תאריך עברי:	ח'/אייר/תשפ"א
תאריך לועזי:	20/04/2021
מס' תיק רמ"י:	מ52822879
מס' אופק:	41212
לקביעת שכ"ט:	7.89 יח' שומה

לכבוד:

מר גיא רוזוב,
צוות לקידום עסקות חקלאי, רכישות והפקעות, מרחב ת"א רמ"י
guyr@land.gov.il

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

מר אשר הרמן
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בדוא"ל: dorhe@hotmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גו"ח 6133/376, לה גוורדיה 56/בית אורן 9, תל-אביב

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 22/09/2020 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הקרקע הנדונה לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי זכויות חוזיות למועד קובע 05/06/2011.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי זכויות חוזיות למועד קובע 30/01/2019[2].

1.1. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אייל שיחור מיום 23/02/2020 - **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אשר הרמן ביום 05/07/2020 - **להלן: "המשיג".**

1.2. בתאריך 08/02/2021 התקיים דיון במערכת זום בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 09/02/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.3. בתאריך 14/02/2021 העביר המשיג תגובתו לפרוטוקול הדיון הכוללת רשימת הכרעות בהשגה ראשונה לקרקעות למבני ציבור.

1.4. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי למבנה ציבור, נתוני השוואה ואופן ניתוחם.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'.

[2] בהזמנת השומה נתבקשנו לאמוד את שווי הזכויות למועד 04/02/2020. ביום 07/04/2021 נתקבל מייל הבהרה מרמ"י כי המועד הנכון הינו 30/01/2019.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6133
חלקה:	376 (בשלמות)
שטח רשום:	2,307 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע ביעוד "מגרש מיוחד", המשמשת את ארגון נפגעי פעולות האיבה
כתובת עירונית:	רח' לה גוורדיה 56 / בית אורן 9, תל אביב[3]

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים לשומת ההשגה הינם המועדים בשומת המשיב, כלומר לתאריכים:

חלופה 1:	05/06/2011
חלופה 2:	30/01/2019

5. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך בתאריך 13/04/2021 ע"י יאיר פרידמן, שמאי מקרקעין במחוז וביום 07/04/2021 ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה חלקה 376 בגוש 6133, ביעוד "מגרש מיוחד", המשמש את ארגון נפגעי פעולות איבה, הממוקם בין הרחובות לה גווארדיה 56 ובית אורן 9 בשכונת יד אליהו, תל אביב.

6.1. הסביבה:

שכונת יד אליהו ממוקמת במזרח העיר תל אביב, המאופיינת ברובה בבתי מגורים בבנייה רוויה ותיקה בגובה 3 -4 קומות.

נשוא השומה ממוקם במרכז השכונה בין הרחובות בית אורן ולה גוורדיה ממערב לרחוב יגור.

רחוב לה גוורדיה הינו רחוב ראשי וסואן החוצה את השכונה לכל אורכה, ממחלף לה גוורדיה ונתיבי איילון במערב ועד לדרך הטייסים במזרח.

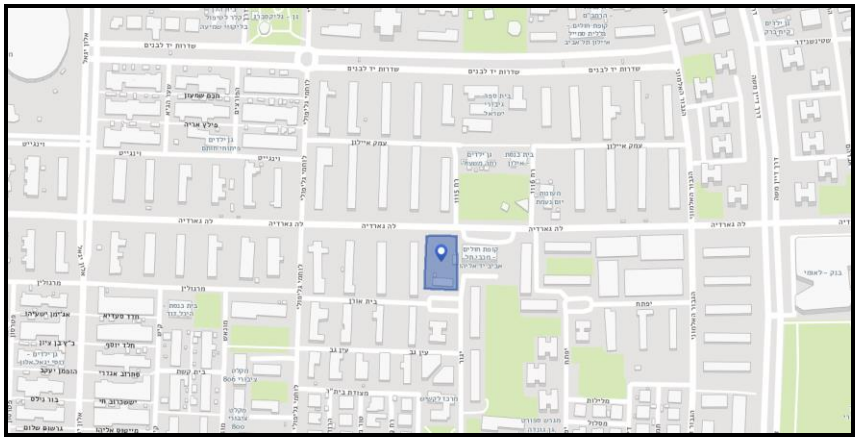
רחוב בית אורן הינו רחוב חד סטרי פנימי ושקט המקביל לרח' לה גוורדיה מדרום ומתחבר לרחוב לוחמי גליפולי במערב ולרחוב יגור במזרח.

[3] בהתאם לתיק הבניין של אתר הועדה המקומית ת"א.

בסביבת הנכס בנייני מגורים בבניה רוויה וותיקה ומתחדשת, מרכזים מסחריים שכונתיים ומבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע לחלקה 376 בגוש 6133, ביעוד "מגרש מיוחד", צורת החלקה הינה דמוית מלבן, בשטח רשום 2,307 מ"ר.

להלן גבולות החלקה:

צפון - רחוב לה גוורדיה ומעברו בתי מגורים ותיקים בבנייה רוויה.

מערב - בית מגורים ותיק בבנייה רוויה.

דרום - רחוב בית אורן ומעברו חניה פתוחה ובתי מגורים ותיקים בבנייה רוויה.

מזרח - חזית לרחוב יגור ולבית מגורים בן 9 קומות מעל ק"ק מסחרית.

נכון למועד הביקור בנכס החלקה מגודרת בחומת לבנים ובחזיתה הדרומית לרחוב בית אורן ממוקם מבנה חד קומתי הידוע כבית ארגון נפגעי פעולות איבה, אשר נבנה לפני כ- 55 שנים ושופץ והורחב במהלך השנים. מצבו הפיסי של המבנה טוב שטחו עפ"י היתר כ- 315 מ"ר כולל מרתף, בעורף המבנה בנוי מחסן קטן.

תמונת הנכס:



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 04/04/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6133 חלקה 376

שטח רשום: 2,307 מ"ר

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל (בשלמות)

חכירות: רשומה חכירה לטובת בצר חברה בע"מ (בשלמות), שתסתיים ביום 05/06/2011.
קיימת הגבלה בירושה ובהעברה.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 03/04/1983 בין רשות מקרקעי ישראל לבין חברת בצר בע"מ, להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 6133 חלקה 376 לפי תב"ע 565/ב'

השטח המוחכר: 2,307 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 06/06/1962 ועד לתאריך 05/06/2011

מטרת החכירה: מועדון תרבות ונוער

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
תא/187	96	28/06/1950	פיתוח שיכון במזרח תל אביב (חלק מתב"ע קיי)
תא/K	143	22/02/1951	התכנית קובעת תכליות למגרשים מיוחדים
תא/367	364	05/08/1954	שינוי הזכויות באזורי מגורים – עבר איילון
תא/565/ב'	989	10/01/1963	שינוי אזורים (תיקון לתכנית תא/187)
תא/2324	3503	26/11/1987	הרחבות דיור יד אליהו
תא/ע/1	5264	18/03/2003	תכנית מרתפים
תא/3366	5250	27/11/2003	שינוי בקווי בניין ביד אליהו
תא/5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר מקומית ת"א
תא/4123	8281	10/06/2019	עיבוי בינוי לה גווארדיה מזרח

בהתאם לפרוטוקול ועדה מקומית 121-ב' מיום 26/06/1994 – תותר תוספת לשטחי שירות במגרשים מיוחדים עד 10% משטח הקומה לחדרי מדרגות ושירותים נלווים.

8.2. סיכום הוראות בניה בהתאם לחוו"ד תכנונית של רמ"י מיום 04/11/2018 :

יעוד:	מגרש מיוחד וקיימות אפשרויות לשימושים סחירים סמי-ציבוריים.
שימושים:	מוסדות צדקה, מרפאות, מועדונים, בתי ספר, אולמות נגינה, בתי הבראה, בניינים למטרות השכלה, תערוכות, אולמי התעמלות, בתי חולים (פרט למחלות מדבקות ומחלות רוח), אולמי הרצאות, ספריות, בתי יתומים, בתי מרחץ ציבוריים, בתי כנסת, תיאטראות, מבנים למוסדות שלטון, בתי קפה ומסעדות, גרז'ים, מעבדות שאינן גורמות למטרד, קיוסקים לגזוז גלידה וסיגריות, בתי קולנוע, אולמי ריקודים, בתי מחסה, בתי מלון ופנסיונרים, משרדי בנק, משרדים
שטחים עיקריים:	30% - 692.1 מ"ר (שטח קומה טיפוסית)
שטחי שרות עילי:	בהתאם לתקנות התו"ב
שטחי שרות במרתף:	2 קומות בתכסית 80% סה"כ 3,691.2 מ"ר

8.3. רישוי:

מבדיקת תיק בניין מס׳ 06350560 של הנכס הנדון, הסרוק באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, נמצאו בין היתר ההיתרים הבאים:

מס׳ היתר	תאריך אישור	מהות בקשה
711	15/12/1971	הקמת מבנה טרומי בצידה הצפוני של החלקה למועדון נוער בשטח 75.68 מ״ר
83	02/05/1969	שינויים והגדלת אולם במועדון נוער בקומה א׳. סה״כ שטח במרתף - 59.22 מ״ר סה״כ שטח בקומת קרקע - 255.52 מ״ר סה״כ שטח בנוי - 314.74 מ״ר
199	12/06/1968	שינויים במועדון נוער בן קומה אחת ומקלט בקומה תחתונה, המכיל שינויים בקומה א׳ - אולם, 2 חדרים, ספריה וחדר שירותים
174*	-	הקמת מבנה טרומי בן קומה אחת למועדון, המכיל: אולם, 3 חדרים וחדר שירותים בשטח 160.64 מ״ר

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע״מ וללא הוצאות הפיתוח** בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי רמ״י	שמאי משיג
חלופה 1	1,487,000 ₪	703,000 ₪
חלופה 2*	2,757,000 ₪	1,417,000 ₪

* שמאי המשיג קבע את שווי חלופה 2 למועד קובע 04/02/2020.

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת החילוץ מעסקות מכר והיוון דמ״ש לנכסי מסחר, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנשוא השומה. להלן נתוני ההשוואה שהציג המשיב[4]:

חלופה 1 - מועד קובע 05/06/2011

- 13 עסקות מכר של נכסי מסחר באזור דרום-מזרח תל אביב מהשנים 2009-2011, בשטח רשום 8 מ״ר - 190 מ״ר.
- בהתאם לנתונים לעיל, קבע שווי מ״ר בנוי נטו למסחר בסך של כ- 12,000 ₪ ובהתאמה לשטח ברוטו בשיעור 10% מתקבל שווי מ״ר בנוי ברוטו בסך של כ- 11,000 ₪. לאחר הפחתה בשיעור 15% בגין מיקום הנכס שלא על ציר ראשי, ניכוי יזמות 20% ועלויות בנייה 3,500 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה למסחר 4,300 ₪ כולל פיתוח. מקדם הפחתה למבנה ציבור - מועדון 0.64 התקבל שווי מ״ר מבונה מתואם למבנה ציבור 2,800 ₪.

[4] ליתר פירוט ראה עמודים 7-8 לשומת המשיב.

<u>חלופה 2 - מועד קובע 30/01/2019</u>

- 5 עסקות מכר של נכסי מסחר באזור דרום-מזרח תל אביב מהשנים 2017-2019, בשטח רשום 17 מ״ר - 179 מ״ר. מניתוח נתוני המכר קבע המשיב שווי מ״ר בנוי נטו למסחר בסך של כ- 18,200 ₪ ובהתאמה לשטח ברוטו בשיעור 10% התקבל שווי מ״ר בנוי ברוטו בסך של כ- 16,500 ₪.
- 2 נתוני ביקוש של נכסי מסחר באזור שכונת יד אליהו כפי שפורסמו בלוחות נדל״ן נכון ליום עריכת השומה, בשטח של 25 מ״ר – 230 מ״ר. המחירים המבוקשים למ״ר 15,870 ₪ - 30,400 ₪ (מצוין כי הנכס עם חזית לציר ראשי).
- 5 נתוני ביקוש של נכסי מסחר באזור שכונת יד אליהו כפי שפורסמו בלוחות נדל״ן נכון ליום עריכת השומה, בשטח של 30 מ״ר – 180 מ״ר. דמי השכירות המבוקשים בנתונים שהוצגו היו בטווח 93 ₪ - 120 ₪ למ״ר. לאחר הפחתה למו״מ בשיעור 5%, דמ״ש מתואמים 95 ₪ למ״ר בשיעור היוון 7%, שהתקבל שווי מ״ר בנוי ברוטו 16,300 ₪.
- לסיכום ערכי השווי בהתאם לגישות, קבע המשיב שווי מ״ר בנוי ברוטו בסך של כ- 16,400 ₪. לאחר הפחתה בשיעור 15% בגין מיקום הנכס שלא על ציר ראשי, ניכוי יזמות 20% ועלויות בנייה 5,000 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה למסחר 6,700 ₪ כולל פיתוח. מקדם הפחתה למבנה ציבור - מועדון 0.64 התקבל שווי מ״ר מבונה מתואם למבנה ציבור 4,300 ₪.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- בהערכת הנכס הובאו בחשבון הקווים המנחים פרק ב׳ לעריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבנה ציבור:
  - עפ״י חוזה החכירה והשימוש בפועל הנכס הנדון משמש ל״מועדון בית נפגעי האיבה״. עפ״י תב״ע השימושים הינם סמי-ציבוריים. הנכס מצוי בשכונת מגורים ובסמיכות למרכז מסחרי שכונתי, לפיכך השימוש האלטרנטיבי הסחיר הינו מסחר.
  - מקדמי התאמה:

מקדם הפחתה בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים	0.8
מקדם הפחתה בגין אינטנסיביות שימוש	<u>0.8</u>
סה״כ מכפלת המקדמים	0.64

- זכויות הבניה - בהתאם לתכניות K ו- תא/565/ב, שטח עיקרי 30% בהעמסת שטחי שירות 10%.
- החצר - עיקר הפעילות של המועדון הינה בתוך המבנה. בחצר אין חניות ותרומתה לפעילות המועדון קטנה יחסית לחצרות במבני מגורים. לפיכך שטח החצר הוערך במקדם 0.1 למבנה בתכסית של 50% (761.3 מ״ר) ויתרת שטח החצר במקדם 0.05.
- מקדם הפחתה למיקום - בשיעור 15% בגין מיקום הנכס שלא על ציר ראשי.
- מקדמים אקו׳ - שטח ברוטו בקומת הקרקע 1, חצר 0.1, חצר שולית 0.05.
- עלויות פיתוח - כוללות היטל ביוב, אגרת צנרת מים, היטל תיעול, היטל סלילת רחובות והיטל סלילת מדרכות בהתאם לחוק עזר עירוני של תל אביב אשר סופקו ע״י אגף להכנסות מבניה ופיתוח, מחלקת חיובים בעיריית ת״א.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - מועד קובע 05/06/2011

שווי מ״ר בנוי נטו מסחר על ציר תנועה ראשי		₪ 12,000
התאמה לשטח ברוטו (מעוגל)	1.1	₪ 11,000
התאמה למיקום	0.85	₪ 9,350
בניכוי יזמות	1.2	₪ 7,792
עלויות בניה		₪ 3,500
שווי מ״ר מבונה למסחר (מעוגל)		₪ 4,300
מקדם בגין גמישות מועטה וסחירות		0.8
מקדם בגין אינטנסיביות שימוש		0.8
שווי מ״ר מבונה למבנה ציבור - מועדון		**₪ 2,800**

תחשיב

שטח מגרש (מ״ר) 2,307

מהות	שטח עיקרי	בהעמסת שטחי שירות 10%	מקדם אקו'	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
ק״ק מבנה ציבור	692.1	761.31	1	₪ 2,800	₪ 2,131,668
חצר עיקרית	761.31	-	0.1	₪ 2,800	₪ 213,167
יתרת חצר	784.38	-	0.05	₪ 2,800	₪ 109,813
סה״כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח (במעוגל)					**₪ 2,455,000**
עלויות פיתוח					₪ 968,000
שווי ללא מע״מ וללא פיתוח					**₪ 1,487,000**

חלופה 2 - מועד קובע 30/01/2019

שווי מ״ר בנוי ברוטו מסחר על ציר תנועה ראשי		₪ 16,400
התאמה למיקום (במעוגל)	0.85	**₪ 14,000**
בניכוי יזמות	1.2	₪ 11,667
עלויות בניה		₪ 5,000
שווי מ״ר מבונה למסחר (מעוגל)		₪ 6,700
מקדם בגין גמישות מועטה וסחירות		0.8
מקדם בגין אינטנסיביות שימוש		0.8
שווי מ״ר מבונה למבנה ציבור - מועדון		**₪ 4,300**

תחשיב

שטח מגרש (מ״ר) 2,307

מהות	שטח עיקרי	בהעמסת שטחי שירות 10%	מקדם אקו'	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
ק״ק מבנה ציבור	692.1	761.31	1	₪ 4,300	₪ 3,273,633
חצר עיקרית	761.31	-	0.1	₪ 4,300	₪ 327,363
יתרת חצר	784.38	-	0.05	₪ 4,300	₪ 168,642
סה״כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח (במעוגל)					**₪ 3,770,000**
עלויות פיתוח					₪ 1,013,000
שווי ללא מע״מ וללא פיתוח					**₪ 2,757,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת החילוץ מעסקות מכר נכסי משרדים, תוך ביצוע ההתאמות נדרשות לנשוא השומה. להלן נתוני ההשוואה שהציג המשיג [5]:

חלופה 1 - מועד קובע 05/06/2011

- 11 עסקות מכר של נכסי משרדים באזור שכונת יד אליהו מהשנים 2010-2012, בשטח נטו 72 מ״ר - 608 מ״ר.
- מקדם התאמה לשטח ברוטו בשיעור 34%, בניכוי שווי חניות לפי 85,000 ₪ למקום ומקדם שטחי מחסנים 0.6. מניתוח הנתונים התקבל שווי מ״ר בנוי ברוטו ממוצע 10,110 ₪.
- בניכוי יזמות 18% ועלויות בנייה לפי 5,335 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה משרדים 3,235 ₪. בהפחתה למבנה ציבור 0.64 התקבל שווי מ״ר מבונה ברוטו מתואם 2,070 ₪.

חלופה 2 - מועד קובע 04/02/2020[6]

- 10 עסקות מכר של נכסי משרדים באזור שכונת יד אליהו שנערכו בשנים 2017-2019, בשטח נטו 81 מ״ר - 608 מ״ר.
- מקדם התאמה לשטח ברוטו בשיעור 34%, בניכוי שווי חניות לפי 130,000 ₪ למקום ומקדמים למחסנים 0.6 ולשטחי הגג 0.25. מניתוח הנתונים התקבל שווי מ״ר בנוי ברוטו ממוצע 13,610 ₪.
- בניכוי יזמות 18% ועלויות בנייה לפי 6,830 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה משרדים 4,700 ₪. בהפחתה למבנה ציבור 0.64 התקבל שווי מ״ר מבונה מתואם 3,010 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מיקום - רחוב בית אורן בו ממוקם המבנה, הינו רחוב קטן, חד סטרי ושקט הכולל בניני מגורים בלבד ללא אלמנטים מסחריים. למבנה אין חזית לרחוב לה גוורדיה ולכן החשיפה המסחרית הינה אפסית.
- יעוד החלקה בהתאם למצב התכנוני הינו מגרש מיוחד, מרבית השימושים המותרים הינם בעלי אופי ציבורי.
- היתרי הבניה בנכס וחוזה החכירה מאשרים שימוש למועדון בלבד, וכך גם השימוש הנעשה בנכס בפועל.
- לאור כל האמור, השימוש האלטרנטיבי הסחיר, הדומה ככל האפשר לשימושים המותרים עפ״י תב״ע, היתר בניה, חוזה חכירה והפעילות הקיימת בפועל בנכס הינו משרדים.

[5] ליתר פירוט ראה עמודים 14-13 לשומת המשיג.

[6] שמאי המשיג קבע את שווי חלופה 2 למועד קובע 04/02/2020. כאמור לעיל, מועד חלופה 2 הנכון הינו 30/01/2019.

- מקדם שווי למבני ציבור בהתאם לקווים המנחים פרק ב' :

מקדם ההפחתה בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים 0.8

מקדם הפחתה בגין אינטנסיביות שימוש 0.8

סה"כ מכפלת המקדמים 0.64

- זכויות הבניה - בהתאם לתכניות K ו- תא/565/ב, התקפות במועד חתימת חוזה החכירה המקורי. זכויות בניה לשטחי שירות בשיעור 10% נקבעו במסגרת החלטת ועדה 121ב' מיום 26/06/1994 לאחר מועד החוזה המקורי, ולכן אין להביא זכויות אלו בחשבון. זכויות הבניה המקסימליות למגרש 30% ברוטו כולל שטחי שירות.
- עסקאות ההשוואה - הינן לשטח רשום, דהיינו שטח נטו. לצורך החישוב ניתנה תוספת שטח של 34% לשטח ברוטו (7% לקירות מעטפת ו- 27% לשטח שירות קומתי).
- עלויות בניה - בהתאם למחירון דקל בתוספת מרכיבי הוצאות כלליות בשיעור 20% ופיתוח.
- מקדמים אקו' - עיקרי בקומת קרקע 1, חצר במסגרת התכסית 0.1, יתרת חצר 0.05.
- עלויות פיתוח - בהתאם לחוקי עזר עירוניים של תל אביב, כבשומת רמ"י.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - מועד קובע 05/06/2011

שווי מ"ר בנוי ברוטו משרדים מודרניים בסביבה		10,110 ₪
בניכוי יזמות	1.18	8,568 ₪
עלויות בניה		5,335 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים		3,233 ₪
מקדם בגין גמישות מועטה וסחירות		0.8
מקדם בגין אינטנסיביות שימוש		0.8
שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור - מועדון		**2,070** ₪

מהות	**שטח עיקרי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שווי**
בניין בקומת קרקע	692.1	1	692.1
חצר עיקרית	692.1	0.1	69.21
יתרת חצר	922.8	0.05	46.14
סה"כ שטח אקו'			807.45
שווי מ"ר מבונה			2,070 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח (במעוגל)			**1,671,000** ₪
עלויות פיתוח			968,000 ₪
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח			**703,000** ₪

חלופה 2 - מועד קובע 04/02/2020*

שווי מ"ר בנוי ברוטו משרדים מודרניים בסביבה		₪ 13,610
בניכוי יזמות	1.18	₪ 11,534
עלויות בניה		₪ 6,830
שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים		₪ 4,700
מקדם בגין גמישות מועטה וסחירות		0.8
מקדם בגין אינטנסיביות שימוש		0.8
שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור - מועדון		**₪ 3,010**

מהות	**שטח עיקרי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שווי**
בניין בקומת קרקע	692.1	1	692.1
חצר עיקרית	692.1	0.1	69.21
יתרת חצר	922.8	0.05	46.14
סה"כ שטח אקו'			807.45
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,010
סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח (במעוגל)			**₪ 2,430,000**
עלויות פיתוח			₪ 1,013,000
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח			**₪ 1,417,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 08/02/2021 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון[7], העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג וב"כ המשיגה:</u>

- היתרי הבניה – כל ההיתרים בנכס הם למועדון נוער, ללא אזכור שימושים מסחריים, ההיתרים אושרו ע"י רמ"י.
- פרשנות לתכנית 565/ב' בנושא שטחי שירות - שמאי רמ"י הוסיף 10% שטחי שירות שאושרו בהחלטת ועדה שהתקבלה לאחר מועד חתימת חוזה החכירה. תוספת שטחי השירות נופלת בהגדרה של סימן ג' לקובץ החלטות רמ"י שינוי ניצול סעיף 5.5.25 ולא ניתן להביא אותה בחשבון לעניין חישוב זכויות הבניה ליובל חכירה שני, במידה ויבקשו זכויות נוספות בעת המימוש יצטרכו לשלם דמי היתר 41% ועוד היטל השבחה 50%, מדובר ב"כפל קנס".
- זכויות הבניה - בהתאם לתכנית K 30% ברוטו, ההפרדה בין השטחים העיקריים לשטחי השירות נעשתה מאוחר יותר.
- שימושים סחירים - שמאי המשיב קבע בשומתו בסעיף 6.2 כי קיימת אפשרות לשימושים סמי-מסחריים במגרש, אך למעשה בתכנית K אין אזכור לשימוש מסחרי סיטונאי או קמעונאי. חוזה החכירה קובע שמטרת החכירה הינה מועדון תרבות ונוער. במידה ותוגש בקשה לשינוי ייעוד, יידרש החוכר לשלם לרמ"י 41% בנוסף להיטל השבחה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל סעיף

[7] שמאי המשיג העביר ביום 14/02/2021 מסמך תגובה לפרוטוקול הדיון.

5.5.37. לאור האמור צריך לגזור את השווי על סמך חוזה החכירה משנת 1964 ולא מכוח תכניות חדשות או שימושים אחרים שחוזה החכירה אינו מאפשר.

- עסקאות השוואה למסחר - שמאי המשיב ביצע השוואה למסחר, בסעיף 8.2.1 לשומתו ציין כי קיים קושי במציאת עסקאות מכר של נכסי מסחר בסביבת הנכס וזאת משום שהאזור אינו מסחרי. עסקאות ההשוואה בשומת המשיב משכונת התקווה ורחוב האצ"ל כרחוב מסחרי, מדובר באזור שונה לחלוטין ואינו בר השוואה לנכס הנישום.
- בסיס השוואה - בהתאם לקווים המנחים פרק ב', במידה ולא ניתן להשוות בגישת ההשוואה הישירה החישוב יהיה באמצעות גישת ההשוואה העקיפה לפיה יגזר השווי מייעוד אלטרנטיבי סחיר הדומה ככל האפשר. לא ניתן להשוות מועדון נוער לחנויות בשטח 60-8 מ"ר ברחוב האצ"ל בשכונת התקווה. הבסיס להשוואה צריך להיות משרדים ולא מסחר.
- במסגרת התגובות לפרוטוקול שלח המשיג רשימת הכרעות בהשגה ראשונה העוסקות במבני ציבור שבהן נקבע כי בסיס ההשוואה הראוי למבנה ציבור הוא למשרדים. להלן הטבלה:

תאריך	פרטי רישום			פרטי הנכס	יעוד		בסיס השוואה	
	עיר	רחוב	גוש/חלקה		תב"ע	חוזה חכירה	רמ"י	שמאי מחוזי
9/2/2020	ירושלים	הרפובליקה הדומינקנית7	30436/28	קרקע – 2,961 מ"ר בניין - 820 מ"ר	שב"צ	מועדון	משרדים	משרדים
2/11/2017	תל אביב	ברודצקי 19	6770/32	קרקע – 2,103 מ"ר בניין - 811 מ"ר	מוסדות ציבור מגרש מיוחד	קופ"ח	משרדים	משרדים
29/11/2016	תל אביב	המרד 34	7003/23	קרקע - 975,1 מ"ר בניין - 2,463 מ"ר	שב"צ - מגרש מיוחד	מרכזיית בזק	משרדים	משרדים
27/2/2020	ירושלים	העסקן 3	30152/36	קרקע - 45.0 ד'	מוסד ציבורי	מוסד להכשרת מורים	משרדים	משרדים
						מעונות, מרכז אירוח	מגורים	מגורים
28/2/2013	ק. מלאכי	בן גוריון 1	2407/29,53	קרקע - 3,191 מ"ר בניין - 750,1 מ"ר	שב"צ	בית תרבות	מסחרי	משרדים
18/5/2014	ירושלים	זנגוויל 25	30412/146	קרקע - 336,6 מ"ר בניין - 906,3 מ"ר	שב"צ	ביה"ס "עמל" ליידי דיוויס	משרדים	משרדים

- שמאי המשיג כאמור לא מקבל את בסיס ההשוואה למסחר, אך גם במידה וטענתנו לא תתקבל יש להביא בחשבון הפחתה לגודל עסקה בין חנויות רחוב למגרש גדול בשיעור של 25%-30%. בנוסף יש להביא בחשבון הפחתה למיקום של הנתונים מרחוב האצ"ל בשכונת התקווה לרחוב בית אורן בשכונת יד אליהו.
- המשיג מציין כי לפני מספר חודשים התקבל חוזה חכירה ליובל שני מעיריית ת"א לבית ספר מקס פיין בעקבות מחלוקת בוצעה פניה לשמאי מוסכם שקבע את שומתו על בסיס משרדים בשווי קרקע למ"ר מבונה ברוטו של 4,200 ₪.
- הוצאות הפיתוח המצוינות בשומה בחילוץ לשווי מ"ר מבונה אינן הוצאות פיתוח סביבתי בהתאם לאגרות והיטלים של עיריית ת"א אלא פיתוח ספציפי של המגרש כמו גינון, אספלט וכו' בהתאם למחירון דקל.
- שטח נטו/ברוטו - עסקאות ההשוואה משרדים במבנים חדשים המאופיינים בשטחי שירות רבים

(לא פחות מ- 30%), בנכס הנדון לפי תב"ע הנטו זה ברוטו (המעטפת כלולה בשטח) ובהתאם לכך התחשיב.

9.4.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- שימוש אלטרנטיבי - מדובר במגרש עם חזית לרחוב לה גוורדיה, רחוב ראשי עם חשיפה. שומות רמ"י אינן מתייחסות למיקום המבנה הקיים ולכן אין חשיבות אם המבנה פונה לרחוב בית אורן. ההתייחסות לקרקע כריקה ופנויה והשווי נקבע לפי השימוש המיטבי בנכס. חוזה החכירה מתייחס למועדון נוער בקומת קרקע, כשברוב המקרים קומת הקרקע בעלת אוריינטציה של מסחר.
- זכויות הבניה - בהתאם לחוזה החכירה לפי תכנית 565/ב' המפנה לתכנית K. ישנם שימושים מסחריים רבים המותרים בתכנית כגון: בתי קפה ומסעדות, קיוסקים לגזוז גלידה וסיגריות, בתי קולנוע, אולמות ריקודים ועוד, מכאן שיש לגזור את השימוש האלטרנטיבי למסחר.
- עסקאות ההשוואה - משכונת התקווה שניתנת להשוואה לרחוב לה גוורדיה.
- בשומת המשיג יש כפל ניכויים של הוצאות פיתוח, פעם ראשונה בחישוב שווי מ"ר מבונה והפעם השנייה בסוף השומה מהשווי הכללי.
- יחס ברוטו/נטו - בשומת המשיג 34% מתאים לבניה חדשה ולא לבניה ישנה.
- שטחי שירות - לא ניתן לקבוע שטח עיקרי בלי שטחי שירות, תוספת 10% של שטחי שירות למבני ציבור ישנים זוהי תוספת סבירה.
- טעות מתודית - המשיג טען כי אין להביא בחשבון שטחי שירות, אך הכפיל את השטח העיקרי בשווי שטח ברוטו , מדובר בטעות מתודית.
- השווי בשומת המשיג נכון לשנת 2020 כ- 2.4 מיליון לשטח של כ- 2.3 דונם, כ- 1,000,000 ₪ לדונם, בדרום מזרח ת"א אינו סביר.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים שערכו את שומתם בהתאם לפרק ב' בקווים המנחים, על בסיס גישת ההשוואה העקיפה וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות. עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה השימוש האלטרנטיבי הסחיר שממנו יש "לגזור" את שווי הקרקע.

לטענת שמאי המשיב מיקום החלקה ברחוב לה גוורדיה, רחוב מרכזי עם חשיפה ובשימוש מועדון נוער בקומת קרקע שהינו באוריינטציה של מסחר ולכן השימוש האלטרנטיבי הסחיר הינו מסחר.

לטענת שמאי המשיג השימוש האלטרנטיבי הסחיר, הדומה ככל האפשר לשימושים המותרים עפ"י תב"ע, היתר בניה, חוזה חכירה והפעילות הקיימת בפועל בנכס הינו משרדים.

בפרק ב' לקווים המנחים "עריכת שומות למבני ציבורי ציבור" נקבע כי שווי הנכס למבנה ציבור יוערך בגישת ההשוואה העקיפה לנכסים ביעוד אלטרנטיבי הסחיר הדומה יותר (שאינו בהכרח השכיח

בסביבה). על שווי זה יופעלו מקדמי התאמה לסחירות, גמישות שימושים מועטה ואינטנסיביות שימוש. לאחר ביקור במקום, לאור היעוד עפ"י תב"ע כמגרש מיוחד ומטרת החכירה למועדון תרבות ונוער, החלטתי לקבל את עמדת שמאי המשיג ולהתבסס בהכרעתי על ערכי שווי למשרדים המהווים הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר, תוך הפעלת מקדמי התאמה רלוונטיים.

ערכי הבסיס בשומה נקבעו בגישת החילוץ מנתוני מכר של משרדים בסביבת הנכס, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנשוא השומה.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>שומה מבוססת הנחה</u>

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה אף על פי שבפועל הנכס כולל מחוברים.

10.2.2. <u>עסקאות השוואה</u>

מאחר וקיים מחסור בנתוני השוואה ישירים לנכסים ביעוד ציבורי, בהכרעתי הסתמכתי על גישת החילוץ מעסקאות מכר נכסי משרדים מאזור התעסוקה הצפוני-מערבי של יד-אליהו.

10.2.3. <u>זכויות בניה</u>

לטענת שמאי המשיב זכויות הבניה עפ"י תכנית K עיקרי 30% + שירות 10%. לטענת שמאי המשיג זכויות הבניה המקסימליות למגרש 30% ברוטו כולל שטחי שירות.
שומתנו בהתאם לחוו"ד תכנונית של רמ"י מיום 04/11/2018 לפיה השטח העיקרי בשיעור 30% ושטחי שירות בהתאם לתקנות התו"ב.
בכדי לשמור על עקביות התחשיב, ניתחתי את עסקאות ההשוואה לפי השטח הרשום.

10.2.4. <u>חצר</u>

לאחר ביקור במקום, עיקר הפעילות של המועדון הינה בתוך המבנה בחצר אין חניות ותרומתה לפעילות המועדון קטנה יחסית. בתחשיבי התבססתי על המקדמים בשומות הצדדים.

10.2.5. <u>מקדמי התאמה למבנה ציבור:</u>

השומה תערך בהתחשב בעקרונות פרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי - עריכת שומות לקרקע המיועדת למבני ציבור. אני מקבלת את מקדמי ההתאמה בשומות הצדדים:
מקדם התאמה בגין גמישות שימושים מועטה ומגבלת סחירות - 0.8
מקדם הפחתה בגין אינטנסיביות שימוש - 0.8.

10.2.6. <u>הוצאות פיתוח</u>

בהתאם לחוקי עזר עירוניים של תל אביב, כפי שמוסכם ע"י הצדדים.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות השוואה:

חלופה 1 - מועד קובע 05/06/2011

עסקאות השוואה - משרדים

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח נטו במ"ר	מחיר	מס' חניות	מחיר בניכוי חניה	שווי למ"ר בנוי נטו
27/10/2011	7096/94	יגאל אלון 65	2000	98	₪ 1,440,000	2	₪ 1,280,000	₪ 13,061
27/10/2011	7096/94	יגאל אלון 65	2000	97	₪ 1,060,001	2	₪ 900,001	₪ 9,278
27/12/2010	7096/62	מיטב 6	1996	210	₪ 3,009,999	0	₪ 3,009,999	₪ 14,333
22/12/2010	7095/2	יגאל אלון 96	2005	410	₪ 5,770,611	0	₪ 5,770,611	₪ 14,075
23/02/2010	7096/94	יגאל אלון 65	1998	850	₪ 9,720,000	18	₪ 8,280,000	₪ 9,741
ממוצע								**₪ 12,098**

חילוץ לשווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי נטו למשרדים (ממוצע לנתונים)		**₪ 12,098**
בניכוי יזמות	1.2	₪ 10,081
עלויות בניה למ"ר נטו		₪ 6,012
שווי מ"ר מבונה נטו משרדים		**₪ 4,069**
מקדם בגין גמישות מועטה וסחירות		0.8
מקדם בגין אינטנסיביות שימוש		0.8
שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור - מועדון		**₪ 2,604**

חלופה 2 - מועד קובע 30/01/2019

עסקאות השוואה - משרדים

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח נטו	מחיר	מס' חניות	מחיר בניכוי חניה	שווי למ"ר בנוי נטו
15/07/2019	7096/94	יגאל אלון 67	1998	462	₪ 8,650,000	10	₪ 7,650,000	₪ 16,558
02/09/2018	7095/77	יגאל אלון 94	2017	300	₪ 5,267,780	0	₪ 5,267,780	₪ 17,559
06/08/2018	7095/77	יגאל אלון 94	2017	336	₪ 5,040,000	0	₪ 5,040,000	₪ 15,000
26/06/2018	7095/77	יגאל אלון 94	2016	361	₪ 6,960,350	7	₪ 6,260,350	₪ 17,342
28/03/2018	7096/94	יגאל אלון 65	2000	306	₪ 6,000,000	9	₪ 5,100,000	₪ 16,667
06/03/2018	7095/77	יגאל אלון 94	2017	185	₪ 3,365,000	3	₪ 3,065,000	₪ 16,568
07/11/2017	7095/77	יגאל אלון 1	2016	690	₪ 12,840,000	0	₪ 12,840,000	₪ 18,609
07/11/2017	7095/77	יגאל אלון 94	2014	600	₪ 12,330,000	12	₪ 11,130,000	₪ 18,550
11/07/2017	7096/94	יגאל אלון 67	2001	232	₪ 4,650,000	7	₪ 3,950,000	₪ 17,026
ממוצע								**₪ 17,098**

חילוץ לשווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי נטו למשרדים (ממוצע לנתונים)		**₪ 17,098**
בניכוי יזמות	1.2	₪ 14,248
עלויות בניה למ"ר נטו		₪ 7,800
שווי מ"ר מבונה נטו משרדים		**₪ 6,448**
מקדם בגין גמישות מועטה וסחירות		0.8
מקדם בגין אינטנסיביות שימוש		0.8
שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור - מועדון		**₪ 4,127**

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וכולל פיתוח כדלקמן:

מועד 05/06/2011 (חלופה 1): 2,604 ₪ למ״ר

מועד 30/01/2019 (חלופה 2): 4,127 ₪ למ״ר

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - מועד קובע 05/06/2011

שטח מגרש (מ״ר): 2,307

מהות	שטח עיקרי	מקדם אקו'	סה״כ שווי
קומת קרקע	692.1	1	692.1
חצר	692.1	0.1	69.21
יתרת חצר	922.8	0.05	46.14
סה״כ שטח אקו'			807.45
שווי מ״ר מבונה מבנה ציבור-מועדון			2,604 ₪
סה״כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח (במעוגל)			**2,103,000 ₪**
עלויות פיתוח			968,000 ₪
שווי ללא מע״מ וללא פיתוח			**1,135,000 ₪**

חלופה 2 - מועד קובע 30/01/2019

שטח מגרש (מ״ר): 2,307

מהות	שטח עיקרי	מקדם אקו'	סה״כ שווי
קומת קרקע	692.1	1	692.1
חצר	692.1	0.1	69.21
יתרת חצר	922.8	0.05	46.14
סה״כ שטח אקו'			807.45
שווי מ״ר מבונה מבנה ציבור-מועדון			4,127 ₪
סה״כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח (במעוגל)			**3,332,000 ₪**
עלויות פיתוח			1,013,000 ₪
שווי ללא מע״מ וללא פיתוח			**2,319,000 ₪**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלקה 376 בגוש 6133, ברחוב לה גוורדיה 56 / בית אורן 9, תל אביב, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה כדלקמן:

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי זכויות חוזיות למועד קובע 05/06/2011 בסך **1,135,000** ₪ (מיליון מאה שלושים וחמישה אלף ₪).

חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי זכויות חוזיות למועד קובע 30/01/2019 בסך **2,319,000** ₪ (שני מיליון שלוש מאות ותשעה עשר אלף ₪).

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא הוצאות 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 ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק:</u> גב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י בדוא"ל nuritpr@land.gov.il