תאריך עברי : ט״ז באדר תשפ״א
תאריך לועזי : 28.2.2021
מס׳ תיק לקוח : 10309647מ
מספרינו (אופק) : 35050
לקביעת שכ״ט : 5.8 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ ספוסניק חני
מרחב שירות ירושלים,
רשות מקרקעי ישראל
hanis@land.gov.il

מר רוני גוילי ומשה דקל
שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)
שפירא 16, רמת גן
rgs1@inter.net.il

מר ארז לביא
שמאי מקרקעין (מטעם המשיגה)
האילתית 20, ראשון לציון
erez.lavi@walla.com

שומה מבוססת הנחה (היפותטית)

הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304

קרקע למסחר, גוש 1963 חלקה 84/1, רחוב בן גוריון 34 - אשקלון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 26.11.2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות החוזיות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, למטרת חישוב דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה.

הערה: בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה. זאת, בהתעלם מהמבנה הבנוי על המקרקעין. לפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן מס׳ 1 של התקינה השמאית.

1.2. השומה מטעם רמ״י מיום 11.6.2017, נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר רוני גוילי ומר משה דקל, להלן: ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה שבנדון מיום 21.11.2018, הוגשה מטעם החוכרת בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ארז לביא, להלן: ״**שמאי המשיגה**״.

1.3. לבקשת הצדדים, תיערך ההכרעה ללא דיון. בהתאם לכך נקבע לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד ליום 10.3.2019, כולל הבהרה לשטח החנות לשומה, שכן בהתאם לנסח הרישום ושומות הצדדים מדובר ב- 34.4 מ״ר, אך בהתאם להזמנת השומה ואישור הזכויות מיום 28.10.2009 שטח הנכס 45 מ״ר.

1.4. בתאריך 27.1.2019, התקבלה התייחסות שמאי המשיגה בעניין עסקות ההשוואה, עלויות הבניה ושטח החנות לפי 34.4 מ״ר.

1.5. בתאריך 4.2.2019 הועברה תשובת המשיבה כי השטח לשומה הינו בהתאם לנסח הרישום בטאבו ושומות הצדדים, לפי 34.4 מ״ר.

2. נתוני זיהוי:

גוש : 1963.

חלקה/תת חלקה : 84/1

מהות הנכס : קרקע למסחר בשטח 34.4 מ״ר (עפ״י נסח טאבו).

כתובת : שדרות בן גוריון 34, פינת ביאליק 2.

ישוב : אשקלון.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות החוזיות במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וללא הוצאות הפיתוח.

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים להשגה הינם בהתאם לשומת המשיבה: 1 באפריל 2015, 1 באפריל 2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע״י החת״מ, ביום 24.2.2021.

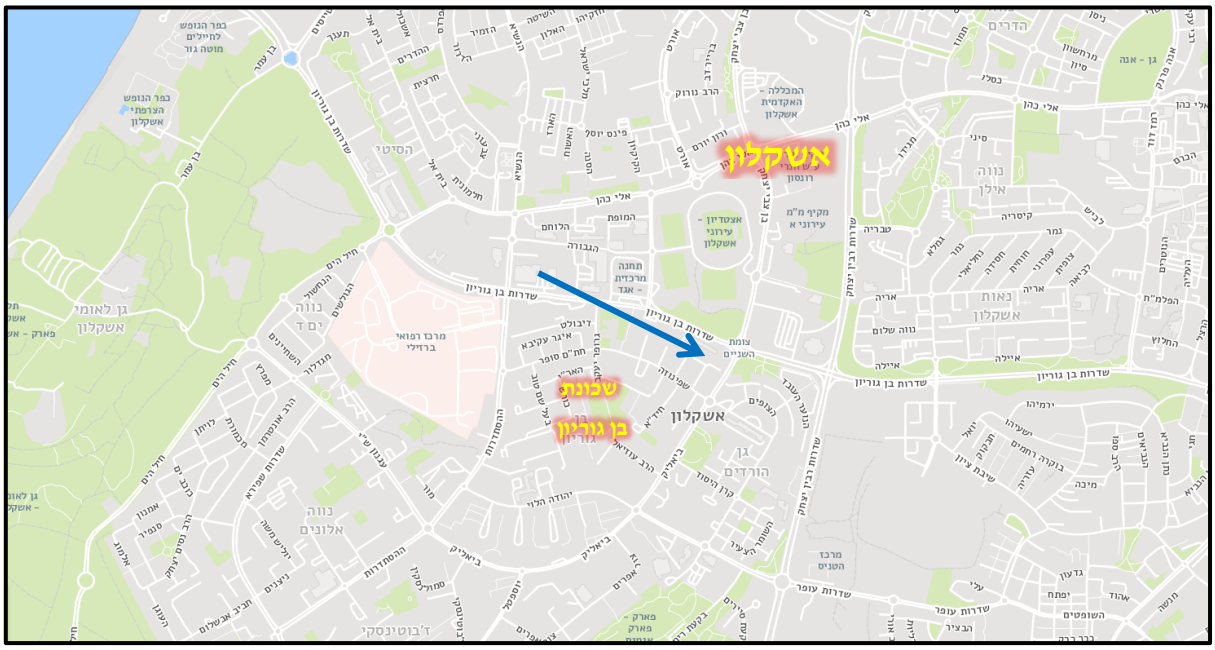
6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה:

הנכס הנדון מצוי בצד הצפון מזרחי של שכונת "בן גוריון", בסמוך לצומת הרחובות ביאליק והרחוב הראשי שדרות בן גוריון, במרכז העיר אשקלון.

סביבת הנכס מתאפינת בשימושים מעורבים הכוללים בין היתר: מגורים בבנייה רוויה וצמודת קרקע, מבני ציבור ומסחר דוגמת: בתי ספר וגני ילדים, איצטדיון עירוני, בית חולים ברזילי, התחנה המרכזית, בית המשפט, בנקים, קופות חולים וכיו"ב.

הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל תשתיות: מים וניקוז, חשמל, תאורת רחוב, כבישים, מדרכות ושצ"פ.



6.2 הנכס:

הנכס הנדון מהווה קרקע לחנות בשטח 34.4 מ"ר (עפ"י נסח רישום בטאבו). ברחוב שדרות בן גוריון 34 פינת ביאליק 2. צורתה ההנדסית דמוית מלבן, רוחבה הפנימי כ- 4 מ' ועומקה כ- 8.6 מ' ובחזית לה פרגולת בטון אינטגרלית. בביקור במקום נמצאה החנות סגורה ללא אפשרות כניסה אליה. [1]

הנכס ממוקם בצד הדרומי ביותר של מבנה מסחרי מיושן, חד קומתי בן 10 חנויות טוריות, בנוי בנייה קונבנציונלית מבטון עם גג שטוח ולו קיר משותף בצדו הצפון מערבי עם בניין מגורים טורי בן 5 קומות. הגישה אליו מתבצעת בעזרת גרמי מדרגות ספורות מכוון הרחובות: שדרות בן גוריון, ביאליק ובן זומא שמהווה גם שטח לחניה מדרום ובצמוד לנכס הנדון.

למבנה חשיפה חלקית לרחובות, שדרות בן גוריון וביאליק, כאשר החשיפה של נכס הנדון נמוכה יותר.

[1] בביקור שתואם ליום 24.2.20121, לא עלה בידי המחזיקים לפתוח את דלת הכניסה ונאלצנו לבצע ביקור חיצוני. כיוון שהשומה מתבצעת לשווי הקרקע, ההנחה כי תיאור פנים החנות תואם לתיאור בשומות הצדדים.



<u>מבט מכוון דרום</u>



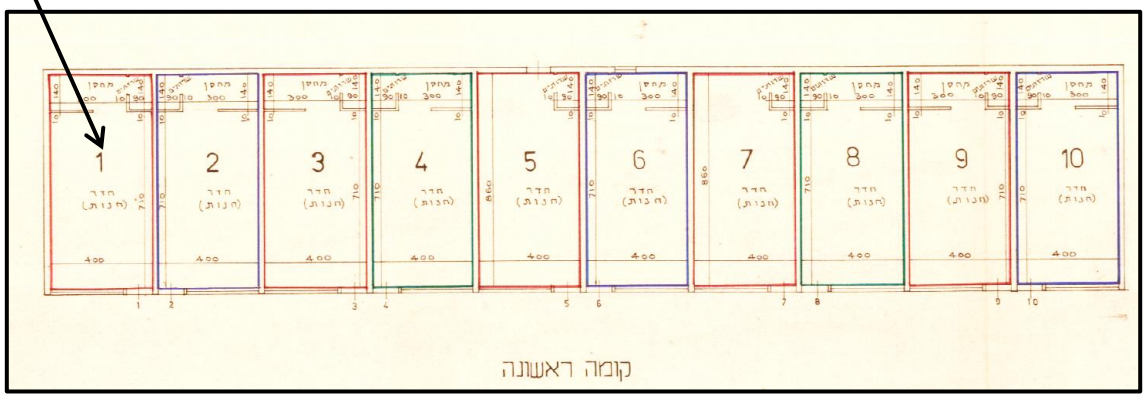
7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, ביום 16.2.2021, עולה תמצית הפרטים הבאים:

גוש	:	1963.
חלקה	:	84.
תת חלקה	:	1.
שטח	:	34.4 מ״ר.
תיאור	:	חנות בקומה ראשונה.
בעלויות	:	רשות הפיתוח בשלמות.
חלק ברכוש המשותף	:	1/10 מתוך 787 מ״ר.

7.2 תשריט בית משותף:



8. מצב תכנוני:

בבדיקה בוועדה המקומית אשקלון, עולה כי על הנכס חלה בין היתר התכנית הרלוונטית הבאה, להלן עיקריה:

8.1 תכנית מתאר מס' 73/101/02/4:

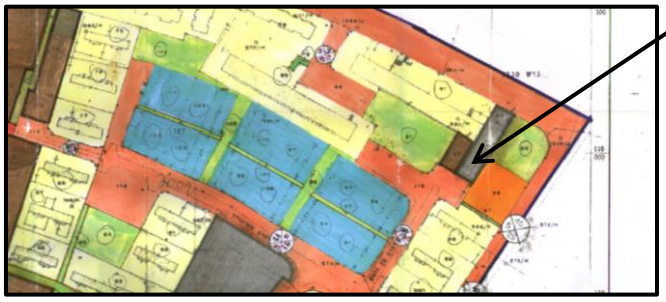
התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 28.3.1993 בי.פ 4095.

מטרות התכנית היא תכנון מחדש של אזור המגורים על ידי ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות בניה.

להלן טבלת השטחים וזכויות הבניה:

האזור	הצבע בתשריט	מס' מגרש	שטח המגרש	% בניה מרביים		מס' קומות	קווי בנין
אזור מסחרי	אפור	84	787 מ"ר	60% לקומה		2	קדמי : 10 מ'. צדדי : 3, 4 מ'. אחורי : 2.5 מ'

תשריט התכנית:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי בשומות הצדדים, לזכות הבעלות החוזית במרכיב הקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ:

מועד	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
1.4.2015	₪ 131,000	₪ 34,000
1.4.2017	₪ 157,000	₪ 51,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:[2]

בקביעת ערכי הבסיס ביעוד למסחר, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה מנתוני עסקות מכר של נכסים מסחריים בסביבת הנכס. לאחר מתן התאמות: לגודל (0.95-1.04), למיקום (0.85-0.95) ולזמן (0.98-1.03), קיבל ערכי שווי לשנים 2015, 2017, כדלהלן:

מס' עסקה	גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי למ"ר מתואם	ממוצע למ"ר בנוי במעוגל - 4.2015	ממוצע למ"ר בנוי במעוגל - 4.2017
1	1963/121	22/01/2014	₪ 710,000	1960	80	₪ 9,032	**₪ 8,520**	
2	1944/62	23/02/2015	₪ 209,000	2000	22	₪ 8,075		
3	2390/38/24	19/11/2015	₪ 100,000	1970	11	₪ 8,464		
4	1944/62/139	13/04/2016	₪ 185,000	1992	16	₪ 9,718		**₪ 9,370**
5	1962/141	20/04/2016	₪ 200,000	1900	23	₪ 8,957		
6	1944/62	11/08/2016	₪ 209,000	1900	19	₪ 9,438		

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון יזמות בשיעור 15%.
- הובאה בחשבון עלות בניה בסך 3,000 ₪/מ"ר.
- חושבו עלויות פיתוח בהתאם לחוקי העזר של עיריית אשקלון, בהתאם לשטח המבנה ושטח המגרש היחסי, בסך 20,380 ₪ למועד 4.2015 ו- 20,380 ₪ למועד 4.2017.

9.2.3. תחשיב השומה:

מועד קובע	1.4.2017	1.4.2015
שווי מ"ר בנוי	₪ 9,370	₪ 8,520
יזמות 15%	₪ 8,148	₪ 7,409
עלות בניה למ"ר	₪ 3,000	₪ 3,000
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח	₪ 5,148	₪ 4,409
שטח החנות הרשום	34.4	34.4
שווי הקרקע כולל פיתוח	₪ 177,085	₪ 151,659
עלות פיתוח	₪ 20,380	₪ 20,291
שווי הקרקע ללא פיתוח	₪ 156,705	₪ 131,368
שווי הקרקע ללא פיתוח במעוגל	**₪ 157,000**	**₪ 131,000**

[2] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 6 בשומת המשיבה.

9.3 סיכום שומת המשיגה:

בקביעת ערכי הבסיס ביעוד למסחר, הסתמך שמאי המשיגה על גישת ההשוואה מנתוני עסקות מכר של נכסים מסחריים בסביבת הנכס. לאחר מתן התאמות: למיקום/גודל (0.65-1.5) ולזמן (1.265-1, לפי 5% לשנה), קיבל ערכי שווי ממוצעים לשנים: 2015, 2017. לאחר שסיכם את הנתונים, החליט לבסוף שמאי המשיגה לאמץ את ערכי השווי שהתקבלו בניתוח עסקה מס׳ 4 שנערכה במבנה בו מצוי הנכס נשוא השומה, כדלהלן:

מס׳ עסקה	תאריך עסקה	כתובת	גו״ח	שטח במ״ר	מחיר מכירה	שווי למ״ר	התאמה למיקום/גודל	התאמה ל- 2015	התאמה ל- 2017[3]	שווי למ״ר ל- 2015	שווי למ״ר ל- 2017
1	19.11.15	עליית הנוער 6	2390/38	11	₪ 100,000	₪ 9,091	0.65	1	1.1	₪ 5,909	₪ 6,500
2	31.1.13	חיד״א 2	1963/60/12	23.7	₪ 72,000	₪ 3,038	1.5	1.1	1.21	₪ 5,013	₪ 5,514
3	31.1.13	חיד״א 2	1963/60/13	23.7	₪ 80,000	₪ 3,376	1.5	1.1	1.21	₪ 5,570	₪ 6,127
4	**20.4.12**	**בן גוריון 34**	**1963/84**	**34.4**	**₪ 175,000**	**₪ 5,087**	**1**	**1.15**	**1.265**	**₪ 5,850**	**₪ 6,435**
5	7.3.12	חיד״א 2	1963/60/14	48.8	₪ 153,000	₪ 3,135	1.5	1.15	1.265	₪ 5,408	₪ 5,949
שווי ממוצע למ״ר מבונה כולל פיתוח, במעוגל										₪ 5,550	₪ 6,100
השווי שהובא בחשבון למ״ר מבונה כולל פיתוח										**₪ 5,850**	**₪ 6,435**

9.3.1 עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון יזמות בשיעור 15%.
- הובאה בחשבון עלות בניה בסך 3,400 ₪/מ״ר, בהתאם למחירון יצחק לוי לאזור השפלה לשנת 2016, לפי 3,800 ש״ח/מ״ר בניכוי 10% בשל אי מורכבות המבנה
- חושבו עלויות פיתוח בהתאם לחוקי העזר של עיריית אשקלון, בהתאם לשטח המבנה ושטח המגרש היחסי, בסך 20,380 ₪ למועד 4.2015 ו- 20,380 ₪ למועד 4.2017, בדומה לשומת המשיבה.

9.3.2 תחשיב השומה:

מועד קובע	1.4.2017	1.4.2015
שווי מ״ר בנוי	₪ 6,435	₪ 5,850
יזמות15%	₪ 965	₪ 878
עלות בניה למ״ר	₪ 3,400	₪ 3,400
שווי למ״ר מבונה כולל פיתוח	**₪ 2,070**	**₪ 1,573**
שטח החנות הרשום	34.4	34.4
שווי הקרקע כולל פיתוח	₪ 71,209	₪ 54,103
הפחתת פיתוח	₪ 20,380	₪ 20,292
שווי ללא פיתוח	₪ 50,829	₪ 33,811
שווי הקרקע ללא פיתוח במעוגל	**₪ 51,000**	**₪ 34,000**

[3] בעמודת ההתאמה למועד לשנת 2017, נפלה טעות סופר (נרשמו מקדמי התאמה בסך 1.1 לכל אורך העמודה למרות שיש שינוי בשנים בהן בוצעו העסקות). למען הסדר הטוב, בהכרעה זו בוצע תיקון למקדמים אלה בהתאם לתוצאות השווי שהוצגו בשומת המשיגה.

9.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

לבקשת הצדדים לא נערך דיון. להלן עיקרי הטענות שהובאו על ידי הצדדים ככל שהובאו בשומותיהם:

<u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- הובאו בחשבון נתוני השוואה דומים בסביבה, בהתאם לשימוש לחנות ומיקומה.

<u>טענות שמאי המשיגה:</u>

- החנות ממוקמת בקצה הדרומי של המרכז המסחרי ואינה פעילה או מושכרת מזה 6 שנים.
- פתיחת המרכז המסחרי ברחוב עליית הנוער בשכונת גן הוורדים החדשה והמודרנית יותר (גו"ח 2390/84), פגעה קשות במרכז המסחרי בו מצוי הנכס הנדון ובמרכז המסחרי ברחוב החיד"א 2.
- המרכז המסחרי ברחוב יהודה הלוי (גו"ח 1962/141) הוא הגדול בשכונה, מיקומו עדיף ורמת הפעילות בו גבוהה מהנכס הנדון ויש לבטא זאת בתחשיב.
- החנות בצומת הרחובות ביאליק/שפינוזה (גו"ח 1963/121) היא פיצוציה ולא חנות רגילה ויש לבטא התאמות לגודל (80 מ"ר) למיקום, לאופייה ולסוג הפעילות שבה)
- בשומת המשיבה הובאו עסקות השוואה לנכסים שאינם דומים לנכס הנדון (מיקום, קירבה, גיל, גודל המרכז המסחרי, רמת פעילות, מצב פיזי, תחזוקה וכו'), כאשר ההתאמות שנעשו מנתוני השוואה אלה, מינוריות ועיוותו את השווי הראוי כלפי מעלה.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. **<u>שאלת השומה:</u>**

המחלוקת העיקרית בין הצדדים עסקה בנתוני ההשוואה עליהם יש להתבסס בקביעת שווי הקרקע לנכס הנדון, למועדים הקובעים לשומה (1.4.2015, 1.4.2017), ואופן ניתוחם.

שמאי המשיבה הציג עסקות לחנויות מהשנים 2014-2016, בהן 3 חנויות מקניון לב אשקלון המרוחק יותר.

שמאי המשיגה הציג עסקות לחנויות מהשנים 2012-2015, בהם עסקה אחת מהמבנה המסחרי בו מצוי הנכס הנדון.

לטענת שמאי המשיגה, מרבית נתוני ההשוואה בשומת המשיבה אינם מתאימים לנכס הנדון ומקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון, אינם מגלמים התאמות ראויות.

אני מקבל באופן חלקי את טענת שמאי המשיגה. עסקות ההשוואה משומת המשיבה שהוגדרו באתר רשות המיסים כגו"ח מס' 1944/62 (3 עסקות מתוך 6), מצויות בקניון "לב אשקלון" המרוחק מהנכס הנדון, שונה במהותו ממסחר שכונתי הרלוונטי יותר להשוואה ומצריך מתן התאמות גבוהות ומשמעותיות, שעשויות ליצור עיוות בשווי הנכס. בהתאם לכך אני מוצא שאינן מתאימות להשוואה.

בהתייחס ליתר נתוני ההשוואה מרחוב ביאליק, רחוב יהודה הלוי ורחוב עליית הנוער בגן הוורדים, אני מוצא כי הם רלוונטיים להשוואה עבור הנכס הנדון, שכן חלקם מצויים בקרבתו, אם כי בהתייחס לרמת פעילותו הנמוכה ומיקומו הפנימי הפוגע ברמת חשיפתו, יש לבטא התאמות ראויות יותר.

אינני מקבל את עסקות ההשוואה שהובאו בשומת המשיגה מהמועדים 7.3.2012-31.1.2013 (4 עסקות מתוך 5). המועד הקובע המוקדם ביותר להכרעה זו הינו 1.4.2015, בעוד שעסקות אלה נעשו מעל שנתיים קודם למועד זה. בהינתן כי נמצאו נתוני השוואה נוספים הרלוונטיים למועדים הקובעים (ראה בהמשך) ובהתאם לתקינה השמאית (תקן מס' 2 סעיף 4.2) לפיה, כאשר נעשה שימוש בגישת ההשוואה, לא ירחק מועד עסקאות ההשוואה משנתיים מהמועד הקובע, הרי שלא ניתן לקבל את 4 עסקות אלה.
בהתייחס לעסקה הנותרת מרחוב עליית הנוער המשותפת גם לשומת המשיבה, אני מוצא כי היא רלוונטית להשוואה, בהתחשב בהתאמות הראויות כאמור.

לסיכום: כיוון שנותרו רק 3 עסקות רלוונטיות להשוואה מתוך שומות הצדדים, אותרו 3 עסקות נוספות מאותם מרכזים מסחריים, מרחוב יהודה הלוי ורחוב עליית הנוער.
למרות מיקומו של המבנה המסחרי בו מצוי הנכס הנדון על צומת הרחובות שדרות בן גוריון/ביאליק, רמת חשיפתו חלקית והפעילות המסחרית שבו נמוכה. מעבר לכך, הנכס הנדון מצוי בצדו הדרומי ביותר של המבנה, מה שמגדיל עוד את הפגיעה ברמת חשיפתו. בהתאם לאמור לעיל ינותחו 6 עסקות השוואה רלוונטיות, תוך מתן התאמות ראויות, למועד, גודל ומיקום המגלם את רמת הפעילות.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>התאמות ואופן ניתוח עסקות ההשוואה</u>:**

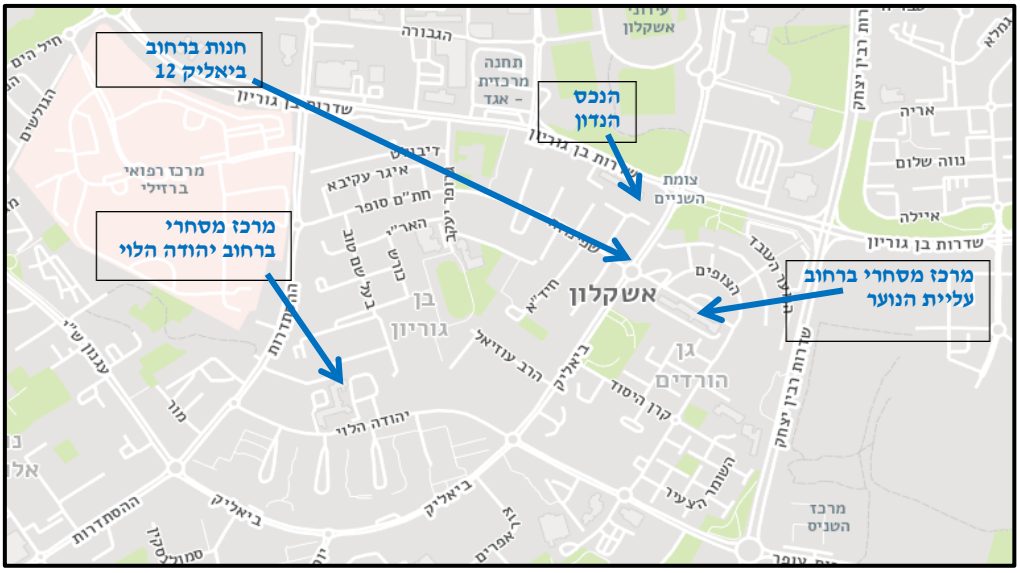
10.2.1.1. **<u>התאמה למועד</u>** - אני מקבל את מקדם ההתאמה בשיעור 5% לשנה, כפי שקבע שמאי המשיגה.

10.2.1.2. **<u>התאמה לגודל</u>** - בשל שטחו של הנכס 34.4 מ"ר, תובא בחשבון התאמה ביחס לנכסי ההשוואה.

10.2.1.3. **<u>התאמה למיקום ורמת פעילות</u>** - מבדיקת נתוני ההשוואה הרלוונטיים להכרעה זו ומביקור שערכתי בסביבתם וכן מביקור בסביבת הנכס הנדון, עולים הפרטים הבאים:
<u>הנכס הנדון</u> - הנכס הנדון מצוי במבנה מסחרי בשכונת בן גוריון, בצומת הרחובות ביאליק ורחוב שדרות בן גוריון שחוצה את העיר ממזרח למערב ומשמש עורק תחבורה מרכזי בעיר אשקלון. למבנה אמנם חשיפה חלקית אל רחוב בן גוריון, אך רמת פעילותו נמוכה. כמו כן, בשל מיקומו של הנכס הנדון, בקצהו הדרומי של המבנה, מתקבלת פגיעה נוספת ברמת חשיפתו.

<u>חנויות במרכז המסחרי ברחוב עליית הנוער (גו"ח 2390/38)</u> - החנויות מצויות במרכז מסחרי שכונתי פעיל, בשכונת גן הוורדים, הצמודה ממזרח אל שכונת בן גוריון בה מצוי הנכס נשוא השומה וללא חשיפה לרחוב שדרות בן גוריון.

<u>חנויות במרכז המסחרי ברחוב יהודה הלוי (גו"ח 1962/141)</u> - החנויות מצויות במרכז מסחרי שכונתי גדול ופעיל, בצד הדרומי של שכונת בן גוריון, בין הרחובות יהודה הלוי לטריווש יוסף אליהו.
<u>חנות ברחוב ביאליק 12 (גו"ח 1963/121)</u> - החנות מצויה בצד הצפון מזרחי של שכונת בן גוריון, בפינת הרחובות ביאליק/שפינוזה ונהנית מתנועה ערה בצמוד אליה. החנות סמוכה אל הנכס הנדון.



לסיכום, אני מקבל את טענת שמאי המשיגה, כי מיקומם ורמת פעילותם של המרכזים המסחריים השכונתיים ברחוב עליית הנוער וברחוב יהודה הלוי, עולים על הנכס הנדון ובהתאם לכך יש לבטא התאמה גבוהה יותר מאשר זו שניתנה בשומת המשיבה, אך כיוון שההתאמות ניתנות על השווי למ״ר בנוי ולא על השווי למ״ר קרקע, היקף ההתאמה על שווי הקרקע משמעותי הרבה יותר. לפיכך, תובא בחשבון התאמה על ערכי השווי למ״ר בנוי, בסך 0.8 מרחוב עליית הנוער ו- 0.85 מרחוב יהודה הלוי.

אני גם מקבל את טענתו כי יש לבטא התאמה משמעותית יותר מרחוב ביאליק 12, המייצגת נכונה את רמת הפעילות והחשיפה במקום. בהתאם לכך תובא בחשבון התאמה בסך 0.75.

10.2.1.4. **<u>עלות בניה</u>** - בניתוח עסקאות ההשוואה קבע שמאי המשיבה עלויות בניה בסך 3,000 ₪/מ״ר בנוי. שמאי המשיגה קבע עלויות בניה מנוכות ״מורכבות מבנה״, בסך 3,400 ₪/מ״ר בנוי.

אני מקבל את עלות הבניה שהוצגה בשומת המשיבה. נכסי ההשוואה מהווים ברובם מבנים בסיסיים ומיושנים בני כ- 60-40 שנה ובהתאם לכך עלות בנייתם. עלותו של מבנה מסחרי בסיסי ומיושן, בניכוי פחת סביר ובהתייחס לתחזוקה הבסיסית שבוצעה במהלך השנים, תנוע סביב 2,500-3,500 ₪/מ״ר לכל היותר וכממוצע תובא בחשבון עלות בניה בסך 3,000 ₪/מ״ר.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. עסקות למסחר שכונתי - מס שבח:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מדווח	תמורה	התאמה למיקום	התאמה לגודל	התאמה למועד 1.4.2017	התאמה למועד 1.4.2015	שווי למ"ר בנוי - 2017	שווי למ"ר בנוי - 2015
29/11/13	1962/143/3	יהודה הלוי 36	43	₪ 300,000	0.85	1.05		1.08		₪ 6,725
1/12/13	1962/143/16	יהודה הלוי 36	24	₪ 170,000	0.85	0.95		1.08		₪ 6,177
22/1/14	1963/121/1	ביאליק 12	80	₪ 710,000	0.75	1.10		1.07		₪ 7,834
19/11/15	2390/38/24	עליית הנוער 6	11	₪ 100,000	0.8	0.90	1.07	0.98	₪ 7,004	₪ 6,415
20/4/16	1962/141/2	יהודה הלוי 36	23	₪ 200,000	0.85	0.95	1.05	0.95	₪ 7,373	₪ 6,671
15/5/17	2390/38/18	עליית הנוער 6	80	₪ 760,000	0.8	1.10	0.99		₪ 8,276	
							שווי ממוצע למ"ר בנוי		**₪ 7,551**	**₪ 6,764**

10.3.2. שווי בסיסי למ״ר מבונה:

מועד קובע	1.4.2017	1.4.2015
שווי מ״ר בנוי	₪ 7,551	₪ 6,764
יזמות 15%	₪ 6,566	₪ 5,882
עלות בניה למ״ר	-₪ 3,000	-₪ 3,000
שווי למ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ	**₪ 3,566**	**₪ 2,882**

10.3.3. **<u>בדיקת סבירות למקדמי ההתאמה מנכסי ההשוואה לנכס הנדון לשנת 2017:</u>**

10.3.3.1. **<u>שיחות עם מתווכים ובעלי חנויות:</u>**

משיחות שקיימתי עם מתווכים ובעלי חנויות במרכז המסחרי בו מצוי הנכס הנדון, עולה כי דמי השכירות הסבירים לשנת 2017 עמדו על **כ- 50** ₪/**מ"ר**.

10.3.3.2. **<u>Bmby:</u>**

מעיון במאגר הנתונים לדמי שכירות נמצאו 2 מחירי ביקוש משנת 2017:

כתובת/רח'	שטח	דמ"ש	הפחתה למשא ומתן	התאמה למיקום	התאמה לגודל	התאמה למועד	סה"כ דמ"ש למ"ר בנוי
בן גוריון 34	34.4	₪ 1,800	0.95	1	1.00	1.01	₪ 50.2
יהודה הלוי 36	49.2	₪ 2,800	0.95	0.85	1.05	0.97	₪ 46.8
דמ"ש ממוצעים							**₪ 48.5**

10.3.3.3. **<u>בחינת התוצאה לשנת 2017:</u>**

שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 3,566**
עלות בניה למ"ר	₪ 3,000
יזמות 15%	₪ 7,551
דמ"ש מתקבלים למ"ר בהוון7.7% [4]	**₪ 48.5**

10.3.3.4. **<u>מסקנה:</u>**

עפ"י בדיקתנו אין הבדל מהותי בין דמ"ש שהתקבלו לשנת 2017 לבין דמ"ש המתקבלים מערכי השווי המתואמים למ"ר מבונה לאותה שנה. בהתאם לכך ערכי השווי המתקבלים מניתוח העסקות, מצויים בתחום הסביר.

[4] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמ"ר למחצית הראשונה של שנת 2017, עולה כי שיעור ההיוון הממוצע למסחר הינו 7.2%. הנכס מהווה חלק ממסחר שכונתי ומצוי בפריפריה. בהתאם לכך יובא בחשבון מקדם להיוון דמי השכירות בשיעור 7.7%.

11. <u>תחשיב השומה</u>:

מועד קובע	1.4.2017	1.4.2015
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	**3,566 ₪**	**2,882 ₪**
שטח החנות	34.4	34.4
שווי הקרקע כולל פיתוח	122,672 ₪	99,143 ₪
הפחתת פיתוח	-20,291 ₪	-20,380 ₪
שווי ללא פיתוח	102,381 ₪	78,763 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**102,000 ₪**	**79,000 ₪**

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, לשווי זכות הבעלות החוזית במרכיב הקרקע בנכס הנדון, הידוע כגו"ח 1963/84/1, ברחוב שדרות בן גוריון 34 באשקלון, למטרת חישוב דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה, **ללא פיתוח וללא מע"מ**, לסך:

<u>למועד קובע 1.4.2017</u>: 102,000 ₪ (מאה ושניים אלף ש"ח בלבד).

<u>למועד קובע 1.4.2015</u>: 79,000 ₪ (שבעים ותשעה אלף ש"ח בלבד).

<u>הערה</u>: בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל השומה מבוססת הנחה שהקרקע ריקה ופנויה.

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.

ב ב ר כ ה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u>:
מר שגיא צברי - ראש תחום בכיר שמאות בפועל, מרחב עסקי ירושלים, רשות מקרקע ישראל