תאריך עברי: ט"ז/סיון/תשפ"א
תאריך לועזי: 27 מאי 2021
מס' תיק רמ"י: 52058193מ
מספרינו (אופק): 39872
לקביעת שכ"ט: 6.87 יח' שומה

לכבוד:

גב' דיקלה לזר,
צוות לקידום עסקאות מגורים ותעסוקה, מרחב תל אביב, רמ"י
diklal@land.gov.il

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

מר רוני שרוני,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל:
ronishar@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 6627 חלקה 135, רחוב רוזאניס 11, תל אביב-יפו

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 07/06/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה - היוון.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' אוולין דודזון - שמאמה ביום 12/09/2019 **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס חברת "איסטרוניקס" באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר שאול רוזנברג מיום 11/01/2020– **להלן: " המשיג".**

1.3. להלן חלופת השומה:

אומדן שווי מרכיב הקרקע לפי הזכויות **החוזיות**.

1.4. בתאריך 14/02/2021 התקיים דיון בפלטפורמת "ZOOM" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים[1]. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 17/02/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 03/03/2021.

1.5. ביום 02/03/2021 העביר המשיג תגובתו לפרוטוקול.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע, בסיס נתוני ההשוואה קביעת מקדמי התאמה ומקדמי שווי.

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

[1] הגב' אוולין דודזון מונתה לשמאית מכריעה, בהתאם לתיקון 84. השמאי מר אייל שיחור מונה להחליפה בייצוג שומת רמ"י – המשיבה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6627
חלקה:	135 (בשלמות)
שטח החלקה:	1,554 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע למשרדים
מיקום הנכס:	רח' רוזאניס 11, שכונת תל ברוך, תל אביב-יפו.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 25/08/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 10/05/2021 על ידי יאיר פרידמן, שמאי מקרקעין במשרדינו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע בגוש 6627 חלקה 135, ביעוד אזור מסחרי[2] הממוקם ברחוב רוזאניס 11 בשכונת תל ברוך בתל אביב.

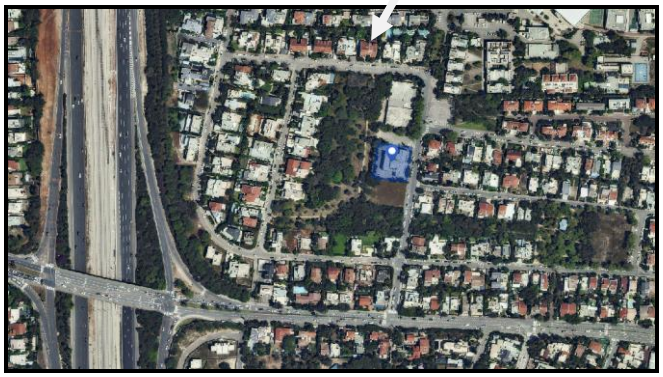
6.1. הסביבה:

שכונת תל ברוך ממוקמת בצפון העיר תל אביב ממזרח לנתיבי איילון ומחלף קק"ל.
רחוב רוזאניס ממוקם בחלק הצפוני של השכונה ומהווה רחוב פנימי ושקט, המתחבר בצורה אנכית בין שדרות קק"ל בדרום לרחוב מסקין אהרון בצפון.
הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בבנייה ותיקה לצד חדשה, גני ילדים, בתי ספר ושטחים מגוננים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

[2] יעוד הנכס עפ"י תכניות בנין עיר תקפות לאזור מסחרי, הערכת השווי בהתאם לזכויות חוזיות למשרדים.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לחלקה 135 בגוש 6627, ביעוד אזור מסחרי[3], בשטח רשום 1,554 מ"ר.

החלקה בעלת צורה רגולרית ריבועית עם חזית מזרחית באורך של כ- 40 מ' הפונה לרחוב רוזאניס.

להלן גבולות חלקה 135:

צפון – חלקה 671 הכוללת בצידה הדרומי מגרש חניה פתוח.

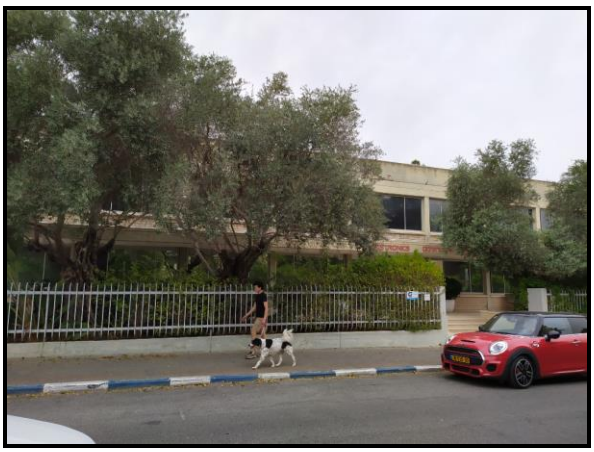
מערב – חלקה 453 ביעוד לשצ"פ.

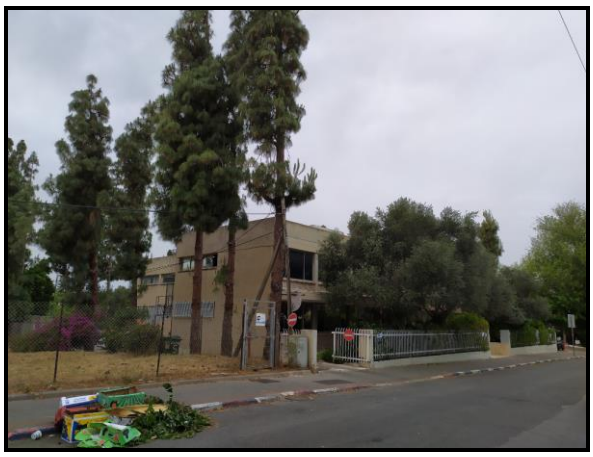
דרום – חלקה 121 המהווה קרקע ריקה.

מזרח – חזית לרחוב רוזאניס ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה בנוי מבנה וותיק דו קומתי המשמש את משרדי חברת איסטרוניקס בע"מ, כולל חניה עורפית.

תמונות מהנכס





[3] כאמור לעיל, הערכת השווי הינה לשימושי משרדים בהתאם לזכויות חוזיות.

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 27/04/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6627 חלקה 135
שטח רשום:	1,554 מ"ר
בעלי הזכויות:	קרן קיימת לישראל - בשלמות
חכירות:	בשלמות לטובת איסטרוניקס בע"מ החל מיום 01/04/1971 לתקופה של 49 שנים. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 16/05/1971 בין קרן קיימת לישראל לבין איסטרוניקס בע"מ (להלן "החוכר").

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6627 חלקה 135
השטח המוחכר:	1,554 מ"ר
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 01/04/1971 ועד לתאריך 31/03/2020.
מטרת החכירה:	בית חרושת, מעבדה ומשרדים.

בתום תקופת החכירה לחוכר תהיה זכות לחדש החכירה בתנאים המקובלים שהיו בתום תקופת החכירה הראשונה.

8. המצב תכנוני:

8.1. להלן תכניות החלות על הנכס:

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	י.פ	תאריך פרסום	מהות התוכנית
256	268	25/12/1952	תכנית לשכונת אפקה
״ל״	278	19/02/1953	תכנית לעבר הירקון
א/686	2403	12/10/1978	הסדרת השטחים הגובלים בתחום נתיבי איילון – מחלף רשפון
״ל/2״	3257	13/08/1988	שינוי הוראות לתכנית ״ל״
ע1	5264	18/03/2003	מרתפים
תא/5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר לת״א

בהתאם לפרוטוקול ועדה מקומית 188-ב׳-6 מיום 16/04/1997 – השטחים המפורטים בתכנית 256 הם השטחים העיקריים לבניה. תותר תוספת לשטחי שירות לביטחון ובטיחות.

8.2. חוו״ד תכנונית של רמ״י מיום 16/03/2020 :

בהתאם לבקשת החוכר, כי יצוין בחוזה החכירה החדש שימוש ״מעבדות ומשרדים״, התואם את רישיון העסק, ניתנה הבהרה ע״י רמ״י כי השימוש של ״מעבדות ומשרדים עונה על השימושים המותרים עפ״י תב״ע ל״בנינים למטרות השכלה״ המותרים עפ״י התב״ע.

יעוד הקרקע : אזור מסחרי

תכליות מותרות : מועדונים, בתי קולנוע, אולמות ריקודים / נגינה, תערוכות בניינים למטרות השכלה, בתי מלון ופנסיונים, ספריות, תיאטראות, בתי קפה, בר, מסעדות ועוד.
בסמכותה של הועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית להרשות להשתמש בקרקע או בבניין לכל תכלית שלא סומנה ברשימת התכליות באותו אזור, ומתוך כפיפות לתנאים שיהיו נראים לה בהתחשב בתכנית הסביבה שבה נמצאים הקרקע או הבניין, כפי שנקבע בתכנית זו.

8.3. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

יעוד הקרקע : אזור מסחרי

שיעור בניה כולל : 100%

מס׳ קומות מקסימאלי : 4 קומות

הערה – המצב התכנוני של הנכס הינו לידיעה בלבד. הערכת השווי המבוקשת הינה לזכויות חוזיות, עפ״י שימוש בפועל למשרדים.

8.4. תכנית רישוי:

הועברה לידנו תכנית רישוי הנושאת חתימה של רמ"י מתאריך 04/04/1971.

להלן סיכום שטחי הבניה במ"ר לפי תכנית רישוי זו:

קומה	שטח במ"ר
מרתף	593.3
קרקע	621
ביניים	287.5
סה"כ	**1501.8**

הערה: בהתאם להנחיית רמ"י ולטבלת חישוב השטחים בתכנית הרישוי, שטח קומה א' ברוטו כולל חדר שירותים הינו 299.74 מ"ר[4].

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	המשיבה	המשיג
חלופה 1	₪ 6,306,170	₪ 3,980,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת ההשוואה לעסקאות מכר למשרדים ברמת החיל ועל גישת היוון הכנסות דמ"ש למשרדים בהתאם לדו"חות של חברות ייעוץ נדל"ן וחילוץ יתרה לקרקע. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[5]:

- 6 עסקאות מכר למשרדים ברח' הברזל ברמת החייל, בשטח 22-113 מ"ר, מהשנים 2018-2019.
- דו"ח נת"מ שפורסם בחציון השני של שנת 2018 לבנייני משרדים ברמת class A המצויים ברמת החייל, דמ"ש בסך של כ- 80.62 ₪ למ"ר לחודש.
- דו"ח אינטר-ניוז שפורסם ביולי 2019, עבור החציון הראשון של שנת 2019, דמ"ש למשרדים ברמת החייל נאמדים בסך 82 ₪ למ"ר לחודש.

משקלול נתוני ההשוואה, נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו 5,200 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- אומדן שווי הזכויות החוזיות, בהתאם למטרת החוזה – תעסוקה / משרדים, בהתאם להיקפי

---

4 בתאריך 06/05/2021, הועברה הבהרה ע"י רמ"י כי יש להתייחס לשטח של 299.74 מ"ר.

5 ליתר פירוט ראה עמ' 8-9 לשומת המשיבה.

הבנייה המצוינים בבקשה להיתר משנת 1971.

- למרות הכתוב בטבלת השטחים בהיתר הבניה, הובא בחשבון שטח קומה א' ברוטו כולל חדר שירותים 299.74 מ"ר.
- לנתוני השוואה ניתן מקדם הפחתה למיקום בשיעור של כ- 10%.
- לחילוץ שווי מ"ר מבונה נוכתה יזמות בשיעור של 22% ועלות בנייה 6,000 ₪ למ"ר .
- שיעור היוון לדמי שכירות 4% - בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי מחצית שנייה 2018.
- מעסקאות מכר הכוללות חניה, הופחת שווי מקום חניה 180,000 ₪.
- ניתן משקל גדול יותר לנתונים מגישת היוון ההכנסות, עקב היצע נתונים רחב יותר.
- מקדמי שווי לתחשיב: עיקרי-1, אחסנה במרתף-0.4, חצר-0.2.
- הוצאות פיתוח- בהתאם לתעריפים שפורסמו ע"י עירית תל אביב בתאריך 09/11/2016 והצמדה למועד הקובע עפ"י מדד המחירים לצרכן.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף אחסנה	593.5	0.4	237.40
קומת קרקע	621.00	1	621.00
קומה א'	299.74	1	299.74
חצר	933.00	0.20	186.60
סה"כ אקו'			1344.74
שווי מ"ר מבונה			5,200 ₪
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל			**6,993,000 ₪**
עלויות פיתוח			686,830 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ			**6,306,170 ₪**

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה וחילוץ יתרת הקרקע מעסקאות מכר למשרדים בסביבה. ערכים בחוזה חכירה לחלקה 671 בגוש 6627, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, בשומות IFRS ובמסמך לתכנית איחוד וחלוקה, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[6]:

- חוזה חכירה מהוון מיום 17/02/2014 לחלקה 671 הסמוכה לחלקה הנדונה, בה נקבע ערך קרקע משוערך בהפרשי הצמדה למטרת תעשיה ומלאכה בסך של כ- 960,000 ₪ לדונם.
- 2 שומות מכריעות ברח' הברזל, רמת החייל, בהן נקבע שווי מ"ר מבונה ביעוד משרדים בסך 3,000 ₪ למועד קובע 06/01/2017 ו- 3,500 ₪ למועד קובע 18/05/2018.
- 2 שומות IFRS לנכסים מניבים ברמת החייל ובשיכון דן, משנים 2016-2018, בהן נקבע שווי מ"ר בנוי למשרדים 11,000 ₪ - 14,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה למשרדים 3,600 ₪.
- 18 עסקאות מכר למשרדים ברמת החייל, בשטח 418-23 מ"ר, משנים 2018-2019, תמורת מ"ר

[6] ליתר פירוט ראה עמ' 16-11 לשומת המשיג.

בנוי ממוצע 13,500 ₪.

- דיווח לרשות ניירות ערך מיום 04/02/2019 על התקשרות במזכר הבנות לרכישת קרקע בשטח 3,272 מ״ר ברח׳ הרכבת 72-74 להקמת מתחם מעורב שימושים, בה עולה מניתוח העסקה שווי מ״ר מבונה לתעסוקה ברוטו 3,300 ₪.
- מסמך איחוד וחלוקה של תכנית תא/4378 מיום 28/01/2018, החלה על חלקות 7-9,12,15,58 בגוש 6894, פינת רחובות הגר״א והרכבת, בה נקבע שווי מ״ר מבונה ברוטו למשרדים 3,700 ₪.
- 4 עסקאות מכר מתוך מסמך איחוד וחלוקה הנ״ל. העסקאות נערכו בשנים 2015-2016 למגרשים ביעוד תעסוקה ברח׳ יגאל אלון, מתחם יצחק שדה, מתחם הסיטי ברמת גן ורח׳ החילזון ברמת גן.
- 2 עסקאות מכר המצוינות בשומת IFRS מטעם משרד שמאים גרינברג אולפינר ושות׳, למשרדים בבניין CU ברח׳ ראול וולנברג, שנחתמו בשנת 2016 ושיקפו מחירים בטווח 11,500 ₪ - 14,400 ₪ למ״ר בנוי.
- 3 עסקאות מכר המצוינות בשומת IFRS מטעם משרד שמאים ברק פרידמן ושות׳, למגרשים המצויים במתחם ״חסן ערפה״.

משקלול כלל הנתונים, קבע שווי מ״ר מבונה ברוטו 3,500 ₪.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- השטחים שהובאו בחשבון בהתאם לבקשה להיתר משנת 1971, כולל קומה ראשונה בשטח של 287.5 מ״ר.
- לחילוץ שווי מ״ר מבונה מעסקאות המכר להשוואה ניכה יזמות בשיעור של 22%, עלות בנייה ברמת גמר 7,780 ₪ למ״ר.
- מעסקאות מכר הכוללות חניה ואחסנה, ניכה שווי מקום חניה 180,000 ₪ ומחסנים לפי 5,000 ₪ למ״ר.
- מקדמי שווי לתחשיב: עיקרי-1, אחסנה במרתף-0.4, חצר-0.2.
- עלויות פיתוח כפי שנקבעו ע״י המשיבה ובהתאם לתעריפים שפורסמו ע״י עיריית תל אביב בתאריך 09/11/2016 והצמדה למועד הקובע עפ״י מדד המחירים לצרכן.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

תאור	שטח	מקדם	סה״כ
מרתף אחסנה	593.5	0.4	237.40
קומת קרקע	621.00	1	621.00
קומה א׳	287.50	1	287.50
חצר	933.00	0.20	186.60
סה״כ אקו׳			1332.50
שווי מ״ר מבונה			3,500 ₪
סה״כ שווי הקרקע ללא מע״מ וכולל פיתוח במעוגל			**4,664,000** ₪
עלויות פיתוח			686,830 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע״מ במעוגל			**3,980,000** ₪

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 14/02/2021 ובתגובת המשיבה לשומת ההשגה, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- ערכי השווי בשומת המשיבה גבוהים - 5,200 ₪ למ"ר מבונה למשרדים. בשומות מכריעות בא.ת. קריית עתידים נקבעו ערכי שווי כדלקמן: גב' לילך בן פורת 4,000 ₪ למ"ר, מר משה נדם 3,500 ₪ למ"ר, הגב' נורית ג'רבי 4,200 ₪ למ"ר, מר גיל הרצברג 4,000 ₪ למ"ר.
  בשומה מכרעת ברחוב המסגר 2 נקבע שווי 3,650 ₪ למ"ר למועד קובע 2016, כאשר לא הייתה עליית מחירים מהותית מאז שנה זו.
- מיקום הנכס - רמת החייל מהווה סביבה עסקית בה יש נטייה ברורה להתקבצות של משרדים ועדיפה על פני הנכס נשוא השומה, המצוי בסביבת מגורים מנותקת.
- שטח קומה א' – בשומת המשיבה בעמוד 7 (קיבולת בניה) כתוב שבקומת הביניים יש שטח בסך 287.52 מ"ר ובתחשיב השומה הובא בחשבון שטח בסך 299.74 מ"ר.
- יחס ברוטו נטו – מבנה המשרדים שבנדון בנוי בבניה ישנה כולל חדר מבואה מאוד גדול ושטחים נרחבים לעומת מבני המשרדים החדישים ברמת החייל בעלי ניצול מקסימלי של השטח.
- עלויות בניה - נתוני השוואה מרמת החייל מהווים משרדים בבניינים חדישים ועלויות הבניה שם כוללות גמר לא רק מעטפת.
- שומות מכריעות – במידה וממשיכים עם הליך ההשגה לוועדת השגות, הרי שההכרעה תידון ע"י שמאי מכריע, ככה שלא הגיוני שלא ניתן לסמוך על ערכי שווי שהם עצמם קבעו. אם השמאים האלה טובים לקבוע בהשגה שניה על אחת כמה וכמה שהם טובים גם להשגה ראשונה.

9.4.2. <u>טענות המשיבה</u>[7]:

- שטח קומה א' – נדרש לברר את המחלוקת לעניין אי ההתאמה בשטח קומה א' מול רמ"י.
- נתוני השוואה בשומת המשיג – המשיג הציג נתונים ממתחם חסן עראפה, ממתחם הרכבת ומקומות נוספים שאין קשר בינם לבין הנכס נשוא השומה. כמו כן, המועדים הקובעים ישנים ואינם מתואמים לזמן.
- שומות מכריעות- לפי נהלי רמ"י ולפי שמאי ממשלתי ניתן לעשות שימוש במסדי הנתונים מתוך השומות המכריעות אך ערכי שווי שנקבעו בשומות, אינם משמשים אסמכתא לאומדן השווי ולא מהווים נתוני השוואה על פי תקינה שמאית. נתוני השוואה מאזור התעסוקה הקרוב ברמת החייל עדיפים ומהימנים יותר.
- בהכרעה בהשגה ראשונה שפורסמה בסמוך למועד הדיון ברחוב הברזל 24, גו"ח 6638/356 תת

[7] כאמור לעיל טענות המשיבה הינן ע"י השמאי אייל שיחור שהחליף את גב' אוולין דודזון – שמאמה.

חלקה 25, נקבע שווי של 4,900 ₪ למ״ר מבונה, למועד קובע 10/2018.

- יחס ברוטו נטו - בנכס נשוא השומה היחס טוב יותר בהשוואה לנכס ברחוב הברזל 24 לכן השווי של 5,000 ₪ למ״ר הוא סביר.
- מיקום הנכס - יש יתרון לנכס כשהוא יחיד הממוקם בתוך שכונת מגורים איכותית, שקטה עם נוף ירוק ובנייה צמודת קרקע, מהווה סביבת עבודה מצוינת ונעימה ומתאימה לתנאים של ימינו, כך לדוגמא אין בעיות חניה בכלל ואין מרכזי מסחר של מסעדנות אשר חוסכים עלויות ואיבוד זמן עבודה.
- שווי מ״ר מבונה- בשומת ההשגה נקבע שווי למ״ר בנוי 13,300 ₪ למ״ר לעומת שומת המשיבה 14,400 ₪ למ״ר. הפרש השווי נובע מההפחתות שניתנו בחילוץ לשווי מ״ר מבונה. בשומת ההשגה הופחתו עלויות גבוהות מהמקובל, לדוגמא, רווח יזמי של 22% ועלויות בניה בסך 7,780 ₪ למ״ר - לא מקובל בבניה ישנה. בהכרעה המצוינת לעיל ברחוב הברזל הופחתו עלויות בניה 6,000 ₪ למ״ר.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים, מתמקדת בקביעת שוויה של הקרקע למשרדים. אני מקבלת את גישת השומה בה נקטו הצדדים גישת ההשוואה לעסקאות מכר למשרדים, בנוסף אני מקבלת את שילוב גישת היוון הכנסות של דמי שכירות בה השתמשה המשיבה.
אני מקבלת חלקית את נתוני השוואה שהוצגו ע״י הצדדים ואת אופן ניתוח נתוני ההשוואה וחילוץ שווי הקרקע מנתוני ההשוואה, כפי שיפורט בהמשך.
איני מקבלת ערכי שווי בהתאם להכרעות בהשגה ראשונה, שומות מכריעות ושומות IFRS – ערכי השווי אינם מהווים נתוני השוואה תקפים, בהתאם לתקינה השמאית.
בהכרעתי התבססתי על נתוני השוואה למשרדים בשכונות מגורים סמוכות ונתוני השוואה של עסקאות מכר ברמת החייל. כפי שיפורט בהמשך.

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. להלן הנחות מיוחדות בשומה:
השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[8] ללא מחוברים.

[8] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1549.

10.2.2. **<u>נתוני השוואה:</u>**

כאמור, קיבלתי חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים. בתחשיביי השתמשתי בנתוני השוואה בעלי האיכות הגבוהה ביותר בהתאם לתקינה השמאית.
בהכרעתי התבססתי על נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר למשרדים חדשים מאזור תעסוקה קרוב ברמת החייל ונתוני שכירות מבוקשים בשכונת מגורים נאות אפקה הסמוכה לנשוא השומה.

10.2.3. **<u>שטח קומה א':</u>**

בהתאם להנחייתה של גב' דיקלה לזר, מקדמת עסקות בכירה ברמ"י, מיום 06/05/2021 נתבקשנו להביא בחשבון שטח קומה א' ברוטו בסך 299.74 מ"ר. ככל שקיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין שטחי השומה, יש להפנותה ישירות לרמ"י.

10.2.4. **<u>התאמה למיקום משרדים בשכונת מגורים:</u>**

קיבלתי את טענת המשיג כי רמת החייל מהווה סביבה עסקית מובהקת ועדיפה על פני הנכס נשוא השומה, המצוי בסביבת מגורים מנותקת, ולפיכך נקטתי במתן מקדם הפחתה למיקום בשיעור של 10% ביחס לנתוני ההשוואה מרמת החייל.

10.2.5. **<u>מקדמי התאמה ושווי:</u>**

- לחילוץ שווי הקרקע למשרדים, יזמות בשיעור של 18% -20% עפ"י פרק י"ח לקווים המנחים, עלויות בניה, עפ"י מחירון "דקל", בהתאמה לשנת הבניה ולמועד הקובע.
- שווי מקום חניה, 130,000 ₪.
- שיעור היוון, בהתאם לסקר השמאי הממשלתי למועד 01/2019, סקירת תשואה במשרדים 7% + תוספת בגין מיקום בינוני בעיר 0.3% עפ"י פרק טו' לקווים המנחים.
- הפחתה לגודל עסקה ביחס לנתוני השוואה בשיעור 3%.

10.2.6. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בהתאם לחוקי העזר העירוני עיריית תל אביב- יפו לשנת 2016 מוצמדים למועד הקובע בהתאם למדד המחירים לצרכן, כבשומות הצדדים.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. דמ"ש מבוקשים למשרדים בשכונות מגורים סמוכה נאות הפקה (מערכת במב"י):

תאריך עדכון לפרסום	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	מחיר	הפחתה לביקוש	התאמה למיקום	מחיר למ"ר
14/08/2019	קהילת סלוניקי 7	72	₪ 5,040	0.95	1	₪ 67
06/08/2019	קהילת סלוניקי 9	160	₪ 9,100	0.95	1	₪ 54
02/07/2019	קהילת סלוניקי 9	90	₪ 8,500	0.95	1	₪ 90
28/02/2019	קהילת ונציה 12	120	₪ 7,500	0.95	1	₪ 59
23/12/2018	קהילת סלוניקי 7	50	₪ 4,400	0.95	1	₪ 84
ממוצע דמ"ש מתואם						**₪ 71**
דמי שכירות לשנה למ"ר ברוטו					12	₪ 848
שווי מ"ר בנוי					**7.30%**	**₪ 11,613**

שווי מ"ר בנוי			**₪ 11,613**
ניכוי יזמות	1.18		₪ 9,842
עלות בנייה לבניה נמוכה מבנה וותיק			₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח			₪ 5,342
התאמה לגודל נתוני השוואה	**0.97**		**₪ 5,181**

10.3.2. נתוני מכר למשרדים חדשים – רמת החייל (מידע נדל"ן)

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ארנונה	שנת בנייה	מחיר	חניות	מחיר ללא חניה	מחיר למ"ר ברוטו
29/07/2019	6638/598	הנחושת 18	290	2015	₪ 5,350,000	10	₪ 4,050,000	₪ 13,966
20/06/2019	6638/637	הברזל 3	80	2010	₪ 1,475,000	2	₪ 1,215,000	₪ 15,188
04/03/2019	6638/372	הברזל 11	46	2017	₪ 730,000	1	₪ 600,000	₪ 13,043
23/12/2018	6638/372	הברזל 11	23	2016	₪ 466,000	1	₪ 336,000	₪ 14,609
10/12/2018	6638/372	הברזל 11	54	2016	₪ 970,000	1	₪ 840,000	₪ 15,556
28/11/2018	6338/372	הברזל 11	113	2012	₪ 1,800,000	2	₪ 1,540,000	₪ 13,628
30/08/2018	6638/372	הברזל 11	56	2014	₪ 915,000	1	₪ 785,000	₪ 14,018
14/02/2018	6638/358	הברזל 5	418	2014	₪ 6,700,000	8	₪ 5,660,000	₪ 13,541
ממוצע למ"ר בנוי								**₪ 14,193**

שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 14,193
ניכוי יזמות	1.2	₪ 11,828
עלות בנייה למבנה משרדים מודרני		₪ 6,125
שווי מ"ר מבונה משרדים ברוטו כולל פיתוח		₪ 5,703
התאמה למיקום בשכונת מגורים	0.9	₪ 5,133
התאמה לגודל נתוני השוואה	**0.97**	**₪ 4,979**

10.3.3. <u>סיכום ערכי הבסיס</u>:

תחשיב לשווי מ"ר מבונה משוקלל			
מקור הנתונים לשווי	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ**
דמ"ש למשרדים בשכונות מגורים	₪ 5,181	0.5	₪ 2,591
נתוני מכר רמת החייל	₪ 4,979	0.5	₪ 2,489
סה"כ שווי מ"ר מבונה			**₪ 5,080**

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי מ"ר מבונה 5,080 ₪.**

11. <u>תחשיבי השומה:</u>

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף אחסנה	593.5	0.4	237.40
קומת קרקע	621.00	1	621.00
קומה א'	299.74	1	299.74
חצר	933.00	0.20	186.60
סה"כ שטח אקו'			1344.74
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,080
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח			**₪ 6,831,199**
עלויות פיתוח			₪ 686,830
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 6,144,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 135 בגוש 6627 הממוקם ברח' רוזאניס 11 בתל אביב, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה - היוון:

6,144,000 ₪ (שישה מיליון מאה ארבעים וארבע אלף ₪)

הערכים הנקובים לא כוללים מע"מ ולא כוללים 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,



אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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