תאריך עברי	:	ז׳ אלול תשפ״ה
תאריך לועזי	:	31 אוגוסט 2025
מס׳ תיק רמ״י	:	300016340
מס׳ אופק	:	52058
לקביעת שכ״ט	:	7.12

לכבוד:

גב׳ סמדר עובד
מרחב ירושלים, רמ״י
smadaro@land.gov.il

מר אוריאל נמיר
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
urielnamir@gmail.com

מר רונן סולומון
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
ronensolomonvalue@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

תת חלקה 9, חלקה 9, גוש 38091, חנות מס׳ 45, מרכז אורן, באר שבע

1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 5.06.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, כולל פיתוח ולא כולל מע״מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה בהתאם לזכויות החוזיות.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר אוריאל נמיר, מיום 26.01.2025, להלן: ״המשיבה״; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שמאי המקרקעין, מר רונן סולומון, מיום 24.03.2025, להלן: ״המשיגה״.

1.3. בתאריך 22.07.2025 התקיים דיון מקוון בנוכחות הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 28.07.2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 11.08.2025.

1.4. בתאריך 29.07.2025 התקבלה בקשת המשיבה להארכת הזמן לתגובות עד ליום 13.08.2025.

1.5. בתאריך 5.08.2025 התקבלה תגובת המשיבה לדיון בצירוף חוזה חכירה, כתבה מעיתון כלכליסט, נסח טאבו ותשריטי בית משותף.

1.6. בתאריך 06.08.2025 התקבלה התייחסות המשיגה לתגובת המשיבה בצירוף צילום הסכם השכירות במושא השומה.

1.7. בתאריך 10.08.2025 התקבלה התייחסות שמאי המשיבה לתגובת שמאי המשיגה מיום 6.08.2025.

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

2. נתוני זיהוי:

גוש	:	38091
חלקה	:	9
תת חלקה	:	9
מהות הנכס	:	קרקע למסחר
שטח הקרקע בהתאם לחוזה חכירה	:	25 מ״ר
שטח הקרקע הרשום	:	25.46 מ״ר בתוספת הצמדות[2]
מיקום	:	חנות מס׳ 45, שדרות רגר יצחק 187, באר שבע

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

חלופה 1: 1.04.2017

חלופה 2: 26.01.2025

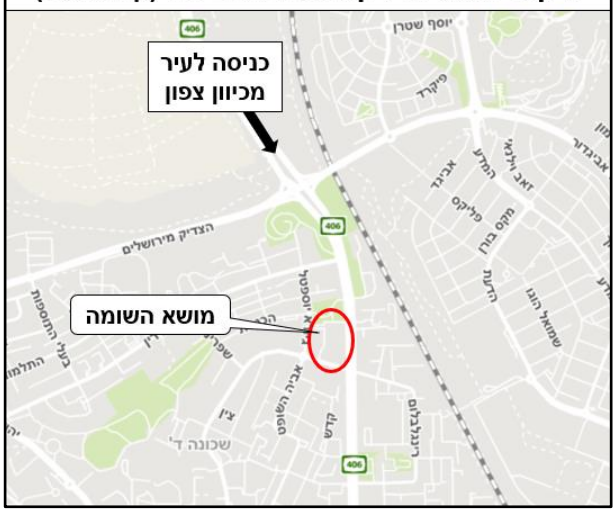
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.08.2025, ע״י החת״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה (Govmap)



מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של יחידה מסחרית במרכז המסחרי אורן, שכונה ד׳, באר שבע. השכונה הוקמה בשנות החמישים כשיכון לעולים חדשים בו נקלטו גם עולים מארצות האסלאם, אירופה וערבים תושבי הרשות בעלי רקע סוציו-אקונומי נמוך, מה שיצר לשכונה תדמית שלילית, זאת גם לאחר הקמת אוניברסיטת בן גוריון והמרכז הרפואי ״סורוקה״ דרומית-מזרחית לשכונה, שהביאו סטודנטים להתגורר בדרום השכונה.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני רכבת ותיקים לצד בניינים בני 3-4 קומות וקוטג׳ים טוריים.

מרכז אורן הוקם בתחילת שנות ה-80 בדרום-מרכז השכונה בפינת הרחובות אברהם אבינו ושדרות יצחק רגר המהווה את אחד מכבישי הגישה המרכזיים לעיר מכיוון צפון. המרכז מאוכלס בחלקו וניתן למצוא בו חנויות פעילות כגון סניף בנק, סופרמרקט, חנויות לממכר מזון, מספרות וכיו״ב לצד חנויות סגורות או חנויות המשמשות לאחסנה. בחלקו האחורי של המרכז חניה ציבורית פתוחה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים, ביוב וכיוצ״ב.

[2] בהתאם לנסח טאבו עולה כי השטח הרשום הינו 25.46 מ״ר הכולל את ההצמדות הבאות: 1/9 מזכויות הבעלות בשירותים בשטח 6.99 מ״ר ובגג בשטח 7.56 מ״ר; 1/4 מזכויות הבעלות בגג בשטח 112.7 מ״ר.

6.2. הנכס:

כאמור, הנכס הנדון הינו מרכיב הקרקע ליחידת מסחר בשטח של 25 מ"ר, המזוהה כתת חלקה מס' 9 בחלקה 9 גוש 38091, במרכז מסחרי "אורן", שכונה ד', באר שבע.

המרכז הוקם בשנות ה-80 סביב "קולנוע אורן" הנטוש. המרכז המסחרי בבינוי קומה אחת בצורת האות "ח" וכולל קונסטרוקציית בטון פשוטה, רצפת אריחי בטון שחוקים, קירות מחופי טיח מתקלף, וחזיתות מסחר סגורות בתריסי מתכת היוצרים תחושה של מרכז מיושן ומוזנח.

מושא השומה ממוקם בחזית המרכז ופונה לשדרות יצחק רגר. נכון למועד הביקור, הנכס אינו מושכר.

מיקום מושא השומה על רקע תצ"א של המרכז המסחרי מכיוון מזרח (SIMPLEX)



תמונות מיום הביקור בנכס

מושא השומה



רחבת המרכז המסחרי



יחידות חזיתיות



יחידות בעורף המרכז



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופק ביום 2.07.2025, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח	:	25.46 מ״ר
קומה	:	קרקע
הצמדות	:	שירותים בשטח 6.99 מ״ר משותף לתתי חלקות 4-12 גג בשטח 7.56 מ״ר משותף לתתי חלקות 4-12 גג בשטח 112.7 מ״ר משותף לתתי חלקות 9-12
בעלות	:	רשות הפיתוח, בשלמות
חכירות	:	חכירה ע״ש אדמון אסתר (העברת שכירות בצוואה), בשלמות. תאריך סיום: 31.03.2017
הערות	:	הערה על הפקדת תוכנית לפי סעיף 123 ; תכנית מתאר מקומית מס׳ 605-0881524 מיום 28.01.2024
תקנון	:	מוסכם

7.2 חוזה חכירה:

הוצג בפניי חוזה חכירה מיום 21.06.2004 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: ״המחכירה״) לבין ממרן פליקס (להלן: ״החוכר״), ממנו עולים הפרטים הבאים:

המקום	:	באר שבע
כתובת	:	מרכז אורן 45
גוש/חלקה	:	38091/9
חלקת משנה	:	9
שטח רצפה	:	25 מ״ר
תקופת החכירה	:	1.04.1968-31.03.2017
תקופת חכירה נוספת	:	אין
מטרת החכירה	:	חנות בבניין רווי

7.3 הסכם שכירות:

הועבר לידינו הסכם השכירות במושא השומה שנחתם בתאריך 15.01.2020 בין שלמה אדמון (להלן: ״המשכיר״) לבין משה אלמוג (להלן: ״השוכר״), ממנו עולים הפרטים הבאים:

זיהוי לפי חוזה	:	חנות מס׳ 26
כתובת	:	רגר 187, ב״ש
מטרת השכירות	:	מחסן
תקופת השכירות	:	5 שנים, החל מיום 15.01.2020.
דמי שכירות	:	2,000 ₪.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר הוועדה המקומית ורמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות[3]:

8.1. תכנית מס' 102/02/5:

תכנית אב באר שבע, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1610 מיום 12.03.1970.
בהתאם לתשריט, מושא השומה בייעוד "מרכז ומסחר" (מסומן בצבע חום).
התכנית מגדירה תכליות שימוש אך אינה מגדירה זכויות בניה.

8.2. תכנית מס' 7/140/03/5:

תכנית שינוי לתוכנית מפורטת לשכונה ד', פורסמה למתן תוקף בי.פ 2865 ביום 11.11.1982.
מטרתה קביעת הנחיות בניה ותוספות סטנדרטיות באזורי מגורים ומסחר.
בהתאם לתוכנית, לא תותר שום תוספת בניה בתחום השטח בין שהיא תוספת למבנה קיים ובין שעומדת כמבנה בודד.

8.3. תכנית מס' 24/140/03/5:

תכנית מפורטת למרכז מסחרי אורן, פורסמה למתן תוקף בי.פ 4445 ביום 26.09.1996.
מטרת התכנית הקמת אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
בהתאם לתוכנית, מושא השומה מסווג בייעוד "אזור מגורים מיוחד משולב במסחר" (מסומן בתשריט כמגרש מס' 1) בו תותר בנית מגורים, מעונות וחנויות כגון: בנקים, תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, משרדים, מועדוני ספורט ובריכת שחיה מקורה.

8.4. תכנית מס' 605-0881524 (מונה תדפיס הוראות 79 ותדפיס תשריט 54):

תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית מרכז אורן, פורסמה להפקדה בי.פ. 12037 ביום 2.02.2024.

נכון ליום 9.09.2024 נמצאת התוכנית בשלב תיקון לקראת פרסום לפי סעיף 106 ב.

מטרת התכנית התחדשות עירונית על ידי הריסה ובנייה מחדש של מבנים בעירוב שימושים במרכז אורן תוך שימור המורשת העירונית של רחבת מרכז אורן וחזית הקולנוע הפונה אליה, וקביעת ייעודי קרקע והוראות בינוי.

סך זכויות הבניה העולות מהתכנית, כדלקמן;

ייעוד	מ"ר
מגורים ג'	3,587.5
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,647.57
מגורים, מסחר ותעסוקה	7,182.62
שטח ציבורי פתוח	6,263.49

[3] קיימות תוכניות נוספות אשר אינן רלוונטיות למטרת השומה.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי בהתאם לחלופות השונות בשומות הצדדים:

	משיבה	משיגה
חלופה 1	₪ 235,000	₪ 185,000
חלופה 2	₪ 385,000	₪ 147,000

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיבה הסתמך על גישת היוון ההכנסות ליחידות מסחריות בהתבסס על הסכמי שכירות ממרכז אורן ובשילוב גישת העלות בהתבסס על עסקת מכר מהסביבה הקרובה שאינה כוללת פוטנציאל, תוך מתן התאמות לזמן, מיקום/חשיפה וגודל וחילוץ מרכיב הקרקע, כמפורט להלן;

חלופה 1 – מועד קובע 1.04.2017

- עסקת מכר למסחר:

גו"ח	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח	התאמות			שווי מ"ר בנוי מתואם	ניכוי יזמות	עלות בנייה	שווי מ"ר מבונה
				זמן	גודל	מיקום				
38091/43/3	31.12.2017	₪ 450,000	32 מ"ר	0.96	1.01	1.1	₪ 14,999	1.15	₪ 4,000	₪ 9,042

- נתוני שכירות ליחידות מסחריות:

מס"ד	גו"ח	תאריך הסכם	דמ"ש למ"ר	התאמות			דמ"ש שנתי מתואם	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	ניכוי יזמות	עלות בנייה	שווי מ"ר מבונה
				זמן	גודל	מיקום						
1	38091/9/16	1.01.2020	₪ 78.55	0.84	1	1.25	₪ 989.79	7.7%	₪ 12,854	1.15	₪ 4,000	₪ 7,178
2	38091/13/4	4.11.2020	₪ 117.25	0.8	1.02	1	₪ 1,148.1		₪ 14,910		₪ 5,000	₪ 7,966

מס"ד 1 – חנות עורפית בשטח 25.46 מ"ר, בדמ"ש חודשיים של 2,000 ₪.

מס"ד 2 – חנות חזיתית בשטח 38.38 מ"ר, בדמ"ש חודשיים של 4,500 ₪.

- שקלול הנתונים:

תאור	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
עסקת מכר	₪ 9,042	0.4	₪ 3,617
הסכמי שכירות	₪ 7,178	0.3	₪ 2,153
	₪ 7,966	0.3	₪ 2,390
שווי מ"ר מבונה			**₪ 8,160**

חלופה 2 – מועד קובע 26.01.2025

מס"ד	גו"ח	תאריך הסכם	דמ"ש למ"ר	התאמות			דמ"ש שנתי מתואם	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	ניכוי יזמות	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה
				זמן	גודל	מיקום						
1	38091/13/4	1.01.2024	₪ 130.28	1.06	1.02	1	₪ 1,690.26	7.2%	₪ 23,476	1.15	₪ 6,000	₪ 14,414
2	38091/9/18	15.02.2022	₪ 77.52	1.18	1	1.25	₪ 1,372.09		₪ 19,057		₪ 5,000	₪ 11,571

מס"ד 1 – יחידת מסחר חזיתית בשטח 38.38 מ"ר, בדמ"ש חודשיים של 5,000 ₪.

מס"ד 2 – יחידת מסחר פנימית בשטח 25.8 מ"ר, בדמ"ש חודשיים של 2,000 ₪.

מס"ד	גו"ח	תאריך הסכם	דמ"ש שנתי	התאמות			שיעור היוון	שווי בנוי	ניכוי יזמות	עלות בניה[4]	יתרה לקרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'[5]
				זמן	גודל	מיקום						
3	38091/14/5-7	1.05.2023	₪ 120,000	1.1	1.03	1.05	7.2%	₪ 1,982,750	1.15	₪ 426,520	₪ 1,300,610	₪ 14,188

מס״ד 3 – 3 יחידות מסחר שאוחדו ליחידת מסחר פינתית בעלת חזית לרחבה המרכזית עם 2 אזורי ישיבה.

- שקלול הנתונים:

מס"ד	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
1	₪ 14,414	0.33	₪ 4,805
2	₪ 11,571	0.33	₪ 3,857
3	₪ 14,188	0.33	₪ 4,729
שווי מ"ר מבונה			**₪ 13,391**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון שטח אקו' במושא השומה, כלהלן;

תיאור	שטח רשום	חלק בזכויות	מקדם	שטח אקו'
חנות	25.46 מ"ר	1	1	25.46
שירותים	6.99 מ"ר	1/9	0.5	0.39
גג	7.56 מ"ר	1/9	0.1	0.08
	112.7 מ"ר	1/4	0.1	2.82
סה"כ שטח אקו'				**28.7**

- הובא בחשבון כי בנכס הנדון קיים פוטנציאל. בשל מטרת השומה לזכויות החוזיות נותחו הסכמי שכירות ועסקאות מכר מהסביבה הקרובה שאינם מגלמים פוטנציאל.
- הובא בחשבון שיעור היוון התואם את סקר השמאי הממשלתי בתוספת 0.5%.

9.2.3. תחשיב השומה:

	חלופה 1	חלופה 2
שטח אקו'	28.75	
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,160	₪ 13,391
שווי מרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 235,000**	**₪ 385,000**

4

תיאור	שטח	עלות בניה למ"ר	סה"כ עלות בניה
בנוי	60.42 מ"ר	₪ 6,000	₪ 362,520
ישיבת סועדים (יריעות ניילון)	25 מ"ר	₪ 400	₪ 10,000
ישיבת סועדים (חדר סגור)	30 מ"ר	₪ 1,700	₪ 51,000
סה"כ			**₪ 423,520**

5

תיאור		מקדם אקו'	שטח אקו'
בנוי		1	60.4
ישיבת סועדים (יריעות ניילון)		0.35	8.75
ישיבת סועדים (חדר סגור)		0.75	22.5
סה"כ		**שטח אקו'**	**91.7**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגה הסתמך על גישת העלות בהתבסס על עסקאות מכר ליחידות מסחריות חזיתיות מהמרכז הנדון תוך מתן התאמות לזמן, מיקום וגודל וחילוץ מרכיב הקרקע בשילוב גישת היוון ההכנסות בהתבסס על הסכם שכירות במושא השומה, וחילוץ מרכיב הקרקע, כמפורט להלן;

חלופה 1 – מועד קובע 1.04.2017

- עסקאות מכר למסחר:

גו"ח	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח	התאמות			שווי מ"ר בנוי מתואם	ניכוי יזמות	עלות בנייה	שווי מ"ר מבונה
				זמן	מיקום	גודל				
38091/9/17	14.12.2016	₪ 350,000	27	1.01	1	1	₪ 13,092	1.15	₪ 4,000	₪ 7,385
38091/13/15	17.05.2016	₪ 470,000	38	1.1	1	1.02	₪ 13,877		₪ 4,000	₪ 8,067

- הסכם שכירות במושא השומה:

גו"ח	תאריך הסכם	דמ"ש למ"ר	התאמות			דמ"ש שנתי מתואם	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	בניכוי יזמות	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה
			זמן	גודל	מיקום						
38091/9/9	17.04.2017	₪ 78.55	1	1	1	₪ 942.66	7.2%	₪ 13,092	1.15	₪ 4,000	₪ 7,385

- שקלול הנתונים:

תאור	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
עסקאות מכר	₪ 7,385	0.2	₪ 1,477
	₪ 8,067	0.2	₪ 1,613
הסכם שכירות במושא השומה	₪ 7,385	0.6	₪ 4,431
שווי מ"ר מבונה			**₪ 7,521**

חלופה 2 – מועד קובע 26.01.2025

- עסקאות מכר למסחר:

גו"ח	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח	התאמות			שווי מ"ר בנוי מתואם	ניכוי יזמות	עלות בנייה	שווי מ"ר מבונה
				זמן	מיקום	גודל				
38091/11/7	19.11.2024	₪ 400,000	45	1.01	1	1.02	₪ 9,157	1.15	₪ 5,000	₪ 2,962
38091/11/5	2.04.2024	₪ 500,000	41	1.03	1	1.02	₪ 12,812		₪ 5,000	₪ 6,160

- הסכם שכירות במושא השומה:

גו"ח	תאריך הסכם	דמ"ש למ"ר	התאמות			דמ"ש שנתי מתואם	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	בניכוי יזמות	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה
			זמן	גודל	מיקום						
38091/9/9	26.01.2025	₪ 78.55	1	1	1	₪ 942.66	7.2%	₪ 13,092	1.15	₪ 5,000	₪ 6,385

- שקלול הנתונים:

תאור	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
עסקאות מכר	₪ 2,962	0.1	₪ 296
	₪ 6,160	0.3	₪ 1,842
הסכם שכירות במושא השומה	₪ 6,385	0.6	₪ 3,831
שווי מ"ר מבונה			**₪ 5,969**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון שטח אקו' במושא השומה, כלהלן;

תיאור	שטח רשום	חלק בזכויות	מקדם	שטח אקו'
חנות	25.46 מ"ר	1	1	25.46
שירותים	6.99 מ"ר	1/9	0.5	0.39
גג	7.56 מ"ר	1/9	0.05	0.04
	112.7 מ"ר	1/4	0.05	1.41
סה"כ שטח אקו'				**27.3**

- הובא בחשבון כי בנכס הנדון קיים פוטנציאל. בשל מטרת השומה לזכויות החוזיות בלבד ניתנה הפחתה בשיעור 10% לנטרול שווי הפוטנציאל בנתוני ההשוואה.
- הובא בחשבון שיעור היוון התואם את סקר השמאי הממשלתי.

9.3.3. תחשיב השומה:

	חלופה 1	חלופה 2
שטח אקו'	27.3	
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,521	₪ 5,969
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה לפוטנציאל (0.9)	₪ 6,769	₪ 5,372
שווי מרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 185,000**	**₪ 147,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון ומהשלמת המסמכים;

9.4.1. <u>טענות המשיגה:</u>

<u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה:</u>

- השטחים אשר הובאו בניתוח הנתונים נגזרו מהדיווחים ברשות המיסים. ככל והייתי מנתח את השטחים הרשומים, שווי מ"ר בנוי היה משתנה בהתאם.
- אני מסכים כי במקרה הנדון, לאור התב"ע המקודמת, עדיף לנתח הסכמי שכירות שאינם מגלמים פוטנציאל מאשר עסקאות מכר.
- הנתון הרלוונטי ביותר הינו הסכם השכירות במושא השומה, זאת גם בהתאם לתקינה השמאית. אציין כי בשנת 2017 החנות הושכרה תמורת 2,000 ₪ לחודש ושימשה כמחסן לחנות פרחים ואילו כיום החנות מוצעת להשכרה באותו סכום אך עומדת סגורה בשל חוסר ביקוש.
- חלופה 1 –

אני מסכים עם דמ"ש המתקבלים מניתוח הנתון הראשון בשומת המשיבה הדומה במאפייניו למושא השומה. לעומתו, הנתון השני מביא לשווי גבוה שאינו פרופורציונאלי.

עסקת המכר ממרכז רינגלבלום שניתח שמאי המשיבה אינה ברת השוואה. מדובר במרכז מסחרי שאמנם קרוב גיאוגרפית אך שונה במהותו, כיוון שבניגוד למרכז אורן, הוא מרכז פעיל של סטודנטים.

- חלופה 2 –

ניתוח הסכם השכירות במושא השומה מביא למסקנה שלא הייתה עלייה בדמי השכירות המבוקשים ביחס לשנת 2017, זאת בשל הקורונה והמלחמות. לאור האמור, אינני מסכים עם ניתוח נתוני הדמ"ש בשומת המשיבה המציגים עלייה.

בנוסף, יש להחריג את הסכם דמ"ש של 'פלאפל הנגב', שהינו בשטח שונה ממושא השומה הכולל מקומות ישיבה ומוניטין שלא הובא בחשבון. כמו כן, מדובר בחנות עורפית פעילה מאוד, המחזקת את טענתי כי אין להביא מקדם מיקום לחנויות בחזית המרכז.

- במסגרת השלמת המסמכים הוסיף כי בהמשך לשיחות עם בעלי החנויות במרכז, הבין כי חלקם הכינו "חוזה מגירה", ליום בו תצא לפועל תכנית התחדשות עירונית, בעזרתו ידרשו תמורות מפליגות ביחס לזכויותיהם. על כן, אין להתבסס על הסכמי שכירות שאינם אמינים אלא רק על עסקאות מכר מדווחות.

<u>מקדם התאמה חזית/עורף:</u>

שמאי המשיבה קבע מקדם התאמה בשיעור 25% בגין מיקום בחזית ביחס לעורף[6]. סיבוב במרכז מעלה כי יש חנויות סגורות גם בחזית וגם בעורף, דבר המחזק את טענתי כי אין משמעות למיקום.

בנוסף, קיימת מצוקת חניה לאורך הכביש הראשי ואילו החנויות העורפיות נהנות מקרבה לחנייה גדולה המקנה עדיפות ביחס לחנויות החזיתיות. לטעמי, המקדם הנדון גורם עוול לנישום.

גם אם נהוג לקבוע מקדם חזית/עורף, במקרה הנדון אין רלוונטיות למקדם זה בהתאם לנסיבות.

<u>מקדם התאמה לזמן:</u>

במסגרת השלמת המסמכים הוצגו עסקאות מכר מדווחות ממרכז אורן אשר מניתוחן עולה כי בניגוד

[6] טענה זו כתובה גם בדף ההסבר בתב"ע 24/140/03/5 מיום 19.08.1996.

למתודה הרווחת בשוק הנדל"ן, אין עליית מחירים לאורך השנים אלא ירידה, לאור היותו מרכז מסחרי כושל וללא אופק ממשי.

שטח אקו':

מושא השומה הינו חנות בשטח של 25 מ"ר הכולל הצמדה של גג גדול פי 4 משטחה, ללא גישה ישירה או מדרגות.

בדיקת התב"עות מעלה כי לא קיימות זכויות בניה בגג ואף קיים איסור על בניה בגג[7].

לאחר כתיבת שומת ההשגה, ביום 24.03.2023, פורסמה החלטת ועדת השגות הנוגעת למקרה דומה, ובה נקבע כי אין לייחס שווי להצמדות מסוג זה[8]. לאור החלטה זו, ובניגוד למה שעשיתי בשומתי, יש להביא בתחשיב השטח האקו' רק את השטח הרשום ללא הצמדות.

פוטנציאל:

- על אף ניסיונות העירייה לקדם תוכנית התחדשות, בעלי החנויות במרכז אינם מאמינים כי התוכנית תצא לפועל. לכן, על הצד הזהיר, ניתנה הפחתה של 10% לפוטנציאל בשתי החלופות.

9.4.2. טענות המשיבה:

מסגרת העסקה:

במסגרת ביקור נוסף שערכתי בנכס, ניכר כי הנכס שופץ ובוצעה בו תוספת בניה. אני מבקש להדגיש כי הדיון נערך בהתאם לנכס כפי שנצפה ביום הביקור המקורי (26/01/2025) ללא תוספת הבניה.

גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה:

- בשל קיומה של תוכנית התחדשות עירונית הנמצאת בשלבי הפקדה, קיימת עדיפות להתבסס על הסכמי שכירות מאומתים הקיימים במשרדי שאינם מגלמים פוטנציאל.
- ניתוח הסכמי השכירות מעלה כי ישנם הבדלים בדמי השכירות הנובעים ממיקום בחזית/עורף.
- מבדיקתי, קיימות טעויות בשומת ההשגה: שטחי החנויות אינם תואמים לשטחים הרשומים; מקדם ההתאמה לזמן שנקבע אינו אחיד; חנויות עורפיות נרשמו כחזיתיות ולהפך.
- הסכם השכירות במושא השומה לא הועבר לידי, ולא ניתן להבין את הכתוב מהתמונה שצורפה לשומה.

חלופה 1 –

- מרכז רינגלבלום ממוקם כ-350 מ' דרומית-מזרחית למושא השומה. מדובר במרכז מסחרי בן קומה אחת עם מאפיינים דומים אך פחות נגיש, ולכן ניתנה התאמה למיקום. השווי אליו הגעתי דומה לקביעת שמאי המשיגה טרם ההפחתה לפוטנציאל.

חלופה 2 –

- 'פלאפל הנגב' הינה חנות בעלת חזית לרחבה פנימית, לכן ניתנה התאמה בשיעור 5% למיקום ביחס למושא השומה. בניגוד לטענת שמאי המשיגה לא ראיתי צורך להביא הפחתה למוניטין.
- ניתוח עסקאות המכר בשומת ההשגה מביא להבדלי שווי משמעותיים, המחזקים את טענתי כי יש להתבסס רק על הסכמי דמ"ש.

[7] בהתאם לתב"ע 7/140/03/5.
[8] החלטת ועדת השגות בגוש 7091, חלקה 111, ת"א

- המסקנה כי חלה ירידת מחירים משנת 2017 ועד לשנת 2025, אינה סבירה.

<u>מקדם התאמה חזית/עורף:</u>

החנות הנדונה הינה חנות חזיתית במרכז אורן שהינו המרכז המסחרי הראשון מהכניסה לבאר שבע. מהיכרותי את האזור ומשומות רבות שעשיתי לנכסים במרכז הנדון, קיימים הבדלים בדמ"ש בין החנויות החזיתיות לעורפיות, פערים שכיחים גם במרכזים מסחריים כמו השוק הישן בנתיבות או במרכז המסחרי באופקים. חנויות עורפיות רבות משמשות למחסנים עבור החנויות החזיתיות ולכן נראה כי חנויות רבות במרכז "סגורות".

<u>שטח אקו':</u>

השומה נערכה למרכיב הקרקע בלבד בהתאם לזכויות החוזיות ועפ"י הרישום. לנכס קיימות הצמדות, וגם אם אין אליהן גישה ישירה, הזכויות קיימות ולכן גם הן באות לידי ביטוי.

בניגוד לטענת שמאי המשיגה, לא כל הגג מוצמד לחנות אלא רק חלק יחסי, ואותו חלק הובא במקדם תועלת של 0.1. מדובר סה"כ בתוספת של 2.8 מ"ר אקו'.

<u>פוטנציאל:</u>

- עסקאות המכר ממרכז אורן מגלמות פוטנציאל ולכן אין להתבסס עליהן.
- לא סביר לתת הפחתה זהה לפוטנציאל בשני המועדים, כאילו הזמן עמד מלכת. מדובר על פוטנציאל להקמת בלוק עירוני הכולל מסחר, תעסוקה ומאות יחידות למגורים. ככל ונותנים הפחתה צריך לבחון מהי ההפחתה הראויה לכל מועד ולא לקבוע הפחתה שרירותית של 10%. לאור הקושי להעריך מהי ההפחתה המתאימה בגין פוטנציאל, יש להעדיף לנתח הסכמי שכירות מהמרכז הנדון או עסקאות מכר שלא ממרכז אורן, בדומה למה שנעשה בשומתי.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי לרבות אופן ניתוחם, לפיהם יש לקבוע את שווי הקרקע של יחידה מסחרית המצויה במרכז מסחרי אורן, שכונה ד', באר שבע.

הצדדים מתבססים על גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת העלות, כאשר שמאי המשיבה מסתמך על הסכמי שכירות מהמרכז הנדון ועסקת מכר מרחוב רינגלבלום ואילו שמאי המשיגה מסתמך על הסכם השכירות במושא השומה ועסקאות מכר מהמרכז המסחרי הנדון תוך נטרול הפוטנציאל ע"י מקדם[9].

במסגרת הדיון הסכימו הצדדים כי עדיף להתבסס על גישת היוון ההכנסות ע"י ניתוח הסכמי שכירות מהמרכז הנדון כיוון שאלו אינם מגלמים פוטנציאל ולכן מתאימים לקביעת שווי הזכויות החוזיות בהתאם למטרת השומה[10].

אני מסכימה עם הצדדים כי הגישה העדיפה הינה היוון הכנסות תוך ניתוח הסכמי שכירות ממרכז אורן, ביניהם גם מושא השומה, שאינם מגלמים פוטנציאל, המשקפים בצורה הטובה ביותר את המחיר אותו השוק מוכן לשלם תמורת יחידות מסחריות במרכז הנ"ל. התמורה בהסכמים אלה מגלמת בצורה המיטבית את סביבת הנכס ומאפייניו כך שלא ידרשו התאמות העלולות לעוות את מסקנת השווי.

בביקורי בנכס, נצפו במרכז חנויות פעילות לצד יחידות סגורות או מושכרות למטרות אחסנה הן בחזית והן בעורף. במהלך הביקור ומסקר שוק שביצעתי, אותרו על ידי נתונים והסכמי שכירות עדכניים אשר בצירוף הסכמי הדמ"ש שהציגו הצדדים, יוצרים מסד נתונים מספק לקביעת שווי חלופה ב', ומייתרים את הצורך לדון בעסקאות המכר שניתחו הצדדים; הן מהמרכז המסחרי הנדון והן מרחוב רינגלבלום.

לסיכום, בהכרעתי ינותחו הסכמי שכירות מהמרכז הנדון בלבד לרבות הסכם השכירות במושא השומה.

במסגרת זו אציין כי בחרתי להחריג את הסכם השכירות בחלקה 14 תת"ח 3,5,7 (פלאפל הנגב) מהסיבות הבאות: לחנות מוניטין רב המביא אליה לקוחות רבים מרחבי העיר; גודלה הנרחב של החנות (כ-100 מ"ר) הנובע מאיחוד 3 יחידות וכוללת גם אזורי ישיבה. בנוסף, משיחות עם בעלי החנויות הסמוכות במרכז ייתכן כי מדובר בהסכם שכירות בין יורשים ולכן מהווה הסכם חריג. לאור האמור, נתון זה לא יובא בחשבון.

[9] אציין כי הסכם השכירות במושא השומה לא עמד לנגד עיניו של שמאי המשיבה בעת כתיבת השומה.

[10] במסמך תגובה טען שמאי המשיגה כי אין להסתמך על חוזי שכירות שייתכן ואינם משקפים את המציאות ועל כן יש להעדיף התבססות רק על ניתוח עסקאות מכר מדווחות, עם זאת, לא הועבר על ידו תחשיב אלטרנטיבי. אציין כי חוזים חתומים מהווים מסמכים משפטיים ואין בסמכותי לבדוק את מהימנותם. עם זאת, מסקר השוק שביצעתי עולה כי זהו הטווח הסביר במרכז הנדון.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>שטח אקו׳:</u>

מטרת השומה הינה אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות החוזיות.
בהתאם לחוזה החכירה, שטח הנכס הנדון הינו 25 מ״ר בלבד.
בהתאם לנסח טאבו, קיימות הצמדות חלקיות של גג ושירותים שאינם בעלי גישה ישירה ממושא השומה או בשימושו.
בהתאם למסגרת העסקה, אני מקבלת את טענת שמאי המשיגה ובהכרעתי **יובא בחשבון השטח החוזי בלבד, קרי 25 מ״ר.**

10.2.2. <u>מקדם התאמה חזית/עורף ושימוש מסחרי/אחסנה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה בשיעור 25% בין חנויות חזיתיות ועורפיות. לעומתו, טוען שמאי המשיגה כי אין להביא התאמה בין חזית ועורף.
מעיון בהסכמי השכירות וניתוחם, עולה כי אין הבדל בדמי השכירות של יחידה חזיתית או עורפית. בנוסף, ניכר כי לא קיים הבדל בדמי השכירות המשולמים עבור שימוש למסחר או לאחסנה, כך ששניהם מהווים את השימוש הטוב והיעיל.
כך למשל, 2 יחידות חזיתיות אשר אחת בשימוש אחסנה והשנייה משמשת לממכר מזון משלמות דמי שכירות דומים ואף נמוכים ביחס ליחידה עורפית המשמשת לאחסנה, כפי שיוצג בסעיף 10.3.
בשל כך, אני מקבלת את טענת שמאי המשיגה ובהכרעתי **לא תובא התאמה בין חזית/עורף המרכז וכן יובאו בחשבון הסכמים ליחידות בשימוש אחסנה.**

10.2.3. <u>פרמטרים בניתוח הנתונים וחילוץ מרכיב הקרקע:</u>

<u>שיעור היוון:</u>

שמאי המשיבה קבע את שיעור ההיוון בהתאם לסקר השמאי הממשלתי בתוספת 0.5%; לעומתו, הביא שמאי המשיגה שיעור היוון בשיעור 7.2% בשתי החלופות.
אני מקבלת את גישת שמאי המשיבה, **ובחלופה א׳ יובא שיעור היוון של 7.7%** (בהתאם לשיעור היוון של 7.2% לשנת 2017).
לחלופה ב׳, נקבע בסקר השמאי הממשלתי הידוע האחרון (נכון למחצית ראשונה לשנת 2024) שיעור היוון של 7%, על כן **בחלופה ב׳ יובא שיעור היוון של 7.5%**.

<u>רווח יזמי:</u>

לחילוץ מרכיב הקרקע, הסכימו הצדדים על רווח יזמי בשיעור 15%.
הנ״ל תואם את האמור בפרק יח׳ לקווים המנחים לחנויות בחזית מסחרית קיימת, לכן **לצורך ניתוח הנתונים תובא בחשבון יזמות בשיעור 15%.**

<u>עלויות בניה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות בניה בסך 4,000 ₪/5,000 ₪ בחלופה א׳ ועלויות בניה בסך 5,000 ₪ / 6,000 ₪ בחלופה ב׳. לעומתו, הביא שמאי המשיגה עלות בניה אחידה של 4,000 ₪ בחלופה א׳ ו-5,000 ₪ בחלופה ב׳.

מושא השומה ממוקם במרכז מסחרי ותיק שנבנה בתחילת שנות ה-80 אשר מצבו הפיזי ירוד.

בשל כך, **בחלופה א' אני מקבלת את הסכמת הצדדים ותובא עלות בניה בסך 4,000 ₪, ובחלופה ב' למועד קובע 2025, תובא עלות בניה בסך 4,500 ₪** המתקבלת ע"י הצמדה למדד תשומות הבניה ופחת סביר של 1% שנתי.[11]

10.2.4. <u>התאמה לזמן בחלופות השומה:</u>

עיון בהסכמים העלה כי לא קיים מנגנון עלייה בדמ"ש בתקופות של 3-5 שנים. עם זאת, כיוון שחלופות השומה הן לשני מועדים קובעים בהפרש של כ- 7 שנים בהם ידוע כי חלה עלייה משמעותית בנכסים מניבים ברחבי הארץ, ועל הצד הזהיר, **בהכרעתי תובא בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 1% שנתי**, קרי, הפחתה בשיעור כולל של 7% ביחס לחלופה ב'.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

כאמור, ערכי הבסיס ייקבעו בהסתמך על גישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע לדמ"ש מהסכמי שכירות מהמרכז המסחרי הנדון, למועד הקובע של חלופה ב' - 26.01.2025, כדלקמן;

מס"ד	תקופת השכירות	הערות	מיקום	שימוש	שטח רשום	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
1	15.01.2020-15.01.2025	מושא השומה	חזית	מחסן	25.46 מ"ר	2,000 ₪	79 ₪
2	1.01.2022-31.12.2024	ת. אופציה	חזית	מזון מהיר	37.37 מ"ר	5,000 ₪	134 ₪
3	15.02.2023-51.02.2024	ת. אופציה	עורף	לא צוין	25.84 מ"ר	2,000 ₪	77 ₪
4	1.01.2021-31.12.2021	ת. אופציה	עורף	מחסן	25.46 מ"ר	2,000 ₪	79 ₪
5	1.07.2025-31.12.2025	-	חזית	מזון מהיר	38.38 מ"ר	3,700 ₪	96 ₪
6	אוג' 2025	-	חזית	קצביה	76.76 מ"ר	8,500 ₪	111 ₪
7	אוג' 2025	-	חזית	מחסן	37.37 מ"ר	2,700 ₪	72 ₪
8	אוג' 2025	-	חזית	מזון מהיר	38.38 מ"ר	3,000 ₪	78 ₪
דמ"ש ממוצע בניכוי דמ"ש חריג (נכון למועד קובע חלופה ב')							**85 ₪**
התאמה למועד קובע 1.04.2017							**/1.07**
דמ"ש חלופה א'							**79 ₪**

חילוץ מרכיב הקרקע;

תיאור	חלופה א'	חלופה ב'
דמ"ש למ"ר	79 ₪	85 ₪
שיעור היוון	7.7%	7.5%
שווי מ"ר בנוי	12,319 ₪	13,533 ₪
בניכוי רווח יזמי (1.15)	10,712 ₪	11,768 ₪
עלות בניה	4,000 ₪	4,500 ₪
שווי מ"ר מבונה	**6,712 ₪**	**7,268 ₪**

[11] עלות בניה בחלופה א' המוסכמת ע"י הצדדים סבירה ביחס למחירון דקל נכון למרץ 2017, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 20% ופחת בשיעור 1% שנתי (35 שנים) מתקבלת עלות בניה בסך 3,811 ₪. לקביעת עלות הבניה בחלופה ב' תוצמד עלות זו למדד תשומות הבניה תוך מתן פחת של 1% נוסף בשנה (סה"כ 42 שנים).

11. תחשיב השומה:

תיאור	חלופה א'	חלופה ב'
שטח מושא השומה	25 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,712	₪ 7,268
שווי מרכיב הקרקע	₪ 167,805	₪ 181,693
שווי מרכיב הקרקע, במעוגל	**₪ 168,000**	**₪ 182,000**

12. השומה:

בהתאם לאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות בקרקע הנדונה כריקה ופנויה, המהווה את תת חלקה 9 בחלקה 9 בגוש 38091, במרכז מסחרי אורן, שכונה ד', באר שבע, בהתאם לזכויות החוזיות, הינו כדלקמן;

12.1. חלופה א' – מועד קובע 1.04.2017

168,000 ₪ (מאה שישים ושמונה אלף ₪)

12.2. חלופה ב' – מועד קובע 26.01.2025

182,000 ₪ (מאה שמונים ושתיים אלף ₪)

כלל הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

בברכה,

שיר מנסנו
שמאית מקרקעין בכירה
מחוז ירושלים והדרום

העתק:
מר ירון ביטון – ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי דרום.