



תאריך עברי: ג' טבת, תש"פ
תאריך לועזי: 31 דצמבר, 2019
מס' תיק רמ"י: 50127397א
מספרינו (אופק): 36586
לקביעת שכ"ט: 7.8 יח' שומה

לכבוד:

מר מרום גולי	גב' רחל קראוזה	מר גיא רוזוב, צוות לקידום עסקות
שמאי מקרקעין מטעם המשיג	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	מגורים ותעסוקה מרחב תל אביב
תבואות הארץ 3, תל אביב	בני הנביאים 17, רמת גן	רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)
gulimarom@gmail.com	rachel.krause.w@gmail.com	guyr@lamd.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹ מגרש המיועד למגורים - בניה רוויה, גוש 7217,

חלקות 88,138,163 (בחלק), רחוב הבנים 19-21, אור יהודה

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 20/05/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע לנכס הנדון וזאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול, בחלופות המפורטות להלן:
 - 1.1.1. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות (בהתאם לזכויות חוזיות 48 יח"ד).
 - 1.1.2. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (בהתאם לתכנית בניה 50 יח"ד).
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' רחל קראוזה ביום 15/07/2018 – להלן: "המשיב"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס חברת כ. כוכב הנגב חב' לבניין ולפיתוח בע"מ באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר מרום גולי – להלן: "המשיג".
- 1.3. בתאריך 25/06/2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 26/06/2019, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 20/07/2019.
- 1.4. ביום 11/07/2019 הועבר דוא"ל מאת המשיבה הכולל תגובה לפרוטוקול, הבהרה מאת גיא רוזוב מיום 08/07/2019 וכן העתק הצעה למכרז מחיר למשתכן בנכס הנדון. בתאריך 01/07/2019 הועברה בדוא"ל בקשה להיתר של הנכס הנדון ע"י מר גיא רוזוב.
- 1.5. הצדדים חלוקים בנושא גישת השומה להערכת הנכס, גובה עלויות הבנייה בגישת החילוץ, אפשרויות מימוש הבנייה בחלופות השונות ומקדמי התאמה בגין סמיכות הנכס למבני ציבור.

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



2. זיהוי הנכס:

גוש :	7217.
חלקי חלקות :	88,138,163.
מגרש :	06B, 06A בהתאם לתכנית מאא/532.
שטח :	1,656 מ"ר (06A - 980 מ"ר, 06B - 676 מ"ר).
מהות הנכס :	מגורים - בנייה רוויה.
כתובת עירונית :	הבנים 19-21.
מיקום הנכס :	אור יהודה.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל הוצאות הפיתוח וללא מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 03/07/2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 29/12/2019 על ידי מר הראל דוד חיות, מתמחה באגף שומת מקרקעין.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינה קרקע ביעוד למגורים - בנייה רוויה, בשטח של 1,656 מ"ר הידועים כחלק מחלקות 88,138,163. הנכס הנדון ממוקם ברחוב הבנים 19-21 בשכונת ההסתדרות בעיר אור יהודה.

6.1 הסביבה:

אור יהודה ממוקמת כ-7 ק"מ מזרחית מתל אביב וסמוכה לנמל התעופה בן גוריון. העיר גובלת במערב לכביש 4, במזרח ליהוד - מונסון, בצפון כביש 461 ובדרום כביש 1 וכביש 412. נשוא השומה ממוקם כאמור בשכונת ההסתדרות במרכז העיר אור יהודה על צדו המערבי של רחוב הבנים. הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקר בבנייה ותיקה לצד מספר מבנים חדישים וכן מבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי מלא.



תרשים סביבת הנכס:



6.2 הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את מרכיב הקרקע בנכס הידוע כחלק מחלקות 88,138,163 בגוש 7217 בשטח כולל של 1,656 מ"ר.

הנכס כולל שני מגרשי תכנון לפי תכנית מאא/532, מגרש 06A ומגרש 06B בשטח של 980 מ"ר ו-676 מ"ר בהתאמה. צורתם של שני המגרשים אי רגולרית וביניהם שטח ציבורי הכולל מרתף תת קרקעי. נכון למועד הביקור על הנכס מבנה בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, הכולל 2 כניסות המתחברות מעל שטח השצ"פ החל מהקומה ה-3.



תמונות מהנכס



מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 29/12/2019, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 7217 חלקה 88,138,163; רשות מקומית - אור יהודה.
 שטח רשום: חלקה 88 - 1,587 מ"ר, חלקה 138 - 1,151 מ"ר, חלקה 163 - 8,094 מ"ר.
 בעלי הזכויות: חלקה 88 ע"ש רשות הפיתוח בשלמות, חלקה 138 רשומה כשטח ציבורי פתוח (גינה)
 ע"ש רשות הפיתוח (926/1151) והמועצה המקומית אור יהודה (22/1151), חלקה 163
 רשומה כדרך ע"ש ר"פ (1024/8094) ומועצה מקומית אור יהודה (7070/8094).
 הערות: חלקה 88 כולל הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קופת חולים ככלית מיום
 26/01/2012

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י תוספת לחוזה פיתוח מהוון שנחתם ביום 15/10/2015 בין רשות מקרקעי ישראל לבין כ. כוכב הנגב חב' לבניין ופיתוח (1990) בע"מ.
 להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 7217 חלקות 88 (בחלק), 138 (בחלק), 163 (בחלק); מגרש A06 ומגרש B06 לפי תכנית מפורטת מס' מאא/532.
 השטח המוחכר: 1,656 מ"ר בערך.
 תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 01/09/2011 ועד לתאריך 31/08/2060.
 מטרת ההקצאה: בניה רוויה בשיטת מחיר למשתכן.
 המבנים: 46 יח"ד + 2 + אופציה לתוספת עד 55 יח"ד.
 שיעור הניצול: 7430 מ"ר מבונים.
 תקופת הפיתוח: 51 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01/01/2016.
 המועד להגשת התכניות: 24 חודשים מיום אישור העסקה.
 המועד לתחילת הבניה: 33 חודשים מיום אישור העסקה.
 המועד לסיום יציקות היסוד: 01/11/2014.
 המועד להשלמת השלד: 01/10/2015.
 המועד להשלמת הבניה: 01/01/2016.
 הערך היסודי של המגרש: 12,930,423.01 ₪ ליום אישור העסקה.
 התמורה: 11,766,684.94 ₪ ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה.
 דמי היוון- תוספת: 17,881.41 ₪ ליום 02/10/2014 בתוספת מע"מ.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



8. המצב תכנוני:

8.1. תוכניות מפורטות החלות על נשוא השומה :

8.1.1. תכנית מתאר מקומית מא/532 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6061, בתאריך 10/02/2010. בהתאם לתשריט התכנית נשוא השומה מסומן כמגרשים מס' 06A ו-06B, לגביהם נקבעו בתקנון התכנית, בין היתר, הוראות כמפורט להלן:
מטרות:
הקמת 46 יח"ד במסגרת פרויקט לדיור בהישג יד.

יעוד	:	מגורים ג'
גודל מגרש	:	1,655 מ"ר.
שטח עיקרי	:	4,330 מ"ר.
שטח שירות עילי	:	1,700 מ"ר.
יח"ד	:	46 יח"ד.

- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הוא כ-94 מ"ר.
- תוספת 2 יח"ד במסגרת השטחים המותרים לא תהווה שינוי לתכנית.
- נספח הבינוי הינו מנחה, אך מחייבת מבחינת מספר המבנים וקווי הבניין.
- מספר הקומות יהיה 8 קומות כולל קומת הכניסה/ קרקע+ קומת הגג+2 מרתפי חנייה. מספר הקומות בכל כניסה ישתנה כמפורט בנספח הבינוי.
- לא יתאפשרו גזוזטרות עד גבול מגרש אלא עד קו בניין, למעט בקומה הראשונה שבשני המגרשים שבהן תותר בניית גזוזטרות עד לגבול המערבי של המגרשים הפונים לכיוון מבנה הציבור בתא שטח 38 - שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.
- במגרש 06A תותר בנייה במפלס קומת הקרקע בחלק המערבי של המגרש. ניתן לבנות את המרפסות בחזית המערבית של קומה א' בלבד, עד לגבול המגרש המערבי. קו בניין לכל שאר הבניין יהיה 3 מ'.
- המרתף ייבנה ברצף, מתחת לשטח הציבורי הפתוח, יבוצעו הנמכות תקרה במרתף העליון, מתחת לשטח המגוון, על מנת לאפשר נטיעת עצים.
- במסגרת שטחי השירות מעל לפני הקרקע או מתחת לפני הקרקע ניתן לבנות מחסנים לדיירים בשטח של עד 5 מ' לכל דירה.
- החניונים שמתחת לפני הקרקע ומעליו יהיו משותפים לדיירי הבניין כאשר הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה דרך תא מגרש 06B והכניסה לחניות שמעל לפני הקרקע תהיה דרך מגרש 06A.



מיקום הנכס ע"ג קטע מתשריט התכנית :



8.1.2. תוכנית מתאר מקומית מס' 552-0194084 (מא/מק/1126) שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7133, בתאריך 26/10/2015. בהתאם לתשריט התכנית נשוא השומה מסומן כמגרשים מס' 1 ו-2, לגביהם נקבעו הוראות כמפורט להלן :

מטרות התכנית : הוספת 2 יח"ד בפרויקט דיור בר-השגה.

הוראות עיקריות :

- א. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-48 לפי תוכנית מספר מא/532 ל-50 יח"ד. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
- ב. תוספת זכויות בנייה של 328 מ"ר שטח עיקרי ושרות . לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) .

יעוד :	מגורים ג'.
גודל מגרש :	1,641 מ"ר.
שטח עיקרי :	4,658 מ"ר.
שטח שירות עילי :	1,700 מ"ר.
שטח שירות תת"ק :	1,400 מ"ר
יח"ד :	50.
קומות :	9 מעל הכניסה הקובעת, 2 מתחת לכניסה הקובעת.



8.2. תכניות רישוי:

8.2.1. בהתאם לתוכנית שאושרה ע"י רשות מקרקעי ישראל ביום 26/11/2012 לפי השטח המוכר בחוזה מתאריך 20/02/2012, לפי תכנית מאא/532.

מהות הבקשה: בנין מגורים חדש שתי כניסות בן 9 קומות סה"כ 48 יח"ד+ מרתף חניה. להלן סיכום שטחי הבניה לפי תוכנית רישוי זו:

מרפסות	פירים	סה"כ הבניין	חלקי שירות							שימושים עיקריים		הקומה והמפלס בבניין
			סה"כ	מרתף חניה	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות חדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	בליטות	סה"כ	מוצע	
	10.23	1316.3	1316.26	1247			39.36	30.26				מרתף 1
	10.98	658.92	317.78		48.73	24.42	95.97	114.52	34.14	341.14	341.14	קומת קרקע
46.47	10.98	599.2	151.89		60.32		91.57			447.31	447.31	ראשונה
46.47	10.98	599.2	151.89		60.32		91.57			447.31	447.31	שניה
72.7	10.98	702.84	163.44		72.73		90.71			539.4	539.4	שלישית
72.7	10.98	702.84	163.44		72.73		90.71			539.4	539.4	רביעית
72.7	10.98	702.84	163.44		72.73		90.71			539.4	539.4	חמישית
72.7	10.98	702.84	163.44		72.73		90.71			539.4	539.4	שישית
72.7	10.98	702.84	163.44		72.73		90.71			539.4	539.4	שביעית
48.24	10.98	526.06	168.15		48.93	30.19	89.03			357.91	357.91	שמינית
504.68	109.1	7213.8	2923.17	1247	582	93.97	851.95	114.52	34.14	4290.67	4290.7	סה"כ המבנה
504.68	98.82	5897.6	1606.91		581.95	54.61	821.69	114.52	34.14	4290.67	4290.7	מעל הקרקע
	10.23	1316.3	1316.26	1247			39.36	30.26				מתחת הקרקע



8.2.2. הועברה לידינו תוכנית בקשה להיתר בניה לנכס שבנדון. התוכנית אושרה ע"י רשות מקרקעי ישראל ביום

19/02/2019. לפי תכנית 0194084-552.

מהות הבקשה: תוספת שתי יחידות דיור בקומה 9, ביטול צובר הגז ותוספת הקיר שצמוד למיקום בלוני הגז

שינוי בדירות קומה הראשונה והשנייה.

להלן סיכום שטחי הבניה לפי תוכנית רישוי זו:

מספר קיים	מספר פירים	מספר גג לא מקורה מוצע	סה"כ הבניין	חלקי שירות							שימושים עיקריים			הקומה והמפלס בבניין	
				סה"כ	בניה קיים	מרתף חניה	סה"כ מקלט	מבואות חדרי מדרגות	קומת עמודים	בליטות	סה"כ	העברה מש"ש	קיים+ מוצע		
	11.7		1320.1	1320	1320	1236.7		55.97	27.47						מרתף 1
	15.07		708.58	364.9	364.9		49.54	30.28	89.22	114.52	81.35	343.67		343.67	קומת קרקע
58.39	15.55		617.73	149.8	164.3		61.15		88.6			467.98	14.5	453.47	ראשונה
58.39	15.55		617.73	149.8	164.3		61.15		88.6			467.98	14.5	453.47	שניה
71.23	16.73		704.65	159.8	159.8		73.58		86.25			544.82		544.82	שלישית
71.23	16.73		704.65	159.8	159.8		73.58		86.25			544.82		544.82	רביעית
71.23	16.73		704.65	159.8	159.8		73.58		86.25			544.82		544.82	חמישית
71.23	16.73		704.65	159.8	159.8		73.58		86.25			544.82		544.82	שישית
71.23	16.73		704.65	159.8	159.8		73.58		86.25			544.82		544.82	שביעית
47.03	15.54	24.34	702.18	160.2	166		73.56		86.6			542.02	18.13	523.89	שמינית
			0												
519.96	157.06	24.34	7489.6	2944	2979	1236.7	613.3	86.25	811.74	114.52	81.35	4545.75	47.13	4498.6	סה"כ המבנה
			0												
519.96	145.36	24.34	6169.5	1624			613.3	88.19	785.09	114.52	81.35	4545.75	47.13	4498.6	מעל הקרקע
	11.07		1320.1	1320	2979			55.97	27.47						מתחת הקרקע

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	המשיג
1	₪26,800,757	₪16,982,000
2	₪27,672,180	₪16,247,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת ההשוואה הישירה וגישת החילוף. להלן נתוני

ההשוואה בשומת המשיבה²:

- 3 עסקות מדווחות בהתאם לנתוני רשות המיסים ואתר רמ"י למגרשי מגורים בבנייה רוויה: הראשונה מיום

² ליתר פירוט ראה עמ' 8-11 לשומת המשיב

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



05/04/2016 בגבעת שמואל גו"ח 195-6369/194 ע"ס 185 מיליון ₪, השנייה מיום 06/01/2016 בפ"ת גו"ח 6366/186 ע"ס 12,361,102 ₪ והשלישית מיום 07/06/2015 בפ"ת גו"ח 7209/19 ע"ס 81,955,556 ₪. מניתוח העסקאות הנדונות בהתאם לתביעות החלות עליהן+ הקלות אפשריות ותוך ביצוע התאמות רלוונטיות הגיעה לשווי מ"ר מבונה ממוצע של 5,100 ₪

- 7 עסקות של דירות מגורים בנות 4 חדרים ו-2 עסקות של דירות מגורים בנות 5 חדרים כפי שהתקבלו מרשות המיסים ברחוב דוד אלעזר בשטח הנע בין 100 מ"ר ל-126 מ"ר בטווח מחירים שבין 1,650,000 ₪ ל-1,970,000 ₪. שווי מ"ר בנוי ממוצע שהתקבל מהנתונים - 16,206 ₪ לדירות 4 חדרים ו-15,420 ₪ לדירות 5 חדרים. בניכוי מע"מ בשיעור של 17%, יזמות בשיעור של 18% ועלות בנייה של 6,600 ₪ הגיעה לשווי מ"ר מבונה ממוצע של 5,039 ₪ לדירות 5 חדרים ו-4,474 ₪ לדירות 4 חדרים.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי מ"ר בדירה טיפוסית בשטח שנע בין 96.73 מ"ר א עד כ-110 מ"ר א כממוצע בבניין בן 9 קומות מוערך כ-5,070 ₪
- עלות בנייה בגישת החילוץ על בסיס הכרעה של גב' נורית גרבי בקרית אונו, רחוב לוי אשכול הרוגי מלכות למועד קובע 20/07/2016 בה קבעה עלויות בנייה של 7,800 ₪ למ"ר בנוי שטח פלדלת כמגלם חנייה תת קרקעית ושטחי ציבור. הפחיתה 10% בגין רמת גמר וחניות עליות בנשוא השומה.
- מקדם אקווי לדירות גן-1.16, מקדם מרפסת-0.5, מקדם ממ"ד-1, מקדם הקלה לתוספת שבס-0.95
- בחישוב תוספת שבס יבוטלו דירות הגן ודירות הגג וכל 55 יח"ד יחושבו כדירות טיפוסיות.
- שווי קרקע ליח"ד טיפוסית בשטח של 96.73 מ"ר א לפי תוספת שבס-490,407 ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה א' - השמאית בחנה את השימוש המיטבי בין חוזה החכירה להיתר הבנייה שניתן ל-48 יח"ד:

חלופה א'1: שטח דירה עפ"י התוכנית - 48 יח"ד:

שטח דירה ממוצע מ"ר א עפ"י תוכנית - 48 יח"ד

ש. עיקרי/מ"ר	ממ"ד	מרפסת	מר"א
90.21	12	12	108.21

מרפסת מקדם 0.5

הסבר למקדם דירות גן, 4 דירות גן בבנין

סה"כ שטח	שטח חצר	מר"א/דיר	מקדם
338	84.5	16.9	1.16

אזור לא יוקרתי

מתקבל שווי אקו' של הדירות בבנין לפי תוכנית

טיפוסי דירות	מס' דירות	מקדם	מס' דירות
גן	4	1.16	4.62
טיפוסיות	44	1	44
סה"כ	48		48.62

הגג הפנוי בקומה התשיעית, עליו נבנו 2 יח"ד, לא הוצמד לדירות בגג.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



חלופה א'2: שטח דירה עפ"י הקלת שבס-55 יח"ד

ש. עיקרי/מ"ר	ממ"ד	מרפסת	מר"א
78.73	12	12	96.73
מקדם ביחס לשטח עפ"י תוכנית:			0.89

מרפסת מקדם 0.5

מתקבל שווי אקו' של הדירות בבנין לפי הקלת שבס

טיפוסי דירות	מס' דירות	מקדם	מקדם הקלה	מס' דירות אקו'
טיפוסיות	48	0.89		42.91
תוספת שבס דירות טיפוסיות	7	0.89	0.95	5.94
סה"כ	55			48.85

הנחתי כי החצר הפנויה תשמש לחניה כדי לעמוד בתקן. ההשבחה הינה בתוספת ממ"דים ומרפסות המוקנות לפי החוק. תמהיל הדירות זהה ב-2 מצבי התכנון. המקדם שניתן ליח"ד עפ"י שבס לדחיה ואי ודאות. המקדם להיטל השבחה הצפוי בהתאם לתמהיל הדירות במצב קודם לעומת התמהיל במצב חדש. **סכום: השווי המיטבי לפי הקלת שבס.**

חלופה א': שווי מרכיב הקרקע עפ"י חוזה הפיתוח, בהנחה שתאושר הקלה לפי שבס.

טיפוסי דירות	מס' דירות	מקדם	מקדם גן	מקדם	מס' דירות
טיפוסיות	48	1			48.00
תוספת שבס	7	1		0.95	6.65
סה"כ	55				54.65

שווי קרקע ליח"ד טיפסית בשטח של 96.73 מר"א לפי שבס ₪ 490,407
שווי מרכיב הקרקע לניצול בחוזה הפיתוח ₪ 26,800,757
שווי קרקע למרתף חניה מגולמת בשווי.



חלופה ב': שווי מרכיב הקרקע עפ"י תוכנית מבוקשת.

קומה	עיקרי/מ"ר	ממ"ד	מרפסות/מ	מר"א	שווי מר"א/ש	סה"כ/ש
קק דירות גן	343.67	49.54		393.21	5,881 ₪	2,312,547
קא	467.98	61.15	58.39	558.325	5,070 ₪	2,830,708
קב	467.98	61.15	58.39	558.325	5,070 ₪	2,830,708
קג	544.82	73.58	71.23	654.015	5,070 ₪	3,315,856
קד	544.82	73.58	71.23	654.015	5,070 ₪	3,315,856
קה	544.82	73.58	71.23	654.015	5,070 ₪	3,315,856
קו	544.82	73.58	71.23	654.015	5,070 ₪	3,315,856
קז	544.82	73.58	71.23	654.015	5,070 ₪	3,315,856
קח	358.82	25.72	22.69	395.885	5,070 ₪	2,007,137
קח	183.2	23.92	24.34	219.29	5,070 ₪	1,111,800
סה"כ	4545.75	589.38	519.96			27,672,180

מר"א 108.70

מ"ר 109.56

שטח דירה ממוצעת אקו'

שטח אקו' ממוצע של כל דירה חדשה
שווי קרקע למרתף חניה מגולמת בשווי.
מרפסת מקדם 0.5
ק"ק=דירות גן, מקדם 1.16.

9.3 סיכום שומת המשיג:

9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת החילוץ³:

- 7 עסקות השוואה של דירות מגורים בבניינים מגוש 7217 חלקה 204 (רח' דוד אלעזר 9-11, אור יהודה), בנות 4 חדרים בשטח בנוי שנע בין 100 מ"ר ל- 112 מ"ר, שנת בניה 2017, מחיר מכירה 1,760,000 ₪-1,650,000 ₪.

9.3.2 עקרונות התחשיב:

- שווי מר"מ- 3,113 ₪, לאחר ניכוי מע"מ 17%, יזמות 20%, עלויות בניה כוללות הוצאות עקיפות ומרתף חניה 7,861 ₪ ומקדם התאמה סמיכות למבנה ציבור- 0.95.
- מקדמי שווי אקווי- עיקרי-1, ממ"ד-1, גינה-0.25, מרפסות גג-0.4, מקדם הקלה-0.95.
- בחישוב תוספת שבס, חושבו 55 יח"ד שכוללות דירות גן ודירות גג.

9.3.3 תחשיב השומה:

חלופה א' - השמאי בחן את השימוש המיטבי בין שתי חלופות, בקשה להיתר ל-48 יח"ד מול מימוש ע"פ תב"ע בתוקף והקלות שב"ס ל-55 יח"ד.

³ ליתר פירוט ראה עמ' 25 לשומת המשיג.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



אומדן שווי חלופה א'- בקשה להיתר חתומה מיום 26/11/2012					
קומה	עיקרי	ממ"ד	גינה	מרפסת גג	שטח אקו'
קרקע	343.67	49.54	340		478.21
1	451.35	61.15			512.5
2	451.35	61.15			512.5
3	544.82	73.58			618.4
4	544.82	73.58			618.4
5	544.82	73.58			618.4
6	544.82	73.58			618.4
7	544.82	73.58			618.4
8	358.88	49.64		183.14	481.776
סה"כ	4329.35	589.38			5076.986
שווי מ"ר מובנה אקו'י כולל פיתוח ללא מע"מ ₪ 3,113					
סה"כ שווי חלופה א'- בקשה להיתר חתומה מיום 26/11/2012 ₪ 15,802,723					
סה"כ במעוגל ₪ 15,803,000					

אומדן שווי חלופה א'- בהתאם לחוזה פיתוח כולל קומה נוספת בהקלה מאושרת ע"י רמ"י					
תאור	שטח במ"ר	מקדם	מקדם הקלה	סה"כ	תאור
שטח עיקרי	4330	1	1	4330	סה"כ שטח עיקרי
ממ"דים 48 יח"ד	600	1	1	600	מס' יח"ד לפי תב"ע
ממ"דים 7 יח"ד	87.5	1	0.95	83	תסופת יח"ד לפי שבס
חצר דירות גן	340	0.25	1	85	תחשיב שווי אקווי'
מרפסות דירות גג	183.14	0.4	1	73	
סה"כ שטח אקו'י	5171				
שווי מ"ר מבונה אקו'י ₪ 3,113					
תוספת בגין יחידות דור קטנות 1.055					
סה"כ שווי חלופה א'- בהתאם לחוזה פיתוח ₪ 16,981,849					
במעוגל ₪ 16,982,000					

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



אומדן שווי חלופה ב' - תכנית בקשה להיתר מבוקשת, מיום 25/04/2018					
קומה	עיקרי	ממ"ד	גינה	מרפסת גג	שטח אקו'
קרקע	343.67	49.54	340		478.21
1	467.98	61.15			529.13
2	467.68	61.15			528.83
3	544.82	73.58			618.4
4	544.82	73.58			618.4
5	544.82	73.58			618.4
6	544.82	73.58			618.4
7	544.82	73.58			618.4
8	542.02	49.64			591.66
סה"כ	4545.45	589.38			5219.83
שווי מ"ר מובנה אקו' כולל פיתוח ללא מע"מ					
סה"כ שווי חולפה א' - בקשה להיתר חתומה מיום 26/11/2012	16,247,342 ₪				
סה"כ במעוגל	16,247,000 ₪				

9.4 טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 25/06/2019 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1 טענות המשיג:

- שמאית המשיב לא נקטה בגישה המתאימה בהערכת הנכס.
- עלויות הבנייה צריכות להסתמך על מחירון דקל ובנוסף יש לתת ביטוי ליחס ברוטו/ נטו, עלויות בניה עקיפות ועלויות בניה לחניון תת קרקעי. בשומת המשיב ישנה הפחתה של 10% לעלויות הבניה ללא שום הסבר.
- המרפסות היו קיימות בחלופה א' לכן אין צורך לכלול אותן בחלופה ב' או לחלופין לכלול אותן בשתי החלופות.
- הקלת שבס לא פוגעת באפשרות למימוש דירות גג וגן, ניתן להוסיף יח"ד ע"י הפחתת השטח העיקרי לדירה, ללא פגיעה בדירות הגן והגג, יש צורך לחשב את שווי החצר הצמודה ומרפסות הגג בחלופה א'.
- ליד הנכס הנדון קיים מבנה ציבור שעליו יש צורך לבצע הפחתה.

9.4.2 טענות המשיבה:

- גישת ההשוואה הישירה עדיפה על גישת החילוף מכיוון שהיא יותר מהימנה.
- עלויות הבניה בהתאם לשומתה המכרעת של השמאית נורית ג'רבי כוללת מגורים, שטחים ציבוריים, מרתפי חניה, פינויים, הריסות, פיתוח, שפ"פ, חיזוק, תוספת בניה ועלות לחברת הפיתוח לכן יש מקום לנכות עלות פיתוח מתוך עלויות הבניה.
- מקדם ההתאמה 10% שניתן לעלויות הבניה נובע מרמת מחירים נמוכה המצביע על רמת גבר נמוכה יותר בהשוואה לקריית אונו, במידה ומחשבים עלויות בניה על פי מחירון דקל יש להתייחס לבניין בן 9 קומות ולא מעל 9 קומות.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



- בחלופה א' לא ניתנה התייחסות לדירות הגן או הגג מאחר ובניית 55 יח"ד ב-8 קומות מצריך בינוי של 6-7 יח"ד לקומה ולכן אין אפשרות לבנות דירות גג, בהתאם להיתר נדרשת בניית 16 חניות עיליות דבר המבטל את האפשרות לבנות דירות גן.
- למבנה הציבור יש חוזה חכירה ולכן אין צפי לשינוי השימוש בעתיד הקרוב.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה המועדפת להערכת שווי, ברם במידה ולא קיימות עסקאות השוואה ישירה בסביבה הקרובה ניתן לבסס את אומדן השווי על גישת החילוץ, לפיכך מקובלת עלי טענת שמאי המשיגים כי במקרה הנדון עדיף לבסס את השווי על גישת החילוץ ולא על נתוני מכר של מגרשים מערים אחרות, אע"פ שאלו יכולות לשמש כבקרה לערכי השווי המתקבלים בגישת החילוץ. בנסיבות אלו, ובשים לב למטרת השומה אתבסס בהכרעה זו על נתוני מכר של דירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה תוך ביצוע התאמות רלוונטיות. לצורך בקרה נבחן מכרז רמ"י בפ"ת וכן שומה מכרעת שנערכה לנכס שבנדון.

יתר הטענות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור:

מקובלת עלי טענת המשיג כי הקרבה למספר מבני ציבור מהווה גורם הפחתה, לפיכך בתחשיב השומה נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור של 3%. יצוין כי מרבית נתוני ההשוואה סמוכים גם הם למבני ציבור אך לא צמודים אליהם.

10.2.2. עלויות בנייה:

עלויות הבנייה בהתאם לחוברת דקל ממרץ 2018 בתוספת עקיפות, העמסת ש"ש ועלויות חנייה במרתף. יצוין כי עלויות הבנייה נקבעו בהתאם למספר הקומות בנכסי ההשוואה ולא בנשוא השומה.

10.2.3. עלויות פיתוח:

הכרעתי זו נערכה לשווי הקרקע כולל פיתוח. חישוב הפיתוח והפחתתו משווי הקרקע אינו מהווה חלק מהשומה.

עלויות הפיתוח המוסכמות על הצדדים הופחתו בנספח הפיתוח.

10.2.4. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.



10.2.5. **אפשרויות מימוש:**

מקובלת עלי טענת המשיבה כי מימוש יח"ד בהתאם לשב"ס פוגע באפשרות מימוש יח"ד גן וג בשל מגבלת הקומות.

מרפסות הגג בהיתר הקודם לא הוצמדו לדירות הגג ולא נלקחו בחשבון באומדן השווי.

10.3. **נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:**

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

עסקאות מכר לדירות חדשות באור יהודה- נתנים מאתר שעי"מ

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מדווח	שווי מכירה	קומה	מספר חדרים	שנת בנייה	מקדם מיקום	מחיר מכירה למ"ר פלדלת
22/4/18	7408/48	ניצן 4	95	1,828,500 ₪	6	4	2008	0.97	18,670 ₪
29/5/17	7217/204	אלעזר דוד 11	100	1,690,000 ₪	7	4	2017	1.00	16,900 ₪
13/6/17	7217/204	אלעזר דוד 9	100	1,699,998 ₪	11	4	2017	1.00	17,000 ₪
23/7/17	7217/204	אלעזר דוד 9	100	1,720,000 ₪	1	4	2017	1.00	17,200 ₪
5/12/17	7408/46	צפריר 3	107	2,020,000 ₪	7	5	2003	0.97	18,312 ₪
30/5/17	7408/90	סמטת השחר 1	110	1,861,700 ₪	9	4	2013	0.97	16,417 ₪
29/5/17	7217/204	אלעזר דוד 9	112	1,660,000 ₪	8	4	2017	1.00	14,821 ₪
21/8/17	7217/204	אלעזר דוד 10	112	1,649,998 ₪	9	4	2016	1.00	14,732 ₪
7/5/17	7408/90	סמטת השחר 3	117	2,125,000 ₪	7	5	2016	0.97	17,618 ₪
29/6/17	7217/204	אלעזר דוד 9	125	1,970,000 ₪	11	5	2017	1.00	15,760 ₪
19/12/17	7217/204	אלעזר דוד 9	126	1,900,000 ₪	8	5	2017	1.00	15,079 ₪
			109						16,592 ₪
									16,975 ₪
									14,508 ₪
									12,295 ₪
									7,102 ₪
									5,194 ₪
									5,038 ₪
									4,786 ₪

נתונים לבקרה

שומה מכרעת בנשוא השומה מיום 15/01/2019 למועד קובע 10/11/2015 נקבע שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח ע"ס 5,000 ₪ לאחר ניכוי מע"מ והתאמה לזמן 10% מתקבל 4,701 ₪



מכרז רמ"י בפתח תקווה 301/2014 מיום 07/06/2015 גו"ח 7209/19		
81,955,556 ₪		הצעה זוכה ללא מע"מ
2,194,218 ₪		ע. פיתוח
117		יח"ד
113		יח"ד זמינות
4		יח"ד דחיות
140		יח"ד לאחר הקלת שב"ס
0.95		מקדם ליח"ד דחיות ושב"ס
139.03		יח"ד אקווי שנמכרו
14201		שטח עיקרי
1684.8		ממ"דים
113.146724		שטח ליח"ד
605,263 ₪		שווי ליח"ד
5,349 ₪		שווי מ"ר מבונה
4,814 ₪	0.9	מקדם מיקום
5,296 ₪	1.1	מקדם זמן

11. תחשיבי השומה:

חלופה א'1- אומדן שווי לפי זכויות חוזיות (48 יח"ד)			
48			יח"ד
4,329.35			סה"כ שטח עיקרי
90.19			שטח עיקרי ליח"ד
12.28			שטח ממ"ד ממוצע
			מהות
	מקדם	שטח	שטח לדירות בקומות
3,626.80	1.00	3,626.80	
398.66	1.16	343.67	שטח דירות גן
56.53	1.16	48.73	ממ"דים לדירות גן
358.88	1.00	358.88	שטח דירות גג
48.93	1.00	48.93	ממ"דים לדירות גג
491.72	1.00	491.72	ממ"דים לדירות בקומות
4,981.51			סה"כ מ"ר מבונה אקווילנטי
4,785.85			שווי למר"מ
23,841,000 ₪			שווי לא כולל מע"מ כולל פיתוח

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



חלופה א'2- אומדן שווי לפי זכויות חוזיות (55 יח"ד כולל שב"ס)			
		48	יח"ד
		7.00	תוספת שב"ס
		4,329	סה"כ שטח עיקרי
		78.72	שטח עיקרי ליח"ד
		12.00	שטח ממ"ד
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי 48 יח"ד	3,778.34	1.00	3,778.34
ממ"דים 48 יח"ד	576.00	1.00	576.00
עיקרי יח"ד שב"ס	551.01	0.95	523.46
ממ"דים יח"ד שב"ס	84.00	0.95	79.80
סה"כ מ"ר מבונה אקווילנטי			4,958
מקדם לשטח דירה	1.03		5,106
שווי למר"מ			4,786
שווי לא כולל מע"מ כולל פיתוח			24,438,000 ₪

חלופה ב'1- אומדן שווי לפי בקשה להיתר הכוללת הקלות (50 יח"ד)			
		50	יח"ד
		4,546	שטח עיקרי
		90.92	שטח עיקרי ליח"ד
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי בקומות	4,202.08	1.00	4,202.08
ממ"דים בקומות	539.84	1.00	539.84
שטח דירות גן	343.67	1.16	398.66
ממ"דים לדירות גן	49.54	1.16	57.47
סה"כ מ"ר מבונה אקווילנטי			5,198.04
שווי למר"מ			4,786
שווי לא כולל מע"מ כולל פיתוח			24,877,000

חלופה א2 הינה החלופה הגבוהה ולפיכך תשמש כחלופה א' בשומה.



12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקי חלקות 88,138 ו-1631 בגוש 7217 הממוקם ברחוב הבנים 21-19 באור יהודה, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין שינוי ניצול ויעוד, בחלופות המפורטות להלן:

12.1.1. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות (בהתאם לזכויות חוזיות 48 יח"ד) בסך **24,438,000** ₪ (עשרים וארבעה מיליון ארבע מאות שלושים ושמונה אלף ₪).

12.1.2. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (בהתאם לתכנית בניה 50 יח"ד) בסך **24,877,000** ₪ (עשרים וארבעה מיליון שמונה מאות שבעים ושבעה 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 מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

העתקים: גב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י nuritpr@land.gov.il



נספח פיתוח

חלופה א'

שווי לא כולל מע"מ כולל פיתוח	24,438,000 ₪
ניכוי עלות פיתוח	2,506,162 ₪
סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח במעוגל	21,932,000 ₪

חלופה ב'

שווי לא כולל מע"מ כולל פיתוח	24,877,000
ניכוי עלות פיתוח	2,531,854 ₪
סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח במעוגל	22,345,000 ₪