| | |
|---|---|
| תאריך עברי | ח' תשרי תשפ"ה |
| תאריך לועזי | 10 אוקטובר 2024 |
| מס' אופק | 44020 |
| תיק רמ"י | 52619169א |

לכבוד

**המשיגים:**

איירפורט סיטי בע"מ

באמצעות מר ארז אבירן, שמאי מקרקעין

דוא"ל: Erez@aviran.info

**המשיבה:**

רשות מקרקעי ישראל

באמצעות מר דב וידר, ראש תחום שמאות מרכז

דוא"ל: dovv@land.gov.il

# החלטת ועדת השגות[1]

**חלקה 32 בגוש 6832, קריית שדה התעופה (ברקת)**

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31.01.2021 על ידי שמאית המקרקעין, גב' אטל ריינס (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 01.05.20219 על ידי שמאית המקרקעין גב' גלית אציל (להלן: "**שמאי המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 03.11.2019 על ידי שמאי המקרקעין, מר ארז אבירן (להלן: "**שמאי המשיגה**").

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגה מיום 17.05.2021[2].

דיון בע"פ באמצעות הוועדות חזותית נערך בפני הוועדה[3] ביום 14.02.2023.

## 1. מטרת ההחלטה:

אומדן מרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, לפי זכויות חוזיות לצורך הפרשי ערך קרקע לפי תב"ע חמ/מק/ 21/566 , למטרת גביית דמי חכירה מהוונים בגין אורכות להסכם פיתוח.

## 2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 05.11.2018 (המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה).

## 3. ביקור בנכס:

ביום 11.08.2024 נערך ביקור על ידי מר נתנאל מלכא, חבר הוועדה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] הומצאה לוועדה ביום 19.5.21.
[3] לפני הרכב שכלל חבר אחד אחר. הוועדה הודיעה לצדדים על החילופין. מובן, כי חבר ההרכב החדש עיין בסיכום הדיון ובכל יתר חומרי ההשגה.

**4. תמצית תיאור הנכס:**

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

**5. מצב תכנוני רלוונטי:**

אין מחלוקת בעניין זה וליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

**6. המצב המשפטי:**

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית. יחד עם זאת מצאנו למקום לציין כי במסגרת תוכנית חמ/מק/21/566 נויד שטח עיקרי של 2,788 מ״ר ושטח שירות של 120 מ״ר ממגרש מס׳ 8 שבנדון למגרשים 130/1 ו – 29. שומות הצדדים, הכרעת השמאית המחוזית והחלטת ועדה זו נערכו בהתייחס לזכויות הבנייה המוקנות למגרש 8 שבנדון לאחר הניוד כאמור (שטח עיקרי של 6,403 מ״ר, שטח שירות עילי של 3,556 מ״ר ושטח שירות תת קרקעי של 18,381 מ״ר).

**7. קביעת השווי בשומות הצדדים:**

להלן מסקנת השווי <u>כולל</u> פיתוח וללא מע״מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

| שמאית המשיבה | שמאי המשיגה | השמאית המחוזית |
|---|---|---|
| ₪ 51,711,000 | ₪ 24,125,382[4] | ₪ 47,817,000 |

**8. החלטת השמאית המחוזית:**

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי שעולים מהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>שימוש מיטבי, גישת השומה ובסיס הנתונים לקביעת השווי</u>:

8.1.1 **השימוש המיטבי:**

א. הצדדים חלוקים בנוגע לשימוש המיטבי לפיו יש להעריך את שווי הנכס הנדון כריק ופנוי. שמאית המשיבה ערכה את שומתה בהתאם ליעוד בתב״ע למסחר חד קומתי. שמאי המשיגה טוען כי לאור מיקומו של הנכס הנדון בחלק הצפוני של המתחם ובהתייחס לעובדה כי רוב הפוטנציאל המסחרי נוצל כבר במרכז המסחרי הקיים, יש לקבוע את שווי הנכס הנדון על בסיס השימושים וחוזי השכירות הקיימים בפועל בנכס הנדון עצמו ובכך לקבוע את שוויו לפי שווי של שטחי אחסנה לוגיסטית של חברת DHL.

ב. בהכרעתה קבעה השמאית המחוזית כי בשנים האחרונות יש ביקוש רב לקרקעות רחבות היקף ללוגיסטיקה עם נגישות לצירי תנועה ראשיים ובסמוך לשדה התעופה ומניתוח עסקות ומכרזים בשוהם ניכר כי שוויים אינו נופל מקרקעות שייעודן למסחר.

8.1.2 **גישת השומה וערכי הבסיס לקביעת השווי:**

א. השמאית המחוזית מקבלת את גישת שמאי הצדדים שנקטו בשקלול גישת ההשוואה הישירה וגישת היוון הכנסות דמ״ש וחילוץ היתרה לקרקע בגישת העלות.

[4] 24,125,382 ₪ = 4,125,382 ₪ (עלות הפיתוח) + 20,000,000 ₪ (שווי ללא מע״מ וללא פיתוח)

ב. בגישת ההשוואה, התבססה השמאית המחוזית על ניתוח שני מכרזי רמ"י למסחר בעיר שוהם, המאופיינים לטענתה בשימוש ומיקום דומה.

ג. בגישת היוון הכנסות התבססה השמאית המחוזית הן על ניתוח חוזה השכירות בנכס הנדון[5] והן על ניתוח דמ"ש ממוצעים למסחר במרכז המסחרי הקיים במתחם בהתאמה למיקום.

ד. בהתחשב בכך כי גישת ההשוואה הישירה היא בעלת רמת התוקף הגבוהה ביותר, בשקלול המסקנה המתקבלת מניתוח מסד הנתונים כאמור ניתן משקל בשיעור של 70% לגישת ההשוואה ובשיעור של 30% לגישת היוון ההכנסות.

8.2 <u>משתנים רלוונטיים לניתוח מסד הנתונים ולקביעת שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון</u>:

8.2.1 **מכרז רמ"י בשוהם:**

מרכז עסקים ראשי שוהם הוא מרכז חדש במיקום דומה בשלבי פיתוח, בעוד שקרית שדה התעופה שבה ממוקם הנכס הנדון מפותחת ומבוססת. על הצד הזהיר לא הביאה בחשבון מקדם התאמה לרמת הפיתוח העדיפה במתחם בו ממוקם הנכס הנדון.

8.2.2 **ניתוח נתוני דמ"ש:**

א. <u>דמ"ש בנכס הנדון</u>:

- שיעור היוון: 7.6%, בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי בנכסים מניבים.
- מרכיב הרווח היזמי: 20%, בהתאם לפרק י"ח של הקווים המנחים.
- עלויות בנייה: לעמדתה של השמאית המחוזית דו"ח עלויות הבנייה שהתקבל משמאי המשיגה אינו מפורט לפי שטחים וכולל סעיפים רבים היוצרים כפילות בתחשיבה לשווי הנכס הנדון (כגון אגרות והיטלים, גמר משרדים DHL כאשר עפ"י חוזה השכירות השוכר יישא בעלויות גמר ועוד).
  בהתייחס לאמור הגיעה השמאית המחוזית לכלל דעה כי אין להתבסס על הדו"ח הנ"ל בעת בחינת השווי שמתקבל מניתוח דמי השכירות בנכס הנדון עצמו, אלא על עלויות המתקבלות לפי מחירון דקל במועד הרלוונטי, אותן קבעה לסך של כ – 3,500 ₪/מ"ר ברמת מעטפת וללא פיתוח.
- טיוטת הסכם השכירות מול חברת חשמל אשר עמדה לפניה מיום 30.04.2021, היא כשנתיים לאחר המועד הקובע ולכן לא נלקחה בחשבון בתחשיב שומתה.

ב. <u>דמ"ש מרכז מסחרי קיים</u>:

- שיעור היוון: 7.2%, בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי בנכסים מניבים.
- מרכיב הרווח היזמי: 25%, בהתאם לפרק י"ח של הקווים המנחים.

[5] בהתייחס (להבנתנו) להכרעתה בעניין השימוש המיטבי, כי שוויין של קרקעות שייעודן להקמת מרכזים לוגיסטיים אינן נופלות בשווין משווי קרקעות שייעודן למסחר.

- עלויות בנייה: 6,500 ₪/מ"ר, ברמת מעטפת וללא פיתוח.
- התאמה למיקום: 0.9.

8.3 ערכי השווי (לאחר התאמות) בשימושים השונים כפי שנקבעו בהחלטת השמאית המחוזית[6]:

8.3.1 שווי מ"ר מבונה ברוטו המתקבל מניתוח מכרז רמ"י בשוהם: **5,262** ₪

8.3.2 שווי מ"ר מבונה ברוטו המתקבל מניתוח נתוני דמ"ש מהנכס הנדון: **5,394** ₪, בהתבסס על ממוצע משוקלל המתקבל מניתוח דמ"ש בנכס הנדון (70%) ומניתוח דמ"ש במרכז המסחרי הקיים במתחם (30%).

8.3.3 שווי הנכס הנדון בגישת ההשוואה הישירה ללא מע"מ וכולל פיתוח: **45,997,000** ₪

8.3.4 שווי הנכס הנדון בגישת היוון הכנסות ללא מע"מ וכולל פיתוח: **52,065,000** ₪

8.3.5 שווי הנכס הנדון כפי שנקבע במסקנה הסופית של ההכרעה: **47,817,000** ₪, בהתבסס על ממוצע משוקלל לשווי המתקבל בגישת ההשוואה (70%) ובגישת היוון הכנסות (30%).

## 9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים ממכתב ההשגה השנייה מיום 17.05.2021 ומהדיון שנערך ביום 14.02.2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 שימוש מיטבי, גישת השומה ובסיס הנתונים לקביעת השווי:

9.1.1 **השימוש המיטבי:**

א. מגרש מס' 8 שבנדון ממוקם בפינת מתחם איירפורט סיטי במיקום הכי פחות אינטנסיבי לשימושי מסחר רגילים, שבו רק מיעוט (אם בכלל) של עוברים ושבים.

ב. בהתייחס לאמור יש לקבוע באופן חד משמעי כי מיקומו הצדדי של הנכס הנישום מאפשר אובייקטיבית רק שימושים בעלי אינטנסיביות נמוכה שהדמ"ש ו/או שווי במגרש פחות מהותית משימושי מסחר רגילים, "קל וחומר" משימושי מסחר במרכז המסחרי הקיים והפעיל.

ג. מעבר לכך יש להביא בחשבון כי היקף שטחי המסחר הקיימים ופעילים לאורך שנים במתחם מספיקים ואפילו מעבר לכך ביחס לביקושים בסביבה. חיזוק לאמור ניתן למצוא בכך כי מספר חנויות במיקום אטרקטיבי ביותר בשטחים קטנים בתוך המתחם עצמו, עומדות ריקות ואין להן דורש.

ד. בהתייחס לאמור טוען שמאי המשיגה כי השימוש המיטבי בנכס הוא שימוש עתידי למבנה לשינוע סחורות ומכירה מקוונת דיגיטאלית ו/או משרדים לשימוש עצמי ו/או שטחים נלווים, ולא שימושי מסחר "רגילים" כגון חנויות ומסעדות.

ה. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיגה לשומות IFRS קודמות שנערכו על ידו לנכס הנדון, גם בהן קבע את השימוש המיטבי בנכס הנדון לפי השימוש שנעשה בו בפועל, וכן טוען כי בעלת הזכויות במקרה דנן היא חברה ציבורית שנר לרגליה הוא מקסימום רווח לבעלי

[6] ראו פרוט בנושא זה בעמודים 14-16 להכרעה בהשגה ראשונה.

המניות, מכאן שהתנהלותה בכלל ובנכס הנדון בפרט היא מיטבית.

ו. לעניין טענתה של השמאית המחוזית כי שווי קרקע למסחר דומה לשווי קרקע ללוגיסטיקה, טוען שמאי המשיגה כי:

- השמאית המחוזית קבעה דמ"ש ראויים לנכס הנדון (בחלופת חילוץ) בסכום של 68 ₪ למ"ר, בעוד הדמ"ש המתקבלים למבני לוגיסטיקה הם כ – 40 ₪ למ"ר, בשים לב להיקף השטח המושכר.
- כלומר גם לשיטת השמאית המחוזית (שאינה מקובלת על המשיגה) אם דמי השכירות זהים במבני לוגיסטיקה ובמבני מסחר, דמי השכירות בנכס צריכים להיות בגבולות של 40-45 ₪ למ"ר ולא 68 ₪ כפי שנקבע על ידה.
- לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיגה לנתוני שוק (דמ"ש) לשטחי לוגיסטיקה ומשרדים במתחם איירפורט סיטי המצביעים לטענתו על דמי שכירות הנעים בגבולות של 34 ₪ - 45 ₪ / מ"ר, כולל העמסה של חניות (בעוד השמאית המחוזית הביאה בחשבון הכנסות צפויות מחניות בנפרד ובנוסף לתעריף דמי השכירות שנקבע על ידה). יוער (ו.ה) כי על אף דרישת הוועדה לא הועברו ע"י נציגי המשיגה מסמכים תומכים (כגון העתק הסכמי שכירות ו/או כל מקור אחר) בנתוני השווי שהוצגו על ידי שמאי המשיגה במכתב ההשגה השנייה.
- מכאן שגם לשיטת השמאית המחוזית (שכאמור אינה מקובלת על המשיגה) שווי הקרקע שנקבע על ידה גבוה משמעותית מהשווי הראוי שלה.

9.1.2 **גישת השומה וערכי הבסיס לקביעת השווי:**

א. אומדן שווי הנכס הנדון נערך ע"י שמאי המשיגה בשתי דרכים בלתי תלויות:

- חלופה א': חילוץ שווי הקרקע משווי הפרויקט כבנוי ומפותח ע"י הפחתת רווח יזמי / סיכון ועלויות הקמה ישירות ועקיפות. בהתייחס לאמור לעיל בעניין השימוש המיטבי טוען שמאי המשיגה כי אין מקום לבחון את שווי הנכס הנדון בהתבסס על נתוני דמ"ש מהמרכז המסחרי הקיים כפי שנהגה השמאית המחוזית בהכרעתה.

הנתונים מהנכס עצמו עדיפים עשרות מונים על נתונים מאזורי תעשייה אחרים ו/או בחלקות אחרות מרוחקות, שכן נתונים אלה מצריכים מינימום התאמות בעוד שהנתונים שהובאו בחשבון בהכרעתה של השמאית המחוזית מצריכים התאמות רבות שעיוותו את המסקנה הכוללת.

בחלופה זו יש לקבוע את שווי הפרויקט כבנוי על בסיס היוון ההכנסה התפעולית הנקייה מהנכס עצמו, תוך הפחתת רווח יזמי, דחייה, ועלויות הקמה שהיו לחברה בפועל. רק כך נביא למכנה משותף אחד את רמת המבנה כפי שמשתקפת בדמ"ש אל מול העלויות שהיו בפועל להקמת אותו מבנה בצורתו, וברמת הבנייה שבו בפועל. כל דרך אחרת תביא לעיוות היתרה לקרקע כפי שקרה בהכרעת השמאית המחוזית.

- חלופה ב' (נערכה כביקורת): גישת ההשוואה הישירה / ניתוח מכרז רמ"י בעיר שוהם כפי שהוצג ונותח בשומת רמ"י המקורית ובהכרעתה של השמאית המחוזית,

בהתאמות הנדרשות.

- שווי הקרקע נקבע בסביבות ממוצע השווי המתקבל בשתי הגישות / חלופות כאמור.

9.2 משתנים רלוונטיים לניתוח מסד הנתונים ולקביעת שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון:

9.2.1 **מכרז רמ"י בשוהם:**

א. בתאריך 15.10.17 נמכרה קרקע במסגרת מכרז רמ"י בשוהם במחיר של 25.7 מיליון ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

ב. נתון זה הוצג ונותח הן בשומת רמ"י המקורית והן ע"י שמאי המשיגה במסגרת חלופה ב' בשומת ההשגה הראשונה שערך.

ג. הפחתה למיקום נחות של הנכס הנדון ולהיקף עסקה: 15% (מקדם הפחתה של 0.85).

9.2.2 **ניתוח נתוני דמ"ש:**

א. דמ"ש בנכס הנדון:

- שיעור היוון: 7.5%, לחלק הבנוי המושכר לחברת DHL ובשיעור של 8% לשטח הנותר לשיווק, המגלם אי ודאות לגבי מחיר ההשכרה לרבות תפוסה חלקית / דחייה.
- מרכיב הרווח היזמי: 20%.
- עלויות בנייה: כ- 78,205,000 ₪, על בסיס תקציב המינימום שדווח לשמאי המשיגה במסגרת עריכת שומת IFRS שנערכה לנכס הנדון סמוך למועד הקובע הנדון בענייננו.

שמאי המשיגה דוחה את עמדתה של השמאי המחוזית שלא לקבל את תקציב הבנייה שנערך בקשר לנכס הנדון עצמו וכנגזרת גם את עמדתה שלא להביא בחשבון את עלות הבנייה שנקבעה בתקציב זה בחילוץ מרכיב הקרקע.

תקציב הבנייה של איירפורט סיטי ראוי וכלכלי. מדובר בחברה ציבורית שבנתה במתחם עשרות מבנים וחזקה שמבינה ויודעת לבנות באופן יעיל ותוך חיסכון בעלויות בשים לב לדרישות השוק, כאשר החברה יכולה לקבל יתרון לגודל ומחירים אטרקטיביים שכן כל קבלן שעובד עם החברה מבין יודע ומצפה שיקבל עוד פרויקטים בעתיד.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיגה פעם נוספת לתקציב עלויות הפרויקט שאושר ע"י סמנכ"ל הכספים של המשיגה, ממנו עולה כי מדובר בעלויות שהושקעו אך ורק בפרויקט שבנדון (בתחום מגרש 8), כך שבניגוד ל"חששות" השמאית המחוזית המסמך משקף את העלויות בפועל בנכס עצמו.

מעבר לאמור מבהיר שמאי המשיגה כי ההכנסות שהובאו בחשבון מחוזה השכירות אשר נחתם מול חברת DHL הן הכנסות בסיס וכך גם ההוצאות שהובאו בחשבון הן הוצאות בסיס ללא גמרים, כפי שניתן לראות מתקציב עלויות הבנייה שצורף כנספח להשגה הראשונה ולהשגה השנייה, המפלח ומפריד את עלויות הגמרים מהעלות הרגילה של המעטפת. מכאן שאין כל עיוות בתקציב עלויות הבנייה מהנכס הנדון עצמו ולכן תמוהה החלטתה של השמאית המחוזית שלא להתייחס לתקציב החברה

כבסיס לעלויות ההקמה בחילוץ שווי הקרקע.

מעבר לאמור שמאי המשיגה דוחה גם את עלות הבנייה שהובאה בחשבון ע"י השמאית המחוזית בסך של 3,500 ₪ / מ"ר, שכן:

לא ניתן כל הסבר מה כוללת עלות זו והיא נקבעה ללא כל הפניה למחירון דקל עליו ביססה את קביעתה זו.

עלות שלד וביסוס בלבד למבנה היא כ – 3,000 ₪ / מ"ר, בעוד השמאית המחוזית קבעה עלות בנייה ישירה + עקיפה לסך של כ – 3,500 ₪ / מ"ר בלבד.

לא הובאה בחשבון עלות הקמת השטח התת קרקעי שנבנה בבניין שבנדון, אשר מביאה לעלות כפולה בקרוב, מזו שהובאה בחשבון בהכרעת השמאית המחוזית. הרי לא ניתן לקבל את ההכנסות מהשטח העל קרקעי ללא בניית מרתפים, הדיפון והביסוס שנדרשים לפי היתר. מבהיר כי גם אם לשוכר DHL לא הוקצו שטחים במרתף חלה חובה להקים מרתפים בפרויקט. בהקשר זה מפנה שמאי המשיגה לחוזה החתום עם חברת חשמל שבו הושכרו גם שטחי מרתפים.

מחד לא הובאה בחשבון עלויות שהושקעו בתוך תחום המגרש לצורך מסירת שטחי מעברים וחניות לשוכר, ומאידך הובאה בחשבון ההכנסה הצפויה משטח החצר.

- לאור האמור טוען כי מה שנדרש היה לעשות זה לחשב את מלוא ההכנסות לפרויקט ולהפחית את מלוא העלויות. קיצור דרך כפי שנעשה על ידי השמאית המחוזית הביא לעיוות בשווי הקרקע של בערך פי 2 מהשווי הראוי, שכן כאמור גם לשיטתה לא הפחיתה בעת חילוץ מרכיב הקרקע את כל העלויות הנדרשות.

ב. <u>דמ"ש מרכז מסחרי קיים</u>:

- כאמור שמאי המשיגה סבור כי אין להביא נתון זה בחשבון שכן אינו בר השוואה לנכס הנדון והשימוש בו אינו משקף את השימוש המיטבי בנכס הנדון.
- יחד עם זאת במסגרת ההשגה השנייה התייחס לעיוות שנוצר בהכרעת השמאית המחוזית ביתרה לקרקע וזאת בגלל טכניקת חישוב שאינה נכונה:

השמאית המחוזית אינה מפחיתה עלויות מימון ודחייה לבנייה שכן עסקינן בקרקע ללא פיתוח.

השמאית המחוזית מביאה בחשבון דמ"ש בסך של 93 ₪ למ"ר מהמרכז המסחרי הקיים באיירפורט סיטי, אך את ההתאמה הנדרשת למיקום היא עושה על רכיב הקרקע ולא לדמי השכירות.

- תחשיב מתוקן לניתוח שווי מ"ר מבונה:

דמ"ש בסיס: 93 ₪, כפי שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית.

דמ"ש לאחר התאמת מיקום: 74 ₪ (20% הפחתה ביחס לדמ"ש בסיס)

שיעור היוון: 7.2%, כפי שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית.

מרכיב הרווח היזמי: 25%, כפי שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית.

עלויות בנייה: 6,500 ₪, כפי שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית.

הפחתה בגין דחייה לבנייה / מימון: 0.9.

שווי מ"ר מבונה: כ - 3,080 ₪ אל מול כ – 5,365 ₪ שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית.

9.3 לסיכום וכנגזרת מכל האמור, טוען שמאי המשיגה כי יש לדחות את הכרעתה של השמאית המחוזית ולקבל את תחשיב השומה שנערכה על ידו במסגרת ההשגה הראשונה, ובכך לקבוע את שווי הקרקע שבנדון לסך של כ – 20 מיליון ₪[7] ללא מע"מ וללא פיתוח.

**10. טיעוני / עמדת המשיבה:**

נציגי המשיבה בחרו שלא להעביר התייחסות בכתב בקשר לטענות שהעלו נציגי המשיגים ביחס להכרעת השמאית המחוזית. להלן עיקרי טענות נציגי המשיבה כפי שעלו מהדיון שנערך בפני הוועדה בתאריך 14.02.2023.

10.1 <u>שימוש מיטבי, גישת השומה ובסיס הנתונים לקביעת השווי</u>:

**10.1.1 השימוש המיטבי:**

א. החלופה אשר נדרשה בהזמנת השומה היא לשווי הקרקע הנידונה לפי הוראות תוכנית חמ/מק/21/566. דהיינו לפי תב"ע ולא לפי שימוש בפועל.

ב. ייעוד הקרקע עפ"י תב"ע הוא למסחר. בהתאם קבעה את שווי מגרש 8 שבנדון וכך נהגה גם השמאית המחוזית.

ג. מדובר בשטח קרקע של כ - 18.4 דונם עם היקף בנייה נרחב של כ – 6,400 מ"ר עיקרי, המהווה למעשה מרכז מסחרי עצמאי, כאשר גם כשהמגרש הוקצה על ידי רמ"י בעבר השומה נעשתה לשווי מגרש עם מבנה בן קומה אחת.

ד. בהתחשב בשטח המגרש ובהוראות התוכנית, היא בדעה כי השימוש המיטבי הוא לקומה אחת ולהקמת שטח מסחרי. בהתאם לכך ערכה את שומתה.

א. לאור האמור לדעתה ההתבססות על חוזה השכירות ועל העלויות ו/או על כל מה שנטען ע"י נציגי המשיגה, איננה מתאימה ו/או נכונה, שכן היא אינה מתאימה לחלופת השומה שהוזמנה על ידי רמ"י.

**10.1.2 גישת השומה וערכי הבסיס לקביעת השווי:**

א. לעניין דמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון מרחיבה שמאית המשיבה וטוענת כי:

- מדובר בשוכר מיוחד אשר שכר שטח גדול, כאשר לדעתה ההסכם אינו משקף את השימוש הטוב והיעיל לפי התב"ע.
- אם הולכים בשיטה של המשיגה, נדרשים, גם לנתח את החוזה, גם להוון את דמי השכירות, גם לעבוד בגישת החילוץ וכן הלאה. כלומר נדרשים לעשות כל כך הרבה דברים כדי להגיע לשווי הקרקע, וחייבים לבדוק גם את התוצאה הסופית.
- לפי שומת המשיגה יוצא ששווי דונם במרכז הארץ שמיקומו בשדה התעופה, הנהנה מביקוש רב, הוא בסך של כמיליון ₪ לדונם בלבד. על הוועדה לשקולאם שווי זה משקף את השווי הראוי של הנכס הנדון, בין היתר לאור תוצאות מכרזים שמתקבלות

[7] כ – 24 מיליון ₪ ללא מע"מ <u>וכולל</u> פיתוח.

באזורים כמו שוהם שמיקומה קרוב לנכס הנדון והיא אף מרוחקת יותר מנתב"ג.

- מציינת כי השומה שערכה עברה בקרה מלאה של השמאי הממשלתי, כאשר על פי התקינה השמאית מתחייבים 3 נתוני השוואה לפחות. על כן לא ניתן להתבסס אך ורק על דמי השכירות המשולמים בפועל עבור המבנה שהוקם בפועל ע"ג הקרקע הנידונה.
- בנוסף יש להביא בחשבון כי בהתחשב בהרכב הבעלות של כל המתחם ייתכן ובשימוש שנעשה בפועל בקרקע יש גם שיקולים סובייקטיביים, שקשורים בכל הניהול של הפארק, שיקולים שאין להביאם בחשבון בקביעת שווי הנכס הנדון בהתייחס לשימוש המיטבי.
- יכולים להיות כל מיני שיקולים בשאלה מדוע לא רצו להקים בקרקע הנידונה מרכז מסחרי. שמאית המשיבה ציינה כי ידוע לה שנעשו שומות בין בעלי עניין בתוך המתחם, אך גם בקשתה לקבל שומות אלה לא נענתה.

ב. לעניין דמי השכירות במבנה המסחרי הקיים במתחם איירפורט סיטי:

- בעת עריכת שומתה פנתה מספר פעמים לנציגי המשיגה על מנת שאלה יעבירו לידיה נתונים הקשורים במבנה המסחרי הקיים במתחם, אך אלה לא הסכימו להעביר אליה כל מידע בנושא. לכן בכל הקשור בנתון זה התבססה על מחירים מבוקשים.
- שמאית המשיבה משוכנעת, מתוך היכרות אישית עם המרכז המסחרי, שאם ייבדקו המספרים במרכז המסחרי הקיים הם יהיו יותר גבוהים מאלה שהובאו בחשבון בשומתה.

ג. לעניין מיקומו של הנכס הנדון:

- ראשית, בשומות IFRS שערך שמאי המשיגה, אותן העביר גם לשמאית המחוזית נכתב כי *"מדובר במתחם המשלב שימושים משלימים....המיקום ייחודי מאחר....."*. כלומר בהשגה הוא כותב אחרת ביחס למה שנכתב על נושא המיקום בשומות IFRS שערך בעבר.

שנית, לא ניתן לטעון במקרה דנן שמיקום הנכס הנדון אינו טוב ו/או אינו מאפשר פעילות מסחרית "רגילה". כאשר בונים מרכז מסחרי עצמאי, אין זה משנה איפה במתחם אתה בונה אותו, שכן ברגע שיש לו נגישות, קהל היעד של המרכז המסחרי יגיע אליו.

- לעניין נתוני השווי (מהמתחם המסחרי הקיים) שהוצגו בהכרעתה של השמאית המחוזית:

ייתכן שהעבירו לשמאית המחוזית נתוני שווי שלא היתה מודעת להם, שכן המשיגה טענה לאורך כל הזמן לסודיות שמונעת העברת החומר.

בזמן שערכה את שומתה ביקרה בשטח ומצאה כי קיימים מספר שלטים להשכרה, פנתה למתווכים שם ובשומתה יש פירוט מה המידע שנמסר ומה המחיר המבוקש.

למיטב הבנתה העבירו לשמאית המחוזית קובץ אקסל המפרט את ההכנסות של

המרכז המסחרי. הקובץ אינו כולל את פרוט השטחים, אחוזי תפוסה, תשריטים של המושכר וכיוב'. מהחומר המוצג בהכרעתה של השמאית המחוזית לא ניתן לנתח בצורה מהימנה את הנתונים, ועל המשיגה להעביר לוועדה כל החומר הנדרש לצורך כך.

גם במסגרת הליך זה הנדון בפני ועדת ההשגות, התבקשו נציגי המשיגה להעביר מידע אודות נתוני דמי השכירות במרכז המסחרי הקיים (בצרוף אסמכתאות כגון העתק הסכמי שכירות בצרוף תשריטים/שטחים של המושכרים השונים וכיוצא באלה). בפועל הועבר קובץ אקסל שכולל רק את פרוט ההכנסות ללא צרוף האסמכתאות שנדרשה המשיגה להעביר לפי החלטת ועדת השגות זו.

ד. לעניין מסקנת השווי הסופית אליה הגיעה השמאית המחוזית:

- שמאית המשיבה קבעה בשומתה שווי בסך של כ – 51.5 מיליון ₪ אל מול הכרעתה של השמאית המחוזית בה נקבע השווי לסך של כ – 48 מיליון ₪. הסטייה בינה לבין השמאית המחוזית אינה גבוהה, כאשר הפער המשמעותי בין השומות הוא ביחס לשווי שנקבע בשומת המשיגה לסך של כ - 20 מיליון ₪ בלבד.
- השמאית המחוזית בחנה את השווי ממספר מקורות השוואה כאשר היא נשענת על בסיס נתונים רחב של עסקות קרקע ודמי שכירות ובהתאם קבעה את שווי הקרקע תוך מתן משקל לכל אחד מהנתונים. לדעתה, נכון עשתה השמאית המחוזית, שכן עלינו לקחת בחשבון את כל הנתונים שיש בפנינו.
- השמאית המחוזית מגיעה לתוצאה דומה גם לפי דמי שכירות של המרכז המסחרי הקיים, גם לפי תוצאות המכרזים בשוהם וגם לפי ניתוח הסכם השכירות בנכס הנדון.
- לאור כל האמור, היא בדעה כי הכרעתה של השמאית המחוזית מאוד מפורטת ומנומקת והיא משקפת שווי של כ- 2.5 מיליון ₪ לדונם, שהוא סביר מאוד ביחס למאפייני הנכס הנדון בכלל, והשימוש המיטבי לפי תב"ע בתוקף בפרט.

10.2 לסיכום וכנגזרת מכל האמור, טוענת שמאית המשיבה כי יש לדחות את ההשגה השנייה ובכך לקבל את הכרעתה של השמאית המחוזית ולהותירה ללא שינוי.

**11. דיון והכרעה:**

11.1 <u>גישת השומה ובסיס הנתונים לקביעת השווי</u>:

11.1.1 השמאית המחוזית התבססה בהכרעתה הן על גישת ההשוואה הישירה והן על גישת היוון ההכנסות והשווי השיורי (חילוץ מרכיב הקרקע משווי מוצר מוגמר). בכך קיבלה גם את הגישה שנקטו שמאי הצדדים בעת קביעת שווי הנכס הנדון.

11.1.2 שווי הקרקע נקבע בהכרעת השמאית המחוזית תוך שקלול המסקנה שמתקבלת בכל אחת מהגישות, תוך מתן משקל בשיעור של 70% למסקנה שמתקבלת בגישת ההשוואה ובשיעור של 30% לזו המתקבלת בגישת היוון הכנסות / השווי השיורי.

11.1.3 כמפורט לעיל, טענתו העיקרית של שמאי המשיגה כפי שעלתה במסגרת ההשגה השנייה הנידונה בפני ועדה זו, נוגעת למסד הנתונים הקיים בנכס הבנוי על גבי הקרקע הנידונה

בעניינו, בדגש על המשקל שאותו יש לתת למסד הנתונים הקיים בנכס הנדון בקביעת השווי (מהותי, מכריע ואף כמעט בלעדי לשיטת שמאי המשיגה) ועל אופן ניתוח נתונים אלה (בדגש על עלויות הבנייה שאותן יש להביא בחשבון בעת חילוץ מרכיב הקרקע).

11.1.4 בנוסף, לחילופי חילופין וככל שטענתו העיקרית כאמור לא תתקבל, נטענו ע"י שמאי המשיגה טענות נוספות הקשורות בניתוח נתוני שווי מהמרכז המסחרי הקיים במתחם איירפורט סיטי ובהתאמות הנדרשות ביחס לניתוח מכרזי הקרקע שהובאו כהשוואה מהעיר שוהם (כפי שעולות מניתוח המכרזים שנערך על ידו במסגרת הליך ההשגה הראשונה שנידונה בפני השמאית המחוזית).

11.1.5 לאחר בחינת מסד הנתונים שהוצג בשומות הצדדים, בהכרעת השמאית המחוזית ובמכתב ההשגה השנייה, ולאחר שחבר הוועדה, מר נתנאל מלכא, ערך ביקור בנכס ובחלק מנכסי ההשוואה, הוועדה מקבלת באופן עקרוני את הגישות שנקטו שמאי הצדדים והשמאית המחוזית לקביעת השווי, אך יחד עם זאת לא כל מסד הנתונים שהוצג יכול להוות בסיס לקביעת שווי הנכס הנדון בעניינו (כפי שיפורט להלן).

11.2 <u>עסקות השוואה וקביעת שווי הנכס הנדון</u>:

11.2.1 הוועדה בחנה את מסד נתוני ההשוואה שהוצג בשומות הצדדים, בהכרעת השמאית המחוזית ובמכתב ההשגה, ומצאה כי:

**א. לעניין מסד הנתונים הקיים בנכס הבנוי ע"ג הקרקע הנידונה בעניינו:**

- מעיון בהעתק הסכם הקמה ושכירות אשר נערך ונחתם ביום 01.02.2018 (מועד סמוך למועד הקובע הנדון בעניינו), בין איירפורט סיטי בע"מ לבין די אייץ' אל (ישראל) בע"מ, עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- **"מגרש המושכר"**: <u>חלק</u> מחלקה 32 בגוש 6832, המהווה כל מגרש 8 לפי תוכנית מס' גז/566 בשטח של כ- 18,000 מ"ר. מובהר כי בחלקו האחר של מגרש 8, שאיננו "מגרש המושכר", יבנה ע"י המשכירה גם מבנה מסחרי נוסף וחניון תת קרקעי, לשימוש עבור שוכרים אחרים.

- **"הבניין" או "המבנה" או "המושכר"**: המבנה על כל חלקיו (לרבות חניות, עמדות רכב תפעולי וכו') שהמשכירה תבנה עבור השוכרת, על פי היתר בנייה, על "מגרש המושכר", בשטח בנוי של כ- 5,600 מ"ר ברוטו. מובהר, כי המבנה לא יכלול את החניון התת קרקעי.

- **"העבודות" או "עבודות המשכירה"**: כל עבודות פיתוח, תכנון והקמת ובניית המושכר על פי היתר הבנייה עד להשלמתו על פי המפרט הטכני, ומסירתו לשוכרת, אשר תבצע המשכירה על ידיה /או באמצעות קבלן ראשי מטעמה.

- **"עבודות הגמר" ו/או "עבודות השוכרת"**: העבודות המפורטות בנספח ה'1 להסכם, אותן תבצע השוכרת בעצמה על חשבונה ועל אחריותה.

- **"המדד הבסיסי"** – המדד של חודש אוגוסט 2017 שהתפרסם ב – 15 לחודש ספטמבר 2017. כל סכום אשר יקבע על פי הסכם זה יתווספו אליו הפרשי הצמדה ביחס למדד הבסיס כאמור. ירידת המדד אל מתחת למדד הבסיסי לא תזכה

בהקטנת הסכומים.

- "**תקופת השכירות**": תקופה בת 120 חודשים אשר תחל במועד מסירת החזקה במושכר לשוכרת. תקופת השכירות תוארך באופן אוטומטי לתקופת שכירות נוספת בת 120 חודשים, אלא אם כן תודיע השוכרת למשכירה לא יאוחר מ – 12 חודשים לפני תום תקופת השכירות, כי אין בכוונתה להאריך את תקופת השכירות. במידה שהשוכרת תודיע כי אין בכוונתה להאריך את תקופת השכירות לתקופת השכירות הנוספת, תשלם השוכרת למשכירה פיצוי מוסכם ומוערך מראש של סכום של 4,000,000 ₪ בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד.
**הצדדים מצהירים כי חישוב דמי השכירות כקבוע בהסכם זה התבצע על בסיס ההנחה כי תקופת השכירות תוארך בפועל על ידי השוכרת לתקופת השכירות הנוספת**, ועל כן הצדדים לאחר שחישבו, מצאו כי הפיצוי המוסכם והמוערך מראש, כאמור, יהווה פיצוי ותשלום סביר והולם, עקב אי הארכת תקופת השכירות לתקופת השכירות הנוספת ולא תישמע מהם כל טענה בדבר גובה הפיצוי.
- "**מטרת השכירות**": מסחר, משרדים, ואחסנה כולל מסוף מטענים וחבילות, שטחי חניה, שטחי תפעול רכב.
- "**אופציה לשכירת מקומות חניה בחניון התת קרקעי**": ניתנה לשוכרת אופציה לשכור 50 מקומות חניה בחניון התת קרקעי במחיר של 550 ₪ + מע"מ עבור כל חניה.
- "**דמי השכירות" (בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד)**:

סך של 49 ₪ לכל חודש בגין כל מ"ר משטחי קומת הקרקע והשרוולים של המושכר.

סך של 56 ₪ לכל חודש בגין כל מ"ר משטחי המשרדים – קומה א' של המושכר ובכל מקום אחר שהשוכרת תורה למשכירה לבנות שטחי משרדים.

סך של 11 ₪ לכל חודש בגין כל מ"ר משטחי החצר של המושכר.

סך כולל של 378,655 ₪ לכל חודש שכירות, אשר חושבו בהנחה כי שטח קומת הקרקע והשרוולים הוא כ – 4,894 מ"ר, שטח המשרדים הוא כ – 700 מ"ר ושטח החצר הוא כ – 9,059 מ"ר.

השוכרת תהיה פטורה מתשלום דמי השכירות ודמי הניהול בתקופה של 4.5 חודשים מיום מסירת החזקה ("תקופת הגרייס").

בתקופת השכירות הנוספת, ככל שמומשה, דמי השכירות יופחתו ריאלית בשיעור של 7.5%, דהיינו דמי השכירות החודשיים מהחודש הראשון של תקופת השכירות הנוספת יהיו 92.5% מדמי השכירות של החודש ה – 120 והאחרון לתקופת השכירות, והם יוצמדו למדד הידוע בחודש ה – 120 והאחרון של תקופת השכירות.

- סקר השמאי הממשלתי (סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, מחצית שנייה

2018):

מעיון באמור בסקר הנ"ל עולים בין היתר הנתונים כדלקמן:

- ממוצע ארצי של שיעורי התשואה שנמצאו במחצית השנייה של שנת 2018:

בנכסי משרדים - **7.4%**

בנכסים מסחריים - **7.2%**

בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה - **7.5%**

- במהלך חייו של נכס מניב, קיימות תקופות שבהן הנכס אינו מושכר ולכן שוויו של נכס מניב מגלם את הציפייה לתקופות אי סחירות המשתקפת בשיעור ההיוון הכולל.
- לעניין השפעת מיקומו של הנכס נרשם כי: *"נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע".*
- מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעורי התשואה עפ"י סקר השמאי הממשלתי:

**איתנות פיננסית של השוכרים**, באופן שבו לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.

**משך תקופת השכירות**, ככל שתקופת השכירות ארוכה יותר וכנגד בטחונות ראויים, שיעור התשואה הנדרש יהיה נמוך יותר שכן מנטרל סיכון של אי תפוסה.

- מהכלל אל הפרט, שיעור תשואה / שיעור היוון כולל – **הנכס הנדון:**

- בבחינת שיעור ההיוון הכולל אותו יש להביא בחשבון בהיוון דמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון, יש להתחשב, בין היתר:

במיקומו הגיאוגרפי המרכזי של הנכס הנדון.

בתקופת השכירות ארוכת הטווח המגולמת בהסכם ההקמה והשכירות.

בכך כי בהסכם שנחתם בין הצדדים נרשם כי חישוב דמי השכירות כקבוע בהסכם זה, התבצע על בסיס ההנחה כי תקופת השכירות תוארך בפועל על ידי השוכרת לתקופת השכירות הנוספת. דהיינו שדמי השכירות כפי שנקבעו בהסכם מגלמים מלכתחילה ציפייה לתקופת שכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנה ובשל כך להבנתנו גם נקבעו מלכתחילה ברף הנמוך יותר של המחירים) ואף נקבע פיצוי מוסכם בסך של כ- 4 מיליון ₪ במידה שהשוכרת תחליט שלא להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת.

באופי השוכר העונה לדעתה של ועדה זו להגדרת "שוכר בטוח".

- בהתחשב בכל האמור הוועדה קובעת את שיעור ההיוון הכולל באמצעותו יש לבחון את השווי המתקבל על בסיס נתוני דמ"ש מהנכס הנדון עצמו בגבולות של 6%-6.5%, 6.25% בממוצע, המגלם הפחתה של כ – 15% ביחס לממוצע ארצי של 7.4%.

- חיזוק לאמור ניתן למצוא גם בסקר השמאי הממשלתי שנערך לשיעורי תשואה בנכסים מניבים, במחצית הראשונה של שנת 2019 במסגרתו נבחן שיעור ההיוון הכולל במשרדים שהדיור הממשלתי שכר, בהשוואה לשוק החופשי, בערים: ירושלים, תל אביב, חיפה ובאר שבע. נמצא כי שיעור ההיוון הכולל בנכסים אותם שכר הדיור הממשלתי לטווח ארוך נמוכים בכ- 15% ביחס לשיעור ההיוון המקובל בשוק החופשי באותם ערים (זאת עוד מבלי שהובא בחשבון כי ממסקנות הסקר עולה גם ששיעור ההיוון הכולל בערים מרכזיות אלה נמוך מלכתחילה משיעור ההיוון הממוצע הארצי).
- לעניין החלק הפנוי הנותר לשיווק, הוועדה בדעה כי בהתחשב בכך כי שמאי המשיגה קבע את גובה דמי השכירות בשטח זה על בסיס העולה מהסכם ההקמה והשכירות שנחתם מול חברת די אייץ' אל כאמור, אזי בעת קביעת שיעור ההיוון הכולל לשטחים אלה, חלים גם על שטח זה מרביתם ככולם של המשתנים שפורטו בקשר לבחינת שיעור ההיוון הכולל שנקבע בקשר לניתוח הסכם ההקמה והשכירות שנחתם מול חברת די אייץ' אל. על הצד הזהיר אנו קובעים את שיעור ההיוון הכולל לשטח זה ל – 7%, המגלם גם מעין הפחתה לשיווק ומבטא הפחתה של כ – 5% ביחס לממוצע ארצי של 7.4%.

- דמ"ש לחניה תת קרקעית, לפי 550 ₪ למקום חניה (בהתאם לאופציה שניתנה לחברת די אייץ' אל להשכרת 50 מקומות חניה תת קרקעיים).
- ניתוח מסד הנתונים מהמבנה הבנוי בפועל ע"ג הקרקע הנידונה, בשינויים הנדרשים כאמור (בשיעורי ההיוון הכולל ובדמי השכירות הצפויים למקום חניה) וללא שינוי משתנים נוספים אשר הובאו בחשבון בתחשיב שמאי המשיגה לשווי הקרקע (מרכיב רווח יזמי של 20%, עלויות בנייה בסך של כ – 78.2 מיליון ₪ והפחתה בגין דחייה לאכלוס ובנייה בשיעור של 10%), מצביע על שווי בנוי בסך של כ – 161,750,000 ₪, ועל שווי מרכיב קרקע של כ – 51,000,000 ₪. מהאמור אנו למדים כי מסקנת השווי כפי שנקבעה בהכרעתה של השמאית המחוזית בסך של כ- 47,800,000 ₪ היא סבירה ואף נוטה לצד הנמוך בהתייחס למסקנה המתקבלת מניתוח מסד הנתונים הקיים בנכס הבנוי בפועל ע"ג הקרקע הנידונה.
- האמור מייתר לדעת הוועדה את הצורך בדיון והכרעה בנוגע ליתר המשתנים אותם הותירה הוועדה ללא שינוי בעת חילוץ מרכיב הקרקע כאמור. יחד עם זאת מצאנו לנכון לציין כי במסגרת ניהול ההליך התבקשה המשיגה להעביר העתק חוזים להתקשרות מול נותני השירותים השונים זאת כדי להוכיח את טענותיה בקשר לעלויות הבנייה אותן יש להביא בחשבון. המשיגה משיקוליה בחרה להפנות פעם נוספת לתקציב עלויות הפרויקט שאושר ע"י סמנכ"ל הכספים של המשיגה, אשר הועבר לשמאית המחוזית במסגרת הכרעתה בהשגה הראשונה, ולא מעבר לכך.

**ב. לעניין מסד הנתונים מהמרכז המסחרי הקיים (במתחם איירפורט סיטי):**

- ייעוד הקרקע הנדונה בענייננו הוא למסחר, בו תותר, בין היתר, הקמת שירותי מסחר

קמעונאי וסיטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, מסעדות, בתי קפה, מזנונים ומשרדים לשרות העצמי של השימושים המותרים.

- הוועדה בדעה כי בבחינת שווי הקרקע הנדונה, תחת הנחת העבודה כי מדובר נכון למועד הקובע בקרקע ריקה ופנויה (ולא כזו שנבנית בפועל במועד זה בהתחשב בהסכם ההקמה וההשכרה שנחתם מול חברת די אייץ' אל) לא ניתן להתעלם מייעודה של הקרקע עפ"י תוכניות תקפות.
- במקרה דנן התוכנית התקפה מאפשרת לדעת הוועדה הקמת מעין מרכז מסחרי עצמאי / קניון בשטח בינוני בן 1-2 קומות, כאשר שטח המגרש הגדול יחסית מאפשר בתכנון נכון, בינוי בקומה השנייה כחלק בלתי נפרד מהמתחם המסחרי. האמור מקבל משנה תוקף לאור מיקומו הגיאוגרפי המרכזי של הנכס (כחלק ממתחם איירפורט סיטי) ומגוון השימושים הניתנים לבנייה. אלה, יחד עם שטחי הבנייה הנרחבים יחסית הופכים את המרכז המסחרי למוקד משיכה בפני עצמו. בהתחשב באמור קיבלנו את עמדתה של השמאית המחוזית לפיה ניתן וראוי לבחון את שווי הנכס הנדון גם על בסיס מסד הנתונים העולה מהמרכז המסחרי הקיים במתחם.
- השמאית המחוזית קבעה את דמי השכירות החודשיים במרכז המסחרי הקיים בשלמות לסך של כ – 962,706 ₪, בהתבסס על "קובץ הכנסות" של המרכז המסחרי לשנת 2018 כפי שהועברו לידיה ע"י נציגי המשיגה.

על בסיס נתונים אלה קבעה השמאית המחוזית דמ"ש חודשיים למ"ר בסך של כ – 93 ₪, תוך חלוקת סך דמי השכירות החודשיים כאמור בשטח הכולל של המרכז המסחרי, זאת תחת הנחה כי סכום דמי השכירות הכולל שהועבר לידיה משקף את סך דמי השכירות המתקבלים עבור כל שטחי המרכז המסחרי בשלמות.

- במסגרת ניהול הליך זה פנתה הוועדה לנציגי המשיגה על מנת שזו תעביר מידע אודות נתוני דמי השכירות במרכז המסחרי הקיים בצרוף אסמכתאות (כגון העתק הסכמי שכירות בצרוף תשריטים / שטחים של המושכרים השונים וכיוב'), זאת כדי לאפשר ניתוח מהימן ומדויק יותר של נתוני הדמ"ש המתקבלים במרכז המסחרי הקיים.

בין היתר, ביקשה הוועדה לקבל מידע אודות נתונים אשר יאפשרו בחינה של המועד שבו נחתמו הסכמי השכירות ושל שטח ורמת הגמר של המושכרים, קבלת מידע אודות נכסים ריקים (ככל שקיימים) ו/או אודות זהות משכירים לגביהם לא נקבעו דמי שכירות בטבלת ההכנסות שהועברה על ידי המשיגה (כגון אפי – ניב קפה בע"מ, קל אוטו פרויקטים (2001) בע"מ, ע.נ.א.ל כריך בע"מ וכיוב').

המשיגה משיקוליה בחרה להעביר פעם נוספת קובץ אקסל הכולל "הכנסות שכר דירה ל 31.12.2018 – מרכז מסחרי איירפורט סיטי" ולא מעבר לכך.

לאור האמור אנו מקבלים את עמדתה של שמאית המשיבה, לפיה קיים קושי מהותי בניתוח מהימן ומדויק של נתונים אלה על בסיס החומר שהעבירו נציגי המשיגה בלבד.

- בהחלטת ועדת השגות זו (בהרכב אחר) מיום 11.09.2016, בקשר לחלקות שונות בגוש

6888 בישוב שוהם נסקרו בין היתר נתוני דמ"ש לשטחי מסחר ממתחם איירפורט סיטי. בהתאם לדוח תקופתי לשנת 2013 אשר עמד בפני הוועדה בתיק הנדון שם, עמדו דמי השכירות למ"ר בסך של 124 ₪ (בהתייחס לשטח של 10,985 מ"ר). הוועדה בדעה כי אין סיבה הנראית לעין בגינה גובה דמי השכירות לשטחי המסחר במבנה הקיים ירדו בין שני מועדים אלה בכלל ובשיעור כה חד בפרט.

- השמאית המחוזית קבעה את גובה דמי השכירות החודשיים <u>המתואמים</u> למ"ר מסחר בנכס הנדון לסך של כ – 89 ₪. בהתחשב בכל האמור, ובשים דגש לכך כי המשיגה בחרה שלא להעביר מידע נוסף אודות נתוני דמי השכירות מהמרכז המסחרי הקיים ולמאפייניו של הנכס הנדון כפי שפורטו לעיל, הוועדה בדעה כי דמי השכירות <u>המתואמים</u> שנקבעו ע"י השמאית המחוזית הם בגבולות הסביר (ואף נוטים לצד הזהיר). בכך מצאנו כי אין מקום להפחתה נוספת מעבר לכך. יוער כי מסקנה זו אף נתמכת בנתונים נוספים אליהם התייחסה הן ועדה זו בתיק שוהם כאמור והן שמאית המשיבה במסגרת עריכת שומתה המקורית.
- בכך, אם נקבל את המשתנים הנוספים שהובאו בחשבון ע"י השמאית המחוזית בעת חילוץ מרכיב הקרקע (אשר אומצו גם ע"י שמאי המשיגה) אנו מאמצים את השווי שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית למ"ר מבונה על בסיס ניתוח נתונים אלה (בסך של כ – 5,365 ₪) וכנגזרת אנו מאמצים גם את שווי מרכיב הקרקע המתקבל על בסיס נתון זה, <u>בסך של כ – 52,000,000 ₪</u>.

**ג. לעניין מכרז[8] רמ"י בשוהם:**

- הן הצדדים והן השמאית המחוזית ניתחו את תוצאות המכרז בהתייחס לזכויות מוקנות מכח תוכנית שה/14/09/69/ג משנת 2010, שחלה על הקרקעות מושא המכרז נכון למועד שיווקן.
- בבדיקה שערכה הוועדה נמצא כי בשלהי שנת 2019 אושרה תוכנית 421-0485961, המהווה תוכנית מתאר כוללנית ליישוב שוהם. הליך אישור התוכנית <u>החל כבר ברבע השני של שנת 2017</u>, דהיינו טרם שיווק הקרקעות מושא המכרז.
- עוד מצאנו כי במהלך חודש ספטמבר 2022 אושרה תוכנית 421-0862110, המהווה תכנית נקודתית שחלה על מגרשים 7701-7704 מושא המכרז, במסגרתה אוחדו המגרשים לשני מגרשים (7705 ו – 7700) במסגרת הליך תצ"ר וכן הגדילו משמעותית את זכויות הבנייה <u>בהתאם לזכויות המוקנות בתוכנית המתאר</u> ושינו את הבינוי על פי הפרוט הבא: הגבהת הבניין עד ל – 5 קומות בגובה מקסימלי של 24 מ', הגדלת השטחים המותרים לבנייה והוספת יעוד לתעסוקה במגרשים.
- במהלך חודש ספטמבר 2023 ניתן היתר בנייה מס' 20230164[9] המהווה תוכנית

[8] מכרזים, מר/181/2017 מיום 15.10.2017 ומר/338/2017 מיום 13.05.2018, אשר היוו בסיס לקביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה בהכרעת השמאית המחוזית.

[9] בגינו נערכה גם שומה מכריעה של השמאי ד"ר בועז ברזילי מיום 19.03.24.

שינויים להיתר מספר 20200523 הכולל: תוספת 3 קומות נוספות, תוספת זכויות למסחר ותוספת שטחים לתעסוקה, על פי הוראות תוכנית 421-0862110.

- מהאמור אנו למדים, הן כי מחיר הזכייה בקרקעות מושא המכרז מגלם פוטנציאל לתוספת זכויות בנייה והרחבת שימושים (כפי שקרה גם בפועל), הן כי פוטנציאל זה ידוע במועד שיווקן (בהתחשב במועד שבו החל הליך אישורה של התכנית הכוללנית ליישוב שוהם), הן כי מחיר הזכייה בקרקעות מושא המכרז משקף סביבה עסקית שאינה פעילה ו/או מפותחת והן כי קיימת דחייה משמעותית במימוש הזכויות ותחילת הפעילות במתחם (5-7 שנים ממועד הזכייה במכרז ואף למעלה מכך, אל מול הקרקע מושא החלטה זו שהיא זמינה לבנייה מיידית ומצויה בסביבה עסקית פעילה ושוקקת).
- לאור האמור הוועדה הגיעה לכלל דעה כי במקרה דנן, ולאור מסד הנתונים הקיים, אין מקום או צורך לעשות שימוש בנתונים אלה בקביעת שווי הנכס הנדון בענייננו.

11.3 <u>סיכום ומסקנות</u>:

בהתחשב בכל האמור, ולאחר שהוועדה בחנה את כלל נתוני השווי שהוצגו בשומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי אין מקום לשנות מהכרעתה של השמאית המחוזית, והיא נותרת בעינה.

**12. החלטה:**

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לדחות את ההשגה שבנדון, ובכך החלטת השמאית המחוזית נותרת בעינה.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

| | | |
|---|---|---|
| _____(-)_____ | _____(-)_____ | _____(-)_____ |
| נתנאל מלכא | עו"ד מיכל כהן | אלדד חיימי |
| ממונה בכיר ועדת השגות | יו"ר הוועדה | שמאי מכריע |