תאריך עברי	: כ"ה חשון, תשפ"ב
תאריך לועזי	: 31 אוקטובר, 2021
מס' תיק רמ"י	: 10050366א
מספרנו (אופק)	: 41127
לקביעת שכ"ט	: 13.65 יח'

לכבוד:

גב' זיוה אביטן	מר יעקב כהן	מר רוני אפיק
צוות לקידום עסקות מגורים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב ירושלים, רשות מקרקעי ישראל	הקישון 19, באר יעקב	דרך חברון 101 א', ירושלים
Zivaav@land.gov.il	kobco@inter.net.il	affik@zahav.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלק מחלקה 14 בגוש 30029 שכונת ימין משה, ירושלים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 14.10.2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, זאת לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג[2].

1.1.1 **חלופה מספר 1:** אומדן שווי זכות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות, לשטח קרקע של כ- 181 מ"ר (להלן "המצב הקודם").

1.1.2 **חלופה מספר 2:** אומדן שווי זכות הבעלות בהתאם לשימוש בפועל (מסעדה) לשטח קרקע של כ- 181 מ"ר (להלן "המצב החדש").

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר יעקב כהן, ביום 8.9.2019, **להלן: "המשיב/ה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בקרקע, "הקרן לירושלים ע"ר", באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר רוני אפיק, מיום 1.10.2020, **להלן: "המשיג/ים".**

1.3 בתאריך 30.8.2021 התקיים דיון באמצעות ה"זום", בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 12.9.2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 17.10.2021.

1.4 בתאריך 14.9.2021 התקבל מאת המשיג, באמצעות הדוא"ל, תגובתו לתקציר הדין ; תוספת להסכם השכירות משנת 2017 (הסכם מקורי משנת 2012) ; מכתב בנוגע להנחות בדמי השכירות בתקופת הקורונה ; שומת רמ"י למתחם הכולל ; הסכם השכירות המקורי משנת 2012[3].

---

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

[2] בהתאם לשיחה שקיימתי עם נציגי רמ"י נמסר לי, כי ככל שיידרש והדבר יתאפשר בהתאם לנהלי רמ"י, יעשה שימוש בערך שנקבע בחלופה מס' 2 גם לצורך חתימת חוזה חכירה (היוון קדימה).

[3] התקבל בתאריך 11.10.2021 לאחר שהתברר שלא נשלח בטעות.

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה : חלק מחלקה 14 בגוש 30029

מגרש : חלק ממגרש 1 בתב"ע 101-0075259

שטח המגרש : 181.1 מ"ר

מהות הנכס : חלופה 1 : קרקע ביעוד ל"מרכז הארחה לאנשי רוח לאמנים ולאישי ציבור".
חלופה 2 : קרקע ביעוד למסחר (מסעדה).

מיקום : רחוב ש.א נכון 2 שכונת ימין משה, ירושלים.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים בהכרעה זו הם המועדים הקובעים בשומת המשיב – 1.2013-1.2019.

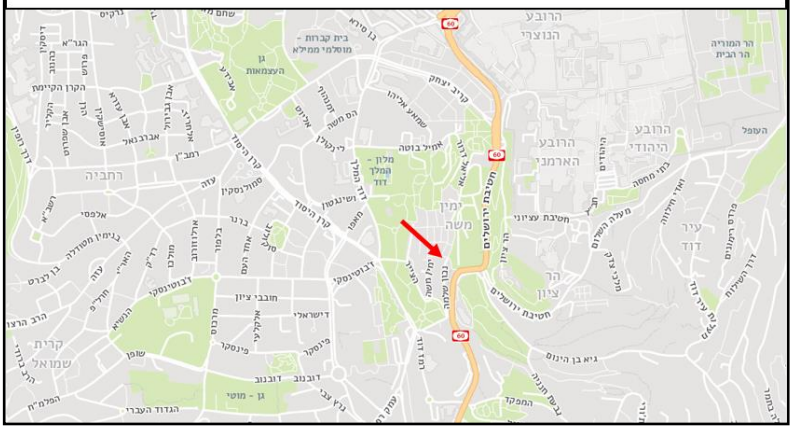
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 21.10.2021 על ה"מ ואסף כהן מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. תיאור הסביבה:

מיקום משוער של מושא השומה על גבי תצ"א GOV – MAP



מושא השומה מהווה חלק "ממתחם הארחה לאנשי רוח, אמנים, ואישי ציבור" ששטחו הכולל הוא כ- 12.5 דונם, הממוקם בשכונת ימין משה בעיר ירושלים.

שכונת ימין משה הוקמה בשנת 1891 כחלק מתהליך יציאה מהחומות ושוכנת בצמוד למשכנות שאננים שהקים השר משה מונטפיורי. השכונה עברה תלאות רבות במרוצת השנים, פראות ומלחמות שיצרו קשיים רבים לתושבי השכונה.

כיום שכונת ימין משה נחשבת לשונה מודרנית ומהיוקרתיות בירושלים, חלק נכבד מתושבי השכונה הם תושבי חוץ אשר רכשו דירות בשכונה לחופשות וחגים. סביב השכונה הוקמו פארקים וגנים לרחבת התושבים ולפעילויות חברה ותרבות (פארק טדי, גן מיטשל, בריכת הסולטן, גן בלומפילד, גן גוזלן, גן בוני ירושלים וכו'). השכונה פופולרית מאוד בקרב התיירים וסיורים רבים מתקיימים בתחומה.

המתחם שבו ממוקם מושא השומה משמש בעיקר כבית הארחה, מרכז קונגרסים, מרכז מוסיקה ומועדון עיתונאים (לרבות המסעדה שבנדון). הפיתוח בתוך המתחם כולל שטחים פתוחים נרחבים וגרמי מדרגות מרוצפים אבן טבעית, קירות תמך וגדרות שמרוצפים גם הם באבן טבעית, שטחי גינון ונוי ועוד. טופוגרפיית פני הקרקע במתחם מדרונית.

הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא, וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תשתיות מלאות ותאורת רחוב.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>:

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של מסעדת "טורו" בשטח של כ – 181 מ"ר.

חלק מהמסעדה מצוי במבנה היסטורי שנקרא "בית העיתונאים" הבנוי בבנייה עתיקה ואותנטית שעברה שיפוץ, וחלקה השני נבנה כתוספת בנייה מאוחרת למבנה המקורי, קונסטרוקציית פלדה בשילוב של אלומיניום וזכוכיות.

מבנה המסעדה מדורג כאשר הקומה העליונה משמשת את שטח המסעדה/מטבח והקומה התחתונה משמשת למחסן ומטבח.

מושא השומה על גבי תצ"א GIS ירושלים



<u>תמונות שצולמה ביום הביקור</u>





7. <u>מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:</u>

7.1. בהתאם לחוזה חכירה (לא מהוון) שהועבר לעיוני, שנחתם בתאריך 23.12.1971 בין "מינהל מקרקעי ישראל" לבין "קרן לירושלים (לשעבר האגודה לאומניות וערכי רוח) עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גו"ח	30029/14
שטח	12,112 מ"ר (המספר מטושטש בחוזה חכירה)
מטרת החכירה	מרכז הארחה לאנשי רוח, לאמנים ולאישי ציבור
תקופת החכירה	49 שנים, החל מיום 1.4.1966 – ועד ליום 31.3.2015
דח"ר ששולמו	40%
דח"ש	2% (מהיתרה – 60%)

הערה: בהתאם להזמנת השומה, השטח לשומה הוא 181.1 מ"ר.

7.2. <u>**הסכם שכירות:**</u>

בהתאם להסכם שכירות שהועבר לעיוני, שנחתם בתאריך 24.12.2012 בין "הקרן לירושלים" לבין "א.ב מצדה בע"מ" עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

המושכר	מסעדה שנמסרה ברמת מעטפת
הקמת המסעדה	הזכיין יבצע את העבודות להשלמת המסעדה, וכן את חדר העיתונות בקומה התחתונה, לרבות ציוד ריהוט חדר העיתונות (שאינו חלק מהמסעדה). הקרן תממן את עלות בניית/שיפוץ המסעדה וחדר העיתונאים כאמור, בסכום של 1.8 מיליון ₪.

דמי השכירות :

תקופה	תאריכים	דמ"ש חודשיים (ללא מע"מ)
1	5.2013-4.2015	₪ 25,000
2	5.2015-4.2017	₪ 27,000
3	5.2017-4.2019	₪ 29,000
4	5.2019-4.2021	₪ 31,000
5	5.2021-4.2023	₪ 33,000
6	5.2023-4.2025	₪ 35,000

7.3. <u>תוספת להסכם השכירות:</u>

בהתאם לתוספת להסכם שכירות שהועבר לעיוני, שנחתם בתאריך 6.8.2017 בין "הקרן לירושלים" לבין "עמית א.ב טורו בע"מ" (לשעבר א.ב מצדה בע"מ) עולים, בין היתר, הפרטים הבאים :

למרות האמור בהסכם המקורי, דמי השכירות החודשיים יעמדו על 25,000 ₪ עד לחודש 12.2019. מחודש 1.2020 דמי השכירות יעמדו על 28,000 ₪ ומחודש 1.2023 ועד לחודש 4.2025 יעמדו על 30,000 ₪.

8. <u>מצב תכנוני:</u>

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלה, בין היתר, תכנית מספר 101-0075259 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 10.2.2014 בי.פ 6753.

בהתאם לתכנית זו, מסווגת המגרש שבו ממוקם מושא השומה כ"גן לאומי", בו יותרו שימושים התואמים לגן לאומי והתומכים בהשגת הייעוד העיקרי של גן לאומי כגון: בית הארחה, מרכז מבקרים, כנסים וסמינרים, מוזיאון ותצוגה, מסעדה, מועדון עיתונאים, הנהלה, תפעול ושירות, ארכיב וכדומה. סך זכויות הבנייה במגרשים 4,5,6 (גן לאומי) הם 5,680.5 מ"ר.

לאור מטרת השומה, אין רלוונטיות למצב התכנוני שחל על הנכס. הנ"ל הובא לידיעה בלבד.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי, ללא מע"מ וללא פיתוח, בשומות הצדדים:

שומת המשיב			שומת המשיג		
שנה	חלופה 1	חלופה 2	שנה	חלופה 1	חלופה 2
2013	₪ 677,000	₪ 2,211,000	2013	₪ 278,319	₪ 1,473,909
2014	₪ 685,000	₪ 2,421,000	2014	₪ 278,920	₪ 1,546,970
2015	₪ 697,000	₪ 2,630,000	2015	₪ 279,291	₪ 1,547,341
2016	₪ 729,000	₪ 2,630,000	2016	₪ 286,899	₪ 1,609,294
2017	₪ 757,000	₪ 2,631,000	2017	₪ 283,963	₪ 1,769,393
2018	₪ 780,000	₪ 2,653,000	2018	₪ 280,154	₪ 1,729,354
2019	₪ 780,000	₪ 2,579,000	2019	₪ 274,458	₪ 1,814,233

9.2. סיכום שומת המשיב[4]:

9.2.1. המצב הקודם (מבנה ציבור) – חלופה מס' 1:

9.2.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מושא השומה נכלל במתחם[5] שייעודו בחוזה החכירה הוא "מרכז הארחה לאנשי רוח לאמנים ולאישי ציבור". משכך, ולאור השימושים הנרחבים האפשריים, אומדן שווי הקרקע במצב הקודם נערך בשקלול ערכי שווי למלונאות ולמשרדים, תוך התאמה למבנה ציבור.

משרדים – מבני ציבור:

השווי למשרדים נקבע בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע משווי בנוי). השווי הבנוי נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה לגישת היוון ההכנסות, בהסתמך על הנתונים הבאים:

עסקות מכר:

נותחו 4 עסקות מכר מהשנים 2014, 2016-2017 למשרדים ברמת גמר מלא במרכז העיר, בשטחים בטווח של 36-399 מ"ר. מניתוח העסקות מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ- 13,969 ₪. חילוץ מרכיב הקרקע נערך על ידי הפחתת רווח יזמי (25%) ועלות בנייה (6,650 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר במעוגל מבונה למשרדים בסך **4,500 ₪/מ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

נותחו 6 עסקות מכר מהשנים 2017-2018 למשרדים ברמת גמר מלא במרכז העיר, בשטחים בטווח של 19-101 מ"ר. מניתוח העסקות מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ- 13,782 ₪ (לאחר הפחתה בגין יחס ברוטו/נטו ע"י חלוקה ב- 1.1). חילוץ מרכיב הקרקע נערך על ידי הפחתת רווח יזמי (25%) ועלות בנייה (6,584 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך **4,400 ₪/מ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

---

[4] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

[5] ששטחו כ- 12.5 דונם.

דמי שכירות:

- בהתאם לשלושה הסכמי שכירות למשרדים במרכז העיר ירושלים מהשנים 2010-2014, מתקבל דמי שכירות בטווח של 77-100 ₪ למ״ר.
- בהתאם לשומת IFRS שנערכה למתחם ״בית רוטשטיין״ ע״י חברת פז כלכלה בע״מ למועד קובע 30.9.2011, מתקבל דמי שכירות לשנים[6] 2010-2019 בטווח של 75-100 ₪ למ״ר.

בהתאם לנתונים הנ״ל נקבעו דמי השכירות לשנת 2015 בסך של 90 ₪/מ״ר, ברמת גמר מלא.

דמ״ש לשנים 2013-2019 מודדו בהתאם למדד המחירים לצרכן, ולא פחות מדד״ש הבסיסים שנקבעו לשנת 2015. עלות הבניה מודדה מתאריך 1.1.2015 בהתאם למדד המחירים לצרכן.

מועד	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שינוי מדד המחירים לצרכן	1.02	1.00		0.99	0.99	1.01	1.00
דמ"ש למ"ר בנוי	₪ 88	₪ 90	₪ 90	₪ 90	₪ 90	₪ 90	₪ 90
שיעור היוון	8%	8%	7.8%	7.8%	7.8%	7.8%	7.8%
שווי מ"ר בנוי	₪ 13,235	₪ 13,500	₪ 13,846	₪ 13,846	₪ 13,846	₪ 13,846	₪ 13,846
בניכוי רווח יזמי 25%	₪ 10,588	₪ 10,800	₪ 11,077	₪ 11,077	₪ 11,077	₪ 11,077	₪ 11,077
עלות בנייה	₪ 6,520	₪ 6,650	₪ 6,650	₪ 6,584	₪ 6,584	₪ 6,703	₪ 6,650
שווי מ"ר מבונה למשרדים, ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 4,100**	**₪ 4,200**	**₪ 4,400**	**₪ 4,500**	**₪ 4,500**	**₪ 4,400**	**₪ 4,400**
הפחתה לאי סחירות 0.8	₪ 3,280	₪ 3,360	₪ 3,520	₪ 3,600	₪ 3,600	₪ 3,520	₪ 3,520
הפחתה לאיטנסיביות שימוש 0.875	₪ 2,870	₪ 2,940	₪ 3,080	₪ 3,150	₪ 3,150	₪ 3,080	₪ 3,080
סה"כ שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור, ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 2,870**	**₪ 2,940**	**₪ 3,080**	**₪ 3,150**	**₪ 3,150**	**₪ 3,080**	**₪ 3,080**

כאינדיקציה לשווי שהתקבל למבנה ציבור, הוצגו שלושה החלטות בהשגה ראשונה[7] לפיהן נקבע שווי מ״ר מבונה למבנה ציבור בסך של 2,960 ₪ בממוצע.

הערה: מכלל הנתונים המוצגים לעיל עולה, כי לא ניתן להצביע בברור על עליית מחירים במשרדים או במבני ציבור ולכן, לא ניתנה התאמה לזמן, למעט התאמה למדד.

מלונאות – בית הארחה:

השווי למלונאות נקבע בהסתמך על 11 מקורות השוואה, כלהלן:

בהחלטת וועדת ההשגות מיום 8.12.2016 בנוגע למלון דן פנורמה הממוקם ברחוב קרן היסוד 39, שכונת טלביה, למועד קובע 6.8.2012 נותחו שלושת עסקות המכר הבאות (א-ג):

א. עסקת מכר מיום 10.10.2011 לפיה נמכר מגרש בשטח כ- 5.5 דונם ברחוב עמק רפאים 1-5 (מתחם ״מכון הסיבים״) בייעוד למגורים, מלונאות ומסחר בתמורה ל- 127,710,000 ₪. בהתאם לניתוח הוועדה, לאחר נטרול מרכיב במגורים והמסחר, נקבע שווי מבונה למלונאות בסך של 4,800 ₪ למ״ר ברוטו המשקף שווי של 6,400 ₪ למ״ר עיקרי.

בהתאמה למושא השומה: מיקום 1 (מתחם היסטורי מסווג לשימור הכולל נוף לחומות העיר העתיקה), גודל 1.1 ואי סחירות 0.925, התקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי בסך **6,500** ₪, **ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

ב. עסקת מכר מיום 18.6.2013 לפיה נמכר מלון ״כיכר ציון״ בתמורה ל- 80 מיליון ₪, כאשר בכוונת הקונה לשפץ את המלון ולהרחיבו בעלות מוערכת של כ- 50 מיליון ₪. הוועדה קבעה כי תרומת מחוברים בעסקה

[6] דמי השכירות בשומה הנ״ל לשנים 2011-2019 נקבעו בהסתמך על שומות IFRS ועל חוזי שכירות.

[7] היכל המשפט למועד קובע 2.2.2016 ; נתנאל לורך 2 למועד קובע 10.9.2015 ; גבעת רם למועד קובע 17.1.2013.

היא 44 מיליון ₪ והיתרה לקרקע היא 36 מיליון ₪. השווי הנ"ל משקף שווי מ"ר מבונה בסך 5,600 ₪.

בהתאמה למושא השומה: מיקום 1.15 (מתחם היסטורי מסווג לשימור הכולל נוף לחומות העיר העתיקה), גודל 1.1 ואי סחירות 0.925, התקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך **6,550** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

ג. עסקת מכר מיום 25.3.2007 לפיה נמכר מלון "פנינת ירושלים" בסמוך למתחם ממילא, ממול חומות העיר העתיקה בתמורה ל- 85 מיליון ₪. בכוונת הרוכש להרוס את המלון הקיים ולבנות מלון חדש. הוועדה אימצה את קביעת השמאי המחוזי בקשר לתרומת מחוברים לשווי המכירה בסך 43.5 מיליון ₪ והיתרה לקרקע בסך 41.5 מיליון ₪. השווי הנ"ל משקף שווי מ"ר מבונה בסך 6,400 ₪.

בהתאמה למושא השומה: מיקום 1 (מתחם היסטורי מסווג לשימור הכולל נוף לחומות העיר העתיקה), גודל 1.1 ואי סחירות 0.925, התקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך **6,500** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**
העסקה הוצגה כבקרה.

ד. שומה מכרעת מיום 5.8.2014 למועד קובע 22.7.2013 למלון ברחוב בן יהודה 6, ירושלים. נתקבלה הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסך של כ- 8,000 ₪/מ"ר. בהתאמה למושא השומה בגין אי סחירות 0.925 התקבל שווי מ"ר מבונה בסך **7,400** ₪/**מ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

ה. שומה מכרעת מיום 24.12.2015 למועד קובע 11.3.2014 למבנה המיועד למגורים, מלונאות ומסחר ברחוב הנביאים 43 ירושלים, לפיה קבע השמאי (מנחם מלוכנא) שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך של 8,100 ₪. בהתאמה למושא השומה בגין אי סחירות 0.925 התקבל שווי מ"ר מבונה בסך **7,493** ₪/**מ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

ו. שומה מכרעת מיום 2.8.2016 למועד קובע 12.10.2015 למלון ברחוב המלך ג'ורג' 42 ירושלים, לפיה קבעה השמאית (שושי שרביט שפירא) שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך של 6,500 ₪. בהתאמה למושא השומה בגין אי סחירות 0.925 התקבל שווי מ"ר מבונה בסך **6,013** ₪/**מ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

ז. שומה מכרעת למועד קובע 28.8.2013 למבנה ברחוב מונבז 13-9 ירושלים, לפיה קבעה השמאית (שושי שרביט שפירא) שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך של **6,500** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

ח. שומה מכרעת מיום 28.8.2013 למועד קובע 16.11.2012 למבנה המיועד למגורים, מלונאות ומסחר ברחוב אגריפס פינת עליאש ("מתחם עדן") ירושלים, לפיה קבע השמאי (אבישי זיו) שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בסך של 5,750 ₪ (בהתבסס על החלטת ועדת השגות במכון הסיבים). בהתאמה למושא השומה: מיקום 1.1 (מתחם היסטורי מסווג לשימור הכולל נוף לחומות העיר העתיקה), גודל 1.1 ואי סחירות 0.925, התקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך **6,436** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**
השומה הוצגה כבקרה.

ט. שומה מכרעת מיום 26.2.2014 למועד קובע 17.4.2013 למלון ברחוב יואל משה סלומון בשכונת נחלת שבעה (מלון "הרומני"), לפיה קבעה השמאית (נורית ג'רבי) שווי מ"ר בנוי למלונאות בסך 14,000 ₪. בחילוץ מרכיב הקרקע לפי 25% יזמות ו- 5,500 ₪ עלות בנייה, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 5,750 ₪. בהתאמה למושא השומה: מיקום 1.1 (מתחם היסטורי מסווג לשימור הכולל נוף לחומות העיר העתיקה), גודל 1.1 ואי סחירות 0.925, התקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך **6,379** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

י. שומה מכרעת מיום 11.10.2015 למועד קובע 5.3.2014 למלון ברחוב אגריפס 15 "מלון בוטיק אגריפס", לפיה קבעה השמאית (גבע בלטר) שווי מ"ר בנוי למלונאות בסך 15,200 ₪. בחילוץ מרכיב הקרקע לפי 25% יזמות ו- 5,500 ₪ עלות בנייה, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,600 ₪. בהתאמה למושא השומה: מיקום 1.1 (מתחם היסטורי מסווג לשימור הכולל נוף לחומות העיר העתיקה), גודל 1.1 ואי סחירות 0.925, התקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך **7,454** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

יא. שומה מכרעת מיום 16.12.2015 למועד קובע 23.3.2014 למגרש ביעוד למלונאות ברחוב אריסטובולוס פינת אלישר, לפיה קבע השמאי (משה נדם) שווי למ"ר מבונה בסך 7,000 ₪. בהתאמה למושא השומה: מיקום 1.1 (מתחם היסטורי מסווג לשימור הכולל נוף לחומות העיר העתיקה), גודל 1.1 ואי סחירות 0.925, התקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך **7,834** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

בסופו של יום, בהתבסס על הנתונים הנ"ל, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בסך של 6,500 ₪ לשנת 2015.

בהתאם לפרסומי הלמ"ס, הפדיון מתיירים במלונות התיירות עלה משנת 2015 עד לשנת 2017 בכ- 20%, והפדיון מתיירים וישראלים עלה בשנת 2018 ביחס לשנת 2017 בכ- 15%. משכך, ניתנה תוספת בשיעור 5% לשנה החל משנת 2015 ועד לשנת 2018 (לשנת 2019 נקבע שווי זהה לשנת 2018).

בנוסף, ובהתאם לנתוני הלמ"ס, בין השנים 2015-2015 לא חלה עלייה/ירידה משמעותית ולכן, השווי שנקבע לשנת 2015 יקבע גם לשנים 2014-2013.

להלן סיכום ערכי השווי למלונאות במושא השומה:

שנה	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ"ר עיקרי ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 6,500**	**₪ 6,500**	**₪ 6,500**	**₪ 6,825**	**₪ 7,166**	**₪ 7,525**	**₪ 7,525**

9.2.1.2. עקרונות התחשיב:

- שווי למבנה ציבור נקבע בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים, כנגזרת משווי למשרדים בסביבה. ניתנה הפחתה בשיעור 20% בגין אי סחירות ו- 12.5% בגין אינט' שימוש.
- בקביעת שווי המלונאות ניתנה הפחתה לאי סחירות בשיעור 7.5%.
- השווי הסופי בשקלול ערכי השווי למלונאות ומבנה ציבור, בהתאם לחלקם היחסי בכלל המתחם: 52.5% לייעודי מלונאות ו- 47.5% ליעוד ציבורי – הנ"ל בהתאם לשטחים המבונים כפי שנמסרו מאדריכל הקרן לירושלים ואושרו ע"י רמ"י, וכלהלן:

מועד הקובע	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ"ר מבונה משוקלל למבנה ציבור	₪ 4,229	₪ 4,262	₪ 4,328	₪ 4,505	₪ 4,654	₪ 4,781	₪ 4,781

- עלויות הפיתוח חושבו בהתאם לאגרות והיטלי הפיתוח של העיר ירושלים.

9.2.1.3. תחשיב השומה:

	מועד קובע						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי בהתבסס על ערכי שווי למלונאות	₪ 988,000	₪ 988,000	₪ 988,000	₪ 1,037,400	₪ 1,089,270	₪ 1,143,800	₪ 1,143,800
שווי בהתבסס על ערכי שווי למבנה ציבור	₪ 519,757	₪ 532,434	₪ 557,788	₪ 570,465	₪ 570,465	₪ 557,788	₪ 557,788
שווי משוקלל (52.5% מלונאות 47.5% מבנה ציבור) כולל פיתוח	₪ **766,000**	₪ **772,000**	₪ **784,000**	₪ **816,000**	₪ **843,000**	₪ **866,000**	₪ **866,000**
עלויות פיתוח	₪ 89,254	₪ 86,558	₪ 86,558	₪ 86,558	₪ 85,882	₪ 86,067	₪ 86,252
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ **676,746**	₪ **685,442**	₪ **697,442**	₪ **729,442**	₪ **757,118**	₪ **779,933**	₪ **779,748**

9.2.2. המצב החדש (מסחר) – חלופה מס' 2:

9.2.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה למסחר נקבע בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי) כאשר השווי הבנוי נקבע בגישת ההשוואה לעסקות מכר לשטחי מסחר בסביבה. כבקרה לשווי שהתקבל, הוצגו 2 שומות מכריעות לפי תיקון 84 ושומת IFRS, וכלהלן:

עסקות מכר ממרכז העיר ירושלים:

א. נותחו 4 עסקות מכר ממרכז העיר ירושלים מהשנים 2012-2013, מהן התקבל שווי מ"ר בנו בממוצע בסך של 24,654 ₪ (לאחר הפחתה לגודל בשיעור 10%). חילוץ מרכיב הקרקע נערך הפחתת רווח יזמי (25%) ועלות בניה (7,000 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של **12,700 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

ב. נותחו 3 עסקות מכר ממרכז העיר ירושלים מהשנים 2015-2017, מהן התקבל שווי מ"ר בנו בממוצע בסך של 27,614 ₪ (לאחר הפחתה לגודל בשיעור 10%). חילוץ מרכיב הקרקע נערך הפחתת רווח יזמי (25%) ועלות בניה (7,000 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של **15,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

ג. נותחו 8 עסקות מכר ממרכז העיר ירושלים מהשנים 2018-2019, מהן התקבל שווי מ"ר בנו בממוצע בסך של 27,142 ₪ (לאחר הפחתה לגודל בשיעור 10%). חילוץ מרכיב הקרקע נערך הפחתת רווח יזמי (25%) ועלות בניה (7,000 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של **14,713 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

כבקרה לשווי שהתקבל בגישת ההשוואה:

- שומה מכרעת למועד קובע 22.7.2013, ברחוב בן יהודה 6 ירושלים, לפיה קבעה השמאית (נורית ג'רבי) שווי מ"ר בנוי בסך של 40,000 ₪/מ"ר.

- שומה מכרעת מיום 31.5.2016 למועד קובע 16.11.2012 ברחוב אגריפס פינת אליאש ("מתחם עדן") במרכז העיר ירושלים, לפיה קבע השמאי (אבישי זיו) שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 15,000 ₪, ולאחר הפחתה לגודל הפרויקט (0.9) כ- 13,500 ₪.

- שומת IFRS מיום 2.11.2014 למועד קובע 30.9.2014, שנערכה ע"י השמאית רלי טרייסטמן למתחם "בית האומות" ברחוב דרך חברון 101 בירושלים. בשומה הוצג חילוץ מרכיב הקרקע לשבע עסקות מכר משנת 2013 לשטחי מסחר ברמת מעטפת בגדלים 100-140 מ"ר ונקבע שווי מ"ר מבונה בסך 13,250 ₪. לאחר התאמה למיקום מושא השומה מקבל שווי של כ- 15,000 ₪.

בסופו של יום, בהתאם לעסקות ההשוואה נראה, כי לא חל שינוי מהותי בערכי השווי למסחר ולכן לא ניתנה התאמה לזמן, למעט התאמה למדד בשנים 2015-2018.

להלן סיכום ערכי השווי למסחר במושא השומה:

שנה	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ"ר ברוטו ללא מע"מ וכולל פיתוח	12,700 ₪	13,850 ₪	15,000 ₪	15,000 ₪	15,000 ₪	15,122 ₪	14,713 ₪

9.2.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- השווי למסחר מייצג שווי מ״ר ברוטו ולכן הוכפל בשטח הכולל של הנכס (181.1 מ״ר).
- עליות הפיתוח חושבו בהתאם לאגרות והיטלי הפיתוח של העיר ירושלים.

9.2.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

	מועד קובע						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר, כולל פיתוח	₪ 12,700	₪ 13,850	₪ 15,000	₪ 15,000	₪ 15,000	₪ 15,122	₪ 14,713
שטח ברוטו	181.1						
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 2,300,000	₪ 2,508,000	₪ 2,717,000	₪ 2,717,000	₪ 2,717,000	₪ 2,739,000	₪ 2,665,000
עלויות פיתוח	₪ 89,254	₪ 86,558	₪ 86,558	₪ 86,558	₪ 85,882	₪ 86,067	₪ 86,252
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 2,210,746	₪ 2,421,442	₪ 2,630,442	₪ 2,630,442	₪ 2,631,118	₪ 2,652,933	₪ 2,578,748

9.3. <u>סיכום שומת המשיג</u>[8]:

9.3.1. <u>המצב הקודם (מבנה ציבור) – חלופה מס׳ 1:</u>

9.3.1.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

שווי מ״ר מבונה למוסד נקבע בגישת ההשוואה הישירה, וזאת ע״י ניתוח מכרז רמ״י מס׳ ים/13/2014 מתאריך החלטה 11.5.2014, שבו שווקה קרקע בייעוד ציבורי למוסד כלל עירוני[9] ברחוב חנוך אלבק ״מתחם אלנבי״, ירושלים. מניתוח המכרז התקבל שווי מ״ר מבונה אקווי[10] בסך של 3,776 ₪, ולאחר הפחתה בגין פוטנציאל תכנוני (0.9), הפחתה למוגבלות תכנונית וחוזית (0.85), התאמה לשוליות (1.15) התקבל שווי מ״ר מבונה אקווי מעוגל בסך של **3,300** ₪ **ללא מע״מ וכולל פיתוח.** בשווי הנ״ל נעשה שימוש לכל השנים (2013-2019).

9.3.1.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- לאור יעוד המקרקעין לגן לאומי (אזור ייחודי המצוי בתחום העיר העתיקה) הפיתוח והבנייה בשטחים הפתוחים במקרקעין מוכרחים להיעשות תוך מחשבה אדריכלית ברמת גמר גבוהה. כל משטחי הקרקע מרוצפים אבן טבעית מסותתת, קירות התמך, גרמי המדרגות הפתוחים והגדרות מחופים אבן טבעית, שטחי הטרסות מגוננים ברמה גבוהה, רחבות התצפית שנבנו מעל מרכז המוזיקה ומרכז הכנסים מרוצפים אבן טבעית, קיימת תאורת רחוב ובוצעו תעלות ניקוז – הכל בתחום המקרקעין וחלק משמשתו למטרות החכירה.

  סך עלויות פיתוח פנים המגרש הנ״ל מסתכמות לכ- 2.61 מיליון ₪.

  מושא השומה מהווה 2.7 דונם מתוך 12 דונם ולכן, הופחתו עלויות פיתוח פנים מגרש בהתאם לחלקו היחסי של מושא השומה – 230,222 ₪ נכון לשנת 2013 (עלות זו מודדה לשאר השנים).

- עלויות הפיתוח הכלליות חושבו בהתאם לאגרות והיטלי הפיתוח של העיר ירושלים (זהה לשומת המשיב).

---

[8] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

[9] שימושים מותרים בהתאם לתב״ע: תרבות, מוזיאון, מתנ״ס, שירותים קהילתיים כגון מעון יום לקשיש, מרכז שירותים לאוכלוסייה מוגבלת.

[10] 4,455 מ״ר = 3,285 מ״ר עיקרי + 650 מ״ר שירות עילי + 650 מ״ר שירות תת״ק * 0.8

9.3.1.3. תחשיב השומה:

מועד הקובע	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שטח ברוטו	181.15	181.15	181.15	181.15	181.15	181.15	181.15
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,300	₪ 3,300	₪ 3,300	₪ 3,300	₪ 3,300	₪ 3,300	₪ 3,300
שווי ביניים	₪ 597,795	₪ 597,795	₪ 597,795	₪ 597,795	₪ 597,795	₪ 597,795	₪ 597,795
עלות פיתוח פנים מגרש	₪ -230,222	₪ -232,317	₪ -231,946	₪ -224,338	₪ -227,950	₪ -231,574	₪ -237,085
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 367,573**	**₪ 365,478**	**₪ 365,849**	**₪ 373,457**	**₪ 369,845**	**₪ 366,221**	**₪ 360,710**
עלויות פיתוח	₪ -89,254	₪ -86,558	₪ -86,558	₪ -86,558	₪ -85,882	₪ -86,067	₪ -86,252
שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 278,319**	**₪ 278,920**	**₪ 279,291**	**₪ 286,899**	**₪ 283,963**	**₪ 280,154**	**₪ 274,458**

9.3.2. המצב החדש (מסחר) – חלופה מס' 2:

9.3.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה למסחר נקבע בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי) כאשר השווי הבנוי נקבע בגישת היוון הכנסות, וזאת בהסתמך על דמי השכירות שמשולמים בנכס מושא השומה, שמהווים את ערכי השווי הראויים אשר מגלמים את מיקומו, גודלו ואופי הפעילות.

בהתאם להסכם שכירות למסעדת "טורו" (מושא השומה) מיום 24.12.2012 דמ"ש החודשים הינם 25,000 ₪ (ללא מע"מ) עד ל- 4.2017. לאחר התקופה הנ"ל יעלו בצורה הדרגתית בכל שנה. בהתאם לתוספת להסכם שכירות מיום 6.8.2017 דמ"ש נשארו ללא שינוי עד סוף שנת 2019 והחל מינואר 2020 נקבעו בסך של 28,000 ₪, ללא מע"מ. דמי השכירות משקפים דמ"ש של 138 ₪/מ"ר לחודש.

להלן קביעת שווי מ"ר מבונה לכלל השנים:

מועד הקובע	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
דמ"ש למ"ר ברוטו	₪ 138	₪ 138	₪ 138	₪ 138	₪ 138	₪ 138	₪ 138
שיעור היוון למסחר	7.90%	7.70%	7.65%	7.60%	7.20%	7.20%	6.95%
שווי מ"ר בנוי	₪ 20,962	₪ 21,506	₪ 21,647	₪ 21,789	₪ 23,000	₪ 23,000	₪ 23,827
בניכוי רווח יזמי 25%	₪ 16,770	₪ 17,205	₪ 17,318	₪ 17,432	₪ 18,400	₪ 18,400	₪ 19,062
עלות בנייה	₪ -6,912	₪ -6,919	₪ -7,000	₪ -6,845	₪ -6,939	₪ -7,149	₪ -7,270
שווי מ"ר מבונה, במעוגל	**₪ 9,900**	**₪ 10,300**	**₪ 10,300**	**₪ 10,600**	**₪ 11,500**	**₪ 11,300**	**₪ 11,800**

9.3.2.2. עקרונות התחשיב:

- הופחתו עלויות פיתוח פנים מגרש בהתאם למצב הקודם – ראה הסבר לעיל.
- עלויות הפיתוח חושבו בהתאם לאגרות והיטלי הפיתוח של העיר ירושלים – זהה למצב הקודם.

9.3.2.3. תחשיב השומה:

מועד הקובע	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שטח ברוטו	181.15	181.15	181.15	181.15	181.15	181.15	181.15
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,900	₪ 10,300	₪ 10,300	₪ 10,600	₪ 11,500	₪ 11,300	₪ 11,800
שווי ביניים	₪ 1,793,385	₪ 1,865,845	₪ 1,865,845	₪ 1,920,190	₪ 2,083,225	₪ 2,046,995	₪ 2,137,570
עלות פיתוח פנים מגרש	₪ -230,222	₪ -232,317	₪ -231,946	₪ -224,338	₪ -227,950	₪ -231,574	₪ -237,085
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 1,563,163**	**₪ 1,633,528**	**₪ 1,633,899**	**₪ 1,695,852**	**₪ 1,855,275**	**₪ 1,815,421**	**₪ 1,900,485**
עלויות פיתוח	₪ -89,254	₪ -86,558	₪ -86,558	₪ -86,558	₪ -85,882	₪ -86,067	₪ -86,252
שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 1,473,909**	**₪ 1,546,970**	**₪ 1,547,341**	**₪ 1,609,294**	**₪ 1,769,393**	**₪ 1,729,354**	**₪ 1,814,233**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה שהעבירו ומהדיון שנערך ביום 30.8.2021:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- **<u>בסיס נתוני ההשוואה למסחר</u>:**

אין חולק שהמסעדה שבנדון ממוקמת באזור ייחודי, פסטורלי ואוטנטי. יחד עם זאת, בהקשר של יעוד מסחרי, מיקום המסעדה מהווה חסרון ולא יתרון, שכן מדובר באזור מבודד וללא מסחר "תומך" (חנויות מסחר נוספות באזור) וכן קיימת גישה מוטורית חלקית בלבד. בנוסף, בהתאם להסכם השכירות ישנן מגבלות ייחודיות לאזור שבנדון, כגון איסור השמעת מוסיקה וכיו"ב.

מיקומו הייחודי כאמור, מייצר כדאיות כלכלית להפעלת מסעדה בלבד ולא לייעודי מסחר אחרים, וזאת בשונה משטחי המסחר ברחבי העיר שנהנים מרחובות הומי אדם, ביחד עם שטחי מסחר תומכים אשר מגדילים את הפעילות המשותפת ולכן, בקביעת השווי למסחר יש להתבסס על דמי השכירות שמשולמים במסעדה מושא השומה, המהווים את ערכי השווי הראויים ומגלמים את מיקומו, גודלו, אופי הפעילות והסיכונים בצורה הטובה ביותר.

המסעדה שבנדון שופצה על ידי החוכר והושכרה כמשופצת ולכן, דמי השכירות משקפים גמר מלא. יש לציין, כי על אף האמור בהסכם השכירות, דמי השכירות לא עלו בשנת 2017.

- **<u>עלויות בנייה נוספות (פיתוח חצר)</u>:**

מושא השומה ממוקם באזור מיוחד שכולל שטחי פיתוח פנים מגרש ברמה גבוהה וייחודית, דוגמת משטחי הקרקע מרוצפים באבן טבעית, קירות תמך וכיו"ב. לאור זאת, יש להביא בחשבון את החלק היחסי של עלויות הפיתוח הנ"ל בחישוב שווי הקרקע בשני מצבי התכנון. לא ניתן לטעון כטענת המשיב למקרקעין מיוחדים שהדבר מהווה יתרון ומאידך להתעלם מכלל העבודות ומאפייני השטח בהיבט של עלויות בניה.

- **<u>המצב הקודם – מבנה ציבור</u>:**

בתחילה נערכה שומה לכלל שטח המתחם (כ- 12.5 ד') לרבות שטח המסעדה, וזאת לצורך חידוש חוזה החכירה. בעקבות נוהל חדש של רמ"י, נדרש החוכר לשלם דמי חכירה סמליים בגין המרכיב הציבורי, ולכן התייתר הצורך להגיש את ההשגה בגין המרכיב הציבורי, וההשגה שבנדון מתייחסת רק למרכיב המסחר.

בהתאם לכך, ערכי שווי למבנה ציבור בשומה שבנדון, נקבעו בראייה כוללת של כל המתחם כמוסד ציבורי ונשענים על ערכי הבסיס בשומה המלאה של כלל המוסד (שכאמור אינה רלוונטית עוד).

בתגובה לטענת המשיב באשר למקדם שוליות השטחים (15%) הרי שנתון ההשוואה (מכרז אלנבי) מהווה קרקע שכוללת זכויות בנייה נרחבות, וכמעבר לשטח קטן יותר (כ- 180 מ"ר) יש להביא בחשבון כי קיימת הפחתה לגודל (תוספת לשטח הקטן יותר).

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **<u>בסיס נתוני ההשוואה למסחר:</u>**

המסעדה שבנדון ממוקמת באזור ייחודי, פסטורלי ואוטנטי שכולל נוף לכיוון חומות העיר העתיקה. מדובר בפנינה בלב העיר, שכוללת פיתוח סביבתי מרשים וייחודי. מיקומו של מושא השומה כאמור, מהווה יתרון משמעתי ולא חסרון.

ערכי השווי בשומתי נקבעו על הצד הזהיר ומהווים את הרף התחתון של ערכי השווי למסחר באזור. אציין, כי קיימת הכרעה של שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחנות ברחוב עמק רפאים שבה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 22,000 ₪.

חוזה השכירות מול מפעילי המסעדה ארוך טווח ולא ברור מהן ההשקעות שבצעו בנכס ע״י המפעילים. חסרים נתונים על מצב הנכס בתחילת חוזה השכירות. אציין, כי בהתאם לחוזה השכירות הייתה אמורה להתבצע עלייה בדמי השכירות ולא ברור לי מדוע היא לא קרתה.

לאור חוסר הבהירות בהסכם כאמור, ומאחר שמדובר בנתון השוואה אחד, קיים קושי להתבסס עליו בלבד.

- **<u>המצב הקודם – מבנה ציבור:</u>**

בהכרעת וועדת ההשגות לקרקע שממוקמת בוואדי גוז׳ נקבע שמכרז אלנבי מגלם פוטנציאל לתגבור זכויות בנייה ולכן אין להתבסס עליו בעת קביעת השווי למבנה ציבור. בשומתי התבססתי על ממוצע בין ערכי שווי למלונאות (שכן חלק ממטרת החכירה היא סוג של אכסניה) לבין ערכי שווי למבנה ציבור (כנגזרת משווי למשרדים).

לא ברורה לי התוספת בגין שוליות (15%) שנעשתה בשומת המשיג ביחס לערכי השווי שמתקבלים מניתוח מכרז אלנבי.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראויים, שלפיהם יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון, המהווה קרקע למבנה ציבור במצב הקודם ומסחר במצב החדש, אשר ממוקמת בשכונת ימין משה בעיר ירושלים.

10.1.1 מצב קודם – מבנה ציבור:

בשומת המשיב נקבע שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור, ע"י שקלול ערכי שווי למלונאות ומשרדים מהסביבה, תוך מתן התאמות למבנה ציבור. בשומת המשיג נקבע השווי בהסתמך על ניתוח מכרז רמ"י לקרקע ביעוד למוסד הממוקמת במתחם "אלנבי", תוך מתן התאמות למושא השומה.

בהעדר מסד מספק של נתוני השוואה ישירים רלוונטיים לקרקעות ביעוד דומה, מקובלות עלי גישות השומה שבהם נקטו הצדדים – גישת ההשוואה הישירה וגישת ההשוואה העקיפה בהתאם לפרק ב' בקווים המנחים.

בהתאם להוראות התב"ע, שתואמות את מטרות החכירה, השימושים האפשריים במתחם הם שימושים שמתאימים לגן לאומי כגון: בית הארחה, מרכז מבקרים, כנסים וסמינרים, מוזיאון ותצוגה, מועדון עיתונאים, הנהלה, תפעול ושירות, ארכיב וכדומה.

כפועל יוצא מהגדרת השימושים האפשריים במושא השומה, המאפשרים, בין היתר, שימוש לבית הארחה (כפי שגם קיים בפועל) מקובלת עלי עמדת המשיב באשר להתבססות על ערכי שווי למלונאות מהסביבה הקרובה, בשילוב עם ערכי שווי למשרדים, אשר מהווים לטעמי את הייעוד העסקי-פרטי הדומה ככל האפשר, שבו ניתן לעשות את אותו השימוש הציבורי.

מעיון ובדיקה של כלל נתוני ההשוואה המוצגים בשומות הצדדים, לרבות מכרז אלנבי[11], ובהתייחס למיקומו האסטרטגי של מושא השומה, במתחם היסטורי וייחודי שכולל מבנים לשימור ורמת פיתוח גבוהה בשכונת ימין משה, בהכרעתי בחרתי לקבוע שווי מ"ר מבונה בסך של 4,000 ₪ נכון לשנת 2016[12]. לכל שנה נוספת תינתן תוספת/הפחתה בשיעור של 3%.

10.1.2 מצב חדש – מסחר:

שווי מ"ר מבונה למסחר בשומות הצדדים נקבע בגישת העלות, וזאת ע"י חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי, כאשר עיקר המחלוקת היא בסיס נתוני ההשוואה הראויים לצורך קביעת השווי הבנוי. בשומת המשיב נקבע השווי הבנוי בהסתמך על ניתוח עסקות מכר לחנויות ממרכז העיר ירושלים, לעומתו טוען המשיג, כי בהינתן דמי השכירות משולמים בפועל במושא השומה, יש להתבסס עליהם ולקבוע את השווי הבנוי בגישת היוון ההכנסות בלבד.

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של מסעדת "טורו" המצויה במתחם המוסיקה בשכונת ימין משה. מיקומה של המסעדה באזור מבודד, ייחודי, פסטורלי ואוטנטי מהווה יתרון מצד אחד וחסרון מצד שני, שכן

[11] וההסתייגות של וועדת ההשגות בנוגע למכרז הנ"ל בתיק אחר בוואדי ג'וז, כפי שצוינה ע"י המשיב במהלך הדיון.

[12] יוער, כי ערכי השווי בשומות הצדדים בסך של כ- 4,500 ₪ בשומת המשיב ל- 3,300 ₪ בשומת המשיג, מצויים בטווח סביר וזאת בייחס לנכס ייחודי ומורכב דוגמת מושא השומה.

בשונה משדרות המסחר של מרכז העיר שנהנים מקרבה למוקדי בילוי ופנאי ומתנועת אנשים רחבה, ביחד עם שטחי מסחר תומכים אשר מגדילים את הפעילות המשותפת, במושא השומה לא קיימת תנועת אנשים ומסחר תומך, ונראה שהכדאיות הכלכלית במיקום הנ"ל הוא להפעלת מסעדה בלבד (שגם היא "סובלת" מאותן בעיות).

לאור האמור לעיל, מקובלת עלי עמדת המשיג, ובהכרעתי אתבסס ניתוח חוזה השכירות במושא השומה, המגלם את כלל מרכיבי הנכס לרבות: מיקום, העדר מסחר תומך ותנועת אנשים, גודל, נגישות מוטורית מוגבלת וכיו"ב.

אציין, כי דמי השכירות שמתקבלים מניתוח חוזה השכירות נמצאו סבירים בעיני[13], ולטעמי נתון זה עדיף על פני ניתוח עסקות מכר לחנויות שונות ממרכז העיר המצריכות התאמות שונות, וזאת על אף שמדובר בנתון השוואה יחיד.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>דמי שכירות למסחר:</u>

בהתאם להסכם השכירות המקורי במושא השומה שנחתם ביום 24.12.0212, דמי השכירות החודשיים יהיו 25,000 ₪ (ללא מע"מ), ובכל שנתיים יגדלו דמי השכירות ב- 2,000 ₪ כך שעד לשנת 2023 יגיעו ל- 35,000 ₪. בהתאם לתוספת להסכם השכירות מיום 6.8.2017, עודכנו דמי השכירות בהסכם המקורי ונקבעו בסך של 25,000 ₪ עד ל- 12.2019 (משנת 2020-2022 – 28,000 ₪ ולאחר מכן 30,000 ₪).

שומת המשיג מבוססת על דמי שכירות בסך 25,000 ₪ לכל המועדים הקובעים (2013-2019) שכן בהתאם לחוזים כאמור, אלו דמי השכירות ששולמו בפועל.

אני דוחה את עמדת המשיג בנושא זה.

דמי השכירות בסך של 25,000 ₪ (138 ₪/מ"ר) מייצגים את מחיר השוק נכון ליום חתימת ההסכם (סוף שנת 2012) ולהם נקבע מנגנון הצמדה טכני (תוספת של 2,000 ₪ בכל שנתיים) שאינו מבטא בהכרח את עליית מחירי השכירות לאורך הזמן ואת רמת המחירים נכון לכל מועד הקובע[14]. לפיכך, דמי השכירות הנ"ל ישמשו לצורך קביעת השווי לשנת 2013. לכל שנה נוספת תינתן תוספת מינימלית בשיעור של 1.5% בגובה דמי השכירות.

אציין, כי מעיון בתוספת להסכם השכירות משנת 2017 לא ברורה לי הסיבה מדוע בחר המשכיר שלא להעלות את דמי השכירות בהתאם למנגנון שנקבע בחוזה המקורי.

[13] מהיכרותי את העיר ירושלים ואת דמי השכירות המקובלים בה.

[14] דווקא דמי השכירות שנקבעו לשנת 2020 בסך של 28,000 ₪ (בהתאם לחוזה משנת 2017) משקפים טוב את השווי למועד קובע 2019 מאשר דמי השכירות שנקבעו בשנת 2012.

10.2.2. <u>שיעור היוון, עלות בנייה ורווח יזמי:</u>

<u>שיעור היוון</u>: בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי עולה, כי שיעור התשואה למסחר בין השנים 2013-2019 נע בטווח של 6.9%-7.9% בהתאמה, וכ- 7.5% בממוצע. בכדי למנוע עיוותים במסקנת השווי, בהכרעתי בחרתי להתבסס על שיעור היוון ועלות בנייה ממוצעת זהה לכל המועדים הקובעים[15].

<u>עלות בנייה</u>: מקובלת עלי עמדת המשיג, כפי שעולה גם מהסכם השכירות, כי הנכס נבנה ושופץ על חשבון המשכיר ולכן, בהכרעתי אקבע עלות הקמה ממוצעת לכל השנים בסך של 7,000 ₪ (בהתאם לשומת המשיג).

<u>רווח יזמי</u>: בהתאם לקווים המנחים, הרווח היזמי למסחר שמאפייניו דומים למושא השומה נע בטווח של 15%-20%. לאור אופי הנכס ומיקומו, בחרתי לקבוע את הרווח היזמי ברף העליון ובשיעור של 20%. אציין, כי רווח יזמי בשיעור 25% כפי שנקבע בשומות הצדדים, גבוה לטעמי ותואם יותר למרכז מסחרי גדול או קניון חדש.

10.2.3. <u>עלויות בנייה נוספות (פיתוח חצר):</u>

מושא השומה (181 מ״ר) מהווה חלק ממתחם ששטחו הכולל הוא כ- 12.5 דונם, אשר מפותח ברמה טובה וכולל, בין היתר, משטחי קרקע מרוצפים אבן טבעית, קירות התמך, גרמי מדרגות פתוחים, שטחי הטרסות מגוננים, רחבות תצפית וכיו״ב. לטענת המשיג, יש להביא בחשבון את חלקו היחסי של מושא השומה בעלויות פיתוח פנים המגרש הכולל (12.5 ד׳) שלמעשה מהוות חלק מעלויות בניית המתחם, ולהפחיתם משווי הקרקע בשני מצבי התכנון.

אני דוחה את עמדת המשיג בנושא זה.

בהתאם להזמנת השומה, התבקשתי לקבוע את שווי מרכיב הקרקע למסעדה בשטח של כ- 181 מ״ר בלבד, בהתאם לכך, עלויות פיתוח/בנייה של שטחים אחרים מחוץ למושא השומה אינם רלוונטיים, גם אם אלו מהווים חלק ממתחם כולל שבו ממוקמת המסעדה.

בהערת אגב אציין, כי לאור מטרת השומה, גביית דמי שימוש מהפרש הערכים בין מבנה ציבור למסחר, אין רלוונטיות להפחתה זו, שכן ההפחתה תובא בערך כספי זהה בשני מצבי התכנון ולמעשה הפרש הערכים (הדלתא) תישאר אותו הדבר עם או בלי ההפחתה.

[15] יש לציין, כי בחוזה ארוך טווח נהוג לקובע שיעור היוון אף נמוך יותר, אך במכלול הדברים בחרתי שלא לעשות כן.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

10.3.1. מבנה ציבור:

כאמור בס' 10.1.1 לעיל, בהכרעתי נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪ לשנת 2016, ולכל שנה נוספת ניתנה תוספת/הפחתה בשיעור 3%, וכלהלן:

מועד הקובע	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,651	₪ 3,764	₪ 3,880	₪ 4,000	₪ 4,120	₪ 4,244	₪ 4,371

10.3.2. מסחר:

כאמור בס'10.2.1 לעיל, בהכרעתי נקבע דמי שכירות בסך של 138 ₪ למועד קובע 2013, ולכל שנה ניתנה תוספת בשיעור 1.5%, וכלהלן:

מועד הקובע		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
דמי שכירות חודשיים		₪ 138	₪ 140	₪ 142	₪ 144	₪ 146	₪ 149	₪ 151
דמי שכירות שנתיים	12	₪ 1,656	₪ 1,681	₪ 1,706	₪ 1,732	₪ 1,758	₪ 1,784	₪ 1,811
בהיוון לצמיתות	7.50%	₪ 22,080	₪ 22,411	₪ 22,747	₪ 23,089	₪ 23,435	₪ 23,786	₪ 24,143
בניכוי רווח יזמי	1.2	₪ 18,400	₪ 18,676	₪ 18,956	₪ 19,240	₪ 19,529	₪ 19,822	₪ 20,119
בניכוי עלות בנייה	₪ 7,000	**₪ 11,400**	**₪ 11,676**	**₪ 11,956**	**₪ 12,240**	**₪ 12,529**	**₪ 12,822**	**₪ 13,119**

11. תחשיב השומה:

11.1. חלופה מס' 1 - מבנה ציבור:

מועד הקובע	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שטח בחטו	181.15						
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,651	₪ 3,764	₪ 3,880	₪ 4,000	₪ 4,120	₪ 4,244	₪ 4,371
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 661,323	₪ 681,776	₪ 702,862	₪ 724,600	₪ 746,338	₪ 768,728	₪ 791,790
עלויות פיתוח	₪ -89,254	₪ -86,558	₪ -86,558	₪ -86,558	₪ -85,882	₪ -86,067	₪ -86,252
שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 572,069**	**₪ 595,218**	**₪ 616,304**	**₪ 638,042**	**₪ 660,456**	**₪ 682,661**	**₪ 705,538**

* עלויות פיתוח בהתאם לשומות הצדדים.

11.2. חלופה מס' 2 - מסחר:

מועד הקובע	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שטח בחטו	181.15						
שווי מ"ר מבונה	₪ 11,400	₪ 11,676	₪ 11,956	₪ 12,240	₪ 12,529	₪ 12,822	₪ 13,119
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 2,065,110	₪ 2,115,107	₪ 2,165,855	₪ 2,217,363	₪ 2,269,645	₪ 2,322,710	₪ 2,376,571
עלויות פיתוח	₪ -89,254	₪ -86,558	₪ -86,558	₪ -86,558	₪ -85,882	₪ -86,067	₪ -86,252
שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 1,975,856**	**₪ 2,028,549**	**₪ 2,079,297**	**₪ 2,130,805**	**₪ 2,183,763**	**₪ 2,236,643**	**₪ 2,290,319**

* עלויות פיתוח בהתאם לשומות הצדדים.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, כריקה ופנויה, בסך:

שנה	חלופה 1 - מבנה ציבור	חלופה 2 - מסחר
2013	₪ 572,000	₪ 1,975,000
2014	₪ 595,000	₪ 2,028,000
2015	₪ 616,000	₪ 2,079,000
2016	₪ 638,000	₪ 2,130,000
2017	₪ 660,000	₪ 2,183,000
2018	₪ 682,000	₪ 2,236,000
2019	₪ 705,000	₪ 2,290,000

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא 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 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים, רמ"י.