תאריך עברי	י״ט אלול תשפ״ד
תאריך לועזי	22 ספטמבר 2024
מס׳ אופק	46784
תיק רמ״י	10931002מ

לכבוד

המשיג:
בעל הזכויות בנכס – מר דוד שבו
באמצעות מר רוני אפיק, שמאי מקרקעין
דוא״ל: affik@zahav.net.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר שגיא צברי, ראש תחום בכיר שמאות י-ם
דוא״ל: sagiz@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

תת חלקה 1 בגוש 30002 חלקה 48, רחוב פועלי צדק 3 פינת יד חרוצים 12, אזור התעשייה תלפיות, ירושלים

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 28/02/2022 על ידי שמאי המקרקעין, מר רועי בן שאול (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 27/05/2020 על ידי שמאית המקרקעין גב׳ אפרת וסאל (להלן: "**שמאית המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 17/02/2021 על ידי שמאי המקרקעין מר רוני אפיק (להלן: "**שמאי המשיג**").

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיג מיום 15/05/2022.

דיון בע״פ באמצעות הוועדות חזותית נערך בפני הוועדה ביום 31/01/2023.[2]

1. מטרת ההחלטה:

שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל פיתוח, וזאת לצורך גביית תשלום בגין הקניית בעלות.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 27/05/2020 (המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה).

3. ביקור בנכס:

ביום 28/02/2023 נערך ביקור על ידי מר ארז כהן חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס הנדון ממוקם באזור התעשייה תלפיות בדרום העיר ירושלים. אזור התעשייה מאופיין בשימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, תעסוקה, בילויים ואירועים. הנכס ממוקם בפינת הרחובות יד חרוצים ופועלי צדק. רחוב יד חרוצים מחבר בין רחוב רבקה בצפון לרחוב התעשייה בדרום. רחוב פועלי צדק מחבר בין רחוב

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

יד חרוצים במזרח לרחוב גנרל פייר קניג וקניון הדר במערב.

הנכס הנדון מהווה תת חלקה 1 בגוש 30002 חלקה 48, שטחו הרשום הוא 598.95 מ״ר וצמודה לו קרקע בשטח של 58.6 מ״ר. הנכס מהווה 2 חנויות כחלק ממבנה בן 2 קומות למסחר ומשרדים הידוע בשם ׳סי בר׳. תת חלקה 1 חולקה ל- 2 חנויות והגישה אליהן באמצעות מדרגות מרחוב פועלי צדק.

בהתאם לתקנון הבית המשותף המוסכם, זכויות הבנייה מוצמדות לתת חלקה 24 ולכן לנכס הנדון אין פוטנציאל תכנוני מעבר לשטח הקיים.

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פרוט ראו החלטת השמאי המחוזי.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

תב״ע	י.פ.	תאריך	מהות
974	1031	29/08/1963	התוכנית מסווגת את החלקה כמגרש 8 בייעוד לתעשייה. על תוכנית זו יחולו כל ההוראות של תוכנית מתאר ירושלים. בהתאם לתוכנית המתאר 62 באזור תעשייה מותרת הקמת 56% בקומה ועד 224% ב- 4 קומות. גובה מקסימלי 15 מ׳.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע״מ **כולל** פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאית המשיבה	שמאי המשיג	השמאי המחוזי
₪ 9,000,000	₪ 5,431,714	₪ 7,556,444

8. החלטת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאי המחוזי, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה ונתוני ההשוואה</u>:

בהתאם לתקנון המוסכם, זכויות הבנייה מוצמדות לתת חלקה 24 ועל כן אין פוטנציאל תכנוני ליחידה הנדונה מעבר לשטח הקיים. לפיכך, השמאי המחוזי העריך את שווי הזכויות בגישת היוון הכנסות עפ״י דמי השכירות, אשר מנטרלת את רכיב הפוטנציאל ככל שקיים בעסקות מכר.

לעמדתו, יש להעדיף הסתמכות על דמי שכירות בנכס הנדון ובמבנה הנדון כיוון שעסקות השוואה מהסביבה או נתוני מסחר משומות מכריעות מצריכות מתן מקדמי התאמה לזמן ולמאפייני סביבה. מאחר שקיים מסד מספק של נתונים מהנכס הנדון, הסתמך השמאי המחוזי על הסכמי שכירות מהמבנה הנדון בלבד.

8.2 <u>שיעור היוון</u>:

הובא בחשבון שיעור היוון של 6.9% למסחר לפי שיעור התשואה בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2020.

8.3 חילוץ מרכיב הקרקע:

השמאי המחוזי קיבל את הסכמת הצדדים בנוגע לשיעור הרווח היזמי, 20% ועלות בנייה בסך 4,700 ₪ למ״ר.

8.4 השפעת הקורונה:

השמאי המחוזי קיבל את טענת שמאי המשיג כי יש להביא בחשבון הפחתה מדמי השכירות בגין מגיפת הקורונה כיוון שהחנויות היו סגורות למספר חודשים. הובאה בחשבון הפחתה שנתית של 12% למשך שנתיים ונמצא כי ההפחתה במרכיב הקרקע היא בשיעור של 2.5%.

8.5 ערכי שווי:

דמי השכירות הממוצעים למ״ר רשום נקבעו לסך 120 ₪. כאמור, בהתאם לשיעור היוון 6.9%, רווח יזמי 20% ועלויות בנייה 4,700 ₪ מתקבל שווי של 12,691 ₪ למ״ר מבונה.

להלן נתוני השכירות שעליהם הסתמך השמאי המחוזי:

תת חלקה	תאריך חתימת חוזה	תקופת השכירות	שטח רשום	דמ״ש	דמ״ש למ״ר
1 (מושא השומה)	אוקטובר, 2004	1.1.2016-21.12.2021	206	₪ 23,050	₪ 112
1 (מושא השומה)	יוני, 2014	1.7.2017-30.6.2020	393	₪ 37,000	₪ 94
8	יוני, 2018	1.8.21-31.7.22	126	₪ 9,840	₪ 93
27-30	ספטמבר, 2019	1.11.19-1.11.24	426	₪ 45,000	₪ 106
3,2	פברואר, 2012	17.03.18-17.3.2023	265	₪ 43,160	₪ 163
5	דצמבר, 2017	1.1.2020-31.12.2022	287	₪ 39,500	₪ 138
ממוצע דמ״ש במעוגל					**120** ₪

8.6 שטח אקוו׳: שטחה הרשום של החלקה הוא 611 מ״ר המורכב מ- 598.95 מ״ר ועוד 58.6 מ״ר במקדם 0.2.

9. טיעוני / עמדת המשיג:

להלן עיקרי טענות המשיג כפי שעולים מכתב ההשגה השנייה מיום 15/05/2022 ומהדיון שהתקיים ביום 31/01/2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 גישת השומה ונתוני השוואה:

שמאי המשיג הסתמך על דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון, דמי שכירות בנכסים נוספים בקומת הקרקע של המבנה הנדון, עסקות מכר בסביבה, ערכים שנקבעו בשומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה ודמי שכירות מבוקשים. לאחר שקלול הנתונים, כאשר לדמי השכירות המשולמים בנכס הנדון הובא בחשבון השקלול המקדם הגבוה ביותר (0.5), התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 9,445 ₪ שמשקף דמי שכירות של כ- 95 ₪/מ״ר (לפי שיעור היוון 7%).

9.2 הפחתה לשוליות:

עסקות ההשוואה הן בשטח קטן משמעותית, 426-126 מ״ר, בהשוואה לנכס הנדון, 611 מ״ר אקוו׳. השמאי המחוזי לא ערך התאמה כלשהי לגודל. שטחו של הנכס הנדון אינו מהווה יתרון כיוון שקיימים שטחים עורפיים משמעותיים.

9.3 <u>חישוב שגוי של דמי השכירות הממוצעים</u>:

השמאי המחוזי בחר להסתמך על נתוני דמי שכירות מהמבנה הנדון בלבד. ממוצע מרבית העסקות נע בין 94 ₪ ל- 138 ₪. דמי השכירות בתתי חלקה 2,3 הם 163 ₪. מדובר בעסקה חריגה בשיעור של יותר מ- 50%. יש ספק בנוגע לאמינותה של עסקה זו. לאחר השמטת עסקה זו מהממוצע מתקבלים דמי שכירות בסך של 108 ₪ למ״ר. תוצאה זו קרובה יותר לסכום שמשולם בפועל בנכס הנדון (94-112 ₪).

9.4 <u>השפעת הקורונה</u>:

במועד הקובע, בעיצומו של גל הקורונה, שררו תנאי אי וודאות ביחס למשבר והיקפו. לא היו קיימים חיסונים והמשק היה שרוי באי וודאות כאשר עד היום לא ניתן לאמוד את עומק ההשפעה. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 4.9% אשר חושבה כמצוין בסקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי הראשי. לפי הפחתה של 12% פגיעה בדמי השכירות לתקופה קצובה של שנתיים.

9.5 <u>שטח אקווי׳</u>:

השטח האקוויוולנטי הוא 604.81 מ״ר המורכב מ- 598.95 מ״ר ועוד 58.6 מ״ר במקדם 0.1. חלק מעסקות ההשוואה בבניין מגלמות חניה או שטח פריקה דומה ולכן הובא מקדם חלקי.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

שמאית המשיבה לא הגישה תגובה בכתב להשגה השנייה. להלן עיקר תגובתה כעולה מהדיון שנערך ביום 31/01/2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

- לעמדת המשיבה, במבנים בתלפיות יש יתרון לגודל. יש חנויות שזקוקות לשטח גדול. חנויות קטנות מצויות בדרך כלל בקניונים ולכן אין צורך בהתאמה לגודל.
- השמאי המחוזי יצא מעסקות השוואה מהבניין הנדון, העסקה ״החריגה״ אליה טען המשיג אינה חריגה במיוחד וזאת מאחר שתאריך ההסכם הוא ממועד מאוחר יותר ולכן אין לנטרל אותה. העסקה הנמוכה ביותר אצל השמאי המחוזי היא משנת 2014 וצריך לעשות התאמה לזמן.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה ונתוני ההשוואה</u>:

השמאי המחוזי בחר לקבוע את השווי תוך הסתמכות על נתוני השכירות בבניין הנדון בלבד. שמאי המשיג הסתמך גם הוא על נתוני השכירות מהנכס הנדון אך הביא בחשבון גם עסקות מכר בסביבה, וערכים שנקבעו בשומה מכריעה בסביבה ובהחלטה בהשגה ראשונה.

למיקום החנות, בדגש על החשיפה ודרכי גישה, קיימת השפעה ניכרת על שוויה של החנות ולכן, אנו מסכימים עם השמאי המחוזי כי נתוני ההשוואה המובהקים ביותר הם בבניין הנדון. לאור האמור, ובהינתן מסד מספק של הסכמי שכירות מהבניין הנדון, הוועדה סבורה כי אין צורך להידרש למקורות השוואה נוספים, אשר מצריכים מתן התאמות שונות שעלולות לפגום במסקנת השווי. בהקשר זה יוער, כי עסקות המכר שהוצגו ע״י המשיג מייצגות (ככול הנראה) זכות חוזית לתעשייה, ובכל מקרה נותחו על ידו בצורה לא מדוייקת[3].

[3] גו״ח 30187/9/4 – מהווה אולם עורפי ללא חשיפה לכביש הראשי; גו״ח 30187/9/3 שטח האולם הוא 346.7 **כולל** גלריה; 30002/47/14 מהווה תא שטח בקומת קרקע במבנה מס׳ 1; גו״ח 30002/47/14 בהתאם לתשריט הבית המשותף מדובר במבנה הפנימי (צפוני) ללא חשיפה כלל לרחוב הראשי.

להלן התייחסות לחוזי השכירות שמצויים בידי הוועדה:

מס"ד	תת חלקה	מיקום	תאריך חתימת החוזה	תקופת החוזה (ללא אופציה)	שטח רשום	דמ"ש חודשיים
1	1	הנכס הנדון	01/06/2014	1/7/2014-30/6/2017	401	37,000 ₪
2	1	הנכס הנדון	01/01/2016	1/1/2016-31.12.2021	206	21,952 ₪
3	7,31	בבניין הנדון	23/07/2017	1/10/2017-30/9/2022	451	52,500 ₪
4	27-30	בבניין הנדון	05/09/2019	1/11/2019-1/11/2024	425	45,000 ₪
5	2,3	בבניין הנדון	12/03/2018	17/3/2018-17/3/2023	265	43,160 ₪
6	5	בבניין הנדון	01/12/2017	1/1/2018-31/12/2019	287	38,300 ₪
7	8	בבניין הנדון	01/06/2018	1/6/2018-1/6/2020	126	9,840 ₪

- **מס"ד 1** – חלק מתת חלקה 1 (מושא השומה): מהווה הסכם שכירות שנחתם כ- 6 שנים לפני המועד הקובע. בהתאם להסכם, דמי השכירות קבועים (למעט הצמדה למדד) בכל תקופות האופציה ועד ליום 30/06/2023. לעמדת הוועדה, הסכם זה, על אף היותו בחנות מושא השומה, אינו משקף נאמנה את דמי השכירות הראויים נכון למועד הקובע.
- **מס"ד 2** – חלק מתת חלקה 1 (מושא השומה): נכון למועד חתימת הסכם (הארכת הסכם) והעובדה שהוא כולל מנגנון תוספת של 5% החל משנת 2018, הוועדה מצאה אותו כמתאים להשוואה.
- **מס"ד 3** – תתי חלקות 7,31: הסכם עדכני שלא הוצג בהחלטת השמאי המחוזי לשטח חנות דומה למושא השומה ועל כן נמצא כרלוונטי להשוואה.
- **מס"ד 4** – תתי חלקות 27-30: הסכם עדכני לשטח חנות גדולה עם חזית צרה ועורף גדול. נמצא רלוונטי להשוואה (למען הזהירות לא ניתנה התאמה לעורפיות).
- **מס"ד 5** – תתי חלקות 2,3: הסכם עדכני לחנות סמוכה. יחד עם זאת, ולאור הפערים בדמי השכירות בחרנו שלא להביאו בחשבון.
- **מס"ד 6** – הסכם עדכני שנמצא רלוונטי להשוואה.
- **מס"ד 7** – חנות שממוקמת בקצה המזרחי של הבניין. החנות בעלת חשיפה ונגישות נחותות ביחס לשאר החנויות במתחם ועל כן, ולאור הפערים המשמעותיים בדמי השכירות, בחרנו שלא להביאה בחשבון.
- דמי השכירות בבניין הנדון הותאמו למועד הקובע בהתחשב בעליית מחירים שנתית בת 2%.
- שטח היחידות שהובא בחשבון הוא השטח הרשום בהתאם לתשריט הבית המשותף. לגבי שני החוזים שמתייחסים לתת חלקה 1 (הנכס הנדון) הובאה בחשבון תוספת לשטח המשקפת את הצמדת החצר ובמקדם 0.2.

להלן ניתוח חוזי השכירות:

מס"ד	תת חלקה	מיקום	תאריך חתימת החוזה	תקופת החוזה (ללא אופציה)	שטח רשום	דמ"ש חודשיים	התאמת זמן	דמ"ש מתואמים למ"ר רשום
1	1	הנכס הנדון	01/06/2014	1/7/2014-30/6/2017	401	₪ 37,000	1.1198	₪ 103
2	1	הנכס הנדון	01/01/2016	1/1/2016-31.12.2021	206	₪ 21,952	1.0881	₪ 116
3	7,31	בבניין הנדון	23/07/2017	1/10/2017-30/9/2022	451.11	₪ 52,500	1.0569	₪ 123
4	27-30	בבניין הנדון	05/09/2019	1/11/2019-1/11/2024	425	₪ 45,000	1.0145	₪ 107
5	2,3	בבניין הנדון	12/03/2018	17/3/2018-17/3/2023	265	₪ 43,160	1.0442	₪ 170
6	5	בבניין הנדון	01/12/2017	1/1/2018-31/12/2019	287	₪ 38,300	1.0498	₪ 140
7	8	בבניין הנדון	01/06/2018	1/6/2018-1/6/2020	126	₪ 9,840	1.0398	₪ 81
דמי שכירות ממוצעים להסכמים הרלוונטיים					**342**			**₪ 122**

בהתאם לאמור, לאור שטחם הממוצע של נתוני ההשוואה והעובדה כי רוב נתוני ההשוואה מהווים חנויות עם חזית צרה ביחס למושא השומה (שלו חזית רחבה וחשיפה פינתית) הוועדה סבורה כי דמי השכירות למ"ר רשום בסך 120 ₪ כפי שנקבעו ע"י השמאי המחוזי לחנות הנדונה הם סבירים ובוחרת לאמצם. דמ"ש אלו משקפים את גודל החנות הנדונה שאף חולקה לשתי חנויות, האחת בשטח של כ-210 מ"ר והשנייה בשטח של כ- 400 מ"ר.

מאחר שאין מחלוקת לגבי הרווח היזמי ועלות הבנייה, הוועדה מקבלת את ערכי השווי למ"ר מבונה כפי שנקבעו ע"י השמאי המחוזי.

11.2 <u>הפחתה בגין מגפת הקורונה</u>:

בהחלטת השמאי המחוזי הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 2.5% משווי הנכס בשל כך שהמועד הקובע חל בתקופה שהושפעה ממגיפת הקורונה. המשיג לא חלק על מרכיב זה ומצאנו לנכון להביא בחשבון מרכיב זה כפי שהובא בחשבון בהכרעת השמאי המחוזי.

11.3 <u>שטח אקווי</u>:

השמאי המחוזי הביא בחשבון שטח אקוויולנטי לנכס הנדון תוך מתן משקל של 0.20 לשטח החצר הצמודה לנכס. שמאי המשיג הביא בחשבון מקדם 0.10 לשטח החצר הצמודה. החצר משמשת לחניה ולכן מצאנו לנכון לקבל את המקדם שהובא בחשבון ע"י השמאי המחוזי. יוער כי שטח החצר נוטרל במקדם דומה מעסקות ההשוואה שכוללות חצר.

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לדחות את ההשגה שבנדון, ובכך החלטת השמאי המחוזי 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	ארז כהן
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע