דוח 0 חלקים לדוגמא

תוכן עניינים

פרק		תיאור הפרק	עמוד
		הקדמה	3
		מטרת חוות הדעת	4
א		תאריך הביקור בנכס	4
ב		פרטי המקרקעין	4
ג		תיאור הנכס והסביבה	
	ג-1	תיאור הסביבה	5
	ג-2	תיאור החלקה	7
	ג-3	תיאור המתחם	8
	ג-4-5	תיאור המבנה והקומות הקיימות	8
ד		תיאור הפרויקט המתוכנן	10
ה		רקע תכנוני	16
ו		הזכויות במקרקעין	25
ז		עלות הקרקע	34
ח		זיהום קרקע / אתר עתיקות	35
ט		סקר מחירים	36
י		תחזית הוצאות	48
יא		הכנסות	50
יב		ממצאי בדיקת כדאיות הפרויקט	51
יג		בדיקת רגישות	52
		ביטוח	52
		סיכום חוות הדעת	52

ג-3 תיאור מתחם A בתכנית המוצעת

מורכב ממגרשים 1,2,3,8 (בחלק) עפ"י תשריט חמ-70 של הוועדה המקומית ראש העין.

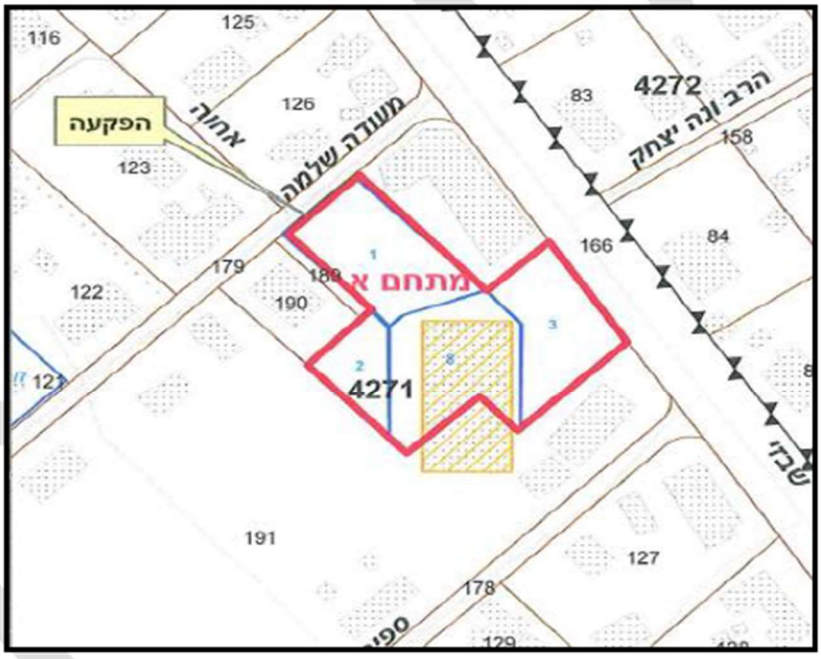
שטח המתחם 4,133 מ"ר בערך.

במתחם מצוי מבנה בריטי אשר היה מיועד להריסה.

בתכנית החדשה המבנה הבריטי מיועד לשימור ולשימוש מסחרי.

המבנה בן 2 קומות עם גג אסבסט בצורה גלית ונראה כי משמש כיום כמסגרייה[1] בחלקו הצפוני הפונה לרחוב שבזי ובחלקו הדרומי הנו פנוי הרוס וריק. שטח המבנה מתכנית ההגשה הנו כ- 1,055 מ"ר ברוטו.

להלן תרשים המגרשים בתשריט חמ-70 מאתר הוועדה:



פרק ד - <u>תיאור הפרויקט המתוכנן</u>

כאמור, היזם מקדם תכנית מפורטת במקרקעין, בסמכות הועדה המקומית, אשר עיקרה הגדלת מס' יח"ד, תוספת 500 מ"ר עיקרי, תוספת שטחי שירות ואיחוד וחלוקה מחדש.
התכנית הופקדה להתנגדויות. התוכנית טרם אושרה בוועדה המחוזית.
הוכנה פרוגרמה תכנונית ראשונית לפרויקט ע"י אדריכל [redacted]
המבוססת על התוכנית המוצעת. הבינוי המוצע כולל:
התכנית מגדירה את המגרשים A1 ו- 1B לבניה למגורים,
במסגרתן יוקמו 3 מבני מגורים חדשים (C,B,A) - בכל מבנה 28 יח"ד בבינוי של 7 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 84 יח"ד במגרש.
המבנה הבריטי בייעוד מגורים וכולל חזית מסחרית מכל עבריו למעט בחזית דרומית, בו הוא בנוי בקיר משותף עם מבנה ציבור. המבנה ישוקם הנדסית ואדריכלית ברוח זמנו.
שני חלקי המבנה (מסחר ושב"צ) יתוכננו כמקשה אחת.

ד-1 תיאור הבינוי הצפוי

<u>מגרש A</u>

כאמור, במגרש יבנו 3 מבנים טיפוסיים, **בניינים מס' C-A**, בני 7 קומות מעל קומת קרקע, ומעל קומת מרתף. בכל מבנה 28 יח"ד, סה"כ 84 יח"ד.
המבנה הבריטי יעבור שיקום הנדסי ואדריכלי - תותר בניה בשתי קומות + קומה טכנית.

חניה למגורים- מרתף חניה יתאפשר בגבולות המגרש (קו בניין 0), הגישה למרתף החניה יתאפשר בתחום תא שטח מס 2,3 ובתחום תא שטח 1B ויהווה זיקת הנאה. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן הקיים בזמן הגשת הבקשה להיתר בניה.
גישה זו תוכל לשמש, כאופציה, למרתף חניה תת קרקעי (מתחת לחניה הציבורית שבתא שטח 2) עבור המגרשים הגובלים בתכנית מכוון צפון- "זהרוני" ו"גרמה".

חניה ציבורית- תתאפשר בתחום תאי שטח 2,6.
בתחום תא שטח 6 ביעוד שב"צ- תתוכנן חניה לרכבי שרות, הצלה, תברואה עבור כל שימושי המבנה לשיקום וכמו כן עבור שימושי המגורים שבמתחם.

מתוכננות בפרויקט 84 יח"ד.
תמהיל הדירות יכלול:
6 דירות גן 5 חדרים, 6 דירות גג 5 חדרים, 24 דירות 3 חדרים ו- 48 דירות 4 חדרים. סה"כ 84 דירות.

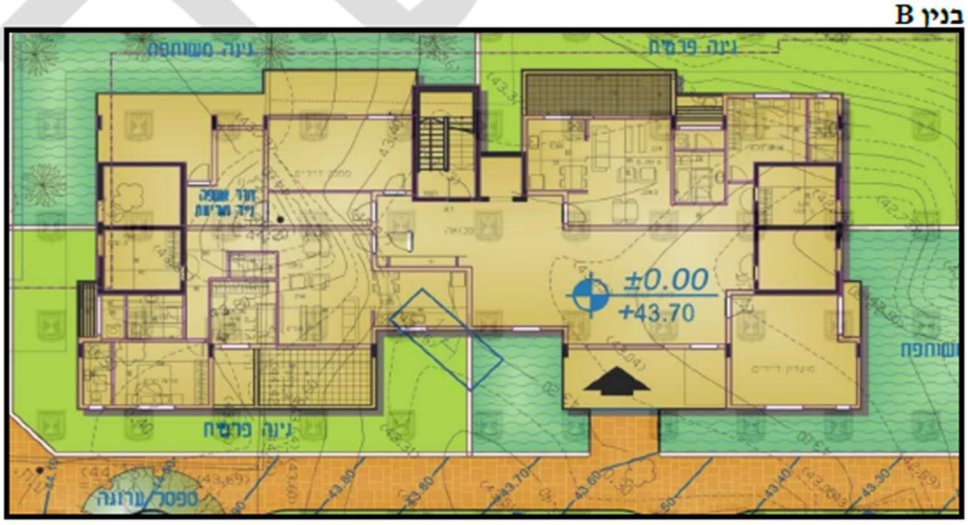
לכל דירה טיפוסית תוצמד מרפסת ממוצעת בשטח 12 מ״ר.
לכל דירה יוצמד בקומת המרתף או בקומת הקרקע מקום חניה תת קרקעי.
ובנוסף ישומר אדריכלית והנדסית מבנה בריטי בן 2 קומות בשטח של כ- 1,055 מ״ר ברוטו, אשר ישמש למסחר ולשטח ציבורי.

<u>להלן תרשימי הבינוי המוצע מנספח הבינוי:</u>

בניין A



בנין B



ד-2 הקלות מבוקשות

הונח כי לא תידרשנה הקלות בניה וכי תכנון הבניה יהיה תואם לתכנית המפורטת המוצעת.

ד-3 זכויות הבניה האפשריות עפ"י הוראות תכנית מס' 418-0204289

<u>הערה</u>: תכנית זו מהווה תכנית מפורטת המצויה בשלבי הכנה.
מבדיקה ראשונית נראה כי מסמכי התכנית כוללת שטחי שירות גבוהים מהנדרש.
לדברי מזמין חוות הדעת שטחים אלו יעודכנו בגרסה המתוקנת של התכנית.
בחוות דעת זו הובא בחשבון שטחי שירות עיליים למגורים בשיעור 15% מסך השטחים העיליים
וכן שטחי שירות תת"ק לפי תחשיב של 40 מ"ר ברוטו למקום חניה תת"ק.
להלן שטחי הבניה המבוקשים כעת בתכנית המתוקנת הצפויה להיות מוגשת לאישור רשות התכנון:

בינוי המתחם:	3 בנייני מגורים + מבנה בריטי מסחרי
מספר יח"ד הכולל:	28 דירות לבניין, סה"כ 84 יח"ד.
שטח המסחר:	1,055 מ"ר ברוטו.
גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת:	28 מ'.
מספר הקומות למגורים מעל הכניסה הקובעת:	8 (לא כולל מערכות טכניות על הגג).
מספר הקומות למסחר מעל לכניסה הקובעת:	2 (לא כולל מערכות טכניות על הגג).
מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת:	1.
שטח העיקרי למגורים (עילי):	6,895 מ"ר.
שטח שירות למגורים (עילי):	1,395 מ"ר.
<u>שטחי שירות למגורים (תת-קרקעי)</u>:	<u>3,360 מ"ר.</u>
סה"כ שטחי בניה למגורים	11,650 מ"ר.
סך השטח לשיווק למגורים (עפ"י חוק מכר)	**7,945 מ"ר.**
שטחי מסחר - העיקרי	701 מ"ר.
<u>שטחי מסחר - שירות</u>	<u>354 מ"ר.</u>
סך השטח ברוטו לשיווק למסחר	**1,055 מ"ר.**

<u>סטנדרט הבניה</u>

הדירות מיועדות לשווק בשוק החופשי, צפוי כי רמת הגמר תהא כנהוג בפרויקטים חדישים למגורים בסביבה, והיא תכלול בין היתר: דלת ביטחון בכניסה לבית, דלתות פנים מעוצבות, קירות מטויחים ומסוידים, ריצוף גרניט פורצלן, כלים סניטרים משופרים כגון מכלי הדחה סמויים ואסלות תלויות, ברזי פרח וכד', מטבח פורמייקה תחתון עליון עם משטח עבודה מאבן קיסר או ש"ע, חלונות מזוגגים במסגרת אלומיניום + תריסים ותריס גלילה חשמלי ביציאה מחדר המגורים למרפסת, הכנה למיזוג אויר, אינטרקום וידאו, לובי מעוצב ומחופה שיש וכד'.

<u>לוח זמנים צפוי</u>

36 חודשים ממועד תחילת הביצוע.

<u>סוג הפרויקט</u> - דירות עממיות, תואם את סביבת הנכס הן במאפייניו והן במחירי המכירה.

<u>אזור ביקוש</u> - ביקוש גבוה - 4.

<u>שימור</u>- מוצע בתכנית המוצעת - שימור ושיקום מבנה בריטי בן 2 קומות, אשר יהיה בשימוש מסחרי ושב"צ.

פרק ה - <u>רקע תכנוני</u>

ה-1 להלן ריכוז תמציתי של התכניות החלות על המקרקעין הנדון:

שם התכנית	פורסם למתן תוקף	מטרות התכנית
אפ/193	10/12/1987 י.פ. 3507	מטרת התכנון- קביעת איזור מגורים א-1, קביעת וביטול שביל, קביעת דרכים חדשות, קביעת חזית מסחרית. החלקה הנדונה ביעודים שונים- אזור מגורים ג, אזור מסחרי, שטח לבנייני ציבור, חניה מוצעת, שטח ציבורי פתוח.
רנ/10 (להלן: "התכנית הראשית")	13.5.1997 י.פ. 4521	תכנית לקביעת יעודי קרקע. עפ"י תשריט התכנית, הפרויקט הנדון הנו בחלק מחלקה 191 אשר בגוש 4271, בייעוד **מגורים ג' + חזית מסחרית**: שימושים: בניית בניינים בני 5 קומות מעל קומה מסחרית. גובה מכסימלי של הבניינים לא יעלה על 22.0 מ' מעל ממפלס 0.00+ מתוכנן של הבנין. גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 4.00 מ'. תבוצע התקנת מעלית. בדירות העליונות תותר בניית חדר על הגג בגודל של 25 מ"ר ליח"ד מעל הדירה אשר יהא קשור במדרגות לדירה. כרבע משטח הגגות ישמש להצבת מתקנים לשימוש כלל דיירי הבית. קו הבניה של המתקנים על הגג (כולל החדר) יהא מרוחק 1.5 מ', אשר יימדד בקו אנכי מהקיר החיצוני של הבניין. תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע. שימושים מסחריים בקומת הקרקע: השימושים שיותרו: משרדים ומסחר קמעונאי שאינו גורם למטרד אסתטי או מטרד של רעש וזיהום לדיירי הבית לסביבתו. השטחים המסחריים לא יעלו על 17% משטח המגרש. בקומת הקרקע לא יותרו שימושים מעורבים מגורים ומסחר. גודל מגרש מינימלי- 550 מ"ר. סה"כ אחוז בניה עיקרי- 150% משטח המגרש למגורים + 17% משטח המגרש למסחר בקומת הקרקע. סה"כ אחוז בניה שטחי שירות- 37% משטח המגרש למגורים + 8% משטח המגרש למסחר + 100% משטח המגרש לחניה מקורה.

ה-2 תכנית מפורטת מוצעת מס׳ 418-0204289 (רנ/10/יג מתחם שבזי)

הוצגה בפנינו תכנית מפורטת שהוגשה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין חלקות 189,190 ו- 191 (חלק) רחוב הרב שלום שבזי 64-58 בראש העין.

מטרת התכנית- הסדרת המצב התכנוני למתחם הכולל מגורים ומסחר, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרכים.

עיקרי הוראות התכנית-

1. איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית, בהסכמת כל הבעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט הרחבת דרך.
2. הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף.
3. קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
4. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית והכל מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה לפי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית.
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.
7. קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין או שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש כאמור הקבועות בתכנית והכל בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית.
8. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
9. הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש לפי תכנית ובלבד ששטח השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי תכנית והם יהיו בקומות תת קרקעיות ובשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח תכסית מותרת לבניה במגרש על פי התכנית, לפי הגדול מביניהם.
10. הגדלת השטח המותר לבניה בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ״ר.
11. קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים ולעניין זכות מעבר.
12. תוספת שטחי שירות לממ״דים לפי תקנות ההתגוננות האזרחית.
13. תוספת 5% עבור נגישות.

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	11,589.8	53.95
מגורים ג' + חזית מסחרית	4,263.7	19.85
שטח ציבורי פתוח	5,628	26.20
סה"כ	**21,481.5**	**100**

מצב מוצע

יעוד	*מ"ר מחושב*	*אחוזים מחושב*
דרך מוצעת	952.83	4.44
מבנים ומוסדות ציבור	10,976.72	51.10
מגורים ג'	4,263.7	19.85
שטח ציבורי פתוח	5,288.22	24.62
סה"כ	**21,481.48**	**100**

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	מגורים	1A	4125.4	6688.1 (1)	3322 (2)		4125.4 (3)		84	28 (4)	8 (5)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	1008 (7)
מגורים ג'	מסחר	1A	4125.4	701.3 מ"ר	354 (8)						2 (9)	0	0	0	0		
מגורים ג'	מגורים	1B	138	207 מ"ר	51 מ"ר		138 מ"ר										

הערות לטבלה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר , הערה: בדירות העליונות יתאפשר בניית חדר על הגג בשטח של 25 מ"ר ליח"ד בעל הדירה אשר יהיה קשור במדרגות לדירה (לפי סעיף 12.4.4 לתכנית רנ/10). שטח החדר יבוא במניין השטחים המותרים.

(2) הערך מתייחס למ"ר , הערה: כולל שטח מחסנים (10 מ"ר למחסן ליח"ד).
כולל תוספת שטחי שירות למ"דים לפי תקנות התגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) תשי"ן 1990 סעיף 197 א. כולל תוספת שטחים עבור גישות (5% משטח המגרש).

(3) הערך מתייחס למ"ר , הערה: עבור מערכות וחנייה. תתאפשר העברת שטחי שירות אל מעל לכניסה הקובעת בשיעור של עד 400 מ"ר.

(4) מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מערכות טכניות שיותקנו מעל הגג.

(5) לא כולל קומות מערכות טכניות.

(6) ראה תשריט.

(7) ראה סעיף 4.1.2 ג'..

(8) הערך מתייחס למ"ר , הערה: כולל השלמת מיגון לשטחי המסחר
עבור 700 מ"ר עיקרי (2%) + שטח קירות.

(9) לא כולל קומה למתקנים טכניים.

הובאו בחשבון שטחי שרות עיליים בסך 1,395 מ"ר בלבד.
ושטחי שירות תת"ק בסך 3,360 מ"ר בלבד, עבור מקומות חניה וללא מחסנים.

- דירות גן - תותר בניה למגורים בקומת הקרקע.
- מחסנים - יוקמו מחסנים לכ- 70% מיח״ד בשטח של 5-10 מ״ר בקומת המרתף או הקרקע.
- מרפסות- שטחן של המרפסות המקורות לא תבואנה במניין השטח המותר לבניה במידה ושטחן לא יעלה על 14 מ״ר ושטחן הממוצע לדירה לא יעלה על 12 מ״ר. במידה והשטח עלה אזי יבוא במניין השטח העיקרי המותר לבניה. תותר חריגה של מרפסות זיזיות עד ל- 40% מקווי בניין קדמיים ואחוריים.
- מועדון דיירים- יתאפשר הקמת מועדון דיירים בכל בניין. שטח המועדון במידה ויוקם יבוא במניין השטחים העיקריים.
- המבנה הבריטי- יעבור שיקום הנדסי ואדריכלי ברוח זמנו. שני חלקי המבנה (מסחר ושב״צ) יתוכננו כמקשה אחת בעיקר בהיבט החיצוני (חזיתות המבנה).
  לא תותר הרחבת מעטפת המבנה מעבר לקיים, אלא לצורך חיזוקים למבנה באם ידרשו.
  לא תותר כל בניה בתחום 5 מ׳ מסביב למבנה השיקום, פרט לפרגולות ו/או מרקיזות שישמשו את המסחר.
  תותר זיקת הנאה למעבר בין שטחי המסחר לשטי השב״צ במבנה לשיקום ולהיפך.
  תותר יצירת פתחים חדשים במעטפת המבנה, שיעוצבו ברוח עיצוב המבנה ובצורה אחידה.
- חניה- מרתף החניה ישמש למערכות, אחסנה וחניה.
  מרתף החניה יתאפשר בגבולות המגרש (קו בניין 0). הגישה למרתף החניה יתאפשר
  מתחום השב״צ (תא שטח מס׳ 2,3) ובתחום מגורים (תא שטח 1B) ויהווה זיקת הנאה.
  גישה זו תוכל לשמש , כאופציה, למרתף חניה תת קרקעי (מתחת לחניה הציבורית שבתא שטח 2) עבור המגרשים הגובלים בתכנית מכוון צפון.
  מספר מקומות החניה יקבע עפ״י התקן הקיים בזמן הגשת הבקשה להיתר בניה.
- זיקת הנאה- תתאפשר לפי המסומן בתשריט:
  בתא שטח 1 A למעבר רגלי.
  בתא שטח 1 B למעבר רגלי, חנה תת ועל קרקעית, רכבי שירות לרבות רכבי כיבוי והצלה ורכב פינוי אשפה.
- מסחר- במבנה הקיים לשיקום תותר בניה בשתי קומות + קומה טכנית במסגרת המעטפת הקיימת.
  תותר התקנת מערכות טכניות בקומת המרתף.
- מבנים ומוסדות ציבור- במבנה לשיקום תתוכנן חצר משק בתחום תאי שטח מספר 4-6, שתשרת את המבנה בשני הייעודים שלו מסחר ושב״צ ואת מבני המגורים. בחצר המשק תותר זיקת הנאה בין שני היעודים לאפשר את הנ״ל.
  זיקת הנאה למעבר רגלי ולכלי רכב בתאי שטח 2,3,4,6,8,9.
  חניה ציבורית- תתאפשר בתחום תאי שטח 2,6.

- תנאים למתן היתר בניה:
  - אישור תבנית בינוי מפורטת לכל שטח התכנית.
  - אישור גורמים מוסמכים בעירייה ומהנדס העיר לתכנית נופית, תכנית ניקוז, תכנית הסדרי ופינוי אשפה ותכנית חניה ותנועה.
  - אישור תאגיד המים והביוב לתכנית התחברות למערכות.
  - התייחסות לעצים בוגרים בשטח התכנית.
  - ניתן יהיה להוציא היתר בניה נפרד לכל בניין במתחם.
  - תנאי להיתרי בניה למגורים: הגשת בקשות להיתרים לשיקום המבנה הבריטי ולהקמת החניון הציבורי בתא שטח 2.
  - הקמת מגרש ספורט חלופי במתחם, במקום המגרש המיועד להריסה.
  - תנאי להיתר בניה להריסת מבנה המסומן כמקלט בתא שטח 10 ו- A1 - אישור מפקע"ר.
- תנאים למתן היתרי אכלוס:
  1. השלמת שיקום מעטפת המבנה הבריטי בתאי שטח 1A ו-5 והחלק הציבורי.
  2. השלמת עבודות הפיתוח בכיכר העירונית בחזית המבנה הבריטי, בתא שטח 3.
  3. השלמת הקמת חניון ציבורי בתא שטח 2.

טבלת מאזן חניה
עפ"י תקן החניה בתוקף משנת 2016

	ייעוד קרקע	יח"ד / שטח עיקרי	רכב פרטי		רכב תפעולי		אופניים		אופנועים	
			תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה
דרישות חניה	מגורים	84 יח"ד	1:1	84	-	-	1:1	84	1:10	9
	מסחר	701 מ"ר	1:50	14	1:400	2	1:300	3	1:200	4
	מבני ציבור	510 מ"ר	1:50	10	-	-	1:100	5	1:100	5
	חניות נכים	מגורים	-	3	-	-	-	-	-	-
		מסחר	-	2	-	-	-	-	-	-
	סה"כ	-	-	108 • 3 נכים • 3 נכים גדולות	-	2	-	92	-	18
היצע חניה	קומת קרקע	-	-	36 • 2 נכים גדולות	-	2	-	44	-	18
	קומת מרתף 1-	-	-	84 • 2 נכים • 1 נכים גדולות	-	-	-	48	-	0
	סה"כ	-	-	108 • 3 נכים • 3 נכים גדולות	-	2	-	92	-	18
עודף חניה	-	-	-	0	-	0	-	0	-	0

<u>הערה:</u>
- סה"כ תוכננו 6 תאי חניה לנכים מתוכם 3 תאי חניה לרכב גבוה.
- חניות לאופנויים תוכננו במתקני תלייה במרתפים וחדרי אופניים בקומת הקרקע.

<u>החלטת רמ"י מס' 1513 מיום 10/5/17- ביטול עסקאות ומתן ארכות (בתמצית)</u>

מועד השלמת הבניה שייקבע בהסכמי פיתוח או חכירה בכל סוגי מטרות הקצאות המקרקעין, יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה. בסמכות הרשות לקבוע מראש בהסכם, מועד השלמת בניה שונה, בשים לב, בין היתר, למועד מסירת המגרש, לחסמי בניה שאינם תלויים ביזם ולגודל הפרויקט מושא העסקה ומורכבותו.

ביטול עסקה- הופר הסכם בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה, הרשות תפעל לביטול ההסכם והשבת הקרקע לידיה. הרשות תקזז מהתמורה אשר תוחזר ליזם את הסכומים הבאים:
דמי שימוש בשיעור 0.5% מהתמורה לחודש החל ממועד אישור העסקה ועד למועד ביטולה או פינוי המקרקעין. מיסים ותשלומי חובה החלים על היזם וטרם שולמו, פיצויים מוסכמים בשיעור 5% מהתמורה, עלויות דמי פינוי המקרקעין והוצאות בהן נשאה הרשות לצורך השבת הקרקע.

מתן אורכות- הרשות רשאית לאשר ליזם אשר לא עמד במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבניה, ארכות להשלמת הבניה וכן לדרוש ערבות ביצוע להבטחת השלמת הבניה במועד ובכפוף לתנאים.
ארכה לתקופה אשר לא תעלה במצטבר על 4 שנים מהמועד שנקבע להשלמת הבניה, בכפוף לתשלומים:

- ארכה לשנתיים הראשונות בתשלום 4% מערך המקרקעין.
- ארכה לשנה השלישית בתשלום 3% מערך המקרקעין.
- ארכה לשנה הרביעית בתשלום של 5% מערך המקרקעין.

תשלום בגין כל ארכה לא יפחת מ- 25,000 ₪.
יזם אשר זכה במקרקעין במכרז - יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018, לאחר מכן יחולו תנאי ההחלטה.
במקרה שבוצע שינוי תכנוני במקרקעין שהוקצו ללא זכויות עתידיות, אזי כתנאי למתן אורכה, יהיה על היזם לשלם דמי היתר בשיעור 91% עבור הפרשי השווי בין הזכויות שנרכשו ע"י היזם בהסכם המקורי לבין הזכויות שאושרו עפ"י התכנית החדשה או לחלופין היזם ישלם היטל השבחה.

לאור האמור, צפוי צורך בהארכת מועד השלמת הבניה ב-3 שנים נוספות,
דהיינו תשלום הנגזר מערך המקרקעין נכון למועד אישור העסקה, בצירוף הצמדה וריבית, כלהלן:
עבור 2 שנים ראשונות - 4%, עבור שנה שלישית - 3%.
הנחת חוות דעת זו הינה כי בעת רכישת הזכויות שולמו לרמ"י כל התשלומים הנדרשים וכי ניתן לבנות ללא עיכוב מצד רמ"י וללא צורך בתשלום נוסף לרמ"י מצד הרוכש, לפיכך תשלום זה אינו מחושב כחלק מתקציב הפרויקט המתוכנן.

5- הסכם רכישה - פלא אלגד
נערך הסכם מכר מיום 21.7.2016 בין חברת לב הדקל נחלאות בע"מ (להלן: המוכרת) לבין חברת פלא אלגד בע"מ (להלן: הקונה).
לב הדקל הנה חברה יזמית, אשר זכתה במכרז וחתומה על חוזה חכירה ופיתוח עם רמ"י מיום 30.9.2013 בתיק רשות מס': 52914057 אי, עפ"י מכרז מר/2012/ 307- חכירת מתחם לביצוע פינויים

<u>אומדן שווי הקרקע פי תקן 19</u>

הערה: אומדן השווי <u>מותנה באישור התכנית המוצעת</u> במתכונת המתוארת לעיל.
השווי אינו מתייחס לשווי נוכחי, טרם אישור התכנית וכל עוד לא אושרה התכנית מהווה שווי הקרקע המחושב כשווי תיאורטי בלבד ואינו תואם את התנאים הנדרשים עפ"י תקן 19.
תחשיב תקן 19 למועד הנוכחי מצורף כנספח לחוות הדעת.

<u>גישת החילוץ</u>

בהתייחס לשטח ממוצע ליח"ד של כ- 93 מ"ר, סך התקבולים ממכירת דירות מגורים חדשות בפרויקט, צפוי לנוע סביב 17,000 ₪ / מ"ר פלדלת ממוצע (כ- 1.6 מיליון ₪ / יח"ד).

תיאור	מגורים		מסחר	
שווי מ"ר בנוי בממוצע		17,000 ₪		20,400 ₪
בניכוי מע"מ	1.17	14,530 ₪		20,400 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.2	12,108 ₪	1.25	16,320 ₪
בניכוי עלות בניה כוללת למ"ר פלדלת		7,500 ₪-		8,000 ₪-
שווי מ"ר מבונה		**4,608 ₪**		**8,320 ₪**
ובמעוגל		**4,600 ₪**		**8,300 ₪**

<u>שומות מכריעות עפ"י תיקון 84 לחוק התכנון והבניה</u>

- בשומה מכרעת להיטל השבחה בגין אישור הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה חלקה 18 בגוש 5611 ברחוב זהרה אלפסיה בראש העין, פסק השמאי המכריע גיל הרצברג למועד הקובע 19.02.2017, שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' **למסחר שכונתי** בשכונת נאות אפק **בגבולות 8,700** ₪ למ"ר ללא מע"מ.

<u>מסקנה:</u> שווי מ"ר מבונה למגורים כ- 4,400 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר שכונתי בממוצע (קרקע וקומה עליונה) כ- 8,300 ₪.
שטחי שיווק למגורים חושבו כשטח עיקרי + 12.5 מ"ר לממ"ד עבור 84 יח"ד.
שטחי שיווק למסחר חושבו כשטח ברוטו.
להלן תחשיב שווי הקרקע עפ"י תקן 19:

סה"כ זכויות בניה למגורים לשיווק	7,945 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים	4,600 ₪
סה"כ שווי מבונה - מגורים	36,547,460 ₪
סה"כ זכויות בניה מסחר לשיווק	1,055 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר	8,300 ₪
סה"כ שווי מבונה - מגורים	8,758,990 ₪
סה"כ שווי מבונה (מעוגל)	**45,300,000 ₪**

ט-1 מגורים - מחירי מכירה של דירות מגורים בסביבת הנכס ממאגר נתוני מס שבח

רח' הרב שלום שבזי 34 פינת וולפסון ושד' שלמה המלך "משכנות המוסיקה"

שלב ה'- 2 בניינים בני 10 קומות מעל קומת קרקע ומרתף חניה, סה"כ 84 יח"ד. יזם: חברת אפרידר.



גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח מדווח	מס' חדרים	קומה	שווי מכירה	מחיר למ"ר בנוי
4 חדרים							
004271-0145-000-00	19/11/2020	2017	100	4	1	₪ 1,650,000	₪ 16,500
004271-0145-000-00	24/06/2020	2017	100	4	10	₪ 1,740,000	₪ 17,400
004271-0145-008-00	10/02/2020	2017	100	4	1	₪ 1,600,000	₪ 16,000
004271-0145-000-00	20/11/2019	2017	115	4	קרקע	₪ 2,100,000	₪ 18,261
004271-0145-000-00	11/09/2019	2017	100	4	10	₪ 1,850,000	₪ 18,500
004271-0145-810-00	01/08/2019	2017	100	4	2	₪ 1,500,000	₪ 15,000
004271-0145-033-00	04/07/2019	2017	100	4	8	₪ 1,700,000	₪ 17,000
004271-0145-005-00	20/05/2019	2017	100	4	קרקע	₪ 2,030,000	₪ 20,300
004271-0145-000-00	18/04/2019	2017	100	4	5	₪ 1,610,000	₪ 16,100
004271-0145-026-00	13/03/2019	2017	100	4	6	₪ 1,660,000	₪ 16,600
004271-0145-001-00	03/03/2019	2017	124	4	4	₪ 1,632,500	₪ 13,165
5 חדרים							
004271-0145-000-00	26/11/2020	2017	115	5	3	₪ 1,900,000	₪ 16,522
004271-0145-102-00	15/06/2020	2017	133	5	קרקע	₪ 2,150,000	₪ 16,165
004271-0145-000-00	03/06/2020	2017	114	5	2	₪ 1,740,000	₪ 15,263
004271-0145-031-00	15/11/2019	2017	114	5	7	₪ 1,780,000	₪ 15,614

עמוד 36 מתוך 55 עמודים

י.ח. דימרי

19 בניינים בני 7 קומות מעל מרתף חניה, סה"כ 341 יח"ד.



גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח מדווח	מס' חדרים	קומה	שווי מכירה	מחיר למ"ר בנוי
מגרש 301	4 בניינים	אלברט איינשטיין 8-14					
005581-0155-010-00	21/06/2020	2017	129	5	2	₪ 1,915,000	₪ 14,845
005581-0155-003-15	30/01/2020	2017	118	4	3	₪ 1,930,000	₪ 16,356
005581-0155-001-26	22/01/2020	2017	150	5	6	₪ 2,480,000	₪ 16,533
005581-0155-004-10	15/12/2019	2017	129	5	2	₪ 1,920,000	₪ 14,884
005581-0155-003-00	15/12/2019	2017	134	5	קרקע	₪ 2,150,000	₪ 16,045
005581-0155-002-00	15/12/2019	2017	138	5	קרקע	₪ 2,150,000	₪ 15,580
005581-0155-024-00	13/11/2019	2017	150	5	6	₪ 2,460,000	₪ 16,400
005581-0155-009-00	10/11/2019	2017	133	5	2	₪ 1,935,000	₪ 14,549
005581-0155-004-00	28/10/2019	2017	150	5	6	₪ 2,470,000	₪ 16,467
מגרש 305	4 בניינים	מלווין קלווין 2-8 / שי עגנון					
005581-0153-000-00	30/06/2020	2017	149	5	4	₪ 2,415,000	₪ 16,208
005581-0153-000-00	30/06/2020	2017	149	5	4	₪ 2,360,000	₪ 15,839
005581-0153-000-00	17/06/2020	2017	149	5	4	₪ 2,370,000	₪ 15,906
005581-0153-012-00	04/06/2020	2017	149	5	4	₪ 2,335,000	₪ 15,671
005581-0153-000-00	31/05/2020	2017	149	5	4	₪ 2,355,000	₪ 15,805
005581-0153-000-00	31/03/2020	2017	149	5	4	₪ 2,350,000	₪ 15,772
005581-0153-001-00	28/02/2020	2017	117	4	קרקע	₪ 2,000,000	₪ 17,094
005581-0153-000-00	31/01/2020	2017	117	4	קרקע	₪ 2,060,000	₪ 17,607
005581-0153-011-14	09/01/2020	2017	149	5	4	₪ 2,330,000	₪ 15,638
005581-0153-010-00	31/12/2019	2017	117	4	קרקע	₪ 2,060,000	₪ 17,607
005581-0153-011-00	24/12/2019	2017	122	4	קרקע	₪ 2,110,000	₪ 17,295
005581-0153-000-00	17/12/2019	2017	122	4	קרקע	₪ 2,090,000	₪ 17,131
005581-0153-013-00	04/12/2019	2017	149	5	4	₪ 2,310,000	₪ 15,503
005581-0153-000-00	28/10/2019	2017	122	4	קרקע	₪ 2,120,000	₪ 17,377
005581-0153-010-13	16/09/2019	2017	149	5	4	₪ 2,300,000	₪ 15,436

להלן אומדן התקציב הנדרש לפרויקט (באלפי ₪, ללא מע"מ):

1. קרקע :

הסעיף	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	בסיס החישוב	כמות	עלות מגורים	עלות מסחר	סה"כ
קרקע	עפ"י טיוטת הסכם רכישה		קומפלט	₪ 31,768,113	₪ 9,731,887	₪ 41,500,000
מס רכישה	אומדן		6.00%	₪ 1,906,087	₪ 583,913	₪ 2,490,000
תשלום דמי היתר לרמ"י בגין תוספת שטחים	כלול במחיר הקרקע					
תשלום לרמ"י - הארכה ב-3 שנים	כלול במחיר הקרקע					
היטל השבחה - אומדן	כלול במחיר הקרקע					
סה"כ				**₪ 33,674,200**	**₪ 10,315,800**	**₪ 43,990,000**

2. עלות בניה ישירה :

הסעיף	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	עלות למ"ר	כמות	עלות מגורים	עלות מסחר	סה"כ
שטח בינוי (עיקרי+ממ"ד+מדרגות) עילי	מ"ר	₪ 4,400	9,298 מ"ר	₪ 40,910,165		₪ 40,910,165
מרפסות מקורות	מ"ר	₪ 2,000	1,008 מ"ר	₪ 2,016,000		₪ 2,016,000
מרפסת גג	מ"ר	₪ 1,000	300 מ"ר	₪ 300,000		₪ 300,000
מרתפי חניה ומחסנים העפ"י תכנית	מ"ר	₪ 2,300	3,360 מ"ר	₪ 7,728,000		₪ 7,728,000
מעליות	אומדן	₪ 250,000	3	₪ 750,000		₪ 750,000
מסחר ברוטו - שימור ושיפוץ	מ"ר	₪ 2,500	1055.3		₪ 2,638,250	₪ 2,638,250
פיתוח חצר	מ"ר	₪ 300	2,722 מ"ר		₪ 816,525	₪ 816,525
מטלה ציבורית- מגרש ספורט	מ"ר	₪ 500	750 מ"ר		₪ 375,000	₪ 375,000
סה"כ			**13,966 מ"ר**	**₪ 51,704,165**	**₪ 3,829,775**	**₪ 55,533,940**

3. עלות עקיפות:

הסעיף	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	עלות ליח'	כמות	עלות מגורים	עלות מסחר	סה"כ
אגרות והיטלי פיתוח	אומדן			₪ 3,700,000		₪ 3,700,000
תכנון ויועצים	מעלות בניה ישירה	3%	₪ 55,533,940	₪ 1,470,675	₪ 195,343	₪ 1,666,018
חיבור חשמל	יח"ד +ציבורי וכיוצ"ב	₪ 3,500	87	₪ 294,000	₪ 10,500	₪ 304,500
ניהול ופיקוח הנדסי יזם	אומדן	₪ 15,000	36	₪ 476,684	₪ 63,316	₪ 540,000
תקורה וכלליות	מעלות בניה ישירה	2.0%	₪ 55,533,940	₪ 980,450	₪ 130,229	₪ 1,110,679
פיקוח פיננסי	קומפלט			₪ 176,550	₪ 23,450	₪ 200,000
משפטיות היזם	משווי הפרויקט כולל מע"מ	0.75%	₪ 129,541,332	₪ 857,643	₪ 113,917	₪ 971,560
שיווק ופרסום	משווי הפרויקט כולל מע"מ	1.0%	₪ 129,541,332	₪ 1,143,524	₪ 151,889	₪ 1,295,413
ביטוח הפרויקט	אומדן	₪ 100,000		₪ 88,274.84	₪ 11,725	₪ 100,000
בצ"מ בניה ישירה		5%		₪ 2,282,088	₪ 22,452	₪ 2,304,541
סה"כ				**₪ 11,469,889**	**₪ 722,822**	**₪ 12,192,711**

4. הוצאות מימון

הסעיף	עלות ליח'	כמות	עלות מגורים	עלות מסחר	סה"כ
ריבית שנתית ריאלית	3.0%			3.0%	
סה"כ ריבית אומדן			₪ 1,569,029	₪ 208,407	₪ 1,777,437
ערבויות חוק מכר (משווי דירות היזם, ללא מע"מ)	1.0%	₪ 110,719,087	₪ 1,114,720	₪ 148,063	₪ 1,262,783
עמלת ליווי (מעלויות ההקמה)	0.9%	₪ 67,726,651	₪ 538,070	₪ 71,470	₪ 609,540
עמלת הקצאת אשראי	0.5%	₪ 110,719,087	₪ 603,717	₪ 80,189	₪ 683,906
סה"כ (או לחליפין הצגת תזרים)					**₪ 4,333,666**

סה"כ עלות הקמת הפרויקט (5+ 4+3+2+1)	**₪ 116,050,316**
סה"כ עלות הקמת הפרויקט, ללא מימון	**₪ 111,716,651**

פרק יא - הכנסות (ללא מע"מ)

מפתח לחישוב השווי

להערכתי, בהתחשב במאפייני הסביבה, המבנים ומאפייני הדירות,
סביר לאמוד את מחירי המכירה למ"ר לשיווק כמפורט להלן:

המפתח לחישוב השווי	השווי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ	השווי למ"ר בנוי כולל מע"מ
דירת גן 5 חדרים	₪ 13,803	₪ 16,150
דירת גג 5 חדרים	₪ 13,803	₪ 16,150
דירת 3 חדרים	₪ 15,256	₪ 17,850
דירת 4 חדרים	₪ 14,530	**₪ 17,000**
מ"ר בנוי מסחר - בסיסי	**₪ 24,000**	
מ"ר בנוי מסחר - קומה עליונה	₪ 16,800	

- מחירי המכירה למגורים משקפים הצמדת מחסן דירתי ו-1-2 מקומות חניה לדירה, בהתאמה לגודל הדירה.
- חושבה תוספת לדירות גן/גג בשיעור 5% למ"ר בנוי ביחס לשווי מ"ר בנוי בדירה טיפוסית המגלם חצר/מרפסת גג.
- חושבה תוספת לדירות 3 חדרים בשיעור 5% למ"ר בנוי ביחס לשווי מ"ר בנוי בדירה טיפוסית.
- חושבה הפחתה בשיעור כ- 30% למסחר בקומה עליונה.
- מרפסות גג וחצרות חושבו לפי מקדם בשיעור 20% למ"ר ביחס לשווי מ"ר בנוי בדירה טיפוסית.

סך התקבולים הצפויים בפרויקט

שטחי מסחר לשיווק

סוג	שטח ברוטו	שווי ממוצע למ"ר ברוטו ללא מע"מ	כמות	סה"כ לא כולל מע"מ
מ"ר מסחרי - קרקע	1,055.30	₪ 24,000	527.65	₪ 12,663,600
מ"ר מסחרי - קומה עליונה		₪ 16,800	527.65	₪ 8,864,520
			1,055.30	**₪ 21,528,120**

דירות טיפוסיות לשיווק

סוג	שטח פלדלת ממוצע לדירה	שווי ממוצע לדירה ללא מע"מ	כמות	סה"כ לא כולל מע"מ
דירת גן 5 חדרים	119.00	₪ 1,780,641	6	₪ 10,683,846
דירת גג 5 חדרים	119.00	₪ 1,780,641	6	₪ 10,683,846
דירת 3 חדרים	73.60	₪ 1,122,872	24	₪ 26,948,923
דירת 4 חדרים	95.98	₪ 1,394,509	48	₪ 66,936,410
שטח דירה ממוצע	**92.9**		84	**₪ 115,253,026**

סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט ללא מע"מ	**₪ 136,781,146**

פרק יב - ממצאי בדיקת כדאיות הפרויקט

- **הנחות תזרים המזומנים**

קצב מכירות: הונח כי 15% מהדירות תימכרנה במכירה מוקדמת לאחר קבלת היתר בנייה, יתרת הדירות תימכרנה בפריסה לינארית, לאורך הקמת הפרויקט.

קצב קבלת התקבולים: 15% בחתימת הסכם, 10% בעת המסירה, היתרה בפריסה לינארית ממועד המכירה ועד לסיום הבניה.

מע"מ: הערכים בתזרים ללא מע"מ.

- **ניתוח רווחיות**

תזרים מזומנים מפורט לפרויקט מופיע כנספח לחוות הדעת.
העלויות וההכנסות בתזרים לעיל מבוססים על ההנחות אשר צוינו בסעיפים קודמים בחוות הדעת.
להלן עיקרי הממצאים (אלפי ₪, ללא מע"מ):

סעיף	א' ₪, לא כולל מע"מ
סה"כ תקבולים	136,781 ₪
סה"כ הוצאות ללא מימון	111,717 ₪
הוצאות מימון	4,334 ₪
סה"כ הוצאות כולל מימון	116,050 ₪
רווח חזוי	**20,731 ₪**
נקודת איזון בתקופה	
חשיפה מקסימלית	
אחוז הרווח מההכנסות	15.16%
אחוז הרווח מההוצאות	**17.86%**

יצוין כי הבדיקה לעיל נערכה על בסיס מלוא ההכנסות וההשקעות הצפויות בפרויקט,
כאשר הוצאות המימון מחושבות כפועל יוצא של תזרים המזומנים הצפוי,
בכפוף להשקעת הון עצמי בשיעור 20% מתקציב ההקמה (ללא מימון) במזומן על ידי היזם כמפורט לעיל.

פרק יג - בדיקת רגישות

מוצגת להלן טבלת רגישות דו ממדית המשקפת את השינוי ברווחיות הצפויה,
כנגזרת של השינויים בעלויות הבניה ובמחירי המכירה.

שינוי בעלויות הבנייה

שינוי בהכנסות	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
10%	36.2%	32.8%	29.7%	26.6%	23.7%	21.0%
5%	30.0%	26.8%	23.8%	20.9%	18.1%	15.5%
0%	23.8%	20.8%	**17.9%**	15.1%	12.5%	10.0%
-5%	17.6%	14.7%	12.0%	9.4%	6.9%	4.5%
-10%	11.4%	8.7%	6.1%	3.6%	1.2%	-1.0%
-15%	5.2%	2.6%	0.2%	-2.2%	-4.4%	-6.5%

ביטוח

שווי הפרויקט לצרכי ביטוח עבודות קבלניות / ערך כינון 62,000,000 ₪.

סיכום חוות הדעת

- הפרויקט הנו פרויקט למכירה של דירות מגורים ושטחי מסחר בתנאי שוק חופשי.
- תמהיל הדירות כולל דירות 3 ו-4 חדרים ודירות גן/גג 5 חדרים.
- הון עצמי נדרש כ-22 מיליון ₪.
- לוח זמנים צפוי להשלמת הפרויקט - 36 חודשים ממועד תחילת בניה.
- המקרקעין מצויים באזור ביקוש בינוני-גבוה.
- מהנתונים המפורטים בדו"ח זה עולה כי שיעור הרווחיות הצפוי בפרויקט הינו כ- 17.9%.
- חוות הדעת אינה סופית, כפופה ומותנית בהתקיימות התנאים הבאים:
  - תאושר תכנית מפורטת מוצעת למתחם הנדון, כפי שפורטה לעיל.
  - היזם יעמוד בתנאים הנדרשים למתן היתר בניה.
  - היזם יעמוד בתנאים הנדרשים למתן היתר אכלוס (טופס 4).

  יובהר כי כל שינוי בהנחות אלה יחייב בחינה מחודשת של חוות הדעת.
- **טרם הוגשה בקשה להיתר בניה, יש לעדכן את חוות הדעת לאחר הפקת היתר בניה.**

- **עיקרי הממצאים, לנוחיות הבנק:**

עלות בניה כוללת למ"ר שיווק	14,876 ₪
עלות בניה כוללת למ"ר ברוטו	9,952 ₪
מחיר ממוצע ליח"ד (ללא מע"מ)	1,372,060 ₪
מחיר מכירה ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	14,774 ₪
מחיר מכירה ממוצע למ"ר מסחר (ללא מע"מ)	20,400 ₪

הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בו, או במזמין חוות הדעת וכי חוות דעתי זו נערכה על פי מיטב ידיעתי ושיקולי המקצועי.
- הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועל-פי תקני הוועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו נערכה עבור מזמינה ו/או הבנק אליה היא מופנית ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר איננו המזמין ו/או הבנק אליו מופנית חוות הדעת. עורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
