תאריך עברי	:	ט״ז אדר א תשפ״ד
תאריך לועזי	:	25 פברואר 2024
מס׳ תיק לקוח	:	900061287
מספרנו (אופק)	:	49476
לקביעת שכ״ט	:	9.02

לכבוד

סמדר עובד מרחב שירות ירושלים מרחב ירושלים, רמ״י	מר אליהו אמזלג שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	מר יניב ביליה שמאי מקרקעין מטעם המשיג
Smadaro@land.gov.il	amzaleg@hotmail.com	yaniv_bl.land@netvision.net.il

א.ג.נ.,

שומה מבוססת הנחה

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>[1]

<u>חלק מחלקה 139, בגוש 39510, יחידה מסחרית</u>
<u>במכרז המסחרי הישן, דימונה</u>

1. <u>רקע ומטרת השומה</u>

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, המהווה חלק ממרכז מסחרי בנוי.**

1.3. ביום 03.09.2023 נערכה שומה מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין מר אליהו אמזלג **(להלן - שמאי המשיבה).**

1.4. השגה על שומת המשיבה הוגשה ע״י מר משה אלבז בואסירה, בעל הזכויות בקרקע **(להלן - המשיג)**, באמצעות ב״כ עו״ד איל כהן ובאמצעות שומת השמאי מר יניב ביליה **(להלן - שמאי המשיג)**, שנערכה ב-19.11.2023.

1.5. ב-16.01.2024 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ב-18.01.2024, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסכים ותגובות לא יאוחר מ-04.02.2024.

1.6. ב-05.02.2024 העביר שמאי המשיג את המסמכים הבאים: מסמכי הבית המשותף לגו״ח 39510/139 ; הסכמי שכירות בנוגע לנכס הנדון ; הסכם שכירות בנוגע לחנות מס׳ 5, בקומה העליונה של המרכז המסחרי ; 2 הסכמי

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

שכירות לנכסים הממוקמים ברח' כיכר ז'בוטינסקי, דימונה (גו"ח 39510/8); הסכם שכירות בנוגע לחנות מס' 20, בקומת הקרקע של המרכז המסחרי; הסכם מכר לחנות מס' 22, בקומת הביניים של המרכז המסחרי.

1.7. ב-06.02.2024 קיבלתי מהמשיג הסכם שכירות שנחתם ב-28.02.2023, בנוגע לחנות בקומה העליונה של המרכז המסחרי, למטרת הפעלת חנות סלולר. ההסכם הועבר על ידי לשמאי הצדדים, תוך קביעת לו"ז להתייחסותם, לא יאוחר מיום 13.02.2024.

2. נתוני זיהוי הנכס

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

3. הזכויות המוערכות

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

4. המועדים הקובעים

- 01/04/2015 - מועד סיום תקופת החכירה.
- 03/09/2023 - 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 בקומה ב' (מעל לקומת הקרקע), 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).

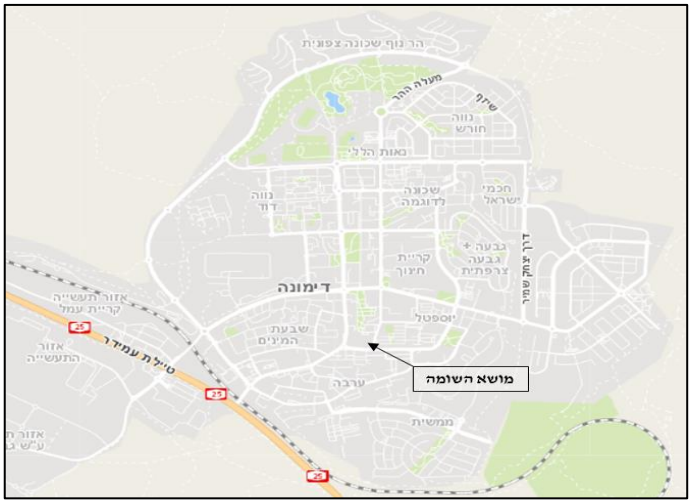
המכרז כולל 2 אגפים עיקריים: צפוני (ע"ג חלקה 138) - מורכב מקומת קרקע ומעליה 4 קומות חלקיות.

[2] בהתאם לחוזה החכירה ולהזמנת השומה מטעם רמ"י.

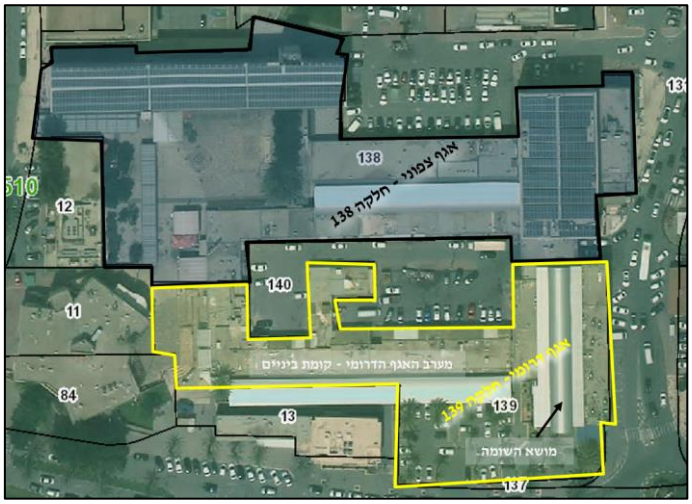
קומת הקרקע משמשת בעיקר לשימושי מסחר (יחידות מסחריות הכוללות גלריות ומשמות כבתי קפה, חנויות בגדים, מזון מהיר וכיו"ב). דרומי (ע"ג חלקה 139) - מורכב מקומת קרקע[3] + 2 קומות חלקיות. קומת הקרקע, ממוקמת במזרח האגף הדרומי וכוללת יחידות מסחריות, הפונות בחלקן אל מעבר פנימי (פסאג') ובחלקן, אל עבר רח' מ"ג המעפילים. קומה א', הינה מעין קומת ביניים[4] ביחס לחלקו המזרחי של האגף, ומשמשת כקומת קרקע בחלקו המערבי של האגף. קומה ב'[5], ממוקמת במזרח האגף הדרומי, מעל לקומת הקרקע, ומאופיינת בשימושי 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)



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

6.2. הנכס

הנכס שבנדון ממוקם בקומה ב' (מעל קומת הקרקע), בדרום מזרח האגף הדרומי של המרכז המסחרי, ומהווה את רכיב הקרקע של יחידה המשמשת לחנות מוצרי טבע, שטחו כ-30 מ"ר.

6.3. צילומי הנכס

חזית מושא השומה (חנות מס' 16)



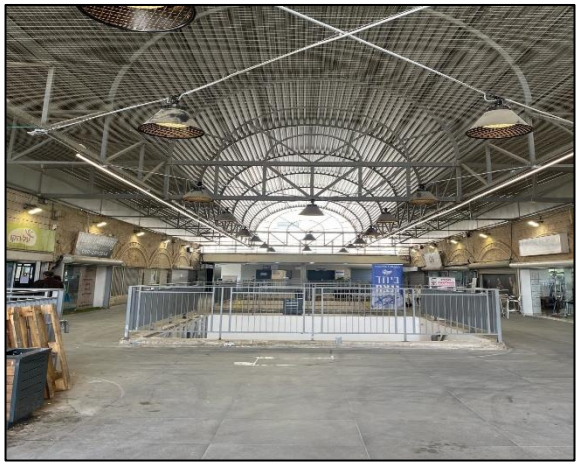
פנים החנות - מושא השומה



קומה עליונה (צולם ממפלס שד' יגאל אלון)



קומת עליונה (קומה ב')



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]:

[6] כפי שצוין בנסח.

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

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.

7.3. חוזה חכירה:

הוצג בפני חוזה חכירה שנחתם על ידי רמ״י ב- 31.3.1982, בין מנהל מקרקעי ישראל (״המחכיר״), לבין אביטן אסתר (״החוכר״). להלן עיקרי החוזה:

כתובת הנכס : חנות 16 במרכז מסחרי, דימונה
שטח עסקה : 30 מ״ר
הזכויות : הסכם חכירה לא מהוון
תקופת החכירה : החל מיום 1.4.1966 ועד ליום 31.3.2015

7.4. הסכמי שכירות (מושא השומה):

- ביום 1.7.2016 נחתם חוזה שכירות בנוגע לנכס הנדון, למטרה עסקית, בין ברזן בסי (״השוכר״), לבין אלבז משה (״המשכיר״). **דמי השכירות החודשיים - 2,000 ₪ (ללא מע״מ).** תקופת השכירות הינה החל מ- 1.7.2016 ועד ל- 1.1.2020.
- השוכר האריך את תקופת השכירות בשנה נוספת, שהחלה ב- 1.1.2021 ועד 31.12.2021. דמי השכירות ללא שינוי.

8. מצב תכנוני

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

מס׳ תכנית	תאריך פרסום	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.

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	שמאית המשיבה	שמאי המשיג
01/04/2015	₪ 190,000	₪ 94,000
03/09/2023	₪ 413,000	₪ 150,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע לפי גישת העלות (שיטת החילוץ) כדלקמן: השווי הבנוי מבוסס על גישת ההשוואה לעסקות מכר לנכסים בנויים מהמרכז המסחרי בדימונה. להלן נתוני השוואה ואופן ניתוחם:

- מועד קובע 01/04/2015

מס'	מועד עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי	התאמה למועד	התאמה לגודל	התאמה למיקום	מתואם
1	1.2.2015	39510/125	29	₪ 480,000	₪ 16,552	1.00	1.00	0.85	₪ 14,069
2	20.5.2015	39510/83	16	₪ 220,000	₪ 13,750	1.00	0.85	0.85	₪ 9,934
3	13.8.2015	39510/124	35	₪ 400,000	₪ 11,429	1.00	1.00	0.85	₪ 9,714
4	13.10.2016	39510/139	39	₪ 300,000	₪ 7,692	0.90	1.10	1.00	₪ 7,615
							ממוצע		**₪ 10,333**

מהשווי הבנוי נוכו עלויות בניה בלבד, בסך 4,000 ₪/מ"ר. לפיכך, נקבע **שווי מ"ר מבונה בסך של 6,333 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.**

- מועד קובע 03/09/2023

מס'	מועד עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי	התאמה לזמן	התאמה לגודל	התאמה למיקום	מתואם
1	15.4.2019	39510/139	31	₪ 395,000	₪ 12,742	1.10	1.00	1.00	₪ 14,016
2	31.12.2020	39510/139	30	₪ 600,000	₪ 20,000	1.05	1.00	1.00	₪ 21,000
3	27.6.2021	39510/139	30	₪ 550,000	₪18,333	1.00	1.00	1.00	₪ 18,333
							ממוצע		**₪ 17,783**

מהשווי הבנוי נוכו עלויות בניה בלבד, בסך 4,000 ₪/מ"ר. לפיכך, נקבע **שווי מ"ר מבונה בסך של 13,783 ₪ 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
01/04/2015	30	₪ 6,333	**₪ 190,000**
03/09/2023	30	₪ 13,783	**₪ 413,000**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיג אמד את שווי הקרקע לפי גישת העלות (שיטת החילוץ) כדלקמן: השווי הבנוי מבוסס על גישת ההשוואה לעסקות מכר לנכסים בנויים מהמרכז המסחרי בדימונה וכן על גישת היוון ההכנסות לדמ"ש

המשולמים בנכס הנדון. בנוסף, הציג[7] 4 נתוני שכירות. להלן נתוני השוואה ואופן ניתוחם:

- מועד קובע 01/04/2015

- גישת ההשוואה

מס'	מועד עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	שווי מכירה	מחיר למ"ר	התאמה לגודל	התאמה למיקום	התאמה למועד	מחיר מתואם
1	06/12/2016	39510/138	116	₪ 800,000	₪ 6,897	1.25	0.9	1.03	₪ 7,991
2	13/10/2016	39510/139	39	₪ 300,000	₪ 7,692	1.00	1.00	1.00	₪ 7,692
3	13/08/2015	39510/124	35	₪ 425,000	₪ 12,143	1.00	0.80	1.00	₪ 9,714
4	20/05/2015	39510/138	16	₪ 220,000	₪ 13,750	0.80	0.90	1.00	₪ 9,900
5	10/10/2018	39510/139/26	38	₪ 600,000	₪ 15,789	0.90	0.80	0.75	₪ 9,474
						ממוצע			**₪ 8,908**

מהשווי הבנוי נוכו רווח יזמי בשיעור 7% ועלויות בנייה בסך 5,840 ₪/מ"ר[8], לפיכך התקבל **שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 2,485 ₪.**

- גישת היוון ההכנסות

הסכם שכירות בנכס הנדון:

דמ"ש חודשיים	₪ 2,000
דמ"ש שנתיים	₪ 24,000
שיעור היוון	8.5%
שווי הנכס כבנוי	₪ 282,353
בניכוי עלות בניה בלבד	₪ 175,200
יתרה לקרקע	₪ 107,153
שווי מ"ר מבונה	**₪ 3,571**

משקלול[9] הנתונים התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 3,137 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

- מועד קובע 03/09/2023

- גישת ההשוואה

מס'	מועד עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	שווי מכירה	מחיר למ"ר	התאמה לגודל	מיקום	התאמה לזמן	מחיר מתואם
1	14/03/2022	39510/138	30	₪ 240,000	₪ 8,000	1	0.8	1.05	₪ 6,720
2	23/09/2019	39510/138/13	52	₪ 450,000	₪ 8,654	1	0.8	1.2	₪ 8,308
3	04/08/2020	39510/138/15	32	₪ 406,000	₪ 12,688	1	0.8	1.1	₪ 11,165
4	15/06/2020	39510/138/14	52	₪ 600,000	₪ 11,538	1.15	0.8	1.1	₪ 11,677
5	30/12/2020	39510/139/4	43	₪ 600,000	₪ 13,953	1	0.8	1.1	₪ 12,279
6	15/04/2019	39510/139/3	31	₪ 395,000	₪ 12,742	1	0.8	1.2	₪ 12,232
							ממוצע		**₪ 11,838**

מהשווי הבנוי נוכו עלויות בניה בסך 5,840 ₪/מ"ר, לפיכך התקבל **שווי מ"ר מבונה בסך של כ-6,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.**

- גישת היוון ההכנסות

דמ"ש חודשיים	₪ 2,000
דמ"ש שנתיים	₪ 24,000
שיעור היוון	8.5%
שווי הנכס כבנוי	₪ 282,353
בניכוי עלות בניה בלבד	₪ 172,800

---

[7] לא הובאו בחשבון באומדן השווי.

[8] בהתבסס על מחירון דקל 07/2015 - מבני משרדים ברמת גמר בסיסית, ללא עלות נלוות.

[9] 60% גישת היוון ההכנסות ; 40% גישת ההשוואה.

יתרה לקרקע	109,553 ₪
שווי מ"ר מבונה	**3,652** ₪

משקלול[10] הנתונים התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 5,060 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.3.2. תחשיב השומה

המועד הקובע	שטח קרקע במ"ר	שווי מ"ר מבונה	אומדן שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
01/04/2015	30	3,137 ₪	**94,000 ₪**
03/09/2023	30	5,060 ₪	**150,000 ₪**

10. טענות משלימות של הצדדים[11]

10.1. טענות שמאי המשיג

- יש להתבסס על הסכם השכירות מהכנס הנדון, המשקף בצורה המיטבית את כלל מאפייני הנכס.
- לא מדובר בשוכר מיוחד, החנות הייתה נטושה שנים, כמו נכסים נוספים באותה קומה. אם בעל הנכס יעלה את דמי השכירות, החנות תישאר ריקה שוב.
- יש להביא בחשבון הפחתה מקומות תחתונות לקומה עליונה, בשיעור 20%. זאת מאחר והחנות ממוקמת באזור הנחות ביותר במרכז המסחרי, בקומה עליונה, בתוך פסאז', ללא חשיפה מסחרית. בקומה הזו נמצאות חנויות לא פעילות, ועיקר הפעילות הינה של חנויות סמי מסחריות ומשרדים.
- הרווח היזמי לא נשחק לחלוטין מאחר והנכס מתוחזק וראוי לשימוש.
- עלות הבניה אינה מיוחסת לשטח של חנות בלבד, אלא יש להביא בחשבון גם את השטחים המשותפים.
- יש לבסס את עלות הבניה על מחירון דקל ברמת גמר מלאה וללא עלויות נלוות (מתקזז עם הפחת).
- לא סביר שערך הקרקע מהווה 70% משווי הנכס הבנוי, כפי שקבע שמאי המשיבה.

10.2. טענות שמאי המשיבה

- עדיף לבסס את השווי הבנוי על עסקות מכר בין פרטיים מאשר על היוון דמי שכירות. זאת מאחר וגישת החילוץ מעצמה, עשויה לעוות את תוצאת השווי. גישת היוון ההכנסות מצריכה הנחות נוספות, ועל כן עשויה לגרום לעיוותים נוספים.
- דמ"ש בנכס לא מהווים שווי שוק, אלא מיוחסים לשוכר מיוחד בשכירות ארוכת טווח. חנויות במרכז המסחרי מושכרות במחירים גבוהים יותר מאשר 2,000 ₪.
- קיים קושי לאתר את מיקום נכסי ההשוואה. עם זאת, ניתן להסיק ממחירי העסקאות אילו נכסים מצויים בקומה העליונה.
- יש חנויות שבאופי שלהן לא מבוססות על חשיפה ועל כן קומה עליונה עשויה להתאים להן.
- יש לתת מקדם הפחתה למיקום בשיעור 15% לנכסים שאינם ממוקמים במרכז המסחרי.
- עפ"י הדוגמא בפרק יח' לקווים המנחים של השמ"ר, במבנים ותיקים (משנות ה-90), הרווח היזמי השחוק

---

[10] 60% גישת ההשוואה; 40% גישת היוון ההכנסות.

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

הוא 10% ועלויות בניה הן בסך 3,000 ₪/מ"ר עילי. במקרה הנדון, הנכס נבנה בשנות ה-70 ולכן אנו סבורים כי הרווח היזמי נשחק במלואו.

- שמאי המשיג מפחית עלויות בניה של מבנים חדשים, בהתאם למחירון "דקל". במקרה הנדון מדובר בנכסים ישנים, שנבנו בשנות ה-70, הכוללים בלוקים, טיח וריצוף בלבד. על כן לא סביר ליחס להם עלויות בניה של מבנים חדשים. בשומתנו הובאה בחשבון עלות בניה בסך 4,000 ₪ על הצד הגבוה.
- בהיבט החשבונאי - אציין כי מכונה שערכה בספרים 0 ₪ (ערך גרט), עדיין יכולה להניב הכנסות.
- אנו סבורים כי עיקר שווי הנכס כבנוי, מיוחס לקרקע (בין 60% ל-70%).

11. <u>דיון והכרעה</u>

11.1. <u>שאלת השומה</u>

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה, נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, עליהם נכון לבסס את שווי הקרקע של היחידה המסחרית שבנדון. שמאי המשיבה הסתמך על גישת העלויות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה לנכסים בנויים. שמאי המשיג פעל באופן דומה, ובנוסף לכך, ביסס את השווי הבנוי על גישת היוון ההכנסות מדמ"ש, לרבות דמ"ש המשולמים בנכס הנדון.

לטענת שמאי המשיבה, יש לאמוד את השווי הבנוי בהסתמך על עסקות מכר בלבד. זאת לשיטתו, מאחר ושיטת החילוץ ממילא עשויה לגרום לעיוות השווי, לא כל שכן, ביסוס השווי הבנוי על היוון הכנסות, עלול לגרום לעיוותים נוספים.

בהעדר השוואה ישירה לקרקע, **גישת השומה שבה נקטו שמאי הצדדים מקובלת**.

כמו כן, אני מקבל את ההשוואה לנכסים מהמרכז המסחרי שבנדון, שכן אלו מביאים בחשבון את כלל מאפייני הנכס הנדון. עם זאת, 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[12] (למשל - מס' תת חלקה). כידוע, השפעת המיקום במרכזים מסחריים עשויה להיות משמעותית (קומת קרקע לעומת קומות עליונות, חשיפה, נגישות וכיו"ב). על כן ישנה חשיבות רבה למיקום **וזיהוי** (פיזי) של נכסי ההשוואה עליהם מבוסס השווי.

לאור האמור, בהכרעתי **תינתן עדיפות** לנתוני השוואה הניתנים **לזיהוי**, **ודומים** ככל הניתן למושא השומה, בין אם בגישת ההשוואה ובין אם בגישת היוון ההכנסות[13].

באשר למועד 1.4.2015, מלבד הסכם השכירות במושא השומה, לא אותרו על ידי נתוני השוואה רלוונטיים, לנכסים הניתנים לזיהוי (פיזי). לפיכך, אתבסס על חלק מנתוני ההשוואה עליהם הסתמכו הצדדים, משנת 2015 (בסמוך למועד הקובע), <u>תוך התאמה לקומה העליונה</u> (ר' סעיף 11.2.4). הנתונים כאמור נבחנו על ידי

---

[12] לא נעלם מעיני כי שמאי המשיג ציין בשומתו מס' תת חלקות לעסקות מס' 2 - 6 (נתונים למועד 3.9.23). עם זאת, מבדיקה שנערכה ברשות המיסים, העסקות הנ"ל דווחו ללא מספרי תת חלקה וללא שטחים. לא זו אף זו, צו רישום הבית המשותף נרשם ב-13.10.21 (לאחר מועד עסקות המכר הנ"ל).

[13] בהתאם לתקן 3 לתקינה השמאית, השימוש בגישת העלות, תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה או גישת היוון ההכנסות, בעלת תוקף זהה, קרי, תוקף בינוני או נמוך.

בהליך השגה נוסף[14], ונמצא כי אלו משקפים במידת מה את רמת המחירים בקומת הקרקע של המרכז המסחרי שבנדון[15] (להלן: "**הכרעה נוספת**").

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 מהמרכז המסחרי, הדומים יותר למושא השומה, הרי שעדיפה ההשוואה אליהם.

לסיכום, באשר למועד 3.9.2023, אתבסס על הסכם השכירות במושא השומה ועל הסכמי שכירות לחנויות הממוקמות באותה הקומה, בסמוך למושא השומה (הועבר ע"י המשיג). באשר למועד 1.4.2015, אתבסס הסכם השכירות במושא השומה ועל נתוני השוואה מתוך ההכרעה הנוספת, תוך מתן התאמות רלוונטיות.

11.2. <u>עקרונות השומה</u>

11.2.1. <u>התאמה בגין שוכר מיוחד:</u>

שמאי המשיבה טוען כי דמי השכירות בנכס הנדון לא משקפים שווי שוק, מאחר שאלה מיוחסים לשוכר מיוחד בשכירות ארוכת טווח, ומאחר ולטענתו דמי השכירות במרכז המסחרי שבנדון גבוהים יותר. לטענת שמאי המשיבה, בעל הנכס לא יכול להעלות את דמי השכירות מחשש שהשוכר יעזוב.

בהתאם לסעיף 7.4 (הסכמי השכירות בנכס הנדון) ובהתאם למידע שנמסר לי מיום הביקור בנכס[16], הרי שמושא השומה מושכר במשך כ-8 שנים (החל משנת 2016), לאותו שוכר, בדמ"ש קבועים (67 ₪/מ"ר). בהתאם להסכמי השכירות המפורטים בסעיף 12.1.1 להלן, ניכר כי דמי השכירות המשולמים במושא השומה (בין שנת 2021 ועד היום), נמוכים ביחס לדמ"ש השכירות המשולמים בנכסים אחרים הממוקמים באותה הקומה. בהתאם לכל האמור לעיל, הרי שיש טעם בטענת שמאי המשיבה כי מדובר בשוכר מיוחד.
עם זאת, בהתחשב בעובדה כי בשנים האחרונות הוקמו מרכזים מסחריים נוספים בעיר דימונה, המשפיעים באופן ישיר על רמת הביקוש והיצע בסביבת הנכס הנדון, וכי הנכס הנדון ממוקם בקומה העליונה של מרכז מסחרי בעיר פריפריאלית. ראיתי לנכון לתת תוספת מתונה בשיעור 5%, ביחס לדמי השכירות בנכס הנדון, זאת בגין שוכר מיוחד בשכירות ארוכת טווח (רלוונטי למועד 2023 בלבד).

11.2.2. <u>שיעור היוון</u>

שמאי המשיג הביא בחשבון שיעור היוון של 8.5% (ביחס לשני המועדים הקובעים).

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

בהתאם לאמור, אני סבור כי יש להתחשב בשיעור היוון **ממוצע**[17] בנכסים מניבים, עפ"י סקירת[18] השמ"ר, ובתוספת סיכון, בשיעור של 0.8%, קרי **7.5% לשנת 2023 ו-8.4% לשנת 2015.**

---

[14] <u>החלטה מיום 25.2.24 (אופק 48473)</u> - חלק מחלקה 139, בגוש 39510, חנות מס' 20, בק"ק של המרכז המסחרי הישן, בדימונה.
[15] משקף עליית מחירים סבירה, ביחס לשווי בנוי במועד 2022 (בק"ק) המבוסס על נתוני השוואה שאותרו וזוהו על ידי.
[16] החנות מושא השומה מושכרת גם בימים אלו ע"י אותו שוכר ובאותם דמ"ש (נערך עדכון חוזה בעל פה לשנים 2022-2023).
[17] שיעורי התשואה מהווים ממוצע **כלל ארצי**.
[18] מחצית ראשונה של שנת 2022 ומחצית ראשונה 2015.

11.2.3. <u>מרכיבי החילוץ</u>

שמאי המשיבה מפחית עלות בניה בסך 4,000 ₪/למ"ר, ללא הפחתה של רווח יזמי (נשחק במלואו). בעניין זה (מרכיבי החילוץ), כפי שפורט לעיל[19], מפנה שמאי המשיבה לדוגמא תחשיבית, בפרק יח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

מנגד, שמאי המשיג מפחית עלות בניה חדשה, ברמת גמר מלאה, בסך 5,840 ₪/מ"ר ורווח יזמי בטווח של 0% - 7%. לטענתו, הרווח היזמי לא נשחק לחלוטין מאחר והנכס מתוחזק וראוי לשימוש. בנוסף, ציין כי יש להתחשב בעלות בניית השטחים המשותפים.

מעיון פרק יח' לקווים המנחים, ניכר כי הדוגמאות אליהן מפנה שמאי המשיבה, הוצגו בפרק זה על מנת לבטא את <u>העיוותים</u> שנוצרים מביצוע חילוץ שווי קרקע מנכסי השוואה **בבניה ותיקה**, תוך שימוש ברווח יזמי <u>שחוק</u> ועלות בניה <u>מופחתת</u>. מכאן, כי דוגמאות אלה, לא נועדו להנחות בעניין מרכיבי החילוץ מנכסים ותיקים, אלא להפך[20]. לאור האמור, אני לא מקבל את ההסתמכות על הדוגמאות הנ"ל באשר למרכיבי החילוץ.

באשר לרווח היזמי - 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, יש להתחשב בפחתים שנצברו במהלך השנים ובמצבו הפיזי של המבנה. עם זאת, הובא 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: **3,100 ₪ למ"ר / 3,900 ₪ למ"ר, לשנים 2015 / 2023 בהתאמה.**

11.2.4. <u>הפחתה לקומה עליונה (למועד קובע אפריל 2015 בלבד)</u>

לטענת שמאי המשיג, יש להביא בחשבון הפחתה לנכס הנדון בשיעור 20%, ביחס לחנויות הממוקמות בקומות התחתונות. זאת מאחר והחנות ממוקמת באזור ללא חשיפה, בו חלק מהחנויות כלל לא פעילות וחלקן משמשות לחנויות סמי מסחריות או משרדים.

לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון הפחתה רק לנכסים שאינם ממוקמים במרכז המסחרי שבנדון. לשיטתו, יש חנויות שבאופי שלהן לא מבוססות על חשיפה ועל כן מיקום מושא השומה עשוי להתאים להן.

נכון ליום הביקור בנכס, ניכר כי הקומה העליונה, בה ממוקם הנכס שבנדון, מאופיינת בפעילות משרדית /

---

[19] ר' טענות שמאי המשיבה (<u>ס' 10.2</u>).

[20] שווי נכס (בנוי) ישן <u>אינו</u> מבטא את שווי הקרקע + עלויות בניה <u>מופחתות</u> + רווח יזמי <u>"שחוק"</u>. אלא שווי אלטרנטיבי כחדש, פחות גורמי הפער בין חדש לישן.

מסחרית, וכפי שטוען שמאי המשיג חלק מהחנויות אינן פעילות. עוד עולה מיום הביקור, כי תנועת העוברים ושבים בקומת הנכס הנדון דלילה ביחס לקומות התחתונות במרכז.

במסגרת ההכרעה הנוספת, נותחו על ידי נתוני שכירות לחנויות הממוקמות בקומות התחתונות של המרכז המסחרי, המצביעים על דמ"ש ממוצעים של כ-118 ₪/מ"ר, לתקופת שכירות בין השנים 2020-2025. לעומת זאת, במקרה הנדון, כפי שניתן לראות בס' 12.1.1, דמ"ש הממוצעים בקומה העליונה, לתקופת שכירות בין השנים 2021-2024, הינם כ-73 ₪/מ"ר. הנתונים הנ"ל משקפים פער של כ-38%, בין שווי מ"ר בנוי בקומה עליונה, לבין הקומות התחתונות[21].

לאור כל האמור לעיל, תובא בחשבון הפחתה סבירה של 0.65 לשווי מ"ר בנוי בקומה העליונה, ביחס לשווי מ"ר בנוי בקומות התחתונות (ק"ק וקומת ביניים).

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1. נתונים למועד 03/09/2023:

12.1.1. הסכמי שכירות לחנויות הממוקמות בקומה העליונה

תקופת השכירות	מס' חנות	מטרת השכירות	שטח ברוטו	דמ"ש חודשיים (ללא מע"מ)	דמ"ש חודשיים למ"ר	נטרול שוכר מיוחד	דמ"ש מתואמים/מ"ר
01/2021-01/2022	מושא שומה	חנות מוצרי טבע	30	₪ 2,000	₪ 67	1.05	₪ 70
12/2020-01/2022	5	משרדים	29	₪ 2,200	₪ 76	-	₪ 76
03/2023-02/2024	17	חנות סלולר	30	₪ 2,200	₪ 73	-	₪ 73
				ממוצע			**₪ 73**
				דמ"ש שנתיים			₪ 877
				שיעור היוון (ר' סעיף 11.2.2)			7.5%
				שווי מ"ר בנוי כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 11,690**

12.2. נתונים למועד 01/04/2015

12.2.1. הסכם שכירות בחנות מושא השומה

תקופת השכירות	07/2016 - 07/2020
שטח המושכר (ברוטו)	30 מ"ר
דמ"ש חודשיים (ללא מע"מ)	₪ 2,000
דמ"ש חודשיים למ"ר	₪ 67
דמ"ש שנתיים למ"ר	₪ 804
שיעור היוון (ר' סעיף 11.2.2)	8.4%
שווי מ"ר בנוי כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 9,571**

12.2.2. עסקות מכר בין פרטיים לחנויות מהמרכז המסחרי שבנדון (משקף שווי לקומת הקרקע)

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח*	קומה	שטח ברוטו	מחיר מוערך	תפקוד	מחיר למ"ר
1	13/08/2015	39510/124	1	35	₪ 424,000	חנות	₪ 12,143
2	20/05/2015	39510/138	1	16	₪ 220,000	חנות	₪ 13,750
3	01/02/2015	39510/125	1	29	₪ 480,000	חנות	₪ 16,552
ממוצע	**12/05/2015**						**₪ 14,148**

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

[21] חישוב שווי מ"ר בנוי בהתאם לדמ"ש הנ"ל ובהתחשב בשיעור היוון בשיעור 7.5% (עפ"י ס' 11.1.1).

12.2.3. סיכום שווי מ"ר בנוי למועד 01/04/2015

נתון	שווי מ"ר בנוי	התאמה לקומה	משקל	סה"כ
הסכם שכירות מושא השומה	₪ 9,571	1	0.5	₪ 4,786
עסקות מכר בין פרטיים	₪ 14,148	0.65	0.5	₪ 4,598
סה"כ				**₪ 9,384**

13. תחשיבי השומה

03/09/2023

שווי מ"ר בנוי	₪ 11,690
רווח יזמי	20%
עלות בניה למ"ר	₪ 3,900
שווי מ"ר מבונה ברוטו	₪ 5,842
שטח מבונה ברוטו (במ"ר)	30
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 175,261
במעוגל	**₪ 175,000**

01/04/2015

שווי מ"ר בנוי	₪ 9,384
רווח יזמי	20%
עלות בניה למ"ר	₪ 3,100
שווי מ"ר מבונה ברוטו	₪ 4,270
שטח מבונה ברוטו (מ"ר)	30
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 141,597
במעוגל	**₪ 141,000**

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, בקומה ב' (מעל קומת הקרקע), בחלק מחלקה 139 בגוש 39510, בהתאם למועדים הקובעים, כדלקמן:

01/04/2015 : ₪ 141,000 (מאה ארבעים ואחד אלף ש"ח)

03/09/2023 : ₪ 175,000 (מאה שבעים וחמשה 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.