תאריך עברי:	י"א/תמוז/תשע"ח
תאריך לועזי:	24/06/2018
מס' תיק רמ"י:	52415055א
מספרינו (אופק):	33308
לקביעת שכ"ט:	7.25 יח' שומה

לכבוד:
מר יציב-מרצקי עמרי,
צוות לקידום עסקות תעסוקה ותשתיות, מרחב עסקי מרכז, רמ"י
omriy@land.gov.il

לכבוד:
מר ישראל יעקב,
שמאי מקרקעין מטעם המשיב
israel@iy1.co.il

לכבוד:
מר נחום אלוני,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
nachumr@aloni-j.co.il

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304</u>

<u>מגרש המיועד למסחר, רמת בן גוריון פינת רחוב המייסדים, אבן יהודה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 21/03/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון, לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה, בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בהתאם לזכויות החוזיות בשימוש למסחר.

חלופה 2 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הכוללת הקלות כולל יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות, בשימוש למסחר.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ישראל יעקב ביום 01/01/2018 – **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס מר שוחט רמי שוקרללה ומר צחי טובי באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר נחום אלוני רוכברגר מיום 07/02/2018 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 08/03/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים ובעל הנכס מר צחי טובי. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 09/03/2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 22/03/2018.

1.4. ביום 23/5/18 העביר לידנו המשיג את המסמכים הבאים:

א. שומת היטל השבחה שנערכה לנכס הנדון.

ב. אישור אדריכל דורון אהלי מיום 21/5/18 לעניין שטחי הממ"מ שהינם בתוספת לשטחי השירות.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא ערכי הבסיס, יתרת זכויות בלתי מנוצלות ועלות עודפת לחניות תת קרקעיות.

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:	8015
חלקה:	168 (בשלמות)
שטח:	896 מ״ר.
מהות הנכס:	מבנה מסחרי
כתובת:	רמת בן גוריון פינת רחוב המייסדים, אבן יהודה.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשתי החלופות הינו מועד הזמנת השומה ע״י רמ״י - 24/12/2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 13/06/2018 על ידי נוריאל נחמיאס, מתמחה במשרדנו ועל ידי.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה חלקה פינתית, אי רגולרית בצורת טרפז ביעוד מסחר, הממוקמת בפינת הרחובות רמת בן גוריון ורחוב המייסדים במרכז אבן יהודה.

6.1. הסביבה:

הישוב אבן יהודה ממוקם מערבית לכביש 4 בסמוך לישובים כפר נטר, בני דרור ובית יהושע, מזרחית לעיר נתניה.

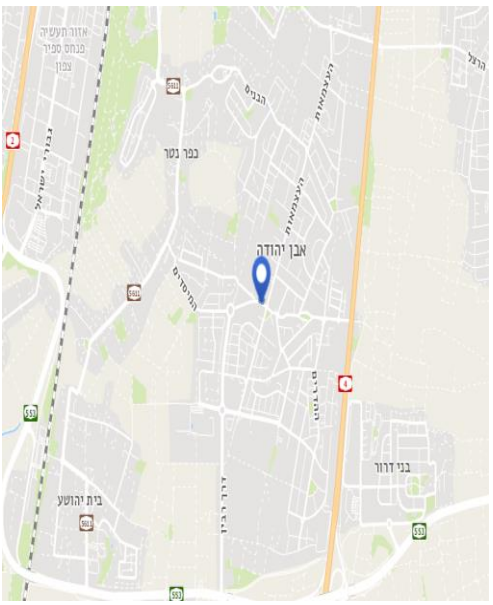
הסביבה מאופיינת בבנייה וותיקה של בתים צמודי קרקע ובתי שיכון בני 3 קומות, לצד בניה חדשה.

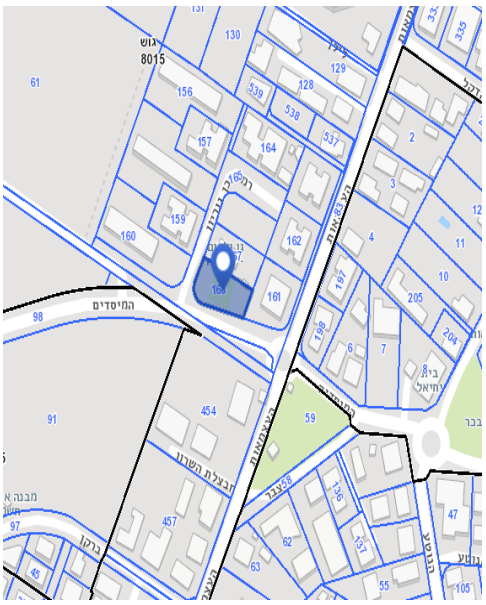
רחוב המייסדים הינו רחוב ראשי דו סיטרי, המקשר בין כביש 4 למושב כפר נטר. רחוב רמת בן גוריון מהווה רחוב ללא מוצא המסתעף מרחוב המייסדים.

בסביבה קיים פיתוח מלא, מדרכות, כבישים, תאורת רחוב וגינות ציבוריות.

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!

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

נשוא השומה חלקה 168 בגוש 8015 בשטח 896 מ״ר, צורתה לא רגולרית דמוית טרפז עם פינה מעוגלת, פינתית לרחובות המייסדים ורמת בן גוריון במרכז אבן יהודה.

להלן גבולותיה:

ממערב: רחוב רמת בן גוריון.

מדרום: רחוב המייסדים.

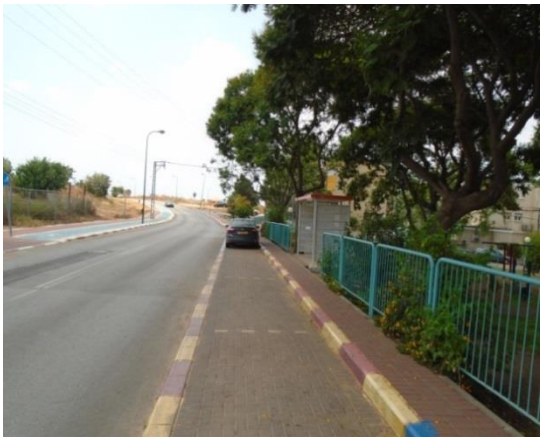
ממזרח: בית מגורים בן 3 קומות.

מצפון: גן ילדים.

נכון למועד הביקור בנכס, החלקה לא בנויה ומשמשת כגינה ציבורית, עצים ומתקני שעשועים לילדים.

תמונות 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!

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 12/06/2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 8015 חלקה 168; מועצה מקומית אבן יהודה

שטח רשום: 896 מ"ר

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

הערה: הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 11/05/2009.

7.2. תוספת לחוזה פיתוח:

הועבר לידינו מאת רמ"י תוספת לחוזה פיתוח מיום 23/11/17 בין רשות מקרקעי ישראל לבין שוחט רמי שוקרללה (1/2) וצחי טובי (1/2), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 8015 חלקה 168 (בשלמות);

השטח המוחכר: 896 מ"ר

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 21/06/2010 ועד לתאריך 20/06/2059

מטרת החכירה: מסחרי

תקופת הפיתוח: 102 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01/01/2019

הייעוד: לפי תכניות הצ/13א, הצ/6/122א למגרש מס' 168, ו- הצ/114/1/1א אזור מסחרי.
שטח עיקר 448 מ"ר, שטח שירות 45 מ"ר.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

עפ"י מידע תכנוני של ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונית מיום 13/6/18, להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

תכנית	מהות התכנית	פרסום תוקף	י.פ
הצ/13א	שטח לשיכון	23/07/1964	1105
הצ/122	מתאר אבן יהודה	24/11/1977	2389
הצ/6/122	שינוי ט. אזורים	30/11/1978	2483
הצ/114/1/1	שכ' בן גוריון הרחבת דיור	22/07/1990	3784
הצ/114/1/1א	תוספת מרפסות ומחסנים	28/10/1993	4154
הצ/100/1/1א	הוראות לבניית מרתפים	29/08/1999	4799

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!

סיכום זכויות הבנייה כדלקמן:

יעוד:	אזור מסחרי
שטח מגרש מינימאלי	750 מ״ר
רוחב חזית מינימלי	כמסומן בתסריט
זכויות בניה	50% סה״כ בשתי הקומות
שטח בניה מרבי לקומה	25%
מבנה עזר	5% משטח המגרש, בצמוד למבנה הראשי.
קווי בניין	קדמי – 5מ׳, צדדי – 6מ׳, אחורי – 6מ׳.

8.2. תכנית רישוי:

הועברה לידינו מאת רמ״י תכנית בקשה להיתר בניה מס׳ 3228/17.

מהות ההיתר: הקמת מבנה מסחרי מעל קומת המרתף, חניה + מ.מ.מ + גדרות.

הקלות: (1) בקו בנין צידי 20%, הקלה מ-6 ל-4.8 מטר.

(2) מתכסית 30% ל-37%.

להלן סיכום שטחי הבניה לפי תכנית רישוי זו:

עיקרי		חלקי שירות					סה״כ הבניין
קומה		מבואות וחדרי מדרגות	חניה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	סה״כ	
מרתף		59.90	776.02			835.92	835.92
קרקע	278.29	16.43		11.63	12.41	40.47	318.76
קומה א׳	125.07	16.73			12.52	29.25	154.32
סה״כ	**403.36**	**93.06**	**776.02**	**11.63**	**24.93**	**905.64**	**1,309**

8.3. מכתב אדריכלית סנאית פלטין מהוועדה המרחבית שרונים מיום 13/6/18:

בהמשך לפגישתנו ולאחר בדיקה נמצא כי:

א. מכיוון שתכניות בניין עיר החלות על החלקה הן טרם חוק הגנה אזרחית, שטח הממ״ד מחושב כתוספת לסך השטחים המותרים לבניה בחלקה.

ב. בבדיקת השטחים העיקריים והשירות נמצא כי נותרה יתרת שטח עיקרי של 44.64 מ״ר.

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. שומות ועמדות הצדדים:

10.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיב	המשיג
חלופה 1 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בהתאם לזכויות החוזיות בשימוש למסחר	₪2,540,000	₪1,690,000
חלופה 2 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הכוללת הקלות כולל יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות, בשימוש למסחר	₪2,750,000	₪1,690,000

10.2. סיכום שומת המשיב:

10.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות דמי שכירות למסחר בסביבת הנכס (אבן יהודה וישובים בסביבה) וגישת השוואה למחירי חנויות וחילוץ יתרה לקרקע, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנשוא השומה.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[1]:

- 5 חוזי שכירות לחנויות באבן יהודה, קדימה צורן ותל מונד, מהשנים 2012-2014, נכסים הדומים במאפייניהם לנכס הנישום.
- עסקת מכר חנות באבן יהודה, משנת 2014.
- שומת מקרקעין מקיפה מיום 25/1/13 של השמאי ארז אבירן למרכז קניות "מונד סנטר" בתל מונד.
- שומה מכרעת להיטל השבחה ברחוב האופה פינת רחוב הזרם.

10.2.2. עקרונות התחשיב:

- מניתוח עסקאות ההשוואה קבע דמ"ש ראויים לשטח מסחר בנשוא חוו"ד 90 ₪ למ"ר, בגישת החילוץ מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' 5,300 ₪.
- יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלופה 2 - בקומה א' קיימת יתרת זכויות בנייה של 99 מ"ר עיקרי (שטח מותר 224 מ"ר פחות שטח מבוקש 125 מ"ר).
- עלויות פיתוח - בהתאם לטבלת תעריפים של החברה הכלכלית, צמוד למדד מחירי תשומה בסלילה ובגישור.

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 10-11 לשומת 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!

10.2.4. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה:</u>

דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר	₪90
דמ"ש שנתיים ראויים למ"ר	₪1,080
שיעור היוון	8%
שווי מ"ר בנוי	₪13,500
רווח יזם	25%
עלויות בניה	₪5,500
סה"כ שווי מ"ר מבונה	**₪5,300**

<u>חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בשימוש למסחר ללא הוצאות פיתוח</u>

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
מרתף	חניה		אינו תורם לשווי	
קרקע	עיקרי	224	1	224
	שירות	45	0.5	22
א'	עיקרי	224	0.5	112
חצר צמודה		627	0.3	188
סה"כ שטח אקו'				**547**
שווי מ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח				₪5,300
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪2,900,000**
עלויות פיתוח				₪355,604
סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**₪2,540,000**

<u>חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית בקשה להיתר הכוללת הקלות ויתרת זכויות בלתי מנוצלות בשימוש למסחר ללא הוצאות פיתוח</u>

קרקע	עיקרי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	חניה		אינו תורם לשווי	
קרקע	עיקרי	278	1	278
	שירות	40	0.5	20
א'	עיקרי	125	0.5	63
	שירות	29	0.25	7
יתרת זכויות בלתי מנוצלות עיקרי ק"א		99	0.5	49
חצר צמודה		577	0.3	173
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח				**591**
שווי מ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח				₪5,300
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪3,130,000**
עלויות פיתוח				₪382,638
סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל				**₪2,750,000**

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!

10.3. סיכום שומת המשיג:

10.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר, מצא לנכון להסתמך על שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומת המשיב וזאת על אף כי נקבע בטווח הגבוה של רמת המחירים. משווי מ״ר מבונה נוטרל מרכיב החצר לפי מקדם 0.8 כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בנטרול חצר בסך של 4,240 ₪.

10.3.2. עקרונות התחשיב:

- יתרת זכויות בנייה בחלופה 2 - בשומת המשיב הובא בחשבון כי יתרת זכויות בלתי מנוצלות במגרש הנדון בשטח של 99 מ״ר עיקרי בק״א. מבדיקתו יתרת הזכויות הינה 44.64 מ״ר בלבד:

שטח עיקרי 50% עפ״י התב״ע	448 מ״ר
שטח עיקרי מבוקש בהיתר	403.36 מ״ר
יתרת זכויות שטח עיקרי	44.64 מ״ר

- מקלטים - המקלטים אינם חלק משטחי השירות ניתנים לניצול גם בחלופה 1, יש להביאם בחשבון בשתי החלופות ולא רק בחלופה 2 כבשומת המשיב.
- הסבת שטח עיקרי לשטח שירות בפועל - את אומדן שווי הנכס בחלופה 2 לפי הבקשה להיתר יש לבחון בהתאם לשימושים המבוקשים בהיתר ולא רק לפי טבלת השטחים. בהתחשב כי שטחי השירות בהיקף נמוך היה צורך בהסבת שטח עיקרי לשימוש שטחי שירות. בק״ק הוסב שטח עיקרי של 15.69 מ״ר לשטח שירות ובק״א הוסב שטח עיקרי של 16.10 לשטח שירות, לשטחים אלו ניתן מקדם של שטחי שירות בתחשיב חלופה 2.
- חניה - בשומת המשיב שטחי החניה בקומת המרתף לא תורמים לשווי בשתי החלופות. לא רק שאינם תורמים לשווי, אלא אף קיימת עלות עודפת של 17,500 ₪ למקום חניה.
  בחלופה 2 לפי היתר הוגדלה תכסית קומת הקרקע על חשבון שטחי החניה העילית שהיה ניתן לפי הבינוי בהתאם לתב״ע. פגעה באפשרות הקמת 3 מקומות חניה בקומת הקרקע וכך לחסוך בעלות הבנייה העודפת.
- נטרול מרכיב החצר - שווי מ״ר מבונה בשומת המשיב מגלם שטחי חצר המהווים חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף של נתוני ההשוואה ולכן יש לנכות את מרכיב החצר לפי מקדם 0.8 משווי מ״ר מבונה.
- עלויות פיתוח - בהתאם לטבלת תעריפים של החברה הכלכלית כבשומת שמאי המשיב.

10.3.3. תחשיב השומה:

שווי מ״ר מבונה בשומת הרשות	₪5,300
מקדם נטרול חצר	0.8
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח	**₪4,240**

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!

תחשיב עלות עודפת למקום חניה:

דמ"ש למקום חניה/חודש	₪350
דמ"ש שנתיים למקום חניה	₪4,200
שווי מקום חניה לפי שיעור היוון 8%	₪52,500
עלות בניה מקום חניה	₪70,000
עלות עודפת למקום חניה	**₪17,500**

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בשימוש למסחר ללא הוצאות פיתוח

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	חניה	אינו תורם לשווי קיים חיסרון כלכלי		
קרקע	עיקרי	224	1	224
	שירות	22.5	0.5	11.25
	ממ"ד	12.41	0.5	6.205
א'	עיקרי	224	0.5	112
	שירות	22.5	0.25	5.625
	ממ"ד	12.52	0.25	3.13
חצר צמודה		637	0.3	191.13
סה"כ שטח אקו'				553.34
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח				₪4,240
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪2,346,149**
עלות חניה עודפת		17	₪17,500	₪297,500
שווי קרקע בניכוי עלות חניה עודפת				₪2,048,649
עלויות פיתוח				₪355,377
סה"כ שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**₪1,690,000**

חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית בקשה להיתר הכוללת הקלות ויתרת זכויות בלתי מנוצלות בשימוש למסחר ללא הוצאות פיתוח

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	חניה	אינו תורם לשווי קיים חיסרון כלכלי		
קרקע	עיקרי	262.6	1	262.6
	עיקרי בשימוש לשירות	15.69	1	15.69
	שירות	28.06	0.5	14.03
	ממ"ד	12.41	0.5	6.21
א'	עיקרי	108.97	0.5	54.49
	עיקרי בשימוש לשירות	16.1	0.5	8.05
	שירות	16.73	0.25	4.18
	ממ"ד	12.52	0.25	3.13
	יתרת זכויות	44.64	0.5	22.32

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!

חצר צמודה		577.24	0.3	173.17
סה"כ שטח אקו'				563.86
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח				₪4,240
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪2,390,785**
עלות חניה עודפת		20	₪17,500	**₪350,000**
שווי קרקע בניכוי עלות חניה עודפת				**₪2,040,785**
עלויות פיתוח				₪355,377
סה"כ שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**₪1,690,000**

10.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 08/03/2018 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

10.4.1. <u>טענות המשיג וב"כ המשיגה:</u>

- מיקום - הנכס נמצא במיקום נחות, רחוק מהמרכז המסחרי של אבן יהודה, גובל בבנייה ותיקה.
- יתרת זכויות בנייה בחלופה 2 - בשומת רמ"י חושבו יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות באופן שגוי לפי 99 מ"ר כאשר עפ"י תחשיבם רק 44.66 מ"ר, בחישוב מתוקן של חלופה ב ההפרש מצטמצם ל- 40,000 ₪ בלבד.
- מקלטים - שמאי רמ"י הביא בחשבון רק בחלופה 2 את שטחי המקלטים עפ"י הבקשה להיתר, שטחי המקלטים בנוסף לשטחי השירות ויש להביאם בחשבון בשתי חלופות השומה.
- מקלטים נבנים מכוח החוק ולא מבחירה של היזם, אין אפשרות לסחור או להשתמש בהם, ברגע שמסתיימת הבנייה הם ננעלים ונפתחים בשעת חירום בלבד, לכן שווים נמוך יותר. אם מפחיתים את שטחי המקלטים, אין חריגה מזכויות.
- היחס בין שטח עיקרי לשירות נמוך, דבר שהצריך לבנות שטחי שירות ע"ח שטחים עיקריים. רמ"י טוען שקיבלנו זכויות נוספות, ע"פ הוועדה העברנו זכויות מקומה א' לקומת הקרקע , מבלי להוסיף זכויות. בא לידי ביטוי בשומת היטל השבחה, יש כאן הקלה איכותית ולא כמותית.
  רמ"י אישר לבנות 493 מ"ר שטחים עיליים, בפועל בונים 473 מ"ר, כלומר אין חריגה, סה"כ יש העברת זכויות מעיקרי לשירות.
- חניה עילית - בחלופה 2 הגדילו את התכסית ובכך צמצמו את אפשרויות החניה העילית, אילץ את היזם לבנות את החניות בקומת המרתף, לפי חישובם הפסדו 3.8 מקומות חניה עיליים.
- מרתף החניה - לא תורם לשווי הנכס ומהווה עלות עודפת, הוועדה מתנה את האישור בעמידה בתקן החניה, עלות ההקמה מעמידה את כל הפרויקט באי כדאיות כלכלית.
- שווי מ"ר מבונה - המשיב קבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 5,300 ₪, מסכימים לשווי בהסתייגות אחת, יש לנכות מהשווי את מרכיב החצר והשטחים המשותפים.

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!

10.4.3. טענות המשיב ונציג רמ"י:

- מקלטים - ע"פ חוזה החכירה לא שולם על מקלטים, שולם על 448 שטח עיקרי + 45 מ"ר שטחי שירות, אם בונים מעבר לרשום בחוזה נדרשים לשלם.
- לעניין השווי, בשומות באזור קדימה צורן, במיקום מבוקש נקבע שווי של מעל 7,000 ₪ למ"ר מבונה. בהתאמה למיקום וביקוש, קביעתו בנכס הנישום סבירה בהחלט.

11. דיון והכרעה:

11.1. שאלת השומה:

איני מקבלת את גישת השומה בה נקטו שמאי הצדדים שהתבססו על גישת היוון הכנסות דמי שכירות למסחר. לדעתי עדיף להתבסס על גישת ההשוואה לנכסי מסחר באבן יהודה וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

11.2. עקרונות השומה:

11.2.1. נטרול מרכיב החצר מעסקאות השוואה:

עסקאות ההשוואה עליהם התבססתי בתחשיבי הינן מחיר חנויות בנויות באבן יהודה ממאגר מס שבח. העסקאות נותחו על פי שטחן הרשום, עסקאות אלו ללא הצמדת חצר או חניה ולכן אין מקום למקדם הפחתה בגין נטרול חצר כבשומת המשיג.

11.2.2. מקלטים:

בהתאם למכתב אדריכלית סנאית פלטין מהוועדה המרחבית שרונים מיום 13/6/18 מכיוון שתכניות בניין עיר החלות על החלקה הן טרם חוק הגנה אזרחית, שטח הממ"ד מחושב כתוספת לסך השטחים המותרים לבניה בחלקה. לכן בתחשיבנו לקחנו בחשבון את שטחי המקלטים בנוסף לשטח העיקרי והשירות בשתי חלופות השומה.

11.2.3. חניה:

בתחשיבנו לקחנו בחשבון כי כל החניה הינה במרתף בשתי חלופות השומה (כבתוכנית הבקשה להיתר), החניה אינה תורמת לשווי הקרקע אך אין קיום למרכז מסחרי ללא פתרון חניה לקהל הלקוחות.

11.2.4. זכויות בלתי מנוצלות:

בהתאם לתחשיבנו ומכתב אדריכלית סנאית פלטין מהוועדה המרחבית שרונים מיום 13/6/18, בחלופה 2 עפ"י תכנית הבקשה להיתר נותרה יתרת שטח עיקרי לניצול בק"א של 44.64 מ"ר.

11.2.5. עלויות פיתוח:

בהתאם לטבלת אגרות והיטלים של המועצה המקומית שרונים, כבשומות הצדדים.

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!

11.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

11.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

עסקאות שע"מ - חנויות באבן יהודה

תאריך	גוש/חלקה	שטח במ"ר	תמורה	מתאם זמן	שווי מ"ר בנוי
20/01/2014	8019/30	42	₪525,000	1.05	₪13,125
01/12/2013	8019/70	30	₪400,000	1.05	₪14,000
31/07/2013	8019/70	30	₪350,000	1.09	₪12,717
29/01/2013	8019/42	63	₪783,090	1.1	₪13,782
שווי מ"ר בנוי ממוצע					**₪13,500**

חילוץ יתרה לקרקע למסחר:

שווי מ"ר בנוי ממוצע	**₪13,500**
רווח יזמי	1.25
עלות בניה	₪5,500
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח במעוגל	**₪5,300**

11.3.2. שומת היטל השבחה לנכס הנדון מיום 24/1/18:

שומת היטל השבחה של משרד השמאים פרס-שרת לנכס הנדון למועד קובע בגין אישור ההקלות 22/11/17 נקבע שווי מ"ר מבונה 5,500 ₪.

11.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח ₪5,300

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!

13. תחשיבי השומה:

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בשימוש למסחר ללא הוצאות פיתוח

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
מרתף	חניה		מגולם	
קרקע	עיקרי	224	1	224
	שירות	32	0.5	16
	מקלט	12.41	0.5	6
א'	עיקרי	224	0.5	112
	שירות	12.41	0.25	3
	מקלט	12.52	0.25	3
חצר		627	0.3	188
סה"כ שטח אקו'				**553**
שווי מ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח				₪5,300
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪2,929,800**
עלויות פיתוח				₪355,604
סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**₪2,570,000**

חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית בקשה להיתר הכוללת הקלות ויתרת זכויות בלתי מנוצלות בשימוש למסחר ללא הוצאות פיתוח

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
מרתף	חניה		מגולם	
קרקע	עיקרי	278	1	278
	שירות	28	0.5	14
	מקלט	12.41	0.5	6
א'	עיקרי	125.07	0.5	63
	שירות	16.73	0.25	4
	מקלט	12.52	0.25	3
יתרת שטח עיקרי ק"א		44.64	0.5	22
חצר		577	0.3	173
סה"כ שטח אקו'				**564**
שווי מ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח				₪5,300
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪2,988,482**
עלויות פיתוח				₪355,604
סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**₪2,630,000**

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!

15. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 168 בגוש 8015 הממוקמת ברחוב המייסדים באבן יהודה, כריק ופנוי, ולצורך תשלום דמי היתר בגין תוספת בנייה:

חלופה 1 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בהתאם לזכויות החוזיות בשימוש למסחר בסך: **2,570,000** ₪
(שני מיליון חמש מאות ושבעים אלף ₪).

חלופה 2 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הכוללת הקלות, כולל יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות, בשימוש למסחר בסך: **2,630,000** ₪ (שני מיליון שש מאות ושלושים אלף ₪).

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 ממועד קבלת ההחלטה בהשגה ראשונה ע"י השמאי הממשלתי.

בברכה,

אטל ריינס
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

העתק:
מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. בדוא"ל: dovv@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!