לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

לכבוד:

עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ
באמצעות השמאית מיכל שימקביץ
דוא"ל: michal@bfks.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות
באמצעות השמאי דן טרשנסקי
דוא"ל: dani@ktap.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רח' הרכבת 6 פינת ערער 22, מודיעין-מכבים-רעות

גוש: 5642 חלקה: 65

מגרש 102 לפי תוכנית מד/15/23

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, הנדרש בנכס בגין אישור תוכנית מד/15/23 (420-0436196) בדרך של הוצאת היתר.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה

✓ 1/3/2019 - 15 יום ממועד אישורה של תוכנית 420-0436196 (מד/15/23).

2.2 מועד הדיון

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 12/6/2022 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 ביום 1/5/2023 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: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת שמאי המשיבה מיום 16/5/2022 שנערכה ע"י השמאים מר דני טרשנסקי וגב' איריס אינהורן.
- ✓ התייחסות להחלטת ועדת ערר של הגב' אוולין דודזון שמאמה מיום 11/3/2022 חלקה 112 גוש 5640 מגרש 197, מודיעין.
- ✓ כתבה מעיתון גלובוס "אוכלסיית ישראל מזדקנת".
- ✓ כתבה מעיתון דה מרקר – בית בכפר נכנסת לבורסה ומאירה זרקור על מכרה הזהב של הדיור המוגן.
- ✓ כתבה מעיתון כלכליסט – דנה עזריאלי מאכלסת דיור מוגן ראשון במודיעין עם 239 דירות.
- ✓ כתבה מ BIZPORTAL – האם השקעה בחברות דיור מוגן כדאית?
- ✓ כתבה מעיתון כלכליסט – הביקוש לדיור מוגן שלח את מגדלי הים התיכון לתוצאות שיא.
- ✓ כתבה מעיתון דה מרקר – הדירות שמגלגלות מיליארדים.
- ✓ כתבה מעיתון דה מרקר – השוק הלוהט של הדיור המוגן שווה מיליארדים.
- ✓ כתבה מעיתון מעריב- כך הקורונה הובילה קשישים רבים לעבור לדיור מוגן.
- ✓ כתבה מעיתון כלכליסט – כך מתכננת עזריאלי להשתלט על הדיור המוגן לקשישים.
- ✓ כתבה מתוך אתר מודיענט – עיר אבות בית דיור מוגן נוסף יוקם במודיעין.
- ✓ כתבה – מחפשים דיור מוגן במודיעין ? בדקנו את פאלאס מודיעין מחירים ותנאים.
- ✓ השוואת מחירים בתי אבות ופתרונות דיור לקהל המבוגר.
- ✓ כתבה מעיתון כלכליסט – פירמידת הפיקדנות של הדיור המוגן.
- ✓ כתבה מעיתון דה מרקר – שפיר רוכשת את השליטה ב"עד 120" לפי שווי של 1.35 מיליארד שקל.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומת היטל השבחה מטעם הוועדה המקומית שנערכה ע"י השמאים מר דני טרשנסקי וגב' איריס אינהורן למגרש 102 בחלקה 65 בגוש 5642, ערער 22 פינת הרכבת 6, מתחם המע"ר, מודיעין מכבים רעות.
- ✓ דרישה לתשלום מאת הוועדה לתכנון בניה – מודיעין מכבים רעות מיום 10/2/2022.
- ✓ שומה מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים מר איתי חן וגב' מיכל שימקביץ מיום 7/4/2022 רח' הרכבת 6 פינת ערער 22, מודיעין מכבים רעות.
- ✓ נסח טאבו מרוכז מס' 54362 מיום 23/2/2022 לגבי גו"ח 5642/65.
- ✓ חוזה חכירה מס חשבון 975228271 מיום 22/3/2016 בין "עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ" לבין רמ"י.
- ✓ תוספת לחוזה חכירה מיום 29/12/2020 בין "עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ" לבין רמ"י.
- ✓ אישור זכויות מאת רמ"י מיום 25/5/2021 לגבי חלקה 65 בגוש 5642 למגרש 102.
- ✓ דוח דיור מוגן 2020-4.
- ✓ שומה מיום 31/12/2010 לבית דיור לאוכלוסייה המבוגרת "הבית ברמת השרון" רח' הנצח 23, רמת השרון של השמאים משה פרידמן ורענן דוד ממשרד ברק פרידמן כהן ושות'.
- ✓ התייחסות לשאלת הרשות לניע"ע בעניין יישום גישת העלויות מיום 25/8/2011.
- ✓ היתרים ותוכניות הגשה להיתר חתומים:

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

היתר מס' 20190243 מיום 10/7/2019

היתר מס' 20200278 מיום 19/10/2020

היתר מס' 20210035 מיום 21/1/2021

תוכנית בקשה להיתר מס' 20210401

- ✓ התייחסות לתגובה של שמאי המשיבה חתומה מיום 9/6/2022.
- ✓ שומה מקיפה שנערכה ע"י השמאים מר גיא יופה ומר רענן דוד ממשרד ברק פרידמן שימקוביץ ושות' מיום 22/3/2020 רח' הרכבת 6 פינת ערער 22, מודיעין מכבים רעות.

4. פרטי המקרקעין

גוש: 5642

חלקה: 65

כתובת: רח' ערער 22, פינת הרכבת 6, מתחם המע"ר, מודיעין מכבים רעות.

שטח חלקה: 4,789 מ"ר

מהות הנכס: קרקע בייעוד לדיור מיוחד

סוג המימוש: היתר בניה

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה חלקה המצויה ברחוב ערער 22, פינת הרכבת 6, הידועה כחלקה 65 בגוש 5642.

הסביבה היא מרכז העיר מודיעין, באזור המיועד למע"ר העתידי של העיר, בסמוך לתחנת הרכבת "מודיעין מרכז" ולקניון "עזריאלי מודיעין".

המע"ר בשלבי התפתחות מקדמים, הכולל שימושים עירוניים מגוונים, וביניהם, צפויים מבני ציבור ותרבות, מבני תעסוקה הכוללים חזיתות מסחריות רציפות, לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה.

בסביבת הנכס נכס הנישום מבנים רבים המצויים בתנופת בניה. במועד הביקור בנכס המבנה היה מצוי בשלב עבודות השלד. קיים פיתוח עירוני מלא.

תיאור הנכס:

חלקה 65 בשטח 4,789 מ"ר, דו חזיתית, דמויות מלבן קטום.

גבולות החלקה:

מצפון – חלקה מס' 69 בגוש 5642 מהווה את מגרש 220 בתוכנית מס' מד/8/23 אשר ייעודו "מבנים ומוסדות ציבור".

ממזרח – רחוב הרכבת ומעברו המזרחי חלקה מס 64' בגוש 5642, המהווה את מגרש מס' 12 בתוכנית מד/8/23 אשר ייעודו למגורים עם חזית מסחרית (בשלבי הקמה).

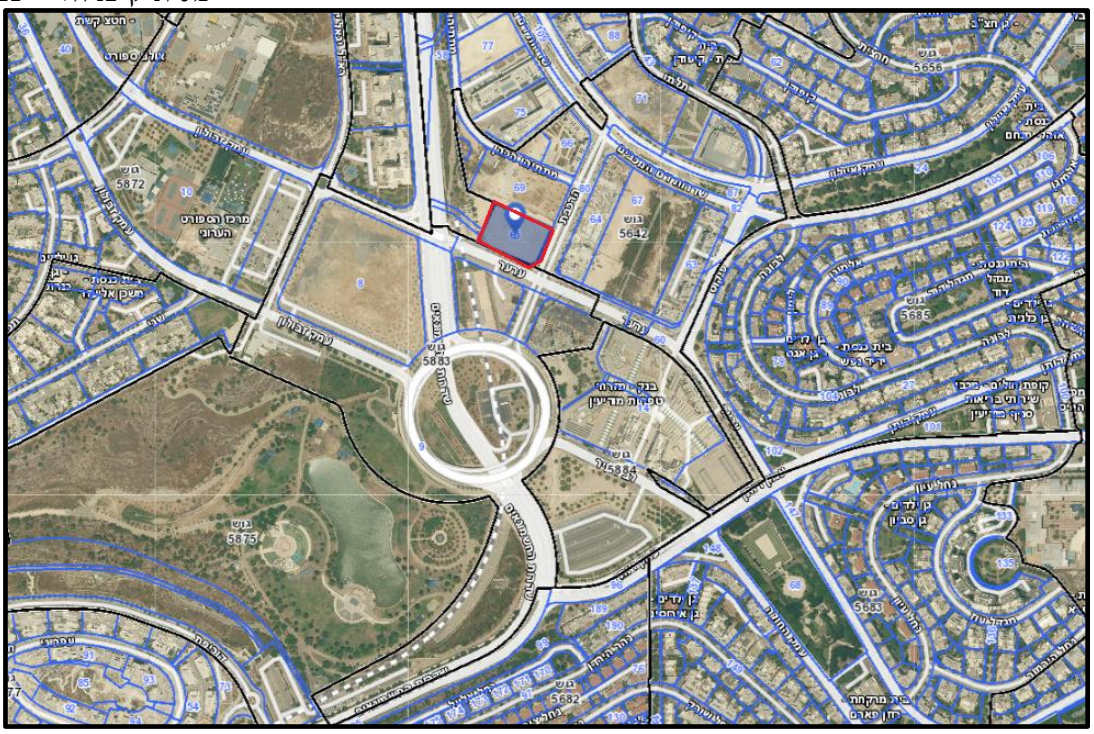
מדרום – רחוב ערער ומעברו הדרומי חלקה 7 בגוש 5884, המהווה את מגרש מס' 101 בתוכנית מס' מד/8/23 אשר ייעודו "מגורים, תיירות ותחבורה", עליו בנויה תחנת הרכבת מודיעין מרכז. דרומית-מזרחית ובסמוך לנכס הנדון, ממוקם קניון "עזריאלי מודיעין".

ממערב – מגרש מס601 בתוכנית מס' מד/23 אשר ייעודו שצ"פ עם מעבר רכבת תת"ק, עליו בנוי מתקן טכני בשימוש רכבת ישראל.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022



סימון חלקה 65 בגוש 5642 - מתוך אתר govmap

6. תיאור זכויות

6.1 נסח טאבו

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מס' 54362 מיום 23/2/2022 שהופק באמצעות האינטרנט רשומות זכויות הבעלות בחלקה 65 בגוש 5642 על שם הבעלים הבאים: מדינות ישראל – 1149/4789

רשות הפיתוח – 3640/4789

שטח החלקה הרשום: 4,789 מ"ר

הערות:

בתאריך 22/12/2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות – בתנאי שטר מקורי 23974/1995/1.

בתאריך 26/12/2021 נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות.

6.2 חוזה חכירה

1. בהתאם להעתק מחוזה חכירה מיום 22/3/2016 בין "עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ" לבין רמ"י הוחכר מגרש מס' 102 לפי תוכנית 420-0138651 בהתאם לתנאים הבאים:
   - שטח המגרש: 4,780 מ"ר (בערך)
   - תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 30/12/2015 ועד ליום 29/12/2064
   - מטרת החכירה: 220 יח"ד לדיור מיוחד עם חזית מסחרית
   - קיבולת הבניה: לפי תוכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימה החוזה
   - התמורה: 15,100,000 ₪
   - מועד השלמת הבניה: לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אישור החכירה
2. בהתאם להעתק תוספת לחוזה חכירה מיום 29/12/2020 הוארכה תקופת השלמת הבניה עד ליום 1/6/2023.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

7. מצב תכנוני

7.1 תוכניות מאושרות החלות על הנכס הנדון – מצב קודם

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
מד/23	תוכנית מתאר מפורטת לרובע המרכז א' של העיר מודיעין.	23/3/2000	4865
מד/1/23	הוראות סביבתיות למרכז התחבורה של העיר מודיעין ולמגרשים הסמוכים לו.	4/9/2003	5222
מד/8/23 420-0138651	מע"ר – לעיר מודיעין	9/11/2014	6912

7.1.1 <u>מד/23 – תוכנית מתאר לרובע המרכז א' של העיר מודיעין ולקביעת תחום רובע המרכז ב'</u>

מטרת התוכנית להתוות תוכנית מתאר מפורטת לאזור רובע המרכז א' של העיר מודיעין ולקבוע את תחום רובע המרכז ב' (מגרשים 502-500 בתשריט).

התוכנית מסווגת את החלקה הנישומה כמגרש 102 באזור "שטח למסחר, משרדים ומגורים". ומסמנת חזיתות מסחריות לאורך הרחוב.

7.1.2 <u>מד/1/23 – הוראות סביבתיות למרכז התחבורה של העיר מודיעין ולמגרשים הסמוכים לו</u>

מטרת התוכנית: לקבוע הוראות סביבתיות למרכז התחבורה של העיר ולמגרשים הסמוכים לו.

כל ההוראות שבתוכנית מס' מד/23 התקפה, החלות על המגרשים שבתחום תוכנית זו ושלא שונו במפורש בתוכנית זו, ממשיכות לחול. במקרה של סתירה יחולו הוראות תוכנית זו.

ייעוד מגרש 102 – שטח למסחר, משרדים ומגורים.

בהתאם לטבלת שטחים המופיעה בפרק ד לתוכנית להלן זכויות הבניה במגרש הנישום:

מגרש	מס' יח"ד מרבי	מספר יח"ד מזערי	שטח עיקרי מעל ל- +0.00	שטח שירות מעל ל- +0.00	שטח עיקרי מתחת ל- +0.00	שטח שירות מתחת ל- +0.00	חניה בלבד מתחת ל +0.00	סה"כ שטח מירבי במ"ר
102	60	45	9,500	2,090		1,700	14,900	28,190

7.1.3 <u>תוכנית 420-0138651 (מד/8/23) – מרכז העיר מודיעין ומגורים לאורך שדרת החשמונאים</u>

התוכנית מציעה תכנון מחודש למע"ר של מודיעין, אשר ישלב שימושים עירוניים כגון מבני ציבור ותרבות, תעסוקה משרדית, חזיתות מסחריות רציפות לצד שדרה ירוקה מפותחת שתהווה מרחב עירוני חי ותוסס.

ייעוד מגרש 102 - "דיור מיוחד"

שטח המגרש – 4,780 מ"ר

<u>שימושים מותרים בייעוד "דיור מיוחד":</u>

מגורים עבור דיור מוגן, דירות להשכרה או למגורי סטודנטים, מסחר, משרדים לשימוש הדיור המיוחד בלבד, פונקציות נלוות לדיור מוגן, יותרו עד 220 יחידות דיור מוגנות.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

הוראות בינוי:

סימון מהתשריט: חזית מסחרית.

א. לאורך המשך רחוב הרכבת ורחוב ערער הבנייה תהייה בקו בניין 0.

ב. הקומה הראשונה מול הרחובות הנ"ל תהייה מיועדת כולה למסחר למעט עבור כניסות לפי הצורך.

ג. מינימום שטחי מסחר 1,500 מ"ר.

ד. סוכך המשכי יצל על החזיתות המסחריות.

ה. גובה הבניין, הטיפול בחזיתות וכו', על פי המודגם בנספח הבינוי.

ו. תנאי לאכלוס - הצגת חוזה עם חברת ניהול.

ז. לא ניתן יהיה לאחד יחידות דיור ולמכור יחידות דיור.

ח. גודל ממוצע של יח"ד לא יעלה על 55 מ"ר.

טבלת זכויות וההוראות הבנייה:

ייעוד	שטח במ"ר	יח"ד	שטחי בניה במ"ר				גובה מעל	מס'
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		0.00 מרפסת בנוסף	קומות
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות (1)	לעיקרי	
דיור מיוחד	4,780	220	12,000	4,500	1,700	6,500	1,320	22	5

קווי בניין			
קדמי (5)	אחורי (4)	צידי י' (2)	צידי ש' (3)
0	7	4.5	5

הערות כלליות:

התוכנית אינה מגבילה את מספר הקומות המותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ואינה מגבילה בקווי בניין היכן שאינם מצוינים.

תותר קומה טכנית חלקית על הגג מעל לקומה העליונה המותרת על פי הטבלה.

זכויות הבנייה כוללות שטחי מעברים ברקאדות וקולונדות ואת המעברים עם זיקת הנאה למעבר רגלי.

הערות לטבלת הזכויות:

(1) כולל חניה. במידה ויחוברו החניונים של מגרש זה עם החניונים של מגרש 101, תותר העברת זכויות חניה ממגרש 101 אל מגרש זה.

(2) כלפי מגרש 220.

(3) כלפי כביש 14 צפון.

(4) 7 מ' ובמקביל למנהרת הרכבת כמופיע בנספח הבינוי.

(5) מחייב כלפי כביש 64.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

7.2 תוכניות מאושרות החלות על החלקה מצב חדש

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
420-0357186	שינוי לתוכנית מד/8/23	16/11/2016	7380
מד/15/23 (420-0436196)	מבנה לדיור מוגן באזור מע"ר מודיעין	14/2/2019	8100

7.2.1 תוכנית 420-0357186 - שינוי לתוכנית מד/8/23

מטרת התוכנית:

שינוי הוראות בינוי שבתוכנית מד/8/23 התקפה.

התוכנית אינה כוללת שינוי בהוראות החלות על מגרש 102.

7.2.2 תוכנית מד/15/23 – "עד 120 דיור מוגן"

על המגרש נשוא התוכנית, חלה תוכנית מאושרת מד/8/23, המייעדת אותו לדיור מיוחד לשימוש של דיור מוגן בהיקף של 220 יח"ד ובגובה של 5 קומות בתוספת קומה טכנית חלקית.

תוכנית זו מבקשת להוסיף 30 יח"ד וקומות למבנה הדיור המוגן כחלק מהמדיניות העירונית לחיזוק המרכז העירוני.

הבינוי המוצע בתוכנית מציג מבנה מדורג בן 15 קומות, הכולל 250 יח"ד של דיור מוגן, מחלקות סיעודיות ומתקני רווחה לשימוש הדיור המוגן מעל קומת הקרקע, המשמשת בין השאר כחזית מסחרית לאורך הרחובות ערער והרכבת.

שימושים:

א. מגורים עבור דיור מוגן, מסחר, משרדים לשימוש הדיור המיוחד בלבד, פונקציות נלוות לדיור המוגן.

ב. תותר בניית אגף/ים טיפולי, אשר יכלול מחלקה/ות סיעודית/יות בהתאם לדרישות משרד הבריאות, מחלקה/ות לתשושי נפש, אגף/ים לטיפול אישי assisted living , וכד'.

ג. יותרו שימושים נלווים ושימושים בעלי אופי ציבורי של מתקני בריאות וספורט, בריכות שחיה, משרדים, מרפאות, ספרייה, מועדון, בית כנסת, חדר חוגים, אולם כנסים, מחסנים ושירותי עזר אחרים.

ד. כל השירותים הנלווים לשירות הדיור המוגן, לרבות השירותים הרפואיים ואגף טיפולי כחלק מהפרויקט והשטחים בעלי אופי ציבורי, לא ייכללו במניין הדירות.

מסחר:

א. מסחר כדוגמת בתי קפה, מסעדות, חנויות וכדומה.

ב. בקומת הכניסה (קרקע) תתאפשר חזית מסחרית לכיוון רחובות הרכבת והערער.

ג. פריקה וטעינה עבור מסחר תהיה מקורה וחלק אינטגרלי מן הבניין.

מרתפים:

א. מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הוועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות. תוספת זו לא תיחשב לסטייה מהתוכנית.

ב. יותרו מחסנים, חניות ושטחים טכניים.

ג. יותרו פונקציות עיקריות הדרושות לתפעול הדיור המוגן.

חניה:

א. החניה הינה תת קרקעית.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

ב. מקומות החניה ייקבעו לפי תקנות התכנון והבניה (בתקנת מקומות חניה).

ג. מיקום הכניסות למגרש יהיה מהרחובות ערער והרכבת, הפריקה והטעינה תהיה עילית, כפי שמופיע בנספח התנועה.

טבלת זכויות והוראות בניה:

שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה				מספר יח"ד	גובה מבנה	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
		גודל מגרש כלכלי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	שירות						
דיור מיוחד	102	4,780	20,450	10,220 (1)		30,670 (2)	250 (3)	61.5 (4)	15 (5)	2 (6)	2400 (8)
מסחר	102	4,780	1000			1000					
אחר	102	4,780			9,560	9,560 (9)					
סך הכל	102	4,780	21,450	10,220	9,560 (9)	41,230					

הערות לטבלה:

יתאפשר ניוד זכויות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת, ולהיפך, ובין השימושים השונים ללא צורך בהקלה.

(1) מבואות, מעברים ואטריום במניין שטחי השירות.

(2) עבור דיור מוגן, שטחים בעלי אופי ציבורי ושימושים נלווים- שימושים נלווים - שטחים בעלי אופי ציבורי לרווחת הדיור המוגן כדוג' בריכה, ח. אוכל, אולם כנסים וכד' לא יפחתו מ- 10% מסך השטחים העיקריים בכפוף לתקן התקף.

(3) גודל ממוצע של יחידת דיור לא יעלה על 65 מ"ר.

(4) גובה יחסי הכולל גובה קומות מסד וקומות מתקנים טכניים, ובלבד שלא יעלה על גובה אבסולוטי שהיינו 296 + מ'.

(5) ק.ק. + 14 קומות + ק. טכנית.

(6) תכסית קומת מרתף עד 100% משטח המגרש, פרט לנסיגה ממערב במרחק 5 מ' ממבנה תחנת הרכבת, כמופיע בתשריט.

(7) כמופיע בתשריט.

(8) שטחים לטובת מרפסות עבור דיירי הפרויקט והמחלקות השונות.

(9) עבור חניות, שטחים טכניים ומחסנים לדיור המוגן בהיקף של 8 מ"ר בממוצע לדירה.

בטחון ובטיחות

בטיחות בטיסה- תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

מאזן החניה בנספח התנועה בתוכנית

מהות	פרטי		תפעולי	אופנועים	אופניים
	דיור מוגן	מסחר			
דרישה	135	23	3	6	4
היצע	144	23	3	6	4
עודף/חוסר	+9	-	-	-	-

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

7.3 רישוי

7.3.1 היתר בניה 20190243 מיום 10/7/2019

בהתאם להיתר בניה מס' 20190243 מיום 10/7/2019 ולתוכנית הגשה להיתר בניה הותרה בקשה לביצוע עבודות עפר ודיפון. פינוי עודפי עפר 42,240 מ"ק.

7.3.2 היתר בניה 20200278 מיום 19/10/2020

בהתאם להיתר בניה מס' 202000278 מיום 19/10/2020 ולתוכנית הגשה להיתר בניה הותרה בקשה לביסוס בכפוף להיתר לחפירה מס' 20190243 לבניית דיור מוגן – פינוי עודפי עפר 2311.10 מ"ק.

7.3.3 היתר בניה מס' 20210035 מיום 21/1/2021

בהתאם להיתר בניה מס' 20210035 מיום 21/1/2021 ולתוכנית הגשה להיתר בניה הותרה הקמת שני מרתפי חניה הכוללים משרדים, מחסנים ומתקנים טכניים.

7.3.4 בקשה להיתר נשוא ההשבחה

7.3.4.1 החלטת ישיבה מספר 20210076 מיום 1/9/2021 - בקשה מס' 20210401 תיק 6160 – מגרש 102

מהות הבקשה:

שלב ב': הקמת מבנה לדיור מוגן הכולל 15 קומות – 250 יח"ד, מסחר ומחלקה סיעודית בקומת הקרקע ושינויים בקומות המרתפים.

טבלת שטחים:

מפלס	שימוש	שטח עיקרי		שטח שירות		יח"ד
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
-7.8	חניה מקורה + מחסן	32.96		4224.77	270.64	
-4.7	חניה מקורה + מחסן	171.79	7.48	3959.44	195.28	
0.0	מסחר		961.74			
0.0	דיור מיוחד		562.39		1554.10	250
3.4	גלריה		615.73		879.26	
6.8	דיור מיוחד		2174.82		608.42	
10.20	גלריה				239.51	
13.60	דיור מיוחד		1724.29		829.47	
17.00	דיור מיוחד		1813.53		622.46	
20.40	דיור מיוחד		1808.01		606.06	
23.80	דיור מיוחד		1808.01		606.06	
27.20	דיור מיוחד		1808.67		603.88	
30.60	דיור מיוחד		1808.67		603.88	
34.00	דיור מיוחד		1563.13		588.63	
37.40	דיור מיוחד		1416.20		568.20	
40.80	דיור מיוחד		1416.12		558.27	
44.20	דיור מיוחד		1328.18		362.76	

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

מפלס	שימוש	שטח עיקרי		שטח שירות		יח"ד
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
47.60	דיור מיוחד		630.33		323	
51.00	דיור מיוחד		630.19		274.47	
54.40	דיור מיוחד		628.75		275.91	
57.80	גג טכני				139.22	
סה"כ		204.75	22706.24	8184.21	10709.45	250
		22,910.99		18,893.69		37.37%

החלטה:

בהמשך לתוכנית בינוי ופיתוח 102/בפ/23 שאושרה בוועדת משנה 20190007 מתאריך 5/6/2019 – לאשר את הבקשה כפוף ומותנה במילוי גיליון דרישות.

7.3.4.2 להלן טבלת שטחים בהתאם לתוכנית הגשה להיתר בניה

טבלת השטחים:

מפלס	קומה	שטח עיקרי				שטח שירות במ"ר								סה"כ הבנוי	מרפסת זיזית	שטח מרוצף
		דיור מיוחד	מסחר והסעדה	מרפסת	סה"כ	ממ"ד ממ"ק מקלט שמירה	מעלית	מבואות ומדרגות	מערכות טכניות	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ			
-7.8	מרתף תחתון	32.96			32.96	39.49	63.41	467.65	342.98	3,039.02		542.86	4,495.41	4,528.37		
-4.7	מרתף עליון	179.27			179.27			464.88	318.23	3,085.57		286.04	4,154.72	4,33.99		
0.0	קרקע	562.39	961.74		1,524.13	28.33	16.26	930.93	489.25		11.90	77.43	1,544.10	3,078.23		
3.4	גלריה	615.73			615.73	49.20		584.31	245.75				879.26	1,494.99	2.98	
6.8	1	2,168.35		6.47	2,174.82	13.83		543.89	24.67			26.03	608.42	2,783.24		258.19
10.2	גלריה								239.51				239.51	239.51		
13.6	2	1,652.20		72.09	1,724.29	70.95		648.85	54.50			55.17	829.47	2,553.76		281.30
17.0	3	1,656.50		157.03	1,813.53	89.46		492.01	40.99				622.46	2,435.99		97.91
20.4	4	1,609.30		198.71	1,808.01	104.43		487.57	14.06				606.06	2,414.07		
23.8	5	1,609.3		198.71	1,808.01	104.43		487.57	14.06				606.06	2,414.07		
27.2	6	1,610.66		198.01	1,808.67	104.46		485.36	14.06				603.88	2,412.55		
30.6	7	1,610.66		198.01	1,808.67	104.46		485.36	14.06				603.88	2,412.55		
34	8	1,417.67		145.46	1,563.13	104.4		471.01	13.22				588.63	2,151.76		248.67
37.4	9	1,270.76		145.44	1,416.20	104.43		450.55	13.22				568.20	1,984.40		153.82
40.8	10	1,270.54		145.58	1,416.12	104.43		440.63	13.21				558.27	1,974.39		
44.2	11	1,208.85		119.33	1,328.18	47.76		301.42	13.58				362.76	1,690.94		294.94
47.60	12	571.91		58.42	630.33	48		261	14.00				323.00	953.33		750.55
51.0	13	571.89		58.30	630.19	48		219.82	6.65				274.47	904.66		
54.4	14	570.74		58.01	628.75	48		221.25	6.66				275.91	904.66		
57.8	גג טכני							17.91	121.31				139.22	139.22		
סה"כ		20,189.68	961.74	1,759.57	22,910.99	1,214.06	79.67	8,461.97	2,013.97	6,124.59	11.90	987.53	18,893.69	41,804.68	2.98	2,085.38

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין תוכניות הבניה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
תוכנית מד/15/23 – 420-0436196	1/3/2019	₪ 63,571,909	
מימוש חלקי ע"פ היתר בניה 20210401	1/3/2019	₪ 62,910,348	₪ 20,200,000

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 מהות ההשבחה

במצב הקודם על המגרש 102 באזור המע"ר של מודיעין חלה תוכנית מד/8/23 המייעדת אותו לדיור מיוחד לשימוש של דיור מוגן עם חזית מסחרית בהיקף של 220 יח"ד ובגובה של 5 קומות לפי קיבולת בניה של 12,000 מ"ר עיקרי עילי + 4,500 מ"ר שירות עילי + 1,700 מ"ר עיקרי תת"ק + 1,320 מ"ר מרפסות.

התוכנית החדשה 420-0436196 מאפשרת תוספת זכויות בניה, 30 יח"ד וקומות למבנה.

הבינוי המוצע מציג מבנה מדורג בן 15 קומות הכולל 250 יח"ד של דיור מוגן, מחלקות סיעודיות, מתקני רווחה לשימוש הדיור המוגן מעל קומת הקרקע, המשמשת בין השאר כחזית מסחרית לאורך הרחובות ערער והרכבת.

קיבולת הבניה המוצעת: 20,450 מ"ר עיקרי עילי, 1,000 מ"ר מסחר, 10,200 מ"ר שירות ו- 2,400 מ"ר מרפסות.

מהות ההשבחה – מימוש חלקי של התוכנית המשביחה בהתאם לבקשה להיתר בניה.

9.2 עיקרי המחלוקות בין הצדדים

מחלוקת	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מסד נתוני ההשוואה	ערכי שווי מדו"חות IFRS	מרכזי רמ"י לשיווק קרקעות. עסקאות מכר. שומות מכריעות.
תחשיב השווי למ"ר	חילוץ שווי הקרקע משווי בנוי	גישת ההשוואה
שוק הדיור המוגן	תחום הדיור המוגן בישראל ובמודיעין בפרט הינו תחום נדל"ני מתפתח אשר הביקוש אליו הולך וגובר הן בשל גידול האוכלוסייה הבוגרת, והן בשל הכרת השוק כנדל"ן מניב. בעיר מודיעין צפי הביקוש לדיור המוגן גבוה מהממוצע וזאת בשל קצב שיעור גידול האוכלוסייה הבוגרת במודיעין ביחס לערים האחרות אשר התייצב.	שוק הדיור המוגן הינו שוק נדל"ני אשר פונה בעיקר לשחקנים הבקיאים בתחום. במרבית הישובים קיים פוטנציאל גבוה לספיגת ההיצע למעט בעיר מודיעין בה מס' יח"ד לכל אלף נפש (מעל גיל 65) גבוה מהממוצע בישובים המרכזיים.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

9.3 מסד הנתונים וערכי השווי

9.3.1 שמאי המשיבה

9.3.1.1 נתוני השוואה לדיור מוגן

א) שווי מתחמי דיור המוגן משומות IFRS – למועד הקובע 31/12/2018

מתחם	יח"ד	מיטות סיעוד	שווי יח"ד (סה"כ דמי פקדון במתחם) ב ₪	שווי פעילות נלווית ב ₪	סה"כ שווי המתחם ב ₪
שבעת הכוכבים	103	42	195,100,000	46,600,000	241,700,000
נורדיה	296	96	539,500,000	94,200,000	633,700,000
כפר סבא	288	36	475,700,000	33,300,000	509,000,000
בת ים	278	60	334,000,000	14,800,000	345,800,000
צומת סביון	134	79	209,900,000	45,000,000	254,900,000
הבית ברמה"ש	186	36	418,800,000	83,400,000	502,200,000
הבית בירושלים	116	ללא	206,100,000	21,600,000	227,700,000
גני תקווה	349	36	701,300,000	126,900,000	828,200,000

שיעור שחיקה שנתי: 3.0% - 3.5%, לתקופה של 12-15 שנים (ע"פ חוזים).

תחלופה שנתית שכיחה: 10%

ב) שיעור היוון/ תשואה

1. שיעור תשואה על פי סקר השמאי הממשלתי

חציון/שנה	שיעור תשואה ממוצע ארצי		
	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
1/2018	7.5%	7.2%	7.6%
2/2018	7.4%	7.2%	7.5%
1/2019	7.1%	7%	7.2%
2/2019	7%	6.9%	6.9%

2. שיעור שחיקה מפיקדונות ושיעורי היוון הכנסות בשומות IFRS

מועד הקובע 31/12/2018				
רשת	מתחם	שיעור שחיקת פקדונות ממוצע	שיעור היוון לשחיקת פקדונות	שיעור היוון לדמ"ש זכיינים חיצוניים
בית גיל הזהב	תל אביב, לה גוורדיה	3.00%	9.00%	8.00%
	שבעת הכוכבים	3.00%	8.75%	8.00%
מגדלי הים התיכון	נורדיה	3.50%	8.75%	8.00%
	כפר סבא	3.00%	8.75%	8.00%
	בת ים	3.50%	8.75%	8.00%
	צומת סביון	3.50%	8.75%	8.00%

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

מועד הקובע 31/12/2018				
רשת	מתחם	שיעור שחיקת פקדונות ממוצע	שיעור היוון לשחיקת פקדונות	שיעור היוון לדמ"ש זכיינים חיצוניים
	הבית ברמת השרון	3.50%	8.75%	8.00%
	הבית בירושלים (חדש)	3.00%	9.00%	8.00%
	גני תקווה (חדש)	3.00%	9.00%	8.00%

מועד הקובע 31/12/2019				
רשת	מתחם	שיעור שחיקת פקדונות ממוצע	שיעור היוון לשחיקת פקדונות	שיעור היוון לדמ"ש זכיינים חיצוניים
בית גיל הזהב	תל אביב, לה גוורדיה	3.00%	8.50%	7.00%
	שבעת הכוכבים	3.00%	8.00%	7.25%
מגדלי הים התיכון	נורדיה	3.50%	8.00%	7.25%
	כפר סבא	3.00%	8.00%	7.25%
	בת ים	3.50%	8.00%	7.25%
	צומת סביון	3.50%	8.00%	7.25%
	הבית ברמת השרון	3.50%	8.00%	7.25%
	הבית בירושלים (חדש)	3.00%	8.00%	7.25%
	גני תקווה (חדש)	3.00%	8.00%	7.25%

ג) <u>עלויות בניה</u>

1. עלויות בניה ע"פ מחירוני דקל- נובמבר 2018
   - בית אבות סיעודי, בשטח של 5,600 מ"ר כולל 4 מחלקות בנות 36-40 חולים שטחים נלווים - **7,720** ₪/**למ"ר**
   - תוספת מחלקה סיעודית בשטח של כ- 1,000 מ"ר ללא שטחים נלווים – **11,290** ₪/**למ"ר**
   - יחידות דיור מוגן בנות 1.5-2 חד', 50-30 מ"ר, בסטנדרט גבוה באגף דיור מוגן, כחלק מבית אבות **7,210** ₪/**למ"ר**
2. עלויות בנייה – מגדלי הים התיכון, רחובות

על פי דיווחי חברת "מגדלי הים התיכון" לבורסה לניירות ערך, חתמה החברה 2 חוזים בעניין הקמת מרכז הדיור המוגן על הקרקע שנרכשה על ידה ברחובות 2017:

- במרץ 2021- נחתם חוזה עם קבלן להקמת שלד, איטום, עבודות תשתית חשמל, תברואה ועוד בתמורה לכ- 69,000,000 ₪.
- 27/12/2021 – נחתם חוזה פאושלי עם קבלן לביצוע עבודות גמר ומערכות בתמורה לכ- 175,000,000 ₪.

סה"כ עלויות הבנייה על פי הפרסומים לעיל כ- 244,000,000 ₪ לשטחי בניה בהיקף של 35,000 מ"ר, הכוללים 250 יח"ד ומחלקה סיעודית – מהווה עלות ישירה של 6,971 ₪/מ"ר.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

הנ"ל תואם בקירוב ניכר את העלות המפורטת במחירוני דקל, אך להערכתנו, אינו כולל עלות קומות תת"ק/מרתפי חניה.

3. לאור הנ"ל, להערכתנו, עלות בנייה ממוצעת למ"ר עילי ב- 2021, מגלמת עלות בניית שטחי מרפסות/שטחים ציבוריים ורווחה/שטחי הנהלה ומחלקת דיור תומך/סיעוד - בגבולות של כ- 8,700 ₪/למ"ר עלות ישירה ועלויות עקיפות (בשיעור של 25%).
4. בהתאמה לשינוי במדד עלויות הבנייה למגורים, הבאנו בחשבון שעלות בנייה ישירה ועקיפה הינה בגבולות של **8,300** ₪/**למ"ר עילי**, למועד הקובע 1/3/2019.

ד) <u>שווי למ"ר מבונה אקו'</u>

לאור הנ"ל, להלן תחשיב שווי למ"ר מבונה מגלם עלויות בנייה לשטחים ציבוריים (לא כולל מסחר ומחלקת דיור תומך/סיעוד):

רשת	מתחם	שווי יח"ד (סה"כ דמי פקדון במתחם) ב ₪	מס' יח"ד	שווי יח"ד בממוצע ב ₪
בית גיל הזהב	שבעת הכוכבים	195,100,000	103	1,894,175
מגדלי הים התיכון	נורדיה	539,500,000	296	1,822,635
	כפר סבא	475,700,000	288	1,651,736
	בת ים[1]	334,000,000	278	1,201,439
	צומת סביון	209,900,000	134	1,566,418
	הבית ברמה"ש[2]	418,800,000	186	2,251,613
	הבית בירושלים	206,100,000	116	1,776,724
	גני תקווה	701,300,000	349	2,009,456
סה"כ		2,327,600,000	1,286	
שווי יח"ד, ממוצע משוקלל				₪ 1,809,953
שווי מ"ר בנוי ביח"ד ממוצעת/שכיחה			55	₪ 32,908
שווי מ"ר בנוי, ללא מע"מ			1.17	₪ 28,127
שווי מ"ר בנוי, ללא יזמות			1.15	₪ 24,458
עלות למ"ר דיור מוגן ברוטו[3], להפחתה		₪ 8,300	2.00	₪ 16,600
עלות למ"ר בגין שטחים תת"ק, להפחתה				₪ 1,200
שווי מ"ר מבונה עיקרי (יתרת שווי רכיב קרקע)				₪ 6,658
שווי מ"ר מבונה אקו'[4], מגורים בדיור מוגן			1.10	₪ 6,043

[1] נתוני שווי יח"ד הנמוך ביותר והגבוה ביותר נוטרלו, נתוני קיצון נוטרלו ולא הובאו בחשבון.

[2] עלות בנייה ליח"ד על פי תחשיב בסעיף עלויות הבניה לחילוץ, לעיל.

[3] הובא בחשבון יחס שטחי בנייה של 1 מ"ר שטחי שירות, שטחי ציבור, שטחי רווחה וניהול (לא כולל מחלקת דיור תומך/סיעוד) ל- 1 מ"ר שטח עיקרי מגורים בדיור מוגן.

[4] הובאה בחשבון מרפסת מקורה בשטח של כ- 6 מ"ר במקדם 0.6 + מחסן בקומת מרתף בשטח של כ- 4 מ"ר במקדם של 0.5 סה"כ שטח אקו' 5.6 מ"ר.

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

ה) שווי יח"ד בדיור מוגן – על פי פרסומי עזריאלי – נתוני פאלאס דיור מוגן מודיעין

על פי פרסום במדיה 15/10/2018 (לקראת תחילת איכלוס היחידות) – דמי הפיקדון בפרויקט נעו בטווח שבין:

- 1,400,000 ₪ ליח"ד בת 51 מ"ר – כ- 27,450 ₪ למ"ר בנוי.
- 2,700,000 ₪ ליח"ד בת 72 מ"ר + מרפסת של 60 מ"ר – כ- 30,000 ₪ למ"ר בנוי (במקדם למרפסת של 0.30)

שיעור שחיקה שנתי: 3.5%, לתקופה של 12 שנים.

9.3.1.2 נתוני השוואה למחלקות סיעודיות בשומות IFRS

שווי מחלקות/מיטות סיעודיות כנכסים מניבים:

א) הכנסות מדמ"ש מפעל חיצוני – למועד הקובע 31/12/2018

רשת	מתחם	מס' מיטות	דמ"ש שנתיים ב ₪	שיעור היוון	שווי למחלקה	דמ"ש למיטה ₪	שווי מיטה סיעודית ₪
בית גיל הזהב	שבעת הכוכבים	42	1,343,000	8%	16,787,500	31,976	399,702
מגדלי הים התיכון [5]	כפר סבא	36	830,000		10,375,000	23,056	288,194
	רמת השרון	36	830,000		10,375,000	23,056	288,194
	גני תקווה	36	830,000		10,350,000	23,056	287,500

ב) הכנסות מדמ"ש מפעיל חיצוני – למועד הקובע 31/12/2019

רשת	מתחם	מס' מיטות	דמ"ש שנתיים ב ₪	שיעור היוון	שווי למחלקה	דמ"ש למיטה ₪	שווי מיטה סיעודית ₪
בית גיל הזהב	שבעת הכוכבים	42	1,310,000	7.25 %	18,068,966	31,190	430,213
מגדלי הים התיכון [6]	כפר סבא	36	830,000		11,448,276	23,056	318,008
	רמת השרון	36	830,000		11,448,276	23,056	318,008
	גני תקווה	36	830,000		11,420,690	23,000	317,241

ג) הכנסות דמ"ש מפעיל חיצוני ברשת בית בכפר

משומות IFRS שפורסמו לראשונה כעל ידי הרשת, באתר הרשות לניירות ערך לאור הנפקת הרשת בבורסה, למועדים הקובעים 12/12/2020 ו- 31/3/2021, עולה:

[5] רק במתחמים לעיל דווחו דמי שכירות למחלקה הסיעודית נטו.

[6] רק במתחמים לעיל דווחו דמי שכירות למחלקה הסיעודית נטו.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

רשת	מתחם	מס' מיטות	דמ"ש שנתיים ב ₪	שיעור היוון	שווי למחלקה ₪	דמ"ש למיטה ₪	שווי מיטה סיעודית ₪
בית בכפר	כפר סבא	34	988,000	7.25%	13,627,586	29,059	400,811

ד) <u>עסקת רכש 50% ממרכז גריאטרי בחיפה</u>

בתאריך 3/5/2021 הודיעה קרן ההשקעות בקרקעות "ריט 1" על רכישת 50% ממבנה בית החולים "מרכז סיעוד מרגוע" בתמורה ל- 85,000,000 ₪, המשקפת תשואה משוערת של כ- 7%. על פי הפרסומים, המרכז כולל 12 מחלקות שונות ובהן 410 מיטות (כ- 34 מיטות במחלקה בממוצע).

לאור הנ"ל, העסקה משקפת שווי ממוצע למחלקה סיעודית של כ- 14,167,000 ₪, דמ"ש שנתי של כ- 29,000 ₪ למיטה סיעודית, ושווי מיטה סיעודית של כ- 415,000 ₪.

ה) <u>עסקת רכש בית חולים סיעודי בטבריה</u>

ב- 2/8/2021 הודיעה קרן הריט "סלע קפיטל נדל"ן" על רכישת בית חולים סיעודי בטבריה בתמורה ל – 91,000,000 ₪ על פי הפרסומים, המבנה ששטחו כ- 7,000 מ"ר, בן 7 קומות וכולל 7 מחלקות סיעודיות ובהן סה"כ 246 מיטות (כ – 34 מיטות במחלקה בממוצע), והתשואה בשיעור של 6.8%.

לאור הנ"ל, העסקה משקפת שווי ממוצע למחלקה סיעודית של כ- 13,317,000 ₪, דמ"ש שנתי של כ- 25,150 ₪ למיטה סיעודית, שווי מיטה סיעודית של כ- 370,000 ₪, שווי חדר ל- 2 כ- 740,000 ₪.

ו) <u>השכרת קומות במבנה למחלקות אשפוז שיקומי גריאטרי</u>

ב- 27/12/2021 התפרסמה במדיה כתבה על פיה חתמה הכשרת היישוב הסכם להקמתו של מרכז רפואי ב BBC בבני ברק, 6 קומות ממנו יושכרו על ידה לשימוש כבית חולים שיקומי-המשכי, בו 10 מחלקות אשפוז שיקומי-גריאטרי (בהן מחלקות סיעוד מורכב ומחלקה סיעודית), לתקופה של 24 שנים, בתמורה לדמ"ש של כ- 9,960,000 ₪ בשנה, כ- 996,000 ₪ למחלקה, שמשקפים דמ"ש שנתי של כ- 27,700 ₪ למיטה סיעודית, על הצד הנמוך (לפי 36 מיטות במחלקה בפרוגרמה של משרד הבריאות).

בשיעור היוון של 7% לשנה, העסקה משקפת שווי של כ- 395,000 ₪ למיטה סיעודית וכ - 14,230,000 ₪ בממוצע למחלקה סיעודית/שווי חדר ל- 2 כ- 790,000 ₪.

יוער כי

נתוני דמי השכירות במחלקות הסיעודיות במתחמי הדיור המוגן של רשת מגדלי הים התיכון, אשר מפורטים בשומות IFRS, הינם למחלקות סיעודיות שמופעלות על ידי חברת מדיקייר, אשר מוחזקת בשותפות על ידי חברת מגדלי הים התיכון.

לאור זאת, לאור עסקאות המכר לעיל, ולאור דמ"ש שמשולמים במתחם רשת בית גיל הזהב שבעת הכוכבים ובמתחם רשת בית בכפר בכפר סבא, להערכתנו, נתוני דמ"ש מהשכרת מחלקה סיעודית ברשת מגדלי הים התיכון לעיל, נמוכים מדמי השכירות הראויים למיטה סיעודית ולפיכך, להערכתנו, אין להביאם בחשבון.

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

9.3.1.3 נתוני שווי במחלקות סיעודיות כעסק חי

א) עלות אשפוז חודשי במחלקה סיעודית לדיירים בדיור מוגן

לפי סקר שהתפרסם באתר גולדפקטור ב 4/4/2019, תשלום חולה סיעודי במחלקה סיעודית פרטית, ללא הסדר עם משרד הבריאות (קוד):

- מיטה סיעודית, בחדר לשניים - 14,500-23,000 ₪/לחודש
- בחדר ליחיד - 17,500-26,000 ₪/לחודש
- מיטה במחלקה לתשושי נפש, בחדר לשניים - 16,000-23,000 ₪/לחודש
- בחדר ליחיד - 19,500-26,000 ₪/לחודש
- מיטה במחלקה לתשושי נפש, בחדר לשניים - 10,500-14,500 ₪/לחודש
- בחדר ליחיד - 12,500-15,500 ₪/לחודש
- דיור תומך בבית דיור מוגן - 13,500-19,000 ₪/לחודש

יוער כי, לדייר בדיור המוגן שעובר מיחידת מגורים לחדר בדיור התומך, לצמיתות, כל עוד בן הזוג נותר ביחידה, התשלום הינו בנוסף לשחיקה השנתית בדמי הפיקדון (ככל שטרם הושלמה תקופת השחיקה הקבועה בחוזה) ותשלום דמי אחזקה חודשיים של בן הזוג.

ב) שווי למיטה סיעודית במחלקה סיעודית, כעסק חי

תשלום חודשי ממוצע של כ- 24,000 ₪, משקף תזרים הכנסות למיטה סיעודית של כ- 288,000 ₪ לשנה. בהנחת NOI של 20%, הכנסה שנתית נקייה למיטה כ- 57,000 ₪, בשיעור היוון של 7% שווי מיטה סיעודית כ- 814,000 ₪ ושווי מחלקה שכוללת 36 מיטות 29,314,000 ₪.

בחילוץ יזמות בשיעור של 15%, והפחת עלות בנייה של כ- 415,000 ₪ למיטה (שטח ברוטו של כ- 50 מ״ר למיטה ברוטו + חניה תת״ק), שווי קרקע למיטה סיעודית בדיור מוגן כ- 293,000 ₪ כ- 9,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי כ- 6,650 שווי למ״ר אקוו׳.

ג) עלות לינה במלוניות שיקום/ החלמה

מלוניות החלמה	מחיר למחלים לילה ₪	פנסיון	תוספת לבן זוג ₪	פנסיון	מחיר לחדר ללילה ₪
שיבא שי לב – בחדר ל 2 חולים	550	מלא			1,100
	550	מלא			1,100
שיבא שי לב – בחדר פרטי	800	מלא	350	מלא	1,150
מלוניות החלמה ליולדות					
שיבא בייבי – אגף רגיל	1,050	מלא	0	א בוקר	1,050
שיבא בייבי – אגף חדש	1,700	מלא	0	א בוקר	1,700
בייבי אסף	950	חצי	200	חצי	1,150
הדסה בייבי, ל- 3 לילות לפחות	962	מלא	150	א בור	1,112

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

מלוניות החלמה	מחיר למחלים לילה ₪	פנסיון	תוספת לבן זוג ₪	פנסיון	מחיר לחדר ללילה ₪
פינוקית שערי צדק ל- 2 נשים בחדר	500	מלא			1,000
	500	מלא			1,000
בייבי ליס, חדר רגיל	1,795	מלא	150	א בוקר	1,945

יוער כי, המחיר הממוצע לחדר ללינה במלוניות שיקום/החלמה בסך של כ- 1,100 ₪ ללילה, דומה למחירי הלינה הממוצעים במלונות בעיר תל-אביב, שמשולמים ללילה באמצע השבוע, באירוח שכולל לינה וארוחת בוקר.

הכנסות שנתיות לחדר, תחת הנחת שיעור תפוסה של 90%, כ- 360,000 ₪, ובשיעור NOI של 25%, ההכנסה השנתית הנקייה לחדר מוצע הינה בגבולות של 90,000 ₪.

9.3.1.4 נתוני השוואה למסחר

א) שומה מכרעת

על פי קביעת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 5640/112, מגרש 197, שווי מ"ר מבונה ברוטו למועד הקובע 6/11/2019, היינו 18,400 ₪.

ב) נתוני עסקאות מכר במרכזים מסחריים בשכונות

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	רחוב	מס'	שטח במ"ר	תמורה ₪
20/2/2019	5870	23	37	לשם	71	27	1,000,000
31/7/2018	5869	8	17	עמק זבולון	24	51	1,500,001
17/6/2018	5683	69	10	עמק החולה	76	27	940,675
8/5/2018	5869	8	39	עמק זבולון	24	223	7,940,000
26/3/2018	5869	8	41	עמק זבולון	24	109	3,000,001
25/3/2018	5869	8	43	עמק זבולון	24	53	1,650,000
סה"כ						490	16,030,677
שווי מ"ר בנוי, ממוצע							32,716
שווי מ"ר בנוי, בחילוץ יזמות						1.15	28,448
עלויות בניה (ישירה + עקיפות + גמר, ללא חניה תת"ק)							9,200
שווי מ"ר מבונה נטו							19,248

ג) נתוני דמי שכירות במתחם המע"ר

נתוני דמי שכירות משומת IFRS נערכו עבור קבוצת חנן מור, למועד הקובע 31/3/2019, בעניין שווי שטחי מסחר/חנויות בקומת קרקע מסחרית (מתחת למגורים) במגרש 11, שממוקם בגבול הדרומי של המע"ר (בחזית לרחובות דם המכבים, הפיקוס והערער) - מחוזי השכירות שנחתמו עולה כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר ברוטו (שטח בפועל + העמסה של 10%) ללא הקמת שטחי שירות משותפים בפועל, הינם בגבולות של כ- 178 ₪/למ"ר ברוטו.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

להלן תחשיב שווי למ״ר מבונה ברוטו:

פירוט		ברוטו
דמ״ש חודשיים למ״ר		₪ 178
דמ״ש שנתיים למ״ר	12	₪ 2,136
שווי למ״ר	7%	₪ 30,514
שווי בחילוץ יזמות	1.15	₪ 26,534
עלויות בנייה להפחתה (ישירה + עקיפות)		₪ 6,049
שווי למ״ר מבונה ברוטו		₪ 20,485

הנתון משקף שווי מ״ר מסחר עיקרי נטו בגבולות של ₪ 22,500.

ד) <u>שדרות דם המכבים</u>

להלן נתוני דמי שכירות למסחר בקומת קרקע בחזית מסחרית לשדרות דם המכבים, בחוזים שנחתמו טרם המועד הקובע, על פי מידע שקיים במשרדינו:

תאריך	מיקום	שטח מושכר בחוזה ברוטו	שטח בפועל			שיעור העמסה	דמ״ש מפדיון	דמ״ש מזערי למ״ר ברוטו ₪	דמ״ש שנתיים ₪
			עיקרי	שירות	סה״כ נטו				
20/11/2017	חזיתית	89.70	78		78	1.15	7%	200	215,280
22/2/2018	פינתית	116.5	81.28	19.63	100.91	1.15	8%	190	265,620
12/8/2018	פנימית	33.35	29.5		29.50	1.13	8%	250	100,050
14/1/2019	חזיתית	115.58	80.90	18.84	99.74	1.16	6%	170	235,783
סה״כ		355.13	269.68	38.47	308.15				816,733
דמ״ש חודשיים, ממוצע משוקלל למ״ר ברוטו, ברמת גמר מעטפת								355.13	192
דמ״ש חודשיים, ממוצע משוקלל למ״ר נטו, ברמת גמר מעטפת								308.15	221

להלן תחשיב שווי למ״ר מבונה ברוטו:

פירוט		ברוטו
דמ״ש חודשיים למ״ר		₪ 192
דמ״ש שנתיים למ״ר	12	₪ 2,300
שווי למ״ר	7%	₪ 30,854
שווי בחילוץ יזמות	1.15	₪ 28,569
עלויות בנייה להפחתה (ישירה + עקיפות+ חניה)		₪ 10,132
שווי למ״ר מבונה ברוטו		₪ 18,437

הנתון משקף שווי מ״ר מסחר עיקרי נטו בגבולות של כ- ₪ 21,250.

ה) <u>לסיכום שווי מ״ר מבונה למסחר</u>

לאור הנ״ל להערכתנו, שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר הינו בגבולות של ₪ 21,000 למ״ר.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

9.3.1.5 סיכום ומסקנות הממצאים

לאור כל הנ"ל, להלן נתוני שווי למ"ר מבונה אקו' ומקדמי התאמה בתחשיב ההשבחה:

פירוט	שווי מ"ר מבונה אקו'	מקדם התאמה
דיור מוגן, בסיס	₪ 6,000	
דיור תומך/סיעוד	₪ 6,600	1.10
מסחר	₪ 21,000	3.5
שירות לאחסנה		0.50
שירות אחר		0.40
מרפסת מקורה		0.60
מרפסת לא מקורה ביח"ד דיור מוגן		0.40
מרפסת לא מקורה		0.30
תוספת שווי לקומה, מקומה 6 ומעלה		0.01
שטחים בנויים בתת"ק		0.60

9.3.2 שמאי מבקשת

להלן נתוני השוואה רלוונטיים לקרקעות לדיור מוגן אשר שווקו במסגרת מכרזי רמ"י, יחד עם עסקאות מכר והכרעות שמאים מכריעים:

9.3.2.1 מכרזי רמ"י

1. בתאריך 30/1/2022 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/ 237/2021 לרכישת זכויות החכירה במגרש הממוקם ברח' גובר, **בקרית מלאכי**. מושא המכרז הינו מגרש מס' 1 עפ"י תוכנית 61/102/02/18 בשטח קרקע של 3,730 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן הכולל 120 יח"ד. סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח עמד על 20,779,531 ₪. התוכנית אשר חלה על המגרש מתירה זכויות בהיקף של 150% - 5,595 מ"ר לשימושים עיקריים עיליים לדיור מוגן ו- 50% - 1,865 מ"ר שטחי שירות עיליים. מניתוח העסקה מתקבל שווי של כ- **2,900** ₪ מ"ר קרקע מבונה עיקרי לדיור מוגן (כולל פיתוח, ולאחר התאמה לבעלות ולמועד הקובע).
2. בתאריך 19/1/2022 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/200/2021 לרכישת זכויות החכירה במגרש מס' 28 עפ"י תוכנית תמ"ל/1062, בשטח קרקע של 4,191 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן עם קיבולת של 240 יח"ד. המגרש ממוקם בשכונת "פארק לכיש" בעיר **אשדוד**. סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח עמד על 76,979,056 ₪. התוכנית אשר חלה על המגרש מתירה זכויות בהיקף של 18,500 מ"ר לשימושים עיקריים עיליים לדיור מוגן, ובנוסף 3,000 מ"ר שטחי שירות עיליים, 425 מ"ר עיקרי עילי למסחר ו- 75 מ"ר שטחי שירות עיליים למסחר. מניתוח העסקה בנטרול רכיב המסחר, מתקבלת תמורה למ"ר אקו' לדיור מוגן בסך **3,300** ₪ (כולל פיתוח, ולאחר התאמה לבעלות ולמועד הקובע).

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

3. בתאריך 20/0/2021 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מר/203/2021 לרכישת זכויות חכירה במגרשים מס' 401-402 ע"פ תוכנית תמ"ל/1046, בשטח קרקע של 10,577 מ"ר, שני מגרשים המיועדים להקמת בתי דיור מוגן עם קיבולת של 250 יח"ד כל אחד. המגרש ממוקם בשכונת "פארק איילון" בעיר **אור יהודה**. סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח עמד על 169,938,788 ₪. התוכנית אשר חלה על המגרשים מתירה זכויות כדלהלן:

מגרש 401 - בהיקף של 19,724 מ"ר לשימושים עיקריים עיליים לדיור מוגן, ובנוסף 10,662 מ"ר שטחי שירות עיליים לדיור המוגן, 800 מ"ר עיקרי עילי למסחר ו- 267 מ"ר שטחי שירות עיליים למסחר.

מגרש 402 - בהיקף של 19,322 מ"ר לשימושים עיקריים עיליים לדיור מוגן, ובנוסף 10,444 מ"ר שטחי שירות עיליים לדיור מוגן 783 מ"ר עיקרי עילי למסחר ו- 261 מ"ר שטחי שירות עיליים למסחר.

מניתוח העסקה בנטרול רכיב המסחר, מתקבלת תמורה למ"ר אקו' לדיור מוגן בסך של **2,200** ₪ (כולל פיתוח, ולאחר התאמה לבעלות ולמועד הקובע).

4. בתאריך 7/10/2018 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י לרכישת זכויות החכירה במגרש מס' 207 עפ"י תוכנית תמ"ל/1019, שטח קרקע של 4,163 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן עם קיבולת של 250 יח"ד. המגרש ממוקם בשכונת "**באר יעקב** הירוקה", שכונה חדשה אשר נבנית בתחומי מחנה צריפין (לשעבר), הממוקמת בחלק הצפוני של העיר באר יעקב. סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח עמד על 33,000,000 ₪. התוכנית אשר חלה על המגרש מתירה זכויות בהיקף של 13,875 מ"ר לשימושים עיקריים עיליים לדיור מוגן, ובנוסף 4,875 מ"ר שטחי שירות עיליים, 480 מ"ר עיקרי עילי למסחר ו- 168 מ"ר שטחי שירות עיליים למסחר. מניתוח העסקה בנטרול רכיב המסחר מתקבלת תמורה למ"ר אקו' לדיור מוגן בסך של **1,800** ₪, (כולל פיתוח, ולאחר התאמה לבעלות ולמועד הקובע).

5. בתאריך 29/4/2018 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/352/2017 לרכישת זכויות החכירה במגרש הממוקם בדרום מערב המועצה המקומית **גן יבנה**. מושא המכרז הינו מגרש מס' 401 עפ"י תוכנית תמל/1003 בשטח קרקע של 11,500 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן הכולל 240 יח"ד. סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח עמד על 28,778,121 ₪. התוכנית אשר חלה על המגרש מתירה זכויות בהיקף של 17,800 מ"ר לשימושים עיקריים לדיור מוגן, 4,000 מ"ר עיקרי תת קרקעי לדיור מוגן ו- 2,000 מ"ר שטחי שירות עיליים לדיור מוגן. מניתוח העסקה מתקבל שווי של כ- **1,450** ₪ למ"ר קרקע מבונה עיקרי לדיור מוגן (כולל פיתוח ולאחר התאמה לבעלות ולמועד הקובע).

6. בתאריך 7/1/2018 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/221/2017 לרכישת זכויות החכירה במגרש הממוקם בחלק הדרומי של **שהם**, מדרום לשכונת הדסים. מושא המכרז הינו מגרש מס' 1001 עפ"י תוכנית תמל/1007 בשטח קרקע של 12,134 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן ושטחי מסחר הכולל 200 יח"ד. סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח עמד על 54,241,982 ₪. התוכנית אשר חלה על המגרש מתירה זכויות בהיקף של 12,500 מ"ר לשימושים עיקריים לדיור מוגן 2,550 מ"ר שטחי שירות עיליים, יחד עם 4,500 מ"ר לשימושים עיקריים למסחר ו – 450 מ"ר שטחי שירות עיליים למסחר. מניתוח העסקה מתקבל שווי של כ- **1,800** ₪ למ"ר קרקע מבונה עיקרי לדיור מוגן (כולל פיתוח, ולאחר התאמה לבעלות ולמועד הקובע).

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

7. בתאריך 15/10/2017 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/139/2016 לרכישת זכויות החכירה במגרש מס' 40 עפ"י תוכנית מס' יב/מק/1/274 בשטח קרקע של 6,156 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן הכולל 120 יח"ד. המגרש ממוקם בשכונת נווה רבין, בחלקה הדרומי של העיר **יבנה**. סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח עמד על 18,334,655 ₪. התוכנית שחלה על המגרש מתירה זכויות בהיקף של 6,140 מ"ר לשימושים עיקריים לדיור מוגן ו- 2,630 מ"ר שטחי שירות עיליים. מניתוח העסקה מתקבלת תמורה למ"ר אקו' לדיור מוגן בסך של **2,600** ₪ (כולל פיתוח, ולאחר התאמה לבעלות ולמועד הקובע).
8. בתאריך 20/3/2016 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/303/2015 לרכישת זכויות החכירה במגרש מס' 8001 עפ"י תוכנית מס' ממ/2/1491, בשטח קרקע של 2,680 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן בבינוי בן 3 קומות עם קיבולת של 74 יח"ד. המגרש ממוקם בשכונת רמב"ם, בחלק הצפוני של העיר **באר יעקב**. סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח עמד על 6,190,648 ₪ התוכנית אשר חלה על המגרש מתירה זכויות בהיקף של 3,216 מ"ר לשימושים עיקריים עיליים לדיור מוגן, ובנוסף 536 מ"ר עיקרי תת"ק לדיור מוגן ו- 804 מ"ר שטחי שירות עיליים לדיור מוגן. מניתוח העסקה מתקבלת תמורה למ"ר אקו' לדיור מוגן בסך של **1,800** ₪, (כולל פיתוח, ולאחר התאמה לבעלות ולמועד הקובע).
9. בתאריך 13/3/2016 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/283/2015 לרכישת זכויות החכירה במגרש מס' 30 עפ"י תוכנית מס' רצ/129/22/1, בשטח קרקע של 3,401 מ"ר, המיועד להקמת בית דיור מוגן מעל שתי קומות מסחריות עם קיבולת של 250 יח"ד. המגרש ממוקם בשכונת הרקפות, בחלק הדרום-מזרחי של העיר **ראשון לציון**. סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח עמד על 48,050,726 ₪. התוכנית שחלה על המגרש מתירה זכויות בהיקף של 12,500 מ"ר לשימושים עיקריים עיליים לדיור מוגן, ובנוסף 1,000 מ"ר עיקרי תת"ק לדיור מוגן 7,500 מ"ר, שטחי שירות עיליים לדיור מוגן, 2,400 מ"ר לשימושים עיקריים עיליים למסחר בשתי קומות 500 מ"ר עיקרי למסחר תת"ק ו- 600 מ"ר ש"ש על קרקעיים לשימושי מסחר. מניתוח העסקה בנטרול רכיב המסחר מתקבלת תמורה למ"ר אקו' לדיור מוגן בסך של **1,850** ₪ (כולל פיתוח, ולאחר התאמה לבעלות ולמועד הקובע).
10. בתאריך 30/12/2015 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/243/2015 לרכישת זכויות החכירה בנכס הנדון (**מודיעין**) בהתאם לתוכנית מס' מד/8/23 המיועד להקמת בית דיור מוגן עם קומת קרקע מסחרית בקיבולת של 220 יח"ד. סכום הזכייה כולל הוצאות פיתוח הינו בסך של 40,772,630 ₪. לנכס מוקנות זכויות הבנייה בהיקף של 12,000 מ"ר לשימושים עיקריים לדיור מוגן, בתוספת 4,275 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים, שטחי מסחר עיקריים בהיקף של 1,500 מ"ר ו 225 מ"ר שטחי שירות למסחר. מניתוח העסקה בנטרול רכיב המסחר מתקבלת תמורה למ"ר אקו' לדיור מוגן בסך של **2,200** ₪ (כולל פיתוח, ולאחר התאמה לבעלות ולמועד הקובע).

9.3.2.2 עסקאות מכר

בתאריך 4/12/2017 נמכרו לרוכש מיוחד מלוא זכויות הבעלות במגרש מס' 1 לפי תוכנית – 414-0380733 חלקה 101 בגוש 5713, רחובות. מגרש בייעוד להקמת בית דיור מוגן בקיבולת של 250 יח"ד, בהיקף של 19,625 מ"ר לשימושים עיקריים לדיור מוגן, בתוספת 1,500 מ"ר עיקרי תת"ק לדיור מוגן 825 מ"ר עיקרי למסחר ו- 8,220 מ"ר שטחי שירות עיליים. התמורה בעסקה 62,000,000 ₪ מניתוח העסקה, תוך

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

נטרול שווי שטחי המסחר, תוך שימוש במקדמים אקו' ראויים מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של כ- 2,300 ₪, למ"ר (כולל פיתוח, ולאחר התאמה למועד הקובע).

9.3.2.3 שומות מכריעות

א) מודיעין

במסגרת שומה מכרעת אותה ערכה השמאית המכריעה, הגב' נאוה סירקיס, לבית הדיור המוגן הממוקם במרחק אווירי של כ- 1,000 מ' בלבד מהנכס מושא השומה דכאן, הידוע כ"עזריאלי פאלאס" מודיעין, קבעה השמאית המכריעה, כי שווי מ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן הינו בסך של 2,300 ₪ למועד הקובע 27/1/2017.

ב) רחובות

במסגרת שומה מכרעת אותה ערך השמאי המכריע, מר יהודה פלד לנכס ברחובות, נקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן הינו בסך של 3,000 ₪ למועד הקובע 31/12/2019.

9.3.2.4 סיכום נתוני ההשוואה לדיור מוגן

עיר	מס' מכרז	מועד זכיה/מועד קובע	מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה אקו' מגלם שירות תת"ק ב ₪	מקדם התאמה למועד	שווי מ"ר מבונה אק' מתואם ב ₪
קריית מלאכי	מר/237/2021	30/1/2022	120	3,200	85%	2,726
פארק לכיש, אשדוד	מר/200/2021	19/1/2022	240	3,700	85%	3,158
אור יהודה, שכונת פארק איילן	מר/203/2021	20/10/2021	500	2,600	87%	2,252
רחובות שומה מכרעת יהודה פלד – 5713/101		31/12/2019	250	3,000	96%	2,873
באר יעקב	מר32/2018	7/10/2018	250	1,800	102%	1,836
גן יבנה	מר/352/2017	29/4/2018	240	1,400	104%	1,460
שוהם	מר/221/2017	7/1/2018	200	2,000	106%	2,116
עסקת מכר רחובות – 5713/101		4/12/2017	250	2,200	106%	2,338
יבנה	מר/139/2016	15/10/2017	120	2,500	107%	2,674
מודיעין שומה מכרעת נאוה סירקיס 5654/77		27/2/2017	231	2,300	110%	2,534
באר יעקב	מר/303/2015	20/3/2016	74	1,600	115%	1,839
ראשון לציון	מר/283/2015	13/3/2016	250	1,900	115%	2,186

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

עיר	מס' מכרז	מועד זכיה/מועד קובע	מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה אקו' מגלם שירות תת"ק ב ₪	מקדם התאמה למועד	שווי מ"ר מבונה אק' מתואם ב ₪
מודיעין ll(הנכס הנדון)	מר/243/2015	30/12/2015	220	2,200	116%	2,554
שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע, במעוגל						2,300

מן המקובץ לעיל עולה, כי שווי מ"ר אקו' לדיור מוגן בנכס הנדון הינו בסך של 2,300 ₪/למ"ר. (השווי הנ"ל לאחר התאמה בשיעור של 3%/לשנה, מגלם את העמסת שטחי המרפסות, לרבות שטחי השירות התת קרקעיים).

9.3.2.5 <u>קרקע למסחר</u>

להלן נתוני השוואה רלוונטיים לקרקע לדיור מוגן מתוצאות מכרזי רמ"י, עסקאות מכר (רשות המסים) והכרעות שמאים מכריעים:

א) <u>להלן נתוני מכר לשטחי מסחר בסביבת הנכס הנדון ממאגר מידע נדל"ן (רשות המסים):</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	קומה	התמורה ₪	תמורה למ"ר בנוי ₪
7/10/2019	5869/8	עמק זבולון 24	55	2	1,542,000	28,036
28/6/2019	5569/44	חטיבת גולני 9	37	1	967,598	26,151
12/3/2019	5569/44	חטיבת גולני 9	19	1	470,001	24,737
31/7/2018	5869/8	עמק זבולון 24	51	1	1,500,001	29,412
17/6/2018	5683/69	עמק החולה	27	0	940,675	34,840
ממוצע						28,635

מן הנתונים המוצגים לעיל (בנטרול עסקה חריגה) עולה, כי שווי מ"ר בנוי הינו בסך של כ- 27,000 ₪, ובהתאמה להיקף השטחים בנכס הנדון ומאפייניהם – מתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בסך של 23,200 ₪. בחילוץ היתרה לקרקע, תוך ניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בניה כוללת בסך של 9,200 ₪/מ"ר[7], מתקבלת יתרה לקרקע בסך של 10,000 ₪/מ"ר מבונה לשיווק.

ב) <u>שומת מכריעות:</u>

להלן הכרעות שמאים מכריעים והכרעות בהשגות ראשונות בסביבת הנכס הנדון לקביעת שווי מ"ר מבונה למסחר:

1. שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע, מר שלומי יפה, לנכס הממוקם במתחם המע"ר, מגרשים מס' 116-114 (גו"ח 5640/6,38) בהכרעתו קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר בסך של 12,000 ₪ אקו' למועד הקובע 5/12/2018.

[7] הובאה בחשבון עלות בניה ישירה כוללת פיתוח ורמת גמר בסך של 7,060 ₪/מ"ר (דקל מרץ – 219), בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 30%.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

2. שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה, הגב' נאוה סירקיס, לנכס הידוע כ"עזריאלי פאלאס" בעיר מודיעין. בהכרעתה קבעה השמאית המכריעה שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך כ- 8,000 ₪ למועד הקובע 27.01.2017.
3. שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע, מר שלומי יפה, לנכס הממוקם במתחם המע"ר המתוכנן, מגרש 103 (גו"ח 5640/6,30). בהכרעתו קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר בסך של 10,000 ₪ אקו' למועד הקובע 26/9/2017.
4. במסגרת שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה, הגב' שושי שרביט, לנכס הממוקם במתחם המע"ר המתוכנן, מגרש 107 (גו"ח 5640/16). בהכרעתה קבעה השמאית המכריעה שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר בסך 6,100 ₪ למועד הקובע 14/3/2017.

לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה לשטחי המסחר, ניתחה השמאית המכריעה מס' מכרזים למגרשים בתחום המע"ר כדלהלן:

מגרש בתוכנית	שטח מגרש במ"ר	תמורה ב- ₪	הוצאות פיתוח ב- ₪	תמורה כולל הוצאות פיתוח ב ₪	סה"כ שטח אקו' במ"ר	שווי למ"ר מבונה ב- ₪
104	5,461	23,118,118	13,527,109	36,645,227	6,549	5,595
105	5,590	17,255,555	13,924,295	31,179,850	6,865	4,542
106	4,491	14,321,580	10,9296,546	25,251,126	5,528	4,568
107	3,738	10,450,296	8,701,063	19,151,359	4,462	4,292
108-109	4,851	19,888,800	9,623,771	29,512,571	5,799	5,089
סה"כ בממוצע						4,817
סה"כ בהתאמה למועד הקובע ולהתקדמות בפיתוח (1.2 במצטבר)						5,781

5. במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י השמאית המחוזית, הגב' ריינס אטל, לנכס הממוקם ברח' הנביא 6 (גו"ח 5570/41/8). בהכרעתה קבעה השמאית המחוזית שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 11,320 ₪ למועד הקובע 7/1/2019. יצוין, כי הנכס הנדון ממוקם במרכז מסחרי "דונה סנטר" ואינו דומה באופיו לשטחי המסחר העתידים להיבנות במגרש הנדון הנחותים ממנו.

== > מן המקובץ לעיל עולה, כי שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר הינו בסך של 10,000 ₪ לשיווק.

9.3.2.6 <u>לסיכום</u>

שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן - 2,300 ₪

שווי מ"ר מבונה למסחר - 10,000 ₪

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

9.3.3 <u>הכרעה</u>

9.3.3.1 <u>בהתייחס לעמדות הצדדים</u>

להלן סיכום אומדני השווי בהתאם לעמדות הצדדים:

	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
פירוט	שווי מ"ר מבונה אקו'	מקדם התאמה	שווי מ"ר מבונה אקו'	מקדם התאמה
דיור מוגן, בסיס	₪ 6,000		₪ 2,300	
דיור תומך/סיעוד	₪ 6,600	1.10	₪ 2,300	
מסחר	₪ 21,000	3.5	₪ 10,000	
שירות לאחסנה		0.50		0.50
שירות אחר		0.40		0.50
מרפסת מקורה		0.60		
מרפסת לא מקורה ביח"ד דיור מוגן		0.40		
מרפסת לא מקורה		0.30		
תוספת שווי לקומה, מקומה 6 ומעלה		0.01		
שטחים בנויים בתת"ק		0.60		0.70

הפערים בין שמאי הצדדים נובעים מבסיס נתונים שונה, גישות שונות, ותחשיב שונה כמפורט להלן:

א) <u>מיקום עסקאות השוואה</u>

בעוד ששמאי המשיבה בחרו לבסס את ערכי הקרקע מנתונים של בתי דיור מוגן בנויים מאזור המרכז וצפונה, שמאי המבקשת בחרו לבסס את ערכי השווי מנתונים של מכרזי רמ"י מאזור המרכז ודרומה.

במסמכי התגובה והתייחסות הצדדים לשומות שכנגד, דנו הצדדים רבות ברמות הביקוש והיצע לדיור מוגן בעיר מודיעין ביחס לערים אחרות. הוצגו בפני נתונים סטטיסטיים של שיעור האוכלוסייה בעיר מעל גיל 65 לעומת הערים המקבילות, שיעור מספר יחידות הדיור המוגן פר נפש בעיר מודיעין לעומת הערים המקבילות, כאשר כל צד הציג נתונים המחזקים את עמדתו.

שמאי המשיבה הציגו כתבות/פרסומים/הודעות לבורסה אשר מבססים את עמדתם כי קיים ביקוש לדיור מוגן בעיר מודיעין. הציגו אף ניתוחים סטטיסטיים אשר מוכיחים כי הגידול באוכלוסייה המבוגרת בעיר מודיעין עוד ילך ויגדל עם השנים. כמו גם ניתוח ההכנסה הממוצעת למשפחה בעיר מודיעין ביחס לערים אחרות המציג את היכולת הכלכלית של אוכלוסיית היעד וכפועל יוצא צפי הביקוש לדיור מוגן.

מנגד, שמאי המבקשת ביססו את עמדתם כי שוק הדיור המוגן רווי בהיצע רב בעיר מודיעין, ע"י רשימה תוצאות מרכזי רמ"י להם לא היה ביקוש ונסגרו ללא זוכה, בכללם 3 מכרזים בעיר מודיעין, דו"ח סקירת שוק הדיור המוגן של בנק לאומי נכון לאפריל 2020 אשר מחריג את העיר מודיעין מהתחזית האופטימית לשוק הדיור המוגן בשל יחס גבוה של יח"ד פר נפש.

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

תאריך : 18/7/2023

מס תיק-פניה : 190-657-2022



בהתאם למפה המוצגת מעלה ניתן לראות כי מיקום עסקאות ההשוואה של שמאי המבקשת קרובים יותר פיזית לעיר מודיעין לעומת מיקום עסקאות ההשוואה של שמאי המשיבה.

בתגובה לשומה האחרת, קבעו שמאי המשיבה מקדמי התאמה לערים השונות ביחס למודיעין החל מ- 1.1 בנס ציונה, וכלה ב- 1.5 מירושלים, וזאת כאשר בתחשיב החילוץ שערכו המתבסס על ערי המרכז הצפוני, לא ניתן כל מקדם התאמה ביחס למודיעין למרות שחלק מהערים בעלות דירוג חברתי גבוה ומדובר בפרויקטים "יוקרתיים".

מקדם ההתאמה למיקום לדיור מוגן אינו בר השוואה למקדם התאמה למיקום למגורים, ישנם מרכיבי השפעה נוספים שיש לבחון על מנת להתאים את נתון ההשוואה לנכס הנישום כגון, סוג האוכלוסייה, כמות האוכלוסייה, רמות הביקוש לדיור מוגן ביחס לעיר מודיעין, הכנסה ממוצעת לנפש, שיעור הקשישים בישוב, ההיצע הקיים ביחס לכמות האוכלוסייה וכמות האוכלוסייה בערים השכנות.

על מנת להימנע ממקדמי התאמה גסים, נתוני ההשוואה שנלקחו בחשבון בשומה המכרעת הינם של מכרזים במחוז המכרז אשר קרובים פיזית לעיר מודיעין ומאפייני האוכלוסייה בעיר ובסביבתה דומים ככל שניתן לאוכלוסייה במודיעין.

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

ב) <u>גישת החילוץ / גישת ההשוואה</u>

שמאי המשיבה בחרו לאמוד את ערכי השווי למ״ר מבונה בתחשיבם על ידי חילוץ היתרה לקרקע משווי יח״ד ממוצעת מבתי דיור מוגן בנויים.

שמאי המבקשת בחרו לאמוד את ערכי השווי למ״ר מבונה בתחשיבם בגישת ההשוואה הישירה על בסיס תוצאות מכרזי רמ״י.

גישת החילוץ רגישה מאד לשינויים, קל וחומר כאשר מדובר בדיור המוגן בו נלקחים בחשבון נתונים רבים שלכל אחד מהם יש השפעה על התוצאה הסופית. שמאי המשיבה חילצו את מרכיב הקרקע משווי ממוצע ליח״ד ללא התייחסות פרטנית לכל פרויקט אשר סביר להניח כי לכל אחד מאפיינים שונים, רמת הגימור, גיל המבנה, שטח ממוצע ליח״ד, מוניטין, ועוד.

בהתאם לפסיקה הרווחת ולתקינה השמאית גישת ההשוואה הישירה מהווה את הגישה העדיפה לקביעת שווי נכסי מקרקעין. מכיוון שקיימות עסקאות רבות על פיהן ניתן לקבוע את שווי הקרקע לדיור מוגן, לא מצאתי כל סיבה לפנות לגישת החילוץ מבתי דיור מוגן בנויים, במיוחד לאור העובדה כי בסיס הנתונים עליו הסתמכו שמאי המשיבה אינו עסקאות השוואה כי אם אומדני שווי של מתחמי דיור מוגן משומות IFRS.

לאור האמור לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי יש לאמוד את השווי למ״ר מנתוני השוואה של קרקעות בייעוד לדיור מוגן.

ג) <u>שווי למ״ר מבונה / שווי למ״ר אקו׳</u>

סיבה נוספת לפערים בין אומדני השווי למ״ר בין הצדדים נובעת מכך ששמאי המשיבה אמדו את השווי למ״ר פלדלת[8], ושמאי המבקשת אמדו את השווי למ״ר מבונה <u>אקו׳</u>.

בגישת החילוץ חישב שמאי המשיבה את השווי למ״ר מבונה לפי שטח של 55 מ״ר ליח״ד. גם אם שטח הפלדלת של יח״ד הינו 55 מ״ר הרי שהשטח העיקרי כולל גם שטחים ציבוריים השמשים את כלל הדיירים כגון, חדר אוכל, לובי, חדרי טיפולים, חדר רופא, חדר עובד סוציאלי ועוד אשר לא ניתן להם ביטוי בגישת החילוץ.

לאחר בחינה פרטנית של מספר תוכניות הגשה להיתר של מבני דיור מוגן אשר הוגשו לאחרונה, ועיון בתוכניות המפורטות, נמצא כי סה״כ שטח עיקרי ממוצע ליחידה (כולל השטחים הציבוריים) הינו כ- 80 מ״ר (כולל 12 מ״ר ממ״ד), אליו כמובן מצטרפים שטחי השירות המשמשים למעברים, חדרי מדרגות, מעליות, מחסנים וכו׳.

לאור זאת את חישוב השטח האקו׳ בחנתי לפי המקדמים הבאים:

עיקרי – 1

שירות – 0.5

ממ״ד – 1

[8] שמאי המשיבה הוסיפו אומנם 10% לשווי בעבור מחסן ומרפסת על מנת לקבל שווי אקו׳, אולם לא ניתן ביטוי לשטחים הציבוריים המשמשים את כלל היחידות, אלא רק נלקחו בחשבון בהכפלת עלויות הבניה לפי יחס של 1:1, כל זאת כאשר בתחשיב ההשבחה ניתן ביטוי לכלל שטחי הבניה כולל השטחים הציבורים ובנוסף לשטחי השירות.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

ד) <u>תוספת בגין קומה</u>

התוכנית המשביחה מאפשרת הקמת מבנה בן 13 קומות במקום 5 קומות במצב הקודם.
שמאי המשיבה נתנו ביטוי להשבחה בגין תוספת הקומות באמצעות מקדם לקומה החל מהקומה השישית לפי תוספת של 0.75% - 0.5% לקומה. לעומת זאת בתחשיב שמאי המבקשת לא ניתן כל ביטוי להשבחה בגין פריסה מחדש של שטחי הבניה על פני 13 קומות במקום 5.
גם ללא תוספת שטחי בניה ויח"ד, הגבהת המבנה ל- 13 קומות משביחה את הנכס ביחס ל- 5 קומות, הן בשל הגמישות התכנונית והן בשל יתרון גובה המבנה.
לאור זאת אני מקבלת את מקדם הקומה שקבעו שמאי המשיבה, אשר בא לידי ביטוי במקדם כולל במצב החדש של 1.02 עבור כל שטחי הדיור המוגן.

9.3.3.2 <u>מסד הנתונים הקובע לשומה המכרעת</u>

א) <u>קרקע בייעוד לדיור מוגן</u>

במהלך השנים 2017 – 2022 פורסמו במחוזות מרכז/ת"א 15 מכרזים לדיור מוגן לפי הפירוט הבא:

מס מכרז	תאריך	מחוז	עיר	מס יח"ד	מס הצעות
257/2021	20/9/2022	מרכז	מודיעין	300	5
267/2021	19/9/2022	מרכז	ראש העין	500	אין הצעות
265/2021	27/7/2022	מרכז	לוד	300	אין הצעות
48/2022	27/7/2022	ת"א	אור יהודה	90	5
115/2021	15/12/2021	מרכז	ראשון לציון	250	4
203/2021	20/10/2021	ת"א	אור יהודה	500	2
456/2018	30/12/2019	ת"א	אור יהודה	500	1
396/2018	25/08/2019	מרכז	מודיעין	750	אין הצעות
32/2018	07/10/2018	מרכז	באר יעקב	250	1
31/2018	23/07/2018	מרכז	מודיעין מתחם 402	300	אין הצעות
251/2017	26/03/2018	מרכז	נס ציונה	250	2
208/2017	30/04/2018	מרכז	ראשון לציון	250	אין הצעות
253/2017	29/04/2018	מרכז	גן יבנה	240	1
211/2017	07/01/2018	מרכז	שהם	200	1
139/2016	15/10/2017	מרכז	יבנה	120	3
309/2016	16/05/2017	מרכז	ראשון לציון	25	אין הצעות
4//2017	15/02/2017	מרכז	מודיעין	300	אין הצעות

כפי שניתן לראות בעיר מודיעין נעשו מספר ניסיונות לשווק מגרשים לדיור מוגן החל מ- 2/2017, 7/2018, 8/2019 ללא הצלחה, ורק בשנת 2022 שווק מגרש של 300 יח"ד מתוך מלאי של 750 יח"ד.
שיעור ההצלחה של שיווק קרקעות בייעוד לדיור מוגן במחוזות מרכז/ת"א בשנים אלה עמד על 72%, ובכלל המדינה עמד על 56%.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

בהתייחס למכרזים אלו, הנני מוצאת לנכון לבחון 7[9] מכרזים ברי השוואה לעיר מודיעין תוך התאמה למיקום, ולמועד הקובע.

1. <u>שהם</u>

בהתאם למכרז מס 221/2017 מיום 7/1/2018 שיווקה רשות מקרקעי ישראל מגרש לדיור מוגן (200 יח"ד) בשטח קרקע של 12,134 מ"ר.

קיבולת הבניה: דיור מוגן – 12,000 מ"ר עיקרי + 2,500 מ"ר שירות + ממ"קים.

מסחר – 5,000 מ"ר עיקרי + 500 מ"ר שירות

למכרז זה התקבלה הצעה אחת במחיר הגבוה במקצת מעל מחיר המינימום 33,555,556 ₪ בתוספת הוצ' פיתוח בסך 20,686,426 ₪ ובסה"כ 54,241,982 ₪.

ניתוח מ"ר מבונה אקו'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
דיור מוגן עיקרי	12,000	1	12,000
דיור מוגן שירות	2,500	0.5	1,250
ממ"ד	3,000	1	3,000
מסחר עיקרי	5,000	3.5	17,500
מסחר שירות	500	3.5	1,750
סה"כ שטח אקו'			35,500 מר"א
שווי למ"ר אקו'			1,528 ₪
נטרול מקדם דחייה בשל העדר פיתוח		3 שנים 6%	1,717 ₪
מקדם התאמה לבעלות		1.03	1,768 ₪
בהתאמה למיקום		1	1,768 ₪
בהתאמה למועד הקובע		1.05	1,857 ₪

2. <u>נס ציונה</u>

בהתאם למכרז מס 251/2017 מיום 3/6/2018 שיווקה רשות מקרקעי ישראל 2 מגרשים האחד לדיור מוגן (250 יח"ד) והשני למסחר ומשרדים בשטח קרקע של 35,425 מ"ר.

קיבולת הבניה: דיור מוגן - 21,250 מ"ר עיקרי + 8,520 מ"ר שירות + 3,000 מ"ר ממ"דים.

מסחר – 2,000 מ"ר (מבנה לשימור)[10]

תעסוקה – 1,000 מ"ר (מבנה לשימור)[11]

משרדים – 11,000 מ"ר עיקרי + 2,500 מ"ר שירות.

[9] מכרזים ביבנה, גן יבנה ובאר יעקב, אינם ברי השוואה למודיעין ולכן לא נלקחו בחשבון הניתוח העסקאות.

[10] לא חושב בשטח האקו' בשל עלויות השימור.

[11] לא חושב בשטח האקו' בשל עלויות השימור.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

למכרז זה ניגשו 2 מציעים בלבד.

במכרז זכתה חברת שפיר מגורים ובניין בע"מ במחיר של 127,068,000 ₪ בתוספת הוצ' פיתוח בסך 41,272,944 ₪ ובסה"כ 168,340,944 ₪.

ניתוח מ"ר מבונה אקו'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
דיור מוגן עיקרי	21,250	1	21,250
דיור מוגן שירות	8,520	0.5	4,260
ממ"ד	3,000	1	3,000
משרדים עיקרי	11,000	1	11,000
משרדים שירות	2,500	1	2,500
סה"כ שטח אקו'			42,010 מר"א
שווי למ"ר אקו'			4,007 ₪
מקדם התאמה לבעלות		1.03	4,127 ₪
בהתאמה למיקום		1	4,127 ₪
בהתאמה למועד הקובע		1	4,127 ₪

3. <u>אור יהודה</u>

מגרשים מס' 401 ו- 402 באור יהודה שווקו פעמיים ע"י רשות מקרקעי ישראל, לראשונה בדצמבר 2019 ולאחר שהזוכה לא עמד בתנאי החוזה, הוחזר המגרש לרמ"י ושווק מחדש באוקטובר 2021.

בהתאם למכרז מס 456/2018 מיום 30/12/2019 – ההצעה הזוכה עמדה על 180,180,180 ₪ + 29,123,695 ₪ ובסה"כ 209,303,875 ₪

בהתאם למכרז מס 203/2021 מיום 20/10/2021– ההצעה הזוכה עמדה על 141,272,586 ₪ + 28,666,202 ₪ ובסה"כ 169,938,790 ₪

קיבולת הבניה: מס יח"ד - 500

דיור מוגן – 39,047 מ"ר עיקרי + 21,106 מ"ר שירות + ממ"דים.

מסחר – 1,583 מ"ר עיקרי + 528 מ"ר שירות

ניתוח מ"ר מבונה אקו'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
דיור מוגן עיקרי	39,047	1	39,047
דיור מוגן שירות	21,106	0.5	10,553
ממ"ד	6,000	1	6,000
מסחר עיקרי	1,583	3.5	5,541
מסחר שירות	528	3.5	1,848
סה"כ שטח אקו'			62,989 מר"א

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

מכרז 456/2018		₪ 209,303,875
שווי למ"ר אקו'		₪ 3,232
מקדם התאמה לבעלות	1.03	₪ 3,423
בהתאמה למיקום	1.1	₪ 3,765
בהתאמה למועד הקובע	0.95	₪ 3,577

מכרז 203/2021		₪ 169,938,790
שווי למ"ר אקו'		₪ 2,698
מקדם התאמה לבעלות	1.03	₪ 2,779
בהתאמה למיקום	1.1	₪ 3,057
בהתאמה למועד הקובע	0.9	₪ 2,751

4. <u>ראשון לציון</u>

בהתאם למכרז מס 115/2021 מיום 15/12/2021 שיווקה רשות מקרקעי ישראל מגרש לדיור מוגן (250 יח"ד) בשטח קרקע של 6,150 מ"ר.

קיבולת הבניה: דיור מוגן – 15,000 מ"ר עיקרי + 10,000 מ"ר שירות + ממ"דים.

מסחר – 1,600 מ"ר עיקרי + 500 מ"ר שירות

מגרש זה שווק לאחר 2 ניסיונות קודמים ללא הצעות (5/2017, 4/2018).

למכרז זה התקבלו 4 הצעות, כאשר ההצעה הזוכה עמדה על 118,118,118 ₪ בתוספת הוצ' פיתוח בסך 23,034,352 ₪ ובסה"כ 141,152,470 ₪.

ניתוח מ"ר מבונה אקו'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
דיור מוגן עיקרי	15,000	1	15,000
דיור מוגן שירות	10,000	0.5	5,000
ממ"ד	3,000	1	3,000
מסחר עיקרי	1,600	3.5	5,600
מסחר שירות	500	3.5	1,750
סה"כ שטח אקו'			30,350 מר"א
שווי למ"ר אקו'			₪ 4,651
מקדם התאמה לבעלות		1.03	₪ 4,790
בהתאמה למיקום		1	₪ 4,790
בהתאמה למועד הקובע		0.9	₪ 4,311

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

5. <u>אור יהודה</u>

בהתאם למכרז מס 48/2022 מיום 25/7/2022 שיווקה רשות מקרקעי ישראל מגרש לדיור מוגן (90 יח"ד) בשטח קרקע של 4,331 מ"ר.

קיבולת הבניה: דיור מוגן – 4,540 מ"ר עיקרי + 2,162 מ"ר שירות + ממ"דים.
מסחר – 865 מ"ר עיקרי + 173 מ"ר שירות

למכרז זה התקבלו 5 הצעות, כאשר ההצעה הזוכה עמדה על 18,818,180 ₪ בתוספת הוצ' פיתוח בסך 8,308,498 ₪ ובסה"כ 27,126,678 ₪.

ניתוח מ"ר מבונה אקו'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
דיור מוגן עיקרי	4,540	1	4,540
דיור מוגן שירות	2,162	0.5	1,081
ממ"ד	1,080	1	1,080
מסחר עיקרי	865	3.5	3,028
מסחר שירות	173	3.5	606
מרפסות	1,080	0.5	540
סה"כ שטח אקו'			10,874 מר"א
שווי למ"ר אקו'			2,495 ₪
מקדם התאמה לבעלות		1.03	2,569 ₪
בהתאמה למיקום		1.1	2,826 ₪
בהתאמה למועד הקובע		0.85	2,402 ₪

6. <u>מודיעין</u>

בהתאם למכרז מס 257/2021 מיום 27/6/2022 שיווקה רשות מקרקעי ישראל מגרש לדיור מוגן (300 יח"ד) בשטח קרקע של 8,758 מ"ר.

קיבולת הבניה: דיור מוגן – 21,000 מ"ר עיקרי + 6,000 מ"ר שירות + ממ"דים.
מסחר – 1,000 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר שירות

למכרז זה התקבלו 5 הצעות, כאשר ההצעה הזוכה עמדה על 75,000,000 ₪ בתוספת הוצ' פיתוח בסך 43,025,374 ₪ ובסה"כ 118,025,374 ₪.

ניתוח מ"ר מבונה אקו'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
דיור מוגן עיקרי	21,000	1	21,000
דיור מוגן שירות	6,000	0.5	3,000
ממ"ד	3,600	1	3,600
מסחר עיקרי	1,000	3.5	3,500

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

ניתוח מ״ר מבונה אקו׳			
מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳ במ״ר
מסחר שירות	200	3.5	700
סה״כ שטח אקו׳			31,800 מר״א
שווי למ״ר אקו׳			₪ 3,711
מקדם התאמה לבעלות		1.03	₪ 3,823
בהתאמה למיקום		1	₪ 3,823
בהתאמה למועד הקובע		0.85	₪ 3,249

7. <u>שומות מכריעות (כביקורת בלבד)</u>

בשומה מכרעת מיום 12/3/2018 שנערכה ע״י השמאית המכריעה נאוה סירקיס נכון למועד הקובע 27/1/2017 נקבע שווי מ״ר מבונה אקו׳ לנכס הנדון לפי 2,300 ₪.

יש לציין כי שווי זה נקבע על סמך עסקאות עבר (2014, 2015) והותאם למועד הקובע.

8. <u>לסיכום</u>

סיכום הממצאים

מס מכרז	מועד העסקה	מחוז	עיר	מס יח״ד	שטח עיקרי ממוצע ליח״ד[12]	שווי למ״ר[13]
257/2021	20/9/2022	מרכז	מודיעין	300	70	₪ 3,249
48/2022	27/7/2022	ת״א	אור יהודה	90	49	₪ 2,402
115/2021	15/12/2021	מרכז	ראשון לציון	250	76	₪ 3,577
203/2021	20/10/2021	ת״א	אור יהודה	500	75	₪ 2,751
456/2018	30/12/2019	ת״א	אור יהודה	500	81	₪ 4,127
251/2017	26/03/2018	מרכז	נס ציונה	250	43	₪ 1,857
211/2017	07/01/2018	מרכז	שהם	200	54	₪ 4,311
ממוצע						₪ 3,200

ב) <u>קרקע בייעוד למסחר</u>

קיימת מחלקות בין הצדדים בדבר השווי למ״ר מבונה למסחר. בעוד ששמאי המשיבה קבעו שווי של 21,000 ₪/מ״ר מבונה, שמאי המבקשת קבעו 10,000 ₪/מ״ר מבונה.

[12] לא כולל ממ״ד.

[13] לאחר התאמות למועד הקובע ולמיקום.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

1. <u>שומות מכריעות</u>

שם השמאי	גו"ח	מגרש	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
אוולין דודזון	5640/112	197	6/11/2019	₪ 18,400
שלומי יפה	5640/38,6	114, 115, 116	5/12/2018	₪ 12,000
שלומי יפה	5640/6	107	6/11/2019	₪ 13,200

2. <u>עסקאות השוואה</u>

עיינתי בנתוני ההשוואה של שמאי הצדדים, שמאי המשיבה מצאו כי שווי מ"ר בנוי למסחר הינו כ- 32,700 ₪ ואילו שמאי מבקשת מצאו כי שווי מ"ר בנוי בהתאמה לפרויקט הנדון הינו 23,200 ₪.

לצורך בחינת הנתונים, עיינתי בדיווחי הנתונים כפי שמופיע באתר מס שבח, כ"כ עיינתי בתשריט הבית המשותף ולהלן הממצאים:

גו"ח	תאריך	מחיר	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי למ"ר בנוי
5869/8/43	25/3/2018	₪ 1,650,000	53.15	69	₪ 23,880
5869/8/41+42	26/3/2018	₪ 3,000,000	109.40	142	₪ 21,094
5869/8/39	8/5/2018	₪ 7,940,000	223.15	276	₪ 28,768
5869/8/17	31/7/2018	₪ 1,500,000	51.00	65	₪ 23,077
5869/8/41	7/10/2019	₪ 1,542,000	55.50	70	₪ 22,029
5683/69/10	17/6/2018	₪ 940,675	26.65	31	₪ 30,344
5870/23/37	20/2/2019	₪ 1,000,000	27.00	36	₪ 27,778
5569/44/13	12/3/2019	₪ 470,000	19.00	22	₪ 21,364
ממוצע					₪ 24,800
חילוץ רווח יזמי 18%					₪ 21,010
עלות בניה					₪ 9,200
נותר לקרקע					₪ 11,800

3. <u>לסיכום</u>

לאור האמור לעיל הנני מעריכה את השווי למ"ר מבונה בייעוד למסחר לפי כ- 13,000 ₪, ובהתאמה לשווי מ"ר מבונה דיור מוגן מתקבל מקדם 4.

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

9.4 תחשיבים לשומה

9.4.1 שמאי המשיבה

9.4.1.1 שווי מצב חדש

מפלס / קומה	פירוט	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה/ תועלת	שטח אקוו'
מרתף תחתון	עיקרי – דיור מוגן (ללא מגורים/ יח"ד)	32.96	1.00	0.60	19.78
	שירות – אחסנה	542.86	0.50	0.60	162.86
	שירות אחר, ללא חניה ומרחב מוגן	874.04	0.40	0.60	209.77
מרתף עליון	עיקרי – דיור מוגן (ללא מגורים/ יח"ד)	179.27	1.00	0.60	107.56
	שירות – אחסנה	286.304	0.50	0.60	85.81
	שירות אחר, ללא חניה ומרחב מוגן	781.11	0.40	0.60	187.95
קומת קרקע	עיקרי – דיור מוגן (ללא מגורים/ יח"ד)	562.39	1.00	1.00	562.39
	עיקרי – מסחר והסעדה	961.74	3.5	1.00	3,366.09
	שירות – אחסנה	77.43	0.50	1.00	38.72
	לובי ראשי – מנוי כשירות	400	0.80	1.00	320.00
	שירות אחר, ללא מרחב מוגן	1,048.34	0.40	1.00	419.34
קומת גלריה	עיקרי – דיור מוגן (ללא מגורים/ יח"ד)	615.73	1.00	1.00	2,168.35
	שירות אחר, ללא מרחב מוגן	830.06	0.40	1.00	2.26
ק' 1 רווחה	עיקרי – דיור מוגן (ללא מגורים/ יח"ד)	2,168.35	1.00	1.00	15.62
	מרפסת מקורה	6.47	0.50	0.70	227.42
	שירות – אחסנה	26.03	0.60	1.00	61.97
	שירות אחר, ללא מרחב מוגן	568.56	0.40	1.00	95.80
	מרפסת לא מקורה	258.19	0.30	0.80	446.75
ק. טכנית	שירות	239.51	0.40	1.00	95.80
ק' 2 סיעודית	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	446.75	1.00	1.00	446.75
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	72.09	0.60	1.00	43.25
	עיקרי – מחלקה סיעודית	1,205.45	1.10	1.00	1,326
	שירות – אחסנה	55.17	0.50	1.00	27.59
	שירות אחר, ללא מרחב מוגן	703.35	0.40	1.00	281.34
	מרפסת לא מקורה	281.30	0.30	0.60	50.63
קומה 3	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	1,656.50	1.00	1.00	1,656.50
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	157.03	0.60	1.00	94.22
	מרפסות שמש ביח"ד דיור מוגן	97.91	0.40	1.00	39.16
	שירות ללא מרחב מוגן	533	0.40	1.00	213.20
קומה 4-5 טיפוסיות	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	3,218.60	1.00	1.00	3,218.60
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	394.42	0.60	1.00	238.45

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

מפלס / קומה	פירוט	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה/ תועלת	שטח אקוו'
	שירות, ללא מרחב מוגן	1,003.26	0.40	1.00	401.30
קומה טיפוסית 6-7	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	3,221.32	1.00	1.0075	3,245.48
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	396.02	0.60	1.0075	239.39
	שירות, ללא מרחב מוגן	998.84	0.40	1.00	399.54
קומה 8	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	1,417.67	1.00	1.015	1,438.94
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	145.46	0.60	1.015	88.59
	שירות, ללא מרחב מוגן	484.23	0.40	1.00	193.69
	מרפסת לא מקורה	248.67	0.30	0.80	59.68
קומה 9	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	1,270.76	1.00	1.02	1,296.18
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	145.44	0.60	1.02	89.01
	שירות, ללא מרחב מוגן	463.77	0.40	1.00	185.51
	מרפסת גג, לא מקורה	153.82	0.30	0.80	36.92
קומה 10	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	1,270.54	1.00	1.025	1,302.30
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	145.58	0.60	1.025	89.53
	שירות, ללא מרחב מוגן	453.84	0.40	1.00	181.54
קומה 11	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	868.75	1.00	1.03	894.81
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	97.87	0.60	1.03	60.48
	עיקרי – דיור מוגן (ללא מגורים/יח"ד)	340.10	1.00	1.00	340.10
	מרפסות מקורות	21.46	0.50	1.00	10.73
	שירות, ללא מרחב מוגן	315	0.40	1.00	126
	מרפסת לא מקורה	294.94	0.30	0.80	70.79
קומה 12	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	571.91	1.00	1.035	591.93
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	58.42	0.60	1.035	36.28
	שירות, ללא מרחב מוגן	275	0.40	1.00	110
	מרפסת לא מקורה, לאור שוליות	750.55	0.15	0.80	90.07
קומה 13-14 סמי טיפוסית	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	1,142.63	1.00	1.0425	1,191.19
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	116.31	0.60	1.0425	72.75
	שירות, ללא מרחב מוגן	454.38	0.40	1.00	181.75
קומת גג טכני	שירות	139.22	0.40	1.00	55.69
סה"כ שטח אקו' על פי מימוש מבוקש					29,635.28
יתרת זכויות לשטחים עיקריים בדיור מוגן		260.32	1.00	0.60	156.19
יתרת זכויות לשטחים עיקריים במסחר והסעדה		38.26	3.50	0.30	40.17
		640.43	0.60	0.30	115.28

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

מפלס / קומה	פירוט	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה/ תועלת	שטח אקוו'
סה"כ שטח אקו', בגין יתרת זכויות למימוש עתידי					311.64
סה"כ שטח אקו', בגין פרסומה למתן תוקף של תוכנית מד/15/23 – 420-0436196					29,946.92

9.4.1.2 שווי מצב קודם

מפלס / קומה	פירוט	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה/ תועלת	שטח אקוו'
מרתף תחתון	שירות – אחסנה	880	0.50	0.60	264.00
	שירות אחר, ללא חניה ומרחבת מוגן	680	0.40	0.60	163.20
מרתף עליון	עיקרי – דיור מוגן (ללא מגורים/יח"ד)	1,700	1.00	0.60	1,020.00
	שירות אחר, ללא חניה (ללא מגורים/יח"ד)	650	0.40	0.60	163.20
ק' קרקע (1 מ- 5)	עיקרי – מסחר והסעדה	1,500	3.50	1.00	5,250
	לובי ראשי – מנוי כשירות	350	0.80	1.00	280
	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	760	1.00	1.00	760
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	96	0.60	1.00	57.60
	שירות, ללא מרחב מוגן	550	0.40	1.00	220
ק. 1 (2 מ- 5)	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	2,435	1.00	1.00	183.60
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	306	0.60	1.00	160.88
	שירות, ללא מרחב מוגן	402.20	0.40	1.00	2,435
ק. 2 (2 מ- 5)	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	2,435	1.00	1.00	183.60
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	306	0.60	1.00	160.88
	שירות, ללא מרחב מוגן	402.20	0.40	1.00	2,435
ק. 3 (4 מ- 5)	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	2,435	1.00	1.00	183.60
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	306	0.60	1.00	160.88
	שירות, ללא מרחב מוגן	402.20	0.40	1.00	2,435
ק. 4 (5 מ- 5)	עיקרי – יח"ד דיור מוגן	2,435	1.00	1.00	183.60
	עיקרי – מרפסות מקורות ביח"ד	306	0.60	1.00	160.88
	שירות, ללא מרחב מוגן	402.20	0.40	1.00	2,435
קומה גג טכני	שירות	139.22	0.40	1.00	55.69
סה"כ שטח אקו' במצב קודם					19,351.61

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

9.4.1.3 תחשיב ההשבחה בגין תוספת שטח אקו'

מהות	ערך
סה"כ תוספת שטח אקו' במצב חדש	10,595.32
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 6,000
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין פרסומה למתן תוקף של תוכנית מד/15/23 – 420-0436196	₪ 63,571,909
סה"כ היטל השבחה למועד הקובע 1/3/2019	₪ 31,785,954

9.4.1.4 השבחה בגין מימוש חלקי ויתרת חבות

מהות	ערך
השבחה בגין מימוש חלקי בבקשה להיתר 20210401	₪ 62,910,348
היטל השבחה לתשלום בגין מימוש חלקי	₪ 31,455,174
יתרת השבחה בגין זכויות מתוכנית מד/15/23 – 420-0436196	₪ 661,561
יתרת חבות בתשלום היטל השבחה לעת מימוש עתידי בדרך של מכר	₪ 330,780

9.4.1.5 סיכום

פירוט	השבחה	היטל השבחה
תוכנית מד/15/23 – 420-0436196	₪ 63,571,909	₪ 31,785,954
מימוש חלקי על פי בקשה להיתר בניה 20210401	₪ 62,910,348	₪ 31,455,174
יתרת חבות לעת מימוש עתידי לעת מכר[14]	₪ 661,561	₪ 330,780

9.4.2 שמאי המבקשת

9.4.2.1 שווי מצב קודם

מהות	שטח במ"ר	מקדם אק'	סה"כ שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח לשיווק מסחר (העמסת 10% ש"ש)	1,650	1.00	1,650	₪ 10,000	₪ 16,500,000
שטח עיקרי עילי לדיור מוגן	10,500	1.00	10,500	₪ 2,300	₪ 24,150,000
שטח שירות על קרקעי דיור מוגן	4,350	0.50	2,175		₪ 5,002,500
סה"כ שטח עיקרי תת"ק לדיור מוגן	1,700	0.70	1,190		₪ 2,737,000
סה"כ שווי המצב הקודם, במעוגל					₪ 48,400,000

[14] היקף חבות בהיטל השבחה לעת מימוש עתידי בדרך של בקשה להיתר ייבחן על פי מאפייני המימוש שיבוקש, ככל שיבוקש

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

9.4.2.2 שווי מצב חדש

מהות	שטח במ"ר	מקדם אק'	סה"כ שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח לשיווק מסחר (עיקרי מבוקש בתוספת העמסת 10% ש"ש)	1,058	1.00	1,058	₪ 10,000	₪ 10,579,140
שטח עיקרי עילי לדיור מוגן	19,977	1.00	19,977	₪ 2,300	₪ 45,948,158
שטח שירות על קרקעי דיור מוגן	212.23	0.70	149		₪ 341,690
סה"כ שטח עיקרי תת"ק לדיור מוגן	10,229	0.50	5,114		₪ 11,763,063
סה"כ שווי המצב הקודם, במעוגל					₪ 68,600,000

9.4.2.3 תחשיב

מהות	ערך
שווי מצב חדש	₪ 68,600,000
שווי מצב הקודם	₪ 48,400,000
ההשבחה במעוגל	₪ 20,200,000
היטל ההשבחה למועד הקובע 1/3/2019	₪ 10,100,000

9.4.3 הכרעה:

9.4.3.1 מצב קודם – מלוא קיבולת הבניה ע"פ תב"ע

מהות	שטח מ"ר	מקדם אקו'	מקדם קומה	סה"כ
מסחר	1,500	4	1	6,000 מ"ר
עיקרי דיור מוגן עילי	10,500	1	1	10,500 מ"ר
שטח שירות דיור מוגן עילי	4,500	0.5	1	2,250 מ"ר
עיקרי דיור מוגן תת"ק	1,700	1	0.7	1,190 מ"ר
מרפסות	1,320	0.5	1	660 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				20,600 מ"ר

9.4.3.2 מצב חדש – מלוא קיבלת הבניה ע"פ תב"ע

מהות	שטח מ"ר	מקדם אקו'	מקדם קומה	סה"כ
מסחר	1,000	4	1	4,000 מ"ר
עיקרי דיור מוגן עילי	20,450	1	1.02	20,859 מ"ר
שטח שירות דיור מוגן עילי	10,220	0.5	1.02	5,212 מ"ר
מרפסות	2,400	0.5	1.02	1,224 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				31,295 מ"ר

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

9.4.3.3 השבחה למלוא קיבולת הבניה

מהות	ערכים
סה"כ שטח אקו' מצב חדש	31,295 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם	20,600 מ"ר
תוספת שטח אקו'	10,695
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,200
סה"כ השבחה למלוא קיבולת הבניה	₪ 34,224,640

9.4.3.4 תחשיב המימוש החלקי

סה"כ שטח אקו' ע"פ היתר בניה

מהות	שטח מ"ר	מקדם אקו'	מקדם קומה	סה"כ
מסחר	961.74	4	1	3,847 מ"ר
עיקרי דיור מוגן עילי	19,977.45	1	1.02	20,377 מ"ר
שטח עיקרי תת"ק לדיור מוגן	212.23	1	0.7	149 מ"ר
שטח שירות דיור מוגן עילי	9,068.99	0.5	1.02	4,625 מ"ר
מרפסות	1,759.57	0.5	1.02	897 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				29,895 מ"ר

A - סה"כ שטח אקו' במצב קודם - 20,600 מ"ר

B - סה"כ שטח אקו' במצב חדש - 31,295 מ"ר

C - סה"כ שטח אקו' ע"פ היתר - 29,895 מ"ר

X - השבחה במימוש מלא = B – A

Y - השבחה במימוש חלקי = $\frac{(C-A)*(B-A)}{(B-A)} = C - A$

==> שיעור המימוש החלקי - $\frac{29,895 - 20,600}{31,295 - 20,600} = 86.91\%$

השבחה למימוש חלקי	ערכים
סה"כ השבחה למלוא קיבולת הבניה	₪ 34,224,640
מימוש חלקי	86.91%
סה"כ מימוש חלקי ע"פ הבקשה להיתר הבניה (במעוגל)	₪ 29,744,000

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

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 190-657-2022

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין אישור תוכנית 420-0436196 (מד/15/25) לצורך מימוש חלקי - היתר בניה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	מלוא ההשבחה	מימוש חלקי	היטל השבחה
420-0436196	1/3/2019	₪ 34,224,640	₪ 29,744,000	₪ 14,872,000

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 818

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