



מבקר המדינה

חוות דעת על שווי ודמי שכירות של נכס
ברח' כ"ט בנובמבר בירושלים שנמכר
על ידי ממלא מקום ראש הממשלה



ירושלים, אדר התשס"ו, מרס 2006

מס' קטלוגי 2006-006

ISSN 0793-1948

ניתן לקבל גירסה אלקטרונית של דוח זה באתר האינטרנט של

משרד מבקר המדינה בכתובת:

www.mevaker.gov.il

חוות דעת על שווי ודמי שכירות של נכס ברח' כ"ט בנובמבר בירושלים שנמכר על ידי ממלא מקום ראש הממשלה מר אהוד אולמרט

תמצית העובדות

1. חוות דעת זו מתייחסת להערכת שווי זכויות בעלות ודמי שכירות בגין הנכס ברח' כ"ט בנובמבר 19, בשכונת קטמון (הישנה) בירושלים. נכס זה נמכר ביום 29.1.04 על ידי ממלא מקום ראש הממשלה, מר אהוד אולמרט ורעייתו עליזה, לחברה הרשומה בא"י הבתולה הבריטית ושמה: SERFLAND INVESTMENTS LIMITED (שמספרה 328825) (להלן - החברה בא"י הבתולה הבריטית).

הנכס נמצא בגוש 30009, חלקה 53 כשהשטח הרשום של החלקה של המוכרים הוא 461.28 מ"ר. שטח הדירה ברוטו כ-540 מ"ר. השטח הרשום של החלקה כולה הוא 862 מ"ר. השכונה היא חלק ממרקם עירוני רצוף, המשמש בעיקרו למגורים. היא גובלת בצפונה בשכונת טלביה היוקרתית ובמזרחה במושבה הגרמנית. הבניין מכיל היום שלוש קומות (מעל מרתף) לאחר שהוספו לו שתי קומות לפני כ-18 שנה. ניתן לאפיין את הבניין כבעל מראה מסוגן, סולידי ומכובד. על פי חוות דעת השמאית שהוכנה לבקשת משרד מבקר המדינה, ממדיו וגודלו יוצאי הדופן של הנכס, רמת הפרטיות שהוא נהנה ממנה והחצר הצמודה, גם היא בעלת ממדים בלתי אופייניים לנכסים עירוניים, מקנים רווחת דיור ואיכות חיים. בבניין עצמו, אף כי הקומה העליונה היא בבעלות אחרים, בית המגורים של משפחת אולמרט נהנה מפרטיות מלאה, הכוללת כניסה נפרדת באמצעות שער כניסה ושביל פרטי, חצר פרטית וחניה פרטית.

2. על פי מכתבו של מר אולמרט למבקר המדינה מיום 22.2.2006 - בעקבות פנייה אליו (מיום 19.2.2006) לקבל כל פרט ומסמך שיש בהם כדי לשפוך אור על עסקת המכירה - נמכר הנכס, כאמור, לחברה בא"י הבתולה הבריטית. חברה זו קשורה למר דניאל אברהם. מר אברהם הוא לקוחו של עו"ד י. נאמן. כשנודע לעו"ד נאמן על כוונת בני הזוג אולמרט למכור את דירתם, הוא מסר להם שאחד מלקוחותיו, מר דניאל אברהם, מגלה עניין ברכישת הדירה. מר אברהם מוכר למר אולמרט מזה שנים והוא, לדבריו, גם אירח אותו בעבר מספר פעמים בדירתו. לדבריו מר אולמרט, מר אברהם הוא גם אחד התורמים במערכת הבחירות שניהל לראשות עיריית ירושלים בשנת 1993. מר אולמרט שותח עם מר אברהם והשניים סיכמו כי המו"מ יתנהל בין באי כוחם.

3. מר אולמרט, במכתבו למבקר המדינה, מיום 22.2.2006 בסעיף 4 אומר:

"לבקשתך, פניתי לבא כוח הרוכשת עו"ד יעקב ברנט כדי לקבל את פרטיה המלאים של הרוכשת והם כדלקמן: SERFLAND INVESTMENT LTD, חברה הרשומה בא"י הבתולה הבריטית, מספר 328825. כל המניות המונפקות של החברה, מוחזקות בידי ה.פ.נ., חברה לנאמנות בע"מ. חברה זו מחזיקה במניות עבור THE ABRAHAM FAMILY TRUST, נאמנות שהוקמה לטובת משפחתו של דניאל אברהם מארה"ב."

4. הסכם המכר שהועבר למבקר המדינה, על פי בקשתו, ממר אולמרט ביום 19.2.2006, יחד עם מסמכי תשלום מס הרכישה, נערך ונחתם בירושלים ביום 29.1.2004. על פי ההסכם מחיר הדירה הוא 2,690,000 דולר של ארה"ב (שני מליון שש מאות ותשעים אלף דולר של ארה"ב). הסכום ישולם, על פי ההסכם, בתשלומים, כשהראשון שבהם, בסכום של מליון דולר, ישולם במעמד החתימה על ההסכם. סכום נוסף של מליון דולר, ישולם, לא יאוחר מיום 28.7.2004. במעמד ובמועד רישום הזכויות, יפקידו הקונים בידיו הנאמנות של בא כוחם את יתרת התמורה בסך 690,000 דולר. סכום זה יופקד או יושקע על ידי בא כוחם של הקונים, בהתאם להנחיות שיקבל מהמוכרים. מועד מסירת החזקה בדירה נקבע ליום 28.1.2005. לדברי מר אולמרט במכתבו, הוא ורעייתו התכוונו למצוא דירה קטנה יותר במושב הגרמנית ולעבור לדירה זו עם מסירת החזקה בדירתם לקונים.

לדברי מר אולמרט, בסופו של דבר, הדירה שמצאה חן בעיניהם, הייתה דירה ברח' כרמיה, הנמצאת בבניין המיועד לשימור ואשר בנייתה, על כל ההליכים התכנוניים הכרוכים בכך, הייתה צפויה להימשך זמן רב. ההסכם לרכישת הדירה ברח' כרמיה נחתם ביום 12.10.2004 והוא קובע כי הדירה צריכה להימסר לחזקת בני הזוג אולמרט בתום 36 חודשים מיום חתימת ההסכם, היינו עד חודש אוקטובר 2007. מאחר ובני הזוג העדיפו, לדברי מר אולמרט, שלא לשנות את מקום מגוריהם עד למעבר לדירה החדשה, פנה בא כוחם לב"כ הרוכשת וביקש בשמם לשכור את הדירה ברחוב כ"ט בנובמבר לשלוש שנים, עד חודש ינואר 2008. בקשתם נענתה בחיוב וביום 19.1.2005 נחתם חוזה השכירות (שהועבר למבקר המדינה ביום 22.2.2006 על פי בקשתו מיום 19.2.2006), בסך של 2,250 דולר לחודש. על פי דברי מר אולמרט, במכתבו למבקר מיום 22.2.06, "דמי השכירות בסך 2,250 דולר לחודש, נקבעו לאחר משא ומתן בין עורכי הדין מסר וברנט, שהביאו בחשבון את מצב הנכס... לבד מהסכם המכר והסכם השכירות, לא נחתמו הסכמים נוספים בין הצדדים (כגון: הסכם למכר מטלטלין)".

5. מר אולמרט צרף למכתבו מיום 22.2.2006, שומת הנכס, שנעשה עבורו לפני המכירה ממהנדס בנין ושמאי מקרקעין, אינג' יוסף זרניצקי, לפני מכירת הנכס, ועל פיו שווי בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג', בגבולות 2,550,000 דולר. עוד מוסיף מר י. זרניצקי כי לאור העובדה שמדובר בנכס ייחודי, הן מבחינת היקף השטח הבנוי, סטנדרט ואופי הבנייה והן מבחינת מיקומו של הנכס בשכונה יוקרתית ומבוקשת למגורים - יש לצפות כי בעסקה עשוי להתקבל מחיר העולה על שווי זה בגבולות של 10-12 אחוז, כלומר סך של 2,850,000 דולר, בקירוב.

לעומת זאת, שמאי המקרקעין של הרוכשת, יהושע אבני, העריך את השווי ב-2,575,000 דולר (שני מליון חמש מאות שבעים וחמישה אלף דולר), כאשר הוא מתחשב, בין השאר, ברקע התכנוני הנוגע לסביבת הנכס, ומצב שוק המקרקעין בסביבת הנכס מבחינת ההיצע והביקוש לנכסים דומים. חוות הדעת היא מיום 21.1.2004.

כאמור, לאחר מו"מ בין בא כוח הצדדים, נקבע, בסופו של דבר, בהסכם, כי מחיר הדירה הוא 2,690,000 דולר של ארה"ב (שני מליון שש מאות ותשעים אלף דולר).

דיון

1. אף כי היו בפני מבקר המדינה חוות הדעת של המהנדס והשמאי אינג' יוסף זרניצקי והשמאי יהושע אבני, לגבי הערכת שווי הנכס שאותו מכרו בני הזוג אולמרט, כמפורט לעיל, החליט מבקר המדינה, מתוך רצון להגיע לחקר האמת, להעזר בשמאית מקרקעין שאינה מייצגת מי מהצדדים, גב' לבנה אשד, שתעריך את שווי זכויות הבעלות ודמי השכירות בנכס ברח' כ"ט בנובמבר. גב' אשד שנשכרה על ידי משרד מבקר המדינה למטרה זו, היא שמאית מקרקעין בעלת רשיון משנת 1986, היינו כ-20 שנה. היא בעלת משרד פרטי העוסק בכל תחומי המקצוע, לרבות חוות דעת מומחה לבית המשפט, הערכות שווי עבור גופים פיננסיים, שומות השבחה עבור ועדות מקומיות ועוד. בפעילותה הציבורית הענפה בתחום המקצועי, יצוין היותה בעבר חברה במועצת שמאי מקרקעין וממלאת מקום יו"ר לשכת שמאי מקרקעין וממקימי האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל. היא נעזרה בעבודתה כאן בשמאי גיל אברהמי, עובד משרדה.

גב' לבנה אשד סיירה יחד עם מר גיל אברהמי בנכס ברח' כ"ט בנובמבר, ביום 24.2.2006 ועיינה בחוות הדעת הקודמות שהיו בפני מבקר המדינה.

2. לצורך הכנת חוות הדעת, ערכה השמאית סקר מחירי מכירה ודמי שכירות לגבי נכסי השוואה רלבנטיים, במועדים הקובעים וכן בירור המצב התכנוני. נתייחס לסיכום הדברים כפי שהם מופיעים בסעיף 10 לחוות דעתה:

ערך הנכס

השמאית לבנה אשד קובעת בחוות דעתה המקצועית, כי מחיר המכירה של זכויות הבעלות בנכס, למועד 29.1.2004, עומד במתחם הסבירות. במילים אחרות: מחיר הנכס בגובה 2,690,000 דולר אמריקאי, בו הוא נמכר ע"י בני הזוג אולמרט לחברה באי התולה הבריטיים, הקשורה למר דניאל אברהם מארה"ב, הוא סביר.

דמי השכירות

השמאית לבנה אשד קובעת בחוות דעתה המקצועית, כי דמי השכירות, אשר נקבעו בהסכם השכירות מיום 19.1.2005, בין חברת SERFLAND INVESTMENTS LIMITED לבין בני הזוג אהוד ועליזה אולמרט בסכום של 2,250 דולר אמריקאי לחודש, לתקופה של 3 שנים, "מהווים כ-60% מדמי השכירות שהיו צפויים להיות משולמים על ידי שוכר פוטנציאלי בגין הנכס, לתקופה הנ"ל - 3,800 דולר לחודש".

יחד עם זאת, מציינת השמאית כי "אין לשלול במקרה דנן את סבירות ההפרש בדמי השכירות - מנקודת מבטו של המשכיר - בשל העובדה שנחסכים ממנו עלויות שונות הקשורות במציאת דייר חלופי (זמן המתנה, דמי תיווך וכיוצא באלה)". (ההדגשות לא במקור).

לא הסתפקנו בעמדת השמאית על פיה אין לשלול במקרה דנן את סבירות ההפרש בדמי השכירות, ומאחר שבפער של 1,550 דולר לחודש עסקינן, ביקשנו לדעת מהו "טווח החסכון" הצפוי למשכיר (באחוזים) בשל העובדה שנחסכות ממנו עלויות שונות הקשורות, כאמור, במציאת דייר חלופי (זמן המתנה, דמי תיווך וכיוצא באלה) כתוצאה מרצף ההשכרה בהשוואה לצורך במציאת שוכר חלופי לנכס. השמאית השיבה ב"נספח לחוות דעת שמאית" (מיום 26.2.2006) כי:

"תחשיבי העלו ששיעור הטווח הנ"ל עשוי לנוע בגבולות שבין 26%-62% מדמי השכירות הראויים".

מבקר המדינה ער לכך כי השמאית נתנה דעתה גם לצורך לעיגונו של מנגנון עדכון דמי השכירות בתחילת כל שנה, על רקע עליית מחירי דירות יוקרה בירושלים ועל רקע קיפאון יחסי בשיעור עליית הדולר. יחד עם זאת, קביעתה של השמאית כי אין לשלול במקרה דנן את סבירות ההפרש בדמי השכירות, כמפורט לעיל, מביא לכלל מסקנה, כי גם שכר הדירה שמשלמים בני הזוג אולמרט למשכיר על פי עמדת השמאית, בסכום של 2,250 דולר, אינו חורג ונשאר בתחום הסביר.

מסייעת לחוות דעתה המקצועית של השמאית מטעם משרד מבקר המדינה, גם חוות דעת שהועברה למבקר ביום 28.2.2006, של אינג' יוסף זרניצקי (אשר הוזכר קודם בהתייחס לשמאותו להסכם המכר), על פיה דמי השכירות המרביים לנכס מהסוג הנדון, הם בגבולות סכום של 2,750-3,200 דולר לחודש:

"אולם, בהתייחס לשיקולים האמורים לעיל, ומצבו הפיזי של הבניין (שיפוץ פנימי נעשה לפני 18 שנה), דמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות כמפורט לעיל, הינם ראויים וסבירים".

יצוין כי גם שמאי זה מתייחס בחוות דעתו לכך שבקביעת דמי השכירות הראויים לנכס, יש לקחת בחשבון, בין היתר, גם את התקופה בה הנכס צפוי להיות ריק, עד למציאת שוכר מתאים וכן את היתרון הגדול למשכיר בהמשך חוזה שכירות עם המוכר, וזאת פרט לחסכון בהוצאות נלוות. עוד מזכיר השמאי, כי שוכר המתגורר שנים ארוכות בנכס, לא יבוא בדרישות של השקעות שיחייבו את המשכיר בהוצאות וזאת לעומת דייר חדש אשר צפוי היה לדרוש שיפורים במושכר כגון עבודות צבע, תיקוני חשמל, מיזוג וכו'.

כן מסייעת לשמאית מטעם משרד מבקר המדינה, חוות דעת נוספת שהועברה למבקר על ידי בא כוח של בני הזוג אולמרט, ביום 28.2.2006, חוות דעת של שמאי המקרקעין מר אמיר עיני, הקובעת בס' 11 כי:

"הנני אומד את דמי השכירות הראויים בנכס הנישום כאשר הינו פנוי וריק, נכון למועד הקובע, בטווח של 2,200-2,500 דולר בשקלים לפי השער היציג של הדולר".

מסקנת מבקר המדינה, נוכח העולה מן המקובץ לעיל ביחס לגובה דמי השכירות בגובה של 2,250 דולר לחודש, שנקבעו בהסכם השכירות מיום 19.1.2005, היא כי אף שסכום זה נראה נמוך יחסית, לא הוכח שהוא אינו במתחם הסבירות.

יצוין כי על פי מסמך מבנק הפועלים, מועברים דמי השכירות בסכום של 2,250 דולר לחודש בשקלים, באופן קבוע, מחשבונם של בני הזוג אולמרט, לחשבון המוכרת.

סיכום

1. על פי סעיף 10 ל"כללים למניעת ניגוד עניינים של שרים וסגני שרים", חייב כל שר וסגן שר, בתוך 60 ימים מתום כל שנה לכהונת שר, להגיש למבקר המדינה הצהרה ובה פרטים על ההון, הנכסים, הזכויות וההתחייבויות שיש לשר ולבני משפחתו בתום אותה שנה, וסכומי ההכנסה מכל מקור. ההצהרה מוגשת על פי טופס שנקבע במשרד מבקר המדינה.
2. ממלא מקום ראש הממשלה, מר אהוד אולמרט, הגיש למבקר המדינה (קודמי השופט בדימ' אליעזר גולדברג), ביום 30 במאי 2005, טופס הצהרה על פי הכללים דלעיל.
3. בטופס ההצהרה, חלק ב', עמוד 11, המתייחס להכנסה מינואר-דצמבר 2004, יש רק משפט בודד אחד, לקוני, המתייחס למכירת הדירה:
"תמורה בגין מכירת הדירה (כולל יתרת חייבים), רח' כ"ט בנובמבר כ-12.2 מליון". אין בחלק זה כל אזכור מי קנה את הדירה, מתי נמכרה הדירה. מר אולמרט, לא צירף גם את הסכם המכר מיום 29.1.2004.
- הסכם המכר התקבל במשרד מבקר המדינה רק ביום 22.2.2006, לפני כשבוע ימים, בעקבות פנייתו מיום 19.2.2006.
4. זהות הקונים של הנכס נזכרת רק פעם אחת, בהצהרה, בחלק א' עמוד 8 סעיף 7, בעמודה של "זכויות לתשלומים", שם נאמר (שוב במשפט לקוני, משפט בודד אחד), כי הדירה ברחוב כ"ט בנובמבר נמכרה ל- SERFLAND INVEST. LTD.
5. זהות הקונה כחברה הרשומה באיי הבתולה הבריטיים ושמו של מר דניאל אברהם מארה"ב, לא הועלו אפילו ברמז בהצהרת מר אולמרט, ולראשונה נודע לנו עליהם רק בתשובה לפנייתו מיום 19.2.2006.
6. מר אולמרט השיב לנו כזכור, כי מדובר בחברה שרכשה את הנכס, הרשומה באיי הבתולה הבריטית, שכל מניותיה המונפקות מוחזקות בידי ה.פ.נ., חברה לנאמנות בע"מ. חברת נאמנות זו מחזיקה במניות עבור THE ABRAHAM FAMILY TRUST, נאמנות שהוקמה לטובת משפחתו של דניאל אברהם מארה"ב. הנה, לראשונה, בחודש פברואר 2006, למדנו מי הרוכשים של הנכס.
7. תמהנו כיצד יכול היה מר אולמרט לטעון, בתגובה על התחלת בדיקת מבקר המדינה, כתוצאה מידיעות ותלונות שהגיעו בעניין זה למבקר, כי "החוזה וכל פרטיו העברנו למבקר המדינה עוד לפני שנה וחצי וגם הסכם השכירות".

8. מבקר המדינה קובע כאן, חד משמעית, כי חוזה המכר והסכם השכירות הועברו אל משרד מבקר המדינה לפי דרישתו, רק ביום 22.2.2006, היינו לפני כשבוע ימים בלבד וכי לא הועברו במשך התקופה שחלפה מאז חתימת ההצהרה על ידי ממלא מקום ראש הממשלה, ביום 30.5.2006, היינו לפני כ-9 חודשים.



סוף דבר

נושא הבדיקה מסתיים לאחר שנקבע לעיל כי ערך הנכס ודמי השכירות עומדים במבחן הסבירות. במילים אחרות - מחיר הנכס בגובה 2,690,000 דולר אמריקאי, בו נמכר הנכס על ידי בני הזוג אולמרט לחברה באיי הבתולה הבריטיים, הקשורה למר דניאל אברהם מארה"ב, הוא סביר. ביחס לדמי השכירות בגובה של 2,250 דולר לחודש, שנקבעו בהסכם השכירות מיום 19.1.2005, הרי אף שסכום זה נראה נמוך יחסית, לא הוכח שהוא אינו במתחם הסבירות.

יוטעם ויודגש כי מעבר לאמור לעיל, לא נבדקו היבטים אחרים של העסקאות.

מיכה לינדנשטאוס

מבקר המדינה

ונציב תלונות הציבור

ירושלים, א' באדר התשס"ו

1 במרס 2006