תאריך עברי: א'/ניסן/תשפ"ה
תאריך לועזי: 30 מרץ 2025
מס' תיק רמ"י: 211001928
מספרינו (אופק): 50546
לקביעת שכ"ט: 6.55

לכבוד:

גב' לימור מויאל
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה, מרחב תל אביב, רמ"י
limorm@land.gov.il

מר בועז קמר
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
boaz.kamar@gmail.com

מר גלעד ניר,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל:
giladnir21@gmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 6636, חלקה 408, רח' קהילת יאסי 4, ת"א</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 09/07/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר בועז קמר מיום 13/03/2024– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם חב' "אשכול מגורים בע"מ" באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר גלעד ניר מיום 05/06/2024 – **להלן: "המשיג".**

1.3. להלן חלופת השומה:
אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת תב"ע + פוטנציאל, עבור חלקה 408 בגוש 6636 המהווה "שטח השלמה" לחלקה 351.

1.4. בתאריך 06/10/2024 התקיים דיון בפלטפורמת "Teams" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים ועו"ד מטעם המשיג. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 08/10/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 22/10/2024.

1.5. בתאריך 28/01/2025, התקבלה תגובת המשיג לפרוטוקול, הכוללת את תגובתו של עו"ד אייל מלכה להכרעת וועדת השגות מיום 31/12/2024, לנכס ברח' קהילת ורשה 73.

1.6. הצדדים חלוקים בקביעת מקדמי ההתאמה וקביעת הפוטנציאל.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6636
חלקה:	408
שטח רשום:	69 מ"ר
שטח להשלמה עפ"י תשריט רמ"י:	לחלקה 351 הסמוכה.
מהות הנכס:	חלקה משלימה (מגורים – בנייה רוויה)
מיקום הנכס:	רח' קהילת יאסי 4, שכונת הדר יוסף, תל אביב

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות מלאה במרכיב הקרקע, כולל פיתוח, ולא כולל מע"מ וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד הזמנת השומה, כפי שצוין ע"י המשיב 13/03/2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 27/03/2025 על ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רצועת קרקע, המשמשת כשביל בשטח של 69 מ"ר, לחלק מחלקה 408 בגוש 6636, הגובלת בחלקה 351 הסמוכה, ששטחה 613 מ"ר וכוללת בנין מגורים דו קומתי, בן 8 יח"ד המיועד להריסה.

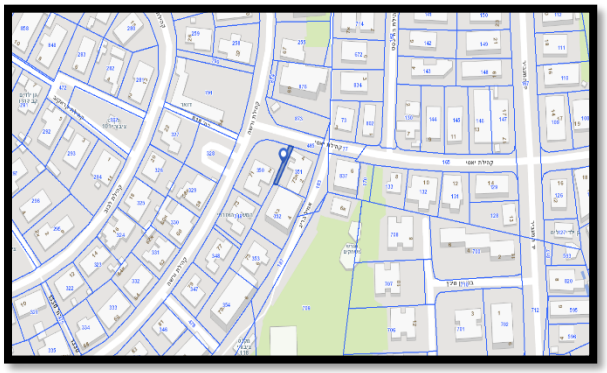
6.1. הסביבה:

שכונת הדר יוסף ממוקמת בצפון מזרח תל אביב, מצפון לפארק הירקון ולרחוב בכור שלום שטרית, ממערב לשכונת נווה דן, מדרום לשכונת נאות אפקה א' וממזרח לשכונת מעוז אביב.
השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה, בנייה ותיקה לצד בנייה חדשה.
רחוב קהילת יאסי מחבר את רח' פנחס רוזן שבמזרח השוכנה עם רחובות "הקהילות" שממערב לו.
רחוב קהילת ורשה הינו רחוב מעגלי וחד סיטרי המתחבר בשני קצותיו לרחוב הדר יוסף.
נשוא השומה, החלקה המשלימה למגרש מס' 351 ממוקם ברח' קהילת יאסי.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלקה 408 בגוש 6636, בשטח רשום של 69 מ״ר, הממוקמת ברח׳ קהילת יאסי 4 ומשמשת כשביל מעבר.

שטחה הרשום של 69 מ״ר מחלקה 408 מהווה השלמה לפי תב״ע 3570 לחלקה 351 הסמוכה. על המגרש המאוחד מתוכנן בנין מגורים הכולל 19 יח״ד.

להלן גבולות חלקה 408

צפון	-	חזית החלקה הפונה כלפי רח׳ קהילת יאסי.
דרום	-	עורף החלקה הפונה כלפי עורף חלקה 352 הכוללת בנין מגורים.
מערב	-	חלקה 350 הכוללת בנין מגורים.
מזרח	-	351 החלקה הנשלמת.

נכון למועד הביקור, חלקת ההשלמה משמשת כשביל מעבר בין חלקה 350 לחלקה 351.

תמונות מהנכס:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופקה על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 26/03/2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

רשות:	עיריית תל אביב
גוש:	6636
חלקה:	408
שטח רשום:	69 מ"ר
בעלי הזכויות:	עיריית תל אביב

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

מבדיקה בדף זכויות מהוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מס' התוכנית	י.פ.	מועד פרסום תוקף	מהות
254	526	26/11/1953	תכנית קביעת ייעודי קרקע – הדר יוסף
384	526	07/03/1957	קביעת יעודים וחלוקת קרקע – הדר יוסף.
2204	3240	22/08/1985	תוספת בנייה – הדר יוסף – שינוי לתכנית 254
לב	3527	01/03/1988	שינוי תוכנית "ל", גובה בניין
ע1	5264	18/03/2003	מרתפים
ג1	5705	20/08/2007	שינוי לתכנית מתאר מקומית ג בניה על גגות
3570	5818	16/06/2008	קהילת ורשה 107-71- שינוי הוראות בינוי ותוס' (3)
תא/5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר ת"א - יפו

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי למגרש מאוחד[1] עובר למועד השומה:

מס' מגרש מאוחד:	2068
שטח המגרש:	682 מ"ר
יעוד הקרקע:	מגורים ד'
חדרי יציאה לגג:	עפ"י תכנית ג 1, 40 מ"ר ליח"ד
שטחים למטרות עיקריות:	191% מקסימום, כולל 16% אותן יהיה ניתן לקבל בהקלה.
מס' יחידות דיור:	19 יח"ד
שטח יחידות דיור ממוצע:	70 מ"ר ליח"ד מינימום
מרתף:	2 קומות מרתף עד גבול המגרש , גובה 4 מ'
מספר קומות:	עד 7 קומות כולל קומת כניסה + בקומת הכניסה ניתן להקים דירות גן
קווי בניין:	צדדי 3 מ' , צדדי 3.5 מ'

הערה:

עפ"י הוראות תוכנית 3570, החלקה נשוא השומה, חלקה 408, הינה חלקת שבילים שבוטלה ותצורף כחלקת השלמה לחלקה 351.

[1] כולל את חלקת ההשלמה, נשוא השומה.

8.3. <u>תכנית 5000:</u>

מגרש הבניה מסווג לאזור מגורים בבניה עירונית, בבינוי של עד 8 קומות.

עפ"י טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4 להוראות התכנית, הנכס נמצא במתחם 204.

גודל מגרש 0.5-1.5 ד' רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 3.

צפיפות הבניה לא תפחת מ – 18 יחידות לדונם.

8.4. <u>בקשה להיתר בניה:</u>

הוצגה בפניי בקשה להיתר בניה 2024 להקמת בניין מגורים בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף, הכולל 23 יחידות דיור.

- הריסת בניה קיימת בחלקות 247 – 250 בגוש 6636, תכנית הבקשה להיתר- צירוף חלקה 408לחלקה 351, ליצירת מגרש אחד להלן טבלת השטחים לפי הבקשה להיתר בניה:

תאור	שטח במ"ר
מס' יח"ד	23
שטח עיקרי	1512
ממ"ד	312
שטח שרות עילי	584
מרפסות	391
שטח תת קרקעי	1042
סה"כ שטח דירות	1824
דירות גן	201
דירות גג פלדלת	115
דירות רגילות	1508

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיב	המשיגה
חלופה 1	₪ 3,110,000	₪ 2,700,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[2]:

המשיב קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע לעסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה חדשה בסביבה, כמפורט:

- 17 עסקאות מכר לדירות בשטח של 74-115 מ"ר מהשנים 2022- 2023, תמורת 41,600 ₪ למ"ר בנוי.

חילוץ שווי קרקע	
שווי מ"ר בנוי	₪ 41,600
שווי ללא מע"מ	₪ 35,556
שווי בהפחתת יזמות 18%	₪ 30,132
עלויות בניה	₪ 12,000
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**₪ 18,100**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- נוכתה יזמות בשיעור של 18%, מע"מ בשיעור 17%, עלויות בניה 12,000 ₪ עפ"י מחירון דקל דקל 2024+עלויות עקיפות בשיעור 30%, לרבות עלות בניית חניון תת קרקעי.
- עפ"י ס' 6 של פרק ד' בקווים המנחים – שומת המחיר הראוי ל"חלקה משלימה" במקרים בהם השותפות בין בעלי הזכויות יזומה ע"י הרשות, לא יחולו הכללים שבקווים המנחים מאחר ובהליכים אלה לא פועלים כוחות השוק, אלא כללים אחרים שנקבעו בחוק. איחוד החלקות נעשה עפ"י הוראה תכנונית. עצם רכישת חלקת השלמה, מאפשר את מימוש הזכויות, עפ"י תב"ע ומימוש הפרויקט. לאור האמור לעיל, שווי החלקה המשלימה הוערך עפ"י חלקה היחסי במגרש. כפי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 28/02/2022, גו"ח 6636/871, הכרעה מיום 30/11/2021 בגו"ח 6136/482-483, והכרעה בגו"ח 6136/282 מיום 11/11/2021.
- שטח ההשלמה אינו יכול לשמש לבנייה בנפרד, אלא רק כחלק מהמגרש השלם.
ניתנה הפחתה של 10% בהתאם להכרעות בהשגות ראשונות, כמפורט:
בגוש 6636 חלקה 862 מיום 29/02/2024,ובשיעור של 5% בגוש 6636 חלקות 482-483 מיום 30/11/2021 וכן בגוש 6636 חלקות 480-481 מיום 31/10/2017.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 8 לשומת המשיב.

- מקדם שווי לדירות קרקע ולדירות גג- 1.2.
- פוטנציאל תא/5000, היתר הבנייה ממצה את הפוטנציאל התכנוני במגרש כיון שהרח"ק המחושב הוא בפועל כ-4 , העולה על רח"ק 3 לפי תכנית 5000.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
דירות גן	201	1.2	241.2
דירות בקומות	1,508	1	1508
דירות גג	115	1.2	138
סה"כ שטח אקויולנטי			1887.2
שווי מ"ר מבונה			18,100 ₪
שווי מגרש			34,158,320 ₪
חלק יחסי רמ"י	69	10.12%	3,455,900 ₪
הפחתה 10% בגין חלקת השלמה במעוגל			3,110,000 ₪

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על עסקאות השוואה בשומת המשיב וחילוץ מרכיב הקרקע לעסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה חדשה בסביבה כמפורט [3]:

- מקבל את עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י המשיב ושווי מ"ר מבונה 18,100 ₪.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הפחתה שטח אקו' המגלם היטל השבחה צפוי בגין אישור ההקלות 45 מ"ר.
- מקדם הפחתה למושע 20%, בהסתמך על החלטת ועדת ההשגות בחלקה 477.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

תחשיב שמאי המשיג מר גלעד ניר			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
דירות גן	201	1.2	241.2
דירות בקומות	1,508	1	1508
דירות גג	115	1.2	138
סה"כ שטח אקויולנטי			1887.2
הפחתה בגין היטל השבחה צפוי בגין הקלות			45
סה"כ שטח אקויולנטי			1842.2
שווי מ"ר מבונה			18,100 ₪
שווי מגרש			33,343,820 ₪
חלק יחסי רמ"י	69	10.12%	3,373,495 ₪
הפחתה 20% בגין חלקת השלמה במעוגל			2,700,000 ₪

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 35-36 לשומת המשיג.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "Teams" ביום 06/10/2024, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **שווי מ"ר מבונה** –מקבל את נתוני ההשוואה וחילוץ שווי הקרקע.
- **מקדם למושעא** – וועדת השגות קבעה בתיקים רבים מקדם למושעא 0.8.
- **היטל השבחה** – בגין הקלה יש היטל השבחה, כאשר את החלק היחסי יש לקזז, שהרי התשלום פה הוא 91%.
- **סקר מחירים וקביעת השווי** – זה ששמאי המשיג החליט לא להשיג על סקר המחירים והשווי שקבע שמאי רמ"י זה רק לצורך צמצום. אך, לא מדובר בהסכמה עם ניתוח עסקאות בשומת רמ"י שמציגות לכאורה שווי מ"ר גבוה יותר בדירות גדולות מאשר בדירות קטנות.
ישנן עשרות ומאות עסקאות ברח' קהילת ורשה, ואני מניחה שככל שנגדיל את היקף העסקאות שנביא בחשבון כך התוצאה לשווי מ"ר תהיה מדויקת יותר. ניתן לראות גם בעסקאות בפרויקט.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **היטל השבחה** – בעקבות החלטת וועדת השגות ובעקבות החלטת הייעוץ המשפטי של רמ"י שניתנה בשלב יותר מאוחר, אני מסכים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין היטל השבחה הנובע מהקלה.
ההקלה הוסיפה 3 ממ"דים בשטח כולל של 36 מ"ר. אך לא מקובלת עליי הטענה כי ישנה השבחה כפי שהציע שמאי רמ"י בגין הפחתת שוליות. כמו כן, שמאי המשיג הביא בחשבון שטח אקוו' כולל מקדם שווי אותו הוא הכפיל במ"ר בנויים. התחשיב לא רלוונטי לעניין השוליות.
השטח הסחיר ל-23 יח"ד, מסתכם ב-1824 מ"ר, כלומר 83 מ"ר לדירה בממוצע. ללא ההקלה השטח היה קטן באותם 36 מ"ר של ממ"דים שהתווספו (כ-94 מ"ר לדירה).
- **שוליות** – הצגתי בשומתי 17 עסקאות השוואה שאומצו בידי שמאי המשיג. בעסקאות אלה השטח הממוצע הוא 100 מ"ר, משמע, בשוק בונים ומוכרים דירות גדולות יותר.
על מנת להוכיח שוליות צריך להראות שהמחיר הממוצע למ"ר בדירה קטנה גבוה יותר מזה שבדירה הגדולה. מבדיקה שעשיתי יצא ההפך. לכן, אין שוליות במקרה הנדון.
כמו כן, אין השבחה בגין הקטנת השטח הממוצע של הדירות.
- **הפחתה למושע** – בשומתי הבאתי בחשבון 10% ושמאי המשיג קבע 20% בשומתו בהתאם להחלטת וועדת השגות. כמו כן, הפחתה של 20% נקבעה בוועדת השגות לגבי 2 חלקות, שעל כל אחת מהן קיים בניין עם 8 דירות, כלומר 16 בעלים. במקרה שלנו יש רק 8 בעלים.
בנוסף, בהחלטת וועדת ההשגות ההפחתה של ה-20% לא מתייחסת רק למרכיב המושע, אלא גם למקדם דחייה שהובא בחשבון באותה קרקע ולא רלוונטי במקרה שלנו.

בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית אורלי רפאל מפברואר 2024, נקבעה הפחתה למושע של 10%.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים, מתמקדת בקביעת שווי חלקה להשלמה.
נשוא השומה בשטח 69 מ״ר, מהווה חלקה להשלמה לחלקה 351, עפ״י הוראות תוכנית 3570.
הכרעה זו מבוססת על כלל העקרונות בהחלטות וועדת השגות ברח׳ קהילת ורשה 73-77 מיום 04/06/2023, בהתייחס לחלקת השלמה.
שווי חלקת ההשלמה בהחלטות וועדת השגות נקבע, עפ״י סעיף 6 לקווים המנחים ל״שומת המחיר הראוי ל״חלקה משלימה״ - במקרים שבהם השותפות בין בעלי הזכויות יזומה ע״י הרשות, לא יחולו הכללים שבקווים מנחים אילו, מאחר ובהליכים אלה לא פועלים כוחות השוק, אלא, כללים אחרים שנקבעו בחוק.
לאור האמור לעיל, שווי החלקה המשלימה הוערך עפ״י שוויה היחסי במגרש.
מקובלת עלי גישת השומה לקביעת שווי מ״ר מבונה, בה נקט המשיב , גישת ההשוואה לעסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה חדשה בסביבה, תוך חילוץ יתרת לקרקע. המשיג קיבל את ערכי השווי שנקבעו ע״י המשיב.
אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהציגו הצדדים ואת אופן ניתוחם, כפי שיפורט בהמשך.
יתר מחלוקות השומה יידונו בפרק העקרונות.

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[4] ללא מחוברים.

10.2.2. **נתוני השוואה**

המשיב הציג 17 עסקאות מכר לדירות בשטח של 74-115 מ״ר מהשנים 2022- 2023, תמורת 41,600 ₪ למ״ר בנוי, ובחילוץ שווי הקרקע קבע שווי מ״ר מבונה 18,100 ₪.
המשיג קיבל את ערכי השווי שקבע המשיב.
כאמור לעיל, אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י המשיב.

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

בתחשיבי בהתאם לקווים המנחים השתמשתי בעסקאות מכר, בעלי האיכות הגבוהה ביותר, מהמועדים 2022-2024, לדירות מגורים חדשות ו/או בפרויקטים בבניינים סמוכים.

10.2.3. **<u>מקדמי שווי והתאמה:</u>**

אומדן שווי מ״ר בנוי ממוצע 43,203 ₪.

מע״מ – נוכה מע״מ בשיעור של 17%.

יזמות – 18%, בהתאם לקווים המנחים פרק יח׳ עדכון מס׳ 1, ינואר 2020, בבניה רוויה למגורים, שיעור הרווח היזמי הינו בטווח 15-18%.

עלויות בניה - אני מקבלת את הסכמת הצדדים לעלויות בניה ע״ס 12,000 ₪.

מקדם דירות גג/גן -1.2.

10.2.4. **<u>מקדם התאמה לחלקת השלמה:</u>**

לטענת המשיג בהתאם להכרעת וועדת השגות מיום 04/06/2023, לחלקות 482, 483 בגוש 6636, סעיף 12.2 וועדת ההשגות לא קיבלה הפחתה לגודל וקבעה כי יש להביא בחשבון, מרכיב מושע במגרש הנדון, היות שרוכש הזכויות, אינו קונה את כלל הזכויות במגרשים אלא עם שותפים שונים.

בהכרעת וועדת השגות הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 20%, בגין דרישות התכנית במגרש וכן הפחתה בגין מושע.

במגרש נשוא השומה לא הובא בחשבון הפחתה בגין דרישות התוכנית ולכן נקבעה הפחתה בשיעור של 10% המגלמת ריבוי שותפים.

10.2.5. **<u>מקדם דחיה לפוטנציאל:</u>**

לטענת המשיג יש להביא בחשבון מקדם דחיה 0.8 למימוש זכויות פוטנציאליות בהליך של הקלה, בהתאם להחלטת וועדת השגות מקדם 0.8.

אני מקבלת את טענת המשיג ובהתאם להכרעת וועדת השגות נקבע מקדם 0.8 בגין אי וודאות.

10.2.6. **<u>פוטנציאל תא/5000</u>**

מקבלת את הסכמת הצדדים כי תוכנית הבקשה להיתר בנכס מגלמת את מלוא הפוטנציאל הגלום במגרש.

10.2.7. **<u>היטל השבחה צפוי:</u>**

לטענת המשיג יש להפחית 45 מ״ר מבונה בגין היטל השבחה צפוי.

הכרעה – אני מקבלת את טענת המשיג, כי יש להפחית היטל השבחה צפוי, אולם איני מקבלת את מקדם השוליות .

להלן טבלת שטחים המפרטת את זכויות הבניה עפ״י תב״ע וזכויות הבניה עפ״י בקשה להיתר, בהתאם לחלוקה לדירות:

סה"כ זכויות עפ"י תב"ע		**מס' יח"ד**	**19**
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
דירות גן	201	1.2	241.2
דירות בקומות	1101.62	1	1101.62
ממ"דים	228	1	228
חדרי יציאה לגג	120	1.2	144
סה"כ זכויות עפ"י תב"ע	1650.62		**1714.82**

סה"כ זכויות מבוקשות בהיתר		**מס' יח"ד**	**23**
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	1512		
ממדים	312.15		
סה"כ פלדלת	1824.15		
חלוקה לדירות עפ"י היתר בניה		יח"ד	23
דירות גן	201	1.2	241.2
דירות בקומות	1,508	1	1508
דירות גג	115	1.2	138
סה"כ שטח אקויולנטי	1824		**1887.2**
סה"כ מ"ר מבונה פוטנציאלי			172.38
מקדם הפחתה בגין מושא			0.9
מקדם אי וודאות			0.8
מקדם היטל השבחה			0.5
סה"כ תוספת מ"ר מבונה פוטנציאלי משוקלל			**62**

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מכר מדווחות לדירות חדשות בסביבה (מקור: מידע נדל"ן):

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
1	09/06/2022	6636/254	קהילת ורשה 65	98	2022	4	4	₪ 4,290,000	₪ 43,776
2	22/09/2022	6636/866	קהילת ורשה 63	106	2014	4	6	₪ 4,675,000	₪ 44,104
3	02/11/2022	6636/254	קהילת ורשה 65	74	2018	3	6	₪ 2,900,000	₪ 39,189
4	25/11/2022	6636/254	קהילת ורשה 65	74	2017	3	8	₪ 3,900,000	
5	21/12/2023	6636/254	קהילת ורשה 65	98	2022	4	3	₪ 4,100,000	₪ 41,837
6	04/02/2024	6636/125	קהילת אודסה 29	127	2021	5	3	₪ 5,600,000	₪ 44,094
7	18/02/2024	6636/513/6	קהילת ורשה 41	111	2026	4	2	₪ 4,600,000	₪ 41,441
8	03/03/2024	6636/347/20	קהילת ורשה 79	91	2022	4	6	₪ 4,206,287	₪ 46,223
9	05/03/2024	6636/348	קהילת ורשה 77	94	2022	4	6	₪ 4,226,287	₪ 44,961
				97			**ממוצע שווי מ"ר בנוי**		**₪ 43,203**
נתוני קיצון לא הובאו בחשבון*									

חילוץ שווי מ"ר מבונה קרקע

חילוץ לשווי מ"ר מבונה:		
שווי מ"ר בנוי בממוצע		₪ 43,203
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 36,926
רווח יזמי לפי הקווים המנחים	1.18	₪ 31,293
עלויות בניה למ"ר עפ"י דקל		₪ 12,000
שווי מ"ר מבונה		**₪ 19,293**

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי בסיס לא כולל מע"מ וכולל פיתוח בסך **19,293** ₪ /למ"ר מבונה.

11. תחשיבי השומה:

סה"כ זכויות עפ"י תב"ע		**מס' יח"ד**	**19**
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
דירות גן	201	1.2	241.2
דירות בקומות	1101.62	1	1101.62
ממ"דים	228	1	228
חדרי יציאה לגג	120	1.2	144
סה"כ זכויות עפ"י תב"ע	1650.62		**1714.82**
שווי מ"ר מבונה			19,293 ₪
מקדם התאמה למושע			0.9
סה"כ שווי המגרש עפ"י תב"ע			**29,775,570** ₪
סה"כ זכויות מבוקשות בהיתר		**מס' יח"ד**	**23**
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	1512		
ממדים	312.15		
סה"כ פלדלת	1824.15		
חלוקה לדירות עפ"י היתר בניה		יח"ד	23
דירות גן	201	1.2	241.2
דירות בקומות	1,508	1	1508
דירות גג	115	1.2	138
סה"כ שטח אקוויולנטי	1824		**1887.2**
סה"כ מ"ר מבונה פוטנציאלי			172.38
מקדם הפחתה בגין מושא			0.9
מקדם אי וודאות			0.8
מקדם היטל השבחה			0.5
סה"כ תוספת מ"ר מבונה פוטנציאלי משוקלל			**62**
שווי מ"ר מבונה			19,293 ₪
סה"כ שווי הפוטנציאל			**1,197,260** ₪
סה"כ שווי הקרקע עפ"י תב"ע כולל פוטנציאל			**30,972,830** ₪
חלק יחסי רמ"י	69	10.12%	3,133,615 ₪
סה"כ שווי הקרקע במעוגל			**3,130,000** ₪

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל כי שווי הקרקע למגרש נשוא השומה גבוה משנקבע בשומת המשיב. ברם, מכיוון שהשווי המתקבל במסגרת הכרעה זו אינו עולה על 10% מהשווי כפי שנקבע בשומת המשיב, בהתאם לנוהל מקצועי 3 של האגף (סעיף 12), ניתן לאמץ את הערכים שנקבעו בשומת שמאי המשיב ולדחות את ההשגה.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ובכפוף לסעיף 17 לנוהל מקצועי מספר 3 (חודש פברואר 2021), אני מאמצת את תוצאת שומת המשיב ודוחה את ההשגה. לפיכך, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כרכיב הקרקע של חלקה 408 בגוש 6636 הממוקם ברח' קהילת יאסי 4, תל אביב, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים, כדלקמן:

3,110,000 ₪ (שלושה מיליון ומאה ועשרה אלף ₪).

הערכים הנקובים כוללים הוצאות פיתוח ולא כוללים מע"מ.

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

העתק: מר עודד מלאק, מ"מ ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י.
odedm@land.gov.il