תאריך עברי: ו'/אב/תש"פ
תאריך לועזי: 27 יולי 2020
מס' תיק רמ"י: 52240148מ
מספרינו (אופק): 39570
לקביעת שכ"ט: 7.8 יח' שומה

לכבוד:
מר יאיר אדיבי,
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים, מרחב תל אביב, רמ"י.
בדוא"ל: yaira@land.gov.il

מר אייל שיחור,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: eshihor@bezeqint.net

מר נאור בינדר,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל: naor@nb100.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 6906 חלקה 51 (חלק), תת חלקה 1, רחוב חובבי ציון 45, תל אביב</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 22/10/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות-תעסוקה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אייל שיחור ביום 24/06/2019– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר שמעון זינגר באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר נאור בינדר מיום 25/08/2019 – **להלן: " המשיג".**

1.3. להלן חלופת השומה:

אומדן שווי מרכיב הקרקע ליחידה בקומת מרתף לפי תכניות מאושרות (תב"ע) + פוטנציאל.

1.4. בתאריך 11/06/2020 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 17/06/2020, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 30/06/2020.

1.5. ביום 29/06/2020 העביר לידנו המשיג את תגובתו לפרוטוקול + שומה מכריעה להיטל השבחה בנכס מיום 23/03/2020.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע, ערכי שווי מ"ר מבונה, נתוני השוואה והפוטנציאל.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש: 6906

חלקה: 51 (בחלק) תת חלקה 1.

שטח הנכס: 73 מ״ר

מהות הנכס: קרקע לחנות עפ״י חוזה חכירה

מיקום הנכס: רח׳ חובבי ציון 45, תל אביב

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 12/06/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 25/06/2020 על ידי עידן מוצפי מתמחה במשרדינו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לתת חלקה 1 בחלקה 51, גוש 6906 בשטח 73 מ״ר, לחנות[1] בקומת מרתף בבניין מגורים ברחוב חובבי ציון 45 בעיר תל אביב.

6.1. הסביבה:

רחוב חובבי ציון מהווה רחוב פנימי וחד סטרי שתחילתו במפגש עם רח׳ אידלסון וסופו במפגש עם רחוב מנדלי מוכר הספרים במערב העיר ת״א. גובל ברחוב בוגרשוב.

באזור מאופיין בבנייה רוויה למגורים בני 3-6 קומות מעל קומת עמודים לצד פרויקטים חדשים להתחדשות עירונית.

סביבת הנכס הסמוכה לרחוב בוגרשוב מהווה ציר מרכזי הכולל בניני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, למסעדות בתי קפה, חנויות אופנה וקיוסקים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

[1] עפ״י חוזה חכירה מטרת החכירה חנות, עפ״י נסח רישום היחידה מוגדרת כדירה ועפ״י היתר בניה חדר הסקה.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את תת חלקה 1 בחלקה 51 ששטחה 530 מ״ר.
תת חלקה 1, בשטח רשום של 73 מ״ר, ממוקמת בקומת מרתף בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף. הבניין כולל 3 דירות בקומת קרקע ו - 4 דירות בכל אחת מהקומות.

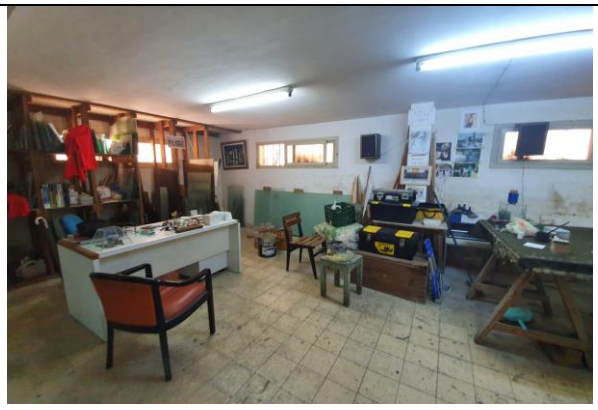
להלן גבולות החלקה:

צפון	:	חלקה מס׳ 50 ועליה מבנה מגורים בן 3 קומות בבנייה ותיקה.
דרום	:	חלקה מס׳ 53 ועליה מבני מגורים בני 3-4 קומות.
מזרח	:	חזית הנכס הפונה כלפי רחוב חובבי ציון ומעברו בנייני מגורים בני 3-4 קומות.
מערב	:	חלקות 70 ו-71 שעליהם מבנה מגורים.

נכון למועד הביקור בנכס ניראה כי הבניין שופץ, היחידה נשוא השומה משמשת כבית מלאכה לזגגיה, הגישה ליחידה מחדר המדרגות של הבניין. גובה פנימי כ - 2.4 מ׳ ובחלקים מסוימים אף פחות בשל קיומן של קורות בטון. היחידה כוללת חלונות מלבניים עיליים.

תמונות מהנכס:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 06/07/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6906 חלקה 51 ; תת חלקה 1, רשות מקומית – תל אביב
שטח רשום:	530 מ״ר
תאור הנכס:	דירה בקומת מרתף
שטח תת החלקה	73 מ״ר
החלק ברכוש המשותף:	73/835
בעלי הזכויות:	קק״ל – בשלמות
מס׳ תתי חלקות:	17
חכירות:	זינגר שמעון

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה שנחתם ביום 29/07/1959 בין רשות מקרקעי ישראל לבין צבי יוסף זינגר (להלן ״החוכר״).

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6906 חלקה מקורית 196 (נכון להיום 51) ; תת חלקה 1.
השטח המוחכר:	73 מ״ר.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 01/04/1959 ועד לתאריך 31/03/2008.
מטרת החכירה:	חנות.

8. המצב תכנוני:

8.1. להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

מס' התוכנית	י.פ	מועד פרסום תוקף	מהות
44	1142	20/11/1941	שינוי יעודים
287	216	28/02/1952	תיקון לשטח מגרש עפ"י תוכנית 44
מ'	2829	24/06/1982	קביעת זכויות בניה
ע 1	5264	18/03/2003	קביעת הוראות וזכויות בניה למרתפים
5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר ת"א
3616 / א	7668	09/01/2018	תכנית רובע 3 (4)

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

ייעוד	:	אזור מגורים ב'.
שטח מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר
תכסית בניה	:	תכסית בנייה המתקבלת בין קווי הבניין בתוכנית 3616 א'.
תכסית בניה לקומת הגג	:	תכסית בין נסיגות עפ"י תכנית 3616 א' ועד 65% משטח הגג.
שטח בניה עיקרי + שרות	:	מכפלת תכסית הבניה במספר הקומות הטיפוסיות + קומת גג.
שטח שרות תת קרקעי	:	80% משטח מגרש בשתי קומות.
מס' קומות	:	6 קומות + קומת גג חלקית.
שימושים בקומות א-ו	:	מגורים.
שימושים בקומת מרתף	:	תוכנית 3616/א אינה משנה שימושים שהותרו בתכניות תקפות. במקרה של הריסת בניין ובניית בניין חדש, יותרו השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו.

8.3. היתר בניה

עפ"י רישיון בניה מס' 520 מיום 28/10/1957, הוקם בניין בן 3 קומות, קומת עמודים מקלט וחדר הסקה במרתף.

נשוא השומה הינו חדר ההסקה במרתף.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

המשיב	המשיג
2,880,000 ₪	205,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים התבסס המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר ונתוני ביקוש מרח' חובבי ציון. לצורך קביעת השווי למסחר התבסס על גישת היוון הכנסות מנתוני ביקוש להשכרת שטחי מסחר בסביבה תוך חילוץ שווי הקרקע מנכסים בנויים. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[2]:

מגורים

- 12 עסקאות מכר מהשנים 2018-2019 ברחוב חובבי ציון תמורת מחיר של 40,000 ₪ - 59,140 ₪, למ"ר בנוי.
- 7 נתוני ביקוש ברחוב חובבי ציון תמורת מחיר של 38,140 ₪- 56,000 ₪, למ"ר בנוי.
- קבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 29,400 ₪.

מסחר

- 4 עסקאות מכר ברחוב בן יהודה ובוגרשוב מהשנים 2017 ו-2019 תמורת 21,750 ₪- 42,150 ₪, למ"ר בנוי.
- 8 נתוני ביקוש לשכירות תמורת מחיר ממוצע של 174 ₪ למ"ר לחודש.
- קבע שווי מ"ר מבונה בסך 12,650 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

מגורים

- לחילוץ שווי הקרקע למגורים נוכתה יזמות בשיעור של 15% עלות בנייה בסך 5,500 ₪ למ"ר, מע"מ בשיעור של 17%.

מסחר

- לחילוץ שווי הקרקע למסחר נוכתה יזמות בסך 15%, עלות בנייה בסך 5,000 ₪ למ"ר. בהתאם לגישת היוון הכנסות, נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 5%, בגין מו"מ ושיעור היוון 7.2% בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי.
- מקדם הפחתה למיקום המסחר - בשיעור של 40%, מיקום ברחוב פנימי ומיקום בבניין

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 7-10 לשומת המשיב

בקומת מרתף, ללא חשיפה לרחוב.

- ההערכה הינה עבור זכויות עפ"י חוזה חכירה לשימוש למסחר+ פוטנציאל, המהווה את החלק היחסי בזכויות הבניה שלא נוצלו. החלק היחסי נקבע בהתאם לשיעור החלקים ברכוש המשותף של חלקת המשנה, 73/835.
- פוטנציאל הבניה - הינו עבור ניצול ל- 20 יחידות דיור כולל קומת גג .הכולל סגירת קומת עמודים, תוספת שתי קומות בשטח של 237 מ"ר וקומת גג בשטח של 154 מ"ר.
- שטח לתחשיב - שטח ברוטו הנכס המהווה שטח נטו של 73 מ"ר בתוספת 10% שטחי שירות, סה"כ 80.3 מ"ר.
- הוצאות פיתוח בהתאם לחוק עזר עירוני של עיריית ת"א בסך 354.8 ₪ למ"ר קרקע ו- 322.54 ₪ למ"ר מבנה.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

שווי עפ"י תב"ע+פוטנציאל			
מהות	**שטח**	**שווי מר"מ**	**שווי הנכס**
מסחר בקומת מרתף	80.3	12,650 ₪	1,015,795 ₪
			1,016,000 ₪

מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סך שטח אקוי'**
קומת עמודים	66.18	1	66.18
קומה 4-חדשה	237	1	237
קומה 5- חדשה	237	1	237
קומת גג-חדשה	154	1.2	184.8
סך שטח אקוי'			724.98
שווי מר"מ למגורים כולל פיתוח			29,400 ₪
שווי יתרת זכויות הבניה לניצול בחלקה			21,314,412 ₪
חלק יחסי של תת חלקה 1			0.08742515
סה"כ שווי החלק היחסי בזכויות הבניה הנוספות			1,863,416 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע לנכס הנדון כולל פוטנציאל			2,879,416 ₪
שווי במעוגל			**2,880,000 ₪**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים התבסס המשיג על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות. לצורך קביעת השווי למסחר התבסס על גישת ההשוואה תוך חילוץ שווי הקרקע מנכסים בנויים. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[3]:

מגורים

הציג ערכי שווי שנקבעו ב- 2 שומות מכריעות ברחוב בן יהודה ושומה מכרעת ברח' עובדיה מברטנורה, למועדים שונים וקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 22,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 24/01/2018.

מסחר

- 4 עסקאות מכר של יחידות מסחריות ברחוב סירקין וברחוב בן יהודה, מהשנים 2017-2019, יחידות הממוקמות בקומת קרקע בשטח של 5-120 מ"ר, מחיר למ"ר בנוי בסך 8,333 ₪ -10,056 ₪. ממוצע שווי מ"ר בנוי 9,000 ₪ ובחילוץ שווי הקרקע קבע 2,800 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- חילוץ שווי הקרקע למסחר – 15% יזמות, 5,000 ₪ עלויות בניה.
- החלופה המיטבית למימוש הפוטנציאל עפ"י תוכנית תא/3616/א, השארת המבנה הקיים, סגירת קומת עמודים+ תוספת 1.5 קומות, בכפוף לחיזוק הבניין, על מנת שיוכל לשאת עומס קומות נוסף, היקף העלויות 3,000,000 ₪.
- שמאי המשיב קבע את שווי הפוטנציאל עפ"י הריסת המבנה והקמת בית מגורים חדש הכולל ניצול זכויות בניה ל- 6.5 קומות. שומת המשיב לשטח קומה סחירה כוללת שטח מדרגות, לובי קומתי, ומעלית – שטחי שרות שאינם סחירים.
נתוני ההשוואה בשומת המשיב הינם לשטח ברוטו, לכן משטח קומה של 237 מ"ר יש לנכות שטח מינמאלי של 24 מ"ר לשטח שרות בכל קומה, ולכן נותר שטח אפשרי למכירה - 213 מ"ר.
- שטח קומת עמודים – בתחשיב שמאי רמ"י חושב שטח בקומה טיפוסית של 237 מ"ר בהתאם לתכסית קווי הבניין. בהתאם לתקנון תכנית תא/3616/א', לפיו תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית, למעט רצועה של 3 מ' מקו חזית הבניין. משמעות סעיף זה כי היקף הקומה הינו 209 מ"ר. מאחר וקיים שטח של 170 מ"ר שיש להקצות שטח ללובי כניסה ושטח של 24 מ"ר שטח מעברים ומדרגות, לא נותר שטח סחיר נוסף למגורים.
- מקדם דחיה למימוש זכויות בניה למגורים ע"י הריסת הבניין עפ"י תא/3616/א – תוספת זכויות הבניה הינה בהתאם להסכמת כל בעלי הדירות, 16 בעלים, כמו כן

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 11-17 לשומת המשיג.

מאחר ובבניין נערך שיפוץ לפני מספר שנים, סביר להניח כי יקטין את רצון הדיירים לעריכת שינוי במבנה. לכן נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 35%.

- הפסד שטח לדירות – בשתי חלופות התכנון יהיה צורך בהגדלת שטח גרעין הבניין ונגיסה בהיקף הבנוי בשטח של כ- 10 מ״ר.
- המשיג ערך תחשיב לשווי הקרקע כמפורט:

עפ״י מצב קיים, בהתאם לתוכנית תא/3616/א׳ – תוספת בניה בקומת עמודים תוספת קומה מגורים + קומת גג.

הריסה ובניה חדשה של קומת עמודים + 6.5 קומות.

מסקנת השמאי הינה כי לא קיימת כדאיות כלכלית במגרש למימוש הזכויות בהתאם לתב״ע תא/3616 א׳, השימוש הטוב והיעיל הינו השארת המצב הקיים.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

סה״כ שווי שטחים קיימים			
מהות	**שטח**	**שווי מר״מ**	**שווי הנכס**
סך השטח	73	₪ 9,000	₪ 657,000
קומת עמודים	170	₪ 47,000	₪ 7,990,000
קומות 1-3	669.6	₪ 47,000	₪ 31,471,200
סה״כ שווי שטחים קיימים			₪ 40,118,200

תוספת בניה - השלמת קומת עמודים+קומה וחצי לבניין הקיים			
תאור	**מקדם**	**שטח**	**סה״כ**
קומה 4 חדשה	1	213	213
שטח קומת גג חדשה	1.2	154	184.8
סה״כ תוספת זכויות בניה			397.8
מקדם דחיה		0.65	258.57
סה״כ שווי הקרקע לתוספת הבניה		₪ 22,000	₪ 5,688,540
שווי שטחים קיימים קרקע +בנוי			
מהות	**שטח**	**שווי מ״ר בנוי**	**שווי הנכס**
יחידה בקומת מרתף	73	₪ 9,000	₪ 657,000
קומת עמודים	170	₪ 47,000	₪ 7,990,000
קומות 1-3	669.6	₪ 47,000	₪ 31,471,200
הפסד בגין הרחבת חדר מדרגות ע״ח דירות קיימות	30.6	₪ 47,000	-₪ 1,438,200
פגיעה בפונקציונליות דירות קיימות	669.6	₪ 2,350	-₪ 1,573,560
עלויות חיזוק המבנה			-₪ 3,000,000
סה״כ			₪ 34,106,440
סה״כ שווי הבנוי + פוטנציאל			₪ 39,794,980

הריסת המבנה הקיים + בניה של קומת עמודים+6.5 קומות			
מהות	שטח	שווי מר"מ	שווי הנכס
קומת עמודים	170	₪ 22,000	₪ 3,740,000
קומות 1-5	1065	₪ 22,000	₪ 23,430,000
שטח קומת גג חדשה	154	₪ 30,030	₪ 4,624,620
סיכום ביניים			₪ 31,794,620
מקדם דחיה למימוש עד להסכמה		0.65	₪ 20,666,503
סך הכל שווי הקרקע לבינוי חדש			₪ 20,664,000

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 11/06/2020 ובמסמכים שהעבירו לאחר הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- יש לערוך ביקור מקיף בנכס הנדון ולבחון את המגבלות הספציפיות בנכס ולקבוע שווי בהתאם.
- השימוש המיטבי אינו הריסת הבניין הקיים ואין יתרון כלכלי בבניית תוספת הזכויות הנוספות.
- קיים הבדל משמעותי בין יחידה הנחשבת כשטח שירות לבין יחידת מגורים. ההטבה העתידית לבעל הנכס הינה כמעט אפסית וקיים סיכוי קטן כי יממש את הפוטנציאל העתידי.
- בעת הערכת שווי הנכס יש להביא בחשבון גובה מקסימאלי במבנה של עד 2.2 מ'.
- עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומתי הינן בשטחים נטו ויש לפעול בעקביות מבחינת השטחים בעסקאות ההשוואה.
- בשומה המכריעה שנערכה ע"י עו"ד שלומי יפה לנכס שבנדון קבע כי בסיכומו של דבר אין מדובר מבחינת הבעלים (קל וחומר של בעלי היחידה שבנדון) באפשרות תמרוץ משמעותית ומבחינת יזם בפרויקט רווחי ביחס לפרויקטים להתחדשות עירונית אחרים, בהם מאפייני הנכס שונים.

שמאית העירייה בחנה את הכדאיות הכלכלית של מימוש הפוטנציאל בהריסה ובניה מחדש למול תוספת בניה על הקיים ומסקנתה שהאפשרות היחידה הכדאית היא בניה על הקיים ע"י תוספת קומה בשטח של 222.06 מ"ר, תוספת קומת גג חלקית בשטח של 153.17 מ"ר+ מרפסת גג בשטח של 82.48 מ"ר. כאמור לעיל תוספת הבניה נשללה על ידי השמאי המכריע.

9.4.2. <u>טענות המשיב</u>:

- השווי נקבע לרכיב הקרקע בלבד ביעוד לתעסוקה ובבעלות מלאה למועד הקובע. יש להתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים הנמצאים על הקרקע.
- חלופת הבנייה המיטבית הינה הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש עם קומת

מרתפים ו-6 קומות עליונות.

- אין לבצע הפחתה לעניין עלויות התאמה למבנה הקיים אלא להתייחס למגרש כריק ופנוי.
- בהתאם למדיניות רמ"י אין לבצע דחייה כאשר קיימת תכנית מאושרת.
- אין להתבסס על שומות מכריעות בעת הערכת שווי הנכס. ניתן להתבסס רק על נתוני ההשוואה הרלוונטיים בשומה המכריעה.
- המשיג הביא בחשבון בשומתו עסקאות השוואה מרחוב בן יהודה הסמוך אשר אינו בר השוואה לרחוב חובבי ציון בו ממוקם הנכס הנדון.
- שיפוץ המבנה אשר נערך בנכס הנדון אינו גורם לעליית ערך הנכס ואין לה השפעה בעת קביעת השווי.
- השטחים שחושבו בשומתי הינם שטחי ברוטו וניתוח עסקאות ההשוואה הינם גם לשטחי ברוטו.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נשוא השומה מהווה קרקע ליחידה הממוקמת במרתף מתחת למפלס הקרקע. היחידה משמשת כ"זגגיה" בבניין מגורים בן 3 קומות בשוליים המערביים של העיר ת"א.
שאלת השומה הינה שווי הקרקע ליחידה הנדונה בהתאם לזכויות החוזיות, עפ"י חוזה חכירה לחנות + פוטנציאל לתוספת זכויות בניה.

<u>מגורים</u>

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים שערכו את שומתם על בסיס גישת החילוץ מנתוני מכר של דירות מגורים בסביבת הנכס וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות.
בהכרעתי אתבסס על עסקאות השוואה לדירות בבניינים חדשים בסביבת הנכס הנדון בתל-אביב.

<u>מסחר</u>

אני מקבלת את גישת שמאי המשיב שערך את שומתו על בסיס גישת היוון הכנסות דמ"ש מבוקשים ברחובות מסחריים הסמוכים לנכס הנדון, בשילוב גישת החילוץ יתרה לקרקע, תוך מתן התאמות נדרשות לנשוא השומה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אופן ניתוח נתוני השוואה, שיעור מקדמי ההתאמה הנדרשים ביחס לנשוא השומה וקביעת שווי הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה.
לאור המחלוקת כל אחד מהצדדים הגיע לשווי קרקע שונה.
בפרק "עקרונות השומה", יידונו בפירוט הסוגיות המצויות במחלוקת בין הצדדים.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>נתוני השוואה:</u>**

איני מקבלת את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיג הכוללים ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים. ערכי שווי עפ"י פסיקת שמאים מכריעים אינם מהווים נתוני השוואה תקפים, בהתאם לתקינה השמאית.

אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיב. בתחשיבי השתמשתי בנתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות ממועד הסמוך למועד הקובע לשומה זו, ומיקומם ברחובות הסמוכים ובעלי אופי דומה למיקום נשוא השומה.

10.2.2. **<u>פוטנציאל מימוש זכויות עפ"י תוכנית תא/3616/א':</u>**

אני דוחה את טענת המשיג כי מסקנת השומה המכרעת מיום 23/03/2020, שנערכה ע"י השמאי המכריע מר שלומי יפה לנכס שבנדון שקבע כי הסבירות לתוספת הבניה על הקיים נמוכה מאוד, מעידה על אי פוטנציאל לתוספת זכויות בניה בנכס הנדון.

בהתאם להזמנת השומה, יש לקבוע את שווי הקרקע כריקה ופנויה בתוספת פוטנציאל וזאת בהתאם למכתב גב' שרית דנה, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה למועד (משפט אזרחי) מיום 21/02/2013, "המדיניות היא כי יש לקבוע את ערך הקרקע ריקה ופנויה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, דהיינו, הסכומים המשולמים למנהל מקרקעי ישראל, אשר לשם חישובם נערכה שומה, נגזרים ככלל, **מערך הקרקע כפי שהיא ללא מחוברים**, כך למשל, נקבע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 402, כי ערך הקרקע לצורך חישוב דמי ההיתר יקבע ע"י השמאי הממשלתי או שמאי המינהל, בהתייחס לקרקע ריקה ופנויה".

"המדיניות לפיה אין להתחשב בעלויות ההתאמה היא המדיניות הנהוגה במינהל לאורך השנים, אשר לפיה נערכות שומות המקרקעין מטעם המינהל".

"הרי שגם אם ברגיל, ערך הנכס כולו בשוק החופשי (קרקע ומחוברים) עשוי להיות שונה, על שומה הנערכת לתאום את החלטות מועצת מקרקעי ישראל ומדיניותו לפיהם השומה תערך לקרקע כריקה ופנויה ולפיכך לא תביא בחשבון עלויות התאמה כלשהן, גם אם אילו היו נלקחות בחשבון בעת חישוב שווי השוק של קרקע עפ"י הכללים השמאיים המקובלים. סיכומם של דברים, לעניין קביעת שווי הנכס לצורך חישוב הסכומים המגיעים למנהל, **יש לקבוע את ערך הקרקע ריקה ופנויה בהתאם להחלטות המועצה אשר הן קובעות את התנהלותו של המנהל ואת מסגרת היחסים שבינו לבין החוכר.**

לאור האמור לעיל הובאו בחשבון זכויות בניה בהתאם לחלופת הריסת הבניין והקמתו מחדש בהתאם לזכויות הבניה הכוללות קומת עמודים + 5 קומות טיפוסיות+ קומת גג.

10.2.3. **<u>תחשיב לתוספת שטחי בניה מותרים עפ"י תוכנית תא/3616/א':</u>**

<u>חישוב תכסית בניה בהתאם לקווי בניין:</u>

אורך החלקה : 15.5 מ'

עומק החלקה : 34 מ'

קו בניין אחורי : 5 מ', קו בניין קדמי 4 מ'

קו בניין צדדי : 3 מ'

תכסית לקומה : אורך 25-*9.58= 239.7 מ"ר.

<u>שטחי בניה קיימים בבניין, בהתאם להיתר הבנייה ותשריט בית משותף:</u>

שטח קומת מרתף	לא צוין שטח, בנוי מקלט וחדר הסקה.
שטח קומת עמודים	136.42 מ"ר + מרפסות.
שטח קומה טיפוסית 1-3	210.24 מ"ר + 55 מ"ר מרפסות
שטח קומת גג	22.93 מ"ר

<u>תחשיב ליתרת זכויות בניה לניצול בחלקה:</u>

קומת עמודים :	68.9 מ"ר = 170.82 מ"ר בנויים – 239.7 מ"ר.
קומות 1-3 :	ללא תוספת בניה.
קומה 4 חדשה :	239.7 מ"ר
קומה 5 חדשה :	239.7 מ"ר
קומת גג חדשה	155.8 מ"ר= 239.7*0.65 מ"ר.

10.2.4. **<u>מקדמי התאמה והפחתה</u>**

- הפחתה למושאע – הפוטנציאל למימוש זכויות הבניה הנוספות בבניין החדש שייבנה תחת הבניין הקיים שייהרס הינם בכפוף להסכמת 16 בעלי יחידות דיור בבניין. עפ"י תיק הבניין המפורסם באתר העיריה, הבניין שופץ לפני כעשור. בהתאם למצב הבניין נקבע מקדם הפחתה למושאע בשיעור של 15% עד להסכמת כל הדיירים להריסת הבניין והקמתו מחדש.
- נתוני השוואה מגורים - שטח דירות המגורים נטו, בהתאמה לברוטו בתוספת 10% שטחי שירות מעבר לממ"ד.
- מקדם הפחתה לשווי מ"ר מבונה למסחר – נקבע מקדם הפחתה למיקום ברחוב צדדי והפחתה למיקום במרתף הבניין, מקדם 0.5 מערכי שווי למסחר ברחובות סמוכים בבן יהודה ובוגרשוב.

10.2.5. **<u>זכויות הבניה המשויכות ליחידה בקומת מרתף מסך הזכויות:</u>**

בית משפט עליון בתיק 6898/16, "עזבון המנוח שלמה אהרוני ז"ל נגד עופר מרכזים",
קבע כיצד יחולקו זכויות של בית משותף בבניין " בית מרכזים", בהתאם
לפסיקתו, במקרה של בית משותף שנהרס ואין הסכמה בין הבעלים לבנותו מחדש,

הרי שחלוקת התמורה בין הבעלים ורישום חלקו של כל אחד מהבעלים יחושבו על בסיס שווי, ערב ההריסה ולא על בסיס שטח היחידה, בשונה מסעיף 147, לחוק המקרקעין שקבע כי במקרה בו בניין נהרס, כל הבעלים יהיו חלק בלתי מסוים בהתאם לחלק שהיה להם ברכוש המשותף של הבית המשותף, זולת אם נקבע אחרת בתקנון הבית המשותף.

בהתבסס על עקרון הפסיקה נקבע מקדם הפחתה לזכויות הבניה הפוטנציאליות, בהתאם לשווי היחידה במרתף ביחס לדירת מגורים עילית.

כמו כן, בשומה מכרעת המוזכרת לעיל מציין השמאי המכריע מר שלומי יפה כי ביום 20/01/2020, התקבלה החלטת המפקחת על המקרקעין בירושלים בפני כב' המפקחת יעל ענתבי- שרון בתיק מס' 3/340/2018 ולפיה מחסן בבניין יקבל זכויות פחותות מאלה המקבלים יתר בעלי הדירות בפרויקט.

אשר על כן, הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום בקומת מרתף במקדם 0.7 משווי מ"ר מבונה מגורים בבניין.

10.2.6. **עלויות פיתוח:**

בשומה זו אסתמך על עלויות פיתוח בהתאם לאגרות והיטלים הנגבים ע"י עיריית תל אביב יפו, כבשומת המשיב.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים :

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים :

מגורים

עסקאות השוואה בבנייה חדשה								
מס"ד	תאריך עיסקה	כתובת	גוש/חלקה	שטח נטו מדווח	שנת בניה	קומה	מחיר עיסקה	שווי מ"ר בנוי
1	30/06/2019	ברנדיס 10	6212/932	118	2018	2	₪ 6,300,000	₪ 53,390
2	20/12/2018	ברנדיס 4	6212/935	126	2020	1	₪ 6,248,500	₪ 49,591
3	26/07/2018	שטריקר 3	6212/940	47	2020	1	₪ 2,421,600	₪ 51,523
4	26/07/2018	ברנדיס 4	6212/935	40	2020	1	₪ 2,128,400	₪ 53,210
5	29/11/2017	שטריקר 3	6212/940	45	2017	5	₪ 2,320,000	₪ 51,556
6	12/06/2017	חולדה 1	6954/180	68	2017	4	₪ 3,600,000	₪ 52,941
				74			**ממוצע מ"ר בנוי**	**₪ 52,035**

תחשיב לעלויות בניה כולל חניה תת קרקעית	
שטח דירה ממוצע	74.00
עלות בניה דקל 06/19	
מגורים 1-6 קומות	₪ 4,730
מקדם ברוטו/נטו	1.10
עלות למ"ר מרתף	₪ 2,250
שטח חניה תת קרקעית	40
מקדם העמסה	1.30
עלות למ"ר	**₪ 8,300**

חילוץ יתרה לקרקע		
ממוצע עלויות למ"ר בנוי ברוטו כולל פיתוח ולא כולל מע"מ.		₪ 52,035
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 44,475
בניכוי יזמות	1.18	₪ 37,690
עלויות בנייה מגלם חניה במרתף		₪ 8,300
שווי מ"ר מבונה נטו כולל פיתוח ללא מע"מ		₪ 29,390
שווי מר"מ ברוטו מעבר לממ"ד ללא מע"מ וכולל פיתוח	1.10	**₪ 26,718**

מסחר – נתוני ביקוש

עסקאות השוואה בתל אביב למועד הקובע 12/06/2019 מממידע נדל"ן							
מס"ד	תאריך עדכון לפרסום	כתובת	שטח נטו במ"ר	מחיר	הפחתה לביקוש	מקדם מיקום	מחיר למ"ר
1	30/05/2019	בן יהודה 75	28	₪ 6,500	0.95	1	₪ 221
2	14/05/2019	בן יהודה 218	33	₪ 5,500	0.95	1	₪ 158
3	07/05/2019	בן יהודה 191	36	₪ 5,000	0.95	1	₪ 132
4	07/05/2019	בוגרשוב 106	70	₪ 13,000	0.95	1	₪ 176
5	07/10/2018	בוגרשוב 15	26	₪ 5,000	0.95	1	₪ 183
6	12/06/2018	בוגרשוב 28	26	₪ 5,300	0.95	1	₪ 194
	מחיר שכירות למ"ר בנוי ממוצע במעוגל						**₪ 177**

חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהווניים:		
דמי שכירות למ״ר ממוצע		₪ 177
דמי שכירות לשנה למ״ר נטו		₪ 2,127
שיעור היוון	7.0%	₪ 30,388
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 25,324
עלות בניה	₪ 4,500	₪ 20,824
שווי מ״ר מבונה קרקע כולל פיתוח במעוגל		**₪ 20,824**
הפחתה למיקום צדדי ומיקום במרתף		0.5
שווי מ״ר מבונה מתואם		**₪ 10,412**

נתוני עזר לחילוץ שווי הקרקע:

שיעור היוון למסחר נקבע עפ״י סקר השמאי הממשלתי למועד הקובע 6/2019.

שיעור היזמות נקבע עפ״י הקווים המנחים פרק פרק יח, מסחר – 20%, בניה רוויה 18%.

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת **שווי מ״ר מבונה למגורים 26,718** ₪ ללא מע״מ וכולל פיתוח **ושווי מ״ר מבונה משוקלל למסחר 10,412** ₪, ללא מע״מ וכולל פיתוח.

11. תחשיבי השומה:

סה״כ שווי שטחים קיימים עפ״י זכויות חוזיות			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
שטח נטו למסחר	73	1	73
שווי מ״ר מבונה מתואם למסחר			₪ 10,412
סה״כ שווי שטח קיים למסחר בקומת מרתף			**₪ 760,059**
שווי עפ״י תב״ע + פוטנציאל			
בניה חדשה			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
קומת עמודים	68.9	1	68.9
קומה 4 חדשה	239.7	1	239.7
קומה 5 חדשה	239.7	1	239.7
קומת גג - חדשה	155.8	1.2	187.0
סה״כ שטח אקוויולנטי			735.3
הפחתה בגין מושעא		0.85	625.0
שיעור החלקים ברכוש המשותף		0.087	54.6
שווי מ״ר מבונה למגורים ללא מע״מ וכולל פיתוח			₪ 26,718
סה״כ שווי החלק של תת חלקה 1 בתוספת זכויות הבניה			₪ 1,459,863
מקדם הפחתה בגין זכויות פחותות במרתף		**0.7**	**₪ 1,021,904**
סה״כ שווי מרכיב הקרקע לנכס הנדון כולל פוטנציאל במעוגל			**₪ 1,780,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת בנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 51 בגוש 6906 הממוקם ברח' חובבי ציון 45, תל אביב, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות בתעסוקה כמפורט:

1,780,000 ₪ (מיליון שבע מאות ושמונים אלף ₪)

הערכים הנקובים כוללים פיתוח וללא מע"מ.

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 ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: גב' נורית פרגל ראש תחום בכיר לשמאות מקרקעין – מרחב עסקי תל אביב רמ"י

נספח שווי קרקע ללא עלויות פיתוח

סה"כ שווי מרכיב הקרקע לנכס הנדון כולל פוטנציאל במעוגל	**1,780,000 ₪**
עלויות פיתוח	61,389 ₪
שווי מרכיב הקרקע לנכס הנדון כולל פוטנציאל ללא מע"מ וללא פיתוח	1,718,611 ₪