תאריך עברי:	ז"ג טבת תשע"ח
תאריך לועזי:	31/12/2017
מס' תיק רמ"י:	52595244א
מספרינו (אופק):	31401
לקביעת שכ"ט:	6.8

לכבוד:
מר תומר אגמון
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים
מרחב עסקי ת"א, רמ"י
בדוא"ל: tomerag@land.gov.il

לכבוד:
מר יהודה פלד
שמאי מקרקעין
בדוא"ל: yehuda@ypeled.com

לכבוד:
מר עודד האושנר
שמאי מקרקעין
בדוא"ל: oded@haushner.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304

גוש 6168, חלקה 351, תת חלקה 5, רח' כצנלסון 119, גבעתיים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 12/07/2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע בנכס הנדון לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה. אומדן השווי נערך לקיבולת הבניה עפ"י חוזה חכירה ב-2 תאריכים מבוקשים:

חלופה 1 - לתאריך 31/03/2016, מועד סיום חוזה החכירה.

חלופה 2 - לתאריך 27/07/2016, מועד הזמנת השומה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יהודה פלד ביום 08/08/2016 – **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר עודד האושנר מיום 22/05/2017 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 06/09/2017 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 10/09/2017, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 01/10/2017.

1.4. ביום 06/09/2017 העביר לידנו המשיג את חוזה השכירות בנכס הנישום.

1.5. הצדדים חלוקים בעניין ערכי השווי הבסיסי, עסקאות השוואה ובהתאמות הרלוונטיות שיש לבצע.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6168
חלקה:	351
תת חלקות:	5
מהות הנכס:	אולם בשטח 116 מ"ר
כתובת עירונית:	רחוב כצנלסון 119, גבעתיים
מיקום הנכס:	קומת קרקע לעורף

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

אומדן השווי מבוקש ל-2 מועדים: 31/03/2016 ו- 27/07/2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 27/12/2017 על ידי החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

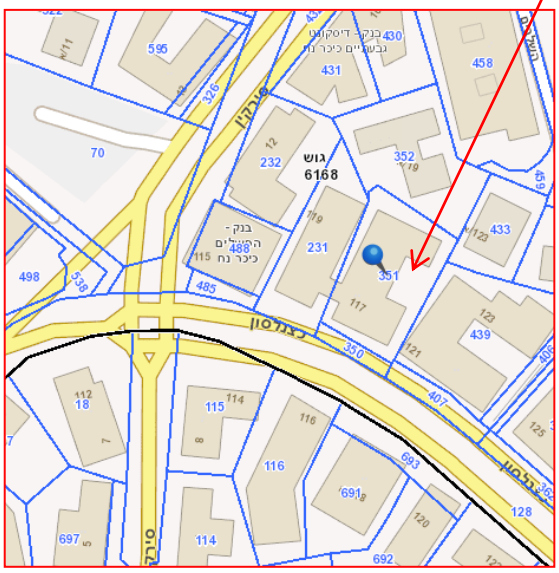
6.1. הסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע עבור אולם בשטח רשום של 116 מ"ר, הממוקם בקומת קרקע בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב כצנלסון מס' 119 בגבעתיים.
רחוב כצנלסון הינו רחוב ראשי בגבעתיים, החוצה את העיר ממערב למזרח - מרחוב עליית הנוער בגבול תל אביב לדרך בן גוריון בגבול עם העיר רמת גן.

הבניין הנדון ממקום סמוך ומזרחית לכיכר נח, הנמצא בצומת כצנלסון עם רחוב סירקין.
האזור מאופיין ברובו בבנייני מגורים בני 3-4 קומות בבנייה ווותיקה מעל קומת קרקע עם שימושים מסחריים.
הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

מיקום הנכס בסביבה:



6.2. <u>הנכס:</u>

נשוא השומה הינו תת חלקה 5 בנכס הנדון המשמש למכון העתקות ומוצרי דפוס "ח.י.ש. גרף העתקות ממוחשבות".

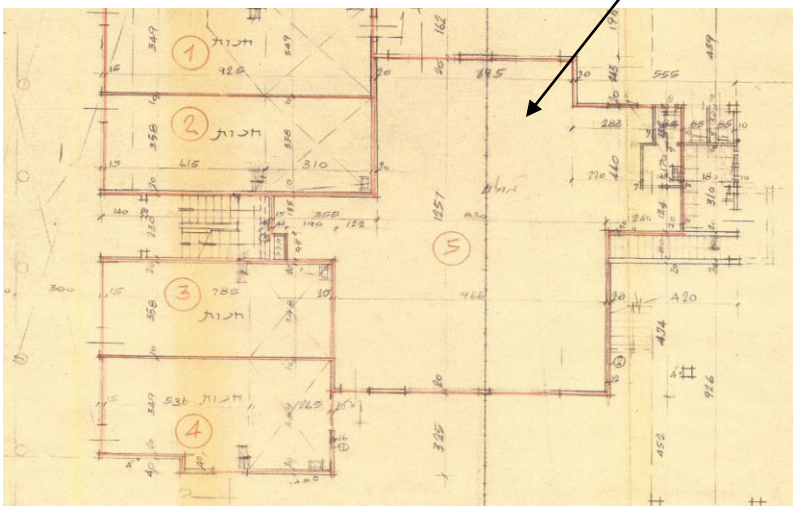
תת החלקה בשטח של 116 מ"ר ממוקם בעורף קומת הקרקע של הבניין והגישה אליו מהצד המערבי של הבניין.

לכיוון הרחוב מורכב המבנה בקומת קרקע חנויות ועוד 3 קומות מגורים.

לנשוא השומה אין חזית או חשיפה מסחרית לרחוב כצנלסון.

גימור פנים הנכס: ריצוף קרמיקה, תאורה פלורסנטית, שירותים ומטבחון.

תשריט הנכס



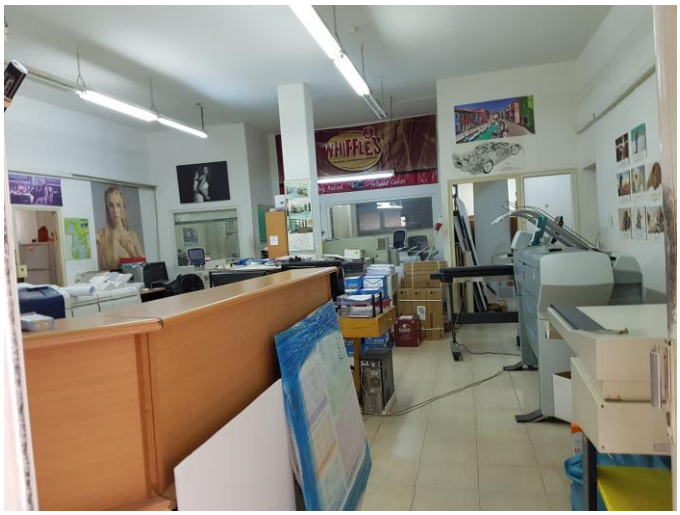
כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

תמונות הנכס:





פנים בנכס:



כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 04/12/2017 עולים הפרטים הבאים:

גוש/חלקה:	גוש 6168, חלקה 351
תת חלקה:	5
רשות:	עיריית גבעתיים
כתובת:	כצנלסון 119
שטח רשום:	116 מ״ר
תיאור:	אולם
קומה:	קרקע
חלק ברכוש המשותף:	58/717
בעלויות:	קרן קיימת לישראל- בשלמות
חכירות:	נרשם ע״ש אלדר צור בתאריך 2/7/1974 לתקופה של 49 שנים
הרכוש המשותף:	985 מ״ר נרשם בתאריך 23/4/1967 לתקופה של 49 שנים ע״ש עיריית גבעתיים בשלמות.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה שנערך בשנת 1974 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין צור אדלר, ישראל אדלר ואביבה אדלר. להלן עיקרי ההסכם:

מיקום וכתובת המגרש: רחוב כצנלסון 119 בגבעתיים.

גוש וחלקה: גוש 6168 חלקה 351.

מס׳ חלקת משנה: 5

שטח הרצפה: 116 מ״ר

תיאור: אולם בן 1 חדרים ו- 58/717 חלקים ברכוש המשותף

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 1/04/1967.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

7.3. <u>חוזה שכירות:</u>

הועבר לידינו מאת המשיג העתק הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 24/03/2015 שנערך בין צור אדלר (המשכיר) לבין ח.י.ש גרף העתקות ממוחשבות בע"מ, ע"י מנהליה יואש ושי זגורי (השוכרת).

המושכר:	אולם עם שתי כניסות הנמצא בקומת קרקע ברחוב כצנלסון 119 גבעתיים והידוע כחלקה 351/5 בגוש 6168.
תקופת השכירות:	תקופה של 24 חודשיים החל מ- 15/02/2015 ועד 14/02/2017.
מטרת השכירות:	אך ורק למשרד להעתקות, גרפיקה ודפוס דיגיטלי ולפי רשימת התכליות של הרשות המוסמכת החלה לגבי מיקום הנכס ולא למטרה אחרת מבלי לקבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
דמ"ש חודשיים:	3,300 ₪ + מע"מ. דמה"ש יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן וישולמו מידי כל חודשיים מראש.

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1. <u>תכניות עיקריות רלוונטיות על הנכס הנדון:</u>

מס' תכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
גב/53	6/05/1960	761	תכנית מתאר גבעתיים.
גב/151	17/07/1969	1538	הרחבת רח' כצנלסון בקטעים הגובלים עם חלקות הנמצאות באזור חזית מסחרית מ- 20-30 מטר. קביעת קו בנין 0 בחלקות הנ"ל.
גב/258	19/06/1975	2119	בסמכות ומ"ק לאשר סגירת 1/3 מרפסת באזור מגורים
גב/385	27/08/1987	3475	תוספת של% 5 באחוזי הבניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעליות בבניינים קיימים
גב/406	2/07/1994	4235	תנאים והוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים.
גב/353/ד	28/07/1994	4235	הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות ולבניית עליות גג בבניני מגורים.
גב/מק/258/ו	22/10/1998	4690	הקלות הכמותיות(תוספת שטחי רצפה) בהתאם לתקנות סטיה ניכרת: 1.תוספת שטח רצפה בשיעור של % 6. 2. תוספת שטח רצפה בשיעור של % 5 בגין מעלית (אם יש יותר ממעלית אחת תנתן התוספת עבור כל אחת מהמעליות תוספת זו היא מכוח תכנית גב/385).

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

			3. תוספת שטח רצפה בשיעור של 5 % בגין תוספת קומה מפולשת תחתונה. 4. תוספת שטח רצפה בשיעור של2.5 % בגין תוספת קומה (התוספת המירבית היא 5% בגין תוספת 2 קומות). ב. לשנות קוי בניין. ג. לקבוע הוראות בינוי או עיצוב אדריכלי לנושאים הבאים: בניין מדורג, דירות גן.
גב/מק/2002	24/03/2003	5169	קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים.

8.2. ריכוז מידע תכנוני:

יעוד : מגורים ג' + חזית מסחרית.
קומות : 4 מעל קומה מסחרית.
אחוזי בניה בחנויות : 35% משטח המגרש.
קו בנין לחזית : 0 מ' לרחוב כצנלסון.
גובה חנות מינימלי : בבנין חדש 3.5 מ'
שטח מחסן ליח' מסחרית : 50% משטח היחידה.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

שומה	המשיב	המשיג
חלופה א'	**720,000** ₪	**160,000** ₪
חלופה ב'		

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וחילוץ השווי השיורי.
נותחו 4 עסקאות עבור חנויות בגודל בין 13 – 40 מ"ר מתוך שעי"מ ושתי עסקאות מכר ע"פ חוזה[1].

[1] ראה עמ' 4 בשומת המשיב.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

מניתוח שש עסקאות השוואה התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסכום של כ-20,907 ₪ למ״ר. מערך זה חולץ רווח יזמי בשיעור 25%, עלויות בניה בסכום של 4,000 ₪ והוצאות פיתוח בסכום של 348 ₪ . לאחר ההתאמות הרלוונטיות לנכס נשוא השומה התקבל שווי ליתרת הקרקע בסכום של **6,200** ₪ **למ״ר ללא פיתוח ומע״מ.**

9.2.2.עקרונות התחשיב:

- בניתוח חוזה המכר בעסקה בסירקין 11 הובא בחשבון כי השטח הנמכר אינו רגולרי ולכן ניתן מקדם התאמה לשטח זה. במקום שטח עסקה בשע״מ של 25 מ״ר, חישב לפי 25.5 מ״ר.
- בעסקת המכר בכצנלסון 131 הובא בחשבון מקדם התאמה לגלריה ומקדם אי רגולריות ונלקח בחשבון שטח אקו׳ של 21 מ״ר, לעומת שטח רשום של 17 מ״ר.
- מיקום - בקביעת שווי הקרקע עבור נשוא השומה, הובאה בחשבון התאמה למיקום ללא חזית לרחוב וחשיפה במקדם 0.7.
- גודל - הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 10%, בהשוואה לעסקאות ההשוואה.
- בחילוץ שווי למר״מ, הובאו בחשבון הוצאות פיתוח לפי חוקי העזר העירוניים בסכום של 348 ₪ למ״ר.
- נמצא שאין הבדל בשווי הקרקע ב-2 התאריכים המבוקשים לשומה.

9.2.3.תחשיב השומה:

חלופה א׳- שווי הקרקע בהתאם לקיבולת הבניה שבחוזה החכירה למועד 31/03/2016

תאור	שטח (מ״ר)
שטח תת החלקה	116
שווי למ״ר קרקע מבונה אקוי׳	6,200 ₪
שווי הקרקע לתת החלקה	719,200 ₪
ובמעוגל	720,000 ₪

חלופה ב׳- שווי הקרקע בהתאם לקיבולת הבניה שבחוזה החכירה למועד 27/07/2016

תאור	שטח (מ״ר)
שטח תת החלקה	116
שווי למ״ר קרקע מבונה אקוי׳	6,200 ₪
שווי הקרקע לתת החלקה	719,200 ₪
ובמעוגל	720,000 ₪

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה, גישת חילוץ השווי השיורי וגישת היוון הכנסות[2], כדלקמן:

- במקום 6 נתוני ההשוואה נותחו ע"י המשיב מסביבת הנכס, הציג 5 עסקאות שע"מ נוספות מרחוב כצנלסון, בהן שווי מ"ר בנוי נע בין 8,855 ₪ - 18,000 ₪ למ"ר. בהתאם לנתונים אלה קבע שווי מ"ר בנוי ליחידות מסחר קטנות וחזיתיות בגבולות **15,000** ₪ **למ"ר.** הובא בחשבון הפחתה למיקום וגודל ולאחר מכן, מהערך שהתקבל חולץ רווח יזמי בשיעור של 20%, 4,500 ₪ עלויות בניה ו-348 ₪ עלויות פיתוח כך שיתקבל **1,527** ₪ **למ"ר ליתרת שווי הקרקע ללא פיתוח.**
- לדבריו,מניתוח נתוני השכירות החודשיים ליחידות מסחר קטנות התקבל דש"ח של כ- 83 ₪ למ"ר. משיחות עם מתווכים באזור עולה כי שטח של 20 מ"ר בסביבה מושכר במחיר של 1,700 ₪ בחודש, המשקף דמי שכירות חודשיים בגבולות של 85 ₪ למ"ר. בשיעור היוון של 7% מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של **14,500** ₪ **למ"ר.** לאחר הפחתה למיקום וגודל, חילוץ רווח יזמי בשיעור 20%, עלויות בניה בסכום של 4,500 ₪ למ"ר ועלויות פיתוח בסכום של 348 ₪ למ"ר, יתרת שווי הקרקע המתקבלת בגישה זו הינה **1,315** ₪ **למ"ר ללא פיתוח.**
- בתחשיב המתבסס על חוזה השכירות בנכס מתקבל יתרה שלילית לקרקע. דמי השכירות החוזיים הינם 3,300 ₪ המשקפים שווי של 28.4 ₪ למ"ר. בשיעור היוון של 7% מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 4,870 ₪. במידה ומחלצים יזמות בשיעור 20% , עלויות בניה ופיתוח מתקבלת יתרה שלילית לקרקע.
- בהתחשב בכלל הגישות השונות נקבע שווי מ"ר מבונה, ללא פיתוח בנכס הנישום בגבולות של **1,400** ₪ **למ"ר.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- משיחות עם משרדי תיווך בסביבה ומהתרשמותם הכללית עולה כי החלק המזרחי של רחוב כצנלסון, בקטע שבין רח' סירקין לרח' בן גוריון, נחשב נחות יותר ובעל ביקושים נמוכים. בקטע זה של הרחוב ישנן חנויות רבות המוצעות להשכרה.
- הנכס הנישום הינו בית מלאכה ללא חשיפה, ללא אפשרות לגישה ברכב מסחרי עם פתחים מינימליים וללא תאורה טבעית ולכן לא קיים בנכס כל פוטנציאל מסחרי.
- חזית מול עורף - הובא בחשבון מקדם **הפחתה למיקום בשיעור של 60% בגין העדר חשיפה.** על מנת לאמוד את שיעור ההפחתה, בחן המשיג את דמי שכירות לשטחי מסחר בערים אחרות ביחס ליחידות חזיתיות ועורפיות. לצורך הבחינה הובאו בחשבון דש"ח חודשי למ"ר מבני ברק והרצליה עבור יחידות

[2] ראה עמ' 15- 21 בשומת המשיג.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

מושכרות בגודל דומה כאשר התקבל פער בין חזית לעורף הנע בטווח בין 45%- 64%.

- גודל - נתוני שכירות מרח' דיזנגוף בתל אביב וביאליק ברמת גן אשר מצביעים על הפרשים בין יחידות פרנסה קטנות ליחידות גדולות יותר של 33%- 35% פחות למ"ר. בשומתו הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של **15% בגין גודל הנכס**.
- קבע שיש לקחת בחשבון עלויות בניה למסחר מעטפת בתוספת כלליות של 5,200 ₪ למ"ר ולנכס הנדון במצבו - 4,500 ₪ למ"ר.
- התבסס עלויות פיתוח של 348 ₪ למ"ר, כמו בשומת המשיב.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה בהתאם לעסקאות מכר המדווחות במאגר מס שבח:</u>

שווי מ"ר בנוי ליחידות מסחר קטנות חזיתיות	15,000 ₪
הפחתה למיקום (העדר חשיפה) 60%	9,000 ₪
הפחתה לגודל 85%	7,650 ₪
חילוץ מרכיב קרקע	
בניכוי רווח יזמי 20%	6,375 ₪
עלויות בניה לנכס במצבו	4,500 ₪
הוצאות פיתוח למ"ר	348 ₪
יתרת שווי קרקע ללא פיתוח	**1,527** ₪

שווי מ"ר קרקע מבונה בהתאם לסקר דמי שכירות ראויים למסחר:

דמ"ש ראויים למ"ר יח' מסחרית קטנה חזיתית 85		₪/ מ"ר בחודש
מתקבל שווי מ"ר בנוי (בשיעור היוון 7%)	14,500 ₪	
הפחתה למיקום (העדר חשיפה) 60%	8,700 ₪	
הפחתה לגודל 85%	7,395 ₪	
חילוץ מרכיב קרקע		
בניכוי רווח יזמי 20%	6,163 ₪	
עלויות בניה לנכס במצבו	4,500 ₪	
הוצאות פיתוח למ"ר	348 ₪	
יתרת שווי קרקע ללא פיתוח	**1,315** ₪	

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

שווי מ"ר מבונה בהתאם להסכם השכירות בנכס הנישום:

דמ"ש חודשיים למ"ר בהתאם לחוזה	28.4 ₪	₪/ מ"ר בחודש
מתקבל שווי מ"ר בנוי (בשיעור היוון 7%)	4,870 ₪	
הפחתה למיקום (אין) 100%	4,870 ₪	
הפחתה לגודל (אין) 100%	4,870 ₪	
חילוץ מרכיב קרקע		
בניכוי רווח יזמי 20%	4,058 ₪	
עלויות בניה לנכס במצבו	4,500 ₪	
הוצאות פיתוח למ"ר	348 ₪	
יתרת שווי קרקע ללא פיתוח	**790 ₪-**	

סיכום תחשיב שווי הקרקע (ללא מע"מ ופיתוח) התקפה לשני המועדים 31/03/2016 ו- 27/07/2016:

שטח רשום לאולם במ"ר	116 ₪
שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח	1,400 ₪
סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח	162,400 ₪
במעוגל	**160,000** ₪

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 06/09/2017 העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- יש להסתכל על הנכס כאל בית מלאכה עם אלמנטים מסחריים מוגבלים. אין קורלציה בין הנכס הנישום לחנויות ולמסחר הנמצאים באזור.
- לטענתו בנכס נוצר ע"י סגירת קומת העמודים שכן החלונות למעלה ואין חשיפה לרחוב.
- בתשריט הבית המשותף רשום חנויות על כל הנכסים בחזית ואילו על הנכס הנישום רשום "אולם" ולכן מבחינתם הוא לא חנות.
- במידה ובוחרים להשוות את הנכס הנישום לחנויות אזי יש להשוות לחנויות שנמצאות בצמוד לנכס.
- בחנות ברחוב המעגל פינת כצנלסון התקבל הפרש בין שמאי רמ"י לקביעה הסופית שנע סביב 10%, מה שבעיני המשיג נראה כלא סביר.
- לטענת המשיג, בשומת רמ"י לא הובאו בחשבון כל העסקות הקיימות בקרבת הנכס הנישום.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

9.4.2. **<u>טענות המשיב:</u>**

- עיקר המחלוקת הינה לעניין השווי הבסיסי. בשומת המשיב הוצגו עסקות מרחוב כצנלסון במועד הרלוונטי ואחריו.
- המשיב טוען ששומתו נערכה באוגוסט 2016 ועד שנערכה שומת המשיג במאי 2017, נוספו עוד עסקאות שלא הוצגו בחוות דעתו.
- לדבריו, חלק מהעסקאות הנוספות בכצנלסון שהוצגו ע"י המשיג חריגות או עם חשיפה נמוכה. לכן, המחירים נמוכים יותר.
- לעניין ניתוח בגישת היוון הכנסות- כאשר בודקים לעומק את דמ"ש שהשוכרים משלמים מגלים שחלק מהחוזים מותנים או שחלקם ישנים עם דמי שכירות קבועים ולכן גישה זו לדעת המשיב בעלת תוקף נמוך לעומת גישת ההשוואה, במיוחד כאשר ישנן מספיק עסקות השוואה.
- מקדם חשיפה לחנות שלקח בשיעור של 0.7 הינו לפי מחקר דלפי של האקדמיה לשמאות.
- עלויות בניה שנלקחו בחשבון התבססו על מספר הכרעות של ועדת השגות שקבעה עלויות בניה לשטחי מסחר בגובה של 3,000-4,000 ₪ למ"ר.
- לעניין גודל החנות, בדיון הציג המשיב נתונים של עסקות עם שטחים גדולים המצביעות על כך שאין בהכרח הפחתה לגודל.
- ההפחתה המצרפית בשומת ההשגה מגיעה לכ-50% משווי הנכס ולטענתו זה לא סביר.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

אני מקבלת את גישת השומה בה נקטו שמאי הצדדים לקביעת שווי הערכים היסודיים ע"י גישת ההשוואה וחילוץ שווי הקרקע ממחירי חנויות בקרבת מקום, תוך התאמה למיקום ללא חזית לכביש וגודל הנכס. בגלל המשתנים הרבים והשונות הגבוהה, לא הובאה בחשבון גישת חילוץ שווי שיורי מהיוון וניתוח דמי שכירות מבוקשים מנכסי השוואה בנויים.

10.2. <u>עקרונות ושיקולי השומה:</u>

10.2.1. <u>הגדרת הנכס</u>:

- בהתחשב בעובדה שהשומה מבוקשת עבור "שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות", אני מסכימה עם המשיג שיש להתייחס לעובדה שגם בנסח הרישום וגם בחוזה החכירה שהועבר אלינו ע"י רמ"י מוגדר הנכס "אולם" ולא חנות או יחידת מסחר.
- אני מסכימה עם המשיג שבהתחשב בגודלו והעדר החשיפה ניתן להשוות את הנכס לבית מלאכה.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

10.2.2. <u>חלופות השומה</u>:

אני מסכימה עם הצדדים ששווי הקרקע הינו זהה ב-2 התאריכים המבוקשים.

10.2.3. <u>עסקאות השוואה</u>:

- בקביעת שווי הזכויות לאולם, הובאו בחשבון עסקאות רלוונטיות לנכסים הנמצאים בקומת קרקע לחזית של בניינים בקרבת מקום ובמיקום דומה.
- כמו בשומות הצדדים, גם אני לא איתרתי עסקאות השוואה של נכסים בקרבת מקום ללא חזית לכביש.
- לפיכך לשם בדיקת הפרש השווי בין חזית לעורף, הבאתי בחשבון 2 עסקאות באותו בניין ברחוב כורזין בגבעתיים, אחד נכס מסחרי בחזית קומת הקרקע והשני בית מלאכה בקומת קרקע לעורף. למרות שהעסקאות בוצעו לפני התאריכים הקובעים לשומתנו, נעזרתי בנתונים לאבחון מקדמי התאמה.

10.2.4. <u>הפחתה לעורפיות</u>:

- היתרון הכלכלי בנכס מסחרי נובע ברובו מחשיפתו לקהל.
- המשיב קבע מקדם חזית/עורף של 0.7 לפי טבלאות "דלפי" לדבריו. המשיג קבע מקדם של 0.6 בהתחשב בנתוני שכירות השוואתיים בבני ברק והרצליה.
- עפ"י הבדיקה שביצענו עם מסחר/מלאכה באזור כורזין, אני מקבלת את מקדם ההפחתה למיקום שנקבע ע"י המשיג: **0.60**.

10.2.5. <u>הסכם שכירות מיום 24/03/2015</u>[3]:

בניתוח הסכם השכירות לנכס הנדון, מגיעים לשווי שלילי לקרקע. לפיכך, לא ניתן לבסס שווי ע"ב ההסכם אלא להתייחס לשכירות כאינדיקטור להשפעת חוסר חשיפה על שווי.

10.2.6. <u>מקדמי התאמה נוספים</u>:

- גודל - אני מסכימה עם הצדדים שבהתחשב בשטחי עסקאות ההשוואה, יש לקחת בחשבון מקדם הפחתה לגודל. בניתוחים נקבע מקדם הדרגתי יחסי כמפורט מטה.
- זמן – בניתוח עסקאות ההשוואה הובאו מקדמי התאמה לזמן ביחס לתאריכים הקובעים לשומה.

10.2.7. <u>עלויות פיתוח</u>:

אני מקבלת את עלויות הפיתוח שהופחתו ע"י הצדדים, המבוססות על חוקי העזר העירוניים.

[3] ראה פירוט בסעיף 7.3 לעיל.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

שע"מ - שטחי מסחר בקומת קרקע לחזית

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	מחיר	התאמה לגודל	התאמה לזמן	מחיר למ"ר
1	27/11/2016	6168/351/1	כצנלסון 119	33	₪ 610,000	0.9	0.98	₪ 16,304
2	14/01/2014	6168/360/2	כצנלסון 125	21	₪ 190,000	0.85	1.1	₪ 8,460
3	11/11/2015	6168/584/2	כצנלסון 131	17	₪ 600,000	0.8	1	₪ 28,235
4	24/01/2016	6168/595/12	סירקין 11	25	₪ 500,000	0.85	1	₪ 17,000
5	11/09/2016	6168/431/4	סירקין 14	14	₪ 400,000	0.8	0.98	₪ 22,400
6	05/08/2014	6168/408/2	כצנלסון 149	19	₪ 250,000	0.85	1.07	₪ 11,967
7	11/03/2014	6166/422/4	כצנלסון 154	20	₪ 360,000	0.85	1.1	₪ 16,830
8	10/11/2014	6166/422/2	כצנלסון 154	19	₪ 440,000	0.85	1.05	₪ 20,668
9	18/07/2014	6166/422/3	כצנלסון 154	18	₪ 360,000	0.85	1.07	₪ 18,190
							ממוצע	**₪ 17,784**
						התאמה לעורפיות		0.6
						למ"ר בנוי מותאם		**₪ 10,670**

הערות:

מס' 1 - בחזית הבניין הנדון.

מס' 1 + 5 - אחרי התאריכים הקובעים לשומה.

התאמה לגודל: סביב 20 מ"ר - 0.85, פחות - 0.8, יותר מ-30 מ"ר - 0.9

שע"מ - ק"ק אזור כורזין, גבעתיים לבדיקה

יעוד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר אקו'	מחיר	התאמה לזמן	מחיר למ"ר	
מסחר	16/03/2015	6156/471/5	כורזין 5	77.3	₪ 1,900,000	1.05	₪ 25,809	חזית
בית מלאכה	17/01/2012	6156/471/51	כורזין 5	49.6	₪ 500,001	1.2	₪ 12,097	עורפי

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

בהתאם לנתונים לעיל עולה כי **שווי מ"ר בנוי מותאם הינו 10,670 ₪.**

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

11. תחשיבי השומה:

חלופות 1 + 2

שווי מ״ר בנוי בממוצע		10,670 ₪
בניכוי יזמות	1.15	9,278 ₪
עלות בניה כולל עקיפות ופחת		4,000 ₪
	הוצאות פיתוח	348 ₪
	שווי מר״מ	4,930 ₪
	שטח במ״ר	116
	שווי קרקע	571,937 ₪
	שווי קרקע במעוגל	**572,000** ₪

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע בנכס הנדון, הידוע כחלקת משנה 5 בחלקה 351 גוש 6168 בגבעתיים, כריק ופנוי, לקיבולת הבניה עפ״י חוזה החכירה הינה כדלקמן:

חלופה 1 - לתאריך 31/03/2016, מועד סיום חוזה החכירה – בסך של **572,000** ₪ (חמש מאות שבעים ושניים אלף ש״ח)

חלופה 2 - לתאריך 27/07/2016, מועד הזמנת השומה - בסך של **572,000** ₪ (חמש מאות שבעים ושניים אלף ש״ח)

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,

אהובה גיל-עד
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ת״א והמרכז

העתק: גב׳ נורית פרגל - ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עיסקי ת״א ברמ״י – nuritpr@land.gov.il

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!