תאריך עברי: כ"/תמוז/תשפ"א
תאריך לועזי: 30 יוני 2021
מס' תיק רמ"י: 52598198מ
מספרינו (אופק): 41389
לקביעת שכ"ט: 12.46 יח' שומה

לכבוד:

מר תומר אגמון,
מרחב תל אביב,
רמ"י
tomerag@land.gov.il

מר אמיר חופשי,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: amir@valuers.co.il

מר ארז כהן,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל:
Erezco1@zahav.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - תת חלקה 2 בגו"ח 6168/231 (חלק), רח' כצנלסון 117, גבעתיים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 15/11/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה ולצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג.

1.2. השומות מטעם רמ"י נערכו ע"י שמאי המקרקעין מר יהודה פלד ביום 23/09/2018 וע"י מר אמיר חפשי ביום 07/05/2020– **להלן: "המשיב"**[1]; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר אליאס אסף באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ארז כהן מיום 06/10/2020– **להלן: "המשיג".**

1.3. להלן חלופות השומה:

1.3.1. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למסחר עבור שטח עיקרי בהיקף 32.56 מ"ר + גלריה 19.3 מ"ר.

1.3.2. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למסחר עבור שטח עיקרי בהיקף 32.56 מ"ר + גלריה 46 מ"ר.

1.4. בתאריך 24/05/2021 התקיים דיון בפלטפורמת "ZOOM" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 27/05/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 07/06/2021.

1.5. ביום 08/02/2021, טרם הדיון, העביר המשיב התייחסותו לשומת המשיג.

1.6. ביום 30/05/2021 העביר המשיג תגובתו לפרוטוקול הכוללת חוזי שכירות למסחר.

1.7. הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע, בסיס נתוני ההשוואה, קביעת מקדמי התאמה ומקדמי שווי.

---

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

[1] בתאריך 26/05/2021 התקבלה הזמנת שומה נוספת המתייחסת למועדים קובעים לשנים 2012-2018. שומתו של מר אמיר חפשי מתייחסת למועדים קובעים לשנים 2019-2020. כמו כן, מר יהודה פלד מונה לשמאי מכריע, בהתאם לתיקון 84. השמאי מר אמיר חפשי מונה להחליפו בייצוג שומת רמ"י – המשיב.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6168
חלקה:	231 (בחלק)
תת חלקה:	2
שטח רשום:	32.56 מ"ר
מהות הנכס:	חנות וקומת גלריה בבניין מגורים
מיקום הנכס:	רח' כצנלסון 117, שכונת פועלי הרכבת, גבעתיים

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים לשומת ההשגה הינם המועדים בשומות המשיב, כלומר לתאריכים: 01/01/2012, 01/01/2013, 31/03/2013[2], 01/01/2014, 01/01/2015, 01/01/2016, 01/01/2017, 01/01/2018, 05/09/2018, 01/01/2019, 01/01/2020, 30/03/2020.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 09/06/2021 על ידי יאיר פרידמן, שמאי מקרקעין במשרדינו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע בגוש 6168 חלק מחלקה 231 תת חלקה 2, ביעוד למסחר, הממוקם בקומת קרקע בבניין מגורים הכולל חזית מסחרית ברחוב כצנלסון 117, שכונת פועלי הרכבת, גבעתיים.

6.1. הסביבה:

שכונת פועלי הרכבת ממוקמת בצפון העיר גבעתיים ותחומה בין העיר רמת גן מצפון, שכונת שינקין מדרום ושכונת בורוכוב ממזרח.

רחוב כצנלסון הינו רחוב ראשי הממוקם בגבולה הדרומי של השכונה ומחבר בין דרך בן גוריון במזרח לצומת הרחובות עליית הנוער ועמק הברכה במערב. נשוא השומה ממוקם ברחוב כצנלסון בקטע בין רחוב המעגל ממזרח לרח' סירקין ממערב.

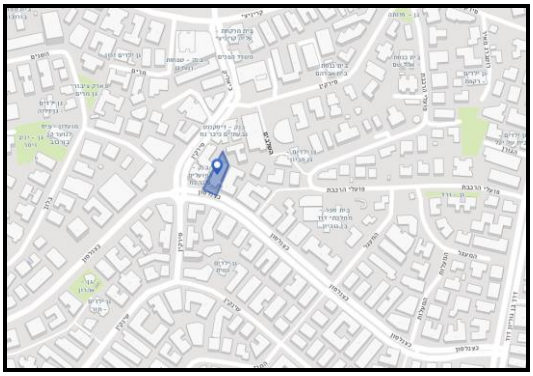
הסביבה מאופיינת ברובה בבנייה רוויה ותיקה של בנייני מגורים בני 3-4 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית.

הפיתוח הסביבתי מלא.

---

[2] רק בחלופה 1.

תרשים סביבת הנכס:





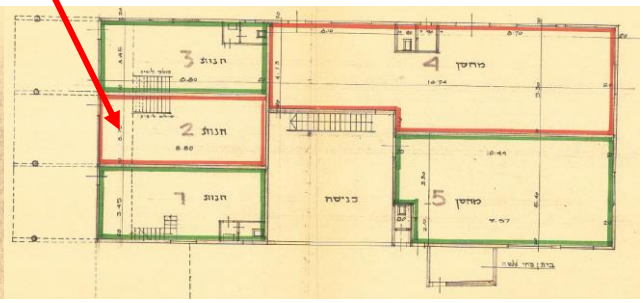
6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע ליחידה מסחרית ששטחה הרשום 32.56 מ"ר + גלריה בגובה של כ- 2 מ'. צורת היחידה מלבנית והיא ממוקמת בחזית דרומית באורך של – 3.7 מ' לעבר רח' כצנלסון, בבניין מגורים וותיק בן 4 קומות.

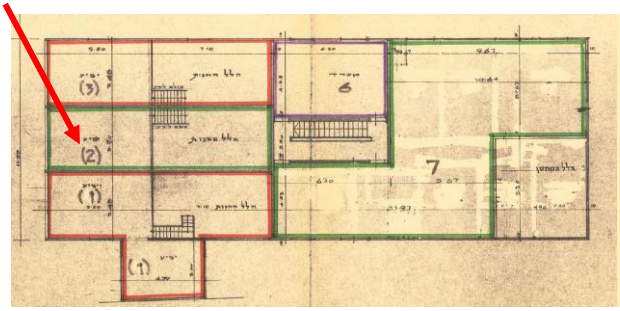
קומת הקרקע כוללת 3 יחידות מסחריות בשטח דומה + גלריה מעל קומת הקרקע בחזית ושני מחסנים בעורף.

נכון למועד הביקור, הנכס נשוא השומה, משמש כמרפאת שיניים וכולל גלריה מעל קומת הקרקע בחזית.

תשריט קומת קרקע (מתשריט בית משותף)



תשריט קומת ביניים



תמונות מהנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 01/06/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6168 חלקה 231 תת חלקה 2 ; רשות מקומית – גבעתיים
שטח רשום:	32.56 מ"ר
בעלי הזכויות:	קרן קיימת לישראל - בשלמות
חכירות:	בשלמות לטובת עצלן אליאס (1/2) ועצלן ג'נט (1/2) החל מיום 01/04/1964 לתקופה של 49 שנים. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה
הערות:	תיק יוצר 14030/65/דר'

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 29/10/1969 בין קרן קיימת לישראל לבין אליאס עצלאן וג'נט עצלאן (להלן "החוכר").

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6168 חלקת משנה 231/2
השטח המוחכר:	32.56 מ"ר
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 01/04/1964
מטרת החכירה:	חנות בקומת קרקע

7.3. הסכם שכירות בנכס:

הועבר לידינו מאת שמאי המשיג חוזה שכירות לחנות בקומת קרקע המצויה ברח' כצנלסון 117 גבעתיים, שנחתם ביום 29/10/2012 בין אסף אליאס ואסף ג'נט (להלן "המשכיר") לבין "השוכר"[3].

להלן עיקרי ההסכם:

מטרת השכירות:	ניהול עסק של מרפאה ומעבדה לשיניים
תקופת השכירות:	שנתיים, החל מיום 31/10/2012 ועד ליום 01/11/2014
	לשוכר האופציה להאריך את תקופת השכירות לשמונה תקופות כאשר כל תקופה בת שנה אחת
דמ"ש חודשיים:	890 $ (שער הדולר בהתאם לשער היציג בעת ביצוע התשלום)
	במידה והשוכר יממש את זכות האופציה, דמי השכירות יוגדלו בתום שנת השכירות הראשונה ב- 20 $ לחודש לכל שנת שכירות לעומת קודמתה
מטרת השכירות:	חנות בקומת קרקע

[3] שם השוכר בחוזה הושחר.

8. המצב תכנוני:

8.1. להלן תכניות החלות על הנכס:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	י.פ	תאריך פרסום	מהות התוכנית
גב/52	725	17/12/1959	קביעת בינוי לככר נוח והסביבה
גב/53	761	06/05/1960	תכנית מתאר גבעתיים
גב/151	1538	17/07/1969	הרחבת רח' כצנלסון
גב/258	2119	19/06/1975	סגירת מרפסות באזורי מגורים
גב/258/א	2874	16/12/1982	שינויים בהוראות בניה באזורי מגורים
גב/385	3475	27/08/1987	תוספת זכויות בניה 5% לשם התקנת מעלית
גב/406	4235	02/07/1994	הוראות לבניית מרתפים
גב/353/ד	4235	28/07/1994	הוראות לבנייה על גגות
גב/מק/258/ו	4690	22/10/1998	תוספת שטחי רצפה בהתאם לתקנות סטייה ניכרת
גב/מק/2002	5169	24/03/2003	קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

יעוד הקרקע	:	מסחר
שימושים מותרים	:	כמו באזור מגורים ובאזור חזית מסחרית
שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר
מס' קומות מקסימאלי	:	3 קומות מעל קומת חנויות
שיעור בניה עיקרי	:	46% לקומה וסה"כ 184% (כולל קומת מסחר)
מחסן ליח' מסחרית	:	50% משטח היחידה

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המועד הקובע	שמאי רמ"י	שמאי משיג
חלופה 1	01/01/2012	₪ 300,313	₪ 263,031
	01/01/2013	₪ 336,059	₪ 272,625
	31/03/2013	₪ 336,059	₪ 262,284
	01/01/2014	₪ 315,716	₪ 252,278
	01/01/2015	₪ 489,734	₪ 322,418
	01/01/2016	₪ 505,898	₪ 332,065
	01/01/2017	₪ 601,952	₪ 362,863
	01/01/2018	₪ 666,898	₪ 320,125
	05/09/2018	₪ 666,718	₪ 341,326
	01/01/2019	₪ 847,200	₪ 384,714
	01/01/2020	₪ 847,200	₪ 360,955
	30/03/2020	₪ 803,200	₪ 361,540
חלופה 2	01/01/2012	₪ 376,207	₪ 282,973
	01/01/2013	₪ 420,822	₪ 293,455
	01/01/2014	₪ 395,302	₪ 270,861
	01/01/2015	₪ 614,330	₪ 348,266
	01/01/2016	₪ 634,578	₪ 358,979
	01/01/2017	₪ 757,660	₪ 392,986
	01/01/2018	₪ 838,578	₪ 345,803
	05/09/2018	₪ 838,305	₪ 369,124
	01/01/2019	₪ 1,068,700	₪ 418,761
	01/01/2020	₪ 1,068,700	₪ 392,544
	30/03/2020	₪ 1,012,700	₪ 393,189

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מועדים קובעים 2012-2018 - לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר לחנויות וחילוץ ייתרה לקרקע, בהתאם למועדים הקובעים לשומה.

מועדים קובעים 2019-2020 - לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר לחנויות וגישת היוון הכנסות לדמי שכירות וחילוץ יתרה לקרקע, וערכי שווי למסחר שנקבעו בשומות מכריעות, בהתאם למועדים הקובעים לשומה.

להלן נתוני ההשוואה בשומות המשיב[4]:

- מועד קובע 01/01/2012 - 4 עסקאות מכר לחנויות בסביבה, בשטח 25-36 מ״ר, מהשנים 2012-2013. נקבע שווי למ״ר מבונה במעוגל 7,900 ₪.
- מועדים קובעים 01/01/2013 ו- 31/03/2013 - 6 עסקאות מכר לחנויות בסביבה, בשטח 17-35 מ״ר, מהשנים 2012-2013. נקבע שווי למ״ר מבונה במעוגל 8,800 ₪.
- מועד קובע 01/01/2014 - 4 עסקאות מכר לחנויות בסביבה, בשטח 12-21 מ״ר, מהשנים 2013-2014. נקבע שווי למ״ר מבונה במעוגל 8,300 ₪.
- מועד קובע 01/01/2015 - 5 עסקאות מכר לחנויות בסביבה, בשטח 13-40 מ״ר, מהשנים 2014-2015. נקבע שווי למ״ר מבונה במעוגל 12,600 ₪.
- מועד קובע 01/01/2016 - 3 עסקאות מכר לחנויות בסביבה, בשטח 14-29 מ״ר, מהשנים 2015-2016. נקבע שווי למ״ר מבונה במעוגל 13,000 ₪.
- מועד קובע 01/01/2017 - 5 עסקאות מכר לחנויות בסביבה, בשטח 14-25.5 מ״ר, מהשנים 2016-2017. נקבע שווי למ״ר מבונה במעוגל 15,400 ₪.
- מועדים קובעים 01/01/2018 ו- 05/09/2018 - 3 עסקאות מכר לחנויות בסביבה, בשטח 24-35 מ״ר, מהשנים 2017-2018. נקבע שווי למ״ר מבונה במעוגל 17,000 ₪.
- מועדים קובעים 01/01/2019, 01/01/2020 ו- 30/03/2020 –

  - 7 עסקאות מכר לחנויות בסביבה, בשטח 16-45 מ״ר, מהשנים 2018-2020.
  - 7 עסקאות דמ״ש לחנויות בסביבה, בשטח 16-37 מ״ר, במחיר ממוצע של 128 ₪ למ״ר.
  - הכרעה בהשגה ראשונה מיום 28/02/2019 שנערכה ע״י הח״מ ברח׳ ויצמן 24 בגבעתיים, גו״ח 6154/438 תת חלקה 3, בה נקבע שווי מ״ר מבונה ביעוד מסחר בסך 20,500 ₪ כולל פיתוח, למועד קובע 23/07/2017.
  - הכרעה בהשגה ראשונה מיום 29/05/2019 ברח׳ ההסתדרות 27 בגבעתיים, גו״ח 6163/198, בה נקבע שווי מ״ר מבונה ביעוד מסחר (לפני התאמה לנכס הנדון) בסך 19,200 ₪ כולל פיתוח, למועד קובע 28/05/2018.
  - שווי מ״ר מבונה משוקלל בהתאם לנתונים למועדים הקובעים 01/01/2019 ו- 01/01/2020 בסך 19,500 ₪ כולל פיתוח ושווי מ״ר מבונה למועד 30/03/2020 בסך 18,500 ₪.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

<u>מועדים הקובעים לשנים 2011 -2018</u>

- חילוץ שווי הקרקע מנתוני ההשוואה: נוכה יזמות בשיעור 25%, עלויות בניה בסך 4,000 ₪.
- מקדם אקווויולנטי לקומת הגלריה - 0.4.
- בהתאם להזמנת השומה –

חלופה 1 שטח גלריה עפ״י זכויות חוזיות 19.3 מ״ר.

[4] ליתר פירוט ראה עמ׳ 5-7 לשומת המשיב מר יהודה פלד (מועדים קובעים 2012-2018) ועמ׳ 5-6 לשומת המשיב מר אמיר חפשי (מועדים קובעים 2019-2020).

חלופה 2, שטח גלריה 46 מ״ר, המשקף גלריה קיימת בפועל בשטח קומת הקרקע.

- הוצאות פיתוח בהתאם לחוקי עזר עירוניים בסך 341 ₪ -352 ₪ צמוד למדד בהתאם למועדים הקובעים.

<u>מועדים קובעים לשנים 2019 -2020</u>

- בשקלול שווי מ״ר בנוי ברוטו למסחר ניתן משקל של 80% לעסקאות מכר ומשקל של 20% לנתוני דמ״ש. בקביעת השווי למ״ר מבונה הובאו בחשבון גם הכרעות בהשגה ראשונה ללא ציון המשקל היחסי שניתן להן בקביעת השווי.
- חילוץ שווי הקרקע מנתוני ההשוואה: נוכה יזמות בשיעור 15%, עלויות בניה בסך 5,500 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה מיום 29/05/2019 ברח׳ ההסתדרות 27 בגבעתיים – ניתנה התאמה למיקום בשיעור 20%.
- מועד הקובע 30/03/2020 – ניתנה הפחתה בשיעור 5% לשווי מ״ר מבונה בגין חוסר הוודאות של מגפת הקורונה.
- מקדם אקוויוולנטי לקומת הגלריה - 0.4.
- התאמה לשטח ברוטו בניתוח נתוני ההשוואה ולשטחים בתחשיב השומה בשיעור של 10%.
- עלויות פיתוח בהתאם לחוקי עזר עירוניים בהצמדה למועדים הקובעים כמפורט: 105 ₪ למ״ר קרקע, 92.96 ₪ למ״ק בנוי (גובה קומה טיפוסית 3 מ׳).

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

חלופה 1 - שווי הקרקע בהתאם לזכויות חוזיות				
שומת המשיב מר יהודה פלד (מועדים 2012-2018)				
תאור		שטח	מקדם	סה"כ
קומת קרקע		32.56	1	32.56
קומת גלריה		19.3	0.4	7.72
סה"כ מ"ר אקוי'				40.28
מועד	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות במעוגל	הוצאות פיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח
01/01/2012	₪ 7,900	₪ 318,000	₪ 17,687	₪ 300,313
01/01/2013	₪ 8,800	₪ 354,000	₪ 17,941	₪ 336,059
31/03/2013	₪ 8,800	₪ 354,000	₪ 17,941	₪ 336,059
01/01/2014	₪ 8,300	₪ 334,000	₪ 18,284	₪ 315,716
01/01/2015	₪ 12,600	₪ 508,000	₪ 18,266	₪ 489,734
01/01/2016	₪ 13,000	₪ 524,000	₪ 18,102	₪ 505,898
01/01/2017	₪ 15,400	₪ 620,000	₪ 18,048	₪ 601,952
01/01/2018	₪ 17,000	₪ 685,000	₪ 18,102	₪ 666,898
05/09/2018	₪ 17,000	₪ 685,000	₪ 18,282	₪ 666,718
שומת המשיב מר אמיר חפשי (מועדים 2019-2020)				
תאור	שטח רשום	שטח ברוטו (10%+)	מקדם	סה"כ
קומת קרקע	32.56	35.82	1	35.816
קומת גלריה	19.3	21.23	0.4	8.492
סה"כ מ"ר אקוי'				44.31
מועד	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות	הוצאות פיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח
01/01/2019	₪ 19,500	₪ 864,000	₪ 16,800	₪ 847,200
01/01/2020	₪ 19,500	₪ 864,000	₪ 16,800	₪ 847,200
30/03/2020	₪ 18,500	₪ 820,000	₪ 16,800	₪ 803,200

חלופה 2 - שווי הקרקע בהתאם לבנוי בפועל				
שומת המשיב מר יהודה פלד (מועדים 2012-2018)				
תאור		שטח	מקדם	סה"כ
קומת קרקע		32.56	1	32.56
קומת גלריה		46	0.4	18.4
סה"כ מ"ר אקוי'				50.96
מועד	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות במעוגל	הוצאות פיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח
01/01/2012	₪ 7,900	₪ 403,000	₪ 26,793	₪ 376,207
01/01/2013	₪ 8,800	₪ 448,000	₪ 27,178	₪ 420,822
01/01/2014	₪ 8,300	₪ 423,000	₪ 27,698	₪ 395,302
01/01/2015	₪ 12,600	₪ 642,000	₪ 27,670	₪ 614,330
01/01/2016	₪ 13,000	₪ 662,000	₪ 27,422	₪ 634,578
01/01/2017	₪ 15,400	₪ 785,000	₪ 27,340	₪ 757,660
01/01/2018	₪ 17,000	₪ 866,000	₪ 27,422	₪ 838,578
05/09/2018	₪ 17,000	₪ 866,000	₪ 27,695	₪ 838,305
שומת המשיב מר אמיר חפשי (מועדים 2019-2020)				
תאור	שטח רשום	שטח ברוטו (10%+)	מקדם	סה"כ
קומת קרקע	32.56	35.82	1	35.816
קומת גלריה	46	50.6	0.4	20.24
סה"כ מ"ר אקוי'				56.06
מועד	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות	הוצאות פיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח
01/01/2019	₪ 19,500	₪ 1,093,000	₪ 24,300	₪ 1,068,700
01/01/2020	₪ 19,500	₪ 1,093,000	₪ 24,300	₪ 1,068,700
30/03/2020	₪ 18,500	₪ 1,037,000	₪ 24,300	₪ 1,012,700

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה לעסקאות מכר לחנויות, גישת היוון הכנסות לדמי שכירות תוך חילוץ יתרה לקרקע, וערכי שווי למסחר שנקבעו בשומות מכריעות, בהתאם למועדים הקובעים לשומה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[5]:

- חוזה שכירות בנכס הנדון מיום 29/12/2012, לתקופה 31/10/2012 - 01/11/2014 + 8 תקופות אופציה של שנה אחת, דמ"ש משולמים 890 $ ובתקופות האופציה תהיה עליה של 20 $ בכל שנה לעומת שנה קודמת.
- חוזה שכירות לנכס סמוך בחלקה 351, בשטח 32.5 מ"ר + גלריה 31 מ"ר, מיום 09/12/2011, עד ליום 31/01/2017. דמ"ש 3,500 ₪ כאשר תהיה עלייה שנתית של 2% ביחס לשנה הקודמת.
- הכרעה בהשגה ראשונה ברח' ההסתדרות 27 בגבעתיים, בה נקבע שווי מ"ר מבונה ביעוד מסחר לחנויות בשטח 19-33 מ"ר ברחוב כצנלסון הינו כ- 13,620 ₪ לשנת 2018.

[5] ליתר פירוט ראה עמ' 12-11 לשומת המשיג.

- הכרעה בהשגה ראשונה בתפוצות ישראל 6 בגבעתיים, בה נקבע שווי מ״ר מבונה ביעוד מסחר לחנויות כ- 4,127 ₪ לשנים 2010-2013 ו- 15,100 לשנים 2014-2016.
- הכרעה בהשגה ראשונה ברחוב כצנלסון 119 בגבעתיים, בה נקבע שווי מ״ר בנוי ביעוד מסחר לחנויות כ- 17,784 ₪ לשנת 2016. מניתוח הנתונים מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 11,465 ₪.
- 25 עסקאות מכר לחנויות בסביבה, בשטח 52-10 מ״ר, מהשנים 2011-2019.

קבע שווי מ״ר מבונה בהתאם לנתונים למועדים הקובעים כדלקמן:

מועד	שווי למ״ר קרקע מבונה
01/01/2012	6,969 ₪
01/01/2013	7,214 ₪
01/01/2014	6,717 ₪
01/01/2015	8,458 ₪
01/01/2016	8,693 ₪
01/01/2017	9,457 ₪
01/01/2018	8,397 ₪
05/09/2018	8,928 ₪
01/01/2019	9,968 ₪
01/01/2020	9,378 ₪
30/03/2020	9,393 ₪

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- חילוץ שווי הקרקע מנתוני ההשוואה: נוכה יזמות בשיעור 25%, עלויות בניה בסך 4,000 ₪.
- מקדם אקו׳ לקומת הגלריה - 0.4.
- חלופה 2 - בשל הגלריה המורחבת וגובה החנות המצומצם, נקבע מקדם אקו׳ לשטח החנות 0.8.
- הובאו בחשבון נתוני שכירות בנכס הנדון תוך הצמדה לעלייה הקבועה בחוזה השכירות בתקופות האופציה.
- בקטע המזרחי של רחוב כצנלסון בו נכלל הנכס הנדון משמשות קומות הקרקע למסחר נחות כמו חנויות סידקית, משרדי תיווך, מכוני קוסמטיקה וכו׳. המחירים בו נמוכים ביחס לחנויות בחלק המערבי של הרחוב.
- שיעור היוון לדמ״ש עפ״י סקירת השמאי הממשלתי בהפחתה של 0.25% למעט במועד 30/03/2020 לאור מגפת הקורונה.
- עלויות פיתוח כפי שנקבעו ע״י המשיב.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - שווי הקרקע בהתאם לזכויות חוזיות				
תאור		שטח	מקדם	סה"כ
קומת קרקע		32.56	1	32.56
קומת גלריה		19.3	0.4	7.72
סה"כ מ"ר אקוי'				40.28
מועד	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות	הוצאות פיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח
01/01/2012	₪ 6,969	₪ 280,718	₪ 17,687	₪ 263,031
01/01/2013	₪ 7,214	₪ 290,566	₪ 17,941	₪ 272,625
31/03/2013	₪ 6,957	₪ 280,225	₪ 17,941	₪ 262,284
01/01/2014	₪ 6,717	₪ 270,562	₪ 18,284	₪ 252,278
01/01/2015	₪ 8,458	₪ 340,684	₪ 18,266	₪ 322,418
01/01/2016	₪ 8,693	₪ 350,167	₪ 18,102	₪ 332,065
01/01/2017	₪ 9,457	₪ 380,911	₪ 18,048	₪ 362,863
01/01/2018	₪ 8,397	₪ 338,227	₪ 18,102	₪ 320,125
05/09/2018	₪ 8,928	₪ 359,608	₪ 18,282	₪ 341,326
01/01/2019	₪ 9,968	₪ 401,514	₪ 16,800	₪ 384,714
01/01/2020	₪ 9,378	₪ 377,755	₪ 16,800	₪ 360,955
30/03/2020	₪ 9,393	₪ 378,340	₪ 16,800	₪ 361,540

חלופה 2 - שווי הקרקע בהתאם לבנוי בפועל				
תאור		שטח	מקדם	סה"כ
קומת קרקע		32.56	0.8	26.048
קומת גלריה		46	0.4	18.4
סה"כ מ"ר אקוי'				44.45
מועד	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות	הוצאות פיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח
01/01/2012	₪ 6,969	₪ 309,766	₪ 26,793	₪ 282,973
01/01/2013	₪ 7,214	₪ 320,633	₪ 27,178	₪ 293,455
01/01/2014	₪ 6,717	₪ 298,559	₪ 27,698	₪ 270,861
01/01/2015	₪ 8,458	₪ 375,936	₪ 27,670	₪ 348,266
01/01/2016	₪ 8,693	₪ 386,401	₪ 27,422	₪ 358,979
01/01/2017	₪ 9,457	₪ 420,326	₪ 27,340	₪ 392,986
01/01/2018	₪ 8,397	₪ 373,225	₪ 27,422	₪ 345,803
05/09/2018	₪ 8,928	₪ 396,819	₪ 27,695	₪ 369,124
01/01/2019	₪ 9,968	₪ 443,061	₪ 24,300	₪ 418,761
01/01/2020	₪ 9,378	₪ 416,844	₪ 24,300	₪ 392,544
30/03/2020	₪ 9,393	₪ 417,489	₪ 24,300	₪ 393,189

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "ZOOM" ביום 24/05/2021 ובתגובות הצדדים לדיון[6], העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- הפרשי גובה בחנות – בחלופה א' ביקשו חנות בגובה 4 מ', מקדם 1 המבטא את יתרון של חנות עם גובה רב ולעומת זאת בחלופה ב' יש חלוקה של החנות בחלק התחתון משמש מרפאה בגובה 2.40 מ' ובחלל הנותר קיימת גלריה בגובה 1.60 לכן הובא בחשבון בשומתי מקדם הפחתה של 0.8.
- מיקום ברחוב כצנלסון – הרחוב ארוך ומחולק למקטעים. המקטע היותר מסחרי של הרחוב מתחיל ברחוב עליית הנוער עד לרחוב ויצמן, ומקטע נוסף מרחוב ויצמן עד כיכר נח בו אין מסחר כלל, המקטע עד רחוב בן גוריון בו ממוקם נשוא השומה בעל אופי שכונתי ומצומצם, והביקוש בו נמוך יחסית.
- חוזה בנכס – החוזה שנחתם בשנת 2012 רלוונטי גם למועדים 2018-2020 מאחר ואין עליית מחירים במסחר כמו במגורים. ההתאמה למועד הקובע בשומת ההשגה נעשתה באמצעות שני אופנים:
  - ככל וקיים מנגנון בחוזה של עליה בדמ"ש לאורך השנים בוצעה הצמדה על פי העלייה שנקבעה בחוזה השכירות.
  - הורדת שיעור ההיוון ביחס לשיעור ההיוון המקובל לאותה שנה.

  מבדיקת דמ"ש בסביבה נראה כי המחירים זהים לדמ"ש שהתבססו על החוזה בנכס.
- מהות החוזה בנכס – מדובר בחוזה ארוך טווח שנערך לפני המון שנים, כשנתיים לפני פטירת החוכר. ההנמכה של החנות יצרה מצב שהנכס נשוא השומה הפך לבלתי שכיר בשל הקושי למצוא שוכרים חדשים. בעלי הזכויות בנכס טענו במהלך הדיון כי הם מוכנים להתחייב כי בתום חוזה השכירות הנוכחי, הגלריה תפורק.
- עסקת מכר בחלקה סמוכה – העסקה משנת 2016 מהווה אינדיקציה מעולה לשווי והיא נמוכה באופן ניכר מהשווי בשומת המשיב.
- עסקאות מכר בשומת משיב – עסקאות מכר לשטחים קטנים עם מחירים גבוהים. עסקאות המכר על פי הדיווח במס שבח מתייחסות לשטח הרשום ואינם כוללים את הגלריות הבנויות בנכסים אלו. מאחר שהשווי מגלם את הגלריה לא היה צריך שמאי המשיבה להוסיף את הגלריה שוב.
- שיטת הערכה בשומת המשיב – לא ברור מהם עסקאות ההשוואה של השמאי. ככל והעסקאות הינם שטחים רשומים לפיכך נדרש לעבוד על פי שטח רשום, וככל והשמאי מביא בחשבון עסקאות על פי שטח ברוטו יש לנתח את עסקאות ההשוואה על פי שטח ברוטו.

[6] במסגרת התגובות לדיון העביר שמאי המשיג, בין היתר, העתק חוזה שכירות של חלקה 351 בגוש 6168. אציין כי המסמך היה מטושטש ולא קריא.

- הכרעה בהשגה ראשונה ברח' ויצמן 24 – הסביבה המסחרית של הנכס הנדון נחותה ביחס לרח' ויצמן 24.
- הכרעה בהשגה ראשונה ברח' ההסתדרות 26 – השווי למ"ר שנקבע בהכרעה לחנויות קטנות ששטחן 19-33 מ"ר הינו בסך 16,000 ₪ למ"ר, ולאחר התאמה לגודל של שטח גדול יותר התקבל שווי של 13,600 ₪ למ"ר מבונה, שהינו זהה לשווי שנקבע בהשגה. לעומת זאת, שמאי המשיבה הוסיף 20% על השווי של החנויות הקטנות.
- השווי בשומת המשיב לשנת 2016 הינו 13,000 ₪ למ"ר מבונה ואילו מניתוח עסקת השוואה בנכס הסמוך התקבל שווי מ"ר בנוי אקו' כולל גלריות 13,000 ₪. יוצא מכאן ששווי החנות שנמכרה בשנת 2016 ב- 610,000 ₪ גבוה משמעותית משווי הקרקע שנקבע ע"י רמ"י לשנת 2019 שהינו למעלה מ- 1,000,000 ₪.

9.4.2. <u>טענות המשיב</u>[7]:

- הפרשי גובה בחנות – אין מחלוקת שקיים הבדל בגובה בין 2 החלופות שנובע משטחי הגלריות. לדעת המשיב, מקדם קומת הקרקע של החנות עם החלל הגבוה צריך להיות גבוה מ-1, אך על הצד הזהיר הביא בשומתו מקדם 1 בשתי החלופות. חשוב לציין כי במידה ונתוני ההשוואה הינם מחנויות מסוג דומה הנתון יהיה מגולם בתוך השווי.
- קולונדה – יש לשים לב כי לנכס קיים קולונדה ולא ניקבע עבורה מקדם שווי. יש יתרון לחנויות שבנויות בתוך קולונדה, הן מזמינות יותר לקוחות בשל הצללה וחיפוי מגשם, לעומת חנויות בקו "0" לבניין.
- נתוני ההשוואה–הובאו בחשבון נתוני השוואה רבים, כלומר אין מדובר בעסקה בודדת שיוצרת סטייה גדולה.
- שטחים בעסקאות מכר – שטחי העסקאות בטווח 16 מ"ר עד 45 מ"ר. נערך שקלול מהעסקאות שבטווח הממוצע ולא מעסקאות הקיצון ולבסוף נערך גם שקלול עם נתוני ביקוש לדמי שכירות.
- התאמה לשטח ברוטו/נטו– החלוקה נעשתה לשטחים נטו, והרישום בטאבו הרבה פעמים כולל קירות חוץ (לא ברור מהרישום אם זה שטח רצפה).
- נתוני ביקוש– נעשתה אבחנה לגלריות תוך מתן מקדם 0.4 בניתוח השווי.
- הקורונה – הנושא שנוי במחלוקת ולמרות זאת נקבעה הפחתה של 5%.
- אין קשר ישיר בין שוק המכירות לשוק השכירות, ראיה לכך שבטווח הקצר בתקופת הקורונה שוק השכירות הגיב בצורה של ירידה ולעומת זאת במחירי הנכסים לא ניכר שינוי.
- חוזה בנכס – שומת ההשגה נסמכה על חוזה ישן והצמדתו לאורך השנים. לאורך השנים יש נתק בין הנתונים לבין מחירי השוק. חוזה קיים עם הצמדות אינו משקף את מחירי השוק, יש לבחון עסקאות לכל מועד ומועד בסביבת הנכס לקביעת השווי הבסיסי.
הסכמי השכירות הישנים אינם רלוונטיים כלל למועדים הקובעים בשנים 2019-2020.

[7] כאמור לעיל טענות המשיב הינן ע"י השמאי אמיר חפשי שהחליף את מר יהודה פלד.

- נתוני השוואה – עסקאות ההשוואה המצוינות בשומת ההשגה הינם עד לשנת 2019 וללא נתונים בשנת 2020.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים, מתמקדת בקביעת שוויה של הקרקע, בייעוד למסחר בקומת קרקע בבניין מגורים בן 3 קומות.

אני מקבלת חלקית את גישות השומה בה השתמשו הצדדים. המשיב התבסס על גישת ההשוואה לעסקאות מכר ליחידות מסחריות, תוך חילוץ שווי הקרקע וגישת היוון הכנסות מנתוני ביקוש לשכירות בסביבת הנכס.

המשיג התבסס על גישת ההשוואה לעסקאות מכר וגישת היוון הכנסות של דמי שכירות בהתאם לחוזה השכירות בנכס הנדון.

להערכתי, גישת היוון הכנסות הינה הגישה המועדפת לקביעת שווי מ״ר מבונה למסחר בבעלות, היות וגישה זו מנטרלת זכויות נוספות ו/או פוטנציאל בבניה וותיקה.

כמו כן אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים. ערכי שווי בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה אינם נתוני השוואה תקפים בהתאם לתקינה השמאית.

בשומתי התבססתי על גישת היוון הכנסות לנתוני ביקוש לדמי שכירות למסחר בסביבת הנכס.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס׳ 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[8] ללא מחוברים.

10.2.2. חוזה שכירות בנכס:

מבדיקה שערכנו דמי השכירות המשולמים עפ״י ההסכם פחותים ב כ- 43% - 61% מדמי שכירות שהיו מקובלים נכון למועדים הקובעים, המבטא הפרש של כ- 65% - 80% בשווי מ״ר מבונה קרקע ולכן דמי השכירות לא הובאו בחשבון בקביעת שווי מ״ר מבונה. להלן פירוט בדיקתנו:

[8] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1549.

חוזה שכירות בנכס מיום 29/10/2012			
זכויות בהתאם לבנוי בפועל:			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
קומת קרקע	32.56	1	32.56
גלריה מעל הקולונדה	19.3	0.5	9.65
קומת גלריה מעל החנות	26.7	0.4	10.68
סה"כ מ"ר אקוי'			52.89

מועד	דמ"ש חודשיים ב- $ כולל מע"מ	שע"ח	דמ"ש חודשיים ב- ₪ כולל מע"מ	דמ"ש חודשיים בניכוי מע"מ*	דמ"ש למ"ר אקו'	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי מהוון	בניכוי רווח יזמי 15%	עלות בניה ותיקה	שווי מר"מ כולל פיתוח
01/01/2012	$890	3.814	₪ 3,394	₪ 2,901	₪ **55**	8.3%	₪ 7,931	₪ 6,896	₪ 4,100	₪ **2,796**
01/01/2013	$890	3.714	₪ 3,305	₪ 2,825	₪ **53**	8.0%	₪ 8,012	₪ 6,967	₪ 4,223	₪ **2,744**
31/03/2013	$890	3.62	₪ 3,222	₪ 2,754	₪ **52**	8.0%	₪ 7,810	₪ 6,791	₪ 4,223	₪ **2,568**
01/01/2014	$890	3.486	₪ 3,103	₪ 2,629	₪ **50**	7.9%	₪ 7,551	₪ 6,566	₪ 4,350	₪ **2,217**
01/01/2015	$910	3.918	₪ 3,565	₪ 3,022	₪ **57**	7.7%	₪ 8,903	₪ 7,742	₪ 4,389	₪ **3,353**
01/01/2016	$930	3.913	₪ 3,639	₪ 3,110	₪ **59**	7.6%	₪ 9,285	₪ 8,074	₪ 4,513	₪ **3,562**
01/01/2017	$950	3.86	₪ 3,667	₪ 3,134	₪ **59**	7.2%	₪ 9,876	₪ 8,588	₪ 4,560	₪ **4,028**
01/01/2018	$970	3.457	₪ 3,353	₪ 2,866	₪ **54**	7.2%	₪ 9,032	₪ 7,853	₪ 4,731	₪ **3,122**
05/09/2018	$970	3.619	₪ 3,510	₪ 3,000	₪ **57**	7.2%	₪ 9,455	₪ 8,222	₪ 4,731	₪ **3,491**
01/01/2019	$990	3.746	₪ 3,709	₪ 3,170	₪ **60**	7.0%	₪ 10,274	₪ 8,934	₪ 4,817	₪ **4,117**
01/01/2020	$1,010	3.452	₪ 3,487	₪ 2,980	₪ **56**	6.9%	₪ 9,799	₪ 8,521	₪ 4,904	₪ **3,617**
30/03/2020	$1,010	3.586	₪ 3,622	₪ 3,096	₪ **59**	6.9%	₪ 10,179	₪ 8,851	₪ 4,904	₪ **3,948**

*שיעור המע"מ נכון למועדים הקובעים 2014-2015 היה 18%.

השוואה בין דמ"ש ושווי מר"מ כפי שמתקבל בגישת היוון הכנסות לדמי שכירות עפ"י חוזה ונתוני היצע בסביבה:

מועד	הפרש מדמ"ש ממוצעים			הפרש בין שווי מר"מ למסחר		
	חוזה בנכס	דמ"ש מבוקשים בסביבה	הפרש	חוזה בנכס	דמ"ש מבוקשים בסביבה	הפרש
01/01/2012	₪ 55	₪ 95	43%	₪ 2,796	₪ 7,894	65%
01/01/2013	₪ 53	₪ 100	46%	₪ 2,744	₪ 8,773	69%
31/03/2013	₪ 52	₪ 100	48%	₪ 2,568	₪ 8,773	71%
01/01/2014	₪ 50	₪ 113	56%	₪ 2,217	₪ 10,512	79%
01/01/2015	₪ 57	₪ 121	53%	₪ 3,353	₪ 12,007	72%
01/01/2016	₪ 59	₪ 125	53%	₪ 3,562	₪ 12,635	72%
01/01/2017	₪ 59	₪ 136	56%	₪ 4,028	₪ 15,107	73%
01/01/2018	₪ 54	₪ 139	61%	₪ 3,122	₪ 15,396	80%
05/09/2018	₪ 57	₪ 139	59%	₪ 3,491	₪ 15,396	77%
01/01/2019	₪ 60	₪ 141	58%	₪ 4,117	₪ 16,265	75%
01/01/2020	₪ 56	₪ 143	61%	₪ 3,617	₪ 16,677	78%
30/03/2020	₪ 59	₪ 143	59%	₪ 3,948	₪ 16,677	76%

10.2.3. **נתוני השוואה:**

כאמור לעיל, בקביעת ערכי השווי התבססתי על נתוני השוואה, הכוללים נתוני ביקוש לדמי שכירות למסחר לחנויות בסביבה, בהתאם למועד הקובע, תוך ביצוע התאמה למיקום ולגודל.

10.2.4. **<u>מקדמי שווי לחנות בהתאם להפרשי גובה</u>**

לטענת המשיג יש לקבוע הפחתה במקדם לשטח עיקרי בקומת הקרקע לחנות בגובה 4 מ', בהשוואה לחנות בגובה 2.4 מ'. בהתאם קבע בשומתו מקדם 0.8 לשטח החנות בקומת קרקע בגובה 2.4 מ' וכוללת גלריה, ומקדם 1 לחנות בקומת קרקע בגובה 4 מ'. לטענת המשיב, מקדם קומת קרקע של החנות עם חלל גבוה צריך להיות גבוה ממקדם שווי 1. על הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם 1 בשתי החלופות.
אני מקבלת את עמדת המשיב ודוחה את טענת המשיג.

10.2.5. **<u>מקדמי התאמה:</u>**

- חילוץ שווי קרקע מנתוני ההשוואה – יזמות במסחר 15%, עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, עלויות בניה 4,100 – 4,904 ₪,, עפ"י מחירון דקל בהתאמה לבינוי ברמה בסיסית.
- מקדם התאמה לגלריה – 0.5, מקדם התאמה לגלריה נמוכה 0.4.
- מקדם התאמה לביקוש להשכרה למסחר - הפחתה בשיעור של 5%.
- מקדם התאמת מיקום בין נכסי ההשוואה לנשוא השומה – הפחתה בשיעור של 5-20%.
- התאמה לגודל – יחידות מסחריות עד 25 מ"ר מקדם הפחתה בשיעור של 10%, יחידות מסחריות מ- 25 מ"ר ועד 30 מ"ר מקדם הפחתה בשיעור של 5%, יחידות מעל 50 מ"ר מקדם תוספת של 5%.
- שיעור היוון, בהתאם לסקר השמאי הממשלתי למועדים הקובעים הרלוונטיים.

10.2.6. **<u>מגפת הקורונה</u>**

בהתאם לסקר שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2020, ההנחה הרווחת היא כי מגפת הקורונה הינה אירוע חולף לתקופה של שנה עד שנתיים ובהערכת שווי הנכס לצמיתות נחשב את השווי בהתאם לשיעורי ההיוון והדמ"ש הידועים ללא מקדם הפחתה.

10.2.7. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

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

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. דמי"ש מבוקשים למסחר בסביבה:

מס"ד	כתובת	תאריך	שטח המושכר נטו	מחיר בש"ח	התאמה לביקוש 5%	התאמה למיקום	התאמה לגודל	סה"כ שווי בנוי	ממוצע לשנה
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 01/01/2020, 30/03/2020									
1	שינקין 29	21/10/2019	20	4,400 ₪	0.95	0.95	0.9	179 ₪	143 ₪
2	כצנלסון 15	03/10/2019	15	3,000 ₪	0.95	0.95	0.9	162 ₪	
3	כצנלסון 138	22/09/2019	19.5	2,900 ₪	0.95	1	0.9	127 ₪	
4	כצנלסון 143	25/08/2019	18	2,200 ₪	0.95	1	0.9	105 ₪	
5	כצנלסון 15	14/08/2019	12	2,000 ₪	0.95	0.95	0.9	135 ₪	
6	כצנלסון 53	16/07/2019	35	7,000 ₪	0.95	0.85	1	162 ₪	
7	כצנלסון 32	08/07/2019	24	3,700 ₪	0.95	0.9	0.95	125 ₪	
8	סירקין 15	11/03/2019	18	3,700 ₪	0.95	0.95	0.9	167 ₪	
9	כצנלסון 11	07/01/2019	28	4,000 ₪	0.95	0.95	0.95	122 ₪	
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 01/01/2019									
1	כצנלסון 38	24/09/2018	26	4,700 ₪	0.95	0.9	0.95	147 ₪	141 ₪
2	כצנלסון 143	14/08/2018	24	3,000 ₪	0.95	1	0.9	107 ₪	
3	סירקין 7	08/08/2018	20	4,500 ₪	0.95	1	0.9	192 ₪	
4	סירקין 15	30/06/2018	20	3,500 ₪	0.95	1	0.9	150 ₪	
5	כצנלסון 152	21/05/2018	19	2,200 ₪	0.95	1	0.9	99 ₪	
6	כצנלסון 114	02/05/2018	24	3,700 ₪	0.95	1	0.95	139 ₪	
7	כצנלסון 123	24/04/2018	60	10,000 ₪	0.95	1	1.05	166 ₪	
8	בן גוריון 188	04/02/2018	16	2,600 ₪	0.95	1	0.9	139 ₪	
9	כצנלסון 11	21/01/2018	25	3,900 ₪	0.95	0.95	0.95	134 ₪	
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 01/01/2018, 05/09/2018									
1	כצנלסון 137	01/12/2017	30	3,500 ₪	0.95	1	0.95	105 ₪	139 ₪
2	המעיין 2	17/11/2017	36	4,800 ₪	0.95	0.95	1	120 ₪	
3	כצנלסון 10	30/10/2017	33.85	4,000 ₪	0.95	0.95	1	107 ₪	
4	ויצמן 13	10/10/2017	20	4,200 ₪	0.95	0.95	0.9	171 ₪	
5	כצנלסון 43	24/09/2017	15	4,200 ₪	0.95	0.8	0.9	192 ₪	
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 01/01/2017									
1	הל"ה 62	14/10/2016	16	3,500 ₪	0.95	0.95	0.9	178 ₪	136 ₪
2	כצנלסון 3	06/10/2016	65	11,000 ₪	0.95	0.95	1.05	160 ₪	
3	שינקין 19	03/07/2016	20	2,600 ₪	0.95	0.95	0.9	106 ₪	
4	כצנלסון 111	14/02/2016	25	2,800 ₪	0.95	1	0.95	101 ₪	
5	כצנלסון 43	20/01/2016	18	3,500 ₪	0.95	0.9	0.9	150 ₪	
6	כצנלסון 15	08/11/2015	29	4,500 ₪	0.95	0.95	1	140 ₪	
7	כצנלסון 114	06/10/2015	37	4,500 ₪	0.95	1	1	116 ₪	
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 01/01/2016									
1	כצנלסון 15	08/11/2015	29	4,500 ₪	0.95	0.95	0.95	133 ₪	125 ₪
2	כצנלסון 114	06/10/2015	37	4,500 ₪	0.95	1	1	116 ₪	
3	כצנלסון 53	21/09/2015	30	5,500 ₪	0.95	0.8	0.95	132 ₪	
4	סירקין 5	01/09/2015	25	3,400 ₪	0.95	0.95	0.95	117 ₪	
5	פיינברג 4	09/03/2015	25	3,700 ₪	0.95	0.95	0.95	127 ₪	
היצע חנויות להשכרה (במבי)- מועד קובע 01/01/2015									
1	כצנלסון 114	14/12/2014	20	3,300 ₪	0.95	1	0.9	141 ₪	121 ₪
2	כצנלסון 138	01/03/2014	21	2,600 ₪	0.95	1	0.9	106 ₪	
3	סירקין 12	28/01/2014	35	4,500 ₪	0.95	0.95	1	116 ₪	

היצע חניות להשכרה (במבי)- מועד קובע 01/01/2014									
1	כצנלסון 138	01/03/2014	21	₪ 2,600	0.95	0.95	0.9	₪ 101	₪ 113
2	כצנלסון 61	27/08/2013	36	₪ 5,600	0.95	0.8	1	₪ 118	
3	כצנלסון 110	18/02/2013	18	₪ 2,500	0.95	1	0.9	₪ 119	

היצע חניות להשכרה (במבי)- מועד קובע 01/01/2013, 31/03/2013									
1	כצנלסון 110	18/02/2013	18	₪ 2,500	0.95	1	0.9	₪ 119	₪ 100
2	כצנלסון 50	06/07/2012	20	₪ 3,000	0.95	0.8	0.9	₪ 103	
3	כצנלסון 152	11/09/2011	21	₪ 2,000	0.95	1	0.9	₪ 81	
4	ויצמן 14	15/02/2012	25	₪ 3,500	0.95	0.8	0.9	₪ 96	

היצע חניות להשכרה (נדלן 4000)- מועד קובע 01/01/2012									
1	ויצמן 14	15/02/2012	25	₪ 3,500	0.95	0.8	0.9	₪ 96	₪ 95
2	כצנלסון 152	11/09/2011	21	₪ 2,000	0.95	1	0.9	₪ 81	
3	כצנלסון 50	06/07/2012	20	₪ 3,000	0.95	0.85	0.9	₪ 109	

10.3.2. חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:

חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:	שנה	2020
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		₪ 143
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		₪ 1,712
שיעור היוון	6.9%	₪ 24,818
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 21,581
עלות בניה בבניה ותיקה		₪ 4,904
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח		**₪ 16,677**

חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:	שנה	2019
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		₪ 141
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		₪ 1,697
שיעור היוון	7.0%	₪ 24,243
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 21,081
עלות בניה בבניה ותיקה		₪ 4,817
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח		**₪ 16,265**

חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:	שנה	2018
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		₪ 139
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		₪ 1,666
שיעור היוון	7.2%	₪ 23,145
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 20,127
עלות בניה בבניה ותיקה		₪ 4,731
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח		**₪ 15,396**

חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:	שנה	2017
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		₪ 136
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		₪ 1,628
שיעור היוון	7.2%	₪ 22,617
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 19,667
עלות בניה בבניה ותיקה		₪ 4,560
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח		**₪ 15,107**

חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהווניים:	שנה	2016
דמי שכירות למ״ר נטו ממוצע		125 ₪
דמי שכירות לשנה למ״ר נטו		1,499 ₪
שיעור היוון	7.6%	19,719 ₪
בניכוי רווח יזמי	15%	17,147 ₪
עלות בניה בבניה ותיקה		4,513 ₪
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח		**12,635** ₪

חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהווניים:	שנה	2015
דמי שכירות למ״ר נטו ממוצע		121 ₪
דמי שכירות לשנה למ״ר נטו		1,452 ₪
שיעור היוון	7.7%	18,855 ₪
בניכוי רווח יזמי	15%	16,396 ₪
עלות בניה בבניה ותיקה		4,389 ₪
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח		**12,007** ₪

חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהווניים:	שנה	2014
דמי שכירות למ״ר נטו ממוצע		113 ₪
דמי שכירות לשנה למ״ר נטו		1,350 ₪
שיעור היוון	7.9%	17,090 ₪
בניכוי רווח יזמי	15%	14,861 ₪
עלות בניה בבניה ותיקה		4,350 ₪
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח		**10,512** ₪

חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהווניים:	שנה	2013
דמי שכירות למ״ר נטו ממוצע		100 ₪
דמי שכירות לשנה למ״ר נטו		1,196 ₪
שיעור היוון	8.0%	14,945 ₪
בניכוי רווח יזמי	15%	12,996 ₪
עלות בניה בבניה ותיקה		4,223 ₪
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח		**8,773** ₪

חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהווניים:	שנה	2012
דמי שכירות למ״ר נטו ממוצע		95 ₪
דמי שכירות לשנה למ״ר נטו		1,145 ₪
שיעור היוון	8.3%	13,793 ₪
בניכוי רווח יזמי	15%	11,994 ₪
עלות בניה בבניה ותיקה		4,100 ₪
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח		**7,894** ₪

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי בסיס בסך כמפורט:**

מועד	דמ"ש מבוקשים בסביבה
01/01/2012	₪ 7,894
01/01/2013	₪ 8,773
31/03/2013	₪ 8,773
01/01/2014	₪ 10,512
01/01/2015	₪ 12,007
01/01/2016	₪ 12,635
01/01/2017	₪ 15,107
01/01/2018	₪ 15,396
05/09/2018	₪ 15,396
01/01/2019	₪ 16,265
01/01/2020	₪ 16,677
30/03/2020	₪ 16,677

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי הקרקע בהתאם לזכויות חוזיות				
תאור		שטח	מקדם	סה"כ
קומת קרקע		32.56	1	32.56
קומת גלריה		19.3	0.5	9.65
סה"כ מ"ר אקוי'				42.21
מועד	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות	הוצאות פיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח במעוגל
01/01/2012	₪ 7,894	₪ 333,196	₪ 17,687	₪ 316,000
01/01/2013	₪ 8,773	₪ 370,301	₪ 17,941	₪ 352,000
31/03/2013	₪ 8,773	₪ 370,301	₪ 17,941	₪ 352,000
01/01/2014	₪ 10,512	₪ 443,694	₪ 18,284	₪ 425,000
01/01/2015	₪ 12,007	₪ 506,818	₪ 18,266	₪ 489,000
01/01/2016	₪ 12,635	₪ 533,309	₪ 18,102	₪ 515,000
01/01/2017	₪ 15,107	₪ 637,677	₪ 18,048	₪ 620,000
01/01/2018	₪ 15,396	₪ 649,844	₪ 18,102	₪ 632,000
05/09/2018	₪ 15,396	₪ 649,844	₪ 18,282	₪ 632,000
01/01/2019	₪ 16,265	₪ 686,534	₪ 16,800	₪ 670,000
01/01/2020	₪ 16,677	₪ 703,956	₪ 16,800	₪ 687,000
30/03/2020	₪ 16,677	₪ 703,956	₪ 16,800	₪ 687,000

חלופה 2 - שווי הקרקע בהתאם לבנוי בפועל				
תאור		**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
קומת קרקע		32.56	1	32.56
גלריה מעל הקולונדה		19.3	0.5	9.65
קומת גלריה מעל החנות		26.7	0.4	10.68
סה"כ מ"ר אקוי'				52.89
מועד	**שווי למ"ר קרקע מבונה**	**סה"כ שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות**	**הוצאות פיתוח**	**שווי קרקע ללא פיתוח במעוגל**
01/01/2012	₪ 7,894	₪ 417,501	₪ 26,793	₪ 391,000
01/01/2013	₪ 8,773	₪ 463,995	₪ 27,178	₪ 437,000
01/01/2014	₪ 10,512	₪ 555,957	₪ 27,698	₪ 528,000
01/01/2015	₪ 12,007	₪ 635,054	₪ 27,670	₪ 607,000
01/01/2016	₪ 12,635	₪ 668,248	₪ 27,422	₪ 641,000
01/01/2017	₪ 15,107	₪ 799,022	₪ 27,340	₪ 772,000
01/01/2018	₪ 15,396	₪ 814,268	₪ 27,422	₪ 787,000
05/09/2018	₪ 15,396	₪ 814,268	₪ 27,695	₪ 787,000
01/01/2019	₪ 16,265	₪ 860,241	₪ 24,300	₪ 836,000
01/01/2020	₪ 16,677	₪ 882,072	₪ 24,300	₪ 858,000
30/03/2020	₪ 16,677	₪ 882,072	₪ 24,300	₪ 858,000

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 2, חלק מחלקה 231 בגוש 6168 הממוקם ברח' כצנלסון 117 בגבעתיים, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה ולצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג:

חלופה	מועד קובע	סה"כ ב- ₪
חלופה 1	01/01/2012	316,000 ₪
	01/01/2013	352,000 ₪
	31/03/2013	352,000 ₪
	01/01/2014	425,000 ₪
	01/01/2015	489,000 ₪
	01/01/2016	515,000 ₪
	01/01/2017	620,000 ₪
	01/01/2018	632,000 ₪
	05/09/2018	632,000 ₪
	01/01/2019	670,000 ₪
	01/01/2020	687,000 ₪
	30/03/2020	687,000 ₪
חלופה 2	01/01/2012	391,000 ₪
	01/01/2013	437,000 ₪
	01/01/2014	528,000 ₪
	01/01/2015	607,000 ₪
	01/01/2016	641,000 ₪
	01/01/2017	772,000 ₪
	01/01/2018	787,000 ₪
	05/09/2018	787,000 ₪
	01/01/2019	836,000 ₪
	01/01/2020	858,000 ₪
	30/03/2020	858,000 ₪

הערכים הנקובים לא כוללים מע"מ ולא כוללים הוצאות 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,



אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

העתק: גב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י בדואל nuritpr@land.gov.il