תאריך עברי:	ד'/טבת/תשפ"ו
תאריך לועזי:	24/12/2025
מס' חוזה רמ"י:	211000351
מס' הזמנה רמ"י:	4041954
מספרינו (אופק):	51692

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

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

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 6636, חלק מחלקות 479, 480 רחוב קהילת ורשה 87, שכונת הדר יוסף, תל-אביב

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 02/03/2025, 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 06/01/2025– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיג באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' עדי נבון מיום 12/02/2025 – **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 26/05/2025 התקיים דיון במערכת "VC" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 27/05/2025.

1.4. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי, מקדמי התאמה וניתוח עסקאות השוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6636	
חלקות (בחלק):	479	480
שטח רשום:	58 מ״ר	61 מ״ר
שטח חלקת ההשלמה:	60 מ״ר	
מהות הנכס:	חלקה משלימה לחלקה 344 (מגורים – בנייה רוויה)	
מיקום הנכס:	רחוב קהילת ורשה 87, שכונת הדר יוסף, ת״א.	

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה הינו מועד שומת המשיב דהיינו לתאריך 06/01/2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 09/12/2025 על ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מחצית מחלקות 479 ו- 480 בגוש 6636 בשטח 60 מ״ר המהווה שטח השלמה לחלקה 344 הסמוכה, הממוקמות ברחוב קהילת ורשה 87, שכונת הדר יוסף בתל-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, חד סטרי המתחבר לרחוב הדר יוסף.
הפיתוח הסביבתי מלא.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה מחצית מחלקות 479 ו- 480 בגוש 6636, בשטח כולל של 60 מ״ר, המהווה שטח השלמה לחלקה 344 הסמוכה הממוקמות ברחוב קהילת ורשה 87, שכונת הדר יוסף בתל-אביב.

חלקה 479 בשטח 58 מ״ר, שטח מחציתה המערבית המהווה את נשוא השומה בשטח 29 מ״ר.

חלקה 480 בשטח 61 מ״ר, שטח מחציתה המזרחית המהווה את נשוא השומה בשטח 31 מ״ר.

להלן גבולות חלקה 344 :

צפון	-	רח׳ קהילת ורשה.
דרום	-	חלקה 357.
מערב	-	חלקה 480 החלקה המשלימה.
מזרח	-	חלקה 479 החלקה המשלימה.

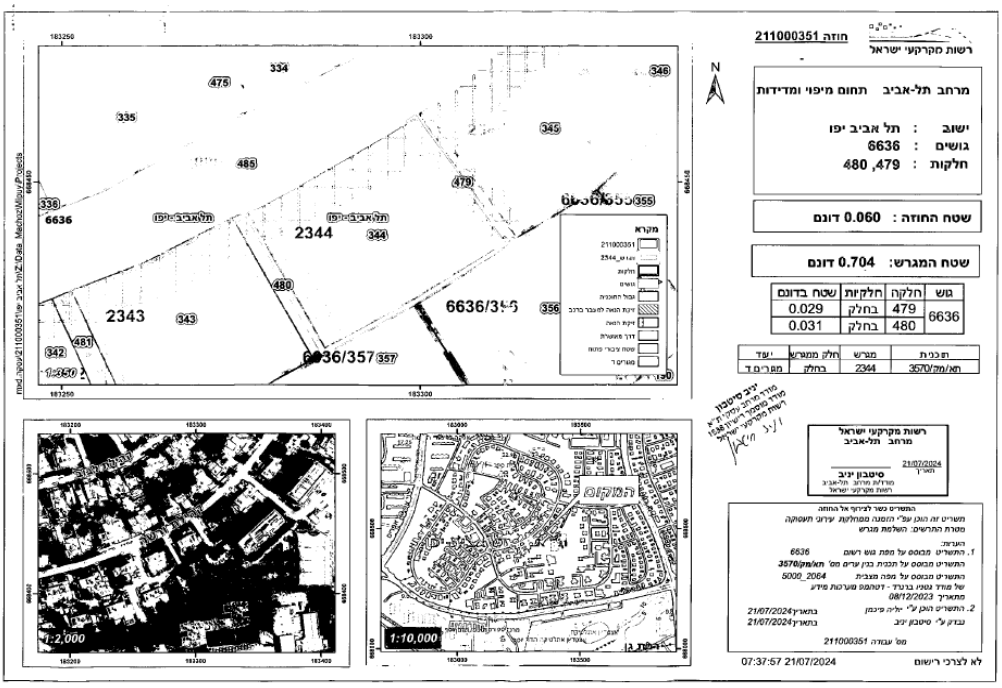
מביקור במקום, החלקות משמשות כשבילי מעבר מצפון ומדרום לחלקה 344 עליה בנוי בנין וותיק בן 8 יח״ד המיועד להריסה והקמת בנין מגורים חדש שיכלול 21 יח״ד.

תמונות הנכס:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תשריט רמ"י מיום 27/03/2023:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהוצגו בפנינו מתאריך 12/09/2024 עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	6636	
חלקה:	479	480
שטח רשום:	58 מ"ר	61 מ"ר
בעלי הזכויות:	קרן קיימת ישראל	עיריית תל אביב

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכניות בניין עיר:

מבדיקה באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר, התוכניות הבאות:

מס' התוכנית	י.פ.	מועד פרסום למתן 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
2ל	3527	01/03/1988	שינוי תוכנית "ל", גובה בניין
1ע	5264	18/03/2003	מרתפים
1ג	5705	20/08/2007	שינוי לתכנית מתאר מקומית ג בניה על גגות
3570/תא	5818	16/06/2008	קהילת ורשה 107-71- שינוי הוראות בינוי ותוס'
5000/תא	7407	22/12/2016	תכנית מתאר ת"א - יפו

8.2. סיכום המצב התכנוני:

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

מס' מגרש מאוחד:	2226 (נוצר מחלקות 344, 479, 480)
שטח המגרש:	704 מ"ר
יעוד הקרקע:	מגורים ד'
תכסית:	50% משטח המגרש מקסימום.
שטחים למטרות עיקריות:	191% כולל 16% אותן יהיה ניתן לקבל בהקלה.
מס' יחידות דיור:	20 יח"ד
שטח יחידה מינימלי:	70 מ"ר
חדרי יציאה לגג:	עפ"י תכנית ג1, 40 מ"ר ליח"ד
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, החלקות נשוא השומה, חלקה 479, 480 הינן חלקות שבילים שבוטלו ותצורפנה כחלקות השלמה לחלקה 344.

[1] כולל את חלקות ההשלמה, נשוא השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תשריט התכנית:



8.3. תכנית 5000:

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. בקשה להיתר בניה:

מעיון באתר תכנון והנדסה של עיריית ת"א נמצאה בקשה להיתר בניה 30304 להריסת בניה קיימת, צירוף חלקות 479, 480 לחלקה 344, להקמת בניין מגורים בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף, הכולל 21 יחידות דיור.

להלן טבלת השטחים:

קומה	מפלס	עיקרי			שירות										סה"כ קומה עיקרי + שירות	שטחים לא מקורים
		מגורים עיקרי	ממ"ד עיקרי	סה"כ עיקרי	ממ"ד שירות	מתקנים ומערכות טכניות	מעברים מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעלית	עובי קירות 50 ס"מ ומעלה	עובי קירות ממ"ד	חניה	מסתור כביסה מזגנים	שירות סה"כ	
מרתף 2-	-7.50					23.78	18.57		3.23	23.89		487.41		556.88	556.88	
מרתף 1-	-4.60					23.78	18.57			23.89		487.41		553.64	553.64	
קרקע 0	0	104.09	2.43	106.51	18.00	41.82	57.15	64.53			5.80			187.30	293.82	
קומה 1	3.30	202.16	0.83	202.98	27.00	3.03	26.46				9.25		4.62	70.35	273.34	38.82
קומה 2	6.60	205.32	0.83	206.14	27.00	7.42	33.91				9.25		4.66	82.23	288.38	39.19
קומה 3	9.90	205.31	0.83	206.14	27.00	0.90	33.91				9.25		4.66	75.72	281.86	39.19
קומה 4	13.20	205.31	0.83	206.14	27.00	0.90	33.91				9.25		4.66	75.72	281.86	39.19
קומה 5	16.50	207.19	0.83	208.02	27.00	1.22	33.52				9.25		4.66	75.64	283.66	39.15
קומה 6	19.80	207.19	0.83	208.02	27.00	1.22	33.52				9.25		4.66	75.64	283.66	39.15
קומה 7	23.10	149.04	0.13	149.17	9.00	4.77	17.00				4.49			35.26	184.44	102.30
מתחת הקרקע						**47.56**	**37.13**		**3.23**	**47.78**		**974.82**		**1,110.52**	**1,110.52**	
מעל הקרקע		**1,485.61**	**7.51**	**1,493.13**	**189.00**	**61.28**	**269.37**	**64.53**					**27.92**	**677.87**	**2,171.00**	**337.00**
סה"כ		**1,485.61**	**7.51**	**1,493.13**	**189.00**	**108.84**	**306.50**	**64.53**	**3.23**	**47.78**	**65.78**	**974.82**	**27.92**	**1,788.39**	**3,281.51**	**337.00**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שמאי המשיבה	שמאית המשיג
₪ 2,660,000	₪ 1,320,535

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע מעסקאות מכר דירות מגורים בבנייה חדשה מרחוב קהילת ורשה כדלהלן:

- 24 עסקאות מכר לדירות בשטח של 52-124 מ"ר משנת 2024, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 43,100 ₪.
- חילוץ שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	₪ 43,100
שווי ללא מע"מ	₪ 36,838
שווי בהפחתת יזמות 18%	₪ 31,218
הפחתת עלויות בניה	₪ 12,000
שווי קרקע מר"מ	**₪ 19,200**

- עסקה בקרקע לבקרה:

מכרז רמ"י מס' 129/2024 בגו"ח 6625/1354 מיום 17/09/2024 ברח' קהילת ורשה 43 בת"א.

להלן ניתוח העסקה:

תמורה עבור הקרקע	₪ 94,559,559
החזר הוצאות פיתוח לרמ"י	₪ 1,015,779
סה"כ עבור 79.92% מהמגרש	₪ 95,575,338
במונחי 100% מהמגרש	₪ 119,588,761
תשלום עבור היטלי פיתוח	₪ 4,500,000
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח	₪ 124,088,761
במונחי מגרש ללא מושע 10%	₪ 137,876,401
מס' יח"ד	55
שטח עיקרי	6,325
ממ"דים	660
סה"כ פלדלת	6,985
מחיר למ"ר מבונה	**₪ 19,700**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- השומה הינה לשווי זכויות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.
- עפ"י סעיף 6 בקווים המנחים לשומת המחיר הראוי ל"חלקה משלימה", במקרים שבהם השותפות בין בעלי הזכויות יזומה ע"י הרשות, לא יחולו הכללים שבקווים מנחים אלו, מאחר ובתהליכים אלה לא פועלים כוחות השוק, אלא כללים אחרים שנקבעו בחוק. איחוד החלקות נעשה עפ"י הוראה תכנונית. עצם רכישת חלקת ההשלמה מאפשרת את מימוש הזכויות לפי התב"ע וביצוע הפרויקט. לאור האמור לעיל, שווי החלקה המשלימה הוערך עפ"י חלקה היחסי במגרש בהתאם להחלטות של ועדת השגות.
- מקדם הפחתה - השטח להשלמה אינו יכול לשמש כשלעצמו לבנייה, לעומת המגרש השלם. לאור זו ניתנה הפחתה בשיעור של 10% בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה של השמאית אורלי רפאל.
- עלויות בניה - עפ"י מחירון דקל ועקיפות בשיעור של 30%, לרבות העמסת עלות בניית חניון תת קרקעי.
- מקדם שווי לדירות קרקע ולדירת גג -1.2.
- פוטנציאל תכנוני - היתר הבנייה ממצה את הפוטנציאל התכנוני במגרש כיוון שהרח"ק הוא בפועל כ-4, העולה על רח"ק 3 לפי תכנית 5000.

9.2.3. תחשיב השומה:

טבלת השטחים בהתאם לבקשה להיתר:

תאור	שטח במ"ר
מס' יח"ד	21
שטח עיקרי	1,486
ממ"ד	262
שטח שרות עילי	423
מרפסות	235
שטח תת קרקעי	1,111
סה"כ שטח דירות	1,748
דירות גן	130
דירות גג פלדלת	162
דירות רגילות	1,456

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תחשיב:

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
דירות גן	130	1.2	156
דירות בקומות	1,456	1	1,456
דירות גג	162	1.2	194
סה"כ שטח אקוויולנטי			1,806
שווי מ"ר מבונה			₪ 19,200
שווי מגרש			₪ 34,680,960
חלק יחסי רמ"י		8.52%	₪ 2,955,764
מקדם הפחתה בגין חלקת השלמה			0.9
שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל			**₪ 2,660,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיג על גישת ההשוואה למכרז רמ"י וחילוץ מרכיב הקרקע מעסקאות מכר דירות מגורים בפרויקטים חדשים לשנת 2024 כדלהלן:

- 69 עסקאות מכר דירות חדשות ברחוב קהילת ורשה בשטח של 73-154 מ"ר כולל דירות גג/גן משנת 2024, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 42,000 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

מהות	מקדם/עלות בניה והעמסה	שווי
שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 42,000
בניכוי מע"מ	18%	₪ 35,593
בניכוי רווח יזמי	18%	₪ 30,164
עלויות בניה ישירה למ"ר פלדלת	לפי תחשיב מחירון דקל	₪ 12,270
בתוספת הוצאות עקיפות ומימון	30%	₪ 16,000
שווי מ"ר מבונה במעוגל		**₪ 14,160**

- ניתוח מכרז רמ"י מס' 129/2024 בגוש"ח 6625/1354 ברח' קהילת ורשה 43:

תאור	סה"כ
סה"כ שטח עיקרי לפי תב"ע 3312	6,325
שטחי ממ"דים לפי 55 יח"ד	660
שטחי דירות גג תכנית ג'1	330
סה"כ שטח פלדלת	7,315
שווי העסקה הכולל בגילום 100%, כולל הוצ' פיתוח	₪ 124,088,761
שווי מ"ר מבונה	₪ 16,964
מקדם הפחתה למיקום ובינוי	0.8
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה 20% בגין שונות	**₪ 13,600**

- לסיכום: שווי מ"ר מבונה ממוצע 13,850 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- מקדם הפחתה לזיקת הנאה - קביעת שווין של חלקות ההשלמה לא יכול להיבחן רק על רקע שטחן היחסי מכלל שווי המגרש השלם, אלא על בסיס סך היתרונות והחסרונות הנלווים לרכישה זו ומידת השפעתם על החלקה הנשלמת, במקרה שלנו חלקות אלה מסומנות בשלמותן כשטחי זיקת הנאה לחלקות העורפיות, לא רק שאינה מטיבה עם החלקה הנשלמת, יש בה פחת תכנוני וכלכלי המעביר את נטל הטיפול והאחריות על הדרכים מעיריית ת"א לחזקת בעלי הזכויות בחלקה. לכן, יש לקחת בחשבון מקדם הפחתה מינימלי של 20%.
- מקדם הפחתה למושע - 20% בהתאם לשורה ארוכה של החלטות ועדת ההשגות.
- עלויות בניה - בהתאם למחשבון דקל שהופק ביום 10/02/25 והשטחים בהיתר, סה"כ עלות ישירה לפרויקט 21,448,261 ₪, 12,270 ₪ למ"ר, בתוספת 30% הוצאות עקיפות מתקבל 16,000 ₪ למ"ר.

<u>התייחסות לשומת המשיבה:</u>

- ניתוח עסקת ההשוואה לקרקע:
  - מיקום - בדרום שכונת נאות אפקה ולא בלב שכונת הדר יוסף.
  - מאפייני בינוי – מגדל מגורים בן 14 קומות.
  - מרכיב המושע - הזוכה במכרז הינה חברת שבירו אשר התקשרה קודם לזכייה במכרז עם כלל יתרת בעלי הקרקע הפרטיים בחלקה, בצורה שהזכיה במכרז למעשה מבטלת לחלוטין את מרכיב המושע. חברת שבירו שיקפה מעמד של "קונה מיוחד" אשר הסכים לשלם סכום רכישה גבוה יותר על מנת להטיח את המשך התקשרותו בעסקה עם שאר הבעלים ובכך לבטל לגמרי את מרכיב המושע.
  - לא הובאו בחשבון תוספת שטחי תכנית ג1
- עסקאות מכר דירות - שמאי המשיבה לא הביא את כלל עסקאות מכר דירות מגורים ברחוב קהילת ורשה שהוביל למסקנת שווי מ"ר ממוצע גבוה.
- שיעור המע"מ - המועד הקובע הינו 06/01/2025 שיעור המע"מ הועלה ל18%, תחשיב החילוץ שנעשה ע"י שמאי רמ"י כלל מע"מ בשיעור של 17%.
- מקדם דירות גג/גן - מסד הנתונים של שמאי רמ"י כולל טיפוסי דירות שונים, באופן שמשקף שווי מ"ר מכירה פלדלדת ממוצע הכולל דירות קטנות, דירות גן ודירות גג, אין זה נכון להפעיל מקדמי שווי אקו' נוספים לדירות הגן והגג שכן אלו מגולמים בשווי המתקבל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. תחשיב השומה:

מהות	שטח אקו' / ₪
סה"כ שטח פלדלת מבוקש - בהתאם לבקשה להיתר	1,748
שווי מ"ר מבונה ממוצע מתקבל בהתייחס לגישת ההשוואה וחילוץ	₪ 13,850
סה"כ שווי המגרש, בשלמות	₪ 24,209,800
מקדם הפחתה בגין מרכיב מושע	0.80
שווי המגרש בשלמות, מתואם	₪ 19,367,840
מקדם הפחתה בגין זיקת הנאה	0.80
סה"כ שווי מתואם	₪ 15,494,272
החלק היחסי של חלקות ההשלמה	8.52%
שווי למרכיב שטח חלקות ההשלמה	**₪ 1,320,535**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "VC" ביום 26/05/2025, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **טענות שמאית המשיג:**

- זיקת הנאה - מטרתה של הרכישה הכפויה היא להמשיך ולאפשר גישה לחלקות העורפיות ולמבנים הקיימים ו/או החדשים שיבנו בתחומן. הגדרת חלקות ההשלמה מצד אחד בייעוד מגורים ומצד שני כחלקות המסומנות בשלמותן כשטחי זיקת הנאה לחלקות העורפיות, לא רק שאינה מטיבה על החלקה הנשלמת אלא יוצרת פחת תכנוני וכלכלי המעביר את נטל הטיפול והאחריות לדרכים מבעליה הרשומים (עיריית ת"א) לבעלי הזכויות בחלקה הנשלמת. ניכר כי הנהנים העיקריים מחלקות ההשלמה הינם חלקות מבני המגורים העורפיות ועיריית ת"א, חלקות המגורים העורפיות כבעלי זכות גישה עילית ותת קרקעית ועיריית ת"א העבירה אחריות לביצוע ותחזוקה ליזם. ניתן מקדם הפחתה של 20% לזיקת ההנאה במגרש.

- מקדם הפחתה למושע - בעלי הזכויות של חלקה 344 ובמקרה הנדון היזם המבקש לקדם בתחום החלקה פרויקט התחדשות עירונית, רוכש זכויות במגרשים עם שותפים שונים. בהתאמה יש להביא בחשבון ביחס לשווי מגרשי ההשלמה הנרכשים מקדם הפחתה למושע המשקף את המורכבות הנלוות לבעלות משותפת זו בשיעור של 20%.

- עסקת השוואה בגו"ח 6625/1354:

- מיקום - עסקת ההשוואה ממוקמת בצומת הרחובות קהילת ריגה/מבצע קדש, באזור המהווה בפועל את החלק הדרומי של שכונת נאות אפקה. לא בר ההשוואה ללב שכונת הדר יוסף, בחלק של רחוב קהילת ורשה שהינו רחוב פנימי השונה בתכלית במאפייני מיקומו ומאפייני הבינוי בו, ביחס למיקום עסקת ההשוואה, יש לתת מקדם הפחתה למיקום של 15%.
- שטחים - מגרש גדול שמיועד למגדל של 14 קומות עם דירות של 127 מ"ר ממוצע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- מחירי המכירה - בפרויקט "אשדר" כ- 50 אלף ₪ למ"ר, לעומת מחירי מכירה ממוצעים לדירות חדשות בשכונת הדר יוסף בבינוי טיפוסי מקובל של 8 קומות, לפי ממוצע של כ- 42 אלף ₪ למ"ר.
- מקדם התאמה - שמאי רמ"י קבע מקדם התאמה למגרש ללא מושע של 10%. ממידע שמצוי במשרדנו, עולה כי הזוכה במכרז חברת "שבירו" אשר התקשרה קודם לזכייה במכרז עם יתרת בעלי הקרקע הפרטיים בחלקה, כך שהזכייה במכרז למעשה מבטלת לחלוטין את מרכיב הבעלות המשותפת. מעבר לזאת זכייתה במכרז משקפת מעמד של קונה מיוחד אשר הסכים לשלם סכום גבוה יותר על מנת להבטיח את המשך התקשרותו בעסקה עם שאר הבעלים ובכך לבטל לחלוטין את מרכיב המושע והשלים את הזיקה החוזית בחלקה ל-100%. מקדם ההתאמה לביטול המושע כפי שנקבע ע"י שמאי רמ"י היה צריך להיות הפוך- מחיר הרכישה משקף את ביטול מרכיב הבעלות המשותפת שהקונה הסכים לשלם.

- עסקאות מכר דירות - מסכימה עם שמאי המשיב על עסקאות מכר דירות מרח' קהילת ורשה, אך לא הובאו על ידו כלל נתוני ההשוואה, באופן שהוביל לתוצאה של שווי מ"ר בנוי גבוה מזה אשר מתקבל מכלל נתוני ההשוואה. בפרויקט ברחוב ורשה 57-51 הוצגו ע"י שמאי המשיבה 6 עסקאות בלבד שבפועל בדיווחי מס שבח קיימות כ- 46 עסקאות מכר שבוצעו בפרויקט בשנת 2024. מניתוח נתוני ההשוואה של כלל הפרויקטים הממוקמים ברח' קהילת ורשה מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 42 אלף ₪.
- שטח אקו' - ניתוח בשומת המשיב לפי שטח פלדלת, בעוד שהתחשיב לפי שטחי פלדלת אקו' הכולל מקדם שווי לדירות גן וגג אשר קיימות גם בעסקאות ההשוואה, יש לשמור על עקביות.
- שיעור מע"מ - המועד הקובע לחוות הדעת הינו 6.1.25. בהתאם להחלטת הממשלה החל מתאריך 1.1.25 שיעור המע"מ הועלה ל- 18%. תחשיב החילוץ של שמאי רמ"י כלל מע"מ בשיעור של 17% ויש לתקן ל- 18%.
- עלויות בניה - בשומתי בסעיף 9.4 הפניתי למחירון "דקל" שהופק ביום 10/2/25, מתקבלת עלות בנייה ישירה של 21,448,261 ₪ שמשקפת 1,021,346 ₪ ליח"ד, עלות בניה ישירה למ"ר פלדלת של כ- 12,270 ₪ (ביחס לשטח פלדלת של 1,748 מ"ר), על הסכום הזה יש להוסיף 30% עלויות עקיפות ומתקבלת עלות בניה של 16,000 ₪ למ"ר פלדלת.
- סבירות השווי - בעקבות עליית הריבית, מלחמת "חרבות ברזל" ועליית מחירי הבנייה, ערכי הקרקע ירדו, השוק נמצא במצב של אי ודאות מסוימת.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- זיקת הנאה – שמאית המשיגים מניחה מקדם פגיעה בשווי המגרש נוכח הוראות מחייבות בדבר זיקת הנאה ותפעול שטחי זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל ורכבים.
- תכנית 3570 חלה על כל המגרשים שממזרח לרח' קהילת ורשה, בין הרחובות הדר יוסף וקהילת יאסי. בכל המגרשים הפונים לרחוב, מסומנות זיקות הנאה על השטחים שבין הבניינים , ובתוך

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

החלקות.

- בסעיף 8.2 להשגה מיוחסות זיקות ההנאה רק לחלקות המדינה – 479 ו-480. אולם גם בתחום חלק משטחה של חלקה 344 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל וכלי רכב. לפיכך, גם לו, היפותטית, זיקות הנאה היו פוגמות בשווי המגרש המאוחד, גם חלקה 344 נושאת באחריות משותפת יחד עם שתי חלקות המדינה.
- במגרשים אחרים לאורך הרחוב בהם קיימות זיקות הנאה ונדונו השגות, לא היו כל הפחתות בגינן. כך למשל בהחלטה בהשגה ראשונה מיום 30/3/2025 , גוש 6636 חלקה 408 רח' קהילת יאסי 4 (חלקת השלמה לחלקה 351), וכן בהחלטת ועדת השגות מיום 4.6.2023 בעניין גוש 6636 חלקות 482- 483, בה נטענה אותה הטענה בידי המשיגים עצמם ואותה שמאית, ונדחתה בידי הועדה מפנה לסעיף 12.6 בעניין רצועה מרוחב המגרש כזיקת הנאה.
- כפי שניתן לראות בעסקאות שהוצגו בשומת ההשגה, לדוגמא בעסקאות מכר בקהילת ורשה 77 (חלקה 348) ,ממוצע מחירי מכירה ב- 6 העסקאות שהוצגו הינו 45,300 ₪ /מ"ר, אף גבוה מהממוצע הכללי (הכולל גם מגרשים ללא זיקות הנאה) שחושב על ידיה.

- הפחתה למושע - בשומתי הבאתי בחשבון 10% ושמאית המשיג קבעה 20% 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 באותו מקרה למקדם דחייה תכנוני שהובא בחשבון באותה קרקע ולא רלוונטי במקרה שלנו מפנה להכרעה בעניין ברח' קהילת סלוניקי 4 מיום 30/3/25 סעיף 12.2 ולהחלטה זהה שניתנה בידי השמאית המחוזית גב' אורלי רפאל ביום 9/2/24 ביחס לגוש 6636 חלקה 862 ברח' קהילת ורשה.
- מע"מ - כל עשרות עסקאות ההשוואה נערכו בשנת 2024 (למעט 2 שיש להוציא אותן מהממוצע) בהן שיעור המע"מ היה 17%. לפיכך, בחילוץ שווי קרקע יש להפחית אותו שיעור מע"מ הגלום בעסקאות אלו, קרי 17%.
- מחירי מכירה - עסקאות למכירת דירות המפורטות בשומתי, לא כוללות דירות מיוחדות כמו פנטהאוזים ודירות גן. לפיכך, יש להוסיף מקדמי שווי יחסי לדירות מיוחדות אלו כפי שנעשה בהחלטות הבאות:

- ועדת השגות - גוש 6636 חלקה 871 , רח' קהילת ורשה 65
- ועדת השגות - גוש 6636 חלקה 482-483 , רח' קהילת ורשה 99
- ועדת השגות - גוש 6636 חלקה 479 , רח' קהילת ורשה 85
- השגה ראשונה - גוש 6636 חלקה 862 רח' קהילת וורשה
- השגה ראשונה - גוש 6636 חלקה 408 ,רח' קהילת יאסי 4
- בעת הכנת השומה על ידי, עמדו לרשותי מחירי מכירה שפורסמו עד אז בידי רשות המיסים, ומהם למדתי שמחיר מכירה למ"ר בממוצע (ללא דירות מיוחדות) הוא 43,100 ₪/מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- כיוון שהמשיגה הינה חברה ציבורית, ניתן לעיין בדוחותיה הכספיים ולראות מה היא סבורה ביחס למחיר מכירה צפוי. בדוחות הכספיים ליום 31/12/24 (סעיף 9.16.13) מפורט פרויקט חדש בסמוך, ברח' קהילת ורשה 93-103, פרויקט להריסת 42 יח"ד קיימות ובניית 108 יח"ד חדשות. החברה עצמה מעריכה שמחיר מכירת דירות בפרויקט יהיה 39,117 ₪ בתוספת מע"מ, כלומר מחיר כולל מע"מ בשיעור 17% ליום 31.12.24 הוא ע"ס 45,760 ₪ למ"ר, גבוה מהמחיר אותו הערכתי ובוודאי גבוה מהמחיר שחושב בשומת ההשגה.

- עלויות בניה - עלויות הבניה בשומתי חושבו לפי 12,000 ₪ למ"ר פלדלת.
- בהשגה ראשונה גו"ח 6636/408, רח' קהילת יאסי 4 למועד קובע 13/3/24 נקבע 12,000 ₪ למ"ר.
- בהשגה ראשונה גו"ח 6150/653, רח' שדרות ההשכלה 20 ת"א למועד קובע 29/6/23 נקבע לפי 10,143 ₪ למ"ר.
- בהשגה ראשונה גו"ח 7091/192, רח' פינסקר 44 ת"א למועד קובע 12/4/23 נקבע לפי 10,092 ₪ למ"ר.
- מדד מחירי תשומת הבנייה למגורים עלה בשנת 2024 (1/1/24-1/1/25) בשיעור של 2.6%. אין בשינוי זה להצדיק עלות בנייה של 16,000 ₪ למ"ר כפי שסבורה שמאית המשיגים.

- נתון השוואה בגו"ח 6625/1354 - בהשגה נטען כי הזוכה במכרז הינה חברת "שבירו" אשר התקשרה קודם לזכייה במכרז עם כלל יתרת בעלי הקרקע הפרטיים בחלקה, בצורה שהזכייה במכרז למעשה מבטלת לחלוטין את מרכיב הבעלות המשותפת. לא ניתן להחזיק במקל משני צדדיו, מחד לטעון שאין כלל הפחתה בגין מושע במגרש שהינו בבעלות פרטיים שונים, רמ"י ועיריית ת"א ומאידך לטעון שיש מושע במגרש הנישום שבו המשיגים מחזיקים בכ- 91% מהזכויות ורמ"י מחזיק בכ- 9% מהזכויות. אם יש רכיב מושע במגרש הנשום (ואני מסכים לכך ולפיכך הפחתתי בשווי 10%) אז יש גם במגרש ההשוואה. ביום הקובע לשומה היה למשיגים הסכם עם בעלי הדירות והם אלה שהגישו בקשה להיתר בנייה. רמ"י מחויבת למכור למשיגים את חלקות ההשלמה, אין היא יכולה להוציא את השטח למכרז בפומבי. לעומת זאת, במגרש ההשוואה כל אחד יכול היה לזכות במכרז, לא דווקא חברת שבירו, ולכן מרכיב המושע גדול אף יותר. לפיכך מקדם ההתאמה של 10% ביחס למגרש בבעלות מלאה של רמ"י הוא אף על הצד הנמוך.

זכויות ג1 - שמאית המשיגה ציטטה את המשפט הראשון מתוך שניים בתכנית תא/3312/מח שפורסמה למתן תוקף ב- 8/2/10. אך במשפט השני נכתב- במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ותכניות אלה, תגברנה הוראות תכנית זו. כיוון שהתכנית אושרה לאחר מועד אישור תכנית ג1, הועדה לא מתירה תוספת זכויות לפי ג1 . השטחים העיקריים לא יעלו על המותר בטבלה 5 בתכנית 3312. מפנה להיתר בנייה 21-0367 והחלטת ועדה מיום 24/6/20 ביחס לבניין הצמוד, להקמת בניין חדש בתוך מגרש מס' 1ג' בתחום המתחם 1ב, לבניית 57 יח"ד. לא התווספו זכויות בגין ג1, כלומר יש 2 דירות גג, אך ללא זכויות נוספות במ"ר בגינן.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים, מתמקדת בקביעת שווי חלקות ההשלמה.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב ערכי השווי, ניתוח עסקאות השוואה ומקדמי התאמה שיש להביא בחשבון, לאור מחלוקות אלו, כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.
שווי החלקות המשלימות הוערך עפ"י שווים היחסי במגרש ולא עפ"י הקווים המנחים כחלקת השלמה. בהתאם לקווים המנחים, איחוד החלקות נעשה בהליך יזום על ידי הרשויות לכן שווי חלקות ההשלמה מחושב כחלק יחסי מהמגרש המאוחד.
אני מקבלת את גישת השומה לקביעת שווי מ"ר מבונה, בה נקטו שמאי הצדדים, גישת ההשוואה לעסקאות מכר דירות מגורים חדשות בסביבה וחילוץ יתרת לקרקע.
בתחשיבי התבססתי על עסקאות מכר דירות בפרויקט צמוד בהליכי בניה מתקדמים ברחוב קהילת ורשה 73-79 בעלי אותם מאפיינים.
לבקרה נותח מכרז רמ"י מס' 129/2024 בגו"ח 6625/1354 מיום 17/09/2024 ברחוב קהילת ורשה 43 בת"א.

יתר המחלוקות ידנו 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 ללא מחוברים.

10.2.2. **פוטנציאל:**
מקבלת את הסכמת הצדדים כי היתר הבניה ממצא את הפוטנציאל התכנוני במגרש, הרח"ק המחושב עולה על הרח"ק לפי תוכנית תא/5000.

10.2.3. **שיעור המע"מ:**
לטענת שמאית המשיג המועד הקובע הינו 06/01/2025 שיעור המע"מ הועלה ל18% ואילו תחשיב החילוץ שנעשה ע"י שמאי המשיבה כלל מע"מ בשיעור של 17%.
אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה שיעור המע"מ 17% בהתאם למועד עסקאות ההשוואה בשנת 2024.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. **מקדמי התאמה:**

לטענת שמאית המשיג יש לקחת בחשבון מקדם הפחתה לזיקת הנאה של 20% המהווה פחת תכנוני וכלכלי המעביר את נטל הטיפול והאחריות על הדרכים מעיריית ת"א לחזקת בעלי הזכויות בחלקה ומקדם הפחתה למושע 20% בהתאם לשורה ארוכה של החלטות ועדת ההשגות.

לטענת שמאי המשיבה השטח להשלמה אינו יכול לשמש כשלעצמו לבנייה, לעומת המגרש השלם ויש לקחת בחשבון מקדם הפחתה של 10% בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה של השמאית אורלי רפאל.

לאחר עיון בהחלטות ועדת השגות בנכסים סמוכים בעלי אותם מאפיינים, בתחשיבי נילקח בחשבון מקדם הפחתה של 20% בגין מושע, גודל ודרישות תכנוניות.

10.2.5. **עלויות בניה:**

בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 31/12/2024 בגו"ח 6636/477 ברחוב קהילת ורשה 73 הובאו בחשבון עלויות בניה בהתאם לממוצע מחשבון דקל למ"ר לשטחים בהיתר הבניה ומחירון דקל.

10.2.6. **מקדם אקו' לדירות גג/גן:**

עסקאות ההשוואה שנלקחו בחשבון לדירות טיפוסיות בלבד ולכן הובא בחשבון מקדם של 1.2 לדירות גן/גג, השטחים בהתאם להיתר הבניה בנכס הנדון.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מכר דירות טיפוסיות בפרויקט חדש ברחוב קהלת ורשה 73, 77, 79 בתל אביב:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	שנת בניה	חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
1	03/03/2024	6636/347/20	קהילת ורשה 79	91	2027	4	6	₪ 4,206,287	₪ 46,223
2	05/03/2024	6636/348/00	קהילת ורשה 77	94	2027	4	6	₪ 4,226,287	₪ 44,961
3	27/03/2024	6636/347/7	קהילת ורשה 79	73	2027	3	2	₪ 3,100,000	₪ 42,466
4	14/04/2024	6636/348/16	קהילת ורשה 77	94	2027	4	5	₪ 4,206,523	₪ 44,750
5	16/04/2024	6636/348/5	קהילת ורשה 77	94	2027	4	1	₪ 4,156,523	₪ 44,218
6	15/07/2024	6636/348/13	קהילת ורשה 77	107	2027	4	4	₪ 4,110,000	₪ 38,411
7	16/07/2024	6636/349/13	קהילת ורשה 73	108	2027	4	4	₪ 4,180,000	₪ 38,704
8	21/07/2024	6636/349/7	קהילת ורשה 73	108	2027	4	2	₪ 4,196,523	₪ 38,857
9	25/08/2024	6636/347/3	קהילת ורשה 79	91	2027	4	1	₪ 3,982,000	₪ 43,758
10	11/09/2024	6636/348/4	קהילת ורשה 77	95	2027	4	1	₪ 4,122,000	₪ 43,389
11	15/12/2024	6636/349/4	קהילת ורשה 77	95	2027	4	1	₪ 4,152,000	₪ 43,705
ממוצע				95			**ממוצע שווי מ"ר בנוי**		**₪ 42,677**
							מע"מ	1.17	**₪ 36,476**
							יזמות	1.18	**₪ 30,912**
							עלות בניה		₪ 12,098
							שווי למ"ר מבונה		**₪ 18,813**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חישוב עלויות בניה, מחירון דקל - בניין 3-8 קומות			
תיאור	**עלות למ"ר**	**שטח במ"ר**	**סה"כ**
שטח פלדלת	₪ 5,770	95	₪ 550,773
מרפסות	₪ 1,820	12	₪ 21,840
יתרת שטחי שרות	₪ 5,770	20	₪ 115,400
חניה תת קרקעית	₪ 2,720	50	₪ 136,000
סה"כ עלות בנייה ישירה ליח"ד			**₪ 824,013**
עלויות עקיפות			25%
סה"כ עלות הקמת יח"ד			**₪ 1,030,016**
עלות בניה למ"ר פלדלת			**₪ 10,791**

מחשבון דקל למ"ר - קהילת ורשה 87 תל-אביב				
סוג שטח	**שטח במ"ר**	**עלות למ"ר**	**עלות כללית**	**עלות ליחידה**
עלות בנייה עילית	2,106	₪ 7,587	₪ 15,981,745	
עלות מרתף	1,111	₪ 3,752	₪ 4,166,659	
עלות פיתוח	410	₪ 500	₪ 205,091	
עלות מרפסות	235	₪ 2,500	₪ 586,757	
עלות מרפסות גג	102	₪ 1,500	₪ 153,451	
עלות הריסה	400	₪ 520	₪ 208,000	
סה"כ			**₪ 21,301,703**	**₪ 1,014,367**
שטח פלדלת			1,748	
עלות למ"ר פלדלת			₪ 12,187	
תוספת עקיפות		110%	**₪ 13,406**	
מחשבון דקל כולל רווח קבלני ומייצג עלות פאושלית - ולכן תוספת עקיפות 10%				
ממוצע מחשבון ומחירון דקל			**₪ 12,098**	

10.3.2. מכרז רמ"י מס' 129/2024 בגו"ח 6625/1354 מיום 17/09/2024 ברח' קהילת ורשה 43 בת"א - לבקרה:

תמורה עבור הקרקע		₪ 94,559,559
החזר הוצאות פיתוח לרמ"י		₪ 1,015,779
סה"כ עבור 79.92% מהמגרש		₪ 95,575,338
במונחי 100% מהמגרש		₪ 119,588,761
תשלום עבור היטלי פיתוח		₪ 4,500,000
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח		₪ 124,088,761
מקדם תוספת מושע	0.9	₪ 137,876,401
מקדם מיקום	0.95	₪ 130,982,581
מס' יח"ד		55
שטח עיקרי		6,325
ממ"דים		660
סה"כ פלדלת		6,985
מחיר למ"ר מבונה		**₪ 18,800**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה:

טבלת שטחים לפי היתר:

תאור	שטח במ"ר
מס' יח"ד	21
שטח עיקרי	1,486
ממ"ד	262
שטח שרות עילי	423
מרפסות	235
שטח תת קרקעי	1,111
סה"כ שטח דירות	1,748
דירות גן	130
דירות גג פלדלת	163
דירות רגילות	1,455

חישוב החלק היחסי

חלקה	שטח נשוא השומה	שטח מגרש	חלק יחסי במגרש
479-480	60	704	8.52%

תחשיב שומה:

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
דירות גן	130	1.2	156
דירות בקומות	1,455	1	1,455
דירות גג	163	1.2	195
סה"כ שטח אקו'	1748		1,806
שווי מ"ר מבונה			₪ 18,813
שווי מגרש			₪ 33,985,537
חלק יחסי רמ"י		8.52%	₪ 2,896,495
מקדם הפחתה למושע, גודל ודרישות תכנית במגרשים הנדונים			0.8
שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל			**₪ 2,320,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לאומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות, הידוע כחלק מחלקות 479, 480 בגוש 6636, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים, בסך **2,320,000** ₪ (שני מיליון שלוש מאות ועשרים אלף ₪).

הערך הנקוב ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר אוהד תדהר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית