תאריך עברי	:	א' סיון, תשפ"ב
תאריך לועזי	:	31 מאי, 2022
מס' תיק לקוח	:	10172730א
מספרנו (אופק)	:	44926
לקביעת שכ"ט	:	6.8 יח' שומה

לכבוד

גב' יהודית סבן צוות לקידום עסקות מרחב ירושלים, רמ"י	מר יוסי אגסי שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	מר מוטי ביר שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
judiths@land.gov.il	yossi@agassiy.co.il	motibier@gmail.com

ג.א.נ.,

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>[1]

<u>קרקע למסחר, גוש 30415 חלקה 176, תת חלקה 6,</u>

<u>רחוב אורוגוואי 31, קרית יובל, ירושלים</u>

1. <u>רקע ומטרת השומה</u>

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: המשיבה** או **רמ"י)**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות החוזית בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ, למטרת גביית דמי היוון ביובל חכירה.

1.2. ב- 21.2.2021 נערכה שומה מטעם המשיבה לשווי הקרקע שבנדון, על ידי שמאי המקרקעין מר יוסי אגסי **(להלן- שמאי המשיבה).**

1.3. השגה על שומת המשיבה הוגשה על ידי גב' ברכה סרגוסי, בעלת הזכויות בנכס **(להלן - המשיגה)**, באמצעות שומת השמאי מר **מוטי ביר (להלן - שמאי המשיגה)**, שנערכה ב- 29.11.2021.

1.4. ב- 22.12.2021 הועברה לצדדים הודעה על הכרעה בתיק ללא דיון, בהתבסס על שומות הצדדים ועל מסמכי השלמה, ככל שיועברו. ב- 28.12.2022 העביר שמאי המשיגה בקשה לקיום דיון בהשגה.

1.5. ב- 3.1.2022 העביר שמאי המשיגה העתקים של הכרעות האגף בסביבה וכן 2 שומות שערך שמאי המשיבה לנכסים, בבנין בו ממוקמת היחידה נשוא ההשגה.

1.6. ב- 16.2.2022 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים[2]. תקציר הדיון הופץ לצדדים ב- 17.2.2022, תוך קביעת לוח זמנים להשלמת מסמכים לא יאוחר מ- 10.3.2022.

1.7. ב- 17.2.2022 העביר שמאי המשיגה מייל עם פרטים נוספים לגבי מושא השומה, בצירוף מסמכים, לרבות חוזה שכירות בחנות צמודה למושא השומה.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ס' 4.20 סימן ב'.

[2] דיון מקוון.

2. נתוני זיהוי הנכס

גוש	:	30415
חלקה	:	176
תת-חלקה	:	6
מהות הנכס	:	קרקע למסחר בשטח ברוטו של 30 מ״ר (השטח בהתאם לחוזה החכירה).
כתובת	:	רחוב אורוגוואי 31, קרית יובל, ירושלים

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות החוזית בקרקע, ללא פיתוח וללא מע״מ.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לשומה הם 31.3.2020 (מועד סיום חוזה החכירה) ו- 21.2.2021 (מועד מתן שומת המשיבה), בהתאם לשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי החו״מ ב- 19.5.2022.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הסביבה

שכונת קרית יובל ממוקמת בצדה הדרומי-מערבי של ירושלים, בסמוך לשכונות עיר גנים, קרית מנחם, מלחה ורמת שרת ובקרבה לבית החולים הדסה עין כרם.

השכונה מאופיינת בעיקרה בשיכונים טוריים ותיקים בגובה 2-4 קומות, לצד בניינים גבוהים. בשנים האחרונות ניכרת תנופת בניה בשכונה, במסגרת התחדשות עירונית, לרבות סלילת תוואי הרכבת הקלה.

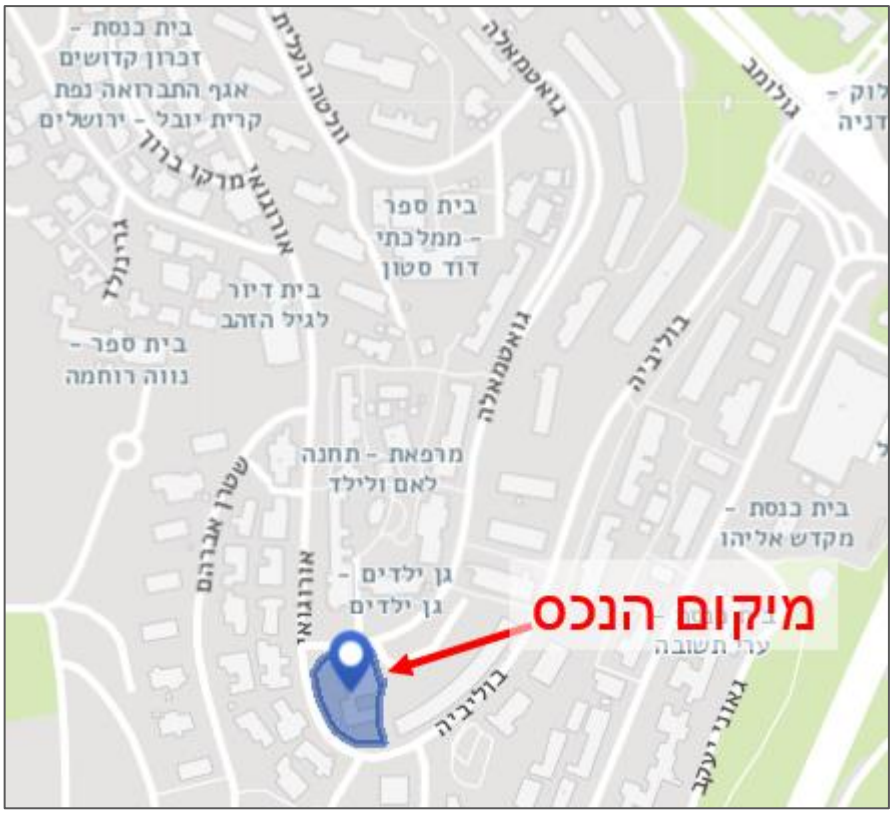
בשכונה מתגוררת אוכלוסיה מעורבת דתיים וחילוניים, ברמה סוציו-אקונומית בינונית.

את השכונה חוצות ממזרח למערב שד׳ גולומב, המקשרות את צדה המערבי של ירושלים, את בי״ח הדסה ואת ישובי הסביבה למרכז העיר.

רחוב אורוגוואי הוא רחוב מעגלי ומרכזי בשכונה, שבו עוברת תחבורה ציבורית. בקצה הצפוני של הרחוב, בלב השכונה, ממוקם המרכז המסחרי השכונתי.

רמת הפיתוח הסביבתי בינונית וכוללת דרכים ותשתיות חשמל ומים.

1. מפת סביבה (הועתק מ- govmap)



6.2. <u>הנכס</u>

הנכס הנדון הוא רכיב הקרקע בחנות הממוקמת במבנה מסחרי שכונתי.

החנות בנויה כחלק מפרויקט משולב למגורים ולמסחר, שנבנה בשלהי שנות ה- 70, בחלקה פינתית הממוקמת בין הרחובות בוליביה-אורוגוואי וגואטמאלה.

קירותיו החיצוניים של האגף המסחרי בנויים מבטון בחיפוי טיח.

החנות ממוקמת באגף הדרומי בבנין, בקומה ראשונה מעל קומת קרקע.

חזית החנות פונה לכיוון דרום, אל מעבר מקורה ואל רחוב בוליביה. המעבר המקורה מקושר אל מפלס הרחוב באמצעות מדרגות חיצוניות וממנו מתאפשרת גישה אל החנויות בקומה הראשונה. מעל המעבר קירוי בטון עם חזית המאפשרת הצבת שילוט לכיוון הרחוב.

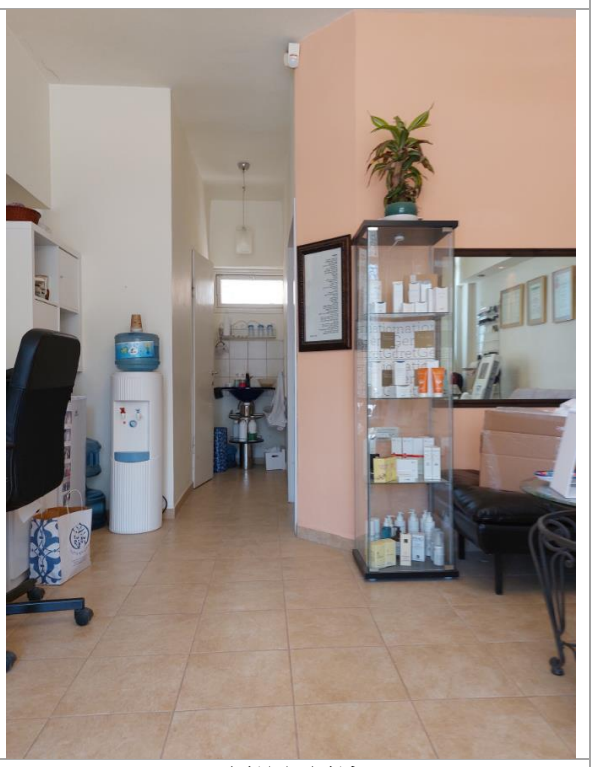
צורתה של החנות מלבנית, שטח רצפתה 25.3 מ״ר ושטחה ברוטו נאמד בכ- 30 מ״ר[3].

החנות משמשת בפועל כמכון קוסמטיקה.

בקומה הראשונה בבנין מצויות חנויות נוספות, חלקן ריקות ואינן פעילות.

[3] בהתאם לחוזה החכירה.

צילומי הנכס



פנים החנות



מעבר גישה מקורה בחזית החנויות בקומה א'



חזית החנות למעבר המקורה



מבט מדרום - חזית החנות לרחוב בוליביה

7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

7.1. נסח טאבו[4]

החנות הנדונה רשומה בפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, כתת חלקה 6, בחלקה 176 בגוש 30415. בתחום החלקה רשומות 44 יחידות משנה, כולל הרכוש המשותף.

להלן תמצית פרטי הרישום:

תאור	:	חנות
קומה	:	שניה
שטח רשום	:	25.3 מ״ר
החלק ברכוש המשותף	:	6/812
הבעלות בקרקע	:	קרן קיימת לישראל
חכירות	:	סרגוסי ברכה, ת.ז. 057925265 (הרישום מ- 2010, מכוח העברת שכירות). קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
תקנון	:	מצוי

7.2. חוזה חכירה

הועבר לעיוני חוזה חכירה מ- 30.3.1980 בחנות הנדונה. להלן תמצית עיקרי ההסכם:

מחכיר	:	מינהל מקרקעי ישראל
חוכר	:	נוישטיין ישראל
המוחכר	:	חנות בת 1 חדרים בשטח 30 מ״ר, המזוהה כחנות 10, ברחוב אורוגוואי פינת גואטמאלה 31 בירושלים
זיהוי הנכס	:	גוש 30415, חלקות 72-73 (זיהוי ישן)
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מ- 1.4.1971, עם אופציה להארכה לתקופה נוספת.
דמי חכירה	:	דמי חכירה שנתיים

8. מצב תכנוני[5]

8.1. תכנית 101-339010, שפורסמה למתן תוקף ב- 18.6.2018,בי.פ. 7842

מטרת התכנית היא הרחבת חנויות קיימות במבנה המסחרי בו ממוקמת החנות הנדונה.

התכנית מייעדת את הקרקע הנדונה לאזור מגורים ומסחר, חלק מצדה המערבי של החלקה מיועד לדרך חדשה.

תותר בניית תוספת לחנויות בקומת הקרקע ובקומה א', לשם הרחבת שטחי מסחר קיימים.

בחנות הנדונה מוצעת הרחבה בשטח של כ- 8.5 מ״ר בחזית הדרומית, ומעבר גישה חדש מעל גג התוספת שתיבנה בקומת הקרקע.

ככל המשתמע מהתכנית, מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו בפני רעידות אדמה, בהינף אחד עם תוספת

---

[4] בהתאם לנסח אינטרנטי מ- 14.2.2022.

[5] בהתאם מטרת השומה, המצב התכנוני יוצג בתמציתיות.

הבניה, בהתאם לת"י 413 ובכפוף להגשת חוו"ד ביחס למבנה. על הבקשה להיתר יחולו הוראות ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מכוח תמ"א 38.

8.2. נתוני רישוי

הבנין נבנה לפי היתר בניה בתיק בנין 1974/0652, בהתאם לתכניות 932 ולתכנית המתאר 62. היתר ההבניה המקורי לא אותר[6].

9. סיכום שומות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של שומות הצדדים

להלן סיכום מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ:

תאור	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה[7]
שווי זכויות הבעלות החוזיות בקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ	31.3.2020	₪ 528,549	₪ 387,061
	21.2.2021	₪ 528,423	₪ 387,061

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה, בהתבסס על הכרעות האגף, שומה מכרעת[8], עסקות מכר למסחר בנוי בסביבה מאתר מידע נדל"ן ותוצאות מכרז קרקע למסחר בשכונת רמות[9].

להלן ניתוח עסקות המכר למסחר:

מס'	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מדווח במ"ר	קומה	זכות	מחיר מדווח	שווי מתואם [1]
1	28.12.2020	30415/205	אורוגואי 42	20	קרקע	בעלות	₪ 850,000	₪ 42,500
2	8.7.2020	30415/176	אורוגואי 31	25	קרקע	חכירה	₪ 850,000	₪ 35,700
3	27.8.2019	30398/124	טהון 13	288	קרקע	בעלות	₪ 12,000,000	₪ 35,417
4	15.3.2018	30413/122	אורוגואי 1	237	קרקע	חכירה	₪ 9,700,000	₪ 37,442
5	17.9.2017	30407/17	אולשוונגר 9	31	קרקע	חכירה	₪ 800,000	₪ 28,452
שווי ממוצע ומתואם למ"ר בנוי למסחר								**₪ 36,000**
[1] שווי מתואם - ניתנו התאמות לזמן (עד 5%), אופי הזכויות (עד 5%), ולגודל (נתונים 3 ו- 4 ,15%).								

[6] מבוסס על דברי ההסבר לתכנית 101-0339010.

[7] כמשתמע מתחשיב שערך שמאי המשיגה בנוגע לתשלום דמי ההיוון.

[8] שומה מכריעה של שמאי המקרקעין אייל יצחקי מ- 4.11.2018, בענין השבחה בקרקע למסחר (אחסנה) חלקה 88 בגוש 30413, רח' בוליביה 4, י-ם, למועד קובע 25.10.2017.

[9] מכרז ים/160/2019 לשיווק קרקע למסחר בשכונת רמות, שתוצאותיו פורסמו ב- 8.12.2019.

לפי הנתונים דלעיל אמד שמאי המשיבה שווי בנוי בסך ממוצע של 36,000 ₪. לאחר ניכוי רווח יזמי (15%) ועלויות בניה ישירות ועקיפות (בסך כולל של 6,075 ₪/מ״ר) התקבל שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח בסך מעוגל של 25,000 ₪.

לאחר שקלול כל נתוני ההשוואה (40% לשיטת החילוץ, ו - 20% לכל אחד מהנתונים הנוספים), התקבל שווי מ״ר מבונה משוקלל כולל פיתוח בסך מעוגל של 20,000 ₪ בשני המועדים הקובעים.

9.2.2. עקרונות התחשיב

- שטח לתחשיב - 30 מ״ר.
- ניתנה הפחתה בשיעור 10% למיקום מעל למפלס הרחוב.
- הוצאות פיתוח: בנספח המצורף לשומה נוכו משווי הקרקע היטלי פיתוח ודמי הקמה, בהתאם לתעריפי העירייה וחברת הגיחון. תחשיב היטלי הפיתוח נערך לשטח קרקע של 15.96 מ״ר ולשטח בנוי של 30 מ״ר. סה״כ נאמדות עלויות הפיתוח בסך 11,451 ₪ לפני הצמדה.

9.2.3. תחשיבי השומה

תחשיב שווי הקרקע		
מועד קובע	30.3.3030	21.2.2021
שווי מ"ר קרקע מבונה	20,000 ₪	20,000 ₪
שטח נשוא השומה עפ"י חוזה חכירה, מ"ר	30	30
שווי הקרקע כולל פיתוח	600,000 ₪	600,000 ₪
מקדם למיקום - שלא במפלס הרחוב	0.9	0.9
שווי נשוא השומה ללא פיתוח וללא מע"מ	540,000 ₪	540,000 ₪
היטלי פיתוח	11,600 ₪	11,577 ₪
שוי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	**528,549 ₪**	**528,423 ₪**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגה

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

נערכה סקירה של שומת המשיבה, לרבות אופן ניתוח נתוני השוואה.

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה, בהסתמך על עסקות מכר למסחר בשכונות שונות בירושלים, ביניהן גונן, נווה יעקב, עמק רפאים, טלביה, פסגת זאב, גילה וגבעת שאול (סה״כ 11 נתוני השוואה).

בניתוח הנתונים מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך של כ- 23,000 ₪ (לא כולל נתונים חריגים בהיקף של כ- 50% מכלל הנתונים).

שווי הקרקע חולץ משווי בנוי על ידי ניכוי רווח יזמי (15%) ועלויות בניה (6,075 ₪), בהתאם לכך התקבל שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 13,926 ₪.

כמו כן, מתבסס שמאי המשיגה על הכרעות האגף ועל שומה מכרעת שעליהן התבסס שמאי המשיבה, כדלקמן:

אומדן שווי מ"ר מבונה בהתבסס על הכרעות בהשגות ושומה מכרעת		
פירוט	סה"כ	הערות
דמ"ש חודשיים בהתאם להכרעה בהשגה 1[10]	160 ₪	ולא 180 ₪ שצוינו בשומת המשיבה
דמ"ש שנתיים	1,920 ₪	
שיעור היוון	7.60%	
שווי מ"ר בנוי	25,263 ₪	
לאחר ניכוי יזמות (15%)	21,968 ₪	
סיכום שווי מ"ר מבונה		
שווי מ"ר מבונה לאחר ניכוי עלות בניה (4,500 ₪/מ"ר)	17,468 ₪	
שווי מ"ר מבונה לפי הכרעה בהשגה 2[11]	13,390 ₪	
שווי מ"ר מבונה לפי שומה מכרעת	15,000 ₪	
ממוצע	**15,286 ₪**	

שקלול ערכי הבסיס		
פירוט	משקל יחסי	אומדן השווי
תוצאת החילוץ משווי בנוי	33%	13,926 ₪
ממוצע הכרעות בהשגה ושומה מכרעת	34%	15,286 ₪
תוצאות מכרז רמ"י בשכונת רמות	33%	17,000 ₪
שווי מ"ר בסיסי משוקלל כולל פיתוח		**15,634 ₪**

9.3.2. עקרונות התחשיב

9.3.3. תחשיב השומה

תחשיב השווי[12]		
שווי מ"ר בסיסי משוקלל כולל פיתוח		15,634 ₪
התאמת מיקום בסוף קומה עליונה ועם חשיפה חלקית	85%	13,289 ₪
שטח הקרקע (מ"ר)	30	398,661 ₪
היטלי פיתוח להפחתה		11,600 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (נאמד בשומת השגה כשלב ביניים בתחשיב דמי ההיוון)		**387,061 ₪**

[10] הכרעה בהשגה מ- 15.1.2019, בנוגע לשווי קרקע למסחר (חנות) בגו"ח 30413/134/32, רח' אורוגוואי 3, קרית יובל, ירושלים, למועדים קובעם 2012-2016.

[11] הכרעה בהשגה מ- 31.12.2019 בנוגע לשווי קרקע ביעוד לאזור מסחרי, ללא זכויות בניה, בגוש 30413, ח"ח 124, קרית יובל, למועד קובע 1.8.2017.

[12] יובהר כי מסמך ההשגה לא כולל ערך קרקע נקוב. שמאי המשיגה ערך תחשיב לדמי ההיוון שבו נאמד שווי הקרקע כשלב ביניים בלבד. התחשיב הועתק חלקית, ללא אומדן דמי ההיוון, שאינו רלוונטי להשגה.

10. טענות משלימות של הצדדים[13]

10.1. טענות שמאי המשיגה

- בשומות שערך שמאי המשיבה חצי שנה בלבד טרם השומה נשוא ההשגה, נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה סביר בסך 16,000 ₪, בקומת הקרקע בבנין הנדון.

בשומה הנוכחית בחר שמאי המשיבה לתת עדיפות לשיטת החילוץ, בהתבסס, בין היתר, על עסקה חריגה ברחוב אורוגוואי 42, שתוצאתה גבוהה משמעותית מיתר העסקאות, והעלה את ערכי השווי ללא הצדקה לסך של 25,000 ₪/מ״ר מבונה. לאחר שקלול הנתונים אמד שווי מ״ר מבונה בסך 20,000 ₪, בפער בלתי סביר משומותיו הקודמות, וזאת בתוך תקופה של פחות משנה, בתקופת הקורונה, ב- 2020, שלאורך מחציתה החנויות היו סגורות.

ראוי להדגיש כי חילוץ ממבנים ישנים עשוי לעוות את התוצאה כלפי מעלה, כפי שמוסבר בקווים המנחים[14].

- לא עלה בידי לאתר נתוני מסחר בבניה חדשה, לכן חילצתי שווי הקרקע מבניה ישנה וקיבלתי תוצאה נמוכה לעומת שומת המשיבה. תוצאה זו מתיישבת עם הכרעות בהשגות, שומה מכרעת ועם תוצאת מכרז רמ״י שעליהם התבסס שמאי המשיבה.
- שמאי המשיבה התבסס על הכרעה בהשגה שבה נקבעו דמי שכירות ראויים בסך 160 ₪ ולא 180 ₪ כפי שצוין בשומתו.
- בשומת המשיבה לא ניתן ביטוי מספק למיקום הנכס, שהוא נחות משמעותית ביחס לנכסי ההשוואה. הנכס הנדון ממוקם בקצה המעבר בקומה הראשונה, עם חשיפה חלקית, וחזיתו מוסתרת על ידי עץ. כמו כן, לא הובאה בחשבון הפעילות המסחרית הדלילה במקום והעובדה שחלק מהחנויות במתחם ריקות.
- בשומתי נתתי הפחתה של15%, אם כי בדיעבד, לאחר שקיבלתי נתוני שכירויות בבנין הנדון, התחוור לי כי ההפחתה הראויה היא 30%. יש בידי קבלות בגין דמי שכירות בקומת הקרקע בבנין וכן הסכם שכירות של חנות סמוכה לחנות הנדונה, באותה קומה, בסך 2,700 ₪/חודש, המשקף הפחתה של 30% מערכי הבסיס.
- <u>מסמכים שהועברו</u>[15]:

- העתק מחוזה שכירות שנחתם ב- 8.12.2020, בחנות 31, בשטח 27 מ״ר (לפי החוזה), הממוקמת ברחוב אורוגוואי בקרית יובל. תקופת השכירות: שנה, החל מ- 1.1.2021 ועד 31.12.2021, עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. מטרת השכירות: לא צוין. דמי שכירות: 2,700 ₪ בשנה הראשונה. בכל אחת משנות האופציה יועלו דמי השכירות ב- 100 ₪.

  <u>הערה</u>: לפי מידע משמאי המשיג, החוזה מתייחס לחנות הצמודה לנכס מושא השומה (תת-חלקה 7). בביקורנו בשטח נמצא כי הנכס משמש כפועל כמשרד.

- כמו כן הועברו לעיוני קבלות של חברת ״פרי כל״, ע״ס 4,000 ₪ כל אחת, עבור דמי שכירות בחנות

---

[13] כפי שעולה משומות הצדדים ומטענות שהועלו במהלך הדיון.
[14] קווים מנחים, פרק י״ח: שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי.
[15] הועברו מסמכים נוספים שאינם רלוונטיים להכרעה.

המשמשת כמספרה בקומת הקרקע בבנין הנדון, לחודשים מרץ ואוקטובר 2021 וחשבון מסי עירייה שבו מצוין שטח החנות. צוין כי לא נחתם הסכם שכירות בנוגע ליחידה זו.

10.2. טענות שמאי המשיבה

שומתי מפורטת וברורה ואני עומד מאחוריה במלואה.

11. דיון והכרעה

11.1. שאלת השומה

הנכס הנדון הוא רכיב הקרקע בחנות שכונתית הממוקמת בקרית יובל בירושלים.

שאלת השומה נוגעת לשני נושאים:

א. גישת השומה המתאימה לאומדן שווי הנכס.

ב. בסיס ההשוואה הראוי למושא השומה ואופן ניתוח הנתונים.

גישת השומה

עקרונית, גישת השוואה הישירה היא הגישה המיטבית להערכת שווי קרקע. **אף על פי כן, מכרז הקרקע ברמות עליו התבססו שמאי הצדדים נדחה כבסיס השוואה,** בשל העובדה שבמכרז שווקו זכויות בעלות מלאה המגלמות פוטנציאל תכנוני ממשי. גורם זה לא הובא בחשבון בניתוח תוצאות המכרז בשומות הצדדים, וממילא בשל מורכבות הניתוח אין מקום להתבסס על נתון זה.

הנכס מושא השומה ממוקם בקומה ראשונה מעל קומת הקרקע בבנין, עם חשיפה מוגבלת לעוברי אורח, לכן השימוש בו למסחר הוא נחות ביחס לחנויות במפלס הרחוב.

שמאי המשיבה התבסס, בין היתר, על עסקות מכר לחנויות בקרית יובל. עקב המיקום באזור מתחדש, העסקאות עשויות לגלם פוטנציאל או דמי פינוי, מרביתן נמצאו בלתי מתאימות להשוואה למושא השומה, מהטעמים הבאים:

- עסקה מ- 15.3.2018, גו"ח 30415/122, לשטח של 237 מ"ר. בעסקה זו נמכר סניף בנק במרכז המסחרי הראשי. למיטב ידיעתנו העסקה מגלמת רכיבים נוספים מעבר לשטח הבנוי, לרבות זכויות בניה ופוטנציאל. עקב כך ובשל פערי הגודל המשמעותיים תוצאת ניתוח העסקה מוטית ואין להתבסס עליה.
- עסקה מ- 27.8.2019, גו"ח 30398/124 (רח' טהון 13), לשטח של 288 מ"ר, בסך 12 מיליון ₪. הנכס נהרס ובמתחם בו היה ממוקם מוקמים בימים אלה בנייני מגורים במסגרת התחדשות עירונית.
- עסקה מ- 17.9.2017, גו"ח 30407/17 (אולסוונגר 9): המבנה משמש בפועל לצרכי ציבור ולא למסחר[16].
- עסקה מ- 28.12.20, דו"ח 30415/205/8 (אורוגוואי 42): יצוין כי חזית היחידה כמעט גובלת ברחוב. העסקה משקפת שווי בסך של כ- 48,000 ₪ מ"ר רצפה, שאינו מתיישב עם דמי השכירות המקובלים בסביבה למסחר

[16] בהתאם לביקור בשטח בסמוך למועד ההכרעה.

חזיתי. כמו כן, ייתכן שהתמורה מושפעת מפוטנציאל הנובע מתכנית האב יובלים[17]. **לאור האמור מתקבלת עמדת שמאי המשיגה כי העסקה חריגה בסביבתה במועד הקובע.**

בהתאם לאמור, עסקאות אלה אינן דומות לנכס הנדון, חלקן מגלמות רכיבים נוספים בסבירות גבוהה, לכן אינן מתאימות להשוואה למושא השומה והן נדחות.

שמאי המשיגה התבסס על עסקות מכר במספר שכונות בירושלים. קיימת שונות מהותית במאפייני המיקום בין נכסי ההשוואה, אשר באה לידי ביטוי בערכי השווי. בשל פערי הערכים הובאו בחשבון בשומת ההשגה כ- 50% בלבד מסך הנתונים שהוצגו, אך גם בין התוצאות ששוקללו בשווי ניכרת שונות גבוהה. **לאור האמור אינני מוצאת הצדקה להתבסס על נתונים אלה והם נדחים.**

לאחר הדיון הציג שמאי המשיגה חוזה שכירות עדכני, בחנות צמודה למושא השומה (בקיר משותף) ובעלת מאפיינים כמעט זהים לו. **לאור זאת ולאחר שביקרתי בנכס, שוכנעתי כי ראוי להתבסס על נתון זה ולייחס לו משקל משמעותי בקביעת השווי, תוך חילוץ שווי רכיב הקרקע מבנוי, כפי שמתקבל בגישת היוון ההכנסות.**

לא אסתמך על קבלות שהעביר שמאי המשיגה בנוגע לדמי שכירות בחנות נוספת בבנין, שכן מסמכים אלה, כשלעצמם, אינם יכולים להעיד באופן וודאי על תנאי השכירות (לפי שמאי המשיגה אין הסכם שכירות).

מעבר לאמור לא נמצאו נתונים נוספים לחנויות בקומה ראשונה בסביבה. לאור זאת ערכי השווי וסבירותו ייבחנו גם בהשוואה לדמי שכירות המשולמים בפועל במרכז המסחרי העיקרי בקרית יובל, הממוקם במרחק קצר יחסית ממושא השומה.

בנוסף, אתבסס על עסקת מכר בקומת הקרקע בבנין הנדון, עליה התבסס שמאי המשיבה, תוך מתן התאמות נדרשות.

11.2. <u>עקרונות השומה</u>

11.2.1. <u>שטח לתחשיב</u>

שטח לתחשיב הוא 30 מ״ר ברוטו, בהתאם להסכם החכירה ובהתאם לכך ינותחו נתוני ההשוואה.

11.2.2. <u>התאמת מיקום</u>

בהתבסס על חוזה שכירות בחנות צמודה מתייתר הצורך בהתאמת מיקום.

בהשוואה לעסקת מכר בקומת הקרקע בבנין הנדון נדרשת התאמת מיקום.

ההתאמה שניתנה בשומת המשיבה בשיעור 10% משווי הקרקע, משקפת הפחתה של 8% משווי בנוי.

במקרה הנדון פערי החשיפה והפעילות המסחרית בין המפלסים ניכרים היטב בשטח, **לפיכך מתקבלת עמדת שמאי המשיגה כי נדרשת התאמת מיקום הרבה יותר משמעותית. בהתאם לכך תינתן התאמת מיקום בשיעור 30% ביחס לשווי בנוי בקומת הקרקע בבנין.**

[17] בתכנית האב מסומנת החלקה כמרכז מסחרי לשדרוג כחלק ממטלת יזם בעתיד.

11.2.3. <u>שיעור ההיוון</u>

שמאי המשיגה הסתמך, בין היתר, על שומות שנערכו למועדים קובעים מוקדמים יותר, בהן נקבעו שיעורי היוון של 7.6% - 10% למסחר.

אמנם בשנים האחרונות לא חלו שינויים דרמטיים בדמי השכירות למסחר בסביבה, עם זאת חל שינוי בשיעור ההיוון.

דמי השכירות לפי החוזה שהעביר שמאי המשיגה מגלמים את כלל מאפייני המיקום וכן את אלמנט הסיכון המיוחס לו. הנכס ממוקם בלב שכונת מגורים בירושלים שבה היצע בינוני עד נמוך לשטחי מסחר, לכן הגדלת שיעור ההיוון אינה מוצדקת ותהווה כפל הפחתה. שיעור ההיוון הראוי בשני המועדים הקובעים הוא 6.9%[18].

11.2.4. <u>חילוץ שווי הקרקע</u>

<u>שיעור הרווח היזמי</u>

רווח יזמי בשיעור 15% אותו ניכו שמאי הצדדים משווי בנוי הוא סביר ביחס לאופי הבניה ולמאפייני המיקום, ולכן מתקבל.

<u>עלויות הבניה</u>

שמאי הצדדים ניכו עלות בניה בסך 6,075 ₪/מ״ר, כולל עלויות עקיפות, בהתייחס למגוון נכסי השוואה. בהתחשב בסטנדרט הבינוי ורמת הפיתוח בנכסי ההשוואה הרלוונטיים ובמושא השומה, הכוללים בעיקרם בניה עילית בסיסית, עם היקף מצומצם יחסית של שטחי שירות, נאמדת תרומת המחוברים לשווי הבנוי בכ- 4,000 ₪ למ״ר ברוטו, לא כולל מע״מ[19].

11.2.5. <u>התאמה לבעלות</u>

בניתוח עסקת מכר בבנין הנדון, שבה נמכרו זכויות חכירה, תינתן התאמה לבעלות בשיעור 2% משווי בנוי, המבטאת התאמה בשיעור 3% על רכיב הקרקע.

11.2.6. <u>סבירות מסקנת השווי ביחס לשומות אחרות</u>

שמאי המשיגה מפנה אל שומות קודמות של המשיבה במיקום הנדון.

כאמור אומדן השווי מבוסס בעיקרו על דמי שכירות ועל עסקת מכר והוא נערך באופן בלתי תלוי בשומות עבר, שאינן עומדות לבחינה במסגרת הכרעתי.

---

[18] בהתאם לסקירות שיעור תשואה בנכסים מניבים של השמ״ר, מחצית ראשונה 2020 ומחצית ראשונה 2021.

[19] בהכרעות האגף שהוזכרו לעיל נוכו עלויות בניה בטווח של 4,000 ₪ - 4,500 ₪ במרכז המסחרי של קריית יובל, הבנוי בסטנדרט דומה למושא השומה.

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1. חוזה שכירות ביחידה גובלת

כאמור שמאי המשיגה העביר לעיוני חוזה שכירות בחנות הגובלת ביחידה הנדונה[20].

שטח החנות (שטח רשום): 26.6 מ"ר.

דמ"ש בשנה ראשונה: 2,700 ₪ + 100 ₪ בכל שנת שכירות נוספת.

ממוצע דמ"ש בתקופת השכירות (כולל 5 שנות האופציה) נאמד בכ- 2,950 ₪, שהם כ- 111 ₪ /מ"ר רצפה או כ- 94 ₪/מ"ר ברוטו[21].

12.2. דמ"ש במרכז המסחרי המרכזי של קרית יובל

באשר למחלוקת בין הצדדים בנוגע לדמי השכירות הראויים שנקבעו בהכרעת האגף[22], יש להתבסס על נתונים גולמיים ככל הניתן ולא על ניתוח דמי השכירות ראויים בחנות ספציפית.

להלן נתוני שכירות במרכז המסחרי בקרית יובל[23]:

ניתוח חוזי שכירות בחנויות במרכז המסחרי קרית יובל, במקטע הצפוני של רחוב אורוגוואי					
מס"ד	תאור המושכר	שטח ברוטו [1] (מ"ר)	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר	תקופת השכירות
1	שעונים	15	₪2,550	₪170	1/1/14-28/2/19
2	תקליטים וספרים	56	₪9,501	₪170	1/1/14-28/2/19
3	כל-בו	57	₪9,658	₪168	1/1/14-28/2/19
4	אורתופדיה	26	₪4,348	₪165	1/1/14-31/10/18
5	אטליז	46	₪7,376	₪161	1/3/16-28/2/19
6	חנות לתפירה והלבשה	52	₪8,283	₪160	1/1/14-31/12/18
7	מעדניה	43	₪6,859	₪160	1/6/16-30/5/19
8	חנות צילום	21	₪3,255	₪155	1/1/14-31/12/18
9	תכשיטים	28	₪4,369	₪155	1/1/14-31/10/18
10	תשמישי קדושה	32	₪4,757	₪150	1/6/16-31/5/19
11	פיצריה וגלידריה	59	₪8,775	₪150	1/8/14-31/7/19
12	מכון יופי	29	₪4,350	₪150	1/1/14-31/10/18
13	מרפאות	97	₪14,550	₪150	10/9/14-9/9/19

[20] ר' פירוט בפרק הטענות המשלימות, בס' 10.1 לעיל.

[21] מבוסס על היחס בין השטח הרשום של מושא השומה (25.3 מ"ר) לבין שטח ברוטו בחוזה החכירה (30 מ"ר).

[22] הכרעה בהשגה מ- 15.1.2019, בנוגע לשווי קרקע למסחר בגו"ח 30413/134/32, רח' אורוגוואי 3, קרית יובל, ירושלים, למועדים קובעם 2012-2016.

[23] הנתונים רוכזו ונותחו במסגרת הכרעה בהשגה מ- 31.12.2019, בנוגע לשווי קרקע בייעוד לאזור מסחרי, גוש 30413, ח"ח 124, למועד קובע 1.8.2017.

ניתוח חוזי שכירות בחנויות במרכז המסחרי קרית יובל, במקטע הצפוני של רחוב אורוגוואי					
מס"ד	תאור המושכר	שטח ברוטו [1] (מ"ר)	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר	תקופת השכירות
14	אופטיקה	31	₪4,526	₪146	1/1/17-31/12/20
15	מוצרי חשמל	32	₪4,735	₪146	1/1/14-31/12/18
16	קונדיטוריה	148	₪21,143	₪143	1/7/14-30/6/19
17	משרד תיווך	31	₪4,340	₪140	1/1/15-31/12/18
18	מספרה	33	₪4,550	₪139	1/1/17-31/12/19
19	צבע וחומרי בנין	38	₪4,940	₪130	1/1/14-31/10/18
20	מעדניה	145	₪14,500	₪100	1/1/14-31/12/18
21	חנות חיות	30	₪2,700	₪90	1/1/14-31/12/18
22	זגגות ומסגרות לתמונות	32	₪2,720	₪85	1/1/14-31/12/18
23	מרכז דתי	120	₪8,400	₪70	1/1/14-28/2/19
[1] שטח היחידות ברוטו, בהתאם לחוזי השכירות					

בניתוח החוזים דלעיל מתקבלים דמ״ש בטווח של 70 ₪ ועד 170 ₪ למ״ר ברוטו, בהתאם למיקום ולרמת החשיפה. בחנויות שבהן החשיפה לעוברי אורח נמוכה, דמי השכירות הם כמחצית מדמי השכירות בחנויות המרכזיות.

כמו כן, הנתונים דלעיל תואמים לדמי שכירות המשולמים בפועל בסביבה הקרובה בקומת הקרקע, כך לפי השומה המכרעת שעליה הסתמכו שמאי הצדדים (150 ₪/מ״ר נטו בממוצע ו- 162 ₪/מ״ר נטו לפי החוזה העדכני ביותר מ-2018)[24].

נתונים אלה מאששים את דמי השכירות המשולמים בחנות הצמודה לנכס הנדון כסבירים וראויים ביחס למושא השומה.

<u>סיכום</u>

בהתאם לכלל הנתונים המפורטים לעיל, נאמדים דמי השכירות הראויים למסחר במושא השומה בסך של 94 ₪/מ״ר ברוטו.

בהיוון דמ״ש בסך 94 ₪ בשיעור 6.9% מתקבל שווי מ״ר בנוי ברוטו בסך 16,348 ₪.

[24] שומה מכריעה של שמאי המקרקעין אייל יצחקי מ- 4.11.2018, בענין השבחה בקרקע למסחר (אחסנה) חלקה 88 בגוש 30413, רח' בוליביה 4, י-ם, למועד קובע 25.10.2017; השמאי המכריע קיבל את שווי הקרקע המבוסס, בין היתר, על היוון הסכמי השכירות.

ניתוח עסקת מכר בבנין בו ממוקמת היחידה מושא השומה (שע"מ)

תאריך [1]	גו"ח	שטח מדווח (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	אומדן שטח ברוטו [2] (מ"ר)	קומה	זכות	התמורה בעסקה [3]	אומדן שווי מ"ר ברוטו בנוי
8.7.2020	30415/176/1	25	25.3	30	קרקע	חכירה	₪ 850,000	**₪ 28,333**

הערות:
[1] בשע"מ ובמידע נדל"ן קיים חוסר התאמה לגבי תאריך העסקה. באותו דיווח רשומים שני תאריכים: 8.7.2020 וגם 22.12.2021. מאחר שהעסקה דווחה טרם עריכת שומת המשיבה (2/2021) יש להניח שהתאריך הנכון הוא 8.7.2020.
[2] אומדן שטח ברוטו בהתאם ליחס בין שטח רשום במושא השומה לבין השטח לפי חוזה החכירה (יחס של כ-18.6%).
[3] לפי התמורה המוצהרת. יצוין כי השווי המוערך לפי מס שבח הוא 900,000 ₪.

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה

פירוט	שווי מ"ר בנוי ברוטו	התאמה למיקום עם חשיפה מוגבלת	התאמה לבעלות (2%) מבנוי [1]	שווי מ"ר ברוטו מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ
שווי בנוי לפי גישת היוון הכנסות	₪ 16,348	1	1	₪ 16,348
שווי בנוי לפי גישת ההשוואה	₪ 28,333	0.70	/ 0.98	₪ 20,238
חילוץ שווי הקרקע				
שווי מ"ר בנוי בממוצע				₪ 18,293
בניכוי רווח יזמי			1.15	₪ 15,907
בניכוי עלויות בניה למ"ר ברוטו (ללא מע"מ)			₪ 4,000	₪ 11,907
שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪ 11,907**

הערה:
[1] התאמה לבעלות בשיעור 2% מבנוי מבוססת על התאמה בשיעור 3% לקרקע.

13. תחשיב השומה

תחשיב שווי הקרקע

מועד קובע	31.3.2020	21.2.2021
שטח ברוטו לתחשיב (מ"ר)	30	30
שווי מ"ר ברוטו קרקע מבונה מתואם	₪ 11,907	₪ 11,907
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 357,208	₪ 357,208
עלויות פיתוח להפחתה לפי שומת המשיבה	₪ 11,600	₪ 11,577
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 345,608	₪ 345,631
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 345,600**	**₪ 345,600**

14. <u>השומה</u>

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה, וכי שווי זכות הבעלות החוזית ברכיב הקרקע ביחידה מסחרית, הרשומה כתת-חלקה 6, בחלקה 176 בגוש 30415, ברחוב אורוגוואי 31 בירושלים, לצורך גביית דמי היוון ביובל חכירה, כריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ, נאמד כדלקמן:

- שווי הקרקע במועד הקובע 31.3.2020 נאמד בסך של:

<u>345,600 ₪ (שלוש מאות ארבעים וחמישה אלף ושש מאות ש"ח)</u>

- שווי הקרקע במועד הקובע 21.2.2021 נאמד בסך של:

<u>345,600 ₪ (שלוש מאות ארבעים וחמישה אלף ושש מאות ש"ח)</u>

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 ההכרעה בהשגה הראשונה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

אפרת כהן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר שגיא צברי, שמאי מקרקעין, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים, רמ"י