תאריך עברי	:	כ״ג באייר תשפ״ה
תאריך לועזי	:	21.5.2025
מס׳ תיק לקוח	:	900018313
מספרינו (אופק)	:	50997
לקביעת שכ״ט	:	6.5 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ סמדר עובד	מר דני כודדי ומר אהוד זילחה	מר גיא עוז
מרחב שירות	שמאי מקרקעין (שמאי המשיבה)	שמאי מקרקעין (מטעם המשיגה)
מרחב דרום רשות מקרקעי ישראל	גוש עציון 18/1, באר שבע	עין הבשור 232
smadaro@land.gov.il	dannyk@kodady.co.il	guyoz232@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

שומה מבוססת הנחה (היפותטית)[2]

גוש 38217, חלקה 11/2, מגרש C עפ״י תכנית 114/03/24, רחוב חן - ערד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנקבלה ביום 9.10.2024, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים, בשימוש לסניף בנק, למטרת יובל חכירה.

1.2. השומה מטעם רמ״י מיום 23.7.2024 נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר דני כודדי ומר אהוד זילחה, להלן: ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה שבנדון מיום 29.9.2024 הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין גיא עוז, להלן: ״**שמאי המשיגה**״.

1.3. בתאריך 3.2.2025 התקיים דיון מקוון באמצעות אפליקציית TEAMS, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 25.2.2025, תוך מתן אפשרות לבקשת המשיבה, להשלמת מסמכים עד ליום 27.3.2025.

1.4. בתאריך 3.2.2025 העביר שמאי המשיגה דיווח מאתר מידע נדל״ן (של נתון השוואה מס׳ 2 בתחשיבו).

1.5. בתאריך 5.2.2025, העביר שמאי המשיבה מס׳ מסמכים, בהם: דיווח עסקה מאתר רשות המיסים לנתון ההשוואה מס׳ 2 בשומת המשיגה, תשריט לתיקון בית משותף לפיו נקבע שטח הנכס המבוקש לשומה, היתר בניה וגרמושקה לבניין בו מצוי הנכס הנדון, תשריטי ב״מ לנתוני השוואה והסכמי שכירות למסחר.[3]

1.6. בהתאם לתשובות שמאי רמ״י מר אבירם גרינבלט, מהתאריכים 18.2.2025, 20.3.2025, יש להביא בחשבון בקביעת השווי, את חלוקת השטח המקורית, לפי זכויות חוזיות כמופיע בחוזה החכירה, לסניף בנק.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, 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] עקב צנעת הפרט, קיבל שמאי המשיבה את רשות שמאי המשיגה, להעביר את הסכמי השכירות אליי בלבד.

2. נתוני זיהוי

גוש	: 38217.
חלקה/תת חלקה	: 11/2
מס' מגרש	: C עפ"י תוכנית מס' 114/03/24.
מהות הנכס	: קרקע לסניף בנק, בבניין למסחר ומשרדים.
השטחים לשומה	: מרתף - 147.36 מ"ר, קומת קרקע - 390.44 מ"ר, קומת גלריה - 123.26 מ"ר.[4]
כתובת	: רחוב חן 30, מרכז מסחרי ותיק, ערד.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע, הינו בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה - 23.7.2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ, ביום 20.5.2025.

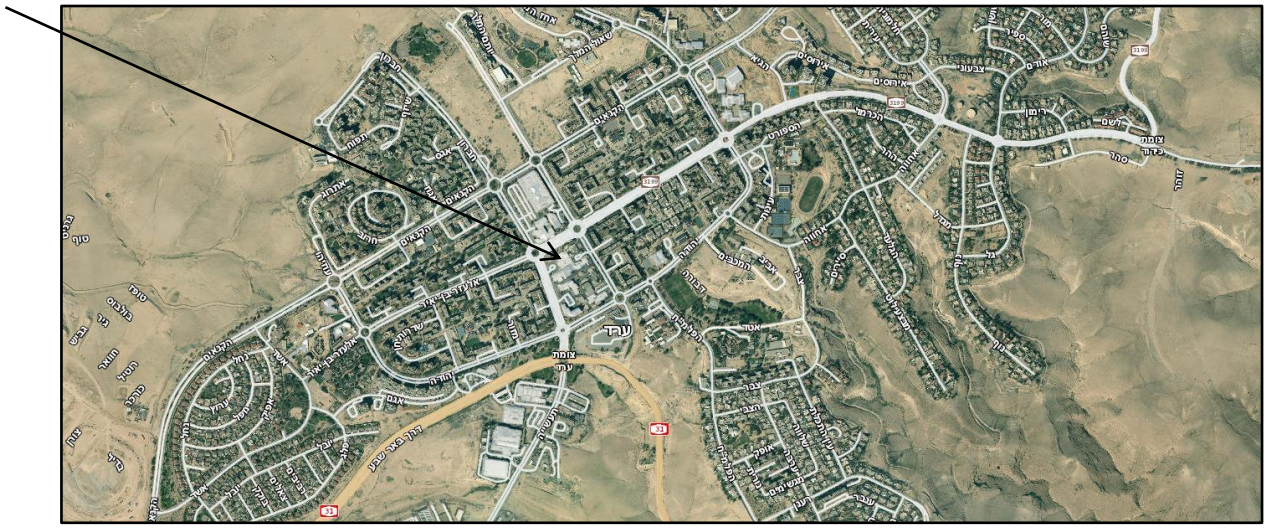
6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה

הנכס נשוא השומה מצוי בלב המרכז המסחרי הוותיק של העיר ערד, בקרבת הכניסה הראשית לעיר, המונה כ- 29,341 תושבים.[5]

המרכז המסחרי שסביבו שכונות מגורים, מאופיין בשימושים מעורבים, בהם: מבני ציבור, מסחר, משרדים, מלונאות, ועוד.

הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, גינון, מים וביוב.



[4] בהתאם לשומת המשיבה.

[5] מתוך ויקיפדיה - אומדן לסוף פברואר 2024

6.2. **<u>הנכס</u>**

השטח המבונה המבוקש לשומה:[6]

קומת מרתף: 147.36 מ"ר.

קומת קרקע: 390.44 מ"ר.

קומת גלריה: 123.26 מ"ר.

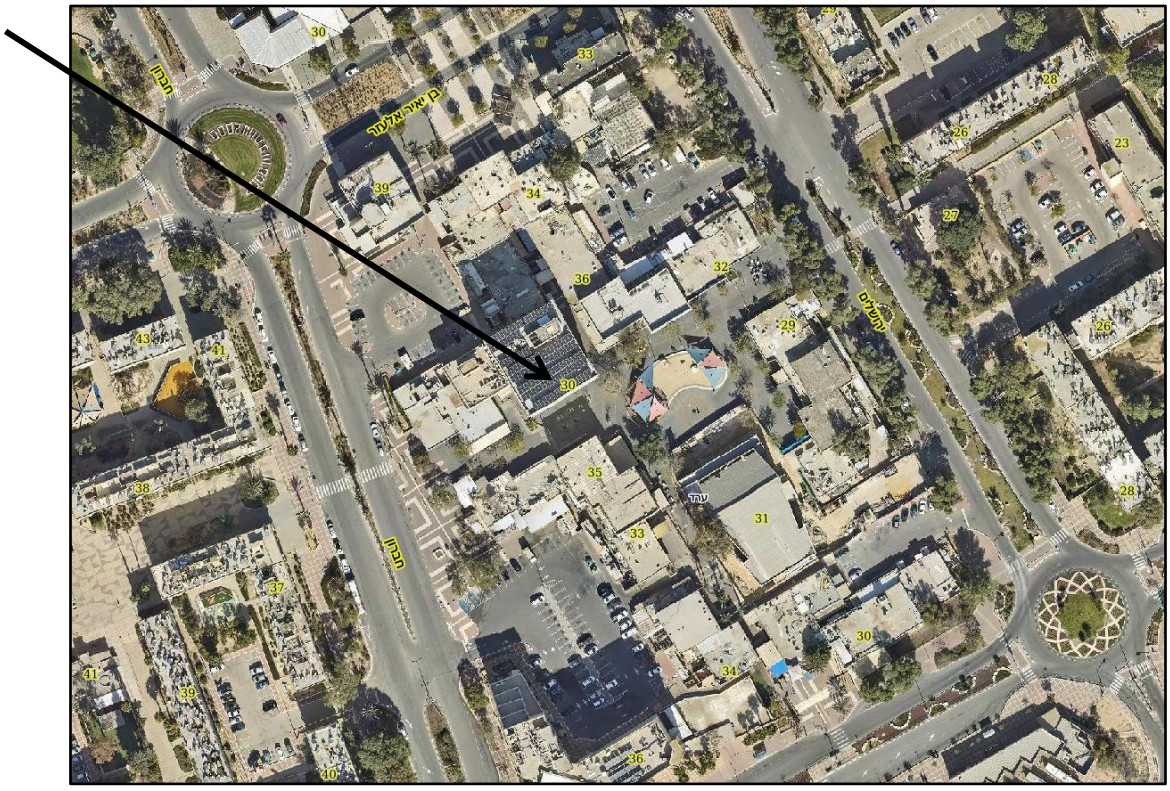
סה"כ: 661.06 מ"ר.

הנכס הנדון מהווה שטח מבונה המצוי בקומת קרקע, גלריה ומרתף, כחלק מבניין "C", בן 4 קומות, מעל קומת קרקע, גלריה וקומת מרתף, ממוקם בצידו הדרום מזרחי של הבניין ופונה לרחבה המרכזית של המרכז המסחרי.

במקור המעבר בין חלקי הנכס היה דרך גרמי מדרגות פנימיים. בעת הביקור ולאחר שבוצעו מס' שינויים, נמצא כי חלק מקומת הקרקע משמש את סניף בנק לאומי, בעוד יתר השטחים המבוקשים לשומה פנויים או מושכרים.

הכניסה אל סניף הבנק מתאפשרת מחזיתו הדרומית של הבניין. הגישה אל יתר השטחים המבוקשים לשומה, מתבצעת מכניסות שונות. אל המרתף, דרך לובי הכניסה הראשית של הבניין ממזרח ואל יתרת קומת הקרקע והגלריה, דרך דלת כניסה זמנית ממערב.

<u>מיקום ע"ג תצלום אוויר:</u>[7]



[6] יצוין כי אין התאמה, בין השטחים המבוקשים לשומה לבין השטח בתשריט הבית המשותף ומסמכי היתר הבניה. השומה תיערך בהתאם לשטח בשומת המשיבה.

[7] מתוך אתר הועדה המקומית ערד

מבט אל סניף הבנק מכוון דרום:



מבט אל סניף הבנק ואל לובי הכניסה הראשית מכוון צפון:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 **נסח טאבו** - בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 12.5.2025, עולה כי תת חלקה מס׳ 11/2 בגוש 38217 (חנות), בה מצוי הנכס, הינה בשטח 595.6 מ״ר (קומות: מרתף, קרקע, ראשונה), בבעלות מדינת ישראל בשלמות, מיום 14.7.1998.

7.1.1 הוצג בפני תשריט לתיקון רישום ב״מ, להפרדת המרתף לפי שטח בסך 147.36 מ״ר, מתת חלקה 11/2 ורישומו כתת חלקה 11/11. להפרדה זו טרם בוצע רישום.

7.2 **חוזה חכירה** - הוצג בפני חוזה חכירה מיום 17.3.1983, שנחתם בין בניני בנק בע״מ ח.פ. 520010661, לבין רמ״י, למטרת סניף בנק. בביתן C בערד, בשטח רצפה בסך 676 מ״ר.
תקופת החכירה: 49 שנה החל מיום 1.4.1975 וכלה ביום 31.3.2024.

8. מצב תכנוני:

כאמור, בהתאם להזמנת השומה, הנכס הנדון מהווה קרקע לשטח מבונה בסך כ- 661 מ״ר בלבד, עבור בנק לאומי. לפיכך זכויות הבניה החלות בנכס יובאו לידיעה בלבד, כדלהלן:

מבדיקה שנערכה בועדה המקומית ערד, עולה כי הנכס שבנדון, מצוי בין היתר בתחום תוכנית מפורטת מס׳ 107/03/24, שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 12.7.1976.
בהתאם לתכנית זו מצוי הנכס הנדון במבנן C, ביעוד מסחרי (צבע אפור).



8.1 **<u>רישוי (תיק בניין מס׳ 342) - לידיעה בלבד:</u>**

להלן 3 אסמכתאות המפרטות את היקף השטחים בנכס הנדון, כפי שנמצאו בתיק הבניין הנ״ל:

8.1.1 בהתאם לבקשה להיתר שנחתמה לאישור על ידי הוועדה המקומית ביום 25.2.1979, עולה כי השטחים הרשומים על התשריט <u>כמידות בין הקירות</u>, הם:

קומת מרתף: 148.5 מ״ר + מחסן 27.2 מ״ר.

קומת קרקע: 283.2 מ״ר.

קומת יציע (גלריה): 114.2 מ״ר.

סה״כ: 573.1 מ״ר.

8.1.2 בהתאם לבקשה להיתר והיתר שניתן ביום 27.1.2003, לפתיחת דלת יציאת חירום מהמרתף, הפרדת המרתף משאר הבנק ע״י אטימת תקרת המרתף, ללא שינוי שטח, עולה כי השטחים הם:

קומת מרתף: 189.91 מ״ר.

קומת קרקע: 388.28 מ״ר + יציאת חירום 2.16 מ״ר.

קומת יציע (גלריה): 123.26 מ״ר.

סה״כ: 703.61 מ״ר.

8.1.3 בהתאם לבקשה להיתר והיתר שניתן ביום 17.7.2024, שינוי פנימי במבנה קיים ללא תוספת שטח, לפיצול חלל מסחרי קיים ל- 2 יח׳ מסחר נפרדות (בקומת הקרקע והיציע), עולה כי השטחים הם:

קומת מרתף: 189.9 מ״ר.

קומת קרקע: 388.3 מ״ר.

קומת יציע (גלריה): 123.3 מ״ר.

סה״כ: 701.5 מ״ר.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1 <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

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

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
₪ 4,605,024	₪ 1,468,279[8]

[8] שמאי המשיגה הציג בסיכום השגתו, שווי בסך 1,230,000 ₪, <u>ללא פיתוח וללא מע״מ</u>.
לשם יצירת האחדה והשוואה לערכים המבוקשים, מוצג כאן השווי שקבע השמאי בטרם הפחית את עלויות הפיתוח.

9.2. **סיכום שומת המשיבה:**

9.2.1 **גישת השומה וערכי הבסיס:**

בקביעת שווי הקרקע לסניף בנק, התבסס שמאי המשיבה על ניתוח עסקות מכר ודמי שכירות לשטחי מסחר מהמרכז המסחרי הוותיק של ערד, תוך שימוש בשיטת החילוץ ומתן התאמות שונות, כדלהלן:

9.2.1.1 **בסיס נתוני ההשוואה:**

9.2.1.1.1 **עסקות מכר למסחר במרכז המסחרי:**

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	מחיר	התאמה לזמן (3% לשנה)	מחיר מתואם זמן	שטח רשום במ"ר	שטח מחסן במ"ר	שטח אקווי' במ"ר (מחסן במקדם 0.5)	מחיר למ"ר בנוי
1	13.9.22	38217/3/10	₪ 600,000	1.06	₪ 633,485	29.9	5.5	32.65	₪ 19,402
2	10.2.22	38218/6/12	₪ 650,000	1.07	₪ 697,762	38	0	38	₪ 18,362
שווי ממוצע למ"ר									₪ 18,882
בניכוי יזמות (20%)									₪ 15,735
בניכוי עלות בניה (4,000 ₪/מ"ר)									₪ 11,735
התאמה לגודל ובינוי									0.8
שווי ממוצע למ"ר מבונה אקווי'									**₪ 9,388**

9.2.1.1.2 **נתוני דמי שכירות במרכז המסחרי:**

מס"ד	תחילת השכירות	סיום השכירות	גו"ח	דמ"ש לחודש	שטח רשום במ"ר	שטח מחסן במ"ר	שטח אקווי' במ"ר ר (מחסן במקדם 0.5)	מחיר למ"ר בנוי
1	1.7.23	30.6.24	38217/3/13	₪ 4,400	29.9	5.5	32.65	₪ 135
2	1.1.21	1.1.22	38217/3/15	₪ 4,000	29.9	5.5	32.65	₪ 123
3	1.1.22	31.12.22	38217/5/3	₪ 4,525	33.3	3.9	35.25	₪ 128
דמ"ש בממוצע למ"ר								₪ 129
שווי ממוצע למ"ר (היוון 8.5%)								₪ 18,148
בניכוי יזמות (20%)								₪ 15,123
בניכוי עלות בניה (4,000 ₪/מ"ר)								₪ 11,123
התאמה לגודל ובינוי								0.8
שווי ממוצע למ"ר מבונה אקווי'								**₪ 8,899**

9.2.1.2 **שווי הבסיס לחישוב:**

עסקות מכר	₪ 9,388
נתוני דמ"ש	₪ 8,899
שווי ממוצע למ"ר מבונה אקווי'	**₪ 9,143**

9.2.2 **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון סה"כ שטח מבונה בסך 661.06 מ"ר. ביעוד למסחר.
- סך השווי נקבע לפי השווי שהתקבל למ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח, במכפלת השטח האקווי' שהתקבל.

9.2.3 **תחשיב:**

תיאור	שטח מדוד מתשריט, בניכוי מדרגות	מקדמי אקווי'
שטח מרתף במ"ר	147.36	0.35
שטח קומת קרקע במ"ר	390.44	1
שטח קומת גלריה במ"ר	123.26	0.5
סה"כ שטח אקווי'		**503.646**
שווי למ"ר מבונה אקווי'		**₪ 9,143**
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ		**₪ 4,605,024**

9.3. **<u>סיכום שומת המשיגה:</u>**

9.2.4 **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

בקביעת שווי הקרקע לסניף בנק, התבסס שמאי המשיגה על ניתוח עסקות מכר לשטחי מסחר ומשרדים ועל נתונים למסחר שקיבל מאנשי מקצוע, תוך שימוש בשיטת החילוץ ומתן התאמות שונות, כדלהלן:

9.2.4.1 **<u>בסיס נתוני ההשוואה ושווי הבסיס לחישוב:</u>**

מס"ד	מקור	מועד העסקה	גו"ח	מחיר	שטח רשום במ"ר	מחיר למ"ר	מקדם התאמה ליעוד/שימוש	התאמה לזמן	התאמה למיקום	מחיר למ"ר בנוי
1	מידע נדל"ן	23.11.21	38217/3/27	₪ 2,200,000	427.0	₪ 5,152	1.5	1.3	1.0	₪ 9,660
2		13.9.22	38217/3/10	₪ 300,000	47.0	₪ 6,383	1.0	1.2	1.0	₪ 7,660
3		2.1.24	38217/2/13	₪ 280,800	20.0	₪ 14,040	1.0	1.0	1.0	₪ 14,040
4	מתווכים ושמאים	2023-2024	38217	₪ 700,000	50.0	₪ 14,000	1.0	1.0	1.0	₪ 14,000
5				₪ 536,000[9]		₪ 10,720	1.0	1.0	1.0	₪ 10,720
שווי ממוצע למ"ר										₪ 11,216
מקדם התאמה להיעדר יציאה אחורית לפריקה וטעינת סחורות										0.93
מקדם התאמה לגודל										0.93
שווי מתואם למ"ר בנוי										**₪ 9,701**

9.2.5 **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון סה"כ שטח מבונה בסך 661.06 מ"ר, ביעוד למסחר ומשרדים.
- הניתוח בוצע בשיטת החילוץ, לאחר התאמות לשימוש וקומה, בהפחתת עלויות בניה תחילה ולאחר מכן יזמות (במכפלה 0.8)
- סך השווי נקבע לפי השווי שהתקבל למ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח, במכפלת שטח הנכס הנדון.

[9] לפי דמ"ש 4,000 ₪/חודש, בהיוון 8.5% ובניכוי 5% לתפוסה.

9.2.6 **<u>תחשיב:</u>**

תיאור	מסחר בק"ק	משרדים בק"ק	משרדים בקומת גלריה	מרתף/ אחסנה
שווי מתואם למ"ר בנוי	₪ 9,701			
מקדם לשימוש/קומה	1.00	0.80	0.50	0.35
שווי מתואם למ"ר בנוי	9,701	7,761	4,850	3,395
עלות בניה למ"ר	₪ 5,000			
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח, **כולל יזמות**	4,701	2,761	-150	-1,605
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח, בניכוי יזמות (הכפלה ב- 0.8)	3,761	2,208	-120	-1,284
שטח הנכס במ"ר	390.44		123.26	147.36
שווי הנכס כולל פיתוח	₪ 1,468,279	0	0	0
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 1,468,279**			

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>**

- <u>סביבת הנכס</u>

- הנכס מצוי במרכז מסחרי גדול ומיושן משנות ה- 70, שתוכנן לתת מענה מרוכז ונרחב לתושבי העיר. במהלך השנים נוספו מרכזים מסחריים מודרניים, בהם: "קניון ערד" ו"צים סנטר", הנותנים מענה מסחרי איכותי ומהווים מוקד משיכה, לא רק לתושבי ערד.
- יש במרכז המסחרי מאפיות, חנויות בגדים וכלי בית שמוכרות בסגנון של שוק. מצבו גרוע ונראותו פשוטה וזולה. במצב זה אין מקום לתחרות עם המרכזים המסחריים החדשים יותר בעיר. לכן צריך לבטא זאת בשווי.
- יש לקחת בחשבון שתפוסת המסחר במרכז המסחרי נמוכה ובמשרדים נמוכה הרבה יותר.

- <u>נתוני השוואה:</u>

- במרכז המסחרי כמעט ואין עסקות השוואה, לכן נכון להוסיף נתונים גם ממתווכים ושמאים המתמחים במקום. כלל המתווכים אמרו שמרבית החנויות הן בשטח 50 מ"ר והמחיר לשטח כזה הוא 700,000 ₪.
- פרטי עסקת ההשוואה לחנות בשטח 47 מ"ר מיום 13.9.2022, לקוחים מדיווח רשות המיסים.
- אמנם התבססתי על עסקה משנת 2021 למשרדים, אך הבאתי בחשבון מקדם בסך 1.5 ליעוד.

- <u>מגבלות ופונקציונאליות בנכס הנדון</u>

- הנכס הנדון הוא למעשה אולם, המורכב משלוש קומות, אך הגישה לקומת המרתף אינה אפשרית מתוך האולם, אלא נפרדת ויש לבטא זאת בשווי.
- הביקוש לגלריות או לקומה א', נמוך הרבה מהביקוש לקומת הקרקע וכך גם למרתף. לכן סביר שהיתרה המתקבלת בהם לקרקע, שלילית. ברור שכל יזם יעדיף לא לבנות מרתף, אלא אם מדובר בחובה לחניה. הערכים למרתף בדרום תמיד שליליים. בד"כ מסחר במרתפי הקניונים, מושכר לגי'מבורי שאינו כלכלי.
- חוזי השכירות לא הוצגו בפניי. אני בטוח שהמרתף מושכר במחיר שאולי מכסה את עלות המחוברים,

אך לא את הקרקע, שכן אם דמי השכירות היו גבוהים יותר, כנראה שלא הייתה היענות.
לרוב ניתן לראות שדמי השכירות במרתף נמוכים מקומת הקרקע, למרות שעלות בנייתו גבוהה יותר.
לכן, תמיד מה שנפגע זה רכיב הקרקע ופחות רכיב המחוברים.

- אין יציאה מעורף הנכס לחניה שזה מאוד חשוב במסחר ואין חזית עורפית, שתאפשר את חלוקת הנכס בצורה פונקציונאלית בעתיד.
- ככל שעומקה של חנות גדול יותר כך שוויה יקטן. הנכס הנדון בעל עומק רחב מה שפוגע בפונקציונאלית לצרכי מסחר, לעומת נתוני ההשוואה. לכן ההפחתה במקרה הנדון צריכה להיות מהותית.
- יש לבטא התאמה לגודל מחנויות בנות עשרות מטרים בודדים, לנכס הנדון ששטחו מאות מטרים.
- מבנה הנכס מתאים יותר לבנק, אך לא למסחר שמבוקש להערכה בשומה זו. עם זאת, גם אם ההערכה היא לבנק, יש לשים לב כי המעבר לעידן הדיגיטלי בשנים האחרונות, צמצם את השימוש בשטחים גדולים וכוח אדם בסניפי בנק. עדות לכך ניתן לראות בסניף הנדון, שצומצם משמעותית.

- <u>עלות בניה</u>

- אנחנו יודעים מה קרה לעלויות הבנייה בישראל בשנתיים האחרונות. יש לי חוזים לבתי קרקע בחבל תקומה, עם מפרט לא גבוה. ניתוח שלהם הוביל אותי לעלות בניה שערורייתית בסך 12,000 ₪/מ״ר. המרכז כאן כולו בטון וממוקם בערד. לכן העלות לא יכול להיות נמוכה מ- 5,000 ₪/מ״ר.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- שטח הנכס נקבע לאחר בדיקה מול צד ג׳ ורמ״י. נאמר לי שהרישום טרם הסתיים לצורך ההפרדה לחלק שנמכר. אני מאמין שהשוני בשטחים נובע גם מביטול המדרגות הפנימיות והוספת השטח. סוכם עם רמ״י לעבוד לפי השטחים שאנחנו יודעים שקיימים וקרובים לחוזה החכירה. יש שם המון שינויים של שטחים שבוטלו/התווספו. הסיכום היה שהמרתף יהיה בהתאם לתב״מ המעודכן של היזם, כאשר שאר השטחים זה היתרה ורישומים שהצלחנו להשיג.
אני מניח שהשומה צריכה להיעשות בהתאם למצב הבינוי הקיים, שכן ניתן היתר בניה לכך וסביר שהועבר גם לרמ״י לאישור

- <u>סביבת הנכס</u>

- מדובר במרכז המסחרי שמצוי בלב העיר, שם יש את העירייה, משטרה, מד״א, בנקים וכל מה שצריך לשרת את העיר, נמצא שם.
- אמנם פתחו את ״צים סנטר״ וקניון ערד, אך הם לא חדשים, כך שאם הייתה התרסקות של המחירים בערד, זה היה משתקף גם בהסכמי השכירות העדכניים שהצגנו, אך זה מה שהשוק מוכן לשלם. נכון שהאוכלוסייה חלשה, אך עדיין היא כוח קנייה.

- <u>נתוני השוואה:</u>

- חלק מנתוני ההשוואה בשומת המשיגה פחות רלוונטיים:
עסקה מס׳ 1 מ-2021, היא למשרדים בקומה שלישית ללא מעלית ומרוחקת מידי למועד הקובע.
עסקה 2 מייצגת דיווח חלקי, שכן המכירה היא בסך 600,000, לשטח 29.9 מ״ר ועוד 5.5 מ״ר מחסן.
עסקה 3 מיום 2.4.2024, גם היא למשרדים בקומה שלישית ללא מעלית ולכן לא רלוונטית לשומה, אלא אם כן נעשה בה שימוש לטובת קומת המשרדים או הגלריה, שגם לא רלוונטי לשומה למסחר.

- שיחה עם מתווכים פחות רלוונטית, שכן אני הצגתי 3 הסכמי שכירות שאוכל להעביר, כולל תשריטי בית משותף, מה שיקל על הניתוח. יתרה מכך, אני מניח שאם הייתי מחשב גם הצמדות למדד, היינו מקבלים דמי שכירות יותר גבוהים.

○ <u>מגבלות ופונקציונאליות בנכס הנדון</u>

- לעניין עומקו הרחב של הנכס. בסופו של דבר גם בחנויות בגדים גדולות כקטנות, צריך שטח לאחסנה מאחור. גם בקניונים יש שטח לא קטן של אחסנת סחורה. ניתן לראות שהחנויות במרכזים דומים בדימונה, מתפרסות בחלק העורפי. יכול להיות סופר קטן, חנויות בגדים, כלי בית, או אפילו מסעדה עם שטח הסעדה עורפי. אני לא רואה חיסרון בחלק העורפי, אם לאחסנה או למכירה.
- אני רואה בהפרדת המרתף רק יתרון, לאחר שהמדרגות הפנימיות בוטלו ויש גישה חיצונית המאפשרת לעשות במרתף שימוש שונה. עובדתית, המקום הושכר בעבר לשירות לקוחות והיום חדר מושכר לכספת, כשהיתר לחדר כושר למנויים שעובד די טוב. לכן התאמה המובילה ליתרה שלילית לא סבירה.
- ההתאמה בשומת המשיגה להעדר יציאה אחורית לפריקה וטעינת סחורות, לא רלוונטית לנתוני ההשוואה שהציג למשרדים בקומה עליונה. מעבר לכך, כמו נתוני ההשוואה בשומתנו, כך גם בנכס הנדון יש דלת יציאה אחורית לחניה.
- לאחר התאמות לגלריה ולמרתף, קיבל שמאי המשיגה שווי קרקע שלילי. אני לא מכיר ערכים שליליים בארץ. בביקורי בנכס ראיתי שהוא מחולק למעשה לשלושה נכסים נפרדים: מרתף, קומת קרקע שמשמשת את סניף הבנק ולנכס נוסף שכנראה מיועד לשימוש מסחרי בתוספת קומת גלריה. רואים היום שהמקום מושכר, לכן נכון לקבל את חוזי השכירות, להבנה טובה יותר.
- בשומתי הבאתי בחשבון מקדם התאמה משמעותי למרתף ועדיין לא התקבלה יתרה שלילית לקרקע.

○ <u>עלות בניה</u>

- בניתוח, הבאתי בחשבון עלויות בניה בסך 4,000 ₪/מ״ר במרכז המסחרי הנ״ל שהוא בן 40 שנה. עלות בסך 5,000 ₪/מ״ר שקבע שמאי המשיגה, היא גבוהה מאוד ולבסוף מקרינה על שווי הקרקע.

10. דיון והכרעה:

10.1.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה לפיהם יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון, לשימוש סניף בנק.

הצדדים מסכימים כי את שווי הקרקע יש לקבוע בהתבסס על נתוני השוואה למסחר. עם זאת כל אחד מהם הסתמך על בסיס נתונים שונה, מה שהוביל להבדל משמעותי בערכי השווי.

שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה מעסקות ודמי שכירות, לנכסים בנויים למסחר מהמרכז המסחרי הוותיק של ערד, תוך שימוש בשיטת החילוץ ומתן התאמות שניתנו בחלקן, משווי קרקע מבונה (מלמטה) וחלקן משווי בנוי (מלמעלה). כמו כן, לטענתו, יש להתבסס על נתונים להם זיקה מסחרית בלבד.

שמאי המשיגה התבסס על גישת ההשוואה מעסקות ודמי שכירות לנכסים בנויים למסחר ומשרדים,[10] מהמרכז המסחרי הוותיק של ערד, בהם גם נתונים שקיבל מאנשי מקצוע, תוך שימוש בשיטת החילוץ ומתן התאמות מהשווי הבנוי.

עקרונית אני מסכים עם גישת שמאי הצדדים, כי לצורך קביעת השווי עבור קרקע לסניף בנק במרכז המסחרי הוותיק של ערד, נכון להתבסס על נתוני השוואה למסחר מאותו מרכז מסחרי, על יתרונותיו וחסרונותיו, שנפרסו בהרחבה על ידי הצדדים.
נתוני השוואה אלה יהיו רלוונטיים, בעיקר מהסיבה שהשכירות המשולמת בסניפי בנק, דומה ולעתים אף גבוהה מהשכירות המשולמת בקומת קרקע שמאופיינות לרוב בשימושי מסחר, בסביבתו. זאת למרות שאין מדובר כלל בשימוש מסחרי מסורתי, בו קיימת חשיבות גבוהה למאפייני הפעילות המסחרית, דוגמת: פריקה וטעינה, גישה צמודה לחניה, חזית עורפית, יחסי חזית עומק ועל כן גם לא יהיו רלוונטיים לבחינה בהכרעה בהשגה זו, עבור השימוש לסניף בנק.

בהמשך לכך, לא ניתן לקבל את נתוני ההשוואה עליהם התבסס שמאי המשיגה, מהטעמים הבאים:
<u>נתוני משרדים</u> (נתונים 1,3) - משהוסכם שהשוואה למסחר היא הרלוונטית, אין צורך לבחון נתוני משרדים, גם לאחר מתן התאמות משמעותיות.
<u>נתון למסחר</u> (נתון 2) - הנתון הוצג לפי מחצית מסכום העסקה, לפיכך מוביל לשווי בסיסי שאינו רלוונטי.
<u>מתווכים ושמאים (נתונים 4,5)</u> - מאחר ונמצא היקף מספק של עסקות השוואה והסכמי שכירות למסחר, הרי שמתייתר הצורך לבחון גם מקורות נוספים.

לסיכום, בהכרעה בהשגה זו, יבחנו וינותחו עסקות ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים מקומות הקרקע למסחר, בתוספת עסקה שנמצאה על ידי וכן הסכמי השכירות בקומת קרקע למסחר, שהועברו אלי על ידי שמאי המשיבה (בהסכמת שמאי המשיגה). זאת תוך שימוש בשיטת החילוץ ומתן התאמות עבור הנכס הנדון המשמש סניף בנק כיחידה אחת, לקביעת שווי הקרקע כולל פיתוח.
בהתאם לכך מתאיין הצורך לדון בכל יתר הטענות שאינן רלוונטיות לכך.

[10] בשומת המשיגה הופיעו 2 **נתוני משרדים בקומות א' וב'**, שהאחד קיבל מקדם התאמה 1.5 למסחר (נתון מס' 1 בסיכום שומת המשיגה) והשני לא קיבל כל מקדם, כיוון שכנראה ודווח כמסחר (נתון מס' 3 בסיכום שומת המשיגה)

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>אופן חלוקת השטחים לשומה:</u>**

10.2.1.1. **<u>השטחים לשומה:</u>**

על פי ההבהרה שנתקבלה מאת רמ"י, יש לקבוע את שווי זכויות החוזיות לסניף בנק על פי החלוקה המקורית, מבלי להביא בחשבון את ההפרדות השונות שבוצעו בין הקומות, עם השנים.

בהתאם לכך, יקבע השווי עבור קרקע לסניף בנק, כחלל אחד הנפרס על פני 3 קומות עם מדרגות פנימיות, בדומה לשטח המבונה בשומות הצדדים. סה"כ 661.06 מ"ר שטח רצפה, כדלהלן:

מרתף: 147.36 מ"ר.

קומת קרקע: 390.44 מ"ר.

קומת גלריה: 123.26 מ"ר.

10.2.1.2. **<u>מקדמי אקווי' בין הקומות:</u>**

אמנם אין מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם האקווי' לכל קומה, אולם מקדם זה ניתן באופן שונה. בשומת המשיבה חושבו המקדמים על השווי לקרקע מבונה ובשומת המשיגה הם חושבו על השווי הבנוי.

באופן עקרוני, במרבית המקרים נכון לחשב את מקדמי ההתאמה, על השווי לקרקע מבונה (מלמטה). אולם במקרה הנדון, בו שווי הנכס נקבע לפי קרקע לסניף בנק, בחלל אחד, נכון יהיה לטעמי לקבוע את מקדמי ההתאמה, דווקא מהשווי הבנוי (מלמעלה). שכן מדובר בשימוש אחד, הפרוס על פני מס' קומות ובהתאם לכך יהיו גם דמי השכירות המשולמים על ידי הבנק (בחישוב הגולמי), שונים באופן יחסי בין הקומות.[11]

לפיכך ובדומה לשומות הצדדים יובאו בחשבון **מקדמי האקווי' הבאים: לקומת הקרקע מקדם 1, לקומת הגלריה מקדם 0.5 ולקומת המרתף מקדם 0.35. מקדמים אלה יחושבו על השווי הבנוי.**

10.2.2. **<u>ניתוח נתוני ההשוואה תוך שימוש בשיטת החילוץ:</u>**

הנכס הנדון מצוי כאמור במרכז המסחרי הוותיק של ערד. כמו כן שטחו הוצג כאמור בשומת המשיבה לפי שטח הרשום בטאבו (שטח רצפה). לפיכך ועל מנת לצמצם עיוותים ככל שניתן, הוחלט להתבסס על נתוני ההשוואה מהמרכז המסחרי הוותיק כאמור, תוך ניתוחם בדומה לשמאי הצדדים לפי שטחם כמופיע בתיקי בית משותף (שטח רצפה), בהתאם לעקרונות הבאים:

10.2.2.1. **<u>התאמה לזמן:</u>**

שמאי המשיגה קבע התאמה בשיעור כ- 10% לשנה, בעוד שמאי המשיבה קבעו התאמה בשיעור 3% לשנה. כיוון שהיקף הנתונים המצומצם והשונות בהם אינו מאפשר קביעה וודאית וברורה של קצב עליית השווי, הוחלט על הצד הזהיר לקבל את מקדם ההתאמה שניתן על ידי שמאי המשיבה וזאת בהתייחס לנתון המכר משנת 2024 המצביע על עלייה ביחס ל- 2 הנתונים הקודמים. סה"כ תובא בחשבון התאמה **בסך 3% לשנה על הבנוי.**

10.2.2.2. **<u>שיעור היוון מדמי שכירות:</u>**

בניתוח דמי השכירות למסחר, התבססו שמאי הצדדים על היוון בשיעור 8.5%.

[11] יצוין, כי ביצוע תחשיב הכולל מקדמי התאמה משווי קרקע מבונה (מלמטה) אפשרי. אך לשם קבלת האחדה בערכי הקרקע, יש לקבוע מקדמי התאמה שונים. בהקשר לכך יצוין, כי באזורים פריפריאליים דוגמת ערד, חילוץ השווי ב- 2 אפשרויות אלה תוך שימוש באותם מקדמים, יוביל לשוני משמעותי ביתרה לקרקע.

אני מקבל את שיעור ההיוון הנ"ל. בהתאם לעדכון סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של השמ"ר למחצית הראשונה של שנת 2024,[12] שיעור התשואה הממוצע למסחר הינו 7%. לפיכך ובהתייחס למיקומה הפריפריאלי של ערד ומתן ביטוי לעליית הריבית השוררת במשק בשנתיים האחרונות, **יובא בחשבון היוון בשיעור 8.5%.**

10.2.2.3. **<u>רווח יזמי:</u>**

שמאי המשיבה התבססו על רווח יזמי בשיעור 20% (חלוקה ב- 1.2), בעוד שמאי המשיגה התבסס על רווח יזמי בשיעור 25% (הכפלה ב- 0.8).

אני מקבל את גישת המשיבה. בהתאם לקווים המנחים (פרק י"ח), שיעור היזמות שיש להביא בחשבון במרכז מסחרי או קניון חדש תהיה 20%-30%. כיוון שמדובר בנכסים המצויים במרכז מסחרי מיושן, תובא בחשבון **יזמות בשיעור 20%.**

10.2.2.4. **<u>עלות בניה</u>**:

שמאי המשיגה קבע עלות בניה בסך 5,000 ₪/מ"ר, בעוד שמאי המשיבה קבעו עלות בסך 4,000 ₪/מ"ר.

מחד, נתוני ההשוואה מהווים חנויות בבניינים מיושנים שהוקמו בשנות ה-60 וה-70 במרכז המסחרי הוותיק של ערד, המגלמים פחת משמעותי שמוביל לעלות בניה נמוכה, מאידך, מאחר וקביעת השווי הינה למ"ר נטו, עלות הבניה שהוצגה בשומת המשיבה סבירה ולפיכך תובא בחשבון **עלות בניה בסך 4,000 ₪/מ"ר.**[13]

10.2.2.5. **<u>התאמה לגודל ופריסת בינוי:</u>**

שמאי המשיבה קבעו התאמה בסך 0.8 מנתוני ההשוואה ששטחם כ- 35 מ"ר בממוצע, בעוד ששמאי המשיגה קבע התאמה בסך 0.9 מנתוני השוואה ששטחם 20-427 מ"ר.[14] לטענת שמאי המשיגה, מעבר לכך שמדובר בשטח גדול, הרי שהמעבר לעידן הדיגיטלי, צמצם משמעותית את השטחים לשימוש סניפי בנק ויש לבטא זאת בשווי.

אני מסכים עם הצדדים שיש לבטא התאמה לגודל ופריסת בינוי, זאת מאחר והנכס הנדון הוא בשטח כ- 661 מ"ר הפרוס על פני 3 קומות, בעוד נתוני ההשוואה הרלוונטיים מגלמים שטחים קטנים בסך כ- 35 מ"ר בממוצע במפלס אחד ועל כן יש לבטא התאמה שתגלם הן את גודל ופריסת הבינוי והן את מגמת צמצום שטח סניפי הבנקים. בהתאם לכך אני מקבל את מקדם ההתאמה בשומת המשיבה. **סה"כ תובא בחשבון התאמה בסך 0.8 מהשווי כבנוי.**[15]

---

[12] הסקירה כללה את שיעורי התשואה החל מהמחצית השניה של 2022 ועד למחצית הראשונה של 2024.

[13] בהנחה ונתבסס על פחת שנתי בשיעור 1.5% ל- 30 שנה בלבד, מתקבלת עלות בניה לפי מחירון דקל בסך כ- 2,900 ₪/מ"ר ברוטו. בהמרה לשטח נטו נקבל כ- 3,600 ₪/מ"ר. סה"כ במעוגל תובא בחשבון עלות בניה לחילוץ בסך 4,000 ₪/מ"ר.

[14] הנכס בשטח 427 מ"ר, מהווה שטח למשרדים ולא מסחר ובהתאם לכך לא ישוכלל בנתוני ההשוואה.

[15] יצוין כי התאמה זו מבטאה התאמה גדולה יותר על שווי הקרקע.

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

11.1 עסקות השוואה למסחר במרכז המסחרי הוותיק בערד:

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	מחיר	התאמה למועד (3% לשנה)	מחיר מתואם זמן	שטח רצפה במ"ר	שטח מחסן במ"ר	שטח רצפה אקווי' במ"ר (מחסן במקדם 0.5)	מחיר למ"ר בנוי רצפה
1	10/2/22	38218/6/12	₪ 650,000	1.08	₪ 698,805	38	0	38	₪ 4,314
2	13/9/22	38217/3/10	₪ 600,000	1.06	₪ 633,916	29.9	5.5	32.65	₪ 4,601
3	31/12/24	38217/3/13	₪ 700,000	0.99	₪ 690,932	29.9	5.5	32.65	₪ 4,408
שווי ממוצע למ"ר בנוי, שטח רצפה									**₪ 19,656**

11.2 הסכמי שכירות במרכז המסחרי הוותיק בערד:

מס"ד	תחילת השכירות	סיום השכירות	גו"ח	דמ"ש לחודש	התאמה למועד (3% לשנה)	דמ"ש בתיאום לזמן	שטח רשום במ"ר	שטח מחסן במ"ר	שטח רצפה אקווי' במ"ר (מחסן במקדם 0.5)	דמ"ש למ"ר רצפה
1	1/1/21	1/1/22	38217/3/15	₪ 4,000	1.08	₪ 4,314	29.9	5.5	32.65	₪ 132
2	1/1/22	31/12/23	38217/5/3	₪ 4,525	1.02	₪ 4,601	33.3	3.9	35.25	₪ 131
3	1/7/23	30/6/24	38217/3/13	₪ 4,400	1.00	₪ 4,408	29.9	5.5	32.65	₪ 135
דמ"ש בממוצע למ"ר										**₪ 135**
שווי ממוצע למ"ר בנוי, שטח רצפה, בהיוון דמ"ש									8.50%	**₪ 19,061**

11.3 סיכום ערכים הבסיס:

	שווי למ"ר בנוי רצפה
עסקות השוואה	₪ 19,656
דמי שכירות	₪ 19,061
סה"כ שווי ממוצע למ"ר מבונה אקווי'	**₪ 19,358**
התאמה לגודל ושוכר בטוח	**0.8**
סה"כ שווי ממוצע למ"ר מבונה אקווי'	**₪ 15,487**

11.4 אקווי':

	שטח רצפה במ"ר	**מקדמי אקווי'**
שטח קומת המרתף	147.36	0.35
שטח קומת הקרקע	390.44	1.00
שטח קומת הגלריה	123.26	0.50
שטח אקווי' במ"ר	**503.65**	

12. <u>תחשיב השומה:</u>

שווי הבסיס למ"ר אקווי' בנוי		₪ 15,487
שטח מבונה אקווי' במ"ר		503.65
סה"כ שווי הנכס הנדון כבנוי		**₪ 7,799,747**
בניכוי רווח יזמי	1.2	₪ 6,499,789
שטח הנכס הנדון במ"ר		661.06
עלות בניה למ"ר		₪ 4,000
סה"כ עלות בניה		₪ 2,644,240
בניכוי עלות בניה		₪ 3,855,549
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל		**₪ 3,856,000**

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים, בשימוש לסניף בנק, כאמור בפרק 1, כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך:

3,856,000 (שלושה מיליון שמונה מאות חמישים ושישה 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.