תאריך עברי: כ״ו/כסלו/תשפ״ב
תאריך לועזי: 30 נובמבר 2021
מס׳ תיק רמ״י: 50182350א
מספרינו (אופק): 44254
לקביעת שכ״ט: 6.59

לכבוד:

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

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

גב׳ עדי נבון,
שמאית מקרקעין מטעם המשיג
בדוא״ל: office@sahar-navon.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 6636, חלק מחלקה 479, רח׳ קהילת ורשה 83, תל אביב</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 05/08/2021, 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 אייל שיחור ביום 25/02/2021– **להלן: ״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם חב׳ פריבילון בע״מ באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב׳ עדי נבון מיום 08/07/2021 – **להלן: ״המשיגה״.**

1.3. להלן חלופת השומה:

אומדן שווי זכויות הבעלות עפ״י תב״ע + פוטנציאל, לצורך השלמה לחלקה 345.

1.4. בתאריך 01/11/2021 התקיים דיון בפלטפורמת ״ZOOM״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 02/11/2021, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 16/11/2021.

1.5. לא התקבלו תגובות כלשהן מהצדדים.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע, ניתוח נתוני ההשוואה וקביעת מקדמי התאמה.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6636
חלקה:	479 (בחלק)
שטח רשום:	58 מ״ר
שטח נישום עפ״י תשריט רמ״י:	29 מ״ר
מהות הנכס:	מתרוקה (דרך) המהווה חלקה משלימה לחלקה 345 ביעוד למגורים
מיקום הנכס:	רח׳ קהילת ורשה 83, שכונת הדר יוסף, תל אביב

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 31/01/2021.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 17/11/2021 על ידי יאיר פרידמן, שמאי מקרקעין במשרדינו.

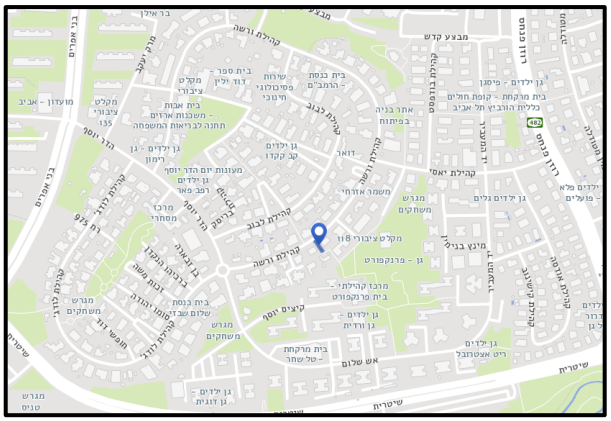
6. תיאור הנכס והסביבה:

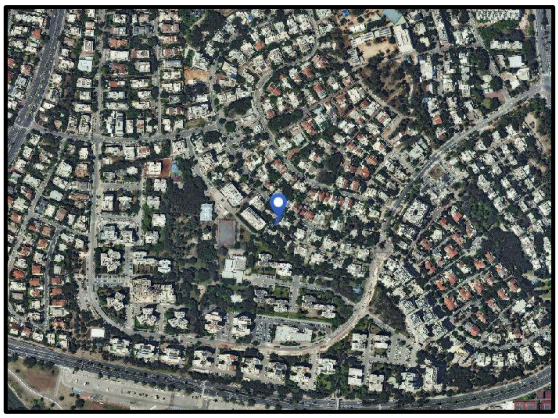
נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לחלק מחלקה 479 בגוש 6636, המהווה מתרוקה (דרך) בשטח של 29 מ״ר והינו משלים לחלקה 345 ביעוד למגורים ד׳, הממוקמת ברח׳ קהילת ורשה 83, שכונת הדר יוסף, תל אביב.

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 ורשה הינו רחוב מעגלי וחד סטרי המתחבר בשני קצותיו לרחוב הדר יוסף.
נשוא השומה ממוקם בצדו הדרומי של הרחוב.
הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

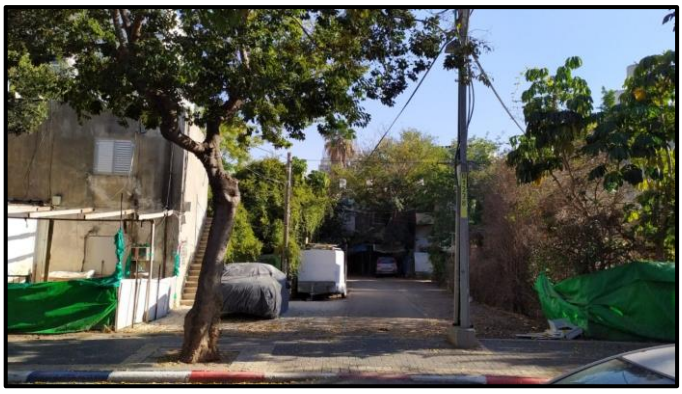
הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלק מחלקה 479 בגוש 6636, המהווה מתרוקה (דרך) בשטח של 29 מ״ר, הממוקמת ברח׳ קהילת ורשה 83, שכונת הדר יוסף, תל אביב.
שטחה הרשום של חלקה 479 הינו 58 מ״ר ומחציתו המזרחי המהווה שטח השלמה לחלקה 345 הינו 29 מ״ר.
סה״כ שטח החלקה המשלימה והחלקה הנשלמת הינו 717 מ״ר לפי תשריט רמ״י ומהוות מגרש תכנוני המיועד למגורים בבניה רוויה של 20 יח״ד בהתאם לתב״ע תא/3570.
החלקה שבנדון בעלת צורה מלבנית הכוללת חזית צפונית צרה לרחוב קהילת ורשה.

להלן גבולות המתחם:

צפון	-	חזית לרח׳ קהילת ורשה ומעברו חלקה 334 הכוללת מבנה מגורים חד קומתי ותיק.
דרום	-	חלקה 356 הכוללת מבנה מגורים דו קומתיים ותיקים.
מערב	-	חלקה 344 הכוללת מבנה מגורים דו קומתי ותיק.
מזרח	-	חלקה 345 הכוללת מבנה מגורים דו קומתי ותיק.

נכון למועד הביקור, החלקה משמשת כשביל להולכי רגל ודרך גישה למבנה המגורים בחלק 356.

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 10/11/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

רשות:	עיריית תל אביב
גוש:	6636
חלקה:	479
שטח רשום:	58 מ"ר
סוג מקרקעין:	מתרוקה (עפ"י הערות רשם המקרקעין: דרך)
בעלי הזכויות:	עיריית תל אביב יפו – בשלמות

8. המצב תכנוני:

8.1 תכניות בנין עיר:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר הוועדה 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	קביעת יעודי קרקע הדר יוסף
2204	3240	22/08/1985	תוספת בנייה הדר יוסף, שינוי לתוכנית 254
ע1	5264	18/03/2003	מרתפים
2204/א	5201	01/07/2003	שינוי הוראות בינוי בתב"ע 2204 (אזור פינוי בינוי)
ג1	5705	20/08/2007	גגות
3570	5818	16/06/2008	קהילת ורשה 71-107
תא/5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר לתל אביב

8.2 סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

יעוד הקרקע:	מגורים ד' (הנכס מסווג כשטח להשלמה). שטח חלקה 479 חולק בשווה בין חלקות 345 ו- 344 הגובלות
שטח עיקרי:	175% משטח המגרש + תוספת של 16% אותם ניתן לקבל בהקלה, סה"כ זכויות בנייה עבור שטחים עיקריים 191%
מספר קומות:	עד 7 קומות כולל קומת כניסה, לא כולל חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים
מספר יחידות דיור:	חלקה 345 – 20 יח"ד
שטח יחידת דיור:	שטח ממוצע מינימלי לא יפחת מ- 70 מ"ר
חדרי יציאות לגג:	40 מ"ר לדירה בקומה העליונה
חניות:	חנייה מינימלית: 1 חניה עבור דירות ששטחן עד 90 מ"ר ו- 1.5 חניות לדירות מעל 90 מ"ר
מרתפים:	2 קומות מרתף בשטח 80% משטח המגרש
תנאים לקבלת היתר בנייה:	1. הגשת תכנית פיתוח למתחם כולו שתאושר על ידי הועדה המקומית בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 13.א בתקנון 3570. 2. הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין, ותנאי לאכלוס הבניין יהיה רישומו בפועל. 3. הסכם עם אגף נכסי העירייה והבטחת רישום החלוקה והשלמת החלקות בלשכת רישום המקרקעין ורישומו בפועל כתנאי למתן תעודת גמר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיב	המשיגה
חלופה 1	₪ 1,279,000	₪ 633,452

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיב קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה וחילוץ יתרת הקרקע מ- 13 עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה חדשה בסביבה, בשטח מדווח (פלדלת) 74-120 מ"ר, משנים 2019-2021[1].

מניתוח הנתונים, קבע שווי מ"ר מבונה מתואם 18,000 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי מ"ר מבונה מגלם חניה ומרפסות.
- לחילוץ שווי מ"ר מבונה נוכתה יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בגובה 8,500 ₪ למ"ר.
- זכויות הבניה בהתאם לתכניות תקפות 175% + 16% שטח עיקרי המהווה חלק אינטגרלי מכוח תכנית תא/3570 + תוס' שטחים המבוקשים בהקלות בדומה לחלקות סמוכות ובקיזוז היטל השבחה צפוי בגין אישור ההקלה.
- עקרונות שומת הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 6636/480,481 מיום 31/10/2017:
  - הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% מאחר והשטח אינו יכול לשמש כשלעצמו לבניה, לעומת שטח המגרש השלם.
  - זכויות בניה עיקריות בשיעור של 16% מהוות חלק אינטגרלי מכוח תכנית תא/ 3570 ולפיכך לא הופחת תשלום היטל השבחה בגין זכויות אלו, בשונה ממצב בו הזכויות האמורות מבוקשות במסגרת הקלה.
  - ההערכה לקרקע ריקה ופנויה ואין להביא בחשבון עלויות התאמה כלשהן.
- הובאו בחשבון הקווים המנחים פרק ד' – שומת המחיר הראוי לחלקה משלימה וחלקה נשלמת.
- מקדמי שווי לתחשיב השומה: שטח עיקרי -1, חדרי יציאה לגג-1.2.
- הוצאות פיתוח- בהתאם לתעריפי אגרות והיטלים של עיריית תל אביב, סה"כ 28,000 ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 10 לשומת המשיב.

חילוץ לשווי מ"ר מבונה מגורים בבנייה רוויה			
שווי מ"ר בנוי פלדלת (עיקרי + ממ"ד)			₪ 37,100
בניכוי מע"מ		1.17	₪ 31,709
בניכוי יזמות		1.2	₪ 26,425
עלות בניה למ"ר			₪ 8,500
סה"כ שווי מ"ר מבונה (במעוגל)			**₪ 18,000**

שווי המגרש המאוחד			
שטח מגרש מאוחד			717.00
מס' יח"ד			20
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי (191%)	1369.47	1	1369.47
ממ"ד	240.00	1	240.00
חדרי יציאה לגג	120.00	1.2	144.00
סה"כ אקוי			1753.47
שווי מ"ר מבונה			₪ 18,000
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח			**₪ 31,562,460**
תוס' שטח בהקלה:			
שטח מבוקש כהקלה 20%			273.89
תוס' זכויות בניכוי היטל השבחה		0.5	136.95
סה"כ מרכיב הקרקע לתוספת הזכויות			**₪ 2,465,046**
סה"כ שווי המגרש המאוחד כולל תוס' זכויות בהקלה			**₪ 34,027,506**

שווי חלקות ההשלמה		
חלק יחסי של חלקה 479 (29/717)		4.04%
שווי יחסי של חלקה 479		₪ 1,376,287
מקדם ההפחתה לחלק ההשלמה		0.95
שווי יחסי של חלקות ההשלמה כולל פיתוח (במעוגל)		**₪ 1,307,000**
עלויות פיתוח		₪ 28,000
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ		**₪ 1,279,000**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיגה קבעה את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה וחילוץ יתרת הקרקע מ- 53 עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה חדשה בסביבה, בשטח בנוי 64-164 מ"ר, משנים 2019-2021.[2]

מניתוח הנתונים, קבעה שווי מ"ר מבונה מתואם 13,600 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי מ"ר מבונה מגלם חניה, מחסנים ומרפסות.
- לחילוץ שווי מ"ר מבונה נקבע יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בגובה 11,232 ₪ למ"ר.
- הובאו בחשבון עלויות בניה ישירות בהתאם למחירון דקל בתוספת עלות בניה בעיר תל אביב בשיעור 20%, בהתייחס לתכנון לשטח פלדלת דירתי ממוצע 86 מ"ר, שטח מרתף

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 19-20 לשומת המשיגה.

חניה ממוצע ליח״ד 53 מ״ר ושטח מרפסת ממוצעת 12 מ״ר.

- הובאו בחשבון עלויות בניה עקיפות בגובה 500 ₪ בהתאם לדו״ח יועץ מבנים וקרקע המצביע על הימצאות מי תהום בפרויקט, וכן, בגין החשש להימצאות עתיקות בקרקע.
- פוטנציאל – שמאי רמ״י הביא בחשבון זכויות כמותיות פוטנציאליות מתוקף שבס-כחלון, אך נכון למועד הקובע הוראת השעה הסתיימה ולכן לא ניתן להביאן בחשבון. לחיזוק טענתה, המשיגה מציינת כי תכנית הבקשה המתוכננת במגרש אינה כוללת כל הקלה לתוספת שטח או/ו יח״ד.
- התחשיב לקביעת השווי נערך תוך שקלול של שתי חלופות:
חלופה א׳ בהתאם לעקרונות הקובעים בפרק ד׳ לקווים המנחים.
חלופה ב׳ בהתאם לכלל מאפייני חלקת ההשלמה.
- <u>עקרונות חלופה א׳:</u>
- מקדם שווי לחלקות המשלימות לחישוב השווי המצרפי – 0.3.
- המשקל שניתן לחלופה בקביעת השווי – 40%.
- <u>עקרונות חלופה ב׳:</u>
- רכישה כפויה – המשיגה מביאה בחשבון כי מאחר ולפי הוראות תב״ע תא/3570 לא ניתן לממש את הבניה במתחם ללא הסדרת האיחוד של החלקה הנשלמת עם החלקות המשלימות, מדובר ברכישה כפויה שאינה מוגדרת כעסקת שוק חופשי.
- פרק ד׳ לקווים המנחים – אינה חלה במקרה הנדון, מאחר וחלקות ההשלמה אינן תורמות רווח ייחודי לחלקה הנשלמת כפי שמוגדר בקווים המנחים, מדובר בחלקות השלמה שרכישתן נכפית על בעלי החלקה הנשלמת בכדי שיוכלו לממש את הליך ההתחדשות העירונית במתחם. בניגוד לחלקה הנשלמת, לחלקות ההשלמה אין כל זכות תכנונית ו/או שווי כלכלי ללא החלקה הנשלמת, לפיכך הביאה בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 80%.
- החלקות נשוא השומה מסומנות בתב״ע כשטחי זיקת הנאה לחלקות העורפיות, תפקידן לאפשר גישה לחלקות העורפיות ואין לחלקה הנשלמת הנאה ממנה, מדובר בפחת תכנוני וכלכלי, לפיכך הביאה המשיגה בתחשיב שומתה מקדם הפחתה בשיעור 90%.
- המשקל שניתן לחלופה בקביעת השווי – 60%.
- הוצאות פיתוח - בהתאם לתעריפי אגרות והיטלים של עיריית תל אביב.
השמאית סוברת כי נפלה טעות סופר בתחשיב המשיב – ביסס את דמי ההקמה בנספח הפיתוח ביחס לשטח המגרש במקום ביחס לשטח הבינוי, לפיכך הביאה בחשבון עלויות פיתוח בגובה 34,000 ₪.

9.3.3. תחשיב השומה:

חילוץ לשווי מ"ר מבונה מגורים בבנייה רוויה			
שווי מ"ר בנוי בממוצע			₪ 35,500
בניכוי מע"מ		1.17	₪ 30,342
בניכוי יזמות		1.2	₪ 25,285
עלות בניה ישירה למ"ר בתוספת לאזור ת"א			₪ 11,232
עליות עקיפות נוספות (מי תהום / עתיקות)			₪ 500
סה"כ שווי מ"ר מבונה (במעוגל)			**₪ 13,600**

שווי המגרש המאוחד			
שטח מגרש מאוחד			717.00
מס' יח"ד			20
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי (191%)	1369.47	1	1369.47
ממ"ד	240.00	1	240.00
חדרי יציאה לגג	120.00	1.2	144.00
סה"כ אקו'			1753.47
שווי מ"ר מבונה			₪ 13,600
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח			**₪ 23,847,192**

חלופה א' - בהתאם לקווים מנחים			
תאור	**שטח יחסי**	**מקדם**	**סה"כ**
חלק מגרש נשלם	1682.55	1	1682.55
חלק מגרש משלים	70.92	0.3	21.28
סה"כ אקו'			1703.83
שווי מ"ר מבונה			₪ 13,600
סה"כ שווי מצרפי			**₪ 23,172,020**
ערך התוספת של חלקות ההשלמה			₪ 337,586
סה"כ שווי הזכויות לפי חלופה א'			**₪ 626,945**

חלופה ב' - בהתאם לכלל מאפייני חלקת ההשלמה		
סה"כ אקו' במגרש המאוחד		1753.47
חלק יחסי של חלקה 479 (29/717)		4.04%
הפחתה לחלק משלים קטן שאינו מאפשר בניה עצמית		0.80
הפחתה בגין מגרש השלמה פוגם המחייב זיקת הנאה		0.90
שווי יחסי של חלקות ההשלמה כולל פיתוח (במעוגל)		**₪ 694,457**

שקלול חלופות:			
	שווי	משקל	סה"כ
חלופה א'	₪ 626,945	0.4	₪ 250,778
חלופה ב'	₪ 694,457	0.6	₪ 416,674
שווי משוקלל מרכיב הקרקע לשטחי ההשלמה			₪ 667,452
עלויות פיתוח			₪ 34,000
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ			**₪ 633,452**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "ZOOM" ביום 21/04/2021 ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיגה:</u>

- <u>מאפייני הנכס</u> – מדובר בחלקה משלימה אשר אינה "עומדת בפני עצמה" ואינה בעלת ערך כלכלי, עפ"י התב"ע, הרוכשים היחידים אשר מחויבים ברכישתה הינם בעלי החלקה הנשלמת. בנוסף, ישנה דרישה לשמר את זיקות ההנאה להולכי רגל וכלי רכב לנכסים העורפיים. משכך, ההתייחסות לחלקות ההשלמה צריכה להיות בשני פרמטרים:
  - הפחתה בגין עלויות נוספות המושתות על אותן חלקות המהוות זיקות הנאה, תוספת הזכויות המתקבלות מאיחוד החלקות אינה תואמת עלויות אלו.
  - הפחתה בגין היותה כחלקה אשר "אינה עומדת בפני עצמה".
- <u>מי תהום ועתיקות</u> - צורפה לשומת ההשגה סקירת קרקע של מהנדס שנערכה במתחם. כמו כן, מציינת המשיגה כי במגרשים סמוכים במתחם נעשו עבודות חפירה של רשות העתיקות, מה שהוביל לעיכוב בנייה של שמונה חודשים. תוספת הזמן מתבטאת בעלות משמעותית בפרויקט פינוי בינוי מאחר ועלויות השכירות לדיירים על היזם.
  המשיגה הביאה בחשבון הפחתה של 500 ₪ בחילוץ יתרה לקרקע בגין נושא מי התהום והעתיקות באזור.
- <u>הקלות</u> - תקנות שבס- כחלון אינן בתוקף במועד הקובע ולכן אינן רלוונטיות לקביעת הפוטנציאל. במידה ויוחלט כי יש להביא בחשבון את תקנות שבס-כחלון, יש להביא בחשבון את זכויות הבניה מסך השטח העיקרי ולא מסך שטח המגרש כפי שנקט המשיב.
- <u>עלויות הקמה</u> - כלל החישוב נעשה בהתבסס על מחירון דקל, אך חשוב לציין כי מחירון דקל אינו משקף את העלויות בעיר תל אביב, משכך נקט המשיג בתוספת מקדם לאזור תל אביב 1.2. מציינת כי כשמאית העוסקת רבות בליווי פיננסי, לרוב עלויות הבניה גבוהות ממחירון דקל.
  יש להביא בחשבון כי התב"ע דורשת בניית רמפות ושטחי חניה נרחבים.
- <u>מרתפי חניה</u> - שווי החניה מגולם במחיר המסירה ואינו בנוסף, לפיכך יש להביא בחשבון עלויות הקמת מרתפי חניה.
- <u>תוספת זכויות</u> - חלקות ההשלמה אכן נתנו 191% זכויות בניה על שטחן אך חשוב לנטרל את חדרי הגג בחישוב הכללי שכן אותם חדרים הינם מספר קבוע ואינן נגזרת של צירוף אותן חלקות.
- <u>זיקת הנאה</u> - עצם דרישת התב"ע לזיקות ההנאה בחלקות ההשלמה, גורע אפשרות לנצל את השטח לחניות עיליות, מה שמצריך בניה של שתי קומות חניה נוספים, זאת בתוספת הקושי הנדרש להתמודד עם מי התהום.
- <u>כדאיות כלכלית</u> - אין היגיון ברכישת חלקות ההשלמה ב- 3,000,000 ₪ המקנים 90 מ"ר לבניה, כאשר התועלת הכלכלית מכך היא רק 1,500,000 ₪ (בניכוי עלויות בנייה).

נציג בעלי הזכויות מציין כי החברה רכשה בדצמבר 2012 חלקות זהות באותה תב"ע ב-400,000 ₪, כך שהפער לא סביר.

9.4.2. <u>טענות המשיב</u>:

- <u>מי תהום</u> –במידה ואכן קיימים מי תהום בנכס, המאפיין קיים בכל הסביבה. לא נתקל בטענה זו בשומות קודמות שעשה בסביבה.
- <u>תחשיב המשיגה</u> – בחלופה הראשונה ניתנה הפחתה של 70% עבור החלקה המשלימה ובעצם, ההתייחסות אליה הייתה כאל חלקה שולית. בחלופה השנייה נעשתה הפחתה לחלקות המשלימות מהסיבה שאינן יכולות לממש זכויותיהן אלמלא ההשלמה, חשוב להבין שגם לחלקות הנשלמות קיימת אותה דרישה.
- <u>הכרעות בסביבה</u> – תחשיב המשיב נעשה בהתאם לעקרונות ההכרעות הקודמות בסביבה ברחוב קהילת ורשה 74, 31, 91, בהתאם ניתנה הפחתה של 5% לשטח ההשלמה.
- <u>זיקת הנאה</u>: לא נכון לתת הפחתה בגין אותם שטחי זיקת הנאה שכן עסקות השוואה באזור מגלמים בתוכן הפחתה זו.
- <u>הקלות</u>: את תוספת השטחים יש לגזור מהשטח העיקרי (כנעשה ברח' קהילת ורשה 99 ו-83). כמו כן, מבדיקה חוזרת של תיק הבניין ברח' קהילת ורשה 73, ישנה החלטת ועדה מעודכנת מיום 16/06/21 המאשרת את אותן הקלות למגרש הזהה במאפייניו. מציין כי בהכרעה בהשגה ראשונה בגוש 6636 חלקה 477 של הח"מ ניתנה התייחסות להקלות כפוטנציאל.
- <u>רווח יזמי</u> – לצד הזהיר, ניכה רווח יזמי של 20% בניגוד לקווים מנחים 15%.
- <u>עלויות בניה</u> - לצורך קבלת אינדיקציה מציין כי בשומה שערך למלון "כרמים", הממוקם על צלע הר, עלויות הבניה שקבע היו 12,000 ₪ כולל ריהוט, כך ש-9000 ₪ כפי שקבעה המשיגה גבוהות מדי.

בעניין עלויות מרתפים - הרווח מהחניות מקזז את עלות בנייתן ולכן אין צורך לצרף אותן בסך עלויות הבניה.

המשיב מציין עלויות בניה כפי שהובאו בהכרעות בהשגה ראשונה - הכרעה ברח' קהילת ורשה 91 - 9,957 ₪ כולל מרתפים והעמסות, הכרעה ברח' קהילת ורשה 31 - 7,740 ₪ כולל מרתפים, הכרעה של הח"מ ברח' קהילת ורשה 75 - 8,570 ₪ כולל מרתפים.

- <u>ערכי השווי</u>: בהשגה ראשונה בקהילת ורשה 75 למועד קובע 01/09/19 נקבע שווי למ"ר קרקע מבונה 16,868 ₪ מנגד, קבע המשיב שווי למועד קובע 25/02/21 בסך 18,000 ₪, פער של 6.7% הינו זהיר ביחס להתפתחות הסביבה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים, מתמקדת בקביעת שווי הקרקע.
מקובלת עלי גישת השומה, בה נקטו הצדדים, גישת ההשוואה וחילוץ יתרת הקרקע מעסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה חדשה בסביבה. 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[3] ללא מחוברים.

10.2.2. חלקת השלמה:

נשוא השומה מהווה חלק ממגרש בשטח כולל של 717 מ"ר, הכולל 2 חלקות[4]. עפ"י סעיף 6 לקווים המנחים, המודל של תב"ע המאחדת חלקות עפ"י הוראה תכנונית, מוחרגת מתחשיב כמפורט בקווים המנחים.
איחוד החלקות נעשה עפ"י הוראה תכנונית ולכן יש לאמוד את השווי כחלק יחסי משווי המגרש הכולל, שלא עפ"י הקווים המנחים כחלקת השלמה, בייעוד למגורים.

10.2.3. פוטנציאל:

המשיב הביא בחשבון זכויות כמותיות פוטנציאליות בשיעור 20% מתוקף תקנות שבס-כחלון, לחיזוק עמדתו הציג החלטת ועדה לתכנון ובניה מיום 16/06/2021 ברח' קהילת ורשה 73 בה אושרו הקלות למגרש זהה במאפייניו. לטענת המשיגה, מאחר ונכון למועד הקובע הוראת השעה הסתיימה, לא ניתן להביא בחשבון הקלות אלו.
מבדיקה עולה כי למרות שביום 17/06/2020 פגה הוראת השעה של תקנות שבס-כחלון, לוועדות המקומיות נותרה אפשרות להמשיך לדון בבקשות להקלות שנתבקשו מתוקף

[3] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

[4] מחצית מחלקה 479 המהווה את נשוא השומה וחלקה 345 בשלמות.

תקנות אלו, זאת במידה והוגשו לפני מועד התפוגה[5].

לאור סמיכות המועד הקובע בהכרעה שבנדון לבין מועד התפוגה של התקנות, פרק זמן של כשמונה חודשים, אני מניחה כי ליזם הייתה אפשרות ויכולת להגיש בקשה מבעוד מועד בכדי לקבל את אישור הוועדה גם לאחר מועד תפוגת התקנות. משכך ולצד הזהיר, בחרתי לקבל חלקית את עמדת המשיב, הבאתי בחשבון תוספת זכויות כמותיות פוטנציאליות בשיעור 20% תוך מתן מקדם הפחתה לסיכון בקבלת הזכויות בשיעור של 30%.

10.2.4. **<u>עלויות בניה:</u>**

שמאית המשיגה קבעה בשומתה עלויות בניה 11,232 ₪ המבוססים על מחירוני דקל והתאמה למיקום הבניה בתל אביב, תוספת בשיעור 20%.

עלויות עקיפות בגין המצאות מי תהום/ועתיקות המהוות עלויות בניה עקיפות, בשיעור של 4.4%.

המשיגה צירפה לשומתה סקירה של מהנדס מבנים וקרקע מר זליו דיאמינדי מיום 16/09/2020 שנערכה במתחם. מסקנות המומחה כי קיימים מי תהום במגרש ובהתאם הוכן דו"ח ביסוס הכולל מפרט ביצוע ועוגנים.

בהכרעתי, ביססתי את אומדן עלויות הבניה על מחירון דקל, בשקלול הוצאות עקיפות לפי הקווים המנחים ועלות מרתפי חניה בהתאם לתקן חניה של 1.5 מקומות חנייה ליח"ד.

כמו כן, נתוני ההשוואה לקביעת שווי מ"ר מבונה מבוססים על עסקאות מכר לדירות בבניני מגורים בסביבה. הקרקע בעלת מאפיינים דומים לנשוא השומה ולכן, שווי מ"ר מבונה מגלם עלויות נוספות בקרקע ככל שהן קימות.

10.2.5. **<u>מקדמי התאמה:</u>**

- <u>הפחתה לגודל</u> – נשוא השומה מהווה מחצית מחלקה 479 בשטח של 29 מ"ר שהינו שטח להשלמה לחלקה 345 הסמוכה ממזרח, ללא זכויות בניה כחלקות בפני עצמן. בוצעה הפחתה בשיעור של 5%, בגין העדר פוטנציאל לזכויות בניה לחלקות בפני עצמן.
- <u>מקדם דחיה לאישור ההקלות ("שבס-כחלון")</u> – הובא בחשבון קיזוז בגין היטל השבחה. בהתאם להנחיות רמ"י והשמאי הממשלתי בעסקאות לחיוב בשיעור מלא (91%), בהערכת שווי הפוטנציאל מנכים היטל השבחה צפוי כפי שהשוק רואה לנגד עיניו ומבטא זאת בשווי. בנוסף וכפי שפורט לעיל בסעיף 10.2.3, הובא בחשבון הפחתה לסיכון בקבלת הזכויות בשיעור של 30%.

10.2.6. **<u>סבירות שווי חלקות ההשלמה:</u>**

במהלך הדיון טען נציג מטעם החוכרת כי אין כדאיות כלכלית ברכישת חלקות ההשלמה.

[5] קובץ תקנות 8596 מיום 15/06/2020 עמוד 1550.

איני מקבלת את טענת ההשגה, שהרי, עצם רכישת חלקות ההשלמה מאפשרת את היתכנות מימוש הזכויות בתב"ע וביצוע הפרויקט.

10.2.7. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בהתאם לחוקי העזר העירוניים של עיריית תל אביב, כבשומת המשיב. ככל שקיימת מחלוקת לעניין עלויות הפיתוח יש לפנות ישירות לרמ"י.

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

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

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

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
1	22/02/2021	6636/210	קהילת ורשה 39	120	2021	5	3	₪ 4,020,000	₪ 33,500
2	26/01/2021	6636/210	קהילת ורשה 39	91	2021	4	4	₪ 3,050,000	₪ 33,516
3	26/01/2021	6636/210	קהילת ורשה 39	120	2021	5	7	₪ 4,300,000	₪ 35,833
4	03/01/2021	6636/254	קהילת ורשה 65	98	2020	4	8	₪ 3,770,000	₪ 38,469
5	10/12/2020	6636/254	קהילת ורשה 65	74	2020	3	7	₪ 2,955,000	₪ 39,932
6	21/10/2020	6636/210	קהילת ורשה 39	75	2021	3	7	₪ 2,300,000	₪ 30,667
7	11/10/2020	6636/254	קהילת ורשה 65	74	2020	3	4	₪ 2,859,800	₪ 38,646
8	04/08/2020	6636/866	קהילת ורשה 63	91	2013	3	4	₪ 2,800,000	₪ 30,769
9	07/07/2020	6636/254	קהילת ורשה 65	74	2020	3	5	₪ 2,799,999	₪ 37,838
10	23/06/2020	6636/254	קהילת ורשה 65	74	2020	3	4	₪ 2,770,000	₪ 37,432
11	15/06/2020	6636/254	קהילת ורשה 65	89	2020	4	3	₪ 3,310,000	₪ 37,191
12	27/05/2020	6636/254	קהילת ורשה 65	98	2020	4	5	₪ 3,740,000	₪ 38,163
13	01/03/2020	6636/708	מינץ בנימין 8	102	2019	5	5	₪ 3,390,000	₪ 33,235
14	30/12/2019	6636/212	קהילת ורשה 31	87	2019	4	7	₪ 3,300,000	₪ 37,931
				91			**ממוצע שווי מ"ר בנוי**		**₪ 35,937**

<u>חילוץ לשווי מ"ר מבונה:</u>		
שווי מ"ר בנוי בממוצע		₪ 35,937
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 30,716
רווח יזמי לפי הקווים המנחים	1.18	₪ 26,030
עלויות בניה למ"ר		₪ 8,660
שווי מ"ר מבונה		**₪ 17,370**

10.3.2. <u>סיכום ערכי הבסיס:</u>

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי בסיס כולל מע"מ ופיתוח בסך **17,370** למ"ר מבונה.

11. תחשיבי השומה:

שווי המגרש המאוחד			
שטח מגרש מאוחד			717.00
מס' יח"ד			20
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי (191%)	1369.47	1	1369.47
ממ"ד	240.00	1	240.00
חדרי יציאה לגג	120.00	1.2	144.00
סה"כ אקו'	1729.47		1753.47
שווי מ"ר מבונה			₪ 17,370
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח			**₪ 30,458,326**
תוס' שטח בהקלה (פוטנציאל):			
שטח מבוקש כהקלה 20%			273.89
ממ"ד (2) נוסף בהקלה	24.00	1	24.00
סה"כ אקו' נוסף בהקלה			297.89
מקדם היטל השבחה			0.50
מקדם סיכון לקבלת הקלה			0.70
שווי מ"ר מבונה			₪ 17,370
סה"כ שווי הפוטנציאל			**₪ 1,811,079**
שווי המגרש המאוחד כולל תוס' זכויות בהקלה			**₪ 32,269,406**

שווי חלקות ההשלמה		
חלק יחסי של חלקה 479 (29/717)		0.0404
הפחתה לחלק משלים קטן ללא פוטנציאל		0.95
שווי יחסי של חלקות ההשלמה כולל פיתוח		**₪ 1,239,919**
עלויות פיתוח		₪ 28,000
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)		**₪ 1,212,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כרכיב הקרקע של חלק מחלקה 479 בגוש 6636 הממוקם ברח' קהילת ורשה 83, תל אביב, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים כדלקמן:

1,212,000 ₪ (אחד מיליון מאתיים ושתיים עשרה 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. nuritpr@land.gov.il