תאריך עברי:	ו'/תשרי/תשפ"ו
תאריך לועזי:	28/09/2025
מס' תיק רמ"י:	207036988
מספרינו (אופק):	51708
לקביעת שכ"ט:	23.90 יח' שומה

לכבוד:

מר אמיר ברמן
צוות לקידום עסקות מגורים
מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל: amirbe@land.gov.il

מר דרור פרסה
שמאי מקרקעין מטעם
רמ"י בדוא"ל: dror@dp-group.co.il

גב' דניאלה פז ארז
שמאית מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא"ל: office@pazgroup.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - אומדן שווי קרקע משלימה במסגרת בדיקת כדאיות כלכלית לפרויקט פינוי-בינוי</u>

<u>גוש 5905 חלקות 8-7, גוש 3960 חלקה 5, מתחם כצנלסון, שכונת רמת אלישיב, לוד</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 04/03/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון, זאת לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – קרקע משלימה התחדשות עירונית.
רשות מקרקעי ישראל, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית לקבוע כי קרקע משלימה תיועד או תוקצה למתחמי התחדשות עירונית, במכרז או בפטור ממכרז.
בהתאם להחלטת הנהלת רמ"י מס' 5739 הקצאת הקרקע המשלימה תיבחן על-ידי הרשות בהתאם למספר תנאים וביניהם - היעדר כדאיות כלכלית לפרויקט ללא מגרש ההשלמה.
להלן חלופות השומה:
חלופה א' - שווי מלא של מגרש ההשלמה בהתאם לעקרונות החלטת המועצה.
חלופה ב' - שיעור הרווחיות במתחם ההתחדשות הנדון בהינתן שמגרש ההשלמה (לפי שוויו בחלופה א') יוקצה בתשלום מלא (91%).

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין דרור פרסה מיום 18/05/2023 - **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיג, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין דניאלה פז ארז מיום 11/12/2023 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 28/04/2025 נערך דיון במערכת "Teams" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, נציגי רמ"י ויזמי הפרויקט. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 04/05/2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'

ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 3 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 14/05/2025 העבירה לידנו שמאית המשיגים את המסמכים הבאים:

1. תחשיב אקסל מפורט כולל תזרים.
2. תחשיב עלות בנייה לפי מחשבון דקל למ"ר (למרקמי ולמגדל – שני סוגי מבנים).
3. תוכנית הגשה שאושרה בוועדה.
4. חישוב שטחים מתוכנית ההגשה (עילי/תת"ק).
5. תמהיל דירות מתוכנית ההגשה.
6. הסכם בין העריה ליזם לגבי השב"צ (למרות שלא אישרו להכלילו).
7. דרישת עירית לוד לקרן אחזקה – 500 ₪ 10 שנים 80%.
8. דרישת תשלום לחח"י על הטמנת קו מתח.
9. תזרים מזומנים עם הסבר לשלביות – שתואמת לאילוצי התב"ע וההיתר (כולל התייחסות לשלבי הפינוי ושכ"ד דיירים בהתאם).

1.5. בתאריך 25/05/2025 העבירו לידנו שמאי המשיב את המסמכים הבאים:

1. תחשיב דקל מחירים.
2. מכרז 09/2023 של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינוי-בינוי בלוד.
3. מכתב המפרט שכר מארגנים בפרויקטים של התחדשות עירונית, עלויות ייזום שיש לקחת בחשבון עפ"י הנחיות רמ"י.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא שטחי הבניה, ערכי השווי ועלויות הקמה.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש	5905		3960	**סה"כ**
חלקה	7	8	5	
שטח רשום במ"ר	1,446	684	889	**3,019**
כתובת	יעקב פלומניק פינת הרב מרדכי אליהו	כצנלסון 2	כצנלסון 4	
שטח בנוי קיים	מגרש השלמה	8 יח"ד בשטח של כ-832 מ"ר	16 יח"ד בשטח של כ-1,598 מ"ר	

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

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

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע לשומה הינו מועד מתן שומת המשיב דהיינו 18/05/2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 29/05/2025 על ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה מהווה חלק ממרכיב הקרקע של חלקות 7-8 בגוש 5905 וחלקה 5 בגוש 3960, מגרשים 3-5 בתכנית 406-0699488 ביעוד מגורים ומסחר בשטח 3,019 מ״ר בשכונת אלישיב במרכז העיר לוד.

6.1. הסביבה:

העיר לוד עוברת בשנים האחרונות תהליך של בניה ופיתוח, באמצעות הקמת שכונות חדשות ובהתחדשות עירונית במרכז העיר.

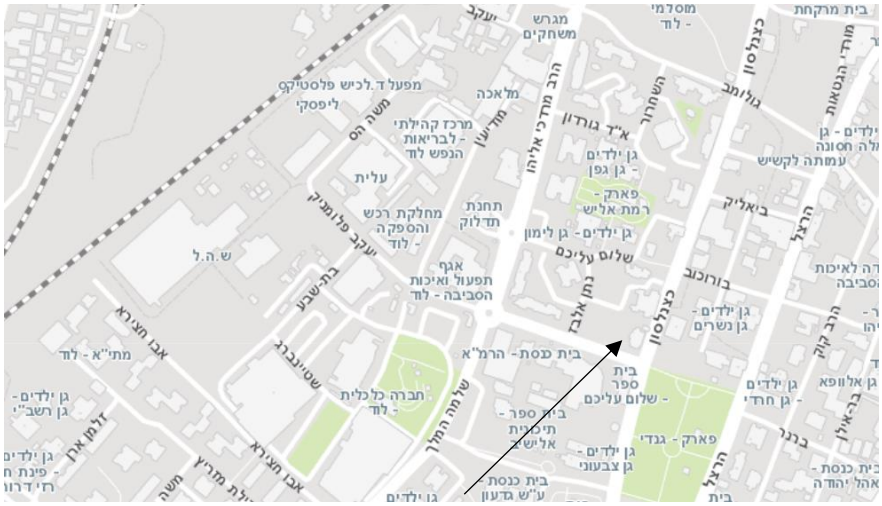
מושא השומה ממוקם בשכונת רמת אלישיב הממוקמת במרכז העיר לוד, גובלת בעיר העתיקה ממזרח, באזור התעשיה ממערב.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה למגורים וותיקה לצד חדשה בבניינים בני 4-8 קומות לצד מבני ציבור.

השכונה מבוקשת בקרב הציבור הדתי המסורתי.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

מושא השומה מהווה מגרש השלמה במתחם פינוי בינוי כצנלסון עפ״י תכנית 406-0699488, בשטח 3,935 מ״ר הממוקם ברחוב כצנלסון 2-4 בשכונת אלישיב במרכז לוד.

רחוב כצנלסון הינו חד סיטרי המחבר את העיר העתיקה למרכז לוד.

המתחם כולל 2 מבני מגורים וותיקים לפינוי, בני 3 קומות וסה״כ 24 יח״ד ומגרש השלמה ריק בבעלות רשות הפיתוח.

הפרויקט יכלול הקמת 3 מבנים חדשים, 2 מבנים בני 10 קומות ומגדל בן 20 קומות וסה״כ 130 יח״ד ושטחי מסחר בק״ק ומבנה ציבור.

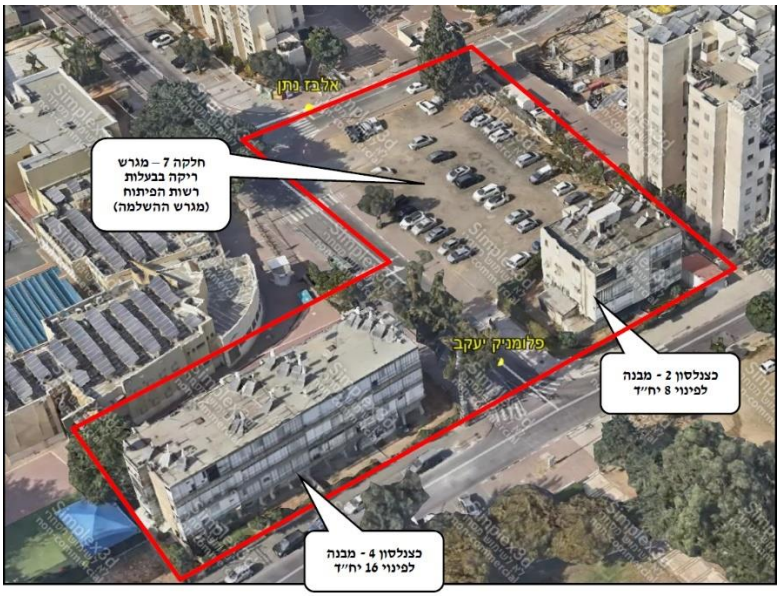
להלן גבולות מתחם:

צפון ומזרח – בניני מגורים בבניה חדשה.

דרום – בית ספר יסודי נעם המאירי תיכון אלישיב.

מזרח – רחוב כצנלסון

מבט על:



תמונות הנכס:



כצנלסון 2 – 16 יח"ד



כצנלסון 4 – 8 יח"ד

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 22/05/2025 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 5905 חלקה 7; רשות- עיריית לוד.
שטח רשום: 1,446 מ״ר
בעלויות: רשות הפיתוח (בשלמות)
הערות: הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה

8. המצב תכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד עולה, כי על הנכס הנדון חלות, בין היתר, התוכניות הבאות:

8.1. תוכניות קודמות:

חלקות 7-8 בגוש 5905			
מס' תכנית	מהות התכנית	מתן תוקף	י.פ.
לד/1000	תכנית מתאר	14/06/1979	2544
לד/1004	בנייה על גגות	18/04/2000	4873
לד/6/360	איחוד וחלוקה	10/12/2000	4942
לד/1/6/360	שינוי יעודי קרקע	25/02/2010	6066
חלקה 5 בגוש 3960			
מס' תכנית	מהות התכנית	מתן תוקף	י.פ.
לד/1000	תכנית מתאר	14/06/1979	2544
לד/7/33	שינוי ייעוד למגורים ד'	23/01/1975	2085

8.2. תכנית 406-0699488 - התחדשות עירונית ברחוב כצנלסון בלוד:

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 9991 ביום 14/11/2021)

מטרת התוכנית:

המתחם הינו בשטח של כ- 3.935 דונם עליו קיימים 2 מבני שיכון בעלי 4 קומות ובסה״כ 24 יח״ד. התוכנית מציעה פינוי והריסה של 24 יח״ד המגורים והקמת 3 מבנים הכוללים 130 יח״ד עם חזית מסחרית ושטח לשימושים ציבורים.

עיקר הוראות התוכנית:

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התוכנית לשימושים השונים.
- קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח בתחום ה תוכנית.
- קביעת קווי בניין בתחום התוכנית.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה.

הוראות בניה מגורים ד':

- שימושים - מגורים, מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ומתקנים הנדסיים. שימושים ציבוריים -

חינוך, דת ורווחה.

• חזית מסחרית - קומת הקרקע לאורך רחוב כצנלסון ופלומניק תשמש למסחר, משרדים ופונקציות לטובת הדיירים. יש להבטיח מניעת מטרדים משימושי המסחר והמערכות הטכניות.

• קביעת זיקת הנאה - ברצועה ברוחב של 3 מ' בחזית המגרש כמסומן בתשריט תירשם זיקת הנאה, אשר תופחת בהמשכיות וברציפות למרחב הציבורי ולייעוד הדרך.

• בתת קרקע של בניינים 4 ו - 5 תקבע זכות מעבר לרכב בין שני תאי השטח.

• מחסנים לטובת הדיירים ימוקמו בקומת מרתף ובקומת ביניים בלבד.

• לא יתאפשר בינוי מלא בקו בניין 0 בין הבניינים בתאי שטח 4 ו - 5 למעט בקומת הקרקע ובקומת המרתף. יותרו חלונות בקו בניין 0 בבניין בתא שטח 5 ויותרו מרפסות בולטות מקו בניין 0 בתא שטח 5 מעל בנין בתא שטח 4.

• בניה בקו בניין 0 בין הבניינים בתאי שטח 4 ו - 5 תחייב נסיגות של חלק מהקומות בחזית על מנת שלא תהיה חזית אחידה לאורך רחוב פלומניק. כמו כן, יתאפשר בינוי היוצר הפרדה בין המבנים בחלק מהקומות ככל שהדבר אפשרי. מובהר כי בקומת המרתף ובקומת הקרקע יותר מעבר רציף בין המגרשים.

• הכניסה למסחר בתא שטח 4, הממוקם בפינת הרחובות כצנלסון ופלומניק, תהיה מכיוון רחוב כצנלסון בלבד.

• חדרי השנאים יותרו בקומות המרתף בלבד.

• מרתפים - השטח שמעל מפלס המרתף העליון יפותח כגינה ותקרת מפלס החנייה העליון תתוכנן באופן שישולבו בה אזורים למילוי אדמה של בתי גידול לעצים, בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם מהנדס העיר. גובה קרקע של בתי הגידול לעצים יהיה לפחות 1.2 מטרים

איחוד וחלקה- כל השטח המסומן לכך בתוכנית הינו שטח לאיחוד וחלוקה חדשה, בכפוף לטבלת האיזון המהווה חלק מתוכנית זו. טבלאות האיזון יכנסו לתוקף עם הגשת היתר בניה.

•חנייה - החנייה למגורים תהיה בתחומי המגרשים למגורים בתת הקרקע בלבד, לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה בהתאם לשימושים המוצעים. תותר הפחתה מהתקן התקף לשטחי מסחר.

חניה לרכב תפעולי תהיה ברחוב בתנאי שבקרבת מקום קיימת אפשרות סבירה לחניה תפעולית שתיקבע בהתייעצות עם מהנדס תנועה מומחה תוך סימון מדויק היכן תבוצע החניה התפעולית. החניה התפעולית תשמש רכב תפעולי בלבד במשך כל שעות היום והלילה ויוצב תמרור בהתאם.

בתא שטח מספר 3, בו מתוכננת רמפה שאיננה מאפשרת תנועה בו זמנית לכניסה וליציאה, יש להבטיח כניסה/יציאה בטוחה של הרכבים ע"י מערכת מורכבת מרמזור, מחסום ובקרה.

מאזן חניה

ייעוד		מס' יח"ד חדשות	תקן חניה	חניות דרושות	חניות נכים	סה"כ חניות דרושות	מס' חניות מוצעות	סה"כ חניות	חניות אופנועים		חניות אופנים	
									דרושות	סה"כ	דרושות	סה"כ
כצמלסון 3	מגורים	34	1:1	34	2 לרכב רגיל 1 לרכב גבוה	42	36	36	תקן 1:10 4	5	תקן 1:1 36	37
	מסחר	280 מ"ר	1:50-1:25	6			0		1:500 מ"ר 2		1:500 מ"ר 1	
כצמלסון 4	מגורים	96	1:1	96	3 2 לרכב רגיל 1 לרכב גבוה	106	99	111	תקן 1:10 10	12	תקן 1:1 94	96
	מסחר	320 מ"ר	1:50-1:25	6			12		1:500 מ"ר 2		1:500 מ"ר 2	
	שב"צ	120 מ"ר	0-3 מקומות חניה לכיתה	0			0		0		0	

סה"כ 148 חניות

זכויות בניה:

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	שירות				
מגורים ד'	מגורים	3	889	3,606	1,280	3,552	8,438	34	10	4
מגורים ד'	מסחר	3	889	280	100		380		1	
מגורים ד'	מגורים	4	1,041	3,377	1,260	4,164	8,801	32	10	4
מגורים ד'	מסחר	4	1,041	320	100		420		1	
מגורים ד'	מגורים	5	1,089	6,671	3,250	4,356	14,277	64	20	4
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	5	1,089	120			120		1	

הערות ברמת הטבלה:

-אין לחרוג עם מרפסות מעבר ל- 2 מ' מקו הבניין.

-קו בנין למרתפים – קו בנים 0.

-קו בניין לחזית מסחרית יהיה 3 מ' מגבול המגרש, רצועה זו תסומן כזיקת הנאה.

-קו בניין לקומות מעל קומת המסחר כמסומן בתשריט.

-שטח עיקרי משותף לדיירי הבנין לא יעלה על 50 מ"ר.

-בהתאם לשטח הדירות הקיימות היום בשטח התוכנית, יתווסף שטח בנוי שלא יעלה על 12 מ"ר מתוך סך הזכויות בטבלה.

-גודל מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר מסך הזכויות בטבלה ותותר הקמתם בקומת הביניים ובקומת המרתף.

-בתאי שטח 4,3 ו- 5 יותר בקומת הקרקע שטח רכוש משותף למגורים, מחסנים ופונקציות טכניות.

- 20% מסך כל הדירות יהיו יחידות דיור קטנות בשטח כולל (עיקרי + שירות) של 80 מ"ר + 12 מ"ר.

- לשטח העיקרי יתווספו שטחים למרפסות בשטח עיקרי של 2,392 מ"ר עבור שלושת בנייני המגורים - שטח המרפסות ייעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לניידו למטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

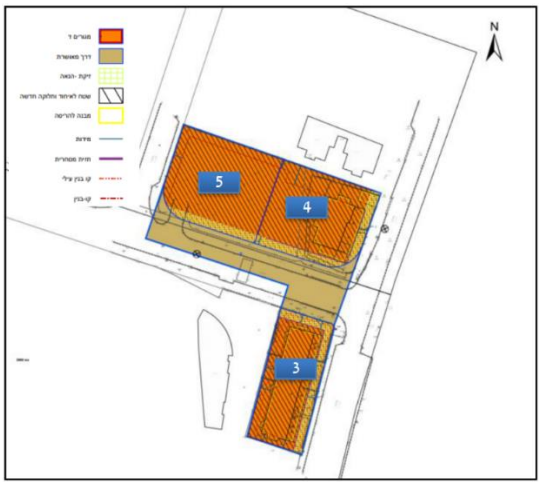
- יותר שימוש למשרדים של עד 50% מסך כל השטח המיועד למסחר.

- עד 120 מ"ר עבור מעון ילדים או שימוש אחר של חינוך, דת או רווחה אשר ירשם על שם עיריית לוד.

ככל שהזכויות והשטחים לא נכנסו בקומת קרקע, צמצום הזכויות יהיה משטחי המגורים.

- קומת הביניים המיועדת לפונקציות טכניות, מחסנים דירתיים ושטח רכוש משותף.

<u>תשריט:</u>



<u>נספח בינוי:</u>



8.3. <u>טבלת איחוד וחלוקה לתוכנית:</u>

23	5905	7	1,446	1,446		רשות מיחות			כצורים ב.	0	₪ 5,292	₪ 0	40.83%	23	3	889	29.17%	מגורים ומבני עזר	₪ 8,833	₪ 0.00	₪ 1,576.70	₪ 1,577	40.83%	אין תשלומי איזון
															4	1,041	29.17%	מגורים ומבני עזר	₪ 8,532	₪ 0.00	₪ 2,489	₪ 2,489		
															5	1,089	29.17%	מגורים ומבני עזר	₪ 11,342	₪ 0.00	₪ 3,892	₪ 3,892		
															סה"כ					₪ 0	₪ 8,958	₪ 5,066		

החלק היחסי של חלקה 7 בגוש 5905 בתוכנית - 29.17%.

8.4. <u>רישוי:</u>

8.4.1. **<u>החלטת ועדה מיום 22/08/2023:</u>**

ועדת המשנה לתכנון ובניה החליטה לאמץ את המלצת המהנדסת לאשר פה אחד בכפוף לקיום התנאים בבקרת התוכן ובתנאי הסכם בינוי ופיתוח מאושר וחתום על ידי כל הצדדים. בנוסף לכך, בבניין בתא שטח 5 ייבנה מועדון דיירים בשטח של 50 מ״ר עיקרי. בבניינים בתאי שטח 3 ו- 4 לא ייבנו חדרי דיירים והשטח המתוכנן יהיה לובי דיירים רחב ידיים.

8.4.2. **<u>בקשה מקוונת עם הקלות 20221117\1 - התקבלה משמאית:</u>**

מהות הבקשה: הריסת שני בניינים והקמת 3 בניינים - התחדשות עירונית.

שלב א׳: מגרש 4 הריסת בניין מגורים והקמת בניין בן 9 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומגורים, 32 יח״ד.

מגרש 5 בניין בן 17 קומות מעל קומת קרקע לציבורי ומגורים , 64 יח״ד. 3 קומות מרתף משותף לשני המגרשים.

שלב ב׳: מגרש 3 הריסת בניין והקמת בניין בן 10 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומגורים, 34 יח״ד. 2 קומות מרתף.

מגרש 3	שטח המגרש	889																		
	למטרות עיקריות						למטרות שירות											סה״כ שטח	אחר		
	מוצע				סה״כ		מוצע									סה״כ					
קומה	מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ״ד	סה״כ עיקרי מוצע	עיקרי - % משטח המגרש	ממ״ד שטח רצפה	ממ״ד קירות	ממ״ק ממ״מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה״כ שירות מוצע	שירות - % משטח המגרש	סה״כ שטח בניה	שטח מרוצף	בליטות גגונים קירוי	הורדה
מרתף 2-					0	0%				6	37	2	704		91	840	95%	840			1
מרתף 1-					0	0%					37	67	668		26	799	90%	799			43
קומת קרקע	12	279			291	33%			30		125	15		50	16	235	26%	526			6
קומה 1	370		53	3	426	48%	36	15			45	2				99	11%	524			8
קומה 2	370		55	3	428	48%	36	15			45	2				99	11%	526			8
קומה 3	370		51	3	424	48%	36	15			45	2				99	11%	523			8
קומה 4	370		40	3	413	46%	36	15			45	2				99	11%	512			8
קומה 5	369		62	3	434	49%	36	15			45	2				99	11%	533			8
קומה 6	369		52	3	424	48%	36	15			45	2				99	11%	523			8
קומה 7	357		34	3	395	44%	36	15			45	2				99	11%	494			19
קומה 8	382		37	2	421	47%	18	8			47	2				74	8%	495			20
קומה 9	370		24	3	397	45%	36	15			45	2				99	11%	496			8
קומה 10	219		4		223	25%					32			8		40	4%	263	165	7	39
סה״כ מעל הק	**3,557**	**279**	**412**	**29**	**4,276**	**481%**	**306**	**131**	**30**	**0**	**564**	**33**	**0**	**58**	**16**	**1,138**	**128%**	**5,413**	**165**	**7**	**139**
סה״כ תת קרק	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**0**	**0**	**0**	**6**	**74**	**70**	**1,372**	**0**	**117**	**1,639**	**184%**	**1,639**	**0**	**0**	**44**
סה״כ המבנה	**3,557**	**279**	**412**	**29**	**4,276**	**5**	**306**	**131**	**30**	**6**	**638**	**103**	**1,372**	**58**	**133**	**2,777**	**3**	**7,052**	**165**	**7**	**183**

מגרש 4 שטח המגרש 1,042

קומה	למטרות עיקריות: מוצע: מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ: עיקרי מוצע	עיקרי - % משטח המגרש	למטרות שירות: מוצע: ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות וכו. שירות	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ: שירות מוצע	שירות - % משטח המגרש	סה"כ שטח בניה	אחר: שטח מרוחף	בליטות גגונים קירוי	הורדה
מרתף 3-					0	0%						6	146			152	15%	152			
מרתף 2-					0	0%				7	26	11	806		30	881	85%	881			128
מרתף 1-					0	0%					26	115	805		24	971	93%	971			37
קומת קרקע	5	315			320	31%			28		132	37		89	56	343	33%	662			8
קומה 1	408		115	3	525	50%	36	14			38	2				91	9%	615	11		8
קומה 2	406		108	3	517	50%	36	14			38	2				91	9%	607			8
קומה 3	409		78	3	490	47%	36	14			38	2				91	9%	580			8
קומה 4	405		97	3	505	48%	36	14			40					90	9%	595			10
קומה 5	405		75	3	484	46%	36	14			40	2				92	9%	576			8
קומה 6	397		99	3	498	48%	36	14			39	1				91	9%	589			8
קומה 7	398		61	3	461	44%	36	14			39	1				91	9%	552			8
קומה 8	312		33	2	348	33%	36	17			18					71	7%	419	58		20
קומה 9	210		48		258	25%					37	1				39	4%	297	138		30
סה"כ מעל הק	**3,355**	**315**	**713**	**21**	**4,405**	**423%**	**288**	**118**	**28**	**0**	**460**	**49**	**0**	**89**	**56**	**1,088**	**104%**	**5,493**	**208**	**0**	**115**
סה"כ תת קרק	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**0**	**0**	**0**	**7**	**53**	**132**	**1,757**	**0**	**54**	**2,003**	**192%**	**2,003**	**0**	**0**	**165**
סה"כ המבנה	**3,355**	**315**	**713**	**21**	**4,405**	**423%**	**288**	**118**	**28**	**7**	**513**	**181**	**1,757**	**89**	**110**	**3,091**	**297%**	**7,496**	**208**	**0**	**280**

מגרש 5 שטח מגרש 1,088

קומה	למטרות עיקריות: מוצע: מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ: עיקרי מוצע	עיקרי - % משטח המגרש	למטרות שירות: מוצע: ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות וכו. שירות	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ: שירות מוצע	שירות - % משטח המגרש	סה"כ שטח בניה	אחר: שטח מרוצף	בליטות גגונים קירוי	הורדה
מרתף 3-					0	0%				15	43	137	784		76	1,055	97%	1,055			19
מרתף 2-					0	0%					43	3	918		72	1,036	95%	1,036			216
מרתף 1-					0	0%					43	3	740		62	847	78%	847			17
קומת קרקע	7	120			127	12%					250	96		51	75	471	43%	599		2	94
קומה 1					0	0%					202	4			281	488	45%	488			20
קומה 2	372		140	3	515	47%	36	15			73	6				129	12%	645	7		20
קומה 3	387		82	3	471	43%	36	15			73	6				129	12%	600			20
קומה 4	395		137	3	535	49%	36	15			73	6				129	12%	664			21
קומה 5	418		70	3	490	45%	36	15			70	6				127	12%	617			21
קומה 6	415		116	3	533	49%	36	15			72	6				129	12%	662			21
קומה 7	415		66	3	483	44%	36	15			72	6				129	12%	613			21
קומה 8	415		67	3	485	45%	36	15			72	6				129	12%	614			21
קומה 9	415		67	3	485	45%	36	15			72	6				129	12%	615			21
קומה 10	415		55	3	473	43%	36	15			72	6				129	12%	602			21
קומה 11	397		98	3	498	46%	36	15			74	7				131	12%	629			21
קומה 12	397		88	3	487	45%	36	15			74	7				131	12%	619			32
קומה 13	397		77	3	477	44%	36	15			74	7				131	12%	608			37
קומה 14	397		66	3	466	43%	36	15			74	7				131	12%	597			42
קומה 15	397		55	3	455	42%	36	15			74	7				131	12%	586			40
קומה 16	397		43	3	443	41%	36	15			74	7				131	12%	574			21
קומה 17	322		22	2	346	32%	36	15			31	4		7		93	9%	439	46	5	64
קומה 18	266		11		277	25%					73	6				79	7%	356	117		43
קומה 19					0	0%					16	39				55	5%	55			23
סה"כ מעל הק	**6,625**	**120**	**1,260**	**40**	**8,044**	**739%**	**576**	**237**	**0**	**0**	**1,663**	**246**	**0**	**58**	**356**	**3,136**	**288%**	**11,180**	**171**	**8**	**619**
סה"כ תת קרק	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**0**	**0**	**0**	**15**	**129**	**143**	**2,441**	**0**	**210**	**2,938**	**270%**	**2,938**	**0**	**0**	**251**
סה"כ המבנה	**6,625**	**120**	**1,260**	**40**	**8,044**	**739%**	**576**	**237**	**0**	**15**	**1,793**	**388**	**2,441**	**58**	**566**	**6,074**	**558%**	**14,118**	**171**	**8**	**871**

סה"כ מתחם הפרויקט

קומה	למטרות עיקריות: מוצע: מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ: עיקרי מוצע	עיקרי - % משטח המגרש	למטרות שירות: מוצע: ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות וכו. שירות	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ: שירות מוצע	שירות - % משטח המגרש	סה"כ שטח בניה	אחר: שטח מרוצף	בליטות גגונים קירוי	הורדה
סה"כ מעל הק	**13,536**	**714**	**2,385**	**90**	**16,725**	**1643%**	**1,170**	**486**	**58**	**0**	**2,688**	**327**	**0**	**204**	**429**	**5,362**	**521%**	**22,086**	**544**	**15**	**873**
סה"כ תת קרק	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**	**0**	**0**	**0**	**28**	**256**	**345**	**5,571**	**0**	**381**	**6,580**	**647%**	**6,580**	**0**	**0**	**460**
סה"כ המבנה	**13,536**	**714**	**2,385**	**90**	**16,725**	**1643%**	**1,170**	**486**	**58**	**28**	**2,944**	**672**	**5,571**	**204**	**810**	**11,942**	**1167%**	**28,666**	**544**	**15**	**1,333**

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שמאי המשיב	שמאית המשיג
₪ 18,400,000	₪ 2,568,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מגורים:

לצורך קביעת ערכי השווי למגורים הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר דירות חדשות בסביבת הנכס.

להלן נתוני ההשוואה שהוצגו בשומתו:

- סקר מחירי דירות חדשות משנת 2022 בסביבת הנכס מושא השומה:

מפרויקט "רמת אלישיב" (9 עסקאות), פרויקט "שכונת אחיסמך" (16 עסקאות), פרויקט "גני יער" (4 עסקאות), שכונת גני יער (3 עסקאות), ופרויקט "שער העיר לוד" (6 עסקאות) - סה"כ 38 עסקאות התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 18,722 ₪,

- מכרזי רמ"י - מכרז מס' מר/142/2021 מיום 17/08/2022, מכרז מס' מר/6/2022 מיום 11/05/2022, מכרז מס' מר/143/2021 מיום 26/10/2021, ומכרז מס' מר/63/2021 מיום 14/07/2021.

מניתוח תוצאות המכרזים התקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה מתואם של 6,567 ₪.

- סיכום מחיר למ"ר פלדלת מגלם מרפסות וחניה תת קרקעית:

חדרים	שטח ממוצע	מחיר	מחיר למ"ר
4	92	₪ 1,811,250	₪ 19,688
5/6	136	₪ 2,550,000	₪ 18,750
פנטהאוז	150	₪ 3,219,000	₪ 21,460

מסחר:

לצורך קביעת ערכי שווי למסחר הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר וגישת היוון ההכנסות דמ"ש.

להלן נתוני ההשוואה שהוצגו בשומתו:

- סקר מחירי מכירה של חנויות בסביבה בין השנים 2020-2022:

11 עסקאות מכר של חנויות. מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 21,130 ₪.

- סקר דמ"ש למסחר בלוד ורמלה:

8 נתוני דמ"ש מבוקשים לשטחי מסחר. מניתוח הנתונים התקבל ממוצע דמ"ש למ"ר של 114 ₪, ממנו נגזר שווי מ"ר בנוי למסחר של 18,589 ₪ (לאחר הפחתה של כ- 5% למו"מ ולפי שיעור היוון של 7%).

- סיכום:

בשקלול לפי משקל של 40% לגישת היוון הכנסות ו-60% לגישת ההשוואה התקבל שווי מ״ר בנוי למסחר 20,000 ₪.

9.2.2. עקרונות לבדיקה הכלכלית:

- חוו״ד הוכנה לפי תקן מס׳ 21.1 של הוועדה לתקינה שמאית.
- פרוגרמה תכנונית - רעיונית בהתאם להוראות וזכויות הבניה ובהתאם למסמכים אחרים המצורפים לתב״ע 406-0699488:

סעיף	שטח עילי ליח״ד (מ״ר)						סה״כ שטחי בניה (מ״ר)				
	מספר יח״ד	עיקרי	ממ״ד	פלדלת	שירות	מרפסת	עיקרי	סה״כ פלדלת /	סה״כ ברוטו עילי ללא	סה״כ מרפסות שמש	סה״כ מרפסות גג
דירות מפונים											
דירות טיפוסיות - 4 חדרים	5	80	12	92	18	12	400	460	552	60	-
דירות טיפוסיות - 5 חדרים	18	101	12	113	23	12	1,818	2,034	2,441	216	-
דירות 6 חדרים	1	122	12	134	27	12	122	134	161	12	-
דירות שנמסרות לדיירי המתחם	**24**	**98**	**12**	**110**	**131**	**12**	**2,340**	**2,628**	**3,154**	**288**	**-**
דירות לשיווק היזם											
דירות קטנות - 4 חדרים	29	80	12	92	18	12	2,320	2,668	3,202	348	-
דירות טיפוסיות 5/6 חדרים	65	113	12	125	25	12	7,338	8,118	9,742	780	-
דירות מיוחדות (פנטהאוזים)	12	138	12	150	30	45	1,656	1,800	2,160	-	540
סה״כ דירות היזם	**106**	**107**	**12**	**119**	**24**	**11**	**11,314**	**12,586**	**15,103**	**1,128**	**540**
סה״כ שטחים למגורים	**130**	**204**	**24**	**228**	**155**	**23**	**13,654**	**15,214**	**18,257**	**1,416**	**540**
שטח למסחר							600	690	794	-	-
סה״כ שטחים למסחר ותעסוקה							**600**	**690**	**794**	**-**	**-**
שטח למבנה ציבור							120	-	-	-	-
סה״כ שב״צ							**120**	**-**	**-**	**-**	**-**

הנחות מוצא:

- היטל השבחה – 0
- רווח מזערי – בהתאם למסמך השמאי הממשלתי מיום 13/06/2022 הרווח היזמי המזערי 17%.
- עלויות בנית מבני ציבור – בהתאם להוראת מזמין חוות הדעת לא הופחתו.

עקרונות לקביעת התמורות לבעלי הזכויות בחלקה:

- שטח הדירות הקיימות - 24 דירות בשטח 2,340 מ״ר.
- שטחי דירות התמורה לדיירים - עפ״י עקרונות תקן 21.1 ומדיניות הועדה המקומית לוד, הינם תוספת של 12 מ״ר לדירה על השטח הקיים בתוספת מרפסת 12 מ״ר, מחסן וחניה.
  סה״כ שטח דירות התמורה 2,628 מ״ר ושטח מרפסות 288 מ״ר.
- היזם ישא בכל הוצאות ההעברה והטיפול בדיירים, כגון: שכ״ד לתקופת הבנייה, הובלה, שכ״ט עו״ד ועוד.
- שכ״ד - 8 דירות, שכ״ד 5,000 ₪ לחודש למשך 36 חודשים, סה״כ 1,440,000 ₪.
- קרן תחזוקה – 500 ₪ לחודש לתקופה של 5 שנים, 70% מהדיירים.
- מס רכישה ליזם - בשיעור 5%
- משך הבניה הכולל - 3.5 שנים.
- קצב מכירת הדירות - פרוס לכל אורך חיי הפרויקט.
- קצב התקבולים - 15% בעת חתימה על החוזה, 70% בפריסה לינארית, 15% עם המסירה.

- שיעור הון עצמי - 25%
- עלויות בניה לפי מחירונים מקובלים.
- גובה אגרות הבנייה נקבעו בהתאם לאגרות המקובלות בקיזוז בנייה קיימת.
- מע"מ שירותי בניה בשיעור אפס ופטור מלא ממס שבח.

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי מגרש ההשלמה:

צפי הכנסות		₪ 221,786,447
רווח	1.17	₪ 189,561,066
סה"כ הוצאות		₪ 171,163,763
יתרה לקרקע		**₪ 18,409,000**

שווי הקרקע של המתחם:

מס' מגרש	שטח המגרש	מס' יח"ד בתב"ע	שטח "פלדלת" במ"ר	שטח ממוצע ליח"ד	שווי מ"ר מבונה	שווי חלק המגורים	שווי החלק המסחרי (1)	סה"כ שווי המגרש
3	889	34	4,014	118	₪ 5,800	₪ 23,281,200	₪ 3,224,300	₪ 26,505,500
4	1,041	32	3,761	118	₪ 5,800	₪ 21,813,800	₪ 3,644,200	₪ 25,458,000
5	1,089	64	7,439	116	₪ 5,800	₪ 43,146,200	₪ -	₪ 43,146,200
סה"כ	**3,019**	**130**	**15,214**	**117**		**₪ 88,241,200**	**₪ 6,868,500**	**₪ 95,109,700**

שווי מינימלי מגרש ההשלמה:

שטח מגרש ההשלמה (גו"ח 5905/7)	1,446
שטח כלל המתחם	3,019
חלק יחסי של מגרש ההשלמה	47.897%
שווי קרקע כלל המתחם	₪ 95,109,700
שווי קרקע של מגרש ההשלמה	**₪ 45,554,364**
שווי מינמלי - 20% משווי הקרקע	**₪ 9,110,873**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מגורים:

לצורך קביעת ערכי שווי למגורים הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה לעסקאות מכר דירות חדשות בסביבה, פרויקטים חדשים הדומים במאפייניהם לפרויקט הנדון - רמת אלישיב, אחיסמך, גני יער ושער העיר בלוד.

סיכום שווי למ"ר אקויולנטי:

מקדם מרפסת – 0.5

מקדם מרפסת גג – 0.4

סוג נכס	שווי למ"ר אקוולנטי
דירת 3- 3.5 חדרים	19,000 ₪
דירת 4 חדרים	18,000 ₪
דירת 5 - 6 חדרים	17,500 ₪
פנט' 5 חדרים	18,500 ₪
פנט' 6 חדרים	19,000 ₪
דופלקס גג 5 חדרים	19,000 ₪
דופלקס גג 6 חדרים	19,000 ₪

מסחר:

מקבלת את השווי שקבע שמאי המשיב.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- עלות רכישת קרקע משלימה חושב בהתאם לעיקרון "המחיר המירבי" אשר מאפשר השגת רווחיות של 17%.
- היטל השבחה בגין מסחר – הפטור אינו חל על שטחי המסחר, תשלום מלא של 950,000 ₪.
- רווח מזערי – 17%
- עלויות בנית מבני ציבור – 120 מ"ר לפי 7,000 ₪ למ"ר ברמת גמר מלא, בהתאם להסכם היזם לעירית לוד.
- עלות הטמנת קו מתח – בהתאם לדרישת חברת חשמל מיום בסך 707,201 ₪.

עקרונות לקביעת התמורות לבעלי הזכויות בחלקה:

- בהתאם לתקן 21.1 ומדיניות הוועדה המקומית לוד.
- שטח הדירות הקיימות - 24 דירות בשטח 2,340 מ"ר.
- שטחי דירות התמורה לדיירים - בהתאם לתמהיל יח"ד שנמסר מאדריכל הפרויקט, תוספת של כ-12 מ"ר לדירה על השטח הקיים בתוספת מרפסת 15 מ"ר, מחסן וחניה.
  סה"כ שטח דירות התמורה 2,639 מ"ר ושטח מרפסות 369 מ"ר.
- היזם יישא בכל הוצאות ההעברה והטיפול בדיירים, כגון: שכ"ד לתקופת הבנייה, הובלה, שכ"ט עו"ד ועוד.

- שכ"ד - שכ"ד 5,000 ₪ לחודש, 8 דירות, למשך 36 חודשים ו- 16 דירות למשך 12 חודשים סה"כ 2,400,000 ₪.
- קרן תחזוקה - 500 ₪ לחודש לתקופה של 10 שנים, 80% מהדיירים.
- מס רכישה ליזם - בשיעור 5%.
- פרוגרמה תכנונית - בהתאם לתוכנית בקשה להיתר אשר אושרה ע"י הועדה .
- משך הבניה הכולל - 5.5 שנים.
- קצב התקבולים - 20% בעת חתימה על החוזה, 80% בפריסה לינארית
- שיעור הון עצמי - 20% מעלות שלב א'.
- עלויות בניה - על רקע נתוני עלויות הקמה לפרויקטים דומים וכבקרה נבחנו העלויות המתקבלות עפ"י תחשיב תעריפון דקל תוך ביצוע התאמות נדרשות לפרויקט, לשלביות ובכלל זאת המפרט המוצע.
- אגרות והיטלים - בהתאם לתעריפון עירית לוד, כפוף לדרישת הועדה.
- מע"מ שירותי בניה בשיעור אפס ופטור מלא ממס שבח.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>תחשיב הכנסות דירות היזם ללא מע"מ:</u>

סוג נכס	מספר יח"ד במלאי	שטח יח"ד ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת גג ממוצע (מ"ר)	שווי יח"ד ממוצע באלפי ₪ כולל מע"מ	שווי למ"ר נטו באלפי ₪ כולל מע"מ	שווי יח"ד ממוצע באלפי ₪ ללא מע"מ	ערך מלאי באלפי ₪ ללא מע"מ
דירת 4 חדרים	29	92	13		1,771	19.3	1,514	43,905
דירת 5 חדרים	26	120	14		2,226	18.5	1,902	49,458
דירת 5 חדרים - מרפסת גדולה	10	112	31		2,232	19.9	1,908	19,079
דירת 5 חדרים - 2 מרפסות	1	111	27	26	2,350	21.2	2,009	2,009
דירת 6 חדרים	8	133	15		2,466	18.5	2,108	16,862
דירת 6 חדרים - מרפסת גדולה	20	133	33		2,617	19.6	2,237	44,733
פנט' 5 חדרים	2	172	6	39	3,527	20.5	3,014	6,029
פנט' 6 חדרים	2	149	6	53	3,291	22.1	2,813	5,626
דופלקס גג 5 חדרים	2	154	5	28	3,179	20.7	2,717	5,434
דופלקס גג 6 חדרים	6	152	18	52	3,451	22.7	2,949	17,696
סה"כ - מגורים	**106**	**12,608**	**2,003**			**19.6**		**210,832**
סה"כ מסחר		661				20.0		13,217
סה"כ הפרויקט								**224,048**

תקציב הקמת הפרויקט כולל עלות רכישת קרקע משלימה בהנחת רווח של 17% :

סעיף	הערה	עלות למ"ר/ יח' / %		שטח במ"ר / מס' יח'/ מחיר ל-%		אומן חישוב בסיס תקציב	באלפי ₪ כלל הפרויקט	שלב א'	שלב ב'
עלות רכישת קרקע משלימה	(1)						2,568	2,568	
מס רכישה קרקע משלימה		5.0%	x			מעלות קרקע משלימה	128	128	
מס רכישה ליזם - עסקת פינוי-בינוי	(2)	5.0%	x	45,165	א' ₪	אומדן לפי שווי פלדלת יזם	2,258	2,258	
היטל השבחה למסחר						מהווה אומדן בלבד	950	950	
מס שבח לדיירים						בהנחת פטור			
שכ"ד דיור חלופי - בעלי זכויות מגרש 4		₪ 5,000	x	8	יח"ד	למשך 36 חודשים	1,440	1,440	
שכ"ד דיור חלופי - בעלי זכויות מגרש 3	(3)	₪ 5,000	x	16	יח"ד	למשך 12 חודשים	960	960	
הוצאות העברה ואחסון - 2 כיוונים		₪ 6,000	x	24	יח"ד	בתוספת מע"מ	168	168	
קרן אחזקה לבעלי הקרקע		₪ 500	x	24	יח"ד	ל-10 שנים, ל-80% מהדירות בהתאם לתקן 21.1	1,152		1,152
ע"ד, שמאי ומפקח דיירים		₪ 35,000	x	24	יח"ד	מהווה אומדן בלבד, בתוספת מע"מ	983	983	
סה"כ קרקע							**10,608**	**9,456**	**1,152**
אגרות בניה והיטלי פיתוח	(4)					עפ"י תחשיב (ראה טבלה מצורפת)	10,574	10,574	
חיבור חשמל - מגורים		₪ 3,500	x	130	יח"ד		455	336	119
חיבור חשמל - אחר		₪ 60	x	714	מ"ר	שטחי מסחר ושב"צ	43	26	17
תכנון ויועצים - מגורים + מסחר		5.0%	x	128,334	א' ₪	מעלויות בניה ישירה	6,417	4,736	1,681
שיווק ופרסום		2.0%	x	224,048	א' ₪	משווי מלאי ללא מע"מ	4,481	3,042	1,439
הוצאות משפטיות		1.5%	x	259,890	א' ₪	משווי מלאי כולל מע"מ בהפחתת 5 א' ליח"ד	3,368	2,292	1,076
הנהלה כלליות ופיקוח הנדסי		5.0%	x	128,334	א' ₪	מעלויות בניה ישירה	6,417	4,736	1,681
בט"מ		5.0%	x	128,334	א' ₪	מעלויות בניה ישירה	6,417	4,736	1,681
סה"כ כלליות							**38,171**	**30,477**	**7,694**
שטחים עיליים למגורים		₪ 5,200	x	18,988	מ"ר		98,737	72,816	25,921
שטחים עיליים למסחר		₪ 4,800	x	594	מ"ר	ברמת גמר מעטפת	2,850	1,512	1,338
שטחים עיליים לשב"צ		₪ 7,000	x	120	מ"ר	ברמת גמר מלא כולל מע"מ (שאינו ניתן לקיזוז)	840	840	
שטחי מרפסות		₪ 2,000	x	2,385	מ"ר		4,769	3,945	824
שטחי מרפסות גג		₪ 1,250	x	559	מ"ר		698	483	216
שטחים תת קרקעיים		₪ 2,800	x	6,580	מ"ר		18,425	13,835	4,590
פיתוח צמוד		₪ 400	x	1,232	מ"ר		493	348	145
הטמנת קו מתח גבוה		₪ 707,201	x	1	יח'	בהתאם לדרישת חברת חשמל	707	707	
עלויות הריסה		₪ 350	x	2,328	מ"ר		815	227	588
סה"כ בניה ישירה	(5)						**128,334**	**94,713**	**33,621**
עמלת ערבות חוק מכר		0.90%				לפי תחזית פריסת תקבולים	1,685	1,154	530
עמלת הקצאת אשראי		0.30%					4,402	3,346	1,055
עמלת ליווי		0.80%				מעלויות הפרויקט	1,417	1,077	340
עמלת ערבות לבע"ק		0.90%				משווי דירות התמורה (כולל מע"מ)	1,350	1,350	
עמלת ערבות אוטונומית		2.00%				מדמי השכירות לתקופת הפינוי	106	106	
מימון		7.50%				מסה"כ העלויות	5,423	4,122	1,300
סה"כ מימון ועמלות						**עפ"י חשיפה בתזרים מזומנים**	**14,382**	**11,156**	**3,226**
סה"כ תקציב							**191,494**	**145,801**	**45,693**

סיכום:

רווחיות הפרויקט - בהנחת 17% רווחיות	
סה"כ תקבולים	₪ 224,048
סה"כ הוצאות (ללא מגרש ההשלמה)	₪ 188,798
תשלום לרמ"י בגין מגרש ההשלמה	₪ 2,568
מס רכישה בגין מגרש ההשלמה	₪ 128
סה"כ הוצאות (כולל מגרש ההשלמה)	₪ 191,494
רווח שוטף	₪ 32,554
שיעור רווח לעלות	**17.0%**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 28/04/2025 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1.**<u>טענות שמאית המשיג:</u>**

עקרונות השומה - יש להיצמד לתקן 21.1 ולא להחלטות הנהלת רמ"י.

<u>להלן הפערים העיקריים:</u>

מטלה ציבורית - בהתאם להסכם פיתוח חתום בין היזם לבין עיריית לוד, היזם יישא במסגרת הפרויקט בעלות הקמת שטחי שב"צ בשטח כולל של 120 מ"ר בנוי ברמת גמר מלאה ותוצמד לו חצר, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי ולדרישות העירייה. עלות זו הובאה בחשבון בתקציב הקמת הפרויקט כעלות הכוללת מע"מ שאינו ניתן לקיזוז. יזם לא יכול להימנע מעלות זו והרווחיות כמובן תפחת. העלות של הקמת השב"צ נחשבת מטלה תב"ענית, שמאי רמ"י לא לקח את זה בחשבון בתקציב העלויות. יש חוסר הלימה בין כללים שמאיים לבין החלטות מועצת רמ"י כאשר המטרה היא לייצר כדאיות לפרויקט, ורמ"י מחליטים לא לכלול את אותן עלויות שהיזם מחויב לשלם אזי הם חוטאים למטרה של יצור כדאיות כלכלית לפרויקט.

שטח דירות התמורה - סה"כ שטח 24 הדירות הקיימות במתחם הינו 2,340 מ"ר, שטח דירה ממוצעת 97.5 מ"ר. שמאי רמ"י קבע כי שטח דירה ממוצעת המיועדת לפינוי הוא 80 מ"ר. הנ"ל לא נכון, כמו כן מציין שמאי רמ"י בסעיף 10.4.3 לשומתו כי שטח פלדלת לדירת תמורה ממוצעת במתחם 92 מ"ר, כאשר בפועל שטח פלדלת לדירת תמורה ממוצעת הינו 110 מ"ר.

היטל השבחה מסחר - נכון להיום ידרש היטל ההשבחה עבור שטחי המסחר, שמאי רמ"י לא לקח זאת בחשבון ואני מבקשת לתקן זאת.

בהמשך לבקשת אטל, אין שומת היטל השבחה.

שווי מגורים - מדובר על שכונה בתוך העיר לוד, הפרויקט היחיד ששווק באותה תקופה והוא באמת מייצג הוא ברחוב כצנלסון 5, הוא שווק במחיר של 17-17.5 אלף ₪ למ"ר, הבאנו בחשבון פרויקטים נוספים שנמצאים במושב אחיסמך וקבענו שווי למ"ר בנוי של 19,500 ₪ למ"ר שהינו מאוד גבוה לשעתו. לא ברור איך שמאי רמ"י הגיע לשווי גבוה יותר של 20,142 ₪ למ"ר ממוצע.

פרוגרמה תכנונית - שטחי הדירות מתוך תכנית ההגשה. שומת רמ"י בהתאם לזכויות מוקנות ולפי שווי וניצול מיטביים. מדובר על פרויקט יזמי, היזם לקח את זכויות התב"ע ומקסם אותן לכדי היתר בניה שכולל גם הקלות. אני מבקשת להיצמד לתכנית ההגשה להיתר, שטחים אלו גם יכללו בדוח אפס, מייצג על הצד הטוב ביותר את השווי האמיתי. בסופו של דבר קיימת תכנית הגשה שעובדת אחד לאחד לפי הנחיות הוועדה גם בעניין תקן החניה, שטחי השירות והמרפסות.

שמאי רמ"י לא ראה את תכנית ההגשה בעת כתיבת השומה. אם רמ"י חושבים שיש כאן משהו מופרז/חריג אז היזמים יתקנו זאת. הפרויקט לא נמצא ברמת אביב ג' אין להם עניין לבנות מטר אחד מעבר למה שנדרש במקום זה לקהל זה.

שטחי מרפסות - בשומת רמ"י צוין כי לכל דירת תמורה תוצמד מרפסת 12 מ"ר, בעוד שבהתאם לתכנון אשר אושר לפרויקט, לדירות התמורה הוקצו מרפסות בשטח ממוצע של כ- 15 מ"ר ליח"ד.

חניות ומרתפים - תכנית ההגשה מתייחסת לתקן החניה ע"פי דרישת הוועדה המקומית לוד. סה"כ מתקבל 45 מ"ר למקום חניה שזה עומד בעקרונות שרמ"י קבעו. סה"כ מדובר על 147 חניות. מבקשת להיצמד לתכנית ההגשה.

שטחי שירות עיליים - אפשר לבחון את התכנית שלנו ולראות שהמיטביות במיטבה, גם בחניונים גם בדירות המגורים, בקומות המגורים ובקומות המסחר

סה"כ שטח עילי - במועד פרסום התב"ע צורף תקן 21 שנערך על פי הערכות לפני פרסום תכנית ההגשה, דובר על 19,015 מ"ר שטחים עיליים שבפועל בתכנית ההגשה השטח 18,988 מ"ר, שזה 731 מ"ר יותר ממה שמאי רמ"י קבע בשומתו.

עלות בניה ישירה - שמאי רמ"י קבע 5,000 ₪ למ"ר עלויות בניה, אצלנו נקבע 5,200 ₪ למ"ר סכום נמוך מאד למועד של מאי 2023. רמ"י קידמו תכנית התחדשות עירונית בסמוך (רח' דוד המלך) , תכנית ותמ"ל/2046, וקבעו 5,300 ₪ למ"ר במגדלים. לפי מחירון דקל למ"ר 5/23 5,200 ₪ למ"ר.

קרן אחזקה - יש דרישה של עיריית לוד, 500 ₪ ליח"ד למשך 10 שנים, 80% מהדירות וזאת התחייבות היזם.

שכ"ד יח"ד המפונים - במגרש 4 יש צורך לפנות 8 דירות לתקופה של 36 חודשים, בשלב ב' יפנו במגרש 3 16 דירות לתקופה של 12 חודשים עד שיקבלו את הדירות שיבנו בשלב א' ובסה"כ שכ"ד למפונים 2,400,000 ₪. המחשבה שאפשר להשתמש במגרש ההשלמה בשלב ראשוני בלי לפנות את הדיירים שנמצאים בסמוך (חלקה 4) זו מחשבה מוטעית, יש שם חניון משותף לשני המגרשים ולכן זה יוצר בעייתיות.

עלויות הטמנת קו חשמל - יש לקחת בחשבון עלות של הטמנת קו חשמל, יעבירו דרישה.

עלויות המימון - יעבירו תזרים עקבי עם תוכנית ההגשה.

שווי מגרש ההשלמה - שמאי רמ"י קבע את שווי מגרש ההשלמה לפי שטחו היחסי בשיעור 47.9% ולא לפי שיעורו בטבלת איחוד וחלוקה 29.17% המצורפת לתכנית, אנו מסתייגים לחלוטין, יוצר שווי קרקע פיקטיבי. במקרה הנ"ל היקף זכויות הבניה שניתן באופן כולל למתחם התחדשות עירונית, כנראה לא היה מתקבל אילו רמ"י היו משווקים את המגרש עצמאית.

סבירות השווי - בקביעת שווי הקרקע, הציג שמאי רמ"י סקר לא רלוונטי ולא עדכני של מכרזי רמ"י. כתוצאה מניתוח עסקאות לא רלוונטיות ובאופן שגוי, מתקבלת תוצאה חסרת סבירות בסך 95,109,700 ₪ ערך חוצה גבולות בעיר לוד בשכונת רמת אלישיב בתאריך הקובע.

גישת השומה - בשנת 2023 חוץ מפרויקט התחדשות עירונית אחד לא שווקו מגרשים בתוך העיר לוד, היכולת לדעת כמה שווה קרקע בתור העיר לוד לא הייתה קיימת. ההתייחסות היחידה הייתה או בשיווקים חדשים של שכונת הרובע הבינלאומי, בשכונת נופי בן שמן או מושב אחיסמך, לכן במקרה הזה גישת החילוץ היא הגישה העדיפה במקרה הנ"ל. הפער בין גישת ההשוואה לגישת החילוץ בשומת רמ"י הוא כל כך גדול שלא ניתן לבצע את השומה בצורה כזאת. מבקשת להתייחס לגישת החילוץ כגישה המובילה ואם משתמשים בגישת ההשוואה צריך להשוות לעסקאות רלוונטיות ולא כמו שמאי רמ"י.

ריבית - בשנת 2021-2022 קרקעות נרכשו במחירים מאד גבוהים משום שהריבית הייתה 0, כמעט כל היזמים שרכשו גם בשכונת הרובע בבינלאומי גם בנופי בן שמן וגם במתחם הפרחים רכשו את הקרקעות במחירים מאד גבוהים.

התאמה לזמן - שמאי רמ"י נתן מקדם התאמה לזמן 10%, שווי הקרקעות רק ירד משנים 2021-2022 עד למועד הקובע במאי 2023.

9.4.2. **<u>נציגי רמ"י – ישראל לוינגר ואביאל שוהם:</u>**

מדיניות רמ"י - יש סיכום עם גילי וכרמית לגבי הנושאים שאינם פתוחים וכפופים להחלטת ההנהלה החדשה:

- תמורות דיירים
- מטלות ציבוריות
- אגרות והיטלים

מועד קובע - לפי החלטת המועצה המחיר הסופי שיקבע בעת ההקצאה יהיה בשומה שתיערך למועד ההקצאה.

היטל השבחה מסחר - כרגע ההחלטה לקחת בחשבון היטל השבחה למסחר ובמשרדים.

מטלה ציבורית - עלויות בניית מבנה הציבור של עירית לוד לא במסגרת התקציב של רמ"י. יש משרדי ממשלה וגופים שונים במדינה שאמורים ויודעים שהם אמורים לממן זאת, לדוגמא משרד החינוך אמור לממן בניית בתי ספר וכו'. זה לא אמור להגיע מהכיס של רמ"י. היזם בסוף משלם את זה אבל זה לא אמור לרדת מהסכום של הקרקע המשלימה.

פרוגרמה תכנונית - תכנון היקף זכויות ותמהיל יח"ד אשר יובאו בחשבון לצורך חישוב שיעור הרווחיות יהיה בהתאם לשימוש המיטבי תוך התייחסות למקובל בסביבה ועומד בכללים מקובלים של רמ"י. כשבאים לבקש קרקע משלימה מהמדינה, אז התכנון במינימום ההכרחי, מביאים בחשבון את התמורות המינימליות, לדוגמא 12 מ"ר מרפסת, 45 מ"ר לחניה תת קרקעית, מחסנים בדר"כ לא מביאים בחשבון.

שטחי חניה - מכירים את המגבלות החדשות ולכן אנחנו נצמדים היום ל- 45 מ"ר למקום חניה.

עלות בניה ישירה - לדעתי מחירון "דקל" למטר היה לא מדויק וזו הסיבה שעובדים כיום עם המחשבון של דקל שהוא הרבה יותר מדויק והרבה יותר פרטני לפי אזורים בארץ.

שטחי שירות עיליים - בד"כ לא בונים את כל שטחי השירות העיליים המותרים בתב"ע, יש הנחיה של הותמ"ל כמה שטחי שירות עיליים צריך להביא בחשבון בבניה מרקמית ובבניה מגדלית/בניה גבוהה ואנחנו נצמדים להנחיות אלו.

קרן אחזקה - נצמד לדרישות העיריה.

עלויות הטמנת קו חשמל - אם זה חלק מדרישות התכנית אז נכיר בכך לאחר בחינה.

עלויות מימון - בניגוד לכל עסקה אחרת, היזם משלם על הקרקע ואז מתחיל בניה בשלבים. בהתחדשות עירונית מביאים בחשבון 20%-30% הון עצמי והיזם לא מוציא סכום משמעותי עבור הקרקע בתחילת הדרך. המימון רק בשלב מאוחר יותר כשהוא כבר מתחיל למכור דירות ולהכניס כסף. יש לעשות תחשיב תזרימי מדויק ככל האפשר של הכנסות והוצאות.

שטח יחסי של שטח מגרש ההשלמה - חלקה 7 ריקה בייעוד מגורים בשטח של 1,400 מ"ר, בעולם אחר ללא תכנון להתחדשות עירונית רמ"י הייתה מקדמת תב"ע ומשווקת את המגרש. לא מדובר בקרקע כלואה.

שטח יחסי בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה - בהתאם להחלטת ההנהלה החדשה, אם אתם רוצים שרמ"י יעריכו את מגרש ההשלמה לפי שיעורו בטבלת איחוד וחלוקה תגישו בקשה לרמ"י ואנחנו נבחן את הבקשה ונענה האם מקובל או לא ואז שומת אטל תהיה בהתאם להחלטתנו.

9.4.3. **<u>טענות שמאי המשיב:</u>**

שטח דירות התמורה - מדובר על טעות טכנית בשטח דירה ממוצעת שנרשם בשומה, אך בחישוב עצמו מחושב נכון לפי 2,340 מ״ר דירות מפונות ו- 2,628 מ״ר שטח פלדלת של 24 יח״ד במצב החדש מתקבל 110 מ״ר שטח פלדלת במצב החדש, כבשומת המשיג.

פרוגרמה תכנונית - בעת כתיבת השומה תכנית ההגשה עדיין לא הייתה קיימת והשומה לא התעדכנה מאז. ככל שיש תכנית הגשה אפשר להסתמך על השטח הזה, מדובר על שטח שהוועדה אישרה ולדעתי אין בעיה עם זה.

שטחי מרפסות - לפי תקן 21 יש להתייחס לשטח מרפסת של עד 12 מ״ר ולא 15 מ״ר כפי שנטען על ידי המשיגה.

שטחי חניות - נלקח בחשבון 45 מ״ר למקום חניה, החישוב בוצע לפי מקום חניה אחד ליח״ד וסה״כ שטח החניון הוא 6,660 מ״ר. בשטחי מסחר נלקח בחשבון מקום חניה אחד לכל 50 מ״ר מסחר לפי 45 מ״ר למקום חניה.

עלויות בניה - מכרז של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בלוד מדבר על 4,900 ₪ למ״ר עילי מרקמי. התחשיב של עלות הבניה בוצע ע״פ מחשבון דקל, הוזנו כל נתוני הפרויקט וזה מביא לעלות בניה של 4,524 ₪ למ״ר, מתקבל עלות בניה במרתף 2,672 ₪ למ״ר החישוב בוצע בתאריך 23/02/2024.

שכ״ד יח״ד המפונים - מדובר על 24 יח״ד שמתחלקות לפי 8 יח״ד בחלקה 8 ו-16 יח״ד שנמצאות מעבר לכביש בחלקה 5. הבניה בשלבים, יש את מגרש ההשלמה שהוא מגרש ריק בסדר גודל של 1,400 מ״ר, 8 יח״ד יפנו מהיום הראשון של תחילת הפרויקט בסיום הבניה יעבירו את הדיירים מהבניין 16 יח״ד שנמצא מעבר לכביש (חלקה 5) ואז אפשר לבנות את הבניין השלישי ברח׳ כצנלסון 2 (חלקה 5). לא רואה טעם לפנות 16 יח״ד לשנה. שכ״ד ל- 8 יח״ד 36 חודשים סה״כ 1,440,000 ₪.

שווי מגרש ההשלמה - הרציונל שעומד מאחורי החלטת המועצה של רמ״י הוא שמערבבים מגרש להשלמה ריק עם מגרשים בנויים ואז נגרעות לרמ״י המון זכויות ולכן רמ״י רוצה לפי יחס שטחים.

עסקאות השוואה - יש הכרעות בהשגות במתחם צמוד למגרש שלנו, שם נקבע שווי מ״ר מבונה 5,800 ₪ למועד קבוע קרוב, כבשומתנו. יש מכרז בתוך העיר של צמח המרמן.

שווי מ״ר מבונה - בשומת ההשגה נקבע שווי של פחות מ- 3,000 ₪ למ״ר מבונה למועד הקובע, זה לא עומד בשום מבחן סבירות, לא ראינו בשום מכרז או בשום הכרעה בהשגה שווים כאלה, החלטות שמאי מכריע מדברות על 5,500 ₪ למועד הקובע.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי של מגרש ההשלמה לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – קרקע משלימה התחדשות עירונית, באופן שיביא את הפרויקט לסך הנמוך של הרווחיות המקובל במיזמי התחדשות עירונית של 17%. אך לא פחות מ- 20% משווי חלקו היחסי של מגרש ההשלמה משווי זכויות הבעלות בקרקע שבתחום תוכנית ההתחדשות.
אומדן עלות רכישת מגרש ההשלמה חושב עפ"י דו"ח כלכלי הכולל תזרים הפרוס על פני תקופת הפרויקט וכולל: הכנסות היזם ממכירת יח"ד ושטחי מסחר, ולויות הקמה הכוללות את עלות הקרקע, בניה ישירה, כלליות, מימון ועמלות ורווח יזמי בשיעור של 17%.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב קיבולת שטחי הבניה, ערכי השווי למ"ר בנוי במגורים ועלויות הקמה.
לאור מחלוקות אלו, כל אחד מהצדדים הגיע לאומדן שווי שונה.

מגורים:

שמאי הצדדים, הסתמכו על גישת ההשוואה לעסקאות מכר דירות חדשות בסביבה מפרויקטים חדשים– בשכונות רמת אלישיב, אחיסמך, גני יער ושער העיר בלוד. אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים שהתבססו על גישת ההשוואה ומקבלת באופן חלקי את נתוני ההשוואה שהיוו בסיס לקביעת ערכי השווי בשומותיהם. בביקור בנכס ובסביבתו עולה כי מושא השומה ממוקם בשכונה וותיקה, מעורבת אתנית ומשום כך עסקאות מכר לדירות מהשכונות החדשות בלוד אינן מהוות עסקאות ברות השוואה. בהכרעתי מצאתי לנכון לבסס את ערכי השווי על ניתוח עסקאות מכר מדירות בבניה חדשה בשכונת רמת אלישיב הסמוכה למתחם מושא השומה שלהערכתי בעלת המאפיינים הדומים ביותר.
חישוב שטח הדירות ושווי מ"ר בנוי - שמאי המשיב קבע שווי מ"ר בנוי לפי טיפוסי דירות המגלם שטחי מרפסות. קיבלתי את אופן חישוב שווי מ"ר בנוי שערכה שמאית המשיג שקבעה שווי מ"ר בנוי לפי טיפוסי הדירות בפרויקט כאשר לשטחי המרפסות ניתן מקדם אקו' של 0.5 ולמרפסות גג מקדם אקו' של 0.4. בהתאם לבדיקתי (המפורטת בסעיף 10.3) קיבלתי גם את בסיס ערכי השווי למ"ר אקו' לטיפוסי הדירות כפי שנקבעו ע"י שמאית המשיג.

מסחר:

לאחר בחינת נתוני השוואה וניתוחם, אני מקבלת את הסכמת הצדדים שקבעו שווי מ"ר בנוי מסחר בסך של 20,000 ₪.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. להלן טבלה מסכמת לבחינת הכדאיות הכלכלית הכוללת את עמדות הצדדים והכרעתנו :

נושא		רמ"י	המשיגה	הכרעתנו	סע' בעקרונות
נתוני תכנון	**פרוגרמה תכנונית**	חוו"ד כלכלית שצורפה למסמכי התכנית	לפי תכנית בקשה להיתר והחלטת הוועדה	לפי תכנית בקשה להיתר והחלטת הוועדה	10.3.2
	שטחי שירות מגורים	20%	25%	25%	
	שטחי שירות מסחר	15%	15%	15%	
	חניה תת קרקעית	תקן חניה	תקן חניה	תקן חניה	
	שטח ממוצע חניה תת קרקעית	45	45	45	
דירות תמורה	**יח"ד מפונות**	24	24	24	10.35
	סה"כ שטח בנוי קיים במ"ר	2,340	2,340	2,340	
	תמורה - תוספת שטח ליח"ד במ"ר	12	12.44	12 מ"ר ליח"ד בהתאם לתב"ע ומדיניות רמ"י	
	תמורה - תוספת מרפסת במ"ר	12	15.39		
הכנסות	**שווי מ"ר מסחר**	20,000 ₪	20,000 ₪	20,000 ₪	10.1
	שטח לחישוב הכנסות	שווי מ"ר פלדלת מגלם מרפסת, מחסן וחניה	שטח אקו' - ניתן מקדם לשטחי מרפסת	שטח אקו- היות וליח"ד שטחי מרפסות שונים.	
קרקע	**היטל השבחה בגין רכיב המסחר**	בתוכניות פינוי בינוי פטור מהיטל השבחה	ידרש היטל ההשבחה עבור שטחי המסחר הערכה 950,000 ₪	התקבלה הסכמת הצדדים, נילקח בחשבון היטל השבחה למסחר לפי הערכת שמאית המשיג בסך 950,000 ₪	10.3.6
	עו"ד שמאי ומפקח דיירים	במסגרת עלויות יזום	35,000 ₪ ליח"ד	25,000 ₪ ליח"ד לפי מכרז הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בלוד מס' 09/2023	
	קרן אחזקה לבעלי הדירות		בהתאם לדרישת עירית לוד	ההתקבלה הסכמת הצדדים, בהתאם לדרישת עירית לוד	
		500 ₪ לחודש ליח"ד	500 ₪ לחודש ליח"ד	500 ₪ לחודש ליח"ד	
		5 שנים	10 שנים	10 שנים	
		70% מהדיירים	80% מהדיירים	80% מהדיירים	
	שכ"ד - דיור חלופי למפונים	5,000 ₪ לחודש ליח"ד, 8 יח"ד, 36 חודשים	5,000 ₪ לחודש ליח"ד, 8 יח"ד למשך 36 חודשים, 16 יח"ד למשך 12 חודשים	5,000 ₪ לחודש ליח"ד, 8 יח"ד למשך 36 חודשים, 16 יח"ד למשך 12 חודשים	
		1,440,000 ₪	2,400,000 ₪	2,400,000 ₪	
	הוצאות העברה ואחסון	6,000 ₪	6,000 ₪ +מע"מ	6,000 ₪ +מע"מ	
עלויות בניה ישירה	**מ"ר עילי למגורים**	5,000 ₪	5,200 ₪	5,200 ₪ לפי מחשבון דקל	10.3.9
	מ"ר עילי למסחר	5,500 ₪	4,800 ₪	4,800 ₪ לפי מחשבון דקל	
	מ"ר מרפסת שמש	2,000 ₪	2,000 ₪	2,000 ₪ לפי מחשבון דקל	
	מ"ר מרפסת גג	1,250 ₪	1,250 ₪	1,250 ₪ לפי מחשבון דקל	
	מ"ר מרתף	2,800 ₪	2,800 ₪	2,800 ₪ לפי מחשבון דקל	
	מ"ר גגונים			1,300 ₪ לפי 2/3 מעלות מרפסת	
	מ"ר פיתוח	400 ₪	400 ₪	400 ₪ לפי מחשבון דקל	
	הריסה ופינוי	350 ₪	350 ₪	350 ₪ לפי מחשבון דקל	
	עלויות בניית מבני ציבור	בהתאם להוראות רמ"י לא הופחתו עלויות בניית מבני ציבור	בהתאם להסכם פיתוח חתום בין היזם לעיריית לוד, היזם יישא במסגרת הפרויקט בעלות הקמת שטחי שב"צ בשטח של 120 מ"ר	התקבלה החלטת הנהלת רמ"י מס' 5739 סע' 3.2 עלות המטלות הציבוריות תצוין בסע' נפרד	10.36
עלויות כלליות	**הטמנת קו מתח**	0	707,201 ₪	התקבלה הסכמת הצדדים, בהתאם לדרישת חברת חשמל מיום 17/11/23 בסך 748,038 ₪	10.36
	אגרות והיטלים	7,871,672 ₪	10,574,000 ₪	8,349,302 ₪	10.3.8
		לאחר זיכוי בינוי קיים	ללא קיזוז	לאחר זיכוי בינוי קיים 2,340 מ"ר	
	תכנון ויועצים	2.5% מעלות ישירה	5% מעלות ישירה	4% מעלות בניה ישירה בגבולות של 20,000-30,000 ₪ ליח"ד (לפי גורמים שונים והרשות להתחדשות עירונית מכרז לוד 09/2023) עלות הכנת תב"ע כ-800,000 ₪ יוצא סה"כ 4%.	
	שיווק ופרסום	2.5% מהכנסות	2% מהכנסות	2% מהכנסות כולל מע"מ בהתאם לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מכרז מס' 09/2023 בלוד	
	הוצאות משפטיות	1.25% מההכנסות	1.5% מההכנסות (כולל מע"מ) בהפחתת 5,000 ₪ ליח"ד	1.5% מההכנסות (כולל מע"מ) בהפחתת 5,000 ₪ ליח"ד, לפי הרשות להתחדשות	
	הנהלה כלליות ופיקוח הנדסי	5.5% מעלות ישירה	5% מעלות ישירה	5% מעלות ישירה	
	בצ"מ	5% מעלות ישירה	5% מעלות ישירה	5% מעלות ישירה	

עלויות מימון	הון עצמי	25%		20% משלב א		20% מכלל עלות הפרויקט			10.3.10
	עמלת ערבות חוק מכר	1% כולל עמלת אי ניצול והוצאות בנקאיות ליחידות היזם מהכנסות ללא מע"מ למחצית תקופת הבנייה		0.90%	לפי תחזית פריסת תקבולים	0.70%	לפי תחזית פריסת תקבולים		
	עמלת הקצאת אשראי			0.30%	שווי כלל הדירות והמסחר בפרוייקט	0.30%	מעלות הקמה ללא עלות מימון בניכוי הון עצמי למחצית תק' הפרוייקט		
	עמלת ליווי			0.80%	מעלויות הפרויקט	0.50%	מעלויות הפרויקט		
	עמלת ערבות לבע"ק		1.00%	0.90%	משווי דירות התמורה (כולל מע"מ)	0.70%	משווי דירות התמורה (כולל מע"מ)		
	עמלת ערבות אוטונומית		1.00%	2.00%	מדמי השכירות לתקופת הפינוי	1%	מדמי השכירות לתקופת הפינוי		
	מימון	מעלויות הפרוייקט	3.00%	7.50%	מסה"כ העלויות	7%	פריים +1%		

10.3. עקרונות השומה:

10.3.1. חישוב שיעור שטח מגרש ההשלמה:

בהתאם לנהלי רמ"י שוויו של מגרש ההשלמה יקבע באופן שיביא את הפרויקט לסך הנמוך של הרווח המקובל במיזמי התחדשות עירונית בשיעור של 17%, אך לא פחות מ- 20% משווי חלקו היחסי של מגרש ההשלמה משווי זכויות הבעלות בקרקע שבתחום תוכנית ההתחדשות. קיימת מחלוקת בין הצדדים על אופן חישוב שווי המגרש בהתאם לשיעורו מכלל הפרויקט. לטענת שמאית המשיג יש לחשב את שוויו לפי שיעורו בטבלת האיחוד והחלוקה בעוד שלטענת נציגי רמ"י, לפי נהלי רמ"י, יש לחשבו לפי שטחו היחסי משטח הפרויקט. לדבריהם, ככל ששמאית המשיג מבקשת לחשב את שווי המגרש באופן שונה, עליה להגיש בקשה שתיבחן ע"י רמ"י. בעת כתיבת הכרעה זו, לא התקבל כל עדכון מרמ"י בנושא. הכרעתנו נערכה בהתאם לנהלי רמ"י לפי שטח יחסי.

תחשיב החלק היחסי של מגרש ההשלמה	
שטח חלקה 7 בגוש 5905 - מגרש ההשלמה	1,446
שטחי המגרשים בתכנית 406-0699488	
מגרש 3 - מגורים ומסחר	889
מגרש 4 - מגורים ומסחר	1,041
מגרש 5 - מגורים ושב"צ	1,089
סה"כ שטח המגרשים הסחירים בתכנית	3,019
החלק היחסי של מגרש ההשלמה	**47.90%**

10.3.2. פרוגרמה תכנונית:

בעת עריכת שומת המשיב, תכנית ההגשה של הפרויקט עדיין לא הייתה קיימת ולכן התבסס על תכנון רעיוני בהתאם לתב"ע. לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאית המשיג כי יש להתבסס על תוכנית הבקשה להיתר שאושרה עקרונית בישיבת ועדת המשנה מיום 22/08/2023 המהווה את התכנון המיטבי, בתיקון שטחי דירות התמורה כמפורט בסע' 10.2.4.

להלן פירוט השטחים בתחשיבנו:

פירוט	שטח במ"ר
שטחים עיליים למגורים	18,773
שטחים עיליים למסחר	594
גגונים	204
שטחי מרפסות	2,281
שטחי מרפסות גג	559
שטחים תת קרקעיים	6,580
פיתוח צמוד	1,232
שטחים עיליים לשב"צ	120

10.3.3. **<u>שלביות הפרויקט בהתאם לתב"ע:</u>**

שלביות הפרויקט כפי שמפורט להלן היווה בסיס לתזרים הכנסות/הוצאות בהכרעתנו.

שלב א':

מגרש 4: הריסת בניין מגורים קיים הכולל 8 יח"ד והקמת בניין חדש בן 9 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומגורים, סה"כ 32 יח"ד. במגרש יבנו 3 קומות מרתף במשותף לשני המגרשים.

מגרש 5: מדובר במגרש ריק ופנוי. הקמת בניין בן 17 קומות מעל קומת קרקע למבני ציבור ומגורים סה"כ 64 יח"ד. במגרש יבנו 3 קומות מרתף במשותף לשני המגרשים.

שלב ב:

מגרש 3: הריסת בניין קיים הכולל 16 יח"ד והקמת בניין חדש בן 10 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומגורים, סה"כ 34 יח"ד. במגרש יבנו 2 קומות מרתף.

10.3.4. **<u>משך תקופת הפרויקט:</u>**

שמאי המשיב קבע כי משך זמן הפרויקט יערך 3.5 שנים.

אני מקבלת את עמדת שמאית המשיג כי הזמן הסביר להקמת פרויקט בסדר גודל הנ"ל בשני השלבים הינו 5.5 שנים. הזמן המקובל לבניית בניין למגורים הינו כשלוש שנים, בהתחשב כי לאחר כ-24 חודשים מתחילת הקמת שלב א' יחלו בפינוי הדיירים והריסת יח"ד הקיימות הכלולות בשלב ב' והתחלת הבניה מתקבלת בסה"כ תקופה של 5.5 שנים.

10.3.5. **<u>מפתח התמורות לבעלי הזכויות:</u>**

תחשיב שמאית המשיג נערך בהתאם לתמהיל שנמסר מאדריכל הפרויקט, תוספת של 12.4 מ"ר לדירה ומרפסת בשטח 15 מ"ר וחניה.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב, שחישב את שטח דירות התמורה לדיירים המפונים עפ"י עקרונות תקן 21.1 ומדיניות רמ"י, לפיה יש להביא בחשבון את התמורות המינימליות היות ומדובר ברכישת מגרש השלמה בהנחה ממחיר השוק. הובא בחשבון תוספת שטח ליח"ד של 12 מ"ר ומרפסת בשטח של 12 מ"ר.

להלן שטחי היחידות במצב הקיים ושטחי דירות התמורה בתחשיבנו:

פרטי הנכס - מצב קיים				מפתח תמורות		סה"כ תמורה		
כתובת	סוג	מס' יח"ד	שטח דירה קיימת ממוצעת עפ"י מדידה	תוספת מ"ר לדירה	תוספת מ"ר מרפסת	שטח דירת תמורה ממוצעת	סה"כ שטח דירות תמורה	סה"כ מרפסות
כצנלסון 2-4	דירת 3 חדרים	6	76	12	12	88.42	531	69
	דירת 5 חדרים	18	105	12	12	117	2,097	208
סה"כ	**סה"כ**	**24**	**2,339.80**				**2,627.80**	**278**

10.3.6. **<u>עלויות שיחולו על היזם:</u>**

במסגרת הסכמי פינוי בינוי יזם התכנית יישא בכל ההוצאות הקשורות בתכנית המוצעת לפינוי בינוי, למעט חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי.

<u>מס שבח</u> - בהנחה כי כלל בעלי הדירות זכאים לפטור.

<u>מע"מ שירותי בניה</u> - עלויות בגין שירותים הניתנים לדיירים הקיימים כגון: שכ"ט עו"ד, פיקוח, הוצאות הובלה וכו' שבגינן אינם זכאים בקיזוז מע"מ, הובאו בחשבון בתוספת מע"מ.

מס רכישה ליזם בעסקת פינוי-בינוי - 5% משווי זכויות היזם.
תשלום מס הרכישה ע"י היזם נקבע לפי הגבוה מבין שווי שירותי הבניה לדירות המפונות או לפי שווי זכויות היזם.
שכ"ד – קיבלתי את הסכמת הצדדים לגובה דמ"ש החודשיים בסך של 5,000 ₪. קיימת מחלוקת לעניין תקופת תשלום דמ"ש. לטענת שמאי המשיב היות והבניה בשלבים, יש להתחיל את בניית הפרויקט על המגרש הריק. לפיכך, היזם יפנה תחילה את הבניין שכולל 8 יח"ד כך שבסיום הבניה יעבירו את כל הדיירים כולל הבניין עם 16 יח"ד לבניין החדש, היות ואין טעם לפנות 16 יח"ד לשנה.
במצב כזה ישלם היזם סה"כ שכ"ד ל- 8 יח"ד ל-36 חודשים ,עלות כוללת של 1,440,000 ₪.
לעומתו, לטענת שמאית המשיג יש צורך לפנות את 8 יח"ד לתקופה של 36 חודשים, בשלב ב' לאחר 24 חודשים יפנו במגרש 3 - 16 דירות לתקופה של 12 חודשים עד שיקבלו את הדירות שיבנו בשלב א' ובסה"כ שכ"ד למפונים 2,400,000 ₪.
אני מקבלת את עמדת שמאית המשיג, בהסתכלות על צמצום משך בניית הפרויקט בכללותו יש להתחיל בבניית שלב ב' לאחר 24 חודשים ולא להמתין 36 חודשים כדי לממש את הבניה במגרש 3 כך שמשך הפרויקט ימשך 5.5 שנים, ולא מעבר.
קרן תחזוקה – קיבלתי את הסכמת הצדדים בדיון להיצמד לדרישה של עיריית לוד, לפי עלות של 500 ₪ ליח"ד למשך 10 שנים, 80% מהדירות.
היטל השבחה מסחר - בהתאם להסכמת הצדדים בדיון ניתן לנכות היטל השבחה במסחר. לפיכך, בתחשיבנו הופחת אומדן היטל השבחה בהתאם לתחשיב שמאית המשיג.
עלות הטמנת קו מתח גבוה - באישור רמ"י שהתקבל בדוא"ל מיום 28/05/2025 תופחת עלות בהתאם לדרישת חברת חשמל מיום 17/11/23 בסך 748,038 ₪.
עלות מטלות ציבוריות - לטענת שמאית המשיג בהתאם להסכם פיתוח חתום בין היזם לבין עיריית לוד, היזם יישא במסגרת הפרויקט בעלות הקמת שטחי שב"צ בשטח כולל של 120 מ"ר בנוי ברמת גמר מלאה בעלות של 7,000 ₪ למ"ר המהווה חלק מעלויות ההקמה.
בתב"עות רבות משיתות ועדות התכנון "מטלות ציבוריות" המשפיעות על שווי השוק של הקרקע. בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, פרק כה': "סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רמ"י", אין להביא בחשבון עלות מטלות ציבוריות. במהלך הדיון, נציגי רמ"י הדגישו שאינם מכירים בעלויות בניית מבנה הציבור שמשיתה עירית לוד. הקמת מבני ציבור הינה באחריות גופי ממשלה ועירייה ולכן אין להשית עלויות אלו על רמ"י.
בהתאם לנספח החלטת הנהלת רמ"י מס' 5739 "התחדשות עירונית עסקת הקצאת מגרש השלמה – עקרונות להליך השגה על שומה". הכרעה למגרש השלמה בוחנת את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ולכן קיימת החרגה מפרק כה' לקווים המנחים בהתאם למצוין בסע' 3.2 לנספח 1 להחלטה הנ"ל "עלות המטלות הציבוריות תצוין בסע' נפרד, תוך הפרדה בין כל סוג מטלה".
המטלות הציבוריות בהתאם לתב"ע "בניית עד 120 מ"ר, מבנה ציבור עבור מעון ילדים או שימוש אחר של חינוך, דת או רווחה אשר ירשם על עיריית לוד". קיבלתי את העלות למ"ר עבור בניית המטלה הציבורית בהתאם לשומת המשיג בסך של 7,000 ₪ למ"ר.

10.3.7. **רווח מזערי** - כמוסכם על הצדדים, בשיעור של 17%.

10.3.8. **<u>אגרות והיטלים:</u>**

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב, כי בתחשיב אגרות והיטלים יש לזכות בגין תשלומים ששולמו עבור הבינוי הקיים.

10.3.9. **<u>עלויות בניה ישירה:</u>**

בהתאם למחשבון דקל.

שטחי גגונים - בהתאם להיתר לשטחי המסחר יש גגונים, שמאית המשיג חשבה כעלות למ"ר מגורים. בהכרעתנו חושבה עלות זו לפי 2/3 מעלות בניית מרפסת.

10.3.10. **<u>עלויות מימון:</u>**

עלויות המימון מושפעות מגורמים שונים (מיקום הפרויקט, היקפו ועוד) ותלויות בעיקר באיתנותו הפיננסית של היזם/הלווה.

עלויות המימון שהובאו בחשבון בתחשיבנו בהתאם לתזרים הכנסות והוצאות לאורך תקופת הפרויקט ובשני שלבים.

הון עצמי - שמאי המשיב הביא בחשבון הון עצמי של 25% מכלל הפרויקט. שמאית המשיג הביאה בחשבון הון עצמי של 20% משלב א' בלבד. נציגי רמ"י טענו כי בפרויקט של התחדשות עירונית, בשונה מפרויקטים רגילים בהם היזם רוכש את הקרקע ומתחיל בבניה, היזם לא מוציא סכום משמעותי עבור רכישת הקרקע בתחילת הדרך. לכן במקרה הנדון עליו להציג הון עצמי גבוה יותר. מבדיקה שערכנו עולה כי בנקים מלווים דורשים מהיזם להציג איתנות פיננסית והון עצמי בטווח של 30%- 20% מעלות הקמת הפרויקט. בהכרעתנו הובא בחשבון הון עצמי של 20% מכלל עלויות הפרויקט.

עמלות מימון - עלויות המימון כוללות גם עמלות בגין ערבות חוק מכר לדירות היזם ולבעלי הקרקע, הקצאת אשראי, ליווי, מימון (ריבית). שיעור העמלות נקבע בהתאם למקובל ועפ"י ברור שערכנו מול גורמים שונים ובהם משרדי ליווי, גורמים בנקאיים ועוד ונמצאים בטווח המקובל ללווה ממוצע בהתאמה להיקף הפרויקט ומיקומו.

10.4. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.4.1. מגורים - דירות בבניה חדשה:

מגורים - דירות משכונת רמת אלישיב בלוד								0.5	1.0							
גוש חלקה	כתובת	תאריך	שנת בניה	חדרים	קומה	שטח	שטח מרפסת	שטח אקו'	מחיר	מחיר למ"ר פלדלת	מחיר למ"ר אקו'	תוספת חניה תת קרקעית	מחיר למ"ר פלדלת כולל חניה תת קרקעית	מחיר למ"ר אקו' כולל חניה תת קרקעית
005905-0005-	כצנלסון 5	21/08/2022	2021	3		76	15	84	₪ 1,550,000	₪ 20,395	₪ 18,563	₪ 117,000	₪ 21,934	₪ 19,964
005382-0102-	אינשטיין 42	31/08/2022		3	5/6	70	3	72	₪ 1,285,000	₪ 18,357	₪ 17,972			
005905-0005-	כצנלסון 5	07/02/2023	2021	4	4/6	103	15	111	₪ 1,860,000	₪ 18,023	₪ 16,795	₪ 117,000	₪ 19,157	₪ 17,851
005905-0005-	כצנלסון 5	21/02/2023	2021	4	5/6	103	16	111	₪ 1,900,000	₪ 18,411	₪ 17,056	₪ 117,000	₪ 19,545	₪ 18,106
005905-0005-	כצנלסון 5	11/09/2022	2021	5		119	13	126	₪ 1,995,000	₪ 16,737	₪ 15,859	₪ 175,500	₪ 18,209	₪ 17,254
005905-0005-	כצנלסון 5	24/10/2022	2021	5	1/6	119	13	126	₪ 2,000,000	₪ 16,779	₪ 15,898	₪ 175,500	₪ 18,251	₪ 17,293
005905-0005-	כצנלסון 5	28/12/2022	2021	5	2/6	120	19	129	₪ 2,038,000	₪ 17,012	₪ 15,780	₪ 175,500	₪ 18,477	₪ 17,139
005905-0005-	כצנלסון 5	17/01/2023	2021	5	2/6	114	19	123	₪ 1,980,000	₪ 17,399	₪ 16,058	₪ 175,500	₪ 18,941	₪ 17,482
005905-0005-	כצנלסון 5	27/01/2023	2021	5	3/6	114	11	120	₪ 1,950,000	₪ 17,045	₪ 16,284	₪ 175,500	₪ 18,580	₪ 17,749
005905-0005-	כצנלסון 5	26/02/2023	2021	5	4/6	121	6	124	₪ 2,055,000	₪ 16,983	₪ 16,593	₪ 175,500	₪ 18,434	₪ 18,010
005905-0005-	כצנלסון 5	28/04/2022	2021	6		132	15	140	₪ 2,132,000	₪ 16,152	₪ 15,283	₪ 175,500	₪ 17,481	₪ 16,541
005905-0005-	כצנלסון 5	31/10/2022	2021	5	6/6	135	68	162	₪ 2,780,000	₪ 20,593	₪ 17,133	₪ 234,000	₪ 22,326	₪ 18,576
* השטחים ממדידה מהיתר														

סיכום:

חדרים	שווי מ"ר פלדלת כולל מע"מ	שווי מ"ר אקו' כולל מע"מ	שווי מ"ר אקו' במעוגל
3	₪ 20,146	₪ 18,968	**₪ 19,000**
4	₪ 19,351	₪ 17,978	**₪ 18,000**
5-6	₪ 18,482	₪ 17,488	**₪ 17,500**
פנט' 5	₪ 22,326	₪ 18,576	**₪ 18,500**
פנט' 6 חדרים	1.08	₪ 18,900	**₪ 19,000**
דופלקס גג 5 חדרים			**₪ 19,000**
דופלקס גג 6 חדרים			**₪ 19,000**

10.4.2. מסחר:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנה	מחיר	שווי מ"ר בנוי
08/05/2023	3962/7		הרצל 26	1990	₪ 350,000	₪ 16,700
22/02/2023	3961/18		הנשיא 2	1970	₪ 390,000	₪ 17,727
11/12/2023	3962/97	7	בר אילן 22	1930	₪ 400,000	₪ 23,529
15/09/2022	3961/96	96	הנשיא 3	1960	₪ 600,000	₪ 20,690
09/05/2021	5931/19	19/2	לובלין אהרון 40	1997	₪ 850,000	₪ 16,346
26/01/2021	3962/30	30/2	הרצל 31	1970	₪ 580,000	₪ 22,308
שווי מ"ר בנוי ממוצע במעוגל						**₪ 20,000**

11. תחשיבי השומה:

11.1. תחשיב הכנסות הפרויקט:

סה"כ הפרויקט

סוג נכס	מספר יח"ד במלאי	שטח יח"ד ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת גג ממוצע (מ"ר)	שטח אקו'	שווי למ"ר אקו'	שווי יח"ד ממוצע באלפי ₪ כולל מע"מ	שווי למ"ר נטו באלפי ₪ כולל מע"מ	שווי יח"ד ממוצע באלפי ₪ ללא מע"מ	ערך מלאי באלפי ₪ ללא מע"מ
דירת 3 חדרים	2	80	12	0	86	19,000	1,628	20.4	1,392	2,783
דירת 3.5 חדרים	2	86	12	0	92	19,000	1,756	20.3	1,501	3,001
דירת 4 חדרים	30	92	13	0	98	18,000	1,770	19.3	1,513	45,394
דירת 5 חדרים	40	118	13	0	125	17,500	2,185	18.5	1,868	74,708
דירת 5 חדרים - מרפסת גדולה	14	113	26	0	126	17,500	2,197	19.5	1,878	26,289
דירת 5 חדרים - 2 מרפסות	1	111	27	26	134	17,500	2,350	21.2	2,009	2,009
דירת 6 חדרים	8	133	15	0	141	17,500	2,466	18.5	2,108	16,862
דירת 6 חדרים - מרפסת גדולה	21	133	32	0	149	17,500	2,612	19.6	2,232	46,881
פנט' 5 חדרים	2	172	6	39	191	18,500	3,527	20.5	3,014	6,029
פנט' 6 חדרים	2	149	6	53	173	19,000	3,291	22.1	2,813	5,626
דופלקס גג 5 חדרים	2	154	5	28	167	19,000	3,179	20.7	2,717	5,434
דופלקס גג 6 חדרים	6	152	18	52	182	19,000	3,451	22.7	2,949	17,696
סה"כ - מגורים	**130**	**15,236**	**2,281**	**578**				**19.4**		**252,713**
סה"כ מסחר		661				20,000	13,217	20.0		13,217
סה"כ הפרויקט										**265,930**

סה"כ דירות היזם

סוג נכס	מספר יח"ד במלאי	שטח יח"ד ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת גג ממוצע (מ"ר)	שטח אקו'	שווי למ"ר אקו'	שווי יח"ד ממוצע באלפי ₪ כולל מע"מ	שווי למ"ר נטו באלפי ₪ כולל מע"מ	שווי יח"ד ממוצע באלפי ₪ ללא מע"מ	ערך מלאי באלפי ₪ ללא מע"מ
דירת 4 חדרים	29	92	13	0	98	18,000	1,771	19.3	1,514	43,905
דירת 5 חדרים	26	120	14	0	127	17,500	2,226	18.5	1,902	49,458
דירת 5 חדרים - מרפסת גדולה	10	112	31	0	128	17,500	2,232	19.9	1,908	19,079
דירת 5 חדרים - 2 מרפסות	1	111	27	26	134	17,500	2,350	21.2	2,009	2,009
דירת 6 חדרים	8	133	15	0	141	17,500	2,466	18.5	2,108	16,862
דירת 6 חדרים - מרפסת גדולה	20	133	33	0	150	17,500	2,617	19.6	2,237	44,733
פנט' 5 חדרים	2	172	6	39	191	18,500	3,527	20.5	3,014	6,029
פנט' 6 חדרים	2	149	6	53	173	19,000	3,291	22.1	2,813	5,626
דופלקס גג 5 חדרים	2	154	5	28	167	19,000	3,179	20.7	2,717	5,434
דופלקס גג 6 חדרים	6	152	18	52	182	19,000	3,451	22.7	2,949	17,696
סה"כ - מגורים	**106**	**12,608**	**2,003**					**19.6**		**210,832**
סה"כ מסחר		661						20.0		13,217
סה"כ הפרויקט										**224,048**

11.2. עלויות הקמה:

סעיף	עלות למ"ר/ יח' / %		שטח במ"ר / מס' יח'/ מחיר ל-%		אופן חישוב בסיס תקציב	באלפי ₪ כלל הפרויקט	שלב א'	שלב ב'
מס רכישה ליזם - עסקת פינוי-בינוי	5.0%	x	48,153	א' ₪	אומדן לפי שווי פלדלת יזם	2,400	2,400	
היטל השבחה למסחר					מהווה אומדן בלבד	950	950	
מס שבח לדיירים					בהנחת פטור			
שכ"ד דיור חלופי - בעלי זכויות מגרש 4	₪ 5,000	x	8	יח"ד	למשך 36 חודשים	1,440	1,440	
שכ"ד דיור חלופי - בעלי זכויות מגרש 3	₪ 5,000	x	16	יח"ד	למשך 12 חודשים	960	960	
הוצאות העברה ואחסון - 2 כיוונים	₪ 6,000	x	24	יח"ד	בתוספת מע"מ	168	168	
קרן אחזקה לבעלי הקרקע	₪ 500	x	24	יח"ד	ל-10 שנים, ל-80% מהדירות בהתאם לדרישת העיריה	1,152	0	1,152
ע"ד, שמאי ומפקח דיירים	₪ 25,000	x	24	יח"ד	מהווה אומדן בלבד, בתוספת מע"מ	702	702	
אגרות בניה והיטלי פיתוח					עפ"י תחשיב (ראה טבלה מצורפת)	8,349	8,349	
הטמנת קו מתח גבוה	₪ 748,038	x	1	יח'	בהתאם לדרישת חברת חשמל	748	748	0
חיבור חשמל - מגורים	₪ 3,500	x	130	יח"ד		455	336	119
חיבור חשמל - מסחר	₪ 60	x	594	מ"ר	שטחי מסחר	36	19	17
תכנון ויועצים - מגורים + מסחר	4.0%	x	125,733	א' ₪	מעלויות בניה ישירה	5,029	3,695	1,334
שיווק ופרסום	2.0%	x	224,048	א' ₪	משווי מלאי ללא מע"מ	4,481	3,042	1,439
הוצאות משפטיות	1.5%	x	259,890	א' ₪	משווי מלאי כולל מע"מ בהפחתת 5 א' ליח"ד	3,368	2,292	1,076
הנהלה כלליות ופיקוח הנדסי	5.0%	x	125,733	א' ₪	מעלויות בניה ישירה	6,287	4,619	1,668
בצ"מ	5.0%	x	125,733	א' ₪	מעלויות בניה ישירה	6,287	4,619	1,668
סה"כ כלליות						**35,040**	**27,720**	**7,320**
שטחים עיליים למגורים	₪ 5,200	x	18,773	מ"ר		97,622	71,975	25,647
שטחים עיליים למסחר	₪ 4,800	x	594	מ"ר	ברמת גמר מעטפת	2,850	1,512	1,338
גגונים	₪ 1,300	x	204	מ"ר		265	265	
שטחי מרפסות	₪ 2,000	x	2,281	מ"ר		4,561	3,738	824
שטחי מרפסות גג	₪ 1,250	x	559	מ"ר		698	483	216
שטחים תת קרקעיים	₪ 2,800	x	6,580	מ"ר		18,425	13,835	4,590
פיתוח צמוד	₪ 400	x	1,232	מ"ר		493	348	145
עלויות הריסה	₪ 350	x	2,340	מ"ר		819	227	592
סה"כ בניה ישירה						**125,733**	**92,382**	**33,351**
עמלת ערבות חוק מכר	0.70%				לפי תחזית פריסת תקבולים	1,310	898	413
עמלת הקצאת אשראי	0.30%				מעלויות הפרוייקט ללא מימון ובניכוי הון עצמי למחצית	1,190	917	273
עמלת ליווי	0.50%				מעלויות הפרויקט	911	702	209
עמלת ערבות לבע"ק	0.90%				משווי דירות התמורה (כולל מע"מ)	1,323	1,323	
עמלת ערבות אוטונומית	1.00%				מדמי השכירות לתקופת הפינוי	53	53	
מימון	7.00%				מסה"כ העלויות	4,478	3,450	1,028
סה"כ מימון ועמלות					**עפ"י חשיפה בתזרים מזומנים**	**9,265**	**7,343**	**1,922**
סה"כ עלויות הקמה ללא מגרש השלמה						**177,810**		

11.3. אגרות והיטלים:

נתוני בסיס	כלל הפרוייקט		שלב א'	שלב ב'
מגרש-קרקע (כלל הפרויקט)	1,446	מ"ר	1,446	
שטחים עיליים (מגורים, מסחר)	19,367	מ"ר	14,156	5,211
שטח מרפסות	2,281	מ"ר	1,869	412
שטח גגונים	204	מ"ר	204	
שטח מרפסות גג	559	מ"ר	386	173
שטחים תת קרקעיים	6,580	מ"ר	4,941	1,639
יח"ד-מגורים	130	יח"ד	96	34
שטח בנוי קיים לזיכוי	2,340	מ"ר	2,340	

אגרה/היטל	בסיס חישוב	תעריף העיריה	מ"ר לחישוב כלל הפרוייקט	סה"כ לתשלום כלל הפרוייקט	סה"כ לתשלום שלב א'	סה"כ לתשלום שלב ב'
אגרות בנייה	מ"ר	35.06	28,991	₪ 1,016,409	₪ 755,766	₪ 260,643
כביש - קרקע	מ"ר	72.77	1,446	₪ 105,225	₪ 105,225	
מדרכה - קרקע	מ"ר	52.69	1,446	₪ 76,190	₪ 76,190	₪ 0
תיעול - קרקע	מ"ר	54.61	1,446	₪ 78,966	₪ 78,966	₪ 0
כביש - בניה למגורים	מ"ר	80.7	26,651	₪ 2,150,716	₪ 1,550,776	₪ 599,940
מדרכה - בניה למגורים	מ"ר	58.44	26,651	₪ 1,557,470	₪ 1,123,015	₪ 434,455
דמי הקמה - "מי לוד"	מ"ר	87.21	20,071	₪ 1,750,355	₪ 1,244,965	₪ 505,390
תיעול-בניה למגורים	מ"ר	60.56	26,651	₪ 1,613,970	₪ 1,163,754	₪ 450,216
סה"כ				**₪ 8,349,302**	**₪ 6,098,658**	**₪ 2,250,645**

11.4. חלופה 1 - תחשיב שווי מגרש ההשלמה:

חילוץ יתרה לקרקע	
סה"כ הכנסות 130 יח"ד ומסחר ללא מע"מ	₪ 265,929,576
בקיזוז רווח יזמי 17%	₪ 227,290,236
עלויות כלליות	-₪ 36,492,466
עלויות בניה ישירה	-₪ 125,732,513
עלויות מימון כולל עמלת ליווי וערבויות (פריסה לאורך זמן)	-₪ 13,637,414
יתרה לקרקע	₪ 51,427,844
בהפחתת אומדן היטל השבחה בגין זכויות מסחר	-₪ 950,000
אומדן שווי מהקרקע	₪ 50,477,844
חלק יחסי של מגרש ההשלמה	47.90%
אומדן שווי מגרש ההשלמה במעוגל	**₪ 24,177,198**

11.5. חלופה 2 - שיעור רווח לעלות:

מבחן הרווח כולל מגרש השלמה	
צפי הכנסות	₪ 224,048,367
סה"כ הוצאות	₪ 177,809,863
רווח	₪ 46,238,504
תשלום לרמי 91%	₪ 22,001,251
מס רכישה לפי תקן 21.1	₪ 1,100,063
רווח	₪ 23,137,191
שיעור רווח לעלות	**11.5%**

11.6. עלות המטלה הציבורית:

שטח מבנה ציבור במ"ר	120
עלות בניה גמר מלא למ"ר	₪ 7,000
סה"כ עלות הקמה	**₪ 840,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לאומדן שווי של מגרש ההשלמה הידוע כחלקה 7 בגוש 5905 זאת לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – קרקע משלימה התחדשות עירונית בחלופות הבאות:

חלופה א' - שווי מלא של מגרש ההשלמה בהתאם לעקרונות החלטת המועצה בסך **24,177,198** ₪ (עשרים וארבעה מיליון מאה שבעים ושבעה אלף מאה תשעים ושמונה ₪).

חלופה ב' - שיעור הרווחיות במתחם ההתחדשות הנדון בהינתן שמגרש ההשלמה (לפי שוויו בחלופה א') יוקצה בתשלום מלא (91%) **11.5%**.

שיעור הרווח המינימאלי להתכנות כלכלית הינו 17%.

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא 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,

אטל ריינס
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר - ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י בדוא"ל

גב' אביב מדמון, מטה אגף שמאות רמ"י