תאריך עברי : ט״ז בשבט תשע״ט
תאריך לועזי : 22.1.2019
מס׳ תיק לקוח : 10056611א
מספרינו (אופק) : 33625
לקביעת שכ״ט : 7.9 יח׳ שומה

לכבוד:

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

מר יוסי אורון
שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)
השבעה 8, בית שמש
oronyossi@gmail.com

מר יוסף זרניצקי
שמאי מקרקעין (מטעם המשיג)
מונטיפיורי 39, תל אביב
office@sarnitzky.co.il

שומה מבוססת הנחה (היפותטית)

הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304

קרקע למסחר, גוש 1913 חלקה 101 , רחוב הרימון- קריית גת

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 1.5.2018, 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 29.5.2017, נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יוסי אורון להלן: ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה שבנדון מיום 30.11.2017, הוגשה מטעם החוכרת בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יוסף זרניצקי, להלן: ״**שמאי המשיגה**״.

1.3. בתאריך 6.9.2018 התקיים דיון במשרדנו, ללא נוכחות נציגי המשיגה.[1] סיכום עיקרי הדיון הופץ ביום 13.9.2018 לצדדים, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 10.10.2018

1.4. בתאריך 3.10.18 התקבלו מסמכי השלמה מאת שמאי המשיגה.

[1] כפי שפורט בהרחבה בתקציר הדיון, הוחלט על ידינו לקיים את הדיון במעמד צד אחד.

2. נתוני זיהוי

גוש	: 1913.
חלקה	: 101 (בשלמות)
מהות הנכס	: קרקע למסחר בשטח 1,779 מ״ר.
כתובת	: רח׳ הרימון 56 פינת הגפן 2.
ישוב	: קריית גת.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להשגה הוא המועד קובע בשומת שמאי המשיבה - 16.3.2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע״י החת״מ, ביום 22.11.2018.

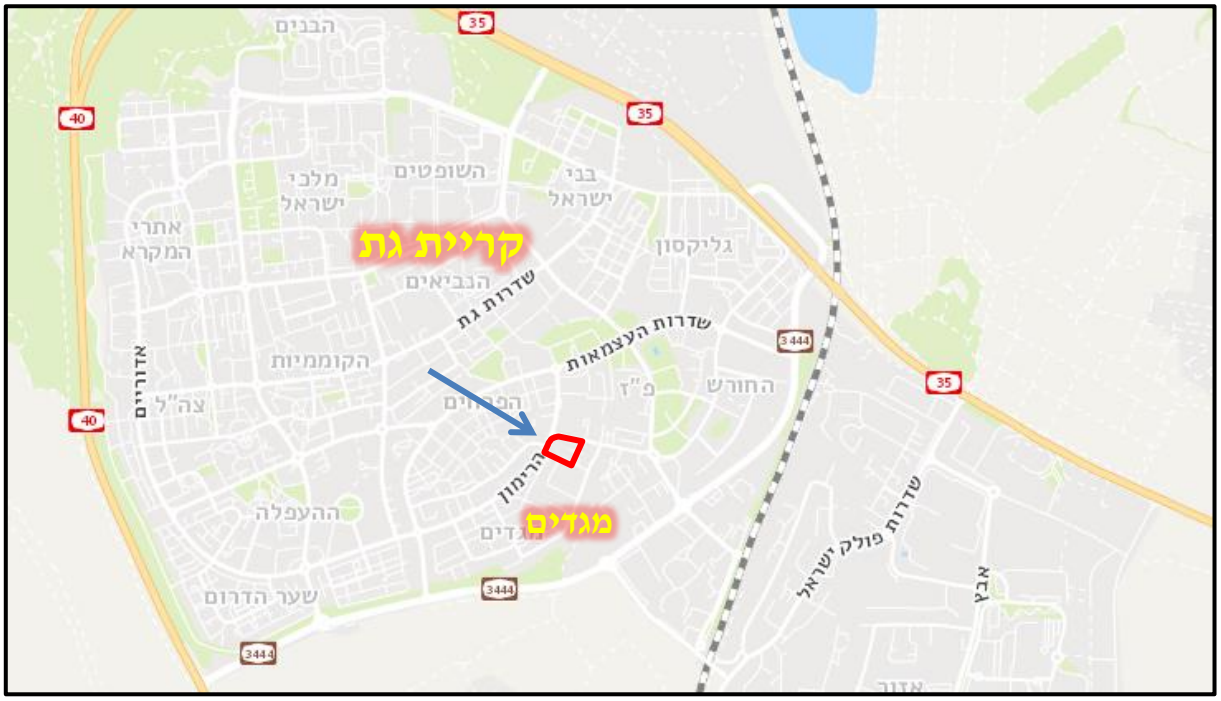
6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה:

הנכס הנדון מצוי בתחום שכונת ״מגדים״, בחלקה הדרום מזרחי של העיר קריית גת.

סביבת הנכס מתאפינת בשימושים מעורבים הכוללים בין היתר: מגורים בבנייה רוויה וצמודת קרקע, מבני ציבור ומסחר דוגמת: בנקים, אולמות ארועים, מרכז מסחרי ״קניון גת״, חנויות הפזורות בקומות הקרקע של בנייני מגורים, משרדי ממשלה, בתי ספר, גני ילדים, קופות חולים וכיו״ב.

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



6.2 **<u>הנכס:</u>**

הנכס הנדון מהווה מגרש פינתי, הממוקם בצד הדרומי של פינת הרחובות: "הרימון" 56 ו"הגפן 2, בעיר קריית גת. שטחו 1,779 מ"ר, צורתו רגולרית דמוית טרפז בעל צלע צפון מערבית מקומרת, שבסיסו הרחב מצוי מצד מזרח. אורכו הממוצע כ- 48 מ"א ורוחבו הממוצע כ- 37 מ"א. פני הקרקע בעלי שיפוע קל היורד ממערב למזרח, לאורך רחוב הגפן מזרחה.



בעת הביקור נמצא כי על המגרש בנוי מבנה מסחרי, חד קומתי, בשטח 484.3 מ"ר,[2] המשמש כחנות כל-בו לכלי בית בשם "מיקס סטור". למבנה חזיתות לכוון הרחובות "הרימון" ו"הגפן. סביב המבנה בצדו הצפוני והמערבי קיימת רחבה מרוצפת אבנים משתלבות, כהמשך רציף למדרכה. בצדו העורפי ממזרח מוסדרת גישה ישירה לכלי רכב מרחוב "הגפן" לחניה, כאשר הגישה הרגלית ממנה אל החנות מתבצעת בעזרת 8 מדרגות. בעורפו הדרומי של המבנה יש רחבת עפר, המשמשת אף היא לחניית כלי רכב.

המבנה מיושן ובנוי ברובו בנייה קונבנציונלית, הקירות בלוקים בחיפוי טיח חלק והגג שטוח מבטון. בעורפו הדרומי מצוי מקלט עם גישה ישירה מהחנות (תקרה בגובה 2.2 מ'). פנים המבנה מרוצף קרמיקה, התקרה אקוסטית עם תאורה עילית שקועה, המיזוג מרכזי. ניכר כי מצבו הפיזי של המבנה ברמה בינונית, בתחזוקה סבירה.

[2] עפ"י היתר בניה מיום 1.7.1970: שטח כולל של המבנה 431.2 מ"ר + מקלט בשטח 53.1 מ"ר. בפועל, בצד המזרחי קיימת תוספת בשטח כ- 110 מ"ר (חצר שנסגרה + תוספת בניה) ללא היתר בניה, בה מופעל סניף לחלוקת דואר ואינה חלק מהכרעה זו.

מבט אל חזיתות הנכס מכוון צפון מערב



מבט מכוון צפון מזרח אל עורפו המזרחי של הנכס



מבט מכוון מערב אל עורפו הדרומי של הנכס



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 **נסח רישום:**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, ביום 18.12.2018, עולה תמצית הפרטים הבאים:

גוש	:	1913.
חלקה	:	101.
שטח	:	1,779 מ"ר.
בעלויות	:	רשות הפיתוח בשלמות.
חכירה ראשית	:	אמות השקעות בע"מ, בשלמות, עד ליום 31.3.2017.

7.2 **חוזה חכירה:**

הועבר לידינו חוזה חכירה (מסחר ושירותים) מהוון מיום 12.2.2006, שנחתם בין רמ"י (להלן "המחכיר") לבין "אמות השקעות בע"מ" (להלן "החוכר"), ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

זיהוי המוחכר	:	גוש 1913 חלקות 101 (בשלמות).
המקום	:	קריית גת.
השטח	:	1,779 ממ"ר בערך.
גו"ח	:	1913/101 (בשלמות).
לפי תכנית מפורטת	:	106/03/9.
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מיום 1.4.1968 ועד ביום 31.3.2017.
תקופת החכירה הנוספת	:	49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	מסחרי.
היעוד	:	מסחר ושירותים אחרים.
קיבולת הבנייה	:	50% בקומה, ב- 3 קומות, ובסה"כ 150% המסתכמים בשטח בסך 2,669 מ"ר מבונים.

7.3 **חוזה שכירות מהנכס הנדון:**

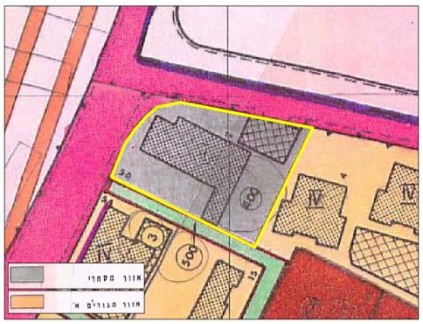
הועבר לידינו חוזה השכירות של הנכס מושא ההכרעה שנחתם ביום 20.5.2013. להלן עיקרי החוזה:

- המושכר: מבנה הכולל אולם, מחסנים, שירותים, מקלט, חצרות וגגונים בשטח בנוי של כ- 480 מ"ר.
- מטרת השכירות: חנות כל בו לממכר כלי בית/צעצועים/דברי נוי בלבד.
- תקופת השכירות: 1.1.14-31.12.18, בדמ"ש חודשיים בסך 23,000 ₪.[3]
- תקופת אופציה אוטומטית: 1.1.19-31.12.23, בדמ"ש חודשיים בסך 24,150 ₪.
- הצמדה למדד: הערכים צמודים למדד שפורסם ב- 2.13.
- עבודות התאמה: המשכירה תישא בעלות 46,000 ₪ והשוכר יישא ביתרת עלות העבודות בפועל.

[3] בהתאם לשומת המשיגה דמי השכירות המתקבלים בפועל - 23,667 ₪/חודש.

8. מצב תכנוני:

8.1 תכנית מפורטת מס' 106/03/9 - התכנית הרלוונטית לשומה:



תכנית מס' 106/03/9, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 26.3.1981 בי.פ 2699 - רובע המגדים.

מטרות התכנית הן, בין היתר, תכנון רובע המגדים, ביטול תכניות קיימות, חלוקה לאזורי מגורים וקביעת יעודים שונים.

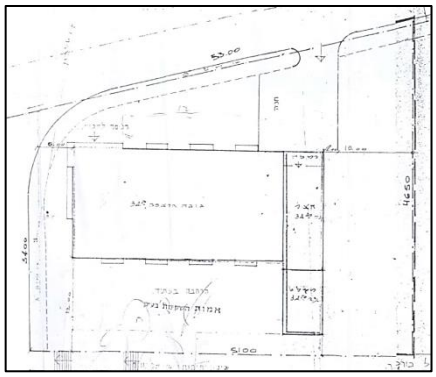
בהתאם לתוכנית זו מושא השומה מופיע כמגרש מס' 400 ביעוד "אזור מסחרי" (צבע אפור בתשריט), שטחו כ- 1,875 מ"ר. להלן טבלת אחוזים וחוקי הבניה כמופיע בתקנון התכנית:

האזור	הצבע בתשריט	שטח מינימלי	מס' יח' במגרש	% בניה או שטח בניה מקסימלי ליח"ד	מבנה עזר	מספר קומות	קווי בנין
אזור מסחרי	אפור	250 מ"ר	בהתאם לתכנית בניה שתוגש	50% בקומה	-	3	חזית: כמסומן בתשריט. צד: 3 מ'. אח': 3 מ'

הערה כללית לגבי קווי בנין: קווי בניה קיימים בשטח פני כניסת התכנית לתוקף ישארו בעינם כל עוד הבניין קיים, לגבי בנייה חדשה יחייב קו בנין בהתאם לתכנית ולתשריט.

8.2 רישוי:

נספח בקשה להיתר בניה:



הועבר לידינו מאת רמ"י, נספח בקשה להיתר בנייה הנושא חותמת "ועדה מקומית לתכנון ובניה גת - לכיש", מיום 1.7.1970:

בהתאם לבקשה להיתר השטחים הכוללים המאושרים לבניה בק"ק: **431.2 מ"ר + מבנה עזר: 53.1 מ"ר. סה"כ 484.3 מ"ר.**

הערת הח"מ: בתשריט הבקשה להיתר מסומנת חצר מתוחמת בקירות בלבד.[4]

[4] כפי שנמצא ביום הביקור, חצר זו נסגרה ללא היתר ומשמשת יחד עם תוספת בניה לא חוקית בצד המזרחי, עבור סניף לחלוקת דואר. סה"כ כ- 110 מ"ר ללא היתר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי בשומות הצדדים, ללא פיתוח וללא מע"מ:

תיאור	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
שווי זכויות הבעלות החוזית במרכיב הקרקע	1,816,000	740,000

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:[5]

בקביעת ערכי הבסיס ביעוד למסחר, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה בהתבסס על 11 עסקות מכר של נכסים מסחריים, בתחומי העיר קריית גת, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע, כלהלן:

עסקאות מרחוב דרך הדרום 9:

נותחו 3 עסקאות מהשנים 2015-16, לחנויות בשטח 142-202 מ"ר. לאחר ביצוע התאמות: למועד (1.05), למיקום ולגודל (0.85), התקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בסך: 8,221 ₪/למ"ר. לאחר ניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלויות בנייה (4,500 ₪/מ"ר), התקבל שווי מתואם בסך: 2,351 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ.

עסקאות מרחבי העיר (רחובות: הגפן, לכיש, הרימון, כיכר פ"ז, מיכה)

נותחו 8 עסקות מכר משנת 2016 לחנויות בשטח 16-63 מ"ר. לאחר ביצוע התאמות: למועד (1.05) ולגודל (0.7), התקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בגבולות 4,964 ₪/מ"ר. לאחר ניכוי רווח יזמי (15%) והפחתת עלויות בנייה (2,500 ₪/מ"ר) התקבל שווי מתואם בסך: 1,817 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ.

ממוצע הערכים מוביל לשווי מ"ר מבונה בסך **2,084** ₪, **כולל פיתוח וללא מע"מ.**

9.2.2 עקרונות התחשיב:

- נקבע שאין כדאיות כלכלית בבניית קומות א' ו-ב' מעל קומות הקרקע. לפיכך, הובא בחשבון מקדם בשיעור של 10% עבור ז"ב מעל ק"ק בגין אפשרות לניצול בעתיד.
- הובאה בחשבון תוספת שטחי שירות בשיעור 5% מהשטח העיקרי לכל קומה, מאחר והתכנית אושרה לפני פברואר 1992.
- הובא בחשבון שטח אקווי' עפ"י החישוב כדלקמן:[6]

קומה	תיאור	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
ק"ק	עיקרי	50%	889.5	1	890
	שירות	5%	44.48	0.5	22
קומות א' וב'	עיקרי	100%	1,779	0.1	178
	שירות	10%	177.9	0.05	9
סה"כ שטח אקווי'					1,099

- בוצע ניכוי עלויות פיתוח עבור השטח שחושב בקומות העליונות כאפשרות לבינוי בעתיד.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים של השמ"ר, בסך: 473,659 ₪.[7]

---

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

[6] לא הוצגה התייחסות לחנייה שתידרש בגבולות המגרש בהתייחס להיקף ז"ב שינוצל.

[7] **473,659** ₪ = 110 ₪ * (1,779 מ"ר קרקע + 250 ₪ * 890 מ"ר ק"ק + 44 מ"ר ק"ק + 178 מ"ר בינוי בקומות א' וב').

9.2.3. **תחשיב השומה:**

שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	2,084 ₪
סה"כ שטח אקווי' במ"ר	1,099
שווי הקרקע נשוא השומה כולל פיתוח	2,289,194 ₪
הוצאות פיתוח	473,659 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**1,816,000 ₪**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**[8]

שמאי המשיגה קובע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת היוון ההכנסות מדמי השכירות המשולמים בפועל בנכס הנדון, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע. לאחר הוון (8%) של דמי השכירות החודשיים (23,667 ₪), התקבל שווי בסך 3,350,000 ₪. לאחר ניכוי יזמות (22%) והפחתת עלויות בניה (5,000 ₪/מ"ר),[9] התקבל שווי קרקע בסך 484,836 ₪. בחלוקת שטח המבנה (485 מ"ר הכולל מקלט בשטח 53.1 מ"ר), התקבל שווי בסך **1,000** ₪ **כולל פיתוח וללא מע"מ.**

לשם אינדיקציה בלבד, שמאי המשיגה מציג שווי בסך 1,355 ₪/מ"ר מבונה למסחר, שהתקבל בשומת הכרעה לפי תיקון 84 למועד קובע 30.10.2015, באזור התעשיה של קריית גת.[10] כמו כן, הוא מציג מס' נתוני עסקות מכר של חנויות בעיר מהשנים 2015-2016, אך לא מנתחן או מביאן בחשבון בקביעת השווי בשומתו.

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובאו בחשבון כל הזכויות האפשריות לבניה עפ"י תכנית 106/03/9, בשיעור של 50% לקומה ב- 3 קומות.[11]
- הובא בחשבון מקדם שווי בשיעור 40% לזכויות הבניה בקומות א' ו- ב', ביחס לשווי מ"ר מבונה בק"ק.
- לא הוצגה התייחסות לחנייה שתידרש בגבולות המגרש בשל הבינוי הנוסף.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בסך 862,815 ₪, למלוא זכויות הבניה שחושבו.[12]

9.3.3. **תחשיב השומה:**

קומה	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח	עלויות פיתוח למ"ר מבונה	שווי למ"ר מבונה ללא פיתוח	סה"כ
ק"ק	890	1,000 ₪	323 ₪	677 ₪	602,192 ₪
קומות עליונות	1,779	400 ₪	323 ₪	77 ₪	136,983 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ					**740,000 ₪**

[8] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 16 בשומת המשיגה.

[9] סך עלויות הבניה 6,250 ₪ בניכוי פחת בשיעור (20%) סה"כ 5,000 ₪.

[10] גוש 3036, חלקות 43-40, קרקע בשטח כ- 20 דונם למסחר ותעשיה, ברחוב הפלדה 3, השטח למסחר כ- 6,500 מ"ר.

[11] לא הוצגה התייחסות לחנייה שתידרש בגבולות המגרש בהתייחס להיקף ז"ב שינוצל.

[12] **862,815** ₪ = 110 ₪/מ"ר קרקע * 1,779 מ"ר + 250 ₪/מ"ר בנוי * 2,669 מ"ר

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

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- שמאי המשיגה מציג שומת הכרעה של השמאי מר שלומי יפה ביחס למגרש מסחרי ריק בשטח 20 ד' המצוי בא.ת. קריית גת למועד הקובע 30.10.2015, תוך מתן מקדמי התאמה למיקום וזמינות בשיעור של 25%, קרי, מדובר בנכס נחות משמעותית מנשוא השומה, שאינו בר השוואה.
- שמאי המשיגה הציג עסקאות מכר לשטחי מסחר בקריית גת ולא הביא בחשבון מקדמי התאמה בגין זמן, מיקום וגודל הנכס, כך שלמעשה לא בוצע שום ניתוח לגביהן.
- שמאי המשיגה התבסס על חוזה השכירות בנכס הנדון. ניתוח החוזה בשומתו חושב לשטח ברוטו הכולל את שטח המקלט, ללא מתן מקדם נמוך יותר למקלט. בהמשך מכפיל השמאי את השווי למ"ר ברוטו שקיבל בשטח האקווי' שנקבע לפי השטחים העיקריים בלבד, כך שבסופו של דבר מתקבל שווי נמוך יותר.
- מדובר בשומה לצורך גביית דמי חכירה מהוונים כך שלא נכון להשתמש במונח "פוטנציאל" כפי שטענתי. לטעמי אין כדאיות בבניית קומות א' וב', מצד שני, לא ניתן להתעלם מהעובדה שקיימות זכויות בנייה נוספות. עצם האפשרות לבנייה נוספת גם כאשר היא אינה כדאית נכון למועד השומה, מעלה באופן מסוים את שווי הנכס, לטעמי בכ- 15%.
- הבאתי בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות, מהסיבה שלא היו בידי תעריפי ההיטלים שנגבים ע"י עיריית קריית גת. כמו כן בשומתי נוכו גם עלויות הפיתוח, ביחס לתרומה המסוימת של "האפשרות לבנייה נוספת".

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיגה:</u>**

- שמאי המשיגה בחר שלא להגיב מעבר למפורט בשומתו ולהצגת מסמכים חסרים לאחר הדיון.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לגישת השומה הרלוונטית, מהות נתוני ההשוואה הראויים ודרך ניתוחם, וכן לשאלת הכדאיות הכלכלית בניצול מלוא קיבולת הבנייה לפי תב"ע. להלן התייחסותי לנושאים אלה:

10.1.1 גישת השומה ועסקות השוואה:

אני מקבל את גישת השומה שעליה התבססו הצדדים, אך איני מקבל חלק מעסקות ההשוואה.

חוזה השכירות מהנכס הנדון, שעליו התבסס שמאי המשיגה, הוא נתון ההשוואה הישיר ביותר, ולכן אנתחו בהכרעתי. על מנת לבחון את ערכי השווי המתקבלים מהסכם השכירות, ינותחו גם עסקות מכר עדכניות ככל האפשר, של חנויות במרכזים שכונתיים הדומים במאפייניהם למיקום הנכס הנדון.[13]

לפיכך, לא יובאו בחשבון עסקות השוואה שלא מייצגות מסחר שכונתי, דוגמת: קניונים, מסחר בסמוך למתחם "ביג" ומסחר מהמרכז המסחרי פ"ז שנחשב למבוקש מאוד. כמו כן, לא יובאו בחשבון עסקות מכר של נכסים המדווחים כמסחר אך מהווים בפועל משרדים.[14]

10.1.2 כדאיות כלכלית לניצול זכויות בניה מעל קומת הקרקע:

אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה כי אין כדאיות כלכלית בניצול זכויות בניה מעל קומת הקרקע. עם זאת, אין מקום להביא בחשבון זכויות בניה אלה במקדם אקווי', בדומה לתחשיב בשומתו, מהסיבות הבאות:

בחינת תקן החנייה הנדרש למסחר מעלה כי במגרש הנדון לא ניתן לנצל זכויות בניה מעבר לקומת הקרקע, מבלי שיקום הצורך בהקמת חניה תת קרקעית.[15]

ערכי השווי למסחר שכונתי בקומה א' נמוכים משמעותית מהשווי בקומת הקרקע ובשל כך, מאיינים את הכדאיות הכלכלית בבניית קומות מסחר מעל קומת הקרקע, כל שכן הקמת חניה תת קרקעית עבורן.

בחינתי מעלה שאין כדאיות בניצול זכויות בניה בקומות שמעל קומת הקרקע, גם בעבור שימוש למשרדים,[16] שכן ערכי השווי המתקבלים למשרדים נמוכים מעלות בניית החנייה התת קרקעית שתידרש בעבורם.[17]

לאור האמור, בהכרעתי יובא בחשבון ניצול זכויות בניה למסחר בקומת הקרקע בלבד.

---

[13] ראו פירוט בסעיף 10.3.

[14] מבדיקה עולה כי הנכסים בשד' לכיש המוצגים בשומת המשיבה, מגלמות משרדים ולא מסחר.

[15] בברור שערכתי מול מחלקת ההנדסה של עיריית קריית גת, נמסר לי כי יש לחשב את תקן החנייה למסחר בהתאם לתקן החניה הארצי ובגבולות המגרש, לפי מקום חניה אחד לכל 40 מ"ר שטחי מסחר.
22 מקומות חניה לרכב פרטי - 550 מ"ר, 2 מקומות חניה תפעולית - 120 מ"ר, שטח למעברים וגינון - 120 מ"ר, סה"כ כ- 790 מ"ר, **המותירים יתרת שטח מבונה למסחר בקומת הקרקע, בסך כ- 990 מ"ר.**

[16] בהתאם לוועדה המקומית זכויות הבניה במגרש הנדון ניתנות לניצול גם לשימושי משרדים.

[17] מניתוח עסקות השוואה למשרדים מתקבל שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח בגבולות 1,300 ₪ (וראו פירוט בסעיף 10.3 מטה). עלות הקמת חניה תת-קרקעית מוערכת בכ- 2,500 ₪/מ"ר. בהתאם לתקן ממוצע של מקום חנייה אחד לשטח של 40 מ"ר מבונה למשרדים עולה כי עלות הקמת חניה תת-קרקעית אחת בשטח 35 מ"ר (כ- 87,500 ₪), גבוהה משווי 40 מ"ר מבונים למשרדים (כ- 52,000 ₪).

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

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

- **<u>שיעור היוון</u>** - 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 אני מקבל את קביעת שמאי המשיגה להיוון דמי השכירות בשיעור 8%.
- **<u>יזמות</u>** - שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה לרווח יזמי בסך 15-20% בהתאם לקווים המנחים פרק י"ח, בעוד שמאי המשיגה מביא בחשבון יזמות בשיעור 22% בנכס נשוא השומה. כיוון שנכסי ההשוואה שנבחרו לבסוף בהכרעה זו כללו חזית מסחרית, יחושב בהתאם לקווים המנחים רווח יזמי בשיעור 20%.
- **<u>התאמה לזמן</u>** - אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה למתן התאמה בשיעור 5% שנתי.
- **<u>התאמה להיקף/גודל</u>** - שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה לגודל ביחס לשטח נכסי ההשוואה בשיעור שנע בטווח של 15%-30% על השווי הבנוי, מה שמבטא הפחתה בשיעור של 30%-60% על מרכיב הקרקע.
אני מקבל את גישת שמאי המשיבה למתן התאמה להיקף, אך לא את שיעור ההתאמה, שמוביל להפחתה חריגה בהיקפה, על מרכיב הקרקע. לפיכך, בהכרעתי תובא בחשבון הפחתה ממוצעת להיקף בשיעור 15% ביחס לשווי הבנוי, המייצגת הפחתה בשיעור כ- 30% על שווי הקרקע כולל פיתוח.
- **<u>התאמה למיקום</u>** - בשל קרבתו של הנכס הנדון לסביבת המרכז העירוני, תובא בחשבון התאמה ביחס למיקומם של חלק מנכסי ההשוואה.
- **<u>עלות בניה</u>** - בניתוח עסקאות ההשוואה קבע שמאי המשיבה עלויות בניה בסך 2,500 ₪/מ"ר בנוי במבנים המיושנים. שמאי המשיגה קבע עלויות בניה מנוכות פחת בסך 5,000 ₪/מ"ר בנוי, בנכס הנדון.
אני דוחה את קביעת הצדדים. הנכס הנדון מהווה מבנה מיושן ובסיסי בן כ- 45 שנה במצב בינוני ובהתאם לכך צריכה להשתקף גם עלות הבניה. עלותו של מבנה מסחרי בסיסי ומיושן, בניכוי פחת סביר ובהתייחס לתחזוקה הבסיסית שבוצעה בו במהלך השנים, תנוע סביב 3,000-4,000 ₪/מ"ר לכל היותר וכממוצע תובא בחשבון עלות בסך 3,500 ₪/מ"ר. המצב הכללי תואם גם את נכסי ההשוואה שחלקם במצב טוב וחלקם מיושנים וכממוצע תובא גם בהם עלות בניה בסך 3,500 ₪/מ"ר בנוי.
- **<u>דחייה</u>** - הכרעתי נדרשת לשווי קרקע ריקה ופנויה, בעוד שנתוני ההשוואה מתייחסים לנכסים בנויים ומניבים. לפיכך, תובא בחשבון בהכרעתי הפחתה לדחייה בשיעור 6%, המשקפת דחייה של כשנה.
- **<u>שטח אקווי' בניתוח חוזה השכירות</u>** - חוזה השכירות מגלם שטח בנוי הכולל חניה בשטח המגרש, שטח למעברים וגינון וכן יתרת שטח חצר שנדרש לנטרלה ביחס לנתוני ההשוואה ובהתאם לכך תובא בחשבון בשיעור 10%. כמו כן, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה בדבר המשקל שניתן למקלט בניתוח חוזה השכירות. בביקור בנכס עולה כי המקלט מיושן, מהווה יחידה עורפית בשטח גדול (כ- 53 מ"ר) ולה תקרה נמוכה (2.2 מ'), מה שמהווה מגבלה ברצף המסחרי ואף בשימוש אופטימלי לאחסנה. **בהתאם לכך, בניתוח חוזה השכירות יובא בחשבון שטח המקלט במקדם 0.5.**

10.2.2. **<u>תוספת שטחי שירות:</u>**

תכנית 106/03/9 אושרה לפני פברואר 1992. לפיכך, בהתאם לסעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, וכן בהתאם לפרק י"ז לקווים המנחים, הוסיף שמאי המשיבה שטחי שירות בשיעור 15% ביחס לשטח העיקרי בתכנית.

באופן עקרוני, אני מקבל את גישת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון תוספת שטחי שרות במקרים

שבהם התב"ע אושרה לפני 1992. עמדה זו תואמת גם את מדיניות הוועדה המקומית וכן את החלטת הנהלת רמ"י מס' 5761 מיום 15.12.1999.[18]

תכנית 106/03/9 אינה מגדירה שטחי שרות ועל כן ניתן להוסיף עד 20% שטחי שירות בפטור מתשלום. למרות זאת, בשל דרישות תקן החנייה לא ניתן יהיה לנצל את מלוא התוספת האפשרית, אלא בשיעור 10% בלבד. **לפיכך, בהכרעתי תובא בחשבון תוספת שטח שירות בסך 10% לזכויות הבניה המוקנות בתכנית 106/03/9, ובסה"כ כ- 978 מ"ר מבונה למסחר בקומת הקרקע.**[19] שטח זה מתיישב עם השטח המבונה האפשרי בסך 990 מ"ר בקומת הקרקע, שנותר לבניה לאחר שהובאו בחשבון שטחי החניה והמעברים.[20]

תוספת שטחי השירות תובא בחשבון במקדם 0.5, כביטוי למימושם מעבר להיקף הבינוי שמעבר לשטח המוקנה בתכנית.

10.2.3. **<u>עלויות פיתוח לחישוב:</u>**

שמאי הצדדים הביאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים. אני דוחה את גישת הצדדים, שכן בעיר קריית גת נהוג לגבות היטלי פיתוח בהתאם לחוקי העזר ותאגיד המים. מבדיקה שנערכה עם חשב אגף ההנדסה בעיריית קריית גת נמסרו לי התעריפים הרלוונטיים, כדלהלן:

תיאור	למ"ר קרקע	למ"ר מבנה
היטל סלילת כביש	38.34	94.89
היטל סלילת מדרכה	20.41	50.54
היטל שצ"פ	20.07	49.67
דמי הקמה - צפיפות נמוכה		121.17
סה"כ למ"ר	**78.82**	**316.27**
שטח הנכס	1,779	978.5
סה"כ במעוגל	**450,000 ₪**	

[18] בהתאם להחלטה זו, במקרה שההקצאה נעשתה עפ"י תכנית שבה אין הבחנה בין שטחי שרות לשטחים עיקריים, יש לפטור מתשלום בגין שטחי שרות עד לשיעור 20% מסך השטחים העיקריים.

[19] **978 מ"ר מבונה** = 1.1 תוספת שטחי שירות * 50% ז"ב * 1,779 מ"ר קרקע.

[20] ראה ס' 10.1.2.

10.3. **נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:**

10.3.1. **חוזה השכירות בנכס הנדון:**

דמי שכירות בפועל למבנה בשטח כ- 480 מ"ר		₪23,667
דמ"ש מהוונים	8%	₪3,550,050
בניכוי יזמות	1.2	₪2,958,375
בניכוי עלויות בניה	₪3,500	₪1,263,325
שטח המגרש במ"ר		1,779
שטח כולל של המבנה במ"ר עפ"י היתר		484.3
מתוכו שטח המקלט במ"ר לפי היתר		53.1
יתרת שטח עיקרי במ"ר		431.2
שטח חניה נחוצה ומעברים במ"ר		523.7
שטח החצר בניכוי תכסית בינוי ושטח נחוץ לחניה ולמעברים במ"ר		771
שטח אקווי' מקלט	0.5	26.6
שטח אקווי' יתרת חצר	0.1	77.1
סה"כ שטח אקווי'		**534.8**
שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ		**₪2,362**

10.3.2. **עסקאות למסחר שכונתי - מס שבח**

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	שטח מדווח	שנת בניה	תמורה	התאמה לזמן	התאמה למיקום	שווי מתואם למ"ר בנוי
4.1.16	1564/192	מיכה 2	קרקע	52	1950	₪320,000	1.05	1.1	**₪7,108**
21.2.16	1883/79/1	הרימון 38	1	42	1980	₪300,000	1.05	1.05	**₪7,875**
8.3.16	1902/123/1	לכיש 39	קרקע	20	1974	₪329,998	1.05	0.9	**₪15,592**
9.10.16	1909/14/13		1	38	1979	₪353,000	1.00	1	**₪9,289**
27.7.17	1901/89/17	גת 118	1	39		₪130,000	1.00	1.1	**₪3,667**
11.12.17	2436/3	מלכי ישראל 162	1	24	1998	₪370,000	1.00	0.9	**₪13,875**
25.12.17	1913/98	הזית 158	1	15	1970	₪141,000	0.95	1.1	**₪9,823**
4.2.18	2423/42/45	הרימון 4	1	46	1989	₪430,000	0.95	1	**₪8,880**
5.7.18	1913/98	הזית 49	1	15	1960	₪120,000	0.95	1.1	**₪8,360**
						ממוצע שווי מ"ר בנוי ללא חריגים			**₪8,600**
						לאחר הפחתה להיקף	0.85		₪7,310
						בניכוי יזמות	1.2		₪6,092
						בניכוי עלות בנייה בנכסי ההשוואה	₪3,500		₪2,592
						שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪2,592**

ממוצע הערכים למסחר:

שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 2,480**

10.3.3. **<u>לידיעה בלבד</u>** - <u>ערכי השווי למשרדים לצורך בדיקת כדאיות כלכלית להקמתם</u>:

- <u>משרדים בבניינים מיושנים</u>:

תאריך עסקה	ת"ח/חלקה	כתובת	קומה	שטח מדווח	שנת בניה	תמורה	התאמה לזמן	התאמה להיקף	שווי למ"ר
2.8.16	1909/7/35	לכיש 315	1	14	1970	₪95,000	1.05	0.85	₪6,056
10.10.16	1909/07/25	ההגנה 25	3	13	1960	₪101,333	1.05	0.85	₪6,957
10.10.16	1909/07/24	ההגנה 40	3	13	1960	₪101,333	1.05	0.85	₪6,957
06.02.17	1909/07/18	לכיש 13	1	24	-	₪135,000	1	0.85	₪4,781
30.3.17	1908/13/28	לכיש 62	2	41	1985	₪180,002	1	0.85	₪3,732
7.5.17	1908/13/32	שד לכיש 7	2	41	1980	₪220,000	1	0.85	₪4,561
28.3.18	1909/7/41	שד לכיש 13	4	324	1970	₪1,850,000	0.95	1	₪5,424

ממוצע שווי מ"ר בנוי ללא חריגים		**₪5,800**
בניכוי יזמות	1.2	₪4,833
בניכוי עלות בנייה	₪3,500	₪1,333
שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל פיתוח וללא מע"מ		**₪1,300**

- <u>משרדים בבניינים חדישים</u>:

תאריך עסקה	ת"ח/חלקה	כתובת	קומה	שטח מדווח	שנת בניה	תמורה	התאמה לזמן	התאמה להיקף	שווי למ"ר
29.03.16	1908/28	היוצר 22	1	118	-	₪1,100,000	1.05	0.9	₪8,809
09.10.16	1908/28	היוצר 22	2	140	2000	₪1,300,000	1.05	0.9	₪8,775
12.01.17	1908/42/12	דרך הדרום 9	1	178	-	₪1,335,000	1	0.95	₪7,125
30.5.17	1908/40/12	דרך הדרום 9	1	73	2015	₪869,999	1	0.85	₪10,130
30.5.17	1908/40/11	דרך הדרום 9	1	105	2015	₪1,050,000	1	0.9	₪9,000
30.5.17	1908/40/9	דרך הדרום 9	1	61	2015	₪720,000	1	0.85	₪10,033
30.5.17	1908/40/7	דרך הדרום 9	1	65	2015	₪870,000	1	0.85	₪11,377
30.5.17	1908/40/4	דרך הדרום 9	1	64	2015	₪870,000	1	0.85	₪11,555

שווי מ"ר בנוי ממוצע		**₪9,600**
התאמה למיקום	0.85	₪8,160
בניכוי יזמות	1.20	₪6,800
בניכוי עלות בנייה	₪5,500	₪1,300
שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל פיתוח וללא מע"מ		**₪1,300**

<u>שווי ממוצע למשרדים:</u>

שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 1,300**

10.4. **<u>תחשיב השווי:</u>**

שווי למ"ר מבונה אקווי' למסחר כולל פיתוח וללא מע"מ	₪2,480
שטח לבניה עפ"י תב"ע במ"ר (50%)	889.5
תוספת 10% שטחי שרות לפי החלטה 5761	89
מקדם לשטחי השרות	0.5
שטח אקווי'	934
שווי מתקבל כולל פיתוח	₪ 2,316,258
עלויות פיתוח	₪ 450,000
שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע"מ	**₪ 1,866,258**
לאחר הפחתה לדחייה בשיעור 6%	**₪ 1,754,283**
שווי ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 1,754,000**
השווי שהתקבל בשומת המשיבה, ללא פיתוח וללא מע"מ	**₪ 1,816,000**
הפער המתקבל בין שומת המשיבה להכרעה זו	**3%**

11. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות החוזית במרכיב הקרקע בנכס הנדון, הידוע כחלקה 101 בגוש 1913, ברחוב הרימון 53 בקרית גת, למטרת חישוב דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה, **כפי שנקבע בשומת המשיבה, בסך 1,816,000** ₪**, ללא פיתוח וללא מע"מ, מצוי בגבולות הסביר ואין מקום לשנותו.**

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

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות, לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת תוך 45 יום, מהמועד שבו הומצאה לו על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתקים:</u>

הגב' דנה וויל - שמאית רמ"י, מרחב עסקי ירושלים.

הגב' דוראל אמסלם ויינברג - שמאית חברת אמות נכסים.