



אדריכלית ושמאית מקרקעין



10/04/2024

חוות הדעת לפי תקן 21.1

בדיקה שמאית-כלכלית לתכנית מוצעת להתחדשות עירונית

תמל/2036

"התחדשות עירונית גבעת קנדי עתלית"



1. מטרת חוות הדעת

לבקשת מזמינת חוות הדעת, נתבקשתי לערוך בחינה שמאית להיתכנות כלכלית עפ"י תקן 21.1 של הועדה לתכנית שמאית במשרד המשפטים במסגרת תכנית להתחדשות עירונית – בשכונת קנדי, עתלית.

בדיקה זו נערכה בהתאם לחלופה המצויה במסמכי תכנית תמל/2036, שטרם הופקדה, מונה תדפיס הוראות מס' 49 אשר הופק בתאריך 21/03/2024, לשימוש מזמינת חוות הדעת לצורך בחינת קידום התכנית והפקדתה.



הבחינה השמאית כלכלית נערכה לתכנון המפורט להלן:

הריסת המבנים הקיימים, 14 בניינים מגורים הכוללים 242 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור, והקמת מתחם מגורים חדש שיכלול כ-867 יח"ד לצד שטחי מסחר ושב"צ, מעל מרתפי חניה.

2. זהות מזמין חוות הדעת ויוזם התכנית:

מגישי התכנית הינם רשות מקרקעי ישראל והרשות המקומית.



3. המועד הקובע לחוות הדעת ומועד הביקור במתחם הפרויקט:

נערך ביקור בנכס בתאריך 16/11/2023 ע"י יקיר צדיקפור – שמאי מקרקעין. המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד עריכת חוות הדעת.





אדריכלית ושמאית מקרקעין

4. פרטי המתחם:

גוש	10562
חלקה	142-156,161-162,167,179-190,195-199 (בשלמות) 163 (בחלק)
שטח (דונם)	51.241
כתובת	שכונת קנדי, עתלית
מהות	14 בניני מגורים, מבני מסחר ומבני ציבור.
מס' יחידות קיימות	242 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות.
בעלות	פרטית, מועצה מקומית, קק"ל ומדינת ישראל.
וועדת תכנון	וועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל



אדריכלית ושמאית מקרקעין



5. תמצית עיקרי הפרויקט:

א. הפרויקט משתרע על חטיבת קרקע ברח' הזית 2-22 (זוגיים) ורח' החרוב 1-19 (אי זוגיים), שכונת קנדי, עתלית, הידועה כחלקות 142-156, 161-162, 167, 179-190, 195-199 (בשלמות) וחלק מחלקה 163 בגוש 10562.

ב. במתחם הנ"ל בנויים 14 בנייני מגורים משותפים המאופיינים בבנייה בת 3-4 קומות מעל ק.עמודים + מבנה מסחרי, מבני ציבור ויחידת מסחר.



ג. רמ"י והרשות המקומית יוזמים תכנית להתחדשות עירונית במתחם הנדון לתכנון מטיב לבעלי הקרקע.

ד. התכנית תאפשר את הריסת הבניינים הקיימים כיום על החלקות ובניית שטחי ציבור, מסחר ומגורים בעירוב שימושים.

ה. הבדיקה הכלכלית נבחנה לבניית בנייני מגורים חדשים בני עד 10 קומות שחלקם משלבים מסחר ושב"צ, כמפורט בהרחבה בהמשך.

ו. לצורך ביצוע הפרויקט, בעלי הזכויות במקרקעין ייבחרו מס' יזמים שיבצעו את הפרויקט, בהתאם למידע שהובא בפנינו חלק מבעלי הקרקע חתמו על הסכם מול יזמים, לא הובאו בפנינו ההסכמים.



ז. לשם ביצוע האמור לעיל, נערכו מסמכי תמל/2036, שעיקרה **הריסת הבניינים הקיימים הכוללים 242 יח"ד, שטחי ציבור ושטחי מסחר והקמת פרויקט למגורים שיכלול כ- 867 יח"ד לצד שטחי מסחר מעל מרתפי חניה.**

ח. חוות הדעת לא מביאה בחשבון גורמי דחייה, סיכון ואי וודאות לאישורה של התכנית.

ט. המתחם מוכרז כמתחם מועדף לדיר.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



6. חוות הדעת נערכה בכפוף להנחות הבאות:

- 6.1 חוות הדעת מבוססת על המסמכים שהוצגו בפנינו, כפופה ומותנית באישור התכנית כמוצג בחוות דעת זו.
- 6.2 חוות דעת זו נסמכת על מסמכי תכנית תמל/2036 (שטרם הופקדה), מונה תדפיס הוראות מס' 49 אשר הופק בתאריך 21/03/2024.
- 6.3 כל סבירות התכנון ויכולת מימושו התכנונית לא נבחן על ידנו.
- 6.4 הבחינה השמאית כלכלית נערכה עבור כל מגרש מוצע בנפרד וכן ל-2 תתי מתחמי תכנון כמפורט להלן:
 - מתחם תכנון מערבי: הכולל את מגרשים 65-67,115.
 - מתחם תכנון מזרחי: הכולל את מגרשים 72-74,114,216.
- 6.5 שווי השוק של יחידות הדיור נקבע בהתאם לשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, כשהוא פנוי, ריק ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.
- 6.6 הבדיקה נערכה עבור מזמין העבודה ומיועדת לשימושו ולמטרה המצוינת בדוח בלבד.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



7. תיאור המתחם והסביבה:

7.1 סביבת המתחם

הפרויקט הנדון ממוקם ברח' הזית 2-22 (זוגיים) ורח' החרוב 1-19 (אי זוגיים), שכונת קנדי, עתלית. הפרויקט, אשר מהווה את שכונת קנדי, תחום מצפון ברח' סלע, ממזרח ברח' הזית וממערב ברח' החרוב.

עתלית מהווה יישוב במעמד מוניציפלי של ועד מקומי במועצה אזורית חוף הכרמל במחוז חיפה בישראל. בעבר, משנת 1950 ועד איחוד הרשויות של שנת 2003, הייתה עתלית מועצה מקומית ששטח השיפוט שלה היה 14,000 דונם.



היישוב עתלית מאופיין בבניה צמודת קרקע לצד בנייה נמוכה, הבנייה מאופיינת בוותיקה לצד חדשה. אופיה של שכונת קנדי הינו ייחודי בסביבת היישוב, השכונה הינה היחידה אשר בנויה בבנייה רוויה ביישוב עתלית. כמו כן, מזרחית לשכונת קנדי מוקמת כיום שכונת משולש עין כרמל אשר תכלול ברובה בניית צמודת קרקע לצד בנייני מגורים בני 4 קומות.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים המתפרסים על פני 3-4 קומות מגורים הכוללים מבנים טוריים בעלי 2-4 כניסות ובניין מגורים הכולל כניסה אחת.

השכונה נקראת גם גבעת קנדי, היות ובנויה על גבעה ועל קרקע מדרונית.



שכונת קנדי, הינה שכונה בדרום עתלית התחומה בשכונות: מרכז עתלית מצפון, שושנת הים וסמטת אלמוג וסביוני עתלית ממזרח והמחתרת ממערב.

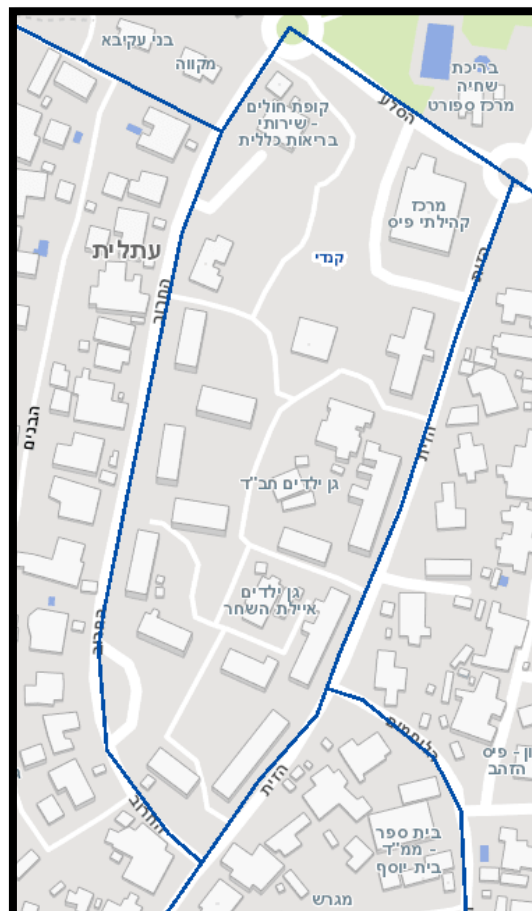
רחוב הזית הינו רחוב דו סיטרי ומהווה רחוב המשך לרחוב אמת המים מכיוון צפון ותחום ברח' המחתרת מכיוון דרום מערב.

רחוב החרוב הינו רחוב דו סיטרי אשר תחום ברח' הסלע מכיוון צפון ורח' הזית מכיוון דרום.

רחוב הסלע מהווה רחוב ראשי ומשמש כציר הכניסה לשכונה דרך רח' החרוב והזית מכיוון צפון.

המתחם הנדון ממוקם כ-500 מ' דרומית מתחנת רכבת עתלית.





The map displays the coastal plain of Israel, centered around Tel Aviv. Key locations labeled include Tel Aviv, Ramat Gan, Herzliya, and the Tel Aviv Forest. Major roads and highways are shown, along with the Mediterranean Sea to the west. The map also indicates the location of the Tel Aviv Port and the Tel Aviv International Airport.



אדריכלית ושמאית מקרקעין



7.2 תיאור הבינוי הקיים בשטח מתחם התכנית:

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם מגורים המיועד להתחדשות עירונית, הכולל 19 חלקות הכוללות מבנים,

הידועות כחלקות 142-156, 161-162, 167, 179-190, 195-199 (בשלמות) וחלק מחלקה 163 בגוש 10562.

להלן תיאור מבני המגורים הבנויים בשטח מתחם התכנית:

במתחם הפרויקט קיימים 14 מבני מגורים כמפורט להלן:

גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	תיאור הבינוי הקיים בחלקה
10562	142	החרוב 19	1,186	בניין מגורים (רכבת) בן 3 קומות מעל ק. עמודים הכוללת מקלטים מעל ק. קרקע (המהווה ברובה מילוי) ו-2 כניסות, הכולל 12 יח"ד. בקומת המילוי, ק. קרקע, קיימת יחידה מסחרית. בחזית החלקה, בחלק הדרום מערבי קיים מבנה לתיבות דואר ישראל.
	143	הזית 22	1,296	בניין מגורים (רכבת) בן 3 קומות מעל ק. עמודים הכוללת מקלטים ו-4 כניסות, הכולל 24 יח"ד. בחלק הצפון מזרחי, בחזית החלקה, קיימת יחידה אשר בעת הביקור אינה היוותה כפעילה (בעבר ניתן היתר לשימוש חורג למסחר בשטח של כ-16 מ"ר).
	146	החרוב 17	1,014	בניין מגורים (רכבת) בן 4 קומות מעל ק. עמודים הכוללת מקלטים ו-2 כניסות, הכולל 16 יח"ד.
	147	החרוב 15	912	בניין מגורים (רכבת) בן 4 קומות מעל ק. עמודים הכוללת מקלטים ו-2 כניסות, הכולל 16 יח"ד.
	150	הזית 20	878	בניין מגורים (רכבת) בן 3 קומות מעל ק. עמודים הכוללת מקלטים ו-2 כניסות, הכולל 12 יח"ד.
	151	הזית 16	1,309	בניין מגורים (רכבת) בן 3 קומות מעל ק. עמודים הכוללת מקלטים ו-4 כניסות, הכולל 24 יח"ד. במרכז ק. העמודים קיים בית כנסת "תפארת ישראל" הפונה לחזית (לא נמצא היתר בניה לגביו).
	152	הזית 14	1,277	בניין מגורים (רכבת) בן 3 קומות ו-2 כניסות, הכולל 12 יח"ד.
	153	הזית 10	1,246	בניין מגורים (רכבת) בן 3 קומות מעל ק. עמודים הכוללת מקלטים ויח"ד ו-4 כניסות, הכולל 28 יח"ד.
	179	הזית 4	1,305	בניין מגורים (רכבת) בן 3 קומות מעל ק. עמודים הכוללת מקלטים ו-3 כניסות, הכולל 18 יח"ד.
	180	הזית 8	1,547	בניין מגורים בן 4 קומות, הכולל 16 יח"ד.
	181	החרוב 13	1,083	בניין מגורים (רכבת) בן 4 קומות מעל ק. עמודים הכוללת מקלטים ו-2 כניסות, הכולל 16 יח"ד.
	182	החרוב 11	668	בניין מגורים (רכבת) בן 4 קומות מעל ק. עמודים הכוללת מקלטים ו-2 כניסות, הכולל 16 יח"ד.
	183	החרוב 9	1,141	בניין מגורים (רכבת) בן 4 קומות מעל ק. עמודים הכוללת מקלטים ו-2 כניסות, הכולל 16 יח"ד.
	184	החרוב 7	855	בניין מגורים (רכבת) בן 4 קומות מעל ק. עמודים הכוללת מקלטים ו-2 כניסות, הכולל 16 יח"ד.

להלן תיאור יתר המבנים הבנויים בשטח מתחם התכנית:

בנוסף לבנייני המגורים לעיל, קיימים 7 מבנים כמפורט להלן:

גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	תיאור הבינוי הקיים
10562	149	הזית 18	814	מבנה ציבור חד קומתי המשמש כגן ילדים.
	155	הזית 12	986	מבנה ציבור חד קומתי המשמש כגן ילדים.
	156	החרוב 5	613	מבנה מסחרי, חד קומתי הכולל 7 יחידות.
	186	החרוב 3	836	מבנה בן 2 קומות המהווה קופ"ח- שירותי בריאות כללית.
	188	החרוב 1	13,926	בחלק הצפון מערבי של החלקה בנויה יחידה מסחרית חד קומתית.
		הזית 2		בחלק הצפון מזרחי של החלקה בנוי מבנה ציבור בן 2 קומות המשמש כמרכז קהילתי פיס.
		הזית 6		בדרום החלקה בנוי מבנה ציבור חד קומתי המשמש כגן ילדים.

המבנים במצב תחזוקתי התואם את גילם.

בין המבנים קיימים שצ"פים וחצרות מגוננות.

המתחם ממוקם על גבעה עם שיפולים לכיוון ארבעה כיוונים ולפיכך הטופוגרפיה משופעת.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



להלן פירוט השטחים הבנויים הקיימים בכל מגרש במתחם התכנית:

ברוב החלקות הבנויות לא אותרו היתרי בניה בתיקי הבניה בוועדה המקומית לתו"ב. לפיכך בוצעה מדידה גראפית של השטחים הקיימים מתוך תשריטי הבית המשותף.

בחלקות בהן לא אותרו היתרי בניה ולא קיימים תשריטי בית משותף, בוצעה מדידה גראפית מתוך תצלומי אוויר.

בעת הביקור ניכר שחלק מהדירות בקומות הנמוכות הורחבו מבניה קלה. בתיקי הבנין לא נמצאו היתרי בניה להרחבות אלה, ועל כן לא הובאו בחשבון תוספות אלו במניין השטחים הקיימים לצורך חישוב שטחי התמורה.



ניתוח שטח דירות בתחום מגרש 66

חלקה 181 כמות דירות בקומה 4

ע"פ מדידה גרפית מתשריט ב"מ

קומה	שטח בנוי כולל חד"מ	חדר מדרגות	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	שטח דירה ממוצעת
עמודים הכוללת מקלטים	84	84		
1	287	22	265	66
2	287	22	265	66
3	287	22	265	66
4	287	22	265	66
סה"כ שטח בנוי	1,232	172	1,060	



ניתוח שטח דירות בתחום מגרש 65

חלקה 183 כמות דירות בקומה 4

ע"פ מדידה גרפית מתשריט ב"מ

קומה	שטח בנוי כולל חד"מ	חדר מדרגות	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	שטח דירה ממוצעת
עמודים הכוללת מקלטים	84	84		
1	287	22	265	66
2	287	22	265	66
3	287	22	265	66
4	287	22	265	66
סה"כ שטח בנוי	1,232	172	1,060	

חלקה 182 כמות דירות בקומה 4

ע"פ מדידה גרפית מתשריט ב"מ

קומה	שטח בנוי כולל חד"מ	חדר מדרגות	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	שטח דירה ממוצעת
עמודים הכוללת מקלטים	84	84		
1	287	22	265	66
2	287	22	265	66
3	287	22	265	66
4	287	22	265	66
סה"כ שטח בנוי	1,232	172	1,060	



חלקה 184 כמות דירות בקומה 4

ע"פ מדידה גרפית מתשריט ב"מ

קומה	שטח בנוי כולל חד"מ	חדר מדרגות	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	שטח דירה ממוצעת
עמודים הכוללת מקלטים	84	84		
1	287	22	265	66
2	287	22	265	66
3	287	22	265	66
4	287	22	265	66
סה"כ שטח בנוי	1,232	172	1,060	





אדריכלית ושמאית מקרקעין



ניתוח שטח דירות בתחום מגרש

72

4 כמות דירות בקומה

150 חלקה

ע"פ מדידה גרפית מתשריט ב"מ

שטח דירה ממוצעת	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	חדר מדרגות	שטח בנוי כולל חד"מ	קומה
		64	64	עמודים הכוללת מקלטים
49	197	20	217	1
49	197	20	217	2
49	197	20	217	3
	591	124	715	סה"כ שטח בנוי



8 כמות דירות בקומה

151 חלקה

ע"פ מדידה גרפית מתשריט ב"מ. בית הכנסת הקיים בפועל אינו מופיע בתשריט הבית המשותף ולכן נמדד באופן גרפי ע"י מיקומו בפועל במרכז קומת העמודים.

שטח דירה ממוצעת	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	חדר מדרגות ובית כנסת	שטח בנוי כולל חד"מ	קומה
		174	174	עמודים הכוללת מקלטים ובית כנסת
49	394	44	438	1
49	394	44	438	2
49	394	44	438	3
	1,182	306	1,488	סה"כ שטח בנוי



149 חלקה

ע"פ מדידה גרפית מתצ"א

שטח בנוי	קומה
200	קרקע



ניתוח שטח דירות בתחום מגרש

67

4 כמות דירות בקומה

146 חלקה

ע"פ מדידה גרפית מתשריט ב"מ

שטח דירה ממוצעת	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	חדר מדרגות	שטח בנוי כולל חד"מ	קומה
		64	64	עמודים הכוללת מקלטים
49	197	20	217	1
49	197	20	217	2
49	197	20	217	3
49	197	20	217	4
	788	144	932	סה"כ שטח בנוי

4 כמות דירות בקומה

147 חלקה

ע"פ מדידה גרפית מתשריט ב"מ

שטח דירה ממוצעת	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	חדר מדרגות	שטח בנוי כולל חד"מ	קומה
		74	74	עמודים הכוללת מקלטים
70	280	20	300	1
70	280	20	300	2
70	280	20	300	3
70	280	20	300	4
	1,120	154	1,274	סה"כ שטח בנוי



אדריכלית ושמאית מקרקעין



ניתוח שטח בנוי בתחום מגרש 77

חלקה 142 כמות דירות בקומה 4
ע"פ מדידה גרפית מתשריט ב"מ. שטח המבנה לתיבות דואר נמדד גרפית מתצ"א.

קומה	שטח בנוי כולל חד"מ	חדר מדרגות	סה"כ שטח יחידות ללא חד"מ	שטח דירה ממוצעת
מבנה לתיבות דואר	20			
קומת קרקע (מילוי)- יחידה מסחרית	55		55	55
עמודים הכוללת מקלטים	64	64		
1	217	20	197	49
2	217	20	197	49
3	217	20	197	49
סה"כ שטח בנוי	790	124	646	



חלקה 143 כמות דירות בקומה 8

ע"פ מדידה גרפית מתשריט ב"מ ויחידה חזיתית מהיתר בניה.

קומה	שטח בנוי כולל חד"מ	חדר מדרגות	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	שטח דירה ממוצעת
מבנה חזיתי	16		16	
עמודים הכוללת מקלטים	84	84		
1	438	44	394	49
2	438	44	394	49
3	438	44	394	49
סה"כ שטח בנוי	1,414	216	1,198	



ניתוח שטח דירות בתחום מגרש 73

חלקה 152 כמות דירות בקומה 4
ע"פ מדידה גרפית מתשריט ב"מ

קומה	שטח בנוי כולל חד"מ	חדר מדרגות	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	שטח דירה ממוצעת
עמודים הכוללת מקלטים	64	64		
1	217	20	197	49
2	217	20	197	49
3	217	20	197	49
סה"כ שטח בנוי	715	124	591	

חלקה 153 כמות דירות בק. עמודים 4

ע"פ מדידה גרפית מתשריט ב"מ. כמות דירות בק. טיפוסית 8

קומה	שטח בנוי כולל חד"מ	חדר מדרגות/מקלט	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	שטח דירה ממוצעת
עמודים הכוללת מקלט והיתרה מילוי	42	42		
עמודים הכוללת יח"ד ומקלט	261	64	197	49
1	438	44	394	49
2	438	44	394	49
3	438	44	394	49
סה"כ שטח בנוי	1,617	238	1,379	

חלקה 155

ע"פ מדידה גרפית מתצ"א

קומה	שטח בנוי
קרקע	170

ניתוח שטח דירות בתחום מגרש 74

חלקה 180 כמות דירות בקומה 4

ע"פ מדידה גרפית משריט היתר בניה

קומה	שטח בנוי כולל חד"מ	חדר מדרגות	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	שטח דירה ממוצעת
מקלט במרתף	87			
קרקע	318	21	297	74
1	349	21	328	82
2	318	21	297	74
3	318	21	297	74
סה"כ שטח בנוי	1,390	84	1,219	





אדריכלית ושמאית מקרקעין



115 ניתוח שטח דירות בתחום מגרש

חלקה 156- מבנה מסחרי

כמות יחידות 7

עפ"י מדידה גרפית מתשריט ב"מ.

שטח יחידה ממוצעת	שטח בנוי - מדידה גרפית מתשריט ב"מ	קומה
25	174	קרקע



חלק מחלקה 188- יחידה מסחרית

עפ"י היתר בניה

שטח בנוי	קומה
40	קרקע



114 ניתוח שטח בנוי בתחום מגרש

חלק מחלקה 188- מרכז פיס קהילתי

עפ"י היתר בניה

שטח בנוי כולל בהתאם להיתר בניה מילולי	קומה
962	קרקע
238	א' וגלריה
75	מבנה עזר
1274	סה"כ שטח בנוי

חלקה 186- קופ"ח כללית

עפ"י היתר בניה

שטח בנוי כולל	קומה
290	קרקע
316	1
605	סה"כ שטח בנוי

216

ניתוח שטח דירות בתחום מגרש

חלקה 179 כמות דירות בקומה 6

עפ"י מדידה גרפית מתשריט ב"מ.

שטח דירה ממוצעת	סה"כ שטח דירות ללא חד"מ	חדר מדרגות	שטח בנוי כולל חד"מ	קומה
		126	126	עמודים הכוללת מקלטים
66	393	33	426	1
66	393	33	426	2
66	393	33	426	3
	1,179	225	1,404	סה"כ שטח בנוי

חלק מחלקה 188- גן ילדים

עפ"י מדידה גרפית מתצ"א

שטח בנוי	קומה
150	קרקע



אדריכלית ושמאית מקרקעין

8. מצב קנייני :

8.1 נסחי רישום מקרקעין

ע"פ העתקי רישום מלשכת רשום המקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 04/04/2024 (הערה : נכון למועד עריכת חוות הדעת לא ניתן להוציא נסח לחלקה 151 בגוש 10562, נסח בהליך רישום, ולכן התבססנו על נסח טאבו מתאריך 15/11/2023) עולים הפרטים שלהלן :

מס"ד	גוש	חלקה	שטח רשום	רישום זכויות	מס' תתי חלקות (ללא רכוש משותף)	בעלויות	חכירות	הערות	תיאור במעל
1	10562	142	1186	פנקס בתים משותפים	13	קרן קיימת לישראל, מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון, פרטיים	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון, פרטיים	הערות אחרות תמ"א 38 לטובת תשובה התחדשות עירונית (בחלק מתתי החלקות). הערות אחרות סעיף 126 לטובת עמידר (בחלק מתתי החלקות). הערות בדבר העברה לורים.	מגורים
2		143	1296	פנקס בתים משותפים	24	קרן קיימת לישראל, מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון, פרטיים	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון, פרטיים	הערות אחרות סעיף 126 לטובת עמידר (בחלק מתתי החלקות). הערות בדבר העברה לורים.	מגורים
3		144	930	144		מדינת ישראל		- הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19.	שצ"פ
4		145	526	פנקס הוכיות		קרן קיימת לישראל		- הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19.	שצ"פ
5		146	1014	פנקס בתים משותפים	16	מדינת ישראל, פרטיים	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	הערות אחרות תמ"א 38 לטובת תשובה התחדשות עירונית (בחלק מתתי החלקות). הערות בדבר העברה לורים.	מגורים
6		147	912	פנקס בתים משותפים	16	מדינת ישראל, פרטיים	פרטיים	הערות אחרות תמ"א 38 לטובת תשובה התחדשות עירונית (בחלק מתתי החלקות). הערות בדבר העברה לורים.	מגורים
7		148	837	פנקס הוכיות		מדינת ישראל		- הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19.	שצ"פ
8		149	814	פנקס הוכיות		מדינת ישראל		- הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19.	מבנה ציבור, שצ"פ
9		150	878	פנקס בתים משותפים	12	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון, פרטיים		הערות אחרות סעיף 126 לטובת עמידר (בחלק מתתי החלקות). הערות בדבר העברה לורים.	מגורים
10		151	1309	פנקס בתים משותפים	24	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון, פרטיים		הערות אחרות סעיף 126 לטובת עמידר (בחלק מתתי החלקות). הערות בדבר העברה לורים.	מגורים
11		152	1277	פנקס בתים משותפים	12	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון, פרטיים		הערות אחרות סעיף 126 לטובת עמידר (בחלק מתתי החלקות). הערות בדבר העברה לורים.	מגורים
12		153	1246	פנקס בתים משותפים	28	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון, פרטיים		הערות אחרות סעיף 126 לטובת עמידר (בחלק מתתי החלקות). הערות בדבר העברה לורים.	מגורים
13		154	383	פנקס הוכיות		מדינת ישראל			שצ"פ
14		155	986	פנקס הוכיות		מדינת ישראל		- הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19.	מבנה ציבור ושצ"פ
15		156	613	פנקס בתים משותפים	7	מדינת ישראל	פרטיים		מבנה מסחר
16		161	617	פנקס הוכיות		מדינת ישראל			שצ"פ
17		162	432	פנקס הוכיות		המועצה המקומית עתלית			שצ"פ
18		163 (בחלק)	2758	פנקס הוכיות		המועצה המקומית עתלית			דרך





אדריכלית ושמאית מקרקעין



מס"ד	גוש	חלקה	שטח רשום	רישום זכויות	מס' תמי חלקות (ללא רכוש משותף)	בעלויות	חכירות	הערות	תיאור בפועל
19	10562	167	2572	פנקס הזכויות		המועצה המקומית עתלית		הערות אוהרה תמ"א 38 לטובת תשובה התחדשות עירונית (בחלק מתמי החלקות).	שצ"פ ודרך
20		179	1305	פנקס בתים משותפים	18	מדינת ישראל, פרטיים	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון, פרטיים	הערות אוהרה סעיף 126 לטובת עמידר (בחלק מתמי החלקות).	מגורים
21		180	1547	פנקס בתים משותפים	16	מדינת ישראל, פרטיים	פרטיים	הערות בדבר העברה לורים.	מגורים
22		181	1083	פנקס בתים משותפים	16	פרטיים		הערות אוהרה תמ"א 38 לטובת תשובה התחדשות עירונית (בחלק מתמי החלקות).	מגורים
23		182	668	פנקס בתים משותפים	16	מדינת ישראל, פרטיים	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון, פרטיים	הערות אוהרה תמ"א 38 לטובת תשובה התחדשות עירונית (בחלק מתמי החלקות).	מגורים
24		183	1141	פנקס בתים משותפים	16	מדינת ישראל, פרטיים	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	הערות אוהרה תמ"א 38 לטובת תשובה התחדשות עירונית (בחלק מתמי החלקות).	מגורים
25		184	855	פנקס בתים משותפים	16	מדינת ישראל, פרטיים	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	הערות אוהרה תמ"א 38 לטובת תשובה התחדשות עירונית (בחלק מתמי החלקות).	מגורים
26		185	603	פנקס הזכויות		מדינת ישראל			דרך
27		186	836	פנקס הזכויות		מדינת ישראל		הערה אוהרה סעיף 126 לטובת "שירותי בריאות כללית", על כל הבעלים בשלמות.	מרטאח ביינוד מבנה ציבור
28		187	358	פנקס הזכויות		המועצה המקומית עתלית			שצ"פ
29		188	13926	פנקס הזכויות		מדינת ישראל		הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19.	2 מבני ציבור ויחידה מסחרית, יתר החלקה מהווה שטח פתוח ביינוד שצ"פ וחניון מוצע
30		189	9	פנקס הזכויות		מדינת ישראל			מגורים
31		190	67	פנקס הזכויות		מדינת ישראל			שטח פתוח ביינוד חדר
32		195	56	פנקס הזכויות		המועצה המקומית עתלית			שצ"פ
33		196	22	פנקס הזכויות		המועצה המקומית עתלית			שצ"פ
34		197	3546	פנקס הזכויות		המועצה המקומית עתלית		ייעוד המקרקעין-דרך.	דרך
35		198	1902	פנקס הזכויות		המועצה המקומית עתלית		ייעוד המקרקעין-דרך.	דרך
36		199	3807	פנקס הזכויות		המועצה המקומית עתלית		ייעוד המקרקעין-דרך.	דרך

8.2 תשריטי בית משותף

בחלקות 142,153,146,147,150-153,156,179-184 בגוש 10562 קיימים רישומים בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין (ראה סעיף 8.1 לעיל).

8.3 חוזה חכירה

הועבר בפנינו חוזה חכירה אשר אינו מהוון מיום 05/03/1972 שנערך בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים בישראל (להלן: "החוכר"), להלן עיקרי חוזה החכירה:

תקופת החכירה: מיום 01/04/1964 וכלה ביום 31/03/2013

מטרת החכירה: מרפאה

המקום: עתלית, גוש 10562, חלקה 157¹

השטח: 778 מ"ר בערך

¹ בהתאם לתמצית מספר הנכסים של רמ"י, מס' תיק המנהל תואם את חלקה 186 בגוש 10562.



אדריכלית ושמאית מקרקעין

8.4 ספר הנכסים רמ"י

הועברה לעיונו תמצית מידע מספר הנכסים של רמ"י אשר הופקה בתאריך 16/12/2019.

להלן הפעולות הרלוונטיות עפ"י ספר הנכסים של רמ"י:

גוש	חלקה	תיאור השטח	שטח החלקה במ"ר	סוג הפעולה	מס' תיק	שם לקוח	השטח במ"ר	תאריך סיום
10562	156	ב"מ- 8 יח'	613	חכירה ללא הסכם פיתוח	מ03063041	סבתי עזרא	14	03/2015
				חכירה ללא הסכם פיתוח	מ13063045	כהן מרדכי	87	05/2038
				חכירה ללא הסכם פיתוח	מ53073523	קאופמן ישראל	32	03/2059
				חכירה ללא הסכם פיתוח	83073526	טויטו עליזה	35	03/2055
	184	ב"מ- 17 יח'	855	הסכם פיתוח לחכר	מ30693046	משרד השיכון	בשלמות	08/2023
	186	שטח בנייני	836	חכירה ללא הסכם פיתוח	א33016402	שירותי בריאות כללית	836	03/2013
	188	מקרקעין	13926	חכירה ללא הסכם פיתוח	א23005927	ד.י. אינטרסט ניהול ה	945	02/2018
				חכירה ללא הסכם פיתוח	א83019361	המועצה המקומית	2445	12/2038
	183	ב"מ- 17 יח'	1141	הסכם פיתוח לחכר	מ30693046	משרד השיכון	בשלמות	08/2023

8.5 הערות למצב הקנייני

- בחלקה מס' 143 קיים מבנה בשטח של כ-16 מ"ר אשר הוקם בהיתר לגליוציה² אשר כלל שימוש חורג למסחר לתקופה של 5 שנים, המבנה הוקם לאחר רישום הבית המשותף.
- לא הוצגו בפנינו מסמכים המעידים על שיוך המבנה לאחת מתתי החלקות בחלקה.
- בחלקה מס' 151 קיים במרכז קומת העמודים בית כנסת, כאשר אינו מופיע בתשריט הבית המשותף.
- בחלקה מס' 156 קיימות 7 תתי חלקות אשר מהוות יח' במבנה מסחרי.
- בספר הנכסים של רמ"י רשומות 4 חכירות בלבד, כאשר בהתאם לעיון בנסח הרישום קיימות 7 חכירות, כמו כן השטח המצוין בספר הנכסים אינו תואם את השטח המצוין בנסח הרישום³.
- בחלקה מס' 188 קיים מבנה מסחרי, אשר הוקם בהתאם להיתר משנת 1980⁴ בשטח של כ-40 מ"ר. המבנה הינו בחכירה מרמ"י.
- בחלקה מס' 186 קיים מבנה המהווה קופ"ח, כאשר קיימת הערת אזהרה סעיף 126 לטובת "כללית שירותי בריאות" ובהתאם לספר הנכסים של רמ"י קיימת חכירה אשר הסתיימה בתאריך 03/2013. הערת האזהרה אשר נרשמה לטובת "כללית שירותי בריאות" הינה בגין חוזה החכירה אשר נחתם בשנת 1972 וצוין לעיל.
- בחלק מתתי החלקות בבנייני המגורים קיימות הערות תמ"א 38 לטובת תשובה התחדשות עירונית 2016 (בע"מ).
- לא הוצג בפנינו הסכם התמ"א אשר בגינו נרשמו הערות בנסח הרישום.

² שם המבקש בהתאם להיתר הבניה : גוזלן חסיבה.

³ הוצגו בפנינו חוזה החכירה של תתי החלקות למעט תת חלקה מס' 5.

⁴ שם המבקש בהתאם להיתר הבניה : בן שושן עמרם.



אדריכלית ושמאית מקרקעין

9. מצב תכנוני⁵:

9.1 להלן ריכוז תכניות החלות בין היתר על המתחם שבנדון בגוש 10562:

תוכניות בתוקף			
מספר תוכנית	מהות	תאריך פרסום	י.פ.
400/ג	תכנית מתאר גלילית מחוז חיפה	10/01/1963	989
2/21/1	תכנית לרישום שיכונים	23/02/1966	
555/ג	קביעת אזורים	23/02/1978	2415
788/ג	שכונת בתים טרומיים (חלקה 188 נכללת)	10/08/1978	2461
13/מכ	תוספת לדירות הקיימות בתכנית 2/21/1, 2/21/2	22/11/1984	3126
201/מכ	הוראות לחישוב שטחי שירות	19/01/1986	3292
2/21/5	תכנית לרישום שיכונים ציבוריים	25/10/1988	
492/מכ	הגדלת יחידות דיור בחלקה 181	31/10/1999	4814
662/מכ	מוסד ציבורי בחלקה 188	27/03/2006	5511
705/חכ	התחדשות עירונית במסלול עיבוי- שכונת קנדי	26/03/2009	5935
תאח/חכ/705/א	תשריט איחוד וחלוקה חלקות 156,186,188,198	01/11/2010	
303-0161620	תכנית מתאר מקומית	27/04/2020	8825

⁵ המצב התכנוני המוצג לעיל הינו לידיעה בלבד.

כל סבירות התכנון, זכויות הבניה עפ"י תב"ע תקפות, מדיניות הוועדה המקומית לתו"ב ויכולת מימוש תכנונית לא נבחנו על ידנו.



אדריכלית ושמאית מקרקעין



תכנית מתאר מקומית לעתלית מס' 303-0161620

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית ליישוב עתלית אשר מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה, והיא נועדה לקבוע הוראות להכנת תכניות עתידיות.

בהתאם לתשריט התכנית שכונת קנדי המהווה את המתחם שבנדון מיועדת כשיקום/התחדשות ומהווה תת מתחם מס' 2.4.

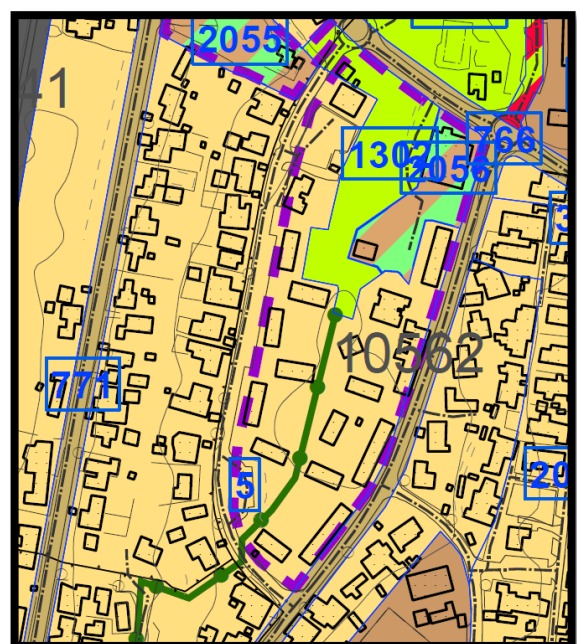
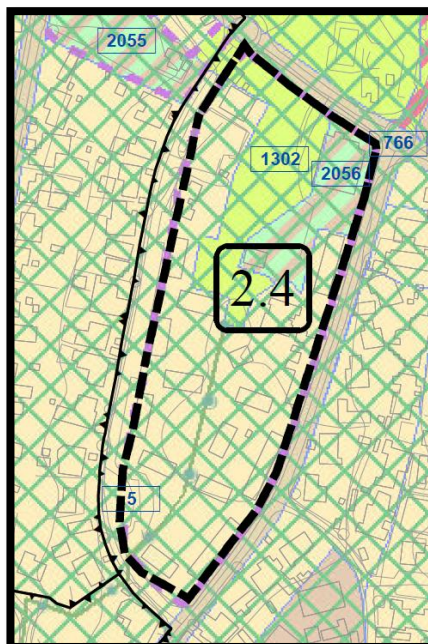
כמו כן, התכנית מייעדת את רוב השכונה ל"מגורים", כאשר חלקה מס' 188, המהווה חלקה רחבה מיועדת למס' יעודים כדלקמן: "מגורים", "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ו-"שטח ציבור פתוח".



בייעוד מגורים יותרו שימושים עיקריים למגורים ושימושים משניים למבנים ומוסדות ציבור, משרדים, שימושי מסחר קמעונאי, שטחים פתוחים ציבוריים, חדרי ארוח לנופש, מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, בריכות שחיה פרטיות, דרכים, חניות ושבילים.

בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יותרו שימושים לשטח ציבורי פתוח ולמבנים ומוסדות ציבור.

במתחמי שיקום והתחדשות נקבע שתיערך תכנית מפורטת לשיקום והתחדשות בהתאם להנחיות למתחם.





אדריכלית ושמאית מקרקעין

להלן עיקרי הוראות תכניות בנין עיר החלות בין היתר על המתחם הנדון (למעט תכנית חכ/705):

חלקה	שטח רשום	כתובת	תכנית קובעת	ייעוד	זכויות בניה
142	1,186	החרוב 19	2/21/1 מכ/13	מגורים 3-4 קומות מגורים ג'	שטח מקסימלי בכל הקומות - 100% שטח מקסימלי בקומת קרקע - 40% שטח מקסימלי בקומה אי- 35% שטח מקסימלי בקומה ב'- 25%
143	1,296	הזית 22	2/21/1 מכ/13	מגורים 3-4 קומות מגורים ג'	
146	1,014	החרוב 17	2/21/1 מכ/13	מגורים 3-4 קומות מגורים ג'	
147	912	החרוב 15	2/21/1 מכ/13	מגורים 3-4 קומות מגורים ג'	
150	878	הזית 20	2/21/1 מכ/13	מגורים 3-4 קומות מגורים ג'	
151	1,309	הזית 16	2/21/1 מכ/13	מגורים 3-4 קומות מגורים ג'	
152	1,277	הזית 14	2/21/1 מכ/13	מגורים 3-4 קומות מגורים ג'	
153	1,246	הזית 10	2/21/1 מכ/13	מגורים 3-4 קומות מגורים ג'	
179	1,305	הזית 4	2/21/5 מכ/13	מגורים 3-4 קומות מגורים ג'	



אדריכלית ושמאית מקרקעין



חלקה	שטח רשום	כתובת	תכנית קובעת	ייעוד	זכויות בניה
180	1,547	הזית 8	2/21/5 מכ/13	מגורים 3-4 קומות מגורים ג'	שטח מקסימלי בכל הקומות- 100% שטח מקסימלי בקומת קרקע- 40% שטח מקסימלי בקומה א'- 35% שטח מקסימלי בקומה ב'- 25%
181	1,083	החרוב 13	מכ/492	מגורים ג'	תוספת של 42 מ"ר לכל דירה. סה"כ שטח יחיד לאחר תוספת- 104 מ"ר.
182	668	החרוב 11	2/21/5 מכ/13	מגורים 3-4 קומות מגורים ג'	שטח מקסימלי בכל הקומות- 100%
183	1,141	החרוב 9	2/21/5 מכ/13	מגורים 3-4 קומות מגורים ג'	שטח מקסימלי בקומת קרקע- 40% שטח מקסימלי בקומה א'- 35%
184	855	החרוב 7	2/21/5 מכ/13	מגורים 3-4 קומות מגורים ג'	שטח מקסימלי בקומה ב'- 25%
149	814	הזית 18	2/21/1	שטח בנייני ציבור	ללא הוראות בניה
155	986	הזית 12	2/21/1	שטח בנייני ציבור	ללא הוראות בניה
156	613	החרוב 5	2/21/1 ג/555	שטח מסחרי שצ"פ	ללא הוראות בניה
186	836	החרוב 3	ג/555 2/21/5	מרכז אזרחי-מסחרי מגרש למוסד ציבורי	כפי שייקבע בתכנית מפורטת. ללא הוראות בניה.
188	13,926	החרוב 1	ג/788	מגורים ג'	שטח המגרש- 1,650 מ"ר. ללא ציון הוראות בניה
		הזית 2	ג/788	שטח לבנייני ציבור מיוחדים	40% משטח המגרש בכל אחת משתי הקומות מעל הקרקע+ קומת מקלט.
		הזית 6	מכ/662	שטח למוסד ציבורי	שטח עיקרי- 35% שטח שירות- 5% מס' מבנים/קומות- 1



אדריכלית ושמאית מקרקעין



להלן עיקרי הוראות תכנית מפורטת חכ/705 החלה על המתחם הנדון:

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת קנדי **במסלול עיבוי**.

התכנית מהווה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה למעט תא שטח מס' 600⁶.

מתן היתרי בניה לעיבוי הכולל הוספת קומות, מותנה בביצוע הבניין בשלמותו.

בהתאם לתשריט התכנית בתחום תא שטח מס' 600, קיימים מבנים המיועדים להריסה.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים **בחלק משטח התכנית**, כמסומן בתשריט וכמפורט מטה.

כמו כן, במסמכי התכנית לא נמצאה טבלת הקצאה והוראות איחוד וחלוקה.



להלן ריכוז זכויות הבניה בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית:

חלקה	שטח רשום	כתובת	ייעוד	מס' מגרש	גודל מגרש	עיקרי מעל הקרקע	שירות מעל הקרקע	תכנית	מס' יח"ד	מס' קומות	נדרש לבצע איחוד וחלוקה
142	1,186	החרוב 19	מגורים ג'	405	1,089	2,212	553	47%	19	ע+6	X
143	1,296	הזית 22	מגורים ג'	401	1,295	3,904	976	78%	40	ע+6	X
146	1,014	החרוב 17	מגורים ג'	404	781	2,304	576	68%	20	ע+6	X
147	912	החרוב 15	מגורים ג'	403	888	3,101	775	67%	20	ע+6	X
150	878	הזית 20	מגורים ד'	502	763	3,432	858	60%	36	ע+10	X
151	1,309	הזית 16	מגורים ג'	402	1,281	3,880	970	89%	40	ע+6	X
152	1,277	הזית 14	מגורים ד'	501	1,070	5,368	1342	62%	45	ע+10	X
153	1,246	הזית 10	מגורים ד'	500	1,169	4,376	1094	87%	44	ע+6	X
179	1,305	הזית 4	מגורים ג'	400	1,355	3,680	920	87%	30	ע+6	X



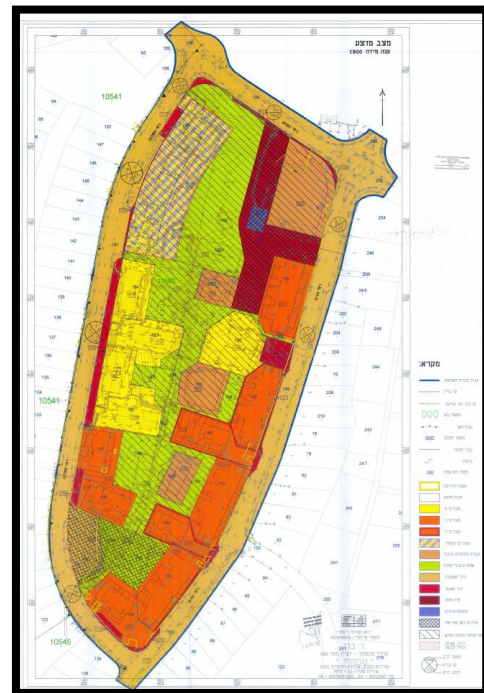
⁶ בתא שטח 600 נכללים חלקות 156, 186 וחלק מחלקה 188.



אדריכלית ושמאית מקרקעין

חלקה	שטח רשום	כתובת	ייעוד	מס' מגרש	גודל מגרש	עיקרי מעל הקרקע	שירות מעל הקרקע	תכנית	מס' יח"ד	מס' קומות	נדרש לבצע איחוד וחלוקה
180	1,547	הזית 8	מגורים א'	703	1,290	1	-	-	-	+4 ע	V
181	1,083	החרוב 13	מגורים א'	700	987	1	-	-	-	+4 ע	X
182	668	החרוב 11	מגורים א'	701	715	1	-	-	-	+4 ע	X
183	1,141	החרוב 9	מגורים א'	702	1,061	1	-	-	-	+4 ע	X
184	855	החרוב 7	מגורים א'	704	837	1	-	-	-	+4 ע	X
149	814	הזית 18	מבנים ומוסדות ציבור	203	810	1	-	-	-	2	V
155	986	הזית 12	מבנים ומוסדות ציבור	202	969	1	-	-	-	2	V
156	613	החרוב 5	מגורים ומסחר	מהווים חלק ממגרש מס' 600	3,546	מגורים - 3,600 מ"ר מסחר - 1,000 מ"ר	מגורים - 450 מ"ר מסחר - 250 מ"ר מתחת לקרקע - 3,415 מ"ר	60%	30	+5 קומת מסחר	V
186	836	החרוב 3									V
		החרוב 1									V
188	13,926	הזית 2	מבנים ומוסדות ציבור	200	1,934	100%	-	-	-	2	V
		הזית 6	מבנים ומוסדות ציבור	201	501	100%	-	-	-	2	V

להלו תשריט התכנית:





אדריכלית ושמאית מקרקעין

9.2 התכנית המוצעת – תכנית מועדפת לדיור - התחדשות עירונית גבעת קנדי עתלית

תמל/2036

הוצגו בפנינו מסמכי התכנית המוצעת, מונה תדפיס הוראות מס' 49 אשר הופק בתאריך 21/03/2024. להלן פירוט של זכויות הבניה בהתאם לטבלה 5 ותשריט התכנית. לצפייה בשאר הוראות התכנית יש לעיין במסמכי התכנית המלאים.

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (מ"ר)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צדדי- שמואלי
מגורים ד'	מגורים	115	4355	13315	5090	10000	28405	60	166	35	10	3	3	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	115		400	100		500					3	3	3
מגורים ד'	מסחר	115		1050	500		1550					3	3	3
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	114	2696	8050	1960	5480	15490	75	90	35	10	3	3	3
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	114		2400	600		3000				2	3	3	3
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	114		680	100		780				1	3	3	3
מגורים ד'	מגורים	65	1443	5800	2540	3000	11340	60	73	32.5	9	3	3	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	65		200	60		260				1	3	3	3
מגורים ד'	מגורים	66	1345	5800	2540	3000	11340	60	73	32.5	9	3	3	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	66		200	60		260					3	3	3
מגורים ד'	מגורים	67	1340	5800	2540	3000	11340	60	76	32.5	9	3	3	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	67		200	60		260				1	3	3	3
מגורים ד'	מגורים	216	2160	9000	2700	4000	15700	60	96	32.5	9	3	3	3
מגורים ד'	מגורים	74	1373	3580	975	1640	5175	60	41	29.3	8	3	3	3
מגורים ד'	מגורים	73	1916	6075	1775	3400	11250	60	85	32.5	9	3	3	3
מגורים ד'	מגורים	72	1965	6175	1800	3400	11375	60	85	32.5	9	3	3	3
מגורים ד'	מגורים	77	1175	6300	1890	3280	11470	60	82	32.5	9	3	3	3



אדריכלית ושמאית מקרקעין

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (מ"ר מותרת שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מפל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
				מפל הבנייה הקובעת	מתחם לבנייה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					קדמי	אחורי
מגורים ד'	מבנים ומסודות ציבור לחינוך	77		300	90	390					2	3
שטח ציבורי פתוח	מבנים ומסודות ציבור לחינוך	3	8747	150 (1)	80 (2)	230	2.6		4	1		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המינימליים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

גובה מרבי לבינוי הינו 35 מטר מעפ"ש. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור בכתב מנציג שר ביטחון בתמ"ל.

חובה:

- תמחיל יח"ד: 10% קטנות מאוד, 15% יח"ד קטנות, 55% יח"ד בינוניות, 20% דירות גדולות - לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות.
- ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) בין הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה.
- ביעוד מגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- זכויות הבניה בתא שטח 3 (שצ"פ) יתחלקו לשני מבנים.

הערות למתן גמישויות במידת הצורך:

- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממי"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליח"ד.
- במקרה של גני ילדים בהפקעות מבנות: עבור כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ- 150 מ"ר לכיתה גן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יתאפשר הקמת קיוסק ובית קפה בתא שטח 3..

(2) 50 מר למען הקמת מחסן תחזוקה.

מקרא

- מגורים ד'
- מבנים ומסודות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- מגורים ומבנים ומסודות ציבור
- דרך/מסילה לביטול
- מבנה להריסה
- גבול מתחם תלת מימד
- קו-בנין
- מידות
- על/עצים לשימור
- על/עצים להשקעה
- על/עצים לנריחה



-24-

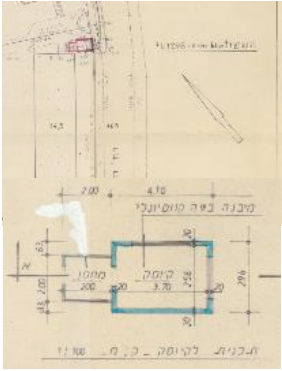
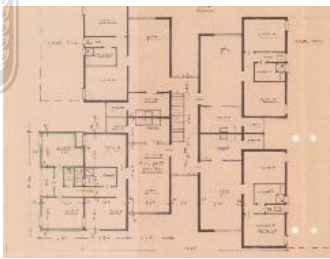
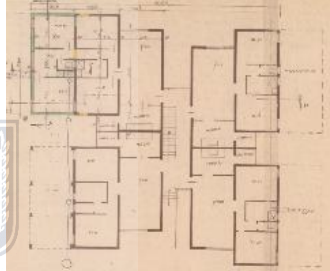
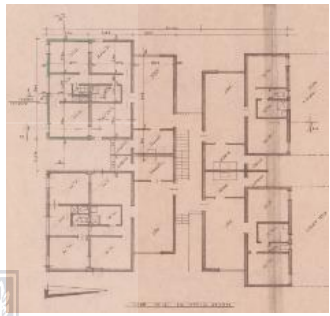


אדריכלית ושמאית מקרקעין



10. רישוי

10.1. להלן פירוט היתרי הבניה שאותרו בארכיון הוועדה המקומית לתו"ב:

גוש	חלקה	כתובת	מסמכי רישוי רלוונטיים שאותרו בתיק הבניין של הוועדה המקומית חוף הכרמל		
			פרטי היתר	תיאור ההיתר	תשריט מייצג
10562	142	החרוב 19	לא אותר	לא אותר	
	143	הזית 22	מס' 3265 מיום 03/08/1999	לגלוציה לקיוסק קיים ושיפוץ קיוסק. שימוש חורג ל-5 שנים, שטח 16.13 מ"ר בק"ק. שם המבקש: גוזלן חסיבה.	
	146	החרוב 17	לא אותר	לא אותר	
	147	החרוב 15	לא אותר	לא אותר	
	150	הזית 20	לא אותר	לא אותר	
	151	הזית 16	לא אותר	לא אותר	
	152	הזית 14	לא אותר	לא אותר	
	153	הזית 10	לא אותר	לא אותר	
	179	הזית 4	לא אותר	לא אותר	
	180	הזית 8	מס' עתלית 208 מיום 14/04/1981	תוספת 2 חדרים ל-3 דירות קומות א', ב' ו-ג', הממוקמות בחלק הדרום מזרחי של הבנין בשטח מוצע של 31 מ"ר וסה"כ 102 מ"ר כ"א.	
			מס' 103 מיום 17/05/1985	תוספת 2 חדרים לדירה בקומת הקרקע, הממוקמת בחלק הדרום מערבי של הבנין בשטח של 31 מ"ר וסה"כ 102 מ"ר.	
			מס' 1195 מיום 22/06/1986	תוספת 2 חדרים לדירה בקומה א', הממוקמת בחלק הדרום מערבי של הבנין בשטח של 31 מ"ר וסה"כ 102 מ"ר.	
			לא אותר	לא אותר	
	181	החרוב 13	לא אותר	לא אותר	
	182	החרוב 11	לא אותר	לא אותר	
	183	החרוב 9	לא אותר	לא אותר	
	184	החרוב 7	לא אותר	לא אותר	



אדריכלית ושמאית מקרקעין

גוש	חלקה	כתובת	מסמכי רישוי ולוונטיים שאותרו בתיק הבניין של הוועדה המקומית חוף הכרמל		
			פרטי היתר	תיאור ההיתר	תשריט מייצג
10562	149	הזית 18		לא אותר	
	155	הזית 12		לא אותר	
	156	החרוב 5		לא אותר	
	186	החרוב 3	מס' 20090313 מיום 09/03/2011	הריסת מבנה מרפאה קיים והקמת מבנה דו קומתי חדש המיועד לקופת חולים. בקשה לשימוש חורג בקומה א' ממגורים, לפי תכנית מפורטת, למרפאה. שטח עיקרי: 543.28 מ"ר, שטח שירות 62.12 מ"ר, סה"כ 605.40 מ"ר.	
	188	הזית 2	מס' 1950 מיום 26/11/1989	הקמת מרכז פיס קהילתי. קומת קרקע בשטח כולל של 962.12 מ"ר קומה א' וגלריה בשטח כולל של 237.52 מ"ר בנייני עזר: מקלט בגודל 74.68 מ"ר	לא נמצא תשריט ההיתר
			מס' 20120012 מיום 06/03/2012	הקמת מערכת פוטו וולטאית	
		החרוב 1	מס' 168 מיום 21/01/1980	הקמת קיוסק בשטח של 40 מ"ר. שם המבקש: בן שושן עמרם.	
		הזית 6		לא אותר	



אדריכלית ושמאית מקרקעין



10.2. להלן ריכוז שטחי הבניה הקיימים בכל חלקה בתחום הפרויקט⁸:

בנייני המגורים:

גוש	חלקה	שטח דירתי בנוי	מס' יחידות	מהות
10562	142	55	1	יח' מסחר
	142	591	12	יח"ד
	143	1,198	24	יח"ד
	146	788	16	יח"ד
	147	1,120	16	יח"ד
	150	591	12	יח"ד
	151	1,182	24	יח"ד
	152	591	12	יח"ד
	153	1,379	28	יח"ד
	179	1,179	18	יח"ד
	180	1,219	16	יח"ד
	181	1,060	16	יח"ד
	182	0	16	יח"ד
	183	1,060	16	יח"ד
	184	1,060	16	יח"ד

יתר המבנים:

גוש	חלקה	שטח בנוי	מס' יחידות	מהות
10562	149	200	1	מבנה ציבור, גן ילדים
	155	170	1	מבנה ציבור, גן ילדים
	156	174	7	מבנה מסחרי
	186	605.4	1	קופ"ח
	188	40	1	יחידת מסחר
		150	1	מבנה ציבור, גן ילדים
		1274	1	מבנה ציבור, מרכז פיס קהילתי

סה"כ קיים

סוג	שטח בנוי	כמות	יח"ד
דירות מגורים	13,018	242	יח"ד
יח' מסחר	269	9	יח'
קופ"ח	605	1	יח'
מרכז פיס קהילתי	1,274	1	יח'
גני ילדים	520	3	יח'

⁸ שטחי הבניה נלקחו מתוך היתרי הבניה.

בחלקות בהן לא אותרו היתרי בניה או שאותרו היתרים שאינם מציינים את שטחי הבניה בחלקה – השטחים הקיימים חושבו מתוך תשריט הבית המשותף.

במבנים שלהם לא אותרו היתרי בניה ולא קיים רישום בית משותף – השטחים הקיימים חושבו באמצעות מדידה גראפית מתוך תצלום אוויר.



אדריכלית ושמאית מקרקעין



10.3. להלן החריגות מהיתרי הבניה שאותרו בתיקי הבנין בוועדה המקומית לתו"ב:

- חלקה מס' 180 : דירה הורחבה מבנייה קלה ע"ח גג דירה שהורחבה בהתאם להיתר בניה.
- דירה הורחבה מבנייה קלה תחת דירה שהורחבה בהתאם להיתר בניה.
- חלקה מס' 188 : יחידת המסחר הורחבה מבנייה קלה.

10.4. להלן החריגות מתשריטי הבית המשותף (בחלקות שלהן לא אותרו היתרי בניה):

- חלקה מס' 143 : דירות בקומה הראשונה מעל עמודים הורחבו מבנייה קלה.
- בקומת העמודים קיים מבנה מבנייה קלה אשר ככל הנראה משמש כמחסן.
- חלקה מס' 146 : דירות הורחבו מבניה קלה, קיים מבנה בקומת העמודים המשמש ככל הנראה למחסן.
- בעורף המבנה קיים מבנה מבנייה קלה אשר ככל הנראה משמש כמחסן.
- חלקה מס' 147 : קיים מחסן רעוע מעץ בעורף המבנה.
- חלקה מס' 150 : דירות הורחבו מבניה קלה.
- חלקה מס' 151 : דירה הורחבה בקומה הראשונה מעל עמודים.
- בקומת העמודים נתחמו מחסנים מבנייה קלה.
- חלקה מס' 152 : נתחמו מחסנים בקומת העמודים.
- חלקה מס' 180 : תשריט הבית המשותף זהה להיתר בניה, ועל כן החריגות כמתואר בסעיף 10.3.
- חלקה מס' 181 : חלק מהדירות הורחבו ע"ח מסתור הכביסה וקיים מבנה המשמש ככל הנראה למחסן במרכז קומת העמודים.
- חלקה מס' 182 : חלק מהדירות הורחבו ע"ח מסתור הכביסה.
- חלקה מס' 156 : חלק מיחידות המסחר הורחבו ע"ח הרכוש המשותף ואינן תואמות את תשריט הב"מ.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



11. תמהיל הפרויקט

רמ"י בשילוב הרשות המקומית יזמו פניה להכנת תכנית מועדפת לדיור (תמ"ל) להתחדשות עירונית במתחם הנדון.

לאחר אישור התכנית, הונח שבעלי הקרקע יתקשרו עם יזם / יזמים לצורך ביצוע הפרויקט.

במהלך ביצוע עבודות הבניה יממן היזם לבעלי הדירות שייהרסו/שיורחבו שכ"ד בגין דיור חלוף וכן הוצאות פינוי והובלת תכולת הדירות לדיור החלוף.

לאחר סיום הבניה וסיום פיתוח השטחים הציבוריים המהווים חלק מהמתחם, יאוכלסו הבניינים ע"י בעלי הדירות ובעלי שטחי המסחר, הזכויות בשטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית ויתרת הדירות והשטחים הסחירים יימכרו ע"י היזם בשוק החופשי.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



להלן תיאור הפרויקט בהתאם למסמכים שהועברו לעיוננו⁹:

הפרויקט משתרע על חטיבת קרקע ברח' הזית 2-22 (זוגיים) ורח' החרוב 1-19 (אי זוגיים), המהווה את שכונת קנדי בעתלית, הידועה כחלקות 142-156, 161-162, 167, 179-190, 195-199 (בשלמות) וחלק מחלקה 163 בגוש 10562.

הבחינה השמאית כלכלית נערכה עבור כל מגרש מוצע כמפורט להלן:

הריסת המבנים הקיימים, 14 בניינים מגורים הכוללים 242 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור, והקמת מתחם מגורים חדש שיכלול כ-867 יח"ד לצד שטחי מסחר.

בהתאם למסמכי התכנית המוצעת אשר הובאו בפנינו, המתחם שבנדון כולל 10 מגרשים סחירים.

להלן תיאור המגרשים ושינוי החלקות והמבנים הקיימים בהתאם לתשריט התכנית¹⁰:

מס' סידורי	מגרשים	חלקות נכללות	תיאור המבנים הנכללים במגרשים המוצעים
1	65	183,184	2 בנייני מגורים, הכוללים סה"כ 32 יח"ד.
2	66	181,182	2 בנייני מגורים, הכוללים סה"כ 32 יח"ד.
3	67	146,147	2 בנייני מגורים, הכוללים סה"כ 32 יח"ד.
4	72	149,150,151 וחלק מחלקה 161	2 בנייני מגורים, הכוללים סה"כ 36 יח"ד.
5	73	152,153,155 וחלק מחלקה 154	2 בנייני מגורים, הכוללים סה"כ 40 יח"ד.
6	74	180 וחלק מחלקות 153,190	בניין מגורים, הכולל 16 יח"ד.
7	77	142,143	2 בנייני מגורים, הכוללים סה"כ 36 יח"ד ויחידה מסחרית.
8	114	חלק מחלקה 188	קופ"ח ומרכז פיס קהילתי
9	115	186,156 ו-חלק מחלקה 188	קופ"ח, מבנה מסחרי ויחידה מסחרית.
10	216	179 וחלק מחלקה 188	בניין מגורים, הכולל 18 יח"ד ומבנה ציבור המשמש כגן ילדים.



⁹ יובהר כי כל סבירות התכנון ויכולת מימושו התכנונית לא נבחן על ידנו.

¹⁰ בהתאם לתשריט התכנית מוצע שצ"פ בין היתר במיקום חלקות 149 ו-155, ועל כן חלקות אלו הובאו בתחשיב תחת מגרשים סמוכים, 72 ו-73 בהתאמה.



אדריכלית ושמאית מקרקעין



התמורות לבעלי הקרקע:

עפ"י הנחיות שהתקבלו ממזמינת חוות הדעת, התמורות הינן כמפורט להלן:

- התמורה לכל דירת המגורים תהיינה דירה חדשה בשטח הדירה הקיים בהיתר בתוספת 12 מ"ר דירתי, מרפסת שמש וחניה עפ"י תקן.
- התמורה לכל בעל יחידה מסחרית תהיה שטח מסחרי חדש לפי השטח הקיים בהיתר בתוספת שטח בשיעור 25% או שווי"ע אקו' לתמורות שיקבלו בעלי דירות המגורים.
- בחלקה 143 בגוש 10562 קיימת יחידה בשטח של כ-16 אשר הוקמה בשנת 1990 בהתאם להיתר לגליזציה ושימוש חורג לקיוסק עבור 5 שנים. היח' הוקמה לאחר רישום בית המשותף ולכן אינה מופיעה בתשריט הבית המשותף.
לאור העובדה שההיתר ניתן לשימוש חורג למסחר לתקופה שנסתיימה, לאור ייעוד החלקה כמגורים ולאור הצורך בהסדרת השימוש למגורים בהיתר הבניה, שטח זה הוערך לפי מקדם 0.5 משווי שטח פלדלת למגורים. שטח התמורה בגין יחידה זו יתווסף למגרש מס' 77 במצב המוצע.
- בחלקה 142 בגוש 10562 קיימת יחידת מסחר בקומת הקרקע.
עפ"י הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, במגרש זה ובמגרשים הסמוכים לא מתוכננות יחידות מסחר. לפיכך הונח שיחידת המסחר תקבל בתמורה דירת מגורים בשטח אקו' זהה ליחס בשווי בין שטחי מסחר לדירות מגורים.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



לשם ביצוע האמור לעיל, נערכה תכנית מפורטת בהובלת משרד אדריכלים "שמואל גרואג", שעיקרה הריסת הבניינים הקיימים הכוללים 242 יח"ד, שטחי מסחר ושב"צ והקמת פרויקט למגורים שיכלול כ- 867 יח"ד לצד שטחי מסחר ושב"צ מעל מרתפי חניה.

הכל כמפורט להלן:

73			72			67		66		65		מס' מגרש
155	153	152	151	150	149	147	146	182	181	184	183	מס' חלקות קיימות
170	1,617	715	1,488	715	200	1,274	932	1,232	1,232	1,232	1,232	סה"כ שטח קיים - מיועד להריסה
	1,379	591	1,182	591		1,120	788	1,060	1,060	1,060	1,060	שטח דירתי קיים
												שטח מסחר קיים
	28	12	24	12		16	16	16	16	16	16	מס' יח"ד קיימות
	1,715	735	1,470	735		1,312	980	1,252	1,252	1,252	1,252	שטח דירתי תמורה תוספת של 12 מ"ר לכל יח"ד קיימת
												שטח מסחר תמורה
	1,916		1,965			1,340		1,345		1,443		שטח מגרש
	60%		60%			60%		60%		60%		תכסית
	85		85			76		73		73		מס' יח"ד
	6,075		6,175			5,800		5,800		5,800		שטח עיקרי (מגורים)
	1,775		1,800			2,540		2,540		2,540		שטח שירות עילי (מגורים)
												שטח למסחר
						60	200	60	200	60	200	שטח למבנה ציבור
	3,400		3,400			3,000		3,000		3,000		שטח שירות תת"ק
	85		85			85		82		82		חניות פרטיות לפי תקן
	3,825		3,825			3,825		3,690		3,690		סה"כ שטח תת"ק נדרש לחניות
	1,020		1,020			912		876		876		שטחי ממ"דים - 12 מ"ר ליח"ד
	7,095		7,195			6,712		6,676		6,676		סה"כ שטח פלדלת למגורים
	45		49			44		41		41		סה"כ יח"ד יום
	4		4			4		4		4		דירות גג יום (ע"פ פרגוגרמה של החתום מטה) בתוספת מרפסת גג בשטח של כ-75 מ"ר כ"א
	4,645		4,990			4,420		4,172		4,172		שטח פלדלת ליום
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	שטח מסחר ליום
	755		780			1,628		1,664		1,664		שטח שירות עליו משותף
	11%		11%			24%		25%		25%		יחס שטחים משותפים





אדריכלית ושמאית מקרקעין

מס' מגרש	74	77	114	115	216	סה"כ בכל המתחם
מס' חלקות קיימות	180	142	143	186	179	חלק מ-188 מבנה ציבור
סה"כ שטח קיים - מיועד להריסה	1,390	790	1,414	605	1,404	19,281
שטח דירתי קיים	1,219	591	1,182		1,179	14,062
שטח מסחר קיים		55		605		874
מס' יחיד קיימות (בחלקה מס' 142 יחידת המסחר נכללה במניין הדירות הקיימות לצורך תמורת יחיד)	16	13	24		18	243
שטח דירתי תמורה תוספת של 12 מ"ר לכל יחיד קיימות ובחלקה 142 הובא כשטח דירתי בתוספת שטח אקו שוויון.	1,411	796	1,480	עיקרי	1,389	17,031
שטח מסחר תמורה				923	440	1,363
שטח מגרש	1,373	1,175	2,696	4,355	2,160	19,768
תכסית	60%	60%	75%	60%	60%	
מס' יחיד	41	82	90	166	96	867
שטח עיקרי (מגורים)	3,580	6,300	8,050	13,315	9,000	69,895
שטח שירות עילי (מגורים)	975	1,890	1,960	5,090	2,700	23,810
שטח למסחר			100	1,050	500	2,330
שטח למבנה ציבור		300	2,400	400	100	4,670
שטח שירות תת"ק	1,640	3,280	5,480	10,000	4,000	40,200
חניות פרטיות לפי תקן	41	94	157	215	96	1,022
סה"כ שטח תת"ק נדרש לחניות	1,845	4,230	7,065	9,675	4,320	45,990
שטחי ממ"דים - 12 מ"ר ליחיד	492	984	1,080	1,992	1,152	10,404
סה"כ שטח פלדלת למגורים	4,072	7,284	9,130	15,307	10,152	80,299
סה"כ יחיד יום	25	45	90	166	78	624
דירות גג יום (ע"פ פרוגרמה של החתום מטה) בתוספת מרפסת גג בשטח של כ-75 מ"ר כ"א	3	4	5	9	6	47
שטח פלדלת ליום	2,661	5,008	9,130	15,307	8,763	63,268
שטח מסחר ליום	0	0	680	127	60	967
שטח שירות עליו משותף	483	906	880	3,098	1,548	13,406
יחס שטחים משותפים	12%	12%	10%	20%	15%	17%

- הובא בפנינו כי שטחי השירות חושבו ע"י תכנון אדריכלי מפורט עבור כל מגרש בנפרד, כאשר נמסר ע"י מנהלת הפרויקט כי שטחי השירות תואמים את השטחים המשותפים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



הבניינים ייבנו מעל למרתפי חניה תת קרקעיים בהתאם לתכנית תנועה שנערכה ע"י יועץ התנועה.

תקן החניה הניתן בפרויקט הינו 1:1 לכלל יח"ד המוצעות + חניות נדרשות לצרכי ציבור ומסחר. כמות מקומות החניה הינה בהתאם לתכנית התנועה.

לאור העובדה כי חוות הדעת בוחנת כדאיות כלכלית לכל מגרש מוצע (וכן ל-2 תתי מתחמים : תת מתחם מזרחי ותת מתחם מערבי), השטח התת קרקעי אשר הובא בחשבון בתחשיב לכל מגרש הינו שטח החניות ברוטו הנדרש בהתאם למאזן התנועה ע"פ תקן חניה אשר צוין לעיל, כאשר הובא בחשבון שטח של 45 מ"ר למקום חניה.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



12. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת אומדן שווי הפרויקט שבנדון, התחשבנו בגורמים ובשיקולים שלהלן:

12.1 מיקום הפרויקט ברח' הזית 2-22 (זוגיים) ורח' החרוב 1-19 (אי זוגיים), שכונת קנדי, עתלית. אופי הסביבה ורמת הפיתוח הסביבתי הקיימת.

12.2 החלקות הנדונות והבנוי – הגובל בחלקות, שטחן נטו, צורתן והטופוגרפיה שלהן. בחלקות קיימים 14 מבני מגורים משותפים הכוללים 242 יח"ד ויחידה מסחרית בקומת הקרקע + מבנה מרפאות של קופ"ח כללית + מבנה חד קומתי הכולל 7 יח' מסחר + יח' מסחר עצמאית.



12.3 בהתאם למסמכי התכנית המוצעת, במסגרת הפרויקט הנדון ייהרסו המבנים הקיימים ויוקם מתחם מגורים חדש שיכלול כ-867 יח"ד לצד שטחי מסחר ושב"צ, מעל מרתפי חניה.

12.4 התכנון המוצג הינו בהתאם למסמכי תכנית תמל/2036 שטרם הופקדה, והועברה לעיוננו, מונה הוראות מס' 49 מתאריך 21/03/2024.

12.5 המתחם הוכרז כמתחם המיועד להתחדשות עירונית במסגרת פינוי-בינוי כעל מתחם מועדף לדזור. חוות הדעת הנוכחית מתבססת על התכנון המוצג בסעיף 11 לעיל ובאישור התמ"ל במתווה המוצג לעיל.



12.6 תקן החניה הניתן בפרויקט הינו מלא לכל יח"ד מוצעת (1:1), כאשר כלל החניות ימוקמו בחניונים תת קרקעיים תחת הבניינים החדשים.

12.7 הובא בחשבון המצב הקנייני כמפורט בסעיף 8 לחוות הדעת.

12.8 חלקות 156 ו-186 בגוש 10562 כוללות שטחי מסחר בנויים וזכויות בניה בלתי מנוצלות לשטחי מגורים ומסחר. לאור הבינוי הקיים ולאור הוראות התכנית הקובעת, ניצול זכויות הבניה הנוספות כרוך בהריסת הבינוי הקיים וכן בתשלום לרמ"י, לפיכך הובא בחשבון הבנוי בפועל.

12.9 התמורות לבעלי הקרקע הינן כפי שמוצג בסעיף 11 לעיל.



12.10 הונח כי יזם התכנית יישא בכל עלויות הקמת הפרויקט לרבות עלויות התכנון, בניה, הוצאות משפטיות, הוצאות מסים והיטלים ותשלומים במסגרת הקמת הפרויקט החדש, תשלום שכ"ד לדירות חלוף למשך הקמת הפרויקט עד למסירת הדירה למפונה וכן תשלום בגין שירותי הובלה הלוך ושוב לדיירים המפונים.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



12.11 בהתאם לסעיף 19ב' לחוק הרשות להתחדשות עירונית, תשע"ו 2016, כדלקמן:

"על אף האמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש לא יהיה חייב בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף, ובלבד שמתקיימים בו או בכך זוג המתגורר עמו כל אלה:

(1) במועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה הוא הגיע לגיל פרישה;

(2) דירת תמורה היא דירתו היחידה;

(3) הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980.



(ג) תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירת התמורה תשולם בידי היזם כהגדרתו בסעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין, ולעניין בינוי במסגרת תכנית החיזוק (תמ"א 38) – בידי מי שרכש מבעלי הדירות זכויות בדירות או בקשר אליהן לצורך הבינוי כאמור."

בהתאם להנחיית מזמינת חוות הדעת הובא בחשבון שהיזם יישא בהפרש תשלומי האחזקה / ועד הבית, בין עלויות האחזקה בדירות החדשות אל מול תשלומי ועד בית בדירות הקיימות כיום, לתקופה של כ-5 שנים, ל-100% מהדיירים.



12.12 לא הובא בחשבון פיצוי בגין קיומם של דיירים מוגנים, באם קיימים.

12.13 בפרק התחשיבים לא נלקח בחשבון מרכיב מתן כתב שיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

12.14 **מטלה ציבורית החלה על היזם:**

במצב הקיים, קיימים מבני ציבור המתוכננים להיהרס במסגרת הפרויקט הנדון.

בהתאם להנחיית מזמינת חוות הדעת, היזם בפרויקט ייאלץ לבנות את כל מבני הציבור בתחום התכנית. בסיום הפרויקט יירשמו שטחי הציבור בבעלות המועצה המקומית עתלית. לפיכך בפרק התחשיבים הובאו בחשבון עלות בניית השב"צ שתחול על היזם כמטלה ציבורית.



12.15 שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה – לפי מחירי עסקאות מכר של מקרקעין דומים בסביבה, תוך התאמתם לפרויקט הנדון, ללא מחירי "פריסייל".

12.16 עלויות ההקמה חושבו בהנחת **בניה באמצעות "קבלן מפתח"**, לפי סטנדרט בנייה קבלני המקובל בסביבה, בסיוע מחשבון "דקל".





אדריכלית ושמאית מקרקעין



12.17 סטנדרט הבניה, תמהיל הדירות והגמר – הנחת התחשיב הינה כי הפרויקט שייבנה יהיה תואם בניה וסטנדרט גמר כמקובל בפרויקטים באזור הן בדירות של היזם, הן בשטחי המסחר והן בדירות של המפונים ויכלול בין היתר הקמת חניונים תת קרקעיים, בניה בשלד מבטון מזוין, גג שטוח, חיפוי קירות חוף קשיח בחלקו וטיח בחלקו, מעליות מהירות וכיוצ"ב.

12.18 הקצאת קרקע משלימה לפרויקט:

במסגרת גיבוש חוות הדעת והנחיית מזמין חוות הדעת, הונח כי רמ"י תקצה לפרויקט קרקע משלימה בעיר עתלית, בהתאם להחלטת הנהלה מס' 5357 מיום 15.11.22, ולהוראות מועצת מקרקעי ישראל. על פי הנחיית מזמין חוות הדעת, וכפי שאף עולה מהחלטת הנהלה המדוברת, טרם ידוע ההיקף המדויק של התמריץ ומה המתווה שייקבע במסגרתו. על כן, נתבקשנו שלא להכניס את שוויה ועלותה של הקרקע המשלימה לדו"ח הכלכלי.



12.19 שלביות הביצוע – הונח כי ניתן יהיה לחלק את הפרויקט למספר שלבים, אולם למען הזהירות בפרק התחשיבים שוריין תשלום דמי שכירות למפונים לתקופה של 36 חודשים עבור הבניינים שיהרסו.

12.20 מימון וערבויות – בתחשיב העלויות הובאה בחשבון עלות מימון בשיעור 7% מעלויות הפרויקט (בניכוי 20% אשר הובא בחשבון בהנחה כהון עצמי) המגלמת ריבית לליווי בנקאי, עמלת ליווי פיננסי, עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים, עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה, ערבות בנקאית אוטונומית לטובת בעלי הדירות להבטחת שכ"ד, תשלומי מיסים ורישום בית משותף.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



12.21 מיסים, אגרות והיטלים:

כאמור לעיל, הונח כי הפרויקט יוכרז כמתחם "התחדשות עירונית – פינוי בינוי" ולפיכך יהיה זכאי לקבל הטבות במס כפי שהוגדרו בתיקונים השונים לחוק מיסוי מקרקעין.

א. מס שבח – יוכר פטור במכירת זכות במקרקעין במסגרת הכרזת הפרויקט "מתחם התחדשות עירונית – פינוי בינוי" וכמפורט בחוק מיסוי מקרקעין. התמורות לדיירים (לרבות דירות התמורה) לא עולות על שווי תקרת הפטור המוגדרת בחוק מיסוי מקרקעין.



לעניין התמורות לשטחי המסחר –

▪ בחלקה 142 בגוש 10562 קיימת יח' מסחר שעתידה לקבל דירת מגורים. למען הזהירות, הונח שלא יינתן פטור ממס שבח עבור התמורה שעתידה לקבל יח' זו ולכן חושב אומדן ראשוני ואינו מחייב לסכום המס.

ב. מס רכישה – היזם יישא במס בשיעור 5% מכלל התמורות ושירותי הבניה שיוקצו לבעלי הקרקע או לחלופין משווי הזכויות הנרכשות.

ג. מע"מ תשומות הבניה – עפ"י תיקון מס' 47 לחוק מע"מ, יחול מע"מ בשיעור אפס על שירותי הבניה לבעלי הקרקע בעסקאות תמ"א 38 והתחדשות עירונית. בהתאם להוראות החוק, במידה ויחול מס שבח, יחול מע"מ תשומות הבניה שאינו ניתן לקזז על שיעור השבח החייב במס.



אף על פי העולה מהפסיקה העדכנית כי ניתן יהיה לקזז מע"מ על השירותים הנלווים הניתנים לדיירים (כגון שכ"ט ע"ד, שכ"ט שמאי ומפקח וכו'), בהתאם להנחיית מזמינת חוות הדעת ולמען הזהירות הובא בחשבון מע"מ בהנחה שאינו ניתן לקיזוז על השירותים הניתנים לדיירים כמפורט לעיל.





אדריכלית ושמאית מקרקעין



ד. היטל השבחה –

בהתאם להנחיית מזמינת חוות הדעת הונח תשלום היטל השבחה בשיעור 25% מההשבחה בפרויקט. ההיטל חושב כרבע מההפרש בין שווי הקרקע במצב החדש עפ"י הפרוגרמה התכנונית המוצעת (בניכוי עלות הקמת המטלות הציבוריות שיחולו על היזם) לבין שווי הדירות הבנויות כיום, בדחיה למימוש התכנית.

בשלב הגשת הבקשה להיתר למימוש הפרויקט, יש לבחון את קיום הפטור מהיטל השבחה לכל דירה בשטח של עד 140 מ"ר שלהן זכאות לפי סעיף 19ג' לתוספת השלישית לחוק התו"ב.



ה. אגרות והיטלי פיתוח – הובא בחשבון אומדן ראשוני לאגרות והיטלי פיתוח עפ"י תעריף המועצה, בניכוי אגרות והיטלים בגין השטחים הבנויים כיום בהיתר.

יודגש כי האומדנים לעניין מס רכישה, מס שבח, היטל השבחה, אגרות בניה והיטלי הפיתוח, המוצגים בתחשיב, הינם ראשוניים ואינם מחייבים מבחינת רשויות המס ו/או העירייה ו/או הוועדה המקומית.

12.22 התחשיבים הרשומים מטה אינם כוללים מע"מ.





אדריכלית ושמאית מקרקעין

13. נתוני השוואה:

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה ותיקה במתחם שבנדון:

חלקה	יום מכירה	קומה	חד'	שנת בניה	שטח רשום	שטח בנוי ע"פ מדידה גרפית מתשריט ב"מ	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי למ"ר בנוי	בהתאמה למועד
182/3	20/03/2024	1	3	1950	60	66	1,500,000	22,642	נח
152/4	11/01/2024	1	3	1960	44	49	1,185,000	24,061	נח
182/9	29/11/2023	4	3	1960	60	66	1,200,000	18,113	נח
151/13	07/09/2023	2	3	1960	43	49	1,400,000	28,426	נח
151/9	25/06/2023	2	4	1950	44	49	1,240,000	25,178	נח
147/9	05/03/2023	3	4	1960	58	70	1,450,000	20,714	נח
182/14	02/03/2023	3	3	1970	60	66	1,415,000	21,358	נח
183/4	12/12/2022	2	3	1970	60	66	1,300,000	19,724	נח
182/7	23/11/2022	4	3	1970	60	66	1,000,000	15,094	נח
143/21	31/08/2022	3	3	1960	43	49	1,050,000	21,320	נח
181/9	30/08/2022	1	3	1970	60	66	1,200,000	18,113	נח
151/6	18/05/2022	3	3	1970	43	49	800,000	16,244	נח
183/5	29/03/2022	3	3	1970	60	66	1,150,000	17,358	נח
147/14	10/11/2021	4	3	1960	57	70	950,000	13,571	נח
181/13	10/11/2021	3	4	1960	60	66	1,050,000	15,849	נח
181/14	27/10/2021	3	4	1970	60	66	905,000	13,660	נח
183/13	14/10/2021	3	4	1970	60	66	915,000	13,811	נח
146/15	22/09/2021	4	3	1960	43	49	1,130,000	22,944	נח
181/3	24/08/2021	2	3	1970	60	66	915,000	13,811	נח
147/10	02/08/2021	3	3	1970	57	70	950,000	13,571	נח
סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות ותיקות בשכונת קנדי									שטח דירה
									מס' חדרים
									מחיר למ"ר בנוי
							49	3	22,200
							67	4	19,400

- עסקה מס' 4 מהווה עסקה חריגה בשווייה, לאור קיומה של בניה נוספת שאינה בהיתר.

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בשכונה סמוכה למתחם שבנדון:

רח' הסלע 11-17, עין הים 3-9, שכ' משולש עין כרמל, עתלית

הפרויקט מהווה בנייני מגורים בני 4 קומות, הכוללים דירות רחבות בנות 6 חדרים. הפרויקט כולל דירות לזכאים בתכנית "מחיר למשתכן" ולשוק החופשי. הובא בחשבון עסקאות המגלמות עסקאות לשוק החופשי בלבד. שכונת עין כרמל הינה מזרחית וסמוכה למתחם שבנדון. השכונה נמצאת בשלבי בנייה וכוללת בנייני מגורים בני 4 קומות לצד צמודי קרקע.

תאריך	קומה	קומות	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
26/10/2023	3	4	6	196	3,200,000	16,327
31/07/2023	4	4	6	237	3,230,000	13,629
23/05/2023	3	4	6	196	3,200,000	16,327
13/04/2023	4	4	6	253	3,950,000	15,613
16/03/2023	4	4	7	244	3,915,000	16,045
01/03/2023	3	4	6	182	3,150,000	17,308
08/02/2023	4	4	6	254	4,000,000	15,748
29/01/2023	4	4	6	253	4,000,000	15,810
23/11/2022	3	4	6	182	3,250,000	17,857
סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות חדשות בנות 6 חדרים בשכ' משולש עין כרמל (בנטרול עסקה חריגה) דירה בשטח ממוצע של-						
				220	3,640,000	16,400



אדריכלית ושמאית מקרקעין



להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות ביישובים סמוכים:

שכונת נוף ים, טירת כרמל

שכונת נוף ים, מהווה שכונת מגורים חדשה המשלבת מסחר ותעסוקה אשר חלקה נמצאת עוד בשלבי בנייה. השכונת ממוקמת בחלק הדרום מערבי של יישוב טירת כרמל, סמוך לכביש 2. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים כ-7-8 קומות וכ-21-23 קומות.

תאריך	קומה	קומות	סוג דירה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
29/02/2024	5	8	טיפוסית	4	96	2,086,288	21,732
27/02/2024	1	8	טיפוסית	3	76	1,850,288	24,346
13/02/2024	4	7	טיפוסית	4	101	2,096,288	20,755
08/02/2024	5	7	טיפוסית	4	101	2,106,000	20,851
31/01/2024	3	8	טיפוסית	5	116	2,209,288	19,046
26/01/2024	3	8	טיפוסית	3	76	1,908,288	25,109
26/01/2024	0	8	דירת גן	4	101	2,656,288	26,300
21/01/2024	6	8	טיפוסית	3	76	1,954,288	25,714
29/12/2024	8	8	דירת גג	5	134	3,088,288	23,047
27/12/2023	5	8	טיפוסית	4	101	2,171,287	21,498
26/12/2023	1	8	טיפוסית	5	116	2,243,000	19,336
24/12/2023	4	8	טיפוסית	3	76	1,889,000	24,855
21/12/2023	8	8	טיפוסית	5	133	3,056,286	22,980
15/12/2023	7	7	טיפוסית	5	133	2,876,288	21,626
04/12/2023	8	8	טיפוסית	6	153	3,066,288	20,041
27/09/2023	3	7	טיפוסית	4	99	2,260,288	22,831
21/09/2023	5	8	טיפוסית	3	76	1,830,000	24,079
13/09/2023	4	7	טיפוסית	5	116	2,437,288	21,011
30/08/2023	1	7	טיפוסית	4	96	1,957,288	20,388
30/08/2023	7	8	טיפוסית	3	76	1,969,288	25,912
22/08/2023	0	7	דירת גן	5	115	2,853,288	24,811
10/08/2023	4	7	טיפוסית	5	116	2,230,000	19,224
31/07/2023	5	7	טיפוסית	4	96	2,059,288	21,451
30/07/2023	3	7	טיפוסית	4	96	2,029,288	21,138
28/07/2023	4	7	טיפוסית	4	99	2,277,288	23,003
21/07/2023	5	7	טיפוסית	4	99	2,293,288	23,165
13/07/2023	4	7	טיפוסית	4	96	2,044,288	21,295
13/06/2023	6	7	טיפוסית	4	96	2,074,288	21,607
08/06/2023	1	8	טיפוסית	4	96	2,016,288	21,003
05/06/2023	0	7	דירת גן	5	116	2,686,288	23,158





אדריכלית ושמאית מקרקעין

תאריך	קומה	קומות	סוג דירה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי				
04/06/2023	5	7	טיפוסית	5	116	2,454,288 ₪	21,158 ₪				
17/05/2023	3	8	טיפוסית	4	96	2,061,288 ₪	21,472 ₪				
15/05/2023	3	7	טיפוסית	4	101	2,051,288 ₪	20,310 ₪				
17/04/2023	2	7	טיפוסית	4	96	1,972,788 ₪	20,550 ₪				
28/07/2023	4	7	טיפוסית	4	99	2,277,288 ₪	23,003 ₪				
21/07/2023	5	7	טיפוסית	4	99	2,293,288 ₪	23,165 ₪				
13/07/2023	4	7	טיפוסית	4	96	2,044,288 ₪	21,295 ₪				
13/06/2023	6	7	טיפוסית	4	96	2,074,288 ₪	21,607 ₪				
08/06/2023	1	8	טיפוסית	4	96	2,016,288 ₪	21,003 ₪				
05/06/2023	0	7	דירת גן	5	116	2,686,288 ₪	23,158 ₪				
04/06/2023	5	7	טיפוסית	5	116	2,454,288 ₪	21,158 ₪				
17/05/2023	3	8	טיפוסית	4	96	2,061,288 ₪	21,472 ₪				
15/05/2023	3	7	טיפוסית	4	101	2,051,288 ₪	20,310 ₪				
17/04/2023	2	7	טיפוסית	4	96	1,972,788 ₪	20,550 ₪				
30/03/2023	3	8	טיפוסית	5	116	2,302,288 ₪	19,847 ₪				
27/02/2023	8	8	טיפוסית	4	112	2,556,288 ₪	22,824 ₪				
10/02/2023	5	7	טיפוסית	5	116	2,221,288 ₪	19,149 ₪				
10/02/2023	3	7	טיפוסית	5	116	2,191,288 ₪	18,890 ₪				
02/02/2023	0	6	דירת גן	4	96	2,551,188 ₪	26,575 ₪				
02/02/2023	0	6	דירת גן	4	101	2,586,888 ₪	25,613 ₪				
29/01/2023	0	7	דירת גן	4	101	2,587,983 ₪	25,624 ₪				
25/01/2023	6	8	טיפוסית	4	101	2,110,483 ₪	20,896 ₪				
20/01/2023	2	8	טיפוסית	4	101	2,005,983 ₪	19,861 ₪				
19/01/2023	6	7	טיפוסית	5	116	2,244,883 ₪	19,352 ₪				
18/01/2023	4	8	טיפוסית	4	97	1,971,983 ₪	20,330 ₪				
12/01/2023	7	8	טיפוסית	4	101	2,072,983 ₪	20,525 ₪				
סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות חדשות בשכונת נוף ים, טירת כרמל											
								סוג דירה	שטח דירה	מס' חדרים	מחיר למ"ר בנוי
								טיפוסית	76	3	25,003 ₪
								טיפוסית	98	4	21,358 ₪
								טיפוסית	116	5	20,091 ₪
דירת גן	108	4-5	24,823 ₪								



אדריכלית ושמאית מקרקעין



רח' הרדוף 2, שכ' נאות כרמל, טירת כרמל-פרויקט V4you

פרויקט בניית 4 בנייני מגורים בני 9-15 קומות מעל קומת מסחר וחניון תת קרקעי.

היזם: ביר גלוב השקעות בע"מ.

הפרויקט ממוקם בצפון מזרח היישוב טירת כרמל, בחלקו הוותיק.

תאריך	קומה	קומות	סוג דירה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי			
20/03/2024	3	15	טיפוסית	5	122	2,000,000	16,393			
29/02/2024	1	15	טיפוסית	4	102	1,780,000	17,451			
20/02/2024	6	15	טיפוסית	5	122	2,010,000	16,475			
31/01/2024	5	10	טיפוסית	5	120	2,000,000	16,667			
31/01/2024	4	10	טיפוסית	4	102	1,720,000	16,863			
31/08/2023	7	10	טיפוסית	5	116	1,960,000	16,897			
31/08/2023	8	10	טיפוסית	5	116	1,980,000	17,069			
31/08/2023	8	10	טיפוסית	5	120	2,030,000	16,917			
29/08/2023	6	10	טיפוסית	4	102	1,730,000	16,961			
27/08/2023	6	13	טיפוסית	5	122	1,950,000	15,984			
24/08/2023	4	10	טיפוסית	5	120	1,930,000	16,083			
02/08/2023	7	15	טיפוסית	5	122	1,920,000	15,738			
19/07/2023	6	10	טיפוסית	5	120	1,990,000	16,583			
17/07/2023	3	10	טיפוסית	4	102	1,700,000	16,667			
21/05/2023	8	13	טיפוסית	5	122	1,970,000	16,148			
28/02/2023	2	15	טיפוסית	4	102	1,730,000	16,961			
27/02/2023	13	13	טיפוסית	4	102	1,830,000	17,941			
27/02/2023	9	15	טיפוסית	3	81	1,630,000	20,123			
07/02/2023	5	9	טיפוסית	4	106	1,840,000	17,358			
22/01/2023	4	15	טיפוסית	5	122	1,850,000	15,164			
19/01/2023	6	15	טיפוסית	3	81	1,590,000	19,630			
סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות חדשות טיפוסיות בפרויקט V4you, שכ' נאות כרמל, טירת כרמל										
								שטח דירה	מס' חדרים	מחיר למ"ר בנוי
								81	3	19,877
								103	4	17,178
120	5	16,287								





אדריכלית ושמאית מקרקעין

שכונת אור ים, אור עקיבא

שכונת נוף ים, מהווה שכונת מגורים חדשה המשלבת מסחר אשר חלקה נמצאת עוד בשלבי בנייה. השכונת ממוקמת בחלק הדרום מערבי של יישוב אור עקיבא, סמוך לכביש 2. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים כ-15-6 קומות וצמודי קרקע.

תאריך	קומה	קומות	סוג דירה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
25/03/2024	4	8	טיפוסית	5	122	2,230,000	18,279
08/03/2024	2	6	טיפוסית	3	81	1,865,000	23,025
01/03/2024	2	5	טיפוסית	5	124	2,600,000	20,968
12/11/2023	4	9	טיפוסית	4	91	1,900,000	20,879
03/11/2023	3	5	טיפוסית	5	124	2,500,000	20,161
01/11/2023	2	5	טיפוסית	5	124	2,500,000	20,161
26/10/2023	2	5	טיפוסית	5	121	2,250,000	18,595
23/10/2023	6	9	טיפוסית	5	127	2,550,999	20,087
28/09/2023	2	6	טיפוסית	5	125	2,198,000	17,584
28/09/2023	0	4	דירת גן	5	121	2,400,000	19,835
10/09/2023	3	5	טיפוסית	5	124	2,260,000	18,226
04/09/2023	1	8	טיפוסית	4	93	1,750,000	18,817
30/08/2023	3	8	טיפוסית	5	123	2,575,000	20,935
29/08/2023	7	9	טיפוסית	4	107	2,240,000	20,935
28/08/2023	7	8	טיפוסית	4	107	2,272,000	21,234
27/08/2023	5	6	דירת גג	5	136	3,200,000	23,529
27/08/2023	5	5	דירת גג	5	143	3,100,000	21,678
27/08/2023	5	5	דירת גג	5	143	3,100,000	21,678
23/08/2023	5	9	טיפוסית	4	91	1,970,000	21,648
23/08/2023	7	15	טיפוסית	5	123	2,400,000	19,512
15/08/2023	5	9	טיפוסית	5	124	2,410,000	19,435
10/08/2023	0	7	דירת גן	4	94	2,230,000	23,723
03/08/2023	6	9	טיפוסית	5	100	2,180,000	21,800
02/08/2023	0	5	דירת גן	4	101	2,330,000	23,069
31/07/2023	7	9	טיפוסית	4	107	2,247,999	21,009
31/07/2023	0	4	דירת גן	4	101	2,323,000	23,000
30/07/2023	6	9	טיפוסית	5	127	2,441,999	19,228
28/07/2023	6	9	טיפוסית	4	107	2,199,999	20,561
20/07/2023	7	9	טיפוסית	5	124	2,750,000	22,177
14/07/2023	6	9	טיפוסית	5	127	2,442,450	19,232
13/07/2023	4	8	טיפוסית	3	77	1,800,000	23,377
13/07/2023	5	6	טיפוסית	5	136	3,250,000	23,897
09/07/2023	8	9	טיפוסית	5	116	2,500,000	21,552
30/06/2023	0	6	דירת גן	3	92	2,120,000	23,043
29/06/2023	2	6	טיפוסית	4	105	2,150,000	20,476
27/06/2023	2	9	טיפוסית	5	127	2,312,000	18,205
27/06/2023	0	8	דירת גן	4	111	2,341,390	21,094
27/06/2023	0	9	דירת גן	4	111	2,242,617	20,204
21/06/2023	0	6	דירת גן	4.5	111	2,841,000	25,595
14/06/2023	0	8	דירת גן	5	124	2,725,000	21,976
13/06/2023	0	6	דירת גן	4	101	2,360,000	23,366
13/06/2023	4	12	טיפוסית	5	124	2,460,000	19,839
05/06/2023	5	9	טיפוסית	4	96	2,100,000	21,875
סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות חדשות בשכונת אור ים, אור עקיבא							
מחיר למ"ר בנוי	מס' חדרים	שטח דירה	מס' חד'	סוג דירה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי	
23,377	3	77	5	טיפוסית	2,230,000	18,279	
20,805	4	93	3	טיפוסית	1,865,000	23,025	
21,081	4-5	107	5	טיפוסית	2,600,000	20,968	
19,912	5	125	4	טיפוסית	1,900,000	20,879	
22,295	5	141	5	דירת גג	2,550,999	20,087	
22,146	4	106	5	דירת גן	2,198,000	17,584	



אדריכלית ושמאית מקרקעין



רח' הר שלמה 5-1, שכ' היוכל, אור עקיבא

3 בניינים בני 17 קומות, אשר נבנו בשנת 2018, הממוקמים בחלקה הצפוני של השכונה. השכונות ממוקמת בחלק הצפון מערבי של יישוב אור עקיבא, סמוך לכביש 2.

תאריך	קומה	קומות	סוג דירה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי	בהתאמה למועד
29/02/2024	14	17	טיפוסית	5	123	2,325,000 ₪	18,902 ₪	18,902 ₪
13/02/2024	2	17	טיפוסית	5	123	2,240,000 ₪	18,211 ₪	18,211 ₪
01/02/2024	12	17	טיפוסית	4	106	2,070,000 ₪	19,528 ₪	19,528 ₪
11/01/2024	7	17	טיפוסית	5	123	2,250,000 ₪	18,293 ₪	18,293 ₪
24/10/2023	14	17	טיפוסית	5	123	2,350,000 ₪	19,106 ₪	19,106 ₪
05/07/2023	11	17	טיפוסית	3	78	1,800,000 ₪	23,077 ₪	23,077 ₪
22/01/2023	14	17	טיפוסית	3	100	1,870,000 ₪	18,700 ₪	18,700 ₪
09/12/2022	10	17	טיפוסית	5	106	2,200,000 ₪	20,755 ₪	20,880 ₪
24/11/2022	6	17	טיפוסית	3	78	1,800,000 ₪	23,077 ₪	23,316 ₪
15/11/2022	11	17	טיפוסית	3	84	1,840,000 ₪	21,905 ₪	22,188 ₪
03/11/2022	10	17	טיפוסית	5	120	2,240,000 ₪	18,667 ₪	18,973 ₪
07/09/2022	15	17	טיפוסית	5	141	2,750,000 ₪	19,504 ₪	20,150 ₪
26/08/2022	1	17	טיפוסית	3	78	1,550,000 ₪	19,872 ₪	20,601 ₪
25/08/2022	12	17	טיפוסית	4	106	2,225,000 ₪	20,991 ₪	21,767 ₪
10/08/2022	6	17	טיפוסית	5	123	2,130,000 ₪	17,317 ₪	18,035 ₪
18/07/2022	1	18	טיפוסית	4	106	1,900,000 ₪	17,925 ₪	18,790 ₪
29/05/2022	14	18	טיפוסית	4	106	1,940,000 ₪	18,302 ₪	19,462 ₪
27/03/2022	15	17	טיפוסית	4	118	2,000,000 ₪	16,949 ₪	18,351 ₪
23/03/2022	4	16	טיפוסית	3	78	1,590,000 ₪	20,385 ₪	22,096 ₪
22/02/2022	7	18	טיפוסית	5	123	1,910,000 ₪	15,528 ₪	16,973 ₪
12/01/2022	14	17	טיפוסית	5	120	2,050,000 ₪	17,083 ₪	18,892 ₪
סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות חדשות טיפוסיות ברח' הר שלמה, שכ' היוכל, אור עקיבא								
שטח דירה			מס' חדרים			מחיר למ"ר בנוי		
79			3			21,663 ₪		
105			4			19,367 ₪		
124			5			17,956 ₪		

בהתאם לנתונים לעיל להלן סיכום שווי למגורים במתחם שבנדון

בבייה חדשה:

שטח דירה	מס' חדרים	מחיר למ"ר דירה טיפוסית	מחיר למ"ר דירת גג
80	3	23,000 ₪	29,900 ₪
100	4	21,500 ₪	28,000 ₪
120	5	19,700 ₪	25,600 ₪





אדריכלית ושמאית מקרקעין

עסקאות השוואה למסחר:

עסקאות השוואה וערכי שווי למסחר

להלן עסקת השוואה ליח' מסחרית ביישוב עתלית מאתר האינטרנט של רשות המיסים.

תאריך	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח בנוי	תמורה	שנת בניה	מחיר למ"ר בנוי
31/01/2023	10535	11	25	39	770,000	1960	19,951

בהתאם לניתוח עסקת ההשוואה המסחרית היחידה אשר דווחה ברשות המיסים ב-3 שנים האחרות נמצא כי לחלקה שבנדון קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות ועל כן עסקת ההשוואה ככל הנראה מגלמת זכויות בניה נוספות ואינה רלוונטית.

לאור העדר נתוני היצע/עסקאות מכר ביישוב עתלית נותחו נתונים מיישובים שבסביבה תוך התאמות למיקום הנכס שבנדון.

להלן עסקאות השוואה לחנויות במרכז העיר חדרה מאתר האינטרנט של רשות המיסים:

תאריך	גוש	חלקה	שטח מדווח	תמורה	שנת בניה	מחיר למ"ר בנוי	מחיר למ"ר בנוי בהתאמה לזמן
01/08/2023	10036	560	100	1,856,000	2020	18,560	18,560
07/12/2022	10035	12	24	410,000	1970	17,083	17,083
24/11/2022	10037	20	29	390,000	1970	13,448	13,448
20/11/2022	10036	63	36	480,000	1960	13,333	13,333
19/09/2022	10036	27	38	600,000	1985	15,813	15,789
25/08/2022	10036	26	82	1,200,000	1991	14,705	14,634
19/07/2022	10034	141	40	600,000	1960	15,147	15,000
12/07/2022	10036	189	49	800,000	1970	16,502	16,327
11/07/2022	10049	377	106	2,300,000	2012	21,934	21,698
04/07/2022	10037	554	35	630,000	2000	18,213	18,000
29/05/2022	10037	493	26	400,000	1990	15,642	15,385
24/05/2022	10037	554	400	6,000,000	1998	15,261	15,000

ממוצע מחיר למ"ר בנוי למסחר במרכז העיר חדרה (בנטרול עסקאות חריגות): 16,300

להלן ניתוח מחירי היצע להשכרת חנויות במרכז בעיר חדרה:

כתובת	שטח החנות	שטח הגלריה	שטח אקו'	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר	דמ"ש למ"ר בנוי בהתאמה לזמן 0.93	מחיר למ"ר דמי השכירות המוצעים	הערות
הנשיא וייצמן 9	90	0	90.0	9,000	100	93	16,657	מחיר היצע
מרכז העיר	33	0	33.0	3,300	100	93	16,657	מחיר היצע
הנשיא וייצמן 22	22	0	22.0	2,300	105	97	17,414	מחיר היצע
הנשיא וייצמן 9	100	0	100.0	10,000	100	93	16,657	מחיר היצע
ממוצע נתוני מסחר במרכז העיר חדרה								
						94	16,800	

להלן נתוני היצע לשטחי מסחר במרכז העיר חדרה:

כתובת	שטח החנות	קומה	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר בנוי	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

16,600

מניתוח נתוני השווי לעיל, בהתאמה למועד, 1 מ"ר בנוי ביעוד מסחר במרכז העיר חדרה מוערך בסך



אדריכלית ושמאית מקרקעין



להלן עסקאות השוואה לחנויות בטירת כרמל מאתר האינטרנט של רשות המסים:

כתובת	שטח החנות	שטח הגלריה	שטח אקו'	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר	דמ"ש למ"ר בנוי בהתאמה למז"מ - 0.95	מחיר למ"ר מהיוון דמי השכירות המוצעים	הערות
דולפין	90	100	140	12,900	92	88	15,678	מחיר היצע
זיבוטינסקי	50		50	5,200	104	99	17,696	מחיר היצע
טירת כרמל	30		30	2,700	90	86	15,313	מחיר היצע
השיחרור	165		165	15,000	91	86	15,468	מחיר היצע
העצמאות 4	45		45	3,500	78	74	13,234	מחיר היצע
ממוצע נתוני מסחר בטירת כרמל								
						86	15,500	



בהתאם לניתוח הנתונים לעיל מיישבים סמוכים, להלן ערכי השווי בהתאם למיקומו של הנכס שבנדון:

מחיר למ"ר מסחר 15,500 ₪





אדריכלית ושמאית מקרקעין



14. תחשיבים -

בהתבסס על תמהיל הפרויקט המתואר לעיל ובהנחה שאין מניעה תכנונית או משפטית לאישור הפרויקט, להלן סיכומי התחשיבים המהווים אומדן ראשוני לרווחיות פרויקט הקמת מתחם מגורים חדש שיכלול כ-867 יח"ד, מעל מרפתי חניה במתכונת של פינוי בינוי :

14.1 סיכום אומדן לתחשיב ההכנסות:

מס' מגרש	65	66	67	72	73	74	77	114	115	216	סה"כ בכל המתחם
סה"כ יח"ד	73	73	76	85	85	41	82	90	166	96	867
יח"ד יום	41	41	44	49	45	25	45	90	166	78	624
סה"כ שטח פלדלת יום	4,172	4,172	4,420	4,990	4,645	2,661	5,008	9,130	15,307	8,763	63,268
שטח מסחר ברוטו יום								780	187		967
שווי למ"ר מסחר	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500
סה"כ שווי מסחר	-	-	-	-	-	-	-	12,090,000	2,900,000	-	14,990,000
יח"ד קטנות- יום (בהתאם להוראות התכנית 20% מסך יח"ד יהיו יח"ד קטנות) בכלל המגרשים, שיעור דירות התמורה מהוות דירות קטנות, העולות על שיעור של 20%, למעט מגרשים מס' 114 ו-115 (אשר אינם כוללים יח"ד תמורה לבעלי הקרקע)								18	33		51
סך שטח יח"ד קטנות (80 מ"ר ליח"ד)								1,440	2,640		4,080
שווי למ"ר								23,000	23,000		
שווי יח"ד קטנה								1,840,000	1,840,000		
סה"כ שווי יח"ד קטנות								33,120,000	60,720,000		93,840,000
יתרת שטח פלדלת יום	4,172	4,172	4,420	4,990	4,645	2,661	5,008	7,690	12,667	8,763	59,188
ממוצע ליתרת יח"ד- טיפוסית/ג	102	102	100	102	103	106	111	107	95	112	
יח"ד יום טיפוסיות	37	37	40	45	41	22	41	67	124	72	522
שווי למ"ר	21,500	21,500	21,500	21,500	21,500	21,500	21,000	21,500	22,000	21,000	
שווי דירה טיפוסית ממוצעת	2,190,000	2,190,000	2,160,000	2,190,000	2,220,000	2,290,000	2,340,000	2,300,000	2,100,000	2,360,000	
סה"כ שווי יתרת יח"ד	81,030,000	81,030,000	86,400,000	98,550,000	91,020,000	50,380,000	95,940,000	154,100,000	260,400,000	169,920,000	1,168,770,000
דירות גג יום	4	4	4	4	4	3	4	5	9	6	47
שווי למ"ר	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	27,300	28,000	28,600	27,300	
שווי דירת גג	2,850,000	2,850,000	2,810,000	2,850,000	2,890,000	2,980,000	3,040,000	2,990,000	2,720,000	3,070,000	
סה"כ שווי דירות גג	11,400,000	11,400,000	11,240,000	11,400,000	11,560,000	8,940,000	12,160,000	14,950,000	24,480,000	18,420,000	
סה"כ שווי יחידות יום (יח"ד+מסחר) כולל מע"מ (למגורים בלבד)	92,430,000	92,430,000	97,640,000	109,950,000	102,580,000	59,320,000	108,100,000	214,260,000	348,500,000	188,340,000	1,413,550,000
סה"כ שווי יח"ד יום לא כולל מע"מ	79,000,000	79,000,000	83,450,000	93,970,000	87,680,000	50,700,000	92,390,000	184,880,000	298,280,000	160,970,000	1,210,320,000





אדריכלית ושמאית מקרקעין

14.2 סיכום אומדן לתחשיב העלויות:

										עלויות יום			
8,763	15,494	9,130	5,008	2,661	4,645	4,990	4,420	4,172	4,172	שטח סחיר ליום			
1,389	1,363	0	2,276	1,411	2,450	2,205	2,292	2,504	2,504	שטח לבעלי הקרקע			
86%	92%	100%	69%	65%	65%	69%	66%	62%	62%	שיעור שטח ליום			
216	115	114	77	74	73	72	67	66	65	החלק היחסי / מס' מגרש	יחידה	סוג העלות	מס' סידורי
עלות בניה ישירה													
8,763	15,307	9,130	5,008	2,661	4,645	4,990	4,420	4,172	4,172	100%	מ"ר	שטח פלדלת	1.1
נח 44,690,000	נח 78,070,000	נח 46,560,000	נח 25,540,000	נח 13,570,000	נח 23,690,000	נח 25,450,000	נח 22,540,000	נח 21,280,000	נח 21,280,000		5,100 נח		
1,548	3,098	880	906	483	755	780	1,628	1,664	1,664	לפי שיעור השטח ליום	מ"ר	שטחי שירות משותפים למגורים	1.2
נח 6,810,000	נח 15,800,000	נח 4,490,000	נח 3,180,000	נח 1,610,000	נח 2,520,000	נח 2,760,000	נח 5,470,000	נח 5,300,000	נח 5,300,000		5,100 נח		
0	187	780	0	0	0	0	0	0	0	100%	מ"ר	שטח מסחר	1.3
נח -	נח 810,000	נח 3,350,000	נח -	נח -	נח -	נח -	נח -	נח -	נח -		4,300 נח		
864	1,884	1,020	492	264	492	540	480	444	444	100%	מ"ר	מרפסות	1.4
נח 2,200,000	נח 4,800,000	נח 2,600,000	נח 1,250,000	נח 670,000	נח 1,250,000	נח 1,380,000	נח 1,220,000	נח 1,130,000	נח 1,130,000		2,550 נח		
450	675	375	300	225	300	300	300	300	300	100%		מרפסות גג	1.5
נח 590,000	נח 880,000	נח 490,000	נח 390,000	נח 290,000	נח 390,000	נח 390,000	נח 390,000	נח 390,000	נח 390,000		1,300 נח		
0	500	3,000	390	0	0	0	260	260	260	100%	מ"ר	מב"צ	1.6
נח -	נח 3,000,000	נח 18,000,000	נח 2,340,000	נח -	נח -	נח -	נח 1,560,000	נח 1,560,000	נח 1,560,000		6,000 נח		
864	1,742	674	470	549	766	786	536	538	577.2	לפי שיעור השטח ליום	מ"ר	פיתוח	1.7
נח 260,000	נח 560,000	נח 240,000	נח 110,000	נח 130,000	נח 180,000	נח 190,000	נח 120,000	נח 120,000	נח 130,000		350 נח		
3,510	8,010	7,065	2,565	1,125	2,025	2,205	2,385	2,250	2,250	100%	מ"ר	מרתף תת"ק	1.8
נח 10,530,000	נח 24,030,000	נח 21,200,000	נח 7,700,000	נח 3,380,000	נח 6,080,000	נח 6,620,000	נח 7,160,000	נח 6,750,000	נח 6,750,000		3,000 נח		
סה"כ עלות בניה ישירה													
נח 65,080,000	נח 127,950,000	נח 96,930,000	נח 40,510,000	נח 19,650,000	נח 34,110,000	נח 36,790,000	נח 38,460,000	נח 36,530,000	נח 36,540,000				

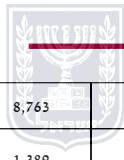




אדריכלית ושמאית מקרקעין

מס' סידורי	סוג העלות	יחידה	החלק היחסי / מס' מגרש	65	66	67	72	73	74	77	114	115	216
			יח"ד יום	41	41	44	49	45	25	45	90	166	78
נתונים לעלויות עקיפות	הכנסות כולל מע"מ			92,430,000 ₪	92,430,000 ₪	97,640,000 ₪	109,950,000 ₪	102,580,000 ₪	59,320,000 ₪	108,100,000 ₪	214,260,000 ₪	348,500,000 ₪	188,340,000 ₪
2	עלויות עקיפות			62%	62%	66%	69%	65%	65%	69%	100%	92%	86%
2.1	סה"כ אגרות והיטלי פיתוח	ש	לפי שיעור השטח לבעי"ק	3,750,000 ₪	3,750,000 ₪	4,110,000 ₪	4,350,000 ₪	4,000,000 ₪	2,140,000 ₪	4,350,000 ₪	10,890,000 ₪	16,940,000 ₪	8,180,000 ₪
עלויות התכנון אינן כוללות עלות הכנת תכנית מפורטת, שכן התכנית מקודמת ע"י הותמ"ל.													
2.2	עלויות תכנון ויועצים - מגורים (מח"ד מגורים)	20,000 ₪	100%	820,000 ₪	820,000 ₪	880,000 ₪	980,000 ₪	900,000 ₪	500,000 ₪	900,000 ₪	1,800,000 ₪	3,320,000 ₪	1,560,000 ₪
2.3	תכנון ויועצים - מסחר + שבי"צ	מ"ר 300 ₪	100%	80,000 ₪	80,000 ₪	80,000 ₪	- ₪	- ₪	- ₪	120,000 ₪	1,130,000 ₪	210,000 ₪	0 ₪
2.4	חיבור חשמל מגורים (מח"ד מגורים)	3,500 ₪	100%	140,000 ₪	140,000 ₪	150,000 ₪	170,000 ₪	160,000 ₪	90,000 ₪	160,000 ₪	320,000 ₪	580,000 ₪	270,000 ₪
2.5	חיבור חשמל - מסחר ושבי"צ	מ"ר 50 ₪	100%	10,000 ₪	10,000 ₪	10,000 ₪	- ₪	- ₪	- ₪	20,000 ₪	190,000 ₪	30,000 ₪	0 ₪
2.6	עלויות שיווק ופרסום (מההכנסות כולל מע"מ)	2.0%	100%	1,850,000 ₪	1,850,000 ₪	1,950,000 ₪	2,200,000 ₪	2,050,000 ₪	1,190,000 ₪	2,160,000 ₪	4,290,000 ₪	6,970,000 ₪	3,770,000 ₪
2.7	עלויות תקורה, הנהלה וכלליות (מעלות בניה ישירה)	3.0%	100%	1,100,000 ₪	1,100,000 ₪	1,150,000 ₪	1,100,000 ₪	1,020,000 ₪	590,000 ₪	1,220,000 ₪	2,910,000 ₪	3,840,000 ₪	1,950,000 ₪
2.8	משפטייות (מההכנסות כולל מע"מ בהפחתה השתתפות הקונה ע"פ חוק מכר)	1.5%	100%	1,180,000 ₪	1,180,000 ₪	1,240,000 ₪	1,400,000 ₪	1,310,000 ₪	760,000 ₪	1,400,000 ₪	2,760,000 ₪	4,400,000 ₪	2,440,000 ₪
2.9	פיקוח הנדסי (מעלות בניה ישירה)	1.4%	100%	510,000 ₪	510,000 ₪	540,000 ₪	520,000 ₪	480,000 ₪	280,000 ₪	570,000 ₪	1,360,000 ₪	1,790,000 ₪	910,000 ₪
2.10	בצ"מ (מעלות בניה ישירה)	5.0%	100%	1,830,000 ₪	1,830,000 ₪	1,920,000 ₪	1,840,000 ₪	1,710,000 ₪	980,000 ₪	2,030,000 ₪	4,850,000 ₪	6,400,000 ₪	3,250,000 ₪
2.11	מע"מ על עלות בניית שבי"צ	17.0%	100%	471,750 ₪	471,750 ₪	471,750 ₪	- ₪	- ₪	- ₪	673,200 ₪	3,978,000 ₪	670,650 ₪	- ₪
סה"כ עלויות עקיפות													
				11,741,750 ₪	11,741,750 ₪	12,501,750 ₪	12,560,000 ₪	11,630,000 ₪	6,530,000 ₪	13,603,200 ₪	34,478,000 ₪	45,150,650 ₪	22,330,000 ₪
סה"כ עלויות יח' היום													
				48,281,750 ₪	48,271,750 ₪	50,961,750 ₪	49,350,000 ₪	45,740,000 ₪	26,180,000 ₪	54,113,200 ₪	131,408,000 ₪	173,100,650 ₪	87,410,000 ₪

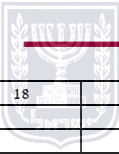




אדריכלית ושמאית מקרקעין

עלויות פיננו - בעלי הקרקע											מס' סידורי	סוג העלות	יחידה
שטח שחיר ליום	4,172	4,172	4,420	4,990	4,645	2,661	5,008	9,130	15,494	8,763			
שטח לבעלי הקרקע	2,504	2,504	2,292	2,205	2,450	1,411	2,276	0	1,363	1,389			
שיעור שטח לבעלי הקרקע	38%	38%	34%	31%	35%	35%	31%	0%	8%	14%			
	65	66	67	72	73	74	77	114	115	216			
עלויות ישירות													
1	פלדלת	מ"ר	100%	12,770,000	12,770,000	11,690,000	11,250,000	12,500,000	7,200,000	11,610,000	-	-	7,080,000
1.1	שטחי שירות משותפים למגורים	מ"ר	לפי חלק יחסי	3,180,000	3,180,000	2,840,000	1,220,000	1,330,000	850,000	1,440,000	-	1,280,000	1,080,000
1.2	מסחר	מ"ר	100%	4,300	4,300	-	-	-	-	-	-	5,860,000	-
1.3	מרפסות	מ"ר	100%	2,550	2,550	980,000	1,100,000	1,220,000	490,000	1,130,000	-	-	550,000
1.4	פיתוח	מ"ר	לפי חלק יחסי	80,000	70,000	60,000	80,000	90,000	70,000	50,000	-	50,000	40,000
1.5	חריסה ופינוי מבנים קיימים	מ"ר	100%	860,000	860,000	770,000	840,000	880,000	490,000	770,000	450,000	290,000	540,000
1.6	מרתף תת"ק	מ"ר	100%	4,320,000	4,320,000	4,320,000	4,860,000	5,400,000	2,160,000	5,000,000	-	5,000,000	2,430,000
1.7	סה"כ עלות בניה ישירה	מ"ר		22,190,000	22,180,000	20,660,000	19,350,000	21,420,000	11,260,000	20,000,000	450,000	12,480,000	11,720,000





אדריכלית ושמת מקרקעין



אדריכלית ושמאית מקרקעין

מס' סידורי	סוג העלות	יחידה	החלק היחסי / מס' מגרש	65	66	67	72	73	74	77	114	115	216
קרן הונתי- אומדן להפרש מחוון של עלויות האחזקה / ועד בית בין הדירות בבניינים החדשים למוצב כיום. בהעדר נתונים הונח ש-20% מבעלי הדירות יהיו זכאים לתשלום.													
2.9	קרן הונתי (מיח"ד מגורים)	18,183 ₪	100%	580,000 ₪	580,000 ₪	580,000 ₪	650,000 ₪	730,000 ₪	290,000 ₪	650,000 ₪	- ₪	- ₪	330,000 ₪
הונח כי המתחם יוכרו כמתחם "התחדשות עירונית" ועפ"י הוראות החוק, דירות המגורים יהיו זכאיות לפטור ממס שבח בהתאם לתנאים המקובלים בחוק. למען הזהירות חושב מס שבח בגין יח' מסחר אשר הונח שתקבל דירת מגורים כתמורה במגרש 77.													
2.10	מס שבח	אומדן ₪	100%							210,000 ₪			
2.11	עלויות תיקורה, הנהלה וכלליות (מעלות בניה ישירה)	3.0%	100%	670,000 ₪	670,000 ₪	620,000 ₪	580,000 ₪	640,000 ₪	340,000 ₪	600,000 ₪	10,000 ₪	370,000 ₪	350,000 ₪
2.12	פיקוח הנדסי (מיח"ד ישירה)	1.4%	100%	310,000 ₪	310,000 ₪	290,000 ₪	270,000 ₪	300,000 ₪	160,000 ₪	280,000 ₪	10,000 ₪	170,000 ₪	160,000 ₪
2.13	בצ"מ (מעלות בניה ישירה)	5.0%	100%	1,110,000 ₪	1,110,000 ₪	1,030,000 ₪	970,000 ₪	1,070,000 ₪	560,000 ₪	1,000,000 ₪	20,000 ₪	620,000 ₪	590,000 ₪
2.14	ע"ד ושמאי (מיח"ד יח' מסחר)	20,000 ₪		640,000 ₪	640,000 ₪	640,000 ₪	720,000 ₪	800,000 ₪	320,000 ₪	740,000 ₪	- ₪	180,000 ₪	360,000 ₪
2.15	מפקח דיירים (לתקופת הבניה 36 חודשים)	20,000 ₪	100%	720,000 ₪	720,000 ₪	720,000 ₪	720,000 ₪	720,000 ₪	720,000 ₪	720,000 ₪	720,000 ₪	720,000 ₪	720,000 ₪
עפ"י הוראות החוק, קיים מע"מ בשיעור 0% על שירותי הבניה לבעלי הקרקע, לפיכך ניתן יהיה לקזז מע"מ שירותי בניה לכל עלויות הפרויקט, אף על פי העולה מהפסיקה העדכנית הובא בחשבון למען הזהירות ובהתאם להנחיית מומינת חוות הדעת מע"מ שאינו ניתן לקיזוז בגין שכ"ט ליווי ע"ד ושמאי מטעם הדיירים. בהתאם להוראות החוק, מע"מ שירותי הבניה יחושב לשבח הנוצר שאינו פטור.													
2.16	מע"מ שאינו ניתן לקיזוז	17.0%	100%	230,000 ₪	230,000 ₪	230,000 ₪	240,000 ₪	260,000 ₪	180,000 ₪	250,000 ₪	120,000 ₪	150,000 ₪	180,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות													
				12,060,000 ₪	12,060,000 ₪	11,790,000 ₪	12,320,000 ₪	13,570,000 ₪	6,490,000 ₪	12,650,000 ₪	880,000 ₪	6,360,000 ₪	7,110,000 ₪
סה"כ עלויות בעלי הקרקע לפני מס רכישה = סך התמורה לדיירים													
		5%	100%	1,710,000 ₪	1,710,000 ₪	1,620,000 ₪	1,580,000 ₪	1,750,000 ₪	890,000 ₪	1,630,000 ₪	70,000 ₪	940,000 ₪	940,000 ₪
סה"כ עלויות פינוי בינוי													
				35,960,000 ₪	35,950,000 ₪	34,070,000 ₪	33,250,000 ₪	36,740,000 ₪	18,640,000 ₪	34,280,000 ₪	1,400,000 ₪	19,780,000 ₪	19,770,000 ₪





אדריכלית ושמאית מקרקעין

עלות מימון וערבויות	65	66	67	72	73	74	77	114	115	216	סה"כ בכל המתחם
עמלת ערבות דמ"ש לבעלי דירות המגורים במתחם למשך 36 חודשי שכירות, פוחתת כל רבעון	550,000	550,000	550,000	620,000	690,000	280,000	640,000	-	250,000	310,000	4,440,000
עלות מימון וערבויות - בהנחת הון עצמי בשיעור 20%	4,720,000	4,720,000	4,760,000	4,630,000	4,620,000	2,510,000	4,950,000	7,440,000	10,800,000	6,000,000	55,150,000
סה"כ עלויות מימון וערבויות	5,270,000	5,270,000	5,310,000	5,250,000	5,310,000	2,790,000	5,590,000	7,440,000	11,050,000	6,310,000	59,590,000

סיכום עלויות הפרויקט	65	66	67	72	73	74	77	114	115	216	סה"כ בכל המתחם
עלות דירות היזום	48,281,750	48,271,750	50,961,750	49,350,000	45,740,000	26,180,000	54,113,200	131,408,000	173,100,650	87,410,000	714,817,100
עלות פינוי בינוי	35,960,000	35,950,000	34,070,000	33,250,000	36,740,000	18,640,000	34,280,000	1,400,000	19,780,000	19,770,000	269,840,000
עלות מימון וערבויות	5,270,000	5,270,000	5,310,000	5,250,000	5,310,000	2,790,000	5,590,000	7,440,000	11,050,000	6,310,000	59,590,000
היטל השבחה (*)	-	-	-	-	-	-	-	6,801,353	12,986,255	5,883,996	10,251,841
סה"כ עלות הפרויקט	89,511,750	89,491,750	90,341,750	87,850,000	87,790,000	47,610,000	93,983,200	147,049,353	216,916,905	119,373,996	1,069,918,703

* בטבלה לעיל מוצג אומדן היטל השבחה אשר חושב לכל מגרש בנפרד.

בחישוב היטל השבחה לכל מתחם הובא בחשבון מימוש המתחם בשלמות ולכן סה"כ ההשבחה בכל המתחם שונה (העמודה השמאלית איננה סכימת היטל השבחה המגרשים אלא חישוב בהנחה שכל המתחם מומש בשלמותו).





אדריכלית ושמאית מקרקעין

14.3 סיכום רווחיות הפרויקט:

סיכום תחשיבים	65	66	67	72	73	74	77	114	115	216	סה"כ בכל המתחם
סה"כ דירות קיימות	32	32	32	36	40	16	36	0	0	18	242
סה"כ דירות מיועדות	0	0	0	0	0	0	55	0	819	0	874
סה"כ יחיד מוצעת	73	73	76	85	85	41	82	90	166	96	867
סה"כ שטחי משהו	0	0	0	0	0	0	0	780	1,550	0	2,330
הוצאות	260	260	260	0	0	0	390	3,000	500	0	4,670
סה"כ שב"צ מוצע (במ"ר)	79,000,000	79,000,000	83,450,000	93,970,000	87,680,000	50,700,000	92,390,000	184,880,000	298,280,000	160,970,000	1,210,320,000
סה"כ דמי קבלה	89,511,750	89,491,750	90,341,750	87,850,000	87,790,000	47,610,000	93,983,200	147,049,353	216,916,905	119,373,996	1,069,918,703
רווח/נרעון בש"ח	-10,511,750	-10,491,750	-6,891,750	6,120,000	-110,000	3,090,000	-1,593,200	37,830,647	81,363,095	41,596,004	140,401,297
שיעור % מעלויות	-11.7%	-11.7%	-7.6%	7.0%	-0.1%	6.5%	-1.7%	25.7%	37.5%	34.8%	13.1%



מהנתונים הרשומים לעיל עולה כדלקמן:

1. מגרשים 114,115 ו-216-

קיימת הרווחיות הנדרשת לשלב תכנון מקדמי, כפי שנקבע בטיטת תקן מס' 21.1 של הוועדה לתקינה שמאית "פירוט מזערי בשומות מקרקעין, המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי" (שיעור הרווחיות הנדרש לפרויקט הינו 17% מהעלויות, אולם בהתאם למסמך נלווה שנערך ע"י השמאי הממשלתי תיתכן סטייה של עד 2% מהרווחיות לעיל).

2. יתר המגרשים-

שיעור הרווח ליזם אינו מספק את הרווחיות הנדרשת לשלב תכנוני מקדמי.

3. בכל המתחם-

על אף האמור כי במגרשים מס' 114,115 ו-216 קיימת רווחיות הנדרשת לשלב תכנוני מקדמי, בכלל המתחם שיעור הרווח ליזם נמוך מהנדרש ואינו מספק את הרווחיות הנדרשת לשלב תכנוני מקדמי.



הפרש תקציבי לשיעור רווח	65	66	67	72	73	74	77	114	115	216	סה"כ בכל המתחם
שיעור רווח ראוי	18%										
סכום הרווח הראוי	16,112,115	16,108,515	16,261,515	15,813,000	15,802,200	8,569,800	16,916,976	26,468,884	39,045,043	21,487,319	192,585,367
הפרש תקציבי	-26,623,865	-26,600,265	-23,153,265	-9,693,000	-15,912,200	-5,479,800	-18,510,176	11,361,764	42,318,053	20,108,685	-52,184,070





אדריכלית ושמאית מקרקעין

4. במידה והמגרשים המזרחיים יאוחדו למתחם תכנון נפרד והמגרשים המערביים יאוחדו למתחם תכנון נפרד, להלן אומדן לרווחיות בכל אחד מהמתחמים:

תאי שטח מערביים	תאי שטח מזרחיים	חלופת איחוד מגרשים:
65,66,67,115	114,216,77,72,73,74	מגרשים
נח 539,730,000	נח 670,590,000	תקבולים
נח 473,275,900	נח 570,971,200	עלויות הקמה ללא היטל השבחה
נח 4,248,205	נח 6,003,636	היטל השבחה
נח 477,524,105	נח 576,974,836	סך עלויות ההקמה
נח 62,205,895	נח 93,615,164	רווח בש"ח
13.03%	16.23%	שיעור הרווח מהעלויות
נח 85,954,339	נח 103,855,470	סכום הרווח הראוי
נח -23,748,444	נח -10,240,306	הפרש תקציבי





15. הצהרות

פנינה נוי

צחי לוי

אדריכלית ושמאית מקרקעין

שמאי מקרקעין

B.Sc, MBA

