תאריך עברי	:	ב' סיוון, תשפ"ה
תאריך לועזי	:	29 מאי, 2025
מס' תיק רמ"י	:	900500923
מס' אופק	:	48637
לקביעת שכ"ט	:	13.59

לכבוד

גב יהודית סבן	גב' ורד בניטה	מר ארז כהן
מרחב שירות ירושלים,	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רשות מקרקעי ישראל - מחוז ירושלים	רח' שיבולת 5, שוהם	רח' יגאל אלון 67, תל אביב
judiths@land.gov.il	vered@v-b.co.il	erez@zc-eng.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- חלקה 178 (בשלמות) בגוש 30079, מגרש 2

עפ"י תכנית 3813, קניון רב שפע, ירושלים

מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל להלן: "רמי או המשיבה", להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, בהתאם לחלופות השווי המפורטות מטה, כולל פיתוח וללא מע"מ. זאת, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג.

חלופה מס' 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות -חניון.

חלופה מס' 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי בקשה לשימוש חורג – אחסנה.

1.2 ביום 9.12.2021 נערכה שומה מטעם רמ"י ביחס למגרש מס' 2 הנ"ל, ע"י שמאית מקרקעין גב' ורד בניטה – להלן: "שמאית המשיבה".

1.3 ההשגה שבנדון הוגשה ע"י מר משולם פודור מנכ"ל קניון רב שפע (1993) בע"מ, באמצעות שומה מיום 9.1.2023, שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מר ארז כהן להלן: " שמאי המשיגה".

1.4 ביום 28.2.2024 התקיים באמצעות מערכת TEAMS דיון בנוכחות שמאי הצדדים.

1.5 סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 31.03.2024, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 30.04.2024.

1.6 ביום 31.03.2024 העבירה שמאית המשיבה (באמצעות המייל) שומה מעודכנת (לבקשתי), ומענה באשר למס' מקומות החנייה, שטח מקומות חנייה ושיעור ההיוון, כפי שנשאלה במהלך הדיון.

1.7 ביום 11.04.2024 העביר שמאי המשיגה (באמצעות המייל) מסמך התייחסות לדיון בצירוף הסכם שכירות לחניות בנכס הנדון.

1.8 ביום 03.06.2024 העביר שמאי המשיגה (באמצעות המייל) התייחסות נוספת, בו הועלתה טענה באשר לשינוי השטחים במסגרת הכרעה זו.

1.9 ביום 19.5.2025 בהמשך לבקשתי העביר שמאי המשיגה (באמצעות המייל) את הסכם השכירות למושא השומה משנת 2014 וכן את הנספח להסכם השכירות משנת 2018.

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

2. <u>נתוני זיהוי:</u>

גו"ח:	גוש 30079, חלקה 178
מגרש:	2 עפ"י תכנית 3813
שטח המגרש:	1,506.55 מ"ר
מהות הנכס:	חלק מחניון תת קרקעי (קומה -1), קניון "רב שפע".
מיקום:	רח' שמגר 16, שכונת רוממה, ירושלים.

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

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

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

בהתאם לשומת המשיבה, קרי 1.1.2017-1.1.2022 לכל שנה.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28.05.2025, ע"י דן ליבנה הח"מ.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

6.1 <u>הסביבה:</u>

מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בשטח של 1,506.55 מ"ר, בקומת חניון עליונה של "קניון רב שפע", רח' שמגר, שכ' רוממה, ירושלים.

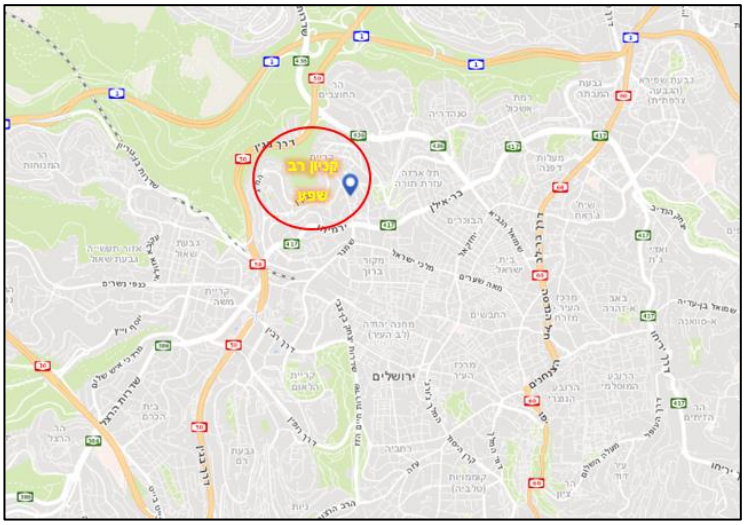
שכונת רוממה ממוקמת בחלקה המערבי של העיר, לאורכו של ציר 417 (רח' ירמיהו), המקשר בין החלק המערבי לחלק המזרחי של העיר.

רח' שמגר חוצה את השכונה מכיוון צפון (אוהל יהושע) לכיוון דרום (מלכי ישראל) ומהווה ציר תנועה מרכזי.

אוכלוסיית האזור מאופיינת ברובה בצביון חרדי, כאשר הבינוי מתאפיין בבנייני מגורים וותקים ומגדלי מגורים חדשים, לצד שטחי מסחר ומוסדות חינוך ודת (ישיבות, בתי ספר, בתי כנסת, מקוואות וגני ילדים).

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל: כבישים סלולים, מערכת ביוב, תאורת רחוב, מדרכות ותשתיות מלאות.

<u>להלן תמונת הסביבה:</u>



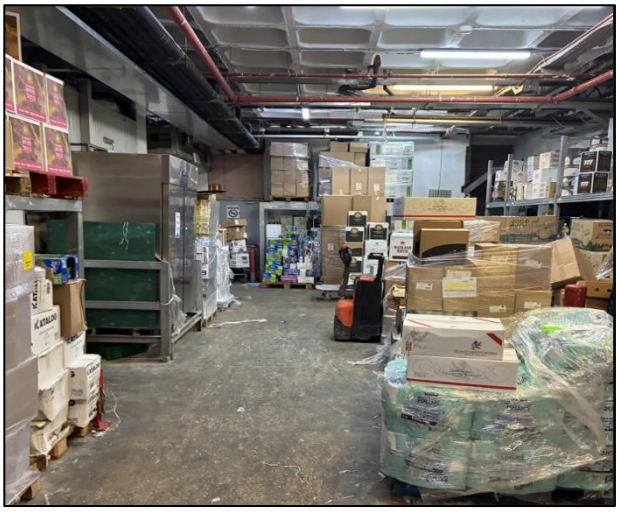
6.2 <u>הנכס</u>:

כאמור מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בשטח של 1,506.55 מ"ר בייעוד לחנייה/אחסנה המצוי במפלס (9.9-) של מבנה משולב הידוע בשם קניון "רב שפע", הכולל 5 מפלסי חנייה, 3 קומות מסחר ומעליהם 9 קומות למגורים.
נכון למועד הביקור, הקרקע שבנדון מתפרסת לאורך הדופן המזרחית והדרומית של קומת החניון העליונה (1ח) והיא משמשת כאחסנה בשימוש של סניף "אושר עד".
פנים השטח מחולק למס' תאים ובהם תלויים מדפים לאורך הדפנות. כמו כן, התקרה בקומה זו גבוהה.

<u>להלן תמונות הנכס:</u>







7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 חוזה חכירה:

בהתאם להעתק חוזה חכירה שנחתם בתאריך 31.3.2011 בין רמ"י לבין "קניון רב שפע (1993) בע"מ" לשעבר ע.ר.ד עומרי ורועי יזו, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

המקום	:	ירושלים
השטח	:	13,068 מ"ר
גוש רשום	:	30079
חלקות	:	178
כתובת	:	שמגר 16
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מתאריך 13.5.1993 וכלה בתאריך 12.5.2042.
תקופת חכירה נוספת	:	49 שנים, החל מתום תקופת החכירה .
מטרת החכירה	:	חניון
דמי חכירה	:	דמי חכירה מהוונים.
הערות	:	בכל מקום בו מוזכר "הדירה" הכוונה לחניון.

7.2 הסכם שכירות:

הועבר לידינו הסכם שכירות מיום 21/8/2014 שנחתם בין קניון רב שפע (1993) בעמ"מ (להלן: "המשכיר"), לבין "מרב-מזון כל בע"מ (להלן: "השוכר"), ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המושכר:	שטח כולל של 700 מ"ר ברוטו הנמצא בקומה ח1, בקניון רב שפע ברח' שמגר 16, ירושלים. גוש 30079 חלקה 135 (בחלק) ובגוש 30236 ללקה 41 (בחלק).
מטרת השכירות:	הינה לצורכי אחסנה בלבד.
תקופת השכירות:	לתקופה של 10 שנים החל ממועד פינוי המושכר ע"י השוכרים הנוכחיים.
דמי שכירות:	דמ"ש חודשיים בסך של 31,500 ₪ לדמי השכירות יתווסף מע"מ. דמ"ש הבסיסים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ביחס למדד היסודי ויצברו הפרשי הצמדה במועד כל תשלום.
אופצייה להארכה תקופת השכירות	לשוכר נתונה אופצתיה להארכת תקופת השכירות, בתנאי שמילא אחר כל התחייבותיו למשכיר, ל-10 שנים נוספות.דמ"ש הבסיסים בתקופת האופציה יועלו ב7.5%.
רישיון:	השוכר ישיג על חשבונו את ההיתרים והרישיונות הדרושים לשימוש הנ"ל והוא בלבד ישא באחריות.

7.3 נספח להסכם שכירות:

הועבר לידינו נספח להסכם שכירות מיום 18.7.2018 שנחתם בין קניון רב שפע (1993) בעמ"מ (להלן: "המשכיר"), לבין "מרב- מזון כל בע"מ (להלן: "השוכר"), ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המושכר:	ב- 16.2.2015 סוכם בין הצדדים כי שטח המושכר בהסכם המקורי יעמוד על 800 מ"ר ברוטו. החל מיום 1.4.2018 השוכר יקבל חזקה בשטח נוסף בגודל של 685 מ"ר, כך שלאחר הוספת השטח הנוסף, שטח המושכר יעמוד על 1,485 מ"ר.
עדכון תשלומים:	מוסכם על הצדדים כי החל מהמועד הקובע דמ"ש החודשיים הבסיסים יגודלו בעוד 30,825 ₪ כך שעבור שטח המושכר החדש ע"ס של 66,825 ₪ + מע"מ לחודש.
שונות:	ידוע לשוכר כי המשכיר טיפל ושילם היטל השבחה על השטח הנוסף עד ל31.12.2019 וכי השוכר ישפה על תשלום זה באופן יחסי בגין התקופה בה החזיק עד ליום 31.12.19. החל מיום 1.1.20 השוכר יטפל וישלם בעצמו בכל הקשור לשימוש חורג עבור שטח המושכר החדש. על השוכר להעביר חיוב היטל השבחה 180,900 ₪ בתוספת מע"מ.

8. <u>מצב תכנוני:</u>

מבדיקה שערכנו באתר מנהל התכנון עולה, כי בקרקע שבנדון חלה התכנית הרלוונטית הבאה:

8.1 <u>תוכנית 3813, למתן תוקף בי.פ מס' 3764 מיום 07/05/1990:</u>

מטרת התוכנית בין היתר, פינוי גן החיות התנכ"י הקיים בשטח. תוך שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח מוסד, לאזור מסחרי ולשטח לבניני ציבור, ואיחוד וחלוקה חדשה. התכנית מסווגת את מגרש מס' 2 שבנדון בייעוד להקמת בניין מסחרי הכולל: סופרמקט, חנויות ושתי קומות משרדים.

הוראות בינוי (בתמצית):

- סה"כ שטחי הבניה יהיו 8,000 מ"ר והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות מעברים מקורים, למעט מקלט חד תכליתי תקני וחניה תת קרקעית.
- מפלס 0.00 הוא מפלס הכניסה הראשית לקומת המסחר, מרחוב שמגר ויהיה בגובה 808.00+.
- מספר הקומות המרבי יהיה שלוש קומות מעל מפלס 0.00, למעט מבנה לחדרי מדרגות ומעליות על הגג שגובהו לא ייעלה על 3.0 מ'.

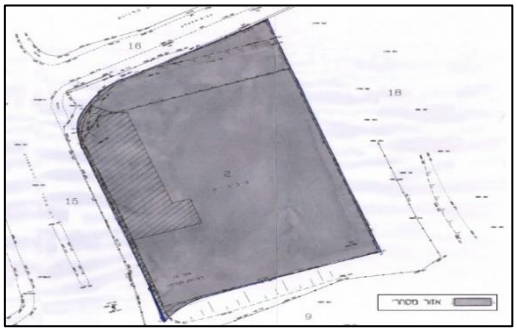


- <u>חניה מקורה</u>: כל החניה הדרושה לבנין זה, על פי תקן החניה הנהוג בעירית ירושלים, תתבצע בקומה ו/או בקומות חניה תת קרקעית בהתאם לקווי הבנין לחניה תת קרקעית המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום ובהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1-5.

8.2 <u>תוכנית 4866, למתן תוקף בי.פ מס' 4571 מיום 24.9.1997:</u>

מטרת התוכנית בין היתר, קביעת בינוי ופיתוח להקמת בנין מסחרי בשטח מגרש מס' 2 שע"פ תכנית מס' 3813. תוך הגדלת מס' הקומות המירבי משלוש קומות ל-6 קומות בחזית המערבית ול- 7 קומות בחזית המזרחית. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 2 שע"פ תכנית 3813 ל- 30,714 מ"ר מתוכם 13,040 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו- 17,674 מ"ר שטחי שירות.

התכנית מסווגת את מגרש מס' 2 שבנדון בייעוד אזור מסחרי.



להלן הוראות בינוי (בתמצית):

חניה פרטית:

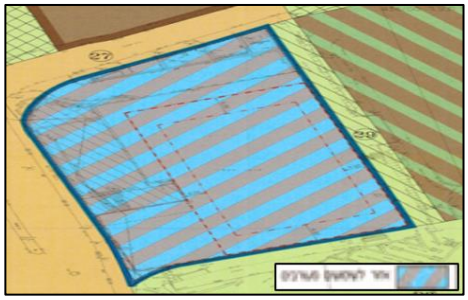
- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

<u>הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:</u>

מגרש	שטחים עיקריים במ"ר			חלקי שירות במ"ר			סה"כ במ"ר		
	שטחים מתחת 0.00	שטחים מעל 0.00	סה"כ	שטחים מתחת 0.00	שטחים מעל 0.00	סה"כ	שטחים מתחת 0.00	שטחים מעל 0.00	סה"כ
2	3,411	9,629	13,040	15,196	2,478	17,674	18,607	12,107	30,714

8.3. <u>תוכנית 4866 א', למתן תוקף בי.פ מס' 5395 מיום 3.5.2005:</u>

מטרת התוכנית בין היתר, שינוי יעוד מאזור למסחר לאזור לשימושים מעורבים. תוך קביעת הוראות בניה לאזור לשימושים מעורבים. קביעת מס' הקומות ל-11 קומות מעל 6 קומות שמתחת למפלס 0.00, קביעת השימושים ב-2 הקומות הראשונות למסחר ומעליהן 9 קומות למגורים, כאשר 2 הקומות העליונות יהיו בנסיגה. קביעת השימוש בקומות התת קרקעיות לקומת מסחר מעל 5 קומות חניה תת קרקעית. תוספת 3,386 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים ל- 34,100 מ"ר, מתוכם 13,400 מ"ר לשטחים עיקריים. בשטח המגרש יותר שימוש למגורים בנוסף לשימושים למסחר המאושרים ע"פ תכנית 4866.



<u>חניה:</u>

- 2 מפלסי החניה התחתונים הקיימים ישרתו את המגורים (כ-140 מקומות). מעל גג המבנה הקיים יותרו עד 9 קומות למגורים, כאשר 2 הקומות העליונות יהיו בנסיגה. קומת מכונות ובית מעלית.

8.4. <u>רישוי:</u>

<u>תכנית בקשה להיתר מס' 111763:</u>

ביום 3.10.2017 הופק היתר בנייה מס' 111763 עבור התרת שימוש חורג מחנייה לאחסנה משטחי החנייה התת"ק במפלס 9.90- לשטחי אחסון לתקופה של 5 שנים. בהתאם לטבלת שטחי הבנייה סך שטח האחסנה המבוקש הוא 850.55 מ"ר.

<u>תכנית בקשה להיתר מס' 112984:</u>

ביום 19.8.2018 הופק היתר בנייה מס' 112984 עבור התרת שימוש חורג מחנייה לאחסנה, משטחי החנייה התת"ק במפלס 9.90- לשטחי אחסון לתקופה של 5 שנים. בהתאם לטבלת שטחי הבנייה סך שטח האחסנה המבוקש הוא 656 מ"ר.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

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

מועד	המשיב		המשיג	
	חלופה 1[2]	חלופה 2	חלופה 1	חלופה 2
1.1.2022	0	₪ 7,300,000	₪ 5,531,498	₪ 2,973,799
1.1.2021	0	₪ 7,200,000	₪ 5,531,498	₪ 2,973,799
1.1.2020	0	₪ 7,200,000	₪ 5,511,143	₪ 2,914,847
1.1.2019	0	₪ 7,100,000	₪ 5,511,143	₪ 2,759,139
1.1.2018	0	₪ 6,800,000	₪ 5,421,995	₪ 2,410,480
1.1.2017	0	₪ 6,700,000	₪ 5,421,995	₪ 2,410,480

[2] שמאית המשיבה הגיעה ליתרת קרקע שלילית, ועל כן הובא בחשבון שווי קרקע "0".

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

חלופה מס' 1- זכויות חוזיות:

לצורך קביעת שווי הקרקע בייעוד לחניה תת קרקעית התבססה שמאית המשיבה על גישת היוון הכנסות,ע"י ניתוח חוזי הפעלה לחניונים ממרכז העיר ירושלים, תוך מתן התאמות לזמן וגודל, וחילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

נתוני השוואה דמ"ש חודשיים למקום חנייה:

החניון/מיקום	תקופת ההתקשרות	סוג חניון	סה"כ מס' חניות	מס' חניות ברשות המפעיל	סה"כ דמ"ש שנתיים ללא מע"מ	דמ"ש חודשיים לחניה ללא מע"מ	התאמה למדד המחירים לצרכן	התאמה לגודל	דמ"ש חודשיים לחנייה מותאמים למקרקעין שבנדון, ללא מע"מ
אגרון	24 חודשים החל מיום 01/09/2008 עם אופציה להארכה בעוד 2 תקי נוספות של עד 12 חודשים כל תקופה	מקורה + פתוח	כ-82 מקומות חניה (מתוכם 3 מקומות חניה המיועדים לפריקה וטעינה עבור סופר- סל אגרון ללא תשלום), מתוכם 46 מקומות חניה מקורים ו- 36 מקומות חניה פתוחים.	79	₪ 1,350,000	₪ 1,424	₪ 1,495	70%	₪ 1,047
גן העצמאות	12 חודשים החל מיום 01/02/2011 ועד 31/01/2012 עם אופציה להארכה בעוד 3 תקי נוספות של עד 12 חודשים כל תקופה.	מקורה	החניון כולל כ-364 מקומות חניה, מתוכם 50 חניות למנהל מקרקעי ישראל ו-60 לעיריית ירושלים ללא תמורה.	254	₪ 3,502,344	₪ 1,149	₪ 1,207	100%	₪ 1,207
זיראר בכר (מנורה)	12 חודשים החל מיום 01/10/2011 ועד 30/09/2012 עם אופציה להארכה בעוד 3 תקי נוספות של עד 12 חודשים כל תקופה.	פתוח	החניון כולל 97 מקומות חניה מהם 2 מקומות חניה מיועדים לפריקה וטעינה עבור רכבי עיריית ירושלים ללא תשלום	95	₪ 1,318,999	₪ 1,157	₪ 1,215	70%	₪ 850
שער שכם	12 חודשים החל מיום 01/02/2012 ועד 31/01/2013 עם אופציה להארכה בעוד 3 תקי נוספות של עד 12 חודשים כל תקופה.	פתוח	החניון כולל כ-80 מקומות חניה	80	₪ 1,086,660	₪ 1,132	₪ 1,189	70%	₪ 832
דמ"ש חודשיים לחנייה מותאמים למקרקעין שבנדון, ללא מע"מ									₪ 984
התאמת מיקום-25%									₪ 738
במעוגל~									**₪ 740**

היוון לצמיתות תוך חילוץ מרכיב הקרקע וקביעת שווי למקום חנייה תת"ק:[3]

מועדים	2021-2022	2019-2020	2017-2018
שטח במ"ר	1,506.55	1,506.55	1,506.55
שטח למקום חנייה	35	35	35
מס מקומות חנייה	43	43	43
הוצאות ארנונה למ"ר	65.32	65.32	65.32
עלות בנייה למ"ר	₪ 2,950	₪ 2,850	₪ 2,750
עולת הקמת מקום חנייה	₪ 103,250	₪ 99,750	₪ 96,250
מחיר מנוי חודשי ללא מע"מ (*)	₪ 770	₪ 755	₪ 740
פדיון נוסף למקום חנייה	₪ 192	₪ 189	₪ 185
פדיון חודשי למקום	₪ 962	₪ 944	₪ 925
פדיון שנתי למקום	₪ 11,548	₪ 11,322	₪ 11,100
פדיון שנתי לחניון ללא מע"מ	₪ 497,094	₪ 487,347	₪ 477,792
הוצאות ארנונה	₪ 98,408	₪ 98,408	₪ 98,408
הוצאות חשמל	₪ 8,609	₪ 8,609	₪ 8,609
הנהלה וכלליות	₪ 24,855	₪ 24,367	₪ 23,890
סה"כ רווח תפעולי	₪ 365,223	₪ 355,963	₪ 346,885
רווח למפעיל החניון / מנהל החניון	₪ 29,826	₪ 29,241	₪ 28,667
דמ"ש שנתי	₪ 335,397	₪ 326,722	₪ 318,218
בדיקת סבירות	67.47%	67.04%	66.60%
שווי לפי היוון לצמיתות	₪ 3,726,636	₪ 3,630,250	₪ 3,535,753
עלות הקמת החניון	₪ 4,444,323	₪ 4,293,668	₪ 4,143,013
עלות עודפת	-₪ 717,686	-₪ 663,418	-₪ 607,259
סה"כ עלות עודפת למקום חנייה	-₪ 16,673	-₪ 15,412	-₪ 14,108
במעוגל ~	**-₪ 17,000**	**-₪ 15,500**	**-₪ 14,000**

לסיכום, בהתבסס על הנתונים שלעיל קבעה כי שווי קרקע למקום חנייה תת קרקעי **הוא שלילי.**

[3] ניתוח הנתונים:
- ניתנת תוספת של 2% במחיר המנוי למועד. – הובאה תוספת של כ- 25% בגין חניות מזדמנים.
- הובא בחשבון שיעור היוון לצמיתות 9%.

<u>חלופה מס׳ 2- בקשה לשימוש חורג</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לאחסנה הסתמכה שמאית המשיבה על גישת היוון הכנסות, זאת בהתבסס על נתוני שכירות לשטחי אחסנה למסחר מהמתחם שבנדון[4], תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כדלקמן:

<u>נתוני לשטחי אחסנה למסחר:</u>

מקור הנתונים	שוכר	שטח מושכר במ״ר ברוטו	מטרת השכירות	מפלס	תקופת השכירות	דמ״ש לחודש בתוספת מע״מ	דמ״ש למ״ר לחודש
חוזים שהוצגו בפני הח״מ	מאפיית מושיס בע״מ	170	חנייה ו/או אחסנה	-1	1.1.2018-31.12.2018	₪7,440	₪ 44
					1.1.2019-31.12.2019	₪ 7,886	₪ 46
	אקסוס	290	חנייה ו/או אחסנה		1.11.2014-31.12.2017	₪ 13,386	₪ 46
					1.2.2018-31.12.2020	₪ 14,700	₪ 51
כפי שהוצגו ונותח בהכרעות של השמאי המכריע מר יעקב פז במקרקעין	שרה ידועב	252	חנייה ו/או אחסנה		1.1.2012-31.12.2016	₪9,000	₪36
	בן דוד הודיה	30	אחסנה		1.12.2015-31.12.2016	₪2,160	₪ 44 [5]
	בן דוד הודיה	120	אחסנה		1.1.2014-31.10.2016	₪ 8,640	₪ 44 [5]
		700	אחסנה		21.8.2014-20.8.2023	₪ 31,500	₪ 45
דמ״ש למ״ר לחודש							₪ 44
בתוספת היטל השבחה[6]							₪ 16
דמ״ש ראויים למ״ר לחודש לייעוד אחסנה							**₪ 60**

משקלול נתוני ההשוואה קבע כי דמ״ש הראויים לשטחי אחסון למסחר למועד הקובע **1.1.2017** הוא **60** ₪ **למ״ר**.

<u>היוון לצמיתות, חילוץ מרכיב הקרקע וקביעת שווי מ״ר מבונה</u>:

מועד	דמ״ש ממודדים למ״ר	דמ״ש לאחר הפחתה לפחת פונקציונלי (יחס נטו ברוטו)[7]	דמ״ש שנתיים למ״ר	שיעור היוון[8]	היוון לצמיתות	יזמות	עלות בניה למ״ר[9]	שווי מ״ר מבונה במעוגל
1.1.2022	₪62	₪56	₪671.54	6.90%	₪9,733	1.25	₪2,950	**₪ 4,850**
1.1.2021	₪62	₪56	₪669.6	6.90%	₪9,704		₪2,950	**₪4,800**
1.1.2020	₪61	₪55	₪659.66	6.90%	₪9,560		₪2,850	**₪4,800**
1.1.2019	₪61	₪55	₪657.72	7%	₪9,396		₪2,850	**₪4,700**
1.1.2018	₪60	₪54	₪650.16	7.20%	₪9,030		₪2,750	**₪4,500**
1.1.2017	₪60	₪54	₪648	7.20%	₪9,000		₪2,750	**₪4,450**

[4] שנותחו והוצגו במסגרת שומת ה״ה מיום 14.12.2017 שנערכה עבור הנכס שבנדון, לצורך מימוש בקשה לשימוש חורג מחניון לאחסנה, לתקופה של 5 שנים.
[5] בניכוי ארנונה של 28 ₪
[6] כפי שנקבע בשומות המכריעות של השמאי המכריע מר יעקב פז מיום 14.12.2017 ביחס למקרקעין שבנדון.
[7] ניתנה הפחתה של 10% בגין הצורך בשטחי מעברים (יחס ברוטו/נטו) בעת חלוקת השטח הנדון לשטחי אחסון.
[8] עפ״י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין למועדים השונים.
[9] עלויות הבנייה נוכו בהתבסס על ייעודו המקורי, דהיינו שטחי חנייה תת קרקעיים.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

חלופה 1- זכויות חוזיות:

עקרונות לקביעת שווי מקום חנייה:

- הובא בחשבון שטח מקום חנייה בסך 35 מ״ר.
- הובא בחשבון תוספת לפדיון של 25% בגין חניות מזדמנים.
- הובא בחשבון שיעור היוון לצמיתות של 9%.
- הובא בחשבון שווי מקום חנייה בנוי בסך 86,665- 82,826 ₪.
- הובא בחשבון עלויות בנייה לחניון תת״ק בסך של 2,750 ₪ -2,950 ₪.
- מאחר והתקבל שווי קרקע שלילי לחנייה תת״ק, הובא בחשבון שווי חלופה ״0״ ביחס לכל מועד קובע.

חלופה 2- בקשה לשימוש חורג:

- הובאו בחשבון ערכי השווי שלעיל.
- הובא בחשבון שטח החניון ברוטו 1,507 מ״ר.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה מס׳ 1- זכויות חוזיות:

מועד קובע	תרומה החנייה התת קרקעית לשווי הקרקע	מס׳ מקומות חנייה	סה״כ תרומת החניה התת״ק לשווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ	במעוגל
01/01/2022	- ₪ 17,000	43	- ₪ 731,753	0 ₪
01/01/2021	- ₪ 17,000	43	- ₪ 731,753	0 ₪
01/01/2020	- ₪ 15,500	43	- ₪ 667,186	0 ₪
01/01/2019	- ₪ 15,500	43	- ₪ 667,186	0 ₪
01/01/2018	- ₪ 14,000	43	- ₪ 602,620	0 ₪
01/01/2017	- ₪ 14,000	43	- ₪ 602,620	0 ₪
01/01/2016	- ₪ 13,000	43	- ₪ 559,000	0 ₪
01/01/2015	- ₪ 13,000	43	- ₪ 559,000	0 ₪

חלופה 2- בקשה לשימוש חורג:

מועד קובע	שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ	שטח במ״ר ברוטו	סה״כ שווי כולל פיתוח וללא מע״מ במעוגל
01/01/2022	₪ 4,850	1,507	**₪ 7,300,000**
01/01/2021	₪ 4,800	1,507	**₪ 7,200,000**
01/01/2020	₪ 4,800	1,507	**₪ 7,200,000**
01/01/2019	₪ 4,700	1,507	**₪ 7,100,000**
01/01/2018	₪ 4,500	1,507	**₪ 6,800,000**
01/01/2017	₪ 4,450	1,507	**₪ 6,700,000**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

חלופה 1- זכויות חוזיות:

לצורך קביעת שווי הקרקע בייעוד לחניה תת קרקעית התבסס שמאי המשיגה על שילוב של 2 גישות.

הראשונה, היוון ההכנסות למקום חנייה (בדומה לשמאית המשיבה), והשנייה, גישת שווי הקרקע בייעוד לחניון ופריקה כנגזרת משווי למסחר (מקדם אקו' 0.2), שכן מדובר בשטח נלווה לשימוש המסחרי, תוך שהוא מחלץ מרכיב קרקע בשתי הגישות.

בגישת היוון ההכנסות למקום חנייה, קיבל את נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה אך חולק על אופן ניתוחם, כך שלשיטתו אינה נדרשת התאמה בגין מיקום החניון וגודלו ביחס לנתוני ההשוואה, מאחר והנכס הנדון ממוקם במיקום מרכזי ומשמש את באי הקניון והסביבה.

בגישה השנייה, כנגזרת השווי משימוש מסחרי התבסס על ניתוח 6 עסקות מכר לחניות בקניון הנדון, כדלקמן:

- **חוזי הפעלה לחניונים ממרכז העיר ירושלים:**

מיקום החניון	שטח במ"ר	תקופת ההתקשרות	סוג חניון	מס' חניות	דמ"ש שנתיים לחניון ללא מע"מ	דמ"ש חודשיים למקום חניה
אגרון	1,900	1.9.2008-31.8.2010 עם 2 תקופות אופציה של שנה	מקורה + פתוח	79	₪ 1,350,000	**₪ 1,424**
גן העצמאות	10,021	1.2.2011-31.1.2012 עם 3 תקופות אופציה של שנה	מקורה	254	₪ 3,502,344	**₪ 1,149**
ז'ראר בכר (מנורה)	1,498	1.10.2011-30.9.2012 עם 3 תקופות אופציה של שנה	פתוח	95	₪ 1,318,999	**₪ 1,157**
שער שכם	1,402	1.2.2012-31.1.2013 עם 3 תקופות אופציה של שנה	פתוח	80	₪ 1,086,660	**₪ 1,132**

לסיכום מניתוח הנתונים ממוצע דמ"ש שנתיים[10] לחניה בסך של 1,150 ₪ במעוגל.

אומדן פדיון חזוי למקום חניה			
מחיר מנוי חודשי ללא מע"מ	₪ 1,150		
מקדם לפדיון נוסף לחניית מזדמנים	1.7		
פדיון חזוי למקום חניה ללא מע"מ	₪ 1,955		
פדיון חזוי שנתי למקום חניה ללא מע"מ (A)	₪ 23,460		
אומדן הוצאות שנתיות למקום חניה			
	2021-2022	**2019-2020**	**2017-2018**
הוצ' ארנונה למ"ר	₪ 68	₪ 66	₪ 64
שטח מקום חניה	28		
סה"כ הוצ' ארנונה למקום חניה	₪ 1,915	₪ 1,852	₪ 1,804
הוצ' חשמל למקום חניה	₪ 200		
הנהלה וכלליות (5% מהפדיון)	₪ 1,173		
הוצ' תפעוליות למקום חניה	₪ 1,400		
רווח למפעיל החניון (10% מהפדיון)	₪ 2,346		
סה"כ הוצ' (B)	₪ 7,034	₪ 6,971	₪ 6,923
אומדן שווי מקום חניה בנוי			
דמ"ש שנתיים (A-B)	₪ 16,426	₪ 16,489	₪ 16,537
שיעור היוון	7.10%	7.20%	7.40%
שווי מקום חניה בנוי	₪ 231,357	₪ 229,007	₪ 223,472
חילוץ שווי מרכיב הקרקע לחניה			
שווי מקום חניה בניכוי יזמות (25%)	₪ 185,086	₪ 183,206	₪ 178,778
אומדן עלות בניה למ"ר חניה	₪ 3,000	₪ 2,900	₪ 2,800
סה"כ עלות בניית מקום חניה	₪ 84,000	₪ 81,200	₪ 78,400
שווי מרכיב הקרקע למקום חניה	₪ 101,086	₪ 102,006	₪ 100,378

[10] בנטרול העסקה הראשונה.

- **נתוני השוואה ליעוד מסחר:**

להלן עסקאות שנערכו לחנויות ב"קניון רב שפע"- עפ"י אתר מידע נדל"ן:

יום המכירה	תמורה	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
04/02/2015	₪ 700,000	1998	18	₪ 38,889
14/01/2016	₪ 1,400,000	1995	25	₪ 56,000
25/06/2017	₪ 1,241,000	1995	35	₪ 35,457
21/06/2019	₪ 1,000,000	2015	17	₪ 58,824
07/12/2021	₪ 2,300,000	1996	52	₪ 44,231
30/12/2021	₪ 2,800,000	1995	77	₪ 36,364
שווי מ"ר ממוצע				₪ 44,960
שווי חציון (במעוגל)				₪ 41,560

לסיכום מניתוח הנתונים מתקבל בגבולות של 40,000 ₪ -42,000 ₪ לפיכך קבע שווי מ"ר בסיסי למסחר כדלהלן:

2017-2018- שווי בנוי 40,000 ₪ , תוך מתן מקדם אקו' (0.2) לשטח פריקה, בניכוי רווח יזמי (25%) ועלות בנייה בסך 2,800 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה ביעוד לחניון בסך 3,600 ₪.

2019-2020-שווי בנוי 41,000 ₪, תוך מתן מקדם אקו' (0.2) לשטח פריקה, בניכוי רווח יזמי (25%) ועלות בנייה בסך 2,900 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה ביעוד לחניון בסך 3,660 ₪.

2021-2022- שווי בנוי 42,000, תוך מתן מקדם אקו' (0.2) לשטח פריקה, בניכוי רווח יזמי (25%) ועלות בנייה בסך 3,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה ביעוד לחניון בסך 3,720 ₪.

חלופה מס' 2- בקשה לשימוש חורג:

דמ"ש לשימוש אחסנה:

כאמור שמאי המשיגה קיבל את התבססות שמאית השיבה על נתוני ההשואה המוצגים בשומה המכרעת[4] לנכס שבנדון, אולם לשיטתו אלו משקפים דמ"ש בגבולות 53 ₪ -51 ₪ לשנים 2017-2022.

כמו כן, לשיטתו לצורך חילוץ מרכיב הקרקע יש להביא בחשבון עלות בנייה לבניית אחסנה, כאשר לא ניתן לעשות שימוש בעלות בנייה לחנייה, כדלקמן:

מועד	דמ"ש למ"ר בנוי לאחסנה	דמ"ש מתואמים למ"ר ע"פי שומה מכרעת[11]	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון[12]	היוון לצמיתות	ניכוי יזמות (25%)	עלות בניה למ"ר אחסנה	שווי מ"ר מבונה
1.1.2022	₪ 62	₪ 53	₪ 636	6.90%	₪ 9,217	₪ 7,374	₪ 5,400	₪ 1,974
1.1.2021	₪ 62	₪ 53	₪ 636	6.90%	₪ 9,217	₪ 7,374	₪ 5,400	₪ 1,974
1.1.2020	₪ 61	₪ 52	₪ 624	6.90%	₪ 9,043	₪ 7,235	₪ 5,300	₪ 1,935
1.1.2019	₪ 61	₪ 52	₪ 624	7%	₪ 8,914	₪ 7,131	₪ 5,300	₪ 1,831
1.1.2018	₪ 60	₪ 51	₪ 612	7.20%	₪ 8,500	₪ 6,800	₪ 5,200	₪ 1,600
1.1.2017	₪ 60	₪ 51	₪ 612	7.20%	₪ 8,500	₪ 6,800	₪ 5,200	₪ 1,600

[11] לאחר הפחתה (0.85) בגין פחת פונקציונלי (יחס ברוטו/נטו).

[12] עפ"י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין למועדים השונים.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

חלופה 1- זכויות חוזיות:

- שווי הקרקע יהיה עפ"י ממוצע הערכים המתקבל בגישות המפורטות לעיל.

גישת היוון הכנסות למקום חנייה:

- הובא בחשבון שטח מקום חנייה בסך 28 מ"ר, ובסה"כ 54 מקומות חנייה.
- הובא בחשבון תוספת לפדיון של 70% בגין חניות מזדמנים.
- הובא בחשבון שווי מקום חנייה בנוי בסך 223,472- ₪ 231,357 ₪.
- הובא בחשבון שיעור היוון לצמיתות של 7.4%-7.1%.
- הובא בחשבון יזמות בשיעור 25%, ועלויות בנייה לחניון תת"ק בסך של 3,000 ₪ - 2,800 ₪, ובסה"כ שווי מרכיב קרקע של מקום חנייה בסך 101,086 ₪ - 100,378 ₪.

גישת השווי ע"ב מקדם ממסחר:

- הובאו בחשבון ערכי השווי המפורטים לעיל.
- הובא בחשבון שטח לחישוב בסך 1,506.55 מ"ר.

חלופה 2- בקשה לשימוש חורג:

- הובאו בחשבון ערכי השווי המפורטים לעיל.
- הובא בחשבון שטח לחישוב בסך 1,506.55 מ"ר.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1- זכויות חוזיות:

מועדים קובעים	2021-2022	2019-2020	2017-2018
גישה א' - חנייה			
שווי מקום חניה	101,086 ₪	102,006 ₪	100,378 ₪
מס' חניות	54		
שווי מרכיב הקרקע	5,458,630 ₪	5,508,312 ₪	5,420,409 ₪
גישה ב' - שטח לפריקה			
שווי מ"ר מבונה ביעוד לפריקה	3,600 ₪	3,600 ₪	3,600 ₪
שטח במ"ר	1,506.55		
שווי מרכיב הקרקע	5,604,366 ₪	5,513,973 ₪	5,423,580 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע בממוצע כולל פיתוח וללא מע"מ	**5,531,498 ₪**	**5,511,143 ₪**	**5,421,995 ₪**

חלופה 2- בקשה לשימוש חורג:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לאחסנה	שטח לחיוב	סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
01/01/2022	1,974 ₪	1506.55	**2,973,799** ₪
01/01/2021	1,974 ₪	1506.55	**2,973,799** ₪
01/01/2020	1,935 ₪	1506.55	**2,914,847** ₪
01/01/2019	1,831 ₪	1506.55	**2,759,139** ₪
01/01/2018	1,600 ₪	1506.55	**2,410,480** ₪
01/01/2017	1,600 ₪	1506.55	**2,410,480** ₪

10. טענות משלימות של הצדדים[13]:

10.1.1. טענות שמאי המשיג:

רקע:

- מושא השומה הינו חניון בקומה 1- של קניון רב שפע. בקומה קיים חלק של תקרה גבוהה של כ-4.8 מטר, והוא משמש לאחסנה ומחולק ל-2 יחידות כמו שניתן לראות בתשריט של הבקשה להיתר בניה לשימוש חורג. אלו ממוקמים מול הכניסה לחניון, ומושכרים לשני שוכרים (אקסוס ואושר עד).
- בשומה של יעקב פז השוכר "אושר עד" נחשב "שוכר מיוחד". "אושר עד" היו צריכים להתרחב כי לא היה להם מקום, לכן הם היו חייבים לשכור את החלק של האחסנה ולפיכך שווי ההשכרה פחות משקף שווי שוק.

זכויות חוזיות (חניון):

- לטעמנו יש כאן מצב אבסורד שבו בשומת המשיבה התקבל ערך קרקע שלילי. זאת הסיבה שחישבנו את שווי החניון ביעוד למסחר כפריקה וטעינה במקדם אקו' של 0.2 שאין מחלוקת לגבי שימושם ביעוד לחניון, ולכן היה לנו חשוב לבדוק את השווי בדרך זו.
- חושב לציין שבשומה המכרעת נקבעו דמ"ש לחניה על בסיס שומת IFRS לבנייני משרדים שזה מוצר אחר לגמרי.לכן לטעמי, לא ניתן להתבסס על דמ"ש החודשיים לחניה שנקבעו שם.
- ההבדל בינינו נובע בשל 2 הפחתות שהביאה שמאית המשיבה. הפחתה ראשונה הינה התאמה לגודל של 30%. שמאית המשיבה נתנה הפחתה לגודל עבור כל החניון. אך אנו מבצעים הערכה רק על שימוש חורג של חלק מהחניון, של כ- 50 מקומות חניה (לא משנה לפי איזה תקן בוחרים), ולכן לטעמי לא ניתן לבצע התאמה לחניון הכולל ובפועל להכפיל רק במספר החניות של מושא השומה. זה לא עקבי לשומה וגורם להפחתה רבה. נוסף על כך, ניתנה גם הפחתה של 25% למיקום. לטעמי המיקום טוב וקיים שם צורך לחנייה.
- הבאנו בחשבון מקדם תוספת בשיעור של 70% בגין חניות למזדמנים, זאת בהתאם להנחיות של השמאי הממשלתי, בהן צוין כי בחניון שיש בו מרכז קניות תיוחס תוספת גבוהה יותר שבין 60% לבין 80%. חשוב להבין שהחניון יכול לשמש לא רק את הבניין אלא את כל הסביבה, כאשר יש לנו בית הלוויות ומרכזים מסחריים נוספים (נטולי חניונים),כך שתוספת 70% הינה על הצד הזהיר.
- כיום יש לנו חוזה שכירות ל- 10 חניות בקומה מינוס 4 בסכום של 1,200 ₪ למקום חנייה.
- בהיתר לא מצוין מס' החניות וקשה לבדוק את תקן החניה במקרה הנ"ל, היות וניתן לבדוק רק במועד הוצאת ההיתר.

שימוש חורג (לאחסנה):

- קיימת אי עקביות בשומת המשיבה. לטעמי, כאשר מחלצים דמי שכירות לאחסנה לא ניתן לחלץ מרכיב עלות של חניות, יש לחלץ מרכיב עלות של אחסנה. וכשפועלים בגישת החילוץ ורוצים להגיע לשווי הקרקע יש לנכות את העלויות, ואת הנתון הזה אין לנו כי היא משוערת.
- דמ"ש כבר מגלמים את המיקום וכל הנתונים, אך מאחר ובמקרה הנדון מדובר על הסבה משימוש לשימוש, יש לקחת בחשבון את עלויות ההתאמה. כי הוסיפו שם מחיצות, הפרדה, מערכות אוורור וריצוף ולכן לא ניתן לקחת את העלויות של חניה ולהשאיר אותן כמו שהן.
- המצב הקודם (חניון) והמצב החדש (אחסנה), תורמים די אותו דבר. השוכרים הם המבקשים את השימוש חורג לשימוש אחסנה. מבחינת המשכיר זה לא משנה אם היעוד הוא לחניון או אחסנה כי התרומה שלו מהשוכרים זה המסחר. ולכן לטעמנו ההפרדה לשימושים כמו בשומת המשיבה לא אפשרית כי יש להסתכל על התרומה הכללית של הקניון שיש לו צורך יותר באחסנה ופחות בחניה.

[13] טענות שעלו בע"פ בדיון.

<u>להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה:</u>

<u>זכויות חוזיות (חניון):</u>

- התבקשתי לבחון מצב של זכויות חוזיות מול שימוש חורג בפועל ולכן הטענה המשפטית של שמאי המשיג לגבי השימוש בחניון כאחסנה לא רלוונטית לדיון הנ"ל. השומה שלי מתבססת על השומה המכרעת של השמאי יעקב פז שנערכה בדיוק לנכס שבנדון.
- המשיגה ואני, התבססנו על אותם נתוני השוואה של שתי שומות השבחה בשני מועדים: 26.10.16 ו- 3.5.17. שם נקבע עפ"י נתוני השוואה של חניונים שונים כי דמי השכירות למקום חניה הוא 740 ₪ לחודש. וזה תואם לקביעה בשומתי. למרות הערות של שמאי המשיגה לעניין ההפחתות.
- קיימת עלות עודפת לחנייה תת"ק. המיקום נמצא בסביבה חרדית שהשימוש שם ברכב פרטי הוא דל. ולכן השימוש בחניון לאוכלוסייה חרדית הוא נמוך. והראיה לכך היא ההסבה מחניון לאחסנה. שהרי לטעמי אם היה שם צורך ליותר חניות לא הייתה מתבצעת הסבה. נוסף על כך, אני מניחה שהדרישה ל-5 קומות חניה תת קרקעיות היא לקבלת היתר בניה לפי התקן של העיריה למרכז מסחרי ולאו דווקא בגלל הביקוש. זה ידוע שבניית חניון תת קרקעי זה לא כלכלי, ואם זה היה תלוי ביזם הוא כנראה לא היה בונה 5 קומות חניה.
- בכל התחשיבים שאנחנו עושים ניתן לראות שעלות החניה התת קרקעית לא כלכלית. לי ולשמאי המשיג יש דיון מקביל ואני מסכימה איתו בעניין של העלות העודפת. השווי שניתן בשומת המשיג למקום חניה גבוה מאוד ולא הגיוני, אני לא מכירה שווי כזה ובטח שלא במרכז מסחרי של סביבה חרדית שבו הביקוש לחניה לא גדול ואנשים שמגיעים שם לסופר מגיעים ברגל ולמשפחה יש רכב 1. נוסף על כך, המקדם שניתן לחניית מזדמנים בשומת המשיג הוא גבוה מאוד של 70% , אני הבאתי בחשבון מקדם של 25% שלטעמי ראוי למקרה הנדון. וניתן לראות זאת גם בקווים המנחים ששם צוין: "בחירת המקדם תיעשה עפ"י הסביבה שבה מצוי החניון". ובמקרה הנדון הסביבה היא חברה חרדית במצב סוציו- אקונומי נמוך שבה השימוש ברכב הוא לא גבוה.
- הייתי זהירה בשווי הקרקע, כי התרומה של הקרקע לחניון היא שלילית ואני נתתי ערך 0. לגבי נתוני ההשוואה בשומת המשיג לקביעת ערכי השווי למסחר, הוצגו 6 נתונים מתאריכים שונים בתקופה של 6 שנים למסחר בקניון הנדון, אך לטעמי לא ניתן להתייחס ולבחון את הנתונים עקב השונות הרבה. נוסף על כך גם בנתוני ההשוואה לחניון בשומת המשיג, הוצגו נתונים מ-2008 עד 2013 שלא רלוונטים להיום ולא ניתן להתבסס עליהם מבחינה שמאית. יש להעביר נתונים עדכניים לפי המועד הקובע בין 2017-2022.
- אנחנו כשמאים צריכים לראות את כל הפרמטרים לקביעת המקדם, מבחינת החברה, המצב הסוציו-אקנומי, הרגלי צריכה והתנהגות. ולכן לטעמי המקדם שקבעתי של 25% ראוי לנכס הנדון.

<u>שימוש חורג (לאחסנה):</u>

- עלות הבניה בגישת החילוץ צריכה להתייחס על אופי הבינוי, במקרה הנדון מדובר על אחסנה תת קרקעית למבנה שנבנה כחניון והוסב לאחסנה ולכן יש לייחס עלויות בנייה על פי הבינוי בפועל כחניון. חשוב לי לחדד, לגבי עלות ההתאמה, גם בחניון יש ספרינקלרים וכל מה שנדרש מבחינת התקן של כיבוי אש, תאורה וכל התקינה הנדרשת. ולכן ההתאמות הנוספות שיש להביא בחשבון לאחסנה זה עלות זניחה. גם בדוחות אפס שאנחנו עושים, החישוב שעושים לשימושים מעורבים באחסנה למגורים זה לפי עלויות לתת קרקעיות. נוסף על כך, דמ"ש עליהם התבססנו מגלמים את ההתאמות שבין אחסנה לחנייה, הפחתות של אחסנה למסחרי, בחניון ולא צמודה. העלות בניה שנרשמה בשומת המשיג מאוד גבוהה, ולטעמי לא משקפת עלות בניה של אחסנה תת קרקעית.

11. דיון והכרעה:

11.1. מסגרת השומה:

לטענת שמאי המשיגה הזכויות החוזיות כוללות בין היתר שימוש לאחסנה בקומות המרתף, כך שאין מקום לתביעת תשלום דמי שימוש.

כמו כן, לטענתו יש לנכות מסך השטח לחיוב 116.6 מ"ר, זאת מהסיבה כי בתשריט הבית המשותף שטח זה מסווג כשטח לאחסנה, ואין מקום לחייב בגינו דמי שימוש.

כפי שהקדמתי והבהרתי במהלך הדיון,הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ולא יתבררו במסגרתם סוגיות משפטיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות, לרבות טיב זכויותיו הקנייניות או **החוזיות** של המבקש ופרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות[14]. טענות מסוג אלו יתבררו במסגרת הליך בירור טענה משפטית[15].

משהגדירה רמ"י את פרשנותה לזכויות החוזיות ואת מסגרת העסקה, הרי שלפי הכלל, מחלוקת הצדדים לגבי פרשנות הזכויות החוזיות היא **משפטית במהותה,** כך שאין בסמכותי להכריע בה.

לפיכך, הכרעתי תערך בהתאם לשימושים החוזיים שהוגדרו ע"י רמ"י - חניון, ללא שטחי אחסנה. ובהתאם לשטח שהוגדר על ידה.

11.2. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישות השומה, בסיס נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, לפיהם יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון המהווה קרקע ביעוד לחניון תת"ק בחלופה מס' 1, וקרקע בשימוש לאחסנה תת"ק בחלופה מס' 2.

זכויות חוזיות- חניון:

לצורך קביעת השווי, נקטו הצדדים בגישת היוון ההכנסות למקום חנייה תת"ק, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. זאת על בסיס ניתוח חוזי הפעלה של חניונים ממרכז העיר ירושלים. בין הצדדים לא קיימת מחלוקת באשר לדמ"ש החודשיים לחנייה (ללא מע"מ), אולם חלוקים הם על אופן ניתוחם ועל מתן התאמות הנדרשות, כשלשיטת שמאי המשיגה מיקומו המרכזי של החניון בסביבה מסחרית נעדרת חנייה מקנה לו יתרון, כך שדמ"ש למקום חנייה גבוהים בהרבה מאלו שנקבעו בשומת המשיבה.

בנוסף לכך, שמאי המשיגה תומך את מסקנתו ע"י גישה נוספת וקובע את השווי על בסיס נגזרת משווי למסחר. שכן, לטענתו חנייה זו משמשת כשטח נלווה לשטח המסחרי לצורך פריקת סחורה וטעינה.

בהתאם למטרת החכירה - "חניון", ובשל העובדה שאין בנמצא נתוני השוואה ישירה רלוונטים לחניונים, אני מקבל את גישת השומה בה נקטו הצדדים, והתבססותם על נתוני פדיון למקומות חנייה המצויים בחניונים ממרכז העיר ירושלים, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

בהמשך לכך, איני מקבל את גישת השומה הנוספת בה נקט שמאי המשיגה, אומדן הקרקע כשטח נלווה למסחר ע"י מתן מקדם אקוו' לשווי מסחר. שימוש במקדם אקוו' שאינו וודאי (למעלה ולמטה) הנתלה במהימנותם של נתוני ההשוואה למסחר יכול להוביל לערכי שווי קרקע מוטים בשימוש לחניון.

מביקור שנערך במתחם ובהתאם לנמסר ממנכ"ל הקניון, החנייה בחניון היא ללא תשלום והיא משרתת את באי המתחם, בעיקר את אלו המגיעים לסניף "אושר עד", כשאין היא מותנית בסכום רכישה או כל התנייה אחרת.

כאשר גם בשעות הלילה לא נגבה תשלום עבור החנייה. עוד נמסר, כי רוב החניות התפוסות לאחר שעות הפעלות הינן של בעלי/שוכרי החניות במתחם.

לפיכך, ובהתאם לאופי וצביון האוכלסייה המתגוררת באזור אני מתרשם, כי מלבד ימים ושעות פעילות ספציפיים של מתחם הקניות "אושר עד" (ערבי שבת וחג), לצד גודלו של החניון ומס' החניות בו, **לא קיים ביקוש ער ודרישה**

[14] ר' פרק 4.20 סימן ב' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
[15] ר' סעיף 4.20.12 באותו פרק.

למקומות חנייה המצדיקים דמי מנוי גבוהים בהרבה ביחס לחניונים אחרים בסביבה, ובהחלט שלא את דמי המנוי עליהם התבסס שמאי המשיגה, כשגם שיעור התוספת למזדמנים צריך להיות על הרף הנמוך אם בכלל.[16]

על אף זאת, ולשם הזהירות אני מקבל את דמי המנוי החודשיים המתואמים בסך של 740 ₪ ללא מע"מ, אותם הביאה בחשבון שמאית המשיבה, אשר תואמים את דמי המנוי שנקבעו בשומה המכרעת שנערכה לנכס הנדון מיום 14.12.2017, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ע"פ עקרונות הניתוח שבשומת המשיגה[17].

באשר להסכם השכירות שהועבר ע"י שמאי המשיגה, לפיו הושכרו 10 חניות במפלס (4-) במתחם הנדון בתמורה לדמ"ש של 12,000 ₪, המשקפים דמ"ש של 1,200 ₪ למקום חנייה. מצאתי כי מדובר בנתון חריג שאינו משקף דמ"ש למקום חנייה אלא נתון המייצג שימוש עסקי לתצוגה/השכרת רכב של חברת ליסינג, כך שאינו רלוונטי לחלופה שבנדון.[18]

[16] עוד יצויין, כי בשומה המכרעת שנערכה לנכס הנדון בתאריך 9.5.2024 שמטרתה זהה לזו כאן, צויין שהמחיר המבוקש להשכרת חניה בקניון הנדון הינו בסך של כ-650 ₪ לחודש.

[17] לרבות שטח החנייה ,עלויות ארנונה, חשמל, הוצאות תפעול, רווח למפעיל, שיעור היוון, ולמעט תוספת פדיון חניות מזדמנים בשיעור 20%, וללא נכוי רווח יזמי אף על פי שנוכה בשומתו.

[18] בדומה לנקבע בשומה המכרעת משנת 2024 (הפנייה מס' 16).

<u>שימוש חורג- אחסנה:</u>

לצורך קביעת השווי, נקטה שמאית המשיבה בגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע, זאת ע"י היוון דמ"ש ששולמו בפועל במסגרת מס' חוזי שכירות לשטחי אחסנה למסחר תת"ק במתחם שבנדון, שנותחו גם במסגרת שומת מכרעת שנערכה לנכס הנדון, שכוללים בין היתר גם את מושא השומה[19].

שמאי המשיגה מסכים עם נתוני ההשוואה ודמ"ש הבסיסיים לשטחי אחסנה למסחר עליהם הסתמכה שמאית המשיבה, שנותחו גם במסגרת השומה המכרעת לנכס הנדון, עם זאת, אימץ את דמ"ש המתואמים שנקבעו באותה שומה, כשהוא חולק על עלויות הבנייה שיש להביא בחשבון לצורך חילוץ מרכיב הקרקע.

מאחר ואין בנמצא נתוני השוואה ישירה רלוונטים לקרקע בייעוד לאחסנה, אני מקבל את גישת השומה בה נקטו הצדדים, היוון דמ"ש המשולמים בפועל עבור שטחי אחסנה בקומות המרתף במתחם שבנדון.

כמו כן, אני מקבל את דמ"ש הבסיסיים עליהם הסכימו הצדדים, וכן את אופן ניתוחם, לרבות תוספת תשלומי היטל ההשבחה בגין הסבת השימוש מחניון לאחסנה, כפי שנעשה בשומה המכרעת.

בנוסף לכך, הועבר לבקשתי נספח עדכני יותר להסכם השכירות משנת 2014 במושא השומה שמשלים אותו למעשה ומאמת את הניתוח שאימצו הצדדים.

בהתאם לכל האמור לצורך אומדן שווי הקרקע בחלופה זו אתבסס על דמ"ש של 62 ₪ - 60 ₪[20] למועדים הקובעים, שהוסכמו כאמור על ידי הצדדים, שתואמים את האמור בהסכמי השכירות, והיוו את הבסיס לקביעת השווי בשומות המכריעות לקרקע שבנדון, זאת תוך ניתוח מיטבי וחילוץ מרכיב הקרקע.[21]

ארצה להוסיף בהערת אגב, על אף שלא נעשה שימוש על ידי בגישה זו לצורך אומדן החלופה, קביעת השווי כנגזרת משווי למסחר ראויה לשימוש דווקא לצורך אומדן חלופה זו ופחות לצורך אומדן חלופה מס' 1 (חניון) כפי שנעשה בשומת ההשגה. שכן שטחי האחסנה מהווים שטח נלווה אינטגרלי לשימוש המסחרי. לא בכדי השוכרים בשטח שנעשה בו שימוש חורג (מחנייה לאחסנה) הם מפעילי השטח המסחרי.

שימוש ושילוב של גישה זו לצד היוון דמ"ש לשטחי אחסנה נעשתה לאורך השנים בשומה המייעצת ובשומות המכריעות המוזכרות לעיל.

---

[19] הסכם שכירות משנת 2014 שנערך ביחס לשטח של 700 מ"ר.

[20] דמ"ש בסיסיים לשטח אחסנה בקומת המרתף במתחם שבנדון בסך 45 ₪ למ"ר, בתוספת ה"ה בגין הסבת השטח מחנייה לאחסנה ובתוספת הצמדה למדד.

[21] שומה מכרעת נוספת שנערכה למקרקעין שבנדון ביום 9.5.2024, שאינה פורסמה בזמן עריכת השומות ע"י הצדדים. בשומה זו ובהסמתך בין היתר על הנתונים שנותחו ע"י הצדדים, ועל בסיס השומה המכרעת נקבע ע"י השמאי המכריע דמ"ש לאחסנה בסך של 65 ₪ למ"ר ברוטו.

12. <u>עקרונות השומה:</u>

12.1. <u>חלופה מס' 1- זכויות חוזיות:</u>

- כאמור לעיל יובאו בחשבון דמי מנויי חודשיים בסך 740 ₪ ללא מע"מ, ובתוספת 20% לחניות מזדמנים.
- יבואו בחשבון 54 מקומות חנייה בדומה לנעשה בשומת ההשגה (לפי 28 מ"ר למקום חנייה).
- יבואו בחשבון עקרונות לאומדן הפדיון וחילוץ מרכיב הקרקע למקום חנייה כפי שנעשה בשומת ההשגה, למעט ניכוי הרווח היזמי, שכן בגישה זו מחושב הרווח בניכוי הרווח למפעיל החניון.

12.2. <u>חלופה 2- בקשה לשימוש חורג:</u>

12.2.1. <u>הפחתה לפחת פונקציונלי</u> :

הצדדים הביאו בחשבון הפחתה בשעור של 10%-15% בגין התאמה ליחס ברוטו/נטו (פחת פונקציולני) כפי שנעשה בשומה המכרעת מיום 14.12.2017 עליה התבססו.

מאחר ולצורך קביעת דמ"ש התבססתי על ניתוח הסכמי השכירות במושא השומה, לפיהם עולה כי דמ"ש משולמים עבור שטח ברוטו, כשגם יתר הסכמי השכירות נערכו ביחס לשטח ברוטו, איני רואה מקום ליחס הפחתה בגין התאמת השטחים.[22]

12.2.2. <u>עקרונות חילוץ מרכיב הקרקע</u>:

הצדדים לא חלוקים לעניין שיעור ההיוון למועדים הקובעים, ולשיעור היזמות (25%) בחילוץ מרכיב הקרקע.

עם זאת הם חלוקים בנוגע לעלויות הבנייה אותן יש להביא בחשבון.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלויות בנייה עפ"י ייעודו המקורי של הנכס, קרי שטחי חנייה תת"ק.

מנגד, לעמדת שמאי המשיגה כאשר מתבססים על דמי שכירות לאחסנה יש לחלץ מרכיב עלות של אחסנה.

גם במקרה הזה מאחר והתבססתי על ניתוח הסכמי השכירות במושא השומה, ולאחר שביקרתי בהם, אני מוצא שלא קיים הבדל מהותי באופי הבינוי בין שימוש תת קרקעי לחנייה לבין שימוש תת קרקעי לאחסנה. עם זאת לשם הזהירות יובאו בחשבון עלויות בנייה לחנייה תת"ק קרקעית בתוספת של 10%.

[22] יוער כי בשומה המכרעת מיום 9.5.2024 הובא בחשבון שטח ברוטו.

13. נתונים לאומדן השווי:

חלופה מס' 1- זכויות חזויות:

כאמור לעיל יובאו בחשבון דמי מנוי חודשיים מתואמים בסך 740, ₪ ללא מע"מ, כדלקמן:

אומדן פדיון חזוי למקום חנייה			
מחיר מנוי חודשי ללא מע"מ	740 ₪		
מקדם לפדיון נוסף לחניית מזדמנים	1.2		
פדיון חזוי למקום חניה ללא מע"מ	888 ₪		
פדיון חזוי שנתי למקום חניה ללא מע"מ (A)	10,656 ₪		
אומדן הוצאות שנתיות למקום חניה			
	2021-2022	**2019-2020**	**2017-2018**
הוצ' ארנונה למ"ר	68 ₪	66 ₪	64 ₪
שטח מקום חניה	28		
סה"כ הוצ' ארנונה למקום חניה	1,915 ₪	1,852 ₪	1,804 ₪
הוצ' חשמל למקום חניה	200 ₪		
הנהלה וכלליות (5% מהפדיון)	533 ₪		
הוצ' תפעוליות למקום חניה	1,400 ₪		
רווח למפעיל החניון (10% מהפדיון)	1,066 ₪		
סה"כ הוצ' (B)	5,113 ₪	5,050 ₪	5,002 ₪
אומדן שווי מקום חניה בנוי			
דמ"ש שנתיים (A-B)	16,426 ₪	16,489 ₪	16,537 ₪
שיעור היוון[23]	7.10%	7.20%	7.40%
שווי מקום חניה בנוי	78,065 ₪	77,856 ₪	76,400 ₪
חילוץ שווי מרכיב הקרקע לחניה			
אומדן עלות בניה למ"ר חניה	3,000 ₪	2,900 ₪	2,800 ₪
סה"כ עלות בניית מקום חניה	84,000 ₪	81,200 ₪	78,400 ₪
שווי מרכיב הקרקע למקום חניה	5,935- ₪	3,344- ₪	2,000- ₪

חלופה מס' 2- שימוש חורג:

כאמור לעיל, יבואו בחשבון דמ"ש בסיסים של 60 ₪ - 62 ₪ כפי שהוסכם על ידי הצדדים ונמצא סביר על ידי.

מועד	דמ"ש למ"ר בנוי לאחסנה	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון[23]	שווי מ"ר בנוי לצמיתות	ניכוי יזמות	עלות בניה למ"ר אחסנה תת"ק	שווי מ"ר מבונה
1.1.2022	62 ₪	744 ₪	6.90%	10,783 ₪	1.25	3,300 ₪	5,326 ₪
1.1.2021	62 ₪	744 ₪	6.90%	10,783 ₪		3,300₪	5,326 ₪
1.1.2020	61 ₪	732 ₪	6.90%	10,609 ₪		3,190 ₪	5,297 ₪
1.1.2019	61 ₪	732 ₪	7%	10,457 ₪		3,190 ₪	5,176 ₪
1.1.2018	60 ₪	720 ₪	7.20%	10,000 ₪		3,080 ₪	4,920 ₪
1.1.2017	60 ₪	720 ₪	7.20%	10,000 ₪		3,080 ₪	4,920 ₪

[23] עפ"י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין למועדים השונים.

14. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה מס' 1- זכויות חוזיות:</u>

מועד קובע	תרומה החנייה התת קרקעית לשווי הקרקע	מס' מקומות חנייה	תרומת מרכיב הקרקע לחנייה תת"ק	סה"כ שווי מרכיב הקרקע[24]
01/01/2022	- ₪ 5,935	54	-₪ 320,501	**0** ₪
01/01/2021	- ₪ 5,935		-₪ 320,501	**0** ₪
01/01/2020	- ₪ 3,344		-₪ 180,600	**0** ₪
01/01/2019	- ₪ 3,344		-₪ 180,600	**0** ₪
01/01/2018	- ₪ 2,000		-₪ 108,000	**0** ₪
01/01/2017	- ₪ 2,000		-₪ 108,000	**0** ₪

<u>חלופה מס' 2- שימוש חורג:</u>

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	שטח במ"ר ברוטו	סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)
01/01/2022	₪5,326	1,506.55	₪8,024,000
01/01/2021	₪5,326		₪8,024,000
01/01/2020	₪5,297		₪7,980,000
01/01/2019	₪5,176		₪ 7,797,000
01/01/2018	₪4,920		₪ 7,412,000
01/01/2017	₪4,920		₪ 7,412,000

[24] מאחר והתקבלה יתרת קרקע שלילית לחניון שבנדון, הובא בחשבון שווי קרקע "0" לצורך קביעת שווי החלופה.

15. **השומה:**

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנדון, המהווה חלק מחניון תת"ק בקניון "רב שפע",שכ' רוממה,ירושלים (גוש 30079 חלק מחלקה 178), הינו כדלקמן:

חלופה 1- זכויות חוזיות:

מועד קובע	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ
01/01/2022	0 ₪
01/01/2021	0 ₪
01/01/2020	0 ₪
01/01/2019	0 ₪
01/01/2018	0 ₪
01/01/2017	0 ₪

חלופה 2 - בקשה לשימוש חורג:

מועד קובע	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ
01/01/2022	8,024,000 ₪ (שמונה מיליון עשרים וארבעה אלף ₪)
01/01/2021	8,024,000 ₪ (שמונה מיליון עשרים וארבעה אלף ₪)
01/01/2020	7,980,000 ₪ (שבעה מיליון תשע מאות ושמונים אלף ₪)
01/01/2019	7,797,000 ₪ (שבעה מיליון שבע מאות תשעים ושבעה אלף ₪)
01/01/2018	7,412,000 ₪ (שבעה מיליון ארבע מאות ושנים עשר אלף ₪)
01/01/2017	7,412,000 ₪ (שבעה מיליון ארבע מאות ושנים עשר 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.

בברכה,



דן ליבנה
שמאי מקרקעין מחוזי, סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום,
אגף שומת מקרקעין- משרד המשפטים

העתק:

מר שגיא צברי, ראש תחום בכיר שמאות מרחב ירושלים, רמ"י
sagiz@land.gov.il