תאריך עברי:	כ״ז ניסן תשפ״ב
תאריך לועזי:	28 אפריל 2022
מס׳ תיק רמ״י:	52576327מ
מספרינו (אופק):	44402
לקביעת שכ״ט:	17.35 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ מירה נאמן,
מרחב ת״א, רמ״י
miran@land.gov.il

מר אמיר חופשי,
שמאי מקרקעין מטעם המשיבה
רח׳ נירים 3, תל אביב
valuers@bezeqint.net

מר איציק רפאל, מר דני טרשנסקי,
גב׳ אופיר ברין-לנגר,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
רח׳ נמל תל אביב 36א תל אביב
office@ktap.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 6176 חלקה 779 (בשלמות),
מתחם ״סמינר אפעל״, רחוב היסמין / שד׳ הארזים, רמת גן

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 01/09/2021[2], להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי הקרקע בהתאם לתכנית תמ״מ/174 למועד קובע 25/07/2018.

חלופה 2: אומדן שווי הקרקע בהתאם לשימוש בפועל, בהתאם למפת ונתוני מדידה, כפי שיפורטו להלן, למועד קובע 25/07/2018.

חלופה 3: אומדן שווי הקרקע בהתאם לתכנית תמ״מ/174 למועד קובע 05/10/2013.

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

[2] הפניה חודשה בתאריך הנ״ל לאחר שנסגרה ביום 23/08/2021, עקב מחלוקות בין הצדדים בנושאים משפטיים / שטחים שיש להביא בחשבון בחלופות השומה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יהודה פלד ביום 20/11/2018 - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר איציק רפאל, מר דני טרשנסקי, והגב' אופיר ברין-לנגר מיום 30/11/2020 - **להלן: "המשיגה".**

1.3. בתאריך 20/06/2021 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת "zoom" בהשתתפות נציגי הצדדים כדלקמן:
מטעם המשיגה: מר איציק רפאל, מר דני טרשנסקי, והגב' אופיר ברין-לנגר, שמאי מקרקעין, מר מיכה דרורי, מהתנועה הקיבוצית, ומר משה מרום, מסמינר אפעל.
מטעם המשיבה: מר אמיר חופשי[3], שמאי מקרקעין.
סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 23/06/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. ביום 20/06/2021, העביר השמאי מטעם רמ"י, מר אמיר חופשי, באמצעות דוא"ל, התייחסות לשטחים שהובאו בחשבון בשומת רמ"י.
ביום 08/07/2021 הועברו חוזי שכירות במתחם הנדון והתייחסות לחוזים, וביום 30/08/2021, הועברו על ידי השמאית מטעם המשיגה, הגב' אופיר ברין-לנגר, תחשיבים מתוקנים לחלופות 1 ו- 3.
ביום 28/04/2022 הועברו חוזי שכירות נוספים במתחם הנדון.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי, שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ואופן ניתוחם, ומקדמי התאמה שיש להביא בחשבון.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6176.
חלקה:	779.
שטח החלקה:	50,726 מ"ר
מהות הנכס:	מרכז הדרכה וחינוך.
מיקום הנכס:	"סמינר אפעל"
כתובת עירונית:	רחוב היסמין / שד' הארזים, רמת אפעל, רמת גן.

3. הזכויות המוערכות:

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

[3] יצג את המשיבה בהשגה במקום השמאי מר יהודה פלד.

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים להכרעה הינו מועד שומת המשיבה, דהיינו כדלקמן:

חלופות מס' 1 ו- 2: 25/07/2018.

חלופה מס' 3: 05/10/2013.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 06/04/2022 על ידי הח"מ ומר שרון שומר, שמאי מקרקעין מחוזי באגף.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו חלקה 779 בגוש 6176 ומהווה מוסד חינוך הידוע בשם "סמינר אפעל" - מרכז הדרכה וחינוך של התנועה הקיבוצית, הממוקם רחוב היסמין / שד' הארזים, רמת אפעל, רמת גן.

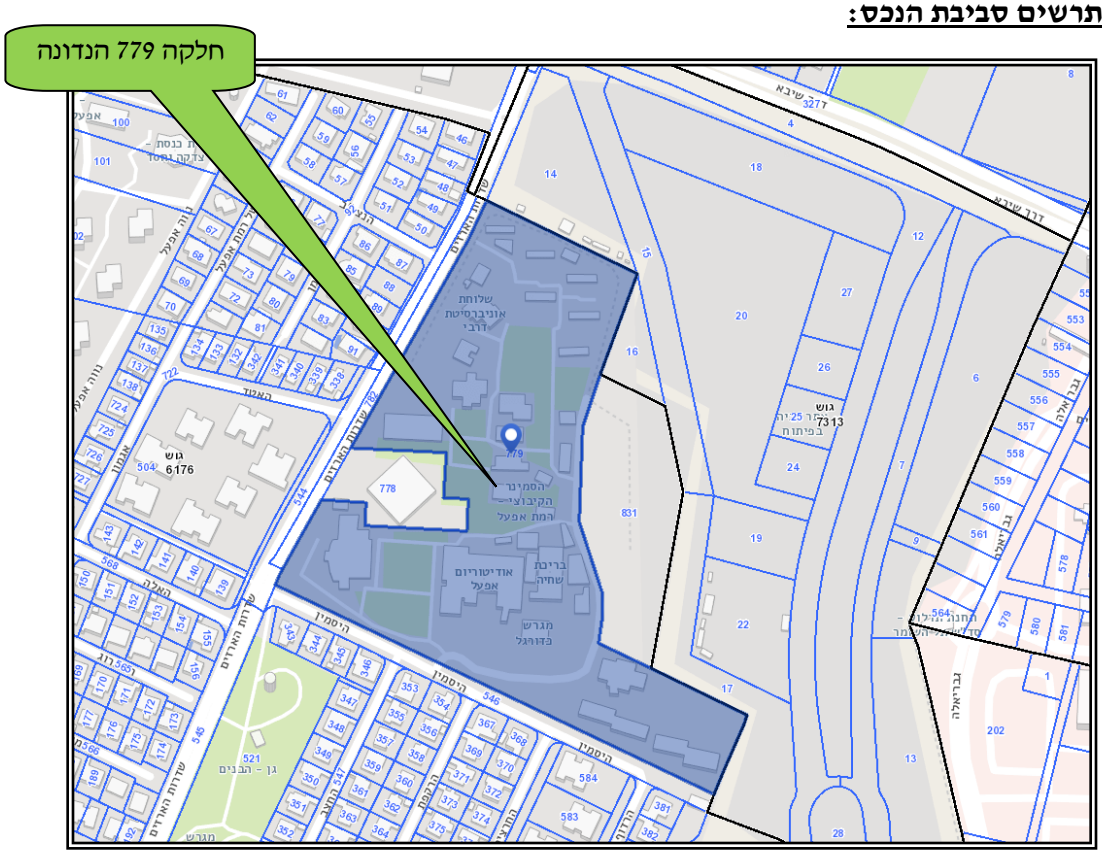
6.1. הסביבה:

מתחם "סמינר אפעל" ממוקם ברחוב היסמין פינת שד' הארזים, בשכונת רמת אפעל, בחלק הדרום מזרחי של העיר רמת גן.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע למגורים של בתים חד ודו קומתיים, רובם מבניה ותיקה חלקם מבניה חדשה וחלקם עברו שיפוץ במהלך השנים, לצד בניה רוויה.

בסביבה פיתוח עירוני מלא הכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות וכיו"ב.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס נשוא השומה הינו מוסד חינוך הידוע בשם "סמינר אפעל" - מרכז הדרכה וחינוך של התנועה הקיבוצית, הממוקם רחוב היסמין / שד' הארזים, רמת אפעל, רמת גן.

חלקה 779 הנדונה הינה בשטח רשום 50,726 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית עם חזית דרומית לכיוון רחוב היסמין וחזית מערבית לכיוון שד' הארזים.

נכון ליום הביקור על החלקה קיימים בין היתר, מגורי סטודנטים, כיתות לימוד, אולמות הרצאה, משרדים, בריכת שחיה, מגרש ספורט, שטחי חניה, ומרחבי דשא.

רוב המבנים הינם מבניה ותיקה בני 1-3 קומות, בעת הביקור בנכס ניכר כי מרבית מבני המשרדים מושכרים לגופים שונים.

הגישה למתחם הינה דרך רחוב היסמין.

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 10/02/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6176 חלקה 779; רשות מקומית - מ. א. אפעל, לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה.

שטח רשום: 50,726 מ"ר.

בעלי הזכויות: ביום 19/07/2005 נרשמה בעלות על שם קרן קיימת לישראל, מדינת ישראל ורשות הפיתוח, בחלקים שונים כדלקמן:

קרן קיימת לישראל - 43994/50726 חלקים.

מדינת ישראל - 2419/50726 חלקים.

רשות הפיתוח - 4313/50726 חלקים.

הערות: ביום 19/07/2005 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19, לטובת איגוד ערים דן (ביוב). הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11/08/1994 עמוד 4653. ביום 12/05/2019 נרשמה הערה על תיקון זיקת הנאה כחלקה כפופה, לטובת גוש 6176 חלקה 831, בגין זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל בשטח 900 מ"ר סימון A כתום בתשריט ותנאים שבשטר.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה משנת 1966 שנחתם בין קרן קיימת לישראל לבין נוה רמון בע"מ.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 6176 חלקות 3, 5, 41 וחלקי חלקות 42 ו- 43.

השטח המוחכר: 60,000 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 06/10/1964 ועד ליום 05/10/2013.

מטרת החכירה: הקמת סמינר מרכזי.

תנאים מיוחדים: הצדדים מסכימים שאם ישתנה יעודו של המגרש לפי תכנון בנין ערים או אפשרות ניצול המגרש מעל לניצול המותר בעת החכירה, יוערך המגרש ע"י השמאי הממשלתי והחוכר יהיה חייב לשלם למינהל את ערך הנוסף הנובע משוני התכנון או מתוספת הניצול.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכנית בנין עיר מס' תמ"מ/174:

נשוא השומה כלול בתחום גבולותיה של תב"ע מס' תמ"מ/174 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2748, בתאריך 17/09/1981.
בהתאם לתשריט התכנית מרבית שטח החלקה הנדונה הינו בסיווג של מגרש מיוחד, ויתרת שטח החלקה הינה ליעודים שונים ובין היתר, מגרש ספורט, שפ"פ, דרך פרטית, חניה פרטית, ודרך מאושרת.

מטרת התכנית:
לאתר שטחים אשר ישמשו את צרכי הסמינר הרעיוני של הקיבוץ המיוחד. להועיד שטחים לבניני מגורים לתלמידים, לסטודנטים, למורים ולעובדים, חדר אוכל ומטבח, כיתות לימוד, אולמות להרצאות, לכינוסים, אולמות קריאה, ארכיונים לבניני עזר, שטח למרכז ספורט ובידור ולכיו"ב. מגרשי עזר, מגרשי חניה פרטיים. הכל בהתאם למפורט בטבלה שבתשריט.

היתרי בניה:
הועדה לתכנון ובניה תאשר תכניות לבניה במסגרת התכנית המאושרת והבנינים יוקמו לפי מספר קומות ולפי קווי בנין אשר יאושרו על ידי הועדה. תפוסת הקרקע לא תעלה על 10% מהשטח הכולל. מספר הקומות לא יעלה על שלוש.

להלן טבלת שטחי המבנים כמפורט בתשריט התב"ע:

טבלת בנינים קיימים:

מס' בנין	יעוד הבנין	מס' קומות	שטחים ברוטו (מ"ר)				
			ק' מרתף	ק' קרקע	קומה ב'	קומה ג'	סה"כ
1	מגורי סטודנטים	2		96.30	96.30		192.60
2	מגורי סטודנטים	2		96.30	96.30		192.60
3	מגורי סטודנטים	2		96.30	96.30		192.60
4	מגורי סטודנטים	2		96.30	96.30		192.60
5	מגורי סטודנטים	2		96.30	96.30		192.60
6	מגורי סטודנטים	2		96.30	96.30		192.60
7	מגורי סטודנטים	3		250.00	250.00	250.00	750.00
8	מגורי סטודנטים	1		189.30			189.30
9	מגורי סטודנטים	2		506.20	506.20		1,012.40
10	בנין כיתות	2		274.80	267.20		542.00
11	בנין כיתות	1		186.60			186.60
11א'	ביתן שרותים	1		20.00			20.00
12	בנין כיתות	1		151.90			151.90
13	בנין כיתות	1		151.90			151.90
13א'	ביתן שרותים	1		20.00			20.00
14	בנין כיתות	1		151.90			151.90
15	ח' מכונות	1		56.90			56.90
16	כיתות זמניות	1		119.60			119.60
17	מחסן	1		64.50			64.50
18	יד-טבנקין (ספריה וארכיון)	3	1,664.60	795.20	864.40		3,324.20
19	בית ברנד (אולם הרצאות)	1		485.00			485.00
20	חדר אוכל (מטבח, מחסנים משרדים)	2		202.00	576.50		778.50
20א'	מקלט		80.10				80.10
21	מרכז הדרכה	1		83.10			83.10
22	מגורי סטודנטים	מרתף + 3	66.80	448.00	448.00	448.00	1,410.80
22א'	מקלט		67.10	15.20			82.30
23	בריכת שחיה						
סה"כ			**1,878.60**	**4,749.90**	**3,490.10**	**698.00**	**10,816.60**
סה"כ בניכוי מבנה מס' 18 "יד-טבנקין"			**214.00**	**3,954.70**	**2,625.70**	**698.00**	**7,492.40**

מבנה מס' 18 "יד-טבנקין" ממוקם בחלקה 778 ואינו נכלל בהכרעה

טבלת בנינים מתוכננים לבניה:

מס' בנין	יעוד הבנין	מס' קומות	שטחים ברוטו (מ"ר)				
			ק' מרתף	ק' קרקע	קומה ב'	קומה ג'	סה"כ
א'	בנין כיתות	2		443.50	443.50		887.00
ב'	מגורי סטודנטים	מרתף + 3	100.80	537.20	537.20	537.20	1,712.40
ג'	מגורי סטודנטים	מרתף + 3	100.80	268.60	268.60	268.60	906.60
סה"כ			**201.60**	**1,249.30**	**1,249.30**	**805.80**	**3,506.00**

טבלת שטחים בהתאם לתשריט מדידה מיום 28/02/2013 שנערך על ידי משרד לידור יערי, מודדים מוסמכים

בע"מ:

מס' מבנה	שם / יעוד	מס' קומות	ק. מרתף	ק. קרקע	ק. ב'	ק. ג'	סה"כ
1	מעונות	2		95.26	95.26		190.52
2	מעונות	2		95.52	95.52		191.04
3	מעונות	2		96.09	96.09		192.18
4	מעונות	2		95.31	95.31		190.62
5	מעונות	2		95.72	95.72		191.44
6	מעונות	2		95.52	95.52		191.04
7	בית דינין	3		258.05	258.05	258.05	774.15
8	בית השייך			190.49			190.49
9	בית זיוה	2	99.93	646.97	646.97		1,393.87
10	מרכז כיתות	2		305.27	281.05		586.32
11	בית חומה	1		188.43			188.43
11א	שרותים	1		15.11			15.11
12	כיתות	1		182.18			182.18
13	כיתות	1		183.62			183.62
13א	שרותים	1		20.06			20.06
14	כיתות	1		189.00			189
15	חדר מכונות	1		57.18			57.18
16	כיתות	1		122.80			122.8
17	כיתות	1		65.45			65.45
18	יד טבנקין	2	1,692.55	804.85	804.85		3,302.25
19	בית ברנד	2	50.42	941.21	63.02		
					21.48		1,076.13
20	מרכז סמינריוני	2		1,782.95	1,576.1		3,359.05
20א	מקלט	1		4.55			4.55
20ב	מחסן	1		9.21			9.21
21	מקלט			105.15			105.15
22	משרדי תק"מ	3	67.55				
			68.31	451.54	451.54	451.54	1,490.48
22א	מקלט	1	71.00	21.20			92.20
23א	ביתן קל - טרומי	1		9.08			9.08
23ב	צריף עץ - ח.כושר	1		71.09			71.09
23ב/1	מחסן כימיקלים	1		16.53			16.53
23ג	עזרה ראשונה	1		15.14			15.14
23ד	מבנה כניסה	1		15.42			15.42
23ה	מבנה עץ	1		38.18			38.18
23ו	מבנה עץ	1		8.90			8.9
23ז	מלתחות	1		37.40			37.40
24	משרדי תק"מ	3		483.44	483.44	483.44	1,450.32
25	מעונות סטודנטים	3	101.90				
			102.90	549.82	549.82	549.82	1,854.26
26	מקלט	1		74.70			74.7
27	מבנה קל	1		34.90			34.9
28	מכולה	1		29.69			29.69
29	מקלט	1		75.20			75.2
סה"כ			**2,254.56**	**8,578.18**	**5,709.74**	**1,742.85**	**18,285.33**
סה"כ בניכוי מבנה מס' 18 "יד-טבנקין"			**562.01**	**7,773.33**	**4,904.89**	**1,742.85**	**14,983.08**

מבנה מס' 18 "יד-טבנקין" ממוקם בחלקה 778 ואינו נכלל בהכרעה

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	המשיבה	המשיגה[4]
חלופה 1	₪ 31,560,167	₪ 11,145,083
חלופה 2	₪ 26,226,286	₪ 11,067,452
חלופה 3	₪ 20,262,119	₪ 6,169,677

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לאומדן השווי בשימוש למבני ציבור (שנגזר משווי לתעסוקה/לתעשיה) הסתמך השמאי מטעם המשיבה על גישת ההשוואה, ולצורך קביעת ערכי הבסיס לאומדן השווי בשימוש למגורי סטודנטים הסתמך על גישת החילוץ / שווי שיורי ועל גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ.

נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם המשיבה הינם כדלקמן[5]:

תעסוקה - מועד קובע 25/07/2018:

- עסקת מכר מיום 01/10/2017 בגו"ח 6370/27, נמכר מגרש במתחם פסגת אונו תמורת 33,000,000 ₪, מניתוח הנתונים מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של כ- 2,700 ₪.
- עסקת מכר מיום 25/03/2018 בגו"ח 6393/14, במתחם בסר סיטי בעיר פתח תקוה, נרכשו זכויות להקמת מגדל תעסוקה. מניתוח הנתונים מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 2,340 ₪.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע, מר גד נתן, לנכס בגו"ח 6368/324 בעיר גבעת שמואל למועד קובע 06/11/2017, נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 2,380 ₪.

לסיכום: ממכלול הנתונים לעיל ובהתאמה למיקום ולפונקציונליות נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי של 2,300 ₪ כולל פיתוח. בהתאמה לסחירות ואינטנסיביות בנכס (מקדם 65%), נקבע שווי מ"ר מבונה בנכס (לא כולל מגורי סטודנטים) בסך של 1,500 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

---

[4] ביום 30/08/2021, הועברו על ידי השמאית מטעם המשיגה, הגב' אופיר ברין-לנגר, תחשיבים מתוקנים לחלופות 1 ו- 3.

[5] ליתר פירוט ראה עמ' 8-13 בשומה מטעם המשיבה.

<u>תעשיה - מועד קובע 05/10/2013:</u>

- טיוטת חוזה מיום 17/06/2014 בגוש 6367 חלקה 194 (בחלק), מגרש בשטח 6,050 מ״ר בא.ת קריית אריה, אשר בוצעו בו עבודות חפירה ובטון, נקבעה תמורה בסך 27,830,000.
  מניתוח הנתונים מתקבל שווי מ״ר מבונה ברוטו בסך של כ- 1,750 ₪.
- עסקת מכר מיום 15/01/2014 בגו״ח 6194/147, ברחוב עמל בא.ת. קריית אריה, מגרש בשטח נטו של 1,730 מ״ר, נמכר תמורת 6,050,000 ₪. מניתוח הנתונים מתקבל שווי מ״ר מבונה ברוטו של כ- 1,500 ₪.
- עסקת מכר מיום 30/11/2014, מגרש 2003 בתכנית פת/14/1233, ברמת סיב בגו״ח 6393/22, בשטח 1,601, נמכר תמורת 5,125,000 ₪. היטל השבחה חל על הקונה.
- עסקאות מכר ל- 3 מגרשים באזור התעשיה רמת סיב, מניתוח הנתונים מתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי בסך של 1,800 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 6640 חלקות 76 (בחלק) 105, 107 מגרשים 1001 ו- 1002 בתב״ע פת/מק/11/200ד׳, בא.ת. קרית אריה בפ״ת, נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה למועד 24/01/2013 בכ- 1,672 ש״ח

<u>לסיכום:</u> ממכלול הנתונים לעיל נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי בסך של 1,800 ₪ כולל פיתוח. בהתאמה לסחירות ואינטנסיביות בנכס (מקדם 65%), נקבע שווי מ״ר מבונה בנכס (לא כולל מגורי סטודנטים) בסך של 1,170 ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ.

<u>מגורי סטודנטים - מועד קובע 25/07/2018:</u>

- הוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים בעיר רמת גן לשנים 2017-2018. מניתוח הנתונים בגישת החילוץ מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה מתואם בסך של 5,740 ₪.
- הוצגו דמי שכירות במעונות באוניברסיטת בר אילן לשנת הלימודים תשע״ח 2017-2018. מניתוח הנתונים בגישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 2,279 ₪.

<u>לסיכום:</u> מממוצע הערכים שהתקבלו נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 4,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ.

<u>מגורי סטודנטים - מועד קובע 05/10/2013:</u>

- הוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים בעיר רמת גן לשנת 2013. מניתוח הנתונים בגישת החילוץ מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה מתואם בסך של 3,761 ₪.
- הוצגו דמי שכירות במעונות באוניברסיטאות תל אביב, בן גוריון, העברית, חיפה ובר אילן, כפי שעולה ממכתב פניה של התאחדות הסטודנטים בישראל לממ״י מתאריך 01/2012. מניתוח הנתונים בגישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 1,761 ₪.

<u>לסיכום:</u> מממוצע הערכים שהתקבלו נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 2,800 ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- קיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה, לרבות שטחים המתוכננים לבניה עתידית.
- <u>עקרונות התחשיב שהובאו בחשבון בשימושים השונים הינם כדלקמן</u>:

(*) <u>מבני ציבור:</u>

- בניתוח נתוני ההשוואה שהוצגו למועד קובע 25/07/2018 ניתן מקדם התאמה למיקום של 0.9-1 ומקדם התאמה לפונקציונליות של 0.95-1, ביחס לנתוני ההשוואה.
- בקביעת שווי מ"ר מבונה למועדים הקובעים, הובא בחשבון מקדם התאמה לסחירות ואינטנסיביות השימוש בנכס בשיעור 65%, ביחס לנתוני ההשוואה.

(*) <u>מגורי סטודנטים:</u>

- בניתוח נתוני ההשוואה לדירות מגורים בגישת החילוץ הובאו רווח יזם בשיעור 20%, ועלות בניה של 8,500 ₪/למ"ר, כמו כן הובאו בחשבון מקדמי התאמה הבאים:

מקדם גודל יח"ד	:	1.15
מקדם למיקום ופיתוח	:	0.8
מקדם לקרקע לבנייני ציבור	:	0.65

- בניתוח דמ"ש במעונות סטודנטים בגישת היוון הכנסות הובאו בחשבון, ארנונה בסך 130 ₪, שיעור היוון בשיעור 6%, רווח יזם בשיעור של כ- 10%, ועלות בניה של 4,300 ₪/למ"ר.

- <u>שטחי חצרות</u> - נמדדו גרפית ע"ג תצלום אורטופוטו באתר GOVMAP, תוך התפלגות שטחי החצר לחצרות למגורי סטודנטים, שטחי ספורט ושטחי חצרות וחניות במתחם.
- בתחשיבים לאומדן השווי הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל בשיעור 15%, בשל גודל המתחם.
- עלויות פיתוח - הובאו בחשבון בהתאם לדו"ח בקר פיתוח ברמ"י כדלקמן:

חלופה 1: 9,284,833 ₪.

חלופה 2: 10,970,714 ₪.

חלופה 3: 9,294,881 ₪.

9.2.3.תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי הקרקע בהתאם לתכנית תמ"מ/174 למועד 25/07/2018

שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע מבונה	מקדם אקו'	סה"כ
משרדים, כיתות, אולמות וכיו"ב - על קרקעי	3,631.8	₪ 1,500	1	₪ 5,447,700
משרדים, כיתות, אולמות וכיו"ב - תת קרקעי	147.2	₪ 1,500	0.5	₪ 110,400
מגורים - על קרקעי	6,868.7	₪ 4,000	1	₪ 27,474,800
מגורים - תת קרקעי	268.4	₪ 4,000	0.5	₪ 536,800
סה"כ שטח חצר	45,522			
שטח מגרש ספורט	3,900	₪ 1,500	0.25	₪ 1,462,500
שטח חצר למגורים	9,750	₪ 4,000	0.15	₪ 5,850,000
שטח חצר למוסד	31,872	₪ 1,500	0.15	₪ 7,171,200
סה"כ				₪ 48,053,400
הפחתה לגודל				0.85
סה"כ				₪ 40,845,390
ובמעוגל				₪ 40,845,000

חלופה 2 - אומדן שווי הקרקע בהתאם לשימוש בפועל, בהתאם למפת ונתוני מדידה, למועד 25/07/2018

שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע מבונה	מקדם אקו'	סה"כ
משרדים, כיתות, אולמות וכיו"ב	11,920.5	₪ 1,500	1	₪ 17,880,750
מגורים	3,000.5	₪ 4,000	1	₪ 12,002,000
סה"כ שטח חצר	42,831			
שטח מגרש ספורט	3,900	₪ 1,500	0.25	₪ 1,462,500
שטח חצר למגורים	9,750	₪ 4,000	0.15	₪ 5,850,000
שטח חצר למוסד	29,181.42	₪ 1,500	0.15	₪ 6,565,819
סה"כ				₪ 43,761,069
הפחתה לגודל				0.85
סה"כ				₪ 37,196,908
ובמעוגל				₪ 37,197,000

חלופה 3 - אומדן שווי הקרקע בהתאם לתכנית תמ"מ/174 למועד 05/10/2013

שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע מבונה	מקדם אקו'	סה"כ
משרדים, כיתות, אולמות וכיו"ב - על קרקעי	3,631.8	₪ 1,170	1	₪ 4,249,206
משרדים, כיתות, אולמות וכיו"ב - תת קרקעי	147.2	₪ 1,170	0.5	₪ 86,112
מגורים - על קרקעי	6,868.7	₪ 2,800	1	₪ 19,232,360
מגורים - תת קרקעי	268.4	₪ 2,800	0.5	₪ 375,760
סה"כ שטח חצר	45,522			
שטח מגרש ספורט	3,900	₪ 1,170	0.25	₪ 1,140,750
שטח חצר למגורים	9,750	₪ 2,800	0.15	₪ 4,095,000
שטח חצר למוסד	31,872	₪ 1,170	0.15	₪ 5,593,536
סה"כ				₪ 34,772,724
הפחתה לגודל				0.85
סה"כ				₪ 29,556,815
ובמעוגל				₪ 29,557,000

9.3. <u>סיכום שומת המשיגה:</u>

9.3.1.<u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לאומדן השווי בשימוש למבני ציבור (שנגזר משווי לתעסוקה/לתעשיה) הסתמכו השמאים מטעם המשיגה על גישת ההשוואה, ולצורך קביעת ערכי הבסיס לאומדן השווי בשימוש למגורי סטודנטים הסתמך על גישת החילוץ / שווי שיורי ועל גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ.

נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם המשיגה הינם כדלקמן[6]:

<u>תעסוקה - מועד קובע 25/07/2018</u>:

ערכי השווי לתעסוקה התבססו על עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם רמ"י, ברם נותחו לפי הבנתם כמפורט בשומתם. שווי מ"ר מבונה לתעסוקה נקבע בגבולות של 2,000 ₪, ושווי מ"ר מבונה למשרדים וכיתות לימוד בסמינר אפעל הינו 1,300 ₪ בהתאמה (בהתבסס על מקדם 0.65 שננקט בשומת רמ"י).

<u>תעסוקה - מועד קובע 05/10/2013</u>:

ערכי השווי לתעסוקה התבססו על עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם רמ"י, ברם נותחו לפי הבנתם כמפורט בשומתם. שווי מ"ר מבונה לתעסוקה נקבע בגבולות של 1,600 ₪, ושווי מ"ר מבונה למשרדים וכיתות לימוד בסמינר אפעל הינו 1,000 ₪ בהתאמה (בהתבסס על מקדם 0.65 שננקט בשומת רמ"י).

[6] ליתר פירוט ראה עמ' 25-16 בשומה מטעם המשיגה.

מגורי סטודנטים - מועד קובע 25/07/2018:

- נטען כי נכון ליום עריכת חוות הדעת, קרי בין השנים 2020-2021, עפ"י מחירון מעונות סטודנטים באונ' בר אילן, מחיר מיטה בחדר זוגי ומעלה (בדומה לסמינר אפעל) הינו 890 ₪. מניתוח בגישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ נקבע שווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים בגבולות 1,700 ₪.
- הוצגו עסקאות מכר משנת 2018 לבתי מגורים צמודי קרקע בשכונת רמת אפעל. מניתוח הנתונים בגישת החילוץ נקבע שווי מ"ר מבונה בגבולות 2,800 ₪.

לסיכום: משקלול הערכים שהתקבלו (מקדם 0.7 לנתוני מעונות ומקדם 0.3 לנתוני צמודי קרקע), נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

מגורי סטודנטים - מועד קובע 05/10/2013:

- בהתאם לכתבה שהתפרסמה בכלכליסט מיום 13/04/2014 נרשם כי דמי השכירות יעמדו על כ- 1,000 ₪ לחודש בתלות מספר המשתתפים בדירה וברמתה. בנוסף בהתבסס על נתונים רלוונטיים שהוצגו בשומת רמ"י, דמ"ש ממוצעים למיטה בחדר משותף נקבעו על 645 ₪ לחודש. מניתוח הנתונים לעיל בגישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ נקבע שווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים בגבולות 1,300 ₪.
- הוצגו עסקאות מכר מהשנים 2010 ו- 2014 לבתי מגורים צמודי קרקע בשכונת רמת אפעל. מניתוח הנתונים בגישת החילוץ נקבע שווי מ"ר מבונה בגבולות 2,000 ₪.

לסיכום: משקלול הערכים שהתקבלו (מקדם 0.7 לנתוני מעונות ומקדם 0.3 לנתוני צמודי קרקע), נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,500 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- קיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- עקרונות התחשיב שהובאו בחשבון בשימושים השונים הינם כדלקמן:

(*) **מבני ציבור:**

- למועד 25/07/2018 - נטען כי הנתונים שהוצגו בשומת רמ"י עליהם התבססו מגלמות שטחי מסחר, קומות גבוהות וחניות צמודות שיש לנטרל כיוון שאינם מהווים חלק מזכויות הבניה / הבנוי בפועל במקרקעין נשוא חוות הדעת.
- למועד 05/10/2013 - נטען כי הנתונים שהוצגו בשומת רמ"י עליהם התבססו מגלמות שטחי שרות תת קרקעיים וחניות צמודות שיש לנטרל כיוון שאינם מהווים חלק מזכויות הבניה / הבנוי בפועל במקרקעין נשוא חוות הדעת.
- בקביעת שווי מ"ר מבונה למועדים הקובעים, הובא בחשבון מקדם התאמה למבני ציבור בהתבסס על המקדם 0.65 שננקט בשומת רמ"י.

(*) **<u>מגורי סטודנטים:</u>**

- בניתוח נתוני ההשוואה לבתים צמודי קרקע בגישת החילוץ נערך בהתאם לשומת רמ"י. קיימת הסכמה לגבי מרכיב המע"מ, היזמות, פיתוח ומקדם התאמה למב"צ. בנוסף הובאו בחשבון התאמות בין בית צמוד קרקע לבית משותף בשיעור של 30% ועלויות בניה מקובלות בבתים צמודי קרקע בגובה של 9,000 ₪/למ"ר (ישירות + עקיפות).
- ניתוח נתוני דמי שכירות למעונות סטודנטים נערך בהתאם לגישת רמ"י. קיימת הסכמה לגבי גובה ההפחתות בגין ארנונה, מע"מ, יזמות ועלויות בניה. בנוסף הובאו בחשבון התאמה בין חדש / ישן ושיעור היוון למעונות סטודנטים בשיעור 6.56%.

- חצרות/שטחים פתוחים - לשטחים פתוחים ציבוריים באזור מגרש הספורט הובא בחשבון מקדם שווי של 0.07. לשטחים פתוחים ציבוריים סביב המגורים וכיתות הלימוד הובא בחשבון מקדם שווי של 0.1.
- בתחשיבים לאומדן השווי הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל של 0.85 בהתאם לשומה מטעם רמ"י.
- עלויות פיתוח - הובאו בחשבון בהתאם לשומה מטעם רמ"י, למעט חלופה מס' 3.
- <u>אומדן השווי עפ"י חלופה 2</u>:

בתחשיב רמ"י לא הובאה בחשבון הבחנה בין שטחים עיליים לשטחיים תת קרקעיים ולא נעשתה הבחנה בין שטחים עיקריים במשרדים, כיתות הלימודים והמעונות לבין שטחי השרות במבנה עזר (מחסנים, מקלטים, חדרי ציוד ועוד).

9.3.3. <u>תחשיבי השומה</u>[7]:

חלופה 1 - אומדן שווי הקרקע בהתאם לתמא 174 נכון למועד 25/07/2018						
יעוד	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ שטח אקווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
כיתות / משרדים / אולמות	עילי	2,380.4	1	2,380.4	₪ 1,300	₪ 3,094,520
	תת קרקעי	0	0.5			
מעונות סטודנטים	עילי	6,868.7	1	7,002.7	₪ 2,000	₪ 14,005,400
	תת קרקעי	268	0.5			
שטחי שרות / מבני עזר	עילי	1,250.6	1	1,324.2	₪ 1,300	₪ 1,721,460
	תת קרקעי	147.2	0.5			
חצר	עילי	9,750	0.1	975	₪ 2,000	₪ 1,950,000
	אחר	35,866	0.07	2,510.6	₪ 1,300	₪ 3,263,815
סה"כ שווי המתחם לפני ביצוע הפחתות						₪ 24,035,195
הפחתה לגודל בהתאם לשומת רמ"י					0.85	₪ 20,429,916
					₪ -9,284,833	**₪ 11,145,083**

[7] ביום 30/08/2021, הועברו על ידי השמאית מטעם המשיגה, הגב' אופיר ברין-לנגר, תחשיבים מתוקנים לחלופות 1 ו- 3.

חלופה 2 - אומדן שווי הקרקע בהתאם לשימוש בפועל, בהתאם למפה ונתוני מדידה נכון למועד 25/07/2018						
יעוד	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ שטח אקווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
כיתות / משרדים / אולמות	עילי	10,966.1	1	11,109.2	₪ 1,300	₪ 14,255,904
	תת קרקעי	286	0.5			
מעונות סטודנטים	עילי	2,796.3	1	2,898.7	₪ 2,000	₪ 5,797,460
	תת קרקעי	205	0.5			
שטחי שרות / מבני עזר	עילי	658.7	1	694.2	₪ 1,300	₪ 902,447
	תת קרקעי	71.0	0.5			
חצר	עילי	9,750	0.1	975	₪ 2,000	₪ 1,950,000
	אחר	33,203	0.07	2,324.2	₪ 1,300	₪ 3,021,443
סה"כ שווי המתחם לפני ביצוע הפחתות						₪ 25,927,254
הפחתה לגודל בהתאם לשומת רמ"י					0.85	₪ 22,038,166
					₪ -10,970,714	**₪ 11,067,452**

חלופה 3 - אומדן שווי הקרקע בהתאם לתמא 174 נכון למועד 05/10/2013						
יעוד	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ שטח אקווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
כיתות / משרדים / אולמות	עילי	2,380.4	1	2,380.4	₪ 1,000	₪ 2,380,400
	תת קרקעי	0	0.5			
מעונות סטודנטים	עילי	6,868.7	1	7,002.7	₪ 1,500	₪ 10,504,050
	תת קרקעי	268	0.5			
שטחי שרות / מבני עזר	עילי	1,250.6	1	1,324.2	₪ 1,000	₪ 1,324,200
	תת קרקעי	147.2	0.5			
חצר	עילי	9,750	0.1	975	₪ 1,500	₪ 1,462,500
	אחר	35,866	0.07	2,510.6	₪ 1,000	₪ 2,510,627
סה"כ שווי המתחם לפני ביצוע הפחתות						₪ 18,181,777
הפחתה לגודל בהתאם לשומת רמ"י					0.85	₪ 15,454,510
					₪ -9,284,833	**₪ 6,169,677**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "zoom" ביום 20/06/2021 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1.<u>טענות השמאים מטעם המשיגה:</u>

- <u>שטחים פתוחים</u> - בשומת רמ"י כ- 12,000,000 ₪ משווי הקרקע מיוחסים לשטחים הפתוחים, הובאו בחשבון מקדם 0.25 לשטח הפתוח סביב מגרש הספורט ומקדם 0.15 לשטחים הפתוחים סביב כיתות הלימוד ומבני המגורים. המקדמים שניתנו בשומת רמ"י אינם ראויים במקרה הנדון, מקדם חצר של 0.25 מקובל בצמודי קרקע. בחצרות גדולות בנחלות ובמשקים, לחצר מעל 1,000 מ"ר נותנים מקדם של 5%-10%, בשומתנו הבאנו בחשבון, על הצד הזהיר, מקדם של 7% שגם הוא מקדם גבוה. בנוסף במעונות סטודנטים עם חצר שווי החדר מגלם את ההנאה מהחצר.
- נתוני דמ"ש במעונות ברמת אפעל נמוכים מעסקאות ההשוואה מאוניברסיטת בר אילן. במעונות סטודנטים צריכים להביא בחשבון הפחתות בגין ארנונה, ניהול, ריהוט ואבזור, אי תפוסה (65%-70%).

9.4.2.<u>טענות השמאי מטעם המשיבה:</u>

- שטחים לחישוב - בירור שערכנו הגענו למסקנה שנפלה טעות אריתמטית בשומה מטעם רמ"י ויש להוסיף שטחים ולא לגרוע כפי שטענו השמאים מטעם המשיגה.
- שטחים פתוחים - מקדמי שווי של 0.25 ו- 0.15 שהובאו בחשבון אינם עומדים בפני עצמם אלא יחסיים לערכי השווי הבסיסיים שמלכתחילה נמוכים יותר.
- מעונות סטודנטים - הנתונים מאוניברסיטת בר אילן הובאו בחשבון לאור המיקום הכי קרוב לנכס הנישום. יש בעיה בגישת היוון הכנסות ולכן השווי שוקלל במשקל שווה עם שווי מ"ר מבונה למגורים. המבחן הוא לא שווי לפי מיטה אלא שווי לחדר שיכול לכלול מיטה אחת או 2 מיטות.
- אומדן השווי הוא לקרקע ריקה ופנויה בשימוש המיטבי בהתאם לחלופות השונות, לא רלוונטי אם הבריכה פעילה או לא, יכול להיות שמסיבות מסוימות לא מפעילים את הבריכה או כיתות הלימוד.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע, בהתאם לחלופות השומה המפורטות לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי, הנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ואופן ניתוחם, ומקדמי התאמה שיש להביא בחשבון.
לאור מחלוקות אלו, כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

נשוא השומה מהווה קרקע ביעוד למבני ציבור עבור הסמינר הרעיוני של הקיבוץ המיוחד הכוללת מבנים בשימוש לאולמות כינוס, כיתות לימוד, מגורי תלמידים וסטודנטים ועוד. ככלל, גישת השומה העדיפה לאומדן שווי זכויות במקרקעין היא גישת השוואה הישירה לנכסים דומים. אולם, גישת ההשוואה לקרקעות למבני ציבור כמעט ואינה ישימה לנוכח מיעוט עסקאות בנכסים אלו, אם בכלל, ולנוכח השונות הרבה שבסוגי השימושים של מבני הציבור (בתי ספר, גני ילדים, מוסדות להשכלה גבוהה, בתי חולים, בתי כנסת וכיו"ב).

בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי: "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור" יש לשום קרקע למבני ציבור לפי גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים ובאם אינה ישימה, ינקוט השמאי בגישת השוואה עקיפה לפיה יגזר השווי משווי קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה) שעליו יופעלו מקדמי התאמה[8].

השמאי מטעם המשיבה ביסס את ערכי השווי למשרדים למועד 2013, על עסקאות מכר למגרשי תעשייה מהעיר פתח תקוה והכרעה בהגשה ראשונה. למועד 2018 ביסס את ערכי השווי על עסקאות מכר למגרשי תעסוקה בערים קרית אונו ופתח תקוה ושומה מכרעת בגבעת שמואל. לערכי השווי שהתקבלו בוצעה התאמה למבני ציבור במקדם של 0.65.
ערכי השווי למעונות סטודנטים למועדים הקובעים 2013 ו- 2018 מבוססים על שקלול תוצאות ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה רוויה בהתאמה למבני ציבור ועל ניתוח דמי שכירות למיטה במעונות סטודנטים באוניברסיטת בר אילן.
השמאים מטעם המשיגה התבססו על עסקאות ההשוואה למשרדים בהתאם לנתונים שהוצגו בשומה מטעם המשיבה, ברם נותחו באופן שונה. בקביעת השווי למעונות סטודנטים הציגו עסקאות מכר למגורים צמודי קרקע ודמי שכירות מבוקשים למעונות סטודנטים באוניברסיטת בר אילן וקבעו שווי מ"ר מבונה משוקלל ללא הצגת ניתוח הנתונים. בנוסף בהמשך הוצג ניתוח ליעודים השונים בהתאם לחוזי שכירות בסמינר אפעל שהועברו לעיוני.

[8] ראה פירוט בסעיף 4א לקווים המנחים פרק ב': "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור".

הכרעתי נערכה עפ"י גישת היוון הכנסות והתבססה על ניתוח דמי שכירות מבוקשים למשרדים במושבים שהינם בעלי מאפייני בינוי וסביבה דומים. למעונות סטודנטים התבססתי על ניתוח דמי שכירות מבוקשים למעונות בסמינר אפעל, מדרשת רופין ומכללת נתניה. בסעיף 10.2.2 להלן הסבר מפורט בנוגע לקביעת נתוני ההשוואה.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>שומה מבוססת הנחה:</u>

השומה הינה לשווי זכות הבעלות המלאה בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל, על המגרש קיימים מחוברים ולכן השומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. <u>נתונים לקביעת ערכי השווי:</u>

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו בשומות הצדדים מצאתי כי חלקם אינם מתאימים במקרה הנדון. קיבלתי את טענת שמאי המשיגה כי הנתונים עליהם התבסס השמאי מטעם רמ"י לקביעת שווי המשרדים אינם משקפים את אופי הבינוי המותר בנשוא השומה ומשקפים שווי של מגדלי משרדים המחייבים בניית מרתפי חניה המהווה עלויות עודפות לקרקע, בעוד שבנשוא השומה מדובר על משרדים בבניה נמוכה, ללא מרתפי חניה. חוזי השכירות בסמינר אפעל שהועברו לעיוני המשיגים ביום 7/08/2021 הינם לתנועות נוער וכוללים רכיבים שלא ניתן לנטרלם ולנתחם, שכן הדבר עלול לגרום לעיוות בתוצאת השווי. אותרו על ידי דמי שכירות מבוקשים וכן דמי שכירות שמתקבלים בפועל מהשכרת שטחים הגבוהים באופן משמעותי מהחוזים שהוצגו, שלדעתי משקפים שווי שאינו מקובל למבני ציבור. ביום 28/04/2022 הועברו לעיוני ע"י שמאי המשיגה 7 הסכמי שכירות למשרדים[9] בבית זיוה וחוזה שכירות למשרד בבית ברנד, החוזים נחתמו בין השנים 2020-2021, לתקופה של שנה עד שנתיים, לפי ממוצע דמ"ש של כ-57 ₪ למ"ר. היות ומדובר בחוזים שנחתמו לאחר המועד הקובע ישמשו כבקרה וכרף עליון לדמ"ש ראויים למשרדים בנשוא השומה. לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון לבסס את ערכי השווי למשרדים על דמי שכירות מבוקשים למועדים הקובעים, למשרדים במושבים, שהינם בעלי מאפייני סביבה ובינוי הדומים לנשוא השומה, תוך ביצוע התאמה למבני ציבור.

בקביעת ערכי השווי למעונות סטודנטים התבסס שמאי המשיבה על חילוץ שווי הקרקע מדירות מגורים בבניה רוויה בשקלול עם חילוץ שווי הקרקע מדמי שכירות למעונות סטודנטים, ושמאי המשיגה התבסס על חילוץ שווי הקרקע מבניה צמודת קרקע בשקלול עם חילוץ שווי הקרקע מדמי שכירות למעונות סטודנטים. לא קיבלתי גישות אלו היות ובמועדים הרלוונטיים חלו עליות מחירים חדות בערכי השווי למגורים ביחס לדמי שכירות מבוקשים למעונות סטודנטים שבד"כ משוערכים בהתאם למדד המחירים

[9] טבלה המרכזת את נתוני ההסכמים בנספח א' להכרעה זו.

לצרכן. לפיכך מצאתי לנכון להתבסס על דמ"ש המקובלים למעונות סטודנטים בלבד במספר מוסדות לימוד.
מהביקור בנכס ומחוזה השכירות שהוצג עולה כי המבנים למעונות בנשוא השומה אינם משמשים כמעונות סטודנטים מקובלים וייתכן כי זו הסיבה שגובה דמי השכירות בחוזה הינם נמוכים ביחס לדמ"ש המבוקשים במוסדות לימוד אחרים, ולכן בעת קביעת ממוצע משוקלל ניתן משקל נמוך במעט מיתר הנתונים.

10.2.3. **<u>מקדם משוקלל למוסד חינוך:</u>**

בהתאם לקווים המנחים פרק ב' "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור", בקביעת אומדן השווי יש להביא בחשבון מקדם התאמה למוסד חינוכי שיגלם את הרכיבים הבאים: אי סחירות, אינטנסיביות שימוש וגמישות מועטה של שימושים. בהכרעתי מצאתי לנכון לאמץ מקדם התאמה בשיעור 65%, כפי שנקבע בשומות הצדדים ובהחלטת ועדת השגות מיום 26.10.2015 ל"מרכז האקדמי רופין".

10.2.4. **<u>מקדמי שווי לשטחי חצר:</u>**

קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשטח המיוחס לשטחי הבניה השונים, למעט שטח החצר המיוחסת למגורים. בנוסף קיימת מחלוקת למקדם השווי הראוי לשטחי החצר.
קיבלתי את עמדת השמאי מטעם המשיבה כי השטח[10] המיועד לספורט ובין היתר לבריכה[11] מהווה שטח בעל אינטנסיביות שימוש גבוהה ובחלקו בעל אופי עסקי המניב הכנסות מעבר לשטחי החצר האחרים ולכן יש לחשבו במקדם שווי גבוה יותר. קיבלתי באופן חלקי את מקדמי השווי לשטחי החצר הנוספים שלדעתי נחוצים לפעילות השוטפת של הסמינר. לשטח החצר המיוחס למגורים ניתן מקדם 0.15 ולשטח החצר למוסד לאור היקפו ניתן מקדם משוקלל של 0.125.

10.2.5. **<u>עלויות נלוות ושיעור תפוסה במעונות סטודנטים:</u>**

קיבלתי באופן חלקי את טענת שמאי המשיגה כי יש להתייחס לעלויות תפעול ואחזקה, ארנונה ומים בחילוץ השווי מדמ"ש למעונות סטודנטים, עלויות אלו הופחתו בניתוח דמי השכירות שהובאו בחשבון למעט בנשוא השומה בו צוין בהסכם השכירות כי עלויות אלו ייגבו בנפרד.
כנ"ל בנוגע לשיעור התפוסה הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.95 כפי שנקבע בהחלטת ועדת השגות ב"מדרשת רופין".

---

[10] בוצעה מדידה גרפית באתר האינטרנט הממשלתי GOVMAP.

[11] הוצג בפנינו הסכם שכירות לניהול בריכה בדמי שכירות שנתיים בסך 80,000 ₪. הסכם זה לא הובא בחשבון היות ונספח א' לא הוצג בפנינו בו מצוין שטח מתחם הבריכה. המתחם הושכר במצבו AS-IS וכל השיפוצים חלים על המפעיל. בעת הביקור בנכס לא ניתן היה לבקר בשטח הבריכה, ברם ניכר כי אינה פעילה.

10.2.6. **<u>חלופה 2 - הבחנה בין שטחי שרות לשטחים עיקריים:</u>**

קיבלתי את טענת שמאי המשיגה כי בשומת המשיבה לא נעשתה הבחנה בין שטחי שרות לשטחים עיקרים בחלופה 2.

10.2.7. **<u>הפחתה לגודל:</u>**

שמאי הצדדים ביצעו הפחתה לגודל בשיעור של 15%.

בהתחשב בנתוני ההשוואה ובשטחם, שהיוו בסיס לקביעת ערכי השווי בהכרעה זו, מצאתי לנכון לנקוט במקדם הפחתה לגודל של 0.8.

10.2.8. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנושא הוצאות הפיתוח.

קיבלתי את עמדת הצדדים ובהכרעה זו הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בהתאם לשומה מטעם רמ"י.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

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

10.3.1. <u>**נתוני השוואה למעונות סטודנטים:**</u>

הסכם שכירות למעונות סטודנטים "סמינר אפעל" מחודש יולי 2018:

- בהתאם לסעיף 3ד' להסכם עולה כי המושכר הינו 21 חדרי לינה המיועדים ללינת 2 משתתפים.
- בהתאם לסעיף 4ב' להסכם דמי השכירות למיטה בחדר של שניים הינו $245 שהינם סך של 896 ₪ (שע"ח של 3.661 נכון לתאריך 02/07/2018).
- שטח המבנה הינו 1,649.46 מ"ר ב- 3 קומות (549.82 מ"ר לקומה - מבנה מס' 25) בהתאם לטבלת שטחים השייכת לתשריט מדידה מיום 28/02/2013 שנערך על ידי משרד לידור יערי, מודדים מוסמכים בע"מ.
- בהתאם לסעיף 4יד' יחד עם החשבון החודשי יוגש חשבון חשמל לפי המבנים ועל פי מחירי החשמל המקובלים באפעל.
- בהתאם לסעיף 4טז' ישולם מס ערך מוסף על כל הסכומים לתשלום, בשיעור שנקבע בחוק.
- בהתאם לסעיף 5 להסכם עולה כי מנהל הסמינר ימציא לשוכר חשבון עבור כל החיובים מכל סוג בגין החודש שחלף - הונח כי תשלומי הארנונה והמים הינם בנוסף לדמי השכירות החודשיים.

תחשיב למועד קובע 25/07/2018

דמ"ש חודשיים לחדר (2 מיטות)	1,792 ₪
סה"כ דמ"ש ל- 21 חדרים	37,632 ₪
סה"כ דמ"ש שנתיים	451,584 ₪
שיעור היוון	6%
סה"כ שווי מבנה המעונות	7,526,400 ₪
שווי למ"ר בנוי - 1,649.46 מ"ר	4,563 ₪
בהפחתת רווח יזמי שחוק כ- 3%	4,430 ₪
עלות בניה ממוצעת למ"ר	2,500 ₪
שווי מ"ר מבונה	1,930 ₪
סה"כ שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**1,930 ₪**

<u>דמי שכירות לחדר במעונות "מדרשת רופין":</u>

<u>מחירי החדרים בהתאם לפרסום המדרשה ונכונים למועד 7/16:</u>

		משקל לפי כמות חדרים	
חדר רגיל	₪ 1,620	0.250	₪ 405
חדר יחיד מעונות חדשים	₪ 1,650	0.332	₪ 547
חדר זוגי מעונות חדשים	₪ 2,100	0.089	₪ 187
חדר יחיד + מרפסת	₪ 1,750	0.059	₪ 104
חדרי "לורדים"	₪ 1,820	0.270	₪ 491
ממוצע שכ"ד חודשי לחדר	**₪ 1,788**	1.00	**₪ 1,734**

דמ"ש חודשיים ממוצע משוקלל לחדר		₪ 1,734
שיעור תפוסה	0.95	₪ 1,647
עלות חודשית בגין ארנונה ומים		₪ 132
עלויות תפעול ואחזקה		₪ 150
סה"כ דמ"ש חודשיים לחדר		₪ 1,365
בהפחתת מע"מ 17%		₪ 1,167
סה"כ דמ"ש שנתיים (11 חודשים)		₪ 12,837
שיעור היוון		6%
סה"כ שווי חדר מעונות		₪ 213,944
שווי למ"ר בנוי - ממוצע 30 מ"ר לחדר		₪ 7,131
בהפחתת רווח יזמי שחוק כ- 10%		₪ 6,483
עלות בניה ממוצע למ"ר		₪ 4,300
שווי מ"ר מבונה		₪ 2,183
סה"כ שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ		**₪ 2,183**
מקדם התאמה למועד קובע שנת 2018		1.06
סה"כ שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ מתואם במעוגל		**₪ 2,310**

דמי שכירות לחדר במעונות "מכללת נתניה":

מחירי החדרים בהתאם לפרסום המכללה ונכונים למועד 05/2017:

מבנים A+B

סוג הדירה	מחיר לחדר	סה"כ מיטות	יחס	312
דירת סטודיו	₪ 2,090	50	0.160	₪ 335
דירת סטודיו+מרפסת	₪ 2,235	57	0.183	₪ 408
דירת 2 חדרי שינה	₪ 1,650	6	0.019	₪ 32
דירה זוגית	₪ 3,090	8	0.026	₪ 79
דירת 2 חדרי שינה+סלון	₪ 2,160	8	0.026	₪ 55
דירת 3 חדרי שינה (חדר גדול)	₪ 1,550	6	0.019	₪ 30
דירת 3 חדרי שינה (חדר קטן)	₪ 1,300	6	0.019	₪ 25
דירת 4 חדרי שינה וסלון	₪ 1,600	40	0.128	₪ 205

מבנה D

דירת סטודיו	₪ 2,200	42	0.135	₪ 296
דירת סטודיו+מרפסת	₪ 2,400	42	0.135	₪ 323
דירת נכה ללא מרפסת	₪ 2,700	5	0.016	₪ 43
דירת נכה+ מרפסת גדולה	₪ 2,900	5	0.016	₪ 46
דירת 2 חדרים ללא מרפסת	₪ 1,750	2	0.006	₪ 11
דירת 2 חדרים+מרפסת	₪ 1,950	6	0.019	₪ 38
דירת 3 חדרים+מרפסת	₪ 1,750	6	0.019	₪ 34
דירת 3 חדרים+מרפסת גדולה	₪ 1,950	6	0.019	₪ 38
דירת 3 חדרים ללא מרפסת (ח. גדול)	₪ 1,650	6	0.019	₪ 32
דירת 3 חדרים ללא מרפסת (ח. קטן)	₪ 1,450	3	0.010	₪ 14
דירת 4 חדרי שינה וסלון	₪ 1,650	8	0.026	₪ 42
		312		

ממוצע שכ"ד חודשי	**₪ 2,086**

דמ״ש חודשיים ממוצע משוקלל		₪ 2,086
שיעור תפוסה	0.95	₪ 1,982
עלות חודשית בגין חשמל ומים		₪ 100
עלויות תפעול ואחזקה		₪ 150
סה״כ דמ״ש חודשיים לחדר		₪ 1,732
בהפחתת מע״מ 17%		₪ 1,480
סה״כ דמ״ש שנתיים (11 חודשים)		₪ 16,284
שיעור היוון 6%		6%
סה״כ שווי חדר למעונות סטודנטים		₪ 271,403
שווי למ״ר בנוי - ממוצע 27.4 מ״ר לחדר		₪ 9,905
בהפחתת רווח יזמי	1.15	₪ 8,613
עלות בניה ממוצעת למ״ר		₪ 5,500
סה״כ שווי למ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ		₪ **3,113**
מקדם התאמה למועד קובע שנת 2018		1.03
סה״כ שווי למ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ מתואם במעוגל		₪ **3,210**

שקלול אומדן השווי מ״ר מבונה - מועד קובע 25/07/2018:

	שווי מ״ר	משקל	שווי משוקלל
מעונות סטודנטים ״סמיר אפעלי״	₪ 1,930	0.3	₪ 579
מעונות סטודנטים ״מדרשת רופין״	₪ 2,310	0.35	₪ 809
מעונות סטודנטים מכללת נתניה	₪ 3,210	0.35	₪ 1,124
שווי ממוצע משוקלל כולל הוצאות פיתוח וללא מע״מ		1	₪ 2,511
שווי ממוצע משוקלל כולל הוצאות פיתוח וללא מע״מ במעוגל			₪ **2,510**

אומדן השווי מ״ר מבונה - מועד קובע 05/10/2013:

אומדן שווי מ״ר מבונה למועד קובע 05/10/2013	0.85	₪ 2,134
שווי מ״ר מבונה מתואם כולל הוצאות פיתוח וללא מע״מ במעוגל		₪ **2,130**

10.3.2. **נתוני השוואה למשרדים:**

נתונים למועד קובע 05/10/2013:

מס"ד	תאריך	מקום	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	שכ"ד מבוקש למ"ר	מותאם מו"מ (0.95)
1	27/12/2012	ישרש	75	₪ 2,600	₪ 34.67	₪ 32.93
2	05/01/2013	חמד	80	₪ 4,680	₪ 58.50	₪ 55.58
3	10/03/2013	כפר אחים	17	₪ 1,200	₪ 70.59	₪ 67.06
4	09/05/2013	חמד	65	₪ 3,000	₪ 46.15	₪ 43.85
5	30/08/2013	מגשימים	40	₪ 2,500	₪ 62.50	₪ 59.38
6	10/09/2013	מזור	160	₪ 7,500	₪ 46.88	₪ 44.53
7	15/06/2014	ישרש	20	₪ 1,000	₪ 50.00	₪ 47.50
8	19/10/2014	אחיסמך	175	₪ 11,000	₪ 62.86	₪ 59.71
9	12/11/2014	כפר דניאל	1,000		₪ 45.00	₪ 42.75
10	30/12/2014	מזור	70	₪ 3,500	₪ 50.00	₪ 47.50
					ממוצע	**₪ 50.08**

היוון דמי שכירות וחילוץ קרקע:

ממוצע דמי שכירות לחודש		₪ 50
שנתי		₪ 600
שיעור היוון למשרדים		8.2%
למ"ר בנוי		₪ 7,317
ניכוי יזמות		1.15
עלות בנייה		₪ 4,000
יתרה לקרקע		₪ 2,362.67
מקדם מבנה ציבור	0.65	₪ 1,535.74
במעוגל		**₪ 1,540**

נתונים למועד קובע 25/07/2018:

מס"ד	תאריך	מקום	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	שכ"ד מבוקש למ"ר	מותאם מו"מ (0.95)
1	18/01/2017	מזור	90	₪ 6,000	₪ 66.67	₪ 63.33
2	07/02/2017	ברקת	200	₪ 9,000	₪ 45.00	₪ 42.75
3	09/02/2017	מגשימים	80	₪ 3,500	₪ 43.75	₪ 41.56
4	08/08/2017	עזריה	45	₪ 2,800	₪ 62.22	₪ 59.11
5	03/09/2017	ישרש	48	₪ 2,200	₪ 45.83	₪ 43.54
6	07/09/2017	מגשימים	80	₪ 4,000	₪ 50.00	₪ 47.50
7	12/10/2017	גמזו	90	₪ 5,000	₪ 55.56	₪ 52.78
8	16/11/2017	בני עטרות	100	₪ 4,500	₪ 45.00	₪ 42.75
9	07/02/2018	בני עטרות	100	₪ 4,500	₪ 45.00	₪ 42.75
10	17/02/2018	כפר הס	150	₪ 7,000	₪ 46.67	₪ 44.33
11	20/02/2018	גאולים	210	₪ 8,500	₪ 40.48	₪ 38.45
12	23/02/2018	כפר הס	65	₪ 4,000	₪ 61.54	₪ 58.46
13	24/02/2018	ניר צבי	100	₪ 7,000	₪ 70.00	₪ 66.50
14	26/03/2018	מגשימים	70	₪ 3,800	₪ 54.29	₪ 51.57
15	29/05/2018	כפר טרומן	60	₪ 4,600	₪ 76.67	₪ 72.83
16	10/07/2018	בני עטרות	60	₪ 4,500	₪ 75.00	₪ 71.25
17	20/09/2018	ישרש	75	₪ 4,500	₪ 60.00	₪ 57.00
18	18/11/2018	טירת יהודה	68	₪ 4,000	₪ 58.82	₪ 55.88
					ממוצע	**₪ 52.91**

היוון דמי שכירות וחילוץ קרקע:

ממוצע דמי שכירות לחודש		₪ 53
שנתי		₪ 636
שיעור היוון למשרדים		7.4%
למ"ר בנוי		₪ 8,595
ניכוי יזמות		1.15
עלות בנייה		₪ 4,500
יתרה לקרקע		₪ 2,973.56
מקדם מבנה ציבור	0.65	₪ 1,932.81
במעוגל		**₪ 1,930**

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי הקרקע בהתאם לתכנית תמ"מ/174 למועד 25/07/2018:

שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע מבונה	מקדם אקו'	סה"כ
משרדים, כיתות, אולמות וכיו"ב - על קרקעי	3,714.1	₪ 1,930	1	₪ 7,168,213
משרדים, כיתות, אולמות וכיו"ב - תת קרקעי	147.2	₪ 1,930	0.5	₪ 142,048
מגורי סטודנטים - על קרקעי	6,868.7	₪ 2,510	1	₪ 17,240,437
מגורי סטודנטים - תת קרקעי	268.4	₪ 2,510	0.5	₪ 336,842
סה"כ שטח חצר	45,522			
שטח מגרש ספורט	3,900	₪ 1,930	0.25	₪ 1,881,750
שטח חצר למגורים	9,750	₪ 2,510	0.15	₪ 3,670,875
שטח חצר למוסד	31,872	₪ 1,930	0.125	₪ 7,689,120
סה"כ				₪ 38,129,285
הפחתה לגודל				0.8
סה"כ שווי כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ				**₪ 30,503,428**
עלויות פיתוח				₪ -9,284,833
סה"כ שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ				₪ 21,218,595
סה"כ שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**₪ 21,220,000**

חלופה 2 - אומדן שווי הקרקע בהתאם לשימוש בפועל, בהתאם למפת ונתוני מדידה למועד 25/07/2018:

שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע מבונה	מקדם אקו'	סה"כ
משרדים, כיתות, אולמות וכיו"ב - על קרקעי	11,624.77	₪ 1,930	1	₪ 22,435,806
משרדים, כיתות, אולמות וכיו"ב - תת קרקעי	357.21	₪ 1,930	0.5	₪ 344,708
מגורי סטודנטים - על קרקעי	2,796.30	₪ 2,510	1	₪ 7,018,713
מגורי סטודנטים - תת קרקעי	204.80	₪ 2,510	0.5	₪ 257,024
סה"כ שטח חצר	42,952.67			
שטח מגרש ספורט	3,900.00	₪ 1,930	0.25	₪ 1,881,750
שטח חצר למגורים	9,750.00	₪ 2,510	0.15	₪ 3,670,875
שטח חצר למוסד	29,302.67	₪ 1,930	0.125	₪ 7,069,269
סה"כ				₪ 42,678,145
הפחתה לגודל				0.8
סה"כ שווי כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ				**₪ 34,142,516**
עלויות פיתוח				₪ -10,970,714
סה"כ שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ				₪ 23,171,802
סה"כ שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**₪ 23,170,000**

חלופה 3 - אומדן שווי הקרקע בהתאם לתכנית תמ"מ/174 למועד 05/10/2013:

שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע מבונה	מקדם אקו'	סה"כ
משרדים, כיתות, אולמות וכיו"ב - על קרקעי	3,714.1	₪ 1,540	1	₪ 5,719,714
משרדים, כיתות, אולמות וכיו"ב - תת קרקעי	147.2	₪ 1,540	0.5	₪ 113,344
מגורי סטודנטים - על קרקעי	6,868.7	₪ 2,130	1	₪ 14,630,331
מגורי סטודנטים - תת קרקעי	268.4	₪ 2,130	0.5	₪ 285,846
סה"כ שטח חצר	45,522			
שטח מגרש ספורט	3,900	₪ 1,540	0.25	₪ 1,501,500
שטח חצר למגורים	9,750	₪ 2,130	0.15	₪ 3,115,125
שטח חצר למוסד	31,872	₪ 1,540	0.125	₪ 6,135,360
סה"כ				₪ 31,501,220
הפחתה לגודל				0.8
סה"כ שווי כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ				**₪ 25,200,976**
עלויות פיתוח				₪ -9,294,881
סה"כ שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ				₪ 15,906,095
סה"כ שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**₪ 15,910,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 6176 חלקה 779, הממוקם רחוב היסמין / שד' הארזים בעיר רמת גן, מתחם "סמינר אפעל", כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז, הינה כדלקמן:

חלופה 1: 21,220,000 ₪ (עשרים ואחד מיליון מאתיים ועשרים אלף ש"ח).

חלופה 2: 23,170,000 ₪ (עשרים ושלושה מיליון מאה ושבעים אלף ש"ח).

חלופה 3: 15,910,000 ₪ (חמישה עשר מיליון תשע מאות ועשרה אלף ש"ח).

הערכים הנקובים לעיל 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,

לני וייל
שמאית מקרקעין מחוזית
מנהלת מחוז תל אביב והמרכז

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

נספח א' - פירוט דמי שכירות במתחם הנדון

מס"ד	תאריך ההסכם / תוספת להסכם	שוכר	המושכר	מטרת השכירות	תקופת השכירות + אופציה	דמ"ש לחודש / למ"ר	הערות
1	01/01/2015	הבונים דרור	110 מ"ר + 19 מ"ר = 119 מ"ר משרדים	משרדי מזכירות ארצית	שנתיים החל מיום 01/01/2015 ועד יום 31/12/2016	50 ₪	**דמי השכירות כוללים ארנונה, מים, וחשמל**
2	שנת 2016	המחנות העולים (ע"ר)	74 מ"ר + 80 מ"ר + 55.5 מ"ר (מרתף) + 29 מ"ר	משרדי מזכירות ארצית	24 חודשים	50 ₪	
3	ינו-18	חבצלת - השומר הצעיר העולמית	20 מ"ר משרדים	משרדי מזכירות העולמית	12 חודשים החל מיום 01/01/2018 ועד ליום 31/12/2018 + אופציה לתקופה נוספת בת 12 חודשים	50 ₪	
4	שנת 2018	מיטל אור ב.ד. בע"מ	בריכת שחייה	מתחם בריכת שחייה	36 חודשים החל מיום 01/10/2018 ועד ליום 30/09/2021	80,000 ₪	
5	יול-18	Israel Experience	מגורי סטודנטים	מיטה בחדר של שניים	24 חודשים החל מיום 01/09/2018 ועד ליום 31/06/2020	$ 245	**קיימת טעות סופר בתקופת השכירות**
				מיטה בחדר של שלושה		$ 190	
				חדר בודד		$ 300	
				מועדון / בית כנסת		$ 950	
				מחסן		$ 160	
				מטבחון		$ 190	
				בית מדרש		$ 1,600	
				2 חדרי משפחה		$2,200	
				מרתף כניסה ד'		$450	
6	מרץ-20	מקום ערכים ויזמות בע"מ	משרד 35 מ"ר	משרד ופעילות הדרכה	12 חודשים החל מיום 01/01/2022 ועד יום 31/12/2022	58 ₪	**תשלום של 200 ₪ עבור חשמל לחודש**
7	אוג-20	נטיס מערכות	4 חדרי משרדים בשטח כולל 35 מ"ר	משרד	12 חודשים החל מיום 01/08/2020 ועד יום 31/07/2021	60 ₪	**תשלום של 400 ₪ עבור חשמל לחודש**
8	ינו-21	פיננסים - המכון לבעלי תפקידים בשוק ההון בע"מ	משרדים בשטח 171 מ"ר	משרד ופעילות הדרכה	24 חודשים החל מיום 01/01/2021 וחעד יום 31/12/2022	55 ₪	**תשלום חשמל על פי מונה**
9	04/05/2021	קמפוס לימודים בע"מ	שימוש ב- 5 כיתות	משרדים וכיתות	24 חודשים החל מיום 01/09/2021 ועד יום 31/08/2023	550 ₪ למפגש או 800 ₪ לשני מפגשים באותו יום	**תשלום בגין חשמל על פי מונה שיותקן או לחילופין 910 ₪ לחודש**
			שימוש במשדרים בשטח 140 מ"ר (130 מ"ר משרדים + 10 מ"ר שטחי ציבור)			57 ₪	

10	יונ-21	אמפיביו בע"מ	משרדים 87 מ"ר שימוש במטבחון ושירותים 7 מ"ר	משרדים מטבחון וכיתות	12 חודש החל מיום 20/06/2021 ועד 19/06/2022	58 ₪ 20 ₪	**תשלום של 800 ₪ עבור חשמל לחודש**
11	יול-21	חוג הורים - פורום המשפחות: משפחות שכולות למען שלום, פיוס וסבלנות	שימוש ב- 6 חדרי משרדים כולל מטבחון בשטח 68 מ"ר ומסדרון בשטח 16 מ"ר	משרדים ומסדרון	12 חודש החל מיום 01/07/2021 ועד 31/06/2022	63.33 ₪	**קיימת טעות בתאריך סיום העסקה** **תשלום חשמל על פי מונה**
12	30/07/2021	אנדרונט בע"מ	4 חדרי משרדים בשטח 60.5 מ"ר ושטח ציבורי בשטח 10 מ"ר, סה"כ 70.5 מ"ר	משרדים	12 חודש החל מיום 01/07/2021 ועד 30/06/2022	58 ₪	**תשלום חשמל על פי מונה**
13	01/08/2021	המכללה להישגים בע"מ	משרדים בשטח 132.5 מ"ר	משרדים	12 חודש החל מיום 20/08/2021 ועד 19/06/2022	48.46 ₪	**תשלום חשמל על פי מונה**