התאריך עברי : י״ג ניסן, תשפ״ג
תאריך לועזי : 4 אפריל, 2023
מס׳ תיק רמ״י : 70139604א
מספרינו (אופק) : 46507
לקביעת שכ״ט : 6.5 יח׳ שומה

לכבוד
גב׳ מושית קניאס
מחלקת עסקות, רמ״י איו״ש
mushitk@land.gov.il

מר אמיר חפשי
שמאי מקרקעין מטעם המשיב
amir@valuers.co.il

מר יניב רפאל
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
yyrr@zahav.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>מגרש 302/1 מתחם D ע״פ תב״ע 420/1/14/2, פארק שמיר מעלה אדומים</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 21.8.2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, כולל מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – צרכי ציבור.

1.2. חלופות השומה: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

הערה: בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהמבנה הבנוי עליה. לפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר אמיר חפשי ביום 25.11.2020 **להלן: ״המשיב/ה״.** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר יניב רפאל מיום 8.6.2021 **להלן: ״המשיג״.**

1.4. ביום 8.1.2023 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא דיון תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 12.2.223.

1.5. עד ליום שנקבע לא שלחו הצדדים תגובות או השלמות לשומותיהם.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש חלקה : לא מוסדר
מגרש : 302/1 מתחם D לפי תב״ע 420/1/14/2 בשטח כולל של 560 מ״ר.
מהות הנכס : קרקע ריקה ופנויה בייעוד לשצ״פ ובשימוש סחיר.
כתובת : פארק קק״ל שמיר, מעלה אדומים.

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל מע״מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

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

4. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

המועד הקובע לשומה בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיבה – 25.11.2020.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 21.3.2023 ע"י החו"מ.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

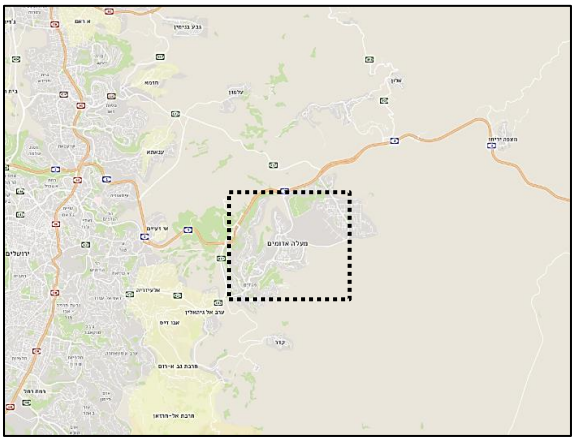
6.1 <u>הסביבה</u>:

מושא השומה מהווה קרקע בייעוד למסחר בפארק שמיר בעיר מעלה אדומים.

העיר מעלה אדומים השוכנת בצפון מדבר יהודה, ממזרח לירושלים. העיר מאופיינת בקרבתה לחיים העירוניים של ירושלים מן הצד האחד ולשטחים הפתוחים של המדבר מן הצד השני. גובהה של העיר נע בין 540 מטר מעל פני הים בשכונת פרי מגדים ל-400 מטרים בשכונת נופי הסלע ו-250 מטרים באזור התעשייה מישור אדומים. העיר מונה כ- 38,000 תושבים, בתחום שיפוטה 46,480 דונם הכוללים תשע שכונות ואזור תעשייה.

פארק שמיר (פארק קק"ל) מהווה מתחם פנאי וספורט וכולל אגם מים מלאכותי, מתקני ספורט, מסעדות (קפית ו- Lago) וכד'. הפארק ממוקם בכניסה הצפונית לעיר, מערבית לשכונת מגדים (03) ודרומית לכביש מספר 1 מזרח.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, עמודי תאורה, תחבורה ציבורית, צנרות ביוב וכד'.



סימון העיר ע"ג מפת הסביבה (מתוך Google Maps)



מיקום פארק שמיר ע"ג תצ"א (מתוך Google Maps)

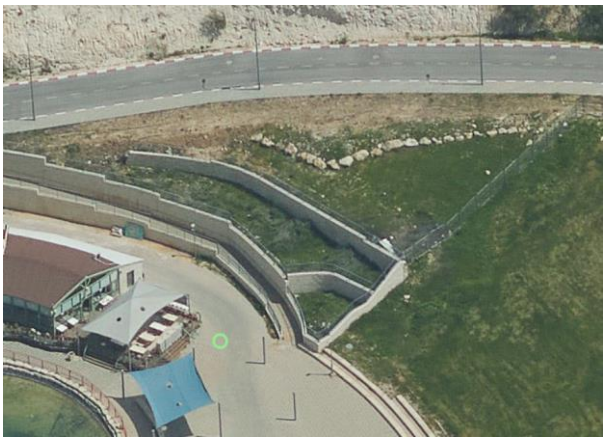
6.2 <u>הנכס</u>:

המגרש הנישום מהווה את מתחם D בתחום מגרש 302/1, בשטח 560 מ"ר בייעוד שצ"פ ועם אפשרות לשימוש מסחרי ע"פ תכנית 420/1/14/2.

המגרש ממוקם מדרום ובעורף מסעדת "קפית" ומצפון לכביש הגישה למתחם פארק שמיר במעלה אדומים. צורת המגרש מעין טרפז רגולרי וטופוגרפיית המגרש מדרונית. נכון ליום הביקור בנכס, בצפון החלקה עובר שביל גישה המוביל ממתחם הפארק למפלס העליון, הקרקע ריקה ומהווה חלק מפארק לשימוש המבקרים.



סימון מתחם D ע"ג תשריט



מבט על לכיוון מתחם D – מתוך אתר העירייה

7. מצב משפטי:

הקרקע בבעלות מדינת ישראל ומנוהלת ע"י רמ"י – הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

8. המצב תכנוני:

בהתאם לחוות דעת תכנונית של מחלקת התכנון ברמ"י מיום 9.11.2020 ומבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי על הנכס שבנדון חלות התכניות הבאות:

8.1. תכנית מס' 420/1/14 שאושרה למתן תוקף בתאריך 13.4.2005

מטרת התכנית קביעת שטח לפארק עירוני ופעילות ספורט וכן קביעת שטח והוראות בינוי למלונאות ומסחר. התכנית מסווגת את מגרש 302 בשטח 687 מ"ר בייעוד לשטח למסחר מיוחד – שטח מסחר במתחם האגם. שטחי הבנייה המותרים עד 11,000 מ"ר בשתי קומות.

8.2. תכנית מס' 420/1/14/2 שאושרה למתן תוקף בתאריך 6.8.2019

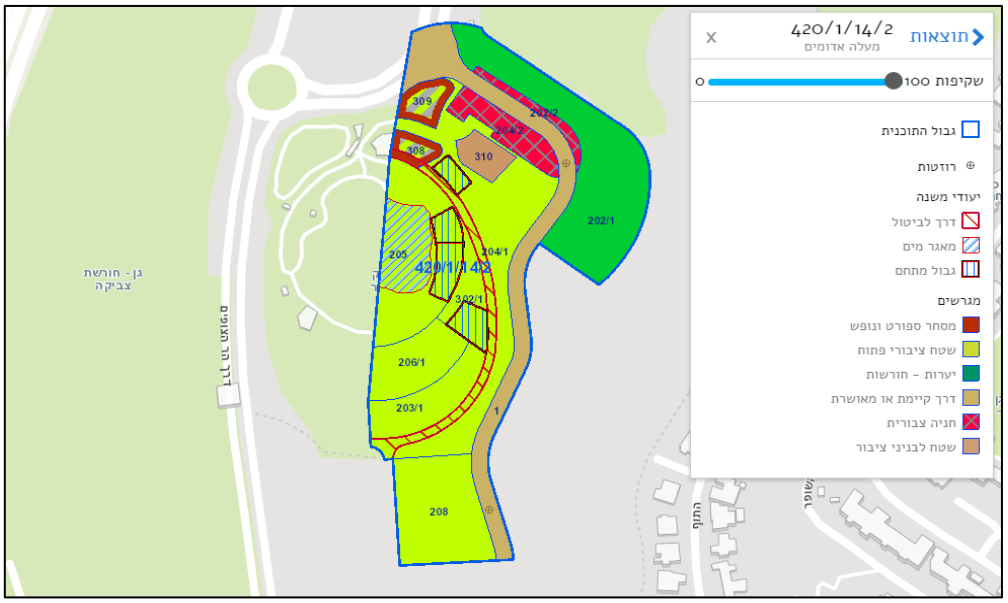
מטרת התכנית שינוי ייעוד מגרשים ומתחמים משצ"פ/ ייעור/ מעברים למבנים ומוסדות ציבור, לשטח מסחר ספורט ונופש ולחניה ; הגדלת מגרש 302 ושינוי ייעוד משטח למסחר מיוחד לשטח ציבורי פתוח.

- התכנית מסווגת את מגרש 302/1 בשטח 1,400 בייעוד לשצ"פ כאשר בחלקו תותר בנייה (מתחם D).
- התכנית מסווגת את מגרשים 204/1, 205 בייעוד לשצ"פ כאשר בחלקם תותר בנייה (מתחמים A-C).
- זכויות הבנייה יהיו עד 2,000 מ"ר בסך הכל בארבעת המתחמים ולא יותר מ- 100% בכל מתחם.
- תותר הקמת מבני מסחר כגון מזנון, בית קפה, מסעדה, חנויות ו/או כל פונקציה מסחרית מיוחדת.
- תותר הקמת מצללות ומבני עזר בתחום המגרשים שלא יחושבו בשטח הבניה המותר (עד 25%).
- תותר בניית דרכים, שירותים ציבוריים, חניות והקמת מתקנים זמניים לפעילויות.
- תותר הקמת מתקנים טכניים ואחסנה בשטח בנוי של עד 20 מ"ר בכל מתחם.

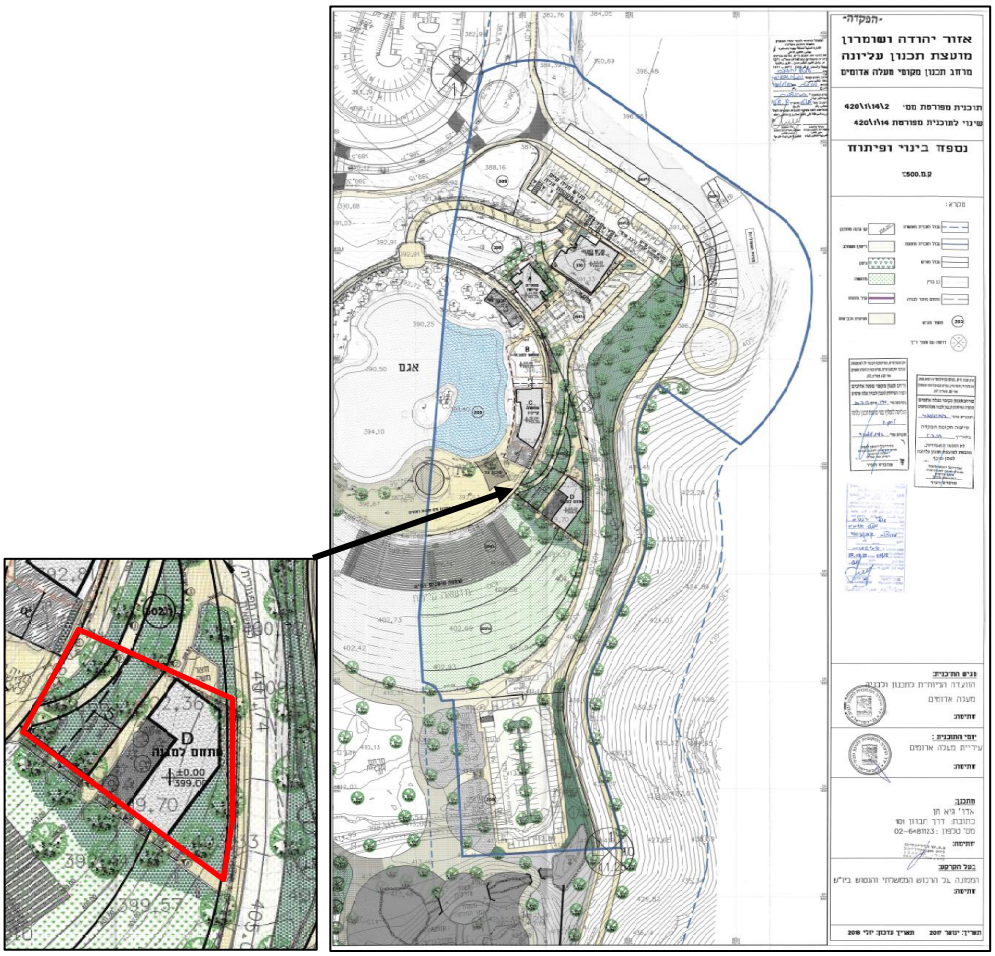
להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה במגרש הנדון:

מגרש	ייעוד	מ"ר קרקע	מתחם	שימוש	מ"ר קרקע	מ"ר מבונה	תכסית	מס' קומות
302/1	שצ"פ	1,400	D	מסחרי	560	560	60%	2 מעל 0.0+

תשריט תכנית 420/1/14/2:



נספח בינוי תכנית 420/1/14/2:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ בשומות הצדדים:

משיב	משיג
₪ 4,455,000	₪ 1,877,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה נקבע בשיטת חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי. שווי מ"ר בנוי נקבע בשילוב בין גישת היוון דמי שכירות חודשיים (משולמים ומבוקשים) לבין גישת ההשוואה לעסקות מכר לנכסי מסחר.

- בגישת היוון ההכנסות לדמ"ש משולמים בפארק שמיר, נותחו חוזי השכירות במסעדות "לאגו" ו"קפית", לפיהם דמי השכירות החודשיים הם 7,500 ₪ בתוספת 6.18% מהמחזור. במסעדת "לאגו" מתקבלים דמ"ש בסך 14,000 ₪, לאחר היוון (7.9%) וחלוקה למ"ר מבונה אקוו' (175 מ"ר) מתקבל 12,100 ₪/מ"ר מבונה מסחר. במסעדת "קפית" מתקבלים דמ"ש בסך 15,100 ₪, לאחר היוון (7.9%), ניכוי יזמות (10%), הפחתת עלויות בנייה (625,000 ₪) וחלוקה למ"ר מבונה אקוו' (250 מ"ר) מתקבל 5,800 ₪/מ"ר מבונה מסחר. בשקלול נתוני השכירות בפארק שמיר **מתקבל 8,950 ₪/מ"ר מבונה מסחר.**

- בגישת היוון ההכנסות לדמ"ש מבוקשים במעלה אדומים הוצגו 3 נתוני שכירות לנכסים מסחריים בשטח 54-190 מ"ר, לפיהם דמי השכירות למ"ר בנוי נעים בין 70 ל-210 ₪. לאחר התאמות למו"מ (5%), מיקום (0.85-0.9) ושוליות (0.9-1) מתקבלים דמי שכירות מתואמים בסך 60-150 ₪ למ"ר.

  בסופו של יום מתבסס השמאי על דמי שכירות בסך 110 ₪/מ"ר בנוי אותם מהוון בשיעור 7.9% ומקבל שווי בנוי מתואם בסך 16,700 ₪. לאחר הפחתה למקדם תפוסה (0.95), ניכוי יזמות (25%) והפחתת עלויות בניה (5,000 ₪) **מתקבל 7,700 ₪/מ"ר מבונה מסחר.**

- בגישת ההשוואה נותחו 5 עסקות מכר מהשנים 2017-2019, לחנויות בשטח 22-962 מ"ר במעלה אדומים, מתוך אתר מס שבח. לאחר התאמה לשוליות שטחים (0.9-1.1) והתאמה למיקום (0.85-0.9) מתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם שנע בין 6,180 ל-30,600 ₪ וממוצע 18,410 ₪ למ"ר בנוי. לאחר ניכוי יזמות (25%) והפחתת עלויות בניה (5,000 ₪) **מתקבל 9,700 ₪/מ"ר מבונה מסחר.**

- לאחר עריכת ממוצע משוקלל[2] בין הערכים הנ"ל **מתקבל 8,512 ₪/מ"ר מבונה מסחר.**

9.2.2. עקרונות השומה:

- הובאה בחשבון הפחתה לטופוגרפיה מדרונית – 0.9.
- חישוב שטחים אקוו' בשומה:

סיווג	מ"ר בנוי	מקדם אקוו'	מ"ר אקוו'
תכסית 60%	336	1	336
קומה א'	224	0.6	134.4
חצר	224	0.5	112
סה"כ	560		582.4

9.2.3. תחשיב השומה:

מ"ר אקוו'	שווי מ"ר מבונה	התאמה לטופוגרפיה	שווי הזכויות בנכס	עלויות הפיתוח	שווי ללא פיתוח
582.4	₪ 8,500	0.9	₪ 4,455,000	₪ -238,360	₪ 4,216,640

[2] 25% לנתוני שכירות בפארק שמיר, 50% לנתוני שכירות מבוקשים, 25% לעסקות מס שבח.

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה נקבע בשיטת חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי. שווי מ"ר בנוי נקבע בשילוב בין גישת היוון דמי שכירות חודשיים (משולמים ומבוקשים) לבין גישת ההשוואה לעסקות מכר לנכסי מסחר.

- בגישת היוון ההכנסות לדמ"ש משולמים בפארק שמיר, נותחו חוזי השכירות במסעדות "לאגו" ו"קפית", לפיהם דמי השכירות החודשיים הם 7,500 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת 6.18% מהמחזור. במסעדת "לאגו" מתקבלים דמ"ש בסך 14,000 ₪, לאחר היוון (7.9%) וחלוקה למ"ר מבונה אקווי (182 מ"ר) מתקבל 11,700 ₪/מ"ר מבונה מסחר. במסעדת "קפית" מתקבלים דמ"ש בסך 15,100 ₪, לאחר היוון (7.9%), ניכוי יזמות (25%), הפחתת עלויות בנייה (910,000 ₪) וחלוקה למ"ר מבונה אקווי (182 מ"ר) מתקבל 2,050 ₪/מ"ר מבונה מסחר. בשקלול[3] נתוני השכירות בפארק שמיר **מתקבל 4,950 ₪/מ"ר מבונה מסחר.**
- בגישת היוון ההכנסות לדמ"ש מבוקשים במעלה אדומים הוצג:

- מידע שנמסר ממתווך לפיו דמי השכירות לחנויות בשטח 40-70 מ"ר מושכרים תמורת 5,000-5,500 ₪.
- מחיר מבוקש בסך 550,000 ₪ לשטח מסחרי בשטח 150 מ"ר המבטא 3,500 ₪ למ"ר בנוי.
- מידע שנמסר מיזם ומשווק במרכז מסחרי חדש באז"ת מישור אדומים בשטח כולל של 2,600 מ"ר, מושכרים תאי מסחר בשטח 170 מ"ר בתמורה לדמ"ש חודשיים של 70 ₪/מ"ר.

בסופו של יום מתבסס השמאי על דמי שכירות בסך 90 ₪/מ"ר בנוי אותם מהוון בשיעור 7.9% ומקבל שווי בנוי בסך 13,670 ₪. לאחר הפחתה למיקום (0.95) ושוליות (0.9) מקבל שווי בנוי מתואם בסך 10,458 ₪. לאחר ניכוי יזמות (25%) והפחתת עלויות בניה (5,000 ₪) **מתקבל 3,367 ₪/מ"ר מבונה מסחר.**

- בגישת ההשוואה נותחו 6 עסקות מכר מהשנים 2018-2021 לחנויות בשטח 25-962 מ"ר במעלה אדומים, מתוך אתר מס שבח. לאחר התאמה לשוליות שטחים (0.85-1.1) והתאמה למיקום (0.85) מתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם שנע בין 5,800 ל-24,600 ₪ (בניכוי עסקה חריגה) ובממוצע 11,992 ₪ למ"ר בנוי. לאחר ניכוי יזמות (25%) והפחתת עלויות בניה (5,000 ₪) **מתקבל 4,595 ₪/מ"ר מבונה מסחר.**
- לאחר עריכת ממוצע משוקלל[4] בין הערכים הנ"ל **מתקבל 4,070 ₪/מ"ר מבונה מסחר.**
- בקרה: מניתוח הכרעה בהשגה ראשונה[5] עולה כי שווי מתואם לזמן (4% לשנה), מיקום (15%) וגודל (10%) הוא **1,255 ₪/מ"ר מבונה מסחר.**

9.3.2. עקרונות השומה:

- הובאה בחשבון הפחתה לטופוגרפיה מדרונית – 0.9.
- חישוב שטחים אקווי בשומה:

סיווג	מ"ר בנוי	מקדם אקווי	מ"ר אקווי
תכסית 60%	336	1	336
קומה א'	224	0.5	112
חצר	224	0.3	67
סה"כ	560		515

9.3.3. תחשיב השומה:

מ"ר אקווי	שווי מ"ר מבונה	התאמה לטופוגרפיה	שווי הזכויות בנכס	עלויות הפיתוח	שווי ללא פיתוח
515	₪ 4,070	0.9	₪ 1,887,062	₪ -260,000	₪ 1,627,062

[3] 70% לנתוני שכירות במסעדת "קפית", 30% לנתוני שכירות במסעדת "לאגו".
[4] 25% לנתוני שכירות בפארק שמיר, 50% לנתוני שכירות מבוקשים, 25% לעסקות מס שבח.
[5] הכרעה בהשגה ראשונה - מגרש 431/1 אזור התעשייה מישור אדומים, נכון למועד אפריל 2019.

9.4. <u>טענות משלימות:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם:

א. <u>טענות המשיג:</u>

<u>גישת השומה</u>: שווי הבסיס נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה לנכסי מסחר במעלה אדומים (במשקל של 25%) לבין גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות מבוקשים ומשולמים (במשקל של 75%).

<u>בסיס ההשוואה</u>: יש להביא בחשבון עסקות עד 3 שנים מהמועד הקובע. אין להביא בחשבון עסקות עם תוצאה חריגה. בהינתן מחיר מוצהר ומחיר מוערך יש להתבסס על מחיר מוערך התואם את המחירים הנסחרים בשוק. ניתוח מכרז רמ"י למסחר באז"ת מישור אדומים לא שוקלל בשווי סופי ומהווה בקרה ורף תחתון בלבד.

<u>התאמות</u>: לנתוני ההשוואה ניתנו התאמות רלוונטיות כגון מיקום, חשיפה ואינטנסיביות השימוש, בעלות, מועד קובע, שטח, שימושים, שוליות ופונקציונאליות.

<u>שיעור היוון</u>: בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לשנת 2020 נקבע שיעור היוון של 6.9% לשטח מסחרי. לאור מיקומו של הנכס, רמת פעילות ונגישות, ניתנה תוספת של 1% על הצד הזהיר, דהיינו בניתוח שווי הבסיס בגישת היוון ההכנסות הובא בחשבון שיעור היוון של 7.9%.

<u>רווח יזמי</u>: בחילוץ שווי מבונה הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 25%. יש להביא רווח יזמי זה גם בניתוח חוזה השכירות של מסעדת קפית ולא 10% כפי שהובא בחשבון בשומת רמ"י.

<u>התאמה למיקום</u>: יש להביא בחשבון הפחתה של 15% מנתוני ההשוואה בעיר מעלה אדומים ובאזור התעשייה.

<u>הפחתה לטופוגרפיה</u>: יש להביא בחשבון הפחתה של 10% שתבטא את חיסרון טופוגרפיית המגרש המדרונית.

<u>זכויות בניה</u>: לנכס הנישום ניתנו מקדמים אקווי של 1 לקומת הקרקע, 0.5 לקומה א' ו-0.3 ליתרת שטח החצר. לנכסי ההשוואה (קפית ולאגו) ניתנו מקדמים אקווי 1 לקומת הקרקע, 0.6 לגלריה או סגירת חורף.

ב. <u>טענות המשיב:</u>

<u>גישת השומה</u>: שווי הבסיס נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה לנכסי מסחר במעלה אדומים (במשקל של 25%) לבין גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות מבוקשים ומשולמים (במשקל של 75%).

<u>חוזי שכירות בפארק שמיר</u>: בהתאם לחוזה השכירות של מסעדת לאגו, עלויות הבניה חלות על השוכר ולכן לא חולצו יזמות ועלויות בנייה. בהתאם לחוזה השכירות של מסעדת קפית, הקרקע מושכרת עם מבנה שלד ולכן חולצה יזמות נמוכה 10% ומחצית מעלויות הבנייה.

<u>התאמות</u>: לנתוני ההשוואה ניתנו התאמות רלוונטיות כגון מיקום, בעלות, מועד קובע, שוליות, תפוסה ועוד.

<u>שיעור היוון</u>: בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לשנת 2020 נקבע שיעור היוון 6.9 לשטח מסחרי. לאור מיקום הנכס ניתנה תוספת של 1%, דהיינו הובא בחשבון שיעור היוון של 7.9%.

<u>רווח יזמי</u>: בחילוץ שווי מבונה הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 25%. יחד עם זאת, בניתוח חוזה השכירות של מסעדת קפית קיים מבנה שלד ולכן הובאה בחשבון יזמות מופחתת של 10%.

<u>התאמה למיקום</u>: יש להביא בחשבון הפחתה של 10% משכונות העיר מעלה אדומים ו-15% ממרכזי קניות.

<u>הפחתה לטופוגרפיה</u>: יש להביא בחשבון הפחתה של 10% שתבטא את חיסרון טופוגרפיית המגרש המדרונית.

<u>זכויות בניה</u>: לנכס הנישום ניתנו מקדמים אקווי של 1 לקומת הקרקע, 0.6 לקומה א' ו-0.5 ליתרת שטח החצר. לנכסי ההשוואה (קפית ולאגו) ניתנו מקדמים אקווי 1 לקומת הקרקע וסגירת חורף ו-0.5 לגלריה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס ההשוואה הראוי לפיהם יש לקבוע את שווי זכויות הבעלות למגרש, בייעוד ציבורי עם שימוש מסחרי, המצוי בפארק שמיר בכניסה הצפונית לעיר מעלה אדומים.

שומות הצדדים מבוססות על גישת העלות, וזאת ע"י חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי, כאשר השווי הבנוי נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה העקיפה לנכסים בנויים לבין גישת היוון ההכנסות (דמי שכירות חודשיים).

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לניתוח נתוני ההשוואה.

במסגרת הטיפול בתיקים קודמים, הועברו לעיוני חוזי שכירות למסעדות "קפית" ו- "לאגו" הסמוכות לנכס הנדון. בהתאם לחוזי השכירות עולה, כי מדובר בהסכם מסוג BOT (בנה – הפעל – העבר) שבמסגרתו הושכרה **הקרקע**[6] של המסעדות למפעיל חיצוני בתמורה לתשלום חודשי קבוע + אחוז מסוים מהפדיון, כאשר מפעיל המסעדה יתכנן ויקים את המסעדה **על חשבונו**.

התבססות על הסכמי השכירות הנ"ל מהווה **השוואה ישירה לקרקע** ולכן מהווה את גישת השומה העדיפה במקרה דנן (וזאת לעומת חילוץ מרכיב הקרקע מנכסים בנויים שבהם נדרש לקבוע שיעור רווח יזמי ועלות בנייה). נוסף לכך, דמי השכירות מגלמים את כלל מרכיבי הנכס לרבות: מיקום, חשיפה, גודל, שימוש וכיו"ב ובכך למעשה מייתרים את הצורך במתן מקדמי התאמה (כפי שניתנו בשומות הצדדים).

לאור האמור לעיל, ולאור מיקומו הייחודי של מושא השומה, באזור מבודד יחסית ולא בתוך העיר, בהכרעתי בחרתי להתבסס על ניתוח חוזי השכירות הסמוכים למושא השומה, שלטעמי מייצגים את ערכי השווי הראויים והמהימנים ביותר.

יחד עם זאת, בחרתי לנתח בגישת ההשוואה הישירה גם מכרז רמ"י למגרש בייעוד מסחרי בעיר מעלה אדומים שישוקלל עם השווי המתקבל מניתוח חוזי השכירות הנ"ל.

בהערת אגב אציין, כי ניתן לראות את השונות הגדולה בניתוח עסקות המכר לחנויות בנויות מרחבי העיר מעלה אדומים כפי שהוצגו בשומות הצדדים[7], דבר שלעצמו מצביע על בעייתיות וחוסר וודאות בניתוח העסקות ובשימוש בגישת השומה הנ"ל.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. זכויות בניה וחישוב שטח אקווי:

כאמור, מטרת השומה היא קביעת שווי מרכיב הקרקע בהתאם לתב"ע מאושרת. בהתאם להזמנת השומה ולחוות דעת תכנונית, השטח המבונה שיש להביא בחשבון בקביעת השווי הוא 560 מ"ר.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון שווי לשטח החצר באמצעות קביעת מ"ר מבונה אקווי מנוטרל חצר בעוד ששווי הבסיס שקבעו שווי הוא למ"ר מבונה אקווי מגלם חצר (לפחות בחלקו).

כפי שיובא בהמשך, שווי הבסיס בשומתי גם הוא למ"ר מבונה מגלם חצר, לאור זאת, יובאו בחשבון זכויות בניה לפי מ"ר מבונה אקווי מגלם חצר באופן זהה.

סיווג	מ"ר בנוי	מקדם אקווי'	מ"ר אקווי'
תכסית 60%	336	1	336
קומה א'	224	0.5	112
סה"כ	560		448

[6] בהתאם לחוזה השכירות, תצ"א, תכנית בקשה להיתר וע"פ מידע שנמסר לנו במחלקת הנדסה בעיריית מעלה אדומים, על מגרש 205 מבנה בשטח של כ-82 מ"ר הזקוק לשיפוץ שנמסר, גם הוא במסגרת חוזה השכירות, למפעיל מסעדת קפית.

[7] 7,600 ₪ ועד 40,000 ₪ למ"ר בנוי מסחר וחנויות.

10.2.2. שיעור היוון:

שמאיי הצדדים בחרו להוון את נתוני ההשוואה לפי שיעור היוון שנקבע בסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לשנת 2020 - 6.9%, ובתוספת למיקום, סיכון ורמת פעילות בשיעור 1%, ובסך הכל 7.9% לשטח מסחרי.

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לשנת 2020 נקבע שיעור היוון 6.9% לשטח מסחרי. לאור מיקום הנכס ניתנה תוספת של 1%, דהיינו הובא בחשבון שיעור היוון של 7.9%.

כאמור בסעיף 10.1 בשאלת השומה, בסיס ההשוואה בהכרעה זו כולל חוזי שכירות של נכסים סמוכים-מסעדות קפית ולאגו הסמוכות, אשר לפיהם תזרים ההכנסות החודשי של בעל הזכויות בקרקע, כולל הן דמי שכירות קבועים לקרקע והן תמלוגים מהפדיון החודשי של הנכס.

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לשנת 2020, שיעור ההיוון בנכסים בנויים למסחר עומד על 6.9%. עם זאת, בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי[8] שיעור ההיוון הכולל להכנסות מהשכרת קרקע, נמוך יותר משיעור ההיוון בנכסים בנויים מאותו הסוג ועומד לרוב על 5-6%.

לאור האמור לעיל, ומאחר וכמחצית מדמי השכירות לא קבועים ונוצרים מתמלוגים אשר אין לגביהם וודאות[9], בחרתי לקבוע שיעור היוון כולל של 7%, בדומה לשיעור ההיוון בנכסים בנויים.

10.2.3. יזמות:

שמאיי הצדדים בחרו לנכות רווח יזמי בשיעור 25% מנכסי ההשוואה. יחד עם זאת, לעמדת שמאי המשיבה בניתוח חוזה השכירות של מסעדת קפית יש להפחית יזמות בשיעור 10% שכן על המגרש מבנה שלד בלבד, ואילו לעמדת המשיג יש להפחית יזמות בשיעור זהה לניתוח נתוני ההשוואה.

לאחר בדיקה עולה, כי על מגרש 205 קיים מבנה לשיפוץ אשר נמסר למפעיל מסעדת קפית ומשמש אותו היום. לאור מאפייני המבנה, בחרתי לקבל את עמדת המשיב ולנכות יזמות של 10%.

10.2.4. התאמה למיקום:

בשומת המשיב ניתנה הפחתה של 10%-15 למיקום הנכס הנישום המצוי בפארק שמיר ביחס לנתוני ההשוואה המצויים בתוך העיר מעלה אדומים. לעומתו טוען המשיג כי בהשוואה לשטחי מסחר בתוך העיר יש לתת הפחתה למיקום של לא פחות מ- 15%.

כאמור בסעיף 6.1 בתיאור הסביבה, פארק שמיר מרוחק כק"מ משכונות העיר מעלה אדומים וסביבתו אינה כוללת סביבה עירונית תוססת, עם זאת, הפארק מהווה מתחם בילוי ופנאי ייחודי ופעיל.

לאור זאת, בחרתי לקבל את עמדת הצדדים להפחית 15% משווי מ"ר מבונה בתוך העיר מעלה אדומים.

10.2.5. התאמה לטופוגרפיה:

מקובל עלי מתן ההפחתה לטופוגרפיה מדרונית שהביאו הצדדים וכן שיעור ההפחתה שנתנו בשומתם – 10%.

[8] בהתאם לפרק ט"ו לקווים המנחים, בקביעת שיעור היוון כולל להכנסות מהשכרת קרקע יש להפחית 2-3% משיעור ההיוון המקובל בנכסים מניבים בנויים. ההפחתות מגלמות העדר פחת פיזי ותכנוני, העדר רמת החיכוך בין המשכיר לשוכר, שינוי בתזרים ההכנסות וסיכון.

[9] לראיה, נגיף הקורונה ממחיש את הסיכון, במיוחד בנכסים מסחריים, אשר בא לידי ביטוי ע"י הנחה בדמי השכירות והפחתה בתמלוגי המסעדות בשנת 2020 ביחס לשנים קודמות 2018-2019.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. דמי שכירות משולמים למסחר בפארק שמיר:

חוזה	תאריך	תקופת השימוש	שימוש	דמי שכירות לקרקע	תמלוגים מהפדיון	זכויות בניה	חצר לשימוש
לאגו	03/03/2014	10 שנים	בניית והפעלת מסעדה	₪ 7,500	6.18%	210	140
קפית	13/02/2012	10 שנים	בניית והפעלת מסעדה	₪ 7,500	6.18%	200+	

כאמור, הועברו לעיוננו הכנסות המשכירה[10] הכוללות את דמי השכירות לקרקע בהתאם למפורט בחוזה בסך של 7,500 ₪ לחודש, ואת סך התמלוגים מהפדיון החודשי בסך של כ- 6,300 ₪ בממוצע נכון לשנים 2018-2020.

יש לציין, כי בהתאם לחוזי השכירות, בתום תקופת השכירות המסעדה שנבנתה על חשבון המפעיל תוחזר לבעל הקרקע (החוכר), כך שלמעשה מלבד דמי השכירות והתמלוגים הנ"ל, מקבל המשכיר גם מבנה מסעדה חדיש שאותו יוכל להשכיר בעתיד כנכס בנוי בדמי שכירות גבוהים יותר. למען הזהירות, רכיב זה לא שוקלל בניתוח דמי השכירות.

בנוסף, למען הזהירות לא ניתנה התאמה נוספת לזמן ממועד החתימה על חוזי השכירות, מכיוון וההכנסות כוללות גם את התמלוגים מהפדיון נכון למועד הקובע.

בהתאם למידע שנמסר ממחלקת ההנדסה בעירייה, לחוזה השכירות ולתכנית בקשה להיתר בנכס, עולה כי על מגרש 205 קיים מבנה לשיפוץ בשטח של כ- 82 מ"ר[11], אשר נמסר למפעיל מסעדת קפית ומשמש אותו עד היום. לאור מאפייני המבנה, בחרתי לנכות את תרומת מרכיב השטח הבנוי ע"י ניכוי יזמות מופחתת בשיעור 5% וע"י הפחתת כמחצית מעלות הבניה המקובלת למבנה מסחרי בסך של 3,000 ₪ למ"ר ובסך הכל 246,000 ₪.

להלן שווי מ"ר מבונה בהתאם לניתוח ההכנסות הנ"ל:

שימוש	דמי שכירות	תמלוגים ממוצע	סה"כ	היוון משוקלל סעיף 10.2.2	שווי הקרקע בניכוי תרומת הבנוי	שטח אקוו'	שוו מ"ר מבונה
מ. לאגו	₪ 7,500	₪ 6,200	₪ 13,700	7%	₪ 2,348,570	335	₪ 7,011
מ. קפית	₪ 7,500	₪ 6,400	₪ 13,900	7%	₪ 1,920,234	272	₪ 7,065
שווי מ"ר מבונה אקוו' בהתאם לשימוש בפועל:							₪ 7,038

חישוב מ"ר מבונה אקוו' בהתאם לשימוש הקיים:

שימוש	מקדם אקוו'	מסעדת לאגו[12]		מסעדת קפית[13]	
		מ"ר בנוי	מ"ר אקוו'	מ"ר בנוי	מ"ר אקוו'
שטח בנוי	1	143	143	231	231
סגירת חורף[14]	0.8	240	192	51	41
סה"כ מ"ר מגלם חצר		383	335	282	272

מתקבל, שווי מ"ר מבונה מסחר בפארק שמיר בגישת היוון ההכנסות בסך **7,040** ₪/**מ"ר מגלם חצר**.

[10] אקסל הכנסות מפורט הועבר ע"י המשיבים, מכתב הכנסות מפורט הועבר ע"י מחלקת נכסים בעיריית מעלה אדומים.
[11] בהתאם לתצלומי אוויר שנמסרו לעיוני, למעט מבנה זה, לא קיימת בנייה או יציקה נוספת על הקרקע נכון למועד חתימת ההסכמים.
[12] בהתאם לתשריט התב"ע מסעדת לאגו ממוקמת במתחם A בשטח 450 מ"ר, בהתאם לנתוני מזמין השומה השטח הבנוי הוא 383 מ"ר. בהתאם להיתרים 20160420 ו-20140646 השימוש הקיים במסעדת לאגו הוא 140 מ"ר בנוי, 79 מ"ר סגירת חורף, 158 מ"ר הצללה מתכת. בהתאם לתשריט מזמין השומה, שטח הוא 143 מ"ר בנוי, 78 מ"ר סגירת חורף, 162 מ"ר הצללה מתכת.
[13] בהתאם לתשריט התב"ע מסעדת קפית ממוקמת במתחם C בשטח 610 מ"ר, בהתאם לנתוני מזמין השומה השטח הבנוי הוא 282 מ"ר. בהתאם להיתר 20121550 השימוש הקיים במסעדת קפית הוא 201 מ"ר בנוי ו-250 שטחים לא מקורים (דק). בהתאם לתשריט בינוי שנערך ע"י משרד "אלון אדריכלות והנדסה" שטח בנוי 231 מ"ר, סגירת חורף 51 מ"ר, מצללה 29 מ"ר ומחסן 8 מ"ר.
[14] בהתאם לביקור שנערך על ידי עולה, כי מבנה סגירת החורף מהווה חלק אינטגרלי של המסעדה והוא סגור ומקורה בצורה הרמטית ע"י קירות זכוכית וגג מבניה קלה, כך שלמעשה מדובר בשטח עיקרי ולא בקירוי חורף זמני. משכך, בחרתי לקבוע מקדם אקוו' 0.8 שמשקף את תרומתו לשווי המסעדה.

10.3.2. ניתוח מכרז רמ"י למגרש ריק בייעוד למסחר במעלה אדומים:

מכרז	תאריך	מגרש	תב"ע	תמורה בש"ח	הוצ"פ	שטח מגרש	שטח לבניה[15]	שווי מ"ר מבונה
יש/12/2018	30/07/2018	209	420/1/7/2	₪ 1,000,000	₪ 1,215,568	695	250	₪ 8,862
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח - מתואם למיקום (סעיף 10.2.4)							0.85	**₪ 7,533**
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח - מתואם לזמן 2020							1.08	**₪ 8,136**

מתקבל, שווי מ"ר מבונה מסחר בגישת ההשוואה למסחר במעלה אדומים בסך **8,140** ₪/**מ"ר מגלם חצר.**

10.3.3. סיכום שווי הבסיס באמצעות שיטת השקלול:

בסיס ההשוואה	שווי מ"ר	מקדם שקלול	שווי משוקלל
דמי שכירות לקרקע	₪ 7,040	0.70	₪ 4,926
מכרז רמ"י	₪ 8,140	0.30	₪ 2,440
שווי מ"ר מבונה לשנת 2020		1	₪ 7,370

11. תחשיבי השומה:

מ"ר אקוו' סעיף 10.2.1	שווי מ"ר מבונה	התאמה סעיף 10.2.5	שווי המגרש
448	₪ 7,400	0.90	₪ 2,984,680

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנידון, הידוע כמגרש 302.1 הממוקם "פארק שמיר" במעלה אדומים, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי שימוש לפי חוזה הרשאה, היא:

2,984,000 ₪ שני מיליון תשע מאות שמונים וארבעה אלף ש"ח

הערך הנקוב ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח[16].

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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

בברכה,

רות חוברה
שמאית מחוזית, מחוז ירושלים והדרום
קמ"ט שמאות מנהא"ז איו"ש

[15] שטח מירבי המגלם שטחים נוספים כמו שטחי שירות, אחסנה וכד', באופן זהה למושא השומה.
[16] ראו עלויות הפיתוח בשומת רמ"י עמוד 14 : עלויות פיתוח נורמטיביות ממודדות למועד הקובע – 238,360 ₪