תאריך עברי:	כ"ו אייר תשפ"ד
תאריך לועזי:	03 יוני 2024
מס' תיק רמ"י:	900335828
מספרינו (אופק):	49260
לקביעת שכ"ט:	8.06 יח' שומה

לכבוד:

מר גל נדם,
צוות עסקות ציבוריות ותשתיות,
מרחב מרכז, רמ"י, בדוא"ל:
galn@land.gov.il

נאור בינדר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
naor@nb100.co.il

מר אלדד לוי,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים,
בדוא"ל:
eldad@levieldad.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלקה 20 בגוש 5803, תת חלקה 13 בייעוד יחידה מסחרית[2], רחוב יוספטל גיורא 31, רמלה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 25.10.2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, למועד סיום החוזה הישן.

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, למועד מתן שומת המשיבה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר נאור בינדר ביום 25.01.2023– **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אלדד לוי מיום 18.06.2023– **להלן: " המשיגים".**

1.3. בתאריך 25.12.2023 נערך דיון במערכת "Teams" בנוכחות נציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 26.12.2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 09.01.2024.

1.4. תגובות הצדדים שהועברו לאחר הדיון:

- בתאריך 26.12.2023 התקבלה תגובת שמאי המשיגים.
- בתאריך 24.03.2024 התקבל חוזה חכירה לנכס הנדון מטעם רמ"י.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי המתקבל ממקור נתוני ההשוואה וניתוח הנתונים ומקדמי התאמה רלוונטיים, אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי.

---

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

[2] ע"פ תכנית להי/120

2. זיהוי הנכס:

גוש:	5803
חלקה:	20
תת חלקה:	13
שטח חלקה (רשום):	2,086 מ״ר.
שטח תת חלקה (רשום):	41.60 מ״ר.
שטח על פי חוזה חכירה:	44.7 מ״ר ע״פ חוזה חכירה מיום 16/04/1986.
מהות הנכס הנישום:	חנות כחלק ממבנה מסחרי.
כתובת עירונית:	רח׳ יוספטל גיורא 31, שכונת יוספטל, רמלה.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע״מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים לשומה הינם:

חלופה 1 - 31.03.2021, מועד סיום חוזה חכירה.

חלופה 2 - 25.01.2023, מועד מתן שומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 03.06.2024 נערך ביקור בנכס ע״י רועי כרמי, מתמחה במשרד.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון מהווה את מרכיב הקרקע ליחידה מסחרית בשטח רשום 41.6 מ״ר, תת חלקה 13 בחלקה 20 בגוש 5803, רחוב גיורא יוספטל 31, רמלה.

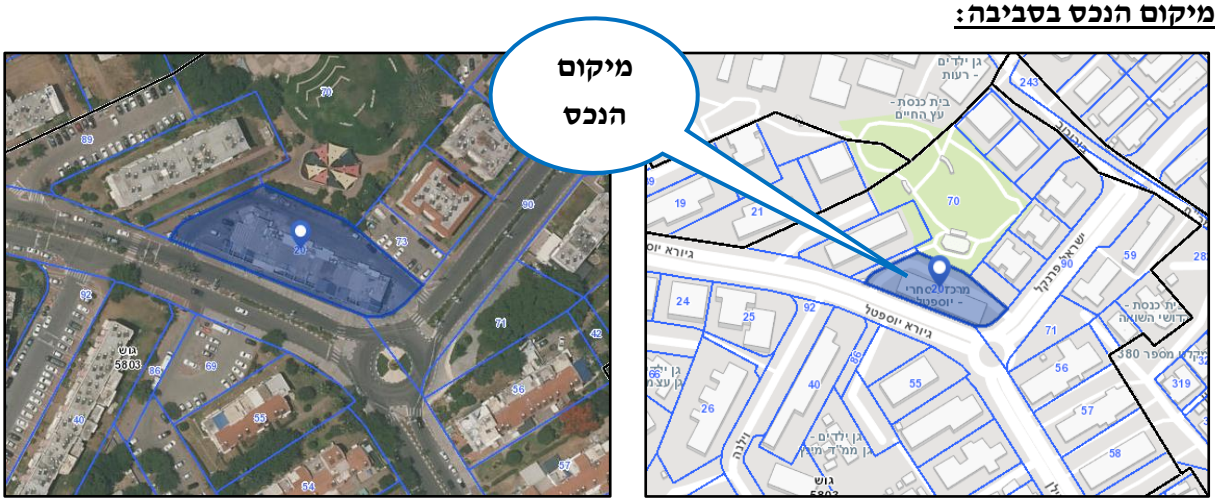
6.1. הסביבה:

נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקה הצפוני של העיר רמלה, בתחומי שכונת ״יוספטל״ ובסמוך לשכונות ״ויצמן״ ו״משכנות״. סביבת הנכס מאופיינת בעיקר במבני מגורים וותיקים, מסחר ומבני ציבור בגובה של 2 עד 4 קומות.

רחוב גיורא יוספטל מהווה רחוב דו סיטרי, המחבר בין הרחובות בר אילן וישראל פרנקל ממזרח לרחובות חיים בר-לב ומשה דיין ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישי אספלט סלולים, תאורה, מדרכות, תשתיות עירוניות וכו׳.

מיקום הנכס בסביבה:



6.2. החלקה:

חלקה 20 בגוש 5803 הינה בעיקר קרקע בייעוד "יחידה מסחרית", בשטח רשום של 2,086 מ"ר וצורתה אינה רגולרית עם חזית דרומית לרחוב.

6.3. תיאור הנכס:

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 13 בחלקה 20 בגוש 5803, יחידה מסחרית בשטח רשום של 41.6 מ"ר עם חזית מוגבהת מהרחוב כחלק ממבנה מסחרי חד קומתי. בעת הביקור בנכס, היחידה משמשת למאפייה "בונז'ור".

תמונות מביקור בנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס בתים משותפים של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לנכס שבנדון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 25.03.2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 5803 חלקה 20 תת חלקה 13 (מס' ישן 5803/14).
תיאור:	חנות בקומת הקרקע.
שטח רשום:	41.6 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף:	1/15
בעלויות:	רשות הפיתוח - בשלמות.
חכירות:	סמדר צמח (1/2) וסמדר נירה (1/2)
	תאריך סיום: 31.03.2019. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
שטח חלקה רשום:	2,086 מ"ר.
תקנון:	מוסכם.

7.2. צילום מתוך תשריט בית משותף:



7.3. חוזה חכירה:

מעיון בחוזה חכירה שנחתם בין מנהל מקרקעי ישראל לבין סמדר צמח ונירה בתאריך 16.04.1986 עולה בין השאר כדלקמן:

שטח המוחכר:	כ-44.7 מ"ר.
גוש:	4348/9 (מבוטל).
חלקה זמנית:	14 (מבוטל).
המוחכר:	חנות מס' 1, לפי תשריט המצורף לחוזה.
תקופת החכירה:	49 שנה החל מתאריך 01.04.1972 וכלה בתאריך 31.03.2021.

7.4. הסכם שכירות:

הוצג על ידי שמאי המשיגים הסכם שכירות בנכס הנדון מיום 01.03.2022, בין גב' סמדר נירה לבין משה תומר, לפיו עולים הפרטים הבאים:

מטרת השכירות: ניהול עסק של קונדיטוריה בלבד.

תקופת שכירות: שנתיים מיום 01.03.2022 ועד 01.03.2024.

דמי שכירות: לתקופת השכירות בסך 79,200 ₪ לא כולל מע"מ.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בניין עיר:

בהתאם למידע שאותר באתר הוועדה לתכנון ובניה - עיריית רמלה, באתר רמ"י ואתר מנהל התכנון חלות על הנכס הנדון, בין היתר, התכניות הבאות:

תכנית	סוג תוכנית	מועד פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
לה/42/1000	תכנית מפורטת	06/08/2017	7581	חיזוק מבנים קיימים ועיבוי בינוי
לה/43/1000	תכנית מפורטת	09/08/2016	7318	קביעת שטחי שירות ומרתפים
לה/1000	תכנית מפורטת	13/09/1973	1943	תכנית מתאר - רמלה
לה/120	תכנית מפורטת	05/05/1972	1820	מפורטת - קובעת מגרש

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

ייעוד: יחידה מסחרית

שטח בנייה: 30% לקומה, ועד 60% בסה"כ.

שירות: 50% מתוך השטח העיקרי המותר.

מרתף: 80% משטח המגרש.

קומות: עד 2 קומות מעל מפלס הקרקע, ועד 3 קומות מרתף.

קווי בניין: צידי 3 מטר, אחורי 5 מטר.

תוספת קומות: תתאפשר בנייה במספר קומות אחר, במסגרת אחוזי הבנייה הכוללים ובתוספת 1 מטר לקווי הבניין לכל קומה נוספת.

8.3. רישוי:

להלן היתרי בניה שאותרו בתיק הבניין שבחלקה הנדונה:

- היתר בנייה מס' 1016 מתאריך 07.12.1967 - הקמת 6 חנויות.
- היתר בנייה מס' 1152 מתאריך 15.12.1969 – בניית 2 חנויות נוספות ושינוי בית קפה ל- 2 חנויות.
- היתר בנייה מס' 4437 מתאריך 28.05.1989 – הקמת גגון בד דקורטיבי בשטח 40 מ"ר (לא לחנות הנדונה).
- היתר בנייה מס' 960881 מתאריך 01.07.1999 – שיפוץ המרכז המסחרי (ללא תוספת שטחים).

9. טענות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וללא מע"מ** משומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1 - מועד סיום חוזה החכירה	31/03/2021	₪ 416,000	₪ 280,000
2 - מועד מתן שומת המשיבה	25/01/2023	₪ 458,000	₪ 310,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה לחנויות בנויות בסביבת הנכס וגישת היוון הכנסות, תוך שילוב גישת העלויות (חילוץ) לצורך אומדן מרכיב הקרקע. להלן נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה וניתוחם[3]:

- עסקאות השוואה למסחר מהעיר רמלה מתוך אתר מידע נדל"ן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח בנוי במ"ר	שווי עסקה	שווי מ"ר בנוי	מקדם מיקום	מקדם גודל	מקדם זמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
07/03/2022	4338/123	החשמונאים	2021	58	₪ 1,813,000	₪ 31,259	0.90	1.00	1.044	₪ 29,370
24/02/2022	4338/123	החשמונאים	2021	27	₪ 746,620	₪ 27,653	0.90	1.00	1.045	₪ 26,019
11/10/2021	5916/10/1	ז'בוטינסקי 20	1960	78	₪ 1,350,000	₪ 17,308	1.00	1.00	1.064	₪ 18,417
19/08/2021	5614/7	תל חי 6	1940	132	₪ 1,708,200	₪ 12,941	1.00	1.05	1.071	₪ 14,558
04/02/2021	5796/4/2	מנחם דניאל 5	1940	25	₪ 300,000	₪ 12,000	1.00	1.00	1.098	₪ 13,179
14/12/2020	4372/9/3	בילינסון 5	1960	35	₪ 400,000	₪ 11,429	1.00	1.00	1.105	₪ 12,632
06/07/2020	5803/20/1	יוספטל גיורא 31	1970	34.6	₪ 780,000	₪ 22,543	1.00	1.00	1.127	₪ 25,415
02/01/2020	5916/21/2	שלמה המלך 17	1920	45	₪ 600,000	₪ 13,333	1.00	1.00	1.153	₪ 15,372
שווי מ"ר בנוי בממוצע										**₪ 19,370**
בניכוי רווח יזמי									15%	₪ 16,844
בניכוי עלות בניה למ"ר										-₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח										**₪ 11,844**

[3] ליתר פירוט ראה עמוד 10 בשומת המשיבה.

- נתוני שכירות למסחר מהעיר רמלה מתוך מאגר נתוני נדל"ן:

תאריך	מיקום	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר, לפני התאמות	התאמה למיקום	מקדם גודל*	מקדם זמן**	דמ"ש למ"ר, לאחר התאמות
18/09/2022	שד' הרצל	קרקע	85	₪ 12,000	₪ 141	0.90	1.00	1.017	₪ 129
18/09/2022	שד' חיים וייצמן	קרקע	100	₪ 15,000	₪ 150	0.90	1.00	1.017	₪ 137
23/03/2022	הרצל	קרקע	65	₪ 8,500	₪ 131	0.90	1.00	1.042	₪ 123
10/03/2022	חיים ברלב 12	קרקע	30	₪ 3,000	₪ 100	1.00	1.00	1.044	₪ 104
10/03/2022	שד' חיים וייצמן	קרקע	40	₪ 3,600	₪ 90	0.90	1.00	1.044	₪ 85
10/03/2022	גיורא	קרקע	26	₪ 1,950	₪ 75	1.00	1.00	1.044	₪ 78
10/03/2022	שד' חיים וייצמן 16	קרקע	35	₪ 2,600	₪ 74	0.90	1.00	1.044	₪ 70
10/03/2022	שד' הרצל	קרקע	55	₪ 5,500	₪ 100	0.90	1.00	1.044	₪ 94
דמ"ש לחודש בממוצע									**₪ 103**
הפחתה למו"מ- 5%									**₪ 97**
דמ"ש למ"ר ממוצעים לשנה									**₪ 1,169**
שיעור היוון									**6.70%**
מהוון לצמיתות									**₪ 17,441**
יזמות									**15%**
בניכוי יזמות									**₪ 15,166**
בניכוי עלויות בניה									**₪ 5,000-**
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח									**₪ 10,166**

* חנויות מעל 100 מ"ר מקדם בשיעור 5%.

**הובא בחשבון מקדם זמן בשיעור שנתי של כ- 5%.

- סיכום שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח למסחר למועד מתן השומה (חלופה 2):

מהות הנתון	שווי מ"ר מבונה	שקלול	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח
עסקאות מכר	₪ 11,844	0.50	₪ 5,922
דמי שכירות	₪ 10,166	0.50	₪ 5,083
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל - למועד מתן השומה			**₪ 11,000**
התאמה למועד		**31/03/2021**	**0.9093**
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל - למועד 31/03/2021			**₪ 10,000**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון מהות הנכס, שטחו ומיקומו.
- השומה נערכה בהתאם לתקן מס' 1, והנחה כי הזכות הנישומה היא זכות הבעלות המלאה לקרקע ריקה ופנויה וללא מחוברים.
- הנכס הוערך עפ"י גישת השוואה לחנויות בנויות וכן בגישת היוון ההכנסות לנתוני היצע, תוך שילוב גישת העלות לחילוץ היתרה לקרקע. הגישות שוקללו במשקל שווה.
- התאמה לגודל – בניתוח עסקאות ההשוואה ניתנה תוספת בשיעור 5% לחנויות בשטח העולה על 100 מ"ר.
- התאמה לזמן – הובא בחשבון מקדם בשיעור 5% לשנה.
- התאמה למיקום – בוצעה התאמה למיקום בחלק מהעסקאות בשיעור 10%.

- עלויות פיתוח - נרשם כי נקבעו עפ"י שנת 2023 בהתאם לחוקי העזר העירוניים של העיר רמלה, מרכיב הקרקע 218 ₪ ולבניה 331 ₪, סה"כ: חלופה 1 (31.03.2021) - 21,160 ₪ (מוצמד), חלופה 2 (25.01.2023) 22,853 ₪.

9.2.3. תחשיבי השומה:

- חלופה מס' 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, למועד סיום החוזה הישן – 31.03.2021:

מהות הנכס	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
חנות	**41.6**	**1.00**	**41.60**
סה"כ שטח במ"ר אקווי'			**41.60**
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח, למסחר			**10,000 ₪**
אומדן שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**416,000 ₪**

- חלופה מס' 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, למועד מתן השומה:

מהות הנכס	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
חנות	**41.6**	**1.00**	**41.60**
סה"כ שטח במ"ר אקווי'			**41.60**
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח, למסחר			**11,000 ₪**
אומדן שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**458,000 ₪**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות מנתוני שכירות לחנויות דומות מהעיר רמלה, לרבות נתון שכירות בנכס הנדון, וכן על תחשיב חילוץ מחיוב דמי חכירה מהוונים על פי חוזה חתום מיום 28.10.2019 ליחידת מסחר סמוכה לנכס. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיגים וניתוחם:

- ניתוח חוזה חכירה ביחידת מסחר סמוכה:

דמי חכירה מהוונים ללא מע"מ	50,294 ₪
מקדם היוון מערך הקרקע	0.225
חילוץ ערך קרקע	223,529 ₪
שטח החנות	34.6
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ לחודש אוקטובר 2019	6,460 ₪
שווי מ"ר מבונה מתואם זמן למתן השומה במעוגל (i=5%)	**7,700 ₪**

- עסקאות השוואה למסחר מהעיר רמלה:

גו"ח	יום המכירה	כתובת	קומה	מחיר מוצהר	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	מקדם התאמה לזמן	מקדם גודל	שווי מ"ר בנוי מתואם	שנת בנייה
5620/1	16/01/2023	שלמה המלך	קרקע	₪ 550,000	31	₪ 17,742	1.001	1	₪ 17,763	1989
5804/51	08/11/2021	שד' וייצמן 17	קרקע	₪ 650,000	39	₪ 16,667	1.061	1	₪ 17,683	1970
5614/7	22/03/2021	תל חי 6	קרקע	₪ 1,708,200	132	₪ 12,941	1.094	1.05	₪ 14,869	1940
5796/4/2	04/02/2021	מנחם דניאל 5	קרקע	₪ 300,000	25	₪ 12,000	1.101	1	₪ 13,212	1970
4372/9/3	25/11/2020	בילינסון 5	קרקע	₪ 400,000	35	₪ 11,429	1.112	1	₪ 12,703	1960
5916/21/2	02/01/2020	שלמה המלך 17	קרקע	₪ 600,000	45	₪ 13,333	1.161	1	₪ 15,485	1920
5803/20/1	06/07/2020	יוספטל 31	קרקע	₪ 780,000	34	₪ 22,941	1.133	1	₪ 25,988	1970
שווי מ"ר בנוי בממוצע									**₪ 15,286**	

שווי מ"ר בנוי בממוצע	₪ 15,300
בניכוי יזמות 15%	₪ 13,304
עלויות בניה	-₪ 5,500
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל	**₪ 7,800**

- נתוני שכירות למסחר בעיר רמלה מתוך מערכת BMBY, אתר יד 2 וכן הסכם שכירות בנכס:

מס"ד	כתובת	קומה	דמ"ש מבוקשים	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים למ"ר
1	שד' שלמה המלך	קרקע	₪ 7,000	80	₪ 88
2	שד' חיים וייצמן	קרקע	₪ 2,800	30	₪ 93
3	אגוזי 7	קרקע	₪ 1,990	25	₪ 80
4	שד' חיים וייצמן 16	קרקע	₪ 2,600	35	₪ 74
5	הגדוד העברי 8	קרקע	₪ 5,500	60	₪ 92
ממוצע דמ"ש בהפחתה למו"מ					**₪ 81**

חוזה שכירות בנכס הנדון	שטח החנות	דמ"ש/חודש	דמ"ש למ"ר
	41.6	₪ 3,300	**₪ 79**

דמ"ש חודשיים למ"ר בממוצע	₪ 79
דמ"ש ממוצעים לשנה	₪ 948
שיעור היוון	6.70%
סה"כ שווי למ"ר מהוון לצמיתות	₪ 14,149
בניכוי יזמות 15%	₪ 12,304
עלויות בניה	-₪ 5,500
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל	**₪ 6,800**

- תחשיב שקלול שווי מ"ר מבונה למסחר בהתאם לנתוני ההשוואה:

מהות	שווי מ"ר מבונה	שקלול	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח
עסקאות מכר	₪ 7,800	1/3	₪ 2,600
נתוני דמי שכירות	₪ 6,800	1/3	₪ 2,267
מ"ר מבונה מחוזה שכן	₪ 7,700	1/3	₪ 2,567
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל למועד מתן השומה			**₪ 7,433**
התאמה למועד 31/03/2021			**0.9093**
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל ללא מע"מ וכולל פיתוח למועד 31/03/2021			**₪ 6,759**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון שטח הנכס, מהותו, גילו ומיקומו בסביבה וותיקה.
- שווי הנכס נערך ביחס לזכויות חוזיות בלבד, ללא תוספת זכויות נוספות או פוטנציאל עתידי.
- חיוב דמי חכירה מהוונים ליחידה שכנה – הפער בין שומת המשיבה לנכס הנדון אל מול החיוב ליחידה השכנה הינו 30%, כך שאין צדק בגובה התשלום.
- עלויות בניה - ניתנה הפחתת עלויות בנייה בסך 5,500 ₪/מ"ר, כיוון שהנכס הנדון שופץ ומצבו הפיזי טוב יותר מהמקובל בסביבה, לרבות קולונדה אשר יכולה לשמש כמשטח הסעדה.
- עסקה חריגה - בניתוח עסקאות המכר, ישנה עסקה בגו"ח 5803/20/01 המהווה עסקה חריגה, ומשכך לא הובאה בחשבון.
- התאמה לזמן - בניתוח נתוני ההשוואה בוצעה התאמה לזמן בשיעור 5% לשנה.
- התאמה לגודל – לנתון השוואה בו חנות בשטח 132 מ"ר בוצעה התאמה בשיעור 5%.
- ירידה בביקוש – חלה ירידה משמעותית בתנועת הקונים במרכז המסחרי הוותיק, מאחר שהוקם מתחם מסחרי מודרני ("רמבלס-סנטר"), לו נגישות תחבורתית טובה לכלי רכב ותחבורה ציבורית.
- שיעור היוון - נבחר שיעור היוון של 6.7% בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי 2022.
- עלויות הפיתוח – אין מחלוקת.

9.3.3. תחשיבי השומה:

- חלופה מס' 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למועד סיום החוזה הישן – 31/03/2021:

מהות	שטח נישום	אומדן שווי למ"ר מבונה	סה"כ אומדן שווי
שטחי מסחר	41.6	₪ 6,759	₪ 281,179.81
אומדן שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 280,000.00**

- חלופה מס' 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למועד מתן שומת המשיבה:

מהות	שטח נישום	אומדן שווי למ"ר מבונה	סה"כ אומדן שווי
שטחי מסחר	41.6	₪ 7,433	₪ 309,226.67
אומדן שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 310,000.00**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "Teams" ביום 25.12.2023 ובתגובה שהועברה, העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיגים:</u>**

- <u>עלויות בניה</u> - בחזית הנכס קיימת קולונדה אשר יכולה לשמש כמשטח הסעדה, קיימת קונסטרוקציית ברזל ובנוסף הנכס עבר שיפוץ וסטנדרט הבניה שלו טוב יותר מעסקאות ההשוואה, לכן יש להביא בחשבון עלויות בניה של 5,500 ₪ למ"ר, בניגוד ל- 5,000 ₪ למ"ר בשומת רמ"י.
- <u>חיוב דמי חכירה של יחידת השכן</u> - במרכז המסחרי חנויות קיבלו דרישת תשלום מרמ"י ומעיון בחיוב של דמי חכירה מהוונים לחנות סמוכה, שולמו כ- 50,294 ₪ (+מע"מ). בחישוב ערך הקרקע, מתקבל שווי מ"ר מבונה (ללא מע"מ) לאוקטובר 2019 בסך 6,490 ₪ ובהתאמה לזמן, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 7,700 ₪, לעומת שומת רמ"י בה התקבל שווי של כ- 11,800 ₪ המשקף שווי גבוה ולא סביר.
- <u>עסקאות השוואה</u> - שמאי רמ"י הביא בחשבון עסקאות שונות סביב העיר רמלה, כאשר שווי מ"ר בנוי המתקבל מהעסקאות אינו משקף שווי אחיד, כנראה בשל מיקום, גודל, ובנייה חדשה/ ישנה.
בשומתי התקבל שווי מ"ר בנוי בסך כ- 15,300 ₪ בעוד שבשומת רמ"י התקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 19,370 ₪ וזאת לאחר התאמות רבות. הפער נובע משימוש בעסקאות שלא מתאימות ומתן מקדמים רבים. יש להביא בחשבון עסקאות שמשקפות את מאפייני הנכס הנדון ולא עסקאות מבנייה חדשה. חשוב לציין כי בוצע שקלול בין כל נתוני השווי בשומתי וקיימת אחידות בין הנתונים. קיימת עסקה שנערכה במתחם הנדון (גו"ח 5803/20/1) והיא מהווה עסקת קצה אשר גבוהה ב- 40% ממוצע העסקאות ולכן אין להביאה בחשבון.
- <u>דמי שכירות</u> - החנות מושכרת למאפיה והובאו בחשבון דמי השכירות בנכס המתעדכנים במהלך השנים וזאת ניתן לראות בהסכם השכירות. נתוני ההיצע משקפים שווי מאוד דומה לדמי שכירות בנכס, כך שניתן להסיק כי דמי השכירות הינם ראויים. בשומת רמ"י קיימות עסקאות מאזורים מרכזיים לעומת מיקום הנכס הנדון, המצוי במיקום שאינו מרכזי. בנוסף, בסמוך לנכס הנדון נפתח מרכז מסחרי בשם "רמבלס סנטר" ובו נפתחו חנויות עוגן מרכזיות ולכן יש פחות תנועה בנכס הנדון.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- <u>עלויות בניה-</u> עלויות הבניה מחושבות ביחס לנתוני ההשוואה לפי 5,000 ₪ למ"ר. מרבית נתוני ההשוואה הם ממבנים ישנים. קיימת הכרעה בהשגה בנס ציונה בגו"ח 4722/82 ובה נקבעה עלות דומה בנתוני ההשוואה הכוללים גם מבנים ותיקים.
- <u>חיוב דמי חכירה בחנות סמוכה-</u> אותרה השומה שנערכה לחנות ביוספטל 31 של השמאית גלית אציל והשווי למ"ר מבונה שנקבע בשומתה הינו 7,337 ₪ למועד קובע 18/08/2019 (השומה לא הוצגה/ נשלחה). מכאן עולה כי השווי מ"ר מבונה למועדים שלנו שקבע שמאי המשיגים אינו סביר, במיוחד לאור עליית המחירים החדה לאחר תקופת הקורונה. שמאי המשיגים טען כי עסקה שבוצעה בחנות השכנה אינה מהימנה (מהווה עסקת קצה), כאשר בעת ניתוח דמי חכירה מהוונים הביא את אותה החנות כהשוואה. עסקת המכר בוצעה במרכז המסחרי הנדון והיא משקפת ומהימנה. ערכי השווי נבחנו על הצד הזהיר.
- <u>מקדם התאמה לגודל-</u> הנכס הנדון קטן יחסית וככל ששטח הנכס גדול יותר השווי למ"ר נמוך יותר, לכן בוצעה התאמה לגודל בניתוח עסקה בשטח של 132 מ"ר, אולי ראוי היה להביא בחשבון מקדם התאמה לחנויות מעל 50 מ"ר.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע ביעוד מסחר, בהתאם לחלופות השומה המפורטות לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי המתקבל ממקור נתוני ההשוואה וניתוח הנתונים ומקדמי התאמה רלוונטיים, אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי.

שמאי המשיבה הסתמך על גישת ההשוואה לחנויות בנויות בסביבת הנכס וכן על גישת היוון הכנסות, תוך שילוב גישת העלויות (חילוץ) לצורך אומדן מרכיב הקרקע. שמאי המשיגים התבסס על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות מנתוני שכירות לחנויות דומות מהעיר רמלה, לרבות נתון שכירות בנכס הנדון, וכן על חילוץ השווי מחיוב דמי חכירה מהוונים על פי חוזה חתום מיום 28.10.2019 ליחידת מסחר סמוכה לנכס.

בחנתי את עסקאות המכר בשומות הצדדים ובאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, קיימת שונות גבוהה בין המחירים המתקבלים, אשר ייתכן ונובעת מכך שמרבית החנויות במבנים ותיקים, שטח מדווח שונה, רמות שיפוץ, וכן פוטנציאל תכנוני / יתרת זכויות בלתי מנוצלת. לגבי עסקת ההשוואה במתחם הנדון (יחידה סמוכה) מיום 06/07/2020, העסקה חריגה ולכן לא הובאה בחשבון.

לפיכך, הכרעתי נערכה עפ"י גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת העלות ("חילוץ היתרה לקרקע") והתבססה על נתוני שכירות, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנכס הנדון, לרבות הסכם שכירות בנכס. ככלל ובהתאם להחלטת ועדת השגות, עסקה המבוצעת בנכס מהווה את הבסיס הטוב ביותר לצורך קביעת שווי השוק של אותו הנכס. כל זאת בתנאי שהעסקה אינה חריגה ו/או מושפעת מיחסים מיוחדים בין הרוכש למוכר. הסכם השכירות בנכס מיום 01.03.2022 נבחן אל מול נתוני השוואה נוספים. לאור האמור לעיל, לנתוני השכירות האחרים ניתן משקל נמוך יותר בשקלול לעומת הסכם השכירות בנכס הנדון, המשקף את מאפייני הנכס על יתרונותיו וחסרונותיו.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכויות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. שטח הנכס:

שטח הנכס הינו 41.6 מ"ר עפ"י נסח הרישום והזמנת השומה מרמ"י ובדומה לשומות הצדדים.

10.2.3. התאמה למיקום:

בהכרעתי ביצעתי התאמה בשיעור של עד 5% מנתוני ההשוואה ביחס למיקום נשוא השומה ורמת חשיפתו.

10.2.4. **<u>הפחתה למו"מ:</u>**

בניתוח נתוני דמ"ש מבוקשים למסחר הובא בחשבון מקדם הפחתה מקובל בגין מו"מ בשיעור של 5%.

10.2.5. **<u>תשלום דמי חכירה מהוונים:</u>**

שמאי המשיגים ציין תשלום דמי חכירה מהוונים לרמ"י ביחידה סמוכה לנכס הנדון, לצורך התבססות על ערכי הקרקע מהם חושב התשלום. שמאי המשיבה ציין בדיון כי התשלום מבוסס על שומה למועד קובע 18.08.2019

השומה לא הוצגה בפניי, ולכן לא נותחו הנתונים שבה, כפי שנכתב לצדדים בתגובה להתייחסות שמאי המשיגים לפרוטוקול דיון. כמו כן, שומת מקרקעין אינה מהווה עסקת השוואה והכרעתי מתבססת על נתוני השוואה הנכונים למועדים הקובעים בהתאם לתקינה השמאית.

10.2.6. **<u>עלויות בניה ורווח יזמי:</u>**

לצורך חילוץ היתרה לקרקע ביצעו שמאי הצדדים הפחתת רווח יזמי בשיעור 15%. שמאי המשיבה הפחית גם עלויות בניה בסך 5,000 ₪ למ"ר ואילו שמאי המשיגים סבור כי היות ובחזית הנכס קיימת קולונדה והנכס עבר שיפוץ, יש הפחית עלויות בסך של 5,500 ₪ למ"ר.

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי פרק יח' צוין, כי שיעור הרווח היזמי שיש להבין בחשבון לחנויות בחזית מסחרית קיימת הינו בגבולות 15%-20% ולמרכז מסחרי או קניון חדש בגבולות 30%-20%.

בהכרעתי זו, עלויות הבניה והרווח היזמי בנתוני ההשוואה הוערכו בממוצע, תוך התייחסות לשנת בנית המבנה בו ממוקמת החנות וכן מצבה הפיסי, על כן עלויות הבניה הממוצעות הינן 4,500 ₪ למ"ר (כולל תקורה וגמר) ושיעור הרווח היזמי הינו 15%.

10.2.7. **<u>שיעור היוון:</u>**

שמאי הצדדים מנתחים בשומתם את נתוני השכירות בשיעור היוון של 6.7%.

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה לשנת 2021 (נכון למועד הקובע בחלופה 1) שיעור ההיוון הינו 6.9% ואילו למחצית הראשונה לשנת 2022 השיעור הינו 6.7% (נכון למועד הקובע בחלופה 2). מדובר בממוצע כלל ארצי, כאשר בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור היוון נמוך מהממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור היוון גבוה מהממוצע. בהתחשב במיקום הנכס שאינו מיקום מסחרי סטנדרטי, הריני סבור כי יש להוסיף מרכיב של סיכון בשיעור 0.3% לממוצע שיעור ההיוון נכון למועד הקובע, קרי סה"כ שיעור היוון לחלופה 1 - 7.2% ולחלופה 2 – 7%.

10.2.8. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי, מר אוהד עיני, מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני שכירות מבוקשים לחנויות – אתר BMBY:

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש	דמ"ש למ"ר	התאמה למו"מ	התאמה למיקום	דמ"ש למ"ר מתואם
05/11/2023	העיר העתיקה - מזרח	85	₪ 8,500	₪ 100	0.95	0.95	90.25
06/11/2022	שד' חיים וייצמן 11	32	₪ 3,200	₪ 100	0.95	0.95	90.25
07/06/2022	חיים וייצמן 16	35	₪ 2,600	₪ 74	0.95	0.95	67.04
07/03/2022	הגדוד העברי 8	60	₪ 5,500	₪ 92	0.95	1.00	87.08
30/05/2021	שד' חיים וייצמן 14	100	₪ 9,500	₪ 95	0.95	0.95	85.74
16/12/2019	צה"ל 9	35	₪ 4,500	₪ 129	0.95	1.00	122.14
דמ"ש ממוצעים למ"ר							**90.42**

10.3.2. נתוני שכירות מתוך הכרעת יעקב הלוי בגו"ח 5619/10-11 הנכונים למועדים הקובעים בהכרעתו אפריל 2020 ואפריל 2022:

כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש/חודש	דמ"ש/מ"ר
דוד המלך 4	48	₪ 4,274	₪ 89
דוד המלך 4	47	₪ 4,000	₪ 85
דוד המלך 4	47	₪ 3,500	₪ 74
ממוצע	**47**	**₪ 3,925**	**₪ 83**

10.3.3. הסכם שכירות בנכס הנדון:

תאריך חתימת ההסכם	01/03/2022
דמ"ש לשנתיים	₪ 79,200
דמ"ש לחודש	₪ 3,300
שטח חנות רשום במ"ר	41.6
דמ"ש חודשיים למ"ר בנכס	**₪ 79**

10.3.4. שקלול וניתוח השווי:

מקור	דמ"ש	משקל	סה"כ
6 נתוני שכירות מבוקשים - BMBY	₪ 90	50%	₪ 45
3 הסכמי שכירות מהכרעת יעקב הלוי	₪ 83	30%	₪ 25
הסכם שכירות בנכס הנדון	₪ 79	20%	₪ 16
דמ"ש משוקללים			**₪ 86**

שווי מ"ר בנוי לחלופה 1 - לפי שיעור היוון ממוצע למסחר לשנת 2021	7.2%	₪ 14,323
רווח יזמי מופחת	15%	₪ 12,454
בהפחתת עלויות בניה ממוצעות	₪ 4,500	₪ 7,954
שווי מ"ר אקו' לחלופה 1		₪ **7,950**

שווי מ"ר בנוי לחלופה 2 - לפי שיעור היוון ממוצע למסחר הידוע במועד הקובע	7.0%	₪ 14,732
רווח יזמי מופחת	15%	₪ 12,810
בהפחתת עלויות בניה ממוצעות	₪ 4,500	₪ 8,310
שווי מ"ר אקו' לחלופה 2		₪ **8,310**

11. תחשיבי השומה:

11.1. תחשיב שווי – חלופה 1:

חלופה 1	מועד קובע	31/03/2021
מהות		**סה"כ**
שווי מ"ר אקו' - חלופה 1		₪ **7,950**
שטח במ"ר		41.60
סה"כ אומדן שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח - במעוגל		₪ **331,000**

11.2. תחשיב שווי – חלופה 2:

חלופה 2	מועד קובע	25/01/2023
מהות		**סה"כ**
שווי מ"ר אקו' - חלופה 2		₪ **8,310**
שטח במ"ר		41.60
סה"כ אומדן שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח - במעוגל		₪ **346,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, תת חלקה 13, חלקה 20 בגוש 5803, הממוקם ברחוב גיורא יוספטל 31 בעיר רמלה, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, הינה כדלקמן:

חלופה 1 (31.03.2021) – 331,000 ₪ (שלוש מאות שלושים ואחד אלף ש"ח)

חלופה 2 (25.01.2023) – 346,000 ₪ (שלוש מאות ארבעים ושישה אלף ש"ח)

הערכים הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ וכוללים עלויות 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,
יוסף מגן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

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