תאריך עברי:	ב' אדר, תש"פ
תאריך לועזי:	27 פברואר, 2020
מס' תיק רמ"י:	50176741א'
מספרינו (אופק):	36961
לקביעת שכ"ט:	9.68 יח'

לכבוד:

הגב' לימור מויאל	מר יהודה פלד	מר יואב שיינקין
צוות לקידום עסקות מגורים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
ותעסוקה, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.	רח' הזוהר, שוהם	דרך בן גוריון 2, רמת גן
בדוא"ל: limorm@land.gov.il	yehuda@ypeled.com	office@bfks.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] מגרש המיועד למטרת מגורים בבניה רוויה, גוש 6496, חלקה 373 (בשלמות) רח' לוי אשכול, קריית אונו

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 02/07/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע , זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות/ עדכון זכויות, בחלופות הבאות[2]:

1. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.
2. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכניות מאושרות (תב"ע).

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יהודה פלד ביום 04/11/2018– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם חברת "אזורים בנין בע"מ", באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר יואב שינקין ממשרד ברק פרידמן קמפלנר שימקביץ ושות' מיום 01/06/2019- **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 06/11/2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 07/11/2019, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 21/11/2019.

1.4. הצדדים חלוקים בנושא אופן הערכת השווי בהתאם לתכנית החדשה שאושרה במתחם.

---

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

[2] בשומת המשיבה קיימת חלופה נוספת (אומדן שווי הזכויות לפי תכניות מאושרות" פוטנציאל), בהזמנת השומה החלופה הנ"ל לא מופיעה לכן אין התייחסות לחלופה זאת בשומתנו.

2. זיהוי הנכס:

גוש: 6496.

חלקה: 373.

חלק ממגרשים: 101,102,702,7011 בתכנית 508-0205393.

מהות הנכס: מתחם פינוי בינוי "לוי אשכול צפון" בייעוד למגורים בנייה רוויה.

כתובת עירונית: רחוב לוי אשכול 49.

מיקום הנכס: קריית אונו.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 05/09/2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 26/02/2020 על ידי מר הראל דוד חיות, מתמחה במחוז.

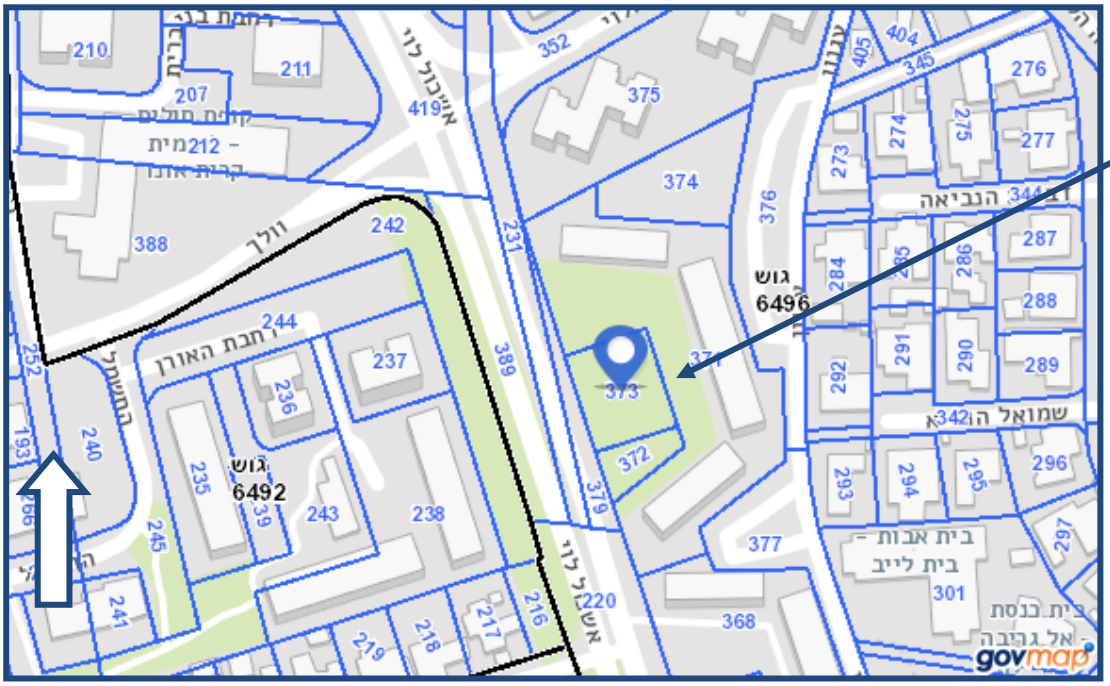
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו קרקע ביעוד למגורים בבנייה רוויה במתחם פינוי בינוי "לוי אשכול צפון" הממוקם ברחוב לוי אשכול 49 בעיר קריית אונו.

6.1 הסביבה:

העיר קריית אונו ממוקמת במחוז תל אביב, גובלת בגבעת שמואל מצפון, רמת גן ממערב, סביון מדרום וגני תקווה ממזרח. המתחם הנדון כולל פינוי של 328 יח"ד ב-15 בניינים. המתחם בשטח כולל של 43 דונם.
רחוב לוי אשכול מהווה ציר תנועה מרכזי המתחיל מדרום בכניסה ליישוב סביון ונמשך לאורכה של העיר עד חיבור לכביש 471 מצפון. הרחוב מאופיין בבנייני מגורים ותיקים וחדשים ובמרכזו ממוקם קניון קריית אונו ומרכז מסחרי.
הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את מרכיב הקרקע לחלקה בייעוד לבנייה רוויה למגורים, בשטח רשום של 1,092 מ״ר.

החלקה מלבנית בקירוב ופני הקרקע מישוריים.

נכון למועד הביקור בנכס הקרקע ריקה ופנויה ובהיקפה קיימים שלושה מבנים ותיקים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, מצדו המזרחי ממוקם רחוב לוי אשכול.

תמונות מהנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 27/02/2020 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6496 חלקה; רשות מקומית - עיריית קריית אונו.

שטח רשום: 1,092 מ"ר

בעלי הזכויות: קק"ל – בשלמות.

7.2. הסכם הרשאה לתכנון:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה הרשאה לתכנון שנחתם ביום 27/02/2017 בין רשות מקרקעי ישראל לבין שיכון ופיתוח בע"מ. להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי הנכס	:	גוש 6496 חלקה 373 (בשלמות); לפי תכנית מפורטת מס' תממ/66א.
השטח	:	1,092 מ"ר.
תקופת ההרשאה לתכנון:	:	3 שנים, החל מתאריך 01/02/2017 ועד לתאריך 31/01/2020.
מטרת ההרשאה:	:	תכנון השטח.
מועד הגשת התכנון לאחר אישור הרשות	:	01/11/2017.
זכויות בניה	:	זכויות הבניה המוכרות אשר יילקחו בחשבון כזיכוי בעסקה עתידית הן בהתאם להסכם מיום 19/10/1983 בשיעור 80% (דח"ר) מתכנית תממ/6א אשר הקנתה 16 יח"ד.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכנית מפורטת מס' תגפ/447:

תכנית זאת פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 434, בתאריך 18/08/1955.

מטרתה העיקרית של התכנית היא לערוך תכנית מסודרת ל-1555 יחידות דיור לשכון עולים.

8.2. תכנית מפורטת מס' תממ/66/א':

תכנית זאת פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1714, בתאריך 19/04/1971.

מטרתה העיקרית של התוכנית לשנות את תכנון השטח כפי שתוכנן בתכנית תממ/66.

עפ"י תכנית זו מופיע הנכס שבנדון כמגרש 83 בייעוד אזור מגורים מיוחד. התכליות המותרות בייעוד זה: בתי מגורים רבי קומות, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשי הגרים באותו בית, מלאכת בית לבעלי הדירה בתנאי שלא גורמת רעש ריח או לכלוך. לפי טבלת הזכויות אשר בסעיף 16 הנכס מוגדר כאזור מגורים מיוחד, שטח מגרש מינימלי 2000-2500 מ"ר, תותר בניה של 12 קומות+ קומת גג+ קומת עמודים ריקה.

8.3. <u>תכנית רישום שיכונים ציבוריים 3/43/7:</u>

תכנית זאת פורסמה למתן תוקף בתאריך 20/10/1977. מטרת התכנית הינה קביעת תוקף "לשיכון ציבורי", לבצע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
התכנית קבעה זכויות בניה חדשות לכס נשוא השומה ופיצלה אותו לשני מגרשים: מגרש 149 בגודל 1,092 מ"ר (חלקה 373) ומגרש 148 בגודל 404 מ"ר (חלקה 372). להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לסעיף 8 לתכנית:

אזור	מספר קומות	צבע האזור בתשריט	קווי בניו
מגורים	3-4	צהוב	כמסומן בתשריט

8.4. <u>תכנית מתאר מס תממ/237:</u>

תכנית זאת פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4119 בתאריך 10/06/1993. מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים בני 2 קומות ומעלה במטרה לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות העליונות באזורי מגורים ב', ג', ד' ואזור מגורים מיוחד. תתאפשר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר על גגות שטוחים.

8.5. <u>תכנית מפורטת מס' 508-0205393, פינוי בינוי לוי אשכול צפון:</u>

תכנית זאת פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7757 בתאריך 11/04/2018.
התכנית כוללת נספח לטבלאות הקצאה ואיזון שנערכו בחוות דעתו של השמאי יצחק (איצ'ו) נעים בתאריך 21/03/2017 למועד קובע 01/01/2017, הנספח מהווה מסמך מחייב לתכנית.

8.5.1. <u>מטרת התכנית</u>: קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים קיימים ומתן זכויות בניה והוראות בניה לבניית מבנים חדשים והוראות לבניה חדשה ע"י פינוי של 328 יח"ד והקמת 9 מבני מגורים חדשים ובהם 930 יח"ד, פיתוח שטח ציבורי והקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, לשצ"פ ולשפ"פ וכן חיזוק 128 יח"ד כנגד תוספת 52 יח"ד.

8.5.2. <u>עיקרי התכנית</u>:

1. הגדלת מס' יח"ד בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה מ-328 יח"ד קיימות בבנייה רוויה ל-982 יח"ד ע"י פינוי והריסת הבניינים הקיימים בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה והקמת 9 מבני מגורים בני 20 קומות עם חזית מסחרית לכיוון רח' לוי אשכול.
2. יצירת שני חיבורים לכלי רכב והולכי רגל המקשרים בין רח' לוי אשכול ורח' שי עגנון.
3. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולאורך רח' ש"י עגנון בתחום מגרשי המגורים.
4. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
5. הקמת חניונים תת קרקעיים.
6. קביעת שטח למבנה ציבור והקצאת שטחים ציבוריים מבונים.
7. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
8. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפיתוח במתחם.
9. קביעת תנאים להיתרי בניה.

8.5.3. חלוקת המתחם כפי שמופיע בנספח לטבלאות ההקצאה והאיזון:

מתחם	מצב נכנס				מצב יוצא		
משנה	חלקה	ייעוד	שטח רשום במ"ר	שטח נכנס במ"ר	תא שטח	ייעוד	שטח במ"ר
A	371 (בחלק)	מגורים	5,897	4,675	101	מגורים ד'	1,880
	373	מגורים	1,092	1,092	102	מגורים ד'	2,121
	372 (בחלק)	שצ"פ	404	353	702	שפ"פ	984
	374	שב"צ	1,318	1,318	7011	שפ"פ	179
	231(בחלק)	דרך	2,588	811	6011	שצ"פ	389
	376 (בחלק)	דרך	3,177	1,797	606	שצ"פ	2,272
	379 (בחלק)	דרך	718	687	820	דרך מאושרת	1,524
					826	דרך מאושרת	1,154
					834	דרך מוצעת	240

8.5.4. טבלאות ההקצאה והאיזון של נכס נשוא השומה כפי שמופיע בנספח ההקצאה והאיזון:

מצב נכנס-

נתוני המקרקעין						מצב נכנס			
מס"ד	גו"ח	שטח רשום	השטח בתכנית	ייעוד	החלק ברכוש המשותף	בעלי הזכויות	שווי בגין החלק בחלקה	שווי החלקה בגין הקרקע	שווי יחסי לחלקה
108	6496/373	1,092	1,092	מגורים	1	קק"ל	₪ 2,700,000	₪ 2,700,000	8.36%

מצב יוצא-

מתחם איחוד וחלוקה A					
מגרשי התמורה	ייעוד	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה	החלק במגרש	שווי כולל
101	מגורים ד'	1,880	117 יח"ד+ 270 מ"ר מסחר	בשלמות	₪ 72,360,000
102	מגורים ד'	2,121	107 יח"ד+ 105 מ"ר מסחר	בשלמות	₪ 65,040,000
702	שפ"פ	984		בשלמות	
7011	שפ"פ	179		בשלמות	
סה"כ		5,164	**224 יח"ד+ 375 מ"ר מסחר**		**₪ 137,400,000**

מצב יוצא					
מס"ד	החוכרים	שווי מוקצה בגין המחוברים	שווי יחסי בגין המחוברים	שווי החלק המוקצה בגין הקרקע	שווי יחסי בגין הקרקע	סה"כ השווי המוקצה
108	קק"ל	0	0%	₪ 10,248,297	7.46%	₪ 10,248,297

8.5.5. טבלת זכויות והוראות הבניה לפי סעיף 5 לתכנית:

ייעוד	תאי שטח	שימוש	גודל מגרש (במ"ר)	שטחי בניה (במ"ר)				תכסית % מתא שטח	מס' יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה	מתחת לכניסה	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים	101	מגורים	1880	12519	5265	234	7302	70	117	(2) 151.85	(2) 20	4	(3) 1404
		מסחר		270	70								
מגורים	102	מגורים	2121	11449	4815	(1) 214	8290	70	107	(2) 148.35	(2) 20	4	(3) 1284
		מסחר		105	30								
		מבנים מוסדות ציבור		100	25								
שטח פרטי פתוח	702		984				3940					4	
שטח פרטי פתוח	7011		179				764					4	

1. ניוד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת יהווה סטיה ניכרת.
2. ניתן להגיבה אם ישתנו מגבלות התעופה עפ"י סעיף 6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה.
3. שטח מרפסת 12 מ"ר ליח"ד. לא ניתן יהיה לנייד שטחי מרפסות בין מגרשים או לשימוש אחר ובמידה והם לא יבנו, זכויות אלו יתכלו. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.

8.6. תכנית מפורטת מס' 508-0663419:

תכנית זאת פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8283 בתאריך 11/06/2019.

התכנית פורסמה לאחר המועד הקובע לשומה ובהזמנת השומה אין התייחסות לתכנית זאת.

מטרתה של התכנית היא להתאים את לוח ההקצאה והאיזון, וכן את טבלת הזכויות בסעיף 5, לגובה ולמספר הקומות שאושרו בתכנית מס' 508-0205393 בהתאם להחלטת הוועדה למר"מ מיום 23/01/2018 (ללא תוספת שטחים וללא יח"ד).

עיקרי הוראות התכנית- שיוני נפחי הבניה ומספר יח"ד בין תאי שטח 101-109.

8.6.1. טבלת ההקצאה והאיזון של נכס נשוא השומה כפי שמופיע בנספח ההקצאה והאיזון:

מתחם איחוד וחלוקה A					
מגרשי התמורה	ייעוד	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה	החלק במגרש	שווי כולל
101	מגורים ד'	1,880	112 יח"ד+ 270 מ"ר מסחר	בשלמות	₪ 87,240,000
102	מגורים ד'	2,121	112 יח"ד+ 105 מ"ר מסחר	בשלמות	₪ 85,260,000
702	שפ"פ	984		בשלמות	
7011	שפ"פ	179		בשלמות	
סה"כ		5,164	**224 יח"ד+ 375 מ"ר מסחר**		₪ **172,500,000**

מצב נכנס				מצב יוצא	
מס"ד	גו"ח	בעלים	שווי יחסי	השווי המוקצה	שווי יחסי	בעלי הזכויות
108	6496/373	קק"ל	7.75%	₪ 10,248,297	7.75%	₪ 13,362,780

8.6.2. טבלת זכויות והוראות בניה לפי סעיף 5 בתכנית:

ייעוד	תאי שטח	שימוש	גודל מגרש (במ"ר)	שטחי בניה (במ"ר)				תכסית % מתא שטח	מס' יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה	מתחת לכניסה	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים	101	מגורים	1880	11984	4750	(1) 234	7302	70	112	(2) 151.85	(2) 20	4	(3) 1344
		מסחר		270	70								
מגורים	102	מגורים	2121	11984	4450	(1) 214	8290	70	112	(2) 148.35	(2) 20	4	(3) 1344
		מסחר		105	30								
		מבנים מוסדות ציבור		100	25								
שטח פרטי פתוח	702		984				3940					4	
שטח פרטי פתוח	7011		179				764					4	

1. ניוד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת יהווה סטיה ניכרת.
2. ניתן להגיבה אם ישתנו מגבלות התעופה עפ"י סעיף 6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה.
3. שטח מרפסת 12 מ"ר ליח"ד. לא ניתן יהיה לנייד שטחי מרפסות בין מגרשים או לשימוש אחר ובמידה והם לא יבנו, זכויות אלו יתכלו. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.

8.7. גודל המגרש בחלקה 373:

שמאי המשיבה הציג בפנינו מכתב מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו מתאריך 15/09/2016 ובו הוועדה מתייחסת לבעיית התכנון במגרש עקב גודלו שלא מתאים כנדרש לגודל מגרש מינימלי בתכנית.

על פי תכנית תממ/66א' אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 1971 מסווגת החלקה כאזור מגורים מיוחד בה הוגדר שטח מגרש מינימלי של 2 דונם.

הועיל ושטחה הרשום של החלקה הינו 1092 מ"ר ושטח מגרש מינימאלי 2 דונם, אין אפשרות לממש את זכויות הבניה אלא אם תקודם תכנית להקטנת שטח מגרש מינימאלי.

8.8. רישוי

בהתאם לבקשה להיתר מס' 1675 מיום 20/04/1969, נושאת חותמת רמ"י מיום 13/04/1970 עולה, בין היתר כמפורט להלן:

מהות הבקשה: בנין מגורים בן 4 קומות ע"ע ובו 4 דירות בקומה.

שטחי הבנייה:

שטח עיקרי קומות 1-4: 1,296 מ"ר

מקלטים: 87.3 מ"ר

חדר מדרגות: 16.74 מ"ר

חדרי גז: 16.32 מ"ר

מחסנים: 9.98 מ"ר.

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	₪9,572,000	₪9,600,000
2	₪14,340,000	₪10,300,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה וגישת החילוץ לשטחי המגורים ובגישת החילוץ והיוון הכנסות לשטחי המסחר. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[3]:

מגורים-

- שומה מכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגוש 6491 חלקות 89-91 למועד קובע 23/02/2016, פרויקט פינוי בינוי של חברת מצלאווי לאורך ציר לוי אשכול. שווי למ"ר מבונה למגורים בסך 6,700₪.
- עסקת מכר מתאריך 05/04/2016 בגוש 6369 חלקות 194 ו-195 בתמורה לסך 185,000,000₪. במתחם אושרה בניית 114 יח"ד, לאחר הפחתת היטל השבחה התקבל שווי מ"ר מבונה כולל ממ"ד סך של 6,477₪.
- עסקת מכר לקרקע מתאריך 18/12/2017 ל-12.125 יח"ד בתמורה לסך של 840,000₪ ליח"ד לא כולל מע"מ. שווי למ"ר מבונה שהתקבל בסך 6,481₪.
- 18 עסקאות מכר ממתחם פינוי ביוני של חברת מצלאווי בגו"ח 6491/86 משנים 2017-2018, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 19,897₪. 49 עסקאות מכר ממתחם פינוי בינוי של חברת אאורה בגו"ח 6496/100 משנת 2018, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 22,538₪. בניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה מעסקאות המכר הופחת מע"מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה למ"ר בסך 8,000₪ בסה"כ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,000₪.

מסחר-

- דמ"ש בחנות במרכז המסחרי ברחוב הכלנית, שווי דמ"ש למ"ר לאחר הפחתה למו"מ והתאמה למיקום בסך 150₪. בניתוח שווי מ"ר בגישת היוון הכנסות מתקבל שווי מ"ר בנוי 25,000₪.
- 2 נתוני מכר מעין גנים בגני תקווה בגו"ח 6720/784 משנת 2016 מתקבל שווי מר בנוי בסך 25,000₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי מ"ר מבונה למגורים בממוצע מכלל נתוני ההשוואה בסך של 7,000₪. בחלופה 1 נלקח שווי מ"ר מבונה בסך 7,500₪ למ"ר המבטא את החסכון בעלות הקמת חניות תת קרקעיות.
- שווי מ"ר מבונה למסחר בממוצע מנתוני ההשוואה בסך של 15,000₪ לאחר ניכוי יזמות בשיעור 20% ועלות בניה בסך 5,000₪.

---

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 10-13 לשומת המשיבה.

- חלופה 1- בניתוח התחשיב נתן מקדם אקוו' לעיקרי-1 ולחדרי גג-1.5. לדחייה לאישור תכנית להסרת שטח מגרש מינ'-0.89.
- חלופה 2- בניתוח התחשיב נתן מקדם אקוו' לעיקרי וממ"דים-1, מרפסות/ עיקרי תת קרקע/ שרות תת קרקע- מגולם בשווי.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה 1</u>

שטח החלקה במ"ר 1092

מס' יח"ד 16

קיבולת הבניה

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
בניה בקומות טיפוסיות	1296	1	1296
חדרי גג (23 מ"ר לח. גג)	92	1.5	138
סה"כ			1434
שווי למ"ר מבונה			₪ 7,500
דחיה לאישור תכנית להסדרת שטח מגרש מינ'			89%
שווי			₪ 9,571,950
במעוגל			₪ **9,572,000**

<u>חלופה 2</u>

תא שטח	שימוש		שטח במ"ר	מקדם אקו	סה"כ	שווי למ"ר	סה"כ
101	מגורים	שטח עיקרי	12,519	1	12519	₪ 7,000	₪ 87,633,000
		ממ"דים	1,404	1	1404	₪ 7,000	₪ 9,828,000
		מרפסות	1,404	מגולם			
		עיקרי תת קרקע	234	מגולם			
	מסחר	שטח עיקרי	270	1	270	₪ 15,000	₪ 4,050,000
102	מגורים	שטח עיקרי	11,449	1	11449	₪ 7,000	₪ 80,143,000
		ממ"דים	1,284	1	1284	₪ 7,000	₪ 8,988,000
		מרפסות	1,284	מגולם			
		עיקרי תת קרקע	214	מגולם			
	מסחר	שטח עיקרי	105	1	105	₪ 15,000	₪ 1,575,000
	מבנים ומוסדות ציבור	שטח עיקרי+ שרות	125				
702	ש.פ.פ	שרות תת קרקע	3,940	מגולם			
7011	ש.פ.פ	שרות תת קרקע	764	מגולם			
סה"כ							₪ 192,217,000
חלק מיוחס לחלקה 373							7.46%
שווי חלק המגרשים המיוחס לחלקה 373							₪ 14,339,388
ובמעוגל							₪ **14,340,000**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגה קבע את ערכי הבסיס למגורים בהסתמך על גישת החילוץ ולשטחי המסחר בגישת היוון הכנסות, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה[4]:

מגורים-

- 32 עסקאות מכר של דירות מפרויקט "אונו- ואלי" של חברת אאורה המהווה פרוייקט פינוי בינוי בגו"ח 6496/100 משנת 2018. שטח ממוצע לדירה 114.66 מ"ר, שווי למ"ר בנוי ממוצע בסך 21,000₪.

מסחר-

- לאור מיעוט עסקאות למסחר העריך שווי מ"ר בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי וגמור בגישת היוון ההכנסות. דמ"ש למ"ר ממוצע 150₪. בשיעור היוון 7.5% מתקבל שווי מ"ר בנוי 24,000₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שוו בחלופה 1- השמאי חישב שווי למגורים לפי דירה בשטח פלדלת בגודל 90 מ"ר לפי שווי מ"ר בנוי בסך 21,000₪. לאחר הפחתת מע"מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 20% והפחתת עלות הקמה ליח"ד בסך 750,000₪ התקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 600,000₪.
- שווי בחלופה 2- השמאי חישב שווי למגורים לפי דירה בשטח פלדלת בגודל 119.5 מ"ר לפי שווי מ"ר בנוי בסך 21,000₪. לאחר הפחתת מע"מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 20%, עלות הקמה ליח"ד בסך 950,000₪ והפחתת עלות בלתי משולמת לחניה במרתף כולל אורחים בסך 80,000₪ התקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 755,000₪.
  שווי מ"ר בנוי למסחר בשווי 24,000₪ לאחר הפחתת יזמות בשיעור 25% ועלות הקמה בסך 6,250 ₪ התקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 13,000₪.
- זכויות בניה בחלופה 2- חישב לפי 16.74 יח"ד ו-27.975 מ"ר למסחר. הפחתה למושעא וזכויות חלקיות-85%, הפחתה לגודל ודחייה למימוש-93%.

9.3.3. תחשיב השומה:

תחשיב שווי בחלופה 1- שווי זכויות חוזיות

אומדן עלויות הקמה בחלופה 1

עלות בניה ישירה	5,000	₪
עלויות עקיפות (כולל בצ"מ ומימון)	1,250	₪
סה"כ עלויות בניה למ"ר	6,250	₪
שטח בניה (עיקרי+ שירות)	120	₪
עלות הקמה ליח"ד (ללא מרתף)	750,000	₪

[4] ליתר פירוט ראה עמ' 15-17 לשומת המשיגה.

תחשיב שווי קרקע ליח"ד בחלופה 1

שווי דירה בנויה וגמורה (שטח פלדלת)	90	₪ 21,000	₪ 1,890,000
בניכוי מע"מ	1.17		₪ 1,615,384.62
בניכוי רווח יזמי	1.2		₪ 1,346,153.85
אומדן עלויות הקמה ליח"ד ללא מרתף			₪ -750,000
אומדן עלות בלתי משולמת לחניה במרתף			0
יתרה לקרקע ליח"ד			₪ 596,154
ובמעוגל			₪ 600,000

תחשיב שווי זכויות חוזיות בחלקה 373

מספר יח"ד לפי זכויות חוזיות	16	
שווי קרקע ליח"ד	₪	600,000
סה"כ שווי קרקע לזכויות חוזיות	₪	**9,600,000**

תחשיב שווי בחלופה 2- שווי הזכויות שהוקצו לחלקה 373 בתכנית פינוי בינוי לוי אשכול צפון

אומדן עלויות הקמה בחלופה 2

עלות בניה ישירה	₪	5,000
עלויות עקיפות (כולל בצ"מ ומימון)	₪	1,250
סה"כ עלויות בניה למ"ר	₪	6,250
שטח בניה (עיקרי+ שירות)	₪	152
עלות הקמה ליח"ד (ללא מרתף)	₪	950,000

תחשיב שווי קרקע ליח"ד בחלופה 2

שווי דירה בנויה וגמורה (שטח פלדלת)	119.5	₪ 21,000	₪ 2,509,500
בניכוי מע"מ		1.17	₪ 2,144,872
בניכוי רווח יזמי		1.2	₪ 1,787,393
אומדן עלויות הקמה ליח"ד ללא מרתף			₪ -950,000
אומדן עלות בלתי משולמת לחניה במרתף			₪ -80,000
יתרה לקרקע ליח"ד			₪ 757,393
ובמעוגל			₪ 755,000

תחשיב שווי ההקצאה לחלקה 373 בחלופה 2- תכנית פינוי בינוי לוי אשכול צפון

מספר יח"ד לפי הקצאה			16.74
שווי קרקע ליח"ד			₪ 755,000
סה"כ שווי קרקע למגורים			₪ 12,638,700
זכויות בניה למסחר	27.975	₪ 13,000	₪ 363,675
סך ביניים			₪ 13,002,375
הפחתה למושע ולזכויות חלקיות		85%	₪ 11,052,019
הפחתה לגודל ודחיה למימוש (7%, שנה)		93%	₪ 10,278,377
ובמעוגל			₪ **10,300,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 06/11/2109 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגה:

- התוספת שמתקבלת בין החלופות הינה פחות מיח"ד ובשומת המשיבה התוספת המזערית האמורה שווה 4.8 מיליון ₪.
- בשומת המשיבה ישנה דחייה בחלופה הראשונה שצריכה לבטא את הזמינות ואת תוספת הזכויות, לדעתו אין צורך לבצע דחייה וכל התוספת צריכה לשקף את תוספת הזכויות.
- במצב הקודם החלקה הייתה עצמאית והיה ניתן לממש בה את כל זכויות הבניה, כעת במצב החדש החלקה הינה חלק מתכנית גדולה והחברה קיבלה את ההקצאה בשני מגרשי בנייה שונים, המשמעות שיש חלקי דירות בכל אחת מההקצאות ונוצרת פגיעה ביכולת החברה לממש את זכויותיה.
- לטענת שמאי המשיבה לגבי שטח יח"ד, החישוב נעשה לפי השטח המקובל בסביבה והוא 90 מ"ר.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- בשומתו נעשה חישוב לפי 16 יח"ד בגודל של 81 מ"ר ליחידה לעומת שומת ההשגה בה נעשה חישוב ל-90 מ"ר ליח"ד.
- הדחייה בוצעה להסדרת שטח מגרש מינימלי. בעמ' 11 בשומת המשיגה מצוין שהזכויות מתייחסות לזכויות הניתנות למימוש והמגרש אינו בגודל המינימלי.
- טבלת ההקצאות נעשתה למועד קובע בשנת 2017 והערכים אינם רלוונטיים למועד הקובע בשומתנו.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לאופן חישוב שווי הנכס בחלופה ב' לשומה, שמאי המשיבים גזר את שווי הזכויות בחלופה הנדונה כחלק היחסי מתוך שווי סך הזכויות בתכנית בעוד ששמאי המשיגים אמד את שווי היח"ד ושטחי המסחר המיוחסים לחלקה הנדונה, תוך ביצוע התאמות.

אני מקבלת את גישת שמאי המשיבה לפיה יש לגזור את שווי הזכויות כחלק יחסי מסך הזכויות המוקצות למגרש בתכנית ולא כיח"ד הנגזרות מהתכנית מאחר וקיימים פערים בשטחי היח"ד בשתי החלופות, כך שעדיף לבסס את התחשיב על חלק יחסי מסך שטחי הבנייה.

לעניין גישת השומה, מקובלת עלי גישת השומה בה נקט שמאי המשיגים, דהיינו גישת החילוץ וזאת בהעדר עסקאות השוואה ישירה בקריית אונו, לפיכך ערכי הבסיס בשומתנו נקבעו על בסיס נתוני מכר של דירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.

שטחי המסחר הוערכו על בסיס גישת החילוץ וגישת היוון הכנסות.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **הפחתה למושעא:**

אני מקבלת את טענת שמאי המשיגה כי בחלופה ב' קיימת מושעא בשל הקצאת השטחים בשני מגרשים לפיכך ניתנה הפחתה בשיעור של 10%.

10.2.2. **הפחתה לזמינות בחלופה א':**

מקובלת עלי טענת שמאי המשיבה כי לאור העובדה שהמגרש הנדון אינו עומד בהגדרת מגרש מינימאלי, כפי שעולה ממכתבה של מנהלת מחלקת תכנון בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריית אונו מיום 15/09/2016 וכי יש לבצע דחייה עד לאישור תכנית המקטינה שטח מגרש מינימאלי. לאור האמור לעיל בוצעה דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 6%.

10.2.3. **עלויות חנייה:**

חלופה א' - בחלופה זו ניתן לממש את זכויות הבנייה ללא חפירת מרתפי חנייה לפיכך ניתנה תוספת של 500 ₪ לשווי מ"ר מבונה בגין החיסכון בעלות הנדונה.

חלופה ב' - עסקאות ההשוואה שנלקחו בחשבון כוללות חנייה תת קרקעית ובעלויות הבנייה נלקחה בחשבון עלות חנייה תת קרקעית לפיכך לא בוצעה הפחתה נוספת לעלות זו.

10.2.4. **דחייה למימוש בחלופה ב':**

לא נלקחה בחשבון דחייה למימוש בחלופה זו מאחר ותכנית 508-0205393 הינה תכנית מאושרת על בסיסה ניתן להוציא היתרי בנייה.

10.2.5. **הפחתה לגודל:**

נלקחה בחשבון הפחתה לגודל הן לשטחי המסחר והן לשטחי המגורים ביחס לעסקאות ההשוואה.

10.2.6. **עלויות פיתוח:**

עלויות הפיתוח שהופחתו בנספח הפיתוח בשומת המשיבה נבדקו על ידי ונמצאו כסבירות ושימשו בנספח לשומתנו.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

עסקאות השוואה למגרוים- בניה רוויה

נתוני השוואה ליח"ד גדולות				
גו"ח	יום מכירה	מחיר	שטח	מחיר למ"ר
006496-0100-000-17	04/09/2018	₪ 2,519,000	118	₪ 21,347
006496-0100-035-00	02/08/2018	₪ 2,548,000	118	₪ 21,593
006496-0100-037-00	22/07/2018	₪ 2,551,000	118	₪ 21,619
006496-0100-004-18	17/06/2018	₪ 2,594,803	118	₪ 21,990
006496-0100-043-00	07/08/2018	₪ 2,367,803	109	₪ 21,723
006496-0100-016-00	08/07/2018	₪ 2,264,803	109	₪ 20,778
006496-0100-000-00	17/06/2018	₪ 2,221,803	109	₪ 20,384
006496-0100-000-24	04/09/2018	₪ 2,256,000	108	₪ 20,889
006496-0100-004-00	17/06/2018	₪ 1,702,803	84	₪ 20,271
006496-0100-010-00	16/07/2018	₪ 1,702,803	77	₪ 22,114
006496-0100-101-00	19/06/2018	₪ 1,702,803	77	₪ 22,114
006496-0100-003-00	16/08/2018	₪ 1,725,840	76	₪ 22,708
006496-0100-008-00	14/08/2018	₪ 1,702,803	76	₪ 22,405
006496-0100-009-00	07/08/2018	₪ 1,702,803	76	₪ 22,405
006496-0100-006-00	05/08/2018	₪ 1,702,803	76	₪ 22,405
006496-0100-018-00	05/07/2018	₪ 1,702,803	76	₪ 22,405
006496-0100-013-00	05/07/2018	₪ 1,725,840	76	₪ 22,708
שטח ממוצע לדירה ומחיר ממוצע למ"ר			94.18	₪ 21,757
הפחתת מע"מ			1.17	₪ 18,595
הפחתת יזמות			1.18	₪ 15,759
עלות בניה למ"ר				₪ 8,527
יתרה לקרקע				₪ 7,232
הפחתה לגודל			0.95	₪ 6,870
סה"כ שווי מ"ר מבונה במעוגל				₪ **6,900**

עסקות השוואה למסחר - נתוני מכר גני תקווה:

	תאריך	כתובת	גו"ח	מ"ר	מחיר בעסקה	מיקום	זמן	גודל	מחיר למ"ר בנוי מתואם
1	1/9/16	עין גנים	6720/784/16	40	₪ 970,000	1.10	1.05	0.90	₪ 25,208
2	10/3/16	עין גנים,	6720/784	17	₪ 440,000	1.10	1.05	0.85	₪ 25,410
							מחיר ממוצע למ"ר בנוי		₪ 25,309
							ניכוי יזמות	1.25	₪ 20,247
							ניכוי ע. בנייה		₪ 5,000
							יתרה לקרקע		₪ **15,247**

דמ"ש מבוקשים בקריית אונו למסחר:								
	תאריך	כתובת	מ"ר	שכ"ד מבוקש/ משולם		מקדם התאמה למו"מ	שכ"ד חודשי מבוקש למ"ר	
1	08/05/2018	הכלנית 17	34	7,300	₪	1	214.71	₪
2	08/05/2018	הכלנית 17	34	7,000	₪	1	205.88	₪
3	28/04/2017	הכלנית 17	34	10,000	₪	0.95	279.41	₪
4	15/05/2018	הנשיא 57	30	6,000	₪	0.95	190.00	₪
6	15/11/2016	רש"י 9	25	4,700	₪	0.95	178.60	₪

במבי
במבי

נתונים ו1-2	מחיר ממוצע למ"ר		214	₪
	מחיר ממוצע ללא חריגים		197	₪
שכ"ד משולם בהתאם לבירור מול השוכר	הפחתה לגודל	0.9	178	₪
	שנתי		2,131	₪
	שיעור היוון		7.2%	
	בנוי		29,595	₪
	ניכוי יזמות	1.25	23,676	₪
	ע. בנייה ממוצעת		5,000	₪
	יתרה לקרקע		**18,676**	₪

ממוצע נתונים למסחר					
מקור	שווי מ"ר		מקדם	סה"כ	
נתוני מכר	15,247	₪	0.8	12,198	₪
נתוני ביקוש	18,676	₪	0.2	3,735	₪
ממוצע משוקלל במעוגל				**16,000**	₪

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות				
שטח חלקה	1092	מס' יח"ד	16	
חדר גג	23	קומות	4	
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**	
שטח עיקרי	1,296	1	1,296	
חדר גג	92	1.5	138	
סה"כ מ"ר אקווי'			1,434	
שווי מ"ר מבונה למגורים ללא חניות תת"ק			7,400	₪
דחיה בגין תכנון מחדש עקב גודל מגרש*	n=2, i=6%		0.89	
סה"כ שווי חלופה 1			**9,444,286**	₪

חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע							
תאי שטח	שימוש	מהות	שטח במ"ר	מקדם	שוו מ"ר מבונה		סה"כ שווי
101	מגורים	עיקרי	12519	1	6,900	₪	86,381,100 ₪
		ממ"דים	1404	1	6,900	₪	9,687,600 ₪
		מרפסות	1404	מגולם			
	מסחר	עיקרי	270	1	16,000	₪	4,320,000 ₪
102	מגורים	עיקרי	11449	1	6,900	₪	78,998,100 ₪
		ממ"דים	1284	1	6,900	₪	8,859,600 ₪
		מרפסות	1284	מגולם			
	מסחר	עיקרי	105	1	16,000	₪	1,680,000 ₪
סה"כ שווי מתחם A (שטחים סחירים)							189,926,400 ₪
חלק מיוחס לחלקה 373 (תא שטח 102)							7.46%
שווי חלקה 373 לפי חלק יחסי							14,168,509 ₪
הפחתה למושעא				0.9			12,751,658 ₪
שווי חלקה 373 במעוגל							**12,800,000** ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 373 בגוש 6496 הממוקם ברח' לוי אשכול 49 קריית אונו, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות/עדכון זכויות, בסך:

חלופה 1- 9,444,286₪ (תשעה מיליון ארבע מאות ארבעים וארבעה אלף מאתיים שמונים ושש₪).

חלופה 2- 12,800,000₪ (שניים עשר מיליון שמונה מאות אלף ₪)

הערך הנקוב ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת 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

העתק: גב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י. דוא"ל: dovv@land.gov.il

נספח פיתוח:

עלויות פיתוח לפי מדד 11/2018			
מהות	סלילה	תיעול	סה"כ מדד
קרקע	₪ 26.47	₪ 9.56	₪ 36.03
בנוי	₪ 145.20	₪ 52.46	₪ 197.66
דמי הקמה למ"ר בניה			**₪ 79.03**

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות			
מהות	שטח	פיתוח	סה"כ
קרקע	1092	₪ 36.03	₪ 39,345
בנוי	1388	₪ 276.69	₪ 384,046
סה"כ פיתוח			₪ 423,390
שווי קרקע כולל פיתוח			₪ 9,444,286
שווי קרקע ללא פיתוח			**₪ 9,020,896**

חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת	
הוצאות פיתוח למתחם A	₪ 9,869,102
חלק יחסי	7.46%
הוצאות פיתו לחלקה 373	₪ 736,235
שווי קרקע כולל פיתוח	₪ 12,800,000
שווי קרקע ללא פיתוח	**₪ 12,063,765**