תאריך עברי	:	י״א טבת תשפ״ו
תאריך לועזי	:	31 דצמבר 2025
מס׳ חוזה רמ״י	:	300128174
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	:	4046633
מספרנו (אופק)	:	52166

לכבוד:

מר אליאב זרח
צוות קידום עסקאות
מרחב תל אביב, רמ״י
eliavz@land.gov.il

מר איל טדי הראל
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
השחם, פ״ת
Teddy@teddy.co.il

מר תמיר קוטה
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
משה אהרון 7, קרית אונו
kutast@013.net

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>תת חלקה 4, חלקה 159 בגוש 6495, רחוב עזר ומרזוק 1, קרית אונו</u>

1. <u>רקע ומטרת השומה</u>

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: המשיבה** או **רמ״י)**, שהתקבלה ביום 3.07.2025, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, למטרת גביית דמי היתר בגין תוספת בניה – תעסוקה/ציבורי וגביית דמי שימוש, בהתאם לחלופות הבאות:

<u>חלופה מס׳ 1</u> – אומדן שווי הזכויות החוזיות

<u>חלופה מס׳ 2</u> – אומדן שווי הזכויות החוזיות + תוספת זכויות בבקשה להיתר.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך בהכרעתי יקבע שווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 של התקינה השמאית.**

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר איל טדי הראל, מיום 27.02.2025, **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעל הזכויות בקרקע, באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר תמיר קוטה, מיום 27.05.2025, **להלן: ״המשיג״**.

1.4. בתאריך 9.12.2025 התקיים דיון מקוון בנוכחות הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 15.12.2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 28.12.2025.

1.5. בתאריך 9.12.2025 העביר שמאי המשיבה הסכם שכירות לנכס סמוך למושא השומה.

1.6. בתאריך 22.12.2025 העביר שמאי המשיג את התייחסותו לדיון בצירוף תמונות ודיווחי עסקאות.

1.7. בתאריך 30.12.2025 העביר שמאי המשיבה תגובתה להתייחסות שמאי המשיג.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. נתוני זיהוי:

גוש/ חלקה:	159 (בחלק) / 6495	
חלופה:	חלופה 1	חלופה 2
מהות הנכס:	קרקע בייעוד מסחר	
שטח הקרקע	34 מ"ר	48 מ"ר[2]
מיקום:	עזר ומרזוק 1, קרית אונו	

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועדים הקובעים לשומה:

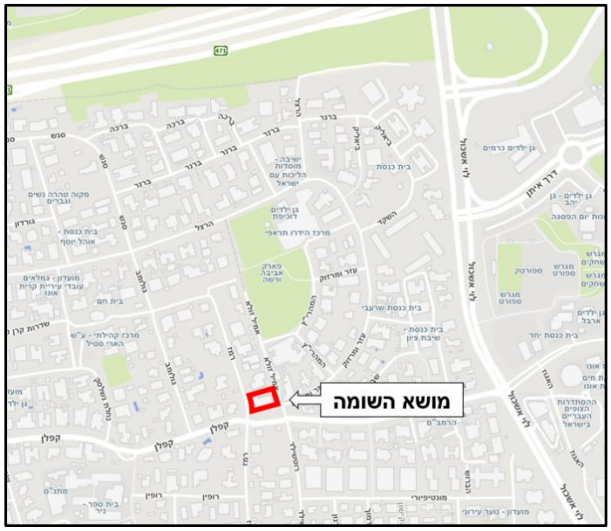
27.02.2025 ו- 1.01.2018-1.01.2024– בדומה לשומת המשיבה, עבור כל אחת מהחלופות.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 11.12.2025, ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:



מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של יחידה מסחרית במרכז מסחרי שכונתי, הממוקם בפינת הרחובות עזר ומרזוק, רמז ואמיל זולא, שכונת גני אילן, קרית אונו.

קרית אונו הינה עיר הממוקמת במרכז הארץ, הגובלת מצפון בגבעת שמואל, ממזרח גני תקווה וסביון, מדרום באור יהודה וממערב ברמת גן.

שכונת גני אילן ממוקמת בצפון מזרח העיר קרית אונו, בעלת נגישות טובה לאור קרבתה לכביש 471 המהווה כביש ראשי המקשר בין כביש 4 ממערב וכביש 40 ממזרח וכביש 6.

הבנייה בשכונה מאופיינת בעיקר בבנייה צמודת קרקע, קוטגים ודו-משפחתי ותיקה לצד בניינים נמוכים בני 3-4 קומות. בשכונה גני ילדים, בית ספר, קרית ספורט הכוללת בריכת שחייה ומגרשי טניס ופארקים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים, ביוב וכיוצ"ב.

[2] 34 מ"ר בנוי בתוספת 14 מ"ר סגירת חורף בהתאם לבקשה להיתר מס' 20110266 מיום 24.04.2012

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. <u>הנכס:</u>

כאמור, הנכס הנדון הינו מרכיב הקרקע של יחידה מסחרית בשטח 48 מ״ר[3] בבניין ותיק הכולל מספר יחידות מסחריות, המזוהה כתת חלקה מס׳ 4 בגו״ח 6495/159, קרית אונו, בעלת חזית דרומית לרחוב עזר ומרזוק.

בחלקה קומת מגורים יחידה מעל קומת קרקע המהווה את מרכז הנדון ובו מס׳ חנויות (חנות לממכר תבלינים, קיוסק, וחנות פלאפל לצד חנות ריקה שאינה מושכרת).

מהביקור בנכס עולה כי החנות המקורית (מושא השומה) אוחדה עם חנות סמוכה לשם הגדלתה. נכון למועד הביקור הנכס משמש כחנות לממכר תבלינים ומעדניה.

<u>תמונות מהביקור בנכס</u>



7. <u>מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:</u>

7.1. <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, שהופק ביום 7.12.2025, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח	:	34 מ״ר
קומה	:	קרקע
בעלות	:	מדינת ישראל, בשלמות
חכירה	:	כוחלני יניב, בשלמות
תקנון	:	מצוי

[3] כאמור, שטח רשום של 34 מ״ר בתוספת סגירה בשטח 14 מ״ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.2. <u>חוזה חכירה:</u>

הוצג בפניי חוזה חכירה מהוון (לתקופת חכירה נוספת – מסחר ושירותים) מיום 8.09.2005 בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין "עוזרי שרה" (החוכר), ממנו עולים הפרטים הבאים:

שטח	:	34 מ"ר
זיהוי הנכס	:	גוש 6495, חלקה 159
מקום	:	קרית אונו
קיבולת הבניה	:	34
מטרת החכירה	:	יחידה מסחרית בבנין
חוזה החכירה המקורי	:	החל מיום 1.04.1953 ועד ליום 31.03.2002
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מיום 1.04.2002 ועד ליום 31.03.2051

8. <u>רישוי:</u>

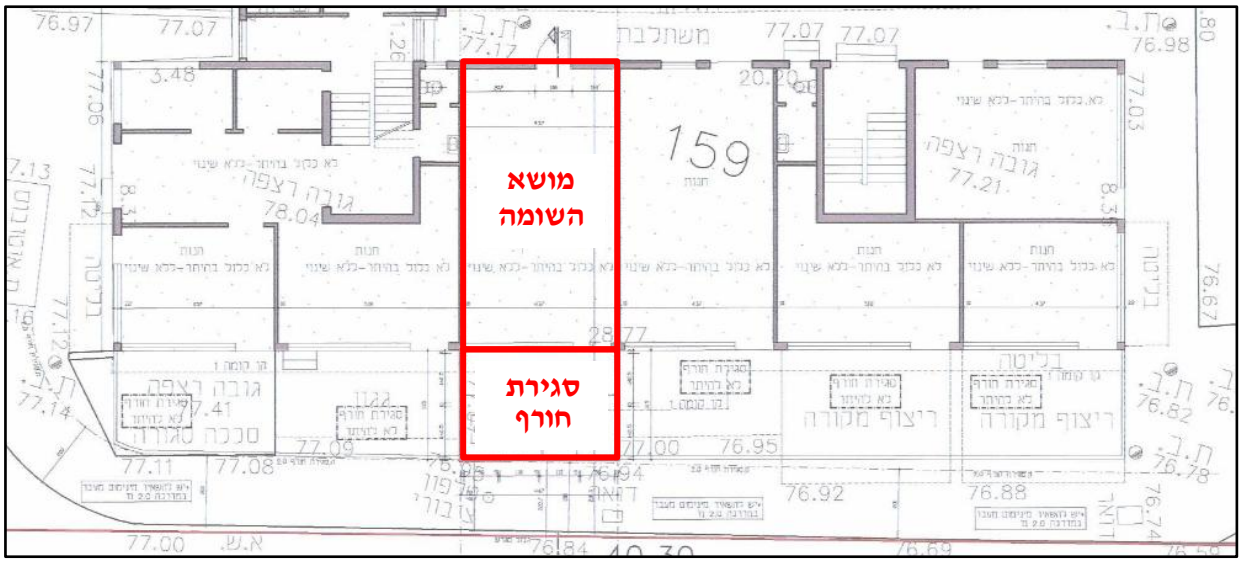
8.1. <u>היתר בניה מס' 3803 מיום 26.06.1952:</u>

היתר בניה להקמת בית חנויות.

8.2. <u>בקשה להיתר מס' 20110266 מיום 24.04.2012:</u>[4]

בקשה לחזית מסחרית בבית משותף – סגירת חורף לחנות תבלינים, במסגרתה מבוקשת סגירת חורף בשטח של 14.08 מ"ר.

<u>סימון מושא השומה על רקע תשריט בקשה להיתר</u>



[4] הועבר מאת המשיבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות[5]:

9.1 תכנית מס' קא/425:

תכנית מפורטת, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6734 ביום 13/01/2014.

מטרת מתן אפשרות להרחבת החנויות בקומת הקרקע במבנה בהתאם לנספח בינוי מחייב, סה"כ תוספת של 65 מ"ר לכל החנויות.

בהתאם לתוכנית, מושא השומה הינו חלק מתא שטח מס' 100 בייעוד מגורים א'.

זכויות הבניה הכוללות למסחר הינן 220 מ"ר עיקרי בתוספת 65 מ"ר עיקרי להרחבת חנויות.

10. שומות ועמדות הצדדים:

10.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לשומות הצדדים:

מס' חלופה	מועד קובע	משיבה	משיג
1	27.02.2025	₪ 816,000	₪ 343,000
	1.01.2024	₪ 748,000	₪ 343,000
	1.01.2023	₪ 680,000	₪ 334,000
	1.01.2022	₪ 663,000	₪ 334,000
	1.01.2021	₪ 612,000	₪ 396,000
	1.01.2020	₪ 595,000	₪ 396,000
	1.01.2019	₪ 578,000	₪ 444,000
	1.01.2018	₪ 544,000	₪ 444,000
2	27.02.2025	₪ 1,152,000	₪ 442,000
	1.01.2024	₪ 1,056,000	₪ 442,000
	1.01.2023	₪ 960,000	₪ 430,000
	1.01.2022	₪ 936,000	₪ 430,000
	1.01.2021	₪ 864,000	₪ 511,000
	1.01.2020	₪ 840,000	₪ 511,000
	1.01.2019	₪ 816,000	₪ 572,000
	1.01.2018	₪ 768,000	₪ 572,000

[5] קיימות תוכניות נוספות אשר אינן רלוונטיות למטרת השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. <u>סיכום שומת המשיבה:</u>

10.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

שמאי המשיבה הסתמך על שילוב בין גישת העלות, זאת ע"י ניתוח עסקאות מכר לחנויות מהסביבה שבוצעו בין השנים 2018-2021 וגישת היוון ההכנסות תוך ניתוח נתוני דמ"ש מוצעים לחנויות[6], תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כמפורט להלן;

- <u>נתוני מכר ליחידות מסחריות, כדלקמן;</u>

תאריך	גו"ח	חלקה	תת"ח	תמורה	שטח	שנת בניה	מחיר למ"ר בנוי
29.1.2024	6495	145	5	₪ 750,000	12	2004	₪ 62,500
31.12.2023	6496	438	8	₪ 1,750,000	55	1960	₪ 31,818
29.6.2021	6496	95	1	₪ 2,142,740	43	2019	₪ 49,831
29.6.2021	6496	95	5	₪ 2,715,758	52	2019	₪ 52,226
29.6.2021	6496	95	6	₪ 2,215,174	32	2019	₪ 69,224
29.6.2021	6496	95	7	₪ 1,416,421	20	2019	₪ 70,821
29.6.2021	6496	95	8	₪ 1,937,347	35	2019	₪ 55,353
29.6.2021	6496	95	9	₪ 2,006,804	32	2019	₪ 62,713
29.6.2021	6496	95	11	₪ 2,249,902	38	2019	₪ 59,208
29.6.2021	6496	95	20	₪ 4,068,505	69	2019	₪ 58,964
29.6.2021	6496	95	21	₪ 2,877,723	44	2019	₪ 65,403
29.6.2021	6496	95	12	₪ 1,798,433	31	2019	₪ 58,014
29.6.2021	6496	95	17	₪ 1,749,258	38	2019	₪ 46,033
29.6.2021	6496	95	19	₪ 4,342,184	65	2019	₪ 66,803
29.6.2021	6496	95	14	₪ 1,489,346	31	2019	₪ 48,043
29.6.2021	6496	95	10	₪ 2,423,544	43	2019	₪ 56,361
17.9.2020	6496	76	12	₪ 2,000,000	53	1960	₪ 37,736
11.8.2020	6494	373	3	₪ 384,615	24	1970	₪ 16,026
26.4.2018	6490	238	3	₪ 5,000,000	73	2016	₪ 68,493

- <u>נתוני היצע לשכירות ליחידות מסחריות</u>;

נותחו 34 נתוני היצע לחנויות מהשנים 2017-2025 בשטחים הנעים בטווח שבין 600-8 מ"ר (בהפחתת 5% בגין מו"מ ושיעור היוון בהתאם לסקר השמאי הממשלתי).

- בנוסף, הציג לאינדיקציה 4 מסקנות שווי מהכרעות בהשגות ראשונות והחלטות בהיטל השבחה לפי תיקון 84 לשנים 2015-2018.

[6] לא פורט מיקום מדויק, קומה, וסוג הנכס.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משקלול הנתונים, מגיע שמאי המשיבה לשווי מ״ר מבונה תוך חילוץ מרכיב הקרקע כדלקמן ;

מועד קובע	דמ"ש למ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	יזמות	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה
2025	₪ 200	7%	₪ 24,314	15%	₪ 5,500	₪ 24,000
2024	₪ 185	7%	₪ 22,078	15%	₪ 5,500	₪ 22,000
2023	₪ 170	7%	₪ 19,842	15%	₪ 5,500	₪ 20,000
2022	₪ 160	6.7%	₪ 19,419	15%	₪ 5,500	₪ 19,500
2021	₪ 155	6.9%	₪ 17,940	15%	₪ 5,500	₪ 18,000
2020	₪ 150	6.9%	₪ 17,184	15%	₪ 5,500	₪ 17,500
2019	₪ 150	7%	₪ 16,860	15%	₪ 5,500	₪ 17,000
2018	₪ 150	7.2%	₪ 16,239	15%	₪ 5,500	₪ 16,000

10.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- בחלופה 1 הובא בחשבון שטח עיקרי של 34 מ״ר.
- בחלופה 2 הובא בחשבון שטח עיקרי של 48 מ״ר.

10.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

מס' חלופה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שטח בנוי	שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ
1	27.02.2025	₪ 24,000	34 מ"ר	**₪ 816,000**
	1.01.2024	₪ 22,000		**₪ 748,000**
	1.01.2023	₪ 20,000		**₪ 680,000**
	1.01.2022	₪ 19,500		**₪ 663,000**
	1.01.2021	₪ 18,000		**₪ 612,000**
	1.01.2020	₪ 17,500		**₪ 595,000**
	1.01.2019	₪ 17,000		**₪ 578,000**
	1.01.2018	₪ 16,000		**₪ 544,000**
2	27.02.2025	₪ 24,000	48 מ"ר	**₪ 1,152,000**
	1.01.2024	₪ 22,000		**₪ 1,056,000**
	1.01.2023	₪ 20,000		**₪ 960,000**
	1.01.2022	₪ 19,500		**₪ 936,000**
	1.01.2021	₪ 18,000		**₪ 864,000**
	1.01.2020	₪ 17,500		**₪ 840,000**
	1.01.2019	₪ 17,000		**₪ 816,000**
	1.01.2018	₪ 16,000		**₪ 768,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. סיכום שומת המשיג:

10.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת היוון הכנסות לנתוני דמ"ש לחנויות מקריית אונו ללא חנויות הממוקמות בקניון או ב"פריים לוקיישן" לשיטתו, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כדלקמן;

שנים 2018-2019

תאריך	שטח	כתובת	שכ"ד	מו"מ	מיקום	פינתיות	שכ"ד מתואם
15/05/2018	30	הנשיא 57	₪ 6,000	0.95	0.95	1	₪ 181
09/09/2018	70	הנשיא 57	₪ 10,500	0.95	0.95	1	₪ 135
25/06/2019	52	כלניות 5	₪ 10,500	0.95	0.9	1	₪ 173
דמ"ש ממוצע							**₪ 163**

שנים 2020-2021

תאריך	שטח	כתובת	שכ"ד	מו"מ	מיקום	פינתיות	שכ"ד מתואם
09/09/2018	70	הנשיא 57	₪ 10,500	0.95	0.95	1	₪ 135
25/06/2019	52	כלניות 5	₪ 10,500	0.95	0.9	1	₪ 173
04/08/2021	50	שאר העיר	₪ 7,000	0.95	1	1	₪ 133
דמ"ש ממוצע							**₪ 147**

שנים 2022-2023

תאריך	שטח	כתובת	שכ"ד	מו"מ	מיקום	פינתיות	שכ"ד מתואם
25/05/2023	100	שלמה המלך38	₪ 20,000	0.95	0.95	0.95	₪ 171
19/09/2023	40	הנשיא 57	₪ 4,700	0.95	0.95	1	₪ 106
29/12/2023	65	הנשיא 59	₪ 9,000	0.95	0.95	1	₪ 125
דמ"ש ממוצע							**₪ 134**

שנים 2024-2025

תאריך	שטח	כתובת	שכ"ד	מו"מ	מיקום	פינתיות	שכ"ד מתואם
אפר-25	125	צומת סביון	₪ 21,000	0.95	0.95	1	₪ 152
אפר-25	100	קרית אונו	₪ 12,500	0.95	1	1	₪ 119
אפר-25	95	אונו הוותיקה	₪ 9,500	0.95	1	1	₪ 95
אפר-25	300	צומת סביון	₪ 60,000	0.95	0.95	1	₪ 181
דמ"ש ממוצע							₪ 136

להלן תחשיב היוון הכנסות וחילוץ שווי הקרקע תוך מתן הפחתה בגין גובה תקרה נמוך שאינו מאפשר הקמת גלריה, כדלקמן;

מועד קובע	דמ"ש למ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	יזמות	עלות בניה	התאמה לגובה	שווי מ"ר מבונה
2024-2025	₪ 136	7%	₪ 23,394	25%	₪ 7,500	0.9	₪ 10,094
2022-2023	₪ 134	7%	₪ 22,999	25%	₪ 7,500	0.9	₪ 9,809
2020-2021	₪ 147	6.9%	₪ 25,566	25%	₪ 7,500	0.9	₪ 11,658
2018-2019	₪ 163	7.1%	₪ 27,522	25%	₪ 7,500	0.9	₪ 13,066

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.2. עקרונות התחשיב:

- לקביעת שווי מ״ר מבונה הובאו בחשבון נתוני מסחר שכונתי בלבד.
- בקביעת שווי מ״ר מבונה הובא בחשבון כי בשל תקרה נמוכה לא מתאפשרת הקמת גלריה הרווחת בנכסים מסחריים. לאור האמור, הובאה הפחתה בשיעור 10% מנתוני ההשוואה.
- בחלופה 1 הובא בחשבון 34 מ״ר שטח עיקרי במקדם 1 – סה״כ 34 מ״ר אקו׳.
- בחלופה 2 הובא בחשבון 34 מ״ר שטח עיקרי במקדם 1 ו- 14 מ״ר במקדם 0.7 המבטא את הגדלת עומק החנות ויצירת שימוש בעורף החנות כמסחר נחות/אחסנה – סה״כ 43.8 מ״ר אקו׳.

10.3.3. תחשיב השומה:

מס' חלופה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שטח אקו'	שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ
1	27.02.2025	₪ 10,094	34 מ"ר	**₪ 343,000**
	1.01.2024	₪ 10,094		**₪ 343,000**
	1.01.2023	₪ 9,809		**₪ 334,000**
	1.01.2022	₪ 9,809		**₪ 334,000**
	1.01.2021	₪ 11,658		**₪ 396,000**
	1.01.2020	₪ 11,658		**₪ 396,000**
	1.01.2019	₪ 13,066		**₪ 444,000**
	1.01.2018	₪ 13,066		**₪ 444,000**
2	27.02.2025	₪ 10,094	43.8 מ"ר	**₪ 442,000**
	1.01.2024	₪ 10,094		**₪ 442,000**
	1.01.2023	₪ 9,809		**₪ 430,000**
	1.01.2022	₪ 9,809		**₪ 430,000**
	1.01.2021	₪ 11,658		**₪ 511,000**
	1.01.2020	₪ 11,658		**₪ 511,000**
	1.01.2019	₪ 13,066		**₪ 572,000**
	1.01.2018	₪ 13,066		**₪ 572,000**

10.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שהתקיים בתאריך 9.12.2025 ומתגובותיהם:

10.4.1. **טענות המשיג:**

- מושא השומה ממוקם במבנה ותיק בשכונה של צמודי קרקע, ללא נגישות וחניית לקוחות. לכן, יש להביא בחשבון רק נתונים ברי השוואה לנכס הנישום ולא להציף בנתונים לא רלוונטיים שיעוותו את מסקנת השווי, כגון נתונים מחנויות בקניון, מרכזים חדישים וכו׳.
- עסקאות המכר שהוצגו בשומת המשיבה הינן חלק ממבנה מגורים חדש ובו יחידות מסחריות הכוללות תקרה גבוהה ומרתפי חניה, לכן אינן ברות השוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בניתוח נתוני ההשוואה, יש להביא התאמה לגובה כיוון שבמושא השומה לא מתאפשרת הקמת קומת גלריה בניגוד לנכסים מסחריים מקבילים. כמו כן יש להביא התאמה בגין סגירת החורף הנישומה בחלופה 2 היוצרת מצב בו עומק החנות משמש כמסחר נחות או אחסנה.
- מסקנת השווי בה שנת 2018 גבוהה ביחס לשנת 2025 מציגה את תקופת הקורונה בה עסקים לא עבדו ולאחר מכן את מלחמת חרבות ברזל. רק עכשיו בשנת 2025 מתחילים לראות התאוששות של השוק. השוויים אליהם הגעתי משקפים את מצב השוק והמצב שהיה במדינה ואי אפשר להתעלם מזה.
- במסגרת הדיון הציג שמאי המשיבה הסכם שכירות בחנות סמוכה במרכז הנדון. בחוזה מצוין שטח הנכס הרשום בלבד ללא תוספת של שטח הסגירה הקיימת. כמו כן, בגוף החוזה נרשם כי נכללת קומת גלריה. עובדה זו מחזקת את טענתי לעניין השטח שאינו ברור דיו ולכן אין להביא עסקה זו בחשבון.

10.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- בשומתי הוצגו כל נתוני המסחר (עסקאות ודמ"ש) ומהם נותחו הנתונים הרלוונטיים.
- מושא השומה נמצא במרכז מסחרי קטן, בין היחידים בשכונה, בעל מיקום מעולה בפינת לוי אשכול. קיימת תנועת הלקוחות ערה בגלל חנויות בעלות שם באזור. יש הרבה חנייה ברחובות הסמוכים ואפילו על השדרה או בצומת.
- לגבי התאמה בגין הגדלת החנות, עצם הבקשה לסגירה מראה שיש צורך בתוספת שטחים מסחריים. מדובר על חנויות קטנות של 30-15 מ"ר בהן אין סיבה להביא מקדם שוליות. כמו כן, מבחינת התאמה לגובה, לא סביר כי הנתונים עליהם התבסס שמאי המשיג כוללים גלריות ולכן גם פה אין להביא התאמה.
- בניתוח הנתונים שלנו, הובא בחשבון רווח יזמי שחוק ועלויות בניה בהתאם לגיל המבנה של נתון ההשוואה.
- מהחוזה שהצגנו, עולה כי דמ"ש הינם 220 ₪ למ"ר כך שמסקנת השווי אליה הגעתי הינה על הצד הזהיר ביותר.
- בהתאם לחוזה מהמרכז הנדון, החוזה הינו לשטח של 15 מ"ר בנוי בתוספת 15 מ"ר סגירה ואינו כולל גלריה בדומה למושא השומה, על כן מהווה נתון רלוונטי להשוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

11.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי לרבות אופן ניתוחם, לפיהם יש לקבוע את שווי הנכס שבנדון, המהווה קרקע ליחידה מסחרית ברחוב עזר ומרזוק 1, קרית אונו.

שמאי המשיבה הסתמך על שילוב בין גישת היוון הכנסות בהתבסס על נתוני היצע מהעיר ומהקניון העירוני וגישת העלות בהתבסס על עסקאות מכר מהעיר, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

מנגד, הסתמך שמאי המשיג על גישת היוון ההכנסות בלבד, בהתבסס על נתוני היצע ממרכזים מסחריים שונים וכן מיחידות רחוב מסחריות הנמצאות בסמוך לקניון העירוני, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות.

בהעדר נתוני השוואה ישירים למגרשים ריקים למסחר מסביבת הנכס, אני מסכימה עם הגישה בה נקט שמאי המשיג, קרי היוון ההכנסות, על פני גישת העלות וניתוח עסקאות מכר העלולות לגלם פוטנציאל או זכויות נוספות.

עם זאת אינני מסכימה עם כלל נתוני ההיצע שהציגו הצדדים הכוללים גם נתונים מהקניון העירוני וסביבתו הקרובה ובעלי מאפיינים שונים, לכן בהכרעתי אתבסס על נתוני היצע ממרכזים מסחריים שכונתיים ותיקים הדומים ביותר למרכז הנדון תוך מתן התאמה למיקום.

בנוסף לנתונים אלה, במסגרת הדיון הוצג בפני הסכם שכירות מהמרכז המסחרי הנדון וכן אותר על ידי הסכם שכירות נוסף. נתונים אלה מגלמים בצורה המיטבית את סביבת הנכס ומאפייניו ומשקפים בצורה הטובה ביותר את המחיר אותו השוק מוכן לשלם ולכן יובאו בחשבון.

לסיכום, בהכרעתי אתבסס על 2 חוזי שכירות מהמרכז המסחרי הנדון בשילוב נתוני היצע ממרכזים מסחריים שכונתיים ותיקים מרחובות הנשיא 57 וכלנית 5.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2. <u>עקרונות השומה:</u>

11.2.1. <u>שטח אקו':</u>

הצדדים מסכימים כי בחלופה 1 הנערכת בהתאם לזכויות החוזיות, יובא כלל השטח (34 מ"ר) במקדם 1. בחלופה 2, הנערכת בהתאם לבקשה להיתר[7], הצדדים חלוקים בנוגע למקדם התועלת הראוי עבור תוספת בניה בשטח 14 מ"ר בהתאם לבקשה להיתר, כאשר שמאי המשיבה מייחס לו מקדם תועלת 1 ואילו שמאי המשיג מייחס לו מקדם 0.7 הנובע משינוי צורת החנות עם התוספת ויוצר לשיטתו שטח פנימי נחות.
מהביקור שנערך בנכס עולה, כי השטח הנוסף מהווה חלק בלתי נפרד מחלל החנות.
לאור האמור, טענת המשיבה בנושא מתקבלת.

11.2.2. <u>התאמה לגובה תקרה (היתכנות לקומת גלריה):</u>

שמאי המשיג מביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בניתוח נתוני ההשוואה המבטאת את האפשרות להקמת גלריה בניגוד למושא השומה, הכולל תקרה נמוכה ללא אפשרות לגלריה.
לעומתו, טוען שמאי המשיבה כי אין להביא התאמה זו כיוון שנתוני ההשוואה ללא תקרה גבוהה בדומה למושא השומה.
טענת שמאי המשיבה בנושא מתקבלת.
מהביקור במושא השומה, סביבתו ובנכסי ההשוואה, וכן מבדיקת היתרי הבניה, עולה כי נתוני ההשוואה הינם נכסים מסחריים בעלי תקרות נמוכות ללא גלריות בדומה למושא השומה, על כן לא תובא התאמה.

11.2.3. <u>התאמה למיקום:</u>

כמפורט בפרק שאלת השומה, בהכרעתי אתבסס על נתוני היצע לדמ"ש מרחוב הנשיא 57, המהווה מרכז שכונתי ובו מס' חנויות כגון מאפיה, בנק, סופר ושטחים ציבוריים ונתון היצע מרחוב הכלנית 5 המהווה יחידה מסחרית ברחוב הממוקם בסביבת הקניון. לאור ההבדלים במיקומים ובאופי המרכזים ביחס למושא השומה, **בניתוח הנתונים תובא התאמה למיקום בשיעור 0.95.**

11.2.4. <u>פרמטרים בניתוח הנתונים וחילוץ מרכיב הקרקע:</u>

<u>שיעור היוון:</u>

שמאי המשיג קבע את שיעור ההיוון בהתאם לסקר השמאי הממשלתי בממוצע דו שנתי לעומת שמאי המשיבה אשר ניתח כל שנה בנפרד בהתאם לסקר השמ"ר.
בהכרעתי אביא על הצד הזהיר, שיעור היוון ממוצע דו שנתי בהתאם לסקר שיעורי התשואה לנכסים מניבים של השמ"ר.

[7] להרחבה ר' ס' 8.2

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

רווח יזמי:

לחילוץ מרכיב הקרקע, הביא שמאי המשיג רווח יזמי בשיעור 25% לעומת שמאי המשיבה אשר הביא רווח יזמי בשיעור 15%.

בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים לחזית מסחרית קיימת, ניתן לקבוע רווח יזמי בטווח של 15%-20%.

לאור מאפייני נתוני ההשוואה ועל הצד הזהיר, סביר להניח רווח יזמי בשיעור 20%.

עלויות בניה:

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות בניה אחידה בסך 5,500 ₪ לעומת שמאי המשיג אשר הביא עלות בניה אחידה בסך 7,500 ₪.

נתוני ההשוואה ממוקמים במרכזים מסחריים ותיקים אשר הוקמו במהלך שנות ה-60. בהתחשב באופי המבנים, גילם ומצבם הפיזי **עלות הבניה בשומת המשיבה סבירה**.

11.3. נתונים לאומדן השווי:

כאמור, ערכי הבסיס ייקבעו בהסתמך על גישת היוון ההכנסות לדמ"ש מנתוני היצע וחוזי שכירות מהמרכז מושא השומה תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהתאם למועדים כדלקמן;

- **דמ"ש מבוקשים/הסכמי שכירות:**

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח	דמ"ש מבוקש	התאמה למו"מ	התאמה למיקום	התאמה לשוכר מיוחד	דמ"ש מתואם
1	20.04.2025-20.03.2027	המרכז הנדון	30	6,600 ₪	-	-	0.85	187 ₪
2	09.2025	המרכז הנדון	30	5,512 ₪	-	-	-	184 ₪
דמ"ש ממוצע לשנים 2024-2025								**185 ₪**
3	09.2020	המרכז הנדון	30	5,000 ₪	-	-	-	167 ₪
דמ"ש ממוצע לשנת 2020								**167 ₪**
4	25.06.2019	הכלנית 5	52	10,500 ₪	0.9	0.95	-	173 ₪
5	09.09.2018	הנשיא 57	70	10,500 ₪	0.9	0.95	-	128 ₪
6	15.05.2018	הנשיא 57	30	6,000 ₪	0.9	0.95	-	171 ₪
דמ"ש ממוצע לשנים 2018-2019								**157 ₪**

מס"ד 2-1: שטח החנויות בהתאם לשטח הרשום בתוספת סגירת חורף במקדם 1.

מס"ד 1: התאמה לשוכר מיוחד: בחוזה השכירות מצוין כי החנות הושכרה להרחבת חנות קיימת, על כן הובאה התאמה בשיעור 15%, לנטרול התוספת אותה השוכר המיוחד היה מוכן לשלם. בחוזה נרשם כי בחנות קיימת גלריה. מבדיקה בתיק הבית המשותף, היתרי הבניה ומהביקור בנכס לא נצפתה גלריה ועל כן לא הובאה בחשבון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **<u>סיכום נתוני דמ"ש, היוון וחילוץ מרכיב הקרקע:</u>**

נתוני השכירות לעיל משקפים דמ"ש מקובלים במרכזים מסחריים כדוגמת מושא השומה. לכן, סביר לקבוע דמ"ש למ"ר בטווח של 157-185 ₪, ביחס למועדים הקובעים.

בהתאם למועדים הקובעים לשנים 2018-2025 בהם התקיימה מגיפת הקורונה, מלחמת חרבות ברזל וכיו"ב, **ועל הצד הזהיר**, בהכרעתי יובאו דמי שכירות דו שנתיים. אציין כי בנוגע לטענת שמאי המשיג לירידת מחירים משמעותית בתקופת הקורונה, אינני מסכימה עם טענה זו לאור קיומו של חוזה שכירות מהמרכז הנדון שנחתם בתקופה זו.

דמי השכירות לשנים 2022-2023 ייקבעו לינארית בהתאם לשאר המועדים.

מועד קובע	דמ"ש למ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	יזמות (20%)	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה
2025	₪ 185	7.00%	₪ 31,777	₪ 26,481	₪ 5,500	₪ 20,981
2024	₪ 185	7.00%	₪ 31,777	₪ 26,481	₪ 5,500	₪ 20,981
2023	₪ 176	6.85%	₪ 30,864	₪ 25,720	₪ 5,500	₪ 20,220
2022	₪ 176	6.85%	₪ 30,864	₪ 25,720	₪ 5,500	₪ 20,220
2021	₪ 167	6.85%	₪ 29,197	₪ 24,331	₪ 5,500	₪ 18,831
2020	₪ 167	6.85%	₪ 29,197	₪ 24,331	₪ 5,500	₪ 18,831
2019	₪ 157	7.08%	₪ 26,680	₪ 22,233	₪ 5,500	₪ 16,733
2018	₪ 157	7.08%	₪ 26,680	₪ 22,233	₪ 5,500	₪ 16,733

12. <u>תחשיב השומה:</u>

מס' חלופה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שטח אקו'	שווי הקרקע כולל פיתוח ללא מע"מ
1	27.02.2025	₪ 20,981	34 מ"ר	₪ 713,352
	1.01.2024	₪ 20,981		₪ 713,352
	1.01.2023	₪ 20,220		₪ 687,487
	1.01.2022	₪ 20,220		₪ 687,487
	1.01.2021	₪ 18,831		₪ 640,251
	1.01.2020	₪ 18,831		₪ 640,251
	1.01.2019	₪ 16,733		₪ 568,920
	1.01.2018	₪ 16,733		₪ 568,920
2	27.02.2025	₪ 20,981	48 מ"ר	₪ 1,007,086
	1.01.2024	₪ 20,981		₪ 1,007,086
	1.01.2023	₪ 20,220		₪ 970,569
	1.01.2022	₪ 20,220		₪ 970,569
	1.01.2021	₪ 18,831		₪ 903,883
	1.01.2020	₪ 18,831		₪ 903,883
	1.01.2019	₪ 16,733		₪ 803,181
	1.01.2018	₪ 16,733		₪ 803,181

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שנבחנו שומות הצדדים, נמצא כי השווי שנקבע בשומת המשיבה <u>למועדים 2018-2023</u> לקרקע הנדונה כריקה ופנויה, המהווה את תת חלקה 4 בחלקה 159 בגוש 6495, ברחוב מרזוק ועזר 1, קרית אונו, מצוי בגבולות הסביר ואין מקום לשנותו כדלקמן:

מועד קובע	חלופה 1 – זכויות חוזיות	חלופה 2 – זכויות חוזיות + בקשה להיתר
27.02.2025	₪ 713,000	₪ 1,007,000
1.01.2024	₪ 713,000	₪ 1,007,000
1.01.2023	₪ 680,000	₪ 960,000
1.01.2022	₪ 663,000	₪ 936,000
1.01.2021	₪ 612,000	₪ 864,000
1.01.2020	₪ 595,000	₪ 840,000
1.01.2019	₪ 578,000	₪ 816,000
1.01.2018	₪ 544,000	₪ 768,000

כלל הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל 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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

בברכה,

שיר מנסנו
שמאית מקרקעין בכירה
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר אוהד תדהר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י - ohadt@land.gov.il

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית