תאריך עברי	:	י״ט תשרי תשפ״ו
תאריך לועזי	:	30 ספטמבר 2026
מס׳ תיק רמ״י	:	300134026
מס׳ הזמנת שומת רמ״י	:	4039462
מספרנו (אופק)	:	52948

לכבוד

מיטל רצון צוות לקידום עסקות תעסוקה מרחב תל אביב, רמ״י	מר איל רהב שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	מר ארז אבירן וגב׳ ליאל נוי שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
Meitalr@land.gov.il	Eyal@eyalrahav.co.il	Office@aviran.info

שומה מבוססת הנחה

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

תת חלקה 2, בגו״ח 6168/815, רחוב דרך בן גוריון 162, גבעתיים

1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: "המשיבה" או 'רמ״י')**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, לפי הזכויות החוזיות, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה.

1.2. **הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה שתנאי זה לא מתקיים במציאות.**

1.3. ב- 06.06.2024 נערכה שומה מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין מר איל רהב **(להלן - "שמאי המשיבה").**

1.4. השגה על שומת המשיבה הוגשה ע״י חב׳ ביג-מג אחזקות בע״מ **(להלן - "המשיגה")**, באמצעות עו״ד רון זבידה (ב״כ המשיגה) ובאמצעות שומת השמאים מר ארז אבירן וגב׳ ליאל נוי **(להלן - "שמאי המשיגה")**, שנערכה ב- 15.12.2025.

1.5. ב-06.07.2026 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים ונציגים מטעם המשיגה[2]. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ב-08.08.2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מ-29.07.2026.

1.6. ב-15.07.2026, שמאי המשיגה העביר את מסמכי ההשלמה הנדרשים (הסכמי שכירות בנכס הנדון + תוספות ; כרטסות וחשבוניות של הכנסות שכירות בגין הנכס הנדון).

---

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

[2] בעלים של החברה ובנו.

2. נתוני זיהוי הנכס

גו"ח	:	תת חלקה 2 בגו"ח 6168/815
שטח רשום	:	769.5 מ"ר
הצמדות (רשום)	:	כד' (קרקע) - 414 מ"ר ; יט' (חניה) - 234.5 מ"ר ; כג' (חדר אשפה) - 6.05 מ"ר
שטח נישום[3]	:	שטח מבונה - 822.06 מ"ר חניה בגג המבנה - 234.5 מ"ר (הצמדה יט') קרקע - 414 מ"ר (הצמדה כד')
מהות הנכס	:	מרכיב הקרקע של יחידה מסחרית בקומת הקרקע של בניין
כתובת	:	רחוב דרך בן גוריון 162, גבעתיים

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ.

4. המועדים הקובעים - בהתאם לשומת המשיבה

31.3.2023 - מועד סיום חוזה החכירה הישן.

6.6.2024 - מועד עריכת שומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ב- 24.9.2026 על ידי נפתלי קליין, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בצדה המערבי של דרך בן גוריון (פינת רח' הגורן), בשכונת פועלי הרכבת שבצפון מזרח העיר גבעתיים.

שכונת פועלי הרכבת ממוקמת בסמוך לשכונות שינקין ובורוכוב בגבעתיים, ובקרבה לשכונות יד לבנים, מרכז העיר, יהלום והלל ברמת גן.

דרך בן גוריון מהווה ציר תנועה עירוני ראשי החוצה את האזור בכיוון כללי צפון-דרום. בחלקה הדרומי היא עוברת לאורך הגבול שבין גבעתיים ממערב לרמת גן ממזרח, ובהמשך עוברת בתחומי רמת גן ועד לאזור הגבול עם בני ברק. הדרך מקשרת בין דרך יצחק רבין מדרום לבין דרך אבא הלל מצפון.

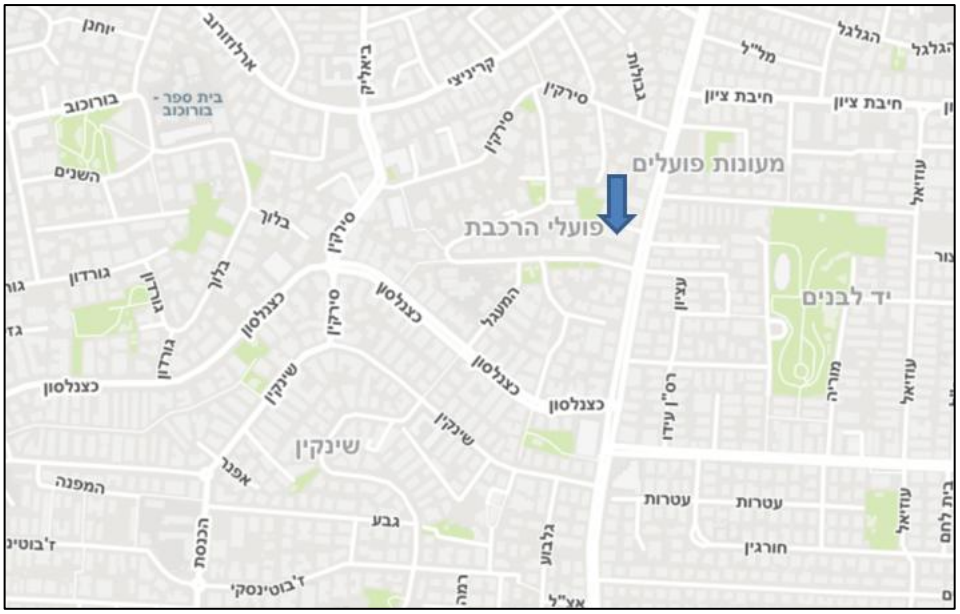
סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בבנייה ותיקה למגורים, בבניינים 2-6 קומות מעל קומה מסחרית. לצד הבנייה הוותיקה קיימים בסביבה מבנים חדשים וגבוהים יותר, וכן פרויקטים של התחדשות עירונית שהושלמו או מצויים בשלבי תכנון וביצוע שונים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, וכלל התשתיות העירוניות הנדרשות.

---

[3] בהתאם להיתר בניה ובכפוף להזמנת השומה.

מפת הסביבה (הועתק מ-GOVMAP)



6.2. תיאור החלקה

חלקה 815 ממוקמת בצדה המערבי של דרך בן גוריון, במפגש עם רחוב הגורן.

החלקה בעלת צורה אי-רגולרית ולה שתי חזיתות רחוב - חזית מזרחית לדרך בן גוריון ברוחב של כ-20 מ', וחזית צפונית בחלקה לרחוב הגורן (חלקה 816). עומק החלקה משתנה ומגיע עד לכ-60 מ', ולפיכך היא מאופיינת בחזית צרה יחסית לעומקה הניכר. מדרום גובלת החלקה בחלקות 814 ו-384.

הטופוגרפיה בחלקה משופעת במתינות ממערב למזרח.

סימון החלקה על רקע תצ"א (הועתק מ-GOVMAP)



6.3. <u>תיאור המבנה</u>

על החלקה בנוי מבנה משולב למסחר ולמגורים, הכולל 6 קומות מגורים מעל קומת עמודים וקומת מסחר, וכן קומת מרתף חלקית המשמשת כמקלט.

החלק המסחרי של המבנה הינו חד - קומתי ובעל תצורה מוארכת, המשתרע מחזית החלקה לאורך דרך בן גוריון לכיוון עורף החלקה. על גג החלק המסחרי קיימת רחבת חניה, המצויה במפלס קומת העמודים של בניין המגורים. הגישה ליחידה המסחרית נעשית מחזית דרך בן גוריון. הגישה לכלי רכב אל החניה בקומת העמודים ולבניין המגורים, נעשות מכיוון רחוב הגורן.

6.4. <u>תיאור הנכס</u>

מושא השומה מהווה את רכיב הקרקע של הזכויות החוזיות המתייחסות ליחידה המסחרית ולשטחים הצמודים לה. היחידה המסחרית משמשת כיום כסופרמרקט ומהווה בעיקרה חלל מסחרי אחד. היחידה בעלת תצורה מוארכת, כאשר חזיתה לכיוון דרך בן גוריון ברוחב של כ-17 מ' ועומקה כ-40 מ', ולפיכך מאופיינת בחזית צרה יחסית לעומקה הניכר.

בהתאם לרישום הבית המשותף, שטחה הרשום של היחידה הוא 769.5 מ"ר, וליחידה צמודים שטחי קרקע, חדר אשפה ושטח חניה על גג המבנה, וכמפורט להלן:

הצמדה כד', בשטח של 414 מ"ר - מהווה שטח קרקע הצמוד ליחידה המסחרית, המשתרע לאורך צדה הדרומי של היחידה וממשיך אל עורף המבנה (מערב), שם הוא מתרחב לרחבה. השטח יוצר רצף גישה מחזית החלקה בדרך בן גוריון אל עורף הנכס ומשמש בפועל, בין היתר, כדרך גישה, רחבת פריקה וטעינה, חניות תפעוליות וכן 4 חניות פרטיות (בהתאם להיתר).

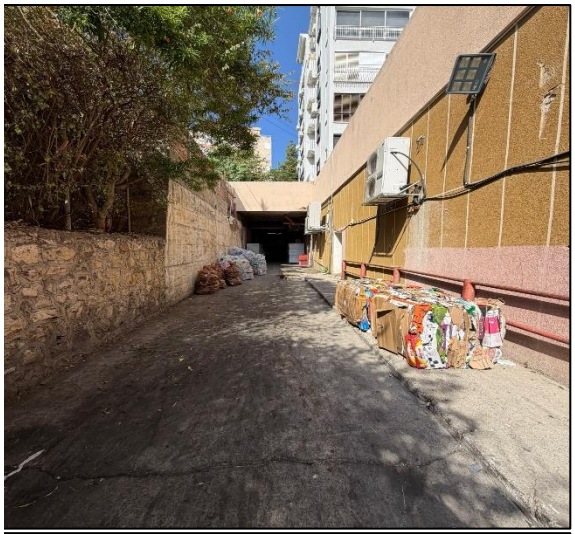
הצמדה כג', בשטח של 6.05 מ"ר - מהווה חדר אשפה, אשר מהווה חלק אינטגרלי מהיחידה המסחרית.

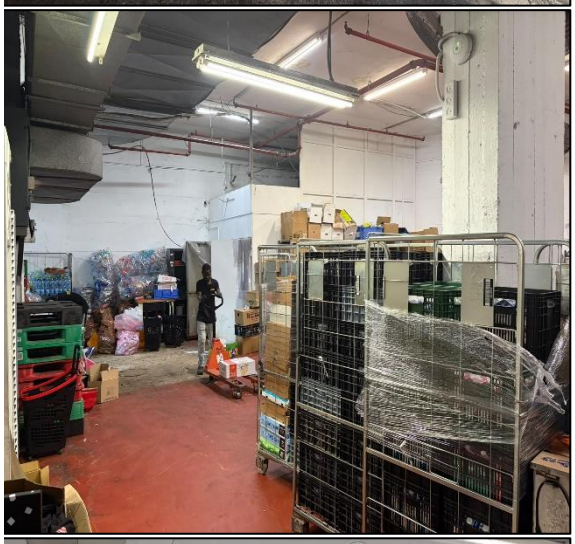
הצמדה יט', בשטח של 234.5 מ"ר - ממוקמת על גג החלק המסחרי ומשמשת כרחבת חניה הכוללת 12 מקומות חניה.

בהתאם להיתר הבנייה, השטח הבנוי המיוחס ליחידה הוא כ-822 מ"ר, מתוכם כ-55 מ"ר המהווים קולונדה/יציאת חירום, והיתרה מהווה בעיקרה את שטח היחידה המסחרית, לרבות חדר האשפה (הצמדה כג').

הכרעה זו מתייחסת לרכיב הקרקע בלבד, בהתאם לזכויות החוזיות הנגזרות מהשטחים המבונים המאושרים בהיתר הבנייה מס' 20120114 ומהצמדות הקרקע והחניה ליחידה כמפורט בסעיף 8.

<u>תמונות מיום הביקור</u>







7. מצב תכנוני

מטרת השומה הינה אומדן שווי הזכויות החוזיות, בין היתר בהתאם להיתר בניה. לפיכך, ובשל היעדר רלוונטיות, התוכניות פורטו להלן בתמציתיות.

7.1. תוכניות

להלן התוכניות הרלוונטיות בתמציות

תכנית	י.פ.	תאריך	מטרת התוכנית
גב/מק/2002	5169	24/03/2003	קביעת הוראות בינוי במספר נושאים
גב/מק/353/ה	4701	23/11/1998	חדרי יציאה לגג ופרגולות על הגג
גב/353/ד	4235	28/07/1994	קביעת הוראות לבנייה על הגגות
גב/406	4235	28/07/1994	תוכנית מתאר מקומית - מרתפים
גב/302	2169	27/11/1975	קביעת אזור מגורים מיוחד עם חזית חנויות
גב/53	761	06/05/1960	תכנית מתאר של מרחב תכנון גבעתיים

7.2. רישוי

בהתאם להזמנת השומה, השטחים המבונים (קיבולת הבניה) הינה בהתאם לבקשה שלהלן:

היתר מס 20120114 מיום 12/7/2012 (מס בקשה 20100213 מ- 19/10/2010)

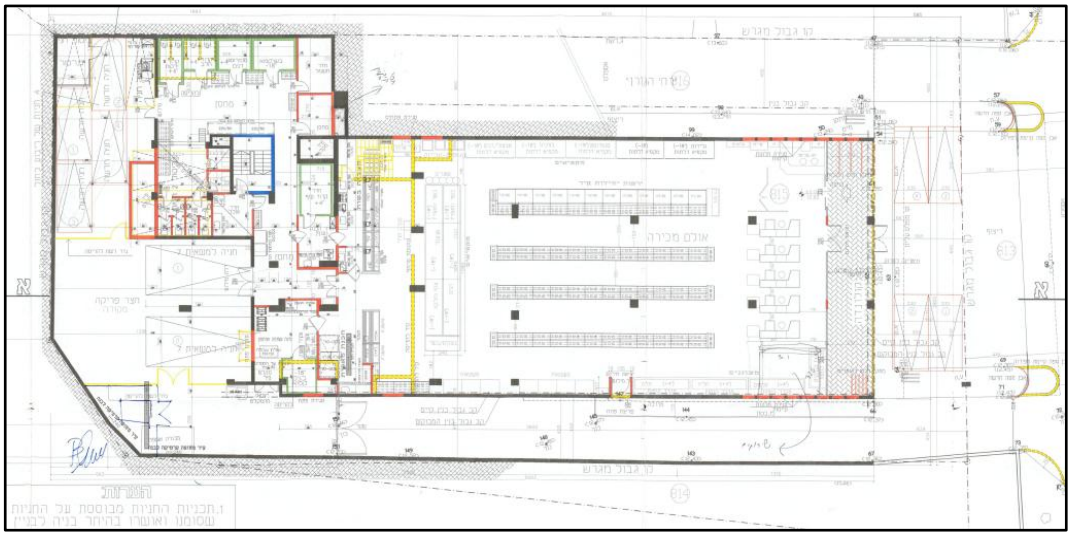
מהות הבקשה: תכנית שינויים - שינויים פנימיים להסדרת מצב קיים, תוספת שטח עיקרי, תוספת חניות, הקלה בקו בניין קדמי בהתאם לבניינים ברחוב, הקלה 10% בקו בניין צדדי.

להלן טבלת השטחים בתוכנית הבקשה:

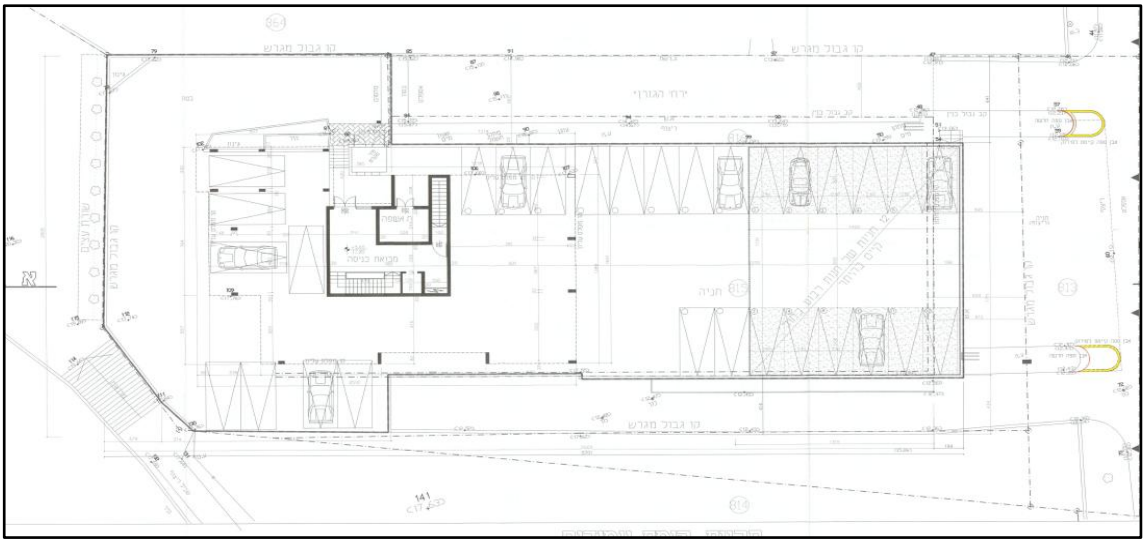
קומה	עיקרי במ"ר			שרות במ"ר			סה"כ השטח
	קיים	מוצע	סה"כ	אחסנה מוצע	שירות קיים	סה"כ	
קרקע - מסחרית	501.5	75.32	576.82	-105.2	350.42	245.24	822.06

להלן מקטעים רלוונטיים מתשריט תוכנית ההיתר

קומת קרקע



קומת עמודים



8. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

8.1. חוזה חכירה:

הוצג בפני חוזה חכירה מהוון, מיום 23.04.2009, שנערך בין קו-אופ הרבוע הכחול בע"מ (החוכרת) לבין מנהל מקרקעי ישראל (המחכירה), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הנכס / היחידה	:	חלקת משנה 2 בגו"ח 6168/815
שטח רצפה	:	769.5 מ"ר
מהות	:	מסחר
תקופת החכירה	:	החל מיום 1.4.1974 ועד ל-31.3.2023.
מטרת החכירה	:	יחידה מסחרית בבניין רווי.

8.2. נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, מיום 14.9.2026, ביחס לתת חלקה 2 בגו"ח 6168/815, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

תיאור דירה	:	אולם מחסנים
קומה	:	קרקע
תקנון	:	מוסכם
שטח במ"ר	:	769.5
חלקים ברכוש משותף	:	71/178
הצמדות	:	יט (חניה בשטח 234.5 מ"ר) ; כג (חדר פחי אשפה בשטח 6.05 מ"ר) ; כד (חלק הקרקע בשטח 414 מ"ר)
בעלויות	:	קק"ל (השלמות)
חכירות	:	ביג מג אחזקות בע"מ בשלמות (העברת שכירות מ-7.2.2010). רמת חכירה ראשית ; תאריך סיום חכירה 31.3.2023.

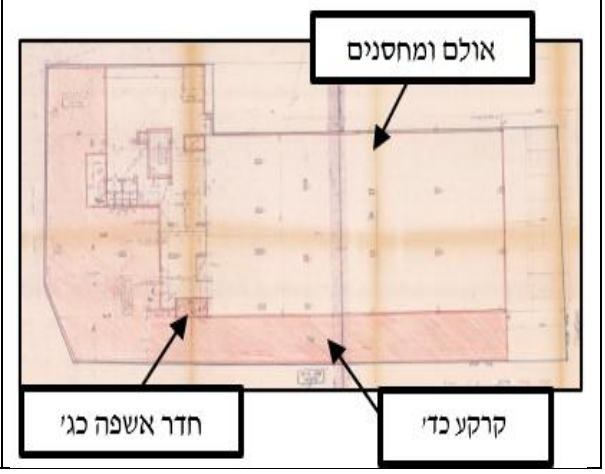
8.3. <u>מסמכי הבית המשותף:</u>

בהתאם לצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מאת המפקח/ת על רישום מקרקעין, מיום 27.5.1986 (שטר מס' 9532/86), והתקנון המוסכם (אושר על ידי המפקח על רישום מקרקעין ב-27.5.86), בנוגע לגו"ח 6168/815, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

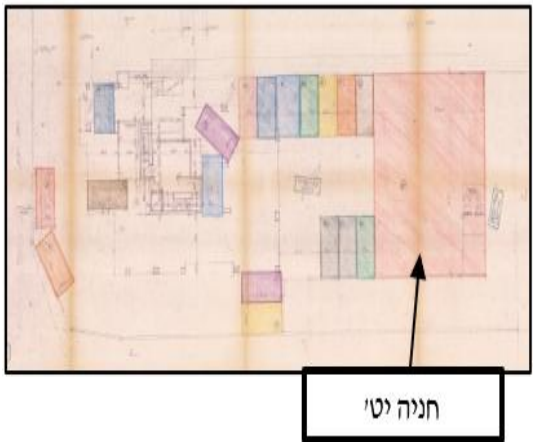
- לפי תשריט הרישום, תת חלקה מס' 2 הינה בשטח של **769.5 מ"ר** אולם ומחסנים הכוללת את ההצמדות הבאות: + חניה המסומנת בתשריט באות יט' בשטח של **234.5 מ"ר** + חדר אשפה המסומן באות כג' בשטח של **6.05 מ"ר** + קרקע מסומנת באות כד' בשטח של **414 מ"ר**.
- לבעלים ו/או החוכרים של חלקות מבנה 815/1 ו-815/2 ו/או לחליפיהם תהיה הזכות לשימוש משותף עם יתר בעלי היחידות בבית המשותף או חוכריהן במוצאים ו/או במעברים למיזוג אויר, ולסילוק אשפה ופסולת חום עשן ורעש מחלקות משנה אלה, ובגישה ומעבר לכלי רכב לטעינה ופריקה ושימוש משותף בכל חלקי הרכוש המשותף.
- הבעלים ו/או החוכרים של חלקות משנה 815/1 ו-815/2 והבאים מכחם לא יהיו חייבים להשתתף בהוצאות של תחזוקה, ניהול והבטחת השרותים בקשר למעליות וחדרי המדרגות וגג הבית.
- הבעלים ואו החוכרים של חלקות משנה 815/1 ו-815/2 יהיו רשאים לנהל ביחידות אלה כל עסק שימצאו לנכון אשר לגביו ינתן להם רישיון חוקי ולפי שיקול דעתם המוחלט והבלעדי, ומבלי לפגוע בכלליותה של התניה זו, יהיו רשאים לנהל ביחידות אלה גם עסקים של סופר-מרקט, חנות כל-בו, ממכר צרכי בית הגשת ארוחות קלות ומזנון, מכירת ספרים, סדקית ומתנות מכל סוג, ובתנאים שלא יגרמו לרעש בלתי סביר, עשן או ריחות.
- המקלט המכונה בתשריט "מקלט למסחר" ישמש את בעלי ו/או חוכרי באי הדירות חלקות 815/1 ו-815/2 בלבד, ואילו המקלט המכונה בתשריט "מקלט לדיירי הבית" ישמש את בעלי ו/או חוכרי הדירות חלקות משנה 815/3 עד 815/20 כולל בלבד.

<u>צילום מתשריט הבית המשותף</u>

<u>קומה קרקע</u>



<u>קומת עמודים</u>



8.4. סיכום הזכויות החוזיות (בהתאם להיתר הבניה ומסמכי הבית המשותף לעיל):

עיקרי + שירות (שטח ברוטו)	:	767.2 מ״ר
קולונדה + יציאת חירום	:	54.86 מ״ר
חניות בקומת עמודים	:	234 מ״ר (12 חניות)
קרקע (שביל גישה, חניות תפעוליות ופרטיות, אזור פריקה וטעינה)	:	414 מ״ר

8.5. הסכם שכירות בנכס:

8.5.1. הסכם השכירות המקורי

הוצג בפניי הסכם שכירות ביחס לנכס הנדון מחודש מרץ 2003, שנערך בין קו אופ הרבוע הכחול לשירותם בע״מ (המשכירה), לבין רבוע כחול - ישראל בע״מ (השוכרת), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

תקופת השכירות	:	5 שנים
הארכת השכירות	:	תקופת השכירות תוארך מאליה למשך 5 שנים נוספות מ-1.1.2008 ועד 31.12.2012.
מטרת השכירות	:	מרכול
דמ״ש בסיסיים	:	115,200 ₪ לרבעון (בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה). בתקופת הארכה תחול תוספת של 5%.
דמ״ש כאחוז מהפדיון	:	2.5% מתוך הפדיון ברבעון.

8.5.2. תוספת ראשונה להסכם

בהתאם לסיכום הארכת חוזה השכירות בנכס, מיום 20.6.2007, המהווה תוספת ראשונה להסכם האמור לעיל, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

תקופת אופציה	:	תקופת האופציה שהייתה ל-5 שנים החל מ-1.1.2008, תוארך לתקופה של 10 שנים שתסתיים ב-31.12.2017.
דמ״ש בסיסיים לרבעון	:	126,970 ₪ לתקופה מיום 1.1.2008 ועד 31.12.2012, ועל סך של 156,270 ₪ לרבעון לתקופה מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2017. דמי השכירות הבסיסיים נושאים הפרשי הצמדה למדד בסיס הידוע לחודש מאי 2007.

8.5.3. תוספת שנייה להסכם

בהתאם לתוספת שנייה להסכם השכירות האמור לעיל, מיום 1.8.2012, בין ביג מג אחזקות בע״מ (המשכיר), לבין מגה קמעונאות בע״מ (השוכרת), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המשכיר	:	ב-22.10.2003 כל זכויות וחובות המשכיר הקודם (קואופ הרבוע הכחול אגודה לשירותים בע״מ) הומחו לידי המשכיר בהסכם זה (ביג-מג אחזקות בע״מ)
השוכר	:	ב-17.9.2009 כל זכויות וחובות השוכר הקודם (רבוע כחול – ישראל בע״מ), הומחו לידי השוכר בהסכם זה (מגה קמעונאות בע״מ).
תקופת אופציה	:	לשוכר תינתן ההארכה נוספת בת 10 שנים שתחל ביום 1.1.2018 ותסתיים ב-31.12.2027.
דמי שכירות בסיסיים לרבעון	:	192,000 ₪ לרבעון, בתוספת מע״מ, המוצמדים למדד המחירים לצרכן בשיעור עליית המדד הידוע ביום כל תשלום לעומת מדד חודש אוגוסט 2011.

9. סיכום שומות הצדדים

9.1. מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ:

המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
31/03/2023	₪ 14,283,000	₪ 4,001,186
06/06/2024	₪ 15,167,000	₪ 4,460,757

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע למסחר בהתאם לגישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על עסקות מכר ודמ"ש מבוקשים של יחידות מסחריות בגבעתיים, בשטח של כ-20 מ"ר עד כ-90 מ"ר. לצורך אומדן שווי הקרקע לרכיב החניות, התבסס שמאי המשיבה על גישת העלות (שיטת החילוץ), בהתבסס על שווי חניה המתקבל מגישת היוון ההכנסות, וכדלקמן:

- **מסחר**

עסקאות מדווחות באתר רשות המיסים

גוש	חלקה	בעלות	תאריך	רחוב	שנת בנייה	שטח לאחר התאמה של 10%	מחיר מתואם* בשלמות לבעלות	מחיר למ"ר ברוטו לאחר התאמות
6155	288	בעלות	05/06/2023	ויצמן 16	1950	44	₪ 1,400,000	₪ 25,554
6168	276	בעלות	16/05/2023	פנקס 53	1960	31.9	₪ 1,040,000	₪ 26,226
6166	306	חכירה	19/02/2023	פנקס 137	1970	19.8	₪ 747,423	₪ 30,582
6168	573	חכירה	14/09/2022	פרנק 15	1950	34.1	₪ 1,050,000	₪ 25,269
6168	562	חכירה	14/06/2022	הירקון 19	1950	38.5	₪ 1,340,206	₪ 28,780
ממוצע שווי מ"ר בנוי, מועד קובע 31/3/2023								**₪ 27,282**
6155	288	בעלות	05/06/2023	ויצמן 16	1950	44	₪ 1,400,000	₪ 26,430
6168	276	בעלות	16/05/2023	פנקס 53	1960	31.9	₪ 1,040,000	₪ 27,124
6166	306	חכירה	19/02/2023	פנקס 137	1970	19.8	₪ 747,423	₪ 31,622
6168	573	חכירה	14/09/2022	פרנק 15	1950	34.1	₪ 1,050,000	₪ 26,117
ממוצע שווי מ"ר בנוי, מועד קובע								**₪ 27,823**
* התאמה לבעלות 1 -0.97, התאמה למיקום 0.95, התאמה לזמן (3%) 0.99 - 1.02, התאמה לגודל 0.85.								

דמ"ש מבוקשים

מועד	רחוב	שטח למ"ר ברוטו (מ"ר)	מ"ר אקו *	דמ"ש מבוקשים למ"ר ברוטו	מחיר מבוקש לאחר הפחתה (5%)	התאמה למיקום	התאמה לגודל	דמ"ש מבוקשים למ"ר ברוטו לאחר התאמות
ינו-22	כצנלסון 135	20	62	₪ 12,000	₪ 11,400	0.95	0.85	₪ 148
מרץ-23	סירקין 18	32	32	₪ 5,000	₪ 4,750	0.95	0.85	₪ 120
אפר-23	ויצמן 26	20	20	₪ 4,000	₪ 3,800	0.95	0.85	₪ 153
אוג-23	הצנחנים 6	20	20	₪ 3,500	₪ 3,325	1.00	0.85	₪ 141
ממוצע דמ"ש למ"ר ברוטו, מועד קובע 31/03/2023								₪ 141
דמ"ש מהוונים ע"פ סקר שמאי ממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2022								6.7%
ממוצע שווי מ"ר בנוי								**₪ 25,212**
ינו-24	ויצמן חניון	22	22	5,000	4,750	0.85	0.95	174
מרץ-24	שינקין 41	20	20	3,495	3,320	0.85	0.95	134
אפר-24	כצנלסון 65	90	90	23,000	21,850	0.85	0.95	196
מאי-24	כצנלסון 82	20	20	3,500	3,325	0.85	0.95	134
ממוצע דמ"ש למ"ר ברוטו, מועד מתן השונה								160

דמ"ש מהוונים ע"פ סקר שמאי ממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2022	6.7%
שיעור תשואה בהתאם למועד הקובע	6.9%
ממוצע שווי מ"ר בנוי	**27,769** ₪
* עיקרי מקדם 1, גלריה מקדם 0.7.	

חילוץ שווי מ"ר מבונה

מועד קובע 6/6/2024			מועד קובע 13/3/2023	
שווי מ"ר בנוי (ממוצע עסקות מכר והיוון דמ"ש)	27,800 ₪		שווי מ"ר בנוי (ממוצע עסקות מכר והיוון דמ"ש)	26,200 ₪
בניכוי רווח יזמי (20%)	23,167 ₪		בניכוי רווח יזמי (20%)	21,833 ₪
שווי מחוברים	6,100 ₪		שווי מחוברים	5,800 ₪
שווי מ"ר מבונה	**17,000** ₪		שווי מ"ר מבונה	**16,000** ₪

- **חניה**

לצורך אומדן רכיב הקרקע של החניות התבסס על גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על עסקות מכר לשטחי חנייה בגבעתיים, דמ"ש מבוקשים לחניה במתחם כורזין ודו"ח נת"מ.
צוין כי מעיון באתר מס שבח אותרו עסקות מכר לשטחי חנייה בעיר גבעתיים בגבולות של 55-120 א' ₪ בין השנים 2018-2023. בנוסף, דמ"ש מבוקשים מחודש מאי 2024 במתחם כורזין על סך של 500 ₪/לחודש כולל מע"מ למקום חניה, וכן דו"חות לשנת 2023 המצביעים על דמ"ש ממוצעים של כ-470 ₪ עד 490 ₪ למקום חניה.
בהתאם לאמור, קיבל שווי קרקע למקום חניה, למועדים הקובעים השונים, כדלקמן:

לשנת 2023 לחציון	מועד קובע	דמ"ש ממוצע למקום חניה	מחיר לשנה	מהוון לצמיתות (7%)	בניכוי רווח יזמי (20%)	עלות הקמה למ"ר (1,000 ₪)	יתרת קרקע למקום חניה (במעוגל)
ראשון	31/3/23	473 ₪	5,676 ₪	81,086 ₪	67,571 ₪	10,400 ₪	57,000 ₪
שני	06/6/24	491 ₪	5,898 ₪	84,250 ₪	70,209 ₪	10,400 ₪	60,000 ₪

9.2.2. עקרונות התחשיב

- שטח אקו:

מהות	שטח במ"ר	מקדם העמסה	מקדם האקו'	סה"כ מ"ר אקו
עיקרי מסחר	576.8	1.1	1.0	634.5
ש"ש מחסנים	190.4	1.1	0.6	125.7
קולונדה +יציאת חרום	54.9	-	0.1	5.5
חצר צמודה בק"ק[4]	368	-	0.2	73.6
סה"כ מ"ר אקוי'				**839.2**

[4] לאחר הפחתה של שטחי חניה.

- שטח חניות

מקומות ושטחי חניה	סה"כ מ"ר
סה"כ מקומות חניה בק"ק בצד המערבי המיועדות לעובדי החנות	4
שטח מקום החנייה בק"ק	11.5
סה"כ שטח החניות בקיק להפחתה	46
מקדם הפחתה לחנייה עוקבת	0.75
סה"כ מקומות חנייה לאחר הפחתה לחנייה עוקבת	3
סה"כ מקומות חנייה בגג המבנה	12
סה"כ מקומות חנייה בקומה הקרקע + קומת הגג	15

9.2.3. תחשיבי השומה

מועד קובע	סה"כ מ"ר ברוטו אקו'	שווי מ"ר מבנה	סה"כ שווי מסחר	סה"כ מקומות חניה	שווי מקום חניה	סה"כ שווי חניה	סה"כ שווי מעורך כולל חניה (במעוגל)
2023	839.2	₪16,000	₪ 13,427,821	15	₪ 57,000	₪ 855,000	₪ **14,283,000**
2024	839.2	₪17,000	₪ 14,267,060	15	₪ 60,000	₪ 900,000	₪ **15,167,000**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג

9.3.1. גישת השומה, ערכי הבסיס וקביעת שווי הקרקע

שמאי המשיגה אמד את השווי לפי גישת ההשוואה, בהתבסס על דמ"ש בנכס מושא השומה, תוך שילוב גישת החילוץ לקביעת ערך הקרקע. בנוסף לצורך בחינת סבירות התוצאה הציג עסקאות בסביבה.

9.3.2. תחשיב השומה

מועד קובע 31.3.23, נכון ליום סיום החכירה	
שווי הנכס כבנוי	
דמ"ש לחודש לפי חשבונית נכון למועד קובע	₪ 71,535
דמ"ש לשנה	₪ 858,420
ערך נוכחי **(שיעור היוון 7%)**	₪ 12,263,143
חילוץ היתרה לקרקע	
חילוץ רווח יזמי **(20%)**	₪ 10,219,286
עלות בניה[5]	₪ 6,218,100
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ **4,001,186**
מועד קובע 6.6.24, מועד שומת רמ"י	
שווי הנכס כבנוי	
דמ"ש לחודש לפי חשבונית נכון למועד קובע	₪ 74,752
דמ"ש לשנה	₪ 897,024
ערך נוכחי **(שיעור היוון 7%)**	₪ 12,814,629
חילוץ היתרה לקרקע	
חילוץ רווח יזמי **(20%)**	₪ 10,678,857
עלות בניה	₪ 6,218,100
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ **4,460,757**

[5] עליות הבניה: שטח בנוי (786 מ"ר) 5,000 ₪ למ"ר ובסה"כ 3,393,000 ₪, חצר פריקה (414 מ"ר) 500 ₪ למ"ר ובסה"כ 207,000 ₪ חניה עלית ורמפה (235 מ"ר) 2,000 ₪ למ"ר ובסה"כ 469,000 ₪, סה"כ עליות בנייה ישירה 4,606,000 ₪ בתוספת עליות הקיפה ומימון (35%) סה"כ עלות בנייה **6,218,100** ₪.

10. טענות משלימות של הצדדים[6]

10.1. טענות שמאי המשיג

- <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>

מדובר בנכס ייחודי, המשמש כסופרמרקט, שטחו גדול יחסית לנכסי מסחר בסביבה, והוא כולל שטחים עורפיים ושטחי תפעול. בהיעדר עסקות מכר לקרקעות דומות, פעלנו בגישת החילוץ משווי בנוי, בדומה לשמאי המשיבה. עם זאת, אנו חולקים על בסיס השווי, ובהיעדר עסקות מכר לנכסים דומים (בגודל הנכס ושטחים עורפיים), שכן רוב הנכסים המסחריים בסביבה מהווים חנויות קטנות, בעלות מאפיינים שונים, יש להתבסס על הסכם השכירות במושא השומה, המגלם את כלל מאפייני הנכס. כתימוכין, הצגנו עסקות מכר ונתוני שכירות נוספים בשומתנו, שאף מצביעים על ערכים נמוכים מאלו שהובאו בשומת רמ"י.

- <u>שטחי שרות \ העמסה</u>

הנכס שבנדון מהוה חנות עצמאית, ללא שטחי שרות משותפים וכיו"ב. זאת בשונה מנכסי מסחר הנמצאים בתחומי קניונים/קומפלקסים שלהם נהוג לייחס העמסת שטחי שירות. לפיכך, אין להביא בחשבון העמסת שטחים.

- <u>חניות</u>

- בהתאם לתשריט הבית המשותף ישנם רק 12 חניות ולא כפי שמביא שמאי רמ"י 16 חניות. כמו כן, יצוין כי החניות בחזית הנכס לא שייכות לנכס מושא השומה.
- 12 החניות הצמודות לנכס בעלות גישה לא נוחה באמצעות רמפה וללא מעלית משא, בקומה מעל הנכס עצמו ועל כן כמעט ולא נמצאות בשימוש של לקוחות הסופר. בפועל, דיירי הבניין הם אלו שמשתמשים בהן. לאור זאת, יש להביא בחשבון שווי נמוך יותר מזה שנקבע בשומת רמ"י, ובכלל זה דמ"ש נמוכים יותר.
- מאחר ואין גישה נוחה לחניות שמשרתות את הסופר, זה פוגע בנכס.
- יודגש כי הסכם השכירות בנכס מגלם גם את רכיב החניות.

- <u>עלות בניה</u>

- בשומת רמ"י נקבעה עלות בניה על סך של 5,800-6,100 ₪ למ"ר. בשומתנו הבאנו בחשבון עלות בניה על סך של 5,000 ₪ בלבד, בתוספת עלות בניה עקיפה ומימון בשיעור של 35%. נוסף לעלות בניה זו יש להביא בחשבון עלות פיתוח החצר לפריקה וטעינה.
- חניה - בשומת רמ"י נקבעה עלות בניה נמוכה בסך של כ-1,000 ₪. בשים לב לכך שהחניה מצויה על בקומה עליונה, על גג המבנה, לרבות רמפת גישה, הרי שיש להביא בחשבון עלות בניה גבוהה יותר. בשומתנו חושבה עלות בסך של 2,000 ₪/מ"ר בתוספת עלות עקיפה ומימון בשיעור של 35%.

---

[6] כפי שעולה משומות הצדדים, מטענות שהועלו במהלך הדיון, במיילים ובמסמכי השלמה.

- <u>סבירות השווי</u>

- לשיטת שמאי רמ"י דמי השכירות בנכס הם כ-126,000 ₪, גבוהים מאוד ביחס לדמי השכירות המתקבלים בנכס בפועל (כ-70-75 אלף ₪). בעניין זה יצוין כי חברת ביג מג אחזקות בע"מ (המשיגה) בעלים של כמה נכסים דומים בפריסה ארצית והם בעלי ידע בתחום וחזקה עליה שהיא יודעת להפיק את המיטב בנכסים שברשותה.
- בשומה למטרת תקן 19 שנערכה על ידי, למועד קובע 2023, נקבע שווי בנוי של הנכס על סך של כ-12 מ' ₪ בעוד בשומת רמ"י נקבע שווי קרקע על סך של כ-14-15 מ' ₪, המשקף שווי בנוי לא סביר על סך של כ-23 מ' ₪.

10.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>

- <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>

- שומתי נערכה בהתאם לנתונים למסחר בסביבת הנכס תוך מתן התאמות, לא הוצג בפניי הסכם השכירות בעת עריכת השומה.
- הסכם השכירות נחתם במקור בשנת 2003 במקור והוא מחודש לתקופות ארוכות, שהאחרונה שבהן מסתיימת בשנת 2027. לאמור השפעה משמעותית על גובה דמי השכירות שלדעתי מושפעים כלפי מטה ביחס למחירי השוק. בנוסף, יש להביא בחשבון שיעור היוון נמוך יותר ביחס למקובל.
- להבנתי, ההסכם המקורי נחתם בין צדדים הקשורים זה לזה.
- מהיכרותי את הסביבה הנכס ממוקם באזור מבוקש מאוד, בעוד יש לו יתרון משמעותי בכך שמוצמדות לו חניות, בשונה מנכסי מסחר בסביבה.

- <u>שטחי שרות \ העמסה</u>

השטחים שמופעים בהיתר הבנייה הם שטחי נטו ישנם שטחים נוספים בחזית ובצדדי המרכול שלא מופעים בהיתר וכפי שנהוג לתת במסחר מקדם העמסה גם כאן נתתי מקדם של 10%, בדומה לאופן ניתוח הנתונים.

- <u>עלות בניה</u> - עלות הבניה שחושבה בשומת ההשגה משקפת עלות של כ-8,000 ₪/מ"ר, שהינה גבוהה לנכס מסוג זה.

- <u>חניות</u>

- כפי שניתן לראות בהיתר הבנייה ישנן 4 חניות נוספות בקומת הקרקע בעורף המרכול בשטח המוצמד למרכול, ובסך הכל 16 חניות.

11. דיון והכרעה

11.1 שאלת השומה

מושא השומה מהווה את רכיב הקרקע של יחידה מסחרית הממוקמת בקומת הקרקע של בניין מגורים משותף בן 6 קומות מעל קומת עמודים וקומת המסחר, בשטח של כ-820 מ״ר, הכוללת בין היתר 16 חניות פרטיות ושטח לתפעול, פריקה, טעינה וחניות תפעוליות, ברחי דרך בן גוריון, גבעתיים.

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה, נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם.

בהיעדר עסקות מכר לקרקעות דומות בסמוך למועד הקובע, שמאי הצדדים התבססו על גישת העלות (שיטת החילוץ) בשילוב עם גישת ההשוואה והיוון ההכנסות, תוך קביעת השווי הבנוי על סמך עסקות מכר / דמ״ש לנכסים בנויים.

שמאי המשיבה ניתח עסקות מכר ודמ״ש לחנויות קטנות בגבעתיים (ברחי כצנלסון, ויצמן וסירקין). עסקות המכר מתייחסות לחנויות בשטח של 40-18 מ״ר, לאחר הפחתה למיקום (5%) ולגודל (15%), התקבלו ערכי שווי מ״ר בנוי בסך של כ-25,000 ₪-30,000 ₪. בנוסף, נבחנו דמ״ש מבוקשים לחנויות בשטח של 90-20 מ״ר ; לאחר הפחתה למו״מ (5%), תקבלו דמ״ש בסיסיים בסך של כ-240-170 ₪ למ״ר לחודש, ולאחר התאמות למיקום (5%) וגודל (15%), התקבלו דמ״ש מתואמים של כ-140 ₪ - 160 ₪, לשנים 2024-2023.

לעומתו, שמאי המשיגה סבור שטח מושא השומה גדול ביחס לנכסי המסחר בסביבה והוא כולל שטחים עורפיים ותפעוליים, ולכן יש להתבסס על דמי השכירות המשולמים בפועל בנכס.

בהיעדר עסקות מכר ישירות בקרקעות למסחר, הדומות במאפייניהן לנכס הנדון, ובסמוך למועד הקובע, מקובלת עליי הסמכתם העקרונית של הצדדים להתבסס על גישת העלות (שיטת החילוץ).

באשר לשווי הבנוי הבסיסי, איני סבור כי נכון לבסס את שווי הנכס הנדון על חנויות הרחוב הקטנות שנבחנו בשומת המשיבה, אף שהובאה בחשבון התאמה לגודל בשיעור של 15%. השונות בין מושא השומה לבין נתונים אלה אינה נובעת מגודל בלבד, אלא ממכלול מאפיינים פיזיים, מסחריים ותפעוליים.

חלק ניכר מנתוני ההשוואה של שמאי המשיבה ממוקמים ברחובות מסחריים בגבעתיים, ובפרט רחוב כצנלסון, המאופיין ברצף של חנויות קטנות המשמשות, בין היתר, לבתי קפה, מסעדות, ברים שכונתיים, ועסקי מסחר ושירות קטנים. מדובר ברחוב בעל פעילות מסחרית ערה ותנועה משמעותית של רכבים והולכי רגל לאורך שעות רבות ביממה, כאשר הפעילות העסקית נשענת במידה רבה על חזית ישירה לרחוב, נראות גבוהה וחשיפה לקהל העוברים והשבים.

לעומת זאת, מושא השומה מהווה יחידה מסחרית בהיקף של כ-820 מ״ר, בעלת חזית של כ-20 מ׳ לדרך בן גוריון ועומק של עד כ-60 מ׳. יחס חזית-עומק זה משפיע על מידת החשיפה המסחרית של השטחים בנכס, כאשר חלק משמעותי מן השטח מצוי בעורף ומתאים בין היתר, לשטחי מכירה פנימיים, אחסנה,

שירות ותפעול. לכך מצטרפים שטחי הפריקה והטעינה, החניות והשטחים התפעוליים הנלווים.

מכלול מאפיינים זה מתאים יותר לחנויות "עוגן", כגון סופרמרקטים, חנויות סטוק, פארם ומשתמשים קמעונאיים אחרים הזקוקים לשטח גדול ורציף ולמערך תפעולי נלווה. לנכסים מסוג זה מבנה הכנסות ופרופיל שוכרים שונים מאלה של חנויות רחוב קטנות. קהל השוכרים אמנם מצומצם יותר, אך מדובר בדרך כלל בשוכרים בעלי פעילות עסקית רחבת היקף ואיתנות פיננסית גבוהה יחסית, המתקשרים בחוזים ארוכי טווח ולעיתים בצירוף תקופות אופציה.

בנסיבות אלה, דמ"ש בחנויות עוגן (למ"ר) עשויים להיות נמוכים מאלה שבחנות רחוב קטנה, מבלי שהדבר מלמד כשלעצמו כי אינם ראויים. מאפיינים אלה עשויים לקבל ביטוי גם בשיעור היוון נמוך יותר, אשר יידון בפרק נפרד.

בהתאם לכל האמור לעיל, אני סבור כי מידת התאמתם של נתוני ההשוואה שעליהם הסתמך שמאי המשיבה למושא השומה, נמוכה, וכי יש להעדיף עסקות מכר / נתוני שכירות של נכסים הדומים לו במאפייניהם.

באשר להסכם השכירות ודמי השכירות המתקבלים בפועל בנכס - שמאי המשיבה טען כי ההסכם נחתם במקור בשנת 2003, מתחדש לתקופות ארוכות ולפיכך דמי השכירות בו מושפעים כלפי מטה ביחס למחירי השוק. עוד טען כי ההסכם המקורי נחתם בין צדדים קשורים.

הנכס נרכש בשנת 2010 על ידי ביג מג אחזקות בע"מ, ובשנת 2012 נחתמה תוספת להסכם בין הבעלים החדשים (המשיגה) לבין שוכרת שנכנסה בנעלי השוכר הקודם. מן המידע שהוצג לא עולה אינדיקציה לקשר עסקי בין הבעלים החדשים לבין השוכרת, וזאת גם בהתאם להצהרת המשיגה במהלך הדיון.

באשר לדמי השכירות, כפי שיפורט בסעיף 12, בחנתי את דמי השכירות המשולמים בפועל בנכס לצד נתוני שכירות של סופרמרקטים ונכסים בעלי מאפיינים דומים ככל הניתן למושא השומה. ממכלול נתונים זה מצאתי כי דמי השכירות המשולמים בנכס מצויים בטווח הסביר לנכסים מסוג זה ויכולים לשמש כנתון השוואה תקף, לצורך אומדן שווי הנכס שבנדון.

לפיכך, ובהיעדר עסקות מכר לנכסים בנויים דומים בסמוך למועדים הקובעים, אומדן השווי ייערך על בסיס דמי השכירות המשולמים בפועל בנכס ועל מידע המצוי במשרדנו בדבר הסכמי שכירות נוספים, בעיר רמת גן, המתייחסים לסופרמרקטים המושכרים לרשתות מזון קמעונאיות גדולות. בנוסף, לצורך בחינת סבירות הנתונים בלבד, יוצגו נתוני שכירות לנכסים דומים העולים מדיווחים במסגרת הדוחות התקופתיים של מספר חברות ורשתות מזון בארץ, תוך דגש על נתוני חברת אמות[7].

[7] בשים לב למגוון החברות שלהם מושכרים הנכסים.

11.2. עקרונות השומה

11.2.1. מרכיבי החילוץ

- רווח יזמי - שמאי הצדדים התבססו על רווח יזמי בשיעור של 20%.

בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, הרווח היזמי לחנויות בחזית מסחרית קיימת נע בין 15% ל-20%, בין הגורמים המשפיעים על שיעור רווח היזם נמנים, בין היתר, גודל ומשך הקמת המיזם, אופי הסביבה ורמת הפריפריאליות, ייעוד הנכס, מצב השוק הכללי ושוק הנכס המסוים ומורכבות משפטית.

כאמור מושא השומה מהווה יחידה מסחרית בקומת הקרקע של בניין מגורים משותף הכולל 6 קומות מעל קומת עמודים וקומת המסחר, בשטח של כ-820 מ"ר, לרבות הצמדותיו המפורטות לעיל, הממוקם בעיר גבעתיים שבמרכז הארץ.

במכלול דברים זה מצאתי להעמיד את שיעור הרווח היזמי לצורך חילוץ רכיב הקרקע בנכס הנדון על 15% בלבד.

- עלויות בנייה/תרומת מחוברים

המבנה - שמאי המשיבה הביא בחשבון תרומת מחוברים בסך של 5,800 ₪/מ"ר לשנת 2023 ו-6,100 ₪/מ"ר לשנת 2024. לעומתו, שמאי המשיגה הביא בחשבון תרומת מחוברים בסך של 6,750 ₪/מ"ר (5,000 ₪ בתוספת עלויות עקיפות - 35%).

מבדיקה במחירון "דקל" לשנים 2023-2024 עולה כי עלות בניה חדשה למשרדים ברמת מעטפת, בתוספת עקיפות, היא בסדר גודל של כ-5,500 ₪/מ"ר. עם זאת, מושא השומה הוא מבנה ותיק משנות ה-70-80, ולכן יש להביא בחשבון פחת נצבר, לצד רמת הגמר וההתאמות הקיימות וכן העובדה שעלות בניה לשטח מסחרי גבוהה יותר מעלות בניית משרדים. במכלול הדברים מצאתי להביא בחשבון **תרומת מחוברים בסך של 5,000 ₪/מ"ר בלבד**, בגילום חלקם היחסי של השטחים המשותפים.

רחבת פריקה, טעינה וחניה תפעולית - מקובלת עליי עמדת שמאי המשיגה כי יש להביא בחשבון את עלות פיתוח השטח המשמש לפריקה וטעינה, לחניה תפעולית, ל-4 חניות פרטיות ולדרך גישה, וכן את העלות שנקבעה בשומתו בסך של 650 ₪/מ"ר.

חניות פתוחות בקומת העמודים ורמפת הגישה - בהתאם למחירון "דקל", עלות הקמת חניון תת-קרקעי חדש היא בסדר גודל כ-4,100 ₪/מ"ר כולל עלויות עקיפות. עלות זו כוללת חפירה, רצפת בטון מוחלק, בידוד ואיטום, גמר לובי מעליות, מערכות אוורור, מערכת כיבוי אש ומתזים וכיו"ב. מאחר שבמושא השומה מדובר בחניה פתוחה מעל קומת המסחר, הכוללת חלק יחסי ברמפת גישה ואינה דורשת את מלוא עבודות ומערכות החיון התת-קרקעי, וכן בשים לב לגיל המבנה ולפחת הנצבר, מצאתי להביא בחשבון **תרומת מחוברים בסך של 2,000 ₪/מ"ר** בלבד.

- <u>עלות בניה כוללת</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, עלות הבניה הכוללת, לצורך חילוץ רכיב הקרקע בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תיאור	שטח במ"ר	עלות בניה למ"ר	סה"כ עלות בנייה
מבנה	767.2	₪ 5,000	₪ 3,836,000
קולונדה	54.86	₪ 2,000	₪ 109,720
חצר פריקה וטעינה, חלק מהחניות	414	₪ 675	₪ 279,450
חניה בקומת עמודים	234.5	₪ 2,000	₪ 469,000
סה"כ עלות בניה			**₪ 4,694,170**

11.2.2. <u>שיעור היוון</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור היוון של 6.7% לשנת 2023 ו-6.9% לשנת 2024. לעומתו, שמאי המשיגה, אף שהתבסס על דמי השכירות בנכס מושא השומה, התחשב בשיעור היוון של 7%.

בהכרעתי אסתמך על סקר שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי הראשי, נכון למועדים הקובעים, תוך ביצוע התאמות הנדרשות למאפייני הנכס.

כאמור מושא השומה ונתוני ההשוואה מהווים נכסים המתאימים במאפייניהם לחנות עוגן, שלה מבנה הכנסות ופרופיל שוכר שונים מאלה של מסחר שכונתי קטן. נכסים מסוג זה מושכרים, ככלל, לשוכרים בעלי פעילות עסקית רחבת היקף ואיתנות פיננסית גבוהה יחסית, במסגרת חוזי שכירות ארוכי טווח. מאפיינים אלה תורמים ליציבות ולוודאות יחסית של תזרים ההכנסות, להפחתת הסיכון לאי תפוסה ולתחלופת שוכרים, וכן לצמצום החשיפה להוצאות שיווק. לפיכך, פרופיל הסיכון של ההכנסה מנכס מסוג זה עשוי להצדיק שיעור היוון נמוך יותר מזה המאפיין נכסי מסחר קטנים שבהם תחלופת השוכרים והסיכון לאי-תפוסה עשויים להיות גבוהים יותר.

בנוסף, סקר שיעורי התשואה של השמ"ר משקף ממוצע כלל-ארצי (7%), בעוד מושא השומה ממוקם במרכז הארץ, באזור מרכזי יחסית בעיר גבעתיים. גם למיקום זה יש להביא משקל במסגרת התאמה שיעור ההיוון לנכס הספציפי.

בהתאם לכל האמור לעיל, מצאתי לקבוע שיעור היוון <u>מתואם</u>, בשיעור של 6.3% לשנים 2023 ו-2024.

11.2.3. <u>שטחים אקו' לתחשיב השווי</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח מבונה ברוטו	767.2	1.00	767.2
קולונדה	54.86	0.50	27.4
סה"כ שטח אקו', מגלם חניה, חצר וכיו"ב			**795**
השטחים האקו' כאמור מגלמים חניה וחצר, שכן דמ"ש שהובאו בחשבון מגלמים את תרומת החניות והחצר.			

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1 דמי שכירות המשולמים בפועל בנכס הנדון - בהתאם לחשבוניות וכרטסת הכנסות

שנה	2023	2024
ממוצע הכנסות חודשי משכירות לאותה שנה, ללא מע"מ	₪ 72,609	₪ 74,705
שטח אקו' מגלם חצר וחניות	795	
דמ"ש חודשיים למ"ר אקו', מגלם חצר וחניות	**₪ 91**	**₪ 94**

12.2 הסכמי שכירות לנכסים דומים בסביבה

מס'	מיקום	מהות הנכס	שטח הנכס	דמ"ש למ"ר לשנת 2023	דמ"ש למ"ר לשנת 2024
1	הירדן, פינת משה דיין, רמת גן	סופרמרקט	1,000 מ"ר	₪ 121	₪ 125
2	קרניצקי, רמת גן	סופרמרקט	508 מ"ר	₪ 89	₪ 93
3	מרום נווה, רמת גן	סופרמרקט	1,231 מ"ר	₪ 122	₪ 127

הערות לטבלה

- מס"ד מס' 1 הינו בשטח כולל של כ-1,300 מ"ר ולו מוצמדים 17 מקומות חניה. עם זאת, קומת הקרקע הינה בשטח של 902 מ"ר + גלריה בשטח של 40 מ"ר. יתרת השטחים ממוקמים בקומות תת קרקעיות, ומהווים בעיקרם שטחי שירות כגון חדרים טכניים, חדרי מדרגות, חדר אשפה ומעברים, למעט מחסן בשטח של כ-75 מ"ר. השטח האקו' כולל את השטחים בקומת הקרקע, הגלריה והמחסן, ובכך שהם מגלמים את שאר השטחים הטכניים והחניות.
- דמ"ש במס"ד 1 - מבוססים על תוספת שלישית מחודש מרץ 2023, להסכם שכירות שנחתם במקור בחודש מרץ 2013. במסגרת התוספת הוארכה תקופת השכירות ב-8 שנים עם 2 תקופות אופציה של כ-8 שנים כ"א. כמו כן, נקבעו דמ"ש בסך של כ-120,000 ₪ לחודש. ביחס לשנת 2024, בוצעה תוספת של 4%, המבוססת על מדד המחירים לצרכן.
- דמ"ש במס"ד 2 ו-3 - המידע אודות דמ"ש נכון לשנת 2024. ביחס לשנת 2023 בוצעה הפחתה של 4% המבוססת על מדד המחירים לצרכן.

12.3 דיווחים של חברות לרשות לניירות ערך, במסגרת הדוחות התקופתיים (אינדיקציה בלבד)

12.3.1 דיווח של חברת אמות השקעות לרשות לניירות ערך, במסגרת הדוחות התקופתיים לשנים 2022-2025

בבעלות החברה 35 נכסים המשמשים כסופרמרקטים בפריסה ארצית, המושכרים לקבוצת שופרסל בע"מ, קרפור/מגה, קואופ ירושלים, ויקטורי ואחרים, בשיעור תפוסה של 100%.

להלן עיקרי הפרטים:

שנה	2025	2024	2023	2022
שטח כולל של הסופרמרקטים	37,679 מ"ר			
שטח ממוצע לסניף	1,077 מ"ר			
דמ"ש חודשיים למ"ר	₪ 118	₪ 114	₪ 109	₪ 104

12.3.2 דיווח של חברת ויקטורי לרשות לניירות ערך, במסגרת הדוחות התקופתיים לשנת 2024

שם הסניף	שטח המושכר	תקופת השכירות	דמ"ש לשנת 2024	דמ"ש חודשיים למ"ר לשנת 2024
גן יבנה	2,130 מ"ר	2006-2026	₪ 1,146,000	₪ 45
ברנע אשקלון	1,153 מ"ר	2015-2025	₪ 1,351,000	₪ 98
קריית גת	1,217 מ"ר	2019-2032	₪ 1,883,000	₪ 129

12.3.3. <u>דיווח של חברת רבוע כחול לרשות לניירות ערך, במסגרת הדוחות התקופתיים לשנים 2023-2024</u>

הסכמי שכירות עם רשתות קרפור ומגה ביחס ל-59 סופרמרקטים בשטח כולל של 60,954 מ״ר (ממוצע של כ-1,000 מ״ר). כמחצית מהסניפים קטנים מ-1,000 מ״ר, כ-40% בשטח של 1,000-1,500 מ״ר, והשאר גדולים מ-1,500 מ״ר.

שנה	2024	2023
דמ״ש ממוצעים למ״ר	₪ 127	₪ 101

12.4. <u>סיכום וקביעה</u>

בהתאם לכלל הנתונים המפורטים להלן, ותחת הנחה סבירה כי <u>חלק</u> מהנתונים ייתכן ונערכו בין גורמים הקשורים זה לזה, ומבוססים על הסכמי שכירות ישנים יחסית, המתחדשים מעת לעת ו/או מבוססים על דמ״ש ישנים יחסית המוצמדים למדד המחירים לצרכן (דבר האופייני לנכסים מסוג זה), וכן בהתאם לשיעור השינוי המשתקף מהתוספות להסכם השכירות בנכס[8], מצאתי כי סביר להעמיד את **דמי השכירות בנכס הנדון על סך של 107 ₪ לשנת 2023, ו-110 ₪ לשנת 2024, למ״ר מבונה אקו׳, <u>מגלם</u> חניה, חצר, שטחים טכניים וכיו״ב.**

13. <u>תחשיבי השומה</u>

שנה	<u>2023</u>	<u>2024</u>
דמ״ש למ״ר	₪ 107	₪ 110
שיעור היוון	6.3%	
שווי מ״ר בנוי מגלם חניה וחצר	₪ 20,381	₪ 20,952
שטח אקו׳ מגלם חניה וחצר	795 מ״ר	
שווי הנכס כבנוי	₪ 16,195,000	₪ 16,650,000
רווח יזמי	15%	
תרומת מחוברים	₪ 4,694,170	
סה״כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ, במעוגל	**₪ 9,390,000**	**₪ 9,785,000**

[8] דמי השכירות בתוספת האחרונה להסכם השכירות בנכס, ביחס לדמי השכירות בתוספת הקודמת.

14. <u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את מסקנת השווי בשומת המשיבה, וכי שווי הקרקע שבנדון, נכון למועדים הקובעים, כולל פיתוח וללא מע"מ, הינו כדלקמן:

31/03/2023 : **<u>9,390,000 ₪ (תשעה מיליון שלוש מאות ותשעים אלף ש"ח)</u>**

06/06/2024 : **<u>9,785,000 ₪ (תשעה מיליון שבע מאות שמונים וחמישה אלף ש"ח)</u>**

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 על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

שגיא דגבר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר דב וידר - שמאי מקרקעין, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב מרכז, רשות מקרקעי ישראל.