תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

לכבוד:

פידרוס השקעות ופיתוח בע"מ
באמצעות השמאים ישי שפאן ואביב גלעד
דוא"ל: ishay@gilad.biz

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
באמצעות השמאי אפרים שמואל מרגלית
דוא"ל: efraim@efmargalit.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת
מגרשים: 14,23-25 (בשלמות) 1050 (חלק)
גוש: 10030 חלקה: 1,7 ו- 12
חדרה

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנובע מאישור תוכנית לצורך מידע מוקדם.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

✓ 11/1/2025 – 15 יום ממועד אישור תוכנית 302-1152750

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 20/10/2025 בנוכחות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי ביום 4/3/2026 ללא נוכחות הצדדים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת המשיבה שנערכה ע"י השמאי אפרים מרגלית מיום 28/9/2025.
- ✓ חוזה מכר מיום 28/7/2022 – גו"ח 10048/19 חדרה.
- ✓ תוספת להסכם קומבינציה מיום 13/5/2025 - גו"ח 10032/209-210.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשת מתאריך 3/9/2025 שנערכה ע"י השמאי אביב גלעד.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 23/3/2023 שנערכה ע"י השמאי אפרים מרגלית.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת עיריית חדרה מיום 20/5/2025.
- ✓ נסח טאבו גו"ח 10030/7 מיום 25/5/2025.
- ✓ ייפוי כח מיום 15/7/2025.

4. פרטי המקרקעין

גוש :	10030
חלקה :	1, 7, 12
מגרשים :	14, 23-25 שלמות
	1050 חלק
כתובת :	חדרה
שטח רשום :	חלקה 1 – 44,601 מ"ר
	חלקה 7 – 1,729 מ"ר
	חלקה 12 – 133,160 מ"ר
שטח המגרשים הנישומים :	14 – 3,284 מ"ר
	23 – 9,020 מ"ר
	24 – 7,742 מ"ר
	25 - 4,272 מ"ר
	1050 – 9,118 מ"ר (חלק)
מהות הנכס :	מגרשים ריקים
סוג המימוש :	מידע מוקדם

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

השטח הנשום מהווה מתחם בלתי מבונה הכולל שטחים חקלאיים בלתי מפותחים, המהווים חלק ממתחם 15 לפי התכנית הכוללנית חד/2020, ונכללו בתחום האיחוד והחלוקה של תכנית מס׳ 302-1152750.

המתחם ממוקם מצפון לשכונת בית אליעזר בחלקה המזרחי של העיר, בסמוך מדרום לגבול המוניציפלי עם המועצה האזורית מנשה.

גבולות מתחם התכנית :

מצפון - שטחים פתוחים המיועדים לפארק מטרופוליני וקו מתח חשמל גבוה.

ממערב - אזורי מגורים מפותחים בבנייה מעורבת בתחום שכונת אחוזת דניה.

מדרום - שכונת בית אליעזר הכוללת בנייה צמודת קרקע ובנייה רוויה.

ממזרח - שטחים חקלאיים בלתי מבונים.

5.2 תיאור הנכס

החלקות הנדונות ממוקמות בגוש 10030 בחלקו המרכזי והמזרחי של מתחם התכנית :

חלקה 1 - ממוקמת במרכז המתחם, בעלת צורה אי-רגולרית דמוית טרפז, ריקה ופנויה עם צמחייה טבעית.

חלקה 7 - ממוקמת במרכז המתחם, צרה וארוכה ומשמשת כדרך כורכר לא סלולה.

חלקה 12 - ממוקמת בחלק המזרחי של המתחם, בעלת צורה אי-רגולרית, ריקה ופנויה עם צמחייה ועצים.



מיקום חלקות 1,7, 12 על גבי צילום אויר מתוך אתר Simplex

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

6. מצב משפטי

6.1 נסחי טאבו

6.1.1 חלקה 1 גוש 10030

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 5/3/2026 רשומות זכויות הבעלות בחלקה 1 בגוש 10030 ע"ש:

פידרוס השקעות ופיתוח בע"מ – בשלמות

פרטי החלקה:

שטח החלקה הרשום: 44,601 מ"ר

סוג קרקע: מירי

הערות:

- בתאריך 26/4/2007 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית חדרה. מס' שטר 14572/2007/1 י.פ 5646 מיום 28/3/2007 עמ' 2188-2189.
- בתאריך 20/9/2015 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית חדרה. מס' שטר 45536/2015/6 י.פ 7111 מיום 7/9/2015 עמ' 8647.

6.1.2 חלקה 7 גוש 10030

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 5/3/2026 רשומות זכויות הבעלות בחלקה 7 בגוש 10030 ע"ש:

פידרוס השקעות ופיתוח בע"מ – בשלמות

פרטי החלקה:

שטח החלקה הרשום: 1,729 מ"ר

סוג קרקע: מירי

הערות:

משכנתא –

- בתאריך 28/1/2019 נרשמה הערת משכנתא לטובת בנק פועלים בע"מ .

הפקעות -

- בתאריך 7/12/1998 נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת עיריית חדרה. מס' שטר 36666/1998/1 י.פ 4701 מיום 23/11/1998 עמ' 705.
- בתאריך 26/4/2007 נרשמה הערה על הפקעת חלק מהחלקה סעיף 19 לטובת עיריית חדרה. מס' שטר 14572/2007/1 י.פ 5646 מיום 28/3/2007 עמ' 2188-2189.
- בתאריך 3/11/2015 נרשמה הערה על הפקעת חלק מהחלקה סעיף 19 לטובת עיריית חדרה. מס' שטר 52204/2015/1 י.פ 7111 מיום 7/9/2015 עמ' 8647.

הנאה:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

- בתאריך 10/12/1932 נרשמה הערת זיקת הנאה מהות חלקה כפופה בזכות מעבר לכלי רכב לטובת חלקות 1, 11 בגוש 10030.
- בתאריך 10/12/1932 נרשמה הערת זיקת הנאה מהות חלקה כפופה בזכות השקיה וניקוז לטובת חלקות 1, 11 בגוש 10030.
- בתאריך 10/12/1932 נרשמה הערת זיקת הנאה מהות חלקה נהנית מזכות מעבר לכלי רכב לטובת חלקה 11 בגוש 10030.
- בתאריך 10/12/1932 נרשמה הערת זיקת הנאה מהות חלקה נהנית מזכות השקיה וניקוז לטובת חלקה 11 בגוש 10030.

6.1.3 <u>חלקה 12 גוש 10030</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 5/3/2026 רשומות זכויות הבעלות בחלקה 12 בגוש 10030 ע"ש:

פידרוס השקעות ופיתוח בע"מ – בשלמות

פרטי החלקה:

שטח החלקה הרשום: 133,160 מ"ר

סוג קרקע: מירי

הערות:

משכנתא –

- בתאריך 28/1/2019 נרשמה הערת משכנתא לטובת בנק פועלים בע"מ.

הפקעות -

- בתאריך 26/4/2007 נרשמה הערה על הפקעת חלק מהחלקה סעיף 19 לטובת עיריית חדרה. מס' שטר 14572/2007/1 י.פ 5646 מיום 28/3/2007 עמ' 2189-2188.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן רשימת התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
תמא 10/א/1		19/4/1973	1912
תמ"א 35	תוכנית מתאר ארצית לפיתוח הארץ	27/12/2005	5474
תממ/6	תוכנית מתאר מחוזית	13/5/2013	6591
חד/605 א	מרכז קליטה וספורט בית אליעזר	16/8/1984	3085
חד/926א' (במ)	שכונת בית אליעזר - הרחבה	14/5/1992	4004
חד/1330	רצועת קווי מים	23/6/2008	
חד/2020	תוכנית מתאר חדרה	11/05/2014	6798

7.1.1 תמ"א 10/א/1 תוכנית תחנות כח ורשת חשמל אתר השרון

בהתאם לתשריט התוכנית מסדרון לתשתיות חשמל עיליות מתוכנן בחלקו הצפוני של החלקה צפונית למתחם 15.

בשטח המסומן למעבר קווי חשמל עיליים וכבלים תת קרקעיים אסורה בנייה, פרט לביתנים נמוכים לשירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ' – לאחר התייעצות עם חברת החשמל.

בשטחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים, ומעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים. מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרכים לאחר התייעצות עם החברה.

בתוך ובקרבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים ונפיצים (או אחסנת חומרים כאלה) וזאת בכפיפות לחוקי ותקנות החשמל והעבודה.

7.1.2 תמ"א 35 – תוכנית מתאר ארצית

מטרות התוכנית:

- מתן מענה תכנוני לצורכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור.
- ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגי מרקמים (אזורים מוטי פיתוח לעומת אזורים מוטי שימור), גיבוש השטחים המעויירים בארבעה מרחבים מטרופוליניים והדגשת עקרון הרצף של השטחים הפתוחים.
- עידוד פיתוח תחבורה ציבורית.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

7.1.3 תממ/6 – תוכנית מתאר מחוזית

תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה המסווגת את החלקות שבנדון בתחום אזור פיתוח עירוני.

7.1.4 חד/605/א – מרכז קליטה וספורט "בית אליעזר"

בהתאם לתשריט התוכנית סווגו חלק מחלקה 1 בגוש 10030 וחלק מחלקה 7 בגוש 10030 להרחבת דרך.

7.1.5 חד/926א' (במ) – הרחבת שכונת "בית אליעזר"

בהתאם לתשריט התוכנית סווגו חלק מחלקות 1, 7 ו- 12 בגוש 10030 וחלק מחלקה 7 בגוש 10031 להרחבת דרך.

בהתאם לפרסום בי.פ. 5646 מיום 28/3/2007 שטח ההפקעה בחלקות הרלוונטיות בהתאם לתכנית חד/926/א/במ הינו כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח ההפקעה במ"ר
10030	1	704
10030	7	60
10030	12	1,825
10031	7	3,265

7.1.6 חד/1330- רצועת קווי מים

התכנית מסדירה את מעבר קווי המים מאזור קיסריה–חדרה ועד לרצועת המוביל הארצי. בהתאם לתשריט התכנית, רצועת מעבר קווי המים חוצה את החלקות הנדונות.

התכנית מתירה המשך שימוש בקרקע לצרכי עיבוד חקלאי או גינון, למעט נטיעת עצים מעמיקי שורש.

7.1.7 חד/2020, תוכנית מתאר חדרה

מדובר בתוכנית מתאר אשר מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה ונדרשת תוכנית מפורטת.

מטרת התוכנית: ביסוסה של העיר חדרה כעיר ראשית המהווה מרכז נפתי, יצירת מסגרת תכנונית לעיר בת קיבולת של 185,000 נפש ואף מעבר לכך.

יעוד: מגורים

זיהוי: החלקה מהווה חלק ממתחם 15

להלן הוראות הבניה למתחם 15

מס מתחם	שטח המתחם (בדונם)	שטח נטו (בדונם)	מס יח"ד	צפיפות נטו (יח"ד לדונם)
15	249	128	950	7.4

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

שימושים:

- ✓ מגורים.
- ✓ מסחר קמעונאי המתאים באופיו לאזורי המגורים ו/או מסחר שכונתי ומשרדים.
- ✓ מבני ציבור ובכלל זה: ספורט, חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה וחברה, ושימושים לפי סעיף 188 לחוק, המתאימים ונדרשים לאזורי מגורים.
- ✓ מוסדות ציבור – מוסדות פרטיים המתאימים לאזורי מגורים ומשרתים את הכלל (כגון: מעונות יום, מרפאות, בתי אבות, מוסדות חינוך, דת וכו').
- ✓ שטחים פתוחים (שצ"פ, גן ציבורי/ פארק).
- ✓ דרכים ומתקני תשתיות שכונתיים.

עקרונות התכנון:

- ✓ במתחם תיבנה בניה רוויה בין 3-10 קומות.
- ✓ עיקר הבניה הגבוהה בין 6-10 קומת תרוכז לאורך רחוב יפה נוף ולאורך הדופן המזרחית של המתחם הגובלת בשטח חקלאי, בהתאם להנחיה שבנספח מס' 7 תוכנית בניין עיר.
- ✓ סימון רצועת תשתית תת קרקעית החודרת למתחם זה אינו סופי ויקבע בתוכנית נפרדת שתאושר להסדרת שינוי מיקום רצועת קווי המים והתשתיות. ככל שבשלב הכנת התוכנית המפורטת למתחם זה יתברר שתחום הפיתוח לאורך רחוב יפה נוף בתא שטח 239 אינו ניתן ליישום בגלל רצועת תשתיות החדשה, ניתן יהיה לנייד את יח"ד והזכויות ליתרת שטח המגורים בחלקו המערבי של המתחם ולקבוע יעוד קרקע שמתיישב עם רצועת התשתיות ומגבלותיה.
- ✓ התוכנית המפורטת למתחם זה תתואם עם הגורמים המוסמכים הנוגעים לרצועת קווי המים והתשתיות וקווי החשמל, ותערך לאחר התייעצות כאמור, תוך התייחסות למגבלת הפיתוח או שלביות פיתוח הנוגעת להסטת התשתיות ככל שיידרש.

שטחים לצורכי ציבור רובעיים שיש להקצות להם קרקע בתכניות המפורטות:

- ✓ שטח לבי"ס יסודי (א'-ו') וחט"צ - עבור 15 כיתות+ 2 כיתות 9 דונם.
- ✓ שטח לבי"ס תיכון (ז'-י"ב) - עבור 15 כיתות 8 דונם (סה"כ השטח הדרוש לבתי הספר במתחמים 14 ו־15 יוקצה בשלמותו במתחם 14).
- ✓ שטח לבנייני ציבור אחרים 13 דונם.
- ✓ שצ"פ 13 דונם.

שטחי הקרקע המדויקים לצרכי ציבור ייקבעו בתכניות מפורטות עפ"י פרוגרמה עדכנית, תוספת שטח מעבר לנ"ל לא תהווה סטייה מתוכנית זו.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

<u>זכויות בניה למגורים</u>:

א. שטחים עיקריים לייעודי קרקע שונים:

- מגורים – 116,000 מ״ר (הנ״ל מבוסס על שטח ממוצע של 110 מ״ר ליח״ד + 12 מ״ר למרפסת מקורה)
- מסחר ומשרדים – 1,660 מ״ר מסחר שכונתי
- בנייני ציבור – 120% משטח המגרש

ב. שטחי שירות ליעוד קרקע שונים:

- מגורים: מעל הקרקע – 40% משטח עיקרי, מתחת לקרקע – 150% משטח המגרש
- מסחר ומשרדים: מעל הקרקע – 40% משטח עיקרי, מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש
- בנייני ציבור: מעל הקרקע – 40% משטח המגרש, מתחת לקרקע – 75% משטח המגרש

ג. זכויות הבניה המדויקות ייקבעו בתוכניות מפרוטות, וייגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל.

- בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא 6-7 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 9 יח״ד לדונם.
- בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא 8-9 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 12 יח״ד לדונם.

✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא 10-11 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 14 יח״ד לדונם.

✓ בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרות היא מעל 12 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח״ד לדונם.

בכל תוכנית לתוספת יח״ד גודל יח״ד ממוצעת יהיה כדלהלן:

✓ בבניה צמודת קרקע – 160 מ״ר עיקרי.

✓ בבניה רוויה נמוכה – 132 מ״ר עיקרי (120 מ״ר ליח״ד + 12 מ״ר למרפסות מקורה).

✓ בבניה רוויה גבוהה – 122 מ״ר עיקרי (110 מ״ר ליח״ד + 12 מ״ר למרפסת מקורה).

מוסד התכנון רשאי לקבוע שטחי מינימום מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת דיור.

למוסד התכנון יהיה שיקול דעת לאשר תוכנית לתוספת יח״ד לאחר ששקל את התוכנית בהתייחס לקריטריונים הבאים ומצא כי התוכנית עומדת בהם וניתנו בה פתרונות מתאימים:

✓ בחינת התאמת סוג ותמהיל הדירות לאופי הסביבה.

✓ תבחן ההתאמה האורבנית של התוכנית לסביבתה בהתייחס לשיקולים של בינוי, עיצוב, מסות בניה, גובה, מרווחים, תכסית וכל שיקול אורבני נוסף.

✓ הבטחת שטחים פתוחים ומגוננים במגרשים, שלא יפחתו מ 20% והבטחת ניקוז משמר נגר.

✓ שאר הקריטריונים המפורטים בסעיף 6.1.2.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

7.2 מצב חדש

7.2.1 תוכניות מאושרות במצב חדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
302-1152750	מתחם 15 חדרה – איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	16/12/2024 27/12/2024 עתונות	12992

7.2.2 תוכנית 302-1152750 אשר פורסמה למתן תוקף מיום 16/12/2024

דברי הסבר של התוכנית:

התוכנית הינה תוכנית מפורטת למתחם 15 מתוכנית מתאר לעיר חדרה חד/2020

אזור התוכנית ממוקם צפונית לשכונת בית אליעזר אשר נמצאת בחלק המזרחי של חדרה

התוכנית כוללת הקמת שכונת מגורים בת 3200 יח"ד

מטרת התוכנית:

תכנון מפורט של שכונת מגורים בעיר חדרה

עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת ייעודי קרקע: מגורים ד', מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים, שבילים ומרכז תחבורה
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד
- קביעת הוראות בניה וזכויות בניה
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ודרכים
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב
- קביעת הנחיות נופיות
- קביעת הוראות בעניין איכות הסביבה
- קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
- קביעת תנאים והוראות להקמת והפעלת רשת חלוקה לגז טבעי

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

טבלת זכויות בניה:

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש מינ'	שטחי בניה				תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מס קומות		קווי בנין				מרפסות
				מעל כניסה קובעת		מתחת כניסה קובעת					מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	סה"כ שטחי בניה									
מגורים ד'	מגורים	14	3281	6500	2700		8350	18750 (1)	55%	60	26.4	7	3	3	0	3	3	1200
מגורים ד'	מבנים מוסדות ציבור	23	9020	412 (4)	176 (4)			588 (4)			5	1	2	3	3	3	3	7000
מגורים ד'	מגורים	24	7742	33675	15675		32855	88505 (1)	75%	315	51.6	15	2	0	3	3	3	6300
	מסחר			294				420			5	1	0	0			0	
	מבנים מוסדות ציבור			182 (3)	78 (3)			260 (3)			5	1	2	0	3	3	3	
מגורים ד'	מגורים	25	4273	6500	2700		10857	21257 (1)	50%	60	26.4	7	0	3	3	3	3	1200
	מבנים ומוסדות			309 (2)	132 (2)			441 (2)			5	1	0	3	3	3	3	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1050	9118	38080	17420		38730	101350 (1)	65	356 (6)	52.6	15	0	3	3	3	3	7120
	מסחר			490	210			700			5	1	0				0	
	תעסוקה			4550	1950			6500			30	7	0	3	3	3	3	
	מבני ומוסדות ציבור			182 (3)	78 (3)			260 (3)			5	1	0	3	3	3	3	

הערות:

(1) תותר המרת זכויות בנייה על קרקעיות עיקריות לשירות
(2) עבור 3 כיתות מעון. משולב בקומת קרקע של המבנה המגורים
(3) עבור 2 כיתות גן – משולב בקומת הקרקע של מבנה המגורים
(4) עבור 4 כיתות מעון – משולב בקומת הקרקע של מבנה המגורים
(5) עבור 3 כיתות מעון ו – 2 כיתות גן. משולב בקומת הקרקע של מבנה המגורים
(6) כולל 56 יח' מכליל
(7) כולל 104 יח' דיור מכליל
(8) עבור צרכי המסוף ומתקניו
(9) לצורך מעבר בין החניונים בתאי שטח מס' 22 ו- 24
(10) לצורך מעבר וחיבור בין החניונים בתאי שטח מס' 17 ו- 19

- <u>הוראות בניה מגורים</u>

א. חדרי מכונות - יותרו בקומת קרקע, בקומת מרתף ועל הגג.

ב. צוברי גז יהיו תת-קרקעיים.

- <u>מרתפים</u>

א. מפלס תקרת המרתף (שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבניין) לא יעלה על מפלס פיתוח המגרש.

ב. תתאפשר נטיעת עצים מעל גגות המרתפים, עומק האדמה הגננית יתואם עם אגף גינון של הרשות המקומית.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

- מיקום מתקנים לתליית הכביסה ומזגנים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- מרפסות יתוכננו כחלק בלתי-נפרד מהמבנה מבחינת עיצוב וחומרי גמר ויכללו פתרונות ניקוז.

<u>הוראות בינוי כלליות</u>

- שמירה על חזות המבנים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- הגגות יהיו שטוחים. מתקנים הנדסיים על הגגות יוסתרו באופן שישתלב עם התכנון אדריכלי, בהתאם להנחיות מרחביות תקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- כל שטחי הגגות הנוצרים מדירוג מבנים ומשמשים כמרפסות ירוצפו.
- בגגות שאינם משמשים למרפסות יכוסה הגג בשכבת אגרגט בהיר.
- מצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.
- גדרות וקירות תמך בהתאם להנחיות מרחביות תקפות.
- שילוב שימוש ציבורי במבנה מגורים.
- השטחים הציבוריים הבנויים יתוכננו בקומת הקרקע ויהיו מרוכזים, רציפים ורגולריים ככל הניתן.
- מיקום סופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 שתאושר בוועדה המקומית.
- תופרד הכניסה לשימושים אלה ללובי עבור המגורים.
- המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות ככל הניתן מהשימושים האחרים במבנה ותתאפשר להם עצמאות תפעולית.
- ככל הניתן שטחים ציבוריים לא ימוקמו בצמידות לשימושים הכוללים מטרדים שיכולים להוות הפרעה או מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, צובר גז וכיו"ב.
- חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב, בינוי אדריכלי ופיתוח.
- תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים לדיור לבין המערכות התפעוליות של השימוש הציבורי.
- שימושים ציבוריים בנויים במסגרת מבנה מגורים יבנו כחלק מהיתר הבניה למגורים, עפ"י הנחיות מחלקת בניה ציבורית וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

<u>חזית מסחרית</u>

- תתוכנן בקומת הקרקע בלבד.
- יותקן קירוי רציף ואחיד בשטח בין החזית המסחרית ובין גבול המגרש. תותר הפסקת קירוי עבור כניסת רכבים למגרש.
- לא יותר גידור מול מקטעי החזית המסחרית.
- החזית המסחרית תלווה את קו הרחוב ללא הבדלי מפלסים.
- הכניסה, החניה ושטחי התפעול יהיו בתחום תא השטח ויופרדו משטחי המגורים.
- סידורי סילוק, אחסון וטיפול בפסולת בשטח המתחם, בכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה/משרד הבריאות, בעת הוצאת היתר בניה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

- עיצוב החזיתות המסחריות, לרבות שילוט, יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- בתי אוכל יותרו באישור היחידה לאיכות הסביבה, תוך מתן התייחסות למתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים והימצאות ארובות.
- תכנון שימושים רגישים במבנים יעשה תוך התחשבות במקומות שעלולים להוות מטרד.

<u>תעסוקה</u>

כניסה נפרדת מזו של המגורים.

שימושי התעסוקה יתוכננו באופן שאינו מהווה מטרד ליחידות המגורים ובכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בעת הוצאת היתר בנייה.

עיצוב החזיתות, לרבות שילוט, יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר.

<u>נטיעות</u>

נטיעות חדשות בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מתן היתר בניה.

<u>חנייה</u>

כללי:

- החניה תהיה בתחומי תא השטח. חניה עילית תתוכנן ככל הניתן בעורף.
- סידור החניה ייקבע בתכנית לבינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. בתכנית זו ניתן יהיה לקבוע כניסות משותפות לחניה אף במגרשים בעלי יעודים שונים וכן חיבור תת קרקעי לחניונים במגרשים שונים וביעודים שונים.
- באזורי הכניסות לתאי השטח המדרכה תשמר מפולסת בשלמותה לכל רוחבה.
- חניות ציבוריות, כולל חניות לטעינה חשמלית, בהתאם להנחיות מרחביות לחנייה התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר.

חניה באזורי המגורים - הנחיות כלליות:

- בכניסות משותפות לחניה של מס' תאי שטח תירשם זיקת הנאה בלתי מוגבלת לטובת תאי השטח הרלוונטיים.
- החניות יהיו מסומנות וממוספרות.
- תותר חניה מוצלת בתחום קו הבניין. ההצללה תהיה באמצעות פרגולה עשויה מחומר קל לפי פרט אחיד באישור הוועדה המקומית.
- יתאפשר קירוי חניה עילית באמצעות תאים פוטו-וולטאים, בהתאם להנחיות המרחביות לחניה התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר.
- החניה תהיה עילית או תת קרקעית לפי הצורך. חניה עילית תותר בשיעור של עד 10% מסך כל החניות הנדרשות לתא השטח.

חניה בשטחים ציבוריים:

- חניה הצמודה לשצ"פ תהיה מוספת ע"פ הנחיות הנספח הנופי.
- פיתוח החניה בשב"צ יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- תותר חניה תת קרקעית מתחת לשצ"פ, שבילים ודרכים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

תקן חנייה:

שימוש	איפיון	תקן
מגורים	"דיור מכליל"	1 חנייה לכל 8 יח"ד
	יח"ד "קטנות"	1.25 חניות לכל יח"ד (כולל 0.25 חניות אורחים)
	יח"ד גדולות	1.75 חניות לכל יח"ד (כולל 0.25 חניות אורחים)
מבני ציבור	גני ילדים ומעונות	2 חניות לכיתה
מסחר		1 חנייה לכל 50 מ"ר
תעסוקה		1 חנייה לכל 50 מ"ר

<u>תנאים בהליך רישוי</u>

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 , בוועדה המקומית, למעט לגבי תא שטח מס' 870 - מרכז תחבורה.
2. תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע התשתיות הנדרשות, לרבות מבני הציבור והשטחים הציבוריים.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למרכז תחבורה בתא שטח 870 יהיה אישור תכנון המסוף עם הרשות הארצית לתחבורה ציבורית של משרד התחבורה, ובתיאום עם הוועדה המקומית. בהתייחס לשב"צ בתא שטח 404.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לשימוש מעורב הכולל מגורים: התייחסות איגוד ערים שרון-כרמל.
5. בעת התכנון המפורט יבוצע תיאום עם חברת מקורות לעניין מיגון קו המים הקיים כתנאי בהליך הרישוי/ הרשאה לביצוע. התיאום יכלול הנחיות הנדסיות לאמצעים שינקטו למיגון הקו.
6. תנאי בהליך הרישוי: עמידה בדרישות על פי נספח הניקוז והוראות התכנית.
7. במסגרת תכנון מפורט בתכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 יבחן פתרון חיבור מערכת הניקוז הראשית לתעלת נחל חדרה. לאור בחינה זו יוחלט על אופן החיבור (הסדרת תעלה פתוחה או מובל סגור). תנאי בהליך הרישוי הינו אישור רשות ניקוז ונחלים שרון לתכנון המפורט של מערכת הניקוז וחיבורה עד נחל חדרה.
8. תנאי בהליך הרישוי הינו הסדרת תעלת הניקוז היוצאת מתחום השכונה עד נחל חדרה בתיאום עם רשות הניקוז ונחלים השרון.
9. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת סקר קרינה אשר יבחן את שטף השדה האלקטרומגנטי החזוי מקווי מתח על/ עליון, חדרי שנאים ומערכות חשמל בשטח התכנית ותכנון אמצעים נדרשים לעמידה בערכי הסף המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה. הסקר וממצאיו יאושרו על ידי הוועדה המקומית/ איגוד ערים לאיכות סביבה שרון-כרמל.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

10. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) לגובה העולה על 50 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
11. תנאי לתכנון וביצוע שימושי מים בשצ"פים יהיה אישור משרד הבריאות.
12. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכנית מפורטת למים וביוב, ע"י תאגיד מי חדרה, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
13. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הבטחת תפקוד תקין של קווי המים והביוב בתחום התכנית.
14. בתחום מגבלות הבנייה של תכניות מס' 304-0228221 ו- 351-0376764, לא תופקד תכנית, לא יינתן היתר בניה, לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבניה או שינוי פני הקרקע, לרבות עבודה הפטורה מהיתר או נטיעות עצים, אלא לאחר תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי.
15. בתחומי: "מסדרון תשתיות תת"ק", "גבול מגבלות בניה", תחום המגבלות הנובעות מתשתית גז טבעי בלחץ נמוך, הפקדת תכנית או מתן היתר בניה, יידרש בנוסף אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.
16. תנאי בהליך הרישוי או לביצוע עבודות הפטורות מהליך רישוי, בתאי שטח אשר תחומם חופף עם תחום מגבלות בניה לגז טבעי, יהיה תיאום עם בעל הרישיון להולכת ולחלוקת הגז הטבעי, עמידה בדרישות צו הבטיחות ואישור רשות הגז הטבעי.
17. טרם כניסה לעבודות, בתחום מגבלות הבניה להולכת גז טבעי, יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו\או פיתוח ו\או שינוי פני ותכסית הקרקע.
18. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למסוף האוטובוסים יהיה אישור חוות דעת אקוסטית ע"י המשרד להגנת הסביבה. חוות הדעת תבחן את השפעות תנועת האוטובוסים ופעילות המסוף על שימושים רגישים בסביבתו.
19. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למסוף האוטובוסים יהיה אישור חוות דעת לנושא קרינה ע"י המשרד להגנת הסביבה. חוות הדעת תבחן את השפעות תשתיות החשמול על מתקני המסוף (חדר נהגים, אזורי שהייה וכו') וכן על שימושים בסביבתו.
20. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למסוף האוטובוסים יהיה אישור חוות דעת לנושא איכות אוויר ע"י המשרד להגנת הסביבה. חוות הדעת תבחן את השפעות תנועת האוטובוסים ופעילות המסוף על שימושים רגישים בסביבתו.
21. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית לוועדה המקומית/איגוד ערים לאיכות סביבה שרון -כרמל. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.
22. תנאי בהליך הרישוי למבני הציבור במגרשים מס' 401 ו- 406 יהיה תכנון מפורט של מיקום תחנות תח"צ והתאמת כניסות למגרשים הנ"ל ללא הפרעה לתפקוד תח"צ.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

<u>איחוד וחלוקה</u>

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. רישום החלוקה יעשה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.

ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם יוקצו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.

ג. מרכז התחבורה יירשום בבעלות מדינת ישראל.

<u>שלבי ביצוע:</u>

מס' שלב	תיאור שלב	התניה
1	מתן היתר בניה ראשון בתחום בתוכנית	תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התוכנית יהיה פינוי הלולים בפועל, המצויים בחלקה 6 בגוש 10031
2	50%-100% מיחידות הדיור בתוכנית	לאחר מתן היתרי בניה ל- 50% מיחידות הדיור הכלולות בתוכנית: א. תתקבל התייחסות משרד הבריאות לגבי המשך מתן מענה אפשרי במט"ש חדרה ב. תבוצע הסדרה של מובל הניקוז עד לנחל חדרה, בתיאום עם רשות הניקוז

7.2.3 <u>טבלת איחוד וחלוקה (החלק הרלוונטי לשומה)</u>

מצב נכנס:

גוש	חלקה	שטח חלקה הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	חלק בבעלות	יעוד	שטח במ"ר	שווי במצב הנכנס ב- ₪	שווי מצב נכנס לחלקה	שווי יחסי מצב נכנס
10030	1	44,601 מ"ר	43,790 מ"ר	100%	רצועת תשתיות	51	25,245	25,023,823	29.13%
10030	1				קרקע חקלאית	22,327	12,279,850		
10030	1				קרקע ללא תכנון מפורט	21,412	12,718,728		
10030	7	1,729 מ"ר	1,669 מ"ר	100%	קרקע חקלאית	1,669	917,500	917,950	
10030	12	133,160 מ"ר	37,551 מ"ר	100%	קרקע חקלאית	21,731	11,952,050	21,349,130	
10030	12				קרקע ללא תכנון מפורט	15,820	9,397,080		

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

מצב יוצא :

מס מגרש תמורה	שטח המגרש המוקצה במ"ר	החלק במגרש שבר	יעוד המגרש המוקצה	שווי מצב יוצא	שווי יחסי למגרש	שווי יחסי לקבוצה
14	3,281 מ"ר	1/1	מגורים ד'	₪ 16,345,422	1.95%	29.13%
23	9,020 מ"ר	1/1	מגורים ד'	₪ 88,455,740	10.55%	
24	7,742 מ"ר	1/1	מגורים ד'	₪ 80,824,930	9.64%	
25	4,273 מ"ר	1/1	מגורים ד'	₪ 14,363,349	1.71%	
1050	9,118 מ"ר	463642/1000000	מגורים, מסחר תעסוקה	₪ 44,339,813	5.29%	

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורן של התוכניות המפורטות להלן לצורך מידע מוקדם :

תוכנית	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה	השבחה ע"פ שומת המבקשת	
			מימוש מכר	מימוש היתר
302-1152750	11/1/2025	₪ 282,465,280	₪ 172,800,000	₪ 148,800,000

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 מהות ההשבחה

9.1.1 שמאי המשיבה

הנכס הנשום מהווה שטחים חקלאיים בלתי מבונים בהיקף של כ-83.010 דונם הכלולים בתחום תכנית 302-1152750 שבבעלות חב' פידרוס השקעות ופיתוח בע"מ.

להלן ריכוז פרטי החלקות הנכללות בשומה זו במצב הנכנס :

גוש	חלקה	שטח חלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	חלק בחלקה ע"פ נסח	יעוד	שטח מיוחס לבעלים במ"ר
10030	1	44,601	43,790	100%	רצועת תשתיות	51
10030	1	44,601	43,790	100%	קרקע חקלאית	22,327
10030	1	44,601	43,790	100%	קרקע ללא תכנון מפורט	21,412
10030	7	1,729	1,669	100%	קרקע חקלאית	1,669
10030	12	133,160	37,551	100%	קרקע חקלאית	21,731
10030	12	133,160	37,551	100%	קרקע ללא תכנון מפורט	15,820
סה"כ						83,010

ע"פ טבלאות האיזון החלקות שבנדון מהוות 29.13% משווי התוכנית.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

ביחס לחלקות האמורות הוקצו לבעלים אפשרויות הניצול במגרשים הבאים:

מגרש מוקצה	שטח המגרש מ"ר	ייעוד	קומות	כמות יח"ד	שטח פלדלת למגורים	שטח עיקרי מסחר	שטח עיקרי תעסוקה	שטח ברוטו מבני ציבור
14	3,281	מגורים ד'	7	60	7,220			
23	9,020	מגורים ד'	15	350	41,450			588
24	7,742	מגורים ד'	15	315	37,455	294		260
25	4,273	מגורים ד'	7	60	7,220			441
1050	9,118	מגורים, מסחר ותעסוקה	15	356	42,352	490	4,550	260

מגרשים 14,23-25 הוקצו בשלמות, ובמגרש 1050 הוקצו כ 46.37% לנישומים בשומה זו.

9.1.2 שמאי המבקשת

מהות ההשבחה הינה בדרך של מידע מוקדם,

ההשבחה מיוחסת למגרשי ההקצאה 14, 23-25 (בשלמות) וכ- 46.4% ממגרש 1050 לפי תכנית 302-1152750, מתחם 15 בחדרה אשר הוקצו לחברת פידרוס השקעות ופיתוח בע"מ, בעבור זכויותיה בחלקות 1, 7 ו- 12 בגוש 10030.

9.1.3 הכרעה

שינוי יעוד חלק מחלקות מקור מקרקע חקלאית / רצועת תשתיות / ללא תכנון מפורט ל- 4 מגרשי תמורה (בשלמות) + חלק ממגרש תמורה בהתאם להקצאות מגרשי תמורה לפי תוכנית מפורטת 302-1152750.

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משתתף בטבלת האיזון		
			רצועת תשתיות	קרקע חקלאית	ללא תכנון מפורט	סה"כ
10030	1	44,601	51	22,327	21,412	43,790
10030	7	1,729		1,669		1,669
10030	12	133,160		21,731	15,820	37,551
סה"כ			51	45,727	37,232	83,010

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

מגרשים 14,23-25 הוקצו בשלמות (100%), ו- 46.37% ממגרש 1050.

להלן פירוט ז"ב לכל אחד מהמגרשים:

מגרש מוקצה	שטח המגרש מ"ר	שימוש	קומות	כמות יח"ד	שטח פלדלת למגורים	שטח ממוצע ליח"ד	שטח עיקרי מסחר	שטח עיקרי תעסוקה	שטח ברוטו מבני ציבור
14	3,281	מגורים דירות מכליל	7	3	165	55			
		מגורים דירות קטנות		15	1,200	80			
		מגורים יתרה		42	5,855	139			
		סה"כ מגורים		60	7,220	120			
23	9,020	מגורים דירות מכליל	15	18	990	55			
		מגורים דירות קטנות		88	7,040	80			
		מגורים יתרה		244	33,420	137			
		סה"כ		350	41,450	118			588
24	7,742	מגורים דירות מכליל	15	16	88	55			
		מגורים דירות קטנות		79	6,320	88			
		מגורים יתרה		220	30,255	138			
		סה"כ		315	37,255	119	294		260
25	4,273	מגורים דירות מכליל	7	3	165	55			
		מגורים דירות קטנות		15	1,200	80			
		מגורים יתרה		42	5,855	139			
		סה"כ		60	7,220	120			441
1050	9,118	מגורים דירות מכליל	15	56	3,080	55			
		מגורים דירות קטנות		89	7,120	80			
		מגורים יתרה		211	32,152	152			
		סה"כ		356	42,352	119	490	4,550	260

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

9.2 מקדמי שווי מצב קודם

9.2.1 שמאי המשיבה

קביעת שווי החלקות במצב הנכנס בהתאם לייעודן נקבע בהתאמה למקדמי השווי שנקבעו בטבלאות האיזון כלהלן:

גוש	חלקה	שטח חלקה הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	חלק בחלקה ע"פ נסח	יעוד	שטח מיוחס לבעלים	מקדם שווי
10030	1	44,601 מ"ר	43,790 מ"ר	100%	רצועת תשתיות	51 מ"ר	0.90
10030	1	44,601 מ"ר	43,790 מ"ר	100%	קרקע חקלאית	22,327 מ"ר	1
10030	1	44,601 מ"ר	43,790 מ"ר	100%	קרקע ללא תכנון מפורט	21,412 מ"ר	1.08
10030	7	1,729 מ"ר	1,669 מ"ר	100%	קרקע חקלאית	1,669 מ"ר	1
10030	12	133,160 מ"ר	37,551 מ"ר	100%	קרקע חקלאית	21,731 מ"ר	1
10030	12	133,160 מ"ר	37,551 מ"ר	100%	קרקע ללא תכנון מפורט	15,820 מ"ר	1.08

9.2.2 שמאי המבקשת

אנו מאמצים את ערך השווי של שמאי הוועדה ביחס למצב הקודם, ומוצאים אותו כסביר וראוי בנסיבות העניין.

9.2.3 הכרעה

מקבלת את מקדמי השווי כפי שנקבעו בטבלת האיזון בהתאם להסכמות הצדדים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

9.3 מרכיב הממ"ד בתחשיב ההשבחה

9.3.1 שמאי המשיבה

בשים לב למהות המימוש – מידע מוקדם, השווי החדש נקבע לפי מימוש במכר ולפיכך הובאו בחשבון שטחי "פלדלת" כולל ממ"ד.

מהות ההשבחה למימוש בדרך של מידע מוקדם:

מצב קודם – יעוד חקלאי.

במצב החדש נלקח בחשבון מימוש של מכר לפי שטחי "פלדלת" כולל ממ"ד.

9.3.2 שמאי המבקשת

אנו סבורים כי בשל הבקשה למידע מוקדם, ראוי שתחשיב ההשבחה יערך בשתי חלופות:

א. מימוש במכר

ב. מימוש בהיתר ללא שטחי ממ"דים (את הפטור לממ"ד ערכנו לפי 12 מ"ר לדירה כמקובל)

9.3.3 הכרעה

בעניינו נדרשתי לשאלה האם יש לכלול בתחשיב ההשבחה את רכיב שטחי הממ"דים, מקום בו מדובר במכר מגרשים וזכויות הבנייה בתכנית המשביחה הכוללות שטחים עיקריים ושטחי שירות, כאשר שטחי הממ"ד נכללים במסגרת שטחי השירות.

סוגיה זו נדונה בפסיקת ועדות הערר בשנים האחרונות, כאשר ניתן להצביע על שתי גישות פרשניות שונות, אשר שתיהן מבוססות על ניתוח הוראות החוק ותכליתו:

גישה א' – אי חיוב בגין ממ"דים (היעדר השבחה)

לפי גישה זו, כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר[1] (מחוז מרכז, יו"ר עו"ד עמית אופק), אין לכלול את רכיב הממ"דים בתחשיב ההשבחה כלל.

הטעם לכך הוא כי זכויות הבנייה לממ"דים מוקנות מכוח הדין, ובפרט סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבנייה, ואינן תולדה של הפעולה התכנונית המשביחה. משכך, אין מדובר ב"זכויות משביחות" כהגדרתן בתוספת השלישית, שכן השבחה נבחנת רק ביחס לזכויות הנובעות מתכנית, הקלה או שימוש חורג. בהתאם לכך, גם כאשר התכנית כוללת את שטחי הממ"דים במסגרת טבלת הזכויות – אין בכך כדי ליצור השבחה נוספת, אלא לשקף מצב משפטי קיים.

לפי גישה זו, תחשיב ההשבחה ייערך תוך נטרול רכיב הממ"דים הן במצב הקודם והן במצב החדש.

גישה ב' – חיוב בגין ממ"דים כחלק מההשבחה במכר

לפי גישה זו, יש לכלול את רכיב הממ"דים בתחשיב ההשבחה ולחייב בגינו במסגרת המימוש במכר.

בהתאם לגישה זו, יש לראות בתכנית המשביחה כמקנה סל זכויות כולל, הכולל הן שטחים עיקריים והן שטחי שירות, לרבות שטחי ממ"דים. מקום בו התכנית מגדירה במפורש את היקף זכויות הבנייה, לרבות הכללת הממ"דים במסגרת שטחי השירות, הרי שמדובר במארג תכנוני שלם אשר יש לו ביטוי בשווי המקרקעין בשוק.

[1] החלטת ועדת ערר מרכז רל/8001/0125, הוועדה המקומית ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה ואח'

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

בהיבט השמאי, שווי הקרקע במצב החדש נגזר מהיקף זכויות הבנייה הסחיר הכולל הניתן לניצול. משכך, ככל שהשוק מתמחר מגרש על בסיס זכויות בנייה הכוללות את שטחי הממ"דים, הרי שרכיב זה מהווה חלק אינהרנטי מההשבחה.

עוד יצוין כי הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית עניינו בהשבחה הנובעת מבניית ממ"דים, והוא חל, לפי לשונו ותכליתו, במקרים של מימוש בדרך של היתר בנייה. ואולם, במקרה דנן מדובר במימוש בדרך של מכר מקרקעין בלתי מבונים, ולא בבנייה בפועל. בהתאם להלכה שנקבעה בעניין חשדר ואומצה בפסיקה עקבית, הפטור אינו חל במימוש בדרך של מכר, ומשכך אין מקום לנטרל את רכיב הממ"דים במסגרת תחשיב ההשבחה.

לפיכך, בהתאם לגישה זו, יש לכלול את שטחי הממ"דים במסגרת חישוב ההשבחה, ולחייב בגינם בהיטל השבחה.

<u>סיכום</u>

מדובר בסוגיה משפטית שיש להכריעה בערכאה שיפוטית מתאימה. נוכח קיומן של שתי גישות פרשניות בפסיקה, האחת הרואה ברכיב הממ"דים זכויות שאין שלחייב בגינן היטל השבחה, והשנייה הרואה בהן חלק בלתי נפרד ממארג הזכויות התכנוני החייב בהיטל בעת מימוש במכר, מצאתי לנכון להציג את שתי החלופות.

9.4 <u>מקדמי התאמה</u>

9.4.1 <u>שמאי המשיבה</u>

ביחס לשווי מרכיבי המגורים בכל אחד ממגרשי התמורה הובאו ובחשבון התאמות ביחס למיקום המגרש בסמוך לש.ב.צ / ש.צ.פ, עירוב שימושים (מגורים מעל מסחר ו/או מעל מבנה ציבור) וכן התאמה למושע וזאת על בסיס מקדמי השווי שנקבעו בטבלאות האיזון.

מקדם קרבה לש.ב.צ – **0.97**

מקדם קרבה לש.צ.פ. – **1.03**

מקדם עירוב שימושים: מעל גן ילדים – **0.98**

מעל חזית מסחרית – **0.97**

מבנה מעורב תעסוקה – **0.94**

ביחס למגרש 1050 בלבד הובא בחשבון מקדם מושע בהתאם ללוח האיזון בשיעור של -**0.93**

שווי מרכיב המסחר חושב כשטח ברוטו כולל העמסת שטחי שירות בשיעור של **15% על העיקרי**.

שווי מרכיב התעסוקה חושב כשטח ברוטו כולל העמסת שטחי שירות בשיעור של **25% על העיקרי**.

9.4.2 <u>שמאי המבקשת</u>

אנו מאמצים את מקדמי השווי שעשה בהם שימוש שמאי הוועדה, שמבוססים על מקדמי השווי של טבלת האיחוד והחלוקה.

מקדמי התאמה בין המגרשים הנידונים:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

מס מגרש בהתאם לתב"ע	מקדמי השוואה ביחס למגרש 14 (מגרש הייחוס)					
	מקדם קרבה לש.צ.פ.	מקדם קרבה לש.ב.צ.	מקדם מבני ציבור גן ילדים בקומת קרקע בתחום מגרש	מקדם חזית מסחרית	מקדם מגרש בעירוב שימושים מגורים מסחר ותעסוקה	מקדם השוואה משוקלל
302-1152750	1.03	0.97	0.98	0.98	0.94	
14	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970
23	1.00	0.97	0.98	1.00	1.00	0.951
24	1.00	0.97	0.98	0.97	1.00	0.922
25	1.03	1.00	0.98	1.00	1.00	1.009
1050	1.03	1.00	0.98	0.97	0.94	0.920

9.4.3 <u>הכרעה</u>

מקבלת את הסכמות הצדדים אשר התבססו על מקדמי השווי שנקבעו בטבלאות האיזון, אולם אציין כי בהתאם לטבלת האיזון, את מקדמי ההתאמה בגין עירוב שימושים וקירבה לשצ"פ/שב"צ יש להפעיל על שטחי המגורים בלבד.

9.5 <u>מקדמי סוגי דירות</u>

9.5.1 <u>שמאי המשיבה</u>

דירות מיקרו (דירות שהוגדרו כדיור מכליל ששטחן בין 30 מ"ר ל-55 מ"ר) חושבו במקדם – **1.25**

דירות קטנות בשטח פלדלת כולל של 80 מ"ר חושבו במקדם – **1.08**

9.5.2 <u>שמאי המבקשת</u>

שווי הקרקע בממוצע שנקבע למגרש ייחוס 14 מגלם "דיור מכליל" בשיעור של 5% מהצפיפות הכוללת המותרת למגרש ושטח ממוצע של כ- 124 מ"ר "פלדלת" ממוצע ליתר הדירות.

על פי הוראות תב"ע 302-1152750, היקף "הדיור המכליל" בתא שטח 1050 גבוה יותר, לפי הפירוט כדלקמן:

מגרש	מהות	תמהיל יח"ד ע"פ תב"ע			
		דיור מכליל עד 55 מ"ר פלדלת	דירות קטנות עד 80 מ"ר פלדלת	דירות גדולות מעל 80 מ"ר פלדלת	סה"כ צפיפות כוללת מותרת במגרש
1050	תמהיל יח"ד	56	89	211	356
	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	55	80	152	
	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	43	119		

מהמפורט לעיל עולה כי במגרש זה היקף "הדיור המכליל" הנדרש גבוה משמעותית מיתר המגרשים ולפיכך אנו סבורים שהדבר צריך לבוא לידי ביטוי בתחשיבים.

מקדם שוליות הפוכה מדירה גדולה לדירה "מכליל" – 1.2

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

9.5.3 <u>הכרעה</u>

להלן סיכום מקדמי השווי שקבעו הצדדים

שמאי		דירה "מכלילי"	דירה קטנה	דירה רגילה	דירה גדולה
שמאי משיבה	שטח	55 מ"ר	80 מ"ר	81 – 139 מ"ר	מעל 140 מ"ר
	מקדם שווי	1.25	1.08	1	0.9

שמאי	מהות	כל סוגי הדירות	מכליל
שמאי המבקשת	מגרשים	1050 ,25 ,24 ,23 ,14	1050
	שטח ממוצע	120[2] מ"ר + 20 מ"ר מרפסת	55 מ"ר
	מקדם שווי	1	1.2

בעוד ששמאי המשיבה הבדיל בין סוגי הדירות, שמאי המבקשת קבע שווי לדירה ממוצעת.

אציין כי גישתו של שמאי המשיבה היא המקלה, כיוון שסה"כ שטח אקו' לשיטתו של שמאי המשיבה נמוך מסה"כ השטח האקו' של שמאי המבקשת לפי התחשיב הבא:

סה"כ שטח אקו' למגורים ע"פ **שמאי המשיבה**				
סוג הדירה	מספר דירות	שטח פלדלת	מקדם שווי	סה"כ שטח אקו'
מגורים "מכלילי"	96	5,280	1.25	6,600
דירות קטנות	286	22,880	1.08	24,710
דירות גדולות	759	107,537	0.9	96,783
סה"כ	1,141	135,697		**128,094 מ"ר**

סה"כ שטח אקו' למגורים ע"פ **שמאי המבקשת**				
סוג הדירה	מספר דירות	שטח פלדלת	מקדם שווי	סה"כ שטח אקו'
מגורים "מכלילי" – מגרש 1050	56	3,080	1.2	3,696
יתרת הדירות	1,085	132,617	1.0	132,617
סה"כ	1,141	135,697		**136,313 מ"ר**

אני מקבלת את גישתו של שמאי המשיבה אשר מדייקת יותר את התחשיב על בסיס תמהיל הדירות.

על בסיס עסקאות ההשוואה מצאתי כי מקדמי השווי לדירות השונות הינו כדלקמן:

	דירה "מכלילי"	דירה קטנה	דירה רגילה	דירה גדולה
שטח	55 מ"ר	80 מ"ר	81 – 139 מ"ר	מעל 140 מ"ר
מקדם שווי	1.20	1.08	1	0.9

[2] ממוצע הכולל 5% דירות מכליל.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

9.6 מקדם דחייה

9.6.1 שמאי המשיבה

מקדם דחייה בשים לב להוראות התכנית ביחס לשלביות הקובעת כלהלן:

שלב א' – היתר בניה ראשון מותנה בפינוי הלולים המצויים בפועל בחלקה 6 בגוש 10031.

שלב ב' – היתר בניה ל- 50% היחידות האחרונות מותנה בקבלת התייחסות משרד הבריאות לגבי המשך מתן מענה אפשרי במט"ש חדרה וביצוע הסדרה של מוביל הניקוז עד נחל חדרה בתיאום עם רשות הניקוז.

בבירור מול יפים רוייזמן מנכ"ל מט"ש חדרה נמסר כי במהלך שנת 2026 אמור להסתיים הליך הרחבת המט"ש כך שתתווסף לו קיבולת שתכיל עוד 17,000 יח"ד.

בשים לב לאמור לעיל ובהתחשב בזמן פינוי הלולים לתקופה של שנתיים כאשר מתוכם קיימת אף חפיפה טבעית להכנת היתר של כשנה ובזהירות המתבקשת במיוחד נוכח העובדה שאת התכנית קידמו בעלים המחזיקים בכ-97% מהתכנית (מתוכם החברה דנן המחזיקה כ-30%) לפיכך, ובזהירות המתבקשת, הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 2 שנים,

דהיינו מקדם הדחייה בשיעור של - **0.89**.

מענה לשומה הנגדית

בשומת הוועדה חושבה דחייה במצב המוצע לתקופה של 2 שנים במקדם בשיעור 0.89

כאשר מנגד טוענים שמאי הבעלים כי מקדם הדחייה הראוי הינו לתקופה של 6 שנים 0.70

עצם העובדה שהתכנית קודמה ע"י קבוצת בעלים מצומצמת המחזיקה בכ-97% משווי הזכויות בתכנית מהווה יתרון משמעותי המאפשר קידום הפיתוח ואפשרות הוצאת היתרים במקביל בזמן סביר ביחס לכל תכנית, באופן שלמעשה מייתר את הצורך בהתחשבות בגורם דחייה כלשהו לצורך מרכיב הפיתוח למימוש התכנית.

עובדה זו מקבלת משנה תוקף נוכח העובדה שהובהרה לנו מגורמים בוועדה לפיה כיום, 8 חודשים לאחר אישור התכנית, הסכם הפיתוח בשלבי חתימה סופיים.

להלן התייחסות מהנדס העיר מר ארז טל לשאלתנו ביחס לתקופת הדחייה הנדרשת במתחם המתחייבת מפיתוח המתחם, שמשמעותה למעשה ביטול הצורך במקדם דחייה כלשהו:

"ארז שלום רב,

במסגרת הליך שמאי מכריע אנו נדרשים להתייחס, בין היתר, לנושא הדחייה למימוש מתחם 15

וזאת בהתאמה להסכם פיתוח עם חברת קרדן המחזיקה בכ- 97% מהמתחם (יחד עם יתר הבעלים שקידמו את התוכנית) בשומתינו קבענו דחייה של שנתיים מהמועד הקובע (1/2025) ואילו שמאי הבעיה טוען ל 6 שנים דחייה.

נוכח הידיעה כי הסכם הפיתוח הינו בשלבים מתקדמים נשמח לקבל את התייחסותך לצורך הצגתה לשמאית מכריעה

בברכה,

אפרים מרגלית "

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026
מס תיק-פניה: 410-1600-2025

תשובת ארז טל אדריכל מהנדס העיר וראש מנהל הנדסה:
" הי אפרים
יש אפס שנות דחייה
מדגיש – אפס דחייה !!!"

האמור לעיל, סותר בוודאי את טענות שמאי הבעלים ביחס למכתב הקדימויות שהציגו.
ביחס למסמך הקדימויות יודגש כי ברור לכל הגורמים שהינו חסר משמעות מעשית ולמעשה קידום המתחמים נובע בעיקר מקיום מספר בעלים מצומצם בעלי יכולת לקידום וביצוע הפיתוח.
ולראיה, במתחם 25 נחתם הסכם פיתוח בסמוך לאחר מועד אישור התכנית וזאת נוכח קיומה של קבוצת בעלים אשר החזיקה במעל ל-80% מהזכויות במתחם, כל זאת למרות דירוגו במסמך הקדימויות במספר 31 מתוך 34.

9.6.2 <u>שמאי המבקשת</u>

שמאי הוועדה הביא בחשבון מקדם דחייה עד לזמינות המגרשים לבנייה על בסיס הוראות התוכנית ביחס לשלביות. בגין ההתניות התב"עיות שמאי הוועדה הביא בחשבון מקדם דחייה של 0.89 המגלם פרק זמן של שנתיים בריבית של 6%.
שמאי הוועדה מנמק את שימושו במקדם זה בהוראה התב"עית באשר לשלביות הבינוי במתחם המופיעה בפרק 7.1 לתקנון התב"ע. מתחם 15, מושא חוות הדעת, אינו מפותח והציפייה היא כי ייקח זמן רב עד להבשלתו והפיכתו לזמין לבניה, עובדה ששמאי הוועדה כלל לא הביא בחשבון.
מן הידועות היא כי קיימים קושי וסחבת רבה מאוד בפיתוח שטחי הבניה בעיר חדרה. כתוצאה מעתירה מנהלית שהוגשה נגד עיריית חדרה ביחס לפיתוח שטח פרדסי בילי"ו נדרשה העירייה להשלים הכנה של תכנית אסטרטגית לפיתוח המתחמים השונים בעיר הכוללת לוח זמנים לפיתוחם.
בחודש אפריל 2021, בעקבות פסק הדין פרסמה עיריית חדרה את מסמך:
" דרוג קדימויות לפיתוח מתחמים בחדרה ."
בדברי הפתיחה של המסמך נכתב בין היתר כי:

"במהלך השנים האחרונות אושרו או שנמצאות בתהליך סופי של אישור מספר רב של תב"עות (תכניות בניין עיר) חדשות (למגורים בעיקר) המאפשרות בנייה של אלפי יחידות דיור, בנוסף במרכז העיר קיימות מספר לא מבוטל של תכניות להתחדשות עירונית אשר להן פוטנציאל מימוש בטווח הקרוב .קידום מימוש תב"עות אלה דורש משאבים כספיים רבים מהעירייה כדוגמת: הקמה ו/או שדרוג כבישים, הקמה ו/או שדרוג מערכות תשתית, הקמת מבני חינוך תרבות וספורט ודת, טיפול והתחברות ל"תשתיות על" ושמירה על רמת שירותים נאותה שמעניקה העירייה לתושביה הוותיקים והחדשים אשר מצטרפים לעיר כתוצאה מקידום אותן תכניות.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

מטבע הדברים, ולאור מאפייניה הייחודים של העיר, אין לעירייה יכולת לקדם פיתוח תשתיות של כלל תכניות בניין העיר שאושרו ו/או עתידות להיות מאושרות בתקופה הקרובה.

בשנים האחרונות, מקבלת העירייה פניות רבות מצד יזמים בבקשה לקדם פיתוח תשתיות של תכניות בניין עיר שאושרו בעבר. לפיכך, מבקשת העירייה לפעול בשוויוניות ושקיפות וליצור קריטריונים ברורים המבוססים על עקרונות אורבניים כלכלים ותכנוניים, אשר יהוו את התשתית ליצירת סדר קדימיות עירוני לביצוע עבודות פיתוח במתחמים בתוכניות בינוי בעיר.

מסמך המלצות זה שגובש ע"י הצוות המקצועי בעירייה והוצג לנבחרי הציבור בעיר התקבל במלואו על ידי ראש העיר. מסמך זה מהווה תשתית עקרונית לקבלת החלטות ואין בו כדי להחליף את התוכנית האסטרטגית עליה שוקדת העירייה בימים אלה ואשר תגבש ראייה כלל עירונית תוך שהיא לוקחת בחשבון את קשת השיקולים העירוניים לרבות שיקולים אורבניים, חברתיים, קהילתיים ועוד . "

מדיניות התיעדוף של פיתוח המתחמים פורטה במסמך כדלקמן:

מתודולוגיית תיעדוף תוכנית בינוי

תוכנית הבינוי בעיר ייבחנו ויעדפו בהתאם לתבחינים הבאים:

- ותק התוכנית
- צפיפות יחידות דיור לדונם (קומפקטיות)
- יחס שטחי מגורים לשטחי תעסוקה
- תנאים מתלים למימוש התוכנית באמצעות שדרוג "תשתיות על"
- מידה הקרבה של התוכנית למרכז העיר
- הישענות על תשתיות קיימות (כבישים/תשתיות חינוך/ציבור וכו..)
- תכניות להתחדשות עירונית
- היקף שטחי התעסוקה המוצעים בתוכנית

בהתאם לפרמטרים ולמדיניות התיעדוף, הוועדה המקצועית פרסמה בשם העירייה את סדר העדיפות בפיתוח המתחמים בעיר, לפיו מתחם 15 הינו בעדיפות נמוכה מאוד לפיתוח אל מול מתחמים אחרים: מתחם 15 ממוקם במקום ה- 29 (מתוך 34).

שומה אחרת זו נערכה לאחר החלטת מועצת השמאית למנות את השמאית המכריעה הגברת לילך בן פורת, להכריע בתיק.

בשומה מכרעת של לילך בן פורת מיום 27/8/2024 גולדשטיין שרה נ ועדה מקומית חדרה גוש 10407 חלק מחלקה 17, פסקה בן פורת באשר לדחייה הראויה לפיתוח וזמינות מתחם 17 כדלקמן:

"פיתוח המתחם אינו תלוי היזם אלא בעירייה ובתקציביה. לאור ריבוי תוכניות בעיריית חדרה, ולאור העובדה כי קיימות תוכניות רבות מאושרות המצויות על קרקע פרטית אשר טרם החלו בהן עבודות פיתוח, ולאור היקף התכניות מעל

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

2,000 יח"ד ומטלות הניקוז הנני מעריכה את תקופת הדחייה לפי 6 שנים מיום אישורה של התוכניות ושיעור היוון של 6%."

נעיר כי על פי המסמך: "דרוג קדימויות לפיתוח מתחמים בחדרה", מתחם 17 מושא שומתה של הגב' בן פורת מדורג 25 מתוך 34, גבוה ב- 4 מקומות ממתחם 15 מושא חוות הדעת .....
מכל המפורט לעיל עולה כי דחייה למימוש וזמינות של המתחם למשך שנתיים, כפי שנקט שמאי הוועדה, אינה מתיישבת עם מדיניותה הרשמית של העירייה ובוודאי לא עם המציאות.
בדומה לשמאית המכריעה, גם אנו סבורים שראוי להפעיל מקדם דחייה לזמינות לפי 6 שנים מיום אישורה של התוכנית ושיעור היוון של 6%.

9.6.3 <u>הכרעה</u>

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים לעניין מקדם הדחייה, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת וקובעת כי פרק הזמן הסביר עד למימוש הזכויות במצב התכנוני החדש הינו כ-6 שנים. איני מקבלת את עמדת שמאי הוועדה, אשר העריך דחייה של כשנתיים בלבד, שכן קביעה זו אינה נותנת ביטוי מספק למצב הקרקע בפועל ולהיקף הפעולות הנדרש לצורך הבשלתה לבנייה. מדובר בקרקע חקלאית בלתי מפותחת, אשר מימושה מותנה בהקמת תשתיות משמעותיות ובהשלמת תנאים מוקדמים, לרבות תכנון תשתיות על (מבני ציבור, בתי ספר).
בנוסף, היקפו הנרחב של המתחם והיקף יחידות הדיור המתוכננות בו מצביעים על פיתוח מדורג וממושך, שאינו מתיישב עם פרק זמן קצר של שנתיים.
בנסיבות אלה, ובהתחשב גם בניסיון השוק ביחס למשכי זמן בפיתוח מתחמים דומים, לרבות בעיר חדרה בה קיים קושי בקידום ופיתוח קרקעות לבנייה, מצאתי כי הערכת שמאי המבקשת משקפת באופן סביר יותר את פרק הזמן הצפוי עד למימוש בפועל. לפיכך, אני קובעת כי מקדם הדחייה ייגזר מתקופה של כ-6 שנים.

9.7 <u>הפחתה לגודל</u>

9.7.1 <u>שמאי המשיבה</u>

אין מקום לתת הפחתה בגין גודל.
לדעתנו שמאי הבעלים נפל לכלל שגגה נוכח העובדה שביקש להפחית 10% בגין העובדה שהבעלים מחזיקים ב-4.5 מגרשים הכוללים סה"כ כ-700 יח"ד, בעוד שבפועל יש בעובדה זו יתרון בהוצאות הקמה, מניעת תחרות ובשליטה על קצב השיווק במיוחד נוכח העובדה שהיקף היחידות נחלק למספר מגרשים.

9.7.2 <u>שמאי המבקשת</u>

בעולם השוק החופשי, ערכם של נכסי מקרקעין נקבע בראש ובראשונה על בסיס "עקרון שווי השוק", כלומר – המחיר שבו נכס עשוי להימכר בין קונה מרצון למוכר מרצון, כאשר שניהם פועלים בתנאי שוק תחרותיים ושקופים. עם זאת, כאשר מדובר בעסקאות בהיקף חריג או רחב במיוחד – בין אם בשל מספר רב של יחידות דיור עתידיות, מספר מגרשים גדול, או שטח עתק – נדרש להתחשב באלמנט של " הפחתה לגודל עסקה".
ההצדקה לכך נשענת על מספר נדבכים מקצועיים:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

עקרון הסחירות– ככל שהמוצר הנדל"ני גדול יותר בהיקפו, פוחתת האפשרות למכור אותו "במכה אחת" לקונה טיפוסי. מרבית הרוכשים בשוק פעילים בעסקאות בהיקפים מצומצמים יחסית, ולכן עסקה גדולה פונה לקבוצת רוכשים מצומצמת יותר. מגבלה זו מפחיתה את רמת הסחירות ועל כן מצדיקה היוון של שווי הקרקע הכולל.

עקרון כושר המימון– עסקה רחבת היקף מחייבת הון עצמי גבוה או מימון נרחב. המגבלה המימונית גורמת לכך שמספר הרוכשים הפוטנציאליים בשוק מצטמצם, מה שמביא להפחתה במחיר שניתן לקבל במכירה כוללת. עיקרון זה בא לידי ביטוי ביתר שאת ובאופן קיצוני בסביבת ריבית גבוהה, כמו במועד הקובע לשומתנו.

עקרון קצב המימוש – כאשר מדובר בזכויות רבות (לדוגמה 950 יח"ד כמו במקרה הנדון), המימוש בפועל ייעשה בהדרגה לאורך זמן. משך הזמן הארוך הדרוש לשיווק ולמכירה של כלל התוצר הנדל"ני מביא לכך שהקונה הפוטנציאלי ישקלל בתקבולים גם את עלות הזמן והסיכון הכלכלי הכרוך במכירה הדרגתית, ויפחית בהתאם במחיר שהוא מוכן לשלם.

סיכון ניהולי ושיווקי מוגבר – פרויקט רחב היקף כרוך בחשיפה לסיכונים גדולים יותר: סיכוני שוק (שינויים בביקוש לאורך השנים), סיכוני רגולציה, סיכוני ביצוע ועוד. ככל שהיקף הזכויות גדול יותר, כך מתעצם מרכיב הסיכון שמחייב את הקונה להותיר "כרית ביטחון" בדמות הפחתה ממחיר העסקה.

לסיכום, בעת הערכת זכויות מקרקעין בהיקף גדול, אנו סבורים כי לא ניתן להסתפק בהכפלת ערך יחידת הקרקע או הזכות הבודדת במספרן הכולל. יש להביא בחשבון את עקרון הפחתת השווי בשל גודל עסקה – המשקף את הפגיעה בסחירות, קצב המימוש האיטי, מגבלות המימון והסיכון המוגבר. לכן, שווי זכויות בהיקף רחב מחייב התאמה כלפי מטה, על מנת לשקף את שווי השוק האמיתי שבו קונה מרצון אכן יהיה מוכן לשלם עבור סל הזכויות הנישום.

המצב החדש כולל זכויות בנייה בחמישה מגרשים שונים בהיקף גדול מאוד הכולל:

מגרש הקצאה ע"פ תב"ע 302-1152750	יעוד ע"פ תב"ע 302-1152750	השימושים	היקף הזכויות המוערכות		
			מגורים (יח"ד)	מסחר עיקרי מ"ר	תעסוקה מ"ר עיקרי
14,23-25	מגורים ד'	בנייה רוויה בת 7-15 קומות במסגרת 21 בניינים נפרדים	785	294	-
1050	מגורים מסחר תעסוקה	המגורים בבנייה רוויה בת 15 קומות (ב- 5 בניינים), המסחר, במפלס הקרקע והתעסוקה ב 7 קומות בניין נפרד	165	227	2,110
סה"כ			950	521	2,110

זה היקף שמצדיק הפחתה לגודל בשיעור של כ- 10%-15% לפחות, בהתחשב במועד הקובע ובמצב שוק הנדל"ן. מאחר וכבר הבענו את דעתנו באשר לצורך בביצוע הפחתה בגין העדר פיתוח וזמינות, ייתכן שחלק מגודל הנכס כלול כבר בהפחתה זו, אך בוודאות עדיין בשל היקף הזכויות, יש להביא בחשבון הפחתה נוספת, שלהערכתנו נאמדת בכ- 10%, על הצד הזהיר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026
מס תיק-פניה: 410-1600-2025

9.7.3 הכרעה

את ההפחתה בגין גודל יש להפעיל על כל מגרש ומגרש בנפרד ולא לסה"כ התמורות ליזם.
לאחר שבחנתי מחדש את טענות הצדדים לעניין מקדם ההתאמה לגודל, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת וקובעת כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין גודל עבור המגרשים הגדולים – 23, 24, ו- 1050. היקפם המשמעותי של מגרשים אלו (מעל 300 יח"ד) מצמצם את מעגל הרוכשים הפוטנציאליים לשוק של יזמים גדולים בלבד, בעלי הון עצמי משמעותי, יכולת מימון גבוהה ונכונות לשאת בפרויקט רחב היקף, ומשכך יש בכך כדי להשפיע על סחירות הנכס ועל המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעדו במועד הקובע. קונה כאמור יגלם, בין היתר, תקופת שיווק ארוכה יותר, סיכון עסקי גבוה יותר, תלות בקצב ספיגה של מספר רב של יחידות, וצורך בהעמדת מקורות מימון בהיקף ניכר, וכל אלה מצדיקים מתן הנחת גודל.
באשר למגרשים 14 ו- 25 להם ז"ב ל- 60 יח"ד לא מצאתי מקום לתת הפחתה בגין גודל.

9.8 מטלה ציבורית

9.8.1 שמאי המשיבה

מטלה ציבורית - הובא בחשבון היקף השטח הנדרש ברוטו בכל מגרש לצרכי ציבור וזאת לפי עלות הקמה למ"ר ברוטו בסך של - 7,000 ₪.
בנוסף, הובאו בחשבון עלות הקמת חניות תת קרקעיות לשטחי הציבור לפי תקן של 1: 30 בכל מגרש וזאת לפי שטח מקום חניה של 40 מ"ר ועלות הקמה למ"ר בסך של 3,200 ₪.

9.8.2 שמאי המבקשת

בחלק מהמגרשים מושא חוות הדעת יש מטלה תב"עית לבניית מוסדות ציבור והעברתם במצב גמור ומושלם לעירייה. שמאי הוועדה הביא זאת בחשבון בתחשיביו, אך תחשיביו אינם כוללים מע"מ. מאחר ולא ניתן להזדכות על מע"מ תשומות של מבני הציבור יש להכליל את רכיב המע"מ לעלויות המיוחסות לבנייה הציבורית. היזם לא יכול לקזז את המע"מ על תשומות מבני הציבור משום שמבחינה משפטית וכלכלית, מדובר בהוצאה שלא נועדה לייצור עסקאות חייבות במס אלא בהוצאה לצורך קבלת אישור תב"ע/היתר. זהו "תשלום חובה" לרשות (בין אם בכסף או בעין), ולכן הוא מחוץ למסגרת הזיכוי במע"מ.
לאור זאת התחשיבים מביאים בחשבון תוספת מע"מ לעלות הבנייה של שמאי הוועדה, ולכן הקיזוז הצפוי ביחס לכל מגרש נישום הינו כדלקמן:

מס מגרש	מהות מבני הציבור הנדרשים ע"פ תב"ע	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח ברוטו במ"ר	חניות נדרשות ע"פ תקן (2 חניות לכל כיתה)	סה"כ מ"ר חנייה במרתף (לפי 38 מ"ר לכל מקום חניה)
23	4 כיתות מעון	412	183	588	8	304
24	2 כיתות גן	182	78	260	4	152
25	3 כיתות מעון	309	132	441	6	228

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

מס מגרש	מהות מבני הציבור הנדרשים ע"פ תב"ע	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח ברוטו במ"ר	חניות נדרשות ע"פ תקן (2 חניות לכל כיתה)	סה"כ מ"ר חנייה במרתף (לפי 38 מ"ר לכל מקום חניה)
1050	2 כיתות מעון	182	78	260	4	152

מס' מגרש	בניה ישירה עילית		בניה ישירה תת קרקעית		סה"כ עלות בניה ישירה עילית ותת קרקעית ללא מע"מ	הוצאות עקיפות לפי 25%, ללא מע"מ	סה"כ עלות הקמת מבני ציבור ללא מע"מ	סה"כ הקמה כולל מע"מ	עלות הקמה כוללת למ"ר ברוטו כולל מע"מ בשקלול חנייה ובמעוגל
	שטח ברוטו במ"ר	עלות בניה ישירה	שטח לחניה ברוטו	עלות בניה ישירה					
23	588	₪ 5,300	304	₪ 3,000	₪ 4,028,400	₪ 1,007,100	₪ 5,035,500	₪ 5,941,890	₪ 10,110
24	260		152		₪ 1,834,000	₪ 458,500	₪ 2,292,500	₪ 2,705,150	₪ 10,400
25	441		228		₪ 3,021,300	₪ 755,325	₪ 3,776,625	₪ 4,456,418	₪ 10,110
1050	260		152		₪ 1,834,000	₪ 458,500	₪ 2,292,500	₪ 2,705,150	₪ 10,400
סה"כ	1,549		836		₪ 10,717,700	₪ 2,679,425	₪ 13,397,125	₪ 15,808,608	₪ 10,210

9.8.3 <u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה ערך את תחשיב המטלה הציבורית לפי עלות של 7,000 ₪/מ"ר + 3,200 ₪/מ"ר עבור חניה והגיע להפחתות הבאות עבור כל מגרש:

מגרש	סה"כ הפחתה
23	₪ 6,624,800
24	₪ 2,929,333
25	₪ 4,968,600
1050	₪ 2,929,333
סה"כ	₪ 17,452,066

שמאי המבקשת טוען כי שמאי המשיבה לא כלל את מרכיב המע"מ וערך תחשיב חדש לפי 5,300 ₪/מ"ר + 25% עקיפות + מע"מ וכן עבור החניה לפי 3,000 ₪/מ"ר + 25% עקיפות + מע"מ, והגיע להפחתות (כולל המע"מ) שהן נמוכות מאלה של שמאי המשיבה:

מגרש	סה"כ הפחתה
23	₪ 5,941,890
24	₪ 2,705,150
25	₪ 4,456,418
1050	₪ 2,705,150
סה"כ	₪ 15,808,608

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

ההבדל נובע ממספר מקומות החניה שחושבו ע"י הצדדים כנדרשים למבני הציבור. בעוד ששמאי המשיבה ערך את התחשיב לפי חניה אחת לכל 30 מ"ר, שמאי המבקשת ערך את התחשיב לפי 2 חניות לכל כיתה.

עיון בנספח התנועה גליון 1 מלמד כי מספר מקומות החניה הנדרשים למבני הציבור במגרשי המגורים הינו 2 לכל כיתה.

באשר לעלות מבנה הציבור, ע"פ מחירון דקל ינואר 2025, נמצא כי מחיר בסיס לתקצוב גן ילדים חד כיתתי בשטח של 128 מ"ר ברוטו הינו 865,376 ₪ (סכום זה כולל עלות המבנה, מע"מ, פיתוח, תכנון ופקוח).

סכום זה משקף עלות של כ- 6,760 ₪/מ"ר כולל עקיפות וכולל מע"מ. לפיכך, על הצד המקל, הנני מקבלת את אומדן העלות שקבע שמאי המשיבה – 7,000 ₪/מ"ר (במעוגל).

באשר לעלות החניה – לפי מחירון הלשכה, עלות למ"ר חניה תת קרקעית הינה 3,350 ₪, בתוספת עקיפות ומע"מ מתקבלת עלות של 4,900 ₪/מ"ר.

לאור האמור לעיל להלן חישוב עלות המטלה הציבורית[3]:

מגרש	בניה ישירה עילית			בניה ישירה תת קרקעית			סה"כ עלות
	מס כיתות	שטח ברוטו	עלות בניה	מס מקומות חניה	שטח לחניה	עלות בניה	
23	4	588	7,000 ₪	8	304	4,900 ₪	5,605,600 ₪
24	2	260		4	152		2,564,800 ₪
25	3	441		6	228		4,204,200 ₪
1050	2	260		4	152		2,564,800 ₪
סה"כ		1,549		22	836		14,939,400 ₪

בנוסף לאמור לעיל, יש לשים לב כי עלויות הפחתה אלה אינן מושפעות ממקדמי השווי השונים לרבות מקדם המושע.

9.9 רקע – מחירי הקרקעות בתקופה הנישומה

9.9.1 שמאי המבקשת

9.9.1.1 שוק המקרקעין למגורים במועד הקובע (סקירה כללית)

הואיל והמועד הקובע (11.01.2025) מתאפיין במצב שוק קיצון ומיוחד (מלחמת חרבות ברזל ומצב שוק כלכלי עם נסיבות מיוחדות), יש צורך לערוך סקירה מקיפה של מצב שוק הנדל"ן במועד הקובע, לפי הפירוט כדלקמן.

א. מצב המשק טרום מצב הלחימה טרום מלחמת "חרבות הברזל"

עוד בטרם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, המשק העולמי והמשק הישראלי היה מצוי בתקופה מורכבת ומאתגרת. מזה תקופה שהעולם היה מצוי בהאטה כלכלית שנותנת את אותותיה באינפלציה

[3] כולל עקיפות וכולל מע"מ

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

גבוהה, עליה בריבית ועוד. שיעור הריבית שנקבע על ידי בנק ישראל (בתאריך 10.07.2023) עמד על 4.75% (הריבית נשארה 4.75% עד נובמבר 2023) כאשר האינפלציה ב- 12 חודשים עמדה על כ- 5%. בתקופה קצרה יחסית ריבית בנק ישראל עלתה ב- 4.65% - משיעור ריבית של 0.10% בנובמבר 2021 לשיעור ריבית של 4.75% ביולי 2023 (בתאריך 01.01.2024 הוחלט להוריד את הריבית ב־ 0.25% לרמה של 4.5%). כלומר, מחיר הכסף "קפץ" מ- 0.1% בשנת 2021 ל- 4.5% במועד הקובע, ולמעשה עד היום.

ב. <u>מצב המשק בזמן הלחימה עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל</u>

דו"ח הוועדה המוניטרית (המחצית השנייה של שנת 2023, פורסם בינואר 2024): מעבר להשפעות הביטחוניות של המלחמה, למלחמה ישנן השלכות כלכליות משמעותיות, הן על הפעילות הריאלית והן על השווקים הפיננסיים. בתחילת הרבעון הרביעי של 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", והשפעותיה ניכרו הן בצד ההיצע והן בצד הביקוש: ירידה בצריכה השוטפת; היעדרות עובדים ממקומות העבודה בשל גיוס למילואים וסגירת מוסדות חינוך, פגיעה משמעותית בענפי הבנייה והחקלאות, וכן בענפי התיירות, הבידור והפנאי. מגבלות ההיצע לצד הירידה המשמעותית של הביקוש בתחילת המלחמה באו לידי ביטוי בירידה של הצריכה הפרטית ובירידה משמעותית של היקף הפדיון במגזר העסקי. הפגיעה הגדולה ביותר הייתה בענפי שירותי המזון והבינוי. מלחמת "חרבות ברזל" השפיעה לרעה על כלל ערוצי הסיכון, והשפעתה ניכרה במערכת הפיננסית. בדומה לאירועים ביטחוניים חמורים בעבר, אי הוודאות הגדולה של הימים הראשונים באה לידי ביטוי בירידות חדות של מחירי הנכסים הפיננסיים - מניות, אג"ח תאגידיות ואג"ח ממשלתיות - בהתגברות התנודתיות של המחירים ובירידה של רמת הנזילות. מרבית ההשפעות התפוגגו לאחר זמן קצר, אך התנודתיות בשווקים נותרה גבוהה, וכמוה גם פרמיית הסיכון של המדינה. הפגיעה בפעילות הכלכלית בטווח המיידי - בשל ירידה הן בצד הביקוש (אי-ודאות גדולה, ירידה אפשרית בהכנסות) והן בצד ההיצע (מחסור בעובדים) - והעלייה החדה בהוצאות הממשלה באו לידי ביטוי במדדי סיכון המדינה השונים, בהם פער תשואת האג"ח הממשלתית מול ארה"ב ומחיר ה- CDS. לנוכח המלחמה בישראל הודיעו שתיים מחברות הדירוג המובילות כי הן מכניסות את דירוג האשראי של ישראל ל"מעקב שלילי", וחברת הדירוג S&P החליטה להוריד את תחזית הדירוג. במהלך המחצית הנסקרת נבלמה עליית מחירי הדירות, ואף ניכרה בהם ירידה. לראשונה מאז שנת 2018 קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות הפך לשלילי, ועל פי הנתון שהיה ידוע בסיום המחצית (ספטמבר-אוקטובר) הוא עמד על 1.3%-. זאת לעומת הנתון המקביל בסיום המחצית הקודמת, 9.8%, וקצב עלייה שהגיע לשיא של 20% בחודש ספטמבר 2022. במדדים שהתפרסמו בתקופה הנסקרת לא נרשמה עלייה של מחירי הדירות, וזאת לצד המשך מגמת הירידה של מספר העסקאות בדירות.

הבלימה בעליית המחירים לוותה בירידה חדה של ביצועי המשכנתאות ומספר העסקות. במקביל נרשמה עלייה של מלאי הדירות הלא מכורות שבידי הקבלנים. התחלות הבנייה והיתרי הבנייה פחתו עוד במהלך הרבעון הראשון של 2023, לאחר שהגיעו לשיא באמצע 2022, אך רמותיהם נותרו גבוהות ביחס לעבר. מגמה דומה ניתן לראות בהתפתחות דמי השכירות: בחודשים אוקטובר

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

ונובמבר הם ירדו ב- 0.3% וב- 0.8% בהתאמה, לראשונה מזה שנתיים וחצי. עם זאת, בשונה ממחירי הדירות, קצב העלייה השנתי של דמי השכירות בסיום המחצית השנייה של 2023 עדיין היה חיובי, אך הוא התמתן ועמד על 3.9%. הדבר מתבטא במדד שירותי הדיור בבעלות הדיירים שבמדד המחירים לצרכן, הנמדד באמצעות חוזי השכירות החדשים והמתחדשים. את הירידה החודשית של המדד אפשר להסביר באפקט הסולידריות בקרב משכירי דירות, שייתכן כי נמנעו מהעלאת מחירים בתקופת המלחמה.

ג. <u>תחזית המקרו – כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל (9/10/2024):</u>

בהתאם לתחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל, שפורסמה באוקטובר 2024, הכלכלה הישראלית מושפעת באופן מהותי מהתמשכות הלחימה. התחזית גובשה תחת ההנחה שהשפעת הלחימה תימשך לפחות עד תחילת שנת 2025, כאשר רמת העצימות הביטחונית הגבוהה צפויה להמשיך ולהכביד על הפעילות הכלכלית, בפרט באזור הצפון. בהתאם לכך, בבנק ישראל צפו שיבושים נרחבים בפעילות המשקית, על רקע פגיעות בהיצע העבודה, גיוס מילואים נרחב, והגבלות חמורות על כניסת עובדים פלסטינים - במיוחד בענף הבנייה. כן נרשמת פגיעה ניכרת בהיקף התיירות הנכנסת ושיבוש מתמשך ביכולת התפעול של עסקים באזורים מאוימים. תחזית הצמיחה לשנת 2024 עודכנה כלפי מטה לשיעור של 0.5% בלבד (לעומת תחזית של 1.5% ביולי), והתאוששות משמעותית בפעילות צפו שתגיע רק במחצית השנייה של 2025. הגירעון בתקציב הממשלה צפוי להתרחב לשיעור של 7.2% תוצר בשנת 2024, ול־4.9% בשנת 2025, בעיקר בשל גידול חד בהוצאות הביטחון. יחס החוב הציבורי לתוצר צפוי לעלות לכ־68% בשנת 2024 ולכ־ 69% בשנת 2025.

שיעור האינפלציה עודכן כלפי מעלה ונאמד ב-3.8% בשנת 2024, על רקע מגבלות בהיצע, שיבושים לוגיסטיים, עלייה בביקושים לשיקום ונזקי מלחמה, והעלאת המע"מ מ-17% ל־18%.

בהתאם, תוואי הריבית הצפוי עודכן גם הוא כלפי מעלה - עם תחזית לריבית של 4.5% ברבעון השלישי של 2025.

בנק ישראל מציין בדו"ח כי רמת אי-הוודאות הגאו-פוליטית גבוהה במיוחד, וההסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר - הכוללים החרפה של הלחימה, גיוס מילואים נוסף נרחב, פגיעה בהכנסות ממסים ועלייה בפרמיית הסיכון - עלתה באופן ניכר. תרחישים אלו עשויים להביא לפגיעה חמורה נוספת בתוצר, להמשך עלייה בגירעון ובחוב הציבורי, להיחלשות השקל, ולחצים אינפלציוניים מתמשכים. בהתאם לכך, מאזן הסיכונים בתחזית נוטה כלפי מטה בכל הנוגע לפעילות הכלכלית, וכלפי מעלה באשר לאינפלציה, לריבית ולגירעון.

ד. <u>דו"ח שוק העבודה בישראל 2024 (פורסם בחודש יוני 2025):</u>

הפסקת כניסתם של הפועלים הפלסטינים עם פרוץ המלחמה זעזעה את ענף הבינוי והשפעתה נמשכה לאורך כל 2024. שיעור המשרות הפנויות בענף, אשר עלה בחדות במהלכה, הוא אחת העדויות למחסור החמור בעובדים בענף. המחסור בעובדים התבטא בעיכובים בבנייה. היתרי התחלות בנייה וגמר בנייה ב-2024 היו מעטים יותר מאשר ב-2023, אך הפער המשמעותי ביותר היה בסיומי הבנייה, שמספרם היה נמוך בכ־16% ממספרם בשנת 2023. כמחצית מאתרי הבנייה

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

לא היו פעילים בשיאה של המלחמה. אומנם שיעור זה הצטמצם, אך ברבעון האחרון 2024 עדיין עמד על כ- 9%.

המחסור בעובדים התבטא גם בעלייה הגבוהה יחסית בחלקו של השכר במדד תשומות הבנייה. המעסיקים בענף הבנייה יכולים להתמודד עם היעדרם של העובדים הפלסטינים בכמה דרכים. המחסור בעובדים יכול לתמרץ את הגדלת ההשקעה בטכנולוגיה אשר תאפשר ביצוע עבודות באמצעות מספר מועט יותר של עובדים. אך לנוכח ירידה משמעותית כזאת במספר העובדים, גם השקעה בטכנולוגיה לא תמנע את הצורך בהבאת עובדים חלופיים, לפחות בטווח הקצר, כדי להמשיך בבנייה. כפי שיפורט להלן, יש שלושה מקורות עיקריים לעובדים אשר יכולים להחליף את העובדים הפלסטינים. ואולם חשוב לזכור שאם אותם עובדים פלסטינים חסרים כבר התמקצעו בתחומים מסוימים בבניין, הדבר מקשה על המעסיקים את החלפתם. כמו כן יש להביא בחשבון שהחלפתם בעובדים זרים או בעובדים ישראלים עלולה לגרום להגדלת העלויות, אם משום שלעובדים זרים צריך לדאוג גם למגורים, אם משום ששכרם של עובדים ישראלים בד"כ גבוה יותר.

בתחילת 2024 חסרו בענף הבינוי כ-92 אלף עובדים. הפתרון הראשון לצמצום המחסור בכוח אדם היה הבאת עובדים זרים נוספים. טרם המלחמה עבדו בענף הבניין כ-30 אלף עובדים זרים, ובעקבות המלחמה הגדילה הממשלה את המכסות כדי שעובדים אלו יחליפו את העובדים הפלסטינים שכניסתם נמנעה. מספרם בפועל אכן גדל בכ־33 אלף, מספר שצמצם את המחסור אך לא במידה מספקת. פתרון אפשרי אחר הוא העסקתם של פלסטינים שאין להם היתר עבודה בישראל. אלא שזה אינו פתרון שהממשלה מעוניינת לעודד, בוודאי לא באופן רשמי. החלפת פלסטינים בעלי היתר עבודה בפלסטינים חסרי היתר אינה משרתת את המטרה הביטחונית של מניעת כניסת פועלים פלסטינים לישראל. עם זאת, המחסור בעובדים ומניעת כניסה של פועלים בעלי היתר שמעוניינים לעבוד עלולים להביא לידי ריבוי מספר העובדים הפלסטינים חסרי היתר, שהסתכם לפני המלחמה בכ־20 אלף.

מנגד, המצב הביטחוני המתוח וריבוי כוחות הביטחון פועלים בכיוון ההפוך. עד כה נראה שהתמריצים לצמצום מספר הפועלים חסרי ההיתר גברו על התמריצים להעסקתם, ומספרם של אלו ירד במידה ניכרת בהשוואה למספרם לפני המלחמה. הפתרון השלישי למצוקת כוח האדם בענף הוא העסקת עובדים ישראלים. כדי למשוך לענף עובדים ישראלים הציעה להם המדינה במהלך שנת 2024 תמריצים בדמות מענקים שיכלו להסתכם בכ־29 אלף ₪ עבור שישה חודשי עבודה. עד סוף שנת 2024 ניתנו מענקים כאלה למאות עובדים בלבד, כך שלא הייתה להם אלא השפעה מינורית על מספר העובדים הישראלים בענף. בעקבות המענקים, וככל הנראה בעיקר בעקבות תמריצים אחרים שנוצרו בשוק, נרשמה עלייה במספר העובדים הישראלים בענף הבנייה, אך היא הסתכמה בכ־20 אלף עובדים בלבד. המחסור בעובדים צומצם במהלך השנה, אך בסוף שנת 2024 עדיין חסרו בענף הבינוי כ-28 אלף עובדים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

ה. <u>סקירת ענף נדל"ן, הכלכלן הראשי, צוות מחקר נדל"ן, משרד האוצר- ינואר 2025:</u>

בחודש ינואר 2025 נרכשו 7,619 יח"ד, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. אחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמו בחודשי ינואר מאז תחילת העשור הקודם. בהשוואה לינואר 2024 נרשמה ירידה של 5%, כאשר יש לזכור כי ינואר 2024 עצמו עדיין עמד בצל פרוץ המלחמה (היה אחד מחודשי ינואר הנמוכים ביותר מאז תחילת שנות האלפיים). בהשוואה לרמה הגבוהה שנרשמה בדצמבר 2024 (בין היתר על רקע הקדמת רכישות טרם העלאת המע"מ) נרשמה ירידה של 32% במספר העסקאות. באוצר מציינים כי נתונים ראשוניים לחודש פברואר מצביעים אף הם על רמה נמוכה של עסקאות, ממצא שיש בו כדי לרמז כי הרמה הנמוכה של העסקאות בינואר אינה מוסברת אך ורק בהקדמת רכישות בחודש דצמבר 2024[4].

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד סך העסקאות בשוק החופשי בינואר 2025 על 6,679 יח"ד, ירידה של 6% בהשוואה לינואר 2024 וירידה של 32% בהשוואה לרמה הגבוהה שנרשמה בחודש דצמבר.

בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי ינואר מאז 2002 נמצא כי חודש ינואר 2025 הינו מהנמוכים ביותר שנרשמו בחודשי ינואר ב- 23 השנים האחרונות, כאשר מקדימים אותו רק חודשי ינואר בשנות האינתיפאדה השנייה וחודש ינואר 2009, שעמד בצל פרוץ המשבר העולמי. יצוין כי הדרוג הנמוך הושפע הן מרמה נמוכה של עסקאות יד שניה והן בפלח השוק של הדירות החדשות שנרכשו בשוק החופשי, זאת לאחר שתקופה ארוכה היה זה פלח השוק של יד שניה ש"משך" כלפי מטה את הדרוג הכללי של סך העסקאות. מכירות הקבלנים בחודש ינואר הסתכמו ב- 2,878 יח"ד, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. למעט חודש אוקטובר 2024, שהתאפיין במיעוט עסקאות על רקע חגי תשרי, מכירות הקבלנים בינואר 2025 הן הנמוכות ביותר מאז דצמבר 2023, אשר עמד בצל פרוץ המלחמה. סביר להניח כי רמה נמוכה זו הושפעה במידה לא מבוטלת מהקדמת רכישות בחודש דצמבר 2024, טרם העלאת שיעור המע"מ. אולם מיעוט העסקאות המסתמן גם בחודש פברואר יש בו כדי לרמז כי גורמים נוספים תרמו לרמת העסקאות הנמוכה בינואר. בהקשר זה מציינים באוצר כי לנוכח מבצעי המימון של הקבלנים, שקיבלו ביטוי משמעותי גם בחודש ינואר, ההשפעה הפוטנציאלית של הקדמת רכישות בשל העלאת המע"מ הינה פחותה מאשר בתקופה בה מבצעים אלו היו בהיקף מצומצם, כפי שהיה עד לפני שנתיים. בהשוואה לינואר 2024 נרשמה ירידה של 23% במכירות הקבלנים וירידה של 51% בהשוואה לרמה הגבוהה שנרשמה בחודש דצמבר. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב- 1,938 יח"ד. למעט חודש אוקטובר 2024, אשר הושפע ממיעוט ימי עבודה על רקע חגי תשרי, זוהי הרמה הנמוכה ביותר במכירות הקבלנים בשוק החופשי מאז נובמבר 2023, חודש לאחר פרוץ המלחמה. בהשוואה לינואר 2024 זוהי ירידה של 29% וירידה של 57% בהשוואה

[4] נציין עוד כי חרף הגידול משמעותי בעסקאות בחודש דצמבר, רמתו אינה מרמזת על הקדמת רכישות מעבר לחודש בודד. כמו כן נציין כי חודשי דצמבר מתאפיינים בד"כ ברמה גובהה על עסקאות, בפרט ברכישת דירות חדשות, על רקע רצון של חברות, ציבוריות בעיקר, להציג מכירות שנתיות גבוהות ככל האפשר בדוחות הכספיים השנתיים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

לחודש דצמבר 24. נתונים לחודש פברואר 2025 מצביעים אף הם על רמה נמוכה של פעילות בשוק, אשר מהווה את אחת הרמות הנמוכות ביותר מאז תחילת שנות האלפיים:

ו. <u>סיכום:</u>

כל האינדיקטורים והנתונים מצביעים על כך שבמועד הקובע כל "שחקן" בשוק הנדל"ן מבין כי מדובר על סביבת שוק מאתגרת במיוחד, כאשר הנתונים מצביעים על שפל חסר תקדים בכל הפרמטרים וברור שבתחשיבי הכדאיות הכלכלית של היזמים/שחקנים יילקחו בחשבון מקדמי סיכון ואי וודאות הקשורים במצב השוק.

9.9.1.2 <u>השתנות מחירי הקרקעות ביחס למחירי הדירות</u>

נכון למועד הקובע, בחלק מהנתונים בנוגע למכירות של דירות "על הנייר" קיימים נתונים שמעוותים את המציאות בנוגע למחירי קרקעות. בחלק מהנתונים ובמתחמים השונים נצפים מחירי דירות על הנייר ללא הפחתה במחירים מלפני שנה, ואף בחלק מהמקרים נצפית כביכול עליה של אחוזים בודדים במחירי הדירות בעוד שמחירי הקרקעות ממשיכים לרדת.

האנומליה שנצפית בשוק נובעת מהעובדה כי מכירה של דירות במועד הקובע וכיום יכולה להתבצע אך ורק דרך מבצעי שיווק אגרסיביים של 90%/10% או אפילו 95%/5%. הכוונה היא שהרוכש שילם במועד הקובע (בטרם פרסום ההגבלות של בנק ישראל) 5% או 10% וכל יתרת התמורה משולמת באכלוס, כאשר בדר"כ אין כל הצמדה למדד התשומות ו/או למדד המחירים. בפועל, המבצעים הללו משקפים הנחה אפקטיבית אמיתית של לפחות 10% ממחיר הדירה !!

באופן פרקטי מעשי, מכירות שבמסגרת מבצעים שכאלו מביאות לעלויות גבוהות משמעותיות של היזם (שילוש של הוצאות המימון), שמתורגמות באופן ישיר על היתרה לקרקע = יותר עלויות ולכן היתרה לקרקע/מחיר הקרקע יורד !!

לחיזוק עמדתנו, ראוי להביא את דברי ינקי קוינט, מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל, בפסגת התחדשות עירונית של מרכז הנדל"ן:

" עליית המחירים היא אנומליה. אנחנו רואים ירידה במחירי הקרקעות.....מחירי הדירות עולים, זה קורה בגלל הימשכות הליכי הבנייה, והמבצעים שיש בשוק, המשמעות האפקטיבית היא הנחה של מאות אלפי שקלים לכל דירה, הקבלן נושא ב- 7% מעלות של כל דירה. בסוף זו ירידת המחירים."

בהקשר זה נציין גם כתבה של הכתב הכלכלי אבישי עובדיה (ביז פורטל, נדל"ן):

" העיוות הוא כזה - מחירי הדירות לא משקללים את מבצעי הקבלנים. אנחנו כותבים את זה שנים, אבל בכל הלשכה המפוארת לסטטיסטיקה, לא מצאו פתרון לבעיה הזו שמעוותת את המחירים ..... .זה שווה הרבה כסף, זה אחוזים טובים מערך הדירה וזה לא נגמר כאן. בשנים האחרונות וביתר שאת בחודשים האחרונים על רקע מצוקת הקבלנים התחילו מבצעים נועזים - שלם 10%, ואת היתרה - 90% בעוד שלוש שנים בלי ריבית והצמדה, וקבל דירה. מדובר על הנחת מימון ששקולה לסדרי גודל של 6%-7% מערך הדירה. יש מקרים גם של 10% ויותר. "

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

ראיונות וכתבות דומות עם אנשי נדל"ן מרכזיים בענף סביב המועד הקובע, מלמדים על מגמה זהה אצל רובם. מחירי הדירות למעשה ירדו מאוד (10%-7%) ולפיכך שווי הקרקע פחת באופן ניכר.

לצורך המחשה של האמור לעיל, ערכנו דוגמא מספרית הכוללת שינוי של מרכיב המימון ללא שינוי במחיר הדירה (או עם שינוי קל במחירי הדירה): עלות מחיר מרכיבי הדירה (לצורך הדוגמה דירה בשטח 120 מ"ר תיאורטית):

שווי קרקע ליח"ד בשטח "פלדלת" של כ 120 מ"ר -	₪ 453,000
עלות בניה ישירה -	₪ 967,000
עלויות עקיפות (30% לפי קווים המנחים) -	₪ 290,100
סה"כ עלות כולל קרקע -	₪ 1,710,100
בתוספת יזמות (20%) -	₪ 342,020
בתוספת מע"מ (18%)	₪ 369,382
שווי הדירה כולל מע"מ	₪ 2,421,502

על בסיס הקווים המנחים של השמאי הממשלתי מחודש ינואר 2020 (פרק י"ח), מרכיב המימון (ללא מבצעים מיוחדים) מהווה בין 4%-7% מסך עלויות המיזם כולל קרקע, כדלקמן:

מיזמים לבנייה רווי למגורים בבניה סטנדרטית

סעיף עלות בניה עקיפה	עלות למ"ר/ליח"ד/%	בסיס החישוב
הוצאות תכנון ויועצים	15-30 אלף ₪	ליח"ד
אגרות בניה והיטלי פיתוח	300-500 ₪	למ"ר שטחי בניה
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה
חיבור לחשמל	3-4 אלף ₪	ליח"ד
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	4-5%	מעלות בניה ישירה
הוצאות שיווק ופרסום	2-3%	מההכנסות ממכירת המיזם ("הפדיון")
משפטיות	1-2%	מהפדיון כולל מע"מ
מימון	4-7%	מסך עלויות המיזם כולל הקרקע
עלויות מיוחדות	ייבחנו באופן נקודתי	
סה"כ העמסה שכיחה לבניין מגורים מעלות בניה ישירה: 25-35%		

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

מהמפורט לעיל עולה כי בשוק עם ריבית נמוכה (נכון לינואר 2020) ללא מצב לחימה וללא מבצעי שיווק כדומת 20/80 או 10/90, מרכיב המימון הינו בסדר גודל של כ- 94,056 ₪, לפי 5.5% כמצוין בקווים המנחים מתוך סך עלויות המיזם כולל קרקע.

באם ניקח בחשבון את עליית הריבית ואת העובדה כי הקבלן סופג את כל המימון (לאורך כל תקופת ההקמה אין הכנסות, 20/80 או 10/90) אזי הוצאות המימון מתייקרות באופן חד, לפי התחשיב העקרוני כדלקמן:

זמן הקמה ממוצע של הפרויקט -	3 שנים
ריבית חובה שנתית של היזם (P + 0.5%) -	6.5% לשנה
עלות הקמה כוללת (כולל קרקע) -	1,710,100 ₪
שיעור המימון הנדרש מהבנק המלווה -	80%
סה"כ נדרש למימון ע"י הבנק	1,368,080 ₪
משך הזמן הממוצע למימון כל סכום -	1.5 שנים
עלות המימון הכוללת בסביבת הריבית במועד הקובע	133,388 ₪
עלות המימון על בסיס הקווים המנחים של השמאי הממשלתי	94,056 ₪
תוספת עלויות המימון כתוצאה מהריבית הגבוהה במשק	39,332 ₪

על בסיס המפורט לעיל והגידול הדרמטי בעלויות המימון, בהנחה שמחירי הדירות לא משתנים, מתקבלת יתרה לקרקע חדשה על פי התחשיב כדלקמן:

מחיר הדירה ללא שינוי	2,421,502 ₪
בקיזוז מע"מ ורווח יזמי ללא שינוי	1,710,100 ₪
עלות בניה ישירה ללא שינוי	967,000 ₪
עלות בנייה עקיפה	329,432 ₪
יתרה לקרקע בשטח ממוצע 120 מ"ר	413,668 ₪
שיעור הפחתה בשווי הקרקע	10%

<u>לסיכום,</u>

בקביעת ערך הקרקע יש להתחשב במצבו הקשה של שוק הנדל"ן בסמוך למועד הקובע, בדגש על סביבת הריבית הגבוהה ואופן השפעתה על שווי הקרקע.

מסקנה, נוכח תנאי השוק המיוחדים במועד הקובע, גם ללא שינוי במחירי הדירות, עדיין מחירי הקרקעות למגורים יורד באופן חד.

במקרה הנדון, ללא שינוי במחיר הדירה, שווי הקרקע ירד בשיעור של כ- 10%.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

9.9.2 <u>שמאי המשיבה</u>

בשונה מטענות שמאי הבעלים, נתוני השווי שהוצגו בשומת המשיבה ובשומת הבעלים הכוללים חילוץ משווי בנוי מתייחסים לנתוני שווי למכר דירות מהשנים 2024-2025 בתקופה שלאחר פרוץ המלחמה ובתקופה הכוללת סביבת ריבית גבוהה, עובדה שלמעשה סותרת את טיעוני שמאי הבעלים לצורך בהפחתת 10% בשל "סביבת הריבית ומצב החירום"

עמדת שמאי המשיבה, כפי שעולה הן מתגובתו לשומה האחרת והן מהדיון בפרוטוקול, מבוססת על תפיסה עקבית שלפיה אין לנתק בין סביבת הריבית לבין מחירי השוק בפועל, וכי השפעת הריבית כבר מגולמת במלואה בנתוני הבסיס ששימשו לשומה. לשיטתו, ערכי השווי מהם נגזר שווי הקרקע בגישת החילוץ – ובעיקר מחירי הדירות – נשענים על עסקאות מהשנים 2024–2025, תקופה המאופיינת בריבית גבוהה ובתנאי שוק מורכבים, ולכן עצם השימוש בנתונים אלה משקף ממילא את השפעת הריבית על השוק. מכאן, הדרישה להפחתה נוספת בשיעור של 10% בגין עליית הריבית אינה אלא ניסיון להחיל את אותה השפעה פעמיים: פעם אחת דרך מחירי השוק שכבר הושפעו ממנה, ופעם נוספת כהפחתה יזומה, דבר היוצר כפל הפחתה שאינו מתיישב עם עקרונות שמאיים מקובלים. שמאי המשיבה מחזק את עמדתו גם באמצעות אינדיקציות שוק קונקרטיות, ובכלל זה ניתוח עסקאות קומבינציה עדכניות המצביעות, לשיטתו, על רמות שווי גבוהות יחסית של פרויקטים, באופן הסותר את הטענה לירידה מהותית בשווי הקרקע. בנוסף, הוא דוחה את ההבחנה שמבקש שמאי המבקשת לעשות בין יציבות מחירי הדירות לבין ירידת שווי הקרקע, וטוען כי שוק הנדל"ן מתמחר את מכלול הגורמים הכלכליים – לרבות עלויות המימון, הסיכון והביקוש – בתוך העסקאות בפועל, כך שלא ניתן לבודד את השפעת הריבית ולהחיל עליה תיקון נפרד במסגרת החילוץ. בהיבט המתודולוגי, גישתו מדגישה העדפה לנתוני שוק אמפיריים על פני התאמות תיאורטיות: גם אם היקף העסקאות בקרקע מצומצם, עדיין יש להישען על מה שקיים בשוק ולא לבצע התאמות כלליות שאינן נתמכות בראיות ישירות. לפיכך, לשיטתו, שווי הקרקע המחולץ כבר מגלם את תנאי השוק הרלוונטיים למועד הקובע, ואין הצדקה לבצע הפחתה נוספת בגין הריבית מעבר למה שמשתקף ממחירי העסקאות עצמם.

9.9.3 <u>הכרעה</u>

המחלוקת בין הצדדים עניינה השפעת מצב שוק הנדל"ן במועד הקובע על מחירי הנדל"ן, לרבות מצב היצע הפועלים בענף הנדל"ן המצב הבטחוני והשפעת עליית הריבית על שווי הקרקע בגישת החילוץ, ובפרט בשאלה האם יש מקום להחיל הפחתה חיצונית נוספת מעבר לתוצאת החילוץ.

עסקינן בשומת מקרקעין ולא בהסברים אקדמאים המנתחים את שוק הנדל"ן. הטיעונים המוצגים בעמדת שמאי המבקשת יכולים להוות הסבר לתוצאת השווי המתקבל בגישת החילוץ ולא להיפך.

טענות דומות נחסמו בעבר ע"י שמאים מכריעים, כך לדוגמא בהכרעתה של השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 10717/116,162 בטירת הכרמל, וכן בפס"ד של השופט מנחם רניאל מיום 19/5/2024 בתיק עת"מ 618-02-24 אאורה מחדשים את ישראל נ' הוועדה הארצית לתכנון ובניה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

איני סבורה כי הדרך הנכונה להביא לידי ביטוי את השפעת הריבית היא באמצעות הפחתה חיצונית לשווי הקרקע, אלא באמצעות התאמת רכיבי החילוץ עצמם, ע"י הגדלת שיעור העלויות עקיפות (המשקפים את עליית הסיכון ועלויות המימון).

לאור זאת הנני קובעת את סה"כ העלויות העקיפות לפי 35%.

שיעור זה מביא לידי ביטוי את סביבת הריבית הגבוהה ואת הגידול בסיכון היזמי, וזאת מבלי להיזקק להפחתה חיצונית נוספת אשר עלולה להביא לכפל התחשבות באותו גורם.

באשר לטענת צימצום כח אדם בבניה הישירה, הנ"ל בא לידי ביטוי במחירון דקל לעלויות הבניה הישירות נכון למועד הקובע.

לפיכך, אני דוחה את הדרישה להפחתה נוספת בשיעור של 10%, וקובעת כי השפעת הריבית תבוא לידי ביטוי במסגרת התאמות אלו בתחשיב החילוץ.

9.10 מסד הנתונים וערכי השווי – מצב קודם

9.10.1 שמאי המשיבה

בשים לב לייעוד השטח באזור לפיתוח עירוני בתממ/6 (כולל להכרזה כקרקע חקלאית) חושב השווי על בסיס שווי קרקע חקלאית כולל פוטנציאל לפיתוח עירוני.

עפ"י מסד נתוני השוואה הרצ"ב בהמשך נקבעו ערכי שווי במצב קודם כדלהלן:

שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי בסך של 600 ₪

9.10.1.1 עסקאות השוואה שפורטו בטבלאות איזון של התוכנית הנדונה

יום מכירה	גו"ח	שטח חלקה רשום	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	שווי למ"ר קרקע בש"ח
25/10/2023	10044/14	65,383	250	₪ 145,000	₪ 580
24/1/2023	10043/46	14,793	4,500	₪ 1,280,000	₪ 284
12/12/2022	10043/39	15,227	450	₪ 300,000	₪ 667
30/5/2021	10044/23	68,634	1,381	₪ 612,500	₪ 444
8/2/2021	7729/9	14,604	420	₪ 215,000	₪ 512
21/12/2020	7729/9	14,604	420	₪ 165,000	₪ 393
מחיר ממוצע למ"ר					₪ 480

9.10.1.2 ערכי שווי שנקבעו בטבלאות איזון בסביבת הנכס:

✓ בנספח טבלאות איחוד וחלוקה שהופקד ונערך ע"י"ה שמאי יונתן לוי למועד קובע 2/5/2024 לתמ"ל 3002 במזרח בית אליעזר נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך של 400 ₪.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

✓ בנספח טבלאות איחוד וחלוקה שהופקד ונערך ע"י השמאי גדי דגני למועד קובע 23/3/2022 לתוכנית 302-0833079 במתחם 17 נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך של 250 ₪.

✓ בנספח טבלאות איחוד וחלוקה שהופקד ונערך ע"י השמאי אפרים מרגלית למועד קובע 24/8/2022 לתוכנית 302-0415265 במתחם 24 נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך של 500 ₪.

9.10.1.3 <u>להלן פסיקות שמאים מכריעים ביחס לשווי קרקע חקלאית:</u>

✓ בפסיקת השמאי המכריע מר יעקב הלוי בגוש 10404 חלקה 15, במתחם 25 נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית לתאריך הקובע 25/8/2023 בסך של 620 ₪.

9.10.1.4 <u>עסקאות השוואה לקרקע חקלאית ללא פוטנציאל</u>

להלן עסקאות השוואה בקרקעות חקלאיות ללא פוטנציאל לפיתוח עירוני (אשר מסווגת ביעוד חקלאי מוגן/נוף כפרי פתוח):

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	תמורה	שווי למ"ר קרקע
29/3/2020	10047	8	37,330 מ"ר	₪ 5,226,200	₪ 140
18/2/2020	10043	23	1,000 מ"ר	₪ 500,000	₪ 500
15/9/2019	10025	122	16,443 מ"ר	₪ 4,809,605	₪ 293
2/2/2020	10405	32	462 מ"ר	₪ 108,108	₪ 234
13/2/2019	10404	11	1,150 מ"ר	₪ 207,000	₪ 180
20/1/2019	10404	11	750 מ"ר	₪ 170,940	₪ 228

9.10.1.5 <u>סיכום</u>

בשים לב לכל האמור לעיל, בהתאמות המתבקשות למועד, מיקום ופוטנציאל לפיתוח עירוני הוערך שווי מ"ר קרקע חקלאית נכון למועד הקובע ביום 11/1/2025 בסך של 600 ₪.

9.10.2 <u>שמאי המבקשת</u>

אנו מאמצים את ערך השווי של שמאי הוועדה ביחס למצב הקודם, ומוצאים אותו כסביר וראוי בנסיבות העניין.

9.10.3 <u>הכרעה</u>

מקבלת את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה לפי 600 ₪/מ"ר ואת הסכמות הצדדים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

9.11 מסד הנתונים וערכי השווי – מצב חדש

9.11.1 שמאי המשיבה

9.11.1.1 שווי מגורים

א. ניתוח נתוני השוואה למגורים בבניה רוויה

להלן ריכוז מחירי מכירה של דירות מגורים בבניה רוויה בקומפלקס בנייני מגורים הכולל 5 בניינים בני 15 קומות שהוקמו בשנת 2017-2019 הממוקמים בחזית צפונית לרחוב יפה נוף מדרום[5]

(בסמוך מדרום למתחם התכנית הנדונה):

תאריך	תת"ח/ חלקה/ גוש	כתובת	מחיר העסקה	קומה	חד'	שנת בניה	שטח הדירה	בניכוי מרפסות	מחיר למ"ר
30/1/2025	7731/380/37	יפה נוף 25	₪ 2,060,000	1	4	2017	108.2 מ"ר	96.2 מ"ר	₪ 19,039
23/12/2024	7731/380/17	יפה נוף 25	₪ 2,045,000	5	4	2017	108.2 מ"ר	96.1 מ"ר	₪ 18,900
24/9/2024	7731/380/77	יפה נוף 25	₪ 2,030,000	2	4	2017	108.2 מ"ר	96.1 מ"ר	₪ 18,762
29/5/2024	7731/380/32	יפה נוף 27	₪ 2,050,000	8	4	2015	114.7 מ"ר	101.1 מ"ר	₪ 17,873
11/2/2024	7731/380/41	יפה נוף 25	₪ 1,990,000	2	4	2015	108.2 מ"ר	96.1 מ"ר	₪ 18,392
24/6/2024	7731/380/87	יפה נוף 23	₪ 2,190,000	4	5	2016	124 מ"ר	111.4 מ"ר	₪ 17,661
2/5/2024	7731/380/2	יפה נוף 21	₪ 1,968,000	1	5	2019	125 מ"ר	112.6 מ"ר	₪ 15,719
27/8/2024	7731/380/87	יפה נוף 19	₪ 2,100,000	10	4	2018	89.6 מ"ר	77.9 מ"ר	₪ 26,958
11/7/2024	7731/380/48	יפה נוף 21	₪ 2,160,000	12	4	2019	89 מ"ר	71.7 מ"ר	₪ 30,126
28/1/2024	7731/380/63	יפה נוף 19	₪ 1,950,000	4	4	2019	89.6 מ"ר	77.9 מ"ר	₪ 25,032
סה"כ שטח בנוי בממוצע לדירה ממוצעת בשטח פלדלת של כ- 94 מ"ר									₪ 21,000

חילוץ שווי מ"ר מבונה	
מהות	ערך
שווי ממוצע	₪ 21,000
ניכוי מע"מ	1.17
ניכוי יזמות	1.18
ניכוי ע. בניה כולל חניות תת קרקעיות	₪ 10,500
שווי מ"ר מבונה לדירות של 100 מ"ר המגלם מרפסת, מחסן, וחניה תת"ק	₪ 4,000

[5] מעיון במסמכי הבית משותף של הקומפלקס השטח הרשום המדווח כולל את שטחי המרפסות, אשר קוזזו מהשטח המדווח לצרכי התחשיב.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

ב. ערכי שווי שנקבעו בטבלאות איזון:

- בנספח טבלאות איחוד וחלוקה שהופקד ונערך ע"י השמאי יונתן לוי למועד הקובע 2/5/2024 לתמל/3002 במזרח בית אליעזר נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של - 4,700 ₪.
- בנספח טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמה שאושר ונערך ע"י השמאי גדי דגני למועד הקובע 23/3/2022 לתכנית 302-0833079 במתחם 17 נקבע שווי מבונה מגורים ג' בסך של - 4,720 ₪.
- בנספח טבלאות איחוד וחלוקה שהופקד ונערך ע"י משרדנו למועד הקובע 24/8/2022 לתכנית 302-0415265 במתחם 24 נקבע שווי מ"ר מבונה מגורים בסך של – 4,500 ₪.

ג. שומות מכריעות

- בשומה מכרעת של השמאי יעקב הלוי במתחם 25 למועד הקובע 25/8/2023 בחלקה 15 בגוש 10404 נקבע שווי מ"ר מבונה בייעוד מגורים ג' בסך של 4,100 ₪.

ד. מענה לשומה לנגדית

בשונה מטענות שמאי הבעלים, נתוני השווי שהוצגו בשומת המשיבה ובשומת הבעלים הכוללים חילוץ משווי בנוי מתייחסים לנתוני שווי למכר דירות מהשנים 2024-2025 בתקופה שלאחר פרוץ המלחמה ובתקופה הכוללת סביבת ריבית גבוהה, עובדה שלמעשה סותרת את טיעוני שמאי הבעלים לצורך בהפחתת 10% בשל "סביבת הריבית ומצב החירום". הוכחה לערכי שווי מ"ר מבונה קרקע בגבולות של מעל ל-5,000 ₪ (וזאת לעומת 4,000 ₪ שנקבע בשומת הוועדה) מתקבלת מניתוח עסקת קומבינציה שנחתמה בתאריך 13/5/2025 בפרויקט ברחוב צה"ל 17 (גוש 10032 חלקות 209-210) במסגרתה הוסכם על ידי הצדדים על הפחתת שיעור הקומבינציה ב-6% וזאת בתמורה לתשלום במזומן בסך של - 5,000,000 ₪.

המשמעות של ההסכמה האמורה הינה כי שווי הפרויקט בשלמות הוערך ע"י הצדדים להסכם בסך כולל 5,000,000/0.06 ₪ = 83,333,333 ₪

בניכוי עלות מטלה ציבורית המושתת על היזם[6]	863,000 ₪
בניכוי מרכיב שווי המסחר (310.5 מ"ר × 9,500 ₪)	2,949,750 ₪
מתקבלת סה"כ יתרת שווי למגורים בסך של	69,520,583 ₪
	/
ובהתחשב בשטח "פלדלת" למגורים בפרויקט בהיקף[7] של	13,440 מ"ר
מתקבל שווי מ"ר מבונה במועד הקובע בסך של	5,173 ₪/מ"ר

[6] 5,800 ₪ X 135 מ"ר + 200 מ"ר חצר X 400 ₪/מ"ר

[7] עיקרי + ממ"ד

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

יוער כי שווי זה בעסקת ההשוואה מגלם אלמנטים של עירוב שימושים, חניות תת קרקעיות, היקף הפרויקט (120 יח״ד) וצפיפות קומתית ועלות עודפת למי תהום במפלס מרתף שלישי הקיימים בו.

בנוסף, עפ״י חוזה מכר שמצוי במשרדנו שנחתם בתאריך 28/7/2022 נמכרו 1000/76042 חלקים בחלקה 19 בגוש 10048 תמורת סך של 1,800,000 ₪. כשמאים העובדים בימים אלו על טבלאות האיזון (התכנית הופקדה מחדש לפי סעיף 106 ב'), עפ״י טבלאות האיזון המתוקנות לבעלים 0.38% בקבוצת יצחקי אשר לה מוקצים 780 יח״ד + 1,200 מ״ר עיקרי מסחר + 1,200 מ״ר עיקרי תעסוקה, כלומר העסקה משקפת מכר של כ-2.95 יח״ד + 5 מ״ר מסחר + 5 מ״ר תעסוקה.

בקיזוז מרכיב המסחר והתעסוקה לפי ערכים מוסכמים מתקבלת יתרה למגורים בסך של 1,756,000 ₪ כלומר כ-596,000 ₪ ליח״ד וכ- 5,180 ₪ למ״ר ״פלדלת״ וזאת בכפוף לתשלום היטל השבחה ע״י הקונה ובדחייה עד לאישור התכנית.

בהתאם להכרעת השמאי המכריע עומר סרחאן בחלקה 250 בגוש 10032 ברחוב בורוכוב 2 פ' רחוב י-ם נקבע שווי מ״ר מבונה למועד הקובע 29/03/2024 בבניה גבוהה במגדל בסך של 4,820 ₪.

לסיכום, מסדי נתונים ועובדות מוכחות אלו, המוכיחות כי ערכי השווי בסמוך למועד הקובע הינם בגבולות סך של מעל ל-5,000 ₪ למ״ר מבונה ואשר מגלמים את כלל הסיכונים, חוסר ודאות וכיוב' ככל שקיימים.

9.11.1.2 <u>שווי מסחר</u>

א. <u>להלן סקר מחירי מכירה של שטחי מסחר ברחבי העיר:</u>

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	מס'	תמורה ב ₪	שטח ברוטו במ״ר	קומה	קומות	שנת בניה	שווי מ״ר ברוטו
31/1/2023	10031	17	יפה נוף	1	4,914,000 ₪	295	0	8	2020	16,658 ₪
21/11/2022	10032	439	ארלוזורוב	1	2,748,000 ₪	145	0	14	2016	20,995 ₪
11/7/2022	10049	377	החירות	5	2,300,000 ₪	106	1	7	2012	21,698 ₪
24/5/2022	10037	554	הגיבורים	67	6,000,000 ₪	370	1	11	2000	16,216 ₪
12/4/2022	10049	377	החירות	5	5,200,000 ₪	165	1	1	2015	31,515 ₪
16/3/2022	10036	110	מלחמת ששת הימים	1	2,450,000 ₪	106	0	19	2020	23,113 ₪
13/2/2022	10031	17	יפה נוף	1	1,053,000 ₪	70	0	8	2020	15,043 ₪
25/1/2022	10036	415	רמב״ם	20	2,102,234 ₪	100	1	26	2025	21,022 ₪
25/1/2022	10036	415	רמב״ם	20	683,981 ₪	34	1	26	2025	20,117 ₪
25/1/2022	10036	415	רמב״ם	20	697,057 ₪	33	1	26	2025	21,123 ₪
19/1/2022	10032	439	ארלוזורוב	1	4,095,000 ₪	178	1	14	2016	23,006 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

ב. שומות מכריעות:

- בשומה המכרעת של השמאי יעקב הלוי בחלקה 15 בגוש 10404 במתחם 25 הסמוך מדרום למערב לשכונת בית אליעזר נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר ברוטו במועד הקובע בתאריך 25/8/2023 בסך של 6,000 ₪.
- בשומה המכרעת של השמאית רמה מאור מיום 11/5/2022 בחלקה 221 בגוש 10054 הסמוך מצפון למתחם הנדון ברחוב העגור פינת דוד השמעוני נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר ברוטו במועד הקובע בתאריך 11/6/2021 בסך של 5,000 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי יעקב הלוי במתחם 25 למועד הקובע 25/8/2023 בחלקה 15 בגוש 10404 נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר בסך של 6,000 ₪.

ג. ערכי שווי שנקבעו בטבלאות איזון:

- בנספח טבלאות איחוד וחלוקה שהופקד ונערך ע"י השמאי יונתן לוי למועד הקובע 2/5/2024 לתמל/3002 במזרח בית אליעזר נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של – 7,000 ₪.
- בנספח טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמה שאושר ונערך ע"י השמאי גדי דגני למועד הקובע 23/3/2022 לתכנית 302-0833079 במתחם 17 נקבע שווי מבונה מסחר בסך של – 6,000 ₪.
- בנספח טבלאות איחוד וחלוקה שהופקד ונערך ע"י משרדנו למועד הקובע 24/8/2022 לתכנית 302-0415265 במתחם 24 נקבע שווי מ"ר מבונה מסחר בסך של – 6,000 ₪.

9.11.1.3 שווי מ"ר תעסוקה

א. ערכי שווי שנקבעו בטבלאות איזון:

- בנספח טבלאות איזון שנערכו על ידי משרדנו לתכנית 302-0415265 - מתחם 24 (ערכים שתוקנו ע"י הוועדה המחוזית) נקבעו ערכי שווי למ"ר מבונה ברוטו תעסוקה למועד הקובע בסך של 24/8/2022 בסך של 1,800 ₪.
- בנספח טבלאות איחוד וחלוקה שנערכו ע"י משרד שמאים גדי דגני למתחם 17 בתכנית 302-0833079 למועד הקובע 23/3/2022 נקבע שווי מ"ר מבונה משרדים בסך של 2,800 ₪.
- בנספח טבלאות איחוד וחלוקה שנערכו ע"י משרד שמאים יונתן לוי לתמל/3002 הסמוכה מדרום למתחם למועד הקובע 1/5/2024 נקבע שווי מ"ר מבונה משרדים בסך של 2,600 ₪.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

ב. שומות מכריעות:

- בשומה המכרעת של השמאית רמה מאור מיום 11/5/2022 בחלקה 221 בגוש 10054 הסמוך מצפון למתחם הנדון ברחוב העגור פינת דוד השמעוני נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים ברוטו במועד הקובע בתאריך 11/6/2021 של 2,100 ₪/מ"ר, ושווי מ"ר מבונה מסחר ברוטו נקבע בסך של 5,000 ₪.
- שומה מכרעת של השמאית אוולין דוידזון שמאמה מיום 15/7/2021 בחלקה 11 בגוש 12794 ברחוב אדני פז 38, שכונת עין הים, נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים במועד הקובע בתאריך 5/8/2020 בסך של 2,900 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט ברחוב הרברט סמואל 50-54 בחלקה 272 בגוש 10036 במרכז העיר, מיום 6/2/2019 חושב שווי מ"ר מבונה משרדים לתאריך 11/1/2018 בסך של 2,500 ₪.

9.11.1.4 להלן ריכוז ערכי השווי

בהתאם לסקרי המחירים המפורטים בהמשך נקבעו ערכי שווי כלהלן:

שווי מ"ר מבונה "פלדלת" בייעוד מגורים ד' -	4,000 ₪
שווי מ"ר מבונה פלדלת (לדירות מעל 140 מ"ר) כולל שוליות -	3,600 ₪
שווי מ"ר מבונה פלדלת לדירות קטנות -	4,320 ₪
שווי מ"ר מבונה פלדלת לדירות מיקרו / דיור מכליל -	5,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר ברוטו -	6,000 ₪
שווי מ"ר מבונה משרדים ברוטו –	2,200 ₪

9.11.2 שמאי המבקשת

9.11.2.1 שווי מ"ר מגורים

א. שווי מ"ר בנוי

להלן סקר מחירי דירות בבנייה רוויה מרחבי העיר, שנמכרו בסמוך למועד הקובע:

פרויקט – הפרדס שכ' הפארק בן 21 קומות עם גן ילדים בקומת קרקע ומבנה ציבורי בקומה 1 ובניין בן 23 קומות עם קומה מסחרית סה"כ 252 יח"ד קבוצת יובלים (כל המכירות בוצעו בתנאי 10/90)										
סוג יח"ד	קומה	מס' חד'	שטחים במ"ר			שטח אקו'	מחיר מכירה/ביקוש	מקדם התאמה למיקום קומה ותנאי עסקה	מחיר למ"ר אקו'	תאריך
			דירה	מחסן	מרפסת					
מרפסת	4	4	104	5	24	113	2,742,412 ₪	0.89	21,700 ₪	21/1/2025
מרפסת	6	4	104	5	24	113	2,490,000 ₪	0.89	19,500 ₪	14/11/2024
מרפסת	8	4	104	5	24	113	2,628,000 ₪	0.88	20,500 ₪	2/9/2024
מרפסת	12	4	104	5	24	113	2,691,900 ₪	0.87	20,600 ₪	31/10/2024

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

פרויקט – הפרדס שכ' הפארק בן 21 קומות עם גן ילדים בקומת קרקע ומבנה ציבורי בקומה 1 ובניין בן 23 קומות עם קומה מסחרית סה"כ 252 יח"ד קבוצת יובלים (כל המכירות בוצעו בתנאי 10/90)

סוג יח"ד	קומה	מס' חד'	שטחים במ"ר			שטח אקו'	מחיר מכירה/ביקוש	מקדם התאמה למיקום קומה ותנאי עסקה	מחיר למ"ר אקו'	תאריך
			דירה	מחסן	מרפסת					
מרפסת	2	4	92	5	24	98	₪ 2,339,739	0.90	₪ 21,500	31/7/2024
מרפסת	2	4	106	5	24	115	₪ 2,468,633	0.90	₪ 19,300	18/8/2024
מרפסת	4	4	102	5	24	111	₪ 2,613,955	0.89	₪ 21,000	30/10/2024
מרפסת	10	4	102	5	24	111	₪ 2,736,400	0.87	₪ 21,500	1/12/2024
מרפסת	11	4	102	5	24	111	₪ 2,470,000	0.87	₪ 19,300	17/3/2024
מרפסת	12	4	102	5	24	111	₪ 2,550,000	0.86	₪ 19,800	26/3/2024
מרפסת	12	4	102	5	24	111	₪ 2,578,000	0.87	₪ 20,100	14/8/2024
מרפסת	13	4	102	5	24	111	₪ 2,590,563	0.86	₪ 20,100	21/7/2024
מרפסת	14	4	102	5	24	111	₪ 2,550,000	0.86	₪ 19,700	1/7/2024
מרפסת	18	4	102	5	24	111	₪ 2,656,000	0.85	₪ 20,200	24/7/2024
מרפסת	20	4	102	5	24	111	₪ 2,797,392	0.84	₪ 21,200	30/10/2024
מרפסת	3	5	122	5	47	138	₪ 2,766,440	0.89	₪ 18,000	31/7/2024
מרפסת	4	5	122	5	47	138	₪ 2,777,490	0.89	₪ 18,000	2/9/2024
מרפסת	9	5	122	5	47	138	₪ 2,850,000	0.88	₪ 18,100	19/9/2024
מרפסת	10	5	122	5	47	138	₪ 2,850,000	0.87	₪ 18,100	30/10/2024
מרפסת	14	5	122	5	47	138	₪ 2,800,000	0.86	₪ 17,500	17/3/2024
מרפסת	15	5	122	5	47	138	₪ 2,800,000	0.86	₪ 17,400	17/3/2024
מרפסת	16	5	122	5	47	138	₪ 2,800,000	0.85	₪ 17,400	17/3/2024
מרפסת	18	5	122	5	47	138	₪ 2,800,000	0.85	₪ 17,300	14/2/2024
פנטהאוז	21	5	181	5	181	208	₪ 4,300,000	0.86	₪ 17,700	14/3/2024

גוש 10403 חלקה 216 שני מגדלי מגורים בני 30 קומות (כניסה 4 שנים)

סוג יח"ד	קומה	מס' חד'	שטחים במ"ר			שטח אקו'	מחיר מכירה/ביקוש	מקדם התאמה למיקום קומה ותנאי עסקה	מחיר למ"ר אקו'	תאריך
			דירה	מחסן	מרפסת					
מרפסת	11	4	86	5	13	92	₪ 2,010,000	0.96	₪ 21,000	6/2/2024
מרפסת	15	5	120	5	13	126	₪ 2,690,000	0.95	₪ 20,300	26/12/2024

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

אמירי פארק חדרה שלב ב' אמירי גן שכ' הפארק 3 מגדלי מגורים בני 30 קומות (כניסה 4 שנים)										
סוג יח"ד	קומה	מס' חד'	שטחים במ"ר			שטח אקו'	מחיר מכירה/ביקוש	מקדם התאמה למיקום קומה ותנאי עסקה	מחיר למ"ר אקו'	תאריך
			דירה	מחסן	מרפסת					
מרפסת	1	4	110	5	23	119	₪ 2,620,000	1	₪ 22,100	ביקוש
מרפסת	1	5	128	5	24	137	₪ 2,840,000	1	₪ 20,800	ביקוש

סמילנסקי 1 22 קומות 208 יח"ד רח' סמילנסקי מרכז העיר טאוור גרופ										
סוג יח"ד	קומה	מס' חד'	שטחים במ"ר			שטח אקו'	מחיר מכירה/ביקוש	מקדם התאמה למיקום קומה ותנאי עסקה	מחיר למ"ר אקו'	תאריך
			דירה	מחסן	מרפסת					
מרפסת	21	3	84	5	13	90	₪ 2,087,373	0.93	₪ 21,800	28/6/2024
מרפסת	22	3	84	5	13	90	₪ 2,103,373	0.93	₪ 21,900	29/5/2024
מרפסת	14	4	98	5	23	104	₪ 2,150,000	0.97	₪ 20,100	31/12/2024
מרפסת	14	4	95	5	24	101	₪ 2,151,373	0.97	₪ 20,700	31/12/2024
מרפסת	15	4	98	5	12	104	₪ 2,210,523	0.96	₪ 20,600	31/12/2024
מרפסת	16	4	98	5	12	104	₪ 2,225,850	0.96	₪ 20,600	31/12/2024
מרפסת	24	4	98	5	12	104	₪ 1,991,833	0.92	₪ 17,600	4/11/2024
מרפסת	4	5	117	5	12	123	₪ 2,254,770	1.01	₪ 18,600	30/9/2024
מרפסת	5	5	117	5	12	123	₪ 2,259,373	1.01	₪ 18,600	19/12/2024
מרפסת	6	5	117	5	12	123	₪ 2,337,373	1	₪ 19,100	28/11/2024
מרפסת	6	5	117	5	12	123	₪ 2,387,373	1	₪ 19,600	31/10/2024
מרפסת	7	5	117	5	12	123	₪ 2,291,373	1	₪ 18,700	12/12/2024
מרפסת	7	5	117	5	12	123	₪ 2,291,373	1	₪ 18,700	31/12/2024
מרפסת	9	5	117	5	12	123	₪ 2,304,523	0.99	₪ 18,600	31/1/2024
מרפסת	13	5	118	5	12	124	₪ 2,381,850	0.98	₪ 18,800	29/12/2024
מרפסת	16	5	125	5	12	131	₪ 2,474,000	0.96	₪ 18,300	4/11/2024
מרפסת	16	5	118	5	12	124	₪ 2,443,373	0.96	₪ 19,100	19/12/2024
מרפסת	17	5	124	5	12	130	₪ 2,550,000	0.96	₪ 18,900	23/12/2024
מרפסת	17	5	118	5	12	124	₪ 2,447,523	0.96	₪ 19,000	26/12/2024
מרפסת	17	5	118	5	12	124	₪ 2,458,373	0.96	₪ 19,100	26/12/2024

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

סמילנסקי 1 22 קומות 208 יח"ד רח' סמילנסקי מרכז העיר טאוור גרופ									
סוג יח"ד	קומה	מס' חד'	שטחים במ"ר			שטח אקו'	מחיר מכירה/ביקוש	מקדם התאמה למיקום קומה ותנאי עסקה	מחיר למ"ר אקו'	תאריך
			דירה	מחסן	מרפסת					
מרפסת	17	5	118	5	12	124	₪ 2,453,373	0.96	₪ 19,100	19/12/2024
מרפסת	18	5	124	5	12	130	₪ 2,550,000	0.96	₪ 18,800	23/12/2024
מרפסת	20	5	118	5	12	124	₪ 2,506,373	0.95	₪ 19,300	19/12/2024
מרפסת	20	5	117	5	12	123	₪ 2,495,850	0.95	₪ 19,300	31/12/2024
מרפסת	21	5	117	5	12	123	₪ 2,518,373	0.95	₪ 19,400	31/12/2024

ב. <u>חילוץ רכיב הקרקע</u>

על רקע כל המפורט לעיל וביחס לעסקאות ההשוואה, מועדן, היקף שטחן, מיקומן ושאר הגורמים והשיקולים, באומדן שווי השוק הממוצע במצב גמור ומושלם התבססנו על שווי מ"ר בנוי אקו' ממוצע בש"ח כולל מע"מ למגרש מייצג מספר 14 (חלק ממושא חוות הדעת) של כ- **19,500** ₪ למ"ר "פלדלת" ממוצע.

שווי קרקע בסיסי ליח"ד מייצגת במגרש מס' 14

מגרש	שטח מגרש	שטח עיקרי	יח"ד
14	3,281	6,500	60

בסיס נתונים		
שטח עיקרי כולל למגרש		6,500 מ"ר עיקרי
שטח ממ"ד למגרש		720 מ"ר ממ"ד
שטח נטו פלדלת כולל במגרש		7,220 מ"ר פלדלת
שטח כולל מרפסות במגרש לפי 20 מ"ר למרפ'		1,200 מ"ר מרפסות
מס יח"ד מכלילות עד 55 מ"ר פלדלת	5%	3 יח"ד
מס יח"ד קטנות עד 80 מ"ר פלדלת	25%	15 יח"ד
מס יח"ד גדולות מעל 80 מ"ר פלדלת	70%	42 יח"ד
סה"כ צפיפות כוללת מותרת במגרש		60 יח"ד
תקן חניה כוללת		93 מקומות חניה
שטח מרתפי חניה נדרש למגרש		3,534 מ"ר מרתפים למגרש
שטח בניה ברוטו עילי במגרש מוצע		8,520 מ"ר ברוטו
שטח ברוטו עילי ממוצע ליח"ד		142 מ"ר ברוטו עילי ליח"ד

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

בסיס נתונים		
שטח מרפסות ממוצע ליח"ד		20 מ"ר מרפסת ליח"ד
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד		120 מ"ר "פלדלת" ליח"ד

הרכב שטחים דירה ממוצעת במגרש :		
מהות	מקדם אקו'	שטח אקו'
דירה פלדלת 120 מ"ר	0.97	117.2
מרפסת 20 מ"ר	0.30	6
סה"כ שטח אקו'		123.3 מ"ר אקו'

עלויות בניה ישירה :			
בניה ישירה	שטח	עלות למ"ר	סה"כ
מרתף חניה יחסי	59 מ"ר	₪ 3,000	₪ 177,000
דירות	142 מ"ר	₪ 5,300	₪ 750,000
מרפסות	20 מ"ר	₪ 2,000	₪ 40,000
סה"כ עלות בניה ישירה			₪ 967,000
בצ"מ		5%[8]	₪ 48,000

הוצאות עקיפות		
אגרות והיטלי פיתוח		₪ 70,000
תכנון ויועצים		₪ 30,000
תקורה וניהול פרויקט	4%[9]	₪ 40,000
חיבור חשמל		₪ 2,200
משפטיות	1%[10]	₪ 20,000
שיווק פרסום	2.5%[11]	₪ 50,000
הוצאות מימון	6%[12]	₪ 60,000
סה"כ עלויות עקיפות		₪ 272,000
סה"כ עלויות בניה		₪ 1,287,000

[8] מהבניה הישירה

[9] מהבנייה הישירה

[10] ממחיר הדירה כולל מע"מ

[11] ממחיר הדירה ללא מע"מ

[12] מהבניה הישירה

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

שווי קרקע ליח"ד		
סה"כ שטח אקו'		123.3 מ"ר אקו'
שווי מ"ר בנוי אקו' ממוצע בש"ח כולל מע"מ		₪ 19,500
שווי דירה טיפוסית בש"ח כולל מע"מ		₪ **2,400,000**
תוספת צפויה בגין דירות מיוחדות וטיוב תכנון	3%	₪ 70,000
סה"כ כולל מע"מ		₪ 2,470,000
ניכוי מע"מ	18%	₪ 2,090,000
ניכוי יזמות	20%	₪ 1,740,000
ניכוי עלות בניה ליח"ד		₪ 1,287,000
הפחתה בגין מצב שוק הנדלן במועד הקובע	10%	₪ 43,072
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת זמינה במועד הקובע במגרש 14 ללא מע"מ		₪ **410,000**
מגלם שווי קרקע למ"ר פלדלת בממוצע כ 120 מ"ר ללא מע"מ		₪ 3,410
שווי קרקע ליח"ד זמינה במגרש 14 ללא מע"מ וניכוי ממ"ד		₪ **370,000**

<u>לסיכום :</u>

שווי קרקע ליח"ד ממוצעת (בתמהיל של 5% דיור מכליל, 25% דירות קטנות והיתר דירות גדולות במגרש מייצג מס' **14** ללא פיתוח וללא מע"מ זמינה לבניה

כולל ממ"ד ₪ **410,000**

בנטרול ממ"ד ₪ **370,000**

<u>שווי קרקע ליח"ד במגרש 1050 :</u>

שווי הקרקע בממוצע שנקבע למגרש ייחוס 14 מגלם "דיור מכליל" בשיעור של 5% מהצפיפות הכוללת המותרת למגרש ושטח ממוצע של כ- 124 מ"ר "פלדלת" ממוצע ליתר הדירות.

על פי הוראות תב"ע 302-1152750, היקף "הדיור המכליל" בתא שטח 1050 גבוה יותר, לפי הפירוט כדלקמן :

מגרש	מהות	תמהיל יח"ד ע"פ תב"ע			
		דיור מכליל עד 55 מ"ר פלדלת	דירות קטנות עד 80 מ"ר פלדלת	דירות גדולות מעל 80 מ"ר פלדלת	סה"כ צפיפות כוללת מותרת במגרש
1050	תמהיל יח"ד	56	89	211	356
	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	55	80	152	
	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	43	119		

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

מהמפורט לעיל עולה כי במגרש זה היקף "הדיור המכליל" הנדרש גבוה משמעותית מיתר המגרשים ולפיכך אנו סבורים שהדבר צריך לבוא לידי ביטוי בתחשיבים, לפי הפירוט כדלקמן:

תחשיב שווי קרקע ליח"ד מכליל:

שווי מ"ר פלדלת מבונה קרקע בממוצע למגרש מיוחס 14 ליח' בשטח פלדלת ממוצע של 124 מ"ר ללא מע"מ	₪ 3,300
מקדם שוליות הפוכה מדירה גדולה לדירה מכליל	1.2
שווי מ"ר פלדלת מבונה בממוצע ליח' מכליל בשטח ממוצע של 55 מ"ר	₪ 4,000
שטח יח"ד מכליל	55 מ"ר
שווי קרקע ליח"ד מכליל בשטח של 55 מ"ר במגרש 1050 ללא מע"מ	₪ **220,000**
שווי קרקע ליח"ד מכליל בשטח של 43 מ"ר במגרש 1050 ללא מע"מ	₪ **170,000**

9.11.2.2 <u>ערך קרקע למסחר</u>

שמאי הוועדה קבע ערך קרקע למסחר כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה מסחר עיקרי 6,900 ₪ (כ- 6,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו).

ביחס לערך המסחרי, שמתבסס בעיקרו על הכרעות שמאים מכריעים, אנו מאמצים את ערך השווי של שמאי הוועדה, ומוצאים אותו כסביר וראוי בנסיבות העניין.

9.11.2.3 <u>ערך קרקע לתעסוקה</u>

שמאי הוועדה קבע ערך קרקע למסחר ותעסוקה כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה תעסוקה עיקרי 2,750 ₪ (כ- 2,200 ₪ למ"ר מבונה ברוטו)

אנו חולקים על ערך הקרקע שקבע שמאי הוועדה ביחס למרכיב התעסוקה.

שמאי הוועדה ביסס את טיעוניו על פסיקות שמאים מכריעים מלפני מספר שנים ועל ערכי שווי מטבלאות איחוד וחלוקה מלפני כ- 3 שנים. זכויות בנייה לתעסוקה במועד הקובע הן הפגיעות ביותר, הן ביחס למצב שוק הנדל"ן הכללי (כמפורט לעיל) והן ביחס לשיעור הריבית במשק.

לדעתנו שווי השוק של הזכויות בקרקע לתעסוקה נמוך באופן מהותי מקביעתו של שמאי הוועדה, וערכן למועד הקובע הוא כ- **1,600** ₪ **למ"ר** עיקרי מבונה קרקע לתעסוקה, כפי שיעיד התחשיב בהמשך השומה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

9.11.2.4 שווי מ"ר משרדים

להלן סקר מחירי המכירה לשטחי תעסוקה ומשרדים ברחבי העיר:

מס'	מיקום	שטח ברוטו בחוזה	שנת בנייה	תאריך החוזה	מחיר רכישה בש"ח ללא מע"מ	מקדם התאמה משוקלל למתחם הנידון בגימור מעטפת	שווי מ"ר תעסוקה בנוי בגימור מעטפת
1	אזור תעשייה – רח' המסגר 12	183	2020	5/3/2023	₪ 2,000,000	0.90	₪ 9,800
2	שכ' אפרים רחוב צה"ל 20	153	2021	28/9/2023	₪ 2,107,193	0.86	₪ 11,800
3		180	2021	23/2/2023	₪ 2,340,000	0.86	₪ 11,100
4	מרכז העיר רח' הלל יפה 11	61	2010	25/12/2022	₪ 873,025	0.77	₪ 10,900
5		37	2010	25/12/2022	₪ 535,374	0.77	₪ 11,100
6		37	2010	25/12/2022	₪ 536,228	0.77	₪ 11,100
7		76	2010	25/12/2022	₪ 1,084,982	0.77	₪ 10,900
8		54	2010	25/12/2022	₪ 770,391	0.77	₪ 10,900
9	מרכז העיר הרברט סמואל פינת ויצמן	135	2019	8/5/2023	₪ 1,795,162	0.77	₪ 10,200
10	מרכז העיר רח' אחד העם 9	57	2015	9/3/2023	₪ 741,000	0.77	₪ 9,900
11		50	2009	7/6/2023	₪ 650,000	0.77	₪ 9,900
12	קניון שערי חדרה רח' יהודי פקיעין 1	154	2020	6/8/2023	₪ 2,070,900	0.72	₪ 9,600
13		154	2020	6/8/2023	₪ 2,070,900	0.72	₪ 9,600
14		154	2020	6/8/2023	₪ 2,070,900	0.72	₪ 9,600
15		162	2020	29/12/2022	₪ 2,182,576	0.72	₪ 9,700
16		353	2020	7/9/2023	₪ 4,748,271	0.72	₪ 9,700
17		353	2020	7/9/2023	₪ 4,748,268	0.72	₪ 9,700
18		353	2020	7/9/2023	₪ 4,748,271	0.72	₪ 9,700
19		231	2020	14/3/2024	₪ 2,673,800	0.72	₪ 8,400
20		151	2020	20/8/2024	₪ 2,038,433	0.72	₪ 9,700
21		108	2020	27/11/2024	₪ 1,600,000	0.72	₪ 10,700
22		57	2020	15/10/2024	₪ 767,608	0.72	₪ 9,700
23		57	2020	25/10/2024	₪ 767,608	0.72	₪ 9,700

מניתוח הנתונים לאומדן שווי של המשרדים ברחבי העיר ובהתחשב במיקום הנכס, זכויות הבנייה, אופי הבינוי ושאר הגורמים והשיקולים המפורטים בדו"ח, בתחשיבים לאומדן ההשבחה

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

התבססנו על ערך של כ- 10,100 ₪/מ״ר ברוטו ממוצע לתעסוקה בגימור מעטפת במצב גמור מושלם.

שווי קרקע לתעסוקה:

שווי הזכויות בקרקע לתעסוקה יתקבלו בגישת החילוץ לפי התחשיב כדלקמן:

הנחות בסיס בתחשיב:

שווי משוער של מקום חניה תת קרקעי תעסוקה לשיווק:	50,000 ₪/למקום חניה
שטח עיקרי משרדים למקום חניה ע״פ תקן חניה	50 ₪/מ״ר
תרומה לשווי 1 מ״ר לתעסוקה בגין חניה תת קרקעית	1,000 ₪/למ״ר ברוטו לשיווק
עלות בניה ישירה של חניה תת קרקעית לפי 42 מ״ר/לחניה	126,000 ₪/למקום חניה
שטח עיקרי משרדים למקום חניה ע״פ תקן חניה	50 ₪/מ״ר
שטח ברוטו לחניה אחת תוספת 25% שטחי ציבור	62.5 מ״ר
עלות בניה ישירה לחנייה תת קרקעית למ״ר ברוטו תעסוקה	2,016 ₪/מ״ר ברוטו לשיווק

שווי מ״ר מבונה עיקרי ללא מע״מ			
שווי מ״ר בנוי ברוטו ממוצע			**10,100** ₪
תוספת בגין חניה תת קרקעית לכל מ״ר ברוטו ממוצע לפי 50,000 ₪ לחניה לכל 30 מ״ר עיקריים			1,000 ₪
סה״כ תמורה צפויה בגין מ״ר תעסוקה ברוטו בגילום חניה בממוצע			11,100 ₪
ניכוי רווח יזמי נדרש 20%			9,250 ₪
בניכוי עלות הקמת כוללת			
עלות בניה ישירה עילית למ״ר			4,500 ₪
שיעור העמסת שטחי ציבור	25%		1,125 ₪
סה״כ בניה ישירה עילית			5,625 ₪
עלות בסיס של בנייה ישירה תת קרקעית למ״ר			2,016 ₪
סה״כ בניה ישירה			**7,641** ₪
תוספת עלויות עקיפות	30%		2,292 ₪
יתרה לקרקע			1,333 ₪
ניכוי מס רכישה	6%		75 ₪
שווי מ״ר מבונה ברוטו ללא מע״מ			1,257 ₪
יחס ברוטו נטו			25%
שווי מ״ר עיקרי מבונה ללא מע״מ			**1,600** ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

9.11.2.1 סיכום ערכי השווי

מהות	מימוש במכר	מימוש בהיתר
שווי קרקע ליח"ד מוצעת (בתמהיל של 5% דיור מכליל, 25% דירות קטנות והיתר דירות גדולות במגרש מייצג 14 ללא פיתוח וללא מע"מ – זמינה לבניה	₪ 410,000	₪ 370,000
שווי קרקע מוצעת ליח"ד מכליל בשטח פלדלת של 55 מ"ר (43 מ"ר עיקרי) במגרש 1050 ללא מע"מ	₪ 220,000	₪ 170,000
שווי מ"ר מבונה קרקע עיקרי למסחר	₪ 6,900	
שווי מ"ר מבונה קרקע עיקרי לתעסוקה	₪ 1,600	
עלות בניה כוללת למטלה ציבורית בממוצע בש"ח כולל מע"מ	₪ 10,210	

9.11.3 הכרעה

9.11.3.1 ריכוז מחלוקות הצדדים

שימוש	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת	
	שווי מ"ר מבונה	שווי קרקע לדירה	שווי מ"ר מבונה
פלדלת	₪ 4,000	₪ 410,000	₪ 3,416[13]/מ"ר
דירות מעל 140 מ"ר	₪ 3,600		
דירות קטנות (80 מ"ר)	₪ 4,320		
דירות "מכלילי"	₪ 5,000	₪ 220,000	₪ 4,000[14]
מסחר	₪ 6,000		₪ 6,900
משרדים	₪ 2,200		₪ 1,600

9.11.3.2 ניתוח נתוני השוואה למגורים בבניה רוויה

א. עסקאות השוואה – גישת החילוץ

גוש 7731 חלקות 380-381

פרויקט של חברת אפריקה ישראל הכולל בחלקה 380 -2 מבנים בני 9 קומות הכוללים 108 יח"ד ובחלקה 381 2 מבנים בני 12 קומות בהם 100 יח"ד.

בניתוח העסקאות של שמאי המשיבה בחלקות 380-381 בגוש 7731, נוטרל שטח המרפסת מהשטח הרשום של הדירה. עיינתי בתשריט הבית המשותף וכן בבקשות להיתר בניה (ככל שקיימות באתר העירייה) ומצאתי כי אכן השטח הרשום כולל גם את שטח המרפסת, אולם השטח הרשום הינו שטח נטו ולא בשטח פלדלת.

[13] לפי שטח פלדלת ממוצע לדירה של 120 מ"ר.

[14] לפי שטח דירה של 55 מ"ר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

לאור האמור, ערכתי מדידה חדשה של שטח הפלדלת לכל אחת מהדירות ומצאתי כי השווי למ״ר פלדלת הממוצע הינו 20,000 ₪. כמו כן עיינתי בבקשה להיתר בניה ומצאתי כי במבנים אלו אין חניון מקורה, לפיכך השווי למ״ר בנוי פלדלת אינו מגלם חניה מקורה מחד, וגם עלות הבניה לא כוללת חניון תת קרקעי.

לכן לצורך התאמה לפרויקט הנישום (על הצד המקל) יש מקום להוסיף עלות עודפת לחניון התת קרקעי לפי 400 ₪/מ״ר פלדלת.

בהתאם למחשבון דקל 1/2025 סה״כ עלות בניה ישירה[15] של הפרויקט בחלקה 381 מסתכמת ב- 82,171,179 ₪, ובתוספת עלויות עקיפות (לפי 35%[16] המגלמים בין היתר את שיעור הריבית הגבוהה) מתקבלת עלות כוללת בסך של 111,000,000 ₪, ולפי שטח פלדלת של 11,101 מ״ר (בהתאם לבקשה להיתר בניה) מתקבלת עלות של 10,000 ₪/מ״ר ובתוספת עלות עודפת של 400 ₪/מ״ר מתקבל 10,400 ₪.

חילוץ שווי מ״ר מבונה		
שווי מ״ר בנוי פלדלת		20,000 ₪
חילוץ מע״מ	17%	17,094 ₪
חילוץ רווח יזמי	18%	14,486 ₪
עלות בניה		10,400 ₪
יתרה לקרקע (במעוגל)		4,100 ₪

<u>גוש 10031 חלקה 73</u>

מדובר בפרויקט של חברת אאורה הכולל 2 מבנים בני 9 קומות הכוללים 82 יח״ד.

עיינתי בבקשה להיתר בניה ובנסח הרישום ההיסטורי. הצלבתי בין הנתונים המדווחים במס שבח ובין המוצג בבקשה להיתר בניה ובנסח הרישום ולהלן הממצאים:

גו״ח	תאריך	מס דירה	קומה	שטח מדווח	שטח פלדלת	מחיר העסקה	שווי למ״ר בנוי
10031/73	31/10/2024	2	1	102	75	1,870,000	24,933
10031/73	01/10/2024	31	6	129	125	2,250,000	18,000
10031/73	23/09/2024	11	2	76	75	1,870,000	24,933
10031/73	04/08/2024	21	4	131	99	2,095,000	21,162
10031/73	23/05/2024	26	5	91	75	1,900,000	25,333
10031/73	18/01/2023	23	4	75	75	1,865,000	24,867

ממוצע לדירת 3 חדרים 75 מ״ר - 25,000 ₪

[15] ראה נספח א.

[16] אציין כי שיעור העלויות העקיפות שקבע שמאי המבקשת עומד על 27%.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

ממוצע לדירת 4 חדרים 100 מ״ר - 21,000 ₪

ממוצע לדירת 5 חדרים 125 מ״ר- 18,000 ₪

ממוצע משוקלל[17] לפי תמהיל הדירות בפרויקט – 20,500 ₪

בהתאם למחשבון דקל 1/2025 סה״כ עלות בניה ישירה[18] של הפרויקט בחלקה 73 מסתכמת ב- 76,712,740 ₪, ובתוספת עלויות עקיפות (לפי 35% המגלמים בין היתר את שיעור הריבית הגבוהה) מתקבלת עלות כוללת של 103,600,000 ₪, לפי שטח פלדלת של 9,375 מ״ר (בהתאם לבקשה להיתר בניה) מתקבלת עלות למ״ר של 11,000 ₪/מ״ר.

חילוץ שווי מ״ר מבונה		
שווי מ״ר בנוי פלדלת		20,500 ₪
חילוץ מע״מ	17%	17,521 ₪
חילוץ רווח יזמי	18%	14,849 ₪
עלות בניה		11,000 ₪
יתרה לקרקע		3,850 ₪

ב. <u>עסקאות השוואה – מכר</u>

באשר לתוספת להסכם הקומבינציה שהציג שמאי הוועדה לפיו הופחת שיעור הקומבינציה מ- 34% ל- 28% בתמורה ל- 5,000,000 ₪ במזומן, ראשית מדובר בתוספת לחוזה קיים ולפיכך אין מדובר בשוק חופשי כיוון שהצדדים כבר קשורים זה בזה.

שנית, ניתן לנתח את עיסקת הקומבינציה בצורה אחרת:

בהתאם להסכם הקומבינציה הראשוני היחס שנקבע בין הצדדים הינו 34% - 66%.

כלומר 66% ממרכיב הקרקע שווה ערך ל- 34% דירות גמורות דחויות.

התוספת להסכם הקומבינציה נערכה לאחר החתימה על הסכם הקומבינציה הראשוני.

ולכן הממכר (6%) בתוספת להסכם מנקודת המבט של בעלי הקרקע מהווה 6% <u>מהדירות הגמורות דחויות</u> ולא 6% מהזכויות בקרקע, כלומר על בסיס עסקת הקומבינציה זה שווה ערך ל- 12% ממרכיב הקרקע.

גם מנקודת המבט של היזם הממכר מהווה 6 דירות גמורות דחויות (שכן עלויות הבניה הן על חשבון היזם גם לפני ההסכם בין אם הוא בונה אותן עבורו ובין אם הוא בונה אותן עבור הבעלים).

כך יוצא שבעבור 5 מיליון ₪ מקבל היזם לידיו 6% דירות בנויות דחויות ולא 6% מהקרקע.

מכאן כי ניתוח העסקה במונחי קרקע צ״ל של 12% (על בסיס עסקת הקומבינציה המקורית), ובהתאמה לתחשיב שמאי הוועדה מתקבל שווי מ״ר פלדלת של 2,600 ₪. בנוסף לכך אציין כי מכיוון שלעסקה השפעות גם בתחום המיסוי הרי שניתוח העסקה אף מורכב יותר.

[17] לפי תמהיל דירות של 25% - 3 חדרים, 25% - 4 חדרים, 50% - 5 חדרים כפי שקיים בהיתר.

[18] ראה נספח ב.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

כאמור, מכיוון שמדובר בעסקת המשך לעסקה מקורית, אין מדובר בשוק חופשי ולכן אין להתבסס על עסקה זו.

באשר לעסקה בגו"ח 10048/19 - ראשית אציין כי התוכנית עדיין לא אושרה נכון למועד העסקה ולכן יש להימנע מניתוח עסקה על בסיס תמורות צפויות בתוכנית לא מאושרת. שנית, עיון בנסח טאבו היסטורי מלמד כי חלק מהרוכשים הינם בעלי החברה אשר יוזמת את התוכנית, עובדה המצביעה על רוכש מיוחד.

ג. <u>טבלאות איזון</u>

שמאי המשיבה מפנה ל- 3 טבלאות איזון בהן נקבע שווי מ"ר מבונה לפי הפרוט הבא:

תוכנית	שם השמאי	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה מגורים
תמל/3002	יונתן לוי	2/5/2024	4,700 ₪
302-0833079	גדי דגני	23/3/2022	4,720 ₪
302-0415265	אפרים מרגלית	24/8/2022	4,500 ₪

תוכנית 302-0833079 – מצויה במתחם 17 ליד שכונת ברנדס – אחת השכונות היותר יוקרתיות בחדרה – לא בר השוואה.

תוכנית 302-0415265 – מצויה במתחם 24 מערבית לכביש 4 – לא בר השוואה.

תמל/3002 מצויה דרומית לבית אליעזר – בקרבת מקום לתוכנית הנידונה אולם יותר מבוקשת משכונת אחוזת דניה, לאחר התאמה לפי מקדם 0.9 מתקבל שווי של 4,230 ₪.

אציין כי בתוכנית הנידונה קבע השמאי עורך טבלאות האיזון את השווי למ"ר מבונה למגורים לפי

תוכנית	שם השמאי	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה מגורים
302-1152750	מוטי מערבי	7/3/2024	2,300 ₪

עוד ציין השמאי כי אומדן זה מגלם את "מצבו של שוק הנדל"ן, שיעור הריבית ואי הוודאות".

ד. <u>שומות מכריעות</u>

שמאי מכריע	גו"ח	שכונה	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
אוולין דוידזון	10031/69,74	אחוזת דניה	13/10/2024	4,300 ₪
דנה שיחור	10403/104	שכונת הפארק	8/6/2024	4,800 ₪
לילך בן פורת	10402/318	שכונת הפארק	20/1/2023	4,600 / 4,100 ₪[19]
יעקב הלוי	10404/15	שכונת הפארק	25/8/2023	3,700 ₪

[19] בהתאם לסוג הדירה והמבנה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

ה. <u>לסיכום</u>

חילוץ אפריקה ישראל - 4,100 ₪

חילוץ אאורה - 3,850 ₪

טבלת איזון תמל/3001 - 4,230 ₪

טבלת איזון 302-1152750 - 2,300 ₪ (חריג)

שומות מכריעות - 4,000 ₪ (בהתאמה לשכונת אחוזת דניה)

← מקבלת את אומדן השווי שקבע שמאי המשיבה 4,000 ₪

9.11.3.3 <u>ערך קרקע למסחר</u>

מקבלת את עמדות הצדדים לפיהן נקבע שווי קרקע לפי 6,900 ₪/מ״ר מבונה.

9.11.3.4 <u>ערך קרקע לתעסוקה/משרדים</u>

בעוד ששמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה למשרדים לפי 2,200 ₪/מ״ר, שמאי המבקשת קבע שווי מ״ר מבונה לפי 1,600 ₪.

א. <u>גישת החילוץ</u>

שמאי המבקשת ביסס את תחשיב החילוץ בהנחה ששווי חניה מקורה הינו 50,000 ₪.

הנ״ל אולי נכון כאשר מדובר בחניה עבור דירת מגורים, אולם שווי החניות במגזר העסקי גבוה יותר. על בסיס דמי שכירות לחניה עסקית של 400 – 450 ₪/חודש מתקבל כי שווי חניה כ- 72,000 ₪ ומכאן כי שווי מ״ר משרד בנוי כולל חניה הינו 11,540 ₪ במקום 11,100 ש״ח. ובהנחה כי תחשיב שמאי המבקשת נכון, יש להוסיף לשווי מ״ר מבונה עוד כ- 350 ₪.

ב. <u>שומות מכריעות</u>

שמאי מכריע	גו״ח	שכונה	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה
אוולין דוידזון	10031/69,74	אחוזת דניה	13/10/2024	1,900 ₪

ג. <u>טבלאות איזון</u>

תוכנית	שם השמאי	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה משרדים
תמל/3002	יונתן לוי	2/5/2024	2,200 ₪
302-1152750	מוטי מערבי	7/3/2024	2,200 ₪

ד. <u>לסיכום</u>

לאור הנתונים להלן הנני קובעת את השווי למ״ר מבונה ביעוד משרדים לפי 1,900 ₪.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

9.12 תחשיב ההשבחה

9.12.1 שמאי המשיבה

9.12.1.1 שווי מצב קודם

גוש	חלקה	שטח חלקה הרשום	שטח הכלול בחלוקה החדשה	חלק בחלקה ע"פ נסח	יעוד	שטח מיוחס לבעלים	מקדם שווי	שווי למ"ר קרקע	שווי מצב קודם
10030	1	44,601 מ"ר	43,790 מ"ר	100%	רצועת תשתיות	51 מ"ר	0.90	₪ 600	₪ 27,540
10030	1	44,601 מ"ר	43,790 מ"ר	100%	קרקע חקלאית	22,327 מ"ר	1	₪ 600	₪ 13,396,200
10030	1	44,601 מ"ר	43,790 מ"ר	100%	קרקע ללא תכנון מפורט	21,412 מ"ר	1.08	₪ 600	₪ 13,874,976
10030	7	1,729 מ"ר	1,669 מ"ר	100%	קרקע חקלאית	1,669 מ"ר	1	₪ 600	₪ 1,001,400
10030	12	133,160 מ"ר	37,551 מ"ר	100%	קרקע חקלאית	21,731 מ"ר	1	₪ 600	₪ 13,038,600
10030	12	133,160 מ"ר	37,551 מ"ר	100%	קרקע ללא תכנון מפורט	15,820 מ"ר	1.08	₪ 600	₪ 10,251,360
סה"כ						83,010 מ"ר			₪ 51,590,076

9.12.1.2 שווי מצב חדש

שווי מרכיב המגורים												
מגרש מוקצה	שטח המגרש	יעוד	קומות	כמות יח"ד	שטח פלדלת למגורים	כמות דיור מכליל 5%	שטח פלדלת דיור מכליל	כמות דירות קטנות 25%	שטח פלדלת דירות קטנות	כמות דירות גדולות	שטח פלדלת דירות גדולות	שווי המגורים בש"ח
14	3,281	מגורים ד'	7	60	7,220	3	165	15	1,200	42	5,855	₪ 27,087,000
23	9,020	מגורים ד'	15	350	41,450	17	935	87	6,960	246	33,555	₪ 155,540,200
24	7,742	מגורים ד'	15	315	37,455	16	880	79	6,320	220	30,255	₪ 140,620,400
25	4,273	מגורים ד'	7	60	7,220	3	165	15	1,200	42	5,855	₪ 27,087,000
1050	9,118	מגורים, מסחר ותעסוקה	15	356	42,352	56	3,080	89	7,120	211	32,152	₪ 161,905,600

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

מרכיב התעסוקה, המסחר, והמטלה הציבורית							
מגרש מוקצה	שטח עיקרי מסחר	שווי מסחר בש"ח	שטח עיקרי תעסוקה	שווי התעסוקה בש"ח	שטח ברוטו מבני ציבור	חניות למב"צ	עלות הפחתת מטלות ציבוריות
14							
23					588	20	(6,624,800 ₪)
24	294	2,028,600 ₪			260	9	(2,929,333 ₪)
25					441	15	(4,968,600 ₪)
1050	490	3,381,000 ₪	4,550	12,512,500 ₪	260	9	(2,929,333 ₪)

מגרש מוקצה	שווי המגורים ב ₪	שווי מסחר ב ₪	שווי התעסוקה ב ₪	עלות הפחתת מטלות ציבוריות	קרבה לש.ב.צ.	קרבה לש.צ.פ.	מקדם עירוב שימושים	מקדם מושע	מקדם דחייה	שווי מתואם	חלק יחסי במגרש	שווי מיוחס לבעלים מצב מוצע
14	27,087,000 ₪				0.97	1.00	1.00	1.00	0.89	23,384,114 ₪	100%	23,384,114 ₪
23	155,540,200 ₪			(6,624,800 ₪)	0.97	1.00	0.98	1.00	0.89	120,850,971 ₪	100%	120,850,971 ₪
24	140,620,400 ₪	2,028,600 ₪		(2,929,333 ₪)	0.97	1.00	0.95	1.00	0.89	112,456,202 ₪	100%	112,456,202 ₪
25	27,087,000 ₪			(4,968,600 ₪)	1.00	1.03	0.98	1.00	0.89	16,278,343 ₪	100%	16,278,343 ₪
1050	161,905,600 ₪	3,381,000 ₪	12,512,500 ₪	(2,929,333 ₪)	1.00	1.03	0.89	0.93	0.89	131,743,401 ₪	46.3%	61,085,726 ₪
סה"כ												334,055,356 ₪

9.12.1.3 <u>השבחה</u>

השבחה	
שווי מצב חדש	334,055,356 ₪
שווי מצב קודם	51,590,076 ₪
השבחה	282,465,280 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

9.12.2 שמאי המבקשת

9.12.2.1 שווי מצב קודם

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום	שטח בחלקה הכלול בחלקה	שיעור בעלות בחלקה	ייעוד	שטח מיוחס לחברה בחלקה	שווי למ"ר קרקע חקלאית	מקדם ע"פ מקדמי מטבלאות איחוד וחלוקה	שווי מצב קודם
10030	1	44,601	43,790	100%	רצועת תשתיות	51	₪ 600	0.9	₪ 27,540
					קרקע חקלאית	22,327		1	₪ 13,396,200
					קרקע ללא תכנון מפורט	21,412		1.08	₪ 13,874,976
10030	7	1,729	1,669		קרקע חקלאית	1,669		1	₪ 1,001,400
10030	12	133,160	37,551		קרקע חקלאית	21,731		1	₪ 13,038,600
					קרקע ללא תכנון מפורט	15,820		1.08	₪ 10,251,360
						83,010			**₪ 51,600,000**

9.12.2.2 שווי מצב חדש

מימוש במכר												
מגרש	שימוש	מס יח"ד מגורים	מבני ציבור עיקרי	מסחר עיקרי	תעסוקה עיקרי	שווי בסיסי לקרקע יח"ד[20]	סיכום ביניים	סה"כ בש"ח ללא מע"מ	מקדם התאמה משוקלל	שיעור בעלות פידרוס במגרש	הפחתה בגין מושעא	שווי זכויות הבעלות של פידרוס בש"ח ללא מע"מ
14	מגורים	60				₪ 410,000	₪ 24,600,000	₪ 24,600,000	0.970	100%	1	₪ 23,860,000
23	מגורים	350				₪ 410,000	₪ 143,500,000	₪ 137,560,000	0.951	100%	1	₪ 130,760,000
	גן ילדים				588 X ₪ 10,110		₪ 5,940,000 (-)					
24	מגורים	315				₪ 410,000	₪ 129,150,000	₪ 128,480,000	0.922	100%	1	₪ 118,470,000
	מסחר					₪ 6,900	₪ 2,030,000					
	גן ילדים				260 X ₪ 10,400		₪ 2,700,000 (-)					
25	מגורים	60				₪ 410,000	₪ 24,600,000	₪ 20,140,000	1.009	100%	1	₪ 20,330,000
	גן ילדים				441 X ₪ 10,110		₪ 4,460,000 (-)					
1050	מגורים	300				₪ 410,000	₪ 123,000,000	₪ 143,280,000	0.920	49%	0.93	₪ 60,250,000
	דיור מכליל חורג	56				₪ 220,000	₪ 12,320,000					
	מסחר			490		₪ 6,900	₪ 3,380,000					
	תעסוקה				4550	₪ 1,600	₪ 7,280,000					

[20] או למ"ר עיקרי מבונה קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

מימוש במכר											
מגרש	שימוש	מס יח"ד מגורים	מבני ציבור עיקרי	מסחר עיקרי	תעסוקה עיקרי	שווי בסיסי לקרקע יח"ד[20]	סיכום ביניים	סה"כ בש"ח ללא מע"מ	מקדם התאמה משוקלל	שיעור בעלות פידרוס במגרש	הפחתה בגין מושעא	שווי זכויות הבעלות של פידרוס בש"ח ללא מע"מ
	גן ילדים		260 X 10,400 ₪				(-) 2,700,000 ₪					
סה"כ סיכום ביניים												₪ 353,700,000
הפחתה להיעדר פיתוח וזמינות – N- 6 , I = 6%												0.705
הפחתה לגודל 10%												0.90
שווי שוק של בעלות פידרוס במקרקעין במצב חדש כולל ממ"ד וללא מע"מ												₪ 224,400,000

מימוש בהיתר												
מגרש	שימוש	מס יח"ד מגורים	מבני ציבור עיקרי	מסחר עיקרי	תעסוקה עיקרי	שווי בסיסי לקרקע יח"ד[21]	סיכום ביניים	סה"כ בש"ח ללא מע"מ	מקדם התאמה משוקלל	שיעור בעלות פידרוס במגרש	הפחתה בגין מושעא	שווי זכויות הבעלות של פידרוס בש"ח ללא מע"מ
14	מגורים	60				₪ 370,000	₪ 22,200,000	₪ 22,200,000	0.970	100%	1	₪ 21,530,000
23	מגורים	350				₪ 370,000	₪ 129,500,000	₪ 123,560,000	0.951	100%	1	₪ 117,460,000
	גן ילדים		588 X 10,110 ₪				(-) 5,940,000 ₪					
24	מגורים	315				₪ 370,000	₪ 116,550,000	₪ 113,850,000	0.922	100%	1	₪ 104,980,000
	מסח			294		0						
	גן ילדים		260 X 10,400 ₪				(-) 2,700,000 ₪					
25	מגורים	60				₪ 370,000	₪ 22,200,000	₪ 17,740,000	1.009	100%	1	₪ 17,910,000
	גן ילדים		441 X 10,110 ₪				(-) 4,460,000 ₪					
1050	מגורים	300				₪ 370,000	₪ 111,000,000	₪ 128,480,000	0.920	49%	0.93	₪ 54,030,000
	דיור מכליל חורג	56				₪ 170,000	₪ 9,520,000					
	מסחר			490		₪ 6,900	₪ 3,380,000					
	תעסוקה				4550	₪ 1,600	₪ 7,280,000					
	גן ילדים		260 X 10,400 ₪				(-) 2,700,000 ₪					
סה"כ סיכום ביניים												₪ 315,900,000
הפחתה להיעדר פיתוח וזמינות – N- 6 , I = 6%												0.705
הפחתה לגודל 10%												0.90
שווי שוק של בעלות פידרוס במקרקעין במצב חדש ללא ממ"ד וללא מע"מ												₪ 200,400,000

[21] או למ"ר עיקרי מבונה קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

9.12.2.3 השבחה

מימוש במכר	
שווי מצב חדש מימוש במכר	₪ 224,400,000
שווי מצב קודם	51,600,000
השבחה – מימוש במכר	₪ 172,800,000

מימוש בהיתר	
שווי מצב חדש מימוש במכר	₪ 200,400,000
שווי מצב קודם	51,600,000
השבחה – מימוש בהיתר	₪ 148,800,000

9.12.3 הכרעה

9.12.3.1 שווי מצב קודם

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום	שטח בחלקה הכלול בחלקה	שיעור בעלות בחלקה	ייעוד	שטח מיוחס לחברה בחלקה	שווי למ"ר קרקע חקלאית	מקדם שווי ע"פ מקדמי מטבלאות איחוד וחלוקה	שווי מצב קודם
10030	1	44,601	43,790	100%	רצועת תשתיות	51	₪ 600	0.9	₪ 27,540
					קרקע חקלאית	22,327		1	₪ 13,396,200
					קרקע ללא תכנון מפורט	21,412		1.08	₪ 13,874,976
10030	7	1,729	1,669		קרקע חקלאית	1,669		1	₪ 1,001,400
10030	12	133,160	37,551		קרקע חקלאית	21,731		1	₪ 13,038,600
					קרקע ללא תכנון מפורט	15,820		1.08	₪ 10,251,360
						83,010			**₪ 51,600,000**

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

9.12.3.2 שווי מצב חדש

א. שווי מצב חדש (כולל ממ"דים)

שווי מוצע מצב חדש (כולל מע"מ)									
מגרש	שטח	יעוד	קומות	כמות יח"ד	מגורים עיקרי במ"ר	מגורים פלדלת במ"ר	שטח פלדלת ליחידה	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	שווי בסיסי ב- ₪
14	3,281	מגורים דירות מכליל	7	3		165	55	5,000	825,000
		מגורים דירות קטנות		15		1,200	80	4,320	5,184,000
		מגורים יתרה		42		5,855	139	3,600	21,078,000
		סה"כ מגורים		60	6,500	7,220	120		
23	9,020	מגורים דירות מכליל	15	18		990	55	5,000	4,950,000
		מגורים דירות קטנות		88		7,040	80	4,320	30,412,800
		מגורים יתרה		244		33,420	137	3,600	120,312,000
		סה"כ מגורים		350	37,250	41,450	118		
		גני ילדים				588			(-) 5,605,600
24	3,281	מגורים דירות מכליל	15	16		880	55	5,000	4,400,000
		מגורים דירות קטנות		79		6,320	80	4,320	27,302,400
		מגורים יתרה		220		30,255	138	3,600	108,918,000
		סה"כ מגורים		315	33,675	37,455	119		
		מסחר				294		6,900	2,028,600
		גני ילדים				260			(-) 2,564,800
25	4,273	מגורים דירות מכליל	7	3		165	55	5,000	825,000
		מגורים דירות קטנות		15		1,200	80	4,320	5,184,000
		מגורים יתרה		42		5,855	139	3,600	21,078,000
		סה"כ מגורים		60	6,500	7,220	120		
		גני ילדים				441			(-) 4,204,200
1050	9,118	מגורים דירות מכליל	15	56		3,080	55	5,000	15,400,000
		מגורים דירות קטנות		89		7,120	80	4,320	30,758,400
		מגורים יתרה		211		32,152	152	3,600	115,747,200
		סה"כ מגורים		356	38,080	42,352	119		
		מסחר				490		6,900	3,381,000
		תעסוקה				4,550		1,900	8,645,000
		גני ילדים				260			(-) 2,564,800

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

מגרש	שטח	יעוד	שווי בסיסי ב- ₪	מקדם התאמה משוקלל למגורים	סה"כ ביניים כולל שימושים נוספים	שיעור הבעלות של "פידרוס"	מקדם גודל	מקדם מושע	סה"כ שווי כולל
14	3,281	מגורים דירות מכליל	825,000	0.970	26,274,390	100%	1.00	1.00	26,274,390
		מגורים דירות קטנות	5,184,000						
		מגורים יתרה	21,078,000						
		סה"כ מגורים	27,087,000						
23	9,020	מגורים דירות מכליל	4,950,000	0.951	147,984,465	100%	0.90	1.00	127,580,418
		מגורים דירות קטנות	30,412,800						
		מגורים יתרה	120,312,000						
		סה"כ מגורים	155,674,800						
		גני ילדים	5,605,600 (-)						
24	3,281	מגורים דירות מכליל	4,400,000	0.922	131,692,140	100%	0.90	1.00	115,958,126
		מגורים דירות קטנות	27,302,400						
		מגורים יתרה	108,918,000						
		סה"כ מגורים	140,620,400						
		מסחר	2,028,600						
		גני ילדים	2,564,800 (-)						
25	4,273	מגורים דירות מכליל	825,000	1.009	27,341,618	100%	1.00	1.00	23,137,418
		מגורים דירות קטנות	5,184,000						
		מגורים יתרה	21,078,000						
		סה"כ מגורים	27,987,000						
		גני ילדים	4,204,200 (-)						
1050	9,118	מגורים דירות מכליל	15,400,000	0.920	161,039,206	49%	0.90	0.93	63,482,210
		מגורים דירות קטנות	30,758,400						
		מגורים יתרה	115,747,200						
		סה"כ מגורים	161,905,600						
		מסחר	3,381,000						
		תעסוקה	8,645,000						
		גני ילדים	2,564,800 (-)						
סה"כ									356,432,561
מקדם הפחתה בגין דחייה (6 שנים 6%)									0.704961
שווי מצב חדש									251,270,000

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

ב. שווי מצב חדש (ללא ממ"דים)

שווי מוצע מצב חדש (כולל מע"מ)

מגרש	שטח	יעוד	קומות	כמות יח"ד	מגורים עיקרי במ"ר	מגורים עיקרי במ"ר	שטח עיקרי ליחידה	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	שווי בסיסי ב- ₪
14	3,281	מגורים דירות מכליל	7	3	129		43	5,000	645,000
		מגורים דירות קטנות		15	1,020		68	4,320	4,406,400
		מגורים יתרה		42	5,351		127	3,600	19,263,600
		סה"כ מגורים		60	6,500	6,500	108		
23	9,020	מגורים דירות מכליל	15	18	774		43	5,000	3,870,000
		מגורים דירות קטנות		88	5,984		68	4,320	25,850,880
		מגורים יתרה		244	30,492		125	3,600	109,771,200
		סה"כ מגורים		350	37,250	37,250	106		
		גני ילדים			588				(-) 5,605,600
24	3,281	מגורים דירות מכליל	15	16	688		43	5,000	3,440,000
		מגורים דירות קטנות		79	5,372		68	4,320	23,207,040
		מגורים יתרה		220	27,615		126	3,600	99,414,000
		סה"כ מגורים		315	33,675	33,675	107		
		מסחר			294			6,900	2,028,600
		גני ילדים			260				(-) 2,564,800
25	4,273	מגורים דירות מכליל	7	3	129		43	5,000	645,000
		מגורים דירות קטנות		15	1,020		68	4,320	4,406,400
		מגורים יתרה		42	5,351		127	3,600	19,263,600
		סה"כ מגורים		60	6,500	6,500	108		
		גני ילדים			441				(-) 4,204,200
1050	9,118	מגורים דירות מכליל	15	56	2,408		43	5,000	12,040,000
		מגורים דירות קטנות		89	6,052		68	4,320	26,144,640
		מגורים יתרה		211	29,620		140	3,600	106,632,000
		סה"כ מגורים		356	38,080	38,080	107		
		מסחר			490			6,900	3,381,000
		תעסוקה			4,550			1,900	8,645,000
		גני ילדים			260				(-) 2,564,800

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

מגרש	שטח	יעוד	שווי בסיסי ב- ₪	מקדם התאמה משוקלל למגורים	סה"כ ביניים כולל שימושים נוספים	שיעור הבעלות של "פידרוס"	מקדם גודל	מקדם מושע	סה"כ שווי כולל
14	3,281	מגורים דירות מכליל	645,000	0.970	23,585,550	100%	1.00	1.00	23,585,550
		מגורים דירות קטנות	4,406,400						
		מגורים יתרה	19,263,600						
		סה"כ מגורים	24,315,000						
23	9,020	מגורים דירות מכליל	3,870,000	0.951	132,601,171	100%	0.90	1.00	113,735,454
		מגורים דירות קטנות	25,850,880						
		מגורים יתרה	109,771,200						
		סה"כ מגורים	139,492,080						
		גני ילדים	5,605,600 (-)						
24	3,281	מגורים דירות מכליל	3,440,000	0.922	118,267,216	100%	0.90	1.00	103,875,694
		מגורים דירות קטנות	23,207,040						
		מגורים יתרה	99,414,000						
		סה"כ מגורים	126,061,040						
		מסחר	2,028,600						
		גני ילדים	2,564,800 (-)						
25	4,273	מגורים דירות מכליל	645,000	1.009	24,543,561	100%	1.00	1.00	20,339,361
		מגורים דירות קטנות	4,406,400						
		מגורים יתרה	19,263,600						
		סה"כ מגורים	24,315,000						
		גני ילדים	4,204,200 (-)						
1050	9,118	מגורים דירות מכליל	12,040,000	0.920	145,311,024	49%	0.90	0.93	57,031,610
		מגורים דירות קטנות	26,144,640						
		מגורים יתרה	106,632,000						
		סה"כ מגורים	144,816,640						
		מסחר	3,381,000						
		תעסוקה	8,645,000						
		גני ילדים	2,564,800 (-)						
סה"כ									318,567,670
מקדם הפחתה בגין דחייה (6 שנים 6%)									0.704961
שווי מצב חדש									224,580,000

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 19/4/2026

מס תיק-פניה: 410-1600-2025

9.12.3.3 השבחה

א. השבחה (כולל ממ"ד)

השבחה (כולל ממ"דים)	
שווי מצב חדש	₪ 251,270,000
שווי מצב קודם	₪ 51,600,000
שווי מצב חדש	₪ 199,670,000

ב. השבחה (ללא ממ"דים)

השבחה (לא כולל ממ"דים)	
שווי מצב חדש	₪ 224,580,000
שווי מצב קודם	₪ 51,600,000
שווי מצב חדש	₪ 172,980,000

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בשטח הנכסים, מיקומם, ייעודם בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין התוכנית שהוצגה לעיל כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
302-1152752 – כולל ממ"דים	11/1/2025	₪ 199,670,000	₪ 99,835,000
302-1152750 – ללא ממ"דים	11/1/2025	₪ 172,980,000	₪ 86,490,000

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:
לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 318

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

נספח א

דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ

מחשבון דקל לעלויות בנייה למ"ר

שם הפרוייקט: חדרה -

תאור: 100 דירות ב- 2 מבנים, בני 13 קומות כ"א בחיפה והצפון.
גוש: 7713 חלקה: 681 מגרש: כתובת:
סיווג קבלני נדרש לפרוייקט: ג-5 100
מטבע בדו"ח: בש"ח לא כולל מע"מ
תאריך הדפסה 12/04/2026
הנתונים נכונים למהדורת 2025 (בתוקף מתאריך 01/01/2025 עד 20/08/2025).

נתוני הפרוייקט

שטח עילי (עיקרי+ממ"ד) בלבד	11,102 מ"ר
שטחים עיליים נוספים	3,190 מ"ר
שטחי מרפסות תלויות	1,198 מ"ר
שטחי מרפסות גג	357 מ"ר
שטחי פיתוח	5,800 מ"ר
שטח בנין תת קרקעי	00 מ"ר
שטחי מסחר/תעסוקה	00 מ"ר
סטנדרט בנייה	סטנדרט רגיל
שלד	רגיל
סוג קרקע	חרסית
אחוז דיפון	0%

פרוט עלויות הבנייה:

סעיף:	שטח	ש"ח/מ"ר	עלות	אחוז מכלל העלות
• עלות בניה עילית	14,292 מ"ר	5,300	₪ 75,740,679	92.17 %
• עלות מרתף	00 מ"ר	00	₪ 00	0.00 %
• עלות פיתוח	5,800 מ"ר	500	₪ 2,900,000	3.53 %
• עלות מרפסות	1,198 מ"ר	2,500	₪ 2,995,000	3.64 %
• עלות מרפסות גג	357 מ"ר	1,500	₪ 535,500	0.65 %
• עלות מסחר/תעסוקה	00 מ"ר	5,469	₪ 00	0.00 %
• עלות הריסה	00 מ"ר	396	₪ 00	0.00 %
• סה"כ תוספות ע"פ הערכת משתמש (ראה פירוט בנספח המצורף)			₪ 00	0.00 %
סה"כ עלות לפרוייקט			**₪ 82,171,179**	100%
סה"כ עלות ליח"ד			**₪ 821,712**	

כל הזכויות שמורות לחברת דקל שרותי מחשב בע"מ בלבד. טלפון 04-8145400 דוא"ל info@dekel.co.il
השימוש בדו"ח הוא באחריות המשתמש בלבד.
שם המשתמש: לילך לילך חברה: לילך בן פורת בע"מ

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 19/4/2026

מס תיק-פניה : 410-1600-2025

נספח ב

דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ

מחשבון דקל לעלויות בנייה למ"ר

שם הפרוייקט: חדרה אאורה

תאור: 82 דירות ב- 2 מבנים, בני 9 קומות כ"א בחיפה והצפון.
גוש: 10031 חלקה: 73 מגרש: כתובת: נחל פרת
סיווג קבלני נדרש לפרוייקט: ג-5 100
מטבע בדו"ח: בש"ח לא כולל מע"מ
תאריך הדפסה 14/04/2026
הנתונים נכונים למהדורת 2025 (בתוקף מתאריך 01/01/2025 עד 20/08/2025).

נתוני הפרוייקט

שטח עילי (עיקרי+ממ"ד) בלבד	9,376 מ"ר
שטחים עיליים נוספים	3,757 מ"ר
שטחי מרפסות תלויות	912 מ"ר
שטחי מרפסות גג	401 מ"ר
שטחי פיתוח	00 מ"ר
שטח בנין תת קרקעי	2,529 מ"ר
שטחי מסחר/תעסוקה	00 מ"ר
סטנדרט בנייה	סטנדרט רגיל
שלד	רגיל
סוג קרקע	חרסית
אחוז דיפון	0%

פרוט עלויות הבנייה:

סעיף:	שטח	ש"ח/מ"ר	עלות	אחוז מכלל העלות
• עלות בניה עילית	13,133 מ"ר	4,988	₪ 65,498,825	85.38 %
• עלות מרתף	2,529 מ"ר	3,295	₪ 8,332,715	10.86 %
• עלות פיתוח	00 מ"ר	500	₪ 00	0.00 %
• עלות מרפסות	912 מ"ר	2,500	₪ 2,280,000	2.97 %
• עלות מרפסות גג	401 מ"ר	1,500	₪ 601,200	0.78 %
• עלות מסחר/תעסוקה	00 מ"ר	5,469	₪ 00	0.00 %
• עלות הריסה	00 מ"ר	396	₪ 00	0.00 %
• סה"כ תוספות ע"פ הערכת משתמש (ראה פירוט בנספח המצורף)			₪ 00	0.00 %
סה"כ עלות לפרוייקט			**₪ 76,712,740**	100%
סה"כ עלות ליח"ד			**₪ 935,521**	

כל הזכויות שמורות לחברת דקל שרותי מחשב בע"מ בלבד. טלפון 04-8145400 דוא"ל info@dekel.co.il
השימוש בדו"ח הוא באחריות המשתמש בלבד.
שם המשתמש: לילך לילך חברה: לילך בן פורת בע"מ

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■