תאריך עברי : י״ג באדר תשע״ח
תאריך לועזי : 28.2.2018
מס׳ תיק לקוח : 60440987מ
מספרינו (אופק) : 31799
לקביעת שכ״ט : 5.4 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ לילה ששון
מרחב שרות דרום, מרחב עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל
lilas@land.gov.il

גב׳ סער קינן
שמאית מקרקעין (מטעם המשיבה)
הברזל 34, תל אביב
saar@ok-nadlan.com

מר דוד שטרית
שמאי מקרקעין (מטעם המשיג)
מלון דן, מיקוד 88101, אילת
office@landvaluer.net

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304
גוש 40002 חלקה 80 (בחלק), קרקע לחנות מס׳ 38 ״הקניון האדום״ - אילת

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 10.9.2017, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע לנכס שבנדון, למטרת חישוב דמי הסכמה, עבור קרקע לחנות בשטח 31 מ״ר, עפ״י חוזה החכירה.

1.2. השומה מטעם רמ״י מיום 18.4.2017, נערכה ע״י שמאית המקרקעין הגב׳ סער קינן להלן: ״**שמאית המשיבה**״; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם החוכר בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד שטרית מיום 27.6.2017, להלן: ״**שמאי המשיג**״.

1.3. בתאריך 6.11.2017 לבקשת שמאי המשיבה והסכמת שמאית המשיבה לא נערך דיון, בהתאם לכך נתבקשו הצדדים להעביר מסמכים ותגובות לשומות ולשאלות שהועברו על ידינו, לא יאוחר מיום 1.12.12017.

1.4. בתאריכים 7,9,13,20.11.2017, התקבלו מאת שמאי המשיג, מסמכים שונים ותגובות.

1.5. בתאריך 22.11.2017 לבקשת המשיבה, ניתנה ארכה לתגובות, לא יאוחר מיום 10.12.2017.[1]

1.6. בתאריך 28.11.2017, התקבלה מאת שמאית המשיבה, תגובתה.

1.7. בתאריך 7.1.2018 ולאחר המועד האחרון לקבלת תגובות, התקבלה תגובת שמאי המשיג לתגובת המשיבה בצירוף מס׳ מסמכים. לפנים משורת הדין ובהתאם לטעות הסופר כמצוין בהערת שוליים מס׳ 1, אני אקבל תגובה זו מהטעם שיתכן ונוצרה אי הבנה באשר למועד האחרון למתן התגובות.

[1] במכתב זה הושמטה בטעות הספרה **2** ממועד הארכה 10.1**2**.2017. נרשם כי הארכה בת שבוע ימים החל מיום 3.12.2017, תינתן עד ליום 10.**1**.2017.

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה : 40002 / 80 (בחלק)

מהות הנכס : קרקע למסחר.

כתובת : חנות מס' 38 ב"קניון האדום", שדרות התמרים 2.

ישוב : אילת.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להשגה הינו המועד בשומת שמאית המשיבה - 23.2.2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ, ביום 26.11.2017.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה:

הנכס נשוא השומה מצוי "בקניון האדום", בתחום המרכז העירוני הראשי של אילת (מע"ר). הפעילות האופיינית במע"ר משלבת מס' שימושים כגון: מסחר, משרדים ומלונאות. מרבית בתי העסק העיקריים והפעילים של אילת מצויים בסביבה זו, ביניהם שדה התעופה המקומי, תחנת אגד, משרדי ממשלה, משרדים פרטיים, סניפי בנקים שונים ושטחי מסחר רבים, שחלקם פרוס לאורך שדרות התמרים. הפיתוח בסביבת הנכס מלא, כולל תשתיות, מים וניקוז, חשמל, תאורת רחוב, כבישים, מדרכות ושצ"פ.

ב"קניון האדום" מתחלקים השימושים על פני מס' קומות ושני אגפים. האגף הצפוני משמש ברובו למשרדים והאגף הדרומי בו מצוי הנכס הנדון, משמש ברובו למסחר כאשר לחנויות שבמפלס הרחוב קיימת גם חזית חיצונית. ביום הביקור נמצא כי בחלקו המערבי של הקניון מתבצעות עבודות שיפור חזית והקיר הבנוי הוחלף בקיר מסך, בתוספת כניסות חיצוניות ופרגולות.

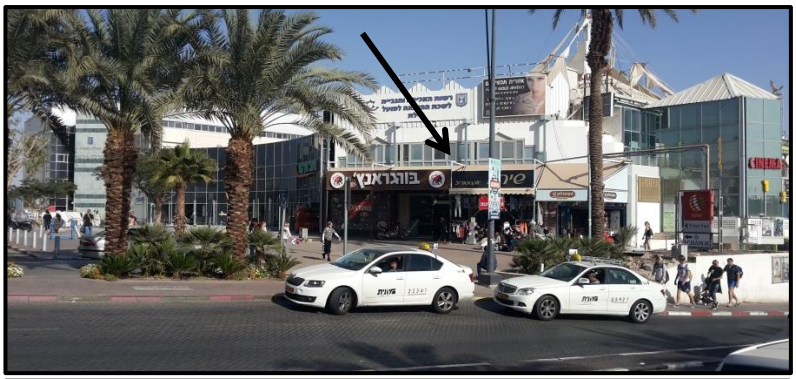


<u>הנכס:</u>

הנכס הנדון משמש כקרקע לחנות מס' 38, בשטח 31 מ"ר (עפ"י נתוני רמ"י). צורתה ההנדסית דמוית טרפז בעל צלעות לא שוות. רוחבה הממוצע 4.4 מ' ועומקה הממוצע כ- 7 מ'.

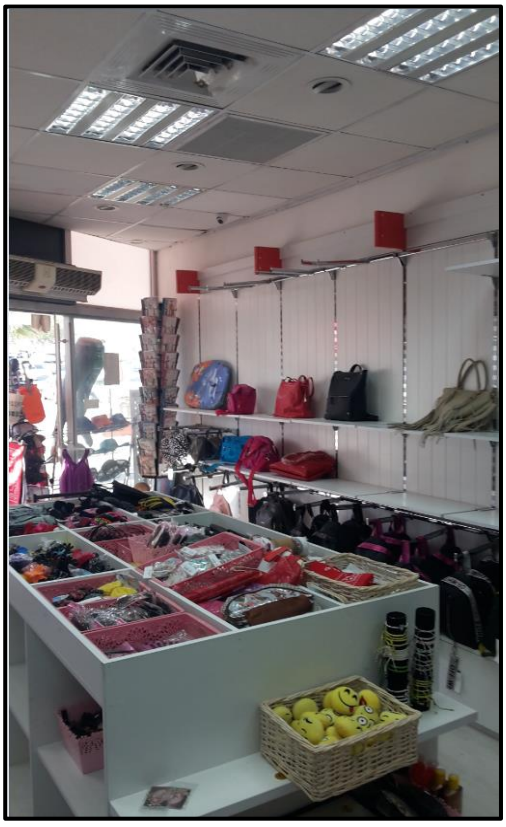
החנות ממוקמת כאמור באגף הדרומי והמסחרי יותר של ה"קניון האדום", בחזיתו הדרום מערבית ולה 2 אפשרויות גישה, האחת חיצונית והשניה מתוך חלל הקניון. עקב צורתה ומיקומה של החנות נוצרת למעשה חזית חיצונית אלכסונית לכוון דרום מערב, עם חשיפה אל רחוב שדרות התמרים ואל מגרש המשמש כיום לחניה, ממערב.

<u>מבט מרחוב שדרות התמרים</u>





<u>פנים החנות</u>



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

7.1 <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 22.1.2018, עולה כי הנכס מצוי בחלק מחלקה 80, בגוש 40002, להלן תמצית הפרטים:

שטח החלקה : 81,690 מ"ר.

בעלות : מדינת ישראל, בשלמות.

הערות : מיום 20.4.2015 על הפקדת תכנית מפורטת מס' 32/102/03/2.

7.2. **<u>חוזה חכירה:</u>**

מעיון בחוזה החכירה מיום 2.7.1987, בין רשות מקרקעי ישראל לבין שגיב יונתן ושושנה, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

זיהוי המוחכר: שד' התמרים 38, אילת.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 27.9.1981 ועד 27.9.2030.

מטרת החכירה: מסחרי.

שטח: 31 מ"ר.

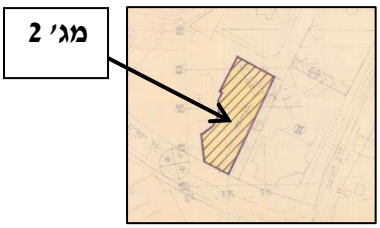
8. <u>מצב תכנוני:</u>

בבדיקה בוועדה המקומית אילת, עולה כי הנכס שבנדון כלול בין היתר בתחום התכניות הבאות, להלן עיקריהן:

8.1. **<u>תכנית מפורטת מס' 10/102/03/2</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3581, מיום 8.9.1988. מטרת תכנית זו לקבוע בין היתר יעוד שטחים למרכז עירוני וחלוקה ליעודים כגון: מסחר, מרכז תחבורה, מגרש מיוחד, שטח למבני ציבור ועוד. למגרש 1 תוגש תכנית בק.מ. 500:1 לאישור ועדה מקומית וועדה מחוזית.

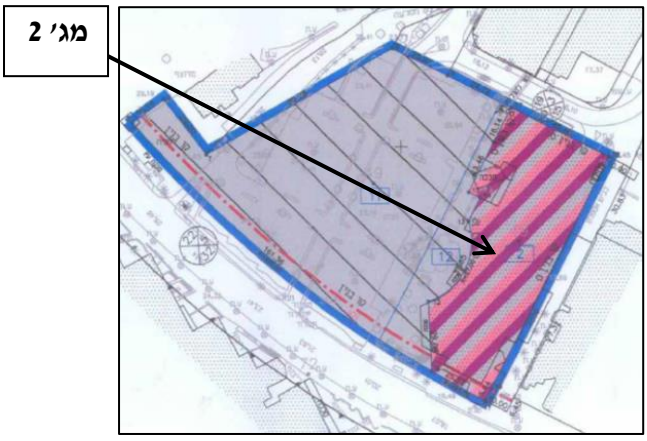


- <u>מג' מס' 2 (בו מצוי הנכס הנדון)</u> - ביעוד למגרש מיוחד, בשטח 4,242 מ"ר, בינוי מותר: 150% ב- 4 קומות, קווי בניין: 0. בחישוב אחוזי הבניה ילקחו בחשבון כל השטחים הבנויים, למעט מקלטים וחניה מקורה, חדרי מכונות ומעברים מקורים.
- <u>מג' מס' 1 (צבע ורוד, צמוד ממערב למגרש 2)</u> - ביעוד למסחר, שטחו 9,950, בינוי מותר: 125% ב- 4 קומות. קווי בניין: בהתאם לתשריט ולתכנית בינוי שתוגש לועדה לפני בקשת ההיתר.



8.2. **<u>תכנית מפורטת מס' 14/102/03/2</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2598, מיום 27.5.1991. מטרת תכנית זו לתקן את אחוזי הבניה כפי שהופיעו בתכנית 10/102/03/2 מ- 150% ל- 175%, ללא שינוי ביתר הוראותיה.

- <u>מג' מס' 2 (בו מצוי הנכס הנדון)</u> - ביעוד למגרש מיוחד, בשטח 4,242 מ"ר, בינוי מותר: 175% ב- 4 קומות, קווי בניין: 0.



8.3. **<u>תכנית מפורטת מס' 439/מק/2</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5977, מיום 14.7.2009. מטרת התכנית היא לחלק את מגרש מס' 1 למגרשים מס' 11, 12, ולבצע שינוי בחלוקת הזכויות הקיימות במגרשים: 2, 11, 12, כך שתתאפשר הקמת קומת משרדים נוספת במגרש מס' 2.

- <u>מג' מס' 2 (בו מצוי הנכס הנדון)</u> - ביעוד למסחר, תעסוקה ותיירות, בשטח 4,373 מ"ר, בינוי עיקרי מותר: 198.4% ב- 5 קומות **מעל** לכניסה הקובעת ו- 4 קומות **מתחת** לכניסה הקובעת, קווי בניין: ק' - 5, צ',א' - 0.

- <u>מג' מס' 12 (צמוד ממערב למגרש 2)</u> - ביעוד למסחר, בשטח 1,309 מ"ר, בינוי עיקרי מותר: 19.1% ב- 4 קומות **מתחת** לכניסה הקובעת, קווי בניין: ק' - 5, צ', א' - 0.
- <u>מג' מס' 11</u> - ביעוד למסחר ומשרדים, בשטח 8,752 מ"ר, בינוי עיקרי מותר: 131.4% ב- 4 קומות **מעל** לכניסה הקובעת, קווי בניין: בהתאם לתשריט ולתכנית בינוי שתוגש לועדה לפני בקשת ההיתר.

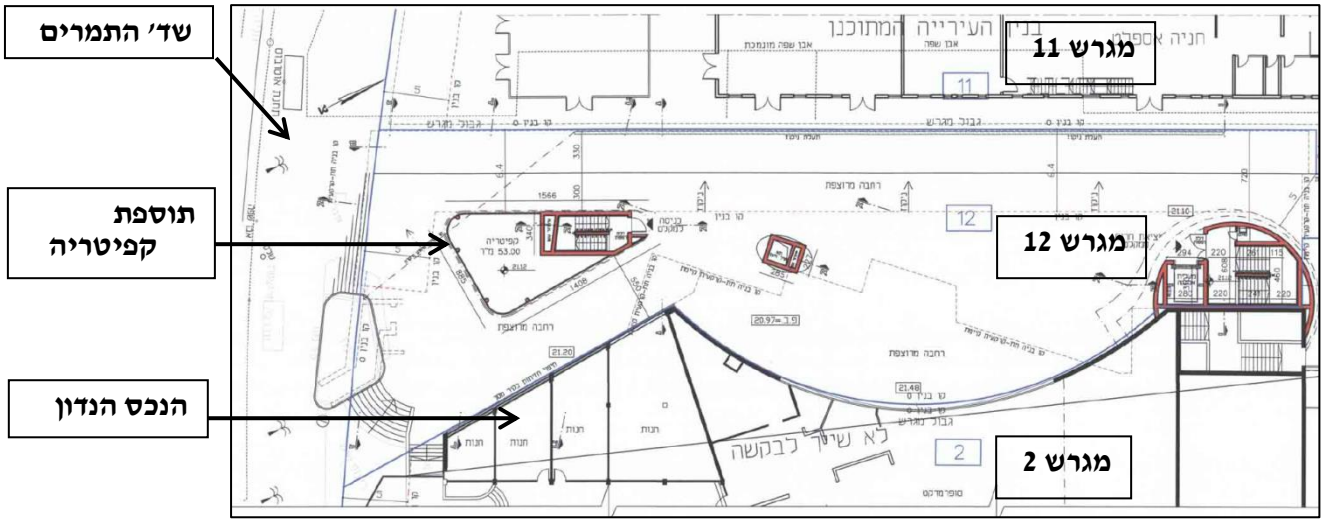
<u>לעניין שטחי השרות במגרשים</u>: בתכנית זו לא מצוינים סך שטחי השרות, למעט הערה הלקוחה מתכנית 10/102/03/2 לפיה, "בחישוב אחוזי הבניה ילקחו בחשבון כל השטחים הבנויים למעט: מקלטים וחניה מקורה, חדרי מכונות, מעברים ציבוריים מקורים".

8.4. **<u>תכנית מפורטת מס' 2/מק/514</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7424, מיום 15.1.2017. מטרת תכנית זו, להוסיף עד 2 קומות עיליות וקומת מתקנים המהווים חלק ממקלט תת קרקעי, בתחום תא שטח מס' 12, בנוסף להגדלתו בעוד 246 מ"ר, כולל ניוד 150 מ"ר עיקרי, מתחת לקרקע אל מעליה.

להלן הפרטים הרלוונטיים:

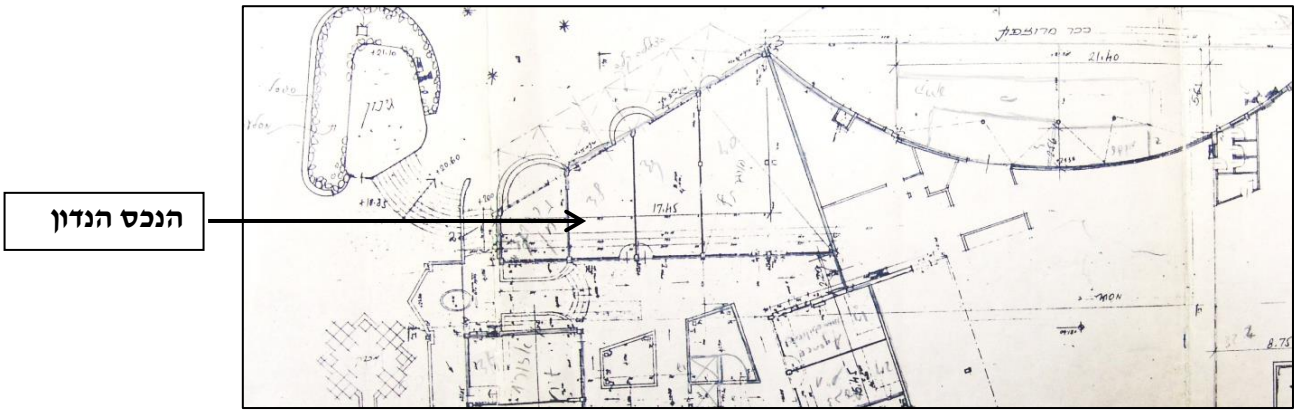


- <u>מג' מס' 12 (צמוד ממערב למגרש 2)</u> - ביעוד למסחר, בשטח 1,555 מ"ר, בינוי עיקרי מותר: 16.08% ב- 2 קומות **מעל** לכניסה הקובעת ו- 4 קומות **מתחת** לכניסה הקובעת, קווי בניין: ק' - 5, צ',א' - 0. סה"כ 150 מ"ר עיקרי **מעל** לכניסה הקובעת.
- <u>מג' מס' 11</u> - ביעוד למסחר ומשרדים, בשטח 8,506 מ"ר, בינוי עיקרי מותר: 135.2% ב- 4 קומות **מעל לכניסה הקובעת**, קווי בניין: בהתאם לתשריט ולתכנית בינוי שתוגש לועדה לפני בקשת ההיתר.
- **<u>נספח בינוי מנחה</u>** – בהתאם לנספח הבינוי ניתן ללמוד את כוונת התכנון לבינוי מעל הקרקע. לפיו, נראה כי מתוכנן לקום מבנה קפיטריה בשילוב עם חדר מדרגות המוביל למקלט תת קרקעי, במרחק של 5.5 מ' מחזית המבנה במגרש מס' 2, בו מצוי **הנכס הנדון**.

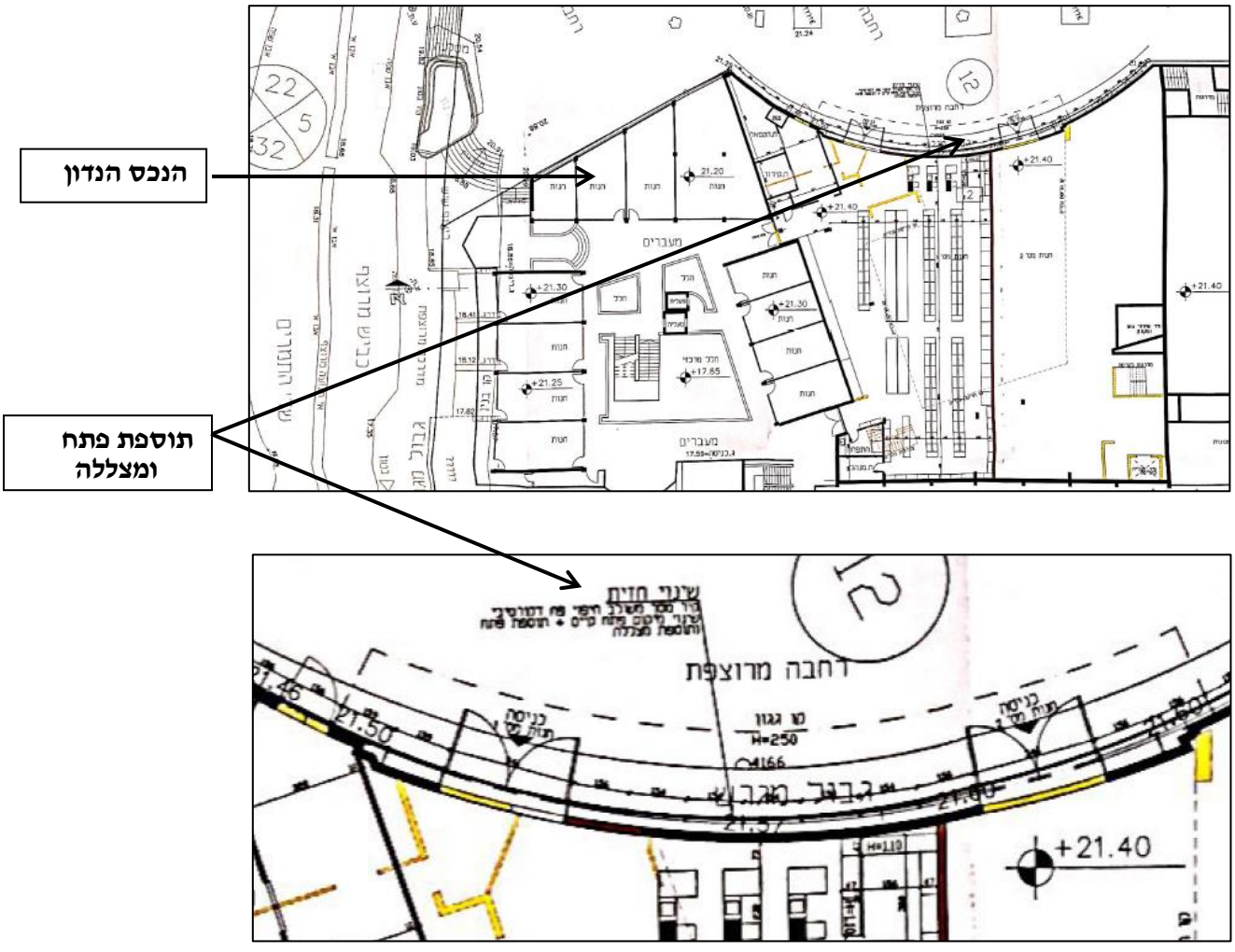


8.5 **<u>רישוי</u>**

8.5.1 **<u>היתר מס' 6129 מיום 24.2.1991</u>** - בארכיב העיריה נמצא היתר בניה המתיר בינוי בשיעור 175% עפ"י תכנית 14/102/03/2, סה"כ 7,421 מ"ר. להלן תשריט הקומה הרלוונטית:



8.5.2 **<u>היתר מס' 20170169 מיום 29.8.2017</u>** – שמאי המשיג הציג היתר בניה, שניתן בין היתר עבור שינוי חזית למתחם ה"שופרסל", לשינוי פתחים בחזית ותוספת מצללה בכניסה:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שמאי המשיב	שמאי המשיבה
₪ 75,765	₪ 720,000

הערה: שמאי המשיג קבע בשומתו ערך קרקע נוסף לנכס הנדון, **בסך 454,000 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ,** לפי זכויותיו של החוכר טרם ביטול הכניסה החיצונית, לטענתו.

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס ביעוד למסחר, הסתמכה שמאית המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה לעסקאות ושכירויות בנכסים מסחריים מהסביבה, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקרקע. סה"כ הוצגו 9 עסקאות מכר למסחר בשטחים שבין 340-22 מ"ר, מהשנים 2012-2015 ועוד 13 נתוני שכירות ממיקומים מרכזיים באילת, בשטחים שבין 125-21 מ"ר, בהם 4 בבניין בו מצוי הנכס הנדון, שאחד מהם מהנכס נשוא השומה.

לסיכום, קבעה השמאית כי בשל הקושי הקיים בניתוח עסקאות השוואה, כתוצאה משונות, אי אמינות בדיווח ומיעוט הנתונים במיקום הנכס, יחושב השווי על פי נתוני דמי שכירות ראויים ובמקרה זה עפ"י דמי השכירות כמופיע בחוזה הנכס הנדון, בסך 266 ₪/מ"ר לחודש,[2] עליהם נתנה התאמה למגבלת השימושים בנכס (10%-), שהובילו לדמי שכירות בסך **240 ₪/מ"ר לחודש כבסיס לחישוב.**

9.2.2 עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לחוקי העזר של העיר אילת.
- הובאו בחשבון עלויות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר.

9.2.3 תחשיב השומה:

דמי שכירות למ"ר	₪240
שיעור היוון	8.2%
שווי מ"ר בנוי נטו	₪35,000
יזמות (25%)	- ₪7,000
עלות בנייה למ"ר נטו	- ₪4,500
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	₪23,500
שטח הנכס במ"ר נטו	31
סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח	₪728,500
סך הוצאות פיתוח	- ₪7,646
שווי מרכיב הקרקע ללא פיתוח - במעוגל	**₪720,000**

[2] 266 ₪/מ"ר = 31 / 8,250 ₪.

9.3. **סיכום שומת המשיג:**

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

9.3.1.1. קביעת השווי לשומה - לצורך קביעת ערכי הבסיס ביעוד למסחר, הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה העקיפה לדמי שכירות בנכסים המצויים בחלקו הפנימי של "הקניון האדום" בו מצוי הנכס נשוא השומה, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקרקע. סה"כ הוצגו 5 נתוני שכירות למסחר ומשרדים, בשטחים שבין 57-21 מ"ר. לסיכום, קבע השמאי את שווי הנכס בהתבסס על דמי שכירות בסך 100 ₪/מ"ר נטו לחודש ולאחר היוון (8.5%), קיבל שווי נכס בסך 437,647 ₪, עליהם ניתנה הפחתה לתפוסה ומגבלת שימושים (16.7%-),[3] סה"כ **364,706** ₪.

9.3.1.2. חלופה לקביעת הפגיעה בשווי - **בנוסף,** הציג השמאי את "שווי זכויותיו המקוריות של החוכר בחנות" עפ"י הגדרתו, לצורך הצגת הפגיעה בשווי זכויותיו של החוכר כתוצאה מביטול הכניסה החיצונית לחנות. בחישוב זה עבד השמאי לפי דמי השכירות המשולמים בפועל לחנות בסך 8,000 ₪/חודש, עליהם ניתנה הפחתה לתפוסה ומגבלת שימושים בנכס (28.5%-),[4] שהובילו לדמי שכירות בסך **5,720** ₪/**מ"ר לחודש.**

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- שטח הנכס נקבע עפ"י חוזה החכירה.
- בחילוץ שווי הקרקע הובאו בחשבון עלויות בניה לשטח הכולל שטחי ציבור
- הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בהתאם לתעריף עיריית אילת ותאגיד המים.

9.3.3. **תחשיב השומה:**

9.3.3.1. השווי לשומה:

שווי כבנוי	₪364,706
יזמות (25%)	- ₪72,941
עלות בנייה למ"ר	- ₪6,000
שטח הנכס כולל שטחי ציבור (מ"ר)	36
שווי מרכיב הקרקע	**₪75,765**

9.3.3.2. חלופה להצגת הפגיעה בשווי:

דמי שכירות למ"ר	₪8,000
הפחתה לתפוסה ומגבלת שימושים	₪5,714
שיעור היוון	8.2%
שווי הנכס כבנוי	₪837,000
יזמות (25%)	- ₪167,400
עלות בנייה למ"ר	- ₪6,000
שטח הנכס כולל שטחי ציבור (מ"ר)	36
שווי מרכיב הקרקע	**₪454,000**

[3] חושבה הפחתה בשיעור 20% בחישוב מלמעלה (בחלוקה ב- 1.2).
[4] בשונה מהפירוט שצוין בפרק גישת השומה בשומתו - 20%. מתקבלת כאן הפחתה בשיעור 40% בחישוב מלמעלה - בחלוקה ב- 1.4.

9.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

חלק מהטענות שהועלו מקורן בטיוטת תכנית מס׳ 10/102/03/2 ולא בתכנית המאושרת. לאחר שהובהר עניין זה, אין סיבה להציג אותן שוב. בשומות ובתכתובות שהועברו לאחר מכן, העלו בפנינו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיג:</u>**

9.4.1.1. **<u>פגיעה בחזיתיות הנכס</u>**

- חלוקת מגרש מס׳ 1 למגרשים מס׳ 11, 12 בתכנית 2/מק/439, תוך קביעת קו בניין 0,[5] עם מגרש 2 בו מצוי הנכס הנדון, בוצעה "בהסכמת הבעלים". חלק מהרוכשים במגרש 2 אינם חתומים עליה ולא נראה כי היו מסכימים לחלוקה זו ולתנאיה ללא סימון שטח זיקת הנאה לציבור, שכפי הנראה לא סומן, מתוך רשלנות.
- משמעות קו בניין 0 היא ביטול הקולונדה והכניסה החיצונית לחנות המצויה במגרש 2. החוכר במגרש 12 הצמוד, יוכל לבנות מבנה בקיר משותף או לתחום אותו, בדיוק כפי שדרש תשלום עבור השימוש בשטח הצמוד לכניסה לחנות (צורף פס"ד) ובכך לבטל כאמור את הכניסה החיצונית הקיימת אליה.
- הוראות תכנית 2/מק/439 הפוגעות בחזית החנות, הן מצב סטטוטורי קיים המחייב את הנכס הנדון, כמו גם את הוועדה המקומית. אין מקום לפרשנות משפטית ואין להתעלם ממנו שמאית. בהתאם לכך אין להביא בחשבון ספקולציות באשר לשינויים או תכניות שיהיו לבעל מגרש 12 או כל יזם אחר שיחליפו.
- עפ"י תכנית 2/מק/439 ובניגוד לטענות שמאית המשיבה, יש זכויות בניה לשטחי שרות בקומת הקרקע של מגרש 12 הצמוד. דבר זה מבטל את טענתה למרווחי בניה (20 מ'), כיכר מרוצפת ועוד ומאשש את הטענה כי לחנות כניסה פנימית בלבד.
- יש היתר בניה חדש מיוני 2017, המתאר את החזית הצפונית ומראה בבירור כי לחנות אין כניסה חיצונית. גם בתכנית 2/מק/514 מינואר 2017, נראה קו הבניין 0 וכי הכניסה לחנות היא פנימית בלבד. מעבר לכך בכל מסמכי החנות לרבות חוזה חכירה, הסכם ניהול, היתר, או תב"ע, לא מצוין כי לחנות כניסה חיצונית.
- אני מסכים עם טענת רמ"י כי לפי החוזה המקורי משנת 1986 מדובר בחנות שנרכשה עם כניסה חיצונית. אך כאשר רמ"י שינתה את התכנית ומכרה את המגרש ומאחר שנקבע שם קו בניין 0 ובתיקון ההיתרים רואים כי הכניסה החיצונית בוטלה, אזי אין לחנות כניסה חיצונית.

9.4.1.2. **<u>מגבלת שימושים</u>**

- עפ"י חוזה הרכישה המקורי השימושים המותרים הם: משרד תיווך וחנויות למתנות ולתקשורת, כאשר כל שימוש אחר יהיה רק בהסכמת חברת הניהול שהיא גם החברה המשכנת. זו מגבלה שמצמצמת את השימושים וגם את כמות השוכרים הפוטנציאלית. הגם שלאותם שוכרים מיוחדים יש דרישות לביצוע התאמות בנכס (הושקעו ע"י החוכר כ- 102,000 ₪ בשנים 2013-2016) דבר שלא קיים בחנויות שאין לגביהן הגבלות כלשהן, מה שגורם לפגיעה בדמי השכירות.
- ניתן לראות כי מתוך 102 חודשים עמדה החנות ריקה 29 חודשים, סה"כ 28.5% מהזמן. לכן יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 20% ולא 10% כפי שקבעה שמאית רמ"י למגבלה זו.
- רמ"י אישרה בחתימתה את עסקאות המכר לחנויות במרכז, לכן אינה יכולה לטעון כי רק חוזה החכירה קובע, שכן ניתן יהיה לטעון כי מדובר בחכירת משנה, אך זה לא המקום לטעון טענות משפטיות. לפיכך מבוקש לשפוך אור על הבעיה, שנראה שגם שמאית רמ"י הסכימה עמה בשומתה.

[5] בתכנית הקודמת נכתב כי קווי בניין במגרש מס׳ 1 יקבעו בהתאם לתכנית בינוי שתוכן לפני בקשת ההיתר.

9.4.1.3. **<u>דמ"ש ראויים, שטח הנכס הראוי ועלויות הבניה</u>**

- המשכיר מקבל 8,000 ₪/חודש במקום 8,250 ₪ (צורפו חשבוניות), זאת לאחר הנחה לבקשת השוכרת, שלאחרונה הודיעה כי היא עוזבת (צורף מכתב), מצב המאשש את בעיית התפוסה הנמוכה מהמקובל.
- דמי השכירות הריאליים לחנות פנימית, הם 3,100 ₪/חודש.
- יש להביא בחשבון בחישוב עלויות הבניה גם את השטחים הציבוריים מעבר לשטח החנות, שכן החנות אינה עומדת עצמאית - סה"כ 36 מ"ר ברוטו, לפי עלויות בניה ריאליות בסך 6,000 ₪/מ"ר.

9.4.2. **<u>טענות שמאית המשיבה:</u>**

9.4.2.1. **<u>פגיעה בחזיתיות הנכס</u>**

- תכנית 439/מק/2 הקצתה למגרש 12 זכויות בניה בתת הקרקע בלבד ללא בניה עילית והעבירה זכויות בניה למגרש 11 המרוחק מהחנות הנדונה, מה שמצביע על כוונת הוועדה ליצור רחבה פתוחה במגרש 12. הדבר ניכר גם בהיתר הבניה מס' 6129 מיום 24.2.1991 המוזכר ובו בחזית החנות מסומנת כיכר מרוצפת שגבולה רחוק מהחנות כ- 20 מ', שהם הרבה יותר מקווי בניין מקובלים בעיר ובעצם משפר את מצב החנות. לכן טענות קו בניין 0 למגרש וגישה פנימית בלבד לחנות אינן רלוונטיות.
- אמנם ייעודו של מג' 12 הוא מסחרי, אך עפ"י היתר הבניה הנ"ל הוא מסומן ככיכר מרוצפת עם זכויות לבניה תת קרקעית. תכנית 10/102/03/2 קובעת בסעיף 10.2 כי במקרה בו נוצרת כיכר ציבורית מעל גגות של שטחי מסחר ישועבדו השטחים לשימוש הציבור.
- לחוכר במגרש 12 שהוא גם החוכר במגרש 2 ומשמש אף כחברת הניהול בקניון האדום, אין כל אינטרס לפגוע בנכס שהוא בעל הזכויות בו, בדרך של גידור מגרש 2 וחסימת המעבר לחנויות הקניון הגובלות.
- מעיון בפס"ד שהוצג ע"י שמאי המשיג עולה כי כוונת בעל הזכויות במג' 12 הייתה לקבל דמי שכירות על השימוש במגרשו לאורך השנים ולא למנוע את הצבת המתקנים או לחסום את הגישה לחנות.
- לא הוצג התשריט המוזכר בחוזה הרכישה המקורי משנת 1986, בו מצוינת התחייבותו של המוכר לעניין השטח שסומן באדום באות A, לפיו לא יינתנו כל זכויות לצד ג' לחזקה או לשימוש ובמיוחד לא יוצמד השטח לנכס אחר במרכז. בהתאם לכך לא ניתן היה לקבוע חד משמעית היכן מיקומו. ברם, הגיונית נראה כי קיימת סבירות שמדובר בשטח הרחבה שבחזית החנות.
- בחוזה המכר המקורי בסעיף המפרט הטכני צוין כי לחנות הנמכרת ויטרינות אלומיניום עם דלתות הפונות לשתי חזיתות - מזרחית ומערבית, קרי: חיצונית ופנימית.

9.4.2.2. **<u>מגבלת שימושים</u>**

- עפ"י הנחיית שמאי רמ"י אין הגבלה על שימושים, זאת בניגוד לרשום בשומתי. יש לציין כי בחוזה החכירה לא צוינה כל מגבלה.
- בחוזה המכר המקורי, צוין כי "המוכר לא יסרב לבקשת הקונה לשינוי יעוד הנכס ושימושו, אלא אם כן היעוד המבוקש פוגע באופיו או צביונו, לרבות רמתו של המרכז...". הנ"ל דומה למקובל במרכזים אחרים באילת ובכלל, בהם יש חברות ניהול. יש לציין כי כל היחידות במרכז כפופות למגבלת השימושים.
- טענת השמאי כי שיעור התפוסה נמוך כתוצאה ממגבלת השימושים, נוגדת את תיאורו כי המרכז בתפוסה כמעט מלאה.

9.4.2.3. **<u>דמ"ש ראויים, שטח הנכס הראוי ועלויות הבניה</u>**

- מדובר בחנות עם גישה מחזית הבניין ואינני צופה כל פגיעה בגישה החזיתית לחנות, לכן יש לקבוע את דמי השכירות הראויים בהתאם לחנויות עם גישה וחזית חיצוניים.
- דמי השכירות החוזיים בסך 8,250 ₪/חודש, הם דמי השכירות הראויים. הדבר נתמך בסקר מחירים שבוצע בסביבה המידית של הנכס.
- אין לייחס עלויות בניה לשטח גדול מ- 31 מ"ר ברוטו. לאור העובדה כי לחנות יש חזית חיצונית, שספק אם מתבצע שימוש בשטחים הציבוריים הפנימיים של המרכז. יחס ברוטו נטו בחנויות עם חזית לרחוב נע עד 10% אם בכלל, שטח החנות הינו 29 מ"ר נטו, על כן יחס של 7% נראה בגבול הסביר.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. **<u>שאלת השומה:</u>**

המחלוקת העיקרית בין הצדדים עוסקת בשאלה האם המצב התכנוני שחל על הנכס, ביטל למעשה את הגישה החיצונית לחנות והפך אותה לחנות פנימית במבנה ה"קניון האדום". מה שמשפיע באופן מהותי על גובה דמי השכירות הראויים וכתוצאה מכך על שוויו של הנכס הנדון. למחלוקת זו התווספו טענות באשר למגבלת השימושים כמופיע בחוזה המכר המקורי, שטח החנות ועלויות הבניה לחישוב.

בקביעת שווי הקרקע, בחרו הצדדים להתבסס על גישת ההשוואה העקיפה מדמי שכירות לנכסים בנויים בסביבה, תוך שימוש בשיטת החילוץ. שמאית המשיבה התבססה על נתוני שכירות לנכסים במיקומים מרכזיים, בהם גם של הנכס הנדון. מנגד, התבסס שמאי המשיג על נתוני שכירות לנכסים עם חזית פנימית בבניין "הקניון האדום", בתוספת נתון הנכס הנדון לצורך חישוב סך הפגיעה התכנונית שנוצרה.
אני מקבל את גישתם של הצדדים להשוואה מנתוני שכירות. אני סבור כי במקרה הנדון חוזי שכירות מהווים נתוני השוואה רלוונטיים המשקפים את המצב בפועל, ללא שיקולי פוטנציאל.

כבסיס לקבלת החלטה שתקיף את כלל הטענות שהוצגו, פניתי לצדדים לקבלת תימוכין והתייחסות לטענות המהותיות שלעניות דעתי אינן שמאיות:
המשיבה - המשיבה נתבקשה להעביר התייחסות באשר להערת מגבלת השימושים הרשומה בחוזה המכר המקורי בין מקימת המבנה שהיא גם החברה המשכנת לבין רוכשי החנות, מגבלה שמלווה את הנכס עד היום. במכתב התגובה של שמאית המשיבה נכתב כי בהתאם להנחיה שקיבלה משמאי מחוז דרום, אין הגבלה על השימושים וזאת בניגוד למה שרשמה בשומתה.
המשיג - שמאי המשיג נתבקש להציג תימוכין באשר לביטול הכניסה החיצונית לחנות לטענתו והאם הוועדה המקומית תאשר מצב שכזה. השמאי בחר להפנות אל נתוני התכנון והרישוי שהוצגו.

בהתאם לכך לא נותר לנו אלא להכריע על סמך הנתונים העומדים בפנינו, כדלהלן:

10.1.1. **<u>פגיעה בחזיתיות הנכס</u>**

אני מקבל את טענתו הבסיסית של שמאי המשיג כי תכנית 2/מק/439 מיולי 2009, הציבה עובדה תכנונית חדשה המאפשרת לבנות בקו בניין 0, במגרש 12 הצמוד למגרש 2 בו מצוי הנכס הנדון. זאת בשונה מהמצב התכנוני הקודם בתכניות 10/102/03/2 ו- 14/102/03/2, לפיו קווי בניין במגרש הצמוד למגרש 2 הוגדרו בהתאם לתשריט ולתכנית בינוי שיוגשו לועדה טרם בקשת ההיתר.

אין ספק כי במצב הקודם, לוועדה המקומית היה מרווח אפשרויות רחב יותר למנוע בניה בקו 0 מול בניין קיים ובו חנויות פעילות עם חזית חיצונית.
אמנם תכנית 2/מק/439 צמצמה את זכויות הבניה במגרש 12 והתירה לבנות רק שטחי שרות מוגבלים, דוגמת: מקלטים, חניה מקורה, חדרי מכונות ומעברים ציבוריים מקורים, אך עדיין מדובר באפשרות בניה בקו 0 מבלי שהוגדרו בה סייגים.

בביקור שערכתי במשרדי הוועדה המקומית באילת, נמסר לי בעל פה, כי לא סביר שתאופשר בניה בקו בנין 0, מה שיפגע בחזית החנויות.

בינואר 2017 אושרה תכנית 2/מק/514, שהותירה את אפשרות הבניה במגרש 12 בקו בנין 0 ובנוסף אפשרה להעביר 150 מ"ר עיקרי מקומת המרתף לקומת הקרקע כהמשך למקלט שבמרתף. מעיון בנספח הבינוי המנחה לתכנית זו, נמצא כי חלק מהבניה המתוכננת צמודה לחלקו הצפוני של המבנה במגרש 2 וחלק אחר מצוי ממערב לנכס הנדון (קפיטריה), אמנם מרוחק ממנו כ- 5.5 מ', אך פוגע בחשיפתו לכוון מערב.[6]
בעזרת תכנית זו ניתן ללמוד על כוונת הוועדה המקומית, שלא לאפשר בניה בקו בנין 0, בצמוד לחנויות החזיתיות ובכך לגרום לביטולן של כניסותיהן החיצוניות.

באשר לטענות שמאי המשיג כי היציאות החיצוניות מבוטלות, כיוון שלא סומנו בהיתר הבניה מחודש מאי 2017 שהציג, עבור שינוי חזית למתחם ה"שופרסל", וגם לא בנספח הבינוי לתכנית 2/מק/514.
טענות אלה אינן עומדות בקנה אחד עם ההיתר שהציג, שכן מגרש 12 עפ"י המצב התכנוני נושק לכל אורכו למגרש 2 בו מצוי הנכס הנדון ובהתאם לכך, קו בניין 0 צריך לחול לכל אורכו של המגרש וללא כל סייג או הבחנה לקטע כזה או אחר. היתר בניה זה מאוחר למצב התכנוני הנ"ל ובכל זאת הותרו בו שינויים בחזית המבנה כולל שינוי בפתחי החזית החיצוניים והוספת שטחי מצללה. לפיכך, לא ברור כיצד ניתן היתר שכזה כאשר תכנונית הוגדר קו בניין 0, מצב המבטל לטענת המשיג את הכניסות החיצוניות לחנויות החזיתיות.

יתרה מזאת, בנספח הבינוי המוקדם להיתר, לא מסומנות גם דלתות היציאה למרכול ובכל זאת לא נמנעה הוועדה המקומית מלתת היתר בניה לתוספת פתחי יציאה ואך להרחיב את הפרגולה בחזית הנ"ל.
כמו כן, גם בתשריט המצב המוצע של תכנית 2/מק/514 קיים סימון של פרגולה בחזית החנויות שאחת מהן היא הנכס הנדון.

אציין, שלא אחת אנו נתקלים בהיתר בניה שמכוחו מתבצעות עבודות חלקיות בבניין קיים, בו לא טורח המתכנן לסמן את כל מה שקיים בפועל או מאושר. אני מניח כי לא מדובר בכוונת זדון של המתכנן. כחיזוק לכך, ניתן לראות בתשריט הבקשה להיתר כי ב- 2 חנויות מתוך 4 הצמודות לנכס הנדון, אין כלל סימון של פתחים, גם לא לצדו הפנימי של הקניון. כמו כן, בהיתר זה ידע המתכנן לסמן להריסה, לפתיחה ולסגירה, גם פתחים שהיו קיימים במרכול טרם השינוי. כך באותה מידה היה צריך לסמן גם את סגירת הדלתות החיצוניות בחנות נשוא השומה כחלק מהשינוי הדרוש, לטענת שמאי המשיג.
מצב זה בו לא מסומנים פתחים חיצוניים לחנויות החזיתיות, אך גם שום פתחים ל- 2 החנויות כאמור לעיל, נצפה גם בנספח הבינוי כאמור ובהתאם לכך לא נראה כי זו הייתה כוונת המתכנן גם במקרה זה.

לטעמי, היתר מאוחר זה יחד עם נספח הבינוי המנחה, מסירים את הספק התכנוני באשר לאפשרות ביטולם

[6] ראה פרק 8.6 להכרעה זו.

של פתחי החנויות החיצוניות, בהן גם של הנכס נשוא השומה ועל כן איני יכול לקבל את טענת שמאי המשיג כי אין להביא בחשבון חזית חיצונית לחנות.

לעניין טענת שמאית המשיבה כי לא סביר שבעל הבניין יפגע בחזית החנויות של הבניין שכן בחוזה המקורי התחייב שלא להצמיד את השטח שמול החנות המסומן באות A. משיחה שקיימתי עם הבעלים, נמסר לי כי השטח המצוין בחוזה המכר משנת 1986 באות A, לפיו הוא מתחייב שלא להצמידו לאחר, מצוי בשפת הדלתות, לכיוון שטחו הפנימי של הקניון וגם החוצה לכוון החזית החיצונית. בהכרעה זו לא יובא הנושא כשיקול, שכן באותה עת הרחבה החזיתית לחנות לא הייתה בבעלות בעל הבניין.

לסיכום סעיף זה, אמנם המסקנה היא כי אין פגיעה בכניסה החיצונית בחזית הנכס, אך בהתאם לנספח הבינוי המנחה בתכנית מס' 2/מק/514, ניתן לראות הוספת בינוי על קרקעי במגרש 12 ממערב לנכס נשוא השומה. בניה זו יחד עם הבניה העתידית במגרש 11, יפגעו באופן חלקי בחשיפה של הנכס לכוון מערב ומעט לכוון שדרות התמרים, בהתאם לכך תובא בחשבון הפחתה משווי הנכס.

10.1.2. **<u>מגבלת שימושים</u>**

אני דוחה את טענת שמאי המשיג בעניין הדרישה להכרה במגבלות השימוש האפשריות בנכס הנדון. לטענתו, רמ"י היא זו שאישרה בחתימתה את עסקאות המכר ולכן לא ניתן לטעון לזכויות כמופיע בחוזה החכירה בלבד, אלא להביא בחשבון את המגבלות הללו.

אציין כפי שציין שמאי המשיג, שלא כאן המקום להיכנס לסוגיות שיש בהן טענות משפטיות, שכן מגבלות אלה שהוטלו ע"י החברה המנהלת שבנתה ומכרה את היחידות במרכז, לא צריכות להשליך על הזכויות החוזיות לקרקע ובמקרה הנדון, הן אלה העומדות להכרעה והוגדרו בחוזה החכירה למסחר. לפיכך מתייתר גם הצורך בדיון ביתר הטענות הנובעות ממגבלת השימוש כאמור.

מעבר לאמור לעיל ובדומה לתגובת שמאית המשיבה אציין כי על פי סעיף 7 בנספח התנאים של חוזה המכר המקורי: "המוכר לא יסרב לבקשת הקונה לשינוי יעוד הנכס ושימושו, אלא אם כן היעוד המבוקש פוגע באופיו או צביונו, לרבות רמתו של המרכז...". כאמור, מגבלה זו חלה על מרבית המרכזים המסחריים הטובים, זאת בכדי לייצר תמהיל שימושים שיתאים לרמת המשיכה הרצויה ולשמר את מעמדו.

כמו כן, אינני מקבל את טענת שמאי המשיג באשר להשקעות שבוצעו בחנות ע"י החוכר לטובת השוכרים. מעיון בחוזה השכירות שהוצג, עפ"י סעיף 9.2.2 עולה כי החוכר ידע לתמחר את השקעתיו בנוסף לדמי השכירות.

10.1.3. **<u>דמ"ש ראויים, שטח הנכס הראוי ועלויות הבניה</u>**

לעניין דמי השכירות הראויים, אני דוחה את טענת שמאי המשיג כי דמי השכירות הראויים לניתוח יהיו אלה התואמים חנות פנימית ללא גישה חיצונית. כפי שהוצג בפרק 10.1.1 לעיל, לחנות יש גישה חיצונית ובהתאם לכך דמי השכירות הרלוונטיים לניתוח יהיו אלה התואמים חנות עם גישה חיצונית.

בהמשך לכך, אני מקבל את טענת שמאי המשיג בדבר דמי השכירות הריאליים בסך 8,000 ₪/חודש. משהוצגו חשבוניות התשלום, ביחוד כאשר מדובר בהפרש של כ- 4% בלבד מהרשום בחוזה (8,250 ₪), נכון יהיה לקבל זאת כעובדה.

איננו מקבל גם את טענת שמאי המשיג בדבר עזיבתה של השוכרת כסיבה לבעיית התפוסה הנמוכה מהמקובל. בביקור שערכתי בנכס במהלך חודש נובמבר 2017, נמסר לי כי עזיבתה נובעת בשל מקרה מצער במשפחתה.

לעניין שטח הנכס הראוי לחישוב, למען הגילוי הנאות, בשנת 2009 דנתי בהכרעה באותו הנכס ובאותה עת נמסר לי על ידי בעלי הבניין כי החנויות בקניון מאוינים שטחי ציבור, שלא נכללים הן במעמד רכישה והן במעמד שכירות, למעט אלה המבקשים במיוחד פעילות בשטח הציבורי ועל כך יגבה תשלום נפרד, בהתאם לכך לא הובאו בחשבון ההכרעה שטחים נוספים מעבר לשטח הברוטו שנרכש, סה"כ 31 מ"ר. כפי שנמסר לי לאחרונה בשיחה עם בעלי הבניין, שיטה זו עדיין בתוקף ומצב זה מגובה בחוזה המכר בסעיפים 1ח', 18ו', 13ט'. בהתאם לכך אני דוחה את טענת שמאי המשיג כי יש להביא בחשבון שטח ברוטו גדול יותר לשם ניתוח העסקה.

לעניין עלויות הבניה, איננו מקבל את טענת שמאי המשיג לעלות בניה בסך 6,000 ₪/מ"ר ברוטו, שכן מדובר במבנה פשוט, בן כ- 20 שנה, בהתאם לכך סביר להביא בחשבון עלות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר ברוטו.

10.1.4. **<u>לסיכום</u>** - לא מצאתי לנכון להתבסס על עסקאות מכר בהם נראית שונות גדולה, כמו כן לא נראה סביר להביא בחשבון נתוני שכירות ממרכזים מסחריים אחרים, כאשר יש נתונים ב"קניון האדום" עצמו. לפיכך, הכרעה זו תתבסס על גישת ההשוואה מנתוני שכירות לנכסים החזיתיים בלבד המצויים ב"קניון האדום", כפי שהוצגו בשומת המשיבה, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקרקע.
כיוון שהנכס הנדון ממוקם פחות טוב משני נכסי ההשוואה האחרים הפונים ישירות לשדרות התמרים ובהתאם לכך גם דמי השכירות המשולמים בהם גבוהים יותר, אני מוצא כי נכון יותר להתבסס על דמי השכירות שנגבים בנכס הנדון בהתאם לחשבוניות שהוצגו, בסך 8,000 ₪/חודש.
לדמי שכירות אלה תובא בחשבון הפחתה בשיעור 15%, בשל הפגיעה בחשיפה לכוון מערב ומעט לכוון שדרות התמרים, שתיווצר בעקבות הבניה העתידית במגרש 12 ובמגרש 11 כאמור.
סה"כ 6,800 ₪/חודש, עבור 31 מ"ר ברוטו, לפי עלות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>רווח יזמי</u>**:

אני מקבל את גישת הצדדים לרווח יזמי בשיעור 25%. שכן מדובר בנכס מסחרי במיקום מעולה.

10.2.2. **<u>שיעור היוון:</u>**

אני מקבל את גישת הצדדים להיוון בשיעור 8.2% כפי שהוצג בשומותיהם. שמאי המשיג הציג נתון זה בתחשיבו לקביעת הזכויות המקוריות של החוכר.[7]

10.2.3. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

הובאו בחשבון עלויות פיתוח עבור 31 מ"ר מבונה לקרקע בשטח 16.1 מ"ר המהווים חלק יחסי לבינוי זה משטח המגרש. סה"כ: 6,764 ₪.

[7] כיוון שלבסוף הוחלט לקבוע את השווי לפי דמי השכירות הריאליים לחנות חזיתית, הובא בחשבון שיעור ההיוון התואם מצב זה כפי שחישב שמאי המשיג.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. הנתונים להשוואה:

שנה	מיקום	חזית	שטח ברוטו	דמ"ש לחודש	מחיר למ"ר
2017	הקניון האדום	לחניה ולשד' התמרים - הנכס הנדון	31	₪8,000	₪258
		לשד' התמרים	35	₪10,000	₪286
		לשד' התמרים	35	₪10,000	₪286

10.3.2. היטלי פיתוח:

היטלים	שטח קרקע (חלק יחסי)	שטח בנוי	סה"כ
שטח הנכס	16.3	31	
עלות היטלים	₪59.90	₪84.89	
דמי הקמה		₪101.87	
סיכום בש"ח	₪975	₪5,790	₪6,764

10.3.3. תחשיב השווי:

דמי"ש למ"ר בנוי בנכס הנדון	₪258
התאמה לפגיעה עתידית בחשיפה בעקבות תכנית 514/מק/2 במגרש 12 ואפשרות הבניה העתידית במגרש 11	85%
שכירות מתואמים למ"ר בנוי	₪219
שיעור הוון	8.2%
שווי למ"ר בנוי	₪32,101
יזמות	25%
שווי בניכוי יזמות	₪25,681
עלות בניה למ"ר	₪4,500
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח	₪21,181
שטח החנות במ"ר	**31**
שווי הקרקע לחנות כולל פיתוח	₪656,598
עלויות פיתוח למ"ר	₪6,764
שווי הקרקע לחנות ללא פיתוח במעוגל	**₪650,000**

11. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, לשווי זכות הבעלות, למטרת דמי הסכמה, עבור קרקע למסחר בשטח 31 מ״ר ברוטו, ברחוב שדרות התמרים 2, ב״קניון האדום״, באילת, בסך:

650,000 ₪ (שש מאות וחמישים אלף ש״ח בלבד).

הערך הנקוב הינו ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות, לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת תוך 45 יום, מהמועד שבו הומצאה לו על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

<u>העתק:</u>

מר ירון ביטון - ממונה שמאות מחוזי, מחוז דרום.

ב ב ר כ ה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום