תאריך עברי	:	ט״ז אדר א תשפ״ד
תאריך לועזי	:	25 פברואר 2024
מס׳ תיק לקוח	:	900003429
מספרנו (אופק)	:	48473
לקביעת שכ״ט	:	9.02

לכבוד

סמדר עובד מרחב שירות ירושלים מרחב ירושלים, רמ״י	מר דני כודדי שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	מר יניב ביליה שמאי מקרקעין מטעם המשיג
Smadaro@land.gov.il	dannyk@kodady.co.il	yaniv_bl.land@netvision.net.il

א.ג.נ.,

שומה מבוססת הנחה

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלק מחלקה 139, בגוש 39510, יחידה מסחרית במכרז המסחרי הישן, דימונה

1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: המשיבה** או **רמ״י)**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, לפי הזכויות החוזיות, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, למטרת גביית תשלום דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה ובהתאם למועדים הקובעים המפורטים בסעיף 4 להלן.

1.2. **הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה שתנאי זה לא מתקיים במציאות, שכן על הקרקע בנויה יחידה מסחרית בק״ק של מרכז מסחרי.**

1.3. ב- 20.09.2022 נערכה שומה מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין מר דני כודדי **(להלן - שמאי המשיבה).**

1.4. השגה על שומת המשיבה הוגשה ע״י מר פרדי ברגר, בעל הזכויות בקרקע **(להלן - המשיג)**, באמצעות שומת השמאי מר יניב ביליה **(להלן - שמאי המשיג)**, שנערכה ב- 25.01.2023.

1.5. ב- 20.11.2023 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים.

1.6. לאחר סיום הדיון, העבירו שמאי המשיבה מסמכי השלמה כדלקמן: מסמכי הבית המשותף של המרכז מסחרי, הסכם שכירות בנוגע לחנות מס׳ 21 במרכז, הסכם מכר לרבות חוזה חכירה ושומה משנת 2016 שנערכה על ידי שמאי אחר בנוגע לחנות מס׳ 22 במרכז. בנוסף הועבר היתר בניה לשינויים בשורת החנויות בסמוך לחנות 22.

1.7. ב-27.11.2023 התקבלה תגובתו של שמאי המשיג לדיון ולמסמכי ההשלמה של שמאי המשיבה, במסגרתה הועברו המסמכים הבאים: 2 הסכמי שכירות לחנויות שונות ברח׳ כיכר ז׳בוטינסקי 1 וכן 2 הסכמי שכירות בנוגע לנכס שבנדון (מהשנים 2015 ו-2022).

---

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

2. נתוני זיהוי הנכס

גו"ח	:	39510/139 (בחלק)
שטח הקרקע	:	30 מ"ר[2]
מהות הנכס	:	מרכיב הקרקע של יחידה מסחרית בק"ק של מרכז מסחרי
כתובת	:	מרכז מסחרי ישן, מ"ג המעפילים, דימונה

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ.

4. המועדים הקובעים

- 31/12/2016 - מועד סיום תקופת החכירה.
- 20/09/2022 - מועד עריכת שומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ב- 23.1.2024 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 הסביבה

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע ליחידה מסחרית, הממוקמת בק"ק, בדרום מזרח האגף הדרומי של המרכז המסחרי הישן בדימונה.

המרכז המסחרי הוקם בשנות ה-70, הוא ממוקם בלב העיר דימונה, בין הרחובות שד' יגאל אלון (מדרום), מ"ג המעפילים (ממזרח) ושד' אריאל שרון (ממערב). השימושים במרכז וסביבתו מגוונים, וכוללים בין היתר מסחר (מכירת פירות וירקות, פיצוציות, מזון מהיר וכיו"ב) ומשרדים (לרבות בנקים), לצד שירותים ציבוריים (עיריית דימונה, המועצה הדתית וכיו"ב).

מבנה המרכז המסחרי ותיק, ובמהלך השנים האחרונות שטחיו הציבוריים, מתוחזקים ומשופצים ע"י עריית דימונה (ריצוף, קירוי, חיפוי חוץ, צביעה, תאורה, שילוט וכיו"ב).

המכרז כולל 2 אגפים עיקריים: צפוני (ע"ג חלקה 138) - מורכב מקומת קרקע ומעליה 4 קומות חלקיות. קומת הקרקע משמשת בעיקר לשימושי מסחר (יחידות מסחריות הכוללות גלריות ומשמות כבתי קפה, חנויות בגדים, מזון מהיר וכיו"ב). דרומי (ע"ג חלקה 139) - מורכב מקומת קרקע[3] + 2 קומות חלקיות. קומת הקרקע, ממוקמת במזרח האגף הדרומי וכוללת יחידות מסחריות, הפונות בחלקן אל מעבר פנימי (פסאג') ובחלקן, אל עבר רח' מ"ג המעפילים. קומה א', הינה מעין קומת ביניים[4] ביחס לחלקו המזרחי של האגף, ומשמשת כקומת קרקע

---

[2] בהתאם להזמנת השומה ובהתאם לאישור זכויות מיום 9/11/2023 מטעם המשיבה.

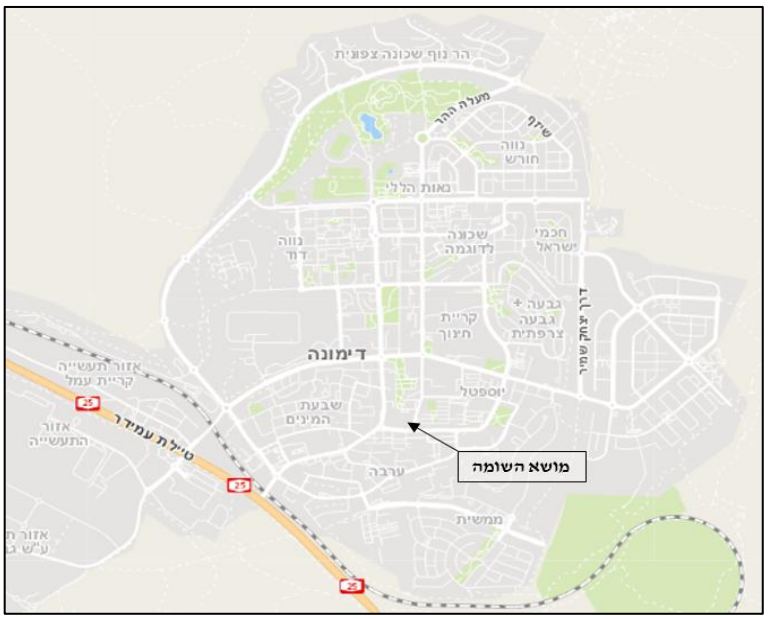
[3] ממוקמת במפלס נמוך מרח' יגאל אלון, ובמפלס הגובה של רח' מ"ג המעפילים.

[4] ממוקמת במפלס מעט נמוך מרח' יגאל אלון, ובמפלס גבוה יותר מרח' מ"ג המעפילים.

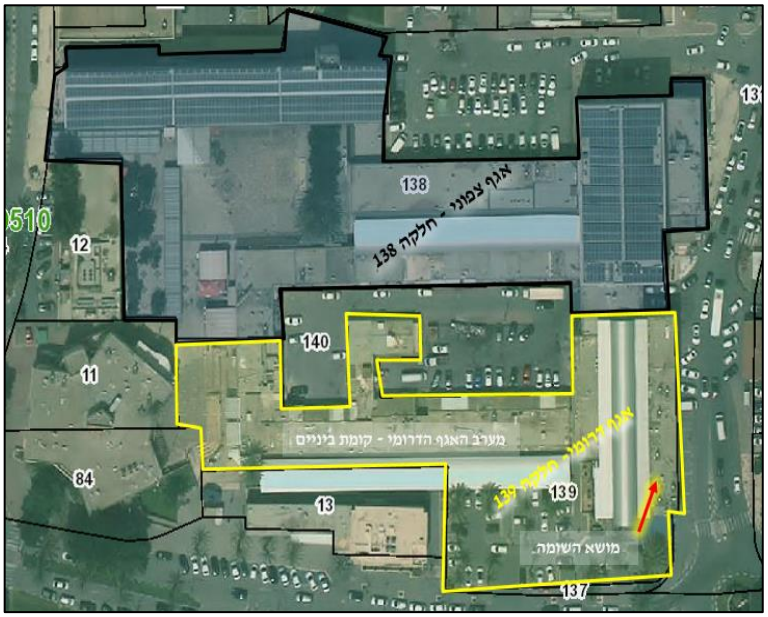
בחלקו המערבי של האגף. קומה ב'[5], ממוקמת במזרח האגף הדרומי, מעל לקומת הקרקע, ומאופיינת בשימוש מסחר ומשרדים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הדרושות.

1.מפת הסביבה (הועתק מאתר govmap)



2. תצ"א של המרכז המסחרי (הועתק ממערכת GIS דימונה)



[5] ממוקמת במפלס גבוה מהרחובות יגאל אלון ומ"ג המעפילים.

6.2. הנכס

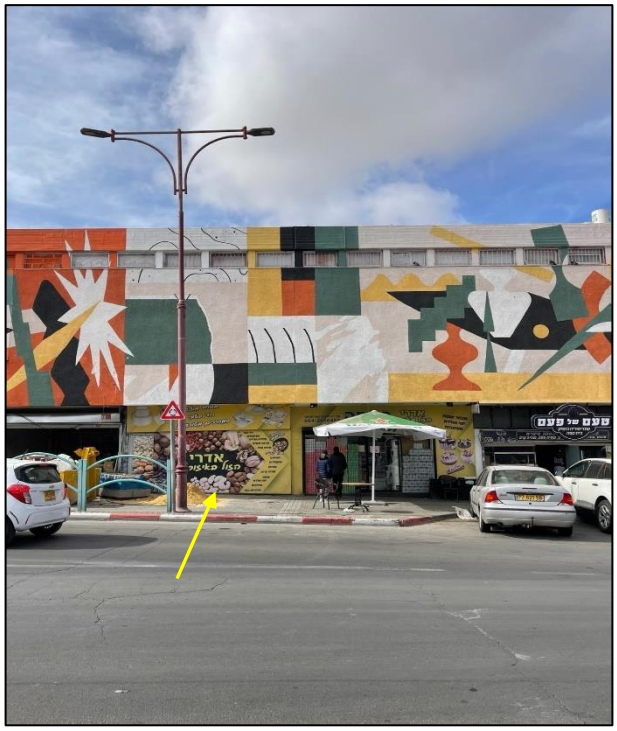
הנכס שבנדון ממוקם בקומת הקרקע, בדרום מזרח האגף הדרומי של המרכז המסחרי, ומהווה את רכיב הקרקע של יחידה המשמשת ביחד עם היחידה הצמודה לה מצפון למינימרקט. שטחו כ-30 מ״ר, חזית הנכס פונה למערב, אל מעבר פנימי (פסאז׳).

6.3. צילומי הנכס

חזית מערבית (לפסאז׳)



חזית מזרחית (מ״ג המעפילים)



7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופק ביום 19.11.2023, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים (הנסח אינו כולל את כל פרטי הרישום)[6]:

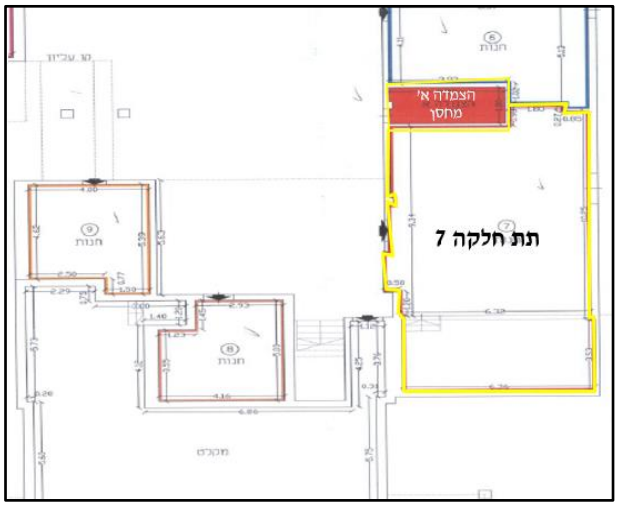
שטח החלקה	:	5,080 מ״ר
מס׳ תתי חלקות	:	58
תקנון	:	מוסכם
בעלויות	:	מדינת ישראל (בשלמות)

[6] כפי שצוין בנסח.

7.2. מסמכי הבית המשותף:

- בהתאם לצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מאת המפקח/ת על רישום מקרקעין, מיום 7.2.2022, בנוגע לגו"ח 39510/139 עולה, בין היתר, כי רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.
- לפי תשריט הרישום, מושא השומה מהווה חלק מתת חלקה 7, שטחה הכולל 96 מ"ר, אליה מוצמד מחסן בשטח 7.96 מ"ר (מסומן באדום באות א').

3. תת חלקה 7 והצמדה א' על גבי תשריט הרישום:

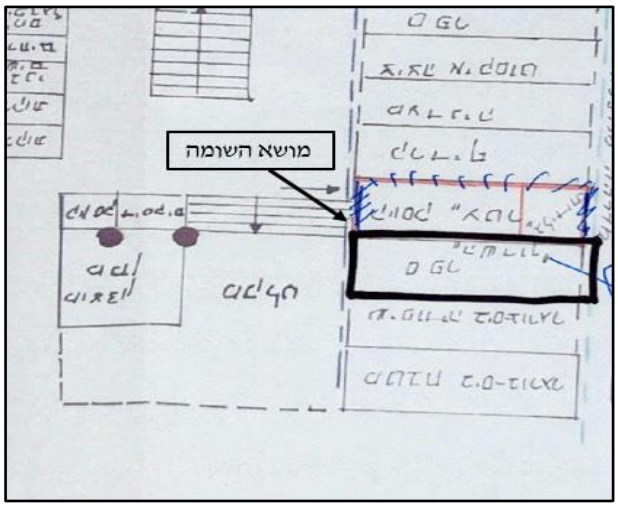


7.3. אישור על רישום זכות בנכס (מטעם רמ"י):

הוצג בפני אישור מיום 9.11.2023 מטעם רמ"י, על אישור הזכויות הרשומות בנכס על שם מר פרדי ברגר, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

כתובת הנכס	:	חנות 20 ממ ד דימונה
שטח עסקה	:	30 מ"ר
הזכויות	:	הסכם חכירה לא מהוון (80% דח"ר)
תקופת החכירה	:	החל מיום 1.1.1967 ועד ליום 1.1.2016

4. מושא השומה על גבי תשריט שצורף להזמנת השומה (מאת רמ"י)



7.4. הסכמי שכירות (מושא השומה):

- ביום 1.3.2015 נחתם חוזה שכירות בנוגע **לחנות מס' 20**[7] בק"ק במרכז מסחרי חדש שלב ב' דימונה. מטרת השכירות היא ניהול מכולת, **דמי השכירות החודשיים - 3,500** ₪. תקופת השכירות הינה החל מיום 1.3.2015 ועד ליום 28.2.2016. תקופת אופציה (חוזה שנתי מתחדש) - המשכירים מתחייבים לחדש את חוזה השכירות לשנה נוספת אם השוכר ימלא את התנאים הבאים: הודעה מראש על רצונו להעריך את החוזה, קיום תנאי החוזה ללא הפרתם ותשלום דמי שכירות חודשיים בסכום שיקבע ע"י שני הצדדים לאחר משא ומתן.
- בהתאם לנספח מיום 23.2.22, לחוזה השכירות הנ"ל, בעבור תקופה האופציה בין 1.3.2022 ועד 28.2.2023 ישלם השוכר **דמי שכירות חודשיים בסך 3,600** ₪, **אשר ישולמו כל 3 חודשים מראש.**

8. מצב תכנוני

לאור מטרת השומה (ר' סעיף 1.1 לעיל), המצב התכנוני אינו רלוונטי ועל כן יפורט להלן בתמציתיות:

מס' תכנית	תאריך	י.פ.	תיאור
33/101/02/25	08.08.2019	8381	תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/25. לא ניתן להוציא היתרי בניה בהתאם לתכנית זו, אלא עפ"י תכנית מפורטת. מושא השומה מהווה חלק ממתחם מס' 801 (בשטח 213 ד') המסווג כמרכז עסקים ראשי בו מומלץ. להוסיף שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה בהתאם להתפתחות המע"ר ומיצוי השטחים הקיימים בו בתוספות בניה ובהשלמות.
4/14/21	15.12.2008		תכנית שיכון ציבורי בדימונה "מרכז מסחרי" המסדירה רישום מקרקעין בלבד על פי מצב הפיתוח והבנייה בשטח.
35/102/03/25	18.11.1982	2866	תכנית מפורטת המייעדת את מושא השומה כחלק מאזור מסחרי בו תותר הקמת מרכז מסחרי הכולל שימושי מסחר ומשרדים בהיקף בינוי כולל של 250% משטח המגרש כולל שטח המרתף.

[7] תואם לאישור הזכויות והזמנת השומה מרמ"י (ר' סעיף 7.3).

9. סיכום שומות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של שומות הצדדים

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

המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
31/12/2016	₪ 304,375	₪ 151,797
20/09/2022	₪ 412,308	₪ 167,416

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), השווי הבנוי מבוסס על גישת ההשוואה לעסקות מכר לנכסים בנויים מהמרכז המסחרי בדימונה, ממנו נוכו רווח יזמי[8] ועלויות בניה בסך 3,000 ₪/מ"ר. להלן נתוני השוואה ואופן ניתוחם:

- מועד קובע 31/12/2016

מס'	מועד עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	מחיר מכירה מתואם לזמן[9]	רווח יזמי לניכוי	שווי מחוברים	שווי מ"ר מבונה
1	13/08/2015	39510/124	35	₪ 425,000	₪ 12,143	₪ 459,000	₪ 63,750	₪ 105,000	₪ 8,293
2	20/05/2015	39510/138	16	₪ 220,000	₪ 13,750	₪ 237,600	₪ 33,000	₪ 48,000	₪ 9,788
3	01/02/2015	39510/125	29	₪ 480,000	₪ 16,552	₪ 518,400	₪ 72,000	₪ 87,000	₪ 12,393
								ממוצע	**₪ 10,158**

לאור האמור מתקבל **שווי מ"ר מבונה בסך של 10,158 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.**

- מועד קובע 20/09/2022

מס'	מועד עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	מחיר מכירה מתואם לזמן[10]	רווח יזמי לניכוי	שווי מחוברים	שווי מ"ר מבונה
1	24/02/2021	39510/139	30	₪ 600,000	₪ 20,000	₪ 630,000	₪ 90,000	₪ 90,000	₪ 15,000
2	30/12/2020	39510/139	39	₪ 660,000	₪ 16,923	₪ 693,000	₪ 99,000	₪117,000	₪ 12,231
3	04/10/2018	39510/11/3	42	₪ 680,000	₪ 16,190	₪ 816,000	₪ 102,000	₪102,000	₪ 14,000
								ממוצע	**₪ 13,744**

לאור האמור מתקבל **שווי מ"ר מבונה בסך של 13,744 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.**

9.2.2. תחשיבי השומה

המועד הקובע	שטח מבונה במ"ר	שווי מ"ר מבונה	אומדן שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
31/12/2016	30	₪ 10,158	**₪ 304,735**
20/09/2022	30	₪ 13,744	**₪ 412,308**

---

[8] הרווח היזמי הופחת בערך כספי ממחיר מכירה מתואם לזמן, השווה ל- 15% מסך שווי המכירה (לא מתואם לזמן).

[9] הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 8% ביחס ל-3 עסקאות ההשוואה.

[10] הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של כ-5% לשנה (לינארי) ביחס ל-3 עסקאות ההשוואה.

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיג אמד את שווי הקרקע לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), השווי הבנוי מבוסס על גישת ההשוואה לעסקות מכר לנכסים בנויים וגישת היוון ההכנסות מדמ"ש[11]. להלן נתוני השוואה ואופן ניתוחם:

מועד קובע 31/12/2016

מס'	מועד עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי	מחיר מ"ר בנוי מתואם לזמן[12]
1	13/08/2015	39510/124	35	₪ 425,000	₪ 12,143	₪ 12,480
2	20/05/2015	39510/138	16	₪ 220,000	₪ 13,750	₪ 14,195
3	10/10/2018	39510/139/26	38	₪ 600,000	₪ 15,789	₪ 15,229
					ממוצע	₪ 13,968

משווי בנוי ממוצע נוכו רווח יזמי בשיעור 20% ועלויות בנייה בסך 6,580 ₪/מ"ר[13], לפיכך התקבל **שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 5,080 ₪.**

מועד קובע 20/09/2022

- גישת השוואה:

מס'	מועד עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי	מחיר מ"ר בנוי מתואם לזמן[14]
1	27/06/2021	39510/139	33.68	₪ 550,000	₪ 16,330	₪ 16,733
2	04/08/2020	39510/138/14	32	₪ 406,000	₪ 12,688	₪ 13,228
3	15/06/2020	39510/138/15	52	₪ 600,000	₪ 11,538	₪ 12,061
4	15/04/2019	39510/139	31	₪ 395,000	₪ 12,742	₪ 13,617
					ממוצע	₪ 13,910

- גישת היוון ההכנסות:

מס'	תקופת שכירות	גו"ח	מיקום	מהות	שטח במ"ר	דמ"ש/מ"ר
1	עד 2023	39510/139	מושא השומה	מרכול	30	₪ 120
2	סוף 2021	39510/138	לאון ברנהיים פינת מ"ג	קיוסק	28	₪ 89
3	סוף 2022	39510/008	ז'בוטינסקי 1	חנות בגדים	25	₪ 80
4	סוף 2022	39510/008	ז'בוטינסקי 1	חנות בגדים	40	₪ 100
					ממוצע	₪ 97
					שיעור היוון	8.5%
					שווי מ"ר בנוי	₪ 13,739

מהשווי הבנוי (ב-2 גישות השומה) נוכו רווח יזמי (20%) ועלויות בניה (5,940 ₪/מ"ר)[15]. לפיכך התקבל **שווי מ"ר מבונה ממוצע[16] בסך 5,581 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.**

---

[11] לרבות דמ"ש מהנכס הנדון.

[12] התאמה לזמן: עסקאות 1 ו-2 - תוספת 3%; עסקה 3 הפחתה בשיעור 4%.

[13] בהתבסס על מחירון דקל 11/2016 - מבני משרדים ברמת גמר בסטנדרט גבוה.

[14] התאמה לזמן: עסקה 1 - תוספת 2.5%; עסקה 2 - 4.3%; עסקה 3 - 4.5%; עסקה 4 - 6.9%.

[15] בהתבסס על מחירון דקל 10/2022 - מבני משרדים נמוך (עד 5 קומות) ברמת גמר בסטנדרט גבוה.

[16] גישת ההשוואה - 5,652 ₪/מ"ר מבונה (50%), גישת היוון ההכנסות - 5,510 ₪/מ"ר מבונה (50%).

9.3.2. תחשיב השומה

המועד הקובע	שטח קרקע במ"ר	שווי מ"ר מבונה	אומדן שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
31/12/2016	30	₪ 5,060	**₪ 151,797**
20/09/2022	30	₪ 5,581	**₪ 167,416**

10. טענות משלימות של הצדדים[17]

10.1. טענות שמאי המשיג

מיקום מושא השומה:

- מושא השומה ממוקם בחלק הפחות טוב של המרכז המסחרי, האזור המועדף במרכז הינו האגף הצפוני, שם נמצאת עיקר הפעילות של המרכז.
- בחזית הנכס, הפונה לרח' מ"ג המעפילים, יש מס' חניות בודד, שמשרת את כלל הבניינים בסביבה, חזיתו השנייה פונה לחלק פנימי מוזנח, המשמש בדרך כלל למחסנים.
- הביקוש למרכז המסחרי נמוך מאחר ועיקר הפעילות עברה למתחמים של י.ח דמרי ופרץ בכניסה לעיר.

נתוני השוואה:

- מחיר העסקאות במתחם נע בין 400 א"ש ל-600 א"ש לחנות ממוצעת. יש ליחס את המחירים הגבוהים לאגף הצפוני במרכז (האזור המבוקש), או לעסקאות של רוכשים מיוחדים (שוכר שרכש את הנכס).
- הממכר בעסקה מה-30.12.2020 על סך 660 א"ש שהובאה בשומת המשיבה, מהווה חנות + מחסן ולכן העסקה גבוהה יותר מיתר נתוני השוק.
- דמ"ש המשולמים בנכס הנדון גבוהים ביחס לדמ"ש במרכז, מאחר ומדובר בשוכר מיוחד, ששכר את החנות שבנדון כחנות משלימה לחנות שלו המורכת מחנות נוספת, הסמוכה לנכס הנדון.
- חנות הממוקמת בקומה העליונה מושכרת בתמורה ל-2,000 ₪ בחודש.

מרכיבי החילוץ:

- בהתחשב במצב החנות יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%.
- יש לבסס את עלות הבניה בהתאם למחירון דקל ואף יש מקום להביא בחשבון עלות בניה גבוהה יותר מאחר ומדובר בשטח קטן (30 מ"ר).

[17] כפי שעולה משומות הצדדים, מטענות שהועלו במהלך הדיון, במיילים ובמסמכי השלמה.

10.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>

<u>מיקום מושא השומה:</u>

- מושא השומה ממוקם ב-prime location בעיר דימונה בכלל ובמרכז המסחרי בפרט ועל כן יש לייחס לו את רמת המחירים הגבוהה ביותר שקיימת במרכז המסחרי.
- לנכס 2 חזיתות בהם תנועה ערה של עוברים ושבים. חזית אחת פונה לרח' מ"ג המעפילים הכולל חניה לאורכו והשנייה אל עבר פסאז' עורפי.
- המיקום במתחם המסחרי יכול להשפיע על המחיר עד כדי פי 2.

<u>גישת השומה:</u>

- לא עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות מאחר ולא היו ברשותנו נתונים.

<u>נתוני השוואה:</u>

- דמ"ש הגבוהים שמשולמים בנכס הנדון מדברים בעד עצמם.
- בתגובה לשמאי המשיג, בנוגע להסכם שכירות על סך 2,000 ₪, לנכס הממוקם בקומה העליונה - הקומה העליונה של המתחם פחות עדיפה מאשר קומת הקרקע, חלק מהחנויות בה כלל לא פעילות והתנועה בה דלה.
- יש ברשותי הסכם שכירות המצביע על דמי שכירות חודשיים בסך 115 ₪/למ"ר.
- לא ניתן לזהות את המיקום של כלל עסקאות ההשוואה מאחר ודיווח העסקאות לא שלם (ללא תת חלקה). לכן זיהינו חלק מהעסקאות באופן כללי בהתאם לזיהוי המבנה.
- יש ברשותנו את הסכם המכר של העסקה מה-30.12.2020 על סך 660 א"ש, לפיכך ניתן לאשש כי שוויה משקף את שווי הנכס שבנדון.
- בתגובה להערת שמאי המשיג כי חנות מס' 22 שנמכרה ביום 30.12.2020 מהווה חנות + מחסן - בעבר, ככל הנראה עפ"י תכניות הבניה, חזית החנות הוגדרה כחנות והעורף כמחסן (כמו רב החנויות בשורה). כמו כן, בהתאם לחוזה החכירה, שטח החנות הינו 31.25 מ"ר, הונח כי העורף הוא מחסן שהיה בעבר ומשלים את שטח החנות ל-39 מ"ר. בנוסף צורפה שומה שבוצעה לנכס ע"י שמאי אחר מטעם רמ"י, בשנת 2016, שבה מצוינים השטחים.

<u>שיעור היוון:</u>

- שיעור ההיוון בשומת המשיג גבוה - יש לבססו בהתאם לסקר שיעורי התשואה של השמ"ר בתוספת סיכון של כ-0.5% בהתחשב בכך שמדובר במרכז מסחרי פעיל.

<u>מרכיבי החילוץ:</u>

- שיעור הרווח היזמי שהובא בשומתנו הינו על הצד הגבוה וניתן להפחיתו.
- עלות הבניה שהובאה בשומת המשיג גבוה, יש להתחשב בפחתים שנצברו ובמצבם הפיזי של הנכסים.

<u>התאמה לזמן:</u>

- מקדם ההתאמה לזמן צריך להיות גובה יותר מ-2% לשנה.

11. דיון והכרעה

11.1. שאלת השומה

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה, נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, עליהם נכון לבסס את שווי הקרקע של היחידה המסחרית שבנדון. כאמור שמאי הצדדים הסתמכו על גישת העלויות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה לנכסים בנויים מהמרכז המסחרי שבנדון. בנוסף, שמאי המשיג מבסס את השווי הבנוי על גישת היוון ההכנסות מדמ"ש, לרבות דמ"ש המשולמים בנכס הנדון (ביחס למועד קובע 20.9.22 בלבד).

בהעדר השוואה ישירה לקרקע, גישת השומה שבה נקטו שמאי הצדדים מקובלת, קרי, גישת העלות (שיטת החילוץ), שבה השווי הבנוי מבוסס על **גישת ההשוואה או גישת היוון ההכנסות**.

באשר לערכי הבסיס (נתוני השוואה) - באופן עקרוני אני מקבל את ההשוואה לנכסים מהמרכז המסחרי שבנדון. עם זאת, כפי שציין שמאי המשיבה ובצדק, קיים קושי לאתר את מיקומם של חלק מנכסי ההשוואה עליהם התבססו הצדדים (המבוססים על דיווחי רשות המיסים). זאת מאחר ודיווחן לא כולל את פרטי הרישום המלאים[18] (למשל - מס' תת חלקה). כידוע, השפעת המיקום במרכזים מסחריים עשויה להיות משמעותית (קומת קרקע לעומת קומות עליונות, חשיפה, גישה וכיו"ב), על כן ישנה חשיבות רבה למיקום **ולזיהוי** (פיזי) של נכסי ההשוואה עליהם מבוסס שווי.

לאור האמור, בהכרעתי **תינתן עדיפות** לנתוני השוואה הניתנים ל**זיהוי, ודומים** ככל הניתן למושא השומה.

באשר למועד 31.12.16, מלבד הסכם השכירות במושא השומה, לא אותרו על ידי נתוני השוואה רלוונטיים, לנכסים הניתנים לזיהוי (פיזי). באופן עקרוני, ניכר כי שמאי הצדדים מסכימים בנוגע לשווי הבנוי במועד הנ"ל (פער של כ-1.8% לפני התאמות). ולהערכתי, הנתונים עליהם התבססו, משקפים במידת מה את רמת המחירים במרכז המסחרי שבנדון, נכון למועד הקובע (משקף עליית מחירים סבירה של כ-3% בשנה, ביחס לשווי בנוי במועד 2022, כמפורט בס' 12.1.4).

באשר להסכמי השכירות בכיכר ז'בוטינסקי 1 (הועבר ע"י שמאי המשיג) - מעיון בהסכמים עולה כי הנכסים אינם ממוקמים במרכז המסחרי שבנדון, אלא במבנה אחר, מרוחק יחסית, הבנוי על גבי גו"ח 39510/8. לאור האמור ובינתן מסד נתונים מספק מהמרכז המסחרי, הדומים יותר למושא השומה, הרי שעדיפה ההשוואה אליהם.

לסיכום, באשר למועד 20.9.22, אתבסס על הסכם השכירות המיוחס לחנות מס' 21 במרכז המסחרי, עסקת המכר מיום 30.12.2020 (הועברו ע"י שמאי המשיבה), הסכם השכירות במושא השומה (הועבר ע"י שמאי המשיג) והסכם שכירות המיוחס לחנות הממוקמת בקומת הביניים של המרכז המסחרי (אותר על ידי[19]).
באשר למועד 30.12.2016, כאמור אתבסס על נתוני השוואה עליהם הסתמכו הצדדים וכן על הסכם השכירות במושא השומה.

---

[18] לא נעלם מעיני כי שמאי המשיג ציין בשומתו מס' תת חלקות לחלק מהעסקאות. עם זאת, מבדיקה שנערכה על ידי, עולה כי אלו דווחו ברשות המיסים ללא מס' תתי חלקו ובחלקן ללא שטח הממכר. יתרה מזאת, צו רישום הבית המשותף נרשם ב-13.10.21, לאחר מועד העסקות דנן.

[19] מטעמי פרטיות, לא ניתן לפרט אודות מס' החנות.

11.2. עקרונות השומה

11.2.1. מיקום

לטענת שמאי המשיג, הביקוש לחנויות במרכז המסחרי נמוך, מאחר ועיקר הפעילות עברה למתחמים חדשים בעיר. בנוסף, טוען כי מיקום הנכס הנדון, באגף הדרומי של המרכז, נחות ביחס לנכסים באגף הצפוני.
מנגד, שמאי המשיבה טוען כי המרכז המסחרי ממוקם באזור מרכזי בעיר דימונה, וכי לנכס 2 חזיתות הפונות לאזורים העדיפים במרכז.

כאמור, בהכרעתי אתבסס בין היתר, על דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון, המשקפים בצורה המיטבית את כלל מאפייני הנכס, לרבות מאפייני המיקום, החשיפה, הביקוש וכיו"ב. יתר נתוני ההשוואה[20], ממוקמים באגף הדרומי של המרכז המסחרי, בקומת הביניים (כאמור מהווה את קומת הקרקע של מערב האגף הדרומי). נכון ליום הביקור בנכס, התרשמתי כי אלו נהנים מרמת חשיפה ותנועת עוברים ושבים, בדומה למושא השומה וכן לא מצאתי הבדלים מהותיים הנוגעים למאפיין המיקום.

לאור כל זאת, אני סבור כי מאפיין המיקום, בא לידי ביטוי בשווי הבסיס, כפי שנקבע בסעיף 12.

11.2.2. שיעור היוון

שמאי המשיג הביא בחשבון שיעור היוון של 8.5%. לעומת זאת, שמאי המשיבה טוען כי יש להתחשב בכך שמדובר במרכז מסחרי פעיל, ולבסס את שיעור היוון עפ"י סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של השמ"ר, בתוספת של כ-0.5% בלבד.

במקרה הנדון, הנכס ממוקם ביישוב פריפריאלי. אולם, כפי שטוען שמאי המשיבה, המכרז המסחרי שבנדון, מהווה מרכז מסחרי פעיל, המצוי באזור מרכזי בעיר דימונה.

בהתאם לאמור, אני סבור כי יש להתחשב בשיעור היוון **ממוצע**[21] בנכסים מניבים, עפ"י סקירת[22] השמ"ר, ובתוספת סיכון, בשיעור של 0.8%, קרי **7.5% לשנת 2022 ו-8.4% לשנת 2016.**

11.2.3. מרכיבי החילוץ

שמאי המשיבה מפחית רווח יזמי בשיעור 15% ועלות בניה בסך של כ-3,000 ₪/מ"ר. לעומת זאת, לשיטת שמאי המשיג, יש להפחית רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה עפ"י מחירון "דקל" (משרדים ברמת גמר גבוהה).

באופן כללי, בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, למצבו הפיזי של המבנה / גיל הנכס, כלל אין השפעה על הרווח היזמי. לעומת זאת, ליעוד הנכס, אופי הסביבה, גודל ומשך הקמת המיזם, מצב השוק ולמורכבות המשפטית, השפעה ישירה על שיעור הרווח היזמי. בהתאם לפרק זה, הרווח היזמי במרכזים מסחריים נע בין 20% ל-30%.
בהתחשב בגורמים המפורטים לעיל, אני סבור כי במקרה הנדון יש להפחית **רווח יזמי בשיעור 20%.**

באשר לעלויות הבניה, נכסי ההשוואה ממוקמים באותו מרכז מסחרי (בו ממקום מושא השומה), המהווה מבנה ותיק שנבנה בשנות ה-70, אשר מטבע הדברים צבר פחת פיזי. לפיכך, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה, כי בעת ניכוי עלות הבניה, יש להתחשב בפחתים שנצברו במהלך השנים ובמצבו הפיזי של המבנה. עם זאת, הובא

---

[20] מלבד הנתונים למועד 2016, שכאמור אינם ניתנים לזיהוי פיזי, אולם נמצאו כראויים להשוואה (ר' סעיף 11.1 - שאלת השומה).
[21] שיעורי התשואה מהווים ממוצע **כלל ארצי**.
[22] מחצית ראשונה של שנת 2022 ומחצית שניה 2016.

בחשבון כי לאחרונה, השטחים הציבוריים במרכז מתוחזקים ומשופצים על ידי עיריית דימונה כאמור. לאור האמור, עלות הבניה חושבה על בסיס מחירון "דקל", למבני משרדים ברמת מעטפת (בגילום עבודות גמר בשטחים הציבוריים), בתוספת עלויות נלוות ובהתחשב בגיל הנכס (פחת), כדלקמן: **3,200** ₪ **למ"ר** / **3,800** ₪ **למ"ר, לשנים 2016 / 2022 בהתאמה.**

11.2.4. הפחתה בגין שוכר מיוחד:

שמאי המשיג טוען כי דמ"ש בנכס הנדון גבוהים ביחס לשאר החנויות במרכז המסחרי בשל "שוכר מיוחד" - לטענתו, החנות שבנדון הינה חלק מחנות המשמשת לסופר ולמעשה מהווה חנות משלימה, תמורתה היה מוכן השוכר לשלם דמ"ש גבוהים מהמקובל, על מנת להתאים את הסופר בהתאם לצרכיו.

באופן כללי, העדפות וטעמים סובייקטיביים של צדדים לעסקה, עשויים להוביל לסגירת עסקאות במחירים שונים ממחירי השוק. כך למשל, שוכר/רוכש יעדיף לשלם יותר על מנת לשכור/לרכוש דירה הממוקמת בסמוך למקום המגורים של קרוביו. באופן דומה, משכיר/מוכר, אשר ידועים לו צרכיו המיוחדים של הרוכש הפוטנציאלי, עשוי לגלם זאת במחיר גבוה יותר ממחירי השוק. במקרה הנדון, כפי שציין שמאי המשיג, השוכר היה מעוניין להרחיב חנות שנמצאת בבעלותו (גובלת במושא השומה מצפון), על ידי השכרת הנכס שבנדון. לפיכך, ניתן לומר בסבירות גבוהה, כי בעסקה התקיימו תנאים מיוחדים, בהתאם להעדפות סובייקטיביות של השוכר. בהתאם לאמור לעיל, אני מקבל את טענת שמאי המשיג בעניין זה ולפיכך **תינתן הפחתה ביחס לדמ"ש המשולמים בנכסים משלימים כאמור, בשיעור של 5%.**

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1. נתונים למועד 20/09/2022:

12.1.1. הסכם שכירות בחנות מושא השומה

תקופת השכירות	03/2022 - 02/2023
שטח המושכר (ברוטו)	30 מ"ר
דמ"ש חודשיים (ללא מע"מ)	3,600 ₪
הפחתה בגין "שוכר מיוחד"	0.95
דמ"ש חודשיים למ"ר (מתואם)	114 ₪
דמ"ש שנתיים (מתואם)	1,368 ₪
שיעור היוון (ר' סעיף 11.2.2)	7.5%
שווי מ"ר בנוי כולל פיתוח וללא מע"מ	**18,240** ₪

12.1.2. הסכמי שכירות לחנויות הממוקמות "בקומת הביניים"

תקופת השכירות	מס' חנות	מטרת השכירות	שטח ברוטו	דמ"ש חודשיים (ללא מע"מ)	הפחתה בגין "שוכר מיוחד"	דמ"ש חודשיים למ"ר (מתואם)
08/2020-08/2025	-19	מינימרקט	39	5,200 ₪	0.95	127 ₪
11/2021-11/2022	21	עסקי	39.5	4,500 ₪	1.00	114 ₪
					ממוצע	**120** ₪
					דמ"ש שנתיים	1,440 ₪
					סה"כ שיעור היוון	7.5%
					שווי מ"ר בנוי כולל פיתוח וללא מע"מ	**19,259** ₪

*בדומה למושא השומה, החוזה שאותר על ידי מיוחס ליחידה אשר שימשה כמינימרקט ביחד עם חנויות נוספות הגובלות בה. על כן הונח כי מדובר בשוכר מיוחד, כפי שפורט בהרחבה בס' 11.2.4 לעיל.

12.1.3. עסקת מכר לחנות מס' 22, הממוקמת "בקומת הביניים" (מעל קומת הקרקע)

מועד העסקה	מחיר מכירה בחוזה	שטח ברוטו כולל*	שווי מ"ר בנוי
30/12/2020	₪ 660,000	38.75	₪ 17,032
	התאמה למועד (3% שנתי)		1.05
	שווי מ"ר בנוי מתואם		**₪ 17,922**

* שטח הממכר - עפ"י חוזה החכירה שטח החנות בלבד הינו 31.25 מ"ר. עפ"י שומה שנערכה בעבר לנכס מושא עסקת המכר (הועבר ע"י שמאי המשיבה), נערכה מדידה פיזית, לפיה שטח המחסן הינו כ-10.5 מ"ר (מתוכם 3 מ"ר להריסה). על כן הונח, כי שטח החנות כולל המחסן וללא השטחים המיועדים להריסה, הינו 38.75 מ"ר (בדומה לעמדת שמאי המשיבה).

12.1.4. סיכום שווי מ"ר בנוי למועד 20/09/2022

נתון	שווי מ"ר בנוי	משקל	סה"כ
הסכם שכירות מושא השומה	₪ 18,240	0.5	₪ 9,120
נתוני שכירות "קומת ביניים"	₪ 19,259	0.3	₪ 5,778
עסקת מכר - "קומת ביניים"	₪ 17,992	0.2	₪ 3,584
שווי מ"ר בנוי ברוטו, כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 18,482**

12.2. נתונים למועד 31/12/2016:

12.2.1. הסכם שכירות בחנות מושא השומה

תקופת השכירות	03/2015 - 03/2016
שטח המושכר (ברוטו)	30 מ"ר
דמ"ש חודשיים (ללא מע"מ)	₪ 3,500
הפחתה בגין "שוכר מיוחד"	0.95
דמ"ש חודשיים למ"ר (מתואם)	₪ 111
דמ"ש שנתיים (מתואם)	₪ 1,330
שיעור היוון (ר' סעיף 11.2.2)	8.4%
שווי מ"ר בנוי כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 15,833**

12.2.2. עסקות המכר מהמרכז המסחרי שבנדון (מתוך שומות הצדדים):

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח*	קומה	שטח ברוטו	מחיר מוערך	תפקוד	מחיר למ"ר
1	10/10/2018	39510/139	1	38	₪ 600,000	חנות	₪ 15,789
2	13/08/2015	39510/124	1	35	₪ 425,000	חנות	₪ 12,143
3	20/05/2015	39510/138	1	16	₪ 220,000	חנות	₪ 13,750
4	01/02/2015	39510/125	1	29	₪ 480,000	חנות	₪ 16,552
ממוצע	**19/03/2016**			**29.5**			**₪ 14,559**
		התאמה למועד (3% שנתי)					1.02
		שווי מ"ר בנוי מתואם					**₪ 14,901**

*חלקה 124 מהווה את המס' הישן של חלקה 138 ; חלקה 125 מהווה את המס' הישן של חלקה 139.

12.2.3. סיכום שווי מ"ר בנוי למועד 31/12/2016

נתון	שווי מ"ר בנוי	משקל	סה"כ
הסכם שכירות מושא השומה	₪ 15,833	0.5	₪ 7,917
עסקות המכר	₪ 14,901	0.5	₪ 7,450
שווי מ"ר בנוי ברוטו, כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 15,367**

13. תחשיבי השומה

20/09/2022	
שווי מ״ר בנוי	₪ 18,482
רווח יזמי	20%
עלות בניה למ״ר	₪ 3,800
שווי מ״ר מבונה ברוטו	₪ 11,602
שטח מבונה ברוטו (במ״ר)	30
סה״כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 348,053
במעוגל	**₪ 348,000**

31/12/2016	
שווי מ״ר בנוי	₪ 15,367
רווח יזמי	20%
עלות בניה למ״ר	₪ 3,200
שווי מ״ר מבונה ברוטו	₪ 9,606
שטח מבונה ברוטו (מ״ר)	30
סה״כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 288,177
במעוגל	**₪ 288,000**

14. השומה

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים וטענותיהם, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה לשווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, יחידה מסחרית, בקומת הקרקע, בחלק מחלקה 139 בגוש 39510, בהתאם למועדים הקובעים, כדלקמן:

31/12/2016 : **288,000 ₪ (מאתים שמונים ושמונה אלף ש״ח)**

20/09/2022 : **348,000 ₪ (שלוש מאות ארבעים ושמונה אלף ש״ח)**

הערכים הנקובים כוללים פיתוח וללא מע״מ

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב׳ בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

שגיא דגבר
שמאי מקרקעין
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר ירון ביטון - ראש תחום בכיר שמאות, רחב עסקי דרום, רשות מקרקעי ישראל.