

ז'נט אמיר

טמאות וניהול מקרקעין



M.A לימודים עירוניים ואזוריים

janetamir7@gmail.com

רח' יהודה גור 4, תל אביב

ל. 050-7403444 Tel.



תכנית מפורטת

מס 302-0882589

מגורים מצפון לרחוב

הגר"א

איחוד וחלוקה ללא

הסכמת בעלים

טבלת הקצאה ואיזון

חדרה





13 לפברואר 2024
מספרנו 1413/23

לכבוד :
הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
הלל יפה 9
חדרה
א.נ.,



נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מפורטת מס' 302-0882589 מגורים מצפון לרחוב הגר"א

1. רקע כללי

- 1.1 תוכנית מפורטת מס 302-0882589 חלה על שטח קרקע של 26.086 דונם, וכולל את חלקי חלקות 2, 3, 215, 216, 219 -221 בגוש 10013.
- 1.2 תחום איחוד וחלוקה חלק על שטח של 23.514 דונם וכולל את חלקות 2, 3, 219 ו 221 מסומנות בתוכנית לאיחוד וחלוקה חדשה.
- חלק מחלקה 220 בשטח 2 מ"ר הינה ביעוד דרך, וחלקי חלקות 215 ו 216 הינן ביעוד שצ"פ ובבעלות עיריית חדרה, חלקי חלקות אלו לא נכללו בתחום איחוד וחלוקה.
- 1.3 התוכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המחוזית ומהווה שינוי לתוכנית חד/35 המאושרת.



2. מטרת חוות הדעת :

עריכת טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לחלקות הכלולות בתחום התכנית.

3. המועד הקובע לחו"ד

המועד הקובע לטבלת ההקצאה הינו מועד עריכתה 22/1/2024.

4. פרטי המקרקעין הכלולים באיחוד וחלוקה מחדש :

10013				גוש
221	219	3	2	חלקות
5,799	7,184	11,842	11,788	שטח חלקה רשום, מ"ר
1,706	1,552	9,463	10,793	השטח הכלול בתוכנית מ"ר
חטיבת קרקע הממוקמת צפונית לרחוב האחו				מיקום
בחדרה				





5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך על ידי הח"מ ביום 24/10/2022.

6. תאור הסביבה והנכס



חטיבת הקרקע הנדונה מהווה חטיבת קרקע בשטח 23.514 דונם הממוקמת מצפון לדרך השלום ובסמיכות לבית החולים "הלל יפה".

האזור מאופיין בבנייה למגורים צמודי קרקע חלקם בבנייה ותיקה וחלקם בבנייה חדשה וחלקם שטחים לא מבונוים.

חטיבת הקרקע הכוללת בתחום תכנית איחוד וחלוקה כוללת חלקות כדלהלן :

חלקה 2 בגוש 10013 בשטח רשום 11,788 מ"ר מתוכה 10,793 מ"ר כלולים בתחום התוכנית המוצעת. לחלקה צורה דמויית טרפז, רוחבה הממוצע כ- 240 מ' ועומקה כ- 50 מ"ר.

חלקה 3 בגוש 10013 בשטח רשום 11,842 מ"ר מתוכה 9,463 מ"ר כלולים בתחום התוכנית המוצעת. לחלקה צורה דמויית טרפז, רוחבה הממוצע כ- 270 מ' ועומקה כ- 42 מ"ר.

חלקה 219 בגוש 10013 בשטח רשום 7,184 מ"ר מתוכה 1,552 מ"ר כלולים בתחום התוכנית המוצעת. לחלקה צורה לא רגולארית.

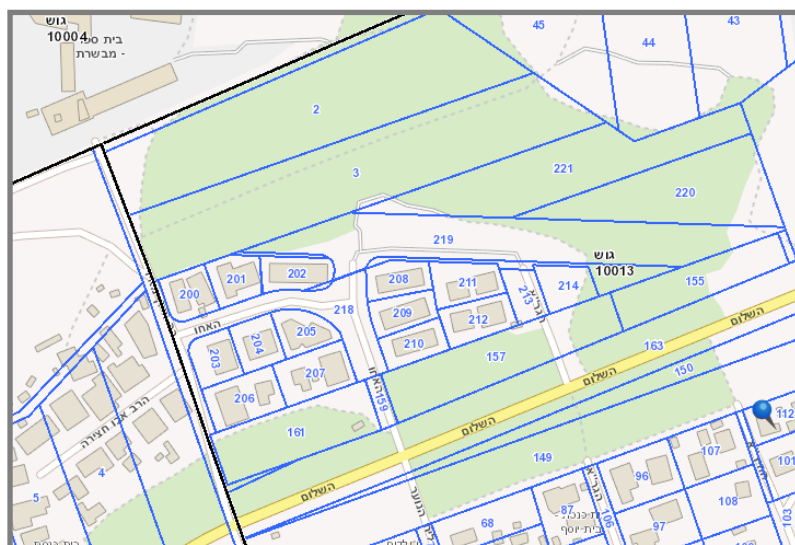


חלקה 221 בגוש 10013 בשטח רשום 5,799 מ"ר מתוכה 1,706 מ"ר כלולים בתחום התוכנית המוצעת. לחלקה צורה לא רגולארית.

חטיבת הקרקע גובלת בחלקה הדרומי עם שכונת מגורים צמודת קרקע.

חטיבת הקרקע מהווה חטיבת קרקע פנויה וריקה.

החלקות על רקע גוש חלקה :





7. מצב תכנוני :

על פי מידע שמפרסמת מחלקת ההנדסה של עיריית חדרה, על הקרקע חלות בין היתר תוכניות בנין העיר הבאות :

תכנית חד/35 מאושרת מיום 4/2/1941

התכנית מייעדת את החלקות לאזור מגורים א' וכן לדרך.

זכויות הבנייה לאזור מגורים א' : שטח מגרש מינימאלי 1,000 מ"ר.

אחוזי הבניה הינם 15%

מבני עזר 150 מ"ר

להלן פירוט יעודי הקרקע לחלקות בהתאם לתוכנית :

חלקה 2 : 9,020 מ"ר ביעוד מגורים א.

1,773 מ"ר ביעוד לדרך.

חלקה 3 : 9,366 מ"ר ביעוד מגורים א.

97 מ"ר ביעוד לדרך.

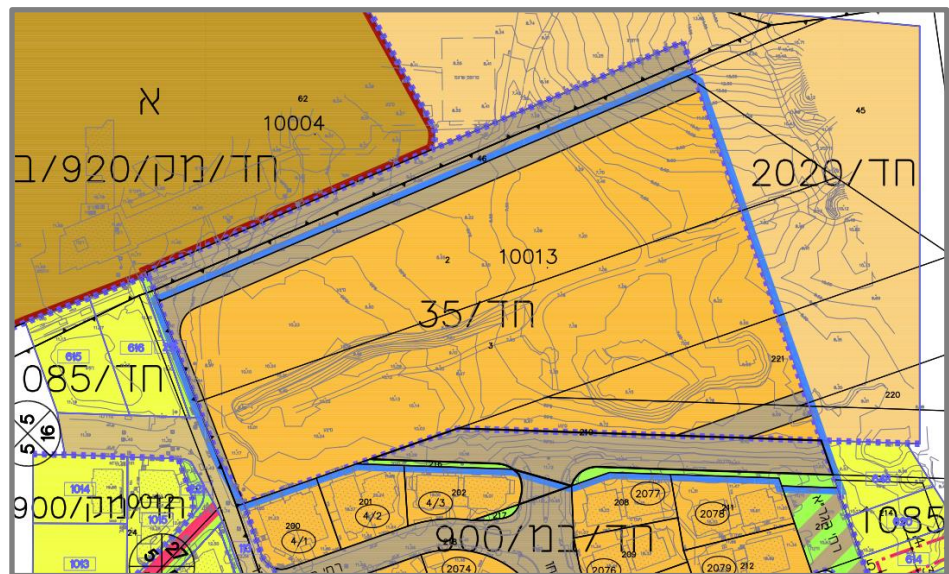
חלקה 219 : 1,213 מ"ר ביעוד מגורים א.

339 מ"ר ביעוד לדרך.

חלקה 221 : 1,657 מ"ר ביעוד מגורים א.

49 מ"ר ביעוד דרך.

תשריט מצב מאושר :





תכנית חד/2020 שאושרה למתן תוקף בי.פ. 6798 מיום 11/5/2014
התוכנית חלה על כל המרחב התכנוני של העיר חדרה.
בהתאם לתשריט התוכנית יעוד השטח הינו לפי תוכנית מאושרת אחרת.
תשריט מצב מוצע :





8. התכנון המוצע – תכנית מפורטת 302-0882589

תוכנית מפורטת מס 302-0279653 חלה על חטיבת קרקע בשטח כולל 26.001 דונם, וכוללת את חלקי חלקות 2, 3, 219, 221 ו 215 בגוש 10013.

התכנית משנה את יעוד החלקות מאזורים מגורים א' ודרך לאזור מגורים דרך ושצ"פ.

בתכנית מהווה חלק מחטיבת קרקע המתוכננת לשינוי יעוד למגורים בחלק הצפוני של רחוב דרך השלום, התכנון המוצע משתלב עם שכונת המגורים המתוכננת מזרחית מהמתחם.



עיקרי הוראות התוכנית:

התוכנית משנה את חטיבת הקרקע מאזור מגורים א לאזור מגורים ד' המחולק ל – 5 מגרשים ביעוד למגורים ד כאשר במרכז חטיבת הקרקע הוקצא שטח לבניית גן ילדים וכן שטח ציבורי פתוח לרווחת תושבי המתחם והסביבה הקרובה.

להלן פירוט זכויות הבנייה למגרשים הכלולים בתכנית:

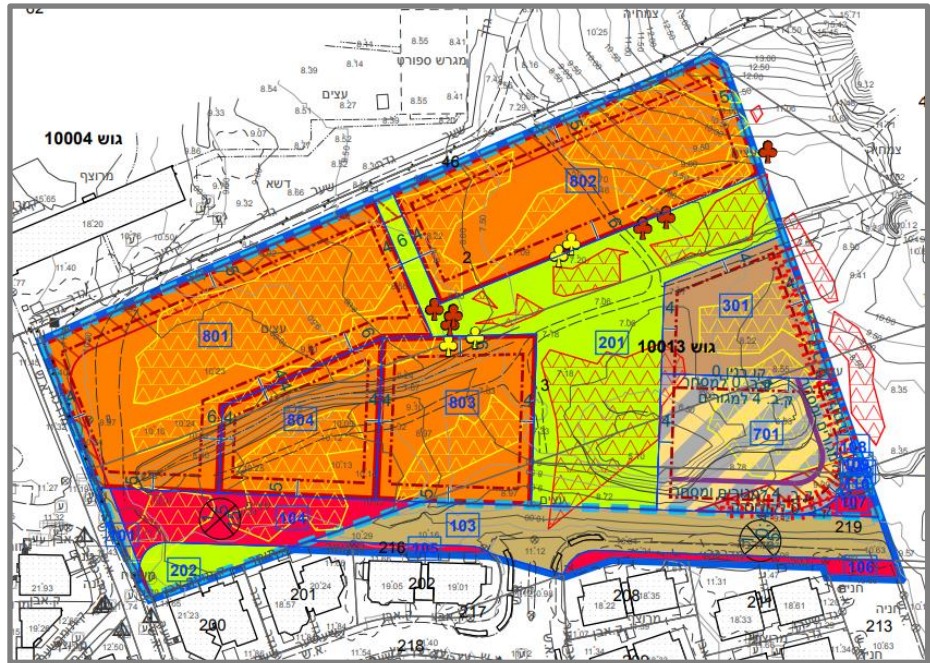
מספר מגרש	יעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי	שטח שרות מעל הקרקע	כמות יח"ד	סה"כ שטח עיקרי ושטח שרות - עילי	סה"כ שטח מתחת לקרקע	סה"כ שטחי בנייה במגרש
		ד.	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	מ"ר
801	מגורים	5,060	14,178	7,726	137	23,547	12,903	39,190
	תעסוקה		1,063	580				
802	מגורים	3,996	13,788	7,515	135	22,981	10,190	35,871
	תעסוקה		1,086	592				
803	מגורים	2,403	4,998	2,726	49	8,307	6,128	15,415
	תעסוקה		377	206				
804	מגורים	1,816	4,998	2,726	49	8,307	4,631	13,918
	תעסוקה		377	206				
701	מגורים	2,318	5,445	2,586	50	8,481	5,911	15,392
	מסחר		250	200				

שטח הבנייה כולל מרפסות בשטח ממוצע של 15-20 מ"ר ליח"ד.





תשריט מצב מוצע :



תשריט תכנית בניוי :





9. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם לפלט נסח רישום מקרקעין, המתנהל בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 13 לפברואר 2024, עולים בין היתר הפרטים הבאים, ביחס ל :



	גוש	: 10013
	חלקה	: 2
	שטח רשום	: 11,788 מ"ר
	בעלים	: מטיאס ליאן 1/10
		מטיאס אור 1/10
		מטיאס מיכאל 1/10
		שץ שביט 1/5
		שץ נרקיס אליעזר יצחק 1/2
	הערות	: הערה על הצורך בהסכמה סעיף 128 מטיאס (שץ) שביט על הבעלות של מטיאס ליאן , מטיאס אור ומטיאס מיכאל .



	גוש	: 10013
	חלקה	: 3
	שטח רשום	: 11,842 מ"ר
	בעלים	: פינס רבקה 1/2
		ציפקין בועז חנן 1/4
		זהבי (ציפקין) חן 1/4
	הערות	: הערה מיום 20/1/2015 לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה, הפקדת תוכנית סי' 123 לחוק. פורסם בי.פ. 6958 מיום 1/1/2015 עמ' 2475.





הערה מיום 20/1/2015 לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה, הפקדת תוכנית ס' 123 לחוק. פורסם בי.פ. 6958 מיום 1/1/2015 עמ' 2475.¹

נסח לחלקה 221

- גוש : 10013
- חלקה : 219
- שטח רשום : 7,184 מ"ר
- בעלים : עיריית חדרה
- הערות : הערה מיום 20/1/2015 לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה, הפקדת תוכנית ס' 123 לחוק. פורסם בי.פ. 6958 מיום 1/1/2015 עמ' 2475.¹
- גוש : 10013
- חלקה : 221
- שטח רשום : 5,799 מ"ר

9.86%	קריצר צבי
17.24%	אפשטיין רפאל
2.47%	כחלון יצחק
1.23%	הלוי ישי
1.23%	גוב הלוי לינוי
2.47%	אוגניסותוף חגי
1.23%	אל נתן אופיר ירמיהו
1.23%	ברוך חיים
1.23%	אל נתן אבישי
1.23%	אל נתן אורנה טובה
2.47%	עטיה אליהו
2.47%	ערן ציפי מגן
2.47%	פרל גיורא אהרן
2.47%	מירקו דוד
1.23%	ברבי גלית
1.23%	ברבי דניאל
2.47%	דהן אסף
2.47%	חבו יעקב
1.23%	גזית-קב סיגל

בעלים





1.23%	קב נחמיה
4.93%	בן ארי אמיתי
1.23%	שדה שני
1.23%	שדה ניר צבי
4.93%	אהרן אופיר
1.38%	שביט מרום בע"מ
4.93%	רודקו אולגה
2.47%	דוכן יצחק
2.47%	לרנר אנטון
1.23%	רזניקוב גלינה
1.23%	רזניקוב אנטולי
4.93%	שביט אליהו
1.23%	הולנדר יאיר
1.23%	הולנדר שרית שרה
2.47%	חן ליאור
2.47%	מזרחי שמעון
1.23%	רוזנטל אלון
1.23%	רוזנטל גלעד

משכנתאות : משכנתא לטובת א.י.ק.נ בע"מ על החלקים של איילי ואורין השקעות בע"מ ע"ס של ₪ 1,400,000

הערות : הערה מיום 20/1/2015 לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה, הפקדת תוכנית ס' 123 לחוק. פורסם ב.פ. 6958 מיום 1/1/2015 עמ' 2475. הערה על הסכם שיתוך בין בעלים.

הערה לפי סעיף 126 לטובת ציינג תעשיה בע"מ על החלקים של חבו יעקב.
 הערה לפי סעיף 126 לטוב טריבוס קפיטל בע"מ על החלקים של חבו יעקב.
 צו עיקול של בית משפט המחוזי תל אביבי ת"א 66533-06-23 מיום 2/7/2023 על החלקים של דהן אסף וחבו יעקב.

הערה לפי סעיף 11א (2) לפקודת המיסים מע"מ אזור השרון ע"ס 50,116 תיק 057066821 מיום 19/7/2023. על החלקים של חבו יעקב.

הערה לפי סעיף 11א (2) לפקודת המיסים מע"מ אזור השרון ע"ס 54,215 תיק 057066821 מיום 21/12/2023. על החלקים של חבו יעקב.



הסכמי שיתוף :

חלקות 2 ו 3 בגוש 10013 – בין בעלי חלקות 2 ו 3 קיים הסכם לשיתוף פעולה לקידום תוכנית בניין עיר בתחומי המתחם לרבות הסכם לשיתוף פעולה למימוש הבנייה לאחר אישור התכנית.



חלקה 221 –

הוצג בפני שנחתם בין בעלי החלקה לצורך רכישת אופציה מבעלי האופציה, מימוש האופציה ורכישת המגרש. ההסכם מתייחס ל"תב"ע חדשה" ככל שתופקד בתחום ותאושר על ידי מוסדות התכנון. בהגדרת יח"ד נקבע כי ככל שתאושר תב"ע חדשה, יחידה ממוצעת ו/או חלקה מיועדת למגרש זמני, שתוקנה לפי תקנון התב"ע החדשה ו/או שווה ערך ליחידה כאמור על פי התב"ע החדשה, בהתאם להקצאות שיבוצעו במסגרת התב"ע החדשה ובהתאם לחלקים במקרקעין שהיו לצדדים באותו מועד.

דהיינו, חלקות הקרקע ומימוש הסכם השיתוף – בהתאם לחלק היחסי של כל בעלים בקרקע.

במסגרת ההסכם נקבע כי כל אחר מחייב לפעול במשותף, ככל שיידרש, לביצוע של ההסכם זה והוצאתו לפועל.



בהסכם נקבע מנגנון קבלת החלטות על ידי "אסיפת בעלי זכויות" אשר החלטותיו יחולו על כל בעלי הזכויות בקרקע. המנגנון נועד לקבוע כללים למימוש הזכויות בכל תכנית שאושר בקרקע.

ההסכם קובע מנגנונים למימוש הזכויות בקרקע ותנאים לקביעת החלטות בין בעלי הזכויות בקרקע.





10. עקרונות ושיקולים בעריכת טבלת ההקצאות :

להלן פרוט השיקולים שהובאו בעת עריכת טבלת ההקצאות :

10.1 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות ס' 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובנייה לעניין חלוקה ללא הסכמה.



10.2 המגרשים החדשים הוקצאו קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו או בו הייתה קודם חלקתו של מקבל ההקצאה.

10.3 האיזון חושב על בסיס הערכים היחסים של שווי החלקות המקוריות (מצב נכנס) ושל שווי המגרשים החדשים המוקצים (מצב יוצא).

החלק היחסי בטבלת האיזון מבטא את החלקים היחסים לכל אחד מבעלי החלקות בהתאם לרישום ברשם המקרקעין (משקף את הסכמי השיתוף בחלקות 2, 3 ו 221).



10.4 הקצאת המגרשים החדשים בוצעה בהתאם לשווי הנגזר מזכויות הבנייה.

10.5 שטחי הציבור (דרכים, שצ"פ, שב"צ) אינם מובאים בחשבון באיזון, אלא כשטחים, "מתחת לקו".

10.6 **תשלומי איזון**- אין תשלומי איזון.





11. ערכי השווי בתוכנית :

שווי מצב נכנס :

יעוד החלקות במצב הנכנס הינו מגורים א עפ"י תכנית חד/35 הינה תכנית מנדטורית אשר מעניקה זכויות בנייה נמוכות למגורים כאשר בחלק ניכר מהקרקעות אשר התוכנית חלה עליהם, נערכו תוכניות אשר שיפרו והגדילו את זכויות הבנייה, הכנת תוכניות מפורטות מהווה חלק ממדיניות הועדה המקומית חדרה לאשר תוכניות מפורטות בתחומי התוכנית.

מאחר וקיים מיעוט בעסקאות השוואה ביעוד ומאחר וכל החלקות הכלולות בתכנית הינן ביעוד זהה ניתן לפי להוראות תקן שמאי מס 15 בדבר תכניות איחוד וחלוקה ליחס "שווי יחסי" (אקוולנטי).

לאור האמור יקבע השווי במצב הנכנס לפי שווי יחסי.





ערכי השווי מצב יוצא :

ערכי שווי למגורים :

לצורך בחינת שווי מרכיב הקרקע במצב החדש, יערך ניתוח עסקאות לדירות מגורים בסמיכות למתחם נשוא חוות הדעת.

בגושים הסמוכים דהיינו גוש 10009, 10012-10016 הינם גושים המאופיינים בבתים צמודי קרקע. להלן פירוט עסקאות לנכסים סמוכים לנכנס נשוא חוות הדעת :



גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר	
010054-0176-038-00	16/08/2021	₪ 1,300,000	2016	93	₪ 13,978	
010054-0177-025-00	14/09/2021	₪ 1,275,000	2000	95	₪ 13,421	
010054-0178-005-00	08/11/2021	₪ 1,200,000	2008	80	₪ 15,000	
010054-0178-007-00	03/05/2021	₪ 1,090,000	2002	79	₪ 13,797	
010054-0178-020-00	26/07/2022	₪ 1,474,000	2003	96	₪ 15,354	
010054-0180-010-00	25/06/2022	₪ 1,340,000	2000	89	₪ 15,056	
010054-0195-013-00	26/07/2021	₪ 770,000	2007	59	₪ 13,051	
010054-0198-012-00	08/09/2022	₪ 1,850,000	2015	123	₪ 15,041	
					ממוצע	₪ 14,337



גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר	
010049-0377-000-00	28/12/2021	₪ 1,600,000	2018	120	₪ 13,333	
010049-0377-009-00	21/11/2021	₪ 1,600,000	2016	114	₪ 14,035	
010049-0352-015-00	29/06/2022	₪ 1,695,000	2022	90	₪ 18,833	
010049-0352-004-00	04/07/2022	₪ 1,705,000	2022	91	₪ 18,736	
010049-0352-012-00	10/07/2022	₪ 1,600,000	2022	91	₪ 17,582	
010049-0352-009-00	20/07/2022	₪ 1,705,983	2022	91	₪ 18,747	
010049-0376-050-00	28/06/2022	₪ 1,540,000	2012	100	₪ 15,400	
					ממוצע	₪ 16,667



שכונת הפארק הינה שכונת מגורים חדשה בעיר חדרה, בחלק המזרחי של העיר.





להלן פירוט עסקאות שכונת מתחם הפארק :

גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
010403-0005-000-00	26/01/2022	1,720,000 ₪	2013	110	15,636 ₪
010403-0005-029-00	01/03/2022	1,840,000 ₪	2011	124	14,839 ₪
010403-0006-000-00	16/03/2022	1,530,000 ₪	2000	107	14,299 ₪
010403-0091-015-00	08/05/2022	1,915,000 ₪	2017	114	16,798 ₪
010403-0113-009-00	08/04/2022	1,860,000 ₪	2016	108	17,222 ₪
010403-0126-000-00	18/02/2022	2,154,998 ₪	2021	120	17,958 ₪
010403-0126-000-00	14/02/2022	2,227,999 ₪	2021	120	18,567 ₪
010403-0126-000-00	01/02/2022	2,072,999 ₪	2021	120	17,275 ₪
010403-0126-000-00	20/01/2022	1,995,000 ₪	2021	120	16,625 ₪
010403-0126-005-00	09/01/2022	1,792,500 ₪	2021	120	14,938 ₪
010403-0126-012-00	22/03/2022	2,195,000 ₪	2021	120	18,292 ₪
010403-0126-025-00	21/02/2022	2,209,000 ₪	2021	120	18,408 ₪
010403-0126-025-00	02/02/2022	1,982,000 ₪	2021	120	16,517 ₪
010403-0126-025-00	25/01/2022	2,013,999 ₪	2021	120	16,783 ₪
010403-0126-025-00	24/01/2022	1,893,998 ₪	2021	120	15,783 ₪
010403-0126-036-00	17/01/2022	1,779,999 ₪	2021	120	14,833 ₪
010403-0126-040-00	10/01/2022	1,949,999 ₪	2021	120	16,250 ₪
010403-0126-051-00	11/01/2022	2,016,990 ₪	2021	120	16,808 ₪
010403-0126-055-00	02/02/2022	2,152,999 ₪	2021	120	17,942 ₪
010403-0126-061-00	14/03/2022	2,219,999 ₪	2021	120	18,500 ₪
010403-0126-065-00	06/03/2022	2,125,000 ₪	2021	120	17,708 ₪
010403-0216-011-00	08/09/2022	2,119,999 ₪	2022	120	17,667 ₪
010403-0216-015-00	07/09/2022	2,146,999 ₪	2022	120	17,892 ₪
ממוצע					16,850 ₪

חילוץ מרכיב הקרקע :

שווי למ"ר סנוי		16,850 ₪
מינימו	17%	14,401 ₪
יזמות	17%	12,309 ₪
עלות בנייה כולל עקיפות וחניה אחת לדירה	8,000 ₪	4,309 ₪
ובמעוגל		4,300 ₪





סיכום ערכי השווי למגורים :

שווי למ"ר בנוי בסמיכות לנכס נשוא חוות הדעת נע בין 14,000 ל 17,000 ₪ למ"ר בנוי. בשכונת הפארק שהינה שכונה חדשה הממוקמת בחלק המזרחי של העיר חדרה ערכי השווי הינם גבוהים יותר סביב ה 15,000-18,000 ₪ למ"ר בנוי – שווי של כ 4,300 ₪ למ"ר מבונה. בהתאם לאמור לעיל יקבע שווי למ"ר מובנה לפי סך של כ- 4,300 ₪ למ"ר מבונה.



ערכי שווי למסחר :

נתוני מסחר במרכז העיר :

❖ ביום 21.05.2021 נמכרה חנות, ברחוב הרברט סמואל 47, בשטח של 29 מ"ר רשום במחיר תמורת סך של 585,000 ₪, משקף כ- 20,000 ₪ למ"ר.

❖ בתאריך 27/6/2018 נמכרה חנות ברחוב אחד העם 9, גוי"ח 10013/221, בשטח 94 מ"ר תמורת סך של 1,104,501 ₪, משקף שווי של 11,750 ₪ למ"ר.

❖ בתאריך 17/1/2021 נמכרה חנות ברחוב הרברט סמואל 51, גוי"ח 10013/310, בשטח 38 מ"ר תמורת סך של 400,000 ₪, משקף מחיר של 10,526 ₪ למ"ר בנוי.

❖ בתאריך 20/12/2020 נמכרה חנות ברחוב הרברט סמואל 51, גוי"ח 10013/310, בשטח 40 מ"ר תמורת סך של 576,810 ₪, משקף מחיר של 14,420 ₪ למ"ר בנוי.

❖ בתאריך 10/2/2020 נמכרה חנות ברחוב הגיבורים 60, גוי"ח 10037/267, בשטח 30 מ"ר תמורת סך של 309,999 ₪, משקף מחיר של 10,333 ₪ למ"ר בנוי.

❖ בתאריך 26/9/2019 נמכרה חנות ברחוב רוטשילד 15, גוי"ח 10013/131, בשטח 33 מ"ר תמורת סך של 500,000 ₪, משקף שווי של 15,151 ₪ למ"ר בנוי.

❖ ביום 31.10.2021 נמכרה חנות, ברחוב הנשיא ויצמן 17, בשטח רשום של 35 מ"ר במחיר 600,000 ₪, משקף כ- 17,000 ₪ למ"ר.





שומות מכרעיות :

- ❖ בשומה מכרעת בגו"ח 10036/272 נקבע שווי מ"ר מבונה של 6,000 ₪ למועד קובע 11/1/2018.
- ❖ בשומה מכרעת בגו"ח 10572/309 רחוב אלי כהן 39 חדרה (שכונת אולגה) , נקבע שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה.



- ❖ בשומה מכרעת בגו"ח 10036 חלקה 345-348 , סמילנסקי 11-17 חדרה , נקבע שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה.

סיכום ומסקנות :

בהתאם לעסקאות ההשוואה ובהתאמה לנכס הנדון מתקבל שווי למ"ר של כ – 15,000 ₪ למ"ר. שווי זה בניכוי יזמות ועלויות בנייה מתקבל שווי למ"ר מבונה זכויות בניה עיקרי ביעוד מסחר במיקום הנכס הנדון, מוערך בסך 6,000 ₪/מ"ר.

ערכי שווי למשרדים :

- ❖ בתאריך 27/1/2022 נמכר משרד ברחוב אחד העם 9 בשטח רשום של 30 מ"ר לפי 380,000 ₪ משקף שווי למ"ר של 11,500 ₪ בנוי.
- ❖ בתאריך 23/12/2021 נמכר משרד ברחוב קומבה 10 בשטח רשום של 65 מ"ר לפי 447,000 ₪ משקף שווי למ"ר של 6,500 ₪ בנוי.
- ❖ בתאריך 9/11/2021 נמכר משרד ברחוב יהודי פקיעין 1 בשטח ארנונה של 93 מ"ר לפי 1,189,568 ₪ משקף שווי למ"ר של 12,000 ₪ בנוי.
- ❖ בתאריך 8/11/2021 נמכר משרד ברחוב יהודי פקיעין 1 בשטח ארנונה של 148 מ"ר לפי 1,604,234 ₪. משקף שווי למ"ר של 10,800 ₪ בנוי
- ❖ בתאריך 22/12/2022 נמכר משרד ברחוב יהודי פקיעין 1 בשטח ארנונה 91 מ"ר לפי סך של 1,219,000 ₪ המשקף שווי שך 13,395 ₪ למ"ר בנוי.
- ❖ בתאריך 22/12/2022 נמכר משרד ברחוב יהודי פקיעין 1 בשטח ארנונה 116 מ"ר לפי סך של 1,249,000 ₪ המשקף שווי שך 10,758 ₪ למ"ר בנוי.



סיכום :

בהתאם לעסקאות לעיל ולמיקום הנכס נשוא חוות הדעת , סביר לאמוד שווי למ"ר משרדים לפי סך של כ 11,000 ₪ למ"ר בנוי, המשקף שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה².

² בניכוי יזמות 18% ועלות בנייה של כ 7,500 ₪ (כולל עליות עקיפות).





סיכום ערכי השווי בתכנית :

מצב יוצא		מצב נכנס	
שווי מ"ר מבונה	יעוד	שווי מ"ר קרקע	יעוד
₪ 4,300	מגורים	₪ 1,600	מגורים א
₪ 6,000	מסחר		
₪ 1,800	משרדים		





12. מקדמי השווי בתחום התכנית :

מצב נכנס :

מקדם דרך – דרכים לפי תכנית חד/35 שלא הועברו לידי הרשות המקומית, לא פורסמה לגביהם הודעת הפקעה ואף לא נתפסה החזקה בהם הוערכו לפי מקדם 0.1.



הנ"ל תואם את הנחיות המשנה ליועצת המשפטית לממשלה בחוות דעתה לעניין הכללת המקרקעין שסומנו לדרך בטבלת ההקצאה :

24. לסיכום, לעניין תקן 15 מצאתי כי מקום בו החלו הליכי הפקעה ופורסמו לגבי מקרקעין הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה אולם לא נתפסה חזקה באותם מקרקעין, אין לראות במקרקעין מקרקעין שהופקעו, ומשכך מקרקעין אלה יתבטאו בטבלאות האיזון כשהם רשומים ב"מצב הנכנס" על שם בעל הקרקע, בהתאם למרשם.



בברכה,
כרמית נוליס, עו"ד
המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי)

מקדם מושע –

חלקות 2 ו 3 : מקדם הפחתה של 3%.

בעלי חלקות 2 ו 3 בעלי החלקות הינם אחים (בכל חלקה) התקשרו בהסכם לשיתוף פעולה לקידום תכנית ואף להם ניתן מקדם הפחתה של 3% - מקדם זהה שניהם אשר משקף את המורכבות של שיתוף גם כשישנם הסכמים בין הבעלים (וזאת במקום מקדם הפחתה של 5% לפי המלצות הועדה המחוזית).

לגבי חלקה 2 – גבי חלקה 2 - שביט מאטיאס היא האם אשר העבירה ללא תמורה חלקים בבעלותה לידי ילדיה,, קיים יפוי כח בלתי חוזר של הילדים לאימם לכל ענין תכנון הקרקע ויזום בנכס עם אישורה של התכנית.



בעלי הנכס בחלקה 221 – הפחתה למושע של 7.5%

מדובר בקבוצת רכישה החתומה על הסכם שיתוף, הסכם השיתוף ההסכם קובע מנגנונים למימוש הזכויות בקרקע ותנאים לקביעת החלטות בין בעלי הזכויות בקרקע.

ניתן מקדם הפחתה למושע של 10% המשקף את הבעלות המורכבת גם במקרה של קיים הסכם שיתוף בין הבעלים. מקדם זה נמוך יותר מהמקדם שנקבע על ידי הועדה המחוזית לפיה מעל 21 בעלים תינתן הפחתה של 20%.





סיכום מקדמי הפחתה למושע :

3-5 בעלים בחלקה – מקדם 0.97
מעל 10 בעלים בחלקה – מקדם 0.925.

מקדם צורת מגרש-



ניתנה הפחתה בהתאם לצורת המגרש, אפשריות הניצול של זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית חד/35 המאפשרת במגרש מינימאלי 1,000 מ"ר, זכויות בנייה של 15%.
חלקה 219 – החלקה הינה בעלות צורה לא רגולרית כאשר הדרך מפרידה בין שטחי המגורים, לפיכך ניתן מקדם 0.75 לשטח הצפוני (בשטח 1,079 מ"ר) המיועד למגורים ומקדם 0.6 לשטח הדרומי (בשטח 134 מ"ר).
חלקה 221 – מקדם 0.85 בשל צורה המגביל את השימוש לפי זכויות הבנייה למגורים.

מקדמים מצב יוצא :

מקדם מרפסות – שטח מרפסת מעל 12 מ"ר ניתן מקדם אקווי 0.4



מקדם בינוי - במגרש 801 ניתן מקדם התאמה 1.025-בניין בן 16 קומות, במגרש 802 ניתן מקדם התאמה 1.03 לבניין בן 19 קומות, בהתחשב בנוף הפתוח לדירות בקומות הגבוהות מחד ומנגד בעלויות בנייה גבוהות לבניין גבוה, הצורך בבניית מקומות חנייה תת קרקעים וכוב'.

בגין שוליות שטחי תעסוקה שניתן להמיר למגורים – מקדם 0.95 .

מקדם קירב לשצ"פ – מקדם 1.04 למגרש 802, ומקדמים 1.013 למגרש 803.

מקדם מושע – ניתן מקדם הפחתה למושע בהתאם למספר הבעלויות בחלקה (בהתאם למקדמים במצב הנכס).



3-5 בעלים בחלקה – מקדם 0.97

מעל 10 בעלים בחלקה – מקדם 0.9

מסחר - שטחי השירות למסחר ניתן מקדם 0.6.





11. הצהרות

- אני מצהירה, כי למיטב ידעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- אני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס.



חוות הדעת הוכנה על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965), תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט- 2009 ועל פי תקן מס' 15 (של מועצת שמאי המקרקעין), בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

מצ"ב : נספח א – טבלת ערכי שווי מגרשים.
נספח ב - טבלאות איחוד וחלוקה ואיזון.



לראיה באתי על החתום,



ז'נט אמיר
שמאית מקרקעין





נספח א - ערכי שווי מגרשים תכנית 302-0882589

סה"כ שווי כולל של המגרש	סה"כ סיכום ביניים	סה"כ מקדם אקוולנטי	מקדם קירבה / לשצפ / שב"צ	ערוב מסחר ומגורים	ערוב תעסוקה ומגורים	קומות / בינוי	סה"כ שווי לפני הפחתות	סה"כ שטח אקווי לשטחי ההמרה שוליות	שטח מרפסות	שטח ממד / שטח שירות מסחר ומשרדים	שטח עיקרי	מס קומות	כמות יח"ד לדונם	כמות יח"ד	שטח מגרש	יעוד	מספר מגרש	
								0.95	0.4	1							1	מקדם
76,118,627	76,118,627 ₪	1.025	1.000	1.000	1.000	1.025	74,262,075 ₪	17,270.25	2,740	1,644	14,178	16	27	137	5,060		מגורים	801
	0 ₪	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0 ₪			372	1,063						תעסוקה	
77,713,750	77,713,750 ₪	1.071	1.040	1.000	1.000	1.030	72,548,310 ₪	16,871.70	2,700	1,620	13,788	19	34	135	3,996		מגורים	802
	0 ₪	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0 ₪			380	1,086						תעסוקה	
26,575,128	26,575,128 ₪	1.013	1.013	1.000	1.000	1.000	26,234,085 ₪	6,100.95	980	588	4,998	12	20	49	2,403		מגורים	803
	0 ₪	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0 ₪			132	377						תעסוקה	
26,234,085	26,234,085 ₪	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	26,234,085 ₪	6,100.95	980	588	4,998	12	27	49	1,816		מגורים	804
	0 ₪	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0 ₪			132	377						תעסוקה	
27,567,425	25,347,425 ₪	0.950	1.000	0.950	1.000	1.000	26,681,500 ₪	6,205.00	1,000	600	5,445	12	22	50	2,318		מגורים	701
	2,220,000 ₪	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	2,220,000 ₪	370		200	250						מסחר	כולל גלריה

