תאריך עברי	: א' סיון תשע"ח
תאריך לועזי	: 15/05/2018
מס' תיק רמ"י	: 52384086מ
מספרנו (אופק)	: 33453
לקביעת שכ"ט	: 6.8 יח' שומה

לכבוד :

מר גיא רוזוב	מר יהודה פלד	מר יצחק ראובן
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה, מרחב עסקי ת"א, רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בדוא"ל : guyr@land.gov.il	בדוא"ל : Yehuda@ypeled.com	בדוא"ל : izikrr@zahav.net.il

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

<u>גוש 6496, חלקה 7, תת חלקה 102 ביעוד למסחר, רח' הכלנית 13, קריית אונו</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 16/04/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הקרקע שבנדון , זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים- יובל חכירה, בחלופות להלן :

<u>חלופה 1-</u> אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למועד קובע : 01/04/2017.

<u>חלופה 2-</u> אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למועד קובע : 03/08/2017.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יהודה פלד מיום 10/08/2017 - **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר משה פפירוביץ' ע"י עו"ד אבי שלח, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יצחק ראובן מיום 09/02/2018 - **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 22/04/2018 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא דיון, לצדדים ניתנה האפשרות להוסיף מסמכים נוספים, לא יאוחר מיום 06/05/2018.

1.4. ביום 06/05/2018 העביר לידינו המשיב את תגובתו, בצרוף המסמכים הבאים : נתוני שכירות (היצע לחנויות) מסביבת נשוא השומה, שומת IFRS שנערכה ע"י מר שאול לב למרכז מסחרי ברח' שלמה המלך 38, למועד קובע : 31/12/2011, נספח לדיווח על מכירת הנכס המסחרי המוזכר להלן ברח' שלמה המלך 38, העתק חוזה שכירות לנכס מסחרי המשמש לסופרמרקט ברח' שלמה המלך 6, העתק דיווח על מכירת הנכס ברח' שלמה המלך 6, העתק שומת הכרעה לנכס מסחרי בגו"ח 7184/86, רח' המייסדים, למועד קובע 12/02/2016.

1.5. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים : ערכי השווי ואופן ניתוח נתוני ההשוואה.

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 6496
חלקה[1]	: 76 (בחלק)
תת חלקה	: 102
שטח תת החלקה	: 32.74 מ"ר
מהות הנכס	: קרקע לחנות במרכז מסחרי.
כתובת עירונית	: מרכז מסחרי "קיראון"- רחוב הכלנית 13, קריית אונו.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים לשומת ההשגה הינם מועדי שומת המשיב, דהיינו לתאריכים:

חלופה 1- 01/04/2017.

חלופה 2- 03/08/2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 08/05/2018 על ידי מר נחמיה אהרון, שמאי מקרקעין ממשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לתת חלקה 102 בגו"ח 6496/76 ביעוד למסחר, הממוקם ברחוב הכלנית במרכז המסחרי "קיראון", בעיר קריית אונו.

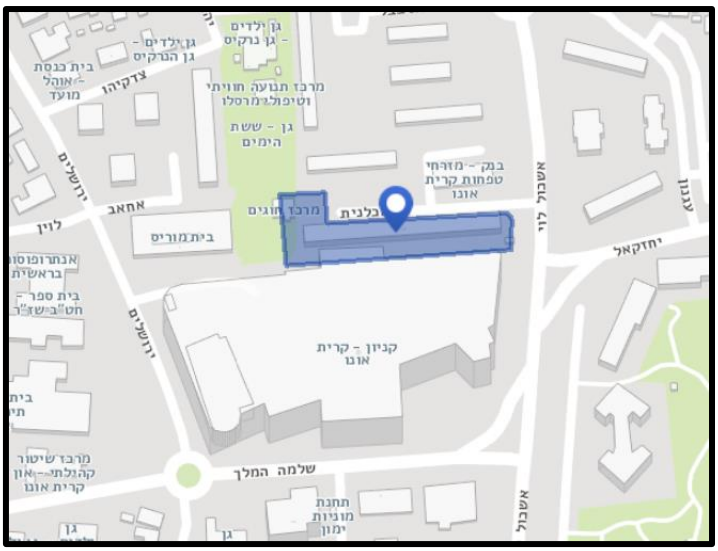
6.1. הסביבה:

נשוא השומה ממוקם במרכז המסחרי "קיראון" ברחוב הכלנית 13, קרית אונו.
רחוב הכלנית ממוקם במרכז העיר, מערבית לרחוב לוי אשכול, ומהווה דרך ללא מוצא.
מרכז מסחרי "קיראון",הינו מתחם מקורה בחלקו ומרוצף אבן משתלבת, ממוקם בקומת הקרקע ובקומה א' בבניין מגורים בן 5 קומות וכולל 9 כניסות (הכלנית 1-17). המרכז המסחרי ממוקם מצפון ובעורפו של קניון "קריית אונו". המרכז המסחרי בנוי משתי קומות של חנויות ומשרדים, אשר פונות לכיוון דרום, בו בתי עסק מגוונים בכללם: בית מאפה, סניף "קופיקס", חנות סלולר, חנות בגדים, חנות אופטיקה, סוכנות נסיעות, סלון יופי ומספרה וכדי.
סביבת הנכס מהווה מרכז עסקים עם תנועת לקוחות מרובה הכוללת מתחמי משרדים ומסחר, בכללם קניון

[1] מספר תא השטח הינו B101 עפ"י תב"ע 508-0334433.

קריית אונו וכן בנייני מגורים בני כ-10 קומות בבניה וותיקה ובניינים בני כ-20 קומות בבניה חדשה.
הפיתוח הסביבתי מלא.

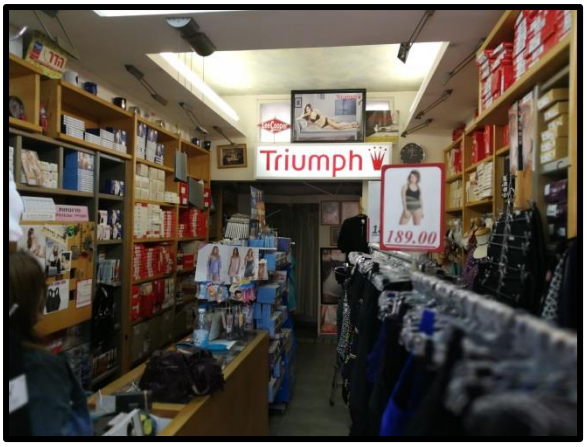
תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לחלקת משנה 102, חלק מחלקה 76 בגוש 6496, בשטח של 32.74 מ"ר. תת החלקה ממוקמת בקומת הקרקע במתחם, מהווה את החנות החמישית ממזרח (מרח' לוי אשכול) וכוללת חזית ברוחב של כ-3.7 מ' ועומק של כ-9 מ'. נכון למועד הביקור בנכס, נשוא השומה משמש לחנות להלבשה תחתונה.

תמונות מהנכס והסביבה:









7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) אשר מתנהל בתל אביב- יפו לחלקה שבנדון, אשר הופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 03/05/2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום	: גוש 6496 חלקה 76 ; רשות מקומית - עיריית קריית אונו.
שטח החלקה	: 3,291 מ״ר.
שטח תת חלקה 15	: 32.74 מ״ר.
החלק ברכוש המשותף	: 7/905
בעלויות	: קרן קיימת לישראל - בשלמות.
חכירות[3]	: פפירוביץ׳ משה - בשלמות.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה שנחתם ביום 20/08/1989 בין רשות מקרקעי ישראל לבין מר משה פפירוביץ׳.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר	: גוש 6496 חלקה 76 (בחלק) חלקת משנה 102.
השטח המוחכר	: 32.74 מ״ר.
תקופת החכירה	: 49 שנים, החל מתאריך 01/04/1968 ועד לתאריך 31/03/2017.
מטרת החכירה	: חנות.
הייעוד	: מסחרי.

[3] חכירה ברמה: ראשית. תאריך סיום החכירה: 31/03/2011.

8. המצב התכנוני:

8.1. תכנית מפורטת מס' 508-0334433:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מקומית מס' 508-0334433 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7199, בתאריך 08/02/2016.

מטרתה העיקרית של התכנית הינה:

מתן אפשרות לתוספת דירות קטנות בפרויקט פינוי בינוי הרוגי מלכות/ הכלנית.

עפ"י תכנית זו מופיע הנכס שבנדון כתא שטח מס' 101B המיועד למגורים ומסחר, בו תותר בניה לשימושים הבאים: א. הרחבת דירות והוספת דירות כולל שטחי שרות והשטחים הנוספים הנדרשים לתפעול הבניין והדירות, ב. חדרים על הגג, ג. מסחר.

להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לסעיף 5 לתכנית:

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות	סה"כ שטחי בניה	מס' יח"ד
מגורים ומסחר	מגורים	101B		10,975	970	11,945	111
מגורים ומסחר	מסחר	101B		958		958	
מגורים ומסחר	סה"כ	101B	2,619	11,933	970	12,903	

להלן סיכום זכויות הבניה לשימושי מסחר בהתאם לתכנית המפורטת לעיל:

יעוד הקרקע: מגורים ומסחר, תא שטח 101B.

שטח עיקרי למסחר: 958 מ"ר

שטח שרות למסחר: 0

קומות מסחר: קרקע + ב'

שטח תת קרקעי: אין בניה תת קרקעית למעט מקלטים.

קווי בניין: צפוני-0, מערבי-2 מ', מזרחי-4 מ', דרומי-2.5 מ'.

על הנכס חלות תכניות נוספות אשר לדעתי אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.

8.2. <u>תשריט תב"ע 508-0334433:</u>





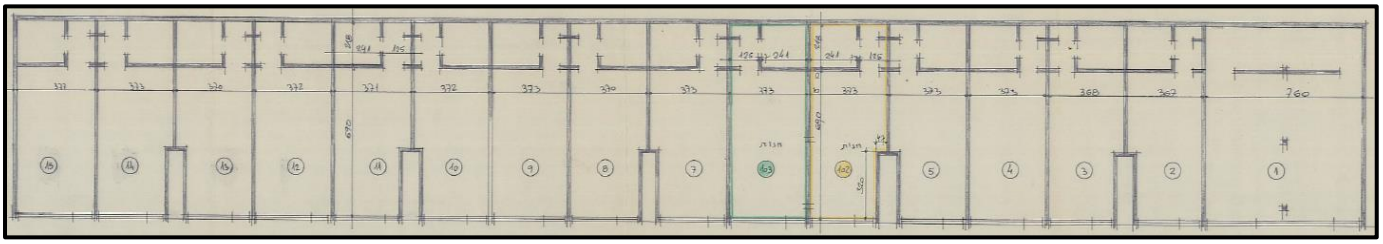
8.3. <u>תכנית רישוי:</u>

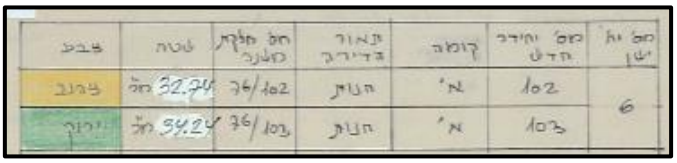
בבדיקה באתר האינטרנט של הועדה המקומית קריית אונו נמצא היתר בנייה לבניין שמספרו 965, מאושר וחתום ע"י הועדה המקומית מתאריך 15/01/1964, כלהלן:

קומה	שטח במ"ר
חנויות	625.48
מעבר	848.84
א'	1,096.19
ב'	1,096.19
ג'	1,096.19
ד'	1,096.19
סה"כ	5,859.08

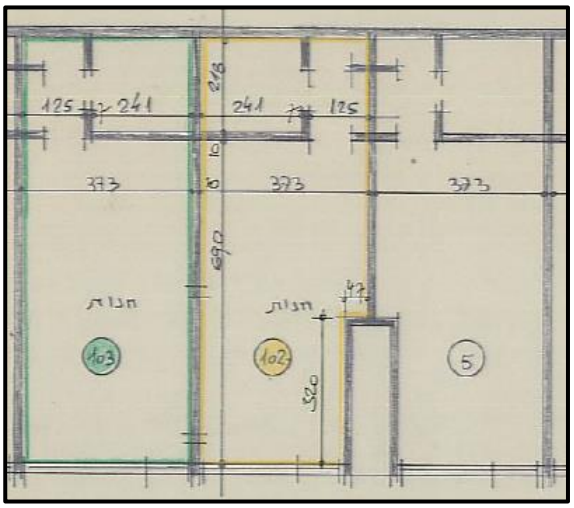
8.4. תיקון צו רישום בית משותף:

בהתאם לתיקון צו רישום בית משותף חתום מיום 07/03/1989 המתייחס ליחידה 6 ישנה, ויחידות 102 ו-103 חדשות, נשוא השומה- יחידה 102, בצהוב, בשטח של 32.74 מ״ר, כמוצג בתשריט להלן:





מס' יח' ישן	מס' יחידה חדש	קומה	תיאור הדירה	חס' חלקת הבעלות	שטח	צבע
6	102	א'	חנות	76/102	32.74 מ"ר	צהוב
	103	א'	חנות	76/103	34.2 מ"ר	ירוק



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	המשיב	המשיג
חלופה 1- 01/04/2017	₪ 600,000	₪ 340,000
חלופה 2- 03/08/2017	₪ 600,000	₪ 340,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת היוון ההכנסות והשווי השיורי. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[5]:

- הביא בחשבון 2 עסקות מכר של חנויות שדווחו במערכת מס שבח:
  - עסקה מתאריך 30/10/2009, שטח של 33 מ"ר למסחר במרכז המסחרי הנדון נמכר במחיר 800,000 ₪, משקף מחיר של 24,200 ₪ למ"ר בנוי.
  - עסקה מתאריך 31/12/2014, שטח של 32 מ"ר למסחר במרכז המסחרי הנדון נמכר במחיר 1,230,000 ₪, משקף מחיר של 38,400 ₪ למ"ר בנוי.
- הביא בחשבון נתון מדמי שכירות ונתון מביקוש לדמי שכירות- מרחוב הכלנית 17, במרכז המסחרי בו ממוקם נשוא השומה כלהלן:
  - חנות בשטח 33 מ"ר מושכרת בסך של 6,000 ₪ לחודש, שכ"ד משקף דמ"ש למ"ר של 182 ₪.
  - דמי שכירות מבוקשים לחנות בשטח 34 מ"ר בסך של 7,000 ₪, לאחר הפחתה למו"מ (10%), משקף דמ"ש למ"ר של 185 ₪.
- הציג נתונים לדמי שכירות מסביבת הנכס:
  - ✓ מרכז מסחרי, רח' ישעיהו קריית אונו: עפ"י מידע שוק, חנויות במרכז המסחרי מושכרות בדמ"ש של כ-200 ₪ - 250 ₪ למ"ר.
  - ✓ 2 נתוני שוק ממרכז מסחרי שכונתי ברחוב הרי יהודה/ סמטת עין גנים בגני תקוה (גו"ח 6720/784):
    - מתאריך 01/09/2016 נמכרה חנות בשטח 40 מ"ר בסך של 970,000 ₪, משקף מחיר של 24,300.
    - מתאריך 10/03/2016 נמכרה חנות בשטח 17 מ"ר בסך של 440,000 ₪, משקף מחיר של 25,900.

    מתקבל ממוצע מעוגל מהעסקות לעיל בסך של 25,000 ₪ למ"ר בנוי.
- מעסקות ההשוואה שהציג ולאור מיקומו של הנכס קבע דמי שכירות של 180 ₪ למ"ר לחישוב שווי מ"ר מבונה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בגישת היוון הכנסות התבסס על שיעור היוון של 7.6%, התקבל שווי של 28,421 ₪ למ"ר בנוי, לשני המועדים בחלופות השומה.
- מרכיב יזמות - לפי 25%.
- עלויות בניה - בסך של 4,000 ₪ למ"ר.
- עלויות פיתוח - בסך של 465 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- קבע שווי למ"ר מבונה למסחר בסך 18,300 ₪, לשני המועדים הקובעים.

[5] ליתר פירוט ראה עמ' 6-4 לשומת המשיב.

9.2.3.תחשיב השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי הקרקע למועד סיום חוזה החכירה - 01/04/2017:

שטח רשום (מ״ר)	32.74
שווי מ״ר קרקע	₪18,300
שווי הקרקע לתת החלקה	₪599,142
ובמעוגל	₪600,000

חלופה 2 - אומדן שווי הקרקע למועד הזמנת השומה- 03/08/2017:

שטח רשום (מ״ר)	32.74
שווי מ״ר קרקע	₪18,300
שווי הקרקע לתת החלקה	₪599,142
ובמעוגל	₪600,000

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת היוון ההכנסות והשווי השיורי. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[6]:

- עפ״י בירורים שערך בסביבת הנכס דמ״ש נעים בין 5,000 ₪ ל-6,000 ₪ לחנות לחודש. קבע כי דמ״ש הראויים הינם כ-5,500 ₪ לחודש וכ-66,000 ₪ לשנה.
- ציין כי באתר רשות המיסים דווחה עסקה אחת בשמונה השנים האחרונות לפיה נמכרה חנות בחלקה הנדונה, הסמוכה לנשוא השומה מיום 31/12/2014 בשטח של 32 מ״ר במחיר של 1,230,000 ₪. מברור שערך נראה כי מדובר בקונה נמהר שסבר שפרויקט פינוי בינוי עומד להתבצע בבניין, על כן אין להסתמך על עסקה בודדה זו.

9.3.2.עקרונות התחשיב:

- ניתוח נתוני ההשוואה בגישת היוון הכנסות לפי שיעור היוון של 8.5%, בהתחשב באופי ובחוזי השכירות הקצרים במיוחד.
- מרכיב יזמות - בשיעור של 25%.
- עלויות הבניה - בניה ישירה בסך של 4,250 ₪ למ״ר, כמו כן עלויות תכנון, פיקוח, הנהלה וכלליות, שיווק, מימון, ערבות חוק מכר וליווי בנקאי ובצ״מ בסך של 75,859 ₪. קבע סך של עלויות הקמה בסך 264,459 ₪.
- עלויות פיתוח - בסך של 465 ₪ למ״ר מבונה.
- מס רכישה בשיעור 6% - בסך של 20,216 ₪.

קבע שווי יתרה לקרקע בסך 340,000 ₪, לשני המועדים הקובעים.

[6] ליתר פירוט ראה עמ׳ 6-4 לשומת המשיג.

9.3.3. תחשיב השומה:

	מ"ר / %	ליחידה בש"ח	
שווי שוק	32.74	₪ 23,718	₪ 777,000
יזמות	25.00%		₪ 155,400
יתרה לאחר הפחתת יזמות			₪ 621,600
עלויות הקמה:			
בניה ישירה	40.00	₪ 4,250	₪ 170,000
היטלי פיתוח	40.00	₪ 465	₪ 18,600
תכנון	4.00%	₪ 170,000	₪ 6,800
פיקוח	2.50%	₪ 170,000	₪ 4,250
הנהלה וכלליות	2.50%	₪ 170,000	₪ 4,250
שיווק	2.00%	₪ 777,000	₪ 15,540
מימון	3.50%	₪ 621,600	₪ 21,756
ערבות חוק מכר וליווי בנקאי	1.90%	₪ 777,000	₪ 14,763
בלתי נצפה	5.00%	₪ 170,000	₪ 8,500
סה"כ עלויות הקמה			₪ 264,459
יתרה לקרקע ומס רכישה	106%		₪ 357,141
מס רכישה	6%	₪ 336,925	₪ 20,216
יתרה לקרקע (במעוגל)			₪ 340,000

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

במכתבי תגובה שהתקבלו, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיב ונציג רמ"י, במכתב תגובה מיום 06/05/2018:

- המחלוקת בתיק הנדון הינה בעיקרה על שיעור היוון, דמי השכירות ועל עלויות בניה לצורך חילוץ שווי הקרקע.
- שיעור ההיוון: נקט בשיעור היוון של 7.6% בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2016. מאז עריכת חוות הדעת פורסמו נתונים עדכניים, רלוונטים יותר למועדים הקובעים לשומה. בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2017, שיעור ההיוון למסחר נקבע על 7.2%.
- בהתייחס לטענה כי השכירויות במתחם הם לתקופות קצרות, ראוי לתת את הדעת לעובדה כי תכנית קא/402, המהווה תכנית להתחדשות עירונית, קבעה הוראות לעיבוי הבניין שברחוב הכלנית ובין היתר, הרחבת שטחי המסחר במתחם. לפיכך, סביר כי שטחי המסחר לא יושכרו לטווחים ארוכים.
- נתוני שכירות ברחוב הכלנית וברחוב שלמה המלך:

בחו"ד הביא בחשבון דמ"ש של 180 ₪ למ"ר לעומת שומת ההשגה בה הובאו בחשבון דמ"ש של 168 ₪ למ"ר (5,500 / 32.74 ₪).

- דמ"ש במרכז מסחרי ברחוב הכלנית:

בהתאם לפרסום באתר "יד2" הוצעו להשכרה חנויות בדמ"ש של למעלה מ-300 ₪ למ"ר.

- <u>מרכז מסחרי ברחוב שלמה המלך 38</u>:

בשומת IFRS שנערכה ע"י מר שאול לב, למועד קובע 31/12/2011, ממוקם מול קניון קריית אונו, בבעלות חב' "מצלאווי" עולים הנתונים הבאים:

חוזה מתאריך 25/10/2011, שטח 44.3 מ"ר, דמ"ש כולל דמי ניהול ללא מע"מ 190 ₪ למ"ר.

חוזה מתאריך 14/09/2011, שטח 12 מ"ר, דמ"ש כולל דמי ניהול ללא מע"מ 262 ₪ למ"ר.

חוזה מתאריך 01/06/2011, שטח 30 מ"ר, דמ"ש כולל דמי ניהול ללא מע"מ 223 ₪ למ"ר.

חוזה מתאריך 15/09/2010, שטח 170 מ"ר, דמ"ש כולל דמי ניהול ללא מע"מ 300 ₪ למ"ר.

- בתאריך 12/12/2013 דווח על מכירת המרכז המסחרי של חב' "מצלאווי" כאמור במחיר של 20,000,000 ₪. עפ"י השומה הנ"ל סה"כ שטח המרכז המסחרי 447 מ"ר+183 מ"ר גלריות המהווה כ-540 מ"ר אקו' (לפי מקדם של 0.5 לגלריות), על כן התמורה משקפת שווי של כ-37,000 ₪ למ"ר בנוי.
- ברחוב שלמה המלך 6, גוש 6490 חלקה 238, הושכר בשנת 2014 שטח לסופרמרקט בדמי שכירות של 160 ₪ למ"ר עיקרי ו-80 ₪ למ"ר לשטחי אחסנה הממוקמים בעורף הסופרמרקט. הנכס נמכר בחודש יוני 2017, בתמורה לסך של 6,650,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- בשומה מכרעת להיטל השבחה שנערכה למגרש 100 בתכנית 508-0291708, גוש 7184 חלקה 86, ברח' המייסדים במרכז מסחרי שכונתי בשכונת רייספלד, אימץ השמאי המכריע את עמדת שני הצדדים לפיה שווי למ"ר קרקע מבונה למסחר בקומת הקרקע הינו 20,000 ₪ למ"ר, למועד קובע 12/02/2016.
- עלויות בניה: בשומת ההשגה הובאו בחשבון עלויות המשקפות עלות של 8,077 ₪ למ"ר (32.74 מ"ר / 264,459 ₪) לנכס ותיק. עלות זו הינה גבוהה ביותר ואינה משקפת את עלות הבניה הראויה לנכס הנדון.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע ליחידה מסחרית בשטח של כ-33 מ״ר, המשמשת לחנות במרכז המסחרי ״קיראון״. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בגובה דמ״ש הראויים ואופן ניתוחם, שיעור היוון, מרכיב הרווח היזמי ועלויות הבניה.

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים שערכו שומתם על בסיס גישת היוון ההכנסות מדמ״ש וחילוץ מרכיב שווי הקרקע.

בהכרעה זו אתבסס על עסקות מכר לחנויות בסביבת הנכס בגישת ההשוואה ובגישת היוון הכנסות מדמ״ש לחנויות במרכז המסחרי בו ממוקם הנכס, בהתאם למחירי ביקוש ממערכת ״במבי״ , נתונים שאספנו מברור שערכנו מול שוכרים במרכז המסחרי ומשרדי תיווך בסביבת הנכס, תוך מתן מקדמי התאמה רלוונטיים למיקום ולזמן.

כבקרה, בחנו ערכי שווי משומה מכרעת לשטחי מסחר בקרית אונו ושומת IFRS שנערכה בסביבת הנכס.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **נתוני השוואה:**

בהכרעה זו הובאו בחשבון נתוני השוואה הכוללים עסקות מכר לחנויות מסביבת הנכס הדומים ככל הניתן לנכס נשוא השומה, נתוני דמ״ש מבוקשים לחנויות במרכז המסחרי הנדון ודמ״ש המשולמים ע״י שוכרים במתחם, כפי שנאמר לנו על ידם בביקור במקום. בהתאם לנתוני היצע מסביבת הנכס התקבל מחיר ממוצע למ״ר דמ״ש של 234 ₪, אולם בנטרול נתוני קיצון, למען הזהירות, ובהתחשב בדיווח שוכרים ומתווכים בסביבת הנכס, לפיהם דמ״ש החודשיים המקובלים לחנויות הינם בגבולות של 6,000-7,000 ₪, מצאתי לנכון לבסס את תחשיב השווי על דמ״ש ממוצעים בסך של 6,500 ₪, המהווים כ-190 ₪ דמ״ש למ״ר.

לעניין עסקות מכר לחנויות במתחם, קיבלתי את טענת השמאי המשיג כי עסקת המכר שבוצעה במרכז המסחרי הינה גבוהה מהסביר היות ויתכן ומגלמת תשלום בגין זכויות בניה נוספות בהתאם לתכנית קא/402 המגדילה את שטחי המסחר , על כן עסקה זו לא הובאה בחשבון בשקלול השווי.

10.2.2. **מקדמי התאמה:**

- מקדם מיקום:

בניתוח נתוני ההשוואה הובאו בחשבון מיקומי עסקות ההשוואה ביחס לנשוא השומה. בקביעת המקדם הובא בחשבון מיקומו הפיזי של הנכס, רמת החשיפה לקונים פוטנציאלים, הנגישות לנכס והעבירות בסביבת הנכס. בנוסף, הובא בחשבון כי מדובר במרכז מסחרי ותיק, הממוקם בעורפו של ״קניון קריית אונו״ הכולל מגוון חנויות, כמפורט בפרק תיאור הנכס והסביבה.

- מקדם זמן:

הובא בחשבון מקדם זמן בשיעור של 2.5% לשנה בהתאם לדיווחי חברת מ.א.ן להשתנות מחירי שכירות בנכסים מסחריים.

- מקדם גודל:

הובא בחשבון מקדם לגודל ביחס לשטח נשוא השומה.

10.2.3. **<u>שיעור היוון:</u>**

קיבלתי את טענת השמאי המשיג כי בעת קביעת שיעור ההיוון הכולל יש להביא בחשבון כי הסכמי השכירות במרכז המסחרי הנדון הינם קצרי טווח עקב התכנית להתחדשות עירונית החלה על הנכס. לפיכך, בניתוח נתוני השוואה לדמי שכירות, הובא בחשבון שיעור היוון של 8.2% המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות. בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי- במחצית ראשונה של שנת 2017 שיעור ההיוון לנכסים מסחריים הינו 7.2%.

10.2.4. **<u>שיעור יזמות:</u>**

בהתאם לקווים המנחים פרק י"ח, שיעור הרווח היזמי לחנות נע בגבולות של 15%-20%, הובא בחשבון שיעור יזמות בשיעור 20%.

10.2.5. **<u>עלויות בנייה:</u>**

אני מקבלת את טענת השמאי המשיב כי עלות הבניה בה נקט השמאי המשיג בסך של כ-8,000 ₪ בנשוא השומה הינה גבוהה ובלתי סבירה בהתחשב בגיל ובמצב הפיזי של החנויות במרכז המסחרי.
הובאה בחשבון עלות בניה בסך של 4,000 ₪ המשקפת עלות בניה לנכס ותיק.

10.2.6. **<u>התאמה למחירי ביקוש:</u>**

לנתוני ביקוש לחנויות מהמתחם בו ממוקם נשוא השומה הובאה בחשבון הפחתה למו"מ בשיעור של 10%.

10.2.7. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

הובאה בחשבון עלות של 465 ₪ למ"ר למרכיב הוצאות הפיתוח בהתאם לחוקי העזר העירוניים- הוצ' פיתוח למבנים שאינם למגורים.

10.2.8. **<u>ערכי שווי למועדים המבוקשים:</u>**

מבדיקות שערכתי, קיבלתי את טענת הצדדים כי לא היו שינויים בערכי השווי בין המועדים הקובעים לשומה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

	תאריך	כתובת	גו"ח	מ"ר	מחיר בעסקה	מיקום	זמן	גודל	מחיר למ"ר בנוי מתואם
1	01/09/2016	עין גנים 8, גני תקוה	6720/784/16	40	₪ 970,000	1.10	1.00	1.00	₪ 26,675
2	10/03/2016	עין גנים, גני תקוה	6720/784	17	₪ 440,000	1.10	1.00	0.95	₪ 27,047
3	05/07/2015	הרי יהודה 54, גני תקוה	6720/442/10	37	₪ 1,150,000	1.05	1.05	1.00	₪ 34,267
4	04/11/2013	מונטיפיורי 20, קרית אונו	6493/302/3	29	₪ 570,000	1.10	1.10	1.00	₪ 23,783
5	12/08/2013	המעגל 56, קרית אונו	6497/274/14	51	₪ 1,000,000	1.10	1.10	1.00	₪ 23,842
							מחיר ממוצע למ"ר בנוי		₪ **27,123**

עסקה במתחם נשוא השומה אשר לא הובאה בחשבון עקב אפשרות גילום פוטנציאל:

6	31/12/2014	הכלנית 17, קרית אונו	6496/76/3	32	₪ 1,230,000	1.00	1.05	1.00	₪ **40,359**

הערה:

עסקה מס' 5 נותחה בהתאם לשטח לשימוש עיקרי המהווה 35 מ"ר בתוספת שטח של 22.5 מ"ר המהווה שטח עורפי במקדם 0.7.

10.3.2. נתוני דמי שכירות מבוקשים ודמי שכירות מדווחים משוכרים במתחם, בנטרול נתוני קיצון:

	תאריך	כתובת	מ"ר	שכ"ד מבוקש/ משולם	מקדם התאמה למו"מ	שכ"ד חודשי מבוקש למ"ר
7	08/05/2018	הכלנית 17, קרית אונו	34	₪ 7,300	1	₪ 214.71
8	08/05/2018	הכלנית 17, קרית אונו	34	₪ 7,000	1	₪ 205.88
9	06/05/2018	הכלנית 17, קרית אונו	34	₪ 12,000	0.9	₪ 317.65
10	28/04/2017	הכלנית 17, קרית אונו	34	₪ 10,000	0.9	₪ 264.71
11	06/11/2013	הכלנית 17, קרית אונו	34	₪ 6,400	0.9	₪ 169.41
					מחיר ממוצע למ"ר	₪ **234**

בנטרול נתוני קיצון, ניתן לומר ששכ"ד לחנות בשטח 34 מ"ר בגבולות		₪ **6,500**
ממוצע דמ"ש חודשי למ"ר		₪ **191.18**
דמ"ש שנתי	12.00	₪ 2,294
שווי למ"ר בנוי- היוון לצמיתות	8.2%	₪ **27,977**

ממוצע ערכים ואומדן השווי למ"ר מבונה:

ממוצע למ"ר בנוי עסקות השוואה ונתוני דמ"ש מבוקשים		₪ **27,550**
שיעור יזמות	20%	₪ 22,958
הפחתת עלות בניה למ"ר	₪ 4,000	₪ 18,958
הפחתת עלות פיתוח	₪ 465	₪ 18,493
סה"כ שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח		₪ **18,493**

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי למ"ר מבונה בסך 18,493 ₪.**

11. תחשיב השומה:

שווי מ״ר מבונה משוקלל	18,493	₪
שטח נשוא השומה במ״ר	32.74	
אומדן שווי הנכס	605,470	₪
אומדן שווי הקרקע למועד 01/04/2017 במעוגל	**605,000**	₪
אומדן שווי הקרקע למועד 03/08/2017 במעוגל	**605,000**	₪

12. השומה:

בהתאם לכל אמור לעיל, מצאתי כי שווי הקרקע בנשוא השומה גבוה במעט משווי הקרקע שנקבע ע״י שמאי המשיבה. בהתאם לנוהל מקצועי 3 של האגף, סעיף 13, היות והשווי שהתקבל במסגרת ההכרעה בהשגה, אינו עולה על 10% מהשווי שנקבע בשומת המשיב, רשאי השמאי הדן בהשגה לאמץ את הערך שנקבע בשומת המשיב, ולדחות את ההשגה.

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,

לני וייל
שמאית מקרקעין מחוזית
סגנית מנהלת מחוז תל אביב והמרכז

העתק: מר דב וידר- ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ״י בדוא״ל: dovv@land.gov.il.