



יניב גוב ארי - שמאי מקרקעין
אשרת סולימני - שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
יהונתן חן - שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
רועי דוד - שמאי מקרקעין
אהרון מנדלקורן - שמאי מקרקעין
דוד הקלמן - שמאי מקרקעין
מור סיני - כלכלנית ובוגרת התמחות
יוכבד חרדים - מנהלת המשרד
גי ארי - מנהל פרויקטים
יהודה שטיינברג - כלכלן
עידו גבאי - בוגר מנהל עסקים
דביר עוז לוי - כלכלן ובוגר התמחות

לכבוד

חברת רביב פרויקטים ופיתוח בע"מ

אשדוד

א.ג.נ.

הנדון: עלות מטלות התב"ע והיקף הזכויות שנדרש היזם לקבל לכיסוי העלות

תכנית בהכנה מס' 603-0391219, רחוב הראשונים 30 ו-32, מרכז מסחרי א', רובע א', אשדוד

א. רקע כללי:

בהמשך לסיכום עם גורמי התכנון בוועדה המחוזית והשמאים מטעמם, הוצע כי תוכן חוות דעת שמאית לפי תקן 21.1 לפי מכפיל של 4.5 כמקובל בסביבה, ולצד זאת ייערך תחשיב נוסף ונפרד אשר יוצג בפני גורמי התכנון הרלוונטיים לצורך כיסוי עלות המטלות הנוספות שלא נלקחו בחשבון במסגרת חוות הדעת לפי תקן 21.1.

הצגת העלויות ב-2 תחשיבים נפרדים, נערכה בין היתר, תחת הבנה כי הפרויקט הנדון מהווה פרויקט ייחודי וזאת בשל היקפם הגדול והחריג של מטלות התב"ע, המהווים תנאי הכרחי לקידום התב"ע בהתאם לדרישת גורמי התכנון וזאת לאור הנחיצות בשיקום האזור והתנעת ההתחדשות העירונית ברובע א', אשר עלותן נאמדת בעשרות מיליוני שקלים ואינן מכוסות במסגרת התמורות הסטנדרטיות שמקבל היזם על פי תקן 21.1, קל וחומר כאשר מדובר על פרויקט פינוי בינוי קטן הכולל בסה"כ 30 יחיד ו-16 יחידות מסחר במצב הקיים.

התחשיב נערך על בסיס מסמכי התכנית המעודכנים בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית בחודש יולי 2022, ובהתבסס היקף השטחים הציבוריים שנקבע בכתב ההתחייבות אשר נחתם ביום 24.01.2023 מול הגורמים הרלוונטיים מטעם הוועדה המקומית (להלן: "כתב ההתחייבות").

בהתאם לסיכום מול הגורמים הרלוונטיים בוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד וכפי שעוגן בכתב ההתחייבות, יוקצה ע"י מגישי התכנית סכום כולל של 10,000,000 ₪ + מע"מ (בסה"כ 11,700,000 ₪ כולל מע"מ) עבור שיפוץ וחיידוש מרכז מסחרי א' הוותיק בצדו הצפוני של המתחם. סכום זה יוקצה, בין היתר, לטובת חיידוש ושיפוץ שבילי הגישה והמעברים, שטחים ציבוריים, גינות ציבוריות, דרכים וכיו"ב.





עוד נקבעו מטלות ציבוריות שיבוצעו על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם (בנוסף לאמור בסעיף 1 לעיל), ובכלל זה הקמת מבני ציבור בהיקף נרחב של כ- 3,515 מ"ר + שטחי מרפסות מקורות בשטח של כ- 525 מ"ר אשר צפויים לשמש את תושבי הרובע כולו, לרבות הקמת 140 מקומות חניה ציבוריים בתת הקרקע וכן הקמת כביש גישה במתחם מעל החניון הכרוך בעלויות גבוהות, מורכבות ואילוצים.

ב. תחשיב עלות מטלות:

• היקף מבנים מוסדות ציבור שייבנו על ידי היזם ועל חשבונם:

תא שטח 1:

סה"כ שטח בנוי למבנים ומוסדות ציבור : 2,465 מ"ר.

שטחי מרפסות מקורות : 525 מ"ר.

תא שטח 2:

סה"כ שטח בנוי למבנים ומוסדות ציבור : 1,050 מ"ר.

בהתאם לאמור לעיל מסתכמים השטחים לכ- 3,515 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור + 525 מ"ר מרפסות מקורות.

עלות הקמת מבני ציבור חושבה לפי ממוצע של עלויות הקמה למבני ציבור בהתאם לשימושים השונים ובהתאם למחירון ענף הבניה "דקל" נובמבר 2022 בתוספת עלויות עקיפות כ- 20%, עלות הבניה אשר הובאה בחישוב הינה כ- 6,500 ₪ למ"ר כולל מע"מ עבור שטחי ציבור בתא שטח 1 וכ- 2,925 ₪ למ"ר כולל מע"מ עבור מרפסות מקורות.

עבור מבני ציבור בתא שטח 2, בין היתר, בהתייחס לאופי הבינוי ובגילום תוספת מתונה בגילום שטחי שירות יחסיים ועירוב שימושים, נלקחה בחשבון עלות בניה של כ- 7,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ¹. יובהר כי מדובר בעלות מתונה בהתייחס לסיווג ואופי השטחים.

בניכוי מטלות תבי"ע שהובאו בתחשיב תקן 21.1 בשטח של 1,256 מ"ר בעלות כוללת של 8,160,750 ₪, לפיכך מסתכמת עלות הקמת מוסדות ציבור עבור התחשיב המשלים לסכום של כ- **16,747,375** ₪, כמפורט בתחשיב הבא:

מבני ציבור (מטלות תבי"ע)

מס"ד	תיאור מטלת התבי"ע	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (מ"ר)	סה"כ עלות
1	שטחי ציבור בתא שטח 1	2,465	6,500	16,022,500
	שטחי מרפסות מקורות עבור מבני הציבור בתא שטח 1	525	2,925	1,535,625
	שטחי ציבור בתא שטח 2	1,050	7,000	7,350,000
	סיכום שטחי ציבור - כלל מטלות התבי"ע	4,040		24,908,125
	בניכוי מטלות תבי"ע לגביהם הופתה עלות בתחשיב לפי תקן 21.1		1,256	-8,160,750
	חלק יחסי מיוחס לדו"ח הנוכחי ובניקוי עלויות שחושבו בתחשיב לפי תקן 21.1			16,747,375

• עלות בניית חניות תת-קרקעיות לטובת הציבור:

בהתאם לסיכום עם גורמי התכנון בוועדה המקומית, היזם יקים על חשבונם 140 מקומות חניה תת-קרקעיים חדשים בפרויקט החדש, ובנוסף לזאת היזם יקים על חשבונם חניות עבור מבני הציבור שיימסרו לטובת העירייה

¹ במקרים בהם היזם הוא זה שמבצע בפועל את מטלות התבי"ע במקום העירייה הוא אינו זכאי לניכוי מע"מ תשומות, כפי שנקבע בפסיקה מנחה של בית המשפט המחוזי מיום 14.9.2016 בעניין הולנדר - ע"מ 13-06-1923 הולנדר שטרן חברה לבניין בע"מ נגד מנהל מע"מ.





סה"כ מס' מקומות החניה שהובאו בתחשיב המשלים 23 חניות, סה"כ 163 חניות ציבוריות בתת הקרקע שיימסרו לידי העירייה.

בהתאם לאמור לעיל ולפי שטח ממוצע מינימלי של כ-45 מ"ר למקום חניה, מסתכם שטחן של החניות הציבוריות בתת הקרקע לכ- 7,335 מ"ר. עלות בניית החניות הציבוריות חושבה לפי מחירון "דקל" מנובמבר 2022, לפי עלות של 2,700 ₪ למ"ר ללא מע"מ, כ- 3,159 ש"ח למ"ר כולל מע"מ. לפיכך סך עלות הקמת החניות הציבוריות הינה כ- **23,200,288 ₪**.



• **סלילת דרך ("רחוב המסחר"):**

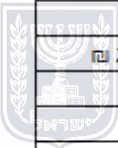
בהתאם לתקנון התכנית יוקם בתא שטח 8 דרך מוצעת ("רחוב המסחר"), אשר תשמש לטובת תנועה רגלית ומוטורית במתחם, לרבות העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות, פיתוח סביבתי, תאורה ריהוט רחוב, כל זאת מעל חניון תת קרקעי רב מפלסי. עלות הקמת הדרך חושבה לפי מחירון "דקל" מנובמבר 2022, לפיה עלות הקמת דרך מקומית מאספלט הכוללת מסעה ברוחב 6 מ', 2 מ' מפרצי חניה בכל צד ו-2 מ' מדרכות בכל צד הינה כ- 1,895 ₪ למטר אורך (משקף עלות של 1,620 ₪ למ"א ללא מע"מ). בהתאם למדידה גראפית אורך הדרך הנ"ל הינו כ-81 מ'. לפיכך ובכפוף לייקור עלות הבניה מעל חניון תת-קרקעי רב מפלסי (+15%), הובא בחשבון כי עלות הקמת הדרך הינה כ- **176,557 ₪** (1.15 x 1,895 ₪ x 81 מ"א).



• **שיפוץ וחיידוש מרכז מסחרי א':**

בהתאם לאמור לעיל וכפי המפורט בסעיף 7.1 לתקנון תכנית בהכנה מס' 603-0391219, יוקצה ע"י מגישי התכנית סכום כולל של 10,000,000 ₪ + מע"מ (סה"כ 11,700,000 ₪ כולל מע"מ) עבור שיפוץ וחיידוש מרכז מסחרי א' הוותיק בצדו הצפוני של המתחם. סכום זה יוקצה, בין היתר, לטובת חיידוש ושיפוץ שבילי הגישה והמעברים, שטחים ציבוריים, גינות ציבוריות, דרכים וכיו"ב.





• **היטל השבחה צפוי:**

להלן תחשיב בגין היטל השבחה צפוי, עבור החלק היחסי בפרויקט העולה על מכפיל של 4.5. אומדן גובה היטל ההשבחה הצפוי נערך בהתאם לרמת המחירים למועד הקובע בהתאם לכללי והנחיות החישוב המקובלים בחיוב היטל השבחה, בשים לב לכך שנתוני השווי לרבות אופן ביצוע תחשיב השווי נערכו תוך מתן דגש והיצמדות מקסימאלית לתפיסת ולגישת שמאי מקרקעין מעטם הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד.

מצב קודם	
30	מסי יח"ד למגורים
52	שטח ממוצע של יח"ד
1,565	סה"כ שטח
18,000 ₪	שווי מ"ר בנוי בהתאמה למאפייני המתחם ומיקומו
16	מסי יחידות מסחריות
430	סה"כ שטח
18,000 ₪	שווי מ"ר בנוי למסחר לפי שומת ועדה
35,916,840 ₪	סה"כ שווי מצב קודם

מצב חדש	
450,000 ₪	שווי קרקע ליח"ד, זמין לבניה (ללא ממו"דים) - שוק חופשי
268	מספר יחידות דיור בתב"ע - שוק חופשי
120,600,000 ₪	סך שווי הקרקע לרכיב המגורים בשוק החופשי
292,500 ₪	שווי קרקע ליח"ד, זמין לבניה וללא ממו"דים - דיור להשכרה
47	מספר יח"ד בתב"ע - דיור להשכרה
13,747,500 ₪	סך שווי הקרקע עבור דיור להשכרה
3,160	שטח בייעוד מסחרי (מגלם גלריות)
8,000 ₪	שווי ייעוד מסחרי (מגלם גלריות)
3,817	שטח בייעוד לתעסוקה
3,000 ₪	שווי יעוד תעסוקה
171,078,500 ₪	סה"כ שווי גולמי של שטחי מגורים, מגורים להשכרה, מסחר ותעסוקה בתחום התכנית (לפני הפחתות)
11,700,000 ₪-	עלות שיפוץ המרכז המסחרי (כולל מע"מ)
38,908,125 ₪-	עלויות מבני ציבור בהתאם לכתב התחייבות חתום ו-140 חניות תת"ק (כ-100 אש"ח לחניה בשומת ועדה)
598,697 ₪-	עלויות הריסה ופינוי (לפי עלות של 300 ₪ למ"ר)
119,871,678 ₪	סה"כ שווי לאחר הפחתת עלות מטלות התב"ע
0.70	מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט ודחיה
83,910,175 ₪	שווי לאחר הפחתה בגין דחיה
1,821,600 ₪	שווי שימוש ביניים למגורים לתקופה של שנה
7,941,376 ₪	תוספת שווי בגין שימוש ביניים למגורים לתקופה של 5 שנים, היוון 4.75%
91,851,551 ₪	סה"כ שווי כולל שווי מבנים לתקופת ביניים
91,851,551 ₪	שווי מצב חדש בניכוי עלויות בנייה ציבור ומטלות התב"ע

55,934,711 ₪	סה"כ השבחה
27,967,355 ₪	היטל השבחה למימוש מלא בהיתר
15,981,346 ₪	חלק יחסי עבור יתרת הזכויות שנדרש לקבל בגין מטלות תב"ע עודמות (מעבר ל-135 יח"ד)
104,356 ₪	היטל השבחה ליח"ד בפרויקט



ג. סיכום ומסקנות:

סיכום עלויות בגין מטלות תב"ע נוספות והיטל השבחה צפוי יחסי:

מס"ד	מהות	עלות
1	עלות בניית מטלות תב"ע מעבר לעלות שנלקחה בחשבון בחוות הדעת לפי תקן 21.1	₪ 16,747,375
2	חניית ציבורית בתת הקרקע (140 חניות המהוות מטלת תב"ע + חניות למבני ציבור)	₪ 23,200,288
3	דרך "המסחר" (תא שטח מס' 8)	₪ 176,557
4	שיפוץ המרכז המסחרי הישן (כולל מע"מ)	₪ 11,700,000
	סה"כ עלות בגין מטלות תב"ע נוספות שלא נלקחו בחשבון בתחשיב רווחיות לפי תקן 21.1	₪ 51,824,220
	סה"כ עלות מטלות תב"ע בתוספת רווח יזמי על פי תקן 21.1 ובהתאם להוראות התקן (+15%)	₪ 59,597,853
5	היטל השבחה ליתרת יח"ד (מעבר ל-135 יח"ד לפי מכפיל 1:4.5 שנלקחו בחשבון בתחשיב לפי תקן 21.1)	₪ 15,981,346
	סה"כ עלות מטלות תב"ע בתוספת רווח יזמי לפי תקן 21.1 לרבות היטל השבחה צפוי יחסי	₪ 75,579,199

הערה:

ביחס לעלות בניית מטלות התב"ע נלקח בחשבון תוספת רווח יזמי בשיעור של כ-15%, זאת בהתאם להוראות סעיף 4.14 ד' (1) לתקן 21.1, במסגרתו נקבע במפורש כי יש להביא בחשבון שטחי ציבור שאינם סחירים כחלק מעלות הקמת המיזם אשר מהם מחושב הרווח היזמי הנדרש להקמת המיזם על פי התקן. לפיכך ובהתאם להוראות תקן 21.1 המחייבות בענייננו, חושב הרווח יזמי בשיעור של 15% מעלות בניית המטלות וזאת בהלימה לתחשיב שנערך לפי תקן 21.1.

טבלה מסכמת:

₪ 75,579,199	סה"כ עלות מטלות שלא נלקחה בחשבון בחוות הדעת לפי תקן 21.0
₪ 292,500	שווי קרקע ליח"ד המתחם הנדון עבור דיור להשכרה, בהתייחס להיקף ומורכבות הפרויקט
47	מספר יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח (על פי תמהיל הדיור שנקבע במסמכי התכנית)
₪ 13,747,500	סה"כ שווי הקרקע עבור 47 יח"ד בייעוד דיור להשכרה
₪ 61,831,699	יתרת עלות מטלות תב"ע הנדרשת לכיסוי באמצעות יח"ד בשוק החופשי
₪ 450,000	שווי קרקע ליח"ד בשוק החופשי במתחם הנדון, בהתייחס להיקף ומורכבות הפרויקט
137	סה"כ תוספת יחידות דיור בשוק החופשי
184.4	מספר יחידות דיור נדרשות לצורך כיסוי עלות המטלות (דיור להשכרה + שוק חופשי)
319.4	סה"כ בפרויקט (בתוספת 135 יח"ד שהובאו בחשבון במסגרת תקן 21.1)

לאור כל האמור לעיל, סביר לקבוע כי נדרשת תוספת של כ-184 יח"ד לצורך כיסוי עלות מטלות התב"ע המפורטות בגוף המסמך, ובהתאם לכך נדרש לצורך קבלת רווחיות סבירה בפרויקט לכל הפחות כ-315 יח"ד כפי המתוכנן במסגרת מסמכי התכנית.

בכבוד רב,


 יחונתן חן
 שמאי מקרקעין
 מ.ר. 4136513
 Yehonatan Hen


 יניב גוב-ארי
 שמאי מקרקעין

