תאריך עברי	ו' תמוז תשפ"ה
תאריך לועזי	02 יולי 2025
מס' אופק	50011
תיק רמ"י	300097412

לכבוד

המשיגים:
קפלן נחמיה, שור עמירם ובן שחר אהרון
באמצעות מר איל קלודובסקי שמאי מקרקעין
ומר ארז כהן שמאי מקרקעין
דוא"ל: erez@zc-eng.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר אוהד תדהר שמאי מקרקעין
ראש תחום שמאות בכיר מרחב עסקי תל אביב
דוא"ל: ohadt@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

גוש 6631, חלקה 162, תת חלקה 7, רחוב בית צורי אליהו 15, תל אביב - יפו

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31.12.2023 על ידי שמאית המקרקעין, גב' אורלי רפאל (להלן: "**השמאית המחוזית**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 05.05.2023 על ידי שמאי המקרקעין מר בועז קמר (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 15.08.2023 על ידי שמאי המקרקעין מר איל קלודובסקי ומר ארז כהן (להלן: "**שמאי המשיגים**").

ההשגה השנייה הוגשה מטעם המשיגים, באמצעות חוות דעתם של שמאי המשיגים שנערכה ביום 29.02.2024.

בהתאם להודעה שנשלחה לצדדים מטעם הוועדה, שלא זכתה להתנגדות מצדם, הוחלט לטפל בהשגה ללא דיון בעל פה, על סמך המסמכים שהוגשו לוועדה, וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

ביום 11.8.2024 מסר שמאי המשיבה התייחסות בכתב להשגה השנייה.

ביום 13.8.2024 מסרו שמאי המשיגים מסמך להשלמת הטיעונים ולהתייחסות לטענות המשיבה.

ביום 8.9.2024, בהתאם להחלטת הוועדה, מסרה המשיבה תגובה קצרה לעניין שטח הנכס, ובתגובה, באותו יום, מסרו שמאי המשיגים תגובה לעניין זה.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בהתאם לתוכנית תקפה + פוטנציאל תכנוני, כולל פיתוח וללא מע"מ, וזאת למטרת גביית תשלום בגין העברת בעלות.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה הוא 05.05.2023 (בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה).

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

3. ביקור בנכס:

ביום 03.01.2025 נערך ביקור על ידי מר דוד דדון, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס מושא ההחלטה מהווה את רכיב הקרקע של תת חלקה 7 בחלקה 162 בגוש 6631 ברחוב בית צורי אליהו 15, ת"א, אשר שטחה (על פי הזמנת השומה) הוא 111.6 מ"ר (63 מ"ר בקומת קרקע + 48 מ"ר בקומת יציע).

תת חלקה 7 מהווה יחידה מסחרית הממוקמת בקומת קרקע וגלריה של מבנה מסחרי בן 2 קומות.

שטחה הרשום במסמכי הבית המשותף ובחוזה החכירה הוא 93 מ"ר. לתת החלקה רשומות הצמדות: רחבה בשטח 58.5 מ"ר + רחבה נוספת בשטח 57 מ"ר + שטח מרוצף של 15 מ"ר + 4 מקומות חניה בשטח 12 מ"ר (כ"א) + גג בשטח 204.6 מ"ר.

נכון למועד הביקור בנכס, ומשנת 2014 הנכס מושא ההחלטה מושכר ומשמש כחנות אופנה בקומת הקרקע.

אין מחלוקת בנושא זה, יתר פירוט ראה בהחלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

תוכנית	י.פ	תאריך פרסום	מהות התוכנית
ל	278	19/02/1953	שטחים שמעבר לירקון
1722	2176	18/12/1975	יחידה מסחרית
815 א'	2213	14/04/1976	קביעת יעודים לרמת אביב ג'.
1880	2502	04/01/1979	חלוקה של זכויות בנייה בין מגרשים(בית צורי)
3/02/16		18/06/1985	תרש"צ
ע1	5264	18/03/2003	מרתפים
ג 1	4208	21/04/1994	תוגנית גגות
תא/5000	7407	22/12/2016	תוכנית מתאר לת"א

<u>סיכום המצב התכנוני</u>:

אין מחלוקת בנושא זה, יתר פירוט ראה בהחלטת השמאית המחוזית.

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה (ללא תוכנית תא/5000):

יעוד	:	"יחידה מסחרית"
מס' קומות	:	1
שטח בנייה כולל	:	350 מ"ר
שטח קומה	:	30% משטח מגרש
מרתף	:	2 קומות מרתף בתכסית 80% משטח המגרש

<u>פוטנציאל על פי תוכנית 5000</u>:

יעוד	:	אזור מגורים בבנייה עירונית
זכויות בנייה	:	במוקד תעסוקה עירוני, תותר בנייה בתכסית שטח קומה טיפוסית קיימת ובגובה 4 קומות (כולל הקומה הקיימת)
רח"ק	:	במגרש 0.5 -1 ד' רח"ק בסיסי 2.5 -3ד'.
שימושים	:	מסחר, תעסוקה, משרדים
מרתף	:	2 קומות מרתף בתכסית 80% משטח המגרש

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בנושא זה, יתר פירוט ראה בהחלטת השמאית המחוזית.

6.1 נסח רישום:

בהתאם למפורט הבחלטת השמאית המחוזית, בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18/12/2023 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6631 חלקה 162 תת חלקה 7 ; רשות מקומית – ת"א
שטח רשום:	93 מ"ר קרקע+יציע
בעלי הזכויות:	מדינת ישראל – בשלמות
שטח החלקה:	843 מ"ר
חכירות:	קפלן נחמיה 1/2 שור עמירם 1/4 בן שחר אהרון 1/4
חלקים ברכוש המשותף	69/200
הצמדות:	שטח מרוצף/קרקע בשטח כולל של 130.5 מ"ר, 4 מקומות חניה, בשטח של 12 מ"ר כ"א, גג בשטח של 204.6 מ"ר

6.2 הסכם חכירה:

בהתאם למפורט הבחלטת השמאית המחוזית, בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 23/01/2000 בין רשות מקרקעי ישראל לבין קפלן נחמיה, שור עמירם, בן שחר אהרון (להלן "החוכרים"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

זיהוי המוחכר:	גוש 6631 חלקה 162 תת חלקה 7
השטח המוחכר:	93 מ"ר
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 11/12/1978 ועד לתאריך 10/12/2027
מטרת החכירה:	אולם במרכז מסחרי
חלק ברכוש המשותף:	69/200
שטח החלקה:	843 מ"ר

6.3 תקנון בית משותף:

על פי תקנון בית משותף, משומות הצדדים, חלקות משנה 162/1 ו – 162/7, יהיו רשאיות לבנות ו/או להוסיף תוספת בנייה בקומה אחת, או מספר קומות, בפעם אחת או בשלבים שונים, על הגג הצמוד ליחידת משנה שבבעלותם, ככל שיתאפשר על פי היתר בנייה ובתנאים המפורטים בתקנון.

ליחידה מס' 7 צמוד גג בשטח של כ – 205 מ"ר.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי כולל פיתוח וללא מע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שומת המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שנייה
₪ 14,729,000	₪ 5,050,000	₪ 9,010,000	אין פירוט[2]

[2] לא הוצגה מסקנת שווי, אולם ההשגה השנייה תומכת בערכי השווי שנקבעו בהשגה הראשונה וממילא תומכת באותה מסקנת שווי.

8. החלטת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאית המחוזית בחנה את המחלוקת בין שמאי הצדדים המתמקדת בעניין ערכי שווי הקרקע למסחר ומשרדים. בקביעת השווי למסחר, בחרה השמאית המחוזית בהחלטתה לקבל את גישות השומה שבהן נקטו שמאי הצדדים – גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה, ולקבל חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים.

בקביעת השווי למשרדים, בחרה השמאית המחוזית בהחלטתה לקבל את גישת ההשוואה שבה נקטו שמאי הצדדים אך לא את נתוני ההשוואה.

8.2 <u>נתוני השוואה למסחר</u>:

עסקת השוואה ישירה בקרקע, מהווה כעקרון נתון השוואה איכותי, אולם עסקת ההשוואה ברח' איינשטיין היא עסקת מכר בהיקף נרחב, המצריכה קביעת מקדמי התאמה מעל לשיעור של 30% ואינה עומדת בתנאי התקינה השמאית.

כמו כן, ערכי שווי מטבלאות הקצאה ומשומות מכריעות, אינם מהווים נתוני השוואה תקפים בהתאם לתקינה השמאית.

לגבי הסכם השכירות בנכס הנדון – מדובר בהסכם ארוך טווח, החל מיום 21.09.2014. הסכם שכירות יכול לשקף שווי שוק בתקופה מקורבת של כ- 3-4 שנים, שלאחריה, ייתכן, כי מנגנוני החוזה וסיכום במועד ותיק יחסית, יוצרים עיוות בין סיכום הדברים בחוזה, לבין שווי השוק, אילו היה מושכר הנכס מחדש במועד מושא השומה.

הסכם שכירות זה משקף דמי שכירות נמוכים בשיעור 30% ביחס לדמי שכירות ממוצעים באזור. לפיכך, ניתן לו משקל של 20% בשקלול עם שאר נתוני ההשוואה.

מרכז מסחרי שוסטר – נדחתה טענת שמאי המשיגים שלפיה היות הנכס הנדון במיקום שכונתי שאינו מרכזי המאופיין בפעילות מוגבלת, אין להשוות לעסקות מהמרכז המסחרי "שוסטר". נכסי השוואה במיקום זה נמצאו על ידי השמאית המחוזית כמתאימים להשוואה לנכס הנדון, ברם ניתנה הפחתה של 0.8 בשל השוני במאפיינים ביניהם. בהתאם לכך, הובאו בחשבון 4 נתוני היצע לשכירות של שטחי מסחר ממרכז "שוסטר", תוך הפחתה בשיעור 5% למו"מ, אשר שוקללו (במשקל 80%) עם דמי השכירות המתקבלים מהסכם השכירות בנכס הנדון.

בנוסף, אימצה השמאית המחוזית את שתי עסקות המכר שהוצגו בשומת ההשגה בנוסף לעסקה חדשה שאותרה על ידה תוך התאמה למיקום (0.8 – 0.9).

לבסוף בוצע שקלול במשקל זהה לערכי הקרקע שהתקבלו בגישת החילוץ מהשווי הבנוי שהתקבל מהשוואה לנתוני היצע ולנתוני מכר.

8.3 <u>נתוני השוואה למשרדים</u>:

השמאית המחוזית דחתה את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים בנימוק כי על פי התקינה השמאית יש להציג לפחות שלושה נתוני השוואה (היצע או עסקות) כך שנתוני ההשוואה בשומות הצדדים המבוססים על שומות אחרות (IFRS, שומה לפי תקן 21, שומות מכריעות ושומה לצורך איחוד

וחלוקה) אינם מהווים נתוני השוואה.

קביעת השווי למשרדים התבססה אפוא על עסקות מכר למשרדים ברמת החייל, תוך קביעת מקדם התאמה למיקום בסך 1.1 ביחס לנכס הנדון, כאשר נוטרלה תרומת החניה.

8.4 <u>גישת השומה וקביעת שווי למקום חניה</u>:

שווי מקום חניה חושב בגישת היוון ההכנסות על בסיס דמי שכירות חודשיים של 726 ₪ למקום חניה בשיעור היוון של 6.7% ובסה"כ 130,000 ₪ למקום חניה (לא הוצגו מקורות לדמי שכירות שנקבעו). נקבעה הפחתה בסך 0.7 בגין פונקציונליות לשימוש בחניות בשל מיקומן.

8.5 <u>רכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בנייה)</u>:

מהשווי הבנוי למסחר ומשרדים נוכו עלויות בנייה על פי מחירון "דקל" הרלוונטיים למועד הקובע, בהעמסת עלויות עקיפות בשיעור 25% מעלויות הבנייה הישירות (5,125 ₪/מ"ר למסחר, 6,500 ₪/מ"ר למשרדים) ונקבע רווח יזמי בשיעור 20% על פי הקווים המנחים.

8.6 <u>שומה מבוססת הנחה</u>:

ההחלטה נערכה בהתאם לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים (בהתאם להחלטת מועצה מס' 1549).

8.7 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

בהתאם להנחה כי הקרקע ריקה ופנויה, ועל פי הוראות תב"ע תא/5000 המאפשרת תוספת זכויות בנייה, מקובלת גישת שמאי המשיבה לתחשיב הפוטנציאל התכנוני. כמו כן, מקובלת טענת שמאי המשיגים כי יש לנכות את שטחי הבנייה הקיימים.

8.8 <u>ניתוח זכויות הבנייה על פי תב"ע תא/5000</u>:

נדחתה גישת שמאי המשיגים לחישוב וניתוח זכויות הבנייה הפונקציונאליות.

מקובלת גישתו של שמאי המשיבה שלפיה בחישוב התוכנית לניצול במגרש – קווי הבניין הם 0 מ' לחזית מזרחית וצפונית, ו – 5 מ' לדרום ומערב כך שניתן לבנות על השטחים המרוצפים בקומת הקרקע השייכים לתת חלקה 7, ולכן תכסית הבנייה לקומה תהיה כ- 600 מ"ר, ממנה ינוכה שטח שירות בשיעור 15% כך שיישאר שטח עיקרי למסחר בהיקף 510 מ"ר בקומת קרקע וקומה א'.

לפי גישת השמאית המחוזית, ניצול זכויות הבנייה העתידיות יהיה הגדלת שטח שתי הקומות הקיימות בשימוש למסחר (קרקע וגלריה) ומעליהן שתי קומות נוספות לשימוש למשרדים.

שטח הברוטו בקומת הקרקע ובקומת הגלריה בכל המבנה הוא 417.3 מ"ר אשר חושב לפי שטחי הצמדות הגג לתתי חלקה 1 ו- 7 בתשריט הבית המשותף (204.6 מ"ר + 212.7 מ"ר) וממנו הופחתו שטחי שירות בשיעור 15% כך שהתקבל שטח עיקרי של 363 מ"ר לקומה הקיים במבנה הנדון.

בהתאם לכך, יתרת זכויות הבנייה היא 147 מ"ר עיקרי לקומה במבנה (363 מ"ר - 510 מ"ר), אשר חושבה במקדם 1 בקומת הקרקע למסחר ובמקדם 0.4 בקומת גלריה למסחר.

הקומות השנייה והשלישית תהינה בשטח 600 מ"ר ברוטו כל אחת בשימוש למשרדים.

מהשווי של סה"כ יתרת הזכויות העתידיות, נגזר החלק היחסי של תת חלקה 7 המוערך בשיעור 50%, בדחייה למשך 5 שנים בשיעור היוון 6% כמוסכם על שמאי הצדדים.

8.9 התאמה למושעא:

בכדי לממש את תוספות הבנייה נדרשת הסכמה של כל בעלי הזכויות. נקבע מקדם הפחתה בשיעור 5% המשקף את המצב הקנייני של בעלי הזכויות, לרבות החיכוך עם בעלי הזכויות בבניין.

8.10 נתונים לאומדן השווי:

מסחר:

נתוני ביקוש בתל אביב למועד הקובע 05/05/2023 ממידע נדל"ן						
מס"ד	תאריך עדכון לפרסום	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	מחיר	הפחתה לביקוש	מחיר למ"ר
1	15/06/2020	אבא אחימאיר 15	39	₪ 12,000	0.95	₪ 292
2	09/06/2020	אבא אחי מאיר 17	38	₪ 13,000	0.95	₪ 325
3	01/01/2022	אבא אחימאיר 17	33	₪ 17,000	0.95	חזיתית
4	02/11/2022	אבא אחימאיר27	59	₪ 17,500	0.95	₪ 282
מחיר שכירות למ"ר בנוי ממוצע במעוגל						**₪ 300**

גישת היוון הכנסות		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהווניים:		
דמי שכירות למ"ר ממוצע		₪ 300
התאמה למיקום		0.8
דמי שכירות לאחר הפחתה למיקום		₪ 240
דמי שכירות בנכס		₪ 170
מקדם לממוצע משוקלל לדמי שכירות בנכס		0.2
מקדם לממוצע משוקלל של דמי שכירות מבוקשים במרכז שוסטר		0.8
דמי שכירות ממוצע משוקלל		₪ 226
דמי שכירות לשנה למ"ר ברוטו		₪ 2,710
שיעור היוון	6.7%	₪ 40,443
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 33,702
עלות בנייה	₪ 5,125	₪ 28,577
שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח במעוגל		**₪ 28,577**
מקדם התאמה לשטח נטו	**10%**	**₪ 31,435**

עסקות מכר								
מס"ד	תאריך העסקה	גוש/חלקה	כתובת	שטח רשום	תמורה	תמורה למ"ר בנוי	מקדם למיקום	שווי מ"ר מבונה משוקלל
1	10/09/2020	6629/146	טאגור 38	25	₪ 1,200,000	48 ₪,000	0.9	₪ 43,200
2	13/09/2022	6628/799	אבא אחימאיר 31	113	₪ 5,700,000	50 ₪,442	0.8	₪ 40,354
3	13/09/2022	6770/10	בורודצקי 15	91	₪ 4,600,000	50 ₪,549	0.9	₪ 45,495
שווי מ"ר בנוי בממוצע								**₪ 43,016**
בניכוי רווח יזמי (20%)								₪ 35,847
בניכוי עלות בנייה (5,125 ₪)								₪ 30,722
התאמה למיקום (10%)								**₪ 33,794**

על בסיס ממוצע גישות השומה הנ"ל נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 32,615 ₪.

משרדים:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חניה	שטח ברוטו	תמורה	שווי חניות*	שווי בניכוי חניה	שווי למ"ר בנוי ברוטו
13/09/2023	6638/358	הברזל 5	1/5	0	102	₪ 1,900,000	₪ -	₪ 1,900,000	₪ 18,627
29/06/2023	6638/372	הברזל 11	3/7	1	46	₪ 1,050,000	₪ 130,000	₪ 920,000	₪ 20,000
02/10/2022	6638/356/27	הברזל 24	2/5	2	83	₪ 1,650,000	₪ 260,000	₪ 1,390,000	₪ 16,747
11/07/2022	6638/356/19	הברזל 24	1/5	1	136	₪ 1,650,000	₪ 130,000	₪ 1,520,000	₪ 11,176
02/02/2022	6638/637	הברזל 3	1/7	3	108	₪ 1,550,000	₪ 390,000	₪ 1,160,000	₪ 10,741
14/02/2022	6638/651	הנחושת	2/6	2	174	₪ 3,200,000	₪ 260,000	₪ 2,940,000	₪ 16,897
02/02/2022	6638/637	הברזל 3	4/7	2	201	₪ 3,220,990	₪ 260,000	₪ 2,960,990	₪ 14,731
10/01/2022	6638/278	ולנברג 22	3/5	6	235	₪ 4,900,000	₪ 780,000	₪ 4,120,000	₪ 17,532
שווי מ"ר בנוי ממוצע									₪ **15,806**
בניכוי רווח יזמי (20%)									₪ 13,172
בניכוי עלות בנייה (6,500 ₪)									₪ 6,672
התאמה למיקום (1.1)									₪ 7,339
התאמה לגודל עסקה (0.95)									₪ **6,972**

* שווי מקום חנייה = 130,000 ₪ (ראה ס' 8.4 לעיל)

8.11 <u>תחשיב השומה</u>:

מצב קיים - זכויות חוזיות			
תאור	**שטח רשום**	**מקדם**	**סה"כ**
קומת קרקע	63	1	63
גלריה	48	0.4	19.2
חצר בחזית	57	0.2	11.4
שטח מרוצף	15	0.1	1.5
שטח מרוצף נוסף	58.5	0.1	5.85
סה"כ מ"ר מבונה			**101**
שווי מ"ר מבונה			32,615 ₪
סה"כ			3,292,445 ₪
מקומות חניה	4	0.7	
שווי מקום חניה			130,000 ₪
סה"כ שווי מקומות החניה			364,000 ₪
סה"כ שווי זכויות חוזיות			**3,656,445** ₪
זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל			
קומת קרקע נטו	510		
קומת קרקע קיים כולל נשוא השומה **נטו**	363		
תוספת זכויות בקומת קרקע נטו	147	1	147
קומת גלריה קיימת כולל נשוא השומה **נטו**	363		
תוספת זכויות בניה בגלריה	147	0.4	59
סה"כ מסחר			206
שווי מ"ר מבונה נטו מסחר			32,615 ₪
סה"כ שווי למסחר			**6,718,042** ₪
תעסוקה 2 קומות ברוטו	1200	1	1200
שווי מ"ר מבונה **ברוטו** לתעסוקה			6,972 ₪
סה"כ שווי לתעסוקה			**8,366,716** ₪
סה"כ שווי הקרקע לתוספת זכויות הבניה עפ"י תוכנית 5000			**15,084,757** ₪
חלק יחסי של תת חלקה 7		50%	7,542,379 ₪
מקדם דחיה ל-5 שנים	6%	5	0.75
סה"כ שווי תוספת זכויות			5,636,104 ₪
מקדם הפחתה למושע		0.95	**5,354,299** ₪
סה"כ שווי זכויות קיימות + זכויות פוטנציאליות בדחיה במעוגל			**9,010,000** ₪

9. טיעוני / עמדת המשיגים:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 29.02.2024, וממענה לתגובת המשיבה מיום 12.08.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1. <u>שווי קרקע למסחר</u>:

אופי הנכס הנדון המושפע מהמיקום והיקף השטח הבנוי משפיע על תמהיל השימושים המתאים למרכז המסחרי הנדון שבו אופי השימוש דומה לעורף במרכז מסחרי.

לאור היקף הבנוי והמיקום הפנימי ללא נגישות טובה או שטחי חניה, השטח הנדון נחות משטח חזיתי במרכזי מסחר. בהקשר זה ניתנו הפניות למספר החלטות של שמאים מכריעים שבהן נקבעה הפחתה בשיעור 50% - 30% לשטחי מסחר שאינם חזיתיים בקומת קרקע.

לעמדת המשיגים, בניתוח נתוני השוואה ממרכז מסחרי "שוסטר" יש להביא בחשבון מקדם הפחתה 0.6 בשל האופי העורפי של שטחי המסחר ומיקומו הנחות.

מהסכם השכירות בנכס הנדון עולה, כי המקדם היחסי בין מרכז "שוסטר" לנכס הנדון הוא כ- 0.5 (0.6 בגין עורפיות + מקדם מיקום). אין מדובר בהסכם משנת 2014 אלא בתוספת להסכם משנת 2019 המשקף את דמי שכירות המשולמים בנכס כיום, כאשר התייקרות דמי השכירות בשיעור של 5% בלבד מצביעה על היעדר ביקוש.

בהתאם לפסיקה והנחיות מקצועיות של השמאי הממשלתי, יש לאמוד את שווי הקרקע בנכס על בסיס הסכם השכירות בנכס עצמו, היות שהוא משקף באופן הטוב ביותר את מאפייניו.

9.2. <u>שווי קרקע למשרדים</u>:

שמאי המשיגים טוען כי יש לבטא הפחתה בשיעור של 20% בין שווי משרדים ברמת החייל שהוא אזור מבוקש ביחס לנכס הנדון המצוי במרכז מסחרי קטן בצפון העיר.

מעבר לכך, נטען כי 2 מתוך עסקות ההשוואה בהחלטת השמאית המחוזית נערכו לאחר המועד הקובע ומגלמות שווי גבוה יותר.

9.3. <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

לעמדת המשיגים, המקור לחישוב יתרת זכויות הבנייה בנכס הוא סעיף 3 בצו הבית המשותף, שקובע מפורשות כי את זכויות הבנייה הנוספות ניתן לנצל אך ורק על גג המבנה הקיים. לפיכך, זכויות הבנייה הפוטנציאליות הן 200 מ"ר לקומה (כשטח גג המבנה).

גם בהתאם להנחיה שלפיה יש לשום את הקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם ממגבלות הנובעות מהמבנים הקיימים, אין לשנות את תוצאות השומה. משהוגדרו הזכויות כזכויות בנייה על הגג הקיים, ישנה אחת משתי אפשרויות בלבד לשום את הזכויות:

א. על פי תנאי ההסכם ובהינתן קונטור קומת הגג הקיימת.

ב. כקרקע ריקה ללא מגבלות של מבנים תוך איון מוחלט של יתרת זכויות הבנייה במידה שמתעלמים מהמבנים הקיימים.

בחלופה א' יש להביא בחשבון ללא קשר לבנייה הקיימת כי מתוך קונטור המבנה יש להקצות שטחים לצורכי שירות כגון מעברים, שטח טכני וכיו"ב.

מעבר לכך, ישנו שטח בנוי על שם בעלי זכויות אחרים וזיקות הנאה במגרש כך שלא ניתן לבנות 600 מ"ר לקומה.

השמאי הממשלתי מחויב לכל דין ואין בסמכותו להתעלם מהוראותיו. זכויות הקניין הן אלו הקובעות את אפשרויות הניצול בנכס הנדון.

לסיכום, בתקנון הבית המשותף נקבע כי כל אחד מבעלי הזכויות בתתי חלקה 1 ו- 7 יהיה רשאי לנצל את זכויות הבנייה על הגג הצמוד לתת החלקה שבבעלותו, ולכן יש לחשב את יתרת הזכויות כתוספת לקונטור הקיים בלבד. כלומר, זכויות הבנייה בפועל הן בשיעור 200 מ״ר לקומה בלבד (מתוכו ינוכה שטח שירות של 40 מ״ר).

9.4. <u>הצמדות</u>:

הנכס מורכב מארבעה חלקים. שטח הנכס חושב בשומה על פי הרשום בטאבו למעט שטח החנות והגלריה. שטחים אלו לטענת רמ״י גדולים מהרישום בטאבו, כך שבאחריות רמ״י להציג את המקור לקביעת השטח לצורך התייחסותו של הנישום.

לחצר הצמודה פיזית לנכס הנדון נקבע מקדם בסך 0.2 המשקף את התועלת הכלכלית הנמוכה, ואילו לחצר השנייה שאינה קרובה אין כל שווי. בפועל, החצרות הללו משמשות כחלק מהמדרכה והגישה לנכסים ומשרתות לא רק את הנכס הנישום.

לחניות קיימת גישה אחת בדרך צרה ללא אפשרויות תמרון, ואף בפועל הבעלים והשוכרים בנכס לא עושים בהן שימוש.

9.5. <u>התאמה למושעא</u>:

בעוד השמאית המחוזית קבעה הפחתה בשיעור 5% בגין מושעא, סבורים שמאי המשיגים שיש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 15%. זאת בהתאם למקובל בקווים המנחים, בהחלטת ועדת ערר, בשומות איחוד וחלוקה ושומה מכרעת. הפחתה זו מבטאת את העובדה כי מימוש יתרת הזכויות בהכרח כרוך בהסכמת הבעלים האחרים במבנה אשר נעדרי כל אינטרס לפנות את הנכס למשך תקופת הבנייה.

9.6. <u>רכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בנייה)</u>:

פרק יח׳ לקווים המנחים קובע כי שיעור הרווח היזמי הוא 20% - 30% לנכס מסחרי, ושיעור העמסת עלויות עקיפות לתעסוקה ומסחר נע בטווח של 25% - 35%. למרות מורכבות הפרויקט, בחרה השמאית המחוזית, בשני המקרים, לאמץ את הרף הנמוך.

9.7. <u>ניתוח זכויות הבנייה על פי תב״ע תא/5000</u>:

דרך חישוב זכויות הבנייה בחלופת החישוב המתעלמת מהקבוע בתקנון הבית המשותף בחלקה, המבוססת על מדניות רמ״י שלפיה שומת הנכס תערך לקרקע ריקה ופנויה בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים, היא שגויה מעיקרה.

בנסח רישום המקרקעין רשומות זיקות הנאה בחלקה המשמשות את החלקה השכנה המשמשת כגן ילדים. מגבלות אלה חלות גם על החלקה כריקה ופנויה ואינן קשורות לקיומו של המבנה, והן מגבילות את השימוש בחלקה כך שיש להביאן בחשבון. זאת מעבר לטענה כי ממילא יש לחשב את יתרת זכויות הבנייה על גג המבנה בלבד.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן עיקרי תגובת המשיבה כפי שעולה מהתייחסות המשיבה, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1. <u>שווי למסחר</u>:

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי השמאית המחוזית הגיעה לשווי מ"ר מבונה למסחר זהה על בסיס שני מקורות השוואה שונים לחלוטין. תוצאת השווי הזו הופחתה מעט בעקבות שקלול השווי שהתקבל מחוזה השכירות בנכס הנדון.

בנוסף טוען שמאי המשיבה, כי שמאי המשיגים בהשגה הראשונה קבע מקדם 0.85 ממרכז שוסטר לנכס הנדון, בעוד שכאן הוא טוען למקדם 0.6.

עוד נטען, כי הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 7 החזיתית לרחוב, ולא עורפית כטענת המשיגים, בעוד שחלק מהחניות במרכז "שוסטר" נמצאות בשורה העורפית לרחוב (וייתכן שחלק מהן כלולות בעסקות ההשוואה) והיה נכון לצמצם את מקדם ההפחתה שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית.

10.2. <u>שווי למשרדים</u>:

בעוד השמאית המחוזית פסלה את נתוני ההשוואה שמבוססים על שומת IFRS בשומת המשיבה, נטען כי אין מדובר בעסקה אחת אלא בעשרות עסקות שכירות בהיקף כולל של אלפי מ"ר אשר עליהן התבסס השווי בשומת IFRS שנערכה ליום 31.12.2022, ממנה משתקף דמי שכירות חודשיים למשרדים בסך 116 ₪ למ"ר.

כמו כן, ברמת אביב אין מבנה המשמש בעיקרו למשרדים למעט קניון רמת אביב, לפיכך, לא סביר לפסול נתון השוואה זה על הסף ולהסתמך על נתוני השוואה ברמת החייל המרוחקת יותר.

10.3. <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

הגישה הנכונה היא כפי שננקטה בהחלטת השמאית המחוזית כאשר חישוב יתרת הזכויות יהיה תחת הנחה שהקרקע ריקה ופנויה. מתודולוגיה זו נקבעה בהחלטת ועדת השגות מיום 14.09.2023 עבור נכס ברח' בוגרשוב 74, גו"ח 6911/23.

10.4. <u>התאמה למושעא</u>:

קביעת השמאית המחוזית להפחתה בגין מושעא בשיעור 5% היא סבירה, וזאת בהתחשב בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 29.12.2022 בגו"ח 7051/23, שבה נקבעה הפחתה למושעא בשיעור 3%.

10.5. <u>רכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בנייה)</u>:

שיעור העמסה של עלויות עקיפות שנקבע בקווים המנחים כולל, בין היתר, עלויות פיתוח אשר כבר הופחתו מהשווי שנקבע בשומה ואין להפחיתן פעמיים.

לפיכך, תוספת בשיעור 25% לעלויות הבנייה הישירות תואמות את הקווים המנחים ואת החלטת ועדת ההשגות מיום 12.05.2024 בגו"ח 6636/871.

רווח יזמי בשיעור 20% עבור מסחר ומשרדים הוא סביר ותואם החלטות של ועדת השגות.

10.6. <u>התייחסות לזיקת ההנאה בחלקה</u>:

זיקת ההנאה לזכות מעבר נמצאת בפאה הצפונית של החלקה ורוחבה 1.6 מ' בהתאם לתשריט הבית המשותף. קו הבניין לשצ"פ הוא 0 מ'. גם אילו מיקום זכות המעבר לא ישתנה בעקבות תכנון חדש תוך מעבר לדרום החלקה, ניתן לשמר זכות מעבר זו במפלס הקרקע ולבנות מעליה את הקומות העליונות

בבינוי עתידי, כך שאין לזכות זו השפעה על התכסית המותרת התואמת את קווי הבניין.

10.7. חניה:

בהחלטת השמאית המחוזית התקבלה חלקית טענת שמאי המשיגים ונקבע מקדם התאמה לחניה בסך 0.7. לכן, לא ברורה הטענה ביחס לשווי מקומות החניה. במאמר מוסגר צוין כי השימוש בפועל אינו מעיד בהכרח על שווי מקומות החניה.

10.8. הצמדות:

אין לקבל את טענת שמאי המשיגים שלפיה לשטח המרוצף ישנו שווי אפסי. בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים יש לקבוע לכל קרקע שווי מזערי ואין לקבוע שווי אפסי. כחיזוק לכך ניתנה הפניה להחלטת ועדת השגות מיום 04.05.2022 בגו"ח 6638/356 שבה נקבע שיש לייחס לחצר מרוחקת שווי בשיעור 10%, התואם למקדם שקבעה השמאית המחוזית.

10.9. מקדם שווי למסחר בקומה עליונה:

בהחלטת השמאית המחוזית נקבע מקדם קומת הגלריה בשיעור 40% בהתאם להסכמת הצדדים. לכן, לא ברורה כעת טענת שמאי המשיגים העוסקת במקדמי שווי של שטחי מסחר בקומה השנייה, הנתמכת בשומות מכריעות שבהן נקבעו מקדמי התאמה לשטח מסחר שאינו בקומת קרקע.

11. דיון והכרעה:

11.1 גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה:

קביעת שווי הקרקע למסחר ומשרדים בהתאם לגישת החילוץ המבוססת על נתוני השוואה לנכסים בנויים (הן מעסקות מכר והן מהיוון דמי שכירות) ולאחרי כן חילוץ מרכיב הקרקע על פי שיטת הערך השיורי, כפי שנערכה בהחלטת השמאית המחוזית, מקובלת על הוועדה, זאת לאור המחסור בנתוני השוואה רלוונטיים לקרקעות ריקות.

כמו כן, ובהתאם לתקן 2.1 מיום 17.02.2025, ערכי השווי שנקבעו בהליכי שמאות אחרים מהווים נתוני השוואה שאיכותם נמוכה, ולכן, ולאור מסד הנתונים הקיים הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית ולא תעשה שימוש בנתונים אלו. ויוער, כי נתוני השווי למסחר שהוצגו בשומת המשיגים לקוחים מכל רחבי העיר ת"א ומקדמי ההתאמה שניתנו (מיקום וזמן) מהווים מקדמים סובייקטיבים שאינם משקפים בהכרח את השווי הנכון.

לאור האמור, מצאנו לנכון לאמץ את גישת השמאית המחוזית ולבחון את סבירות מסקנת השווי בהתאם.

11.2 נתוני השוואה למסחר:

11.2.1 הסכם שכירות בנכס:

ככלל, הסכם שכירות בנכס עצמו יכול לשקף בצורה הטובה ביותר את שווי השוק בנכס. בהחלטות ועדות ערר ופסיקות בית המשפט[3] נקבע לא אחת כי בהינתן עסקה בנכס עצמו ובהיעדר נימוקים מיוחדים, יש ליתן משקל ראוי לאותה עסקה.

יחד עם זאת, הסכם שכירות מעיקרו יכול לשקף שווי שוק לתקופה מקורבת של עד כשלוש

[3] ערר 8061/10 רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב שומרון; ערר ים/8-17/13 נוף ילדות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

עד ארבע שנים, כשלאחריה, ייתכן (אם כי לא בהכרח) כי מנגנוני החוזה וסיכום במועד ותיק יחסית יוצרים עיוות בין סיכום הדברים בחוזה לבין שווי השוק, אילו היה מושכר הנכס מחדש במועד הנבחן.

הואיל וכך, קיומו של הסכם שכירות בנכס הנדון אין משמעותו בהכרח נתון מהימן לשווי השוק של הנכס, ובכדי להתבסס על נתוניו יש לשים לב למועד כריתת ההסכם, תקופת השכירות ואופציה להארכתה, השטח המושכר, זהות השוכר ועוד.

הסכם השכירות המקורי בנכס הנדון נכרת ביום 21.09.2014 לתקופת שכירות שהסתיימה ביום 31.12.2021, כאשר ביום 13.10.2019 נחתם הסכם <u>עם אותו שוכר</u> להארכת תקופת השכירות לתקופה של 36 חודשים, דהיינו, עד ליום 31.12.2024.

נמצא אפוא כי הסכם השכירות בנכס אינו בהכרח משקף דמי שכירות ראויים במועד הקובע אשר היו יכולים להתקבל אילו היה הנכס מושכר לשוכר חדש במועד זה.

עובדה זו ניכרת בדמי השכירות הנמוכים המשתקפים מהסכם זה, בסך של 170 ₪ למ״ר, בעוד שדמי שכירות בנכסים מסחריים באזור (לאחר הפחתה למיקום) הם כ-240 ₪ למ״ר.

איננו מקבלים את טענת שמאי המשיגים שלפיה עליית דמי השכירות בהסכם בשיעור של 5% בלבד מלמדת על היעדר ביקוש בנכס. התייקרות בדמי שכירות שהוסכמו בהסכם מקורי עם אותו שוכר, בשיעורים בודדים בלבד, היא נפוצה ומקובלת בעיקר בהסכמי שכירות לתקופה ארוכת טווח.

משאלו הם פני הדברים, אנו בדעה כי אין להביא בחשבון את הסכם השכירות בנכס או לחילופין להביאו במשקל נמוך. לאור כך, על הצד הזהיר קיבלנו את גישת השמאית המחוזית שלפיה להסכם השכירות יינתן משקל של 0.2.

11.2.2 <u>מרכז מסחרי ״שוסטר״</u>:

בשל מיקומו של הנכס הנדון, אנו סבורים ששטחי המסחר במרכז המסחרי ״שוסטר״ ברחוב אבא אחימאיר הם מתאימים להשוואה נוכח קרבתם לנכס הנדון. עם זאת, מיקומו של המרכז המסחרי הוא מרכזי יותר וניכר שנהנה מחשיפה גבוהה יותר ביחס לנכס הנדון. כמו כן, מדובר במתחם גדול יחסית בעל אופי מסחרי מובהק יותר.

אנו סבורים שיש להביא בחשבון הפחתה למיקום ביחס לנכס הנדון, המצוי במיקום פנימי יותר, ברם, לא מצאנו סבירות במקדם ההתאמה שהובא בחשבון בשומת המשיגים הנשען על מקדמי התאמה שנקבעו עבור שטחי מסחר עורפיים או בקומות שאינן בקומת הקרקע.

השטח מושא ההחלטה מצוי בחזית המבנה בקומת קרקע וגלריה. אנו סבורים כי התאמה בין שטח מסחרי המצוי במיקום גיאוגרפי טוב יותר ביחס למיקום פחות טוב, אינה יכולה להאמד לפי יחס בין שטח מסחרי חזיתי לבין שטח מסחרי עורפי באותו מבנה.

בהיעדר תימוכין רלוונטיים למקדם הפחתה למיקום, הוועדה הגיעה למסקנה כי המקדם שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית בסך 0.8 מצוי בטווח הסבירות.

לאור מאפייני המיקום של הנכס הנדון, הוועדה מקבלת את נתוני ההשוואה בהחלטת השמאית המחוזית, המשלבים נתוני היצע ועסקות מכר במרכזים מסחריים ותיקים בעלי אופי מסחרי הסמוכים לשכונות מגורים. עם זאת, יש לשים לב לכך שהמועד הקובע בהחלטה

הוא 05.05.2023, בעוד שנתוני ההשוואה הם מהשנים 2020 – 2022, כאשר בהחלטת השמאית המחוזית לא ניתנה התאמה למועד.

11.2.3 <u>לסיכום</u>:

מאחר שלא ניתנה התאמה למועד והיות שדמ"ש הנמוכים לפי הסכם השכירות בנכס שוקללו בנתוני ההשוואה, נמצא כי ערכי השווי לשטח מסחר בנוי בסך 41,729 ₪ למ"ר בממוצע בהחלטתה נקבעו על הצד הנמוך, בפער של כ- 2% בלבד מהשווי שהובא בחשבון בשומת המשיגים (40,900 ₪ למ"ר). יוער כי הפער בערכי השווי לקרקע המצויים במחלוקת נובע בעיקר מאומדן עלויות בנייה בשומת ההשגה, לכך נתייחס בהמשך.

11.3 <u>נתוני השוואה למשרדים</u>:

בעוד שמאי הצדדים ביססו את השווי למשרדים על ערכים שנקבעו בשומות אחרות, בהחלטת השמאית המחוזית נקבע השווי על בסיס עסקות השוואה במשרדים ברמת החייל תוך התאמה למיקום בסך 1.1.

שמאי המשיגים חולקים על מקדם ההתאמה שנקבע, וסבורים שמדובר באזור משרדים מבוקש ולכן יש לקבוע הפחתה במקדם של 0.8, ואילו שמאי המשיבה סבור שנכון יותר להתבסס על עסקות של משרדים בקניון רמת אביב שהוא המקום היחיד ברמת אביב שבו קיימים משרדים, זאת על סמך הנתונים בשומת IFRS שהוזכרה במכתבו.

שכונת רמת החייל ממוקמת בצפון-מזרח העיר תל אביב, באזור שמרוחק מהמרכז העסקי הראשי בעיר. אזור זה מאופיין בעיקר כמרכז לתעשיות מסוימות כגון הייטק, מדיה, בריאות וטכנולוגיה שלרוב פחות נזקקות לנראות ציבורית או קרבה למרכז העיר ולכן מעדיפות שטחים זולים יותר. המרחק היחסי ממרכז העיר הופך את המיקום לפחות נגיש עבור עסקים הזקוקים לקרבה ללקוחות, תחבורה ציבורית, או משרדים יוקרתיים.

יתר על כן, שכונת רמת החייל עברה תנופת בנייה מסיבית למשרדים בעשורים האחרונים, מה שהוביל להיצע גבוה ביחס לביקוש. ריבוי המשרדים יצר תחרות בין בעלי הנכסים, מה שגרם ככל הנראה למחירים נמוכים יותר.

מאפיינים אלו עשויים להסביר את העובדה כי דמי השכירות למשרדים בשכונת רמת החייל נמוכים יחסית לאזורים אחרים בתל אביב[4].

לצד זאת, מחירי השכירות במשרדים בקניון רמת אביב גבוהים בשל מיקומם באזור המסחרי המרכזי ביותר אשר מהווה עוגן של שכונת רמת אביב, ונהנה מרמת ביקוש גבוהה, וספק אם הם משקפים את רמת המחירים בסביבת הנכס הנדון.

בהתחשב בפערים בין נתוני ההשוואה האמורים לעיל ובמאפיינים שלהם, בחנה הוועדה את השווי למ"ר מבונה שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית ומצאה אותו כסביר ביחס למיקומו של הנכס הנדון, הן ביחס למחירים ברמת החייל והן ביחס למחירים בקניון רמת אביב.

במענה לטענת שמאי המשיגים בדבר מועד העסקות יש לציין כי השפעת הזמן בשתי העסקות שנערכו מספר חודשים בודדים לאחר המועד הקובע מתקזזת עם יתר העסקות שנערכו זמן רב לפני המועד הקובע, בשעה שלא ניתנה התאמה לזמן בניתוח העסקות בהחלטת השמאית המחוזית.

[4] הנ"ל משתקף בצורה מובהקת בדו"ח נתם של המחצית הראשונה לשנת 2023.

11.4 רכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בנייה):

שמאי המשיגים אינם חלוקים על שיעור הרווח היזמי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית, אך לדעתם יש להביא בחשבון שיעור העמסת עלויות עקיפות גבוה יותר, ובעניין זה צוטט חלק מפרק י״ח לקווים המנחים.

גובה עלויות הבנייה בהחלטת השמאית המחוזית נקבע על בסיס עלות בנייה ישירה למסחר ומשרדים בהתאם למחירון ״דקל״ המעודכן לחודש מאי 2023, עלות העומדת על סך 4,100 ₪ למ״ר. בהעמסת עלויות עקיפות סבירות של 25% המצויות בטווח שנקבע בקווים המנחים מתקבלת עלות בנייה בסך 5,125 ₪ למ״ר מסחר ו- 6,500 ₪ למשרדים ברמת גמר. עלות זו סבירה ביחס למועד הקובע, ולא נסתרה על ידי שמאי המשיגים באמצעות נתונים קונקרטיים המעידים על עלויות שונות. בנוסף, הוועדה מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי עלויות הפיתוח מהוות חלק מהעלויות העקיפות ולכן, בשומות שנערכות עבור רמ״י, בהם רכיב הפיתוח מופחת באופן אריתמטי, ממילא יש להביא בחשבון עלויות עקיפות נמוכות יותר.

לאור כך, הוועדה מאמצת את אומדן עלויות בנייה שנקבעו על ידי השמאית המחוזית.

11.5 סיכום ערכי השווי:

בהתאם לכל האמור, הגענו לכלל מסקנה כי ערכי השווי למסחר ומשרדים שנקבעו בהחלטת השמאית המחוזית על פי גישת החילוץ הם סבירים.

11.6 הצמדות:

חצרות: שמאי המשיגים חולקים על קביעת השמאית המחוזית שנתנה מקדם אקוו׳ בסך 0.1 לחצר הרשומה כהצמדה לנכס הנדון אשר אינה צמודה לו פיזית, ולדעתו לא קיימת לה כל תועלת כלכלית, בעוד שלחצר הצמודה יש להביא בחשבון מקדם אקוו׳ בסך 0.2 בדומה לקביעת השמאית המחוזית. זאת מהנימוק כי בפועל, החצרות הללו משמשות כחלק מהמדרכה והגישה לנכסים ומשרתות לא רק את הנישום.

מנגד, סבור שמאי המשיבה שלא ניתן לקבוע שווי אפסי לקרקע בנייהול רמ״י, ומקדם בסך 0.1 הוא סביר לחצר שאינה צמודה, בהתאם להחלטת ועדת השגות בתל אביב – רח׳ הברזל 24.

הוועדה סבורה שבמקרה הנדון ניתן לקבוע כי בראיית השחקנים בשוק קיימת תרומה לחצר צמודה ליחידה מסחרית. שווי יחידה מסחרית במבנה הנדון יהיה גבוה יותר אם תוצמד לה חצר, גם אם לחצר זו אין שימוש שוטף, או כאשר חצר זו משמשת כמדרכה כפי שקורה בפועל. זאת מעצם הפוטנציאל שיראה לגביה קונה מרצון, וכן מהאפשרות כי ייעשה בה שימוש פעיל יותר על ידי שוכר אחר שיפעיל עסק המצריך שימוש בחצר לצרכי הושבה (כגון מסעדה, בית קפה וכדו׳).

סביר להניח אם כן, כי רמת התועלת משתנה בין חצר הצמודה לכניסה לנכס הנדון שבה השימוש אינטנסיבי יותר לבין חצר מרוחקת יותר, אשר נאמדת כמחצית משוויה.

בהתאם לזאת מקובלת עלינו קביעת השמאית המחוזית למקדם אקוו׳ בסך 0.1 לחצר המרוחקת.

חניה: שמאי המשיגים קבעו בשומתם מקדם אקוו׳ בסך 0.6 לחניות, המגלם לדעתם את העובדה כי קיימת לחניות גישה אחת מדרך צרה ללא אפשרות תמרון. בעניין זה, מצאנו לנכון לקבל את עמדת השמאית המחוזית שקבעה מקדם אקוו׳ סביר בסך 0.7 לחניות על בסיס שווי של 130,000 ₪ למקום חניה, המגלמת ממילא את מיקומן הנחות של החניות.

11.7 <u>זיקת הנאה</u>:

במסמכי תיק הבית המשותף מסומנת זיקת הנאה לזכות מעבר בחלק הצפוני של החלקה, שלדעת שמאי המשיגים מהווה מגבלה תכנונית בחלקה אשר יש להביא בחשבון.

מנגד, שמאי המשיבה טען כי גם אם במסגרת תכנון חדש במקרקעין לא תעבור זכות המעבר לדרום החלקה ששם ממילא יש קו בניין של 5 מ', הרי שניתן לשמר את זכות המעבר במיקומה הנוכחי ולבנות מעליה את הקומות העליונות בבינוי העתידי תוך ניצול תכסית של 600 מ"ר לקומה כך שאין לזכות המעבר כל השפעה.

אנו סבורים כי במקרה הנדון זכות המעבר הקניינית המוסדרת בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי תיק הבית המשותף נוגעת למאפייני החלקה עצמה ויש לראות בה כמגבלה לניצול הזכויות.

רוחב זכות המעבר של 1.6 מ' מקטין את התכסית התאורטית שניתן לנצל בחלקה, והפתרון שהעלה שמאי המשיבה לבניית קומות עליונות מעל לדרך זו יוצר קושי תכנוני בניצול הזכויות.

לאור האמור, אנו מקבלים את טענת שמאי המשיגים, ובעת חישוב התכסית לקומה נפחית את רוחב זכות המעבר.

11.8 <u>פוטנציאל תכנוני ומושעא</u>:

בהחלטת השמאית המחוזית נקבע כי בהתאם לנהלי רמ"י, יש להעריך את השווי בהנחה שהיא ריקה ופנויה ולכן, אין כל מניעה לממש את הפוטנציאל התכנוני מתוקף תוכנית תא/5000 (בדחייה). השמאית המחוזית יחסה לתת חלקה 7 שבנדון שיעור של 50% בשווי יתרת זכויות הבנייה, זאת, ככל הנראה, לאור העובדה ששטח הגג המוצמד לה כיום מהווה כ- 50% משטח הגג הקיים.

לטענת המשיגים, בהתאם לצו הבית המשותף, זכויות הבנייה הנוספות בנכס המשוייכות למושא השומה ניתנות לניצול אך ורק על גג המבנה הקיים. לכן, יש לחשב את יתרת זכויות הבנייה לפי שטח קונטור הגג בלבד – כ-200 מ"ר לקומה – תוך ניכוי שטחי שירות, ולא לראות את הקרקע כקרקע ריקה לחלוטין.

הוועדה מקבלת באופן עקרוני את טענת שמאי המשיגים.

אכן, הכללים שחלים על שומת מקרקעין שבניהול רשות מקרקעי ישראל נובעים ממדיניות הרשות כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובנהלים שקבעה. כך, לענייננו, חל הכלל שלפיו הקרקע מושא החלטה היא ריקה ופנויה. עם זאת, ההנחה שהקרקע ריקה ופנויה מתייחסת לשטח של המשיגים בלבד (תת חלקה מס' 7), ויש להביא בחשבון שקיימים שטחים בנויים נוספים במבנה ובחלקה שבנדון, שאינם מהווים חלק מהמוחכר למשיגים. שטחים אלה, המרכיבים יחד עם הנכס הנדון את החלקה שעליה בנוי המבנה, מהווים חלק ממאפייני הקרקע. המשיגים מחזיקים בזכויות בשיעור של 69/200 בחלקה, והגם שעל חלק זה חלה ההנחה שהקרקע ריקה ופנויה, לא ניתן להניח שזה המצב לגבי יתר השטחים באותה חלקה.

לפיכך, ובהתאם לאמור בצו הבית המשותף, תוספת קומות המשרדים בקונטור שטח הגג המוצמד לתת חלקה 7 תשוייך למושא השומה בלבד, ואילו יתרת זכויות הבנייה הפוטנציאליות, הן בקומת הקרקע והגלריה והן בקומות החדשות, תחושב בהתאם לחלקה היחסי של מושא השומה ברכוש המשותף (69/200) ובמקדם 0.8 המגלם מושעא ובינוי חדש על גבי ישן.

הבאנו בחשבון כי יתרת זכויות הבנייה תחושב לפי הוראות תב"ע תא/5000 המאפשרות בנייה בקו

בניין 0 לחזית המזרחית והצפונית (בהפחתת רוחב 1.6 מ' לזכות המעבר), ומאפשרות בנייה בתכסית של כ - 580 מ"ר[5] לקומה בחלקה, משטח זה ינוכה שטח שירות בשיעור 15%, כך שהשטח עיקרי נטו הוא 504 מ"ר לקומה.

11.9 <u>קביעת השטח הנישום</u>:

בהתאם לסעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הליכי ההשגה בפני ועדה זו נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ואין מקום לברר סוגיות משפטיות או טענות הנוגעות לעצם החיוב ולטיב הזכויות הנדונות.

מטרות השומה או ההחלטה נובעות ממתווה העסקה, עבורה נערכה השומה הראשונה, אשר נקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). מכאן ששינוי מטרות השומה משנה למעשה את מתווה העסקה ושינוי זה יכול להתבצע אך ורק על ידי רמ"י.

לאור האמור, טענה בנוגע לקביעת השטח הנישום אין מקומה במסגרת השגה על השומה. בכל מקרה, הגורם הדן בהשגה אינו יכול להכריע בעניין זה, אלא על פי מסגרת השומה שנקבעה במטרת השומה ובחלופותיה. לפיכך, הוועדה דוחה את טענת המשיגים בנושא זה.

11.10 <u>תחשיב השומה</u>:

<u>מצב קיים - זכויות חוזיות</u>			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
קומת קרקע	63	1	63
גלריה	48	0.4	19.2
חצר בחזית	57	0.2	11.4
שטח מרוצף	15	0.1	1.5
שטח מרוצף נוסף	58.5	0.1	5.85
סה"כ שטח במ"ר אקוו'			**101**
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 32,615
<u>סה"כ שווי (סיכום ביניים)</u>			<u>₪ 3,292,484</u>
מקומות חניה	4	₪ 130,000	₪ 520,000
שווי חניות בהתאמה		0.7	₪ 364,000
סה"כ שווי זכויות חוזיות			**₪ 3,656,484**
<u>יתרת זכויות בנייה פוטנציאליות</u>			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
סה"כ זכויות בנייה בקומת הקרקע במ"ר נטו			504
שטח קיים בקומת קרקע במ"ר נטו			363
יתרת זכויות בנייה בק"ק במ"ר נטו	141	[6]0.276	38.916
יתרת זכויות בנייה בק. גלריה במ"ר נטו	141	[7]0.1104	15.5664
יתרת זכויות בנייה במ"ר אקוו' למסחר המיוחסות למושא השומה			**54**
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 32,615

[5] 580 = (25-5) x (35.6-5-1.6).
[6] 69/200 * 0.8
[7] 69/200 *0.8* 0.4 מקדם גלריה

סה"כ שווי למסחר				₪ 1,776,943
תוספת שתי קומות שטח תעסוקה במ"ר ברוטו (2 קומות * 580 מ"ר)				1,160
שטח תעסוקה בקונטור גג תת חלקה מס' 7 (2 קומות * 204.6 מ"ר)	409	1		409
שטח תעסוקה בקונטור גג תת חלקה מס' 1 (2 קומות * 212.7 מ"ר) – אינו שייך לתת חלקה 7				425
יתרת שטח ברוטו למשרדים	325	0.276		90
יתרת זכויות בנייה במ"ר אקוו' למשרדים המיוחסות למושא השומה				499
שווי מ"ר מבונה למשרדים				₪ 6,972
סה"כ שווי למשרדים				₪ 3,479,101
סה"כ שווי קרקע ליתרת זכויות הבנייה העתידיות				₪ **5,256,044**
מקדם דחייה למשך 5 שנים בשיעור היוון 6%				0.747
סה"כ שווי ליתרת זכויות הבנייה				₪ 3,927,622
סה"כ שווי זכויות קיימות + זכויות פוטנציאל (מעוגל)				₪ **7,584,000**

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון ולקבוע את שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, למטרת גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה, כדלהלן:

₪ 7,584,000 (שבעה מיליון חמש מאות שמונים וארבעה אלף ₪)

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד ערן עסיס	דוד דדון
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע