תאריך : 03 בדצמבר, 2024
מספר מינוי : 1009-2024
מספרנו : 197-1009-2024

לכבוד
גב' גילה בניסטי - המבקשת
ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין
דוא"ל barak-valuer@bezeqint.net

הועדה המקומית לתו"ב חדרה - המשיבה
ע"י ה"ה פנינה נוי וצחי לוי, שמאי מקרקעין
דוא"ל office@pninanoy.co.il

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>תת חלקה 5, חלקה 331 בגוש 10049</u>
<u>רח' יחיעם 8, שכונת "סלע", חדרה</u>

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2. היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות של 7/8 חלקים מתת-חלקה 331/5 בגוש 10049 בדרך של מכר.

2. דיון מקצועי

בתאריך 28.08.2024 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית מס' 302-0400754	21.01.2023

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 12.07.2024.

5. פרטי הנכס

גוש	:	10049.
חלקה	:	331.
תת חלקה	:	5.
שטח חלקה רשום	:	819 מ"ר.
שטח ת"ח רשום	:	59.70 מ"ר.
חלק נישום	:	7/8 חלקים (87.5%).
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שניה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.
מיקום	:	רח' יחיעם 8, שכונת "סלע", חדרה.
זכויות	:	בעלות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הנכס והסביבה

שכונת "הזיתים", הידועה כשכונת סלע (לשעבר) ממוקמת ממערב למרכז העיר.
הנכס שבנדון ממוקם ממזרח למסילת הרכבת, מדרום-מערב לרח' פרנק ולמתחם הקאנטרי קלאס ומצפון לדרך דוד שמעוני ומצפון מזרח ליער חדרה.
רח' יחיעם הינו רחוב ללא מוצא, הממוקם בחלק הדרום-מערבי של השכונה.
הסביבה מאופיינת בבניה ותיקה של בנייני מגורים בני 3-4 קומות.
בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.
לחלקה 331 בגוש 10049 צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית צפונית של כ- 32 מ' הפונה לרח' יחיעם ועומקה כ- 26 מ'.
על החלקה קיים בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים, שהוקם לפני למעלה משישים שנה, הכולל 16 יחידות דיור.
מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין תואם לגילו.
תת-חלקה 331/5 בגוש 10049 מהווה דירת מגורים, הממוקמת בחלק הצפון-מערבי של הקומה השניה בבניין.
שטחה הכולל של הדירה עפ"י מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף הינו כ- 84 מ"ר.

7. המצב התכנוני

7.1 תכנית חד/814(במ)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3888 מיום 13.06.1991.

מטרות התכנית, בין היתר, קביעת אזור מגורים מיוחד, קביעת שטח לבנייני ציבור, קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים, קביעת בניינים להריסה, קביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש.

החלקה הנדונה מסומנת בייעוד אזור מגורים מיוחד, הכוללת סימון להרחבה בחלק הדרומי של החלקה בלבד (לא בחלקו של הנכס הנדון).

עפ"י טבלת הזכויות:
בבניינים שלגביהם מסומנת בתשריט הרחבה מוצעת ניתן יהיה להוציא היתרים בתנאים הבאים:

א. ההרחבה לא תחרוג מהמרחק שסומן בתשריט מגבול המגרש.
ב. המרחק בין שני בניינים לאחר ההרחבה לא יקטן מ- 10 מ'.
ג. שטח דירה מקסימלי לאחר הרחבה יהיה 90 מ"ר.
ד. תכסית הקרקע לא תעלה על 50%.
ה. בשכונת סלע תותנה ההרחבה בשמירת שדה הראיה למסילת הברזל המתוכננת.

<u>הוראות באזור מגורים מיוחד</u>:
בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטוין מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר למכונית.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.2. <u>תכנית חד/מק/450 ו'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 01.12.1998.

מטרת התכנית - קביעת קווי בניין למחסנים, למבנה חניה מקורה ולביתני אשפה על-פי סעיף 62א(א)(4) וקביעת הוראות בדבר עיצוב ומיקום חניות, מחסנים וביתני אשפה על-פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

<u>הוראות בניה לחניות</u>:
חניות באזורי מגורים שאינם אזור מגורים א', א'1, ב', ב'1:
1. קווי בניין: יותרו גגות הצללה לחניה הכוללים גג ועמודים ללא קירות ו/או חלונות, בקווי בניין אחוריים וצדדיים עד לקו אפס. קו בנין קדמי יהיה בהתאם לקו הבניין הקדמי המותר למבנה העיקרי.
2. גובה מרבי פנימי: עד 2.2 מ'.
3. עיצוב ארכיטקטוני: גגות הצללה אלו יבנו בעיצוב ארכיטקטוני אחיד ובתיאום עם מהנדס העיר, כמו כן יצוין פתרון לניקוז הגג.
4. שטח: שטח החניה יקבע על פי התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

<u>ביתן אשפה בבתים משותפים בכל האזורים</u>:
1. קווי בניין: יותרו ביתני אשפה בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בניין צידי ואחורי עד 0. יותר ביתן אשפה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי. לא יותרו פתחים ו/או חלונות בקו בניין 0.
2. גובה מרבי פנימי: עד 2.2 מ'.
3. עיצוב ארכיטקטוני: מבנה בית האשפה יבנה תוך שילוב ארכיטקטוני עם המבנה העיקרי ובאישור מהנדס העיר, כמו כן יצוין פתרון הניקוז לגג.
4. שטח: שטח הביתן יקבע על פי התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

7.3. <u>תכנית חד/450 ה'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11.07.1999.

מטרת התכנית - שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו- ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים.

<u>שטחי שרות בדירות מגורים באזור מגורים מיוחד</u>:
<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת</u>:
קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים.
בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה.
מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות):
בבניין עד 12 יח"ד- 3.5 מ"ר ליח"ד.
12-24 יח"ד- 3 מ"ר ליח"ד.
מעל 24 יח"ד- 2.5 מ"ר ליח"ד.

הערות:
(1) לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים.
(2) שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ"ר.

יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606　office@emashur.co.il　טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מערכות טכניות:
בבניין עד 30 יח"ד- 20 מ"ר.
30-40 יח"ד- 25 מ"ר.
מעל 40 יח"ד- 30 מ"ר.

חדר אשפה וגז:
בבניין עד 10 יח"ד- 15 מ"ר.
10-25 יח"ד- 20 מ"ר.
מעל 25 יח"ד- 25 מ"ר.
בבניין גבוה מאוד תותר תוספת חדר מדרגות כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות.

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>:
חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב(5) בחד/947.
מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל מפלס הכניסה הקובעת.
מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.
חדר מדרגות ומבואה- כמו בשטח קומת מגורים.
מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

7.4. <u>תכנית חד/מק/450 ח'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5477 מיום 05.01.2006.

<u>מטרת התכנית</u>:
א. תוספת יחידות דיור כמפורט בסעיף 9 להוראות התכנית עפ"י סעיף 62 א(א)(8) לחוק.
ב. הגדלת תכסית קרקע באזורי מגורים ב' ומגורים ב-1 בתכנית חד/700 ל- 30% עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

<u>הוראות הבניה</u>:
מס' יח"ד באזורי מגורים למעט אזור מגורים א':
במגרשים בהם, על פי הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מס' יח"ד אינו שלם, אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

7.5. <u>תכנית חד/2020 - תכנית מתאר כוללנית לעיר חדרה</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6798 מיום 11.05.2014.

התכנית הינה תכנית מתאר לעיר חדרה.

החלקה הנדונה מסומנת במתחם 114 באזור "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" ובמתחם לשיקום/התחדשות.

<u>יעודי קרקע ושימושים</u>:
האזור המסומן כ"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" בתשריט כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבונים שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו. כלולים בו אזורי מגורים לסוגיהם עפ"י תכניות תקפות וכן שימושים עירוניים נלווים למגורים כגון: שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למוסדות ציבור, בנייני מסחר, דרכים, שבילים וכד'. על כל ייעודי הקרקע באזור זה חלות הוראות התכניות המאושרות שבתוקף.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>הוראות בינוי</u>:
בתכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע ביעוד מגורים בסעיף 4.2 לתכנית.
בכל תכנית חדשה הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בניינים וכד', יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.

זכויות בניה למגורים:
תכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה ועפ"י הקריטריונים ובתנאים המפורטים בהוראות התכנית כאמור בסעיפים 4.1.2.א.4 - 4.1.2.א.5 ובתנאים הבאים:
בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא מעל 12 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח"ד לדונם.

גודל יח"ד:
בכל תכנית לתוספת יח"ד גודל יח"ד ממוצעת כדלהלן:
בבניה רוויה נמוכה - 132 מ"ר עיקרי (120 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה).
בבניה רוויה גבוהה - 122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה).

<u>הוראות נוספות</u>:
הוראות להתחדשות עירונית (לרבות תכנית לתוספת יח"ד ו/או זכויות בניה, תכנית לעיבוי ופינוי בינוי):

1. בחלקי העיר הקיימים, יערך בפרקי זמן קצובים (עד 5 שנים) החל משנה לאחר אישורה של תכנית זו, סקר לאיתורם ולסימונם של אזורים המתאימים להתחדשות עירונית.
2. בשטח המסומן בתכנית ו/או שטח שימצא בעתיד כמיועד להתחדשות עירונית, תערכנה תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בהתאם להוראות תכנית זו. בתכניות המפורטות יקבע יעוד הקרקע וההוראות התכנוניות בהתאם לצרכים העירוניים ולשיקולים ציבוריים ובהתאמה לסביבה האורבנית, ועפ"י הוראות המפורטות להלן.
3. רשאי מוסד התכנון לקבוע שטחים נוספים כשטחים המיועדים להתחדשות עירונית, לאחר עריכת סקר כלכלי והנדסי, בהתאם לקריטריונים הבאים:

א. הבניינים בשטח ישנים ויש מקום לתוספת בניה ויח"ד ולשיפור רווחת ואיכות החיים.
ב. שטח דירת המגורים בבניינים בשטח המיועד הינו קטן.
ג. המצב הפיזי של הבניינים רעוע ומסוכן למגורים עקב התיישנותם, או עקב רעידת אדמה, פיגוע חבלני, שריפה, אסון טבע וכד'.
ד. חיזוק הבניינים ותוספות הבניה בהתאם להוראות תמ"א 38.

- תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תבחן:

א. הצורך בהרחבת דרכים קיימות ו/או תכנון דרכים חדשות, שתשרתנה את קיבולת האוכלוסייה המיועדת.
ב. פתרונות החניה הנדרשים, ובכלל זה חניה תת קרקעית.
ג. הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבנייני ציבור- במידה ותידרש הקצאת שטחי ציבור (בהתאם לנספח הפרוגרמטי) הוא יוקצה ככל הניתן בתוך שטח התכנית.
ד. תוספת יחידות דיור וזכויות בניה להגדלת שטחי הדירות ושיפור תנאי המגורים לרווחת האוכלוסייה המיועדת.
ה. תכנון התשתיות הנחוצות לשרות האוכלוסייה המיועדת. כל קווי החשמל יהיו תת קרקעיים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ו. הקצאת שטחים פנויים ומגוננים בתחום המגרש לרווחת כלל הדיירים ובהיקף ואיכות מספקים.
ז. הבטחת האפשרות לניקוז משמר נגר.
ח. פתרונות לתמהיל מגוון של יח"ד, שיאפשר גם יח"ד קטנות עד 100 מ"ר ברוטו, עיקרי ושירות, ויוכל להוות דיור בהישג יד.

- בכל תכנית להתחדשות עירונית שתוצע בה אפשרות להגדלת צפיפות המגורים הממוצעת בין 8 יח"ד ל- 16 יח"ד לדונם נטו, יוקפד על שמירת איכות חיים עירונית והשתלבות בסביבה האורבנית, לרבות הקצאת צרכי ציבור ותשתיות עירוניות עבור היקף התושבים הצפוי.
- בכל תכנית להתחדשות עירונית שתוצע בה אפשרות להגדלת צפיפות המגורים הממוצעת מעל 16 יח"ד, תענה לתנאים הבאים:

א. נגישות גבוהה למרכז תחבורה או לאמצעי תחבורה ציבורית.
ב. פתרונות לתחבורה ותנועה.
ג. קיום מספק של שטחי ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות.
ד. השתלבות בסביבה האורבנית.
ה. מתן תמהיל מגוון של יח"ד, שיאפשר גם יח"ד קטנות עד 100 מ"ר ברוטו, עיקרי ושירות, ויוכל להוות דיור בהישג יד.
ו. קיום מגרשים גדולים שיוכלו לשאת את מסת הבניה.
ז. מתן מענה לחניות בהיקף מספק ופתרונות חניה תת קרקעיים.
ח. מתן מענה לשטח פתוח ופנוי ומגונן בתחום המגרש לרווחת כלל הדיירים בהיקף ואיכות מספקים.

7.6. <u>תכנית מס' 302-0583542</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8452 מיום 25.09.2019 ובעיתונות ביום 08.10.2019.

מטרת התכנית - עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים היום.

<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>:
שימושים: עפ"י תכנית מאושרת.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חד/450ה' ו-חד/מק/450ו' ומחליפה את הוראותיה בכל הנוגע למחסנים. להלן הוראות בינוי בבניה רוויה:

א. תותר בניית מחסן בגודל 6-10 מ"ר ליחידת דיור.
ב. תחול חובת שיוך של מחסן אחד לכל יח"ד בתחום הבניין.
ג. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.
ד. גובה פנימי של תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ' בבניה קשיחה.

<u>שטחים עיקריים לרווחת הדיירים בקומת הכניסה בבניה רוויה</u>:
הוספת שטחי בניה עיקריים עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הכניסה בבניה רוויה גבוהה למגורים (כגון למועדון דיירים וחדר להתכנסות) במגרשים בהם התכנית התקפה לא כוללת שטחי בניה עבור שימושים אלו.

1. במבנים בבנייה רוויה, תותר תוספת שטח מקסימלי של עד 50 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת לצורך שטחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין בכפוף לעמידה במגבלת תכסית וקווי בניין.
2. שטח זה יהווה שטח עיקרי.
3. שטחים אלו לא ישמשו למגורים ולא ניתן יהיה לנייד אות מקומת הלובי.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה האומרת כי השימוש בשטח זה הינו לטובת כלל הדיירים בבניין.
5. הוראות אלו לא יחולו על תכניות תקפות קודמות בהן קבוע כבר שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.

<u>חניות מקורות:</u>
תותרנה באזורי מגורים בבניה צמודת קרקע בלבד - שינוי לתכנית חד/450ה'.

<u>מרתפים באזורי מגורים:</u>
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חד/947 ומחליפה את סעיף 9א וסעיף 9ב בהוראותיה בכל הנוגע למרתפים.

הוראות בינוי:
בבניה רוויה (שינוי לסעיף 9.ב בתכנית חד/947) הגדרת שימושים במרתף לשטחי שירות ושינוי קו בניין:
א. תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0, ובקו בניין קדמי 1 מ' לפחות, בתיאום עם מחלקת תשתיות.
ב. במגרש פינתי, יותר קו בניין 1 מ' לשתי החזיתות הפונות לרחוב.

שימושים של המרתף:
א. במרתף שישמש כשטח שירות יותרו השימושים הבאים: חניה תת קרקעית, מתקנים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה ובתנאי שלא ימוקמו מעל מפלס כניסה קובעת.
ב. הנחיות עיצוב ובינוי יהיו לפי ההנחיות המרחביות התקפות.

<u>חדר יציאה לגג/בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים:</u>
1. תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר הכולל גם מהלך המדרגות שיהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.
2. סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).
3. הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת מגורים בלבד, לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.
4. שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.
5. לא יתאפשר ניוד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.
6. במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר תוספת חדרי יציאה לגג.
7. הבניה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזית המבנה.
8. הנסיגה בחזית הקדמית לא תפחת מ- 2 מ'.
9. בבניה רוויה, בבתים טוריים או בדו משפחתיים יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה.
10. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.
11. כל סטייה מההוראות בנוגע לשטחי הבניה המותרים בקומת הגג, כולל ניוד הזכויות אל מתחת לגג וכניסה נפרדת אליהם תהווה סטייה ניכרת.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.7. <u>תכנית מס' 302-0400754 - תכנית פינוי בינוי מתחם סלע-ביתר חדרה</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11025 מיום 03.01.2023 ובעיתונות מיום 06.01.2023. מטרת התכנית - קביעת זכויות, הוראות והנחיות למתחם פינוי בינוי בשכונות סלע וביתר חדרה, וקביעת הוראות להקמת והפעלת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. תכנית בינוי פינוי למבנים הקיימים והקמת בניינים חדשים הכוללים מגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור.
2. קביעת ייעודי קרקע למגורים, שימושים מעורבים, מגורים, מסחר ומשרדים, תעסוקה ותיירות, מבני ציבור, שצ"פים ודרכים.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, עיצוב אדריכלי והקצאת שטחים לצרכי ציבור.
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
5. קביעת הוראות להקמת והפעלת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצו לבעלת הזכויות לוי אלמזר (המורישה), תמורת זכויותיה בתת-חלקה 331/5 בגוש 10049, 3.228% חלקים במגרש תמורה מספר 4A, ששטחו 2,528 מ"ר, המהווה 0.38% משווי הזכויות בתכנית.

מגרש 4A מסומן באזור מגורים ומסחר, לגביו נקבעו הוראות כדלקמן:

<u>שימושים</u>:

1. מגורים.
2. מסחר המתאים לסביבת מגורים לרבות חנויות, חנויות מזון, שירותים, מרפאות, קליניקות, בנקים, בתי אוכל, בתי קפה וכיו"ב, הכל ובלבד שאלו יתאימו לסביבת המגורים.
3. תעסוקה.
4. בקומת הכניסה ובקומה א', יותר שימוש עבור מבני ומוסדות ציבור לפי סעיף 188 לחוק התו"ב ובתיאום עם הועדה המקומית.
5. שטחי שירות, שטחים טכניים לטובת המגורים והמסחר.
6. מחסנים עבור הדיירים.
7. שטחים משותפים לדיירי הבניין כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכד'.
8. חניה.
9. תשתיות ואמצעי ייצור, ייעול, ניהול תשתיות ומשאבים מתחדשים כגון מים ואנרגיה, כל זאת בתוך המבנה עצמו ו/או במסגרת פיתוח המגרש מעל ו/או מתחת לקרקע. כל זאת בהתאם להנחיות הסביבתיות וההנחיות המרחביות התקפות בוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.
10. תחנות השנאה שישולבו במבנה.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>:

1. מס' קומות בהתאם לטבלה 5.
2. מרווח בין הבניינים לא יקטן מ- 12 מ'.
3. לפחות 30% מסה"כ יח"ד יהיו דירות הקטנות מ- 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
4. שטח דירה מינימלי 50 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
5. מפלס כניסה לשטחי מסחר יהיה בהתאם למפלס המדרכה ובהתאם לתקנות הנגישות הנדרשות.
6. בקומת הכניסה בחזית מסחרית יש לתכנן נסיגה של מינימום 2 מ' לטובת מעבר מקורה, בשטח זה תירשם זיקת הנאה מעבר לציבור. בנוסף תותר הבלטת גגון מעבר לקו החזית לעוד 2 מ' נוספים, כל זאת בכפוף להנחיות מרחביות בעת הוצאת ההיתר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

זכויות בניה:

שימוש	גודל מגרש	שטחי בניה במ"ר				מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בניין (מ')				מס' מבנים מרבי בתא שטח
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות									
מסחר		500			500									
משרדים		1,500 (5)			1,500									
מגורים		13,032	7,732 (1)		5,780	186	74.01							
סה"כ	**2,528**	**15,032**	**7,732 (6)**		**5,780**	**186**	**74.01**	**17**	**3**	**3 (3)**	**3 (7)**	**3**	**5 (8)**	**2**

טבלת זכויות והוראות בניה- חלק ב':
מרפסות בנוסף לשטח עיקרי במגרש 4A - עבור שימוש למגורים: 2,976 מ"ר.

הוראות הטבלה:

א. בבנייני מגורים בהם יינתן פתרון למיגון ע"י ממ"ק, עבור יחידות דיור קטנות, תותר המרת שטחי השירות למיגון דירתי (בהיקף של עד 12 מ"ר ליח"ד) לשטח עיקרי, ובלבד שהשטח העיקרי הכולל של הדירה הקטנה לא יעלה על 80 מ"ר.
ב. שטחי המרפסות המצוינים בטבלה אינם כוללים שטחי מרפסות גג.
ג. יותר ניוד שטחי שירות בתת קרקע בין תאי השטח השונים לרבות תא שטח 10 ולמעט תא שטח 29.
ד. יותר ניוד שטחי שירות בין השימושים השונים באותו תא שטח.
ה. יותר ניוד שטחי שירות עיליים לתת קרקע.
ו. יותר ניוד זכויות ורטיקאליות עבור הרשות המקומית בין תא שטח 7 לתא שטח 50, 250 מ"ר שטח עיקרי בכל אחד מתאי השטח וסה"כ 500 מ"ר בתיאום עם הרשות המקומית.
ז. בייעוד הקרקע מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומסחר, מסחר תעסוקה ותיירות, תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של עד 50 מ"ר עבור תחנות השנאה ועוד 32 מ"ר עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז, בכפוף לסדרי העדיפויות בקבועים בסעיף 6.12 לתכנית.
ח. לשטחי ציבור המוקצים במגרשים סחירים, תאי שטח 50, 7, יוצמדו שטחי חצר או מרפסת. שטח החצר או מרפסת יקבע בתיאום עם מהנדס העיר.
ט. בכלל תאי השטח תותר תוספת שטחי שיורת בתת קרקע עד לשלוש קומות מלאות של מרתפי חניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(1) כולל שטח למיגון עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית.
(3) לכיוון מערב.
(5) יותר ניוד של עד 50% משטחי המשרדים לטובת מגורים.
(6) שטחי שירות לכלל השימושים בתא שטח זה.
(7) לכיוון מזרח: 2 מ' נסיגה בק"ק. 0 מ' ל- 2-5 קומות מסד. 3 מ' לקומות בנסיגה.
(8) קומה 1, קומת כניסה: קו בניין 4 מ'. קומות מסד 2-5: קו בניין 2 מ'. קומות עליונות: בנסיגה, קומה 6 ואילך: קו בניין 5 מ'.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תנאים למתן היתרי אכלוס:

1. תנאי לאכלוס יהיה מינוי חברת ניהול שתטפל בשטחים המשותפים לרבות תת קרקעיים. תוקם קרן לסיוע תחזוקת המבנים שתבוסס על הקצאת נכסים מניבים ו/או קרן הונית, כאשר החלופה הרצויה תהיה זו שתתמוך בתחזוקה לפרק זמן ארוך ככל האפשר. מינימום תקופת הפעילות לא תפחת מ- 10 שנים. לטובת מימון הקרן יוקצו זכויות בניה בהתאם לדו"ח שמאי. קרן התחזוקה תפעל ככל הניתן בהתאם לחוות הדעת היוע"מ לממשלה מיום 07.07.2022.
2. תנאי לקבלת אישור אכלוס במבננים 4, 5 יהיה הריסה של 7 יחידות דיור קיימות במתחם מס' 3, ו/או הריסה בפועל של 136 יח"ד הקיימות במבנן 2, ו/או הריסה בפועל של 54 יח"ד הקיימות במבנן מס' 1.
3. תנאי לקבלת אישור אכלוס עבור המבנים המוצעים במבנן מס' 3, כפי שהוא מסומן בנספח המבננים, יהיה הריסה בפועל של 136 יח"ד הקיימות במבנן 2.
4. תנאי לקבלת אישור אכלוס עבור המבנים המוצעים במבנן מס' 2, כפי שהוא מסומן בנספח המבננים, יהיה הריסה בפועל של 54 יח"ד הקיימות במבנן מס' 1.
לחילופין לאמור בסעיפים 3, 4, ככל שמבנן 1, כפי שמסומן בנספח המבננים, יבוצע לפני מבנן 2 ו/או לפני מבנן 3, תנאי לקבלת אישור אכלוס עבור המבנים המוצעים במבנן 1 יהיה הריסה בפועל של 136 יח"ד הקיימות במבנן 2.
5. תנאי לאכלוס מבנה יהיה ביצוע מדידות בדירות מדגמיות המראות עמידה בקריטריון של 40 דציבל, בהתאם להנחיות איגוד ערים שרון כרמל ובכל מקרה בהתאם לתקן בניה ירוקה.

זיקת הנאה:

1. זיקות הנאה למעבר לרכב או להולכי רגל בהתאם לתשריט.
2. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתא שטח 7, 4B, 4A, תירשם לטובת הרשות במפלס קומת הקרקע עד לקו חזית מסחרית- 2 מ' מקו בניין קומות מסד.

הנחיות מיוחדות:

1. כניסה לחניה תת קרקעית לתאי שטח 4A + 4B תהיה דרך רמפות ירידה לחניה בתאי שטח 02+03.
2. הגישה לחניה בתת קרקע עבור תאי שטח 4A + 4B תהיה במעברים בתת קרקע, תחת שצ"פ תא שטח 10.

8. רישוי

בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית של עיריית חדרה, נמצאה תכנית לשיכון עולים, מיום 01/07/1963, לבניינים על חלקות 330, 331 ו- 334.

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9. הזכויות בנכס

9.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני נסח העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 18.01.2024, לפיו מתוארת תת-חלקה 331/5 בגוש 10049 כדירה בקומה שנייה, בשטח של 59.70 מ"ר, הכוללת 60/944 חלקים ברכוש המשותף.

הדירה רשומה בבעלות משותפת כדלקמן:

לוי ששון	-	1/8 חלקים בחלקה.
לוי יוסף	**-**	**1/8 חלקים בחלקה.**
לוי נעים	**-**	**1/8 חלקים בחלקה.**
לוי משה	**-**	**1/8 חלקים בחלקה.**
פנחס חביבה	**-**	**1/8 חלקים בחלקה.**
בניסטי גילה	**-**	**1/8 חלקים בחלקה.**
לוי רונית	**-**	**1/8 חלקים בחלקה.**
ויצמן סיגלית	**-**	**1/8 חלקים בחלקה.**

על כל הבעלים רשומות הערות כדלקמן:

- הערת אזהרה מיום 11.07.2001, לטובת עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ. הערה: עד ליום 13.08.2005.
- הערה בדבר העברה לזרים, סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעין ישראל תש"ך-1960, מיום 19.07.2017, לטובת מדינת ישראל.
- הערת אזהרה מיום 26.03.2023, לטובת רוטשטיין נדל"ן בע"מ, נהור בע"מ וקבוצת פרקש - סלע ביתר בע"מ. הערה: התחייבות מיום 14.07.2022.

שטח החלקה הרשום 819 מ"ר.

9.2 הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר, שנחתם ביום 08.05.2023 בין יוסף לוי, נעים לוי, משה לוי, חביבה פנחס, גילה בניסטי, רונית לוי וסיגלית ויצמן (להלן "המוכרים") לבין ששון לוי (להלן "הקונה") לפיו רכש הקונה מהמוכרים את כל זכויותיהם בדירה (7/8 מהנכס בשלמותו), תמורת סך של 700,000 ₪.

9.3 תשריט בית משותף

הוצג בפני תשריט הבית המשותף, מיום 08.06.1975, ממנו עולה כי תת חלקה 5 הינה הדירה הצפון-מערבית בקומה השנייה.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה על-פי שומת המשיבה	ההשבחה על-פי שומת המבקש
תכנית מס' 302-0400754	21.01.2023	₪ 854,086	₪ 370,803

10.2. עמדת שמאי המשיבה

שווי במצב קודם

הובא בחשבון כי הנכס נכלל באזור מגורים מיוחד עפ"י תב"ע חד/814במ, אשר מסמנת שטח להרחבת יח"ד בחלק הדרומי של החלקה בלבד, לאור העובדה כי הנכס שבנדון ממוקם בחלק הצפוני, הרחבת היחידות אינה מיוחסת לנכס שבנדון, לפיכך הובא בחשבון שווי הנכס כבנוי.

שווי במצב חדש

שווי המצב החדש הוערך כחלק יחסי בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון (0.38%) משווי הזכויות בכלל המתחם.

המתחם הוערך לפי שווי הקרקע בהתאם לשימוש הטוב והיעיל, לזכויות הבניה הסחירות (מגורים, מסחר ומשרדים) בהתאם להוראות התכנית.

התכנית מתירה ניוד בין השימושים כדלקמן:

- יותר ניוד שטחי השירות בין השימושים השונים באותו תא שטח.
- בתאי שטח 4A ו-4B ניוד של עד 50% שטחים עיקריים ממשרדים למגורים.
- בתא שטח 7 יותר ניוד של עד 50% שטחים עיקריים ממסחר למשרדים.
- בתא שטח 50 יותר ניוד שטחים עיקריים לטובת מסחר.

על כן במצב החדש הובאו בחשבון השטחים הסחירים בהתאם לשימוש הטוב והיעיל שהינו ניוד מקסימלי של השימושים המתאפשרים למעט ניוד שטחים בתא שטח מס' 7, בהפחתה של עלות המטלה הציבורית החלה על היזם, בדחייה למימוש הפרויקט ובתוספת דמי שימוש שיתקבלו מהדירות הקיימות בהיתר בניה/ב"מ לתקופה שעד להריסת המבנים הקיימים.

הובא בחשבון כי עלויות הריסת המבנים הקיימים בהיתר/ב"מ מתקזזות עם תרומת החיסכון בהיטלי הפיתוח.

הובא בחשבון כי היזם יידרש להקצות לעיריית חדרה שטח בנוי של 500 מ"ר עיקרי לשטחי ציבור שימוקמו בתאי שטח 07 (בבניין בן 5 קומות) ו- 50 (בבניין בן 25 קומות).

הונח כי בנוסף לשטחים אלו יוקצו שטחי שירות לפי יחס ברוטו/נטו הקיים בבניינים אלו וכן יוקצו מקומות חניה במרתף עפ"י תקן החניה הנהוג.

עסקאות השוואה וערכי שווי למסחר:

- בשומה מייעצת של השמאי דוד טיגרמן מתאריך 26/10/2020 בעניין היטל השבחה לחלקות 122, 124 בגוש 10036 נקבע שווי של 5,333 ₪ למ"ר מבונה מסחר למועד הקובע 06/10/2014.
- בשומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט מתאריך 06/02/2019 בעניין היטל השבחה לחלקה 272 בגוש 10036, נקבע שווי של 6,000 ₪ למועד הקובע 11/01/2018.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- בשומה מכרעת של השמאי מישל אשור מתאריך 21/08/2023 בעניין היטל השבחה לחלקה 336 בגוש 10074, פרדס חנה-כרכור, נקבע שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר למועד הקובע 19/11/2022.
- בשומה מכרעת של השמאי גיא צדיק מתאריך 13/08/2023 בעניין היטל השבחה לחלקה 15 בגוש 10073, הובאה בחשבון העמסת שטחי שירות סחירים 25% מהשטח העיקרי.
- בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן מתאריך 23/11/2022 בעניין היטל השבחה בגוש 10036 מתחם התחדשות עירונית סמילנסקי, נקבע שווי של 8,000 ש"ח למ"ר מבונה נטו (בהתבסס על יחס נטו ברוטו של 30%) בייעוד מסחר למועד קובע 29/09/2021.

להלן עסקאות השוואה לחנויות במרכז העיר מאתר האינטרנט של רשות המסים תוך חילוץ מחיר למ"ר קרקע מבונה:

תאריך	גוש	חלקה	שטח מדווח	תמורה בש"ח	שנת בניה	מחיר למ"ר בנוי בש"ח
01/08/2023	10036	560	100	1,856,000	2020	18,560
07/12/2022	10035	12	24	410,000	1970	17,083
24/11/2022	10037	20	29	390,000	1970	13,448
20/11/2022	10036	63	36	480,000	1960	13,333
19/09/2022	10036	27	38	600,000	1985	15,789
25/08/2022	10036	26	82	1,200,000	1991	14,634
19/07/2022	10034	141	40	600,000	1960	15,000
12/07/2022	10036	189	49	800,000	1970	16,327
11/07/2022	10049	377	106	2,300,000	2012	21,698
04/07/2022	10037	554	35	630,000	2000	18,000
29/05/2022	10037	493	26	400,000	1990	15,385
24/05/2022	10037	554	400	6,000,000	1998	15,000
ממוצע מחיר מ"ר בנוי למסחר במרכז העיר חדרה (בנטרול עסקאות חריגות ובהתאמה לנכסים חדשים):						17,500 ₪

להלן ניתוח מחירי היצע להשכרת חנויות במרכז בעיר חדרה:

כתובת	שטח החנות	שטח הגלריה	שטח אקו'	דמ"ש מבוקשים בש"ח	מחיר שהתקבל מהיוון דמי השכירות המוצעים בש"ח	מחיר למ"ר בנוי למו"מ	מחיר למ"ר בנוי בהתאמה למו"מ- 0.93	הערות
הנשיא וייצמן 9	90	0	90	9,000	1,611,940	17,910	16,657 ₪	מחיר היצע
מרכז העיר	33	0	33	3,300	591,045	17,910	16,657 ₪	מחיר היצע
הנשיא וייצמן 22	22	0	22	2,300	411,940	18,725	17,414 ₪	מחיר היצע
הנשיא וייצמן 9	100	0	100	10,000	1,791,045	17,910	16,657 ₪	מחיר היצע
ממוצע מחיר מ"ר בנוי למסחר במרכז העיר חדרה:							17,000 ₪	

להלן נתוני היצע לשטחי מסחר:

כתובת	שטח החנות	קומה	מחיר מבוקש בש"ח	מחיר למ"ר בנוי בש"ח	הערות
הגיבורים 67	42	קרקע	960,000	22,857	מחיר היצע
הנשיא וייצמן 9	90	קרקע		22,500	מחיר היצע
שדרות רוטשילד	70	קרקע	1,600,000	22,857	מחיר היצע
הרב עובדיה יוסף	258	קרקע	5,400,000	20,930	מחיר היצע

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מניתוח נתוני השווי לעיל, בהתאמה למועד, 1 מ"ר בנוי בייעוד מסחר במרכז העיר מוערך בסך 17,300 ₪.
בהתאמה למיקום הנדון, הסמוך לצירי הכניסה לעיר, למתחם הרכבת ולמרכז עסקים שעתיד להיבנות, 1 מ"ר בנוי בשימוש מסחר מוערך בסך 16,800 ₪.
בהתאמה למיקום הנדון, הסמוך לצירי הכניסה לעיר, למתחם הרכבת ולמרכז עסקים שעתיד להיבנות, 1 מ"ר בנוי וותיק בשימוש מסחר מוערך בסך 15,100 ₪.

לחילוץ מרכיב הקרקע הובא בחשבון יזמות בשיעור 20% ו- 6,500 ₪/ מ"ר עלות בניה.

בהתאמה למיקום הנדון 1 מ"ר מבונה אקו' בשימוש מסחר מוערך בסך 7,500 ₪.

<u>עסקאות השוואה וערכי שווי למשרדים</u>:

- בשומה מייעצת של השמאי דוד טיגרמן מתאריך 26/10/2020 בעניין היטל השבחה לחלקות 122, 124 בגוש 10036 נקבע שווי של 2,475 ₪ למ"ר מבונה משרדים לתאריך 06/10/2014.
- בשומה מכרעת של השמאי גיל הרצברג מתאריך 20/02/2020 בעניין היטל השבחה לחלקה 24 בגוש 10037, נקבע שווי של 2,200 ₪ למ"ר מבונה משרדים לתאריך 03/05/2018.
- בשומה מכרעת של השמאית לילך בן פורת מתאריך 03/08/2023 בעניין היטל השבחה לחלקה 373 בגוש 10572, נקבע שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה משרדים לתאריך 28/11/2020.
- בהתאם לדו"ח נת"מ מחצית ראשונה של שנת 2023, מושכרים משרדים ברמת Class A בנתניה- פולג בממוצע של 69.42 ₪ למ"ר.
- בהתאם לבירור שנערך טלפונית עם חברת אינג' בר-יהודה המשווקת שטחי משרדים במתחם שערי חדרה בסביבת המתחם שבנדון נמסר שמשווקים שטחי משרדים למכירה ברמת מעטפת בגבולות של כ- 11,500 ₪ למ"ר ו-65 ₪ למ"ר להשכרה.
- בהתאם לבירור שנערך טלפונית עם חברת אמירגן המשווקת שטחי משרדים להשכרה במתחם מול החוף וילג' בסביבת המתחם שבנדון נמסר שמשווקים שטחי משרדים ברמת מעטפת בגבולות של כ-60 ₪ למ"ר.
- בשומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון מתאריך 14/05/2022 בעניין היטל השבחה לחלקה 163 בגוש 8239, באזוה"ת קרית יהלום בנתניה הובא בחשבון שווי חניה 100,000 ₪ לשימוש משרדים למועד קובע 21/12/2020.
- בשומה מכרעת של השמאי יעקב פז מתאריך 19/04/2022 [1] בעניין היטל השבחה במרכז מסחרי דודג' סנטר בנוף הגליל הובא בחשבון שווי חניה 85,000 ₪ לשימוש משרדים ושווי מ"ר מבונה משרדים 2,530 ₪ למועד קובע 05/07/2022.
- בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון מתאריך 01/04/2023 בעניין היטל השבחה מרכז פרדס חנה, נקבע שווי של 4,000 ש"ח למ"ר מבונה נטו (בהתבסס על יחס נטו ברוטו של 20%) בייעוד משרדים למועד קובע 13/04/2019.
- בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן מתאריך 23/11/2022 בעניין היטל השבחה בגוש 10036 מתחם התחדשות עירונית סמילנסקי, נקבע שווי של 3,360 ש"ח למ"ר מבונה נטו (בהתבסס על יחס נטו ברוטו של 30%) בייעוד משרדים, בנוסף הובא בחשבון שווי חניה לשימוש משרדים 100,000 ש"ח למועד קובע 29/09/2021.

[1] ככל הנראה נפלה טעות סופר והכוונה לשומה שהתפרסמה מיום 19.04.2023.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן עסקאות השוואה לשטחי משרדים חדשים ברמת גמר מלא:

תאריך	גוש	חלקה	שטח מדווח	תמורה בש"ח	שנת הבנייה	מחיר למ"ר בנוי בש"ח
07/09/2023	10054	212	353	4,748,270	2020	13,451
06/08/2023	10054	212	154	2,070,900	2020	13,447
07/06/2023	10036	221	50	650,000	2009	13,000
23/02/2023	10032	125	180	2,340,000	2021	13,000
25/12/2022	10036	116	37	536,228	2010	14,493
25/12/2022	10036	116	61	873,025	2010	12,509
22/12/2022	10054	212	91	1,219,000	2020	13,396
22/09/2022	10036	208	50	672,000	2019	13,440
22/09/2022	10036	208	51	671,107	2019	13,159
31/08/2022	10036	221	54	854,100	2017	15,817
18/08/2022	10036	221	56	871,813	2017	15,568
17/08/2022	10054	212	151	1,995,049	2020	13,212
10/08/2022	10036	221	30	384,000	2021	12,800
01/05/2022	10037	300	98	1,497,600	2020	13,037
12/01/2022	10036	221	68	870,000	2017	12,794
מחיר מ"ר בנוי ממוצע בנטרול עסקאות חריגות ומקומות חניה:						₪ 13,200

להלן ניתוח דמ"ש ומחירי דרישה למשרדים במרכז העיר חדרה:

כתובת	שטח המשרד	קומה	דמ"ש מבוקשים בש"ח	מחיר המשרד (שיעור היוון 6.7%) / מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי בש"ח	מחיר למ"ר בנוי בש"ח בהתאמה למו"מ- 0.95
הרב עובדיה יוסף	100	2/2	7,500	1,343,284	13,433	12,761
הנשיא וייצמן 10	100	2/20	7,000	1,253,731	12,537	11,910
שער העיר	830	9/10	65	9,662,687	11,642	11,060
מלחמת ששת הימים	80	7/8	7,000	1,253,731	15,672	14,888
הרצל	65	1/4	4,500	805,970	12,400	11,780
אחד העם 9 - בנייני קורן	30	3/9	2,166	387,940	12,931	12,285
ממוצע מחיר למ"ר בנוי						₪ 12,400

מניתוח נתוני השווי לעיל, בהתאמה למועד, 1 מ"ר בנוי בייעוד משרדים בסביבת הנכס מוערך בסך 12,800 ₪.
לחילוץ מרכיב הקרקע הובא בחשבון יזמות בשיעור 18% (בהתאם לשומה המכרעת המוזכרת לעיל של השמאי אלי כהן ממתחם התחדשות עירונית סמילנסקי). כמו כן הובא בחשבון עלות בניה של 8,000 ₪/למ"ר ברוטו ברמת גמר בהתאם למחירון דקל פברואר 2023.

בהתאמה למיקום הנדון 1 מ"ר מבונה אקו' בשימוש משרדים מוערך בסך 2,800 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>עסקאות השוואה וערכי שווי למגורים (בניה רוויה)</u>:

בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן מתאריך 23/11/2022 בעניין היטל השבחה בגוש 10036 מתחם התחדשות עירונית סמילנסקי, נקבע שווי של 3,600 ש"ח למ"ר מבונה לשטח דירתי של 100 מ"ר למועד קובע 29/09/2021.

הובא בחשבון קיפאון בעליית המחירים מ- 09/2022, עקב עליית הריבית.

<u>להלן עסקאות השוואה לדירות בבנייני מגורים חדשים בסביבה הקרובה</u>:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר בש"ח	מחיר בש"ח למ"ר	בהתאמה לזמן
08/08/2023	10049/352	שמואלזון 2 פינת משה דיין	91	0/9	4	בבנייה	1,801,287	19,794	19,608
27/06/2023			90	1/9	4		1,791,287	19,903	19,716
03/04/2023			91	1/9	4		1,656,287	18,201	18,030
26/03/2023			91	7/9	4		1,806,287	19,849	19,663
09/01/2023			90	3/9	4		1,805,983	20,066	19,878
07/12/2022			91	2/9	4		1,795,983	19,736	19,551
28/11/2022			90	6/9	4		1,862,983	20,700	20,505
28/11/2022			90	4/9	4		1,825,983	20,289	20,098
03/10/2022			91	1/9	4		1,870,983	20,560	20,367
14/09/2022			91	5/9	4		1,820,983	20,011	19,823
14/09/2022			91	1/9	4		1,855,983	20,395	20,204
08/08/2022			90	2/9	4		1,743,983	19,378	19,328
27/07/2022			91	4/9	4		1,775,983	19,516	19,533
20/07/2022			91	3/9	4		1,705,983	18,747	18,801
10/07/2022			91	3/9	4		1,600,000	17,582	17,683
05/07/2022			90	2/9	4		1,715,000	19,056	19,192
05/07/2022			90	4/9	4		1,695,000	18,833	18,968
04/07/2022			91	1/9	4		1,705,000	18,736	18,876
29/06/2022			90	4/9	4		1,695,000	18,833	19,001
28/09/2023	10035/394	העליה השנייה 7 פינת הרצל	99	4/18	4	טרם נבנה	1,773,787	17,917	17,749
28/09/2023			99	5/18	4		1,783,887	18,019	17,850
20/09/2023			99	7/18	4		1,920,287	19,397	19,215
18/07/2023			94	4/18	4		1,846,287	19,641	19,457
18/07/2023			94	8/18	4		1,886,287	20,067	19,878
13/07/2023			94	1/18	4		1,816,287	19,322	19,141
21/06/2023			94	11/18	4		1,883,287	20,035	19,847
31/05/2023	10036/100	הרברט סמואל פינת מלחמת ששת הימים	90	2/22	4	בבנייה	1,871,838	20,798	20,603
16/05/2023			165	18/18	5		2,518,000	15,261	15,117
30/03/2023			140	21/22	5		2,650,000	18,929	18,751
22/03/2023			117	12/20	5		2,206,638	18,860	18,683
12/03/2023			84	8/18	3.5		1,550,000	18,452	18,279
12/03/2023			117	15/20	5		2,237,138	19,121	18,941
05/02/2023			120	16/17	5		2,291,333	19,094	18,915

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

17,965	18,135	2,121,833		5	6/20	117			31/01/2023
18,283	18,456	2,177,833		5	11/20	118			23/01/2023
16,874	17,034	2,010,000		5	20/22	118			08/01/2023
18,283	18,456	2,177,833		5	11/20	118			30/12/2022
19,936	20,125	1,911,833		4	17/20	95			30/12/2022
18,600	18,776	2,196,833		5	13/20	117			30/12/2022
19,004	19,184	1,880,000		4	20/22	98			15/12/2022
19,379	19,563	1,858,483		4	16/20	95			30/11/2022
18,283	18,456	2,177,833		5	13/20	118			30/11/2022
18,044	18,215	2,149,333		5	12/20	118			30/11/2022
18,044	18,215	2,149,333		5	12/20	118			30/11/2022
18,568	18,744	2,211,833		5	13/20	118			30/11/2022
19,341	19,525	1,854,833		4	15/17	95			15/11/2022
19,143	19,325	1,835,833		4	13/20	95			15/11/2022
17,394	17,558	2,054,333		5	3/17	117			15/11/2022
17,813	17,982	2,121,833		5	15/21	118			15/11/2022
16,736	16,894	1,604,950		4	10/17	95			15/11/2022
18,822	19,000	2,660,000		5	21/21	140			09/11/2022
20,892	21,090	2,109,000		5	9/13	100			06/11/2022
17,375	17,500	1,470,000		3.5	5/21	84			24/08/2022
19,744	19,598	1,861,833		4	17/20	95			04/07/2022
19,162	18,998	1,861,833		4	21/25	98			30/06/2022
17,196	17,049	2,011,833		5	9/25	118			30/06/2022
17,795	17,643	2,081,833		5	17/25	118			30/06/2022
19,016	18,794	1,841,833		4	18/25	98			19/06/2022
18,871	18,651	1,771,833		4	9/20	95			19/06/2022
18,791	18,546	1,761,833		4	8/20	95			14/06/2022
17,058	16,768	1,961,833		5	5/20	117			31/05/2022
22,948	22,558	1,691,833		3	2/20	75			31/05/2022
18,336	18,019	1,711,833		4	8/20	95			30/05/2022
17,362	16,853	1,971,833		5	8/20	117			17/04/2022
21,051	21,250	1,636,288	טרם נבנה	3	3/22	77	מתחם סמילנסקי התחדשות עירונית	10036/345	30/05/2023
28,593	28,864	1,270,000		2	3/22	44			29/05/2023
23,266	23,487	1,785,000		3	9/22	76			29/05/2023
23,722	23,947	1,820,000		3	12/22	76			29/05/2023
23,636	23,860	1,360,000		2	3/22	57			29/05/2023
28,797	29,070	1,250,000		2	3/22	43			28/05/2023
22,419	22,632	1,720,000		3	10/22	76			28/05/2023
24,801	25,036	1,377,000		2	2/22	55			22/05/2023
20,778	20,975	1,615,100		3	2/22	77			21/05/2023
25,078	25,316	1,443,000		2	2/22	57			21/05/2023
23,775	24,000	1,320,000		2	3/22	55			17/05/2023
23,704	23,929	1,340,000		2	1/22	56			15/05/2023

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

16,858	17,018	1,940,000		4	3/22	114			14/05/2023
23,636	23,860	1,360,000		2	3/22	57			14/05/2023
22,680	22,895	1,740,000		3	8/22	76			11/05/2023
24,315	24,545	1,350,000		2	3/22	55			09/05/2023
23,331	23,553	1,790,000		3	11/22	76			26/03/2023
18,206	18,379	2,279,000		5	14/22	124			21/03/2023
22,940	23,158	1,760,000		3	7/22	76			19/03/2023
19,092	19,273	2,120,000		4	16/22	110			13/03/2023
18,509	18,684	2,130,000		4	10/22	114			23/02/2023
17,696	17,864	1,965,000		4	12/22	110			23/02/2023
18,912	19,091	2,100,000		4	15/22	110			16/02/2023
17,849	18,018	1,982,000		4	5/22	110			08/02/2023
23,167	23,387	2,900,000		5	5/22	124			29/01/2023
17,726	17,894	2,218,846		5	20/22	124			29/01/2023
17,900	18,070	2,060,000		4	5/22	114			29/01/2023
17,371	17,536	2,192,000		5	6/22	125			22/01/2023
16,945	17,105	1,300,000		3	6/22	76			19/01/2023
17,381	17,545	1,930,000		4	9/22	110			15/01/2023
19,164	19,345	2,128,000		4	18/22	110			15/01/2023
18,966	19,145	2,106,000		4	0/22	110			11/01/2023
17,377	17,541	1,912,000		4	2/22	109			10/01/2023
21,507	21,711	1,650,000		3	5/22	76			08/01/2023
17,814	17,982	2,050,000		4	4/22	114			08/01/2023
18,726	18,904	2,155,000		4	18/22	114			05/01/2023
18,248	18,421	2,100,000		4	12/22	114			02/01/2023
19,065	19,245	2,117,000		4	17/22	110			01/01/2023
21,376	21,579	1,640,000		3	4/22	76			01/01/2023
18,686	18,864	2,075,000		4	13/22	110			29/12/2022
18,667	18,844	2,054,000		4	11/22	109			27/12/2022
16,766	16,925	1,929,489		4	5/22	114			18/09/2022
17,111	17,273	1,900,000		4	10/22	110			12/09/2022
16,781	16,935	2,100,000		5	6/22	124			31/08/2022
17,157	17,315	2,147,000		5	15/22	124			31/08/2022
17,162	17,315	2,147,000		5	15/22	124			30/08/2022
16,816	16,860	1,922,000		4	3/22	114			08/08/2022
17,081	17,091	1,880,000		4	4/22	110			01/08/2022
18,335	18,325	2,089,000		4	20/22	114			28/07/2022
18,562	18,477	2,032,500		4	20/22	110			14/07/2022
17,370	17,177	2,130,000		5	17/22	124			21/06/2022
17,070	16,818	1,850,000		4	12/22	110			08/06/2022
17,099	16,842	1,920,000		4	15/22	114			07/06/2022
16,649	16,393	2,000,000		5	14/22	122			06/06/2022
17,114	16,818	1,850,000		4	13/22	110			30/05/2022

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות מגורים חדשות בהתאמה למיקום הנכס שבנדון:

שטח דירה ממוצע	מס' חדרים	מחיר בנוי למ"ר
75	3	₪ 21,900
90	4	₪ 20,000
100	4	₪ 19,000
118	5	₪ 18,100

להלן עסקאות השוואה לדירות בבנייני מגורים ותיקים בסביבה הקרובה:

דירות שנמכרו במתחם שבנדון:

התכנית במתחם שבנדון הופקדה ביום 06/06/2022, עסקאות שבוצעו לאחר הפקדתה מגלמות את שווי ההתחדשות העירונית ואינן מגלמות את שווי המצב הקיים, ועל כן עסקאות חריגות אלה לא נלקחו בחשבון.

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח	בהתאמה למועד הקובע
14/07/2022			28	1/4	1		299,300	10,689	10,738
21/03/2022	10049/328	יחיעם 5	65	2/4	3	1963	1,230,000	18,923	19,645
03/05/2021			65	2/4	3		620,000	9,538	10,857
17/07/2022	10049/332	יחיעם 10	54	4/4	2	1960	495,037	9,167	9,201
02/08/2022	10049/331	יחיעם 8	70	4/4	4	1960	1,180,000	16,857	16,843
03/02/2020			28	2/4	4		550,000	19,643	25,466
08/03/2022			65	3/4	3		950,000	14,615	15,230
30/12/2021	10049/333	יחיעם 2	41	4/4	2	1963	720,000	17,561	18,658
12/07/2021			60	3/4	3		850,000	14,167	15,806
23/11/2021	10049/334	יחיעם 6	65	4/4	4	1970	820,000	12,615	13,546
05/04/2021	10049/335	שמעוני דוד 7	41	3/4	2	1963	375,000	9,146	10,495
23/06/2022			50	4/4	3		800,000	16,000	16,170
16/05/2022	10049/435	יחיעם 3	55	3/4	2	1960	1,000,000	18,182	18,576
01/01/2021			41	4/4	2		635,000	15,488	18,255

דירות שנמכרו במתחם סמוך:

התכנית במתחם רסקו הסמוך הופקדה ביום 14/02/2022, עסקאות שבוצעו לאחר הפקדתה מגלמות את שווי ההתחדשות העירונית ואינן מגלמות את שווי המצב הקיים, ועל כן עסקאות חריגות אלה לא נלקחו בחשבון.

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח	בהתאמה למועד הקובע
29/12/2022	10049/254/40	שמעוני דוד 2	45	2/3	2	1960	680,000	15,111	14,969
21/11/2022	10049/254/90	צפרה 1	45	2/3	2	1960	643,200	14,293	14,159
07/06/2022	10049/254/82	צפרה 1	45	2/3	2	1960	950,000	21,111	21,433
26/05/2022	10049/254/55	צפרה 1	45	1/3	2	1960	900,000	20,000	20,375
10/04/2022	10049/254/50	צפרה 1	45	1/3	2	1960	1,000,000	22,222	22,939
22/03/2022	10049/254/76	צפרה 1	45	3/3	3	1960	995,000	22,111	22,948
19/02/2020	10049/254/95	צפרה 3	45	2/3	2	1960	700,000	15,556	20,075
11/11/2019	10049/254/95	צפרה 3	45	2/3	2	1960	570,000	12,667	16,821

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

דירות שנמכרו בסביבה הקרובה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח	בהתאמה למועד הקובע
01/05/2023	10049/315	הרב הרצוג 14	68	1/3	3	1960	1,200,000	17,647	17,481
30/03/2023	10049/348	לסקוב חיים 11	72	4/4	3	1970	1,080,000	15,000	14,859
15/03/2023	10049/348	לסקוב חיים 9	62	1/4	2	1970	1,075,000	17,339	17,176
14/02/2023	10054/196	דוד שמעוני 7	73	4/4	3	1970	1,130,000	15,479	15,334
24/01/2023	10049/125	הרברט סמואל 23	92	1/4	4	1970	1,340,000	14,565	14,428
23/01/2023	10049/197	רמב"ם 6	76	3/3	3	1960	1,250,000	16,447	16,293
11/01/2023	10049/349	לסקוב חיים 5	61	3/4	3	1980	930,000	15,246	15,103
10/01/2023	10049/200	רמב"ם 51	70	3/4	3	1960	1,240,000	17,714	17,548
26/12/2022	10049/167	הרב הרצוג 6	80	1/3	3	1960	1,200,000	15,000	14,859
22/11/2022	10049/200	רמב"ם 51	76	3/4	3	1960	970,000	12,763	12,643
21/11/2022	10054/200	הנציב 8	85	1/8	4	1970	1,100,000	12,941	12,820
21/09/2022	10049/349	לסקוב חיים 7	72	3/4	3	1980	1,260,000	17,500	17,336
19/09/2022	10049/170	הרב הרצוג 12	97	2/3	3.5	1970	1,420,000	14,639	14,502
22/08/2022	10054/166	החסידה 7	54	1/4	3	1960	880,000	16,296	16,189
29/08/2022	10049/348	לסקוב חיים 11	70	2/4	2.5	1960	927,000	13,243	13,130

סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות וותיקות בבניה רוויה:

שטח דירה ממוצע	מס' חדרים	מחיר למ"ר בנוי בממוצע
83 מ"ר	4	14,500 ₪

להלן סיכום ערכי השווי מניתוח נתוני ההשוואה לעיל:

סוג	סוג דירה	שטח במ"ר	שווי מוערך
דירות מגורים וותיקות	טיפוסית	83	14,500 ₪
דירות מגורים חדשות	טיפוסית עם חניה תת"ק	40	28,000 ₪
		75	21,900 ₪
		90	20,000 ₪
		100	19,000 ₪
		118	18,100 ₪
	טיפוסית בהתחשב במכירת חלק מהדירות ללא מקומות חניה	75	20,900 ₪
	טיפוסית עם חניה עילית בבניינים של עד 8 קומות	40	25,800 ₪
		75	20,200 ₪
		100	17,500 ₪
		115	16,700 ₪
מ"ר קרקע מבונה מסחר			**7,500** ₪
מ"ר קרקע מבונה משרדים			**2,800** ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב עלויות הבניה:

		דירות 75 מ"ר	דירות 90 מ"ר	דירות 100 מ"ר	דירות 118 מ"ר
עלות בניה ישירה		₪ 5,100	₪ 4,900	₪ 4,800	₪ 4,800
שטחים משותפים - עפ"י יחס שטחי שירות משותפים בתב"ע	30%				
במקדם עלות	0.8				
מקדם שטחים משותפים	1.24				
סה"כ עלות בניה למ"ר (כולל העמסת שטחים משותפים)		₪ 6,344	₪ 6,095	₪ 5,971	₪ 5,971

בהתאם לנספח התכנית תקן החניה לדירות קטנות 0.5:1.
לעומת זאת, הפחתת תקן החניה יגרור הפחתה משווי הדירות ולכן בחילוץ שווי הקרקע הובא בחשבון בתוספת עלות חניה תת קרקעית לפי תקן חניה 1 לדירות טיפוסיות ו- 0.5 לדירות קטנות (בשטח 75 מ"ר).

שטח ממוצע למקום חניה	40 מ"ר				
עלות בניה בקומת המרתף	₪ 2,700				
עלות בניית מקום חניה תת קרקעי	₪ 108,000				
בתוספת עלות בניה למרפסת ליח"ד בשטח של כ-16 מ"ר					
עלות בניה ישירה	₪ 1,430				
שטח ממוצע למרפסת זיזית	16 מ"ר				
עלות בניה ישירה למרפסת זיזית	₪ 22,880				
		דירות 75 מ"ר	**דירות 90 מ"ר**	**דירות 100 מ"ר**	**דירות 118 מ"ר**
סה"כ עלות בניה ישירה		₪ 552,696	₪ 679,468	₪ 727,982	₪ 835,461
בתוספת עלויות עקיפות	1.25				

סה"כ עלות הבניה:

		סך עלות הבניה	**עלות בניה למ"ר**
דירת 3 חד'	75	₪ 690,000	₪ 9,200
דירת 4 חד'	90	₪ 850,000	₪ 9,400
דירת 4 חד'	100	₪ 910,000	₪ 9,100
דירת 5 חד'	118	₪ 1,040,000	₪ 8,800

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה חדשה:

סוג	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר בנוי**	**בניכוי מע"מ 17%**	**בניכוי יזמות 18%**	**בניכוי ע. בניה**	**שווי מ"ר מבונה אקו'**	**שווי קרקע ליח"ד**
טיפוסית	75	₪ 20,900	₪ 17,863	₪ 15,138	₪ -9,200	₪ 5,900	₪ 443,000
	90	₪ 20,000	₪ 17,094	₪ 14,486	₪ -9,400	₪ 5,100	₪ 459,000
	100	₪ 19,000	₪ 16,239	₪ 13,762	₪ -9,100	₪ 4,700	₪ 470,000
	118	₪ 18,100	₪ 15,470	₪ 13,110	₪ -8,800	₪ 4,300	₪ 507,000

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב עלויות הבניה:

		דירת 40 מ"ר	דירות 75 מ"ר	דירות 100 מ"ר	דירת 115 מ"ר
עלות בניה ישירה למ"ר דירתי במבנה עד 8 קומות		₪ 6,500	₪ 5,000	₪ 4,700	₪ 4,650
שטחים משותפים - עפ"י המקובל	1.22				
סה"כ עלות בניית פלדלת עם שטחים משותפים		₪ 318,240	₪ 459,000	₪ 575,280	₪ 654,534
עלות בניית מקום חניה עילי	-				
עלות בניה ישירה למרפסת	₪ 18,360				
סה"כ עלות בניה ישירה		₪ 336,600	₪ 477,360	₪ 593,640	₪ 672,894

סה"כ עלות הבניה:

		סך עלות הבניה	עלות בניה למ"ר
דירת 4 חד'	100 מ"ר	₪ 740,000	₪ 7,400

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה בבנייה רוויה חדשה במצב הקודם:

סוג	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי לדירה עם חניה עלית	בניכוי מע"מ 17%	בניכוי יזמות 18%	בניכוי ע. בניה	שווי מ"ר מבונה אקו'
טיפוסית	100	₪ 17,500	₪ 14,957	₪ 12,676	₪ -7,400	₪ 5,300

תחשיב מצב קודם

שטח הנכס	83 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 14,500
שווי כבנוי	₪ 1,199,875
זכויות בניה לממ"ד	12 מ"ר
מקדם התאמה למושע ובינוי על קיים	0.5
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,300
שווי זכויות בניה לממ"ד	₪ 31,800
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 1,231,675**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן תחשיב השווי במצב החדש עפ"י ניתוח זכויות הבניה במצב המוצע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה				סה"כ שטחי בניה	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מס' קומות		מס' מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							
מגורים		01	4,310	38,130	16,320		9,450	63,900	410	95	37	3	2	6,560
מגורים		02	2,569	21,948	10,632		5,800	38,380	236	92	25	3	2	3,776
מגורים		03	2,568	21,948	10,632		5,800	38,380	236	92	25	3	2	3,776
מגורים ומסחר	מסחר	4A	2,528	500				500						
	משרדים			1,500				1,500						
	מגורים			13,032	7,732		5,780	26,544	186	74				2,976
	סה"כ			15,032	7,732	0	5,780	28,544	186	74	17	3	2	2,976
מגורים ומסחר	מסחר	4B	2,603	500				500						
	משרדים			1,500				1,500						
	מגורים			13,032	7,732		5,950	26,714	186	71				2,976
	סה"כ			15,032	7,732	0	5,950	28,714	186	71	17	3	2	2,976
מגורים		05	1,562	5,100	2,670		3,106	10,876	60	38	10	2	2	960
מגורים		06	1,183	11,040	5,406		2,700	19,146	138	117	25	3	1	2,208
מסחר ומשרדים	מסחר	07	1,409	500				500						
	משרדים			2,050				2,050						
	מבנים ומוסדות ציבור			250				250						
	סה"כ			2,800	1,200	0	3,200	7,200			6	1		
מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר	50	1,554	250				250						
	תעסוקה			8,000				8,000						
	תיירות			8,000				8,000						
	מבנים ומוסדות ציבור			250				250						
	סה"כ			16,500	4,850		3,090	24,440			26	2	1	
מבנים ומוסדות ציבור		08	1,145	3,000	900		1,138	5,038			6	1		
מבנים ומוסדות ציבור		09	1,250	3,000	900		2,486	6,386			6	1		
שטח ציבורי פתוח		10	6,848				10,500					3		

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>תחשיב שווי המגרשים במצב החדש (A)</u>

במגרשים מס׳ 04A ו-04H הותר ניוד של עד 50% שטחים עיקריים משטחי משרדים למגורים. לפיכך הובא בחשבון השימוש המיטבי שהינו מקסום שטחי המגורים.

תא שטח		1	2	3	04A	04B	5	6	7	50	סה״כ
מגורים	עיקרי	38,130	21,948	21,948	13,032	13,032	5,100	11,040			124,230
	ניוד שטחים				750	1,025					
	סה״כ עיקרי	38,130	21,948	21,948	13,782	14,057	5,100	11,040			
	ממ״ד	4,920	2,832	2,832	2,232	2,232	720	1,656			17,424
	סה״כ שטח פלדלת	43,050	24,780	24,780	16,014	16,289	5,820	12,696			
	יח״ד	410	236	236	186	186	60	138			1,452
	30% דירות קטנות	123	71	71	56	56	18	41			436
	שטח פלדלת דירות										
	קטנות (75 מ״ר ליח״ד)	9,225	5,325	5,325	4,200	4,200	1,350	3,075			32,700
	שווי למ״ר מבונה אקו׳	₪ 5,900	₪ 5,900	₪ 5,900	₪ 5,900	₪ 5,900	₪ 5,900	₪ 5,900			
	לדירות קטנות										
	יתרת שטח פלדלת	33,825	19,455	19,455	11,814	12,089	4,470	9,621			110,729
	כמות יח״ד	287	165	165	130	130	42	97			
	שטח פלדלת ממוצע	118	118	118	91	93	106	99			
	שווי למ״ר מבונה אקו׳	₪ 4,300	₪ 4,300	₪ 4,300	5,100	5,100	₪ 4,700	₪ 4,700			
	סה״כ שווי מגורים	**₪ 199,875,000**	**₪ 115,074,000**	**₪ 115,074,000**	**₪ 85,031,400**	**₪ 86,433,900**	**₪ 28,974,000**	**₪ 63,361,200**			**₪ 693,823,500**

במגרש מס׳ 50 הותר ניוד שטחי תעסוקה לטובת שטחי מסחר.
הוראות התכנית מציינות מגבלת קווי בניין ללא הוראות בנוגע לתכסית, מגבלת קווי הבניין אשר נמדדה גרפית מתשריט התכנית מהווה קומת קרקע בשטח של כ- 990 מ״ר.

<u>להלן סה״כ שטחי הבניה במגרש מס׳ 50</u>

סה״כ שטח עיקרי	16,500
סה״כ שטח שירות	4,850
סה״כ שטח עילי	21,350
מס׳ קומות	26
מינימום שטח לקומה	821

לאור החישוב לעיל, עולה כי בהתאם למדידה גרפית שאיננה מחייבת ניתן לנצל בקומת הקרקע כ- 990 מ״ר, הובא בחשבון על הצד הזהיר, קומת קרקע מסחרית בשטח ברוטו של כ- 900 מ״ר.
הובא בחשבון ששטחי השירות בקומות הקרקע, יהוו כ- 25% משטחי המסחר העיקרים.
שטחי השירות למסחר יהוו כ- 25%.
מגרש מס׳ 50 כולל שטח של 250 מ״ר ורטיקאליים למבנה ציבור, כאשר הובא בחשבון כי שטח השירות אשר מיוחס למבנה הציבור הינו כיחס שטחי השירות בכלל הבניין כ- 30%.
לפיכך יתרת שטחי השירות מיוחסת לשטחי המשרדים במגרש מס׳ 50 = סה״כ שטחי השירות בניכוי שטח שירות למסחר ולמבנה ציבור.
שטחי השירות למסחר יהוו כ- 25%.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תא שטח	01	2	3	04A	04B	5	6	7	50
מסחר	עיקרי			500	500			500	720
	שירות			125	125			125	180
	שטח אקו' (שירות במקדם של 0.5)			563	563			563	810
	שווי למ"ר מבונה אקו'			₪ 7,500	₪ 7,500			₪ 7,500	₪ 7,500
	סה"כ השווי			**₪ 4,218,750**	**₪ 4,218,750**			**₪ 4,218,750**	**₪ 6,075,000**
משרדים	עיקרי			1,500	1,500			2050	15530
	שירות			600	600			820	4597
	יחס שטחי שירות			40%	40%			0.4	0.3
	שטח אקו' סחיר			2,100	2,100			2870	20127
	שווי למ"ר מבונה אקו'			₪ 2,800	₪ 2,800			₪ 2,800	₪ 2,800
	סה"כ השווי			**₪ 5,880,000**	**₪ 5,880,000**			**₪ 8,036,000**	**₪ 56,354,242**

סה"כ שווי הזכויות במצב החדש (A) **מימוש במכר** **₪ 788,704,992**

בהפחתת המטלה הציבורית החלה על היזם (B) **₪ -4,695,739**

עפ"י הוראות התכנית היזם יידרש להקצות לעיריית חדרה שטח בנוי של 500 מ"ר עיקרי לשטחי ציבור שימוקמו בתאי שטח 07 (בבניין בן 6 קומות) ו- 50 (בבניין בן 26 קומות).
הונח כי שטחי השירות שיוקצו לעיריית חדרה הינן באותו היחס של שטחי הברוטו במגרשים לעיל,

קרי מגרש 07 1200 מ"ר שטחי שירות.
2,800 מ"ר שטח עיקרי.
עבור 250 מ"ר שטחים עיקריים ממגרש זה יוקצו 107 מ"ר שירות.

קרי מגרש 50 4,850 מ"ר שטחי שירות.
16,500 מ"ר שטח עיקרי.
עבור 250 מ"ר שטחים עיקריים ממגרש זה יוקצו 73 מ"ר שירות.

סה"כ שטח בנוי + עיקרי שיוקצה לעיריית חדרה - 681 מ"ר.
עפ"י מחירון דקל לחודש פברואר 2023 עלות בניה ישירה למ"ר במבנה משרדים מעל 15 קומות הינה בסך 5,385 ₪.
ועלות בניה ישירה למ"ר במבנה משרדים של עד 5 קומות הינה בסך 3,940 ₪.
בהתאמה למיקום עלות בניה ישירה למ"ר משרדים מוערכת בסך 4,400 ₪.

עפ"י פרק י"ח לקווים המנחים באגף שומת מקרקעין הוצאות עקיפות הינן בשיעור 25-35%. היות ולא ישולמו אגרות והיטלי פיתוח לשב"צ ראוי להביא בחשבון הוצאות עקיפות בשיעור 25%.

מתקבלת עלות בניה כוללת בסך 5,500 ₪ למ"ר.
סה"כ עלות הבניה 3,743,452 ₪.

עפ"י נספח התנועה המתחם מוגדר כאזור ב' ביחס למתע"ן.
במגרשים 7 ו- 50 תקן החניה למשרדים/תעסוקה הינו 1:25.
שטח ממוצע למקום חניה לרכבים - 40 מ"ר. שטח זה מגלם את כל השטחים הנלווים כגון חניות לאופנועים, לאופניים, רמפות, ירידה לחניות, לובי קומתי, חדרי מדרגות וכו'.
בהתחשב בתקן החניה המצריך הקצאת 2 מקומות חניה, מתקבל שטח במרתף של 80 מ"ר עבור חניות שישויכו להקצאה הציבורית.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

עלות בנייה ישירה למ"ר תת קרקעי בהתאם למיקום הנכס שבנדון 2,700 ₪.
מתקבלת עלות בניית מקומות החניה במרתף בסך 270,000 ₪.
סה"כ עלות ההקצאה הציבורית ליזם בהתאם להוראות התכנית: 4,013,452 ₪.

בהתאם לפסיקה ובין היתר פסיקת בימ"ש העליון ע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה נקבע בין היתר כי, יזם הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור אינו זכאי להתקזז במע"מ ולכן, יש להביא בחשבון עלות בניה כולל מרכיב המע"מ.

סה"כ עלות ההקצאה הציבורית ליזם כולל מע"מ 4,695,739 ₪.

סה"כ (A+B) מימוש במכר 784,009,253 ₪.

<u>בדחיה להקמת הפרויקט</u>
אף על פי שהתכנית מהווה תכנית מפורטת, ניתן להביא בחשבון, על הצד הזהיר דחיה של 6 שנים למימוש הפרויקט.
i=6 N=6 מקדם דחיה 0.7

מימוש במכר 552,695,897 ₪

<u>בתוספת דמי שימוש ביח' הקיימות לתקופת הביניים - 5.5 שנים, שיעור היוון למגורים 3% ולמסחר 6.7%</u>

186	יח"ד בבניה רוויה	2,400 ₪	26,792,269 ₪
4	בתים צמודי קרקע ותיקים	4,300 ₪	1,032,319 ₪
4	יחידות מסחר	2,200 ₪	472,842 ₪
			28,297,429 ₪

סה"כ השווי במצב החדש מימוש במכר 580,993,016 ₪

<u>החלק המיוחס לנכס שבנדון עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון</u>:
שווי יחסי מכלל התכנית המיוחס לנכס שבנדון 0.380%
סה"כ השווי במצב החדש מימוש במכר 2,207,773 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>:
<u>מצב קודם</u>
שווי הנכס שבנדון 1,231,675 ₪
<u>מצב חדש</u>
סה"כ שווי הקרקע במצב החדש 2,207,773 ₪

ההשבחה (למכר) 976,098 ₪
היטל השבחה למלוא הזכויות 488,049 ₪
היטל השבחה במימוש יחסי (7/8) 427,043 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>שווי במצב קודם</u>

שווי מ"ר בנוי כבשומת המשיבה מקובל וכן שווי הזכויות לממ"ד.
שטח הדירה הקיימת מתשריט בית משותף הינו 89 מ"ר.

<u>שווי במצב חדש</u>

שווי מצב חדש הוערך, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, כחלק יחסי (3.288%) ממגרש 4A.

א. הובא בחשבון המרת 50% משטח המשרדים לשימוש מגורים.

ב. הובא בחשבון כי עלויות הריסת המבנים הקיימים מתקזזות עם זיכוי היטלי פיתוח בגין המבנים הקיימים, בהתאם לכך, לא הובאו בחשבון עלויות הריסה.

ג. לפי נספח "מתווה שלביות ביצוע" של התכנית שבנדון-
בשלב הראשון יבוצעו מבננים 3+4 הבנויים בדלילות/פנויים מבניה, אולם, עקב קיומם של בתי כנסת במבננים הנ"ל- מתחייב תחילה לבנות את מבנה הציבור שאליו מתוכננים לעבור בתי הכנסת.
המגרש המתוכנן לבית הכנסת ממוקם בגבול שבין מבנן 1 למבנן 2. ביחס למבנן 1 חלות הנחיות מיוחדות לצנרת גז טבעי המעכבות מימוש במתחם זה.
בהתאם לכך- בשלב הראשון יבוצע מבנן 2 (המכיל את הנכס הנדון).
בהתאם לכך, יש להביא בחשבון תקופת דחיה הצפויה עד למימוש מבנן 2 (חלופה א').
לחילופין, וכביקורת לשימוש המיטבי נבחנה תקופת הדחיה הצפויה למימוש מבנן 2 בהנחה שבשלב הראשון יוקם מבנן 4 ולאחריו מבנן 3 (חלופה ב').

<u>חישוב תקופת הדחיה במצב חדש עד למימוש מבנן 2- בהנחה שמבנן 2 הינו הראשון לביצוע (חלופה א')</u>

פרק זמן	שנים
מהמועד הקובע ועד להשלמת חתימות למבנן 2 (הנחה אופטימית) + החלטת ועדה לאשר בקשה להיתר	2.50 שנים
ממועד החלטת ועדה ועד למתן היתר בניה (כולל סגירת ליווי בנקאי, תכניות עבודה וסגירות עם קבלן מבצע)	0.75 שנים
סה"כ תקופת הדחיה	3.25 שנים

<u>חישוב תקופת הדחיה במצב חדש עד למימוש מבנן 2- בהנחה שמבנן 4 הינו הראשון לביצוע (חלופה ב')</u>

פרק זמן	שנים
מהמועד הקובע ועד להשלמת חתימות למבנן 4 + החלטת ועדה	2.00 שנים
ממועד החלטת ועדה ועד למתן היתר בניה (כולל סגירת ליווי בנקאי, תכניות עבודה וסגירות עם קבלן מבצע)	0.75 שנים
מהיתר בניה למבננים 3+4 עד להיתר בניה למבנן 2 (לפי תקופת שיווק למבננים 3+4)	4.06 שנים
סה"כ תקופת הדחיה	6.81 שנים

מסקנה לעניין תקופת הדחיה במצב חדש עד למימוש מבנן 2:
חלופה א' היא החלופה המיטבית (הקצרה ביותר מבחינת זמן ביחס למבנן 2) ולכן היא החלופה הקובעת בתחשיב ההשבחה.
במצב חדש מבנן 2 כולל 422 יח"ד, בהתאם לכך יש להביא בחשבון הפחתה לגודל.
הפחתה לגודל חושבה לפי דחיה ממוצעת של שנתיים, שהינה מחצית משך ההקמה של מבנן 2 (4 שנים), בריבית 6.75% בשנה.
שווי 1 מ"ר זכויות בניה חושב בשיטת הערך השיורי, על בסיס מחירי מכירה של פרויקטים דומים. דמי שכירות לדירה בתקופת הביניים באומדן שווי מצב חדש בהתאם לנתוני הלמ"ס בחדרה לדירת 3.5-4 ח'.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ביאורים:

כמות דירות מוצעות במבננים 3+4	620 יח"ד
כמות יח"ד למפונים	-62 יח"ד
כמות יח"ד לשיווק על ידי היזם	558 יח"ד
שיעור מכירות נדרש על ידי הבנק ממבננים 3+4 - כתנאי לתחילת ביצוע מבנן 2	75%
כמות יח"ד לשיווק על ידי היזם עד לתחילת ביצוע שלב 2	419 יח"ד
קצב מכירות שנתי	103 יח"ד / שנה
משך זמן נדרש לשיווק מבננים 3+4 עד לתחילת ביצוע מבנן 2	4.06 שנים

(1/3 מיח"ד לפינוי במתכנית)

(לפי פרוייקט פינוי בינוי ברח' סמילנסקי 1 בשנת 2023)

נתוני שווי:

מגורים

להלן פירוט וניתוח עסקאות מכר דירות חדשות בפרויקטים במרכז העיר:

גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	חדרים	קומה	מס' קומות	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח כולל מע"מ		יום מכירה
							סה"כ	ל-1 מ"ר	
010049-0352-015-00	שמואלזון 1	2022	4	4	9	90	1,695,000	18,833	29/6/22
010049-0352-004-00	שמואלזון 1	2022	4	1	9	91	1,705,000	18,736	4/7/22
010049-0352-007-00	שמואלזון 1	2022	4	2	9	90	1,715,000	19,056	5/7/22
010049-0352-005-00	שמואלזון 1	2022	4	2	9	91	1,735,000	19,066	7/7/22
010049-0352-009-00	שמואלזון 1	2022	4	3	9	91	1,705,983	18,747	20/7/22
010049-0352-019-00	שמואלזון 1	2022	4	1	9	90	1,755,983	19,511	20/7/22
010049-0352-014-00	שמואלזון 1	2022	4	4	9	90	1,695,000	18,833	5/7/22
010049-0352-003-00	שמואלזון 1	2022	4	1	9	90	1,735,000	19,278	7/7/22
010049-0352-016-00	שמואלזון 1	2022	4	4	9	91	1,775,983	19,516	27/7/22
010049-0352-002-00	שמואלזון 1	2022	4	2	9	90	1,743,983	19,378	8/8/22
010049-0352-020-00	שמואלזון 1	2022	4	5	9	91	1,820,983	20,011	14/9/22
010049-0352-024-00	שמואלזון 1	2022	4	1	9	91	1,855,983	20,395	14/9/22
010049-0352-013-00	שמואלזון 1	2022	4	1	9	91	1,870,983	20,560	3/10/22
010049-0352-023-00	שמואלזון 1	2022	4	6	9	90	1,862,983	20,700	28/11/22
010049-0352-006-00	שמואלזון 1	2022	4	4	9	90	1,825,983	20,289	28/11/22
010049-0352-008-00	שמואלזון 1	2022	4	2	9	91	1,795,983	19,736	7/12/22
010049-0352-010-00	שמואלזון 1	2022	4	3	9	90	1,805,983	20,066	9/1/23
010049-0352-001-00	שמואלזון 1	2022	4	1	9	91	1,656,287	18,201	3/4/23
010049-0352-027-00	שמואלזון 1	2022	4	7	9	91	1,806,287	19,849	26/3/23
010049-0352-011-00	שמואלזון 1	2022	4	1	9	90	1,791,287	19,903	27/6/23
010049-0352-018-00	שמואלזון 1	2022	4	0	9	90	1,801,287	20,014	8/8/23
010049-0352-028-00	שמואלזון 1	2022	4	7	9	91	1,756,287	19,300	26/11/23
010049-0352-033-00	שמואלזון 1	2022	4	9	9	91	1,856,522	20,401	2/5/24
010035-0394-025-00	העליה השניה 1	2023	4	6	18	99	1,793,987	18,121	1/11/23
010035-0394-066-00	העליה השניה 1	2023	4	4	18	94	1,883,287	20,035	21/6/23
010035-0394-024-00	העליה השניה 1	2023	4	4	18	94	1,846,287	19,641	18/7/23

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

13/7/23	19,322	1,816,287	94	18	1	4	2023	העליה השניה 1	010035-0394-004-00
18/7/23	20,067	1,886,287	94	18	8	4	2023	העליה השניה 1	010035-0394-048-00
28/9/23	17,917	1,773,787	99	18	4	4	2023	העליה השניה 1	010035-0394-018-00
28/9/23	18,019	1,783,887	99	18	5	4	2023	העליה השניה 1	010035-0394-021-00
22/10/23	18,983	1,879,287	99	18	3	4	2023	העליה השניה 1	010035-0394-013-00
6/12/23	17,841	1,766,288	99	18	5	4	2023	העליה השניה 1	010035-0394-019-00
5/2/24	20,928	1,946,287	93	18	7	4	2023	העליה השניה 1	010035-0394-042-00
22/2/24	21,184	1,991,288	94	18	5	4	2023	העליה השניה 1	010035-0394-025-00
28/2/24	19,760	1,956,288	99	18	5	4	2023	העליה השניה 1	010035-0394-020-00
29/2/24	19,963	1,976,288	99	18	7	4	2023	העליה השניה 1	010035-0394-028-00
29/2/24	19,659	1,946,288	99	18	4	4	2023	העליה השניה 1	010035-0394-015-00
31/5/23	20,798	1,871,838	90	20	2	4	2022	ששת הימים 1	010036-0100-003-00
30/12/22	20,125	1,911,833	95	20	17	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-077-00
30/11/22	19,563	1,858,483	95	20	16	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-072-00
30/11/22	22,525	2,139,833	95	20	1	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-002-00
15/11/22	19,525	1,854,833	95	20	15	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-067-00
15/11/22	19,325	1,835,833	95	20	13	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-057-00
15/11/22	16,894	1,604,950	95	20	10	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-043-00
4/7/22	19,598	1,861,833	95	20	17	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-077-00
19/6/22	18,651	1,771,833	95	20	9	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-037-00
14/6/22	18,546	1,761,833	95	20	8	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-033-00
30/5/22	18,019	1,711,833	95	20	9	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-032-00
31/3/22	18,102	1,719,699	95	20	7	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-028-00
22/3/22	17,482	1,660,833	95	20	5	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-017-00
28/2/22	17,913	1,701,699	95	20	11	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-047-00
28/2/22	18,228	1,731,699	95	20	12	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-052-00
15/12/22	19,184	1,880,000	98	20	20	4	2022	ששת הימים 1	010036-0100-112-00
30/6/22	18,998	1,861,833	98	20	21	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-117-00
19/6/22	18,794	1,841,833	98	20	18	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-100-00
27/3/22	18,488	1,811,833	98	20	19	4	2019	ששת הימים 1	010036-0100-002-00
27/12/22	18,844	2,054,000	109	22	11	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-170-00
25/12/22	17,890	1,950,000	109	22	1	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-111-00
10/1/23	17,541	1,912,000	109	22	2	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-114-00
20/6/23	16,881	1,840,000	109	22	7	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-150-00
1/1/23	19,245	2,117,000	110	22	17	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-200-00
8/6/22	16,818	1,850,000	110	22	12	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-000-00
14/7/22	18,477	2,032,500	110	22	20	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-103-00
1/8/22	17,091	1,880,000	110	22	4	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-020-00
12/9/22	17,273	1,900,000	110	22	10	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-165-00
20/9/22	17,800	1,957,950	110	22	15	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-078-00
3/11/22	18,291	2,012,000	110	22	17	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-088-00
7/11/22	18,236	2,006,000	110	22	16	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-083-00
29/11/22	18,545	2,040,000	110	22	18	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-093-00

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

18/12/22	17,636	1,940,000	110	22	4	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-132-00
29/12/22	18,864	2,075,000	110	22	13	4	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-180-00
20/9/23	19,397	1,920,287	99	18	7	7	2023	העליה השניה 1	010035-0394-030-00
20/9/23	21,916	1,753,287	80	18	9	3	2023	העליה השניה 1	010035-0394-037-00
20/9/23	22,579	1,806,287	80	18	15	3	2023	העליה השניה 1	010035-0394-061-00
21/9/23	22,329	1,786,287	80	18	13	3	2023	העליה השניה 1	010035-0394-053-00
1/11/23	22,991	1,793,287	78	18	14	3	2023	העליה השניה 1	010035-0394-057-00
16/11/23	22,709	1,771,287	78	18	12	3	2023	העליה השניה 1	010035-0394-049-00
10/12/23	21,599	1,706,288	79	18	8	3	2023	העליה השניה 1	010035-0394-032-00
6/12/23	71,413	1,642,488	23	18	10	3	2023	העליה השניה 1	010035-0394-041-00
11/1/24	22,611	1,786,287	79	18	9	3	2023	העליה השניה 1	010035-0394-036-00
31/5/22	22,558	1,691,833	75	20	2	3	2019	ששת הימים 1	010036-0100-001-00
28/2/22	17,756	1,331,699	75	20	3	3	2019	ששת הימים 1	010036-0100-006-00
31/1/22	18,556	1,391,699	75	20	10	3	2019	ששת הימים 1	010036-0100-049-00
1/1/24	21,548	1,810,000	84	20	19	3.5	2019	ששת הימים 1	010036-0100-086-00
10/9/23	19,068	1,601,699	84	20	6	3	2019	ששת הימים 1	010036-0100-025-00
13/4/23	12,331	1,035,803	84	20	3	3.5	2022	ששת הימים 1	010036-0100-007-00
5/12/22	14,272	1,198,819	84	20	3	3.5	2022	ששת הימים 1	010036-0100-008-00
24/8/22	17,500	1,470,000	84	20	5	3.5	2022	ששת הימים 1	010036-0100-019-00
6/11/22	21,090	2,109,000	100	20	9	5	2022	ששת הימים 1	010036-0100-047-00
28/5/23	29,070	1,250,000	43	22	3	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-128-00
29/5/23	28,864	1,270,000	44	22	3	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-015-00
9/5/23	24,545	1,350,000	55	22	3	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-017-00
22/5/23	25,036	1,377,000	55	22	2	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-118-00
19/6/23	25,455	1,400,000	55	22	4	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-026-00
17/5/23	24,000	1,320,000	55	22	3	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-127-00
15/5/23	23,929	1,340,000	56	22	1	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-014-00
22/7/23	24,286	1,360,000	56	22	2	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-005-00
14/5/23	23,860	1,360,000	57	22	3	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-129-00
21/5/23	25,316	1,443,000	57	22	2	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-117-00
29/5/23	23,860	1,360,000	57	22	3	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-016-00
5/6/23	25,175	1,435,000	57	22	3	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-126-00
16/7/23	20,526	1,170,000	57	22	2	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-007-00
16/7/23	20,702	1,180,000	57	22	4	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-138-00
26/9/23	21,053	1,200,000	57	22	4	2	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-135-00
8/1/23	21,711	1,650,000	76	22	5	3	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-140-00
19/1/23	17,105	1,300,000	76	22	6	3	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-144-00
26/3/23	23,553	1,790,000	76	22	11	3	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-169-00
19/3/23	23,158	1,760,000	76	22	7	3	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-149-00
28/5/23	22,632	1,720,000	76	22	10	3	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-164-00
29/5/23	23,487	1,785,000	76	22	9	3	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-159-00
29/5/23	23,947	1,820,000	76	22	12	3	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-174-00
5/6/23	22,618	1,719,000	76	22	2	3	2022	סמילנסקי 1	010036-0345-113-00

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

010036-0345-079-00	סמילנסקי 1	2022	3	15	22	76	1,840,000	24,211	22/7/23
010036-0345-054-00	סמילנסקי 1	2022	3	10	22	76	1,800,000	23,684	14/8/23
010036-0345-189-00	סמילנסקי 1	2022	3	15	22	76	1,800,000	23,684	10/10/23
010036-0345-115-00	סמילנסקי 1	2022	3	2	22	77	1,615,100	20,975	21/5/23
010036-0345-124-00	סמילנסקי 1	2023	3	3	22	77	1,636,288	21,250	30/5/23
010036-0345-133-00	סמילנסקי 1	2022	3	4	22	77	1,643,000	21,338	11/6/23
010036-0345-154-00	סמילנסקי 1	2022	3	8	22	88	1,740,000	19,773	11/5/23
010036-0345-019-00	סמילנסקי 1	2022	3	3	22	97	1,900,000	19,588	28/8/23
010036-0345-010-00	סמילנסקי 1	2022	3	22	22	97	1,900,000	19,588	28/8/23
ממוצע		**2022**	**3.5289**	**7.2645**	**18.3058**	**86.636**	**₪ 1,734,009**	**₪ 20,679**	**4/3/23**

בהתאם לנתונים הנ"ל ובהתחשב במיקום הנכס, שווי 1 מ"ר בנוי בדירה ממוצעת במגרש 4A מוערך בסך (כולל מע"מ), 21,000 ₪.

<u>משרדים</u>

להלן פירוט וניתוח עסקאות מכר משרדים חדשים בגמר מלא:

גוש חלקה	כתובת	מהות	שנת בניה	שטח ברוטו במ"ר	חלק נמכר	מחיר מכירה בש"ח לא כולל מע"מ		יום מכירה
						סה"כ	ל-1 מ"ר	
010054-0212-010-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	231	0.58	1,550,804	11,575	14/3/24
010054-0212-008-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	134	0.58	950,040	12,224	18/1/24
010054-0212-010-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	128	0.58	1,000,459	13,476	21/11/23
010054-0212-010-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	353	0.58	2,753,997	13,451	7/9/23
010054-0212-003-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	154	0.58	1,201,122	13,447	6/8/23
010054-0212-009-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	162	0.58	1,265,894	13,473	29/12/22
010054-0212-002-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	91	0.58	707,033	13,396	22/12/22
010054-0212-009-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	116	0.58	717,333	10,662	22/12/22
010054-0212-006-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2022	87	0.58	684,402	13,563	28/9/22
010054-0212-007-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	141	0.58	1,078,146	13,183	17/8/22
010054-0212-077-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	70	0.58	683,235	16,828	17/8/22
010054-0212-777-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	151	0.58	1,157,128	13,212	17/8/22
010054-0212-006-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	195	0.58	1,238,300	10,949	12/7/22
010054-0212-000-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	186	0.58	1,450,000	13,441	13/4/22
010054-0212-000-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	417	0.58	2,736,556	11,315	11/4/22
010054-0212-000-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	382	0.58	2,584,596	11,665	11/4/22
010054-0212-000-00	יהודי פקיעין 1	משרד	2020	101	0.58	878,787	15,001	20/3/22
010036-0221-003-00	אחד העם 9	משרד	2019	94	1	1,320,000	14,043	26/12/23
010036-0221-000-00	אחד העם 9	משרד	2009	50	1	650,000	13,000	7/6/23
010036-0221-000-00	אחד העם 9	משרד	2015	57	1	741,000	13,000	9/3/23
010036-0221-001-00	אחד העם 9	משרד	2017	54	1	854,100	15,817	31/8/22
010036-0221-222-00	אחד העם 9	משרד	2018	43	1	620,000	14,419	31/8/22
010036-0221-008-00	אחד העם 9	משרד	2017	56	1	871,813	15,568	18/8/22
ממוצע			**2019**	**150.13**		**₪ 1,204,119**	**₪ 13,335**	**2/1/23**

בהתאם לנתונים הנ"ל ובהתחשב במיקום הנכס, שווי 1 מ"ר בנוי ברוטו משרד, ברמת גמר מלאה, בנכס הנדון מוערך בסך (ללא מע"מ), 13,000 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מסחר

להלן פירוט וניתוח עסקאות מכר חנויות בגמר מלא:

גוש חלקה	כתובת	מהות	שנת בניה	שטח נטו במ"ר	חלק נמכר	סה"כ בש"ח	מחיר מכירה בש"ח לא כולל מע"מ	
							ל-1 מ"ר	יום מכירה
010049-0425-000-00	אלעזר דוד 27	חנות	2001	40	1	468,000	11,700	28/12/23
010036-0560-000-00	ששת הימים 8	חנות	2020	100	1	1,856,000	18,560	1/8/23
010031-0017-002-00	יפה נוף 1	חנות	2020	295	1	4,914,000	16,658	31/1/23
010034-0172-000-00	ויצמן 77	חנות	2013	450	1	6,498,000	14,440	31/1/23
010032-0439-005-00	ארלוזורוב 1	חנות	2016	145	1	3,044,340	20,995	21/11/22
010036-0026-005-00	הלל יפה 46	חנות	1991	70	1	1,200,000	17,143	25/8/22
010049-0377-000-00	החרות 5	חנות	2012	106	1	2,300,000	21,698	11/7/22
010037-0493-005-00	תרנא 80	חנות	1990	26	1	400,000	15,385	29/5/22
010049-0431-000-00	הרב עוזיאל	חנות	2000	150	1	2,070,000	13,800	27/5/22
010037-0554-000-00	הגיבורים 67	חנות	1998	370	1	6,000,000	16,216	24/5/22
010031-0017-001-00	יפה נוף 1	חנות	2020	70	1	1,053,000	15,043	13/2/22
010032-0439-000-00	ארלוזורוב 1	חנות	2016	178	1	4,095,000	23,006	19/1/22
ממוצע			**2008.08**	**166.67**	**1**	**₪ 2,824,862**	**₪ 17,054**	**6/10/22**

בהתאם לנתונים הנ"ל ובהתחשב במיקום הנכס, שווי 1 מ"ר בנוי נטו מסחר ברמת גמר מלאה בנכס הנדון מוערך בסך 17,000 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב שווי זכויות בניה- מרכיב המגורים במגרש 4A

הכנסות צפויות:

סוג יח"ד	כמות	שטח דירתי	סה"כ	ל-1 יח"ד
דירות ממוצעות	186 יח"ד	86.1 מ"ר	16,014 מ"ר	86 מ"ר
שווי מכירה ל- 1 מ"ר בנוי			21,000 ₪/מ"ר	21,000 ₪/מ"ר
סה"כ הכנסות כולל מע"מ			336,294,000 ₪	1,808,032 ₪
ניכוי מע"מ			1.17	1.17
סה"כ הכנסות ללא מע"מ			287,430,769 ₪	1,545,327 ₪

עלויות בניה ישירה	כמות יח"ד	שטח ל- 1 יח"ד	סה"כ שטח	עלות ל-1 מ"ר	סה"כ עלות	ל-1 יח"ד
מרתף (0.85 חניה/יח"ד) [1]	186	34 מ"ר	6,324 מ"ר	2,470 מחירון דקל	15,620,280 ₪	83,980 ₪
קומת קרקע	186	4 מ"ר	744 מ"ר	5,460 מחירון דקל	4,062,240 ₪	21,840 ₪
דירתי	186	86.1 מ"ר	16,014 מ"ר	5,460 מחירון דקל	87,436,440 ₪	470,088 ₪
חוץ דירתי קומתי	186	20 מ"ר	3,720 מ"ר	5,460 מחירון דקל	20,311,200 ₪	109,200 ₪
מרפסת	186	16 מ"ר	2,976 מ"ר	1,430 מחירון דקל	4,255,680 ₪	22,880 ₪
פיתוח חצר	186	8 מ"ר	1,488 מ"ר	385 מחירון דקל	572,880 ₪	3,080 ₪
סה"כ					**132,258,720 ₪**	**711,068 מ"ר**

עלויות כלליות	פרמטר תחשיבי		בסיס לחישוב	סה"כ עלות	ל- 1 יח"ד
אגרות בניה	29,778 מ"ר	בנוי	40 ₪/מ"ר	1,191,120 ₪	6,404 ₪
היטלי פיתוח	23,454 מ"ר	בנוי	350 ₪/מ"ר	8,208,900 ₪	44,134 ₪
חיבור חשמל	186	יח"ד	3,000 ₪	558,000 ₪	3,000 ₪
תכנון וייעוץ הנדסי	3.0%	מעלויות בניה ישירה	132,258,720 ₪	3,967,762 ₪	21,332 ₪
שווק ופרסום	2.5%	מהכנסות לא כולל מע"מ	287,430,769 ₪	7,185,769 ₪	38,633 ₪
תקורה וניהול	5.0%	מהכנסות לא כולל מע"מ	287,430,769 ₪	14,371,538 ₪	77,266 ₪
מס רכישה	6.0%	משווי קרקע	64,600,000 ₪	3,876,000 ₪	20,839 ₪
מימון וערבויות	4.0%	מסך עלויות ללא מימון	236,218,581 ₪	9,448,743 ₪	50,800 ₪
סה"כ				**48,807,833 ₪**	**262,408 ₪**

סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	181,066,553 ₪	973,476 ₪

תחשיב שווי מרכיב הקרקע		סה"כ עלות	ל- 1 יח"ד
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ		287,430,769 ₪	1,545,327 ₪
הפחתת רווח יזמי	17% מעלויות ההקמה	-41,763,445 ₪	-224,535 ₪
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע		245,667,324 ₪	1,320,792 ₪
הפחתת עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע		-181,066,553 ₪	-973,476 ₪
סך שווי מרכיב זכויות בניה למגורים כזמינים לבניה (במעוגל)		**64,600,000 ₪**	**347,000 ₪**
שטח דירתי - 1 יח"ד ממוצעת		86.1 מ"ר	
שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי		**4,030 ₪/מ"ר**	

הערות

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

1) שטח בניה ל- 1 יח"ד = 40 מ"ר	40 מ"ר
כמות חניות ל- 1 יח"ד בממוצע	0.85
שטח ל- 1 חניה/יח"ד	34 מ"ר

2) לא הובא בחשבון העלויות סעיף בצ"מ.

תחשיב שווי זכויות בניה- מרכיב המסחר במגרש 4A הכנסות צפויות

סוג	שטח עיקרי	סה"כ	ל-1 מ"ר עיקרי
שטח מסחר	500 מ"ר	500 מ"ר	
שווי מכירה ל- 1 מ"ר בנוי		17,000 ₪/מ"ר	17,000 ₪/מ"ר
סה"כ הכנסות ללא מע"מ		8,500,000 ₪	17,000 ₪

עלויות בניה ישירה	סה"כ שטח	עלות ל-1 מ"ר		סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
עיקרי מעטפת	500 מ"ר	3,940 ₪	מחירון דקל	1,970,000 ₪	
עיקרי גמר מלא	500 מ"ר	1,600 ₪	מחירון דקל	800,000 ₪	1,600 ₪/מ"ר
שירות	75 מ"ר	3,940 ₪	מחירון דקל	295,500 ₪	591 ₪/מ"ר
סה"כ				**3,065,500** ₪	**6,131** ₪/**מ"ר**

עלויות כלליות [1]	פרמטר תחשיבי		בסיס לחישוב	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
אגרות בניה	575 מ"ר	בנוי	40 ₪/מ"ר	23,000 ₪	46 ₪/מ"ר
היטלי פיתוח	575 מ"ר	בנוי	350 ₪/מ"ר	201,250 ₪	403 ₪/מ"ר
חיבור חשמל	575 מ"ר	מ"ר	60 ₪	34,500 ₪	69 ₪/מ"ר
תכנון וייעוץ הנדסי	3.0%	מעלויות בניה ישירה	3,065,500 ₪	91,965 ₪	184 ₪/מ"ר
שווק ופרסום	2.5%	מהכנסות לא כולל מע"מ	8,500,000 ₪	212,500 ₪	425 ₪/מ"ר
תקורה וניהול	5.0%	מהכנסות לא כולל מע"מ	8,500,000 ₪	425,000 ₪	850 ₪/מ"ר
מס רכישה	6.0%	משווי קרקע	2,480,000 ₪	148,800 ₪	298 ₪/מ"ר
מימון וערבויות	6.00%	מסך עלויות ללא מימון	6,682,390 ₪	400,943 ₪	802 ₪/מ"ר
סה"כ				**1,537,958** ₪	**3,076** ₪/**מ"ר**

סה"כ עלויות הקמה- ללא מרכיב קרקע	**4,603,458** ₪	**9,207** ₪/**מ"ר**

תחשיב שווי מרכיב הקרקע		סה"כ עלות	ל-1 מ"ר עיקרי
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ		8,500,000 ₪	17,000 ₪/מ"ר
הפחתת רווח יזמי	20% מעלויות ההקמה	-1,416,667 ₪	-2,833 ₪/מ"ר
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע		7,083,333 ₪	14,167 ₪/מ"ר
הפחתת עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע		-4,603,458 ₪	-9,207 ₪/מ"ר
סך שווי מרכיב זכויות בניה למסחר כזמין לבניה (במעוגל)		2,480,000 ₪	4,960 ₪/מ"ר
שטח עיקרי		500.0 מ"ר	
שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי זמין לבניה		5,000 ₪/מ"ר	

1) לא הובא בחשבון העלויות סעיף בצ"מ.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב שווי זכויות בניה- מרכיב משרדים מגרש 4A

הכנסות צפויות

סוג	שטח עיקרי 1.00	שטח שירות 1	שטח משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר משוקלל
שטח משרדים	750 מ"ר	225 מ"ר	975 מ"ר	975 מ"ר	
שווי מכירה ל- 1 מ"ר בנוי				13,000 ₪/מ"ר	13,000 ₪/מ"ר
סה"כ הכנסות ללא מע"מ				₪12,675,000	13,000 ₪/מ"ר

עלויות בניה ישירה	סה"כ שטח	עלות ל-1 מ"ר		סה"כ עלות	ל-1 מ"ר משוקלל
עיקרי + שרות - מעטפת	975 מ"ר	4,840 ₪	מחירון דקל	4,719,000 ₪	4,840 ₪/מ"ר
עיקרי + שרות - גמר מלא	975 מ"ר	1,600 ₪	מחירון דקל	1,560,000 ₪	1,600 ₪/מ"ר
סה"כ				6,279,000 ₪	6,440 ₪/מ"ר

עלויות כלליות [1]	פרמטר תחשיבי		בסיס לחישוב	סה"כ עלות	ל-1 מ"ר משוקלל
אגרות בניה	975	מ"ר בנוי	40 ₪/מ"ר	39,000 ₪	40 ₪/מ"ר
היטלי פיתוח	975	מ"ר בנוי	350 ₪/מ"ר	341,250 ₪	350 ₪/מ"ר
חיבור חשמל	975	מ"ר	60 ₪	58,500 ₪	60 ₪/מ"ר
תכנון וייעוץ הנדסי	3.0%	מעלויות בניה ישירה	6,279,000 ₪	188,370 ₪	193 ₪/מ"ר
שווק ופרסום	2.5%	מהכנסות לא כולל מע"מ	12,675,000 ₪	316,875 ₪	325 ₪/מ"ר
תקורה וניהול	5.0%	מהכנסות לא כולל מע"מ	12,675,000 ₪	633,750 ₪	650 ₪/מ"ר
מס רכישה	6.0%	משווי קרקע	1,990,000 ₪	119,400 ₪	122 ₪/מ"ר
מימון וערבויות	6.0%	מסך עלויות ללא מימון	9,964,623 ₪	597,877 ₪	613 ₪/מ"ר
סה"כ				2,295,022 ₪	2,354 ₪/מ"ר

סה"כ עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	**8,574,022 ₪**	**8,794 ₪/מ"ר**

תחשיב שווי מרכיב הקרקע		סה"כ עלות	ל-1 מ"ר משוקלל
סה"כ הכנסות צפויות ללא מע"מ		12,675,000 ₪	13,000 ₪/מ"ר
הפחתת רווח יזמי	20% מעלויות ההקמה	-2,112,500 ₪	-2,167 ₪/מ"ר
סה"כ עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע		10,562,500 ₪	10,833 ₪/מ"ר
הפחתת	עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	-8,574,022 ₪	-8,794 ₪/מ"ר
סך שווי מרכיב זכויות בניה למשרדים כזמין לבניה (במעוגל)		1,990,000 ₪	2,041 ₪/מ"ר
שטח עיקרי		750.0 מ"ר	
שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי זמין לבניה		**2,700 ₪/מ"ר**	

1) לא הובא בחשבון העלויות סעיף בצ"מ.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

אומדן שווי הנכס במצב הקודם

סוג שטח	שטח	שווי 1 מ"ר	
שטח בנוי	89.0 מ"ר	14,500 ₪/מ"ר	1,290,500 ₪
זכויות בניה לממ"ד	12.0 מ"ר	2,015 ₪/מ"ר **	24,180 ₪
שווי מצב קודם (תת חלקה 5 בשלמות)			1,314,680 ₪

אומדן שווי הנכס במצב חדש (מגרש 4A)

סוג זכויות בניה (במגרש A 4 בלבד)	שטח	שווי 1 מ"ר	
שטח עיקרי מגורים	13,032 מ"ר	4,030 ₪/מ"ר	52,518,960 ₪
שטח עיקרי משרד מומר למגורים	750 מ"ר	4,030 ₪/מ"ר	3,022,500 ₪
שטח ממ"ד	2,232 מ"ר	4,030 ₪/מ"ר	8,994,960 ₪
שטח עיקרי מסחר	500 מ"ר	5,000 ₪/מ"ר	2,500,000 ₪
שטח עיקרי משרד	750 מ"ר	2,700 ₪/מ"ר	2,025,000 ₪
סך שווי זכויות הבניה במגרש 4A כזמינות לבניה			69,061,420 ₪
מקדם דחיה עד לתחילת מימוש מבנן 2 (כמפורט לעיל)	n=3.25	i=6.75% 1)	0.809
מקדם דחיה בגין הפחתה לגודל במבנן 2 (כמפורט לעיל)	n=2	i=6.75% 1)	0.878
סך שווי מגרש 4A למועד הקובע			49,012,191 ₪
חלק יחסי של תת חלקה 5 (בשלמות) במגרש 4A			0.03288
שווי חלק תת חלקה 5 בשלמות במגרש 4A (A)			1,611,521 ₪
שווי בשימוש בגין תקופת הביניים עד למימוש התכנית במבנן 2			
דמי שכירות חודשיים (על פי הלמ"ס)			3,733 ₪
דמי שכירות שנתיים			44,796 ₪
מקדם היוון (עד להריסת הנכס)	n=3.25	i=6.75% 1)	2.83
דמי שכירות מהוונים למועד הקובע (B)			126,934 ₪
סך שווי תת חלקה 5 בשלמות במצב חדש (A+B)			1,738,455 ₪

1) מחושב לפי -

ריבית בנק ישראל במועד הקובע	3.75%
מרווח בין ריבית בנק ישראל לבין הפריים	1.50%
ריבית הפריים	5.25%
תוספת על הפריים	1.50%
סה"כ שיעור ריבית בבנק (P + 1.5%)	6.75%

2) שווי 1 מ"ר זכויות בניה 4,030 ש"ח/מ"ר

מקדם הפחתה בגין הרחבה לדירה קיימת 50%

שווי 1 מ"ר זכויות בניה בהרחבת דירה קיימת 2,015 ₪/מ"ר

השבחה והיטל השבחה

סך שווי מצב חדש לתת חלקה 5 בשלמות	1,738,455 ₪
סך שווי מצב קודם לתת חלקה 5 בשלמות	1,314,680 ₪
השבחה לתת חלקה 5 בשלמות	423,775 ₪
חלק נישום	87.50%
השבחה לחלק הנישום	**370,803 ₪**
היטל השבחה לחלק הנישום	**185,402 ₪**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4. <u>עיקרי תגובת המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>שטח הנכס הנדון</u>-
בשומת המשיבה, הובא בחשבון המצב הקודם, שטח דירתי בנוי של 83 מ"ר.
שמאי המבקשים הביא בחשבון שטח של 89 מ"ר, בהתאם למדידה גרפית שצירף לחוות דעתו. בהתאם לבדיקה חוזרת, מתשריט הבקשה להיתר מתקבל שטח של כ- 84 מ"ר.
ההפרש של כ- 1 מ"ר יכול להיגרם מסטייה בעיגון של התשריט וכו'.

<u>שווי זכויות המצב החדש</u>-
בתגובתם הציגו חלופת תחשיב כבשומת המבקש לחישוב השווי היחסי ממגרש 4A.
בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון הוקצו לתת חלקה 5 בשלמות 3.22% ממגרש תמורה מס' 04A בייעוד מגורים ומסחר, המהווה חלק יחסי של 0.38% מכלל הזכויות בתכנית. בשומת המשיבה הובא בחשבון תחשיב שווי לכלל זכויות הבניה בתכנית וכן גזירת השווי היחסי המיוחס לתת חלקה.
בשומת המבקשים הובא בחשבון תחשיב שווי בהתאם לחלק היחסי ממגרש התמורה.
מציין כי בתכנית המפורטת קיימים 2 מגרשים הכוללים זכויות ורטיקאליות, לבניית מבנה ציבורי, המהווים מטלה ציבורית.
לאור האמור כי קיימות זכויות למבנה ציבור אשר בנייתן תותנה לצורך מימוש זכויות הבניה וכן כי המתחם מהווה התחדשות עירונית המחולק למס' מבנים 2, כאשר זכויות הבניה שהוקצו בטבלת ההקצאה והאיזון מהוות במצב הנכנס זכויות ממס' חלקות ממבננים שונים, אשר מימוש הזכויות מותנה בהריסת המבנים הקיימים, הובא בחשבון בשומת המשיבה תחשיב שווי זכויות המצב החדש הנגזר מסך שווי התכנית שכן תלוי במס' חלקות שונות הממוקמות במבננים שונים.
להלן תחשיב מצב חדש כחלופה נוספת, בהתאם לגזירת שווי הזכויות בהתאם לחלקו היחסי במגרש מס' 04A (עפ"י הנתונים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה המקורית).
דמי השימוש שהובאו בחשבון בשומת המשיבה מיוחסים לכלל יחידות התכנית, כאשר הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים עבור יח"ד ממוצעת בפרויקט. לאור שטחו הבנוי של הנכס שבנדון שמאי המשיבה סבורים כי יש להביא בחשבון על הצד הזהיר דמי שימוש חודשיים בסך של 3,300 ₪ (סבורים כי דמי השימוש שהובאו בשומתו של שמאי המבקשים בסך של 3,733 ₪ לחודש, גבוהים לדמי שימוש המקובלים בסביבת הנכס).

סה"כ שווי זכויות במצב החדש במגרש שבנדון (A) **95,130,150 ₪**

החלק המיוחס לנכס שבנדון עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון:
עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון השווי היחסי של הנכס שבנדון ממגרש 4A הינו כ- 3.228%.
סה"כ השווי במצב החדש **2,976,147 ₪**

בדחיה להקמת הפרויקט:
אף על פי שהתכנית מהווה תכנית מפורטת, ניתן להביא בחשבון, על הצד הזהיר דחיה של 6 שנים למימוש הפרויקט.
i=6 N=6 מקדם דחיה 0.70496
שווי מצב חדש **2,098,066 ₪**

בתוספת דמי שימוש בדירת המגורים שבנדון- 5.5 שנים, שיעור היוון למגורים 3%:
1 יח"ד בבניה רוויה 3,300 ₪ **198,061 ₪**

סה"כ השווי במצב החדש (המיוחס לתת חלקה 5 בשלמות) **2,296,127 ₪**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>מרכיב שווי זכויות מגורים-</u>
סה"כ עלויות ההקמה שהובאו בחשבון הינן גבוהות מעלויות הבניה המקובלות בסביבת הנכס, כאשר בהתאם לסכימת הנתונים הובאו בחשבון עלויות בניה בסך של 973,476 ₪ ליח"ד, המגלמות 11,320 ₪ למ"ר דירתי.

עלות בניה ישירה-
בשומת המבקשים הובאה בחשבון עלות בניה בהתאם לנספח מתוך מחירון דקל.
בהתאם למיקומו של הנכס שבנדון ובהתאם לעלויות הבניה המקובלות בסביבה, שמאי המשיבה סבורים כי עלות בניה למ"ר עילי בסך של 5,460 ₪ הינה גבוהה ואינה משקפת את עלות הבניה המקובלת בסביבת הנכס.
להלן הכרעה שנערכה בסביבת הנכס, המצביעה בין היתר על עמדה זו:
בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן במתחם התחדשות עירונית סמילנסקי למועד קובע 29.09.2021, לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה הובאה בחשבון עלות בניה למ"ר דירתי בסך של 7,000 ₪, המגלמת עלות בניית שטחים משותפים, מרתפים, עלויות עקיפות ושאינה מגלמת את עלות בניית המרפסת.
יש לציין כי נספח מחירון דקל בהתאמה למועד הקובע אשר דנה ההכרעה לעיל, הצביע על עלות בניה למ"ר עילי בסך של 5,230 ₪ לאור האמור כי עלות בניה בסך של 7,000 ₪ מגלמת עלות בנית שטחים משותפים, מרתפים וכן עלויות עקיפות, עולה כי הובאה בחשבון עלות בניה למ"ר עילי נמוכה משמעותית משצוין בנספח מחירון דקל, המהווה ממוצע כלל ארצי שאינו משקף את העלות המקובלת בסביבת הנכס שבנדון. אם רוצים לקבוע מחיר מדויק יותר בהסתמך על מחירון דקל, אזי יש להשתמש במחשבון דקל המפורט באתר הלשכה המחשב את כלל עלויות הבניה של הפרויקט בהתחשב במיקומו.

עלויות עקיפות-
שמאי המבקשים הביא בחשבון עלויות עקיפות בהתאם לתחשיב שהציג, כאשר מתקבלת בהתאם לשומתו עלות עקיפה כוללת בשיעור של כ- 37% מסך עלויות הבניה הישירות. אנו סבורים כי חלק מהעלויות שנגזרו תוך שיעור מסוים מעלויות הבניה הישירות / מסך ההכנסות הינן גבוהות מהעלויות המקובלות, כאשר הובאו בחשבון עלויות מקסימליות המביאות את שיעור העלויות העקיפות לגבוה מהמקובל, להלן מס' סעיפים אשר בין היתר משפיעים על שיעור העלויות העקיפות מהמקובל:
מס רכישה- בהתאם לפסיקה ובין היתר החלטות וועדת ערר, נקבע כי היטל ההשבחה צריך להיבחן מנקודת מבטם של בעלי הזכויות במקרקעין, לפיכך הזכויות הוקצו בהתאם לטבלת הקצאה והאיזון ומימושן ע"י בעלי הקרקע אינו כפוף לתשלום מס רכישה. לכן אין להביא בחשבון בתחשיב העלויות העקיפות תשלום עבור מס רכישה.
תכנון וייעוץ הנדסי- הובא בחשבון 3% מעלויות הבניה הישירות, שיעור של 3% מגלם את עלויות הכנת התכנית, במועד הקובע לא נדרש לשלם עלויות נוספות עבור הכנת תכנית, לכן שמאי המשיבה סבורים כי עלות זו אינה מגלמת את עלויות התכנון והייעוץ ההנדסי.

<u>מרכיב שווי זכויות מסחר-</u>
בהתאם לתחשיב שנערך ע"י שמאי המבקשים התקבל שווי מ"ר מבונה למ"ר עיקרי בסך של 5,000 ₪.
שמאי המשיבה סבורים כי השווי נמוך מהשווי הראוי למסחר בסביבת הנכס.
הפער בשווי הקרקע נובע משווי מ"ר בנוי נמוך ומעלויות בניה גבוהות שהובאו בחשבון.

שווי מ"ר בנוי-
שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך של 17,000 ₪ למ"ר עיקרי ברמת גמר מלא, שמאי המשיבה סבורים כי השווי נמוך מהמקובל.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהתאם לעסקאות ההשוואה לנכסים מסחריים עולה כי חלקם מגלמים שווי ברמת מעטפת, שכן קונה/שוכר נדרש להתאים את יחידת המסחר לדרישותיו. לכן בעת ניתוח עסקאות ההשוואה שצוינו בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה מהשווי הממוצע לצורך התאמת כלל עסקאות ההשוואה לרמת מעטפת. כמו כן חלק מעסקאות ההשוואה מגלמות יחידות ישנות, אשר אינן כוללות שטחי שירות סחירים. כמקובל ביחידות מסחר חדשות יש להתייחס לשטחי השירות בשווי הנכס שכן חלקם סחירים, לפיכך הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי מ״ר אקו׳ (מקדם 0.5 לשטחי שירות) בהנחת 25% שטחי שירות סחירים (טבלה 5 בהוראות התכנית מצביעה על שטחי השירות בכל מגרש לכלל השימושים ואינה מפרטת ייחוס שטחי שירות לשימושים השונים, לכן הובא בחשבון בהתאם למקובל בבנייה חדשה).

עלות בניה ישירה-
בשומת המבקשים הובא בחשבון עלויות בניה לרמת גמר מלא, לאור האמור לעיל שמאי המשיבה סבורים כי השווי מגלם רמת מעטפת, לפיכך אין להביא בחשבון עלויות אלה.

עלויות עקיפות-
שמאי המבקשים הביא בחשבון עלויות עקיפות בהתאם לתחשיב שהציג, אשר מתקבלת בהתאם לשומתו עלות עקיפה כוללת בשיעור של כ-50% מסך עלויות הבניה הישירות, בהתאם לקווים מנחים פרק יח׳ ובהתאם לעלויות המקובלות, שמאי המשיבה סבורים כי עלויות אלה אינן סבירות. חלק מהעלויות שנגזרו תוך שיעור מעלויות הבניה הישירות / מסך ההכנסות הינן גבוהות מהעלויות המקובלות, כאשר הובאו בחשבון עלויות מקסימליות המביאות את שיעור העלויות העקיפות לגבוה מהמקובל, להלן מס׳ סעיפים אשר בין היתר מעלים את שיעור העלויות העקיפות מהמקובל:

היטלי הפיתוח- הובאו בחשבון היטלי פיתוח בסך של 350 ₪ למ״ר, שמאי המשיבה סבורים כי עלות זו גבוהה מהעלות המקובלת לשטחי מסחר.

לעניין מס רכישה ועלויות תכנון כמפורט לעיל.

בשומת המשיבה צוינו מס׳ הכרעות אשר מבססות את שווי מרכיב הקרקע שחולץ על ידם, כאשר בין יתר ההכרעות צוינה שומה מכרעת של השמאי אלי כהן במתחם התחדשות עירונית סמילנסקי למועד קובע 29.09.2021, שהובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 8,000 ₪ למ״ר עיקרי.

<u>מרכיב שווי זכויות משרדים</u>-
שמאי המבקשים הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%, שמאי המשיבה סבורים כי שיעור הרווח היזמי גבוה מעט מהמקובל במועד הקובע.
בהתאם להוראות התכנית זכויות הבניה לשטחי שירות לא שויכו לשימושים השונים, כאשר הובאו בחשבון לכלל השימושים בכל מגרש. בהתאם לשטחי השירות הנדרשים לבניית שטחי המגורים ושטחי המסחר, עולה כי קיימת יתרת שטחי שירות הניתנים לבנייה עבור שטחי המשרדים.
לאור העובדה כי שטחי השירות למשרדים מהווים שטחים סחירים ולאור הבינוי המקובל במועד הקובע, הובא בחשבון בשומת המשיבה כי השימוש המיטבי לשטחי המשרדים הינו בניית שטחי שירות בשיעור של 40%, המהווים שטחים סחירים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

עלויות עקיפות-
שמאי המשיבה סבורים כי חלק מהעלויות שנגזרו תוך שיעור מעלויות הבניה הישירות / מסך ההכנסות הינן גבוהות מהעלויות המקובלות, כאשר הובאו בחשבון עלויות מקסימליות, ראה דוגמאות בפירוט לעיל.
בשומת המשיבה צוינו מס' הכרעות אשר מבססות את שווי מרכיב הקרקע שחולץ על ידם, כאשר בין יתר ההכרעות צוינה שומה מכרעת של השמאי אלי כהן במתחם התחדשות עירונית סמילנסקי למועד קובע 29.09.2021, שהובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 3,360 ₪ למ"ר עיקרי (בהתבסס על יחס נטו ברוטו בשיעור 30%, יובהר כי בתכנית בהכרעה הנדונה בוצעה הפרדה לשטחי השירות לעומת התכנית הנדונה).
כמו כן בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 20% מסך עלויות הבניה הישירות.

<u>מקדם דחיית הזכויות והיוון</u>-
שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם דחייה של 0.809 למימוש הפרויקט ומקדם הפחתה לגודל 0.878, המגלם מקדם הפחתה משוקלל בגובה של 0.71, בדומה למקדם הדחייה שהובא בשומת המשיבה.
שמאי המשיבה סבורים כי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל וכן יש להביא בחשבון מקדם דחייה בגבולות של 0.7 (n=6, I=6%) המגלם את הדחייה לביצוע פרויקט בין היתר בשל גודלו.
לפיכך, שמאי המשיבה בדעה כי יש להביא בחשבון דמי שימוש בהתאם לתקן 21.1 לתקופה של לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה, קרי 5.5 שנים.
בשומת המבקשים הובא בחשבון שיעור היוון בגובה ריבית הפריים בתוספת 1.5%, המגלם שיעור היוון של 6.75%. לאור שימוש הנכס שבנדון למגורים ובהתאם לתשואה המתקבלת, המהווה כ- 3.3%, שמאי המשיבה סבורים כי אף על פי עליית הריבית החלה במועד הקובע, שיעור היוון של 6.75% גבוה ואינו משקף את גובה הסיכון בנכס, המהווה שימוש למגורים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5. <u>הכרעה</u>

תכנית מס' 302-0400754 (להלן "התכנית") כוללת הוראות להתחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי במתחם סלע-ביתר. הבניינים החדשים יכללו שימושי מגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור.

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצו לבעלי תת-חלקה 331/5 בגוש 10049, 3.228% חלקים במגרש תמורה מספר 4A המיועד להקמת 2 מבנים בני 17 קומות, מעל 3 מרתפי חניה להקמת 186 יחידות דיור, 500 מ"ר מסחר ו- 1,500 מ"ר משרדים.

להלן הכרעתי בנושאים שבמחלוקת:

10.5.1. <u>שווי במצב קודם</u>

השווי במצב הקודם מוערך בהתאם לשוויה של הדירה בשוק החופשי.
שומת שמאי המשיבה התבססה על שטח של 83 מ"ר ובתגובתם צוין כי במדידה גרפית מתקבל שטח של 84 מ"ר. שומת המבקשת התבססה על שטח של 89 מ"ר.
בדיון התקבלה הסכמת שמאי המבקשת לשטח של 84 מ"ר כבתגובת המשיבה.
במדידה גרפית שערכתי מתשריט הבית המשותף ותוכנית שנמצאה בתיק הבניין, התקבל שטח דירה (שטח "פלדלת") של 84 מ"ר. לפיכך, אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים בדבר שטח הדירה במצב הקודם.

שמאי הצדדים מסכימים כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הינו 14,500 ₪, זאת בהתבסס על עסקאות למכירת דירות בבניינים ישנים.
בחנתי את נתוני השווי לדירות וותיקות בסביבה הקרובה, שהוצגו בשומת המשיבה. בנטרול עסקאות "חריגות", אני מקבל את השווי למ"ר בנוי בסך 14,500 ₪ כבשומות הצדדים.

10.5.2. <u>שווי במצב חדש</u>

בדיון שהתקיים בפני הסכימו שמאי הצדדים כי, חישוב השווי במצב החדש יחושב כחלק ממגרש 4A, בו הוקצו זכויות לבעלי הנכס שבנדון (ולא כחלק משווי התכנית).
שמאי הצדדים העריכו את השווי במצב החדש בגישת השווי הכלכלי.
בבדיקה שערכתי באתר רשות המיסים לא נמצאו עסקאות למכירת דירות דומות לדירה שבנדון לאחר המועד הקובע, מהן ניתן להסיק בדבר השווי במצב החדש בגישת ההשוואה.
כן, העסקה שבנדון נחתמה בין יורשים כשהקונה הינו אחד היורשים. הממכר כולל 7/8 חלקים בסכום של 700,000 ₪, המשקף 800,000 ₪ לדירה בשלמותה. מחיר זה נמוך בכ- 35% - 40% מהשווי שנקבע ע"י שמאי הצדדים במצב קודם ולכן, העסקה בנכס הנדון אינה משקפת שווי שוק ממוכר מרצון לקונה מרצון בשוק חופשי ולכן, לא ניתן להסתמך עליה לצורך הערכת השווי במצב החדש.
בתנאי שוק משוכלל, סביר להניח כי גישות חישוב שונות יובילו לתוצאה דומה.
בהעדר מסד נתוני השוואה מתאים לבחינת השווי בגישת ההשוואה הישירה, אני מקבל את גישת השומה כבשומות שמאי הצדדים, לפיה הוערך השווי במצב החדש בהתבסס על השווי בגישת התועלת בלבד, זאת כפי שנקבע בפס"ד אשדר[2].

---

[2] בעמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

לבעלי תת-חלקה 331/5 בגוש 10049 הוקצו זכויות בתא שטח 4A, ששטחו 2,528 מ״ר, בו הותרה הקמת 2 מבנים עבור 186 יח״ד, בבינוי הכולל 17 קומות מעל 3 קומות מרתף עם בניה בשטח עיקרי כולל של 15,032 מ״ר, מתוכו 500 מ״ר למסחר, 1,500 מ״ר למשרדים (יותר ניוד של עד 50% משטח המשרדים למגורים) ו- 13,052 מ״ר למגורים.

שמאי המשיבה בתגובתם העריכו את שוויו של תא שטח 4A בסך של 95,130,150 ₪ ובדחייה למימוש של 6 שנים בשיעור היוון של 6%, בתוספת דמי שימוש לתקופה של 5.5 שנים לפי 3,300 ₪ לחודש, העריכו את השווי במצב חדש בסך 2,296,127 ₪.
בשומתם, שנערכה לכל שטח התכנית, חושבו דמי השימוש לדירה ממוצעת לפי 2,400 ₪ וחלק הנכס בתכנית (3.228%) הוערך בסך 2,207,773 ₪.
שמאי המבקשת העריך את שוויו של תא שטח 4A בסך של 69,061,420 ₪, בדחייה למימוש עד תחילת מימוש מבנן 2, 3.25 שנים בשיעור היוון של 6.75%, והפחתה לגודל מבנן 2, בתוספת דמי שימוש לתקופה של 3.25 שנים לפי 3,733 ₪ לחודש, העריך את שווי הנכס שבנדון (3.228%) במצב חדש בסך 1,738,455 ₪.

שווי מ״ר מבונה למגורים
שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה לדירה קטנה בשטח של 75 מ״ר בסך 5,900 ₪ ושווי מ״ר מבונה בדירה ממוצעת של 90 מ״ר בסך 5,100 ₪.
שמאי המבקשת העריך שווי מ״ר מבונה לדירה ממוצעת במגרש 4A בסך 4,030 ₪.
בבחינת מסד נתוני השווי שהוצג בשומות הצדדים, בהתאמה עם נתוני אתר רשות המיסים, להלן עסקאות מכר רלוונטיות לדירות מגורים חדשות:

גו״ח	כתובת	תאריך	שטח במ״ר	קומה	שנת בניה	מחיר	מחיר למ״ר
10049/352	שמואלזון פינת משה דיין	02/05/2024	91	9/9	2022	1,856,522 ₪	20,401 ₪
		26/11/2023	91	7/9		1,756,287 ₪	19,300 ₪
		27/06/2023	90	1/9		1,791,287 ₪	19,903 ₪
		03/04/2023	91	1/9		1,656,287 ₪	18,201 ₪
		26/03/2023	91	7/9		1,806,287 ₪	19,849 ₪
		09/01/2023	90	3/9		1,805,983 ₪	20,066 ₪
		07/12/2022	91	2/9		1,795,983 ₪	19,736 ₪
		28/11/2022	90	6/9		1,862,983 ₪	20,700 ₪
		28/11/2022	90	4/9		1,825,983 ₪	20,289 ₪
		03/10/2022	91	1/9		1,870,983 ₪	20,560 ₪
		14/09/2022	91	5/9		1,820,983 ₪	20,011 ₪
		14/09/2022	91	1/9		1,855,983 ₪	20,395 ₪
		08/08/2022	90	2/9		1,743,983 ₪	19,378 ₪
		27/07/2022	91	4/9		1,775,983 ₪	19,516 ₪
		20/07/2022	91	3/9		1,705,983 ₪	18,747 ₪
		20/07/2022	90	1/9		1,755,983 ₪	19,511 ₪
		10/07/2022	91	3/9		1,600,000 ₪	17,582 ₪
		07/07/2022	91	2/9		1,735,000 ₪	19,066 ₪
		07/07/2022	90	1/9		1,735,000 ₪	19,278 ₪
		05/07/2022	90	4/9		1,695,000 ₪	18,833 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

גו"ח	כתובת	תאריך	שטח במ"ר	קומה	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
		05/07/2022	90	2/9		₪ 1,715,000	₪ 19,056
		05/07/2022	90	4/9		₪ 1,695,000	₪ 18,833
		04/07/2022	91	1/9		₪ 1,705,000	₪ 18,736
		29/06/2022	90	4/9		₪ 1,695,000	₪ 18,833
10035/394	העליה השנייה פינת הרצל	10/12/2023	79	8/18	2023	₪ 1,706,288	₪ 21,599
		06/12/2023	79	10/18		₪ 1,642,488	₪ 20,791
		11/01/2024	79	9/18		₪ 1,786,287	₪ 22,611
		16/11/2023	78	12/18		₪ 1,771,287	₪ 22,709
		01/11/2023	99	6/18		₪ 1,793,987	₪ 18,121
		01/11/2023	78	14/18		₪ 1,793,287	₪ 22,991
		28/09/2023	99	4/18		₪ 1,773,787	₪ 17,917
		28/09/2023	99	5/18		₪ 1,783,887	₪ 18,019
		21/09/2023	80	13/18		₪ 1,786,287	₪ 22,329
		20/09/2023	80	15/18		₪ 1,806,287	₪ 22,579
		20/09/2023	80	9/18		₪ 1,753,287	₪ 21,916
		20/09/2023	99	7/18		₪ 1,920,287	₪ 19,397
		18/07/2023	94	4/18		₪ 1,846,287	₪ 19,641
		18/07/2023	94	8/18		₪ 1,886,287	₪ 20,067
		13/07/2023	94	1/18		₪ 1,816,287	₪ 19,322
		22/10/2023	99	3/18		₪ 1,879,287	₪ 18,983
		06/12/2023	99	5/18		₪ 1,766,288	₪ 17,841
		05/02/2024	93	7/18		₪ 1,946,287	₪ 20,928
		22/02/2024	94	5/18		₪ 1,991,288	₪ 21,184
		28/02/2024	99	5/18		₪ 1,956,288	₪ 19,760
		29/02/2024	99	7/18		₪ 1,976,288	₪ 19,963
		29/02/2024	99	4/18		1 ₪,946,288	₪ 19,659
		21/06/2023	94	11/18		₪ 1,883,287	₪ 20,035
10036/100	הרברט סמואל פינת מלחמת ששת הימים	31/05/2023	90	2/22	2019	₪ 1,871,838	₪ 20,798
		12/03/2023	84	8/18		₪ 1,550,000	₪ 18,452
		30/12/2022	95	17/20		₪ 1,911,833	₪ 20,125
		15/12/2022	98	20/22		₪ 1,880,000	₪ 19,184
		30/11/2022	95	16/20		₪ 1,858,483	₪ 19,563
		30/11/2022	95	1/20		₪ 2,139,833	₪ 22,525
		15/11/2022	95	15/17		₪ 1,854,833	₪ 19,525
		15/11/2022	95	13/20		₪ 1,835,833	₪ 19,325
		24/08/2022	84	5/21		₪ 1,470,000	₪ 17,500
		04/07/2022	95	17/20		₪ 1,861,833	₪ 19,598
		30/06/2022	98	21/25		₪ 1,861,833	₪ 18,998
		19/06/2022	98	18/25		₪ 1,841,833	₪ 18,794
		19/06/2022	95	9/20		₪ 1,771,833	₪ 18,651
		14/06/2022	95	8/20		₪ 1,761,833	₪ 18,546
		31/05/2022	75	2/20		₪ 1,691,833	₪ 22,558

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

גו"ח	כתובת	תאריך	שטח במ"ר	קומה	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
		30/05/2022	95	8/20		₪ 1,711,833	₪ 18,019
		31/03/2022	95	7/20		₪ 1,719,699	₪ 18,102
		22/03/2022	95	5/20		₪ 1,660,833	₪ 17,482
		28/02/2022	95	11/20		₪ 1,701,699	₪ 17,913
		28/02/2022	95	12/20		₪ 1,731,699	₪ 18,228
		27/03/2022	98	19/20		₪ 1,811,833	₪ 18,488
		28/02/2022	75	3/20		₪ 1,511,699	₪ 20,156
		31/01/2022	75	10/20		₪ 1,573,970	₪ 20,986
		01/01/2024	84	19/20		₪ 1,810,000	₪ 21,548
		10/09/2023	84	6/20		₪ 1,601,699	₪ 19,068
10036/345	מתחם סמילנסקי התחדשות עירונית	20/06/2023	109	7/22	2022	₪ 1,840,000	₪ 16,881
		30/05/2023	77	3/22		₪ 1,636,288	₪ 21,250
		29/05/2023	76	9/22		₪ 1,785,000	₪ 23,487
		29/05/2023	76	12/22		₪ 1,820,000	₪ 23,947
		29/05/2023	57	3/22		₪ 1,360,000	₪ 23,860
		28/05/2023	76	10/22		₪ 1,720,000	₪ 22,632
		22/05/2023	55	2/22		₪ 1,377,000	₪ 25,036
		21/05/2023	77	2/22		₪ 1,615,100	₪ 20,975
		21/05/2023	57	2/22		₪ 1,443,000	₪ 25,316
		17/05/2023	55	3/22		₪ 1,320,000	₪ 24,000
		15/05/2023	56	1/22		₪ 1,340,000	₪ 23,929
		14/05/2023	57	3/22		₪ 1,360,000	₪ 23,860
		11/05/2023	76	8/22		₪ 1,740,000	₪ 22,895
		09/05/2023	55	3/22		₪ 1,350,000	₪ 24,545
		26/03/2023	76	11/22		₪ 1,790,000	₪ 23,553
		19/03/2023	76	7/22		₪ 1,760,000	₪ 23,158
		13/03/2023	110	16/22		₪ 2,120,000	₪ 19,273
		23/02/2023	110	12/22		₪ 1,965,000	₪ 17,864
		16/02/2023	110	15/22		₪ 2,100,000	₪ 19,091
		08/02/2023	110	5/22		₪ 1,982,000	₪ 18,018
		19/01/2023	76	6/22		₪ 1,300,000	₪ 17,105
		15/01/2023	110	9/22		₪ 1,930,000	₪ 17,545
		15/01/2023	110	18/22		₪ 2,128,000	₪ 19,345
		10/01/2023	109	2/22		₪ 1,912,000	₪ 17,541
		08/01/2023	76	5/22		₪ 1,650,000	₪ 21,711
		01/01/2023	76	4/22		₪ 1,640,000	₪ 21,579
		29/12/2022	110	13/22		₪ 2,075,000	₪ 18,864
		27/12/2022	109	11/22		₪ 2,054,000	₪ 18,844
		25/12/2022	109	1/22		₪ 1,950,000	₪ 17,890
		18/12/2022	110	4/22		₪ 1,940,000	₪ 17,636
		29/11/2022	110	18/22		₪ 2,040,000	₪ 18,545
		07/11/2022	110	16/22		₪ 2,006,000	₪ 18,236

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

גו"ח	כתובת	תאריך	שטח במ"ר	קומה	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
		03/11/2022	110	17/22		₪ 2,012,000	₪ 18,291
		05/06/2023	76	2/22		₪ 1,719,000	₪ 22,618
		22/07/2023	76	15/22		₪ 1,840,000	₪ 24,211
		14/08/2023	76	10/22		₪ 1,800,000	₪ 23,684
		10/10/2023	76	15/22		₪ 1,800,000	₪ 23,684
		11/06/2023	77	4/22		₪ 1,643,000	₪ 21,338
		28/08/2023	97	3/22		₪ 1,900,000	₪ 19,588
		28/08/2023	97	22/22		₪ 1,900,000	₪ 19,588
		30/05/2022	110	13/22		₪ 1,850,000	₪ 16,818
ממוצע		**16/04/2023**	**89**				**₪ 20,155**

בהתחשב בנתוני השווי כאמור, מוערך שווי מ"ר דירתי ממוצע במגרש 4A, למועד הקובע בסך של **20,000** ₪.

שמאי הצדדים חלוקים בדבר עלויות הבניה.
לעמדת שמאי המשיבה, עלויות הבניה באזור חדרה נמוכות משמעותית מעלויות הבניה במחירון דקל. כהוכחה לטענתם הפנו לשומתו של השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 10036/345-348 ברח' סמינלנסקי 11-17, בה הובאה בחשבון עלות בניה למ"ר דירתי בסך של 7,000 ₪, המגלמת עלות בניית שטחים משותפים, מרתפים, עלויות עקיפות ושאינה מגלמת את עלות בניית המרפסת. עלות הקמת דירת 3 חד' הוערכה בשומת המשיבה בסך 9,200 ₪ למ"ר ועלות הקמת דירת 4 חד' הוערכה בסך 9,400 ₪ למ"ר.
שמאי המבקשת העריך את עלויות הבניה בהתבסס על מחירון דקל בתוספת עלויות כלליות בסך 11,306 ₪ למ"ר דירתי ממוצע.

אני סבור כי מחירון "דקל" מהווה את המחירון האובייקטיבי הראוי וכי נכון להתבסס עליו לצורך בחינת אומדן עלויות הבניה.
יחד עם זאת, במחקר מקיף בנושא עלויות הבניה למגורים, שפורסם בחודש ספטמבר 2015 ע"י מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מר אשל חרמוני, אשר נכתב בהובלת האגף לתכנון אסטרטגי ומדיניות במשרד הבינוי והשיכון, בניהולו של מר נתנאל לפידות, ובשיתוף פעולה עם פז כלכלה והנדסה וקבוצת דקל, עולה מממצאי המחקר, בין היתר, כי עלות הבניה במחוז הצפון הינה בשיעור של כ- 88% מעלות בניה ממוצעת. מחוז הצפון הוגדר במחקר מאזור חדרה (כולל) וצפונה. בהתחשב במיקומה של העיר חדרה, תובאנה בחשבון עלויות בניה בהתאם למחירון דקל בהפחתת 5%.

בבחינת עלויות הבניה בהתאם למחירון דקל נכון לחודש פברואר 2023, עלות בניה למ"ר עילי בבניה בגובה 9-15 קומות הינה בסך 5,420 ₪, בהעמסת שטחי שרות בשיעור של 25%, עלות חלק יחסי במרתפי החניה (159 מקומות לפי 40 מ"ר ברוטו למקום[3]) לפי 2,470 ₪, הקמת מרפסות לפי 1,430 ₪ והעמסת עלויות עקיפות ובצ"מ בשיעור של 30%, מתקבלת עלות בניה כוללת של כ- 10,500 ₪ למ"ר מגורים ובהפחתת 5%, מתקבלת עלות כוללת של כ- 9,975 ₪ למ"ר.

[3] בהתחשב בתקן לאופניים ואופנועים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בדיון שהתקיים בפני, העלה שמאי המבקשת טענה לפיה, בהתאם לסעיפים 4.2 ו-6.2 לתכנית, חלק משטח החניה יהיה בחלק של השצ"פ והשב"צ ולכן, ביקש לשקול להביא בחשבון כי העיריה תדרוש תשלום מסוים כדי שחלק מפתרון החניה יהיה בשטחים הציבוריים ולהפחית סכום זה מההשבחה.
בהתאם לתחשיב עלות הבניה כאמור, הובאה בחשבון עלות הקמת חניות כנדרש.
שטח הבניה בקומות המרתף עונה על צרכי החניה בתא שטח 4A ולפיכך, לא מצאתי לנכון להפחית עלות נוספת לחניה.

בהתחשב במאפייני הפרוייקט, יובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20%.

בהתאם לכל האמור, מוערך שווי מ"ר מבונה מגורים ממוצע בגישת החילוץ כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי	₪ 20,000
בהפחתת מע"מ 17%	₪ 17,094
בהפחתת יזמות 20%	₪ 14,245
בהפחתת עלות בניה	₪ 9,975
שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ	**₪ 4,270**

<u>ערכי שווי בשומות שמאים מכריעים:</u>
להלן ערכי שווי למגורים בשומות מכריעות בחדרה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	בהתאמה למועד (ללא מע"מ)
אלדד חיימי	10049/117	10/07/2022	₪ 4,050[4]	₪ 3,554
דוד טיגרמן	10032/125-129,187	11/05/2021	₪ 3,080	₪ 3,342
		29/01/2021	₪ 3,080	₪ 3,385
אלי כהן	10036/345-348	21/01/2020	₪ 3,600	₪ 4,140
נורית ג'רבי	10036/248	23/10/2019	₪ 3,600	₪ 4,185
ארז כהן	10036/169	23/10/2019	₪ 3,500	₪ 4,069
חגית רבינסון	10033/68	23/10/2019	₪ 3,400	₪ 3,952
יעקב פז	10036/443	23/10/2019	₪ 3,300	₪ 3,836
רינת וויס רביב	10037/467	23/10/2019	₪ 3,200	₪ 3,720
עומר סרחאן	10036/442	10/10/2019	₪ 3,060	₪ 3,563
שווי מ"ר מבונה ממוצע שומות מכריעות (מתואם למועד)				₪ 3,775
בהתאמה לבינוי			**1.05**	**₪ 3,963**

השמאי אלי כהן בשומתו בגו"ח 10036/345-348 מציג ניתוח עסקאות לקרקע מאתר רשות המיסים - כדלקמן:
<u>עסקת מכר -פרדסי בילי"ו:</u>
בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, נמכר ביום 27/11/2019 חלק יחסי בשיעור של 65% ממגרשים 3001-3005 בתכנית חד/1135, ששטחם הכולל 52.5 דונם, ויעודם "מגורים ג'", בתמורה מוצהרת של ₪ 84,580,850 ובמחיר מוערך של ₪ 96,822,209. בניתוח זכויות הבניה, הכוללות 273 יח"ד ובהתאמות הגיע לשווי

[4] כולל מע"מ.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

דירתי ממוצע בשטח "פלדלת" של 124.5 מ"ר + מרפסת למועד 21.01.2020 של 3,540 ₪ למ"ר מבונה.
בהתאמה לשטח דירה[5] ולמועד מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- **4,450** ₪.

<u>עסקת מכר - מגרש ברח' הנשיא 11:</u>

בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים נמכר ביום 03/09/2021 חלק יחסי בשיעור 47.93% מחלקה 11 בגוש 10035, בשטח רשום של 1,594 מ"ר ובשטח 1,320 מ"ר נטו ביעוד מע"ר מגורים ומסחר. בניתוח זכויות הבניה, הכוללות 8 יח"ד, בהערכת שטח מסחר לפי 9,000 ₪ למ"ר מבונה ובהתאמות הגיע לשווי דירתי ממוצע בשטח "פלדלת" של 123.5 מ"ר + מרפסת של 3,570 ₪ למ"ר מבונה.
בהתאמה לשטח דירה[5] ולמועד, מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- **4,200** ₪.

סיכום ושקלול נתוני שווי:

נתון השוואה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
שווי בגישת החילוץ	4,270 ₪	50%	2,135 ₪
ערכי שווי בשומות שמאים מכריעים	3,963 ₪	25%	991 ₪
נתוני שווי לקרקע (בהתאמה למועד)	4,325 ₪	25%	1,081 ₪
סה"כ שווי משוקלל			4,207 ₪
ובמעוגל			**4,200** ₪

בהתחשב בנתוני השווי כאמור, מוערך שווי מ"ר מבונה למגורים במגרש 4A למועד הקובע בסך **4,200** ₪.

<u>שווי מ"ר מבונה משרדים</u>

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שווי למשרדים.
שמאי המשיבה התבססו על שומות מכריעות, עסקאות מכר למשרדים חדשים ברמת גמר מלא ומחירי דרישה במרכז העיר, והביאו בחשבון שווי מ"ר בנוי 12,800 ₪. בשימוש בגישת החילוץ, בניכוי יזמות של 18% ועלות בניה 8,000 ₪ למ"ר ברוטו, קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 2,800 ₪.
שמאי המבקשת התבסס על עסקאות מכר למשרדים חדשים ברמת גמר מלא וקבע שווי מ"ר בנוי בסך 13,000 ₪. בשימוש בגישת החילוץ, בחישוב הכנסות צפויות ועלויות הקמה, בניכוי רווח יזמי בסך 20% מעלויות ההקמה, קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,700 ₪.

להלן ערכי שווי למשרדים בשומות מכריעות בחדרה:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	10036/345-348	29/09/2021	3,360 ₪
עומר סרחאן	10027/84	25/01/2020	2,500 ₪
דוד טיגרמן	10032/125-129,187	21/01/2020	3,000 ₪
גיל הרצברג	10037/24	03/05/2018	2,200 ₪

בהתחשב בפערי השווי בשומות הצדדים ובערכי השווי בשומות מכריעות, אני מקבל את השווי למ"ר מבונה עיקרי למשרדים כבשומת המשיבה בסך **2,800** ₪.

[5] לצורך החישוב, לפי מקדם שוליות 0.7 לתוספת השטח.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי מ״ר מבונה מסחר

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שווי מ״ר מבונה למסחר.
שמאי המשיבה התבססו על החלטות שמאים מכריעים, עסקאות מכר לחנויות במרכז העיר וכן הציגו נתוני היצע לשטחי מסחר והשכרת חנויות והביאו בחשבון שווי מ״ר בנוי חדש של 16,800 ₪. בגישת החילוץ, בניכוי יזמות של 20% ועלות בניה של 6,500 ₪ למ״ר, קבעו שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,500 ₪.
שמאי המבקשת התבסס על עסקאות מכר לחנויות בגמר מלא וקבע שווי מ״ר בנוי בסך 17,000 ₪. בשימוש בגישת החילוץ, בחישוב הכנסות צפויות ועלויות הקמה, בניכוי רווח יזמי בסך 20% מעלויות ההקמה, קבע שווי מ״ר מבונה בסך 5,000 ₪.

להלן ערכי שווי למ״ר מבונה עיקרי למסחר בשומות מכריעות בחדרה:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
אלי כהן	10036/345-348	29/09/2021	8,000 ₪
דוד טיגרמן	10032/125-129,187	21/01/2020	5,900 ₪
עומר סרחאן	10027/84	25/01/2020	6,000 ₪
מוטי דיאמנט	10036/272	11/01/2018	6,000 ₪

שמאי הצדדים הציגו בשומותיהם נתוני שווי למסחר, לפיהם העריכו שמאי המשיבה שווי מ״ר בנוי מסחרי בסך של כ- 17,000 ₪. בהפחתת יזמות (20%) ועלות בניה כוללת של 8,000 ₪ והעמסת שטח שרות כמקובל בשטח מסחרי (כ- 15%), ובהתחשב בכך כי חלק מנתוני השווי מתייחסים לשטחים ברמת מעטפת ובערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות, אני מאמץ את השווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר כבשומת המשיבה בסך **7,500** ₪.

10.5.3. דחיה

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם דחיה של 0.70, המגלם דחיה של 6 שנים בשיעור היוון 6%. שמאי המבקשת הביא בחשבון דחיה של 3.25 שנים עד לתחילת מימוש מבנן 2 ושנתיים נוספות בגין הפחתה לגודל במבנן 2, במקדם דחיה משוקלל של 0.71.

בשומות מכריעות שנערכו לתכניות התחדשות עירונית בערים נתניה וחדרה הובאו בחשבון מקדמי דחיה כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד קובע	גו״ח	מס׳ יח״ד להריסה	מס׳ שנים לדחיה	שיעור היוון	מקדם דחיה
אלי כהן	29/01/2021	10036/345-348	23	3	6%	0.84
לילך בן פורת	28/11/2020	10572/373	198	10	6%	0.558
אלי כהן	26/01/2019	7959/25	208	6	6%	0.705
יהודה פלד	15/01/2019	6164/117	72	8	6%	0.63
שושי שרביט	30/12/2016	6133/467	106	8.5	6%	0.6
גבע בלטר	07/01/2015	8228/108	177	4	7%	0.76

בהתחשב במורכבות הפרויקט, היקפו, בשלביות שנקבעה בתכנית ובהיקף יחידות הדיור לפינוי, אני מקבל את מקדם הדחייה הכולל 0.70 כבשומות הצדדים, המגלם דחיה של 6 שנים בשיעור היוון 6%.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5.4. <u>שימוש ביניים</u>

בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד אשדר וכמוסכם על שמאי הצדדים, הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים בתקופת הדחיה.

בשומת המשיבה חושבו דמי השימוש בתקופת הדחייה ליח"ד בבניה רוויה לפי 2,400 ₪ לחודש. בתגובתם התייחסו להשבחה לתא שטח 4A בלבד והביאו בחשבון דמי שכירות חודשיים של 3,300 ₪, זאת בהתחשב בשטח הדירה.
שמאי המבקשת הביא בחשבון דמי שכירות עפ"י נתוני הלמ"ס בסך 3,733 ₪.

שמאי הצדדים לא הציגו נתוני שווי/מחירי שכירות מבוקשים נכון למועד הקובע. מסקירת מחירי שכירות מבוקשים שערכתי לצורך עריכת השומה (ונכון למועד עריכתה) מצאתי כי מחירי השכירות המבוקשים לדירות 4 חד' בשכונת הזיתים הינם בסך של כ- 3,600 ₪. בהתאמה למועד הקובע, מוערכים דמי השכירות הראויים בסך 3,050 ₪ לחודש. דמי השכירות המוערכים משקפים תשואה שנתית של 3% משווי הדירה הקיימת ללא זכויות, שהינה סבירה.

10.5.5. <u>מטלה ציבורית</u>

התכנית קובעת כי בתאי שטח 7, 50 יוקצו 500 מ"ר למטרה ציבורית.
בשומת המשיבה, שנערכה לכל שטח התכנית, הובא בחשבון חלק יחסי בעלות המטלה הציבורית, המיוחס לנכס שבנדון. בתחשיב שערכו בתגובתם לא הופחת חלק יחסי בעלות המטלה הציבורית. בשומת המבקשת לא הופחת חלק יחסי בעלות מטלה ציבורית ולא קיימת התייחסות למטלה הציבורית.

בהתאם להוראות התכנית, 500 מ"ר שיוקצו למטרה ציבורית ייבנו כחלק ממבני המשרדים במגרשים 7, 50.
בהתחשב בכך כי, הוראות התכנית אינן מגבילות את היתר בניה ו/או האכלוס במגרש 4A במימוש המטלה הציבורית, אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי בחישוב ההשבחה למגרש 4A לא תובא בחשבון המטלה הציבורית.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.6. תחשיב

מצב קודם				
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'/התאמה**	**שווי מ"ר בנוי/מבונה**	**סה"כ**
שטח בנוי	84	1	₪ 14,500	₪ 1,218,000
זכויות ממ"ד	12	0.5	₪ 4,200	₪ 25,200
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 1,243,200**

מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי מגורים	13,032	₪ 4,200	₪ 54,734,400
שטחי ממ"ד	2,232	₪ 4,200	₪ 9,374,400
ניוד שטחים ממשרדים למגורים	750	₪ 4,200	₪ 3,150,000
שטח עיקרי מסחר	500	₪ 7,500	₪ 3,750,000
שטח עיקרי משרדים	750	₪ 2,800	₪ 2,100,000
סך שווי הזכויות במגרש 4A בשלמות			₪ 73,108,800
חלק יחסי של תת חלקה 5			3.228%
סה"כ שווי מיוחס לתת-חלקה 5			₪ 2,360,149
מקדם דחיה (6 שנים, 6%)			0.70
סה"כ שווי דחוי			₪ 1,652,105
שווי בשימוש בתקופת הדחייה			₪ 183,056
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 1,835,161
השבחה			₪ 591,961
השבחה למימוש		**7/8 חלקים**	**₪ 517,966**
היטל השבחה			**₪ 258,983**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1. לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הכולל 7/8 חלקים בתת חלקה 5 בחלקה 331 בגוש 10049, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 302-0400754	21.01.2023	₪ **517,966**	₪ **258,983**

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

11.2. הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001