תאריך עברי:	ט״ז/אב/תשפ״א
תאריך לועזי:	25/07/2021
מס׳ תיק רמ״י:	50167013א
מס׳ אופק:	41714
לקביעת שכ״ט:	8.07 יח׳ שומה

לכבוד:

מר תומר אגמון,
מרחב ת״א רמ״י.
בדוא״ל: tomerag@land.gov.il

גב׳ איזבלה בן-יונה,
שמאית מקרקעין מטעם רמ״י
בדוא״ל: Isabella@bezeqint.net

גב׳ רחל פרנקו,
שמאית מקרקעין מטעם המשיג
בדוא״ל: rafranco@walla.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גו״ח 7124/292 (חלק) וגו״ח 7126/220,223 (חלק)[2], מתחם אצטדיון קריית הספורט, רחוב הקוממיות, חולון</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 17/12/2020 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע הנדונה לפי זכויות חוזיות לקריית ספורט למועד קובע 26/07/2013, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.

1.1. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאית המקרקעין גב׳ איזבלה בן-יונה מיום 05/09/2017 - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב׳ רחל פרנקו מיום 08/11/2020 - **להלן: "המשיגה".**

1.2. בתאריך 25/02/2021 התקיים דיון במערכת זום בנוכחות השמאיות מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 04/04/2021, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.3. בתאריך 06/04/2021 העבירה המשיבה תגובתה לפרוטוקול הדיון הכוללת הכרעות של שמאים מכריעים.

1.4. בתאריך 07/04/2021 העבירה המשיגה תגובתה לפרוטוקול הדיון הכוללת הכרעה של שמאי מכריע והכרעת ועדת השגות מיום 26/05/2013 לאצטדיון בנתניה.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי לקריית ספורט, נתוני השוואה ואופן ניתוחם.

---

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

[2] הזמנת השומה מתייחסת לחלק מחלקה 242 בגוש 7124 המהווה חלקה ישנה של חלקה 292 ולחלק מחלקות 207 ו- 209 בגוש 7126 המהוות חלקות ישנות של חלקות 220 ו- 223 בהתאמה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7124	7126	7126
חלקה:	292 (בחלק)	220 (בחלק)	223 (בחלק)
שטח מגרש:	146,095 מ״ר (בהתאם להזמנת השומה)		
מהות הנכס:	קרקע ביעוד ״אזור ספורט״		
כתובת עירונית:	מתחם אצטדיון קריית הספורט, רחוב הקוממיות, חולון		

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 המשיבה, כלומר לתאריך 26/07/2013.

5. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך בתאריך 11/07/2021 ע״י יאיר פרידמן, שמאי מקרקעין במחוז והח״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו חטיבת קרקע המצויה על חלק מחלקה 292 בגוש 7124 וחלק מחלקות 220 ו- 223 בגוש 7126, ביעוד ״אזור ספורט״, המשמש כמתחם אצטדיון קריית הספורט ברחוב הקוממיות בעיר חולון.

6.1. הסביבה:

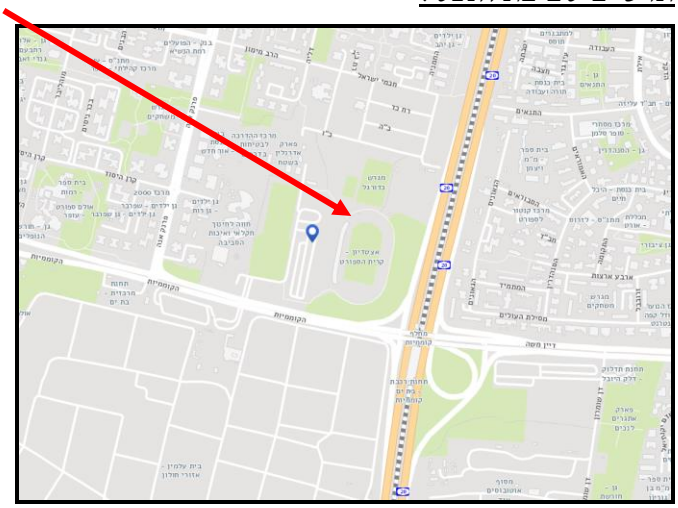
נשוא השומה ממוקם בקצה הדרום-מערבי של העיר חולון, בצדו הצפוני של רחוב הקוממיות, בסמוך ממערב לנתיבי איילון.

רחוב הקוממיות מהווה ציר תנועה ראשי הממוקם בחלקו הדרומי של הערים חולון ובת ים והינו מסתעף ממחלף קוממיות ונתיבי איילון ממזרח לדרך בן גוריון בעיר בת ים ממערב.

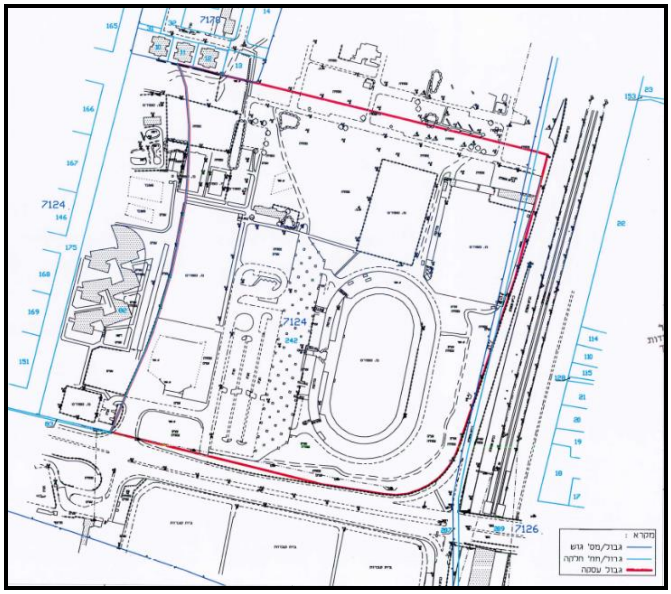
בסביבת הנכס כבישי תנועה סואנים, בית עלמין הקוממיות ושכונות מגורים ותיקות של הערים חולון ובת ים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



תשריט הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע של מתחם אצטדיון קריית הספורט העירוני של חולון, בשטח 146,095 מ״ר, המצוי על חלק מחלקה 292 בגוש 7124 וחלק מחלקות 220 ו- 223 בגוש 7126.

להלן גבולות המתחם:

צפון – שכונת המגורים קריית מיכה.

מערב – גבול העיר בת ים וחווה לחינוך חקלאי.

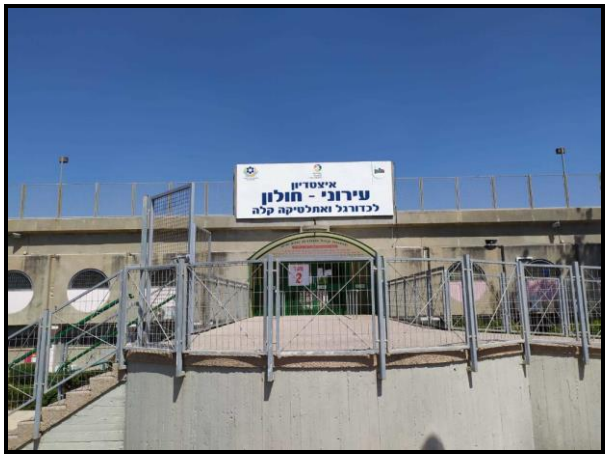
דרום – רחוב הקוממיות ומעבר בית עלמין הקוממיות.

מזרח – נתיבי איילון.

נכון למועד הביקור, הנכס מהווה קריית ספורט הכולל: אצטדיון כדורגל ואתלטיקה קלה עם מושבי בטון

בחלקו הדרום-מזרחי של המתחם, מגרשי כדורגל לאימונים, פארק ספורט אתגרי ומשרדים בחלקו הצפוני, שטחי חניה, גינון ומגרשי ספורט שונים בחלקו המערבי.

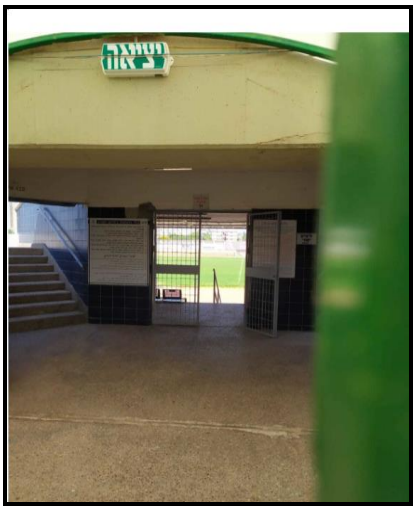
<u>תמונת מאפיינות של הנכס:</u>

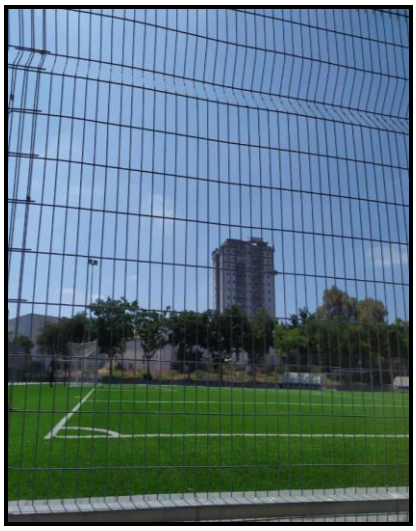












7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט בימים 05-06/07/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום	גוש	7124	7126	
	חלקה	292	223	220
	חלקה ישנה	242	209	207
שטח רשום (מ"ר)		276,399	21,540	4,140
בעלי הזכויות		מדינת ישראל (140871/323850 חלקים) קרן קיימת לישראל (182979/323850 חלקים)		מדינת ישראל (בשלמות)
הערות		הערה מיום 25/09/2017 על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עיריית חולון (י.פ. 5731 מיום 30/10/2007)		-

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 27/06/1967 בין רשות הפיתוח (להלן "המחכיר") לבין עיריית חולון (להלן (החוכר"), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 7124 חלקה 10 (חלק) וגוש 7126 חלקות 1 (חלק) ו- 2 (חלק); מגרש א'

השטח המוחכר: 153,900 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 27/07/1964 ועד לתאריך 26/07/2013

מטרת החכירה: קריית ספורט

8. המצב תכנוני:

8.1. התכניות החלות על הנכס:

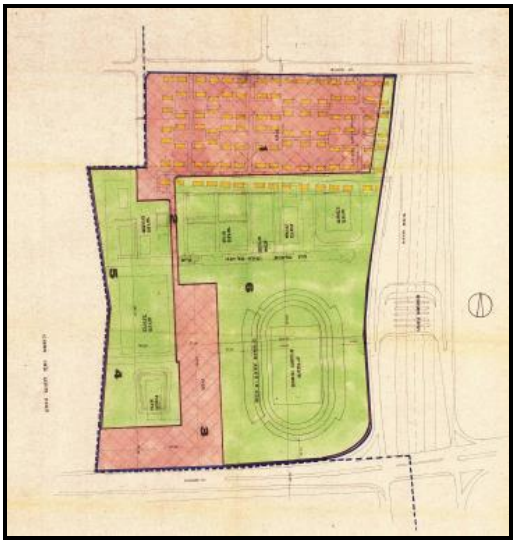
מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
163/ח	1657	03/09/1970	קביעת תכנון ופיתוח שטח לקריית ספורט
163/ח/ב	2255	16/09/1976	שינוי לתכנית מפורטת 163/ח
3/1/ח	2434	07/05/1978	קביעת תכליות באזור ספורט
237/ח/א	4205	28/03/1994	הפקעת שטחים מהמגרש לצורך הרחבת נתיבי איילון
500/ח	7668	09/01/2018	תכנית מתאר דרום חולון

8.2. סיכום המצב התכנוני:

יעוד:	אזור ספורט
תכליות:	מבנים הקשורים עם הופעות ספורטיביות התעמלות ותערוכות, בתי קפה ומסעדות במגרש מיוחד, אולמי תצוגה במגרש מיוחד, מגרשי ספורט, מגרשי שעשועים, ביתנים, אצטדיון, מגרשי ומבני חניה, כל תכלית הקשורה קשר אמיץ עם ספורט ותערוכות
שטחים לבניה:	אצטדיון כדורגל – עד 15,000 מושבים על מתקניו ושרותיו. בניין שירותים מרכזי חד קומתי באורך כ- 240 מ' וברוחב משתנה בשטח עד 3,600 מ"ר שיכלול: שירותים, מלתחות, קופות, משרדים ומחסנים לספורט, מזנונים ומעברים מקורים, וכן אולמות ומבני ספורט לאומנים ותחרויות

תשריט המגרש נשוא השומה מתוך תב"ע 163/ח/ב:



8.3. <u>רישוי:</u>

מבדיקת תיק בניין מס׳ 398600300 של הנכס הנדון, באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, נמצאו בין היתר ההיתרים הבאים:

- היתר מס׳ 20160594 מיום 09/10/2016 לחידוש מגרש כדורגל קיים. להלן פירוט השטחים המבוקשים:

  שטח עיקרי : 243.3 מ״ר (בשני מבנים)

  <u>שטחי שירות</u> : <u>28.2 מ״ר</u>

  סה״כ : 271.5 מ״ר

- היתר מס׳ 20160617 מיום 25/10/2016 להקמת פארק ספורט אתגרי הכולל: מתקן קירות טיפוס, רשתות צל בשטח כולל של 1,179 מ״ר, הקמת 5 מבנים נפרדים בשטח כולל של 65.28 מ״ר עבור אחסנת ציוד, משרד וקופה.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

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

המשיבה	המשיגה
₪ 26,094,000	₪ 7,130,000

9.2. <u>סיכום שומת המשיבה:</u>

9.2.1. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת החילוץ מעסקות מכר לנכסי תעשיה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנשוא השומה. להלן נתוני ההשוואה שהציגה המשיבה[3]:

- 4 עסקות מכר של נכסי תעשיה מאזור תעשייה בת ים, מהשנים 2012-2013, למגרשים בשטח 2,593-18,212 מ״ר עם בינוי בשטח 1,000-4,360 מ״ר.
- מניתוח הנתונים לעיל התקבל שווי מ״ר קרקע 3,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה לתעשייה 1,578 ₪ כולל פיתוח.

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון הקווים המנחים פרק ב׳ להערכת שטחים למבני ציבור, באין שימוש סחיר דומה, השווי לקריית ספורט נגזר משווי מ״ר מבונה השכיח בסביבה – תעשייה, בהתאמות נדרשות.
- נתוני ההשוואה - מהווים בנייני תעשייה ישנים שאינם ממצים את זכויות הבניה ולכן מחירי עסקאות ההשוואה מגלמים לפי השימוש הטוב והיעיל שווי לקרקע ריקה. כמו כן, הובא בחשבון התאמה מרמת פיתוח חלקית באזור התעשייה בבת ים.

[3] ליתר פירוט ראה עמוד 8 לשומת המשיבה.

- מקדמים אקו' לניתוח נתוני ההשוואה לתעשייה - קומת הקרקע 2, קומות א' ו- ב' 1, שטחי שירות 0.25.
- שטח אצטדיון שהובא בחשבון 36,000 מ"ר.
- מקדמי השווי:

מבנה שירותים מרכזי 0.35 – מבטא שימוש משני למתקני ספורט ואינטנסיביות נמוכה.
אצטדיון 0.3 – בהתאם להחלטת ועדת השגות לאצטדיון בנתניה.
יתרת שטח ספורט 0.2 – בהתחשב בכך שהשטח מיועד כשטח ציבורי פתוח למגרשים פתוחים, מעברים, חניה וכו' בתוספת בגין מתחם ספורט.

- מקדם הפחתה לגודל –0.8.
- עלויות פיתוח – בהתאם לבקר רמ"י.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>תחשיב</u>

שטח מגרש (מ"ר): 146,095

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח לבנין שרותים מרכזי	3,600	0.35	1,260
שטח איצטדיון	36,000	0.3	10,800
שטח ספורט (יתרת הקרקע)	106,495	0.2	21,299
סה"כ			33,359
בניכוי הפחתה לגודל		0.8	26,687
שווי מ"ר מבונה			1,578 ₪
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח			**42,109,980 ₪**
עלויות פיתוח			16,015,992 ₪
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)			**26,094,000 ₪**

9.3. <u>סיכום שומת המשיגה:</u>

9.3.1. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה על גישת ההשוואה העקיפה לעסקאות מכר למגרשי תעסוקה, שומות מכריעות והכרעה של ועדת השגות, תוך ביצוע התאמות הנדרשות לנשוא השומה.
להלן נתוני ההשוואה שהציגה המשיגה[4]:

- 3 עסקות מכר למגרשי תעסוקה באזור תעשייה בבת ים בתחום תכנית בי/600, מהשנים 2007-2010, בשטח 1,137-1,784 מ"ר.
- ניתוח עסקה מתוך שומה מכרעת של משה נדם בגו"ח 6803/20,21 בחולון - ביום 01/07/2014 נמכרה חלקה 26 בגוש 6803 ביעוד תעסוקה, בהליך של התמחרות, במחיר המשקף שווי מתואם לזמן ופיתוח חלקי בסך 893 ₪ למ"ר.

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

- 4 ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים למשרדים באזור התעסוקה חולון ח/153/ 3 כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר אקו'
גבע בלטר	6803/26	1,000 ₪
שושי שרביט	6803/7	1,070 ₪
שושי שרביט	6803/29	1,060 ₪
משה נדם	6803/20,21	1,100 ₪

- הכרעת ועדת השגות לאצטדיון בנתניה – נקבע שווי בסיס למשרדים בסך 1,091 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 08/05/2011.
- משקלול כל הנתונים התקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים 800 ₪ ללא פיתוח.

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- השימוש למטרת ספורט בעל אופי של מבנה ציבור ולכן השומה בהתאם לקווים המנחים פרק ב' להערכת שטחים למבני ציבור. גישת השומה העדיפה הינה גישת ההשוואה העקיפה, גזירת השווי לשימושי ספורט מהיעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר ולא הקרוב שהינו משרדים, תוך התאמות למבנה ציבור.
- הובאו בחשבון החלטות של השמאי הממשלתי וועדת השגות מיום 26/4/2013 באצטדיון נתניה.
- מקדמי השווי למבני ציבור בהתאם לקווים המנחים פרק ב':

מקדם הפחתה בגין אינטנסיביות שימוש	0.7
מקדם ההפחתה בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים	0.7
מקדם הפחתה בגין זכויות בלתי מנוצלות	0.5
סה"כ מכפלת המקדמים בתוספת הפחתה לגודל ושוליות	0.294

- מועד תחילת חוזה החכירה שנת 1964 ולכן אין להחיל את זכויות הבניה לפי תכנית ח/163/ב שאושרה מאוחר יותר בשנת 1976.
- לחילופין ככל שיובאו בחשבון הזכויות לפי תכנית ח/163/ב, המאפשרת בנייה בשטח של 3,600 מ"ר בלבד. בהתאם להיתרי בניה אושרה בניה בשטח של 337 מ"ר בלבד, לפיכך הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.5 לזכויות בניה בלתי מנוצלות במשך עשרות שנים.
- יש להביא בחשבון רק את השטח הבנוי כפי שנקבע בהכרעת ועדת ההשגות לאצטדיון בנתניה, השווי הבנוי מגלם את שווי השטחים הפתוחים (לא כולל שטחי המסחר). יצוין כי בתחשיב השווי הביאה המשיגה שווי ליתרת השטחים הפתוחים.
- הפחתה לגודל - למגרש בשטח 146 ד' בהשוואה למגרש של 60 ד' בהכרעת ועדת השגות בנתניה – מקדם נוסף 0.9.
- מקדמים אקו'[5] – שטח מאושר ובנוי 1, זכויות בלתי מנוצלות 0.2, שטח מושבי אצטדיון (יחס 1 מושב = 1 מ"ר) 0.4, יתרת שטח ספורט 0.2.

[5] פירוט המקדמים בנטרול מקדמי שווי למבני ציבור (כפי שפורטו בסעיף נפרד).

- עסקאות השוואה מאזור התעסוקה בבת ים - אין להביאן בחשבון מכיוון בסמוך למועד הקובע הן מגלמות פוטנציאל לתוספת זכויות למגורים בגין תכנית בי/600 שהופקדה ביום 28/06/2010.
- עלויות פיתוח – לא מפורט.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>תחשיב</u>

שטח מגרש (מ״ר): 146,095

שימוש	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳
שטח מאושר ובנוי	337	0.294	99
יתרת זכויות	3,263	0.2	653
שטח מושבי האיצטדיון (1 מ״ר למושב)	15,000	0.1	1,500
שטח ספורט (יתרת הקרקע)	127,495	0.06	7,650
סה״כ			9,901
הפחתה לגודל ביחס לאצטדיון בנתניה		0.9	8,911
שווי מ״ר מבונה ללא פיתוח			₪ 800
שווי ללא מע״מ וללא פיתוח (במעוגל)			**₪ 7,130,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 25/02/2021 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה וב״כ המשיגה:</u>**

- מטרת החכירה - יש להעריך הנכס בהתאם למטרת החכירה כקריית ספורט, היעוד מאוד ספציפי לעומת מבני ציבור שמאפשרים שימושים מגוונים.
- החכירה החל משנת 1964 והתב״ע לפיה בוצעה השומה ח/163ב אושרה מאוחר יותר בשנת 1976. בהתאם לתב״ע ניתן לבנות בניין חד קומתי עד 3,600 מ״ר ואצטדיון הכולל עד 15,000 מושבים, בפועל בנו רק 337 מ״ר (כ- 10%).
- הגישה העדיפה גישת ההשוואה העקיפה לנכסים ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר שהינו משרדים.
- יש להביא בחשבון מקדמי התאמה המבוססים על קווים מנחים פרק ב׳:

אינטנסיביות שימוש נמוכה - הפחתה בשיעור 30% לפי השיעור הגבוה בגלל שמדובר בשטחים פתוחים עם אינטנסיביות שימוש נמוכה.

סחירות וגמישות מועטה של שימושים- הפחתה בשיעור 30% בגין שימוש מצומצם לספורט בלבד.

זכויות בנייה בלתי מנוצלות- הפחתה בשיעור 50% מאחר וכאמור לעיל, רוב זכויות הבנייה לא נוצלו.

- הפחתה לגודל- יש להתבסס על החלטת ועדת השגות באצטדיון בנתניה ולהביא בחשבון התאמה לגודל הנכס הנדון 146 דונם לעומת שטח האצטדיון בנתניה 60.7 דונם.
- מבחן הסבירות- בוועדת ההשגות בנתניה קבעו שווי של כ- 100,000 ₪ לדונם לזכויות בניה בשטח 18,779 מ״ר על שטח קרקע כ- 60 דונם, ניצול של כ- 31% בנוי, לעומת נשוא השומה שאפשרויות

הניצול בו 3,600 מ״ר על שטח קרקע כ- 146 דונם, ניצול של כ- 2.4%. מכאן שברור כי השווי בשומת ההשגה סביר.

- מידת מימוש הזכויות בפועל - מאחר שלא מדובר באדם פרטי אלא בעיריית חולון, המנצלת את השטחים בהתאם לצרכים של האוכלוסייה, אם במשך עשרות שנים לא נוצלו זכויות הבנייה המשמעות שאין צורך ולכן ניתן מקדם נמוך.
- מיקום הנכס – מיקום הנכס נחות מכיוון שהוא מנותק מהעיר חולון, נמצא בפאתי העיר, גובל בבית עלמין, שטח לא רגולרי, גובל בשכונות ג׳סי כהן בחולון ורמת הנשיא בבת ים בהן רמת המחירים נמוכה ואין מקום להשוות לרמת המחירים באזור תעשייה בת ים או לאזור האצטדיון בנתניה.
- נתוני השוואה מבת ים - טענת שמאית רמ״י שהשוק לא הגיב להחלטת הוועדה המחוזית לא מבוססת, משיחה עם יו״ר הוועדה המקומית עלה שהייתה השפעה ולכן יש לקחת עסקאות טרם החלטת הוועדה המחוזית משנת 2010.
- הטענה ששימוש של קריית ספורט דומה לתעשייה ולא למשרדים לא נכונה, גם בהכרעת ועדת השגות לאצטדיון בנתניה נקבע כי השימוש הדומה הוא משרדים.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה ונציגת רמ״י:</u>**

- מידת מימוש הזכויות בפועל - לא הגיוני שהחוכר ישלם פחות בגלל שהוא בחר לא לעשות שימוש במלוא הזכויות בחוזה החכירה ובתב״ע.
- נתוני השוואה מבת ים - החלטת הוועדה המחוזית משנת 2010 לא השפיעה על השוק. השוק הגיב רק בשנת 2015 לאחר הפרסום לפי סעיפים 77,78. כל העסקאות שנעשו בבת ים במועד הקובע בשנת 2013 רלוונטיות לשומה בטח יותר מהעסקאות באזור התעשייה בחולון.
- מועד עסקאות השוואה – הוצגו בשומת המשיגה נתוני השוואה משנים 2007-2010, החל משנת 2009 הייתה נסיקת מחירים, לא ברור איזה מקדם התאמה לזמן למועד הקובע ניתן בשומת המשיג. בשומה מכרעת עליה התבססה המשיגה, הכרעה של משה נדם משנת 2014 למועד קובע יולי 2012 ניתן מקדם התאמה לזמן 0.85 (7.5% לשנה).
- אצטדיון במהותו דומה הרבה יותר לתעשייה מאשר למשרדים, בעיקר לאור טענת שמאית המשיגה שרוב השטח פתוח ולא מקורה, הנכס דומה יותר לאחסנה פתוחה ומתקני תעשייה לעומת מבני משרדים חדשים בחולון של 7-10 קומות, גם מבחינת אינטנסיביות השימוש לא דומה למשרדים.
- מיקום הנכס - לא מקבלת את טענת שמאית המשיג שהאזור נחות בהשוואה לאזור התעסוקה, המתחם נמצא בסמיכות לעורק תנועה מרכזי, נגישות גבוהה, בין שתי ערים ובשימוש הספציפי כאצטדיון יש יתרון ולא נחיתות. בנוסף לא ברור על בסיס מה קבעה שמאית המשיג שהאצטדיון בחולון נמצא באזור נחות מהאצטדיון בנתניה.
- שומות מכריעות - בשומות מכריעות שהציגה המשיגה נלקח בחשבון שמדובר בקרקע במושע ואין פיתוח. המשיגה הייתה שמאית העירייה בשומות המוזכרות וטענה שהשווי הוא 1,800 ₪ למ״ר לפני הפחתה למושע, בשומה הנוכחית בחרה שמאית המשיג לקבוע שווי של 800 ₪ למ״ר. מבקשת להציג את הנתונים והעסקאות שהוצגו במסגרת השומות המכריעות בהן השווי הוא 1,800 ₪.

- הכרעת ועדת ההשגות באצטדיון בנתניה - לא ברור אם בהכרעה בנתניה השווי מגלם את השטחים מעבר לאצטדיון או לא.
- המשיבה מתנגדת למקדמים שנלקחו בחשבון בשומת המשיגה.
- ערכי השווי בשומת המשיגה משקפים מחיר של כ- 49,000 ₪ לדונם קרקע במרכז המדינה, לא סביר, במועד הקובע קרקע ספקולטיבית נסחרה במחיר כפול ואף יותר.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נשוא השומה מהווה רכיב הקרקע של מתחם אצטדיון קריית הספורט העירוני של חולון.

לאור יעוד הקרקע "כאזור ספורט", אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי יש להביא בחשבון את הקווים המנחים פרק ב' להערכת שטחים למבני ציבור. עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה לגבי גישת השומה הראויה והשימוש האלטרנטיבי הסחיר שממנו יש "לגזור" את שווי הקרקע.

שמאית המשיבה הסתמכה על גישת החילוץ מעסקות מכר לנכסי תעשיה באזור התעשייה הסמוך בבת-ים, לטענתה אצטדיון במהותו דומה הרבה יותר לתעשייה ואחסנה פתוחה מאשר למשרדים.

שמאית המשיגה הסתמכה על גישת ההשוואה העקיפה לעסקות מכר למגרשי תעסוקה בחולון, וערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות. לטענתה יש להתבסס על הכרעת ועדת ההשגות מיום 26/05/2013 לאצטדיון בנתניה, בה קבעו שווי מ"ר מבונה לאצטדיון על סמך נכסי משרדים.

בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, גישת השומה העדיפה לנכסים ביעוד מבני ציבור הינה גישת ההשוואה העקיפה וכי שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר, שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה, ולאחר התאמות מתבקשות.

לאחר ביקור במקום, לאור יעוד הקרקע עפ"י תב"ע "כאזור ספורט" ומטרת החכירה לקריית ספורט, החלטתי לקבל את עמדת שמאית המשיגה ולהתבסס בהכרעתי על ערכי שווי למשרדים המהווים לטעמי את הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר למבנה ציבור, תוך הפעלת מקדמי התאמה רלוונטיים.

ערכי הבסיס בשומה נקבעו בגישת ההשוואה העקיפה למגרשי תעסוקה בחולון, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנשוא השומה.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

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. **עסקאות השוואה:**

מאחר וקיים מחסור בנתוני השוואה ישירים לנכסים ביעוד ציבורי, בהכרעתי הסתמכתי על גישת ההשוואה העקיפה למגרשי תעסוקה מאזור התעשייה בחולון, כל העסקאות ממועדים סמוכים למועד הקובע.

10.2.3. **מקדמי התאמה למבנה ציבור:**

שומתי נערכה בהתאם לקווים המנחים (פרק ב׳) של השמאי הממשלתי הראשי - עריכת שומות לקרקע המיועדת למבני ציבור ובהתאם לעקרונות בהכרעות של ועדת השגות לאצטדיון נתניה ומגרש ספורט בקיבוץ עברון.

מביקור במקום, הנכס כולל אצטדיון כדורגל ואתלטיקה קלה, מגרשי כדורגל וספורט, פארק ספורט אתגרי, משרדים, שטחי חניה וגינון.

להלן מקדמי ההפחתה שנלקחו בחשבון:

מקדם בגין גמישות שימושים מועטה ומגבלת סחירות - 0.8

מקדם בגין אינטנסיביות שימוש - 0.8.

מקדם בגין זכויות בניה בלתי מנוצלות – 0.8.

מקדם הפחתה לגודל – 0.75.

10.2.4. **זהות החוכר:**

כאמור לעיל, השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה. אין רלוונטיות לזהות החוכר וייחודיותו על שווי הקרקע, כמו גם למידת מימוש הזכויות במתחם, ולכן הכרעה זו נעשית לזכויות הבעלות בקרקע ביעוד לאזור ספורט, על כל המשתמע מכך.

10.2.5. **זכויות הבניה:**

זכויות הבניה בהכרעה זו הובאו בחשבון בהתאם לשומת המשיבה, דהיינו, לפי תב״ע ח/163/ב, טענות בנושא הזכויות החוזיות יש להפנות ישירות לרמ״י.

10.2.6. **זכויות בניה לאצטדיון:**

תכנית ח/163/ב׳ קבעה כי ניתן לבנות אצטדיון כדורגל הכולל עד 15,000 מושבים על כל מתקניו ושירותיו ובניין שירותים מרכזי בשטח עד 3,600 מ״ר.

שמאית המשיב הניחה כי שטח האצטדיון 36,000 מ״ר. שמאית המשיגה נקטה ביחס של שטח 1 מ״ר לכל מושב.

בהכרעה זו הובא בחשבון שטח למושב בהתאם לאצטדיון נתניה, 1.56 מ״ר לכל מושב.

10.2.7. **מיקום הנכס:**

אני מקבלת את עמדת שמאית המשיב, סמיכות המתחם לעורק תנועה מרכזי, נגישות גבוהה, בין שתי ערים ובשימוש לאצטדיון וקריית ספורט מהווים יתרון ולא חסרון.

10.2.8. **בניין שירותים מרכזי:**

הובא בחשבון מקדם למבנה שירותים מרכזי 1 – המבטא תכליות לשימושים שונים המשרתים את יעוד הנכס כדוגמת משרדים, קופות, אחסנה ומזנונים.

10.2.9. **הוצאות פיתוח:**

בהתאם להוצאות פיתוח שנקבעו ע"י בקר רמ"י, כפי הציגה המשיבה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. **עסקאות השוואה:**

עסקאות מכר למגרשים באזור העסוקה חולון, מתחם ח/3/152 (מקור נתונים: מידע נדל"ן)

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	שטח נמכר במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר קרקע	שטח אקו'	קרקע מזוהמת*	שווי מר"מ	בעלות
1	10/07/2013	6801/12	9,062	535	₪ 1,585,000	₪ 2,963	1,902	1.15	₪ 958	פרטית
2	01/05/2013	6802/9	1,797	419	₪ 1,300,000	₪ 3,103	1,262	1	₪ 1,030	פרטית
3	13/03/2013	6802/6	1,820	201	₪ 550,000	₪ 2,736	605	1	₪ 909	פרטית
4	01/08/2012	6801/7	3,526	129	₪ 387,000	₪ 3,000	360	1	₪ 1,076	פרטית
ממוצע						₪ 2,950			₪ 993	
התאמה לבעלות ממושעא									1.18	
התאמה לרמת פיתוח									1.19	
שווי מ"ר מבונה למשרדים									**₪ 1,392**	

*עפ"י נספח סביבתי מחייב המצורף לתקנון תכנית ח/3/152.

מקדמים אקו' לניתוח נתוני ההשוואה: קומת קרקע למסחר 1.8, קומות למשרדים 1, שטחי שירות 0.4 (ביחס לשטח עיקרי), חצר 0.2.

התאמה לקריית ספורט (מבנה ציבור):

שווי מ"ר מבונה למשרדים	₪ 1,392
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	0.8
אינטנסיביות שימוש	0.8
זכויות בניה בלתי מנוצלות	0.8
שווי מ"ר מבונה לקריית ספורט	**₪ 712.63**

10.3.2. **סיכום ערכי הבסיס:**

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה לקריית ספורט בסך 713 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

11. תחשיב השומה:

שטח מגרש (מ״ר): 146,095

שימוש	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳
בניין שרותים מרכזי	3,600	1	3,600
שטח איצטדיון 15,000 מקומות	23,472	1	23,472
שטח ספורט (יתרת הקרקע)	119,023	0.2	23,805
סה״כ			50,877
מקדם הפחתה לגודל			0.75
שווי מ״ר מבונה מתואם			₪ 713
סה״כ שווי קרקע כולל פיתוח			**₪ 27,192,200**
עלויות פיתוח			₪ 16,015,992
שווי ללא מע״מ וללא פיתוח (במעוגל)			**₪ 11,176,000**

12. השומה:

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 292 בגוש 7124 וחלק מחלקות 220 ו- 223 בגוש 7126, מתחם אצטדיון קריית הספורט ברחוב הקוממיות, חולון, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה כדלקמן:

אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי זכויות חוזיות למועד קובע 26/07/2013 בסך **11,176,000** ₪ (אחד עשר מיליון מאה שבעים ושישה 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

העתק: גב׳ נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת״א, רמ״י בדוא״ל nuritpr@land.gov.il