תאריך עברי	:	כ״ה באב תשפ״ד
תאריך לועזי	:	29.8.2024
מס׳ תיק לקוח	:	900017005
מספרינו (אופק)	:	אופק - 49681
לקביעת שכ״ט	:	11.41 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ שיר שוקרון	מר אליהו אמזלג ומר יוסף אמזלג	מר רם משיח
צוות לקידום עסקות	שמאי מקרקעין (שמאי המשיבה)	שמאי מקרקעין (שמאי המשיגה)
מרחב דרום רשות מקרקעי ישראל	הכט ראובן 19 באר שבע	ת.ד. 126, דבירה
shirs@land.gov.il	amzaleg@hotmail.com	ramshamaut@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

שומה מבוססת הנחה (היפותטית)[2]

מגרש מספר 3 עפ״י תכנית 107/03/24, רחוב יהודה פינת הפלמ״ח - ערד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנקבלה ביום 11.1.2024, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון, כולל פיתוח וללא מע״מ, **לצורך גביית דמי שימוש עבר ל- 10 מועדים וכן לדמי היוון, לבינוי בסך 346 מ״ר עיקרי בלבד,[3] על מגרש בשטח 1,959 מ״ר, ביעוד למבני ציבור ובשימוש למשרדי עירייה.[4]**

1.2. השומה מטעם רמ״י מיום 13.9.2023 נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אליהו אמזלג ומר יוסף אמזלג, להלן: ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה שבנדון מיום 1.2024 הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר רם משיח, להלן: ״**שמאי המשיגה**״.

1.3. בתאריך 13.6.2024 התקיים דיון מקוון באמצעות אפליקציית TEAMS, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 13.6.2024, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים עד ליום 11.7.2024.

1.4. לא הועברו מסמכים נוספים מאת הצדדים.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה. זאת, בהתעלם מהמבנים הבנויים על המקרקעין. לפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 בתקינה השמאית.

[3] בשונה מהבינוי האפשרי בתב״ע 107/03/24.

[4] בהתאם להבהרה מיום 28.8.2024 מאת מזמינת השומה, חלופות השווי המבוקשות הן לדמי שימוש עבר ל- 10 שנים אחורה, עבור משרדי העירייה ודמי היוון ל- 49 שנים, עפ״י אותו בינוי, למשרדי העירייה בלבד.

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקות	: לא מוסדר.
מס' מגרש	: 3 עפ"י תוכנית מס' 107/03/24.
מהות הנכס	: קרקע למבני ציבור.
שטח הקרקע	: 1,959 מ"ר.
כתובת	: רחוב יהודה פינת הפלמ"ח, ערד.

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים הינם בהתאם לשומת המשיבה, למועדים: 1.7.2014-1.7.2023, לכל שנה.

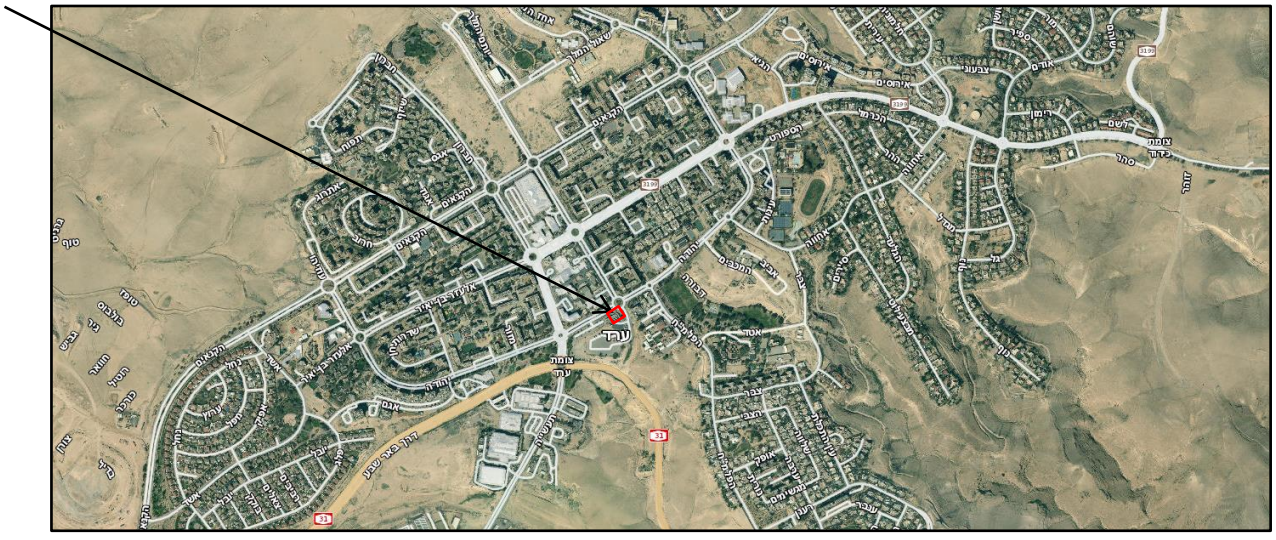
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ, ביום 25.8.2024.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה

נשוא השומה מצוי בשכונת ראשונים, בקרבת הכניסה הראשית של העיר ערד, המונה כ- 29,341 תושבים.[5]
סביבת הנכס היא בעיקרה ותיקה ומתאפיינת בשימושים מעורבים, למבני ציבור, מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ועוד, כשהמרכז המסחרי הוותיק של העיר מצוי בסמוך לנכס וממערב.
סביבת הנכס הצמודה מתאפיינת בעיקר במבני ציבור, בהם: תחנת משטרה, כיבוי אש, תחנה מרכזית, עיריית ערד, מבנה רפואי "שאלר", אצטדיון עירוני ועוד.
הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, גינון, מים וביוב.



[5] מתוך ויקיפדיה - אומדן לסוף פברואר 2024

6.2. **<u>הנכס</u>**

הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע **בשטח 1,959 מ"ר**, ממוקם בצומת הרחובות, יהודה פינת הפלמ"ח וגובל:

מצפון מערב, ברחוב הראשי יהודה ומעברו בנייני מגורים.

מצפון מזרח, ברחוב הפלמ"ח ומעברו האצטדיון העירוני.

מדרום מערב, בשביל מעבר להולכי רגל ומעברו משטרת ישראל.

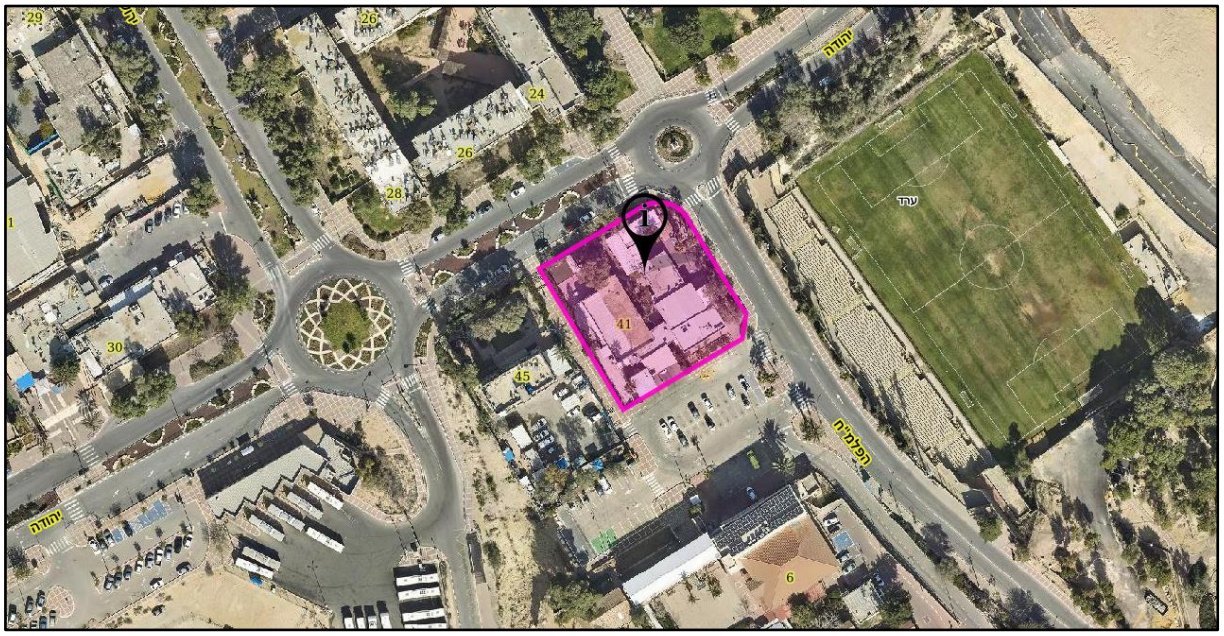
מדרום מזרח, בחניון ציבורי ומעברו משרדי עיריית ערד.

צורתו ההנדסית רגולרית דמוית מלבן, ברוחב ממוצע כ- 45.6 מ' לכוון רחוב יהודה ובאורך ממוצע כ- 48.5 מ' לכוון רחוב הפלמ"ח, מעוגל בפינתו הצפונית וקטום בפינתו הדרום מזרחית.

על הנכס עומדים כיום מבני קבע ומבנים יבילים בשטח כ- 1,000 מ"ר,[6] המשמשים בחלקו המזרחי את עיריית ערד ובחלקו המערבי את תחנת מד"א.

השטח המבונה המבוקש לשומה הינו בסך 346 מ"ר עיקרי בלבד.

<u>מיקום ע"ג תצלום אוויר:</u>[7]



[6] מדידה כללית לא מחייבת

[7] מתוך אתר הועדה המקומית ערד

מבט מכוון צפון מזרח אל המתחם:



מבט מכוון דרום מזרח אל המתחם:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. **חוזה חכירה** - הוצג בפני חוזה חכירה מיום 13.6.1971, שנחתם בין המועצה המקומית ערד לממ"י, לפיו מהווה הנכס החוזי, קרקע בשטח 2,250 מ"ר, אך ורק למטרת תחנת מגן דוד אדום ותחנת כיבוי אש.
תקופת החכירה: 49 שנה החל מיום 4.2.1968 עם זכות לחידוש ל- 49 שנים נוספות בכפוף לסעיפים 4,9 בחוזה.

7.2. **נסח טאבו** - לא נמצא רישום עדכני. ההנחה כי הנכס בבעלות מדינת ישראל/קק"ל/ר"פ ובניהול רמ"י.

7.3. **בהתאם להזמנת השומה, תיערך הכרעה בהשגה זו לקרקע בשטח 1,959 מ"ר בלבד, לבינוי בשטח 346 מ"ר למטרת משרדי מועצה.**

8. מצב תכנוני:

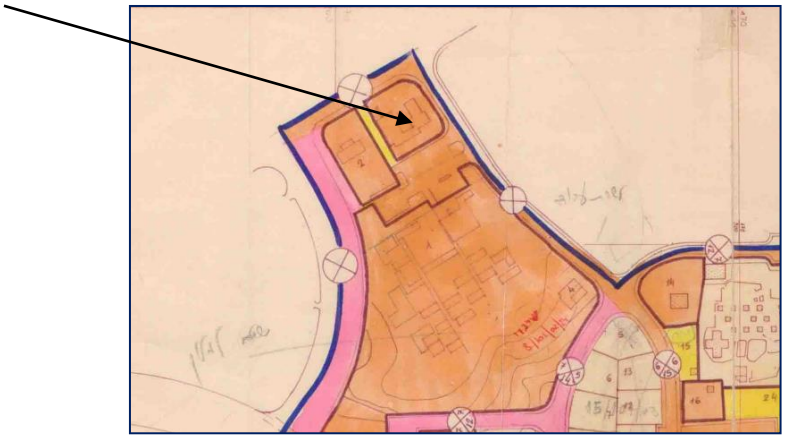
כאמור, בהתאם להזמנת השומה, הנכס הנדון מהווה מגרש בשטח 1,959 מ"ר, לבינוי בסך 346 מ"ר עיקרי, ביעוד מבני ציבור, למשרדי מועצה.

לפיכך זכויות הבניה החלות בנכס יובאו <u>לידיעה בלבד</u>, כדלהלן:

מבדיקה שנערכה בועדה המקומית ערד, עולה כי הנכס שבנדון, מצוי בין היתר בתחום התוכנית הבאה:

8.1. **<u>תכנית מפורטת מס' 107/03/24</u>**: פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 2624 מיום 1.5.1980.
יחס לתכניות אחרות: "תכנית זו באה במקום תכניות ת' 4/16/1... והיא מהווה השלמה ופירוט לתכנית המיתאר בהפקדה מס' 101/03/24."
בהתאם לתכנית זו מסומן המגרש הנדון כמגרש מס' 3, לבנייני ציבור, כאשר השימושים המותרים לבנייני ציבור יהיו כמפורט ברשימת התכליות שבתכנית המיתאר.
להלן הזכויות עפ"י טבלת מגבלות הבניה ביעוד בנייני ציבור כללי:

הגובה מהכביש בקומות: 2.
אחוזי הבניה לקומה: 25% לקומה, סה"כ 50% לכל הקומות.
קווי בניין: קדמי - 7, צדדי - 5 מ', אחורי - 5.



8.2. **<u>רישוי</u>**:
החל משנת 1966 ובמהלך השנים התקבלו מס' היתרי בניה, להקמת מבנים ותוספות שונות, לשימוש מד"א, מכבי אש והעיריה, העולים על השטח המבוקש לשומה בסך 346 מ"ר בלבד.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, **כולל פיתוח וללא מע"מ**, כמופיע בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
1	1.7.2023	₪ 910,000	₪ 535,000
2	1.7.2022	₪ 840,000	₪ 441,000
3	1.7.2021	₪ 770,000	₪ 676,000
4	1.7.2020	₪ 700,000	₪ 222,000
5	1.7.2019	₪ 620,000	₪ 328,000
6	1.7.2018	₪ 560,000	₪ 0
7	1.7.2017	₪ 490,000	₪ 266,000
8	1.7.2016	₪ 370,000	₪ 0
9	1.7.2015	₪ 340,000	₪ 0
10	1.7.2014	₪ 310,000	₪ 196,000

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:[8]

בקביעת שווי הקרקע ביעוד למבני ציבור, לשנים 2014-2023, התבסס שמאי המשיבה על ממוצע משוקלל, בין תוצאות השווי שקיבל, לקרקע ממכרז למסחר בשכונת הרדוף ומשומה מכרעת להיטל השבחה, לבין תוצאות השווי שקיבל לקרקע מניתוח עסקות יד 2 לנכסים בנויים למסחר ומשרדים, תוך שימוש בשיטת החילוץ. זאת לאחר מתן התאמות שונות, כדלהלן:

9.2.1.1 בסיס נתוני ההשוואה:

9.2.1.1.1 עסקות יד 2 למסחר ומשרדים:

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	מחיר מלא (בנטרול חלק נמכר)	מהות	שטח בנוי	מחיר למ"ר בנוי	התאמה לשוליות	מחיר מתואם למ"ר בנוי בניכוי רווח יזמי שחוק 10%	עלות בניה למ"ר	שווי למ"ר מבונה	שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח, לאחר התאמה למבנה ציבור (0.9)
1	23.11.21	38217/3/27	₪ 2,200,000	משרד	417	₪ 5,276	1	₪ 4,796	₪ 3,850	₪ 946	₪ 852
2	2.1.20	38217/3/28	₪ 600,000	חנות	78	₪ 7,692	0.80	₪ 6,993	₪ 6,150	₪ 843	₪ 759
3	27.2.19	38217/2/7	₪ 250,000	חנות	45	₪ 5,556	0.90	₪ 5,051	₪ 4,300	₪ 751	₪ 675
4	16.6.16	38217/6/18	₪ 240,000	חנות	45	₪ 5,333	0.90	₪ 4,848	₪ 4,400	₪ 448	₪ 404
5	6.1.15	38217/35/2	₪ 185,000	חנות	35	₪ 5,286	0.75	₪ 4,805	₪ 4,400	₪ 405	₪ 365
6	7.5.14	38217/6/28	₪ 111,500	חנות	20	₪ 5,575	0.70	₪ 5,068	₪ 4,750	₪ 318	₪ 286
7	10.4.14	38217/7/37	₪ 80,000	משרד	16	₪ 5,000	0.70	₪ 4,545	₪ 4,200	₪ 345	₪ 311
8	12.1.14	38217/7/36	₪ 280,000	חנות	42	₪ 6,667	0.85	₪ 6,061	₪ 5,700	₪ 361	₪ 325
ממוצע מ"ר מבונה לשנת 2014										**₪ 341**	**₪ 307**

[8] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 6 בשומת המשיבה.

9.2.1.1.2 **מכרז 91/2020 -תב"ע 24/במ/216, גו"ח 38258/17, ביעוד למסחר קמעונאי - רובע יהושפט - ערד:**

תאריך	מס' מג'	שטח מגרש במ"ר	מחיר זכיה	עלויות פיתוח	סה"כ מחיר כולל פיתוח	שטח מבונה אקווי'	שווי מ"ר מבונה אקווי'
9.8.20	2025	743	₪ 418,018	₪ 468,690	₪ 886,708	[9]423.2	₪ 2,095
התאמה ממסחר למשרדים			0.50				₪ 1,048
התאמה לגודל ומאפייני המגרש (בינוי וכו')			0.90				₪ 943
שווי מ"ר מבונה למשרדים							**₪ 943**

9.2.1.1.3 **שומה מכרעת למבנה ציבור - שווי בסיס למ"ר מבונה - ערד:**

מקור	מועד קובע	גו"ח	מיקום	השווי שנקבע	שטח אקווי' במ"ר	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח
שומה מכרעת	**2.12.14**	38214/26	מגדל 1 - שכ' הרדוף	₪ 522,500	1,958.81	**₪ 267**

9.2.1.2 **ערכי הבסיס לחישוב:**

9.2.1.2.1 **לשנת 2020:**

מקור	שווי למ"ר מבונה בסיסי	התאמה למבנה ציבור	התאמה למיקום	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	משקל	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
נתון המכרז	₪ 943	0.90	0.90	₪ 766	0.70	₪ 536
עסקת השוואה - מס' 2				₪ 759	0.30	₪ 228
סה"כ שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח - שווי הבסיס						**₪ 764**

9.2.1.2.2 **לשנת 2021:**

מקור	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	משקל	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
שווי הבסיס מהמכרז בתוספת 10% לזמן	₪ 842	0.70	₪ 589
עסקת השוואה - מס' 1	₪ 852	0.30	₪ 255
סה"כ שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח			**₪ 845**

9.2.1.2.3 **לשנת 2022:**

סה"כ שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח, בתוספת 20% לזמן משווי הבסיס מהמכרז	**₪ 919**

9.2.1.2.4 **לשנת 2023:**

סה"כ שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח, בתוספת 30% לזמן משווי הבסיס מהמכרז	**₪ 996**

9.2.1.2.5 **לשנת 2019:**

מקור	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	משקל	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
שווי הבסיס מהמכרז בהפחתת 10% לזמן	₪ 689	0.70	₪ 482
עסקת השוואה - מס' 3	₪ 675	0.30	₪ 203
סה"כ שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח			**₪ 685**

[9] אקווי' תכנית 24/במ/216 : עיקרי ק"ק 180 מ"ר במקדם 1, שירות ק"ק 60 מ"ר במקדם 0.7, חצר 503 מ"ר במקדם 0.4. סה"כ 423.2 מ"ר אקווי

9.2.1.2.6 **לשנת 2018:**

סה"כ שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח, בהפחתת 20% לזמן משווי הבסיס מהמכרז	**613 ₪**

9.2.1.2.7 **לשנת 2017:**

סה"כ שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח, בהפחתת 30% לזמן משווי הבסיס מהמכרז	**536 ₪**

9.2.1.2.8 **לשנת 2014:**

מקור	שווי למ"ר מבונה בסיסי	התאמה לזמן	התאמה למיקום	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	משקל	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
נתון השומה המכרעת למבנה ציבור	267 ₪	1.10	1.15	338 ₪	0.70	237 ₪
עסקות השוואה - נתון מס' 7,8				341 ₪	0.30	102 ₪
סה"כ שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח						**338 ₪**

9.2.1.2.9 **לשנת 2015:**

מקור	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	משקל	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
נתון שומה מכרעת בתוספת 10% לזמן	372 ₪	0.70	260 ₪
עסקות השוואה - נתון מס' 5	365 ₪	0.30	109 ₪
סה"כ שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח			**369 ₪**

9.2.1.2.10 **לשנת 2016:**

מקור	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	משקל	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
נתון שומה מכרעת בתוספת 20% לזמן	405 ₪	0.70	284 ₪
עסקת השוואה - נתון מס' 4	404 ₪	0.30	121 ₪
סה"כ שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח			**405 ₪**

9.2.2 **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שטח מבונה בסך 346 מ״ר, על מגרש בשטח 1,959 מ״ר, ביעוד למבני ציבור.
- סה״כ השטח האקווי׳ שהובא בחשבון:

שטח המגרש	1,959	
שטח עיקרי	346	**מקדמי אקווי'**
תכסית	346	1.0
יתרת חצר	1,613	0.35
סה"כ שטח אקווי'	**910.55**	

- התחשיב בוצע לפי, מכפלת השווי למ״ר מבונה אקווי׳ כולל פיתוח בהתאם לשווי הבסיס המתקבל לאורך השנים, בסך השטח האקווי׳ של הנכס הנדון.

9.2.3 **תחשיב:**

חלופה	שנה	שווי למ"ר מבונה	שטח אקווי' במ"ר	שווי הנכס כולל פיתוח	שווי כולל פיתוח, במעוגל
1	**2023**	₪ 996	910.55	₪ 906,538	**₪ 910,000**
2	**2022**	₪ 919		₪ 836,801	**₪ 840,000**
3	**2021**	₪ 845		₪ 769,560	**₪ 770,000**
4	**2020**	₪ 764		₪ 695,386	**₪ 700,000**
5	**2019**	₪ 685		₪ 623,831	**₪ 620,000**
6	**2018**	₪ 613		₪ 557,867	**₪ 560,000**
7	**2017**	₪ 536		₪ 488,134	**₪ 490,000**
8	**2016**	₪ 405		₪ 369,051	**₪ 370,000**
9	**2015**	₪ 369		₪ 338,297	**₪ 340,000**
10	**2014**	₪ 338		₪ 307,543	**₪ 310,000**

9.3. **סיכום שומת המשיגה:**

9.2.4 **גישת השוואה וערכי הבסיס:**[10]

בקביעת שווי הקרקע ביעוד למבני ציבור, לשנים 2014-2023, התבסס שמאי המשיגה על ממוצע תוצאות השווי שקיבל מניתוח עסקות יד 2 לנכסים בנויים למסחר ומשרדים לכל שנה ושימוש בשיטת החילוץ לקבלת שווי הקרקע. זאת למעט השווי לשנת 2020, שנקבע בהתבסס על ממוצע משוקלל, בין תוצאת השווי לקרקע שקיבל ממכרז למסחר בשכונת הרדוף, לבין העסקות לאותה שנה וכן השווי לשנת 2023, שנקבע בהתבסס על נתוני שכירות מבוקשים. כל זאת תוך מתן התאמות, כדלהלן:

9.2.4.1 **בסיס נתוני ההשוואה וערכי הבסיס לחישוב:**[11]

9.2.4.1.1 **לשנת 2014:**

מועד העסקה	גו"ח	מחיר מלא (בנטרול חלק נמכר)	מהות	שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי
3.1.14	38211/30/4	₪ 230,000	חנות	40	₪ 5,750
12.1.14	38217/7/36	₪ 280,000	חנות	42.0	₪ 6,667
12.2.14	38209/15/7	₪ 148,000	חנות	25.0	₪ 5,920
10.4.14	38217/7/37	₪ 80,000	משרד	16.0	₪ 5,000
1.5.14	38207/8/45	₪ 90,200	חנות	18.0	₪ 5,011
7.5.14	38217/6/28	₪ 111,500	חנות	20.0	₪ 5,575
3.7.14	38201/900/62	₪ 27,108	חנות	19.0	₪ 1,427
1.10.14	38201/90/61	₪ 40,000	חנות	40.0	₪ 1,000
1.10.14	38210/90/40	₪ 55,000	חנות	20.0	₪ 2,750
16.11.14	38201/900/11	₪ 85,000	חנות	28.0	₪ 3,036
שווי מ"ר בנוי בממוצע					₪ 4,214
בניכוי רווח יזמי				1.1	₪ 3,830
בניכוי עלויות בניה שחוקות				₪ 3,500	₪ 330
מקדם התאמה למבנה ציבור (סחירות וגמישות מועטה של שימושים, אינטנסיביות שימוש)				0.65	₪ 215
שווי מ"ר מבונה					**₪ 215**

[10] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 13 בשומת המשיגה.

[11] חלק מעסקות ההשוואה מייצגות במקור, חלק נמכר נמוך מ- 100% הנכס. המחיר המוצג כאן מייצג 100%.

9.2.4.1.2 **לשנת 2015:**

מועד העסקה	גו"ח	מחיר מלא (בנטרול חלק נמכר)	מהות	שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי
6.1.15	38217/35/2	₪ 185,000	חנות	35	₪ 5,286
13.1.15	38201/900	₪ 270,000	חנות	80.0	₪ 3,375
4.3.15	38201/900/75	₪ 50,000	חנות	50.0	₪ 1,000
31.3.15	38217/3/29	₪ 487,500	חנות	50.0	₪ 9,750
10.5.15	38207/4	₪ 60,000	חנות	50.0	₪ 1,200
28.5.15	38212/41	₪ 230,000	חנות	50.0	₪ 4,600
7.7.15	38201/17	₪ 1,560,000	משרד	870.0	₪ 1,793
19.8.15	38201/27	₪ 550,000	חנות	308.0	₪ 1,786
17.9.15	38201/90/116	₪ 77,334	חנות	26.0	₪ 2,974
17.9.15	38201/90/135	₪ 77,333	חנות	26.0	₪ 2,974
17.9.15	38201/90/119	₪ 77,333	חנות	26.0	₪ 2,974
24.9.15	38207/4	₪ 50,000	חנות	50.0	₪ 1,000
14.10.15	38203/25/3	₪ 150,000	חנות	40.0	₪ 3,750
20.10.15	38207/13	₪ 275,000	חנות	132.0	₪ 2,083
11.11.15	38217/7/42	₪ 520,000	חנות	185.0	₪ 2,811
24.11.15	38217/7/37	₪ 105,300	חנות	50.0	₪ 2,106
15.12.15	38207/8	₪ 100,000		39.0	₪ 2,564
שווי מ"ר בנוי בממוצע					₪ 3,061
בניכוי רווח יזמי				1.1	₪ 2,783
בניכוי עלויות בניה שחוקות				₪ 3,500	₪ -717
מקדם התאמה למבנה ציבור (סחירות וגמישות מועטה של שימושים, אינטנסיביות שימוש)				0.65	₪ -466
שווי מ"ר מבונה					**₪ 0**

9.2.4.1.3 **לשנת 2016:**

מועד העסקה	גו"ח	מחיר מלא (בנטרול חלק נמכר)	מהות	שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי
19.4.16	38210/60	₪ 430,000	משרד	290	₪ 1,483
16.6.16	38217/6/18	₪ 240,000	חנות	45.0	₪ 5,333
15.8.16	38217/2/16	₪ 150,000	משרד	18.0	₪ 8,333
7.9.15	38207/8/29	₪ 250,000	חנות	62.0	₪ 4,032
8.9.15	38201/90/32	₪ 42,544	חנות	40.0	₪ 1,064
30.10.16	38207/4	₪ 50,000	חנות	24.0	₪ 2,083
שווי מ"ר בנוי בממוצע					₪ 3,721
בניכוי רווח יזמי				1.1	₪ 3,383
בניכוי עלויות בניה שחוקות				₪ 3,500	₪ -117
מקדם התאמה למבנה ציבור (סחירות וגמישות מועטה של שימושים, אינטנסיביות שימוש)				0.65	₪ -76
שווי מ"ר מבונה					**₪ 0**

9.2.4.1.4 **לשנת 2017:**

מועד העסקה	גו"ח	מחיר מלא (בנטרול חלק נמכר)	מהות	שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי
15.12.17	38201/90/33	₪ 42,544	חנות	20	₪ 2,127
23.3.17	38207/4/82	₪ 55,000	חנות	20	₪ 2,750
23.3.17	38207/4/84	₪ 55,000	חנות	20	₪ 2,750
27.4.17	38217/2/11	₪ 180,000	חנות	19.0	₪ 9,474
25.6.17	38217/2/12	₪ 165,000	חנות	20.0	₪ 8,250
3.12.17	38239/107/3	₪ 333,000	חנות	65.0	₪ 5,123
7.12.17	38201/900	₪ 490,000	חנות	96.0	₪ 5,104
12.12.17	38207/4/127	₪ 55,000	חנות	21.0	₪ 2,619
12.12.17	38207/4	₪ 55,000	חנות	21.0	₪ 2,619
12.12.17	38207/4/128	₪ 55,000	חנות	21.0	₪ 2,619
שווי מ"ר בנוי בממוצע					₪ 4,344
בניכוי רווח יזמי				1.1	₪ 3,949
בניכוי עלויות בניה שחוקות				₪ 3,500	₪ 449
מקדם התאמה למבנה ציבור (סחירות וגמישות מועטה של שימושים, אינטנסיביות שימוש)				0.65	₪ 292
שווי מ"ר מבונה					**₪ 292**

9.2.4.1.5 **לשנת 2018:**

מועד העסקה	גו"ח	מחיר מלא (בנטרול חלק נמכר)	מהות	שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי
1.1.18	38205/28/2	₪ 300,000	חנות	182	₪ 1,648
11.1.18	38201/90/35	₪ 62,500	חנות	20	₪ 3,125
11.1.18	38201/90/35	₪ 63,000	חנות	20	₪ 3,150
23.1.18	100255/9	₪ 9,800,000	חנות	4,614	₪ 2,124
25.2.18	38209/15/8	₪ 380,000	חנות	42.0	₪ 9,048
9.4.18	38201/90	₪ 55,000	חנות	19.0	₪ 2,895
5.7.18	38209/16/80	₪ 390,000	חנות	82.0	₪ 4,756
5.8.18	38207/8/52	₪ 60,000	חנות	38.0	₪ 1,579
28.8.18	38207/4	₪ 52,000	חנות	16.0	₪ 3,250
15.10.18	38207/8/23	₪ 60,000	חנות	38.0	₪ 1,579
16.10.18	38207/4	₪ 60,000	חנות	20.0	₪ 3,000
11.11.18	38217/6/17	₪ 170,000	חנות	30.0	₪ 5,667
14.11.18	38211/30/4	₪ 300,000	חנות	50.0	₪ 6,000
26.12.18	38201/900/95	₪ 40,000	חנות	20.0	₪ 2,000
שווי מ"ר בנוי בממוצע					₪ 3,559
בניכוי רווח יזמי				1.1	₪ 3,235
בניכוי עלויות בניה שחוקות				₪ 3,500	₪ -265
מקדם התאמה למבנה ציבור (סחירות וגמישות מועטה של שימושים, אינטנסיביות שימוש)				0.65	-₪ 172
שווי מ"ר מבונה					**₪ 0**

9.2.4.1.6 **לשנת 2019:**

מועד העסקה	גו"ח	מחיר מלא (בנטרול חלק נמכר)	מהות	שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי
21.2.19	38207/8/45	₪ 180,000	חנות	38	₪ 4,737
27.2.19	38217/2/7	₪ 250,000	חנות	45	₪ 5,556
1.5.19	38201/90/120	₪ 75,301	חנות	20	₪ 3,765
1.5.19	38201/90/134	₪ 75,301	חנות	18.0	₪ 4,183
1.5.19	38201/90/114	₪ 75,301	חנות	20.0	₪ 3,765
4.6.19	38201/900	₪ 51,000	חנות	20.0	₪ 2,550
25.6.19	38203/23/4	₪ 127,000	חנות	54.0	₪ 2,352
10.7.19	38211/30/2	₪ 236,364	חנות	26.0	₪ 9,091
10.7.19	38211/30/1	₪ 563,636	חנות	62.0	₪ 9,091
שווי מ"ר בנוי בממוצע					₪ 5,010
בניכוי רווח יזמי				1.1	₪ 4,555
בניכוי עלויות בניה שחוקות				₪ 4,000	₪ 555
מקדם התאמה למבנה ציבור (סחירות וגמישות מועטה של שימושים, אינטנסיביות שימוש)				0.65	₪ 360
שווי מ"ר מבונה					**₪ 360**

9.2.4.1.7 **לשנת 2020:**

9.2.4.1.7.1 **עסקות יד 2:**

מועד העסקה	גו"ח	מחיר מלא (בנטרול חלק נמכר)	מהות	שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי
1.1.20	38201/28/43	₪ 310,000	חנות	42	₪ 7,381
2.1.20	38217/3/28	₪ 600,000	חנות	78	₪ 7,692
27.1.20	38203/25	₪ 180,000	חנות	114	₪ 1,579
5.3.20	38207/8/5	₪ 140,000	חנות	63.0	₪ 2,222
שווי מ"ר בנוי בממוצע					₪ 4,719
בניכוי רווח יזמי				1.1	₪ 4,290
בניכוי עלויות בניה שחוקות				₪ 4,000	₪ 290
מקדם התאמה למבנה ציבור (סחירות וגמישות מועטה של שימושים, אינטנסיביות שימוש)				0.65	₪ 188
שווי מ"ר מבונה					**₪ 188**

9.2.4.1.7.2 **מכרז 91/2020 -תב"ע 24/במ/216, גו"ח 38258/17, ביעוד למסחר קמעונאי - רובע יהושפט - ערד:**

תאריך	מס' מג'	שטח מגרש במ"ר	ממוצע הצעות 1-5	עלויות פיתוח	סה"כ מחיר כולל פיתוח	שטח מבונה אקווי'[12]	שווי למ"ר בנוי
9.8.20	2025	743	₪ 242,920	₪ 468,690	₪ 711,610	423.2	₪ 1,681
התאמה ממסחר למשרדים						0.5	₪ 841
התאמה למיקום						0.8	₪ 673
התאמה לשוליות, גודל ומאפייני המגרש						0.9	₪ 572
התאמה למבנה ציבור						0.7	₪ 372
שווי מ"ר מבונה							**₪ 372**

[12] אקווי' תכנית 24/במ/216: עיקרי ק"ק 180 מ"ר במקדם 1, שירות ק"ק 60 מ"ר במקדם 0.7, חצר 503 מ"ר במקדם 0.4. סה"כ 423.2 מ"ר אקווי

9.2.4.1.7.3 **סיכום השווי לשנת 2020:**

	שווי	משקל	סה"כ שווי
שווי מעסקות ההשוואה	₪ 188	0.7	₪ 132
שווי מהמכרז	₪ 372	0.3	₪ 111
סה"כ השווי למ"ר מבונה אקווי'			**₪ 243**

9.2.4.1.8 **לשנת 2021:**

מועד העסקה	גו"ח	מחיר מלא (בנטרול חלק נמכר)	מהות	שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי
31.1.21	38201/24/4	₪ 358,500	חנות	36	₪ 9,958
31.1.21	38201/24/5	₪ 358,500	חנות	36	₪ 9,958
2.2.21	38201/90	₪ 170,000	חנות	26	₪ 6,538
15.2.21	38233/1	₪ 500,000	חנות	720.0	₪ 694
19.7.21	38207/4	₪ 200,000	חנות	22.0	₪ 9,091
22.7.21	38201/90	₪ 87,000	משרד	20.0	₪ 4,350
25.10.21	38201/90	₪ 70,000	חנות	15.0	₪ 4,667
23.11.21	38217/3/27	₪ 2,200,000	משרד	417.0	₪ 5,276
24.11.21	38207/4	₪ 110,000	חנות	22.0	₪ 5,000
30.12.21	38207/4/10	₪ 110,000	חנות	34.0	₪ 3,235
שווי מ"ר בנוי בממוצע					₪ 5,877
בניכוי רווח יזמי				1.1	₪ 5,343
בניכוי עלויות בניה שחוקות				₪ 4,200	₪ 1,143
מקדם התאמה למבנה ציבור (סחירות וגמישות מועטה של שימושים, אינטנסיביות שימוש)				0.65	₪ 743
שווי מ"ר מבונה					**₪ 743**

9.2.4.1.9 **לשנת 2022:**

מועד העסקה	גו"ח	מחיר מלא (בנטרול חלק נמכר)	מהות	שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי
6.4.22	38207/8	₪ 300,000	חנות	57	₪ 5,263
18.5.22	38201/24/2	₪ 325,000	חנות	36	₪ 9,028
26.5.22	382233/8	₪ 1,364,633	משרד	325	₪ 4,199
26.7.22	38233/21	₪ 650,000	חנות	97.0	₪ 6,701
27.7.22	38207/4	₪ 50,000	חנות	16.0	₪ 3,125
19.9.22	38207/4	₪ 60,000	חנות	20.0	₪ 3,000
שווי מ"ר בנוי בממוצע					₪ 5,219
בניכוי רווח יזמי				1.1	₪ 4,745
בניכוי עלויות בניה שחוקות				₪ 4,000	₪ 745
מקדם התאמה למבנה ציבור (סחירות וגמישות מועטה של שימושים, אינטנסיביות שימוש)				0.65	₪ 484
שווי מ"ר מבונה					**₪ 484**

9.2.4.1.10 **לשנת 2023:**

מחיר/דמ"ש – נדרש (יד 2)	מהות	תיאור		דמ"ש למ"ר
₪ 2,150,000	מסחר	כביש ערד ים המלח - 7 חנויות		₪ 48
₪ 33,000	משרדים	קומת משרדים במרכז מסחרי בעיר		₪ 60
דמ"ש מבוקשים למ"ר בנוי בממוצע				₪ 54
שווי למ"ר בנוי			8%	₪ 8,083
בניכוי מו"מ			90%	₪ 7,275
בניכוי רווח יזמי			1.2	₪ 6,063
בניכוי עלויות בניה			₪ 5,000	₪ 1,063
בהתאמה למיקום			0.85	₪ 903
מקדם התאמה למבנה ציבור (סחירות וגמישות מועטה של שימושים, אינטנסיביות שימוש)			0.65	₪ 587
שווי מ"ר מבונה				**₪ 587**

9.2.5 **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שטח מבונה בסך 346 מ״ר, על מגרש בשטח 1,959 מ״ר, ביעוד למבני ציבור.
- סה״כ השטח האקווי׳ שהובא בחשבון:

שטח המגרש	1,959	
שטח עיקרי	346	**מקדמי אקווי׳**
תכסית	346	1.0
יתרת חצר	1,613	0.35
סה"כ שטח אקווי׳	**910.55**	

- התחשיב בוצע לפי, מכפלת השווי למ״ר מבונה אקווי׳ כולל פיתוח בהתאם לשווי הבסיס המתקבל לאורך השנים, בסך השטח האקווי׳ של הנכס הנדון.

9.2.6 **תחשיב:**

חלופה	שנה	שווי למ"ר מבונה	שטח אקווי׳ במ"ר	שווי הנכס כולל פיתוח	שווי כולל פיתוח, במעוגל
1	**2023**	₪ 587	910.55	₪ 534,521	**₪ 535,000**
2	**2022**	₪ 484		₪ 440,830	**₪ 441,000**
3	**2021**	₪ 743		₪ 676,236	**₪ 676,000**
4	**2020**	₪ 243		₪ 221,510	**₪ 222,000**
5	**2019**	₪ 360		₪ 328,188	**₪ 328,000**
6	**2018**	₪ 0		₪ 0	**₪ 0**
7	**2017**	₪ 292		₪ 265,542	**₪ 266,000**
8	**2016**	₪ 0		₪ 0	**₪ 0**
9	**2015**	₪ 0		₪ 0	**₪ 0**
10	**2014**	₪ 215		₪ 195,596	**₪ 196,000**

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

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 13.6.2024 ולאחריו, העלו בפנינו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

- **נתוני השוואה וניתוח:**
  - היקף נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה נמוך מידי, מנוגד לתקינה ואינו מסביר מדוע תוספת שנתית ליניארית לזמן בשיעור 10% מוצדקת. היקף נתוני ההשוואה הרחב שהצגתי למסחר ומשרדים, מראה שאין הצדקה לכך. רואים שבקורונה הייתה עליית מחירים ולאחר מכן ב- 2021 ירידה, מה שנתמך גם בסקרים מקצועיים שפורסמו.
  - מבדיקת תחשיב המשיבה עולות טעויות אריתמטיות, שבחישוב נכון ישתנו חלק מהערכי הבסיס לשליליים. גם אם יתוקנו עלויות הבניה לעלויות נמוכות יותר, עדיין יתקבלו ערכים הקרובים ל-0.
  - המכרז משנת 2020 עליו התבסס שמאי המשיבה לשנים קדימה ואחורה, יצא בתקופת הקורונה בה היו בערד רק 3 עסקות והוא מצוי בשכונת מגורים חדשה ומשמעותית, שאינה דומה לשכונה הירודה בה ממוקם הנכס הנדון. מדובר במגרש בשטח כ- 700 מ״ר בלבד למרכז מסחרי, על היקף גדול של אוכלוסיית יעד, מה שמצריך מתן התאמות משמעותיות למיקום, שוליות ויעוד.
  - לא נכון לקחת רק את ההצעה הזוכה במכרז, שכן היו 7 הצעות וההצעה הבאה נמוכה במחצית מההצעה הראשונה. לכן לקחתי ממוצע של 5 ההצעות הראשונות שייצגו את הלך הרוח בשוק.
  - לעניין שווי קרקע מזערי 3%, צריך לזכור שאין מדובר בפרויקט לתעשיה או למלונאות, שגם בהם לולא המענקים מהממשלה, הפרויקט יהיה הפסדי. סה״כ מדובר בקרוונים עבור עירייה ומד״א ולא באיזה פרויקט כלשהו. כך ש- 3% מעלותם יוביל לשווי שקרוב ל- 0.
- **התאמה למבני ציבור:**
  - בשומת המשיבה הובא מקדם התאמה כולל בשיעור 10% בלבד, שזה נמוך מאוד בהשוואה לנתוני המשרדים והמסחר עליהם התבסס.

סחירות וגמישות מועטה של שימושים - אושרו 2 יעודים בלבד למד״א ולמשרדי עירייה, לכן עבור סחירות וגמישות מועטה של שימושים, יש לתת מקדם התאמה בשיעור 30%.

אינטנסיביות שימוש - מדובר במשרדי עירייה שנסגרים בשעה מוקדמת ואינם פועלים גם בשעות הקטנות. אין הדבר דומה לנכסים העסקיים בערד שעובדים גם לאחר 17:00 ואם יסגרו בשעה 17:00 יפשטו רגל.

במד״א לאחר שעות הפעילות יש צוות כוננות מצומצם ואין טיפול לאחר שעות הפעילות כמו ב״טרם״, או מוקד חירום של קופ״ח. הפינוי בד״כ הוא לבאר שבע. הבאתי בחשבון מקדם שמרני בשיעור 5%.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **נתוני השוואה וניתוח:**
  - היקף נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיגה עמד בפנינו, אולם החלטנו להתבסס על נתוני ההשוואה הרלוונטיים ביותר שיעמדו ברף הנמוך, שמתאים להשוואה עבור היעוד למד״א ומשרדי עירייה. בקרות של השמאי הממשלתי היום מאשרות ערכים בסך 11,000 ₪/מ״ר מבונה. לכן לא ברורה לי טענת שמאי המשיגה כי הערכים בשומתנו גבוהים.
  - מותר לסטות מהתקינה אם מנמקים למה ואפשר להתבסס גם על נתונים 3 שנים קדימה ואחורה.

- אין טעויות אריתמטיות בתחשיב שלנו. הטעות היא בעלויות הבנייה הלא נכונות שהפחתנו, אשלח גיליון שמציג זאת.
- ערכי השווי השליליים להם טוען שמאי המשיגה, מצריכים שימוש בפרק ה' לשווי קרקע מזערי לפי 3% מעלות המיזם, מה שיוביל לערכים שונים מאשר אלה שהציג.
- צריך לזכור שהאלטרנטיבה לפעילות המתקיימת בנכס, היא לשכור משרדים במקום אחר עם דמי שכירות שבוודאי לא היו ניתנים במתנה. זה לבד ועצם השימוש, מייצרים שווי.

- **התאמה למבנה ציבור:**
  - **אינטנסיביות שימוש** - משרדי העירייה סוגרים ב- 17:00 ובחלק מהימים ב- 19:00, בדומה למשרדים בערד. מד"א פעילה כל היום והפעילות בה אינטנסיבית הרבה יותר מנתוני ההשוואה, בהם הפעילות לא דומה לתל אביב לפי 24/7. לכן אין לתת הפחתה לכך.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1.1. <u>מסגרת השומה:</u>

בהתאם להבהרות שהתקבלו לאחר הדיון, ההכרעה תיערך לבינוי מצומצם בשטח 346 מ"ר עיקרי, ביעוד למשרדי עירייה בלבד, על מגרש בשטח 1,959 מ"ר (לשנים 2014-2023), כמופיע בסעיף 1.1 לעיל. זאת בשונה מהזכויות המוקנות והאפשריות מכח תכנית מס' 107/03/24 החלה על הנכס הנדון.

10.1.2. <u>שאלת השומה:</u>

המחלוקת העיקרית בין הצדדים, עסקה בנתוני ההשוואה ומקדמי ההתאמה הרלוונטיים, אותם יש להביא בחשבון, עבור היעוד המבוקש למבני ציבור.

שמאי המשיגה התבסס על גישת ההשוואה העקיפה לנכסים בנויים למסחר ולמשרדים, תוך שימוש בגישת החילוץ ומתן התאמות לנכס הנדון. לטענתו, היקף נתוני ההשוואה בשומת המשיבה נמוך מהמותר בתקינה השמאית ואין הצדקה להביא בחשבון תוספת לזמן בשיעור 10% לשנה, מה שנתמך לטענתו בנתוני ההשוואה הרבים שהציג למסחר ולמשרדים וכן בהתייחס לירידת המחירים שנבעה ממגפת הקורונה.

שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה העקיפה, אך כפי שציין לא התבסס על כלל הנתונים כאמור שעמדו לנגד עיניו, אלא רק על הרלוונטיים ביותר לשימוש המבוקש עבור משרדי עירייה ומד"א, גם אם היקפם נמוך ובתנאי שניתן לכך נימוק.

אני מקבל את גישת ההשוואה העקיפה בה עשו הצדדים שימוש וזאת בשל העובדה כי אין בנמצא נתוני השוואה ישירה למבני ציבור. לכן, בהתאם לעקרון בפרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, כי בהעדר עסקאות השוואה ישירה, יש להתבסס על גישת ההשוואה העקיפה לייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר ובמקרה זה, עבור קרקע למבני ציבור למשרדי עירייה, הרי שנתוני משרדים מהמרכז המסחרי הוותיק של העיר ערד המצוי בסמיכות לנכס הנדון, יהיו המתאימים ביותר להשוואה.

בתוך כך, איני מקבל את התבססות הצדדים על נתוני ההשוואה למסחר, בין היתר על מכרז רמ"י למסחר שכונתי. אציין כי מבדיקה שערכתי, חלק מעסקות ההשוואה בשומות הצדדים מהוות משרדים, על אף

דיווחן כמסחר במס שבח.[13]

באשר לנתונים בשומת המשיגה, חלקם לא ניתנים לאיתור מדויק ומרביתם מדווחים במיקום המצביע על מגורים, שצ"פ, גני ילדים, מבני תעשיה ומסחר במקומות שונים. לפיכך, נתונים אלה אינם רלוונטיים להשוואה עבור הנכס הנדון וניתוחם עשוי להוביל לעיוות בתוצאת השווי, בשל הצורך במתן התאמות מרובות בשיעור כולל גבוה מהתקינה השמאית.

בהתייחס למחסור בעסקות השוואה למשרדים, בעיקר מהשנים 2020-2024, מצאתי לנכון להרחיב את מעגל הנתונים ובהתאם לכך, אתבסס גם על הסכמי שכירות למשרדים שונים במרכז המסחרי הוותיק בהם עיינתי,[14] לאותן שנים.

לסיכום, מכיוון שהשימוש בגישת ההשוואה הישירה אינו מתאפשר, בשל מחסור בעסקות השוואה ישירה לקרקע למבני ציבור או למשרדים כאמור, אתבסס על גישת ההשוואה העקיפה מנתוני עסקות (בניכוי חריגים) ודמי שכירות למשרדים בלבד, מהמרכז המסחרי הוותיק של ערד, תוך מתן התאמות רלוונטיות לשימוש המבוקש למשרדי עירייה לשנים 2014-2023, כפי שיוצג בהמשך. לפיכך, מתאיין הצורך לדון ביתר הטענות שאינן רלוונטיות למשרדים אלה.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>ניתוח נתוני ההשוואה:</u>**

מבדיקת כלל העסקות הרלוונטיות למשרדים כמופיע בדיווח רשות המיסים, נמצא כי קיימים הבדלים בשטחם המדווח ולא ברור אם מדובר בשטח ברוטו, נטו, או שטח רצפה. כמו כן, נמצא גם הבדל שטחים באותו נכס שנמכר בהפרש של מס' שנים.

לפיכך ועל מנת למנוע עיוותים ככל שניתן, הוצאו תיקי בית משותף לכלל העסקות הרלוונטיות שניתנות לאיתור כאמור, בהתאם למדווח במס שבח.

מבדיקה שערכתי בעבר למשרדים במרכז המסחרי הנ"ל, עולה כי בחלק מהם, שטח הברוטו המחושב לארנונה גבוה ב- 35% לערך משטח הרצפה הנמדד בין קירות הפנים, כמצוי בטאבו.[15]

לפיכך ועל מנת ליצור האחדה, הוחלט לבחון את העסקות לפי שטח ברוטו, בהתבסס על שטח הרצפה כמופיע בטאבו, בתוספת 35%.

בחינת דמי השכירות, בוצעה אף היא לשטח ברוטו.

בסיכומו של דבר, בשל היקף העסקות הנמוך למשרדים ועל מנת להקטין את טווח הסטייה, הוחלט לעשות ממוצע אחת לשנתיים בנתוני ההשוואה, ולסכם את הערכים לפי ממוצע ליניארי לשנים בניהן.

להלן העקרונות לפיהן בוצע הניתוח:

---

[13] טעויות אלה נוטרו במהלך בחינת הנתונים בעזרת תשריטי ב"מ, במרכז המסחרי הוותיק של ערד.

[14] מפאת הסודיות, לא הועברו אלי עותקים, אלא התאפשר לי רק לעיין בהם.

[15] לצורך המחשה: משרד בשטח 40 מ"ר רצפה (בנסח הטאבו), רשום במחלקת הארנונה לפי 54 מ"ר. **35%** + = 40 / 54 מ"ר

10.2.1.1. **<u>שיעור ההיוון מדמי שכירות:</u>**

שמאי המשיגה ניתח את נתוני דמי השכירות המבוקשים שהציג משנת 2023 למשרדים, לפי היוון בשיעור 8%. שמאי המשיבה לא התבסס על דמי שכירות.

אינני מקבל את שיעור ההיוון בשומת המשיגה לשנה זו, מהסיבות הבאות:

<u>עליית הריבית במשק</u> - בתקופה האחרונה עלתה הריבית במשק באופן משמעותי ומאז העדכון למחצית הראשונה של שנת 2022 לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של השמ"ר, טרם יצא עדכון.

יש לציין ששוק הנכסים המניבים חווה האטה משמעותית בהיקף העסקות, אך בצל המלחמה שברקע לא ניתן לקשור זאת רק לעליית הריבית, עם זאת ברור כי מחיר הכסף עלה, מה שאמור להשפיע על שיעור התשואה ו/או מחירי הנכסים, אולם לא ברור לכמה זמן והאם נראה הורדת ריבית משמעותית בקרוב.[16]

בהמשך לכך, בסקירת שיעורי התשואה לנכסים מניבים הנ"ל, פורטו מרכיבי שיעור התשואה. במקביל הוסבר כי בשל הקושי בהערכת חלק ממרכיביו הרבים,[17] סכימתם אינה ישימה, לכן השיעור נקבע בהתאם לאיסוף נתוני השוואה רלוונטיים. כיוון שטרם יצאה סקירה עדכנית ומרכיבי שיעור התשואה כאמור רבים וחלקם אף קשים להערכה, הוחלט לאור הוודאות בעליית הריבית כאמור, המהווה מרכיב אחד בלבד מיני רבים, להביא בחשבון בשלב זה תוספת זהירה לשיעור ההיוון של השמ"ר, **בשיעור 0.3% עבור המחצית השניה של 2022 ועוד 1% למחצית השניה של שנת 2023.**

<u>פריפריאליות</u> - תחושב תוספת לשיעור ההיוון של השמ"ר, **בשיעור 1% עבור פריפריאליות לכל השנים**.

10.2.1.2. **<u>רווח יזמי:</u>**

שמאי המשיגה ניתח את נתוני ההשוואה בצורה לא אחידה. בדמי השכירות קבע יזמות בשיעור 20%, בעוד בעסקות קבע יזמות בשיעור 10% בלבד.

שמאי המשיבה ניתחו את עסקות ההשוואה לפי יזמות שחוקה בשיעור 10%.

אינני מקבל את גישת הצדדים.

בהתאם לקווים המנחים (פרק י"ח), שיעור היזמות שיש להביא בחשבון למשרדים עומד על 15%-20%. לכן בהתייחס לכך שאין מדובר בפרויקט מורכב, תובא בחשבון **יזמות בשיעור 15% לכל השנים.**

10.2.1.3. **<u>עלויות בניה</u>**:

שמאי המשיגה קבע את עלויות בניה הדרגתיות בעסקות ההשוואה, בסך 3,500 ₪/מ"ר בשנת 2014 ועד ל-4,000 בשנת 2022,[18] בעוד בנתוני דמ"ש לשנת 2023 קבע עלות בסך 5,000 ₪/מ"ר.

שמאי המשיבה קבעו עלויות בניה שונות בעסקות ההשוואה, בסך 3,850-6,150 ₪/מ"ר.[19]

עקרונית, אני מקבל את גישת שמאי המשיגה לשינוי הדרגתי בעלויות הבניה לאורך השנים, למעט עלויות הבניה שהובאו בניתוח דמי השכירות. כיוון ששמאי המשיבה לא העבירו לאחר הדיון תחשיב הכולל עלויות בניה מתוקנות כפי שציינו, לא אוכל להתייחס לעלויות הבניה בשומתם.

נתוני ההשוואה שיובאו בחשבון מהווים משרדים בבניינים שונים ומיושנים, המצויים במרכז המסחרי

---

[16] נכון לינואר 2024 בוצעה הורדת ריבית קלה בשיעור 0.25% בלבד וללא שינוי עד כה.

[17] ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין רמת נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד

[18] לשנת 2021 קבע עלות בסך 4,200 ₪/מ"ר.

[19] בדיון טענו שמאי המשיבה כי הופחתו עלויות בניה שגויות ויועבר גיליון מתוקן, אך זה לא הועבר לבסוף.

הוותיק של ערד. בהתאם לכך הוחלט לקבוע את עלויות הבניה **בסך 3,500** ₪/**מ"ר ברוטו כבסיס לשנת 2014, תוך מתן תוספת בשיעור 5% לכל שנה.**

10.2.1.4. **<u>התאמות לשימוש, היקף/שוליות, מיקום וזמן:</u>**

שמאי המשיבה קבעו התאמות לחלק מנתוני ההשוואה למסחר ומשרדים בשומתם, בהם הנתונים מהמרכז המסחרי הוותיק, שומת ההכרעה והמכרז למסחר שכונתי (מיקום 0.9-1.15, שוליות 0.7-1, התאמה במכרז ממסחר למשרדים 0.5, זמן 10% לשנה).

שמאי המשיגה קבע אף הוא התאמות לחלק מנתוני ההשוואה, בהם המכרז למסחר שכונתי (מיקום 0.8, היקף ומאפיינים 0.8, התאמה במכרז ממסחר למשרדים 0.5) ונתוני דמ"ש (מיקום 0.85).

כמו כן, הצדדים חלוקים גם בעניין מקדם ההתאמה לזמן, אם מוצדק, בעיקר לאור העסקות הקיימות והתנהלות מחירי הנכסים בתקופת הקורונה ולאחריה.

<u>שימוש</u> - כאמור בפרק שאלת השומה (10.1.2) לעיל, משהוחלט לעשות שימוש בנתוני השווי המתקבלים ממשרדים בלבד, לא נדרשת התאמה לשימוש, מעבר להתאמה למבני ציבור, כמפורט בסעיף 10.2.3.

<u>היקף</u> - כיוון שמדובר במגרש בשטח כ- 2 דונם, בבינוי מבוקש בסך 345 מ"ר עיקרי, תובא בחשבון התאמה גם להיקף וזאת ביחס לנתוני ההשוואה למשרדים ששטחם 125-18 מ"ר ברוטו.

<u>מיקום</u> - נתוני ההשוואה מצויים במרכז המסחרי הוותיק של ערד, בקרבת הנכס הנדון, אך אינם צמודים אליו. לפיכך תובא בחשבון גם התאמה למיקום.

<u>זמן</u> - במקרה הנדון, אני מקבל את גישת שמאי המשיגה שאין לבטא התאמה אוטומטית לזמן. שכן, במבט לאחור ניתן לראות את התנהגות השוק דרך נתוני ההשוואה.

כיוון שבקביעת שווי הקרקע, על השמאי לבחון את קו המגמה ולא את קו המחזוריות שעשוי להשתנות בכל אירוע נקודתי, יובאו בחשבון ככל שניתן עסקות השוואה שנעשו בטווח של עד שנתיים לפני ואחרי כל מועד קובע, לצורך קבלת אומדן סביר ונטרול השפעה זמנית.

זאת למעט מתן הפחתה זהירה בשיעור 5% עבור שנת 2014, מערכי השווי הממוצעים שהתקבלו לשנת 2015, בשל מחסור בנתונים משנת 2013.

לסיכום, **תובא בחשבון הפחתה כוללת בשיעור 20%, למיקום ולהיקף/שוליות.**

10.2.2. **<u>מקדמי אקווי':</u>**

הצדדים התבססו על אותם מקדמי אקווי' בנכס הנדון, בשיעור 1 לעיקרי ו- 0.35 לחצר.

אינני מקבל את מקדם ההתאמה בשומות הצדדים.

השימוש המבוקש הינו למשרדים במבנה ציבור ובשונה מהצורך לחצר במסחר או בתעשיה, מדובר במקדם התאמה די גבוה. אולם בהינתן כי בניתוח נתוני ההשוואה לא מגולם שטח חצר וזאת בשונה מהנכס הנדון, בה החצר אינטנסיבית באופן יחסי ומשמשת למעבר אל המבנים וביניהם, **יובא בחשבון מקדם בשיעור 25%.**

10.2.3. **<u>התאמה למבני ציבור:</u>**

לטענת שמאי המשיגה, מדובר בשימוש מוגבל למד"א ולמשרדי עירייה, לכן עבור סחירות וגמישות מועטה של שימושים, יש לתת התאמה בסך 0.7 ובשל מגבלת שעות הפעילות ביחס למשרדים בערד, יש לתת התאמה לאינטנסיביות שימוש בסך 0.95.

לטענת שמאי המשיבה, שעות פעילות משרדי העירייה בערד, אינה שונה מיתר המשרדים בעיר ומד"א פעילה באינטנסיביות גם לאורך היממה שזה הרבה יותר מנתוני ההשוואה ולכן אין לתת הפחתה לכך, למרות זאת עבור סחירות וגמישות מועטה של שימושים קבע התאמה בסך 0.95 ולאינטנסיביות שימוש 0.95.

אני מקבל באופן חלקי את טענות הצדדים. מעבר לכך, תובא בחשבון התייחסות למשרדי עירייה בלבד כאמור בהבהרת רמ"י, ללא משרדי מד"א, כדלהלן:

<u>סחירות וגמישות מועטה של שימושים</u> - השימוש למשרדי עירייה, אינו שימוש סחיר וגמישות השימושים בהם מוגבלת באופן יחסי, גם אם פונה לקהל יעד רחב. לפיכך, תובא בחשבון התאמה בסך 0.8, לסחירות וגמישות מועטה של שימושים.

<u>אינטנסיביות שימוש</u> - אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי משרדי עירייה, נחשבים לפעילים ברמת אינטנסיביות גבוהה ובשל כך אין לתת כל הפחתה לאינטנסיביות השימוש.

סה"כ תובא בחשבון התאמה כוללת בסך 0.8, למבני ציבור.

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

11.1. נתוני עסקות השוואה למשרדים במרכז המסחרי הוותיק בערד:[20]

מועד העסקה	גו"ח	מחיר מלא	יעוד ושימוש	שטח רצפה בטאבו, במ"ר	שטח למ"ר בנוי ברוטו (תוספת 35% לשטח רצפה)	**שווי למ"ר בנוי ברוטו**
12.1.14	38217/7/36	₪ 280,000	משרד	42.2	57.0	₪ 4,915
10.4.14	38217/7/37	₪ 80,000	משרד	16.9	22.8	₪ 3,506
7.5.14	38217/6/28	₪ 111,500	משרד	13.4	18.1	₪ 6,164
31.3.15	38217/3/29	₪ 487,500	משרד	78.7	106.2	₪ 4,588
11.11.15	38217/7/42	₪ 520,000	משרד	92.4	124.7	₪ 4,169
24.11.15	38217/7/37	₪ 105,300	משרד	16.9	22.8	₪ 4,615
16.6.16	38217/6/18	₪ 240,000	משרד	45.0	45.0	₪ 5,333
15.8.16	38217/2/16	₪ 150,000	משרד	18.3	24.7	₪ 6,072
27.4.17	38217/2/11	₪ 180,000	משרד	19.7	26.6	₪ 6,768
25.6.17	38217/2/12	₪ 165,000	משרד	20.3	27.4	₪ 6,021
11.11.18	38217/6/17	₪ 170,000	משרד	30.8	41.6	₪ 4,089
27.2.19	38217/2/7	₪ 250,000	משרד	40.6	54.8	₪ 4,561
2.1.20	38217/3/28	₪ 600,000	משרד	78.1	105.4	₪ 5,691
23.11.21	38217/3/27	₪ 2,200,000	משרד	417.3	563.4	₪ 3,905

11.2. נתוני דמי שכירות משולמים בשנים 2019-2024 במרכז המסחרי הוותיק בערד:

	דמ"ש למ"ר ברוטו	שיעור היוון מגלם פריפריאליות ועליית הריבית מ- 2022	שווי מהוון למ"ר בנוי ברוטו
דמ"ש בממוצע למ"ר ברוטו - 2019	₪ 42.6	8.0%	**₪ 6,390**
דמ"ש בממוצע למ"ר ברוטו - 2020	₪ 42.6	8.0%	**₪ 6,389**
דמ"ש בממוצע למ"ר ברוטו - 2021	₪ 43.4	7.7%	**₪ 6,764**
דמ"ש בממוצע למ"ר ברוטו - 2022	₪ 45.7	8.0%	**₪ 6,850**
דמ"ש בממוצע למ"ר ברוטו - 2023	₪ 47.2	9.0%	**₪ 6,291**
דמ"ש בממוצע למ"ר ברוטו - 2024	₪ 48.7	9.0%	**₪ 6,490**

11.3. סיכום הערכים ותחשיב לערכי הבסיס:

מועדים	שווי למ"ר בנוי ברוטו משרדים	יזמות	עלות בניה למ"ר ברוטו (תוספת 5% לשנה)	שווי למ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח (ללא חריגים)	התאמה למיקום והיקף/ שוליות	שווי מתואם למ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח	התאמה לשטח עיקרי	שווי מתואם למ"ר מבונה עיקרי כולל פיתוח
ממוצע לשנת 2015 (ממוצע לשנים 2014-2016)	₪ 4,644	1.15	₪ 3,500	₪ 538	0.85	₪ 458	1.2	**₪ 549**
ממוצע לשנת 2017 (ממוצע לשנים 2015-2019)	₪ 5,063		₪ 3,675	₪ 728		₪ 619		**₪ 742**
ממוצע לשנת 2019 (ממוצע לשנים 2017-2021)	₪ 5,701		₪ 3,859	₪ 1,099		₪ 934		**₪ 1,121**
ממוצע לשנת 2021 (ממוצע לשנים 2019-2023)	₪ 6,091		₪ 4,052	₪ 1,245		₪ 1,058		**₪ 1,270**
ממוצע לשנת 2023 (ממוצע השנים 2021-2024)	₪ 6,599		₪ 4,254	₪ 1,484		₪ 1,261		**₪ 1,514**

[20] לא הובאו בחשבון עסקות חריגות משנת 2014 ו-2021. כמו לא הובאה בחשבון העסקה מיום 16.6.2016, שכן שטחה הנ"ל כמופיע בדיווח גבוה באופן משמעותי מהרישום בתיק ב"מ, יתכן ומדובר בעסקה למס' משרדים יחד, אך בשל אי הוודאות הוחלט לא להכלילה בתחשיב.

11.4. **סיכום ערכי בסיס ממוצעים למ"ר מבונה עיקרי לחלופות השנים:** [21]

מועדים	שווי ממוצע מתואם למ"ר מבונה עיקרי כולל פיתוח
שווי ממוצע למ"ר מבונה לשנת 2014	**522 ₪**
שווי ממוצע למ"ר מבונה לשנת 2015	**549 ₪**
שווי ממוצע למ"ר מבונה לשנת 2016	**646 ₪**
שווי ממוצע למ"ר מבונה לשנת 2017	**742 ₪**
שווי ממוצע למ"ר מבונה לשנת 2018	**932 ₪**
שווי ממוצע למ"ר מבונה לשנת 2019	**1,121 ₪**
שווי ממוצע למ"ר מבונה לשנת 2020	**1,195 ₪**
שווי ממוצע למ"ר מבונה לשנת 2021	**1,270 ₪**
שווי ממוצע למ"ר מבונה לשנת 2022	**1,392 ₪**
שווי ממוצע למ"ר מבונה לשנת 2023	**1,514 ₪**

11.5. **אקווי':**

שטח המגרש במ"ר	1,959
שטח עיקרי במ"ר	346
תכסית	17.7%
שטח עיקרי במ"ר	346
יתרת שטח לחצר במ"ר	1,613
שטח אקווי' במ"ר	**749.25**

מקדמי אקווי'
1.0
0.25

12. תחשיב השומה:

חלופה	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח	התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים	התאמה לאינטנסיביות שימוש	שטח אקווי' במ"ר	שווי הקרקע כולל פיתוח, במעוגל
1	**1.7.2023**	1,514 ₪	0.80	1	749.25	**910,000 ₪**
2	**1.7.2022**	1,392 ₪				**830,000 ₪**
3	**1.7.2021**	1,270 ₪				**760,000 ₪**
4	**1.7.2020**	1,195 ₪				**720,000 ₪**
5	**1.7.2019**	1,121 ₪				**670,000 ₪**
6	**1.7.2018**	932 ₪				**560,000 ₪**
7	**1.7.2017**	742 ₪				**440,000 ₪**
8	**1.7.2016**	646 ₪				**390,000 ₪**
9	**1.7.2015**	549 ₪				**330,000 ₪**
10	**1.7.2014**	522 ₪				**310,000 ₪**

[21] בוצע ממוצע ליניארי בהתאם לתוצאות השווי שהתקבלו בשנים שלפני ואחרי.

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי אין לשנות משומת המשיבה, למטרת גביית דמי שימוש בגין שימוש לא מורשה ודמי היוון, עבור הנכס הנדון, כאמור בפרק 1, כולל פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לחלופות הבאות:

חלופה	מועד קובע	סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	
1	1.7.2023	₪ 910,000	תשע מאות ועשרה אלף ש"ח בלבד
2	1.7.2022	₪ 840,000	שמונה מאות וארבעים אלף ש"ח בלבד
3	1.7.2021	₪ 770,000	שבע מאות ושבעים אלף ש"ח בלבד
4	1.7.2020	₪ 700,000	שבע מאות אלף ש"ח בלבד
5	1.7.2019	₪ 620,000	שש מאות ועשרים אלף ש"ח בלבד
6	1.7.2018	₪ 560,000	חמש מאות ושישים אלף ש"ח בלבד
7	1.7.2017	₪ 490,000	ארבע מאות ותשעים אלף ש"ח בלבד
8	1.7.2016	₪ 370,000	שלוש מאות ושבעים אלף ש"ח בלבד
9	1.7.2015	₪ 340,000	שלוש מאות וארבעים אלף ש"ח בלבד
10	1.7.2014	₪ 310,000	שלוש מאות ועשרה אלף ש"ח בלבד

<u>הערה</u>: בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה מבוססת הנחה שהקרקע ריקה ופנויה.

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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

ב ב ר כ ה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u>:
מר ירון ביטון - מרכז תחום שמאות בכיר, מחוז דרום, רשות מקרקעי ישראל.