תאריך עברי	: י״ב/אדר ב/תשפ״ב
תאריך לועזי	: 15/3/2022
מס׳ תיק רמ״י	: 900332475
מספרינו (אופק)	: 44599
לקביעת שכ״ט	: 10.07 יח׳ שומה

לכבוד :

גב׳ קרן שמריהו,
צוות לקידום עסקות תעסוקה תשתיות וגופים צ ,מרחב מרכז, רמ״י
בדוא״ל : kerens@land.gov.il

מר גיל קידר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
בדוא״ל :
gilkeidar15@gmail.com

מר אשר הרמן,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בדוא״ל :
dorhe@hotmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלקה לצרכי ציבור גוש 6380, חלקה 162 (בשלמות), קולנוע היכל, רחוב קמינסקי רבקה, נורדאו מכס 36, פתח תקוה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 18/10/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע ב- 2 חלופות למטרת אולם תאטרון וקולנוע לפי הבנוי בפועל ליעוד מבנה ציבור זאת לצורך תשלום בגין הפרשי שווי.

א. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח של 1,869 מ״ר למטרת אולם תאטרון וקולנוע.

ב. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח של 1,869 מ״ר למטרת אולם תאטרון וקולנוע ליעוד מבנה ציבור סחיר (אפשרות להשכרת הנכס לצד ג׳).

- ההערכה היא לפי הבנוי בפועל כמוסכם על הצדדים 1,359 מ״ר עיקרי ו – 187.3 מ״ר גלריה + גג.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר גיל קידר ביום 16/12/2020– **להלן: ״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס ״היכל האמנות בע״מ״ באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר אשר הרמן מיום 3/8/2021 – **להלן: ״ המשיג״.**

1.3. בתאריך 20/2/2022 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 21/2/2022, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 14/3/2022

1.4. ביום 3/3/2022 העביר לידנו המשיג את מסמכי ההשלמה הבאים :

- תגובה לדיון, בה חזר והדגיש את טענותיו מהדיון.

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

- הסכם מכר מתאריך 29/10/2019 למכירת 1/2 מהנכס הנידון.

המשיב לא הגיב.

1.5. הצדדים חלוקים בעיקר בנושא מקדם שווי למבני ציבור בחלופות המבוקשות, בעניין הפחתה לגודל מנתוני ההשוואה, מקדם ברוטו נטו, בפרשנות ותנאי חוזה החכירה.

2. זיהוי הנכס:

גוש : 6380.

חלקה : 162.

מהות הנכס : קרקע למבני ציבור.

כתובת עירונית : קמינסקי רבקה בסמוך לרחוב ההסתדרות 21, נורדאו מכס 36.

מיקום הנכס : פתח תקווה.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר :

חלופה א' ליום 31/10/1995 וליום 10/11/2020.

חלופה ב' ליום 10/11/2020.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 9/3/2022 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

נשוא השומה מהווה קרקע למוסדות / מבני ציבור במרכז פתח תקווה הממוקם ברחוב קמינסקי רבקה בסמוך לרחוב ההסתדרות 21, על המגרש קיים מבנה ישן - קולנוע היכל, הנכס ממוקם בין רחוב נורדאו מכס מצפון לרחוב ההסתדרות מדרום, הכניסה הראשית לחלקה מרחוב קמינסקי רבקה.

6.2. <u>הסביבה:</u>

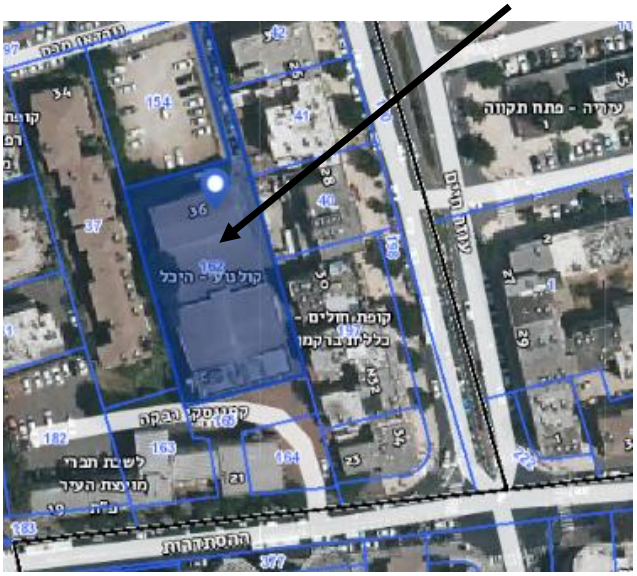
הסביבה מאופיינת בבניה רוויה ישנה לצד חדשה בעיקר 4 קומות מגורים מהקרקע או 3 קומות מעל חזית מסחרית, בסביבה הקרובה קיימים מבני ציבור ומסחר רבים, כגון קופת חולים, בנין העירה, סופר פארם חנויות לממכר אוכל מהיר וכו...

מצפון: חניון עילי הכניסה אליו מרחוב נורדאו מכנס, מדרום בניין ההסתדרות רחוב ההסתדרות, ממזרח מבנה ישן בן 3 קומות מעל חזית מסחרית, ממערב מבנה מגורים ישן בגובה 3 קומות מהקרקע.

בין רחוב ההסתדרות לרחוב נורדאו מכנס קיים מעבר רגלי הקרוי רחוב קמינסקי רבקה.

רמת הפיתוח מלאה וכוללת כבישים, מדרכות, תשתיות ביוב, מים וחשמל, במועד הביקור בנכס המבנה סגור.

תצ"א מקורבת של הנכס





6.3. <u>הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהוה את חלקה מספר 162 הממוקמת במרכז פ"ת הגישה לחלקה דרך רחוב קמינסקי רבקה שמתפצל מרחוב ההסתדרות לכיוון צפון, החלקה בצורה רגולרית מלבנית כאשר מהפינה הצפון מזרחית שלה מתפצל שביל צר המהווה חלק מהחלקה לכיוון צפון, השביל נמשך עד רחוב נורדאו מכנס, מידות החלקה הממוצעות ללא החלק המתפצל הינם כ - 30 מטר חזית על כ- 56 מטר עומק.

נכון למועד הביקור בנכס על החלקה ממוקם מבנה ישן הבנוי בלוקים ובטון גג מיושר ככול הנראה בנוי בטון, המבנה בגובה 2.5 קומות כ- 8 מטר מהקרקע, במועד הביקור המבנה לא מאוכלס, המבנה שימש בעבר כקולנוע היכל.

תמונות מיום הביקור

הנכס מכיוון רחוב נורדאו



הנכס מכיוון רחוב ההסתדרות



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 3/3/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום	: גוש 6380 חלקה 162 רשות מקומית – עריית פתח תקווה.
שטח רשום	: 1,869 מ״ר.
בעלי הזכויות	: קרן קיימת לישראל.
חכירות	: היכל הנאמנות בע״מ, בשלמות מתאריך 20/11/1946.
תקופת חכירה	: 49 שנה.
חכירת משנה	: מפעל פועלי פתח תקווה בע״מ החלק בזכות בשלמות החלק בנכס: חלק במקרקעין, על החכירה של היכל הנאמנות בע״מ.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 20/11/1946 בין חברת קרן קיימת לישראל בע"מ, ירושלים לבין היכל האומנויות בע"מ.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר	גוש 6380 חלקה 162.
השטח המוחכר	1,869 מ"ר.
תקופת החכירה	49 שנים, החל מתאריך 1/11/1946 ועד לתאריך 31/10/1995.
מטרת החכירה	אולם תיאטרון וקולנוע.
מכירת הנכס / חכירה לחוכר משנה	במקרה כזה הקרן זכאית לפני נתינת הסכמתה לסדר הערכה חדשה של המגרש הנחכר ולגבות דמי חכירה בהתאם. בנוסף לקרן זכות מיוחדת לקבל מהחוכר חלק מהרווח הנגרם לחוכר מההעברה או מהמכירה או מהחכרת המשנה, אותו רווח שהקרן תקבל ייחשב מהגדלת ערך המגרש הנחכר, חלק יקבע בכל מקרה לפי ראות – עיניה הגמורה של הקרן. בנוסף החוכר חייב לשלם את כל מיסי הממשלה והעיריה.
חידוש חוזה	בתום 49 שנה לחוכר זכות לחדש את חוזה החכירה בתנאים שיהיו אז.

7.3. חוזה מכר:

נמסר לידנו העתק הסכם מכר שנחתם ביום 29/10/2019 לפיו נמכרו 1/2 מהזכויות בנכס שבנדון[2] תמורת סך של 3,000,000 ₪.

מעיון בהעתק ההסכם עולה בין השאר כי:

- חוזה החכירה פג בשנת 1995 ואולם בפועל משולמים באופן שוטף דמי חכירה שנתיים.
- למוכרת חובות בין השאר כדלקמן: חוב ארנונה בסך 552,002 ₪ - הוגש ערר על החוב, תשלום נוסף להסתדרות בסך 68,000 ₪, חוב דמי חכירה לרמ"י בסך 27,569.43 ₪.
- קימת טעות סופר ברישום בנסח.
- הנכס נמכר כמו שהוא AS IS והקונה תפעל עפ"י שיקול דעתה הבנתה וחשבונה ביחס להסדרת החובות כאמור על ידי היכל האמנויות, על חשבון הקונה.
- הצדדים מצהירים בין השאר כי:
  - מס הכנסה או כל מס רווח הון שיכול בגין העברת המניות יחול על המוכרת.
  - מס רכישה ככול שיחול - ישולם ע"י הקונה.
  - כל היטל השבחה לרבות ביחס לכל תכנית משביחה שמועד תחולתה קודם להסכם זה לא יהיה

[2] המוכרת מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק של הנכס.

באופן כלשהו באחריות המוכרת.

- כל חוב ארנונה לרבות ביחס למבנה ובין אם קדם למועד הסכם לא יהיה באופן כלשהו באחריות המוכרת .
- ככל שלהסתדרות טענות כלפי המוכרת, היא (המוכרת) תהא פטורה מהסדרתם.

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכניות מפורטות:

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

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
פת/14/1204	1375	6/7/1967	יעודי קרקע
פת/2000	4004	14/05/1992	תכנון כולל, זכויות בניה
פת/מק/2000/ד	4490	11/02/1997	שינוי לתכנית פת/2000
פת/2000/א	4745	28/04/1999	הוראות בניה
פת/מק/2000/יג	5776	14/2/2008	ציפוי מבני הציבור

עפ"י פרוט התכניות שלעיל הקרקע מיועדת למבני ציבור

להלן פרוט זכויות הבניה

תכסית : 40% עיקרי ושירות, קומה טיפוסית 35%

סה"כ זכויות בניה : 105%.

מספר קומות : 3

הערות :

א. תותר תוספת חדרי גג, תוספת מדרגות חירום למבנה קיים ותוספת מעלית למבנה קיים.

ב. בישיבת הועדה לתכנון ובניה של פ"ת מתאריך 11/11/2021 הומלצה להפקדה תוכנית מספר 410-0933622, תכנית להתחדשות עירונית הכוללת שימור ופינוי בינוי "מתחם קולנוע היכל", התכנית חלה בין השאר על קולנוע היכל וקובעת בין השאר:

- שימור מבנה קולנוע היכל כמבנה ציבורי פעיל, פינוי בינוי של מבנה מגורים קיים בן 3 קומות, 24 יח"ד.
- הקמת שצ"פ ירוק בשטח 1.2 דונם.

- הקמת מגדל בן 29 קומות 153 יח״ד עם שימוש ציבורי בקומת הקרקע וראשונה.

8.2. תכנית רישוי:

מעיון באתר האינטרנט של עריית פתח תקווה אותר לחלקה הנדונה תיק בניין מספר 367, בו אותרו היתרי / רישיונות בניה כדלקמן:

- רישיון מספר 383 מתאריך 16/9/1934 לבניין תיאטרון וקולנוע בשטח 1,086.4 מ״ר.
- רישיון מספר 194 מתאריך 17/6/1934 - תוכן ההיתר לא ברור.
- רישיון מספר 5724 מתאריך 12/5/1960 לקומה א׳ בשטח 44.8 מ״ר, מכילה 3 חדרים, 4 חדרי שירות.
- היתר מספר 2992 מתאריך 30/3/1988 להקמת מדרגות חרום ושינוי חזיתות ומחיצות פנים, בשטח בניני עזר 197 מ״ר ומסחר 57 מ״ר.

- לא אותר רישיון בניה 3102 המצוין בשומת המשיב.

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	המשיב	המשיג
חלופה א׳ לשנת 2020	₪ 4,608,002	₪ 6,420,000
חלופה א׳ לשנת 1995	₪ 1,799,791	₪ 1,250,000
חלופה ב׳ לשנת 2020	₪ 7,938,002	₪ 6,870,000

9.2. סיכום שומת המשיב[3]::

9.2.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת החילוץ וגישת היוון הכנסות להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב

- למועד קובע 2020 הציג 9 נתוני הצע לשכירות חנויות בשטח שנע בין 70 מ״ר ל – 440 מ״ר, וארבע עסקאות מכר של חנויות בשטח שנע בין 36 מ״ר ל – 150 מ״ר – הוצגו רק לבקרה, כל הנתונים מפתח תקווה.
- למועד קובע 1995 הציג 5 עסקאות מכר משומות מכריעות לשנת 1998 בהתאמה לשנת 1995, נתן מקדם 0.9.

[3] ליתר פירוט ראה עמ׳ 6-9 לשומת המשיב

9.2.2.עקרונות התחשיב:

- למועד קובע 2020 השמאי חישב ממוצע דמי שכירות שנתיים חילק בשיעור היוון 7% הגיע לשווי מ״ר בנוי של 15,838 ₪, חישב יזמות 25% הפחית עלויות בניה 5,404 ₪ כך שהגיע במעוגל לשווי של 7,300 ₪ למ״ר קרקע מבונה.
- למועד קובע 1995 : חישב ממוצע מהנתונים שהציג הגיע ל – 8,194 ₪ למ״ר בנוי, חישב הפחתה לזמן של 10%, יזמות 25% ועלויות בניה של 2,900 ₪ למ״ר, כך שהגיע לשווי של 3,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה.
- בחלופה א׳ השמאי נתן מקדם הפחתה למבני ציבור של 0.7 X 0.7, בחלופה ב׳ נתן מקדם הפחתה של 0.8 X 1.

9.2.3.תחשיב השומה:

חלופה א׳- שווי קרקע לזכויות חוזיות

מהות	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ אקו׳
שטח קרקע	1869		-
שטח בנוי	1359	1.00	1,359.00
גלריה +גג	187.3	0.60	112.38
שטח אקו׳			1,471
סחירות וגמישות נמוכה		0.70	
אינטנסיביות שימוש		0.70	
סה״כ שטח אקו׳ מתואם			720.98
מועד	שווי למ״ר מבונה	שוויי	במעוגל
2020	7,300 ₪	5,263,126 ₪	5,260,000 ₪
פיתוח			651,998 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע״מ ל - 2020			**4,608,002 ₪**
1995	3,000 ₪	2,162,929 ₪	2,160,000 ₪
פיתוח			360,209 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע״מ ל - 1995			**1,799,791 ₪**

חלופה ב׳- שווי קרקע לזכויות חוזיות למבנה ציבור סחיר

מהות	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ אקו׳
שטח קרקע	1869		-
שטח בנוי	1359	1.00	1,359.00
גלריה +גג	187.3	0.60	112.38
שטח אקו׳			1,471
סחירות וגמישות נמוכה		1.00	
אינטנסיביות שימוש		0.80	
סה״כ שטח אקו׳ מתואם			1,177.10
שווי מ״ר מבונה			7,300 ₪
מועד	שווי זכויות		8,592,859 ₪
במעוגל			8,590,000 ₪
פיתוח			651,998 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע״מ ל - 020			**7,938,002 ₪**

9.3. סיכום שומת המשיג[4]:

9.3.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי המשיג על גישת החילוץ להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג.
- למועד קובע 2020 השמאי הציג נתוני מכר של שטחי מסחר בפתח תקווה מהשנים 2018, 2020-2021, השמאי הציג 3 נתוני מכר של חניות בשטח ממוצע של 230 מ״ר, 3 נתוני מכר של חנויות בשטח ממוצע של 60 מ״ר ו –

[4] ליתר פירוט ראה עמ׳ 12-18 לשומת המשיג.

8 נתוני מכר של חנויות בשטח ממוצע של 24 מ״ר .

- לשנת 1995, הציג נתון מכר אחד של שטח מסחרי 460 מ״ר בפתח תקווה. משנת 1998 הציג 2 נתוני מכר של שטח מסחרי ממוצע 60 מ״ר בפ״ת משנת 1998, הציג 2 נתוני מכר של שטח מסחרי ממוצע 24 מ״ר בפ״ת משנת 1998,

9.3.2.<u>עקרונות התחשיב</u>:

- למועד קובע 2020
  - חלופה א׳ השמאי חישב שווי מ״ר בנוי, לצורך מציאת השטח נטו חילק ב- 1.15 לצורך חישוב הפחתה לגודל הכפיל 0.9 הפחית 25% רווח יזמי, הפחית עלות בניה ופיתוח בסך 6,140 ₪, הגיע לשווי מ״ר קרקע מבונה של 6,010 ₪ הכפיל ב- 1,471 מ״ר אקווי הכפיל במקדם שווי לבית קולנוע שלא ניתן להשכיר 0.8 הגיע לשווי חלקה של 7,070,000 ₪ - כולל פיתוח.
  - חלופה ב׳ השמאי ערך את אותם תחשיבים כמו בחלופה א׳ רק שחישב מקדם התאמה של 0.85 לבית קולנוע שכן ניתן להשכיר.
  - השמאי ערך גם תחשיב לדמי ההיתר אשר אינו בתחום אחריותנו.
- למועד קובע 1995 השמאי ערך את אותן הפעולות כמו בחלופה א׳ רק שיצא משווי מ״ר בנוי של 6,470 ₪ והפחית עלות בניה של 2,900 ₪.
-

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

חלופה א׳- שווי קרקע לזכויות חוזיות

מהות	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ אקו׳
שטח קרקע	1869		-
שטח בנוי	1359	1.00	1,359.00
יציע	187.3	0.60	112.38
שטח אקו׳			1,471
מקדם שווי לבית קולנוע שלא ניתן להשכיר			0.80
שווי מ״ר קרקע מבונה ברוטו			6,010 ₪
מועד	שווי למ״ר מבונה	שויי	במעוגל
2020	6,010 ₪	7,074,395 ₪	7,070,000 ₪
פיתוח			650,000 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע״מ ל - 2020			**6,420,000 ₪**
1995	1,370 ₪	1,471	1,610,000 ₪
מקדם שווי לבית קולנוע שלא ניתן להשכיר			0.80
פיתוח			360,000 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע״מ ל - 1995			**1,250,000 ₪**

חלופה ב׳- שווי קרקע לזכויות חוזיות למבנה ציבור סחיר

מהות	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ אקו׳
שטח קרקע	1869		-
שטח בנוי	1359	1.00	1,359.00
גלריה +גג	187.3	0.60	112.38
שטח אקו׳			1,471
מקדם שווי לבית קולנוע שניתן להשכיר			0.85
שווי מ״ר קרקע מבונה ברוטו			6,010 ₪
מועד 2020	שווי זכויות		7,516,545 ₪
במעוגל			7,520,000 ₪
פיתוח			650,000 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע״מ ל - 2020			**6,870,000 ₪**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

מעיון בשומות הצדדים, ובדיון שהתקיים במשרדנו ביום 20/2/2022 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג וב"כ:</u>**

- <u>הפחתה לגודל:</u> יש לחשב הפחתה לגודל של לפחות 10% ביחס לנתוני ההשוואה, כיוון שהנכס בשטח של כ- 1,600 מ"ר מבונה ונתוני ההשוואה מהווים שטחי מסחר קטנים יותר.
- <u>מקדם שטח ברוטו נטו</u> - שטח הנכס הנישום הינו שטח ברוטו (הכולל בתוכו מעברים, מחסנים, פרוזדורים, חדרי שירות וקירות מעטפת) ומנגד, כלל נתוני ההשוואה מתייחסים לשטח רשום, דהיינו שטח נטו שאף לא כולל בתוכו את שטח קירות המעטפת. יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 15%, זאת על פי התייחסות מחירון דקל לברוטו נטו במבני משרדים.
- <u>מבנה ציבור / מסחר ביחס לחוזה החכירה:</u> המנהל מתייחס לנכס הנישום כאל "מבנה ציבור", הדבר אינו סביר, חוזה החכירה הינו חוזה עירוני, <u>בו קיימת אפשרות להשכרת הנכס</u>, בתחום הנכס ישנה קפיטריה ובית קפה המהווים פעילות כלכלית ולא ציבורית, כמו כן מחצית מהנכס נמכרה ב- 3,000,000 ₪.
- <u>מקדם שווי לאולם קולנוע</u>: המקדם שניתן על ידי שמאי רמ"י אינו עומד בשום מבחן, ישנן החלטות רבות של שמאים מכריעים בהן ניתן מקדם נמוך יותר.
- <u>פערים בין שני המצבים</u> - לא יתכן הפרש לא סביר של 63% בין השווי לבית קולנוע שלא ניתן להשכירו לבין בית קולנוע שכן ניתן להשכירו.
- <u>אינטנסיביות שימוש / מקדם מבני ציבור</u> - זהות המפעיל אינה משפיעה כלל על אינטנסיביות השימוש, בית הקולנוע נמדד על פי הפעילות הכלכלית שלו. אין צורך בהבדלים של יותר מ 5%.

9.4.2. **<u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>**

- <u>מבנה ציבור</u>: לא ברורה לי הטענה שהנכס אינו מבנה ציבור, הרי חלק מהשימושים המותרים על פי סעיף 188 הינם לתרבות, הכוללים בתוכם קולנוע ותיאטרון. אוסיף כי ייעוד הקרקע מבחינה תב"עית הוא שב"צ.
- <u>פערים בין שני המצבים</u>: עיקר המחלוקת היא בין נכס "סחיר ולא מוגבל" לנכס "מוגבל ולא סחיר". ישנו הבדל מהותי בין שני המצבים שכן האפשרות הניתנת להשכרה לאירועים פרטיים, הרצאות, אירועי בתי ספר וכו' וכו', מקנה אפשרויות כלכליות רחבות יותר. נכס "סחיר ולא מוגבל" בהחלט שווה יותר.
- <u>אינטנסיביות השימוש</u> - חישבנו את המקדם על פי פרק ב' לקווים מנחים שם ישנה "סקאלה" של אחוזי ההפחתה.
- <u>החלטות שצויינו לעניין מקדם ציבור</u>: בחלק מההחלטות שהציג השמאי המשיג שווי הקרקע למבני ציבור נגזר מהשווי למגורים ולא למסחר כך שחלק מהדוגמאות לא רלוונטית.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב מקדמי ההפחתה למבני ציבור בכל אחת מהחלופות להלן סיכום לעניין שיעורי ההפחתה בשומות הצדדים:

חלופה	מקדמי הפחתה למבני ציבור		סוג התאמה	סה"כ משיג	סה"כ משיב
	משיב	משיג			
שווי לזכויות חוזיות ללא אפשרות להשכרת הנכס	0.7	0.8	סחירות וגמישות נמוכה	0.49	0.8
	0.7		אינטנסיביות שימוש		
שווי לזכויות חוזיות כולל אפשרות להשכרת הנכס	1	0.85	סחירות וגמישות נמוכה	0.8	0.85
	0.8		אינטנסיביות שימוש		

מהטבלה ותוצאת שומת המשיב עולה כי המשיב קבע פער בשווי של כ- 72% בין החלופות ואילו המשיג קבע פער של כ- 7% בין החלופות.

לאחר שעיינתי בשומות הצדדים בטענותיהם ולאור העובדה שהזכות להשכרת הנכס אכן תורמת לשווי במידה מסוימת אני סבור כי הפער שקבע המשיב בין השווי בחלופה א' לחלופה ב', לא סביר ביחס לתוספת אפשרויות השימוש בנכס.

לאור זאת יש להשתמש במקדמי ההפחתה למבני ציבור ביחס לנתוני ההשוואה כדלקמן כך שהפער בין החלופות בשווי הסופי יעמוד על כ- 21%.:

חלופה	מקדמי הפחתה למבני ציבור לפי החלטתנו	סוג התאמה	סה"כ
שווי לזכויות חוזיות ללא אפשרות להשכרת הנכס	0.8	סחירות וגמישות שימושים	0.65
	0.85	אינטנסיביות שימוש	
	0.95	זכויות בניה בלתי מנוצלות	
שווי לזכויות חוזיות כולל אפשרות להשכרת הנכס	0.85	סחירות וגמישות שימושים	0.77
	0.95	אינטנסיביות שימוש	
	0.95	זכויות בניה בלתי מנוצלות	

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.

10.2.2. <u>הפחתה לגודל:</u>

השמאי המשיג טוען כי יש לחשב הפחתה לגודל של לפחות 10% ביחס לנתוני ההשוואה ואף מראה בתחשיבו שווי למ״ר קרקע מבונה יורד ככל ששטח העסקה גדול יותר, השמאי המשיב מתנגד לכך, לאור העובדה שהנכס הנדון מהווה למעשה אולם קולנוע / תיאטרון שלא סביר שיחולק לתאים רבים קטנים. אני מקבל חלקית את טענת המשיג וסבור כי אכן יש לתת הפחתה לגודל של 5% ביחס לנתוני ההשוואה.

10.2.3. <u>מקדם ברוטו נטו / שטח מוערך:</u>

השמאי המשיג טוען כי יש לתת התאמה של לפחות 15% מנתוני ההשוואה אשר לטענתו השטח המדווח בהם מנסח הרישום מהווה שטח ללא קירות חיצוניים ואילו נשוא שומה – שטח מוכר ברמ״י לפי תכנית / היתר כולל קירות חיצוניים וגדול יותר, השמאי המשיב מתנגד לכך, לאחר שבחנתי את טענת המשיג אני מקבל אותה חלקית, ניתוח נתוני עסקאות ההשוואה, מביא לשווי מ״ר מבונה נטו. בתחשיבנו הובא בחשבון שטח הכולל קירות חוץ, לאור זאת יש לבצע התאמה בשיעור של 10% מנתוני ההשוואה לשטח הנישום המהווה שטח ברוטו.

10.2.4. <u>פרשנות חוזה החכירה:</u>

המשיג טוען כי עפ״י חוזה החכירה ניתן להשכיר את הנכס לכל גורם ורמ״י לא צריכה לגבות תשלום בשל כך, המשיב טוען כי סוגיה זו אינה בסמכותו של השמאי הממשלתי. פרשנות חוזה החכירה כאמור אינה בתחום סמכותו של השמאי המחוזי.

10.2.5. <u>חוזה מכר בנכס:</u>

הוצג לנו העתק חוזה מכר מתאריך 29/10/2019 למכירת מחצית מהזכויות בנכס כולל המבנה, מעיון בחומר שהוצג לא ניתן להבין בכמה נמכר הנכס בדיוק זאת לאור העובדה שהקונה לוקח על עצמו חובות קודמים לא סופיים של המוכר, כגון ארנונה לשנים עברו חוב להסתדרות וכו, כפי שפירטתי בפרק מצב משפטי.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

עסקות מכר לנכסים מסחריים שדווחו במערכת שע"מ בסמוך לנכס לשנת 1995

מס"ד	כתובת	תאריך	גוש חלקה תת חלקה	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	מחיר	התאמת זמן	בעלות	מחיר למ"ר בנוי
1	שפיגל 3	17/05/1994	6379/229	460	-	₪ 2,569,686	1.05	-	₪ 5,866
2	חיים עוזר 30	01/08/1996	6380/40/4	35	-	₪ 392,000	0.95	-	₪ 10,640
3	אוסישקין 4	29/12/1996	6379/200/5	34	-	₪ 240,000	0.9	1	₪ 6,353
4	ההסתדרות 13	30/05/1996	6380/11/8	40	-	₪ 330,000	0.95	1	₪ 7,838
5	חיים עוזר 10	26/06/1996	6380/200/35	32	-	₪ 300,000	0.95	1	₪ 8,906
6	וולפסון 32	12/12/1994	6383/45/2	22	-	₪ 141,000	1	1	₪ 6,409
							שווי מ"ר בנוי ממוצע כולל פיתוח		₪ 7,376
								רווח יזמי	1.2
								עלויות בנייה	₪ 2,673
								שווי מר"מ	**₪ 3,474**
								תאום נטו ברוטו	0.9
								גודל עסקה	0.95
								שווי מתואם	**₪ 2,970.30**

נתונים 1 ו - 2 לא הובאו בחשבון כיוון שמדובר בערכי קיצון

עסקות מכר לנכסים מסחריים שדווחו במערכת שע"מ בסמוך לנכס לשנת 2020

מס"ד	כתובת	תאריך	גוש חלקה תת חלקה	שטח נטו במ"ר	שנת	מחיר	התאמת זמן	בעלות	מחיר למ"ר
1	ההסתדרות 2	19/06/2019	6374/92/2	23	ישן	₪ 280,666	1.03	1	₪ 12,569
2	פרומקין 15	23/5/2019	6377/94	30	ישן	₪ 400,000	1.03	1	₪ 13,733
3	בר כוכבא 30	09/06/2020	6377/243/2	53	ישן	₪ 980,000	1	1	₪ 18,491
4	ההגנה 7	28/4/2019	6380/269/16	43	-	₪ 780,933	1.03	1	₪ 18,706
5	ההגנה 7	28/04/2019	6380/269/21	79	-	₪ 1,419,763	1.03	1	₪ 18,511
							שווי מ"ר בנוי ממוצע כולל פיתוח		₪ 16,402
								רווח יזמי	1.2
								עלויות בנייה	₪ 5,407
								שווי מר"מ	**₪ 8,262**
								תאום נטו ברוטו	0.9
								גודל עסקה	0.95
								שווי מתואם	**₪ 7,064**

הוצא נסח רישום מקרקעין לכל נתון השוואה ונבדקה הבעלות לכל אחד מנתוני ההשוואה - כולם פרטיים

11. תחשיבי השומה:

מקדמי התאמה ליעוד ציבורי

חלופה	מקדמי הפחתה למבני ציבור לפי החלטתנו	סוג התאמה	סה"כ
שווי לזכויות חוזיות ללא אפשרות להשכרת הנכס	0.8	סחירות וגמישות שימושים	0.65
	0.85	אינטנסיביות שימוש	
	0.95	זכויות בניה בלתי מנוצלות	
שווי לזכויות חוזיות כולל אפשרות להשכרת הנכס	0.85	סחירות וגמישות שימושים	0.77
	0.95	אינטנסיביות שימוש	
	0.95	זכויות בניה בלתי מנוצלות	

שווי הקרקע בחלופות המבוקשות במעוגל

חלופה א'- שווי קרקע לזכויות חוזיות

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו'
שטח קרקע	1869		-
שטח בנוי	1,359	1.00	1,359.00
גלריה +גג	187.3	0.60	112.38
סה"כ שטח אקו'			1,471
מקדם שווי לבית קולנוע שלא ניתן להשכיר			0.65
שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו			₪ 7,064
שווי הקרקע כולל פיתוח			₪ 6,714,051
פיתוח			₪ 651,998
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ ל - 2020			**₪ 6,060,000**

מועד	שווי למ"ר מבונה	סה"כ מ"ר אקוו'	שווי הקרקע
1995	₪ 2,970	1,471	₪ 4,370,444
מקדם שווי לבית קולנוע שלא ניתן להשכיר			0.65
שווי זכויות כולל פיתוח			₪ 2,823,307
פיתוח			₪ 360,209
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ ל - 1995			**₪ 2,460,000**

חלופה ב'- שווי קרקע לזכויות חוזיות למבנה ציבור סחיר

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו'
שטח קרקע	1869		-
שטח בנוי	1359	1.00	1,359.00
גלריה +גג	187.3	0.60	112.38
סה"כ שטח אקו'			1,471
מקדם שווי לבית קולנוע שניתן להשכיר			0.77
שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו			₪ 7,064
שווי הקרקע כולל פיתוח			₪ 7,972,936
פיתוח			₪ 651,998
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ ל - 2020			**₪ 7,320,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 6380 חלקה 162 הממוקם ברחוב קמינסקי רבקה בסמוך לרחוב ההסתדרות 21 פתח תקווה, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין תוספת אפשרות להשכיר את הנכס לצד ג' לשימוש כמבנה ציבור אולם קולנוע או / ו' תאטרון, הינה כדלקמן:

<u>חלופה א':</u>

- **שווי הקרקע לזכויות חוזיות, מבנה ציבור אולם קולנוע תיאטרון לשנת 2020 הינה בסך 6,060,000 ₪, שישה מיליון ושישים אלף ₪.**
- **שווי הקרקע לזכויות חוזיות מבנה ציבור אולם קולנוע תיאטרון לשנת 1995 הינה בסך 2,460,000 ₪, שתי מיליון ארבע מאות שישים אלף ₪.**

<u>חלופה ב'</u>

- **שווי הקרקע לזכויות חוזיות מבנה ציבור אולם קולנוע תיאטרון – הניתן להשכרה לצד שלישי לשנת 2020 הינו בסך 7,320,000 ₪ שבעה מיליון שלוש מאות עשרים 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
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: <u>dovv@land.gov.il</u>