תאריך עברי : יט' באב תשע"ח
תאריך לועזי : 31 ביולי 2018
מס' תיק רמ"י : 10264727א'
מספרינו (אופק) : 33235
לקביעת שכ"ט : 6.6 יח'

לכבוד

גב' חני ספוסניק	ה"ה רוני גוילי ומשה דקל	מר רן פירו
מרחב שירות ירושלים	שמאי מקרקעין (מאגר) מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רשות מקרקעי ישראל	שפירא 16, רמת גן	מבוא הלבונה 12, הר אדר
hanis@land.gov.il	rgs1@inter.net.il	ranpiro5@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304
חלק מחלקה 22 בגוש 30477, רחוב האורן 47, מבשרת ציון

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה בתאריך 13.03.2018 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, עפ"י זכויות חוזיות לצורך גביית דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, ה"ה רוני גוילי ומשה דקל, בתאריך 22.11.2017– **להלן: "המשיבים"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר רן פירו, מיום 05.02.2018 – **להלן: "המשיג".**

1.3. ביום 16.05.2018 התקיים דיון במשרדנו בירושלים בנוכחות שמאי הצדדים ובעל הזכויות בנכס, מר חנניה אוחנונה. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 17.05.2018 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 31.05.2018.

1.4. ביום הדיון העביר בעל הזכויות בנכס את חוזי החכירה של הנכס שבנדון ומידע אודות הליך משפטי שמתנהל נגד פולשים בלתי חוקיים המפעילים במרכז המסחרי ברחוב האורן עסקים ללא היתר.

1.5. ביום 23.05.2018 העביר המשיג את חוזי השכירות של הנכס שבנדון.

2. <u>זיהוי הנכס</u>:

חלק מחלקה/גוש : 30477/22.
מגרש : 86, עפ"י תב"ע מי/274א, בשטח 1.174 ד'.
כתובת עירונית : רחוב האורן 47 פינת רחוב הורד.
מהות הנכס ושטחו : מרכיב הקרקע של נכס מסחרי – חנות מכולת בשטח 89 מ"ר מבונים.

3. <u>הזכויות המוערכות</u>:

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

4. **<u>המועד הקובע לשומה</u>:**

המועד הקובע בהכרעתי הוא המועד הקובע בשומת המשיב, יום 26.10.2017.

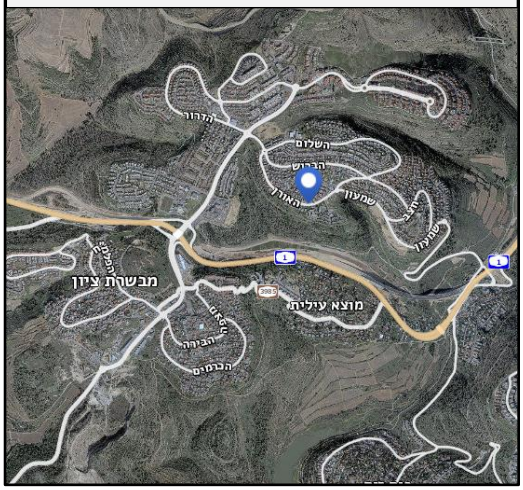
5. **<u>מועד הביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 19.07.2018, ע"י החת"מ.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

הנכס נשוא ההכרעה הוא קרקע ביעוד מסחרי (חנות), הממוקמת ברחוב האורן בשכונה ג' בצפון מ.מ. מבשרת ציון.

מיקום הנכס על רק מפת הסביבה



6.1. **<u>הסביבה</u>:**

מבשרת ציון היא מועצה מקומית שהוקמה מאיחודם של הישובים מבשרת-ירושלים, מעוז-ציון א' ומעוז ציון-ב' בשנת 1963. המועצה ממוקמת בהרי ירושלים משני צדדיו של כביש מס' 1, כ-6 ק"מ מערבית מהכניסה לירושלים. מדובר ביישוב פרברי-עירוני המאופיין בבנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה בצפיפות נמוכה, מרכזים מסחריים (שכונתיים וקניונים) ומבני ציבור.

שכונה ג', מהראשונות שנבנו בישוב, ממוקמת בצפון מבשרת ציון. רחוב האורן הוא רחוב דו-סיטרי הממוקם בדרום השכונה ומקשר בין כיכר החורש במערב לרחוב שמעון סויסה במזרח.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל את כל התשתיות הנדרשות.

6.2. **<u>הנכס</u>:**

כאמור לעיל, הנכס שבנדון הוא קרקע ביעוד מסחרי (חנות) הממוקמת במרכז מסחרי קטן ברחוב האורן 47 פינת רחוב הורד בשכונה ג' במבשרת ציון. מדובר במרכז מסחרי ותיק חד קומתי הכולל 3 חנויות במקור בעלות חזית לעבר רחוב האורן. בשל טופוגרפית פני הקרקע, המרכז מוגבה מפני הרחוב והגישה אל החנויות באמצעות גרם מדרגות. בחזית המרכז מספר מקומות חנייה לשימוש הציבור ללא תשלום.

הנכס מושא ההכרעה הוא החנות המערבית במרכז, ששטחה (הנישום) כ-89 מ"ר. נכון ליום הביקור הנכס משמש כמינימרקט המופעל בשטח מושא ההכרעה ובשטח החנות הצמודה ממזרח ע"י אותו השוכר. החנות המזרחית משמשת כמסעדה (זכיין של רשת בורגר"ס בר). בעורף המרכז מספר מבנים, לטענת המשיג מדובר בפלישות שבחלקן מפעילים עסקים ללא היתר.

חזית הנכס (והמרכז המסחרי) לרחוב האורן



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום (שהופק באמצעות האינטרנט) מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין ירושלים לחלקה 22 בגוש 30477, בה ממוקם הנכס שבנדון, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 30477 חלקה 22, מ.מ. מבשרת ציון, אורן 47.

שטח רשום: 1,174 מ"ר.

בעלות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

7.2. חוזים עם רמ"י:

רמ"י העביר לעיוננו 2 חוזים שנחתמו בין מינהל מקרקעי ישראל לבין דוד אוחנונה, להלן עיקרי פרטיהם:

<u>הסכם שנחתם ביום 10.11.1969:</u>

פרטי המוחכר: מבנה 510 חנות 1 בגוש 30319 במבשרת ירושלים בשטח 35.5 מ"ר.

תקופה: החל מיום 01.07.1969 ועד רישום חוזה חכירה בספרי האחוזה ולא יאוחר מיום 30.06.1972.

מטרת החכירה: חנות מכולת.

הערות: מתוך סיבות בלתי תלויות בשני הצדדים, אין עדיין אפשרות לחתום על חוזה חכירה ולרשמו בספרי האחוזה. החוכר מתחייב להופיע במשרד ספרי האחוזה כדי לחתום על שטר חכירה ועל יתר המסמכים הדרושים לרישום זכות חכירה ביחס לחנות תוך ארבעה עשר יום אחרי שהמחכיר ידרוש זאת ממנו במכתב שיישלח למענו של החוכר.

<u>חוזה חכירה, שנחתם ביום 12.07.1971:</u>

פרטי המוחכר: מבנה 510 חנות 2 במבשרת ירושלים בשטח 27.5 מ"ר ברוטו.

תקופת החכירה: 46 שנים, החל מיום 01.04.1971.

מטרת החכירה: מגורים לשימוש עצמי עבור החוכר ובני ביתו.[1]

7.3. הסכם שכירות:

המשיג העביר לעיוננו 2 חוזי שכירות של הנכס מושא ההכרעה, האחד מינואר 2013 והשני מספטמבר 2016. היות והכרעתי נדרשת למועד הקובע 26.10.2017, להלן עיקרי החוזה שנחתם בספטמבר 2016:

פרטי המושכר: נכס בשטח כ-100 מ"ר + מרפסת בחזית רחוב האורן 47, מבשרת ציון, גוש 304722 חלקה 22.

מטרת השכירות: עסק מסוג סופרמרקט.

תקופת השכירות: 01.09.2016-31.09.2020 + 9 תקופות אופציה של שנה.

דמי שכירות: 4,500 ₪ בחודש + מע"מ, צמוד למדד.

[1] נראה כי מדובר בנוסח סטנדרטי שלא שונה בהתאם ליעוד/שימוש הנכס כחנות.

8. מצב תכנוני ורישוי:

8.1. תכניות בניין עיר:

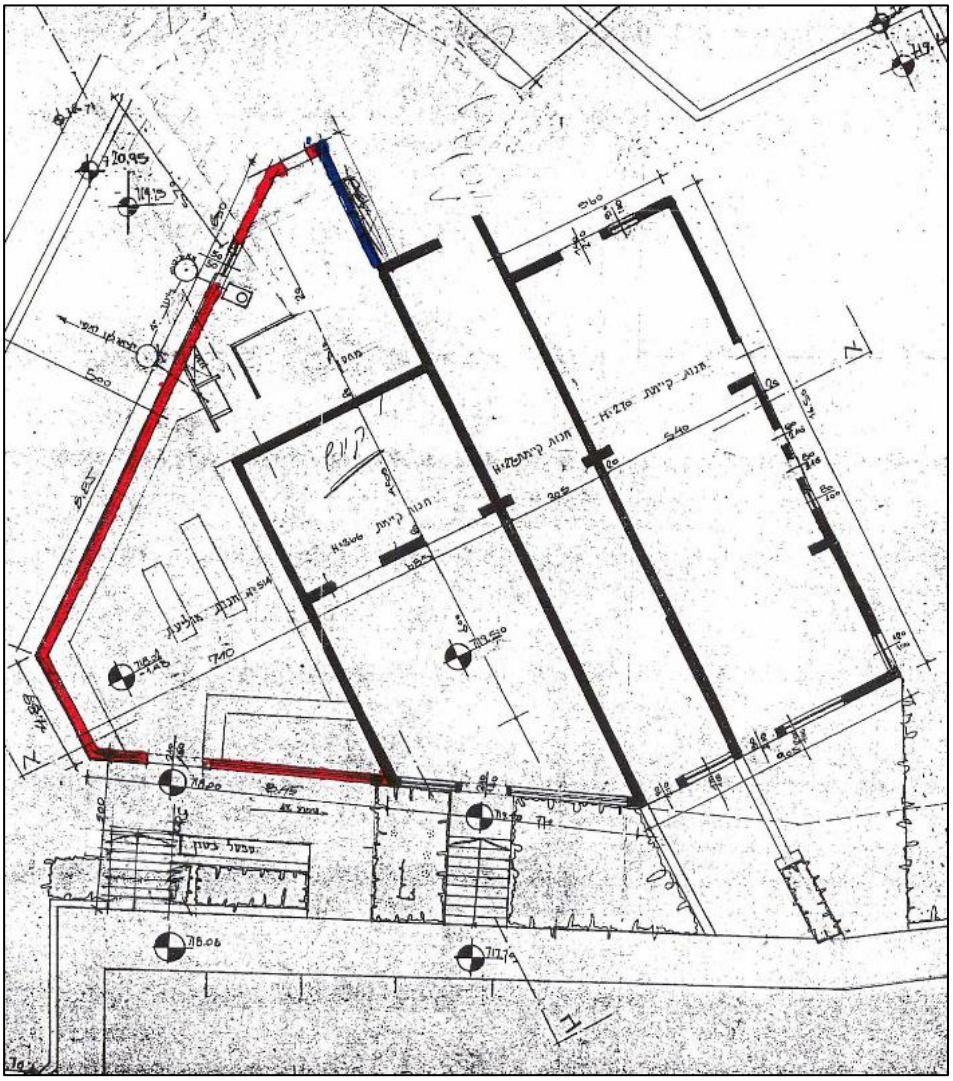
על הנכס שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

מס' תכנית	י.פ. תאריך מתן תוקף	עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות למושא ההכרעה
מי/274א	2411 09.02.1978	סיווג מגרש מספר 86 בשטח 1.174 ד', עליו ניצב הנכס שבנדון, בייעוד למסחר.
מי/250	2499 28.12.1978	אחוזי בנייה מרביים למסחר בשיעור 50% משטח המגרש בקומה/2 קומות.
מי/274ח	3308 06.03.1986	הקטנת קווי בניין שנקבעו בתכנית מי/250.

8.2. רישוי:

הועברה לעיוננו תכנית בקשה להיתר שאושרה עקרונית ע"י רמ"י ביום 29.05.1997, שבה מבקשים תוספת שטח של 100.69 מ"ר לשטח קיים של 89.53 מ"ר. יצוין כי התוספת לא נבנתה בפועל.

להלן תשריט השטח הקיים והמוצע מתכנית הבקשה להיתר:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **ללא פיתוח וללא מע"מ**, בשומות הצדדים:

שומת המשיב	שומת המשיג
₪ 1,124,000	₪ 485,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר, הסתמך המשיב על גישת ההשוואה בהתבסס על ניתוח עסקות מכר של נכסים מסחריים בנויים ביישוב מבשרת ציון וחילוץ שווי מרכיב הקרקע, כלהלן:

נותחו 4 עסקות מכר של חנויות הממוקמות במבשרת ציון בשטח של 25 מ"ר (2 עסקות), 35 מ"ר ו-3,000 מ"ר,[2] שמהן מתקבל שווי מ"ר בנוי נטו ממוצע בסך 24,415 ₪. לאחר התאמה למיקום ולגודל בשיעור 15% מתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בסך 21,000 ₪. לאחר ניכוי יזמות (20%) והפחתת עלויות בנייה (4,500 ₪ למ"ר), מתקבל **שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- כאמור, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות ממודדות בסך 32,681 ₪ בהתבסס על פרק ה' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪13,000
שטח במ"ר	89
שווי הנכס כולל פיתוח	₪1,157,000
עלויות פיתוח	₪32,681
סה"כ שווי הנכס ללא מע"מ ופיתוח, במעוגל	**₪1,124,000**

[2] 30488/108 – 26.01.2017 ; 30306/90/37 – 16.11.2016 ; 30448/08/06 ו-30448/08/07 – 05.01.2016.

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר, הסתמך המשיג על גישת ההשוואה בהתבסס על ניתוח עסקות מכר של נכסים מסחריים בנויים ביישוב מבשרת ציון וחילוץ שווי מרכיב הקרקע, וכן על גישת היוון ההכנסות בהתבסס על ניתוח נתוני דמ"ש (חוזיים) של נכסים מסחריים ביישוב וחילוץ שווי מרכיב הקרקע כלהלן:

- נותחו 4 עסקות מכר של חנויות הממוקמות במבשרת ציון בשטח של 30 מ"ר (2 עסקות), 35 מ"ר ו-123 מ"ר,[3] שמהן מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע מתואם[4] בסך 13,191 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח. לאחר ניכוי יזמות (20%) והפחתת עלויות בנייה (5,000 ₪ למ"ר) **מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 5,553 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**
- נותחו 5 נתוני דמ"ש חוזיים כלהלן:

2 חוזים מהנכס מושא ההכרעה,[5] האחד מינואר 2013, שמניתוחו מתקבלים דמ"ש חודשיים למ"ר בסך 45 ₪, השני מספטמבר 2016, שמניתוחו מתקבלים דמ"ש חודשיים למ"ר בסך 51 ₪.

3 נתוני דמ"ש חוזיים[6] מינואר 2015 בסך 133 ₪/מ"ר, 100 ₪/מ"ר ו-140 ₪/מ"ר לחנות מכולת (150 מ"ר), חנות לבעלי חיים (60 מ"ר) ומספרה (50 מ"ר) ברחוב החצב במבשרת ציון.

מניתוח הנתונים, לאחר מתן הפחתה בשיעור 25% (0.75) לנכסים מרחוב החצב, מתקבלים דמ"ש חודשיים ממוצעים בסך 75 ₪/מ"ר. לאחר היוון דמ"ש (7.5%), ניכוי יזמות שחוקה (15%) והפחתת עלויות בנייה (4,000 ₪ למ"ר, לבינוי ישן) **מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,200 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

שקלול הערכים (עסקות מכר – 0.6; היוון דמ"ש – 0.4) **מוביל לשווי מ"ר מבונה מתואם בסך 5,812 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- כאמור, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 5,812 ₪, ללא מע"מ וכולל ופיתוח.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בסך 32,681 ₪, בהתאם לשומת המשיב.

9.3.3. תחשיב השומה:

שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪5,812
שטח הנכס במ"ר	89
שווי הנכס ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪517,260
עלויות פיתוח	₪32,681
שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל	**₪485,000**

[3] 30306/90/37 – 16.11.2016; 30448/08/06 ו-30448/08/07 – 05.01.2016; 30470/01 – 02.03.2015.

[4] לאחר מתן מקדם התאמה למיקום, בשיעור משתנה (0.75-0.9) וכן התאמה לשימוש/יעוד ביחס לעסקה בחלקה/גוש 30470/01 שבה מדובר בשימוש למסחר בנכס שמדווח כתעשייה.

[5] הוצגו אסמכתאות.

[6] לא הוצגו אסמכתאות. ביום הדיון ציין המשיג כי המידע נמסר לו בע"פ.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 16.05.2018 העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1 <u>להלן עיקר טיעוני המשיגים:</u>

- **<u>מטרדים</u>** - במרכז המסחרי שבו נמצא הנכס שבנדון קיימות פלישות רבות, השתלטות על שטחים משותפים, בנייה שלא כדין והפעלה של נכסים ללא היתר. חלק מהפלישות מונעות ניצול של יתרת ז"ב קיימות. בנוסף, הפולשים גורמים נזקים רבים, במזיד, לכלל השוכרים במתחם. לגורמים אלה השפעה ישירה על גובה דמ"ש שניתן לבקש משוכר פוטנציאלי.

  בהקשר זה יש לציין כי קיים הליך משפטי המתנהל בין בעל הזכויות בנכס לבין אחד הפולשים.

  גם בעת עריכת שומה לקרקע ריקה ופנויה יש להביא מטרדים אלה בחשבון.

- **<u>מיקום</u>** – המרכז המסחרי, שבו ממוקם הנכס שבנדון, נחשב לאזור נחות במבשרת מבחינת חתך סוציו-אקונומי, ובסמוך לו ממוקמת ישיבה. נתונים אלה מקשים על הפעילות העסקית במרכז ולכן קיימת גם תחלופה גבוהה מאוד של שוכרים ועסקים.

  בשל הגורמים הנ"ל, דמ"ש המשולמים בנכס הנישום, בגבולות 50 ₪/מ"ר, נמוכים בצורה משמעותית מדמ"ש המשולמים במרכזים מסחריים שכונתיים אחרים במבשרת, בגבולות 100-120 ₪/מ"ר.

- **<u>עסקות השוואה</u>** – על סמך היכרותי, העסקות שמדווחות במערכת מס שבח ברחוב "הראל 1", ממוקמות בפועל ב"שדרות החושן 6" במרכז מסחרי חדש בשכונת רכס חלילים, בקומת קרקע מסחרית מתחת לבניין מגורים.

  העסקה מרחוב החוצבים מדווחת במערכת מס שבח כתעשייה אך השימושים שם מסחריים, ולכן בשומתי הובאה בחשבון התאמה המבטאת מעבר מתעשייה למסחר, כשבפועל הנכס משמש למסחר. באופן כללי, עסקות השוואה מאזור זה רלוונטיות.

  בעסקת השוואה שנותחה ברחוב "החושן 42" ניתן מקדם הפחתה למיקום נמוך יותר (10%) ממקדם ההפחתה שהובא בחשבון לעסקות מרחוב "החושן 6" (25%), בשל השונות בערכי השווי, וכדי למזער אפשרות לסטייה.

  ביחס לחוזים שנותחו מרחוב החצב, ניתנה הפחתה של 25%, בשל מיקום טוב יותר ובשל העובדה שהשוכרים מרחוב החצב אינם סובלים מהמטרדים שהוזכרו לעיל.

  חובה להתייחס לחוזי השכירות בנכס הנישום, אשר משקפים בצורה המהימנה ביותר את תנאי השוק במרכז המסחרי ברחוב האורן. השומה לא נערכה בהתבסס על חוזים אלה בלבד, אלא בהסתמך על שקלול ערכי שווי המתקבלים מהחוזים ומעסקות השוואה רלוונטיות מהסביבה.

9.4.2 <u>להלן עיקרי טיעוני המשיב:</u>

- **<u>מטרדים</u>** - לפי הנחיות רמ"י, יש לערוך את השומה לקרקע ריקה ופנויה. לפיכך, המטרדים שהוזכרו ע"י המשיגים אינם רלוונטיים, מה גם שיתכן שמדובר בסכסוך אישי, שאינו קשור לנכס עצמו.

- **<u>עסקות השוואה</u>** – שומת ההשגה מתבססת על ממוצע דמ"ש הנעים בטווח של 45-105 ₪. מדובר בשונות גבוהה מאוד, שדורשת בחינה מחודשת של עסקות ההשוואה.

- **<u>שימושים</u>** - בשומתי הובא בחשבון שימוש כללי למסחר ולא שימוש מוגבל לחנות מכולת בלבד. במידה והשימוש המותר הוא מכולת בלבד יש להביא זאת בחשבון.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לגישת השומה, עסקות ההשוואה שיש להביא בחשבון ואופן ניתוחן, לרבות התאמות נדרשות למיקום ולמטרדים הקיימים במרכז המסחרי ברחוב האורן.

הצדדים מתבססים על גישת ההשוואה בהסתמך על ניתוח עסקות מכר של נכסים מסחריים בנויים תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע. המשיג, מתבסס גם על גישת היוון ההכנסות בהסתמך על ניתוח דמ"ש חוזיים בנכסים מסחריים בסביבה ובנכס מושא ההכרעה, שמייצגים לשיטתו את תנאי השוק במיקום הספציפי ולכן חובה לשקללם.

בהעדר נתוני השוואה ישירים לקרקעות ביעוד למסחר בסביבת הנכס **אני מקבל את גישת השומה בה נקטו הצדדים – גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות תוך מתן התאמות נדרשות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע.**

באשר לנתוני ההשוואה הרלוונטיים, בהכרעתי ינותחו עסקות מכר של נכסים מסחריים במרכזים שכונתיים במבשרת ציון, שחלקם נותח גם בשומות הצדדים. בהקשר זה אציין כי, העסקה מרחוב חרמון 2 (30448/108) שנותחה בשומת המשיב, והעסקה משדרות חוצבים 7 (30470/01), שנותחה בשומת המשיג, אינן רלוונטיות לדעתי. בעסקה הראשונה נמכרה מרפאה בשטח של 3,000 מ"ר בבית הרופאים, והעסקה השנייה ממוקמת במעוז ציון, באזור המתאפיין בשימושים מסחריים במבנים המיועדים לתעשייה.

כמו כן, ינותחו נתוני דמ"ש לנכסים מסחריים במרכזים שכונתיים ביישוב, שחלקם הוצג בשומת המשיג.

באשר להתאמות נדרשות, ראו הכרעתי בסעיף 10.2 להלן.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. התאמה למיקום:

המשיג הביא בחשבון בשומתו הפחתה למיקום בשיעור משתנה (10-25%) ביחס לניתוח חלק מעסקות ההשוואה. זאת, בשל מיקום הנכס מושא ההכרעה באזור נחות מבחינת חתך סוציו-אקונומי, ובסמיכות לישיבה. לכן, לטענתו, דמ"ש המשולמים בנכס הנישום נמוכים בצורה משמעותית מדמ"ש במרכזים מסחריים שכונתיים אחרים במבשרת.

המשיב, לעומתו, מביא בחשבון הפחתה כללית למיקום ולגודל בשיעור 15% ביחס לעסקות ההשוואה שניתח.

ככלל, קיימת שונות רבה בערכי שווי של נכסים מסחריים הנובעת ממיקום הנכס ומאפייניו הייחודים, דוגמת: נגישות, חשיפה, רמת בינוי, חתך אוכלוסייה וצפיפות אוכלוסין, היצע שטחי המסחר בסביבה וכיוצ"ב.

לאור האמור, אני מקבל את עמדת הצדדים כי יש לבחון התאמות למיקום ביחס למאפייני נתוני ההשוואה לעומת הנכס מושא ההכרעה.

בקביעת דמ"ש הבסיסים בהכרעתי נבחנו דמ"ש במרכזים מסחריים שכונתיים בסביבה, לרבות מהמרכז המסחרי ברחוב האורן, שבו ממוקם הנכס מושא ההכרעה. בסופו של הניתוח, נקבעו דמ"ש המשקפים התאמה למיקום בשיעור של עד 40% ביחס לנתוני ההשוואה.

10.2.2. **<u>מטרדים:</u>**

לטענת המשיגים, במרכז המסחרי שבו ממוקם הנכס שבנדון, קיימות פלישות, אשר מונעות ניצול של יתרת ז"ב קיימות ואף חלק מהפולשים גורמים נזקים רבים, במזיד, לכלל השוכרים במתחם. לגורמים אלה השפעה ישירה על גובה דמ"ש שניתן לבקש משוכר פוטנציאלי ולכן נדרש להביא בחשבון הפחתה בגין גורם זה, גם בעת עריכת שומה לקרקע ריקה ופנויה.

המשיב, מנגד, טוען כי השומה נערכת לשווי הקרקע כריקה ופנויה ולפיכך אין מקום להביא מטרדים אלה בחשבון. עוד הוא מוסיף כי ייתכן שמדובר בסכסוך אישי, שאינו קשור לנכס עצמו.

במהלך הסיור בנכס ניכר כי הפלישות המדוברות ממוקמות בעורף המרכז המסחרי והנכס מושא ההכרעה ואינן משפיעות או מהוות מטרד לפעילות העסקית המתקיימת בחזית המרכז לרחוב האורן. זאת ועוד, משיחות שערכנו עם שוכרים במרכז וגורמים רלוונטיים נוספים עולה כי קיימים יחסי שכנות טובים בין השוכרים השונים במרכז ולא נשמעו עדויות בדבר גרימת נזקים לשוכרים או לנכסים מצד בעלי הזכויות בנכסים או מצד גורמים אחרים.

לאור האמור, בהכרעתי לא תובא בחשבון הפחתה בגין גורם זה.

10.2.3. **<u>הפחתה בגין שימוש מוגבל:</u>**

ביום הדיון הועלתה טענה לפיה השימוש המותר ע"פ חוזה החכירה הוא לחנות מכולת בלבד. המשיב ציין בתגובה כי שומתו נערכה לשימוש כללי למסחר, ובמידה והשימוש המותר הוא מכולת בלבד יש להביא זאת בחשבון.

מעיון בהסכמים שנחתמו עם רמ"י (ממ"י דאז) נכתב מפורשות כי מטרת החכירה היא לחנות מכולת בלבד ואסור להשתמש בחנות למטרה אחרת מבלי לקבל את הסכמת רמ"י מראש.[7] עוד צוין כי ככל שתשונה מטרת החכירה, זכאית רמ"י להעריך מחדש את הנכס ולגבות תשלומים נוספים/מעודכנים בהתאם למדיניות הנהוגה ברמ"י.[8]

מהאמור לעיל נראה כי, הגבלת השימוש הנ"ל משפיעה על שווי הזכויות החוזיות, וראוי לתת לכך ביטוי בקביעת השווי. **לפיכך, בהכרעתי תובא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין גורם זה.**

10.2.4. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

המשיב הסתמך על עלויות פיתוח נורמטיביות ממודדות בסך 32,681 ₪, בהתבסס על פרק ה' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי. המשיג אינו חולק על גובה עלויות הפיתוח שהובאו בחשבון ע"י המשיב.

מאחר ובמועצה המקומית מבשרת ציון טרם הותקנו חוקי עזר המסדירים גבייה של היטלי פיתוח, אני מקבל את גישת הצדדים לפיה יש להתבסס על עלויות פיתוח נורמטיביות בהתבסס על הקווים המנחים.

לפיכך, בהכרעתי יופחתו עלויות פיתוח ממודדות בסך 32,200 ₪ (110 ₪/מ"ר קרקע + 250 ₪/מ"ר מבונה לפי מדד דצמבר 2016).

[7] סעיף 1 בהסכם שנחתם עם ממ"י ביום 10.11.1969.

[8] סעיף 7 בחוזה החכירה שנחתם עם ממ"י ביום 12.07.1971.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס נבחנו על ידי נתוני ההשוואה הרלוונטיים המופיעים בשומות הצדדים וכן נתוני השוואה נוספים שאותרנו על ידנו כלהלן.

10.3.1. גישת ההשוואה בהתבסס על עסקות מכר של נכסים בנויים:

מס"ד	תאריך	חלקה/גוש	כתובת	שטח נטו	תמורה	שווי מ"ר בנוי
	א	ב	ג	ד	ה	ו
1	05/12/17	30449/32/12	החושן 5	53	₪1,150,000	₪21,698
2	16/11/16	30306/90/37	החושן 42	35	₪900,000	₪25,714
3	05/01/16	30448/08/07	הראל 1[9]	25	₪598,290	₪23,932
4	05/01/16	30448/08/06	הראל 1	25	₪581,197	₪23,248

מניתוח עסקות המכר לעיל מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בגבולות 23,600 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח, המשקפים **דמ"ש חודשיים בסך של כ-142 ₪.**[10]

10.3.2. גישת היוון ההכנסות בהתבסס על נתוני דמ"ש:

מס"ד	תאריך	מקור	כתובת	שטח	דמ"ש חודשיים	דמ"ש מתואמים[11]
	א	ב	ג	ד	ה	ו
1	23/07/18	סקר שוק (שיחה עם שוכרים)	חצב 18	150	₪133	₪133
2				48	₪142	₪142
3				לא צוין	₪128	₪128
4	18/07/18	יד 2 + שיחה עם הבעלים	יסמין 125	30	₪167	₪158
5	30/04/18	יד 2 + שיחה עם השוכר	אורן 47	84[12]	₪92	₪92
6	20/04/18	יד 2 + שיחה עם הבעלים	שד' הראל 8	130[13]	₪154	₪146
7	01/09/16	חוזה במושא ההכרעה[14]	אורן 47	89.5	₪50	₪50
8	17/07/16	מערכת מידע נדל"ן	שד' החושן 8	50	₪140	₪132
9	24/04/14	מערכת מידע נדל"ן	אורן 47	100[15]	₪100	₪104

מניתוח הנתונים לעיל מתקבלים דמ"ש בטווח של 90 ₪ - 160 ₪ למ"ר, למעט דמ"ש במושא ההכרעה.

---

[9] עסקות 3-4 מדווחות בכתובת שדרות הראל 1, שבה ממוקם קניון הראל. נתוני גוש וחלקה של עסקות אלה (חלקה 08 בגוש 30448) לא אותרו על ידנו באתר המפות הממשלתי. עפ"י המשיג, העסקות ממוקמות בפועל בשדרות החושן 6 במרכז מסחרי בשכונת רכס חלילים.

[10] לפי שיעור היוון של 7.2%, בהתאם לסקירת השמ"ר בעניין שיעורי התשואה בנכסים מניבים במחצית הראשונה של שנת 2017.

[11] התאמות לזמן ולמו"מ:

- גובה דמ"ש בנתונים 1-3, 5 נמסר בשיחה שנערכה עם שוכרי הנכסים ומשקף דמ"ש ששולמו בשנה האחרונה. לכן לא הובאו בחשבון התאמות לזמן ולמו"מ.
- גובה דמ"ש בנתונים 4 ו-6 נמסרו בשיחה שנערכה עם בעלי הנכסים, לאחר מתן הפחתה מצדם. עם זאת, הנכסים מוצעים להשכרה מזה חודשים ארוכים ולכן, לטעמנו, יש מקום להפחתה נוספת למו"מ, בשיעור 5%.
- גובה דמ"ש בנתונים 8-9 בהתאם לדיווח במערכת מידע נדל"ן (נתונים היסטוריים) ולכן הובאה בחשבון הפחתה למו"מ בשיעור 10%, וכן תוספת לזמן בשיעור 5% שנתי.

[12] המסעדה (בורגר'ס בר) הסמוכה לנכס מושא ההכרעה, ששטחה 76 מ"ר + חצר בשטח 20 מ"ר, שהובאה בחשבון במקדם 0.4.

[13] חנות בקומה ראשונה בשטח 90 מ"ר + 35 מ"ר מרפסות מקורות + 25 מ"ר מרפסות פתוחות, שהובאו בחשבון במקדם 0.2.

[14] ברשותנו 2 חוזי שכירות ממושא ההכרעה, מינואר 2013 ומספטמבר 2016. המועד הקובע הוא 10/2017 ולכן נותח רק החוזה השני. החוזה נותח בהתאם לשטח החנות ללא שטח המרפסת המקורה בחזיתה, **ששקלולה במקדם אקוו' מוביל לדמ"ש נמוכים יותר.**

[15] החנות הצמודה לנכס מושא ההכרעה בשטח 80 מ"ר + מרפסת מקורה בשטח 100 מ"ר (לפי הפרסום), שהובאה בחשבון במקדם 0.2.

10.3.3. **<u>סיכום ומסקנה:</u>**

מסקר מקיף שערכנו, הכולל עסקות מכר המדווחות באתר מס שבח, פרסומים של מחירי היצע באתר יד 2 ובמערכת מידע נדל"ן וכן פגישות ושיחות עם שוכרים ובעלי נכסים במרכזים מסחריים שכונתיים, **מתקבל הרושם כי דמ"ש ראויים במרכזים שכונתיים במבשרת ציון נעים בטווח של 90 ₪ - 160 ₪ למ"ר,**[16] **ללא מע"מ.** עוד ניכר כי גובה דמ"ש במרכז המסחרי ברחוב האורן, שבו ממוקם מושא ההכרעה, **ניצבים בתחתית המנעד ונעים בגבולות של 90 ₪ - 100 ₪ למ"ר.**

באשר לחוזה השכירות בנכס מושא ההכרעה, **ניכר כי דמ"ש הנקובים בחוזה נמוכים וחריגים ביחס למנעד דמ"ש במרכזים שכונתיים בסביבה, ואף ביחס לגובה דמ"ש בנכסים הצמודים למושא ההכרעה, ולכן לא יובאו בחשבון.**

כפי שצוין לעיל, קיימת שונות רבה בערכי שווי של נכסים מסחריים הנובעת ממיקום הנכס ומאפייניו הייחודיים, דוגמת: נגישות, חשיפה, רמת בינוי, חתך אוכלוסייה וצפיפות אוכלוסין, היצע שטחי המסחר בסביבה וכיוצ"ב. **לאור האמור, החלטתי להתבסס בהכרעתי על דמ"ש בגובה 95 ₪ למ"ר, ללא מע"מ, המשקפים את גובה דמ"ש במרכז המסחרי ברחוב האורן, שבו ממוקם הנכס מושא ההכרעה.**

11. <u>תחשיב השומה:</u>

דמ"ש חודשיים למ"ר (וראו סעיף 10.3.3 לעיל בעניין זה)		95 ₪
לאחר היוון (בהתאם לסקירת השמ"ר למחצית הראשונה של 2017)	0.072	₪15,833
בניכוי יזמות[17]	1.2	₪13,194
בניכוי עלות בנייה[17]	₪3,500	₪9,694
שווי מושא ההכרעה, ללא מע"מ וכולל פיתוח	89	₪862,806
לאחר הפחתה בגין שימוש מוגבל (וראו סעיף 10.2.3 לעיל בעניין זה)	0.9	₪776,525
לאחר הפחתת עלויות פיתוח (וראו סעיף 10.2.4 לעיל בעניין זה)	₪32,200	₪744,325
שווי הנכס ללא מע"מ ופיתוח, במעוגל		**₪744,000**

[16] דומה לטווח נתוני דמ"ש מרחוב החצב שנותחו בשומת המשיג, 100-140 ₪/מ"ר לנכסים מסחריים בשטח הנע בטווח של 50-150 מ"ר. וראו סעיף 9.3.1 לעיל בעניין זה.

[17] משקף את רמת הבינוי ומיקום החנות במרכז מסחרי קטן וותיק.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שווי זכויות הבעלות החוזיות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 22 בגוש 30477, הממוקם ברחוב הארון 47 במ.מ. מבשרת ציון, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, הוא כלהלן:

744,000 ₪ (שבע מאות וארבעים וארבעה אלף ₪)

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, 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 ,

אריאל אלדר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

גב' דנה וויל – שמאית מרחב עסקי ירושלים ברמ"י.