסיס למ"ר מבונה כמפורט:**

שנת 2017	6,989 ₪.
שנת 2016	5,859 ₪.
שנת 2015	5,439 ₪.
שנת 2014	4,786 ₪.
שנת 2013	4,265 ₪.
שנת 2012	3,840 ₪.
שנת 2011	3,625 ₪.
שנת 2008	3,164 ₪

11. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1- חנות למועד הקובע 12/03/2017		
שטח הנכס במ"ר נטו		21.4
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח		₪ 6,989
שווי הנכס כולל פיתוח		₪ 149,561
שטח לניכוי הוצאות פיתוח לקרקע		88.3
הוצ' פיתוח לקרקע	₪ 124	₪ 10,950
הוצ' פיתוח לבנוי לשטח 21.4	₪ 255	₪ 5,457
שווי ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל		₪ **133,000**

חלופה מס' 2- חנות למועד הקובע 31/12/2008		
שטח הנכס במ"ר נטו		21.4
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח		₪ 3,164
שווי הנכס כולל פיתוח		₪ 67,712
שטח לניכוי הוצאות פיתוח לקרקע		88.3
הוצ' פיתוח לקרקע	₪ 112	₪ 9,890
הוצ' פיתוח לבנוי לשטח 21.4	₪ 230	₪ 4,922
שווי ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל		₪ **53,000**

חלופה מס' 3- שטח הריסה

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח	שטח בעורף החנות	מקדם הפחתה לעורפיות	סה"כ מ"ר מבונה	סה"כ שווי הקרקע	סה"כ הוצאות פיתוח (לקרקע ולבנוי)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח
12/03/2011	₪ 3,625	16.08	0.65	10.45	₪ 37,891	₪ 5,628	₪ 32,263
12/03/2012	₪ 3,840				₪ 40,135	₪ 5,628	₪ 34,507
12/03/2013	₪ 4,265				₪ 44,580	₪ 5,950	₪ 38,630
12/03/2014	₪ 4,786				₪ 50,023	₪ 6,110	₪ 43,912
12/03/2015	₪ 5,439				₪ 56,846	₪ 6,110	₪ 50,736
12/03/2016	₪ 5,859				₪ 61,238	₪ 6,094	₪ 55,144

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 11, בחלקה 301, בגוש 6093, הממוקם ברח' צאלח משה 14, שכונת נחלת יהודה, בראשון לציון, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בסך:

<u>חלופה 1</u>: **133,000 ₪ (מאה שלושים ושלוש אלף ₪).**

<u>חלופה 2</u>: **53,000 ₪ (חמישים ושלוש אלף ₪)**

<u>חלופה 3</u>:

למועד 2011 **32,000 ₪ במעוגל (שלושים ושתיים אלף ₪)**

למועד 2012 **35,000 ₪ במעוגל (שלושים וחמש אלף ₪)**

למועד 2013 **39,000 ₪ במעוגל (שלושים ותשע אלף ₪)**

למועד 2014 **44,000 ₪ במעוגל (ארבעים וארבע אלף ₪)**

למועד 2015 **51,000 ₪ במעוגל (חמישים ואחת אלף ₪)**

למועד 2016 **55,000 ₪ במעוגל (חמישים וחמש אלף ₪)**

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,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתקים</u>: מר דב וידר ראש תחום שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.