תאריך:	י״ח כסלו תשפ״ג 12 דצמבר 2022
מס׳ אופק	44363
תיק רמ״י	מ52598198

לכבוד

המשיגים:
בעל הזכויות בנכס: יורשי המנוחים עצלן אליאס וג׳ינט ז״ל
באמצעות מר ארז כהן, שמאי מקרקעין
דוא״ל: erez@zc-eng.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב׳ נורית פרגל שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי תל אביב
דוא״ל: nuritpr@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

תת חלקה 2, חלקה 231 בגוש 6168, רחוב כצנלסון 117, גבעתיים

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30.06.2021 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ אורלי רפאל (להלן: ״**השמאית המחוזית**״), בעניין שווי זכות הבעלות בקרקע שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומות מטעם רשות מקרקעי ישראל שניתנו ביום 23.09.2018 ע״י שמאי המקרקעין מר יהודה פלד, וביום 05.07.2020 ע״י שמאי המקרקעין מר אמיר חופשי (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 06.10.2020 על ידי שמאי המקרקעין מר ארז כהן (להלן: ״**שמאי המשיגים**״).

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגים מיום 28.07.2021.

בתאריך 12.09.2021 ניתנה החלטתה של יו״ר ועדת ההשגות, על טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב עד ליום 03.10.2021.

1. מטרת ההחלטה:

1.1. אומדן מרכיב הקרקע בחלופות שווי כפי שיפורט להלן, ללא מע״מ וכולל פיתוח, זאת למטרת גביית דמי חכירה מהוונים ולצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג.

<u>חלופות השווי הנבחנות</u>:

1.2. **חלופה 1** - אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, לפי זכויות חוזיות לחנות, עבור שטח עיקרי בהיקף 32.56 מ״ר + גלריה 19.3 מ״ר.

1.3. **חלופה 2** - אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, בהתייחס לשימוש בפועל לחנות, עבור שטח עיקרי בהיקף 32.56 מ״ר + גלריה 46 מ״ר.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.

2. המועדים הקובעים:

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 – כמפורט בהחלטה בהשגה ראשונה.

3. ביקור בנכס:

ביום 02.10.2022 נערך ביקור על ידי מר אלדד חיימי, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה, וליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית, עם זאת מצאנו לנכון לציין את הנושאים הבאים:

5.1. החלטה זו דנה בשווי קרקע לתוספת גלריה ללא הרשאה, שאיננה בהכרח בעלת אפשרות לבניה בהתאם לתב"ע ו/או חוק התכנון והבנייה, ולפיכך ראוי להדגיש כי אין בהחלטה זו כדי לקבוע אפשרות שימוש חוקית בשטח הגלריה, כי אם לבחון את ההשפעה על השווי אילו ניתן היה להשתמש בנכס, בחלופות השונות, באופן חוקי.

5.2. כפי שפורט במטרת ההחלטה, הפערים הנבחנים הינם בין שתי חלופות, בגין תוספת בינוי שלא לפי חוזה החכירה לפי טענת רמ"י וזאת לשטח בינוי נוסף בגלריה, בהיקף של כ- 26.7 מ"ר (כ- 46 מ"ר גלריה בשימוש בפועל מול כ- 19.3 מ"ר גלריה לפי תשריט הבית המשותף).

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, וליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית. עם זאת, מצאנו לנכון לציין כי מדובר בשומה בשתי חלופות, האחת לפי זכויות חוזיות והשניה בהתאם לשימוש בפועל ללא הרשאה, הכל כמפורט במטרת ההחלטה.

[2] מועד זה לחלופה 1 בלבד.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים	השמאית המחוזית[3]
1	01.01.2012	₪ 318,000	₪ 280,718	₪ 333,196
1	01.01.2013	₪ 354,000	₪ 290,566	₪ 370,301
1	31.03.2013	₪ 354,000	₪ 280,225	₪ 370,301
1	01.01.2014	₪ 334,000	₪ 270,562	₪ 443,694
1	01.01.2015	₪ 508,000	₪ 340,684	₪ 506,818
1	01.01.2016	₪ 524,000	₪ 350,167	₪ 533,309
1	01.01.2017	₪ 620,000	₪ 380,911	₪ 637,677
1	01.01.2018	₪ 685,000	₪ 338,227	₪ 649,844
1	05.09.2018	₪ 685,000	₪ 359,608	₪ 649,844
1	01.01.2019	₪ 864,000	₪ 401,514	₪ 686,534
1	01.01.2020	₪ 864,000	₪ 377,755	₪ 703,956
1	30.03.2020	₪ 820,000	₪ 378,340	₪ 703,956
2	01.01.2012	₪ 403,000	₪ 309,766	₪ 417,501
2	01.01.2013	₪ 448,000	₪ 320,633	₪ 463,995
2	01.01.2014	₪ 423,000	₪ 298,559	₪ 555,957
2	01.01.2015	₪ 642,000	₪ 375,936	₪ 635,054
2	01.01.2016	₪ 662,000	₪ 386,401	₪ 668,248
2	01.01.2017	₪ 785,000	₪ 420,326	₪ 799,022
2	01.01.2018	₪ 866,000	₪ 373,225	₪ 814,268
2	05.09.2018	₪ 866,000	₪ 396,819	₪ 814,268
2	01.01.2019	₪ 1,093,000	₪ 443,061	₪ 860,241
2	01.01.2020	₪ 1,093,000	₪ 416,844	₪ 882,072
2	30.03.2020	₪ 1,037,000	₪ 417,489	₪ 882,072

[3] שווי כולל פיתוח, כפי העולה מפרק תחשיב השומה בהכרעת השמאית המחוזית

8. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות שבהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 השומה מבוססת על גישת ההשוואה לדמי שכירות לחנויות בסביבה, בהתאם למועד הקובע ותוך ביצוע התאמה למיקום ולגודל. ערכי דמי השכירות בוססו בעיקרם על פרסומי מודעות השכרה, שהוונו בהתאם לסקרי תשואה של השמאי הממשלתי למועדים הרלוונטיים ומהם בוצע חילוץ שווי מרכיב הקרקע / שווי מ"ר מבונה.

8.2 דמי השכירות המשולמים בנכס מושא השמאות פחותים באופן ניכר בהשוואה לדמי שכירות שהיו מקובלים נכון למועדים הקובעים, ולכן אלו לא הובאו בחשבון בקביעת השווי.

8.3 בהתייחס לחלק הנכס אשר מתחת לגלריה שנבנתה ללא הרשאה ואשר שטחו הונמך מכ- 4 מ' לכ- 2.4 מ' כתוצאה מבנית הגלריה, הובא בחשבון כי שוויו לפני ההנמכה ושוויו אחרי ההנמכה הינו ללא שינוי. כך ציינה השמאית המחוזית:

"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".

8.4 סיכום דמי השכירות השנתיים וערכי שווי מ"ר מבונה:

שנה	דמ"ש חודשיים למ"ר בש"ח	שווי מ"ר מבונה בש"ח
2020	143	16,677
2019	141	16,265
2018	139	15,396
2017	136	15,107
2016	125	12,635
2015	121	12,007
2014	113	10,512
2013	100	8,773
2012	95	7,894

9. טיעוני/ עמדת המשיגים:

9.1 <u>מקדם שטח החנות הממוקמת מתחת לקומת הגלריה:</u>

השמאית המחוזית לא הביאה בחשבון את שינוי הגובה בחלק החנות שהונמך מתחת לגלריה שנבנתה, ולא פירטה בקביעתה נימוק מקצועי, בגין קביעתה זו. יש להביא בחשבון מקדם 0.8 לשטח החנות שהונמך (כ- 2.4 מ') לעומת מקדם 1 במצב הקודם שבו שטח החנות הוא 4 מ'.

9.2 <u>חוסר ודאות בניתוח נתוני ההשוואה והתאמתם למיקום מושא השומה:</u>

השמאית המחוזית מבססת את השווי על דמי שכירות, כאשר מנתוני השכירות שהציגה לא ניתן לדעת איזו חנות כוללת או לא כוללת גלריה ואיזה גובה החנות. כמו כן גם מנתוני עסקאות מכר לא ניתן

להפיק מידע מספק בגין גלריות וגובה החנות.

כמו כן, לא ניתנו מקדמי התאמה מספקים בנוגע למיקום הנכס, בחלקו המזרחי של רחוב כצנלסון, שמאופיין בשימושי מסחר נחות כגון משרדי תיווך ומכוני קוסמטיקה, לעומת חלקו המערבי של הרחוב שמאופיין בשימושי מסחר מבוקשים כגון בתי קפה, מסעדות ופאבים.

9.3 <u>חוזה השכירות בנכס, ונתוני שווי נוספים:</u>

השמאית המחוזית לא הביאה בחשבון את חוזה השכירות בנכס, חוזה שכירות ומכר בנכס צמוד והחלטות שמאים מחוזיים בנכסים הקרובים לנכס הנישום. גם אם סבורה השמאית המחוזית כי חוזה השכירות של הנכס, אשר הוצג, מגלם שווי נמוך מהמקובל, יש להביא משקל לדמי השכירות בנכס הנישום[4].

בהתייחס לאמור בסעיף 9.2 לעיל טוען שמאי המשיגים כי יש לבסס השווי על חוזה השכירות של הנכס, חוזה שכירות ומכר של נכס סמוך והכרעות קודמות של שמאים מחוזיים בנכסים סמוכים.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

10.1 <u>מקדם שטח החנות הממוקמת מתחת לקומת הגלריה:</u>

בהתייחס לשינוי בגובה החנות מתחת לשטח הגלריה שנוסף, מ- 4 מ' ל-2.4 מ', טוען שמאי המשיבה כי השמאית המחוזית התייחסה לטענות המשיג. כמו כן טוען כי השמאית המחוזית הביאה בחשבון לעניין זה מקדמי התאמה לגלריה 0.5 ולגלריה נמוכה 0.4.

10.2 <u>חוסר ודאות בניתוח נתוני ההשוואה, והתאמתם למיקום מושא השומה:</u>

השמאית המחוזית הביאה בחשבון נתונים של דמ"ש מבוקשים, למועדים השונים, תוך מתן התאמות ביחס למחיר מבוקש, לגודל ולמיקום, הכולל גם אבחנה למיקום ברחוב. כמו כן בוצע היוון לפי שיעורים מתואמים למועד, בהתאם לסקרי השמאי הממשלתי הרלוונטיים.

10.3 <u>חוזה השכירות בנכס:</u>

חוזה השכירות בנכס נבחן ע"י השמאית המחוזית ונמצא כלא רלוונטי, בשל פערים משמעותיים בין דמי השכירות בהתאם לחוזה לבין דמי השכירות לכל מועד כפי שהוערכו על ידה.

[4] כתימוכין הוצג פס"ד עמ"נ (מרכז) 37365-02-11 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>מקדם שטח החנות הממוקמת מתחת לקומת הגלריה:</u>

מעיון בהכרעת השמאית המחוזית עולה כי אכן לא נקבע כל הבדל בשווי בין חלק מהחנות בקומת הקרקע שגובהו <u>לפני</u> בנית הגלריה היה כ- 4 מ', לבין שוויו <u>לאחר</u> בנית הגלריה כשגובהו 2.4 מ' בלבד. האמור איננו סביר והרי ברור כי חנות בגובה 4 מ', אם לשימוש הגובה כאזור קירות לתצוגה, למעבר מערכות, לעיצוב החנות או לתחושת המשתמש בה, עולה בשווייה ובסבירות גם בדמי השכירות בה, על חנות בגובה 2.4 מ', שהינו גובה מתחת לחנות סבירה.

בהתייחס למקדם שקבע המשיג, 0.8 למ"ר <u>מבונה</u>, בשטח המונמך בקומת הקרקע שמתחת לגלריה, מדובר במקדם סביר, המבטא כ- 10% - 15%, הפרש משווי בנוי, והוועדה מאמצת אותו.

11.2 <u>חוסר ודאות בניתוח נתוני ההשוואה, והתאמתם למיקום מושא השומה:</u>

השמאית המחוזית אכן ביססה את השווי על היצע דמי שכירות, מאתרי פרסום שונים, תוך הסבר שגישה זו מנטרלת זכויות נוספות ו/או פוטנציאל בבניה וותיקה.
יצוין כי בשומתה נסקרו 48 נתונים, ממועדים שונים ולשטחים שונים בטווח שבין כ- 15 מ"ר לכ-35 מ"ר, מלבד מספר חריגים, תוך מתן מקדמי התאמה למחיר ביקוש, למיקום ולגודל, המהווה להבנתנו ועל פניו, מידע נרחב מספיק בכדי לתקן סטיות, יחד עם ניתוח התאמות סביר, שיחד מספקים תמונה ברורה לצורך קביעת דמי השכירות המתואמים הסבירים, שהיו מתקבלים במושא ההחלטה במועדים הקובעים.

כמו כן ולעניין התאמה בלתי מספקת למיקום כפי שנטען ע"י שמאי המשיגים, הנ"ל נבחן על ידינו ונמצא כי התאמת המיקום הינה בטווח שמאי סביר, הן ביחס לבחינה פרטנית את מיקום נתוני ההשוואה והן בהתייחס לכך שמניתוח שערכנו למידע ההשוואות שהעמידה השמאית המחוזית, עולה כי ניתנה הפחתה ממוצעת של כ- 5.5% במקרקעין מושא החלטה זו, ביחס לערכי שכירות <u>ממוצעים</u> ברחוב, כאשר נתוני ההשוואה כוללים בין היתר גם נכסים סמוכים ודומים למושא ההחלטה כפי שבחנו בביקור מחוץ לנכסי ההשוואה באופן פרטני.

אומנם כפי שטוען שמאי המשיגים, מידע זה אינו מאפשר לנתח הימצאות גלריות בנכסים השונים, אך יותר סביר להניח שאם חלק מהנכסים אכן כוללים גלריה, הרי ששטחה כלול בשטחים המוצגים במידע היצע המפורסם ע"י המשכיר, או לכל הפחות היה מציין המשכיר כי בנוסף לשטח ההשכרה ישנו שטח גלריה. משמעות הדבר היא כי ככל וישנן גלריות בחלק מהנכסים, הרי שדמי השכירות המתואמים (אקוו') גבוהים עוד יותר מאלו שקבעה השמאית המחוזית. כמו כן ובהתייחס לסיור החוץ שערכנו בסמוך לבניינים בהם מצויים נכסי ההשוואה, אכן עולה כי לפחות בחלקם - כשליש מנכסי ההשוואה שהוצגו - ישנה גלריה וייתכן, אך לא הכרחי, שכך גם בנכסי ההשוואה שהוצגו (יוער כי יש מספר חנויות בכל בניין ובשל כך אין מידע מספק לזיהוי חד ערכי של נכסי ההשוואה).

בנוסף לאמור לעיל ולמרות שהשמאית המחוזית ציינה במידע ההיצע כי שטחי המושכרים השונים הינם נטו, הרי שלא קיים מידע המעיד על כך ואף יותר סביר להניח, בהתייחס גם למקובל בנכסי מסחר בחזיתות מסחריות, וגם לכך שהמידע פורסם ע"י משכירי נכסים, כי אלו שטחי מעטפת ולא שטחי נטו.

בהתייחס לכל האמור לעיל אנו בדעה כי ניתן להשתמש בניתוח דמי השכירות שבוצע ע"י השמאית המחוזית, כבסיס לניתוח שווי הקרקע באמצעות היוון דמי השכירות וחילוץ שווי הקרקע, אף שאיננו מספק לבדו ושעשוי ליצור עיוותים. לפיכך וכפי שיפורט להלן, בוצעה השוואה גם למספר עסקאות מכר רלוונטיות כפי שאותרו על ידינו.

11.3 <u>חוזה השכירות בנכס, ונתוני שווי נוספים:</u>

<u>חוזה השכירות בנכס הנדון</u>: המדובר בחוזה שכירות ארוך טווח[5] אשר נחתם בסוף שנת 2012, שעל בסיסו מתקף שמאי המשיגים את דמי השכירות הריאליים לכאורה, בכל מועד קובע, על פני תקופה של כ-8 שנים.

לדעתנו, חוזה שכירות מעיקרו יכול לשקף שווי שוק במקורב לתקופה מקורבת של כשלוש עד ארבע שנים, שלאחריה, ייתכן, אם כי לא הכרחי, כי מנגנוני החוזה וסיכום במועד וותיק יחסית יוצרים עיוות בין סיכום הדברים בחוזה לבין שווי השוק, אילו היה מושכר הנכס מחדש במועד הנבחן.

השמאית המחוזית בהכרעתה בהשגה הראשונה ציינה כי: *"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".*

עם זאת, ומעיון במידע כעולה משומת המשיגים אל מול שומת השמאית המחוזית, עולה כי בעוד שמאי המשיגים השתמש בנתוני חוזה השכירות <u>כלא כוללים</u> מע"מ, השמאית המחוזית העריכה כי המדובר בסכומים <u>הכוללים מע"מ</u> ומשכך הפחיתה מסכומי החוזה את שיעור המע"מ, דבר שבבסיסו יצר פער של 17%-18% בין מה שטען שמאי המשיגים ששולם לבין מה שטענה השמאית המחוזית ששולם.

יוער כי מעיון בהעתק חוזה השכירות שעמד לפני הוועדה, לא מצאנו התייחסות מפורשת בחוזה לעניין רכיב המע"מ, אך סביר להניח כי לתשלום זה נוסף מרכיב מע"מ כמקובל, כפי שעולה גם מניתוח חוזה השכירות שנערך ע"י שמאי המשיגים עצמו.

בנוסף לאמור לעיל, הרי שהשמאית המחוזית טענה לפער אף גדול בהרבה וזאת כפי שעולה מבדיקתנו את התחשיב שערכה, הן בשל ערכי שווי גבוהים יותר שקבעה, הן בהתייחס לשטח האקוו' אותו קבעה השמאית המחוזית לנכס מושא ההחלטה (שכן חישבה שטח אקוו' גדול יותר משמאי המשיגים ומשכך הגיעה למחיר שכירות נמוך יותר שמשולם לכאורה לכל מ"ר).

בהתייחס לאמור לעיל, אנו בדעה כי יש להביא בחשבון את חוזה השכירות, לפחות במשקל מסוים, **ככל שערכיו אכן סבירים ביחס לשוק**, דבר שנבחן על ידינו ויוצג להלן לאחר בירור שאר טענות המשיג והשפעתן על השווי.

<u>חוזה שכירות ומכר בנכס צמוד והכרעות שמאים מחוזיים</u>: בהתאם לטענת שמאי המשיגים, כי לא נבחנו ההשוואות האמורות, בחנו את עסקת השכירות והמכר ואת ממצאי הכרעות השמאים המחוזיים שציין, כפי שיפורט להלן לאחר בירור שאר טענות המשיג והשפעתן על השווי.

[5] החל מיום 31.10.12 וכלה ביום 01.11.2014, ובנוסף 8 תקופות אופציה להארכת תקופת השכירות, בנות שנה אחת בכל תקופה, למטרת ניהול עסק של מרפאה ומעבדה לשיניים על כל הנלווה לכך.

11.4 **מידע ההשוואות שצוין לעיל כדורש בחינה, הצגתו וניתוחו[6]:**

11.4.1 ניתוח הסכם השכירות החל על הנכס הנדון:

דמי"ש חודשיים נכון ליום 01.01.2012 : כ- 3,395 ₪.

שטח אקווי מתואם של הנכס הנדון : כ- 46.38 מ"ר[7] (בהתייחס לכך שלמיטב הבנתנו הנכס הושכר במצבו כפי שהוגדר בחלופה 2).

דמי"ש חודשיים למ"ר : כ- 73 ₪ למ"ר נטו אקווי, לשנת 2012.

שווי מ"ר אקווי בנוי : כ- 11,500 ₪.

ובחילוץ מרכיב הקרקע, באמצעות הפחתת יזמות בשיעור של 15%, ועלות בניה בסך של כ- 4,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם כ- 6,000 ₪, למועד קובע 01.2012.

11.4.2 ניתוח עסקת מכר - ת"ח 6 הממוקמת ברחוב כצנלסון 117, שבו ממוקם מושא ההחלטה:

ת"ח 6, המהווה משרד בשטח רשום של 26.23 מ"ר, הממוקמת בקומת הביניים (שהיא קומת הגלריות), בעורף החנויות וללא חזית לרחוב, נמכרה ביום 08.01.2017, תמורת 585,000 ₪, המבטאים כ- 22,300 ₪ למ"ר בנוי, ובחילוץ מרכיב הקרקע, מתקבל סך של כ- 15,400 ₪ למ"ר מבונה, בייעוד למשרד, למועד 01.2017. יוער כי המדובר בעסקה קיצונית ביחס למכלול הנתונים אשר עמדו לפנינו.

11.4.3 נתוני השוואה במבנה הסמוך – רחוב כצנלסון 119:

ניתוח חוזה שכירות בלתי מוגנת ת"ח 1 – מיום 09.12.2011:

דמי"ש חודשיים נכון ליום 01.01.2012: כ- 3,500 ₪.

שטח אקווי מתואם של הנכס (ראו פרוט מטה, בניתוח עסקת ההשוואה משנת 2016): כ- 36.3 מ"ר.

דמי"ש חודשיים למ"ר : כ- 96.5 ₪ למ"ר נטו אקווי, לשנת 2012.

שווי מ"ר אקווי בנוי : כ- 14,500 ₪.

ובחילוץ מרכיב הקרקע, באמצעות הפחתת יזמות בשיעור של 15%, ועלות בניה בסך של כ- 4,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם כ- 8,600 ₪, למועד קובע 01.2012. גבוה מזה שהתקבל במועד זה ע"י השמאית המחוזית.

ניתוח עסקת מכר - ת"ח 1 – מיום 27.11.2016:

ת"ח 1, המהווה חנות חזיתית, ובבניין בעל אופי כללי דומה, נמכרה לפי דיווח למיסוי מקרקעין ביום 27.11.2016, תמורת סך של 610,000 ₪.

שטח הנכס לפי תשריט הבית המשותף הינו 32.5 מ"ר ובנוסף הוא כולל גלריה בשטח כ- 11 מ"ר, המצויה בחלקה העורפי של החנות.

גובה החנות בשטח כ- 21.5 מ"ר מתוך החנות שללא גלריה הינו כ- 5.3 מ' והיתרה מתחת לגלריה, כ- 11 מ"ר, בגובה כ- 2.9 מ'.

בהתאמה לגובה חנות מתחת לגלריה במקדם 0.85 (2.9 מ' ולא 2.4 מ' כפי שבמושא ההחלטה) ולגלריה במקדם 0.5 (גובה גלריה כ-2.1 עד 2.2 מ'), מתקבל שטח אקווי מתואם של כ- 36.3 מ"ר, כ- 16,800 ₪ למ"ר בנוי אקווי מתואם.

---

[6] בניתוח הנתונים הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 15% ועלות בנייה בסך של כ – 4,000 ₪, כפי שנקבע גם בשומות הצדדים.

[7] 46.38 מ"ר = 26.7 מ"ר גלריה מעל חנות * 0.4 + 19.3 מ"ר גלריה מעל קולונדה * 0.5 + 32.56 מ"ר חנות נמוכה * 0.8

בחילוץ מרכיב הקרקע, באמצעות הפחתת יזמות בשיעור של 15%, ועלות בניה בסך של כ- 4,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה מתואם כ- 10,600 ₪, למועד קובע 2016.

לפי שומת ההשגה הראשונה נקבע שווי מ״ר מבונה למועד 01.2017 בסך של 8,693 ₪, ובהכרעת השמאית המחוזית לסך של 12,635 ₪.

בהתייחס לעסקת השכירות בנכס זה, שנתוניה הוצגו ע״י שמאי המשיגים, עולה כי דמי השכירות שהציג, כ- 3,800 ₪ לחודש למועד הסכם המכר, משקפים תשואה בשיעור שנתי של כ- 7.5%, כפי שציין גם שמאי המשיגים. עוד יצוין כי שכ״ד זה ביחס לשטח הנכס האקוו׳ המתואם, מבטא דמ״ש חודשיים בסך של כ- 105 ₪ למ״ר למועד 2016, ביחס ל-125 ₪ למ״ר כפי שקבעה השמאית המחוזית כדמי שכירות למועד זה, דהיינו פער של כ- 20%.

לעניין טענת שמאי המשיגים כי לפי ידיעתו, נכס זה כולל קומת גלריה בשטח של כ- 31.5 מ״ר ולא כפי העולה מרישום הבית המשותף – ראשית, ועיקר, נציין כי טענתו זו לא הוכחה ו/או גובתה במסמכים כלשהם. שנית, נציין כי ככל שקיים שטח גלריה נוסף סביר להניח כי מדובר בשטח שנבנה ללא היתר כדין. לאור האמור, ניתוח העסקה נערך ע״י הוועדה בהתאם לעולה ממסמכי תיק הבית המשותף כאמור. נציין, כי גם אם נביא בחשבון שטח אקוו׳ הכולל גלריה בשטח מלא מעל שטח החנות, אשר נבנתה ללא היתר כדין, המסקנה לשווי מ״ר מבונה, כפי הנראה, לא תשתנה משמעותית[8].

<u>ניתוח עסקת מכר – ת״ח 3 – מיום 27.12.2020</u>:

תת״ח 3, מהווה חנות <u>חזיתית</u> שנמכרה לפי דיווח למיסוי מקרקעין ביום 27.12.2020, תמורת סך של 547,000 ₪. שטח החנות לפי תשריט הבית המשותף הינו 27.5 מ״ר, בנוסף גלריה בשטח של כ- 9.5 מ״ר, המצויה בחלקה העורפי של החנות.

גובה החנות בשטח כ- 18 מ״ר מתוך החנות שללא גלריה הינו כ- 5.3 מ׳, והיתרה מתחת לגלריה, כ- 9.5 מ״ר, בגובה כ- 2.9 מ׳.

בהתאמה לגובה חנות מתחת לגלריה במקדם 0.85 (2.9 מ׳ ולא 2.4 מ׳ כפי שבמושא ההחלטה), ולגלריה במקדם 0.5 (גובה גלריה כ-2.1 עד 2.2 מ׳), מתקבל שטח חנות של כ- 30.8 מ״ר אקוו׳ מתואם, כ- 17,750 ₪ למ״ר בנוי אקוו׳ מתואם.

בחילוץ מרכיב הקרקע, מתקבל שווי מ״ר מבונה אקוו׳ מתואם, בסך של כ- 11,450 ₪, למועד <u>2020</u>.

<u>הכרעות קודמות בהשגה ראשונה</u>:

לאחר שבחנו את ההכרעות בהשגה ראשונה אליהן הפנה שמאי המשיגים, מצאנו כי ההחלטה הרלוונטית לענייננו היא זו שניתנה ע״י השמאית המחוזית הגב׳ אהובה גלעד, בקשר לחנות עורפית הממוקמת ברחוב כצנלסון 119 (לגביו נותח גם על ידי הוועדה מסד נתונים נרחב יחסית).

שווי מ״ר בנוי במסחר <u>חזיתי</u> נקבע בהכרעת השמאית המחוזית לסך של 17,784 ₪ למ״ר, לשנת <u>2016</u>.

בניכוי 15% יזמות ועלויות בניה בסך של כ- 4,000 ₪ (כפי שקבעה השמאית המחוזית שם בחילוץ מרכיב הקרקע של החנות העורפית), מתקבל שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וכולל פיתוח בסך של כ- 11,500 ₪, למועד קובע <u>01.2016</u>.

בהתייחס להחלטת השמאית המחוזית שלעיל ערכי השווי שנקבעו בהכרעתה של השמאית המחוזית גלעד, גבוהים בכ- 8% מהמסקנה העולה מניתוח עסקת המכר שנערכה ברחוב כצנלסון 119 במהלך

[8] וזאת לאור השווי המופחת של קומת גלריה שבנויה ללא היתר, והפחתה בשווי קומת הקרקע שהונמכה כתוצאה מבניית הגלרייה.

שנת 2016, ונמוכים מערכי השווי שקבעה השמאית המחוזית במקרה דנן בכ- 10% (למועד הרלוונטי בשנת 2016).

11.4.4 מידע אודות עסקאות מכר רלוונטיות נוספות שאותר ע"י הוועדה בתקופת המועדים הקובעים:

מכר חנויות ברחוב כצנלסון 126-124 (גו"ח 6168/225):

תת"ח 1, חנות עורפית ללא חזית לרחוב, בשטח רשום של 12 מ"ר, נמכרה ביום 30.05.2013 תמורת 150,000 ₪, כ- 12,500 ₪ למ"ר בנוי ולאחר חילוץ, מתקבל סך של כ- 6,869 ₪ למ"ר מבונה. בהתאמה למושא ההחלטה, המהווה חנות חזיתית מחד ובשטח גדול יותר מאידך, אנו בדעה כי השווי שנקבע בשומת השמאית המחוזית למועד זה, בסך של כ- 8,775 ₪ הנו סביר.

מכר חנויות ברחוב כצנלסון 125-123:

ביום 11.01.2021 דווח כי נמכרה תת"ח 2 בגו"ח 6168/360. מהתחקות אחר המידע הקשור בעסקה זו, עולה כי בסבירות גבוהה המדובר במכר של תת"ח 2, 3 ו-4 יחדיו, בשטח רשום כולל של 67.16 מ"ר, הממוקמות בקומת קרקע ללא קומת גלריה, תמורת 1,350,000 ₪, המבטאים כ- 20,100 ₪ למ"ר בנוי. בחילוץ מרכיב הקרקע, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 13,500 ₪, למועד 01.2021.

11.5 **סיכום ומסקנות – ערכי השווי למועדים השונים וקביעת שטח אקוו' בחלופות השונות:**

11.5.1 בהתייחס לכל האמור לעיל ולניתוח ההשוואתי כעולה מסעיף 11.4 לעיל, הוועדה מחליטה כדלקמן:

לקבל את ערכי השווי כפי שקבעה השמאית המחוזית לשנים 2012-2013, בסך של כ- 7,895 ₪ וכ- 8,775 ₪ בהתאמה, זאת הן על בסיס ניתוח נתוני דמי השכירות בנכס הנדון ובנכס הסמוך לו (אליהם הפנה שמאי המשיגים), וניתוח עסקת המכר שנערכה ביום 30.05.2013, לחנות עורפית ברחוב כצנלסון 126-124.

לקבוע את ערכי השווי לשנים 2014-2016, בסך של 9,500 ₪, 10,500 ₪ ו- 11,250 ₪, בהתאמה, זאת על בסיס ניתוח עסקת המכר בת"ח 1 ברח' כצנלסון 119 מיום 27.11.2016, העולה מהכרעה קודמת שניתנה בהשגה ראשונה ברחוב כצנלסון 119 הצמוד למבנה בו ממוקם הנכס הנדון, ובחינת סבירות התוצאה ביחס למכלול הנתונים שעמדו לפנינו.

לקבוע את ערכי השווי לשנים 2017-2020, בסך של 11,750 ₪, 12,500 ₪ ו- 13,500 ₪ בהתאמה (בשנים 2019-2020 השווי נותר ללא שינוי), זאת על בסיס ניתוח עסקת המכר בתת חלקה 1 ברח' כצנלסון 119 מיום 27.11.2016, ניתוח נתונים שהוצגו בהכרעה קודמת בהשגה ראשונה שניתנה ע"י השמאית המחוזית אהובה גלעד, עסקת המכר שנערכה ברח' כצנלסון 125-123 מיום 11.01.2021, עסקת המכר שנערכה בת"ח 3 ברח' כצנלסון 119 מיום 27.12.2020, ובחינת סבירות התוצאה ביחס למכלול הנתונים שעמדו לפנינו.

להלן ריכוז ערכי השווי שנקבעו ע"י הוועדה בהתאם לאמור לעיל:

המועד הקובע	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח
2012	₪ 7,895
2013	₪ 8,775
2014	₪ 9,500
2015	₪ 10,500
2016	₪ 11,250
2017	₪ 11,750
2018	₪ 12,500
2019	₪ 13,500
2020	₪ 13,500

11.5.2 חישוב שטח אקוו':

חלופה 1:

26.7 מ"ר בקומת הקרקע בגובה מלא במקדם 1 + 5.86 מ"ר בקומת הקרקע בגובה 2.4 מ' במקדם 0.8 + גלריה בשטח של 19.3 מ"ר במקדם 0.5, **סה"כ 41.03 מ"ר אקוו' מתואם.**

חלופה 2:

32.56 מ"ר בקומת הקרקע בגובה 2.4 מטר במקדם 0.8 + גלריה בשטח של 19.3 מ"ר במקדם 0.5 + גלריה בשטח של 26.7 מ"ר במקדם 0.4, **סה"כ 46.38 מ"ר אקוו' מתואם**.

12. תחשיב:

להלן תחשיב השווי לשתי החלופות במועדים הרלוונטיים:

המועד הקובע	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	שווי לחלופה 1 (במעוגל)	שווי חלופה 2 (במעוגל)
01.01.2012	₪ 7,895	₪ 323,930	₪ 366,170
01.01.2013	₪ 8,775	₪ 360,038	₪ 406,985
31.03.2013	₪ 8,775	₪ 360,028	----------[9]
01.01.2014	₪ 9,500	₪ 389,785	₪ 440,610
01.01.2015	₪ 10,500	₪ 430,730	₪ 486,990
01.01.2016	₪ 11,250	₪ 461,587	₪ 521,775
01.01.2017	₪ 11,750	₪ 482,102	₪ 544,965
01.01.2018	₪ 12,500	₪ 512,875	₪ 579,750
05.09.2018	₪ 12,500	₪ 512,875	₪ 579,750
01.01.2019	₪ 13,500	₪ 553,905	₪ 626,130
01.01.2020	₪ 13,500	₪ 553,905	₪ 626,130
30.03.2020	₪ 13,500	₪ 553,905	₪ 626,130

[9] שווי למועד זה נתבקש רק לחלופה א.

13. <u>החלטה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות של הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח ולא כולל מע"מ, למועדים קובעים השונים כדלקמן:

המועד הקובע	חלופה 1 (במעוגל)	חלופה 2 (במעוגל)
01.01.2012	₪ 323,930	₪ 366,170
01.01.2013	₪ 360,038	₪ 406,985
31.03.2013	₪ 360,038	----------[10]
01.01.2014	₪ 389,785	₪ 440,610
01.01.2015	₪ 430,815	₪ 486,990
01.01.2016	₪ 461,587	₪ 521,775
01.01.2017	₪ 482,102	₪ 544,965
01.01.2018	₪ 512,875	₪ 579,750
05.09.2018	₪ 512,875	₪ 579,750
01.01.2019	₪ 553,905	₪ 626,130
01.01.2020	₪ 553,905	₪ 626,130
30.03.2020	₪ 553,905	₪ 626,130

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד מיכל כהן	אלדד חיימי
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

[10] שווי למועד זה נתבקש רק לחלופה 1.