תאריך עברי : י"ח אלול, תשפ"ג
תאריך לועזי : 4 ספטמבר, 2023
מס' תיקי רמ"י : 900048998
מספרנו (אופק) : 47743
לקביעת שכ"ט : 6.50

לכבוד:

גב' סמדר עובד	מר אריאל אלדר	מר דוד שטרית
מרחב שירות דרום, רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
Smadaro@land.gov.il	Arieldar2011@gmail.com	Office@landvaluer.net

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - חלק מחלקה 3, גוש 40122[2], תא שטח A/12, מרכז התיירות החדש, אילת

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י או המשיבה**") מחד ומר דוד לוי (להלן: "**המשיג**") מנגד, להכריע במחלוקת בעניין שווי זכות הבעלות המלאה, ללא מע"מ וכולל פיתוח לצורך גביית דמי חכירה מהוונים.

הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה, משכך השומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 לתקינה השמאית.

1.2. בתאריך 03.08.2022 נערכה שומה מטעם המשיבה ע"י שמאי המקרקעין מר אריאל אלדר, להלן: "**שמאי המשיבה**".

1.3. בתאריך 07.11.2022 נערכה שומה מטעם המשיגה ע"י שמאי המקרקעין מר דוד שטרית, להלן "**שמאי המשיג**".

1.4. בתאריך 13.07.2023 נשלחה הודעה לצדדים על קיום הכרעה ללא דיון תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 03.08.2023.

1.5. בעקבות טענות שהעלו שמאיי הצדדים לעניין שומות שנערכו על ידם לחנות A/13 הממוקמת בסמיכות למושא השומה, ביקש שמאי המשיג לקיים דיון.

1.6. בתאריך 10.08.2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת TEAMS בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדברים הופץ לצדדים ביום הדיון, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 24.08.2023.

1.7. בתאריך 13.08.2023 התקבל ע"י שמאי המשיבה מסמך השלמת טענות בתוספת מסמך מדיניות לעיר אילת, טיוטת תכנית אב למרכז העיר אילת, חוזה שכירות במושא השומה, חוזה חכירה, תשריט זיהוי הנכס ומסמכי רישוי.

1.8. בתאריכים 14.08.2023 ו - 23.08.2023 התקבלו ע"י שמאי המשיג מסמך השלמת טענות בתוספת הסכמי שכירות במפלס הקרקע במתחם התיירות החדש (בו ממוקם מושא השומה) ושומות שערכו שמאיי הצדדים

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

[2] גו"ח ישן 2(בחלק)/40006.

לחנות מס׳ 13 הסמוכה למושא השומה.

1.9. בתאריכים 14.08.2023 ובתאריך 23.08.2023 התקבלו ע״י שמאי המשיבה תגובות לעניין ניתוח החוזים ששלח שמאי המשיג.

2. נתוני זיהוי:

גו״ח:	3 (בחלק)/40122
שטח[3]:	57.6 מ״ר
מהות הנכס:	מסחר
מיקום[4]:	משעול הבז, מרכז תיירות, אילת

3. הזכויות המוערכות:

שווי זכויות הבעלות ללא מע״מ **וכולל פיתוח**, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

03.08.2022, בהתאם לשומת המשיבה.

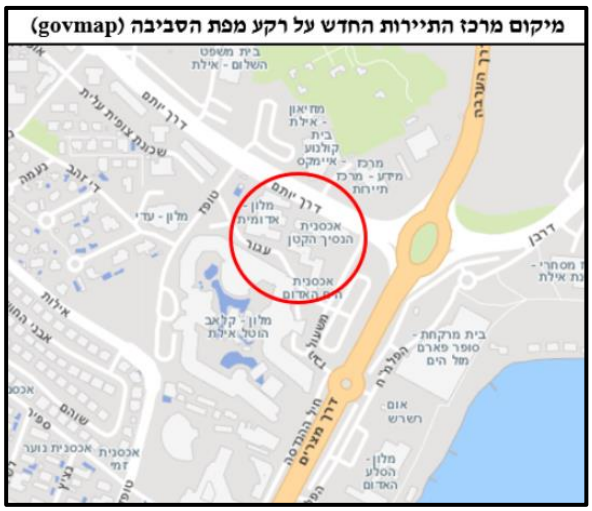
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 17.08.2023 ע״י מר שניר סיבוני, מתמחה באגף שומת מקרקעין.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מיקום מרכז התיירות החדש על רקע מפת הסביבה (govmap)



מושא השומה מהווה חלק ממרכיב קרקע בייעוד למסחר בקומת קרקע בפינת דרך יותם ודרך הערבה, מרכז תיירות אילת.

אילת היא העיר הדרומית ביותר במדינת ישראל והעיר היחידה השוכנת לחופי הים האדום. העיר מהווה עיר נמל ומרכז תיירותי. לפי נתוני הלמ״ס נכון לשנת 2023 העיר מונה כ- 53,000 תושבים.

סביבת הנכס מאופיינת במרכזי מסחר, מגורים ומלונאות.

מרכז התיירות ממוקם בסמיכות למלון קלאב הוטל ולמתחם ״YES PLANET״, מזרחית ומול קניון ״מול הים״. המרכז מהווה מרכז מסחרי ותיק הכולל מספר מבנים בני 3-2 קומות ומגוון חנויות לרבות מסעדות, סופרמרקט, מועדוני לילה, פאבים, וכיו״ב, כמו כן כולל מוטל ואכסניה.

מרכז התיירות עבר שיפוץ לפני כ- 8 שנים ניכר שעיקר השיפוץ בחזית המבנה, המרכז בנוי בנייה קונבנציונלית ותיקה מבטון וכולל גג שטוח.

הפיתוח הסביבתי מלא ברמה סבירה וכולל את כל התשתיות העירוניות הדרושות.

---

[3] השטח הינו בהתאם לשומת המשיבה ואינו תואם את השטח המצוין בחוזה החכירה. שמאי המשיג הביא בחשבון שטח עסקה של 56.9 מ״ר, במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי הכרעתי תערך בהתאם לשומת המשיבה ושמאי המשיג הביע את הסכמתו לאמור.

[4] בהתאם לאתר Govmap.

6.2. **הנכס:**

כאמור, מושא השומה מהווה מרכיב קרקע ליחידה מסחרית בשטח 57.6 מ"ר[5], המשמשת כמסעדת "הסושיה" וממוקמת בקומת קרקע במתחם התיירות החדש, אילת.

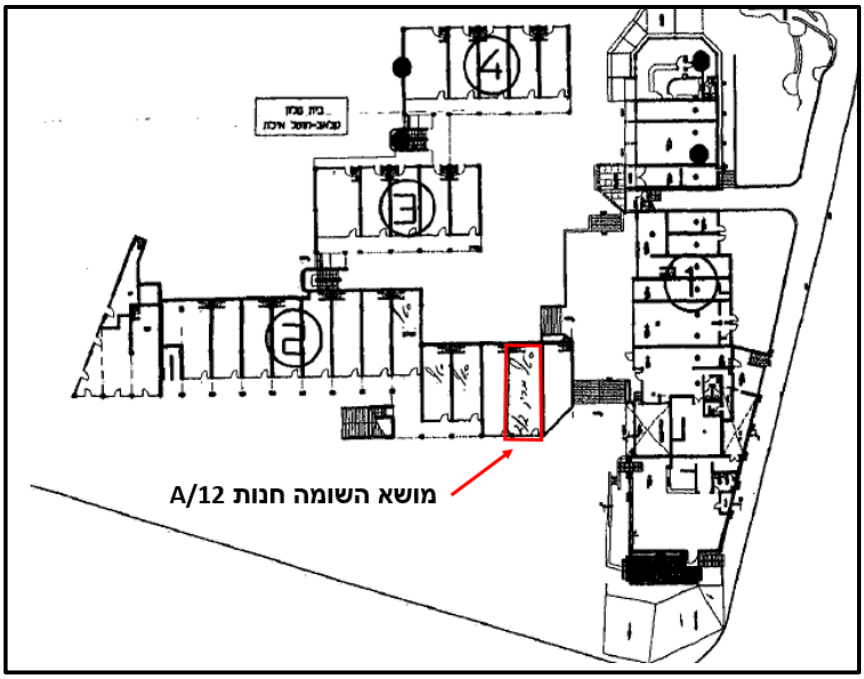
צורת תא השטח מלבנית ובחזית החנות מותקנת וויטרינה.

מושא השומה ממוקם במפלס התחתון של המתחם, חזיתי לקניון מול הים ולרחוב משעול הבז, עם נגישות וחשיפה גבוהים ביותר לבאי המתחם. צפונית ובסמוך לחנות קיים מעבר למבנים האחוריים של המתחם המאופיין כאזור לבילוי לילה (הסעדה, פאבים ומועדוני לילה).

להלן מיקום בקירוב של מושא השומה ע"ג רקע מפת הסביבה (Govmap)



להלן מיקום היחידה ע"ג תשריט זיהוי הנכס מרמ"י



[5] כאמור ניכר לפי היתר הבניה כי לשטחי החנויות הממוקמות בקומת הקרקע סופחו שטחים סמוכים על חשבון מעבר מקורה.

להלן תמונות מייצגות של החנות





מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

6.3. **נסח רישום:**

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין באר שבע שהופק באמצעות האינטרנט ביום 07.05.2023 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גו"ח	40122/3
שטח	5,849.00 מ"ר
בעלות	מדינת ישראל בשלמות

6.4. **חוזה חכירה:**

6.4.1. בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 29.01.1976 בין ממ"י ("המחכיר") לבין יעקב שלום ("החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

חלקה	2/2A
גוש	40006
חנות	A/12
רחוב	שד' יותם אילת
שטח	48 מ"ר
תקופת החכירה	49 שנה החל מיום 01.04.1975
אופציה	49 שנה נוספות
מטרת החכירה	מגורים בלבד וכל שימוש אחר המותר בתאריך תחילת החכירה

6.5. **הערה:** קיימת חוסר התאמה בין שטח מושא השומה המצוין בחוזה החכירה לבין השטח המצוין בשומת המשיבה. מבדיקה שערכתי מדובר ככל הנראה בתוספת שטח מעבר מקורה שהתווסף לשטחי החנויות.

7. מצב תכנוני:

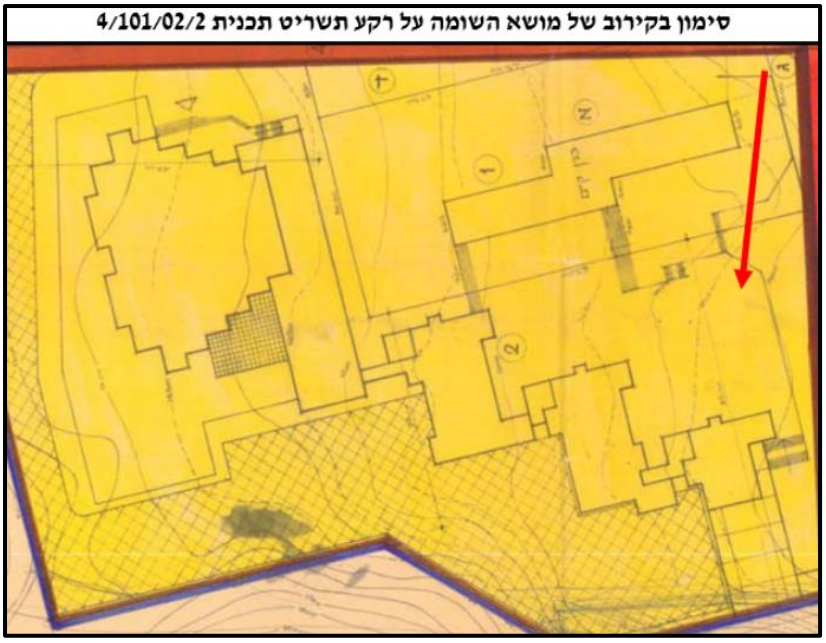
מבדיקה שערכנו באתרי האינטרנט של רמ"י ומנהל התכנון, נכלל מושא השומה, בין היתר, בתחום גבולותיהן של התכניות הרלוונטיות הבאות:

7.1. תכנית מס' 4/101/02/2 שפורסמה למתן תוקף ביום 14.06.1976 י.פ. 1873:

מטרת התכנית, בין היתר: לייעד לתכלית מלונאות ושירותי תיירות הכוללים מרכז מסחרי תיירותי ומלון וכיוצ"ב.

בהתאם לתכנית זו מסווג מושא השומה כ"אזור מלונאות" בו יותרו בין היתר השימושים הבאים: בניית מרכז מסחרי תיירותי שיכלול גלריות, אולמות תצוגה, משרדים, חדרים להשכרה ושירותי תיירות שונים במבנים בני 2-3 קומות בשטח כללי של 7,200 מ"ר.

סימון בקירוב של מושא השומה על רקע תשריט תכנית 4/101/02/2



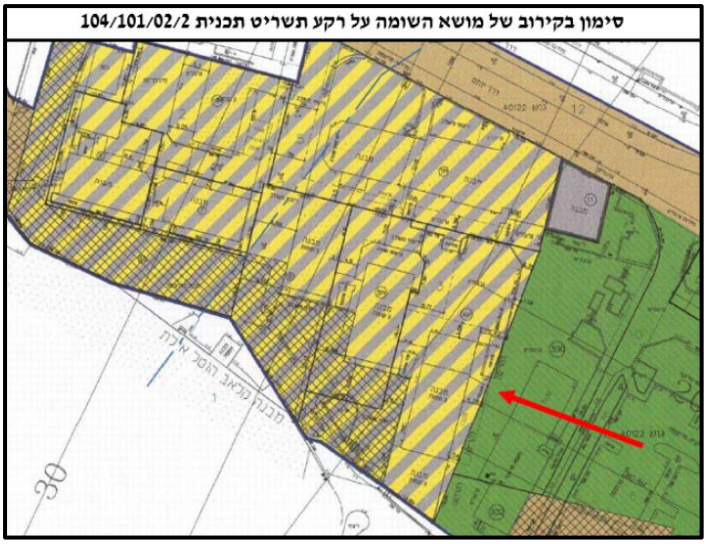
7.2. תכנית מס' 104/101/02/2 שפורסמה למתן תוקף ביום 01.11.2012 בי.פ. 6491:

מטרת התכנית, בין היתר: להכשיר סטטוטורית בניה קיימת ולאפשר תוספת בנייה משטח 7,130 מ"ר (קיים) ל-7,932 מ"ר (מוצע) עיקרי, במסגרת גבולות המגרשים הקיימים ; קביעת שטחי בנייה מרביים לכ – 8,812 מ"ר מתוכם 7,932 מ"ר המהווים שטחים עיקריים וכיוצ"ב.

בהתאם לתכנית זו מסווג מושא השומה כ"אזור משולב מסחר ותיירות" בו יותרו השימושים הבאים: מבני חנויות לתיירות, גלריות, אולמי תצוגה, בתי קפה, משרדים, חדרים להשכרה ושירותי תיירות שונים, במבנים בני שתיים ושלוש קומות.

להלן זכויות הבניה:

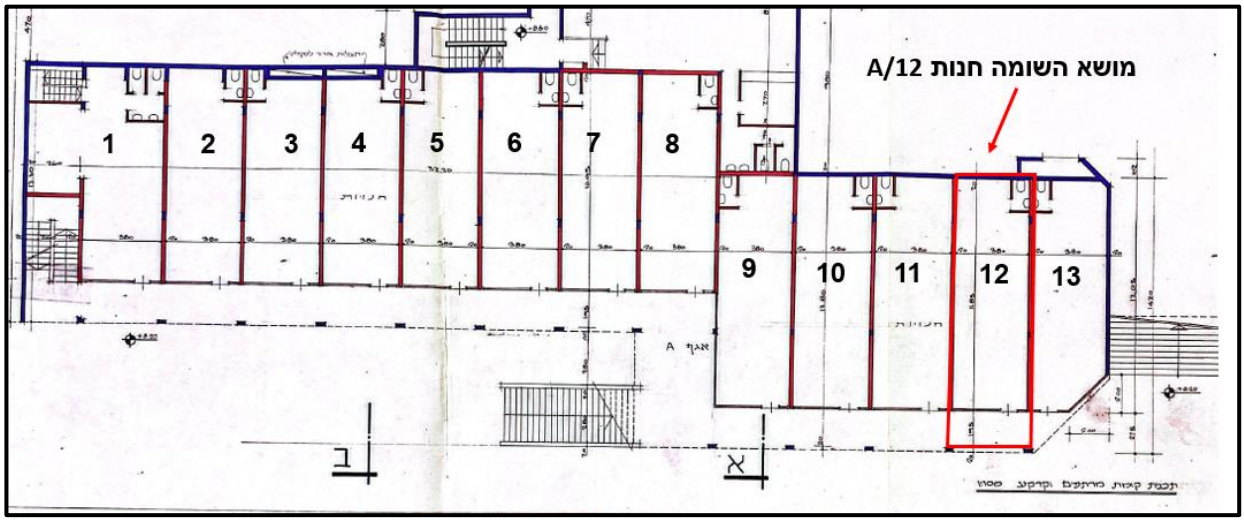
מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	היקפי בנייה מרביים (מ"ר)			מס' יח' אחסון	מס' קומות
		עיקרי	שירות	סה"כ		
א4	1,648	1,794	199	1,993	8	3



7.3. <u>רישוי:</u>

הועבר לעיוני תכנית בקשה להיתר לבניינים 2-4 בגוש 40006 חלקות זמניות 1,2, ברחוב דרך יותם, אילת. מהות הבקשה: מבנה חדש שישמש כמרכז שירותי תיירות ויכלול: חנויות, בתי קפה, מסעדות, משרדים וכיו"ב.

<u>להלן מיקום מושא השומה ע"ג תכנית בקשה להיתר:</u>



8. שומות ועמדות הצדדים:

8.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שומת המשיבה	שומת המשיג
₪ 1,636,000	₪ 423,677

8.2 סיכום שומת שמאי המשיבה[6]:

8.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בגישת היוון ההכנסות (ע"י חילוץ מרכיב הקרקע) בהתבסס על הסכם שכירות במושא השומה בלבד.

בנוסף, שמאי המשיבה הציג מנעד רחב של נתונים המעידים כי דמ"ש המקובלים במתחם מרכז התיירות נעים בין 60 ₪/מ"ר – 200 ₪/מ"ר, תלוי במיקום, מאפייני החנות וכיו"ב, וכדלקמן:

מס"ד	תאריך	תקופת השכירות	מהות	מיקום	שטח (מ"ר)	דמ"ש (₪/מ"ר)
1	**19.08.2020**	**3 שנים אופציה ל-3 שנים**	**מסעדה**	**ק.ק (מושא השומה)**	**57.6**	**226**
2	01.09.2019	3 שנים אופציה ל-3 שנים	מסעדה	ק.ק אגף B מיקום פנימי	70	79
3	25.06.2019	3 שנים אופציה ל-6 שנים	בר	ק.א	133	121
4	לא צוין	בתוקף	חנות	בניין 2	37	95
5	לא צוין	בתוקף	2 חנויות	מבנה E	125	160
6	לא צוין	בתוקף	חנות	מבנה E	42	95
7	לא צוין	בתוקף	גלידריה	ק.ק	52	192
8	17.12.2018	שנתיים	חנות	ק.א. בניין 8 (פנימי)	43	63
9	11.11.2013	5 שנים + אופציה ל-3 שנים	מסעדה	ק.ק	178	101
10	11.06.2013	שנתיים + אופציה ל-6 שנים	מסעדה	ק.א	188	64

הערות לטבלה:

- מס"ד 1: שטח החנות כולל מעבר מקורה שנסגר.
- מס"ד 3: הנ"ל מגלם שטח חצר 65 מ"ר.
- מס"ד 7+5: ממוקמים בסמיכות למושא השומה.
- מס"ד 9: הנ"ל מגלם שטח פרגולה 43 מ"ר.
- מס"ד 10: מדובר בשטח נטו.

כאמור לעיל, שמאי המשיבה קבע כי דמ"ש המשולמים במושא השומה הינם בטווח סביר בהתאם למאפייני הנכס ומיקומו, בכך קבע **דמ"ש בסיסי בסך 220 ₪/מ"ר.**

חילוץ מרכיב הקרקע:

דמ"ש ממוצע למ"ר מסחרי			₪ 220
שווי למ"ר בנוי (לאחר היוון)	6.9%		₪ 38,260
ניכוי רווח יזמי	20%		₪ 31,885
בהפחתת עלות בניה מתקבל שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**₪ 3,500**		**₪ 28,400**

8.2.2 עקרונות התחשיב:

שטח אקוו' חושב כדלקמן:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
קרקע	57.6	1	57.6
סך שטח אקוו'			**57.6**

[6] ליתר פירוט ר' שומת המשיבה.

8.2.3. **תחשיב השומה:**

שווי מ"ר אקוו'	28,400	₪
שטח אקוו'	57.60	
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**1,636,000**	**₪**

8.3. **סיכום שומת שמאי המשיגה**[7]**:**

8.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בגישת היוון ההכנסות (ע"י חילוץ מרכיב הקרקע).
לטענת שמאי המשיג דמ"ש המשולמים בפועל במושא השומה גבוהים ואינם סבירים, על כן לא ראוי לקבוע את דמ"ש הראויים במושא השומה על פיהם בלבד. ערכי הבסיס בשומתו נקבעו בהתבסס על ממוצע דמי השכירות בשומת המשיבה בסך 120 ₪/מ"ר ולאחר תוספת למיקום מתקבלים דמי שכירות בסך 140 ₪/מ"ר ברוטו.

חילוץ מרכיב הקרקע נערך כדלקמן:

דמ"ש ממוצע למ"ר מסחרי			140.0	₪
שווי למ"ר בנוי (לאחר היוון)	10%		16,800	₪
ניכוי רווח יזמי	30%		13,385	₪
בהפחתת עלות בניה מתקבל שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	**5,500**	**₪**	**7,885**	**₪**

8.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- שטח אקוו' חושב כדלקמן:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
קרקע	56.9	1	56.9
סך שטח אקוו'			**56.9**

- **הערה:** כפי שצוין לעיל, שמאי המשיג הביע את הסכמתו במעמד הדיון כי שטח החנות אשר יובא בחשבון בהכרעה זו יהיה בהתאם לשומת המשיבה.

8.3.3. **תחשיב השומה:**

שווי מ"ר אקוו'	7,885	₪
שטח אקוו' (מ"ר)	56.9	
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**448,656**	**₪**

[7] ליתר פירוט ר' שומת המשיג.

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

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שנערך ביום 10.08.2023 וממסמכי ההשלמה:

8.4.1. **<u>טענות שמאי המשיג:</u>**

<u>סביבת ותיאור מושא השומה:</u>

מושא השומה ממוקם בבניין 2A במרכז התיירות בעיר אילת. אילת היא עיר עונתית ויש לבחון את התנועה בעיר במכלול השנתי, אין מדובר בעיר מרכזית ותוססת כטענת שמאי המשיבה.

מתחם מרכז התיירות מתפרס על פני מספר מפלסים כאשר קומת הקרקע התחתונה מהווה קומת מסחר וכוללת 14 חנויות שמתוכן 5 קרובות לכניסה הראשית למתחם ו-9 חנויות ממוקמות בנסיגה. נוסף לכך 12 חנויות בק"ק זהות בגודלן ובשטחן, כאשר בחזית החנויות הייתה קיימת קולונדה ובמהלך השנים היא סופחה לשטחי החנויות. איני חושב שיש להביא מקדם תועלת אחיד לשטחים לפי היתר ולשטחים שסופחו ללא היתר, לראיה בהסכם השכירות קיים סעיף כי קיים שטח בחריגה ותיתכן הפחתה 10% בדמ"ש כתוצאה מהחריגה.

<u>נתוני ההשוואה וערכי השווי:</u>

כאמור רוב החנויות בק"ק מהוות יחידות פרנסה זהות בשטחן ודמ"ש לכל חנות נע בסביבות 10,000 ₪/חודש.

הסכם השכירות במושא השומה אינו סטנדרטי וגבוה מהמקובל בשוק, הוא כולל סעיפים שונים שאינם מקובלים בהסכם סטנדרטי, כגון דמ"ש לא צמודים למדד כאשר תקופת השכירות היא 10 שנים.

בשים לב כי דמ"ש מגלמים שימוש בשטח החצר, אומנם החצר אינה מופיעה בחוזה החכירה אך המושכר כולל שטח זה ויש להביאה בחשבון בניתוח החוזה. אני רוצה להפנות לשומת המשיבה בה נטען כי הסכמי השכירות מגלמים את שטח החצר אם כי למושא השומה אינם מגלמים.

בנוסף לאמור, בשומת המשיבה קיים מנעד נתונים רחב לגבי דמ"ש ולכן אין להתבסס בערכי השווי על נתון בודד וקיצוני ביחס למתחם כולו. באשר למסמך מדיניות לב העיר אילת אשר שלח שמאי המשיבה בו מוצגים דמ"ש מקובלים למרכז התיירות, מדובר במסמך כללי ואינו יכול להוות אינדיקציה.

ביוני 2021 ערכתי שומה למטרת שווי שוק לחנות מס' 13, מדובר בחנות פינתית, עם חזית רחבה, צמודה לגרם המדרגות וכוללת חשיפה גבוהה. בשומה זו קבעתי דמ"ש ראויים לחנות בסך 10,000 ₪ לחודש, זאת בהלימה עם שומת ההשגה, ההבדל היחיד הוא בשיעור ההיוון אותו הבאתי בחשבון (7%) זאת לאור ריבית משק נמוכה נכון לאותו מועד קובע ולרמת ביקושים גבוהה. שמאי המשיבה אף הוא ערך שומה לאותה חנות במרס 2021, השווי שוק שקבעתי דומה לשווי הקרקע אותו קבע שמאי המשיבה, הדבר אינו סביר.

בהתאם <u>לתקן 3 לתקינה השמאית</u>, גישת חילוץ מרכיב הקרקע הינה בעלת תוקף בינוני ולפי התקינה לא סביר ששווי הקרקע הינו 75% משווי הנכס כבנוי בהתאם לשומת המשיבה.

<u>פרמטרים לחילוץ שווי הקרקע:</u>

<u>שיעור היוון ורווח יזמי</u> – שיעור עליית הריבית במשק משפיע באופן ישיר על שיעור המימון ועל הקיפאון במשק, לכך השפעה ישירה על הרווח היזמי שהיזם רואה לנגד עיניו, לפיכך, יש להביא בחשבון שיעור היוון ורווח יזמי גבוהים יותר בפרט שמדובר בעיר אילת שהיא עיר עונתית ומנותקת בקצה הדרומי של המדינה.

עלות בניה – יש לחלץ עלות בניה בהתאם לרמת הבניה והגמר בחנות, בשים לב כי בהכרעות בהשגה ראשונה מפחיתים עלות בניה באזור המרכז גבוהה יותר[8]. לפי הסכם השכירות החנות הושכרה כבנויה, השוכר ביצע התאמות לשימוש ספציפי, כמו כן החנות מושכרת לתקופה מצומצמת ולא לאורך חייו הכלכליים של הנכס ולכן אין להפחית את רכיב הפחת מעלות הבניה ובמידה והיה קיים פחת כזה יש להוון את הדמ״ש לתקופת חייו הכלכליים של הנכס ובנוסף לדחות את שווי הקרקע כריקה (גרט).

8.4.2. **טענות שמאי המשיבה:**

סביבת ותיאור מושא השומה:

כאמור מושא השומה ממוקם במרכז התיירות סמוך לקלאב הוטל ומול קניון מול היום, מרכז התיירות כולל מסחר, מלונאות, תעסוקה בילוי ופנאי, מדובר במתחם מרכזי ושוקק. כאשר מושא השומה ממוקם במבנה מרכזי וחזיתי כולל חשיפה ונצפות ממעלה ראשונה, שטח ברוטו של מושא השומה כולל את השטח בחריגה.

נתוני ההשוואה וערכי השווי:

- בשומתי הצגתי מנעד רחב של דמ״ש במתחם כאשר הרף הגבוה הינו של מושא השומה, הפער נובע בשל שונות במאפייני הנכס כגון מיקום המבנה והקומה, חשיפה, נגישות וכיו״ב. לאחר עריכת השומה, הועברו לעיוני מסמכי מדיניות של תכנית ללב העיר אילת, ממנה עולה כי דמ״ש במרכז התיירות נעים בטווח של 85-300 ₪/מ״ר.
- בחנתי האם החוזה משקף את דמ״ש הראויים ולדעתי אכן הדבר. בשים לב כי החוזה נחתם בתקופת קורונה עם התניות לרוח התקופה, לכן לא ניתן לומר כי אינו משקף בצורה מיטבית את ראיית השוק, מעבר לכך איני רואה לנכון להתבסס על דמ״ש מחנויות עורפיות ופנימיות ללא נצפות ונראות.
- באשר לחצר, לא ניתן לייחס להסכם השכירות במושא השומה את שטח החצר כיון שלא מפורט בחוזה החכירה וכמו כן אין אזכור לגבי החצר בחוזה השכירות.
- תקן 3 אינו רלוונטי במקרים מסוימים כמו במסחר באזורי ביקוש ומגורי יוקרה בערים מרכזיות, לכן אני חולק על הטענה כי גישת החילוץ היא גישה פחות עדיפה במקרים הנדונים.
- בשומה שערכתי לחנות מס׳ 13, ההבדל בערכי השווי הוא כ-3,000 ₪/מ״ר, פער זה נובע מהעובדה כי חוזה השכירות במושא השומה לא היה ברשותי, במידה והיה ברשותי הייתי קובע דמ״ש זהים לשתי החנויות, בשים לב כי קבעתי פרמטרים זהים בשתי השומות לחילוץ מרכיב הקרקע.

פרמטרים לחילוץ שווי הקרקע:

- שיעור היוון –אני חושב שיש להביא בחשבון שיעור היוון נכון לאותו מועד לפי סקירת שיעורי תשואה של השמ״ר ואף נמוך ממנו כיון שהסקירה כוללת נתונים מאזורי ביקוש ופריפריה כאשר אילת היא עיר תיירותית מרכזית בהתחשב ברמת הפעילות ושיעור התפוסה.
- רווח יזמי – בהתאם לפרק י״ח לקווים המנחים רווח יזמי למבנים הנ״ל נע בסביבות 15-20% לחנויות בחזית מסחרית קיימת. ככלל, תקופת הבניה, מורכבות הפרויקט, גודלו וריבוי שימושים משפיעים על הרווח. הבאתי בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% ונהגתי על הצד הזהיר והשמרני.

[8] ר׳ הכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 3831/83 בבאר יעקב.

- <u>עלות בניה</u> – מדובר במבנה ישן שנבנה לפני כ-50 שנה והשיפוץ שנעשה הינו קוסמטי בלבד. לפי מחירון דקל עלות בניה ישירה לרמת מעטפת הינה 3,940 ₪, בתוספת מיקום, נלוות ועקיפות מתקבל עלות בניה לרמת מעטפת חדשה בסך 5,900 ₪, לאחר הפחתה בגין הפחת מתקבל 3,500 ₪.
- אציין כי בקביעת הפרמטרים לחילוץ הקרקע בחרתי בצד השמרני והזהיר, במידה ונבחר בפרמטרים שאכן מאפיינים את הנכס, קרי שיעור היוון נמוך (6.5%), יזמות 15% ועלות בניה (3,500 ₪/מ״ר) נקבל שווי קרקע שגבוה בכ-15% משווי הקרקע שקבעתי בשומתי.

9. דיון והכרעה:

9.1 שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחם, לפיהם יש לקבוע את שווי מרכיב קרקע ליחידה מסחרית הממוקמת במפלס התחתון של מרכז התיירות החדש בעיר אילת, לרבות התאמות רלוונטיות.

שמאיי הצדדים התבססו על גישת היוון תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

שמאי המשיבה הסתמך על הסכם השכירות במושא השומה בלבד כאשר לצידו הציג מנעד רחב של נתוני דמ"ש הלקוחים ממפלסים שונים ממתחם התיירות. מנגד, שמאי המשיג טען כי בהתאם למסד הנתונים המופיע בשומת המשיבה ובתוספת התאמה למיקום לדמ"ש הממוצעים ובסה"כ דמ"ש של 140 ₪/מ"ר.

מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו הצדדים, גישת היוון ההכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

שמאי המשיג העביר לעיוני חוזי שכירות ליחידות מסחריות מהמתחם הנדון מאותו מפלס בו ממוקם מושא השומה הכוללים מאפיינים דומים כגון: חשיפה, מיקום (חזית לעומת מיקום פנימי), נגישות וכיו"ב[9]. משכך איני רואה צורך להתבסס על חוזי שכירות מהמתחם אשר ממוקמים במפלסים שונים וכוללים מאפיינים אחרים, יתר על כן מתייתר הצורך להביא בחשבון מקדמי התאמה שונים שעלולים ליצור עיוות בשווי.

לטענת שמאי המשיג, החוזה במושא השומה הינו נתון בודד וקיצוני ביחס למתחם כולו ויש להתבסס על מספר נתוני דמ"ש. כאמור מושא השומה ממוקם במיקום עם חשיפה ונגישות מהגבוהים במתחם ובסמיכות לגישה לעורף המתחם, כך שסביר כי דמ"ש במושא השומה יהיו בין הגבוהים במתחם וישקפו את כל המאפיינים כאמור. כמו כן, יש לציין כי בהכרעתי התבססתי בין היתר, על 2 חוזי שכירות נוספים הנמוכים מדמ"ש במושא השומה בשיעור של כ- 25%-12% כך שדמ"ש במושא השומה אינם גבוהים באופן קיצוני.

לאור האמור, במקרה הנדון מאחר וקיימים נתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים, מקובלת עליי טענת שמאי המשיג כי יש להתבסס על מספר נתוני השוואה מלבד דמ"ש במושא השומה. כמו כן, מאחר ומדובר בהסכם שכירות המשקף את דמ"ש הראויים במושא השומה, נתון זה ישוקלל במקדם עצימות גבוה.

באשר לשומות שנערכו ע"י הצדדים ליחידה מסחרית מספר 13. מאחר ומונחת לפתחי הכרעה זו, מוטלת עלי החובה לערוך בדיקה עדכנית ובלתי תלויה, בהתאם לנתוני ההשוואה המונחים לפניי. שומות לנכס סמוך שנערכו ע"י הצדדים, למועד קובע אחר וכאשר לטענתם לא עמדו בפניהם כל הנתונים העומדים בפניי בהכרעה זו, אינן רלוונטיות. על אף האמור, עיינתי בשומות אלו לאור בקשות הצדדים.

לגבי טענת שמאי המשיג כי לא סביר ששווי הקרקע מהווה 75% מהשווי הבנוי. ככלל, שיעור שווי מרכיב הקרקע מהשווי כבנוי משתנה בהתאם למיקום ולרמת ביקוש, כמו כן, קיימת בתקינה התייחסות לשיעור שווי מרכיב הקרקע מהבנוי לעניין רמת תוקף של גישת שיטת החילוץ בלבד[10].

---

[9] כאמור מושא השומה ממוקם במפלס התחתון של מתחם התיירות סמוך לכניסה למתחם,, חזיתי לקניון מול הים ולחניה, עם נגישות וחשיפה גבוהים לבאי המתחם.

[10] גישת החילוץ תהיה בעלת תוקף נמוך יותר בנכס שבו מרכיב הקרקע שחושב קטן מ-20% מהשווי הבנוי.

9.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

9.2.1. <u>שטח אקוו'</u>:

שמאיי הצדדים הביאו בחשבון שטחים שונים בתחשיב השומה במקדם תועלת 1.00. במעמד הדיון שמאי המשיג הביע את הסכמתו כי בהכרעתי יובא בחשבון שטח לפי שומת המשיבה, קרי 57.6 מ"ר הכולל שטח בחריגה שסופח למבנה. במסמכי התגובה והשלמת מסמכים טען כי אם מביאים בחשבון את השטח החורג יש להביא להם מקדם תועלת נמוך, לראיה בהסכם השכירות קיים סעיף כי קיים שטח בחריגה ותיתכן הפחתה 10% בדמ"ש כתוצאה מהחריגה.

מעיון בהסכם השכירות במושא השומה עולה כי במידה ויוצא צו הריסה/פינוי **<u>על השוכר לבצע את עבודות ההריסה על חשבונו והשטח יגרע מסך השטח המושכר</u>**, בהתאם לכך דמ"ש יופחתו בשיעור 10%. למיטב הבנתי, ההנחה בדמ"ש הכוללים תינתן לאור גריעת השטח הפיזי מהחנות (כ-8 מ"ר ברוטו). יוצא איפוא, שדמ"ש ביחס למ"ר לא יופחתו (ואף תתכן עליה בחישוב דמ"ש למ"ר מאחר ונגרע שטח של כ- 15% ודמ"ש הכוללים מופחתים בכ-10%). אציין כי יתר הסכמי השכירות בנתוני ההשוואה אינם כוללים סעיף דומה.
לפיכך, שטח אקוו' בחנות חושב כדלקמן:

שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
57.6	1	57.6

9.2.2. <u>פרמטרים לחילוץ מרכיב הקרקע</u>:

- <u>שיעור היוון</u>:

לצורך חילוץ מרכיב הקרקע, שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור היוון 6.9%[11], כמו כן לטענתו יש להביא שיעור היוון אף נמוך מהסקירה כיון שאילת היא עיר תיירותית מרכזית עם תנועה ותפוסה גבוהים. מנגד שמאי המשיג הביא בחשבון שיעור היוון 10% לאור עליית הריבית ולאור העובדה כי מדובר בעיר עונתית ומרוחקת.

כאמור מושא השומה ממוקם באזור תיירותי ומסחרי המאופיין בתנועה ערה, כאשר נתוני ההשוואה (לרבות מושא השומה) ממוקמים בחזית המתחם הכולל נגישות טובה וחשיפה גבוהה. לאור האמור, אביא בחשבון שיעור היוון ממוצע בהתאם לסקר שיעורי תשואה[12] נכון למועד הקובע ובתוספת 0.5% בגין עונתיות, קרי 7.2% למועד 2022.

- <u>רווח יזמי</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% בהתאם <u>לפרק י"ח לקווים המנחים</u>, מנגד שמאי המשיג הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 30% בטענה כי הנ"ל מהווה רווח יזמי מקובל באילת.

אני מקבלת את הרווח היזמי אותו קבע שמאי המשיבה, זאת בדומה לקווים המנחים ובהתחשב במאפייני הנכס לרבות מיקום, מאפייני המתחם וכיו"ב.

[11] בהתאם <u>לסקר שיעורי תשואה של השמ"ר</u> שהיה ידוע בעת עריכת השומה.

[12] שיעור ההיוון הידוע למחצית ראשונה לשנת 2022 הינו 6.7%.

- <u>עלות בניה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות בניה בסך 3,500 ₪/מ״ר בהתאם לגילו של הנכס ובטענה כי השיפוץ הינו קוסמטי בלבד. מנגד טען שמאי המשיג כי יש להביא בחשבון עלות בניה בסך 5,900 ₪/מ״ר וכי אין להפחית את מרכיב הפחת לאור העובדה כי הנכס מושכר לתקופה מצומצמת ולא לאורך חייו הכלכליים ובהתחשב במיקום הנכס בעיר אילת המרוחקת.

כאמור מדובר במרכז מסחרי ותיק כבן 50 שנה אשר עבר שיפוץ לפני כ-8 שנים, ניכר כי מדובר בשיפוץ חיצוני-חזיתי לצורך נראות המתחם, לכן בהתאם לסטנדרט הבניה ומצב הפיזי של המבנה, אביא בחשבון עלות בניה בסך 4,200 ₪/מ״ר, משקף הפחתה של כ-30% מעלות בניה ישירה חדשה ברמת מעטפת בסך 3,940 ₪ אשר הובאה בחשבון בשומת המשיבה ובתוספת התאמה למיקום 15% ועלויות עקיפות 30%.

9.3. **<u>נתונים לאומדן השווי:</u>**

9.3.1. להלן נתוני הסכמי שכירות הלקוחים ממתחם התיירות החדש מקומת הקרקע, לגבי מיקום החנויות ר' תשריט תכנית בקשה להיתר במתחם התיירות בסעיף 7.3 :

מס"ד	תאריך החוזה	המושכר	תקופת שכירות	שטח אקו' (מ"ר)	דמ"ש/מ"ר	מקדם עצימות	תרומה לשווי
1	21/04/2015	חנויות 1+2	3 שנים עד ליום 30/04/2018+ אופציה ל-3 תקופות כ"א לשנתיים	162.2	₪ 126	0.1	₪ 13
2	**19/08/2020**	**חנות 12**	**3 שנים מיום 01/11/2020 עד ליום 31/10/2023 + אופציה ל-2 תקופות כ"א ל-3 שנים**	**57.6**	**₪ 226**	**0.4**	**₪ 90**
3	01/02/2019	חנויות 5+6	שנה אחת עד ליום 31/01/2020 + אופציה ל-4 תקופות כ"א לשנה	104.64	₪ 201	0.25	₪ 50
4	20/06/2021	חנות 11	3 שנים מיום 01/07/2021 עד ליום 30/06/2024 + אופציה ל-7 תקופות כ"א לשנה	57.6	₪ 181	0.25	₪ 45
דמ"ש ממוצע משוקלל							**₪ 198**

<u>הערות לטבלה:</u>

- מס"ד 1: בהתאם להסכם דמ"ש צמודים למדד, שטח המושכר חושב לפי מקדם תועלת 1.00 לקומת הקרקע ומקדם תועלת 0.4 לקומת המרתף[13].
- מס"ד 2: מדובר **בהסכם שכירות במושא השומה**, בו קיים סעיף כי השוכר מתחייב לבנות קיר בלוקים שיפריד בין חנויות 12 ל-13, לאור שוליות לא הבאתי תוספת זו בחשבון לדמ"ש.

  לגבי טענת המשיג כי בניתוח הסכם זה יש להביא בחשבון את שטח החצר, כאמור החצר אינה מופיעה כהצמדה או כחלק מהרכוש משותף בחוזה החכירה, כמו כן לא צוין בהסכם השכירות שהמושכר כולל שטח חצר[14] לכן איני מביאה שטח את החצר בחשבון.
- מס"ד 3: בהתאם להסכם השכירות שטח המושכר הינו 90 מ"ר, אם כי בהתאם לביקור נראה כי השטח לא מאפיין את שטח המושכר בפועל לכן הובא בחשבון שטח לפי מדידה ע"ג היתר הבניה.
- מס"ד 4: בהסכם מצוין כי המושכר הינו חנות מס' 3 אם כי ניכר כי מדובר בחנות מספר 11 וכך גם נמסר לי ע"י שמאי המשיג.
- כאמור בפרק שאלת השומה, בשקלול ממוצע דמ"ש נתוני השכירות הובאו במקדם זהה למעט הסכם שכירות במושא השומה שהובא בחשבון במקדם 0.4 ולמעט הסכם שכירות במס"ד 1 הנמוך משמעותית מיתר החוזים ולכן הובא בחשבון במקדם עצימות 0.1.
- **<u>הערה:</u>** במסגרת השלמת מסמכים שלח שמאי המשיג הארכת הסכם שכירות לחוזה משנת 2005 ליחידות מסחריות 9+10 ממנו עולה כי דמ"ש נכון למועד הקובע בסך 19,200 ₪ לרבעון, קרי כ – 50 ₪/מ"ר. בהתאם למסד הנתונים הנ"ל, נתון זה קיצוני וחריג יתכן לאור העובדה כי מדובר בשוכר בטוח השוכר את המקום קרוב ל-20 שנה, בהערת אגב אציין כי לא הוצגו בפניי תנאי החוזה המקורי. בהתאם לאמור לא אביא נתון זה בהכרעתי.

[13] שטח חנות A1/1 הינו74.6 מ"ר בק.ק ו-85 מ"ר בקומת המרתף ושטח חנות A1/2 הינו 53.6 מ"ר.

[14] אציין כי הוצג בפניי חוזה לחנות במיקום פנימי במתחם בה מצוין כי המושכר כולל את שטח החצר, זאת בניגוד למקרה דנן.

9.3.2. להלן חילוץ מרכיב הקרקע:

דמ"ש/מ"ר	₪ 198
שיעור היוון	7.20%
שווי מ"ר בנוי	₪ 33,050
רווח יזמי	20%
עלות בניה	₪ 4,200
שווי מ"ר מבונה, לאחר ניכוי רווח יזמי והפחתת עלות בניה, ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 23,342**

9.4. **<u>תחשיב השומה</u>**:

שטח אקוו'	57.6
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 23,342
שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 1,344,478
שווי במעוגל	**₪ 1,344,000**

10. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 3 בגוש 40122, המהווה יחידת מסחרית מספר A/12 במתחם התיירות החדש בעיר אילת, נכון למועד הקובע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, כריקה ופנויה בסך:

1,344,000 ₪ (מיליון שלוש מאות ארבעים וארבע אלף ₪)

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.

ב ב ר כ ה,

קרן-אור מנדל
שמאית מקרקעין בכירה
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר ירון ביטון – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי דרום, רשות מקרקעי ישראל davidb@land.gov.il