תאריך עברי	:	ד' אלול, תשפ"ב
תאריך לועזי	:	31 אוגוסט, 2022
מס' תיק רמ"י	:	300108682
מס' אופק	:	45579
שכ"ט	:	7.63

לכבוד:	לכבוד:	לכבוד:
גב' דיקלה אדלר,	מר חזי ברקוביץ,	מר יניב ביליה,
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה	שמאי מקרקעין.	שמאי מקרקעין.
מרחב תל אביב, רמ"י.	בדוא"ל:	בדוא"ל:
בדוא"ל: diklal@land.gov.il	hezi.berkovich@gmail.com	yaniv_bl@netvision.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], בגוש 6577 חלקה 73 (בחלק), תת חלקה 20, מרכז מסחרי שביב, הרצליה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 03.04.2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר חזי ברקוביץ ביום 19.10.2021 - **להלן: ("שומת המשיבה")**, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יניב ביליה – מיום 09.03.2022 **להלן: ("שומת המשיג")**.

1.3. בתאריך 16.05.2022 התקיים במשרדנו דיון באמצעות פלטפורמת "ZOOM" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 18.05.2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 30.05.2022.

1.4. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי שווי למ"ר קרקע מבונה.

1.5. **חומר אשר התקבל מאת הצדדים:**

התקבל מאת רמ"י:

- בדוא"ל מתאריך 15.03.2022 התקבלו המסמכים הבאים:
  - העתק טופס הזמנת שומה מיום 15.03.2022.
  - העתק טופס בקשה להגשת השגה מיום 13.03.2022.
  - שומות הצדדים.
  - העתק נסח רישום מפנקס הזכויות לגוש 6577 חלקה 73 (בחלק), תת חלקה 20 בלשכת רישום מקרקעין נתניה מיום 23.08.2021.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2020, סעיף 4.20, סימן ב'.

- העתק תשריט הבית המשותף חתום מיום 19.06.1967.
- העתק חוזה חכירה חתום מיום 17.05.1979.

התקבל מאת שמאי המשיבה:

- בדוא"ל מיום 24.05.2022 התקבלו המסמכים הבאים:
- טבלת נתוני השוואה, כולל מקדמי התאמה והצגת ניתוח נתונים בגישת החילוץ.

1.1. חלופות השומה:

חלופה מס' 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בסיום חוזה חכירה ישן, ליום 31.03.2010.

חלופה מס' 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות במועד מתן השומה, ליום 01.10.2021.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6577
חלקה:	73 (בחלק), תת חלקה 20
שטח במ"ר:	24.6 מ"ר[2]
כתובת עירונית:	מרכז מסחרי שביב, הרצליה.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לזכויות החוזיות, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לחלופה 1: 31.03.2010

המועד הקובע לחלופה 2: 01.10.2021.

5. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך ביום 04.07.2022 ע"י גב' אורטל חדד מתמחה באגף שומת מקרקעין תל אביב.

---

[2] על פי טופסה הזמנת שומה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. תיאור הסביבה:

הנכס נשוא השומה מהווה חנות מסחרית בקומת הקרקע של מרכז מסחרי בגוש 6577 חלקה 73, רחוב רביבים 10 פינת רחוב הר סיני 5, בשכונת יד התשעה (רביבים), בהרצליה.

שכונת יד התשעה ממוקמת בחלק הצפון - מזרחי של העיר הרצליה, צפונית לשכונת נווה עמל. שכונות אילו הוקמו בתחילת שנות החמישים כשכונות לעולים חדשים.

שכונת יד התשעה גובלת כדלקמן:
מזרח – אדמות מושב גבעת ח"ן ובחלק מאדמות רעננה.

צפון - ציר כביש 531 כביש עורק רוחבי ארצי המחבר בין כביש 20 ו- 2 במערב לכביש 6 במזרח.

מערב – דרך ירושלים המחברת בין רמת השרון בדרום ורעננה בצפון.

דרום – שכונת נווה עמל ושטח מוניציפאלי של העיר רמת השרון.

השכונה מתאפיינת ברובה בשימוש למגורים בבניה צמודת קרקע ו/או רוויה, במבנים דו- משפחתיים ובמבנים בני שתים עד שלוש קומות מעל קומת קרקע, בבניה עם קיר משותף, בתי רכבת להם מספר כניסות.

בשנים האחרונות שכונת רביבים /יד התשעה, עוברת תהליך של התחדשות וצמיחה מחדש. נצפית חדירה של אוכלוסייה ממעמד סוציו – אקונומי, השכונה מתאפיינת בבינוי חדש בבניה צמודת קרקע. כמו כן מתוכן בשכונה הליך פינוי בינוי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות, מדרכות, כבישים, חניות, חשמל, מים ותאורה.

6.2. תיאור הנכס:

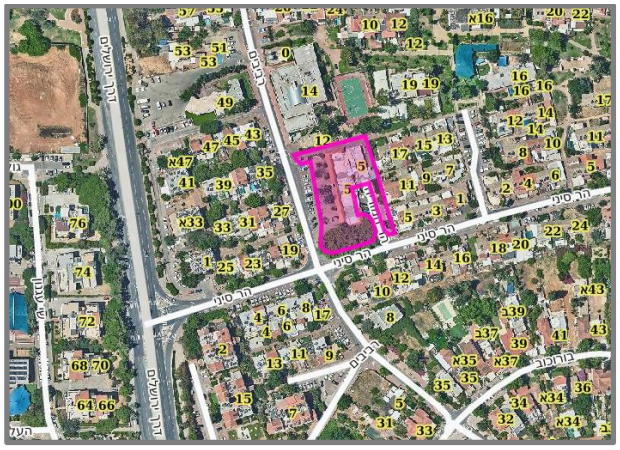
נשוא השומה הינו חלק ממבנה מסחרי חד קומתי, ברחוב רביבים 10 בהרצליה וידוע כ- בגוש 6577 חלקה 73.

החלקה עליה בנוי המרכז המסחרי, ממוקמת בפינה הצפון מזרחית של "כיכר אקלה ווובה", בכניסה לרחוב הר סיני ולה צורה בלתי רגולארית.
רחוב הר סיני הינו עורק תנועה שכונתי מרכזי המנקז את תנועת כלי הרכב השכונתי לכיוון שדרות ירושלים - ציר תנועה בין עירוני ראשי המחבר בין הערים הרצליה ורעננה.
הנכס ממוקם בסמיכות למבני ציבור. על ציר רחוב רביבים ממוקמים: המרכז הקהילתי השכונתי הידוע כ"מרכז יד התשעה", צפונית ל"מרכז יד התשעה" ממוקם מרכז מולדובן. מעברו המערבי של רחוב רביבים, למול נשוא השומה, ממוקם קונסרבטוריון הרצליה. צפונית לנשוא השומה מצוי מגרש כדור רגל / כדורסל שכונתי, מעברו המזרחי של נשוא השומה שביל מעבר להולכי רגל המוביל לגינה קהילתית ובתי תפילה שכונתיים.

המבנה בו ממוקם נשוא השומה הינו חד קומתי, בנוי מבניה קשיחה. במבנה שלושה אגפים. אגפים א+ ב פונים בחזיתם לרחוב רביבים. אגף ג' ממוקם בעורף ופונה לרחוב הר המוריה ולמגרש חניה.

נשוא השומה ממוקם בעורף המבנה בצמידות למגרש החניה.

6.3. <u>תרשים סביבת הנכס:</u>



6.4. <u>תמונות מהנכס:</u>

חזית הנכס



עורף הנכס



חניה ודרך הגישה לנכס הנדון



חזית המרכז המסחרי



7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים, בלשכת רישום המקרקעין בנתניה, מיום 07.08.2022 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	גוש 6577	חלקה 73	תת חלקה 20
שטח החלקה:	2,588 מ"ר		
רשות מקומית:	עירית הרצליה		
תיאור הדירה:	חנות בקומת קרקע בשטח של 24.69 מ"ר, החלק ברכוש המשותף: 25/396 מבנה ג'.		
בעלויות:	בתאריך 21.08.1967 - רישום בית משותף, הבעלים: קרן קיימת לישראל , החלק בנכס: בשלמות		
חכירות:	בתאריך 27.06.1979 נרשמה שכירות על שם שמעוני גבריאל, ת.ז. 4156261 הזכות בחלק: בשלמות. תאריך סיום החכירה: 31.03.2010, קיימת הגבלה בירושה והעברה		

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו[3] העתק חוזה חכירה[3] חתום מיום 17.05.1979.

בין:	מינהל מקרקעי ישראל		(להלן "המחכיר")
לבין:	שמעוני גבריאלי	ת.ז. 4156261	(להלן "החוכר")
גוש רשום:	6577		
חלקה:	73 (בחלק)		
תת חלקה:	20		
המקום:	מרכז מסחרי, שביב, הרצליה		
השטח:	24.69 מ"ר	בקומת הקרקע	

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 01.04.1961 ועד יום 31.03.2010.

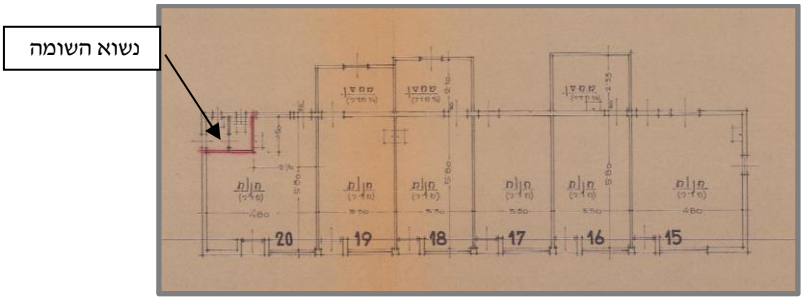
תקופת חכירה נוספת: בהודעה מוקדמת למחכיר.

[3] מועד חתימת ההסכם אינו ברור, מועד זה מצוין בסיפא של מדף מספר 1 לחוזה החכירה.

7.3. תשריט בית משותף:

הועבר לידינו העתק תשריט הבית המשותף חתום מיום 19.06.1967.

קומה	דירה מס'		חלקת	תאור הדירה	שטח	החלק
	בעמידר	בתשריט	משנה מס'		רצפת	ברכוש
קרקע	6	15	73/15	חנות בת חדר 1	27.84	28/396
קרקע	5	16	73/16	חנות ומחסן	27.49	19/396
קרקע	4	17	73/17	חנות בת חדר 1	19.14	19/396
קרקע	3	18	73/18	חנות ומחסן	26.73	19/396
קרקע	2	19	73/19	חנות ומחסן	26.03	19/396
קרקע	1	20	73/20	חנות בת חדר 1	24.69	25/396
			73/21	הרכוש המשותף		



8. מצב תכנוני:

8.1. להלן תכניות החלות על הנכס:

שם התכנית	מיום	י.פ.	מטרת התכנית
הר/1635/ה	02.02.2014	6748	הגדלת חדרי יציאה לגג
הר/2213	07.01.2014	8061	תכנית לתמ"א 38 עפ"י ס' 23 לתמ"א
הר/253/א	08.06.1961	852	תב"ע מקומית
הר/מק/2000/נכ	09.07.2002	5093	נגישות נכים לבנייני מגורים
הר/מק/2000/מע	04.12.2001	5037	תמ"מ למעליות
הר/2000/מ	25.10.1990	3807	מרתפים
הר/1635	01.09.1983	2956	יציאות לגג
הר/2000/סג	19.11.2012	6499	סוככים עונתיים
הר/1923	03.10.2002	5117	הרחבת דיור בשכונת יד התשעה
3/29/1	23.12.1964		תרש"צ שביב
תמ"א/1	12.02.2020	8688	תמ"א אחודה
תמ"א/3/38	07.06.2012		תמ"א לחיזוק רעידות אדמה - תיקון 3
תממ/5	15.04.2010	6077	תכנית מתאר מחוזית, מחוז תל אביב
תמא/35	27.12.2005	5474	
תמא/38	18.05.2005	5397	
תמא/36	30.05.2002	5079	מתקני שידור קטנים וזעירים

8.2. סיכום המצב התכנוני:

סיכום זכויות	
שטח מגרש מינ'	500
ייעוד	אזור מסחרי
אחוזי בניה	35%
אחסנה	עד 6 מ"ר ליח"ד
גובה חנות	3.5 מ' עד 4.8 בבנין חדש
מספר קומות מעל קומת חנויות	2
מרתף	קונטור קומת הקרקע

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס הנדון **ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

חלופה	תיאור החלופה	שווי בשומת שמאי משיבה ללא מע"מ וללא פיתוח	שווי בשומת שמאי משיג ללא מע"מ וללא פיתוח
א	חלופה 1 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות בסיום החוזה הישן ליום 31.03.2010.	₪ 258,400	₪ 88,400
ב	חלופה 2 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות במועד מתן השומה ליום 01.10.2021.	₪ 307,200	₪ 137,200

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס העריך שמאי המשיבה את ערכי השווי בהתאם לגישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ.

9.2.2. נתוני השוואה:

נתוני השוואה מסביבת הנכס, מידע נדל"ן, לשנת 2010					
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה מוצהרת	שנת בניה
1	21.01.2010	6538-665-18	בן גוריון 24	₪ 396,500	1995
2	10.02.2010	6531-78-5	סוקולוב 40	₪ 420,000	1965
3	21.12.2009	6533-155	סוקולוב 33	₪ 4,100,000	1950
4	01.12.2009	6531-78-4	סוקולוב 40	₪ 900,000	1963
מס"ד	**תאריך**	**שטח**	**שווי מתואם**	**ללא עלויות בניה**	**שווי למ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח**
1	21.01.2010	21	₪ 344,783	₪ 243,983	₪ 11,618
2	10.02.2010	21	₪ 365,217	₪ 264,417	₪ 12,591
3	21.12.2009	166	₪ 3,565,217	₪ 2,768,417	₪ 16,677
4	01.12.2009	36	₪ 782,609	₪ 609,809	₪ 16,939
שווי ממוצע של מ"ר קרקע					**₪ 14,456**
במעוגל					₪ 14,500
מקדם למיקום				0.75	₪ 10,875
במעוגל					**₪ 11,000**
לצורך קביעת שווי למ"ר קרקע מבונה נלקחו בחשבון העסקאות בטווח של פלוס מינוס סטיית תקן מהממוצע. שווי ממוצע למ"ר קרקע מבונה שהתקבל בהפחתת יזמות, עלויות בניה מקדם מיקום וכו' הינה בגבולות של **11,000** ₪.					

נתוני השוואה מסביבת הנכס, מידע נדל"ן, לשנת 2021					
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה מוצהרת	שנת בניה
1	19.01.2021	6532-207-4	סוקולוב 52	₪ 1,250,000	1940
2	22.10.2020	6544-64	רבי עקיבא 48	₪ 890,000	1994
3	18.10.2020	6535-68-1	תור הזהב 2	₪ 500,000	1960
4	31.12.2020	6533-2	שדרות חן 5	₪ 3,555,555	1970
5	25.05.2021	6531-28-11	סוקולוב 46	₪ 410,256	1960
6	05.01.2021	6533-143-8	בן גוריון 12	₪ 530,000	1970
7	15.11.2020	6533-152-1	סוקולוב 2	₪ 600,000	1960

מס"ד	תאריך	שטח	שווי מתואם	ללא עלויות בניה	שווי למ"ר קרקע כולל פיתוח
1	19.01.2021	72	₪ 1,086,957	₪ 719,757	₪ 9,997
2	22.10.2020	40	₪ 773,913	₪ 569,913	₪ 14,248
3	18.10.2020	22	₪ 434,783	₪ 322,583	₪ 14,663
4	31.12.2020	147	₪ 3,091,787	₪ 2,342,087	₪ 15,933
5	25.05.2021	16	₪ 356,744	₪ 275,144	₪ 17,197
6	05.01.2021	17	₪ 384,058	₪ 297,358	₪ 17,492
7	15.11.2020	18	₪ 401,338	₪ 309,538	₪ 17,197
מר"מ ממוצע					**₪ 15,246**
במעוגל, בניכוי סטיית תקן					**₪ 16,000**

לצורך קביעת שווי למ"ר קרקע מבונה נלקחו בחשבון העסקאות בטווח של פלוס מינוס סטיית תקן מהממוצע. שווי ממוצע למ"ר קרקע מבונה שהתקבל בהפחתת יזמות, עלויות בניה וכו' הינו בגבולות של **16,000** ₪

עסקאות השוואה מסביבת הנכס - מאתר יד 2					
מס"ד	כתובת	שטח	קומה	דמ"ש	שווי מ"ר קרקע מבונה
1	בן גוריון	35	קרקע	₪ 3,600	₪ 9,800
2	סוקולוב	35	קרקע	₪ 4,200	₪ 12,200
3	סוקולוב 40	37	קרקע	₪ 6,000	₪ 18,300
4	סוקולוב 45	20	קרקע	₪ 3,300	₪ 18,700
5	הרצליה	30	קרקע	₪ 5,500	₪ 21,300
6	סוקולוב	32	קרקע	₪ 6,000	₪ 21,900
ממוצע					**₪ 17,033**

לצורך קביעת שווי למ"ר קרקע מבונה נלקחו בחשבון העסקאות בטווח של פלוס מינוס סטיית תקן מהממוצע. שווי ממוצע למ"ר קרקע מבונה שהתקבל בהפחתת יזמות, עלויות בניה וכו' הינו בגבולות של **15,000** ₪

סיכום סקר שוק:			
המקור	שווי למ"ר קרקע	חלק יחסי	שווי למ"ר קרקע
מידע נדל"ן	₪ 16,000	0.75	₪ 12,000
יד 2	₪ 15,000	0.25	₪ 3,750
ממוצע			**₪ 15,750**

לאור האמור לעיל ולאחר ביצוע התאמה למיקום הבאנו בחשבון שווי למ"ר קרקע מבונה בגבולות של כ-**13,000** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.2.3. עקרונות התחשיב:

- גישות השומה הנן ההשוואה , היוון נכסים וגישת השווי השיורי.
- הנכס מוגדר בייעוד למסחר על פי ת.ב.ע הר/1923.
- מיקום הנכס במרכז מסחרי שביב בשכונת "יד התשעה".
- הנכס בבעלות קק"ל ובחכירה בלתי מהוונת עד ליום 31.03.2020.
- נסקרו עסקאות מכר ושכירות לנכסים דומים וחולץ מהן שווי הקרקע.
- נעשה שימוש בשיעורי התשואה השנתיים בהתאם לסקירות השמאי הממשלתי.
- עלויות הבניה נקבעו בהתאם למחירון דקל למשרדים תוך ביצוע התאמות לחנויות/מסחר.
- הערכים בחוות הדעת מתייחסים לשטחים ריקים ופנויים וללא גורמי מטרד.
- הערכים בחוות הדעת הינם בשקלים חדשים ואינם כוללים מע"מ.

9.2.4. תחשיבי השומה:

תחשיב השומה		
חלופה	חלופה 1	חלופה 2
מועד קובע	31.02.2010	01.10.2021
שטח החנות במ"ר	24.69	24.69
שווי למ"ר קרקע מבונה	₪ 11,000	₪ 13,000
סה"כ שווי הקרקע	₪ 271,590	₪ 320,970
במעוגל	₪ 270,000	₪ 320,000
עלויות פיתוח	₪ 11,600	₪ 12,800
סה"כ שווי ללא פיתוח וללא מע"מ	**₪ 258,400**	**₪ 307,200**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס העריך שמאי המשיג את ערכי השווי בהתאם לגישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ.

9.3.2. נתוני ההשוואה:

מס"ד	תאריך	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה מתואם	הערות
1	09.12.2021	אבן שפרוט 29	31.03.2012	₪ 5,584	₪ 4,000	בן שיפרוט 29 אינו מרכז מסחרי, מדובר בחנות בק"ק.
2	31.01.2021	סוקולוב 12	04.06.2019	₪ 14,242	₪6,000ש"ח - 7,000ש"ח	מיקום מרכזי ביותר- בסמיכות לדואר. ניתנה התאמה למקדם מיקום, עורפיות, מאפייני הנכס וקירבה למוקד משיכה לקוחות קבועים.
3	31.01.2021	מסעדת חוף אכדיה	08.10.2018	₪ 14,400	₪6,000ש"ח - 7,000ש"ח	בחוף אכדיה, מיקום בעל חשיבות אסטרטגית, משרת את המתרחצים, מתאפיין ברמת ביקוש גבוהה.
4	09.12.2021	אבן עזרא 18	07.03.2019	₪ 8,681	₪ 6,000	התאמת מיקום פיזי, מקדם עורפיות, מאפייני הנכס.

עסקאות השוואה לשנת 2010							
מס"ד	תאריך	גוש-חלקה	כתובת	מחיר	שטח	יזמות שחוקה	ע. בניה שחוקות
1	27.02.2008	6577-73	הר סיני 5	₪ 161,213	59	0%	₪ 1,000
2	10.06.2010	6577-233-2	זיסו 4	₪ 170,000	29	5%	₪ 2,000
3	10.02.2010	6531-78-5	סוקולוב 40	₪ 420,000	21	20%	₪ 5,500
4	21.01.2010	6538-665-18	בן גוריון 24	₪ 397,000	21	20%	₪ 5,500

מס"ד	תאריך	קרקע	מועד השומה	מיקום	מקדם עורף/חזית	שווי קרקע	שווי מר"מ
1	27.02.2008	₪ 102,213	1.1	1	1	₪ 112,434	₪ 1,906
2	10.06.2010	₪ 103,905	1	0.9	0.6	₪ 56,109	₪ 1,935
3	10.02.2010	₪ 234,500	1	0.7	0.6	₪ 98,490	₪ 4,690
4	21.01.2010	₪ 215,333	1	0.7	0.6	₪ 90,440	₪ 4,307
ממוצע							**₪ 3,209**

עסקאות השוואה לשנת 2021							
מס"ד	תאריך	גוש-חלקה	כתובת	מחיר	שטח	יזמות שחוקה	ע. בניה שחוקות
1	18.10.2020	6535-68-1	תור הזהב 2	₪ 500,000	22	15%	₪ 6,000
2	22.10.2020	6544-64	רבי עקיבא 48	₪ 890,000	40	15%	₪ 6,000
3	19.01.2021	6532-207-4	סוקולוב 52	₪ 1,250,000	72	15%	₪ 4,500
4	25.05.2021	6531-28-11	סוקולוב 46	₪ 410,000	16	15%	₪ 6,000

מס"ד	תאריך	קרקע	מועד השומה	מיקום	מקדם עורף/חזית	שווי קרקע	שווי מר"מ
1	27.02.2008	₪ 302,783	1.05	0.7	0.6	₪ 133,527	₪ 6,069
2	10.06.2010	₪ 533,913	1.05	0.7	0.6	₪ 235,456	₪ 5,886
3	10.02.2010	₪ 762,957	1	0.7	0.6	₪ 320,442	₪ 4,451
4	21.01.2010	₪ 260,522	1	0.7	0.6	₪ 109,419	₪ 6,839
ממוצע							**₪ 5,811**

הערה:

מס"ד 1 - פינת וייצמן

מס"ד 2 - קניון גני הרצליה

מס"ד 3 - קומת קרקע מסחרית על כביש ראשי

סיכום שווי מ"ר מבונה	
מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
31.03.2010	₪ 4,000
01.10.2021	₪ 6,000

9.3.3. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- המועד הקובע לשומה, מוסכם על הצדדים, בהתאם לשומת רמ"י.
- תחשיב שווי מ"ר מבונה נאמד בהתבסס על שומות מכריעות/הכרעות בהשגה ראשונה שהתקבלו לנכסים מסחריים בעיר הרצליה. קיימות שומות מכריעות דומות למקרה הנדון באופן מובהק שלא קיבלו התייחסות ע"י רמ"י, יש לבסס את החיוב על הכרעות אלו.
- הובאה הפחתה למיקום תוך הבנה כי מדובר במיקום נחות בשכונה בעיר, בנוסף הנכס הנדון פנימי ואינו נהנה מחשיפה מלאה.

- בהעדר נתוני השוואה במרכזים מסחריים בשכונות הוותיקות הובאו בחשבון נכסים ממקומות מרכזיים וחנויות רחוב המצויות על כבישים מרכזיים המבטאים שווי גבוה ביחס לנכס הנדון תוך ניסיון לבצע התאמה ככל שניתן בין נתוני מסחר במקומות חדישים וצירים מרכזיים.
- בין יתר המקדמים אשר הבאתי בחשבון לצורך ביצוע חוות הדעת, הובאה בחשבון התאמה למיקום פיזי בין הנכסים, התאמה לחנויות בחזית מול חנויות בעורף, ניתן לראות כי חנות המצויה בעורף נסחרת בשיעור נמוך מחנויות בחזית המבנה המסחרי (קיים נתון לחנות עורף במבנה הנדון).

9.3.4. תחשיב השומה:

תחשיב השומה		
	חלופה 1	חלופה 2
שטח הנכס	24.69	24.69
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,000	₪ 6,000
סה״כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 98,760	₪ 148,140
במעוגל	₪ 100,000	₪ 150,000
עלויות פיתוח	₪ 11,600	₪ 12,800
סה״כ שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע״מ	**₪ 88,400**	**₪ 137,200**
הערה: בעת הדיון הסכים השמאי עם עלויות הפיתוח כמפורט בשומת שמאי המשיבה.		

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 16.05.2022, הוסיפו הצדדים את טענותיהם כמפורט להלן:

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

עלויות הפיתוח – מוסכמות עם המפורט בשומת שמאי רמ״י.

מיקום הנכס– החנות ממוקמת בעורף המרכז המסחרי, החנות פינתית ועורפית, מהווה מתחם נפרד מהמתחם החזיתי, המבנה נבנה בשלבים.

סקר שוק – בוצע סקר נתונים מקיף, הובאו שומות מכריעות, השגות ראשונות, קיים פירוט, תצלומי תמונות נכסי השוואה.

לשנת 2010 הובא בחשבון רווח יזמי שחוק של בין 0%-20% ועלויות בניה שחוקות בין 1,000 ש״ח - ל - 5,500 ₪ למ״ר.

לשנת 2021 הובא בחשבון רווח יזמי שחוק של 15% ועלויות בניה שחוקות בין 4,500 ₪ ל- 6,000 ₪ למ״ר.

חזיתיות – חולק על טענות שמאי המשיבה בנושא, החנות הינה עורפית והמיקום אינו מרכזי.

מקדם עורף וחזית – מקדם 0.6 מבטא את ההבדל בין חנות עורפית לחנות בחזית.

9.4.2. טענות המשיבה:

מיקום – החנות חלק מקומפלקס הממוקם בשכונה מתפתחת, לאחרונה רואים עליה בשימוש בנכסי נדלן של זוגות צעירים.
בשכונה קיים צפי לתכנון פרוייקט התחדשות עירונית ע"י הקבלן דימרי. צפי זה הביא לעליית מחירים במרכז המסחרי. לאור עליית המחירים הובאו נתוני השוואה מרחוב סוקולוב בעיר הרצליה.
החנות הנדונה, צמודה לחנות בעלת מוניטין טוב (ממכר בשר), ומהווה מעין חנות "משלימה" לחנות הבשר. לחנות חזית של כ-11 מ' לרח' הר סיני ולחניה, חזית של כ-5 מ' לרח' הר מוריה.
עורף החנות פונה למרכז קהילתי תוסס המשרת את כל תושבי השכונה והשכונות הסמוכות.
עלית מחירים בין השנים 2010 – 2021 כ- 12% לעשור, הערכים מגלמים שיעור תשואה של 7.5%, המבטאים דמ"ש של כ- 100-110 ₪ למ"ר.
ניתן מקדם התאמה בגין מיקום כיוון שמיקום נתוני ההשוואה מרכזי יותר ביחס לנשוא השומה.
התייחסות לנתוני השוואה בשומת המשיג:
שומה בהשגה ראשונה, רח' אבן שפרוט, מדובר בחנות יחידה ולא במרכז שכונתי.
שומה בהשגה ראשונה ברח' סוקולוב 12, הנכס ממוקם בצמוד לדואר.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לערכי השווי למ"ר מבונה בשימוש למסחר.
אין ספק כי גישת ההשוואה הישירה הינה הטובה ביותר, בסביבת הנכס לא נמצאו נתונים אילו.
מוסכם על הצדדים כי נתוני ההשוואה נבחנו ביחס למוצר מוגמר ובגישת השווי השיורי.
סוגית ערכי השווי תידון בהרחבה בפרק 10.3 לשומה.
בפרק עקרונות השומה ידונו בפירוט סוגיות נוספות.

10.2. גישות השומה:

10.2.1 ערכי השווי לשומה:

השיטה בה נקטו השמאים מקובלת לאור האמור לעיל.

לצורך קביעת ערכי הבסיס התבססנו על גישת ההשוואה בשילוב גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ.

מירב נתוני ההשוואה אשר נבחנו הינם למוצר מוגמר, בשימוש למסחר, מהמרחב העירוני של הרצליה, תוך ניסיון התמקדות במסחר שכונתי ו/או פריפריאלי. לאור המחסור בנתוני השוואה ממרכזים שכונתיים הובאו בחשבון נכסים מרחובות יותר מרכזיים תוך ביצוע התאמות.

מסד נתוני ההשוואה עליהם התבססה ההחלטה כוללים, נתוני השוואה למסחר, נתוני השוואה לדמי שכירות מבוקשים, חוזים אשר נמצאו ברשותינו.

לצורך בקרה בלבד נבדקו ערכי השווי אשר נקבעו בשומות מקיפות וטבלאות איזון.

בעשור האחרון ובפרט בשנים האחרונות אנו עדים למגמת התפתחותו של המסחר השכונתי בעידוד הרשויות המקומיות.

10.3. <u>עקרונות השומה</u>:

10.3.1. <u>מיקום</u>:

מיקום נשוא השומה הינו בעורף מבנה מסחרי בסמיכות לכניסה/יציאה משכונת יד התשעה, לשדרות ירושלים.

נתוני ההשוואה הותאמו למיקומו הספציפי של המרכז המסחרי בשכונת יד התשעה, בהיותו מרכז שכונתי ראשי, בסמיכות למבני ציבור, עורקי תנועה ראשיים ולכניסה הראשית לשכונה. המרכז נהנה מנגישות לכלי רכב והולכי רגל. ההתאמה בוצעה לכל נתון השוואה.

ניתנה התאמה למיקומו הספציפי של נשוא השומה, בעורף המרכז המסחרי, בחזית לרחוב הר המוריה ולמפרץ החניה.

לאור מיקומו של נשוא השומה, בחלקו העורפי של המרכז המסחרי, ניתנה התאמה למיקומו היחסי, תוך מתן משקל לנגישות וסמיכות למפרץ החניה, בשיעור של 15%-.

10.3.2. <u>עלויות פיתוח</u>:

הובאו בחשבון עלויות הפיתוח כמפורט בשומת שמאי המשיבה, שכן הן מוסכמות על הצדדים.

10.3.3. <u>מועד קובע לשומה</u>:

חלופה א – ליום 31.03.2010.

חלופה ב – ליום 01.10.2021.

מועדים אילו מוסכמים על הצדדים.

10.3.4. <u>התאמת זמן</u>:

ניתנה התאמת זמן בשיעור של 4% לשנה.

10.3.5. <u>שיעור תשואה</u>:

שיעור תשואה לכל אחד מהמועדים הקובעים, בהתאם לפרסומי השמאי הממשלתי.

10.3.6. <u>שומה מבוססת הנחה</u>:

כאמור, השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.4. נתוני השוואה:

נתוני השוואה לשנת 2010:

נתוני שע"מ - מסחר 2010							
מסד	תאריך עסקה	גוש/חלקה	כתובת	מחיר	שטח במ"ר	שנת בנייה	
1	08/04/2008	6538-395-09	בן גוריון 14	510,000 ₪	41	1964	
2	26/05/2008	6538-395-11	בן גוריון 14	490,000 ₪	41	1970	
3	26/05/2010	6531-013-016	החלוץ	783,000 ₪	88	1973	
4	10/06/2010	6577-233-02	זיסו 4	170,000 ₪	29	1969	
5	23/11/2011	6531-13-08	החלוץ 3	220,000 ₪	18	1970	

מסד	תאריך עסקה	קומה	מ"ר בנוי	התאמת מיקום	התאמת זמן	התאמת גודל	מ"ר בנוי מתואם
1	08/04/2008	קרקע	12,439 ₪	0.75	1.08	1.05	10,571 ₪
2	26/05/2008	קרקע	11,951 ₪	0.75	1.07	1.05	10,107 ₪
3	26/05/2010		8,898 ₪	0.80	0.99	1.10	7,782 ₪
4	10/06/2010	קרקע	5,862 ₪	1.25	0.99	1.00	7,271 ₪
5	23/11/2011	קרקע	12,222 ₪	0.80	0.93	0.95	8,676 ₪
		ממוצע	10,274 ₪				8,881 ₪

הערה

נתוני השוואה - שטח על פי המפורט בנסח רישום

חוזה מיום 15.12.2011					
גוש /חלקה	6577/229	רחוב	הר שומרון 10	שטח במ"ר	60
דמ"ש/חודש/2012	3,600 ₪	דמ"ש למ"ר	60 ₪	הת. זמן	56 ₪
היוון	8.5%	מ"ר בנוי	7,876 ₪	הת. מיקום	8,663 ₪

נתוני ביקוש - במבי לשנת 2010						
מסד	תאריך	כתובת	דמ"ש	שטח	קומה	מחיר למ"ר
1	24/08/2011	רביבים 12	2,000 ₪	37	0	54 ₪
2	18/09/2011	השומר 1	2,750 ₪	37	0	74 ₪
3	14/11/2011	השומר 4	1,700 ₪	19	0	89 ₪
4	12/02/2012	האילנות 35	3,000 ₪	48	0	63 ₪

מסד	תאריך	מו"מ	התאמת מיקום	התאמת זמן	התאמת גודל	שכ"ד / מ"ר מתואם בש"ח
1	24/08/2011	0.95	1.00	0.94	1	48 ₪
2	18/09/2011	0.95	0.80	0.94	1	53 ₪
3	14/11/2011	0.95	0.75	0.94	0.95	57 ₪
4	12/02/2012	0.95	1.00	0.93	1.05	58 ₪
ממוצע						54 ₪
שיעור היוון - מסחר						8.5%
חודשים						12
מ"ר בנוי מסחר						7,622 ₪
מ"ר בנוי מסחר במעוגל						**7,600 ₪**

סיכום נתונים שנת 2010			
מקור	מ״ר בנוי	מקדם אקוו׳	שווי יחסי
שע״מ	₪ 8,881	0.2	₪ 1,776
חוזה שכירות	₪ 8,663	0.6	₪ 5,198
מחירים מבוקשים	₪ 7,600	0.2	₪ 1,520
		1	₪ 8,494
			₪ 8,500

נתוני השוואה שנת 2021:

נתוני השוואה מחירים מבוקשים - 2021						
מסד	תאריך	כתובת	דמ״ש	שטח	קומה	מחיר למ״ר
1	02/05/2019	סוקולוב 80	₪ 4,900	50		₪ 98
2	29/11/2019	סוקולוב 35	₪ 4,400	49		₪ 90
3	06/12/2021	אבן שיפרוט 29	₪ 2,400	23		₪ 104
4	11/07/2019	בר כוכבא 3	₪ 3,000	33		₪ 91
5	19/11/2019	בר אילן 50	₪ 3,200	30	0	₪ 107
6	03/01/2022	תור הזהב 2	₪ 3,200	23	0	₪ 139
7	29/03/2022	ברל כצנלסון 27	₪ 2,400	20	0	₪ 120
הערה:						
סוקולוב 82 - חנות בשטח של 41 מ״ר * 1 + 15 מ״ר גלריה *0.6. בביקור בנכס נמצא כי הכתובת כ״כ הנראה סוקולוב 80/84.						
סוקולוב 35 - חנות במרכז הרצליה עורפית.						
אבן שיפרוט - מתוך סיור נכסים, תיווך.						

מסד	תאריך	מו״מ	התאמת מיקום	התאמת זמן	התאמת גודל	שכ״ד / מ״ר מתואם בש״ח
1	02/05/2019	0.95	0.85	1.10	1	₪ 87
2	29/11/2019	0.95	0.90	1.07	1	₪ 82
3	06/12/2021	0.95	0.90	0.99	1	₪ 89
4	11/07/2019	0.95	0.90	1.09	1	₪ 85
5	19/11/2019	0.95	0.85	1.07	1	₪ 93
6	03/01/2022	0.95	0.85	0.99	1	₪ 111
7	29/03/2022	0.95	0.85	0.98	1	₪ 95
					ממוצע	₪ 92
סטיית תקן						₪ 10
ערך עליון						₪ 101.27
ערך תחתון						₪ 81.93
ממוצע בטווח ס. התקן						₪ 88
שיעור היוון - מסחר						6.9%
חודשים						12
מ״ר בנוי מסחר						₪ 15,363
מ״ר בנוי מסחר במעוגל						**₪ 15,400**

נתוני השוואה ממערכת מידע נדלן לשנת 2021								
מסד	תאריך עסקה	גוש/חלקה	כתובת	מחיר	שטח רשום	שנת בנייה	מספר קומות	
1	17/02/2019	6535-68	תור הזהב 2	1,100,000 ₪	48	1960	1	
4	22/07/2021	6533-2	שד' חן 5	3,555,555 ₪	147	1970	1	
3	29/06/2022	6527-264-5	אבן גבירול 16	800,000 ₪	43	1970	קרקע	
4	30/08/2021	6577-073-8	רביבים 10	1,325,000 ₪	32	1960	1	
5	19/06/2022	6663-267-20	אילנות 35	750,000 ₪	62	1994	1	

מסד	תאריך עסקה	מחיר למ"ר	התאמת מיקום	התאמת זמן	התאמת גודל	מ"ר מתואם	
1	17/02/2019	22,917 ₪	0.85	1.10	1	21,522 ₪	
2	22/07/2021	24,187 ₪	0.8	1.01	1.1	21,451 ₪	
3	29/06/2022	18,605 ₪	0.9	0.97	1	16,247 ₪	
ממוצע						19,740 ₪	
4	30/08/2021	41,406 ₪	1	1.00	1	41,551 ₪	
5	19/06/2022	12,097 ₪	1	0.97	1.05	12,338 ₪	
הערה :							
נתוני קיצון 5+4 לא הובאו בחשבון.							

לבקרה בלבד

חוזה מיום 01/01/2021					
גוש /חלקה	6527/220	רחוב	אבן שיפרוט 29	שטח במ"ר	40
דמ"ש/חודש	2,400 ₪	דמ"ש למ"ר	60 ₪	מטרת השכירות	אחסנה
התאמה למסחר (0.6)	100 ₪	התאמת מיקום	90 ₪	הת. זמן	93 ₪

ת.ב.ע	כתובת	טבלת איזון וחלוקה ללא הסכמת הבעלים	שמאי	שומה מיום	מועד קובע	מ"ר בנוי מסחר	מר"מ מסחר
הר/2295	כפר שמריהו		יעל הרון	13/02/2018	01/04/2017	20,000 ₪	10,000 ₪
504-0424937	מזרח		מנחם הלוי				

מקור	גו"ח	כתובת	שמאי	שומה מיום	מועד קובע	מר"מ מסחר
שומה מקיפה	6424/148	הקסם הרצליה	ארז כהן	09/03/2020	31/12/2019	10,000 ₪

מקור	גו"ח	כתובת	שמאי	שומה מיום	מועד קובע	מר"מ מסחר
שומה מכרעת	6588/68,67	רעננה - (416-0426395)	יהודה פלד	19/09/2021	28/11/2019	8,000 ₪

סיכום נתונים שנת 2021			
מקור	מ"ר בנוי	מקדם אקוו'	יחסי
שע"מ	19,740 ₪	0.5	9,870 ₪
מחירים מבוקשים	15,400 ₪	0.5	7,700 ₪
		1	17,570 ₪
			17,600 ₪

ניתוח נתונים		
מועד	31/03/2010	01/10/2021
מ״ר בנוי	₪ 8,500	₪ 17,600
התאמת מיקום במבנה	85%	85%
מ״ר בנוי מתואם	₪ 7,225	₪ 14,960
יזמות	0%	0%
עלות בניה	₪ 2,500	₪ 4,000
שווי שירוי לקרקע	₪ 4,725	₪ 10,960

11. <u>תחשיב השומה</u>:

תחשיב השומה		
	חלופה 1	חלופה 2
שטח הנכס	24.69	24.69
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,725	₪ 10,960
סה״כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 116,660	₪ 270,602
עלויות פיתוח	₪ 11,600	₪ 12,800
סה״כ שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע״מ	**₪ 105,000**	**₪ 258,000**

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, כריק ופנוי כדלהלן:

מועד קובע	תיאור החלופה	בסך	שווי במילים
31.03.2010	חלופה 1 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות בסיום החוזה הישן	₪ 105,000	מאה וחמישה אלף ₪
01.10.2021	חלופה 2 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות במועד מתן השומה	₪ 258,000	מאתיים חמישים ושמונה אלף ₪

הערכים הנקובים 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,
ענת שצמן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז
טל' 073-3923137 | פקס 073-3923136 |

<u>העתק</u>: גב׳ נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת״א, רמ״י. nuritpr@land.gov.il