תאריך כ״ב אייר, תשע״ח
7 מאי, 2018
מספר אופק: 31004
תיק רמ״י: 53241558א׳

לכבוד
המשיג:
ח.מ.ח השקעות ואחזקות בע״מ
באמצעות מר אבי שעיו
שמאי מקרקעין
כתובת מייל: avriarad@gmail.com

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

<u>החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304</u>

חלקה 702, תתי חלקות 4-1 בגוש 6636, יד המעביר 9, הדר יוסף, תל אביב

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 28/2/2017 על ידי שמאית המקרקעין, הגב׳ מלי בנימין רוזן (להלן: ״**השמאית המחוזית**״), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומות מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכו ביום 11/3/2016 (תת חלקה 1) וביום 12/3/2016 (תתי חלקות 4-2) על ידי שמאי המקרקעין, מר אייל שיחור (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 20/4/2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר אבי שעיו (להלן: ״**שמאי המשיגים**״).

ההשגה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגים מיום 23/5/2017.

דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 15/11/2017.

1. **<u>ביקור בנכס</u>:** נערך ביום 24/11/2017 על ידי הגב׳ דורית פריאל, חברת הוועדה.
2. **<u>המועד הקובע</u>:** <u>16/2/2016.</u>
3. **<u>מטרת ההחלטה</u>:** אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה, ללא מע״מ וללא פיתוח, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים.
4. **<u>זהוי הנכס</u>:** גוש: 6636
חלקה: 702 (חלק)

תתי חלקה:	1	2	3	4
שטח רשום:	83.7 מ״ר	91.5 מ״ר	92.5 מ״ר	83.7 מ״ר

5. <u>תמצית תאור הנכס:</u>

נשוא ההחלטה הינו מרכיב הקרקע ל-4 חנויות הממוקמות בקומת הקרקע במבנה מסחר ומגורים ברחוב יד המעביר 9 בשכונת הדר יוסף בתל אביב.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

6. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
1481	י.פ. 2219 מיום 13/5/1976	סווג החלקה לאזור מגורים מיוחד עם חזית חנויות, זכויות הבניה – 5 קומות למגורים מעל קומת חנויות מס' יח"ד – 20 שטח קומת החנויות – 340 מ"ר

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

7. <u>המצב המשפטי:</u>

כמפורט בשומת השמאית המחוזית, תתי החלקות כמפורט לעיל רשומות בבעלות קרן קיימת לישראל.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

8. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

להלן שווי הקרקע לחנויות:

	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים	השמאית המחוזית
תת חלקה 1	₪ 1,536,000	₪ 550,000	₪ 1,490,000
תת חלקה 2	₪ 1,682,000	₪ 660,000	₪ 1,682,000
תת חלקה 3	₪ 1,696,000	₪ 665,000	₪ 1,696,000
תת חלקה 4	₪ 1,536,000	₪ 550,000	₪ 1,460,000

9. <u>החלטת השמאית המחוזית:</u>

9.1 <u>עסקות ההשוואה</u>

עסקות בנכס הנדון - כאשר קיימות עסקות בנכס נשוא השומה יש לתת להן משקל תוך בחינת נתוני השוואה נוספים.

ברם בנכס הנדון הוצגו קבלות דמי שכירות ולא חוזי השכירות עצמם. בקביעת שווי הקרקע על בסיס נתוני שכירות אלו, מתקבל פער של 50% ביחס לקביעת השווי על בסיס עסקות

בנכסים בנויים בסביבה.

לפיכך, לתוצאה המתקבלת על בסיס נתונים אלו נקבע משקל נמוך בשיעור 25% בעת שיקלול ערכי השווי.

9.2 <u>נטרול זכויות בניה נוספות בעסקות ההשוואה</u>

העסקות מהמרכז המסחרי ברחוב הדר יוסף מגלמות זכויות לבניה נוספת, לפיכך יש להביא בחשבון מקדם התאמה. המקדם שחושב – 0.76.

9.3 <u>נתוני ההשוואה</u>

5 עסקות כמפורט להלן.

9.4 <u>גורמים בניתוח והתאמת עיסקות ההשוואה</u>

יחס חזית/עומק:	0.7 בהתייחס לשטח מעל יחס חזית/עומק של 2:1.
מקדם מיקום:	0.85, ביחס לעיסקות ההשוואה שענינן נכסים במרכזים מסחריים
מקדם גודל:	0.9 ביחס למ״ר בחנויות בשטח של כ-25 מ״ר, 1.15 ביחס לחנות בשטח 244 מ״ר.
מקדם זמן:	1.03 לעסקות מ-2014, 1.06 לעסקות מ-2013.
יזמות:	20% (1.2)
עלות בניה:	4,500 ₪/מ״ר
נטרול זכויות בניה:	0.76 (בעסקות בהן קיימות זכויות בניה נוספות)

9.5 <u>עלויות פיתוח</u>

חושבו לפי 600 ₪ למ״ר בנוי חנות, בהתאם לחוק עזר עירוני של עירית תל אביב, תוך התאמה למועד הקובע.

9.6 <u>משקל המימצאים בעת חישוב שווי הקרקע</u>

א) שווי הקרקע שהתקבל מניתוח עסקות ההשוואה – 22,522 ₪ למ״ר מבונה (בהתחשב בשטח חזיתי ושטח עורפי בשווי מופחת) – משקל 75%.

ב) שווי הקרקע שהתקבל על בסיס דמי השכירות בכל אחד מן הנכסים הנשומים, תוך היוון ההכנסות בשעור היוון שנתי של 7.6%, ובנכוי יזמות, הוצאות פיתוח ועלות בניה כנ״ל – משקל 25%.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיגים:</u>

ציין כי הפער בשומת השמאית המחוזית בין תוצאת ניתוח עיסקות השוואה, לבין הערך שנתקבל על בסיס מחירי השכרת הנכסים הנשומים – גבוה ואינו סביר.

10.1 <u>נתונים נוספים</u>

הוצג בפניו חוזה מכר מיום 10/5/2017, למכירת תת חלקה 3 לשוכר הנכס, בתמורה ל- 2,000,000 ₪ + מע"מ.

מפנה להחלטות ועדת ערר לפיהן חוזה בנכס הנישום מהווה את האינדיקציה הטובה ביותר להערכת השווי ומייחס משקל גבוה לעסקה זו.

השמאי הציג חשבוניות של חלק מדמי השכירות המשולמים.

10.2 <u>גורמים בניתוח והתאמת עיסקות ההשוואה</u>

מקדם גודל:	0.85
מקדם זמן:	-5%
יזמות:	25% (1.25)
עלות בניה:	6,500 ₪/מ"ר כולל העמסת קירות ורכוש משותף

מקדם חזית/עורף: בהתאם לשומת רמ"י, הובא בחשבון בתתי חלקה 1,4.

הפער שמתקבל בשומת השמאית המחוזית בשווי הקרקע ביחידה שנמכרה בשיטת ההשוואה לעומת שיטת היוון ההכנסות אינו סביר.

10.3 <u>עלויות פיתוח:</u> 600 ₪/מ"ר לפי שומת רמ"י

10.4 <u>שווי הקרקע ללא פתוח</u>

ערכי השווי חושבו על בסיס ניתוח העסקה בתת חלקה מספר 3

תת חלקה 1	550,000 ₪
תת חלקה 2	660,000 ₪
תת חלקה 3	665,000 ₪
תת חלקה 4	550,000 ₪

11. <u>טיעוני / עמדת המשיבה בדיון:</u>

11.1 <u>נתוני ההשוואה</u>

בסביבת הנכס ערכי קרקע למסחר נעים סביב 40,000 ₪/מ"ר לחנות סטנדרטית ישנה. אין להסתמך על עסקה ממרכז שוסטר (רמת אביב ג').

11.2 <u>עסקת המכר בנכס הנישום</u>

מאחר ואין מדובר בעסקה רגילה אלא בעסקה שנערכה עם שוכר הנכס משנת 2009 שהינו "קונה מיוחד", עסקה זו אינה עונה על הקריטריון של שווי שוק.

11.3 <u>גורמים בניתוח נתוני ההשוואה</u>

הובא בחשבון מקדם מיקום כהפחתה של 30% ביחס לנכסי ההשוואה.

יש להביא בחשבון עלויות בניה של 4,000 ₪ - 4,500 ₪/מ"ר.

12. <u>דיון והכרעה:</u>

12.1 <u>עסקות ההשוואה</u>

מקובלת עלינו גישת השמאית המחוזית אשר הביאה בחשבון עסקות בנכס ובסביבה ואת דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון, כמו גם המשקל שיש לייחס לנתונים אלו.

להלן עסקות ההשוואה הרלבנטיות, כולן ממרכזים מסחריים שכונתיים בסביבה ובשכונה זו, וכן העסקה בנכס הנדון:

תאריך העסקה	גוש/חלקה/ תת חלקה	כתובת הנכס	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה
16/06/2013	6636/789/2	הדר יוסף 12	26	₪ 1,070,000
29/08/2013	6636/789/14	הדר יוסף 12	26	₪ 1,099,998
18/09/2014	6636/748/7	שלום אש 9	244	₪ 8,008,000
15/01/2014	6636/654/4	בני אפרים 209	25	₪ 1,180,000
15/12/2014	6636/789/2	הדר יוסף 12	26	₪ 1,800,000
10/05/2017	6636/702/3	יד המעביר 9	92	₪ 2,000,000

נתוני השכירות על פי חשבוניות שהציג שמאי המשיג נכון לפברואר/מרץ 2016:

תאריך החשבונית	תת חלקה	שטח רשום	דמ"ש חודשיים
31/03/2016	1	83.7	₪8,297
31/03/2016	2	91.5	₪8,534
11/02/2016	3+4	176.2	₪18,908

ובממוצע 101.7 ₪ למ"ר

12.2 <u>גורמים בניתוח נתוני ההשוואה</u>

שטח בנוי: העסקות מנותחות לשטח בנוי נטו ומיושמות בהתאם לכך.

זמן: מקדמי התאמת הזמן למחירי חנויות בנויות, לפי שומת השמאית המחוזית (3% לשנה) מקובלים עלינו.

מיקום: הנכסים הנישומים מצויים בחזית בנין מגורים ומהווים מתחם מסחרי מבודד ובו חנויות מעטות, בעוד הנכסים שסביבו משמשים למגורים בלבד.

נתוני ההשוואה (למעט הנתון בנכס הנדון) כולם ממרכזי מסחר שכונתיים בהם רמת פעילות גבוהה יותר מאשר בנכסים הנישומים.
חנויות הנשומות כאן, ביקושן הסביר הינו לשימושי מסחרי מוגבלים.
ואכן כמחצית השטח משמש בפועל כקליניקות של רופאים.
המרכזים מסחריים מהם לקוחים נתוני ההשוואה עולים בטיבם על הנכסים הנשומים ולכן הובאו בחשבון מקדמי התאמת מיקום לרכיב הקרקע. לנתונים הלקוחים מן המרכז המסחרי הוותיק והמצליח מאד שברחוב הדר יוסף, הובאה התאמת מיקום של 0.65, ואילו לנתונים מן המרכזים האחרים הובאה התאמת מיקום של 0.7. מדובר כאמור במקדמי התאמה לרכיב הקרקע.

גודל: מקדמי הגודל בהם נקטנו: מקדם 0.8 בהשוואה לחנות בשטח כ-26 מ״ר, ומקדם 1.15 בהשוואה לחנות בשטח 244 מ״ר.

יזמות: 10% (1.1). מדובר במבנים ותיקים בהם היזמות נשחקה עם השנים.

עלות הפיתוח: אינן שנויות במחלוקת (600 ₪/מ״ר).

זכויות בניה נוספות: בהביאנו בחשבון כי בחלק מעסקות ההשוואה, נוצלו 19% מתוך 25% זכויות הבניה לקומה, וכי ניצול יתרת השטח כפוף לתשלומים לרמ״י, חושבו זכויות הבניה הנוספות הקיימות בחלק מעיסקות ההשוואה, במקדם 0.7.

שטח חזית/עורף: חנויות 1 ו-4 צורתן מלבנית. רוחב חזיתן כ - 5.45 מטר ועומקן כ – 15.4 מטר. בחנויות אלו חושב השטח החזיתי עד עומק כפל רוחב החזית (10.9 מטר) במקדם 1 ואילו השטח הנוסף והעורפי חושב במקדם 0.8.

חנויות 3+2 במרכזן מעבר צר יחסית ברוחב של כ – 3.4 מטר, גורם היוצר פחת צורה.

רוחב חזיתן הינו כ – 6.7 מטר ועומקן כ – 15.4 מטר.

חנויות אלו, חזיתן רחבה יותר, אולם בשל החלוקה הפנימית בהן ופחת הצורה כמוסבר לעיל, חושב עומק השטח החזיתי כעומק יחידות 1 ו-4 בלבד. דהיינו שטח החנות שעד עומק של כ – 10.9 מטר חושב במקדם 1 ויתרת השטח חושבה כשטח עורפי במקדם 0.8.

% היוון הכנסות: בפרסום אגף שומת מקרקעין המתייחס לתשואה מנכסים מניבים מפורט שיעור תשואה בנכסים כדוגמת הנכסים הנשומים בשיעור של 7.6%.

דמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון מבוססים בחלקם על חוזים ותיקים (משנת 2009) המתחדשים מעת לעת.
לעיתים, בעת הארכת חוזים קיימים, נקבעים דמי שכירות נמוכים במידת מה, מדמי השכירות אותם משלמים שוכרים חדשים.

ואכן מניתוח עסקת המכר שנערכה לאחרונה (05/2017) בה נמכרה ת״ח מס׳ 3 בנכס הנישום, מתקבל כי דמי השכירות משקפים תשואה שנתית בפועל של כ- 6.20%. שיעור זה נחשב נמוך ביחס לנכסים מסחריים.

לאור העובדה כי מדובר בחוזים בנכס הנשום ובדמי שכירות אותם מניב

הנכס בפועל – החלטנו לראות בשיעור זה את שיעור התשואה המתקבל בנכסים הנדונים, ולהוון בשיעור זה את ההכנסות מדמי השכירות בנכסים אלו.

משקל הנתונים: לאחר בחינת מסד הנתונים שלפנינו, אנו מייחסים משקל בשיעור של 25% לערך המתקבל מחישוב שווי החניות כבנויות על בסיס דמי השכירות המשולמים בהם, וממנו חילוץ שווי הקרקע, ומשקל בשיעור של 75% לערך המתקבל מניתוח עיסקות מכר חנויות בסביבה ובנכס הנשום.

13. תחשיב:

13.1 גישת שומה א': חילוץ שווי הקרקע מנתוני ההשוואה:

נתונים וניתוחם

תאריך	כתובת	שטח נטו (מ"ר)	מחיר עסקה	בניכוי יזמות שחוקה (10%)	בניכוי עלויות בניה (4,500 ₪)	יתרת זכויות לניצול (מ"ר)	סך זכויות לחישוב (מ"ר אקו')	שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח	מקדמי התאמה לרכיב הקרקע			מ"ר מבונה כולל פיתוח	מ"ר מבונה ללא פיתוח (600 ₪)
									מקדם זמן	מקדם מיקום	מקדם גודל		
16/06/2013	הדר יוסף 12	26	₪1,070,000	₪ 972,727	₪ 855,727	8	32	₪ 26,954	1.06	0.65	0.8	₪ 14,857	₪ 14,257
29/08/2013	הדר יוסף 12	26	₪1,099,998	₪ 999,998	₪ 882,998	8	32	₪ 27,813	1.06	0.65	0.8	₪ 15,331	₪ 14,731
18/09/2014	שלום אש 9	244	₪8,008,000	₪ 7,280,000	₪ 6,182,000	0	244	₪ 25,336	1.03	0.70	1.15	₪ 21,007	₪ 20,407
15/01/2014	בני אפרים 209	25	₪1,180,000	₪ 1,072,727	₪ 960,227	0	25	₪ 38,409	1.03	0.65	0.8	₪ 20,572	₪ 19,972
15/12/2014	הדר יוסף 12	26	₪1,800,000	₪ 1,636,364	₪ 1,519,364	8	32	₪ 47,858	1.03	0.70	0.8	₪ 27,604	חריג
10/05/2017	יד המעביר 9	92	₪2,000,000	₪ 1,818,182	₪ 1,404,182	0	92	₪ 15,263	0.97	1.00	1	₪ 14,805	₪ 14,205
												ממוצע	₪ 16,714
												מעוגל	**₪ 16,700**

שווי הקרקע על סמך נתוני ההשוואה הנ"ל:

תת החלקה	1	2	3	4
שטח רשום	83.7	91.5	92.5	83.7
רוחב חזית	5.45	6.72	6.72	5.45
שטח חזית	59.4	61.3	62.3	59.4
שטח עורפי	24.3	30.2	30.2	24.3
מר"א	78.8	85.5	86.5	78.8
השווי	**₪ 1,315,960**	**₪ 1,427,850**	**₪ 1,444,550**	**₪ 1,315,960**

13.2 גישת שומה ב': חילוץ שווי הקרקע משווי הנכס המוערך בשיטת היוון ההכנסות

כפי שהוסבר לעיל, מניתוח נתוני השכירות ומחיר המכירה לתת חלקה מס' 3, אנו למדים כי שיעור התשואה המתקבל בפועל הינו 6.2%.

דמי השכירות הממוצעים המשולמים בפועל בנכסים אלו הינם בממוצע, סך כ - 101.7 ₪/מ"ר בנוי.
על בסיס דמי שכירות בפועל תוך היוונם בשיעור התשואה בפועל שהינו 6.2%, ובניכוי יזמות שחוקה 10%, פיתוח 600 ₪ למ"ר ועלות בניה 4,500 ₪ למ"ר, מתקבל ערך הקרקע למ"ר חנות - סך 12,800 ₪.

ובהתאם לכך, ערך הקרקע לחנויות שבנדון:

תת חלקה	שווי הקרקע
1	₪ 1,071,360
2	₪ 1,171,200
3	₪ 1,184,000
4	₪ 1,071,360

13.3 <u>שווי הקרקע המתקבל על בסיס שתי גישות השומה</u>

תת חלקה	השווי על בסיס ניתוח עיסקאות בנכסי השוואה	השווי ע"פ ההכנסות מהשכרת הנכסים הנשומים	**השווי בהתחשב בשתי הגישות** (משקל 25% לגישת ההכנסות, משקל 75% לנתוני השוואה)
1	₪ 1,315,960	₪ 1,070,951	₪ 1,254,700
2	₪ 1,427,850	₪ 1,170,753	₪ 1,363,600
3	₪ 1,444,550	₪ 1,183,548	₪ 1,379,300
4	₪ 1,315,960	₪ 1,070,951	₪ 1,254,700

14. <u>החלטה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע את שווי הקרקע בנכסים אלו, כקרקע ריקה ופנויה ללא פיתוח, כדלקמן:

תת חלקה 1 - 1,254,800 ₪ (מליון מאתיים חמישים וארבעה אלף ושמונה מאות ₪).
תת חלקה 2 - 1,363,700 ₪ (מליון שלוש מאות שישים ושלושה אלף ושבע מאות ₪)
תת חלקה 3 - 1,379,400 ₪ (מליון שלוש מאות שבעים ותשעה אלף וארבע מאות ₪).
תת חלקה 4 - 1,254,800 ₪ (מליון מאתיים חמישים וארבעה אלף ושמונה מאות ₪).

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
אור לוי	עו"ד מיכל כהן	דורית פריאל
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה