

תאריך עברי : ב' אדר, תשע"ז
תאריך לועזי : 28 פברואר, 2017
מס' תיק רמ"י : 52746003מ
מספרינו (אופק) : 28183
לקביעת שכ"ט : 6.12 יח' שומה

לכבוד :

מר דוד רום	מר אייל שיחור	מר ערן זילבורג
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	צוות לקידום עסקות מגורים
רח' יחיעם 10, פתח תקווה	רח' סוקולוב 20, רמת השרון	ותעסוקה, מרחב עסקי ת"א, רמ"י
office@romdavid.com	eshihor@bezegint.net	eranz@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304

תת חלקה 25 חלקה 789 בגוש 6636, הדר יוסף 10, תל אביב

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניות רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלו ביום 6/6/2016, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות המלאות לפי זכויות חוזיות זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים- יובל חכירה, בחלופות כדלקמן:
 - א. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למועד קובע 31/03/2010 (להלן: "חלופה א").
 - ב. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למועד קובע 28/10/2015 (להלן: "חלופה ב").
- 1.2. השומות מטעם רמ"י נערכו ע"י שמאי המקרקעין מר אייל שיחור ביום 24/11/2015 – להלן: "המשיב"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות ה"ה רינה חי באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מיום 14/02/2016 – להלן: "המשיג".
- 1.3. ביום 01/09/2016 הועברה תגובת המשיב להשגה.
ביום 18/09/2016 הועברה תגובת המשיג לתגובה הנ"ל.
- 1.4. לבקשת המשיג לא התקיים דיון בתיק. הודעה על הכרעה ללא דיון נשלחה לצדדים בתאריך 04/08/2016, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 04/09/2016.
- 1.5. הצדדים חלוקים בנושא גישת השומה, עסקאות ההשוואה ומיקומן.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6636.
חלקה:	789 (חלק).
תת חלקה:	25.
שטח החלקה ¹ :	26.60 מ"ר.
מהות הנכס:	קרקע למסחר.
כתובת עירונית:	הדר יוסף 10, תל אביב.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

31/03/2010 ו- 28/10/2015.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 31/01/2017 על ידי גב' חלי שלסקי כהן, מתמחה במשרדנו וע"י הח"מ ביום 26/2/2017.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של חנות הממוקמות במרכז מסחרי ברחוב הדר יוסף 10, בשכונת הדר יוסף בתל אביב.

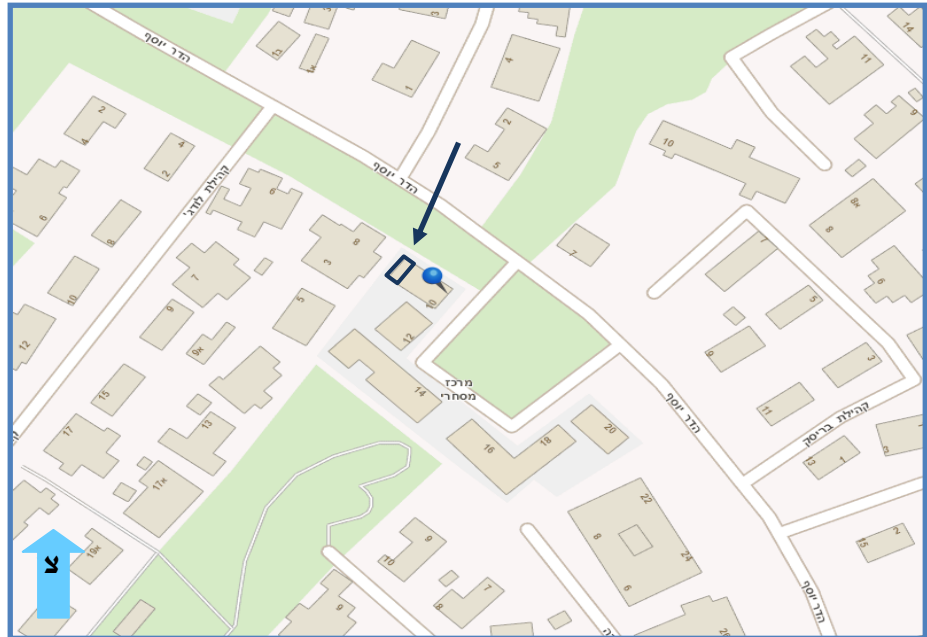
6.1. הסביבה:

שכונת הדר יוסף ממוקמת בצפון מזרח תל אביב, משתרעת ממערב לרחוב פנחס רוזן ומצפון לרחוב בכור שלום שטרית. השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה, בנייה ותיקה לצד בנייה חדשה.

הפיתוח הסביבתי ביישוב מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תשתיות עירוניות תאורה וכו'.

¹ בהתאם לתשריט בית משותף מיום 18/10/1987

תרשים סביבת הנכס:



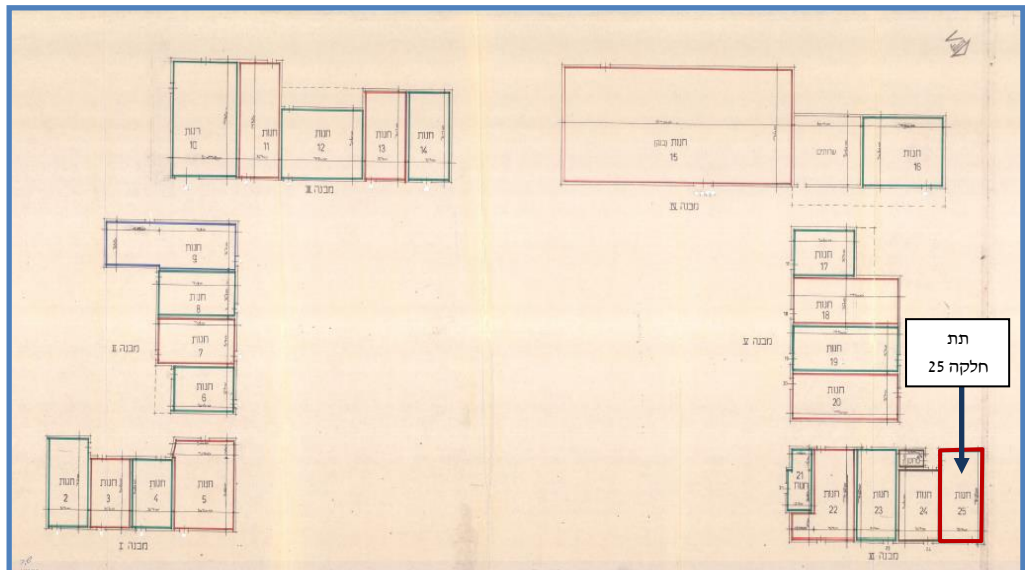
6.2. הנכס:

הנכס נשוא השומה מהווה חנות הממוקמת במרכז מסחרי ותיק, חד קומתי, הבנוי בצורת "ח" ובמרכזו שטחים מגוננים ומפרצי חניה. הנכס ידוע כתת חלקה 25, חלק מחלקה 789 בגוש 6636, בשטח של 26.6 מ"ר. בהתאם לתשריט בית משותף, החנות הנישומה ממוקמת בפינה הצפון מערבית של המרכז המסחרי, משמשת כמספרה וחזיתה פונה לרחוב הדר יוסף. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה ולא נראה כי ישנה מצוקת חניה באזור.

חזית הנכס



מיקום הנכס ע"ג חלק מתשריט בית משותף



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 28/02/2017, עולים פרטי הרישום הבאים:

- זיהוי ומיקום: גוש 6636 חלקה 789 תת חלקה 25; רשות מקומית – עיריית תל אביב- יפו.
- (לשכת רישום מקרקעין – תל אביב- יפו).
- שטח רשום: 26.60 מ"ר.
- בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

8. המצב תכנוני :

8.1. בהתאם למידע תכנוני מאתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, מושא השומה כלולים, בין היתר, במסגרת תב"ע כדלקמן :

מס' תכנית	י.פ.	תאריך תוקף	מהות התכנית
"ל"	278	19/02/1953	קביעת ייעודי קרקע.
254	526	26/11/1953	חלוקת חלקות לצרכי שיכון ציבורי. תכנית קביעת ייעודי קרקע הדר יוסף.
3/02/12		19/07/1983	אזור מסחרי הדר יוסף.
2204	3240	22/08/1985	תוספת בניה- שינוי לתכנית 254.
תא/3954	6813	12/06/2014	מיסוד והסדרה של תהליך הקמה ופירוק של סוככים עונתיים בבתי עסק ברחבי העיר.
תא/5000	7407	22/12/2016	<ul style="list-style-type: none"> קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות. קביעת אזורי הייעוד והגדרת השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי :

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה :

ייעוד	:	אזור מסחרי.
מספר קומות מקסי'	:	4.
אחוזי בניה	:	100% (25% בכל קומה).
מרתף (בהתאם לתכנית "ע1")	:	4 קומות מרתף, בתכנית של עד 80% משטח המגרש.

9. שומות ועמדות הצדדים :

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה :

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

חלופה	המשיבה	המשיג
חלופה א'- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למועד קובע 31/03/2010	₪ 689,000	₪ 306,000
חלופה ב'- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למועד קובע 28/10/2015	₪ 795,000	₪ 356,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי מטעם המשיבה על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ. נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הינם עסקאות מכר לנכסים מסחריים בנויים ממרכזים מסחריים בסביבת הנכס לשנת 2010 בחלופה א' ולשנת 2013 בחלופה ב' כדלקמן²:

- **בחלופה א'-** מניתוח 2 עסקאות השוואה של חנויות בשטח 25-34 מ"ר במרכז מסחרי הדר יוסף, שנערכו בשנת 2010 מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ- 40,000 ₪. לאחר ניכוי יזמות (15%), עלות בניה והוצאות פיתוח התקבל שווי של **30,863 ₪/מ"ר מבונה**. בנוסף הסתמך שמאי המשיבה על החלטה בעיון חוזר, מיום 15/03/2015, לגבי חנות במרכז המסחרי המשני ברחוב הדר יוסף, שנערכה ע"י השמאית אטל ריינס לתאריך 01/11/2011, בה נקבע שווי מ"ר מבונה של **21,103 ₪**. עוד ציין השמאי כי נכס זה נחות בכ-25% מהנכס הנישום בחוות דעתו. בהתאם לנתונים לעיל קבע השמאי שווי של **26,000 ₪/מ"ר מבונה**, זאת ללא מתן הסבר מפורט על אופן הגעתו לערכי השווי.
- **בחלופה ב'-** מניתוח 2 עסקאות השוואה של חנויות בשטח 26 מ"ר במרכז מסחרי הדר יוסף, שנערכו בשנת 2013 מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ- 42,000 ₪. לאחר ניכוי יזמות (15%), עלות בניה והוצאות פיתוח התקבל שווי של **32,572 ₪/מ"ר מבונה**. בנוסף הסתמך שמאי המשיבה על החלטה בעיון חוזר, מיום 26/02/2015, לגבי חנות במרכז מסחרי ברחוב הדר יוסף, שנערכה ע"י השמאית אטל ריינס לתאריך 30/03/2014, בה נקבע שווי מ"ר מבונה של **28,731 ₪**. בהתאם לנתונים לעיל קבע השמאי שווי של **30,000 ₪/מ"ר מבונה**, זאת ללא מתן הסבר מפורט על אופן הגעתו לערכי השווי.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הוצאות פיתוח- 420 ₪/מ"ר בחלופה א' ו- 450 ₪/מ"ר בחלופה ב', בהתאם לתעריפים הריאליים של עיריית ת"א.
- עלויות בניה- 3,500 ₪/מ"ר.

9.2.3. תחשיב השומה:

<u>תחשיב חלופה 2</u>	
26.5	שטח החנות לשומה
30000	שווי מ"ר מבונה
795000	שווי הנכס ללא מע"מ ופיתוח

<u>תחשיב חלופה 1</u>	
26.5	שטח החנות לשומה
26000	שווי מ"ר מבונה
689000	שווי הנכס ללא מע"מ ופיתוח

² ליתר פירוט ראה עמ' 4 לשומת המשיבה.

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה העקיפה לנכסים בנויים מחוץ למתחם הנדון בשילוב גישת היוון ההכנסות משכירות המשולמים בנכס נשוא השומה. להלן הנתונים בשומת המשיג³:

בחלופה א':

- מניתוח 3 עסקאות מכר לנכסים דומים בסביבה בשטח של 66-15 מ"ר משנת 2009 ולאחר התאמה למיקום עולה שווי מ"ר בנוי ממוצע של 17,225 ₪. לאחר ניכוי יזמות (15%), עלות בניה והוצאות פיתוח מתקבל שווי של **10,728 ₪/מ"ר מבונה**.
- השמאי הסתמך על חוזה שכירות בנכס נשוא השומה מיום 04/03/2010, לפיו דמי השכירות החודשיים הינם 4,000 ₪ בחודש (ללא מע"מ). מהיוון דמ"ש לצמיתות מתקבל שווי מ"ר בנוי של 21,230 ₪. לאחר ניכוי יזמות (15%), עלות בניה והוצאות פיתוח מתקבל שווי של **14,210 ₪/מ"ר מבונה**.
- משקלול שתי הגישות שלעיל, תוך מתן משקל של 0.4 לגישת ההשוואה העקיפה ו-0.6 לגישת היוון ההכנסות ולאחר הפחתה למושעא מתקבל שווי של **11,500 ₪/מ"ר מבונה** לחישוב השווי בחלופה א'.

בחלופה ב':

- מניתוח עסקת מכר לנכס בנוי בסביבה, בשטח של 50 מ"ר משנת 2014 ולאחר התאמה למיקום עולה שווי מ"ר בנוי של 17,430 ₪. לאחר ניכוי יזמות (15%), עלות בניה והוצאות פיתוח מתקבל שווי של **10,907 ₪/מ"ר מבונה**.
- מניתוח 4 נתוני היצע מאתר יד2 מינואר 2016 לנכסים מסחריים בשטח של 400-32 מ"ר ולאחר הפחתה למו"מ מתקבל מחיר ממוצע למ"ר 126 ₪ ובהיוון לצמיתות מתקבל שווי של 19,885 ₪/מ"ר בנוי. לאחר ניכוי יזמות (15%), עלות בניה והוצאות פיתוח מתקבל שווי של **13,042 ₪/מ"ר מבונה**.
- השמאי הסתמך על חוזה שכירות בנכס נשוא השומה מיום 31/03/2013, לפיו דמי השכירות החודשיים הינם 4,500 ₪ בחודש (ללא מע"מ) ובהצמדה למועד הקובע 4,570 ₪. מהיוון דמ"ש לצמיתות מתקבל שווי מ"ר בנוי של 27,127 ₪. לאחר ניכוי יזמות (15%), עלות בניה והוצאות פיתוח מתקבל שווי של **19,339 ₪/מ"ר מבונה**.
- משקלול הנתונים שלעיל, תוך מתן משקל של 0.3 לגישת ההשוואה העקיפה, 0.3 לגישת היוון ההכנסות ע"פ מחירי היצע ו-0.4 לגישת היוון ההכנסות לדמ"ש בנשוא השומה ולאחר הפחתה למושעא מתקבל ערך של **13,400 ₪/מ"ר מבונה** לאומדן השווי בחלופה ב'.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מחירי עסקאות המכר במתחם בו כלול נשוא השומה אינם משקפים את רכישת החנות כנכס מניב, אלא משקפים בעיקר קניית זכות בקרקע לצורך מימוש זכויות הבניה הרבות בחלקה, אשר יצריכו תשלומים נוספים בעת מימושן. לפיכך, אין לעשות שימוש בעסקאות השוואה שבוצעו במרכז המסחרי שבנדון אלא

³ ליתר פירוט ראה עמ' 15-12 לשומת ההשגה.

בעסקאות השוואה שבוצעו במתחמים אחרים.

- דמי השכירות החודשיים בחלופה א' הווננו בשיעור היוון שנתי של 7.6% ובחלופה ב' בשיעור היוון שנתי של 8.5%, בהתאם לסקר השמאי הממשלתי הראשי לתשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של השנים 2010 ו-2015.
- הוצאות פיתוח - 450 ₪/מ"ר.
- עלויות בניה - 3,800 ₪/מ"ר.
- הובאה בחשבון הפחתה למושעא בשיעור של 10%.
- מסקירת המצב התכנוני עולה כי ישנן זכויות בלתי מנוצלות במתחם בו כלול נשוא השומה. במתחם מתוכנן פרויקט למימוש זכויות אלו ולפיתוח משמעותי. בתחשיב לא הובא בחשבון כל פוטנציאל תכנוני, היות ומדובר בשווי קרקע לפי זכויות חוזיות בלבד.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1

שקלול הגישות:

משוקלל	מקדם הפחתה למושעא	מקדם שקלול	שווי מר"מ ללא פיתוח	
₪ 3,862	0.9	0.4	₪ 10,728	גישת ההשוואה העקיפה
₪ 7,674	0.9	0.6	₪ 14,210	גישת היוון הכנסות מדמי שכירות בנשוא השומה
₪ 11,500	סה"כ במעוגל			

תחשיב סופי

26.6	שטח
₪ 11,500	שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
₪ 306,000	סה"כ

חלופה 2

שקלול הגישות:

משוקלל	מקדם הפחתה למושעא	מקדם שקלול	שווי מר"מ ללא פיתוח	
₪ 2,945	0.9	0.3	₪ 10,907	גישת ההשוואה העקיפה
₪ 3,521	0.9	0.3	₪ 13,042	גישת היוון הכנסות ע"פ מחירי היצע
₪ 6,962	0.9	0.4	₪ 19,339	גישת היוון הכנסות מדמי שכירות בנשוא השומה
₪ 13,400	סה"כ במעוגל			

תחשיב סופי

שטח	26.6
שווי קרקע ללא פיתוח	
וללא מע"מ	13,400 ₪
סה"כ	356,000 ₪

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בתאריך 01/09/2016 המשיב העביר לידינו תגובתו להשגה ובהמשך לכך, בתאריך 18/09/2016 העביר המשיג תגובתו.

9.4.1. טענות המשיב:

- גישת ההשוואה הינה גישת השומה העדיפה מבין כל גישות השומה במצב בו ישנם נתוני השוואה. במקרה דנן, ישנן 2 עסקאות השוואה מהמרכז המסחרי עצמו. הסתמכות על נתוני השוואה ממרכזים מסחריים אחרים הינה שגויה לאור השונות הגדולות במחירי המקרקעין המסחריים בין השכונות. יתרה מזאת, הסכם השכירות בנכס משקף תשואה שנתית של 4.85%, הנמוך משיעור התשואה המקובל בנכסים מסחריים ומשקף סיכון מופחת בחנויות באזור עם מחסור בנכסים מסחריים. לפיכך, גישת היוון ההכנסות איננה גישת השומה העדיפה במקרה הנדון.
- ערכי קרקע גבוהים לשטחים מסחריים נובעים מהמחסור בשטחי מסחר תואמי תב"ע. במרכז המסחרי מעוז אביב, אשר מחירי המקרקעין בו דומים לאלו שבמרכז המסחרי הנדון, לא קיימות כלל מגמות תכנוניות ספציפיות עתידיות ואין הוא עתיד להשתנות. מבדיקת תיק הבניין של המרכז המסחרי שבנדון עולה כי אין דיוני וועדה לגבי מימוש "פוטנציאל", הקיים בשכונה מזה 32 שנה.

9.4.2. טענות המשיג:

- גישה ההשוואה הינה גישת השומה העדיפה רק כאשר יש מספיק נתונים מהימנים. בהתייחס למטרת השומה, יש להעריך את שווי הקרקע בשוק החופשי ולכן אם אין מספיק נתונים ברמת תוקף גבוהה אין זה נכון להיצמד לגישה המביאה תוצאה מוטית, כגישת ההשוואה.
- יש לעשות הבחנה בין פוטנציאל עמום ועתידי לבין פוטנציאל המתגבש עם הזמן. בהתייחס למטרת השומה, לצורך גביית דמי היוון, אין להביא השפעתו של הפוטנציאל התכנוני על נתוני ההשוואה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים, דהיינו גישת החילוץ/שווי שיורי. שמאי המשיבה התבסס על עסקאות מכר בלבד בעוד ששמאי המשיגים ביסס את ערכי השווי, הן על עסקאות מכר בסביבה הקרובה והן על היוון דמי שכירות בנכס הנדון. עיקר המחלוקת נוגעת לנתוני ההשוואה. שמאי רמ"י ביסס את שומתו על עסקאות מכר במתחם הכולל את נשוא

חוות הדעת בעוד ששמאי המשיגים סבור כי לא ניתן להתבסס על הנתונים האמורים מאחר ובמתחם לא מומשו כל זכויות הבנייה האפשרויות עפ"י תב"ע ונתוני המכר מגלמים זכויות בנייה נוספות. לאור האמור לעיל בחרנו לבסס את ערכי השווי בשומה על עסקאות מכר ממתחמים אחרים, היוון הכנסות על בסיס חוזי שכירות בנכס עצמו וכן על נתוני מכר במתחם נשוא השומה, תוך נטרול זכויות הבניה הנוספות⁴ בהתחשב בדחייה ותשלומים נוספים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. עסקאות השוואה

- תוקף עסקאות השוואה - לטענתו של שמאי המשיגים נתוני ההשוואה של שמאי המשיבה אינם עומדים בתקינה השמאית לאור מועדם. לדעתנו מאחר והיקף עסקאות ההשוואה לנכסים דומים בסביבה הקרובה נמוך יחסית, ניתן להשתמש בעסקאות שמועדן רחוק במקצת מהטווח הנקבע בתקינה. לעניין עסקאות אשר נערכו לאחר המועד הקובע- אין מגבלה בתקינה לעניין זה.
- נטרול זכויות בנייה נוספות - עסקאות ההשוואה מהמתחם הכולל את נשוא השומה מגלמות זכויות בנייה נוספות - שטח החלקה נטו הינו 4,772 מ"ר (ברוטו 4,861 מ"ר), זכויות בנייה מותרות הינן 100% ב- 4 קומות, 25% לקומה. בפועל ע"פ הנסח, השטח הבנוי בקומת הקרקע הינו 904 מ"ר, דהיינו ניצול של 19% מתוך 25% אפשריים בקומת הקרקע, המהווים 76% מהזכויות בקומה זו.
- לדעתי בהתחשב ביתרת הזכויות (81%) שחלקן כאמור בק"ק, בתשלום לרמ"י ובדחייה, ראוי לתת מקדם מינימלי של 0.76 לשווי מ"ר מבונה המתקבל בעסקאות מכר מהמתחם הכולל את נשוא השומה.

10.2.2. הפחתה למושעא:

לא מקובלת עליי טענתו של שמאי המשיגים לעניין מושעא בנכס הנדון. לדעתנו יש לתת הפחתה למושעא רק במצב של ריבוי בעלויות (שתיים או יותר) העשוי להשפיע על אפשרויות המימוש.

10.2.3. מיקום:

מביקור במקום עולה כי הנכס ממוקם בחזית לרחוב הדר יוסף ובעל חשיפה טובה.

10.2.4. עלויות פיתוח:

בשומה זו הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בהתאם לחוקי העזר של עיריית תל אביב עובר למועד הקובע.

⁴ ראה הרחבה בסעיף 10.2.1

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

חלופה א' - מועד קובע 31/03/2010

גישת החילוף - מקור נתונים שע"מ תל אביב

כתובת	גז"ח	תאריך עסקה	שטח נמכר במ"ר	מחיר בש"ח	שווי מ"ר בנוי	מקדם זמן	מקדם מיקום	התאמה לגודל	בניכוי יזמות	ניכוי פיתוח	עלות בניה	1.2		שווי מ"ר מבונה מתואם
												שווי מר"מ	זכויות * בניה *	
חדר יוסף 14	6636/789/27	09/11/2010	34	1,300,000	38,235	1	1	1	31,863	31,313	3,800	27,513	0.76	20,910
בני אפרים 205	6636/654/10	16/01/2008	52	1,984,500	38,163	1.1	0.95	1.05	34,896	34,346	3,800	30,546	1	30,546
חדר יוסף 18	6636/789/6	20/06/2010	25	1,000,000	40,000	1	1	1	33,333	32,783	3,800	28,983	0.76	22,027
													ממוצע	24,494

שטח במ"ר	26.6
שווי מ"ר מבונה	24,494
שווי הנכס	651,547

גישת היוון הכנסות

דמ"ש חודשי ללא מע"מ לפי חוזה שכירות מתאריך	דמ"ש שנתי
04/03/2010	48,000
8.5%	564,706
1.2	470,588
550	14,630
3,800	101,080
יתרה לקרקע	354,878

חלופה ב' - מועד קובע 28/10/2015

גישת החילוף - מקור נתונים שע"מ תל אביב

כתובת	גז"ח	תאריך עסקה	שטח נמכר במ"ר	מחיר בש"ח	שווי מ"ר בנוי	מקדם זמן	מקדם מיקום	התאמה לגודל	בניכוי יזמות	ניכוי פיתוח	עלות בניה	1.2		שווי מ"ר מבונה מתואם
												שווי מר"מ	זכויות * בניה *	
בני אפרים 209	6636/654	15/01/2014	25	1,180,000	47,200	1.03	0.95	1	38,488	37,888	4,500	33,388	1	33,388
אש שלום 9	6636/748	18/09/2014	244	8,008,000	32,820	1.03	0.9	1.1	27,889	27,289	4,500	22,789	1	22,789
חדר יוסף 12	6636/789/2	16/06/2013	26.6	1,070,001	40,226	1.06	1	1	35,533	34,933	4,500	30,433	0.76	23,129
חדר יוסף 12	6636/789/2	15/12/2014	26.6	1,800,000	67,669	1.03	1	1	58,083	57,483	4,500	52,983	0.76	40,267
חדר יוסף 12	6636/789/14	29/08/2013	26.3	1,099,998	41,825	1.06	1	1	36,945	36,345	4,500	31,845	0.76	24,203
													28,755	

שטח במ"ר	26.6
שווי מ"ר מבונה	28,755
שווי הנכס	764,880

גישת היוון הכנסות

דמ"ש חודשי ללא מע"מ לפי חוזה שכירות מתאריך	דמ"ש מוצמד
31/03/2013	4,550
בהתאם למדד המחירים לצרכן	4,550
דמ"ש שנתי	54,600
7.7%	709,091
1.2	590,909
600	15,960
4,500	119,700
יתרה לקרקע	455,249

* שטח החלקה נטו 4,772 מ"ר (ברוטו 4,861 מ"ר). בפועל ע"פ הנסח, בנוי 904 מ"ר בקומת הקרקע.

כלומר בפועל מנוצל 19%. זכויות הבניה 25% בקומה, ארבע קומות, סה"כ 100%.

משמע מנוצל 76% מהזכויות האפשריות בקומות הקרקע, ישנם עוד 75% בשאר הקומות.

לדעתי בהתחשב ביתרת הזכויות 81%, שחלקם בקומת הקרקע, בתשלום לרמ"י ובדחיה מינימאלית, ראוי מקדם של 0.76.

** שיעורי היוון בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין.

11. תחשיבי השומה:

חלופה	ממוצע משוקלל		שווי משוקלל בשומתנו
	0.75	0.25	
גישת ההשוואה	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	שווי משוקלל בשומתנו
חלופה א' שנת 2010	₪ 651,547	₪ 354,878	₪ 577,000
חלופה ב' שנת 2015	₪ 764,880	₪ 455,249	₪ 687,000

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 6636, חלקה 789, תת חלקה 25, הממוקם ברחוב הדר יוסף 10 בתל אביב, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים- יובל חכירה, בחלופות כדלקמן:

חלופה א' - 577,000 ₪ (חמש מאות שבעים ושבע אלף ש"ח).
חלופה ב' - 687,000 ₪ (שש מאות שמונים ושבע אלף ש"ח).

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 מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,



מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

העתקים: גב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י – nuritp@justice.gov.il