| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | כ״ה אלול, תשע״ט |
| תאריך לועזי | : | 25 ספטמבר, 2019 |
| מס׳ תיק רמ״י | : | תיקים שונים[1] |
| מספרנו (אופק) | : | 34956 |
| לקביעת שכ״ט | : | 9.06 יח׳ |

**לכבוד:**


| | | |
|---|---|---|
| גב׳ אושרת לסרי | מר אלי חוגג | מר דוד שטרית |
| מרחב שירות דרום | שמאי מקרקעין מטעם רמ״י | שמאי מקרקעין מטעם המשיג |
| רשות מקרקעי ישראל | דרך מיתר 17, מיתר | מלון דן החוף הצפוני, אילת |
| Oshratl@land.gov.il | Elihogeg@gmail.com | office@landvalier.net |


## הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[2]

## גוש 40122 חלק מחלקה 2, דרך יותם, מרכז תיירות, אילת

### 1. מבוא ומטרת השומה:

**1.1.** נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 4.11.2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות עפ״י זכויות חוזיות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע״מ וכולל פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין חידוש חוזה חכירה.

**1.2.** השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר אלי חוגג, ביום 8.6.2018, **להלן: ״המשיב/ה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע, באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר דוד שטרית, מיום 02.10.2018, **להלן: ״המשיג״.**

**1.3.** בתאריך 11.02.2019 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 18.02.2019, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 25.03.2019.

**1.4.** בתאריך 27.02.2019 התקבלו מאת המשיג הסכמי שכירות: למסעדה מושא השומה, למסעדת ״ברנז׳ה״, לחנות פנימית ומסעדה נוספת במרכז התיירות.

**1.5.** בתאריך 26.8.2019 ובהתאם לבקשתנו, התקבל מאת המשיג היתר הבניה למסעדה שבנדון.

**1.6.** בתאריך 8.9.2019 ובהתאם לבקשתנו, התקבלו מאת המשיג היתר בניה למסעדת ״ברנז׳ה״, פירוט השטחים למסעדה הנוספת במרכז התיירות, תשריט וטופס ארנונה של החנות הפנימית.

---

[1] 60319553מ, 60382346מ, 60382692מ, 60382940מ.

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

## 2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה : 40122/2 (חלק).

שטח לשומה[3]

| מבנה | יחידה | שטח במ"ר |
|---|---|---|
| 9 | 7+8 | 95 |
| 9 | 9 | 58 |
| 9 | 10 | 40 |
| 8 | 8 | 20 |

מיקום : רחוב דרך יותם 5, מרכז תיירות, אילת.

## 3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועד הקובע לשומה:

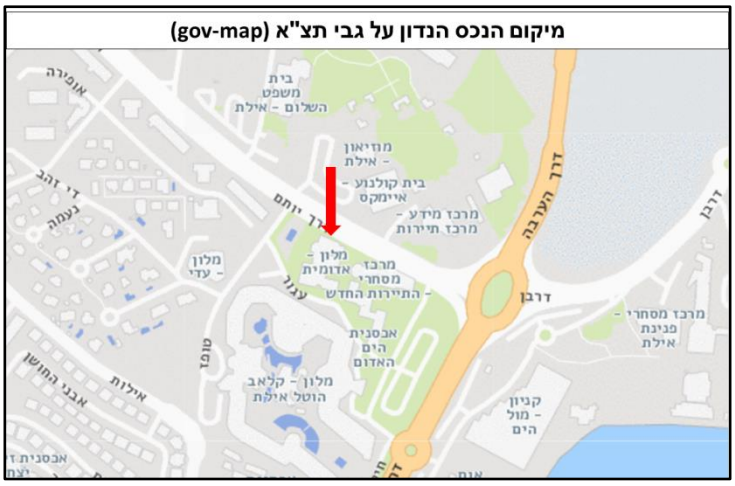
המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיב - 21.05.2018.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 27.8.2019, ע"י החתום מטה.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

מיקום הנכס הנדון על גבי תצ"א (gov-map)




מושא השומה מהווה קרקע ל- 5 יחידות מסחריות בקומה א' במרכז תיירות בעיר אילת (להלן "מושא השומה"), הממוקמת ברחוב דרך יותם 5 בשטח כולל של 213 מ"ר.

סביבת הנכס מאופיינת במרכזי מסחר, מגורים ומלונאות.

רמת הפיתוח הסביבתי מלאה וכוללת כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים, ביוב וכיוצ"ב.

מרכז התיירות שבו ממוקם מושא השומה מהווה מרכז מסחרי ותיק בן 2-3 קומות הכולל מספר מבנים, כאשר על גבי חלקו הצפוני בנוי בית מלון "אקווה מרין".

המתחם כולל מגוון חנויות דוגמת: מסעדות, פאבים, מועדוני לילה, משרדים וכיוצ"ב. המרכז בנוי בבנייה קונבנציונלית שלד ובטון וגג שטוח.

[3] השטחים הינם בהתאם להזמנת השומה ואינם תואמים את השטחים המצוינים בחוזה החכירה.

מושא השומה מהווה קרקע ל- 5 יחידות מסחריות סמוכות הממוקמות בקומה א' בחזית הצפונית של מרכז התיירות הפונה לרחוב דרך יותם.

חנויות 7-10 בבניין מס' 9 אוחדו ומשמשות כיום למסעדה בשם "ג'ינג'ר" וחנות 8 בבניין מס' 8, הממוקמת בסמוך, משמשת כמחסן למסעדה.

כיום הגישה למסעדה אפשרית דרך גרם מדרגות חיצוני מרחוב דרך יותם. הגישה למחסן אפשרית דרך מטבח המסעדה (בחלקה העורפי) או דרך גרם מדרגות פנימי מחלקו המזרחי של מרכז התיירות.

בעבר, הגישה לחנויות הייתה אפשרית רק דרך גרם מדרגות פנימי מחלקו המזרחי של מרכז התיירות.

**<u>מיקום החנויות שבנדון על גבי תצ"א</u>**




**<u>להלן תמונה שצולמה במהלך הביקור בנכס</u>**



## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

### 7.1 חוזה חכירה:

**7.1.1** בהתאם לחוזה חכירה שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 2.20.1981 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין צובה אסתר ת.ז 975477 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

זיהוי: בנין 8 חנות מס' 8

שטח הרצפה: 20 מ"ר

תקופת החכירה: החל מ- 01.04.1976 ועד ל- 31.3.2025

**7.1.2** בהתאם לחוזה חכירה שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 11.03.1986 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין פלג צבי ת.ז 5272572 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

זיהוי: בנין 9 חנות מס' 10

שטח הרצפה: 26 מ"ר + שטח צמוד לחנות 4.95 מ"ר

תקופת החכירה: החל מ- 1.4.1978 ועד ל- 31.3.2027

**7.1.3** בהתאם לחוזה חכירה שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 21.2.1984 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין רוטהר ישראל ת.ז 326969 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

זיהוי: בנין 9 חנות מס' 9

שטח הרצפה: 23 מ"ר + שטח צמוד לחנות 4.95 מ"ר + גלריה 13.86 מ"ר

תקופת החכירה: החל מ- 1.4.1978 ועד ל- 31.3.2027

**7.1.4** בהתאם לחוזה חכירה שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 8.2.1988 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין פרומה מס' תאגיד 0753965 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

זיהוי: בנין 9 חנות מס' 7+8

שטח: 45 מ"ר + מרפסות ומעברים 50 מ"ר

תקופת החכירה: החל מ- 1.4.1972 ועד ל- 31.3.2021

**הערה:** השומה נערכה בהתאם לשטחים המצוינים בהזמנת השומה, שאינם תואמים את השטחים בחוזה החכירה.

### 7.2 הארכת הסכם שכירות:

בהתאם להארכת הסכם שכירות שנחתם ביום 11.06.2013 בין ארז הרנשטט ועדי בן יקיר (המשכירים) לבין "מאי תאי ג'ינג'ר בע"מ", עדי בן יקיר ורונן מור (השוכרים) עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

המושכר ושטחו: חנויות 7-10 בבניין מספר 9, בתוספת הרחבה בשטח של 32 מ"ר ובשטח כולל של 185 מ"ר + חנות 8 בבניין מספר 8 הצמוד בשטח של 19 מ"ר.

תקופת השכירות: מ- 15.7.2013 ועד 14.7.2015.

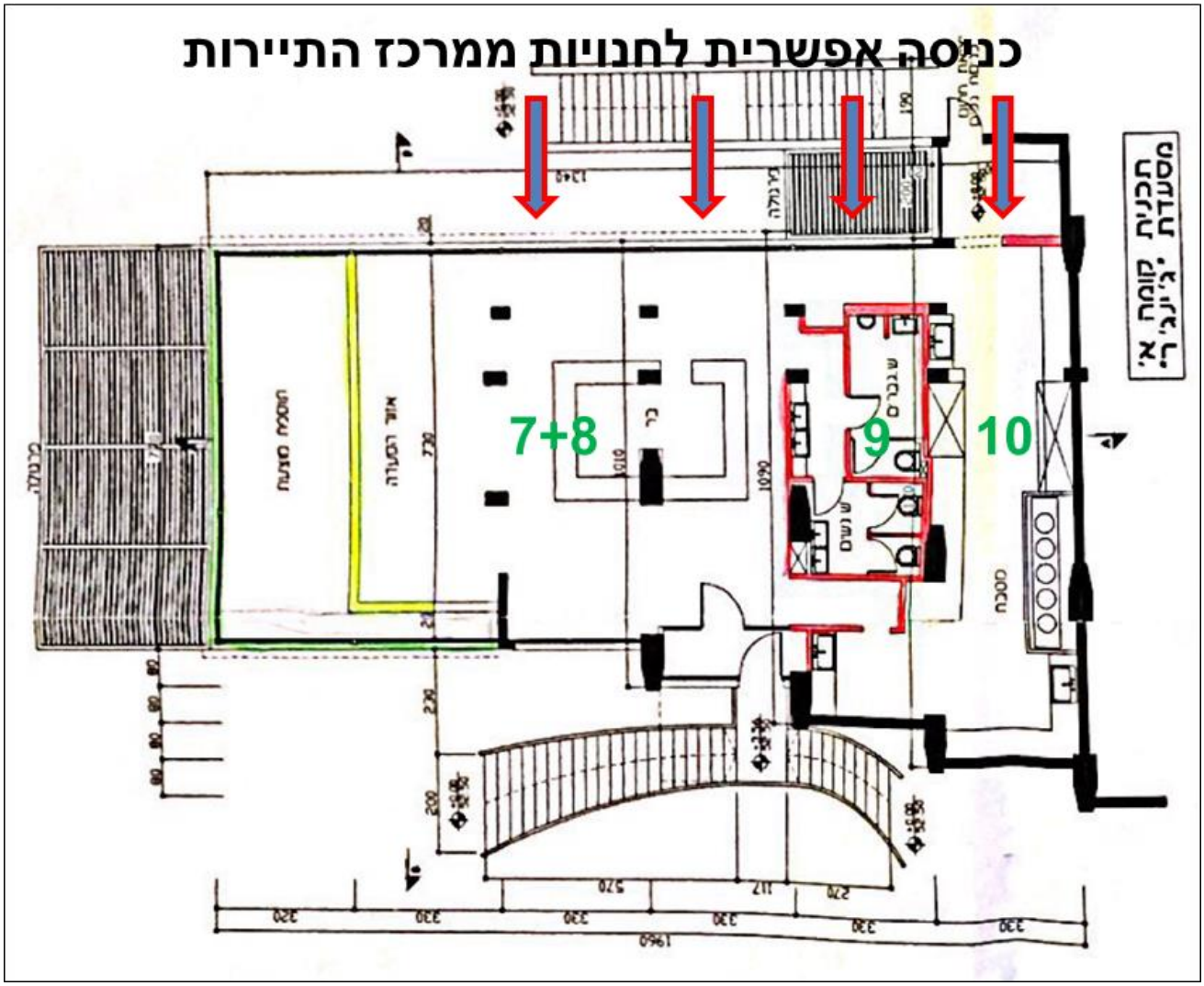
דמי השכירות: 12,000 ₪/חודש.

## 8. מצב תכנוני:

**8.1.** מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה כי על הנכס שבנדון חלה, בין היתר, תכנית מספר 4/101/02/2 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 14.06.1976. בהתאם לתכנית זו, מסווגת הקרקע מושא השומה כאזור ל"מלונאות", בו תותר הקמת מרכז מסחרי לתיירות בשטח כולל של 7,200 מ"ר ומלון בשטח כולל של 5,600 מ"ר.

**8.2.** רישוי:

להלן קטע רלוונטי מתכנית בקשה להיתר מס' 112/08, שנחתמה ע"י הוועדה המקומית ביום 28.5.2008, שמהותה "תוספת בניה למבנה במרכז תיירות מסעדת מאי תאי ג'ינג'ר":



## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בשומות הצדדים:

| מס' תיק רמ"י | בניין/חנות | שומת המשיב | שומת המשיג |
|---|---|---|---|
| 60319553מ | 8/8 | ₪ 105,000 | ₪ 31,160 |
| 60382346מ | 10/9 | ₪ 163,000 | ₪ 54,840 |
| 60382692מ | 9/9 | ₪ 218,000 | ₪ 79,518 |
| 60382940מ | 7+8/9 | ₪ 439,000 | ₪ 245,200 |

### 9.2 סיכום שומת המשיב[4]:

#### 9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה למסחר נקבע בשילוב בין גישת היוון ההכנסות לגישת ההשוואה.

בגישת היוון ההכנסות נקבעו דמי שכירות בסך 86 ₪/מ"ר, בהתבסס על הסכם השכירות לחנות בקומת הקרקע של מרכז התיירות. דמי השכירות הוונו בשיעור 10% ובכך התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 10,230 ₪. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (3,500 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה בסיסי לפני התאמות **בסך 5,071 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

בגישת ההשוואה נותחו 7 עסקות מכר לחנויות מסביבת מושא השומה, מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 8,137 ₪. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (3,000₪ - 2,500₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה בסיסי לפני התאמות בסך 4,095 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

עסקות ההשוואה הנ"ל הותאמו למיקום, גודל וזמן אך לא הובאו בחשבון בעת קביעת השווי הסופי.

#### 9.2.2 עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון התאמות של: 1.05 למועד ; 0.9 למיקום ; 0.95 נגישות ; 1.05-1.15 לגודל[5], ביחס לשווי מ"ר מבונה המתקבל מגישת היוון ההכנסות.
- בחנויות 9 ו- 10 בבניין 9 הובא בחשבון מקדם אקוו' 0.6 לשטח החנות העורפי שמעבר 21.8 מ"ר.
- בחנויות 7+8 בבניין 9 הובא בחשבון מקדם אקוו' 0.6 לשטח החנות העורפי שמעבר 87 מ"ר.

#### 9.2.3 תחשיב השומה:

| מספר בנין | מספר חנות | שטח אקוו' | שווי מ"ר מבונה | שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח |
|---|---|---|---|---|
| 8 | 8 | 20 | ₪ 5,236 | ₪ 105,000 |
| 9 | 10 | 32.7 | ₪ 4,986 | ₪ 163,000 |
| 9 | 9 | 43.5 | ₪ 5,008 | ₪ 218,000 |
| 9 | 7+8 | 91.8 | ₪ 4,781 | ₪ 439,000 |

[4] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

[5] ההתאמה לגודל נערכה בשיעור שונה לכל אחת מהחנויות מושא השומה: 1.15 לחנות 8 בבניין 8 ולחנות 10 בבניין 9; 1.1 לחנות 9 בבניין 9 ; 1.05 לחנויות 7+8 בבניין 9.

### 9.3. סיכום שומת המשיג[6]:

#### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ״ר מבונה למסחר נקבע בגישת היוון ההכנסות בהתבסס על 4 חוזי שכירות[7] לחנויות ממרכז התיירות בו ממוקם מושא השומה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע והתאמה למיקום (קומה א׳ ביחס לקומת הקרקע).

מניתוח חוזי שכירות מתקבל דמ״ש בסך 85 ₪/מ״ר ו- 55 ₪/מ״ר לחנויות בקומת הקרקע ולחנויות הפנימיות בהתאמה.

לחנויות 7+8 בבניין 9, המהוות חנויות חזיתיות בקומה א׳, נקבע דמ״ש בסך 65 ₪/מ״ר. דמי השכירות הוונו בשיעור 9% ובכך התקבל שווי בנוי בסך 8,667 ₪/מ״ר. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע״י הפחתת רווח יזמי (25%) ועלות בנייה (4,000 ₪) ובכך התקבל שווי מ״ר מבונה בסיסי **בסך 2,933 ₪ ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

לחנויות 9,10 בבניין 9 וחנות 8 בבניין 8, המהוות חנויות פנימיות בקומה א׳, נקבע דמ״ש בסך 55 ₪/מ״ר. דמי השכירות הוונו בשיעור 9.5% ובכך התקבל שווי בנוי בסך 6,947 ₪/מ״ר. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע״י הפחתת רווח יזמי (25%) ועלות בנייה (4,000 ₪) ובכך התקבל שווי מ״ר מבונה בסיסי **בסך 1,558 ₪ ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

#### 9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון הפחתה בגין פונקציונאליות (יחס חזית עומק גדול) לחנויות 7-10 בבניין 9, בשיעור 12%.
- נקבע שיעור ההיוון לחנויות 9,10 בבניין 9 וחנות 8 בבניין 8 גבוה יותר, מאחר ואלו מהוות חנויות פנימיות.

#### 9.3.3. תחשיב השומה:

| מספר בנין | מספר חנות | שטח החנות | שווי מ"ר מבונה | הפחתה ליחס חזית-עומק | שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח |
|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 8 | 20 | ₪ 1,558 | 1 | ₪ 31,160 |
| 9 | 10 | 40 | ₪ 1,558 | 0.88 | ₪ 54,840 |
| 9 | 9 | 58 | ₪ 1,558 | 0.88 | ₪ 79,840 |
| 9 | 7+8 | 95 | ₪ 2,933 | 0.88 | ₪ 245,200 |

[6] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

[7] 2 חוזי שכירות לחנויות בקומת הקרקע ו- 2 חוזי שכירות לחנויות עורפיות פנימיות.

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

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה שהעבירו ומהדיון שנערך ביום 11.02.2019 :

**9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:**

- <u>גישת השומה ועסקות השוואה</u>: ככלל, התנודתיות בשווי למסחר גבוה מאוד ונובעת בעיקר מהבדלי המיקום והחשיפה ולכן יש להתבסס על עסקות השוואה במיקום דומה ככל האפשר למושא השומה. בשומתי התבססתי על חוזי שכירות לחנויות במתחם בו ממוקם מושא השומה המגלמות את רוב מרכיבי הנכס. אציין כי עסקות ההשוואה בשומת המשיב חסרות פרטים ולא הצלחתי לאתר את מיקומם המדויק.
- <u>מקדם אקוו' לקומה א' ביחס לקומת הקרקע</u>: ככלל, קומה א' במסחר שווה פחות מקומת הקרקע ויש להביא בחשבון הפחתה שלא הובאה בשומת המשיב. בשומתי התבססתי על דמי שכירות בסך של 65 ₪/מ"ר המגלמים את ההפחתה הנ"ל.
- <u>מקדם עורפיות</u>: על אף שכל החנויות מחוברות למסעדה אחת גדולה יש להתייחס לכל חנות בנפרד מאחר וקיים חוזה חכירה נפרד לכל חנות.

  בהתאם לכך, יחידות 9,10 בבניין מס' 9 ויחידה 8 בבניין מס' 8 מהוות חנויות עורפיות וללא גישה ויש להביא הפחתה לכך. בשומתי התבססתי על דמי שכירות בסך של 55 ₪/מ"ר המגלמים את ההפחתה הנ"ל.
- <u>שיעור היוון</u>: הובא בחשבון שיעור היוון גבוה יחסית המגלם את הסיכון הקיים באילת שהינה עיר עונתית.

**9.4.2. <u>טענות המשיב</u>:**

- <u>גישת השומה ועסקות השוואה</u>: אני מסכים עם שמאי המשיג כי ככל שישנם עסקות השוואה מהמתחם מושא השומה, הן רלוונטיות יותר. בעת עריכת השומה לא איתרתי את חוזי השכירות משומת המשיג ולכן בחרתי להתבסס על עסקות השוואה ממערכת שע"מ, תוך מתן התאמות רלוונטיות למושא השומה. לאחרונה ערכתי שומה למרכז מסחרי שכונתי "רסקו" ושם הוצגו לי 4 חוזי שכירות. מניתוח חוזים אלו מתקבל שווי דומה לשווי שנקבע בשומתי על אף שמדובר במרכז שכונתי ולא במרכז תיירות.
- <u>מקדם אקוו' לקומה א' ביחס לקומת הקרקע</u>: בהתאם לתשריט המדידה הכניסה הראשית לחנויות היא מקומת הקרקע דרך המרכז המסחרי הפנימי, מצפון לרחוב דרך יותם. בעלי הנכס בחרו לפתוח כניסה נוספת לחזית רחוב דרך יותם ע"י עליית גרם מדרגות המהווה קומה א' ביחס לחנויות בדרך יותם. יוצא אם כן, כי לנכס הנדון קיימות שתי גישות, גם מקומת הקרקע דרך מרכז התיירות וגם לקומה א' (מדרך יותם). כמו כן, מדובר ביחידה מסחרית המשמשת כמסעדה וללקוחות המזדמנים לא משנה אם הם צריכים לעלות גרם מדרגות או לא. בהתאם לאמור, אין להביא בחשבון מקדם אקוו' לקומה א'.
- <u>מקדם עורפיות</u>: בהתאם לתשריט המדידה הכניסה הראשית לחנויות היא מקומת הקרקע דרך המרכז התיירות. בעלי הנכס בחרו לפתוח כניסה נוספת לחזית רחוב דרך יותם ע"י עליית גרם מדרגות, כך נוצר מצב שיחידות 9,10 בבניין מס' 9 ויחידה 8 בבניין מס' 8 הפכו להיות עורפיות. כלומר, הבחירה להפוך את היחידות הנ"ל לעורפיות היא של בעלי הנכס ואין להביא בחשבון הפחתה לכך.
- <u>שיעור היוון</u>: הובא בחשבון שיעור היוון גבוה 10% המגלם את כל מרכיבי הנכס לרבות קומה א' ועורפיות. במידה ויוחלט לקבל את טענות המשיג בעניינים אלו, יש להביא בחשבון שיעור היוון נמוך יותר של 7.6%.

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגובה דמי השכירות הראויים, שלפיהם יש לקבוע את שווי הנכס הנדון, המהווה מרכיב קרקע ל- 5 יחידות מסחריות המצויות בקומה א' של מרכז תיירות בעיר אילת.

לאור הקושי באיתור עסקות מכר רלוונטיות[8], אנו מקבלים את גישת השומה שבה נקטו הצדדים, ובהכרעתנו יקבע השווי בגישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע. כמו כן, אנו מקבלים את עמדת הצדדים כי יש להתבסס על הסכמי שכירות לחנויות במתחם בו ממוקם מושא השומה המגלמות את רוב מרכיבי הנכס.

הצדדים אינם חלוקים בנוגע לגובה דמי השכירות לחנויות בקומת הקרקע כ- 85 ₪/מ"ר. מעיון בהסכמי השכירות[9] שהועברו ע"י המשיג עולה כי, גובה דמי השכירות למסחר בקומת הקרקע שעליהם התבססו הצדדים בסך של 85 ₪/מ"ר, נמצא בטווח הסביר ובהכרעתנו בחרנו לקבלם.

עיקר המחלוקת היא בנוגע להתאמה שיש להביא בחשבון ביחס למושא השומה, המהווה יחידות מסחריות בקומה א'. לטענת המשיב, מאחר ומדובר במסעדה שהלקוחות שלה מגיעים אליה במיוחד, ההשפעה של עליית גרם מדרגות אינה מהותית ואין להביא הפחתה לקומה א'. לעומתו טוען המשיג, כי באופן כללי מסחר בקומה א' שווה פחות ממסחר בקומת קרקע.

אנו מקבלים את עמדת המשיג בעניין זה.

הערכתנו נדרשת לשווי הקרקע למסחר (כללי) ולאו דווקא לשימוש הספציפי המתבצע כיום – מסעדה. באופן כללי לחנויות הממוקמות בקומת הקרקע של מבנה מסחרי קיימת נצפות וגישה טובה יותר מאלו הממוקמות בקומה א' ולכן יש להביא בחשבון הפחתה לקומה א' ביחס לקומת הקרקע. הצלחת המסעדה כיום, על אף שהיא ממוקמת בקומה א', אין בה כדי להעיד על הצלחת שימוש מסחרי עסקי אחר בקומה זו. כמו כן, אנו מקבלים את שיעור ההפחתה שנקבע בשומת המשיג כ- 25% בגובה דמי השכירות. חיזוק לכך ניתן למצוא בדמי השכירות המשולמים במסעדה שבנדון, כ- 65 ₪/מ"ר, לעומת כ- 90 ₪/מ"ר המשולמים במסעדת "ברנז'ה" הממוקמת בקומת הקרקע.

**לאור האמור, בהכרעתנו נקבע את שווי הקרקע בהתבסס על דמי שכירות בסיסיים בסך של 65 ₪/מ"ר.** דמי השכירות משקפים את מאפייני היחידות מושא השומה ומגלמים את כל מרכיבי הנכס לרבות: מיקום, חשיפה, יחס חזית עומק וכיוצ"ב.

[8] נמצאו על ידינו מספר עסקות מכר לחנויות מסביבת מושא השומה, אך לא ניתן לאתר בוודאות את מיקומן ושטחן.

[9] הסכמי השכירות מפורטים מטה בפרק "נתונים לאומדן השווי".

## 10.2. עקרונות השומה:

**10.2.1.** מקדם עורפיות:

לטענת המשיג, יש לשום כל חנות בנפרד בהתאם לחוזה החכירה שלה, על אף שכולן מחוברות לחנות אחת. בהתאם לכך, מאחר והגישה לחנויות 9,10/9 ולחנות 8/8 אפשרית **כיום** רק דרך מרכז התיירות (ולא מרחוב יותם) יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגובה דמי השכירות.

אנו מקבלים חלקית את עמדת המשיג בעניין זה.

אכן יש לשום כל חנות בנפרד, בהתאם לחוזה החכירה שלה. הכרעתנו נדרשת לשווי הקרקע כריקה ופנויה ולכן, המצב כיום המהווה תולדה של שיקולי בעלי הזכויות (שחלקם גם בעלי המסעדה) שהחליטו מטעמים עסקיים לאחד את הנכסים וליצור כניסה חדשה דרך חנות 7,8/9 אינו רלוונטי. באותה המידה ומשיקולים עסקיים אחרים, ניתן היה לפתוח כניסה גם דרך החנויות 9,10/9.

באופן כללי לחנויות 7-10/9 ישנם מאפיינים דומים מבחינת גישה וחשיפה (גישה דרך מרכז התיירות וחשיפה למרכז התיירות ולרחוב יותם) ובהתאם לכך, בהכרעתנו לא תובא הפחתה לחנויות 9,10/9 ושווים יקבע בהתבסס על דמי שכירות בסך 65 ₪/מ״ר.

בשונה מחנויות 7-10/9, חנות 8/8 ממוקמת בעורף וללא חשיפה לרחוב יותם ובהתאם לכך אנו מקבלים את עמדת המשיג כי יש להביא בחשבון הפחתה לכך. כמו כן, אנו מקבלים את שיעור ההפחתה שנקבע בשומתו כ- 15% בגובה דמי השכירות.

**10.2.2.** פונקציונליות, יחס חזית-עומק:

אנו דוחים את עמדת הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין יחס חזית-עומק לחנויות 7-10/9.

יחס חזית/עומק במסעדת ברנז׳ה הוא כ- 30%[10] בדומה ליחידות מושא השומה ולכן, דמי השכירות המתקבלים מבטאים את מאפייני הנכס ואין מקום להפחתה נוספת.

יתרה מכך, עסקות ההשוואה העיקריות עליהם התבססנו לצורך קביעת דמי השכירות[11] הינם לשטחים גדולים ביחס לחנויות מושא השומה ועל כן, יש להביא בחשבון התאמה לגודל. לטעמנו, התאמה זו מתקזזת עם ההתאמה לפונקציונליות, ככול שקיימת.

**10.2.3.** שיעור היוון:

אנו דוחים את שיעור ההיוון שנקבע בשומות הצדדים. בהתאם לסקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של 2018 עולה, כי שיעור התשואה הממוצע בנכסים עסקיים הוא 7.2%, בתוספת 1% לעונתיות הקיימת בעיר אילת מתקבל 8.2%.

[10] 30% = חזית כ- 8 מ׳/עומק כ- 24 מ׳.

[11] הסכם השכירות במושא השומה (מסעדת ג׳ינג׳ר) והסכם השכירות למסעדת ברנז׳ה.

**10.2.4.** עלות בנייה ורווח יזמי:

לטענת המשיג, בהתאם לקווים המנחים הרווח היזמי המקובל לשטחי מסחר נע בגבולות 20%-30%, ולכן יש להביא בחשבון רווח יזמי של 25% (לעומת 20% בשומת המשיב).

בהתאם לפרק י"ח בקווים המנחים הרווח היזמי לחנויות בחזית מסחרית קיימת נע בטווח של 15%-20%.

לאור מאפייני הנכס כגון: מיקום- בסביבה ותיקה, גודל- קטן יחסית ורמת ביקוש, בהכרעתנו בחרנו לאמץ את שיעור הרווח היזמי בשומת המשיב 20%.

נציין כי טווח הרווח היזמי שציין המשיג 20%-30% מתייחס למרכזים מסחריים או קניון חדש ולא לחנות מסחרית בודדת במרכז מסחרי ותיק.

לגבי עלות הבנייה, לאור גילו ומצבו הפיזי של המבנה אנו מקבלים את עלות הבניה שהובאה בחשבון בשומת המשיג בסך 4,000 ₪/מ"ר המשקפת לטעמנו את סטנדרט הבנייה ומצבו הפיזי של המבנה.

## 10.3. נתונים לאומדן השווי:

**10.3.1.** הסכם שכירות במושא השומה:

בהתאם להארכת הסכם שכירות שנחתם ביום 11.06.2013 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

המושכר ושטחו: חנויות 7-10 בבניין מספר 9, בתוספת הרחבה בשטח של 32 מ"ר ובשטח כולל של 185 מ"ר + חנות 8 בבניין מספר 8 הצמוד בשטח של 19 מ"ר.

תקופת השכירות: מ- 15.7.2013 ועד 14.7.2015.

דמי השכירות: 12,000 ₪/חודש.

| | | |
|---|---|---|
| דמי שכירות חודשיים | 12,000 | ₪ |
| מתואם לזמן, 2% לשנה | 13,250 | ₪ |
| שטח אקווי[12] | 202 | מ"ר |
| **דמ"ש לקומה א'** | **66** | ₪ |

**10.3.2.** הסכם שכירות מסעדת ברנז'ה שבקומת הקרקע:

בהתאם להסכם שכירות שנחתם ביום 11.11.2013 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

המושכר ושטחו: חנויות במרכז התיירות בשטח של כ- 178 מ"ר.

תקופת השכירות: מ- 1.1.2014 ועד 31.12.2018.

דמי השכירות: 18,000 ₪/חודש.

| | | | |
|---|---|---|---|
| דמי שכירות חודשיים | | 18,000 | ₪ |
| מתואם לזמן, 2% לשנה | | 19,678 | ₪ |
| שטח אקווי[13] | | 215 | מ"ר |
| דמ"ש לקומת קרקע | | 92 | ₪ |
| **דמ"ש לקומה א'** | **0.75** | **69** | ₪ |

[12] 185 מ"ר במקדם 1 ומחסן צמוד 20 מ"ר במקדם 0.85.

[13] שטח המסעדה 193 מ"ר, בהתאם להיתר בנייה, במקדם 1 ופרגולה מקורה בכניסה בשטח כ- 43 מ"ר במקדם 0.5.

**10.3.3.** <u>הסכם שכירות לחנות פנימית בקומה א׳:</u>

בהתאם להארכת הסכם שכירות שנחתם ביום 17.12.2018 (הסכם מקורי נחתם ביום 8.12.2016) עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

המושכר ושטחו : חנות 12 בבניין מס׳ 8 במרכז התיירות, ששטחה בהתאם לטופס ארנונה 43 מ״ר.

תקופת השכירות : מ- 1.2.2019 ועד 1.2.2021.

דמי השכירות : 2,700 ₪/חודש.

| | | |
|---|---|---|
| דמי שכירות חודשיים | 2,700 | ₪ |
| שטח | 43 | מ״ר |
| **דמ״ש לקומה א׳** | **63** | ₪ |

הוצג בפנינו הסכם שכירות נוסף לחמש חנויות מאוחדות. הסכם זה כולל ציוד כגון כסאות, שולחנות, מקררים, מכונת קרח, צ׳יפסר וכו׳ ועל כן, נמצא על ידינו כלא רלוונטי להשוואה.

למרות בקשתנו, לא הועבר לעיוננו הסכם השכירות המוצג בשומת המשיב ועל כן לא נוכל לנתחו.

**לסיכום,** דמי השכירות למסחר מושפעים בין היתר מחשיפה, גודל, רמת הגמר, זהות המשכיר והשוכר, תקופת השכירות וכו׳. בהתבסס על נתוני השכירות המוצגים לעיל ולמען הזהירות, בחרנו לקבל את דמי השכירות שנקבעו בשומת המשיג בסך **65** ₪/**מ״ר לחנויות בקומה א׳ עם חזית לרחוב יותם ו- 55** ₪/**מ״ר לחנויות בקומה א׳ ללא חזית לרחוב יותם.**

<u>קביעת שווי מ״ר בנוי וחילוץ מרכיב הקרקע:</u>

| | | חנויות בחזית | | חנויות בעורף | |
|---|---|---|---|---|---|
| דמי שכירות חודשיים | | 65 | ₪ | 55 | ₪ |
| דמ"ש שנתיים | | 780 | ₪ | 660 | ₪ |
| בהיוון לצמיתות | 8.2% | 9,512 | ₪ | 8,049 | ₪ |
| בניכוי רווח יזמי | 1.2 | 7,927 | ₪ | 6,707 | ₪ |
| בניכוי עלות בנייה | 4,000 ₪ | **3,927** | **₪** | **2,707** | **₪** |

## 11. <u>תחשיב השומה:</u>

| מספר בנין | מספר חנות | שטח במ"ר | שווי מ"ר מבונה למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח | | שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 8 | 20 | 2,707 | ₪ | 54,146 | ₪ |
| 9 | 10 | 40 | 3,927 | ₪ | 157,073 | ₪ |
| 9 | 9 | 58 | 3,927 | ₪ | 227,756 | ₪ |
| 9 | 7+8 | 95 | 3,927 | ₪ | 373,049 | ₪ |

**12. <u>השומה:</u>**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות החוזיות בנכס שבנדון, כריק ופנוי, בסך:

| מס' תיק רמ"י | בניין/חנות | שווי |
|---|---|---|
| 60319553מ | 8/8 | 54,000 ₪ (חמישים וארבע אלף ₪) |
| 60382346מ | 10/9 | 157,000 ₪ (מאה חמישים ושבעה אלף ₪) |
| 60382692מ | 9/9 | 227,000 ₪ (מאתיים עשרים ושבעה אלף ₪) |
| 60382940מ | 7+8/9 | 373,000 ₪ (שלוש מאות שבעים ושלושה אלף ₪) |

**הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

**<u>העתק:</u>**

מר ירון ביטון – שמאי מרחב עסקי דרום ברמ"י.

## נספח שווי הקרקע ללא פיתוח

| מס' תיק רמ"י | בניין/חנות | שווי כולל פיתוח | עלויות פיתוח | שווי הקרקע ללא מע"מ ופיתוח |
|---|---|---|---|---|
| 60319553מ | 8/8 | ₪ 54,000 | ₪ 6,090 | ₪ **48,056** |
| 60382346מ | 10/9 | ₪ 157,000 | ₪ 12,180 | ₪ **144,893** |
| 60382692מ | 9/9 | ₪ 227,000 | ₪ 17,660 | ₪ **210,096** |
| 60382940מ | 7+8/9 | ₪ 373,000 | ₪ 28,926 | ₪ **344,123** |

מקור הוצאות פיתוח: אגרות והיטלים של עיריית אילת, בהתאם לשומות הצדדים.

**הנספח אינו מהווה חלק מהשומה.**