תאריך עברי: ה'/טבת/תשפ"ב
תאריך לועזי 9/11/2021
מס' תיק רמ"י: מ52359732
מספרינו (אופק): 43948
לקביעת שכ"ט: 8.06

לכבוד:

מר מיכאל בהר, צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה, מרחב תל אביב, רמ"י. בדוא"ל: michaelb@land.gov.il

מר אייל שיחור
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: eshihor@bezeqint.net

גב' ז'נט אמיר
שמאית מקרקעין ב"כ המשיג,
בדוא"ל: Janetamir7@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] קרקע ביעוד למסחר, גוש 6527, חלקה 220 (בחלק), תת חלקה 13 רח' אבן שפרוט 29, הרצליה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 10/06/2021, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע בבעלות מלאה ללא פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לחלופות המבוקשות וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.

1.2. השומה הינה בשתי חלופות כדלקמן:

- חלופה א' - מרכיב הקרקע בהתאם לזכויות מוקנות בחוזה חכירה לשימוש יחידה מסחרית למועד קובע 31/03/2012.
- חלופה ב' - מרכיב הקרקע בהתאם לזכויות מוקנות בחוזה חכירה לשימוש יחידה מסחרית למועד קובע 26/10/2020.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אייל שיחור ביום 26/10/2020 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין ז'נט אמיר מיום 06/05/2021 – **להלן: " המשיג".**

1.4. בתאריך 18/08/2021 התקיים דיון באפליקציית "זום" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים מר אייל שיחור, גב' ז'נט אמיר ועו"ד מטעם המשיג מר יוסי קליין. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 19/08/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 09/09/2021.

1.5. בתאריך 23/08/2021 התקבלה תגובת המשיג אשר כללה בין השאר עותק מחוזה שכירות בנכס הנישום משנת 2017 וכן עותק מחוזה שכירות חדש משנת 2021.

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

1.6. הצדדים חלוקים, בין השאר, בנושא נתוני ההשוואה, מקדמי התאמה למיקום וערכי השווי הבסיסיים.

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 6527.
חלקה	: 220 (בחלק).
תת חלקה	: 13.
שטח תת חלקה (רשום)	: 40 מ״ר.
מהות הנכס הנישום	: קרקע לחנות.
כתובת עירונית	: אבן שפרוט 29, הרצליה.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

להלן המועדים הקובעים לשתי החלופות:

חלופה א׳: 31/03/20

חלופה ב׳: 26/10/2021

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 06/12/2021 נערך ביקור בנכס ע״י שי מימון, מתמחה במחוז.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

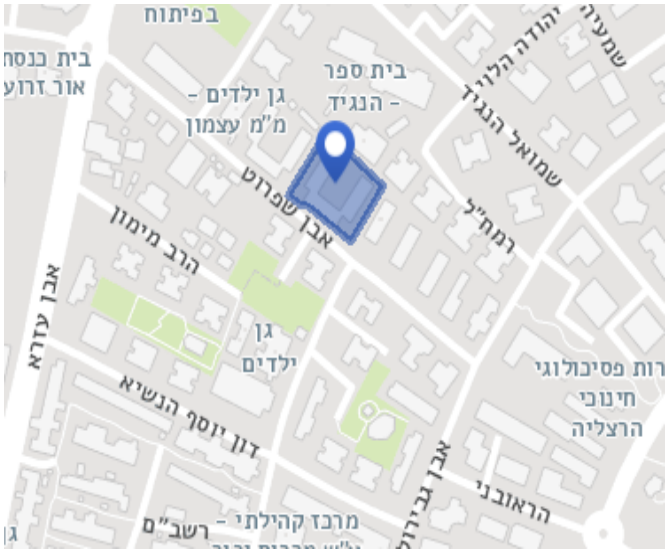
נשוא השומה מהווה קרקע בייעוד מגורים א׳, מעל מסחר חלקי חלקה 220 (בחלק) תת חלקה 13 בגוש 6527, תת חלקה 13 מהווה חנות בשטח רשום של 40 מ״ר בקומה א׳ (קרקע) של מבנה ב׳ ברחוב אבן שפרוט 29, הרצליה, החנות ממוקמת בפינה המזרחית של הבניין.

6.2. הסביבה:

רחוב אבן שפרוט הינו רחוב ותיק בעיר הרצליה הממוקם בין אבן גבירול בצידו המזרחי ורחוב אבן עזרא מצידו המערבי. הרחוב מאופיין בין היתר בבניה רוויה ישנה של בנינים בני 3-4 קומות על עמודים, למגורים א׳ ולמגורים ב׳ עפ״י תכנית הר/474. במועד הביקור הרחוב שקט.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו״ב.

רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה



מיקום החנות בבניין



6.3. תאור הנכס:

הנכס מהווה את תת חלקה 13 חלק מחלקה 220 בגוש 6527 בשטח רשום של 40 מ"ר הממוקמת ברחוב אבן שפורט 29 הרצליה, עפ"י תקנון משותף, תת חלקה 13 הינה חנות בקומה א' של בניין ב'. החלקה בעלת חזית דרומית באורך של כ-55 מ' לרחוב אבן שפרוט, עומקה הממוצע של החלקה כ-49 מ', החנות ממוקמת בפינה הדרום-מזרחית של החלקה. בחזית החלקה מפרץ לחניה.
חזית חנות ברחוב של כ- 4.2 מטר ועומקה כ- 7.5 מטר, שאר שטח החנות ממוקם בעורף החנות בפינה הצפון מערבית שלה וכולל בין השאר תא שירותים.

במועד הביקור בנכס, בחזית החלקה, קיים בניין ישן בנוי בלוקים ובטון גג בטון, הכולל 2 קומות מגורים מעל קומת מסחר הכוללת מספרה, חנות המוצעת להשכרה ואת נשוא השומה.

תמונת הנכס מיום הביקור

חזית החנות



חזית המסחרית במבנה



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים של לשכת רישום המקרקעין נתניה לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 30/11/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6527 חלקה 220 תת חלקה 13.
שטח רשום: 40 מ"ר.
בניין: 2.
החלק ברכוש המשותף: 20/926
בעלויות: קרן קיימת לישראל (בשלמות)
חכירות:

רמת חכירה	מחכיר	תאריך סיום	חלק	הערות
ראשית	קליין מלכה מזל	31/03/2012	32/56	• קיימת הגבלה בהעברה ובירושה • הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 (ראה ילקוט פרסומים מס' 4679 מיום 15/09/1998
	בן דוד שמעון		8/56	
	בן דוד פנחס		8/56	
	בן דוד עדנה		8/56	

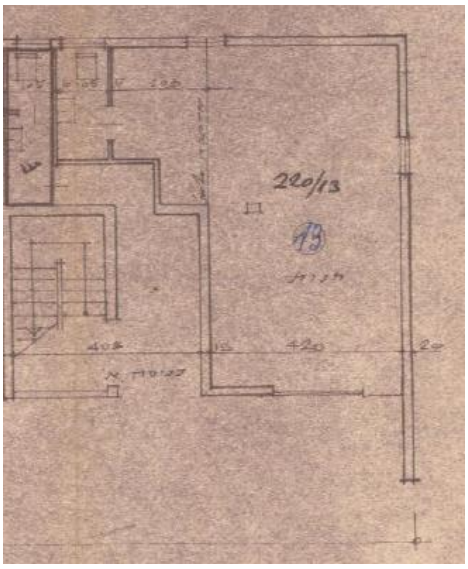
7.2. חוזה חכירה:

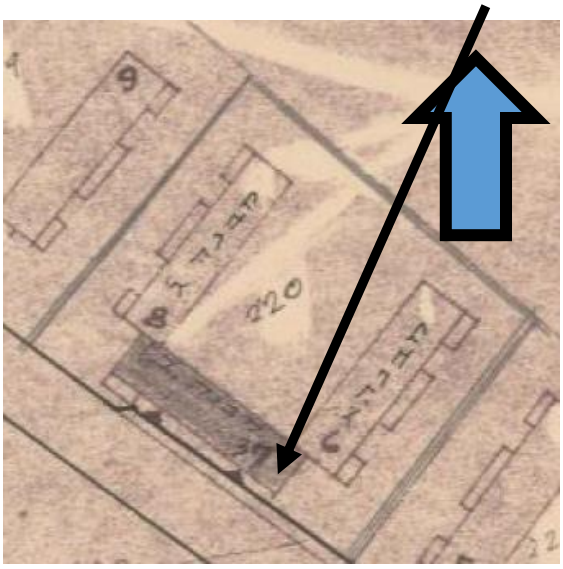
מעיון בחוזה חכירה בין קרן קיימת לישראל לבין מר בן דוד יוסף וגב' בן דוד ליזה, עולה בין השאר כדלקמן:
השטח המוחכר – 40 מ"ר + 20/626 חלקים ברכוש המשותף, תת חלקה 13, חלקה 220, בגוש 6527.
תאור הנכס – חנות בקומה א' של מבנה ב'.
תקופת החכירה – לתקופה של 49 שנים החל מיום 01/04/1963[2].

[2] בתום תקופת החכירה זכאי יהיה החוכר לבקש מהקרן להתקשר איתו בחוזה חכירה חדש שיהיה נהוג אז.

7.3. תשריט בית משותף :

רצ"ב סימון החנות בתשריט הבית המשותף





7.4. חוזה שכירות בנכס

הוצגו לפני שני חוזי שכירות בנכס הנדון כדלקמן :

- חוזה משנת 2017 - חוזה שכירות אשר נחתם בתאריך 10/05/2017 בין מלכה קליין (להלן המשכיר) לבין גלעד אלעזר לוי (להלן השוכר). המשכיר הינו בעל הזכויות והזכאי להשכרה של חנות המצויה ברחוב אבן שיפרוט 29 הידועה כתת חלקה 13 חלקה 220 (בחלק) בגוש 6527. תקופת השכירות החל מיום 10/05/2017 ועד ליום 09/05/2019 כשלשוכר אופציה להארכת התקופה ל - 24 חודשים נוספים מיום 10/05/2019 ועד ליום 09/05/2021.
מטרת ההשכרה הינה "שימוש במושכר לצורך אחסון מוצרי משקאות וטבק בלבד". השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר ו/או לאפשר שימוש במושכר למטרות אחרות ולא לבצע מכירה מהמושכר.
דמי השכירות החודשיים הינם 2,100 ₪ כשבכל שנה , לרבות תקופת האופציה, יעודכנו דמי השכירות ויתווסף סך של 100 ₪ בתום כל 12 חודשים. דהיינו בשנה השניה יעמדו דמי השכירות ע"ס 2,200 ₪ בשנה השלישית 2,300 ₪ ובשנה הרביעית 2,400 ₪ והכל בתוספת מע"מ כאמור.
השוכר יישא בכל המיסים / הוצאות הקשורות לתקופת השכירות

- חוזה משנת 2021 - חוזה שכירות אשר נחתם בתאריך 01/01/2021 בין מלכה קליין (להלן המשכיר) לבין גיא ג'ורג'י (להלן השוכר). המשכיר הינו בעל הזכויות והזכאי להשכרה של חנות המצויה ברחוב אבן שיפרוט 29 הידועה כתת חלקה 13 חלקה 220 (בחלק) בגוש 6527. תקופת השכירות החל מיום 01/01/2021 ועד ליום 31/12/2022 כשלשוכר אופצית הארכה לשתי תקופות נוספות, האחת מיום 01/01/2023 ועד ליום 31/12/2023, השניה מיום 01/01/2024 ועד ליום 31/12/2024.

מטרת ההשכרה הינה "שימוש במושכר לצורך אחסון מוצרי אלקטרוניקה וגאג'טים בלבד".
השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר ו/או לאפשר שימוש במושכר למטרות אחרות ולא לבצע מכירה מהמושכר, אך מותר יהיה לשוכר לפתוח את המושכר מעת לעת לצורך הספקה ו / או מכירה סיטונאית.
דמי השכירות החודשיים הינם 2,400 ₪ כשבכל שנה , לרבות תקופת האופציה, יעודכנו דמי השכירות ויתווסף סך של 100 ₪ בתום כל 12 חודשים. דהיינו בשנה השניה יעמדו דמי השכירות ע"ס 2,500 ₪ בשנה השלישית 2,600 ₪ ובשנה הרביעית 2,700 ₪, והכל בתוספת מע"מ כאמור.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות מאושרות:

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר הועדה המקומית הרצליה לתכנון ובניה (מידע תכנוני מודפס), עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן:

שם תכנית	תאור עיקרי התכנית	מתן תוקף	י.פ.
253/א	תכנית מתאר הרצליה	08/06/1961	852
474/הר	תכנית מפורטת	28/02/1963	997
1266	אזור מגורים א'	17/07/1975	2127
2000/א	תכנית מתאר מקומית	09/04/2002	5065
2213	תכנית לתמ"א עפ"י ס' 23 לתמ"א	16/02/2011	8061
תמ"א/3/38 א'	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש	13/12/2016	7400
תמא/1	תכנית מתאר ארצית אחודה	12/02/2020	8688

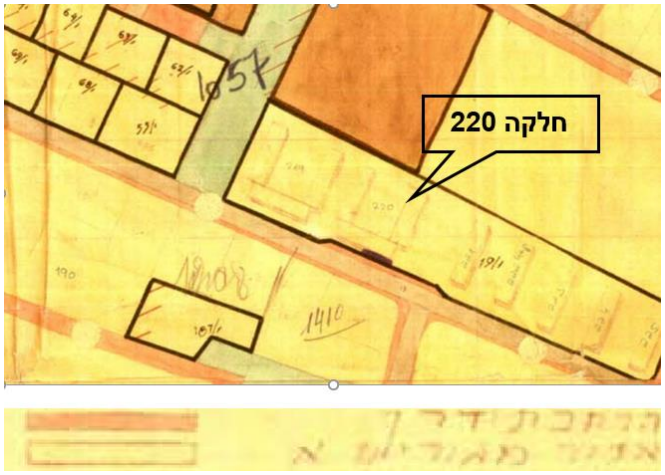
8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר
ייעוד : אזור מגורים א' עם חזית חנויות
סה"כ % בניה : 50% + שטח שרות / שטחי עזר + מרתף, +מסחר חלקי בקומת הקרקע.
שטח מבנה עזר : 50 מ"ר
מספר קומות : 2, על עמודים או קוטג'.
קווי בניין : חזית 5 מ', צדדיים 4 מ', אחורי 8 מ'
יח"ד לדונם : 8 יחידות.

מעבר לאחוזי הבניה המפורטים הוועדה יכולה לאשר בהקלה ובכפוף להיטל השבחה תוספת אחוזי בניה כדלקמן: 6% לשיפור תכנון, 5% להתקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

רצ"ב סימון החלקה על תשריט תב"ע הר/474



8.3. <u>רישוי:</u>

מעיון באתר האינטרנט של מנהל ההנדסה הרצליה אותר תיק בניין מספר 4443, לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בבעלות ללא פיתוח וללא מע"מ משומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאית המשיג
חלופה א'	₪ 285,540	₪ 112,000
חלופה ב'	₪ 509,650	₪ 112,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה[3]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס – כל הנתונים מהרצליה:

חלופה א' - לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מ-7 עסקות מכר כפי שדווחו במערכת מיסוי מקרקעין.

חלופה ב' - לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ וגישת היוון ההכנסות.
בגישת החילוץ הסתמך השמאי על 6 עסקות מכר כפי שדווחו במערכת מיסוי מקרקעין.
בגישת היוון ההכנסות הסתמך השמאי על 4 נתוני היצע בסביבת הנכס כפי שפורסמו בלוחות נדל"ן.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

חלופה א'

- לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת החילוץ השמאי ערך ממוצע של העסקאות והגיע לשווי של – 18,000 ₪ למ"ר בנוי, חישב התאמה למ"ר ברוטו (-10%) כך שהגיע ל – 16,360 ₪ למ"ר בנוי, הביא בחשבון הפחתה למיקום 0.92 והגיע לשווי מ"ר בנוי של 15,000 ₪, רווח יזמי 20%, עלויות בנייה 5,500 ₪ והגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח 7,000 ₪.

חלופה ב'

- לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת החילוץ השמאי ערך ממוצע של העסקאות והגיע לשווי של – 26,000 ₪ למ"ר בנוי, חישב התאמה למ"ר ברוטו (-10%) כך שהגיע ל – 23,630 ₪ למ"ר בנוי.
- לצורך חישוב שווי מ"ר מבונה בגישת היוון ההכנסות השמאי הביא בחשבון הפחתה למו"מ בשיעור 0.95 והגיע לדמ"ש ממוצע של 133 ₪/מ"ר, אותם היוון בשיעור היוון 6.9% והגיע לשווי מ"ר בנוי 23,130 ₪ התאים למ"ר ברוטו (-10%).
- מהתוצאה שקיבל הפחית רווח יזמי 20%, עלויות בנייה 5,500 ₪ הפחית 5% למיקום והגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח 12,100 ₪.

- לצורך חישוב התוצאה הסופית השמאי הוסיף 10% לשטח החנות והכפיל את הערכים שקיבל ב – 44 מ"ר

הערה: השמאי המשיב כותב כי הנתונים שהביא הינם מאזור הנכס, אך בפועל רוב עסקאות המכר וההיצע שהביא השמאי המשיב הינם מרחוב סוקולוב – רחוב מרכזי בהרצליה המהווה אזור יקר מנשוא שומה, כמו כן השמאי למעשה בתחשיבו הפך מברוטו לנטו ולהפך.

[3] לפרוט התחשיב ראה עמודים 9-5 בשומתו.

9.2.3. תחשיבי השומה:

מועד קובע: 31/03/2012

שטח היחידה הרשום (מ"ר)	40
סה"כ שטח ברוטו לרהערכה מ"ר)	44
שווי מ"ר קרקע מבונה בסיס למסחר	₪ 7,000
שווי מרכיב הקרקע לנכס הנידון כולל פיתוח	₪ 308,000
שווי מרכיב הקרקע לנכס הנדון כולל פיתוח (במעוגל)	**₪ 308,000**
פיתוח לפי אגרות והיטלים	**₪ 22,460**
שווי הקרקע בניכוי מע"מ ופיתוח	**₪ 285,540**

מועד קובע: 26/10/2021

שטח היחידה הרשום (מ"ר)	40
סה"כ שטח ברוטו לרהערכה מ"ר)	44
שווי מ"ר קרקע מבונה בסיס למסחר	₪ 12,100
שווי מרכיב הקרקע לנכס הנידון כולל פיתוח	₪ 532,400
שווי מרכיב הקרקע לנכס הנדון כולל פיתוח (במעוגל)	**₪ 532,000**
פיתוח לפי אגרות והיטלים	**₪ 22,350**
שווי הקרקע בניכוי מע"מ ופיתוח	**₪ 509,650**

9.3. סיכום שומת שמאית המשיג[4]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

חלופה א'

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה השמאית המשיבה על גישת החילוץ מ-3 עסקות מכר באזור.

חלופה ב'

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הציגה השמאית המשיבה 3 עסקאות מכר של חנויות, אך החליטה להסתמך על גישת היוון ההכנסות מחוזה השכירות לאחסנה בנכס ולקבוע ממנו את שווי הקרקע.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

חלופה א'

לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה בגישת החילוץ, השמאית הביאה בחשבון בנתוני ההשוואה רווח יזמי 20%, עלויות בנייה 5,500 ₪ והגיע לשווי מ״ר מבונה 2,800 ₪.

חלופה ב'

לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה בגישת היוון ההכנסות השמאית הביאה בחשבון בנתון ההשוואה שיעור היוון בשיעור 6.9%, ולאחר הפחתת רווח יזמי ועלויות בנייה[5] הגיעה לשווי מ״ר מבונה זהה לזה שבחלופה א'.

[4] לפרוט תחשיבה ראה עמודים 8-10 לשומתה.

[5] בתחשיבה לחלופה ב' לא פורטו הרווח היזמי ועלות הבניה אותם לקחה בחשבון.

9.3.3. תחשיבי השומה:

מועד הקובע 31/03/12	
שטח החנות (מ"ר)	40
שווי למ"ר מבונה במעוגל	₪ 2,800
שווי החנות	**₪ 112,000**

מועד הקובע 26/10/2020	
שטח החנות (מ"ר)	40
שווי למ"ר מבונה במעוגל	₪ 2,800
שווי החנות	**₪ 112,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי הטענות משומותיהם ומדיון שהתקיים ביום 18/08/2021:

9.4.1. טענות שמאית המשיגה:

- **הנכס** - מדובר בחנות ששימשה בעבר כמכולת אך היום בעצם משמשת כמחסן בשכונה באזור המערבי של הרצליה, המתחם כולל בתוכו 3 חנויות: מספרה, מחסן, וחנות שאינה מושכרת, לדעתי לא מדובר כאן במרכז מסחרי, בכלל, או במרכז מסחרי אטרקטיבי והחנות מוציאה שכר דירה נמוך שמשקף את שווי הנכס.
- **מיקום הנכס** - הבעיה העיקרית בשומת רמ"י שנלקחו עסקאות השוואה מרחובות מרכזיים כגון סוקולוב אכן נעשתה התאמה למיקום אבל זו גישה שמאית לא נכונה לטעמי ואין כאן מקום להשוואה בין האזורים , בייחוד בהרצליה שמאוד מגוונת בפערי אוכלוסייתה.
בנוסף מדובר בשכונת מגורים צדדית שלא מקבלת שום תנועה ממרכז העיר ונכון יהיה לא לקחת עסקאות השוואה ממקומות מרכזיים מה גם שלא ניתן לדעת מהו אותו מקדם התאמה/הפחתה.
- **עסקות ההשוואה** - בשומתי השתמשתי בנכסים המייצגים נכס מסחרי בודד במיקום דומה, בשכונת מגורים כתואם למיקום נשוא השומה אשר נחשב לאזור "נכשל" בהרצליה, אלה העסקאות היחידות המתאימות שנמצאו.
- **טענת עו"ד יוסי קליין**- ישנו פגם בעסקאות ההשוואה ולא יתכן כי דמי השכירות שבשומת המשיב משקפים מחיר גבוה פי שתיים מדמי השכירות בפועל.
- **תוספת שטחי שירות :** אין שום סיבה להוסיף שטחי שירות_שכן עסקאות השוואה הינם בנטו.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- **מחסן -** התבקשתי לשום את הנכס על פי הייעוד התב"עי שלו שהוא ייעוד מסחרי ולא על פי השימוש בפועל לאחסנה.
- **עסקאות השוואה** - מבדיקה שעשיתי לא נמצאו עסקאות השוואה צמודות לנכס הנדון ומטבע הדברים

נאלצתי להשתמש בעסקאות ממרכז העיר.
לצורך העניין ישנה החלטה בוועדת השגות שניתנה ברחוב ״יד המעביר״ 9 , בצפון ת״א לגבי נכס הזהה במאפייניו לנישום.

- **<u>מקדם ההתאמה למיקום</u> -** מדובר בשיקול דעת מקצועי ועל כך מכריע השמאי המחוזי, אוסיף ואומר שהשווי הבסיסי בשומת ההשגה בשני המועדים לטעמי נמוך ולא סביר.
- **<u>עסקאות ההשוואה בשומת המשיגה למועד 2012</u> -** עסקת ההשוואה ברחוב ויצמן 20 היא לשטח גדול ויש צורך לתת מקדם התאמה לגודל. עסקה ברחוב בן גוריון מגלמת 25% משווי הנכס בלבד.
- **<u>עסקאות ההשוואה בשומת המשיגה 2020</u>** -עסקת המכר בעצמאות 1 משקפת 50% מכלל הנכס ולא כמצוין בשומת ההשגה. נתוני ההשוואה ברחוב הס 29 אמורים לשקף מרכז מסחרי אך בפועל מדובר באיזור תעשייה ומלאכה בו קיימים מוסכים, מה גם שהשטח הרשום בעסקת המכר הוא 90 מ״ר אך בפועל מדובר ב- 70 מ״ר.
- **<u>חוזי השכירות:</u>** בשומת ההשגה מצוין בהסכם שכירות לנכס הנדון דמ״ש חודשיים של 2,400 ₪ וב - 2012 דמ״ש חודשיים גבוהים יותר בין 2,500-3,000. להבנתי מדובר בחוזה שכירות ישן שמטבעו כולל הנחות והתייחסות שונה ולא ניתן להתבסס עליו.
- **<u>אופי המתחם</u>** - מדובר בחנות אחת מתוך שלוש במתחם והביקוש אכן דל באיזור, אך לדעתי זה לא בהכרח חיסרון יש וצריך לבחון זאת בהתאם לצורך והביקוש בסביבה. לא פעם ראינו חנויות במצב דל עם דמ״ש גבוהים בהתאם לביקוש וההיצע באיזור.

אציין שבחישוב שווי מ״ר מבונה נקטתי בגישה מקלה ביחס לעלויות בניה גבוהות לחנויות משנות ה- 60 וה-70, רווח יזמי גבוה ושיעור היוון גבוה.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון ומקורם של הנתונים, הצדדים ביססו את קביעתם על גישת החילוץ וגישת היוון ההכנסות מנתוני מכר ושכירות של חנויות בהרצליה.

שמאי רמ״י הציג נתונים למסחר בעיקר מחניות ממרכז הרצליה כגון רחוב סוקולוב ונתן להם הפחתה למיקום של 8% - 5% ואילו השמאית המשיגה הציגה נתונים מאזורים מסחריים שכונתיים, מבדיקת הנתונים שהציגה עולה כי בחלקם נפלה טעות לדוגמא לשנת 2012 הציגה עסקאות מ – 2011 : גו״ח 6534/149/1 נמכר 1/6 מהנכס, גו״ח 6538/547/75 נמכר 1/4 מהנכס, השמאית הציגה כל העסקה כאילו נמכר הנכס בשלמותו והגיע לשווי מ״ר בנוי נמוך. לשנת 2020 הביאה בחשבון את חוזה השכירות בנכס אשר משמש למעשה לאחסנה ולא למסחר כפי שמפורט במצב המשפטי, כך שאינו תואם למטרת השומה למסחר ולכן איני יכול להתחשב בו.

לאור הרשום לעיל ולאחר שלא נמצאו מספיק נתונים ממרכזים מסחריים שכונתיים פרט לחנות המוצעת להשכרה בבניין עצמו (שהובאה בחשבון בתחשיבי), ולאחר סיור שבוצע במקום ובסביבה אני סבור כי יש לאמץ את גישת שמאי רמ״י ולהביא בחשבון נתונים ממרכז הרצליה, אך יחד עם זאת לאור מיקומו הנחות של הנכס למסחר אני סבור כי יש לתת הפחתה של 35% למיקום משווי מ״ר קרקע מבונה אשר מתקבל מניתוח נתוני ההשוואה.

שאר הסוגיות ידונו בפרק עקרונות השומה.

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.

10.2.2. מיקום הנכס

מביקור שנערך בנכס ובסביבה עולה כי הנכס אכן במיקום נחות לשימוש מסחרי. לאור זאת החלטתי על הפחתה של 35% מנתוני ההשוואה מרחובות מסחריים במרכז הרצליה, כמו כן במועד הביקור במקום נצפתה חנות צמודה במתחם בשטח רשום של 23 מ״ר המוצעת להשכרה בסכום של 2,400 ₪, למרות שמדובר בהצע לאחר המועד הקובע החלטתי באופן חריג בגלל המיקום הייחודי של הנכס כן להביא בחשבון נתון זה.

10.2.3. עסקאות השוואה

מבדיקת עסקאות ההשוואה שהציגה השמאית המשיגה התברר כי נפלו מספר טעיות סופר בהצגתם ובנוסף לא מצאתי מסד נתונים ראוי של חנויות שכונתית הדומות במיקומן לנכס הנישום, לאור זאת כפי שהוסבר אני סבור כי יש להשתמש בעסקאות ממקומות יותר טובים תוך הפעלת מקדם התאמת מיקום.

10.2.4. שטחי שרות

הנכס הנדון מהווה חנות בקומת קרקע של בניין מגורים ישן בשטח של רשום של 40 מ״ר מעיון בתשריט הבית המשותף נראה כי השטח הרשום כולל גם, שטח פנימי ושירותים המסתעף לצד החנות מעיין שטח שרות, מעבר לזה לא אותרו שטחי שרות, לאור זאת אני מקבל את טענת המשיגה ובחישוב השווי אתייחס רק לשטח הרשום 40 מ״ר.

10.2.5. פיתוח

אין מחלוקת בין הצדדים על נושא הפיתוח, שמאי רמ״י הציג תחשיב פיתוח סביר ומקובל מאגרות והיטלים.

10.2.6. חוזה שכירות בנכס

חוזה השכירות שהוצג אינו מתאים לשימוש כיוון ומטרת השומה מסחר ולפי חוזה השכירות הנכס משמש בעיקר לאחסנה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

גישת החילוץ קרקע למסחר מקור נתונים "שע"מ / נתוני נדל"ן" מועד קובע 2020

מס"ד	כתובת	גו"ח	תאריך	מחיר מוצהר	שטח מדווח	שנת בניה	שווי למ"ר
1	סוקולוב 86	6537/201/13	26/10/2018	₪ 912,600	42	1989	₪ 21,729
2	תור זהב 2	6535/68/1	17/02/2019	₪ 1,100,000	48	1960	₪ 22,917
3	בן גוריון 14	6538/395/12	16/07/2019	₪ 1,025,000	41	1980	₪ 25,000
				ממוצע	44	ממוצע	₪ 23,215
						רווח יזמי.	20%
						עלות בניה	₪ 5,000
						שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 14,346
						התאמה לבעלות	1.03
						ערך מתואם	₪ 14,776

גישת היוון הכנסות קרקע למסחר - חנויות - מקור נתונים "תוכנת במבי - מידע מדל"ן" מועד קובע 2020

מס"ד	כתובת	שטח	מחיר מבוקש	הפחתה למו"מ	תאריך עדכון	הערות	מחיר מתואם	ערך למ"ר
1	סוקולוב 31	31	₪ 4,150	0.95	15/06/2019		₪ 3,943	₪ 127.2
2	סוקולוב 82	41	₪ 4,900	0.95	02/05/2019	חנות	₪ 4,655	₪ 113.5
3	סוקולוב 78	20	₪ 3,000	0.95	07/01/2019	כרגע, מספרה, ...	₪ 2,850	₪ 142.5
4	סוקולוב 18	45	₪ 7,000	0.95	09/07/2018	למסירה חנות במיקום...	₪ 6,650	₪ 147.8
	ממוצע	34.3				ממוצע		132.7
						דמ"ש לשנה		1593.0
						שיעור היוון מסחר לפי פרסומי השמ"ר		6.9%
						שווי מ"ר בנוי		₪ 23,087
						רווח יזמי.		20%
						עלות בניה		₪ 5,000
						שווי מ"ר קרקע מבונה		₪ 14,239

אם החנות ישנה או חדשה אין שינוי משמעותי בדמי השכירות
בנוסף מסיור במקום עולה כי הבנינים / החניות הפעילות במצב יחסי טוב

חנות המוצעת להשכרה בצמוד לנכס הנישום גו"ח 6527/220/14

מס"ד	כתובת	שטח רשום	מחיר מבוקש	הפחתה למו"מ	תאריך עדכון	הערות	מחיר מתואם	ערך למ"ר
1	אבן שפרוט 29	23	₪ 2,400	0.95	06/12/2021	חנות צמודה במתחם	₪ 2,280	₪ 99.1
						דמ"ש לשנה		1189.6
						שיעור היוון מסחר לפי פרסומי השמ"ר		6.9%
						שווי מ"ר בנוי		₪ 17,240
						רווח יזמי.		20%
						עלות בניה (בניין ישן)		₪ 4,500
						שווי מ"ר קרקע מבונה		₪ 9,867

גישת החילוץ קרקע למסחר מקור נתונים "שע"מ / נתוני נדל"ן" מועד קובע 2012

מס"ד	כתובת	גוש חלקה תת	תאריך	מחיר מוצהר	שטח מדווח	שנת בניה	שווי למ"ר	הערות
1	בן גוריון 13	6531/189/1	07/08/2010	₪ 600,000	34	1960	₪ 17,647	
2	בן גוריון 22	6538/667/11	17/03/2011	₪ 430,000	31	1970	₪ 13,871	
3	בן גוריון 24	6538/665/18	21/01/2010	₪ 396,500	24.2	1995	₪ 16,384	יש גלריה (40%)
4	החורש 3	6538/328/13	22/11/2010	₪ 490,000	40	1963	₪ 12,250	
				ממוצע	32.3	ממוצע	₪ 15,038	
						רווח יזמי.	20%	
						עלות בניה	₪ 4,000	
						שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 8,532	
						התאמה לבעלות	1.03	
						ערך מתואם	₪ 8,788	

גישת היוון הכנסות קרקע למסחר - חנויות - מקור נתונים "תוכנת במבי - מידע מדל"ן" מועד קובע 2012

מס"ד	כתובת	שטח	מחיר מבוקש	הפחתה למו"מ	תאריך עדכון	הערות	מחיר מתואם	ערך למ"ר
1	סוקולוב 78	20	₪ 2,300	0.95	21/01/2012	-	₪ 2,185	₪ 109.3
2	רבי עקיבא 2	22	₪ 2,500	0.95	24/07/2012	-	₪ 2,375	₪ 108.0
3	שד' ויצמן 6 רמה"ש	28	₪ 3,200	0.95	18/06/2012	-	₪ 3,040	₪ 108.6
4	שבי ציון רמה"ש	40	₪ 3,700	0.95	11/06/2012	-	₪ 3,515	₪ 87.9
	ממוצע	27.5					ממוצע	103.4
							דמ"ש לשנה	1241.0
							שיעור היוון מסחר לפי פרסומי השמ"ר	8.3%
							שווי מ"ר בנוי	₪ 14,951
							רווח יזמי.	20%
							עלות בניה	₪ 4,000
							שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 8,459.37

11. תחשיבי השומה

12.

ממוצע משוקלל למסחר למועד קובע 31/3/2012

מקור נתון	שווי מר"מ	מקדם	סה"כ
גישת החילוץ	₪ 8,788	40%	₪ 3,515
גישת היוון הכנסות	₪ 8,459	60%	₪ 5,076
		סה"כ	**₪ 8,591**
		הפחתה למיקום	35%
		שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם	₪ 5,584
		שטח החנות	40
		שווי הקרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	₪ 223,358
		פיתוח	₪ 22,460
		שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	₪ 201,000

ממוצע משוקלל למסחר למועד קובע 26/10/2020

מקור נתון	שווי מר"מ	מקדם	סה"כ
גישת החילוץ	₪ 14,776	40%	₪ 5,911
ג' היוון הכנסות	₪ 14,239	60%	₪ 8,543
		סה"כ	₪ 14,454
		הפחתה למיקום	35%
		שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם 2/3	₪ 9,395
		גישת היוון הכנסות אותו בניין 1/3	₪ 9,867
		ממוצע משוקלל לפי יחס 1/3 2/3	**₪ 9,552**
		שטח החנות	40
		שווי הקרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	₪ 382,089
		פיתוח	₪ 22,350
		שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	₪ 360,000

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע לנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 13 בחלקה 220 בגוש 6527 והממוקמת ברחוב אבן שפרוט 29 הרצליה, ולצורך גביית תשלום דמי חכירה מהוונים ליובל חכירה, בחלופות הבאות:

<u>חלופה א'</u> אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע הנדונה למועד קובע 31/3/2012 בסך : **201,000** ₪ **(מאתים ואחד אלף** ₪**).**

<u>חלופה ב'</u>: אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע הנדונה למועד קובע 26/10/2020 בסך : **360,000** ₪ **(שלוש מאות שישים** ₪**).**

.

הערכים הנקובים הינם בבעלות ללא מע"מ וללא 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
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

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