

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-1028927 תא/מק/4573 התחדשות דרך השלום 105-117			
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	
09/02/2022	222-0004	5	
12/07/2023	223-0012	13	
05/03/2025	225-0005	7	
מנהל האגף	מנהלס העיר	ליאור שפירא, עו"ד	106-06
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	יו"ר הועדה/יו"ר המועצה	
		תאריך	

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

מנהל אגף תכנון
אלי כהן
העירייה

תאריך: 28 ספטמבר, 2022
מספרנו: 27315/2022 א

לכבוד:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב



הנדון: חוות דעת שמאית/ כלכלית

היתכנות כלכלית לפרויקט פינוי ובינוי

תכנית מוצעת- תא/מק/4573- "התחדשות דרך השלום 105-117"

גוש: 6164 חלקות בשלמות: 46-41, 71 (חלק), 79, 94, 318

תל אביב

מאושרת
סמכות מקומית

נתבקשתי על ידי חברת אחים דוניץ בע"מ לערוך חוות דעת שמאית/כלכלית למתחם התכנית שבנדון, זאת לצורך בחינת הכדאיות הכלכלית לפרויקט פינוי ובינוי המתוכנן על מתחם חטיבת הקרקע הנדונה.

להלן חוות דעתי:

1. מטרת חוות הדעת

חוות דעת שמאית/כלכלית לבדיקת כדאיות כלכלית בפרויקט פינוי בינוי, בהתאם לפרוגרמה תכנונית מוצעת שנערכה על ידי משרד קייזר אדריכלים ומתכנני ערים לתוכנית מוצעת תא/מק/4573- "התחדשות דרך השלום 105-117", תל-אביב.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת – מועד עריכת חוות הדעת.

3. היזם

חברת אחים דוניץ בע"מ.

4. פרטי המתחם לפינוי בינוי

גוש	:	6164
חלקות	:	46-41, 71 (חלק), 79, 94, 318
סה"כ שטח הכלול בתכנית המוצעת	:	16,900 מ"ר.
מס' יח"ד קיימות לפינוי	:	150 יחידות מגורים + 9 יחידות מסחר
מיקום המתחם	:	מצפון לפארק "אדית וולפסון עיר לבנה", בין הרחובות דרך השלום מדרום, רח' מרטון
		ארנסט ממערב, רח' עמישב מצפון, מזרח העיר תל אביב.



5. ביקור במתחם



במהלך השנים התבצעו במתחם מס' ביקורים כאשר האחרון נערך ביום 16.8.2022 על ידי דניאל הראל, שמאי מקרקעין ממשרדי.

6. תיאור הנכסים וסביבתם

6.1. תיאור הסביבה והנכסים

המתחם שבנדון כולל את חלקות 46-41, 71 (חלק), 79, 94, 318 בגוש 6164, עליהם בנויים שישה בנייני מגורים בבניה רוויה מעל קומת עמודים מפולשת ובניין מגורים אחד בבניה רוויה מעל קומה מסחרית. מתחם חטיבת הקרקע הינו בשטח כולל של 16,900 מ"ר וממוקם צפונית לרח' דרך השלום המהווה עורק תחבורה ראשי ודרומית לרחוב עמישב.



שכונת רמת הטייסים ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר תל אביב ומאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה בני 3 עד 4 קומות, לצד מבני ציבור כגון בתי ספר ולצד שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מסחר המהווים יעודים משלימים כחלק מהמרקם העירוני. השכונה גובלת בעיר גבעתיים.

רחוב דרך השלום הינו רחוב דו סטרי ובמרכזו אי תנועה, כיוונו הכללי ממערב למזרח. רחוב דרך השלום מסתעף ממחלף דרך השלום של נתיבי איילון ממערב ומתמזג עם ראשיתו של רחוב אלוף שדה ממזרח. מדרום למתחם ומעברו הדרומי של רח' דרך השלום, ממוקם פארק אדית וולפסון.



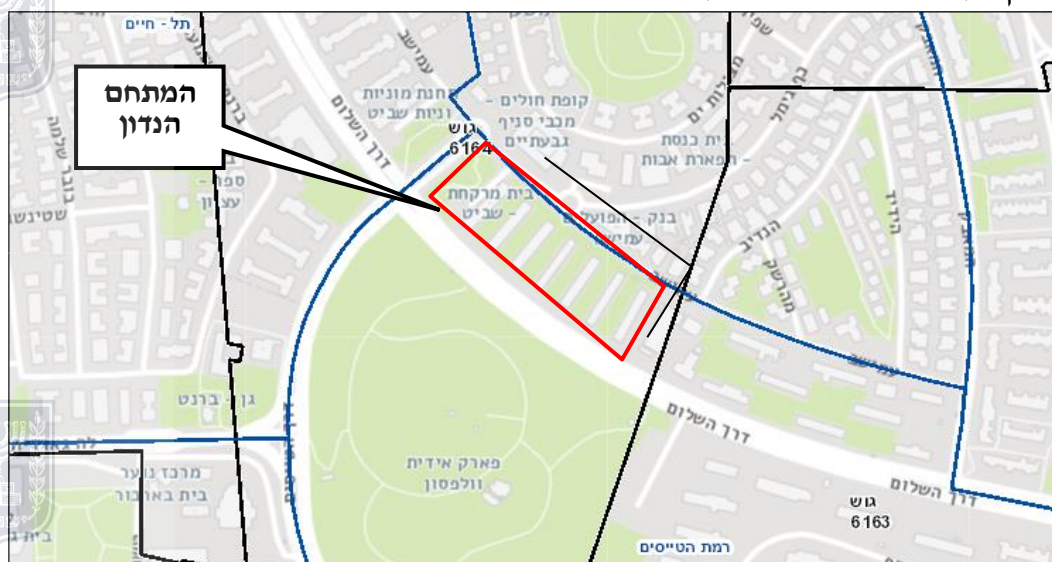
לסביבה נגישות נוחה לעורקי תחבורה ראשיים ובהם כביש מס' 20 (נתיבי איילון) ממערב וכביש מס' 4 (כביש גהה) ממזרח.

להלן גבולות המתחם, כללי:

מצפון :	רח' עמישב.
מדרום :	רח' דרך השלום ומעברו פארק "אדית וולפסון".
ממערב :	רח' מרטון ארנסט.
ממזרח :	חלקה 48 בגוש 6164 ועליה מבנה ציבור המשמש לבית ספר.

באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות מים/ביוב.

להלן תרשים סביבת המתחם :



להלן תצ"א של המתחם וסביבתו המיידית¹:



6.2. תיאור הנכסים הקיימים והמיועדים להריסה

הנכסים שבנדון מהווים כאמור את חלקות 46-41, 71 (חלק), 79, 94, 318 בגוש 6164.

על החלקות הנדונות ממוקמים 6 בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת, ובנין מגורים אחד בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

מס' הדירות במתחם - 150 יח"ד.
מס' יחידות המסחר במתחם - 9 יחידות

כלל הבניינים במתחם הנדון נבנו כבניינים טוריים (בנייני רכבת).

טבלת בנייני מגורים הנכללים בתכנית:

כתובת	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	מס' קומות	מס' דירות	מס' חנויות
עמישב 105/36 השלום	6164	41	2,342	1,848	מסחר+3 קומות	18	9
עמישב 107/38 השלום		42	2,081	2,081	4 ק'	22	
עמישב 109/40 השלום		43	2,086	2,086	4 ק'	22	
עמישב 111/42 השלום		44	2,088	2,088	4 ק'	22	
עמישב 113/44 השלום		45	2,086	2,086	4 ק'	22	
עמישב 115/46 השלום		46	2,092	2,092	4 ק'	22	
עמישב 117/48 השלום		318	2,144	2,144	4 ק'	22	
סה"כ			14,919	14,425		150	

¹ ת.צ.א. משנת 2021, מתוך מערכת ה-GIS באתר האינטרנט של עיריית תל אביב.



להלן פירוט המבנים הממוקמים על חטיבת הקרקע:

גוש 6164 חלקה 41 (רחוב דרך השלום 105 ורחוב עמישב 36)

שטח החלקה הרשום 2,342 מ"ר (שטח המגרש – 1,848 מ"ר)
על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ובו 3 כניסות כדלקמן:

מס' חנויות	מס' יח"ד	כניסה
9	6	דרומית (דרך השלום 105 א')
	6	אמצעית (דרך השלום 105 ב')
	6	צפונית (דרך השלום 105 ג')



הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 18 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.

תצלום בנין ברח' דרך השלום 105



גוש 6164 חלקה 42 (רחוב דרך השלום 107 ורחוב עמישב 38)

שטח החלקה הרשום 2,081 מ"ר.

על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת ובו 3 כניסות כדלקמן:

מס' יח"ד	כניסה
7	דרומית (דרך השלום 107)
8	אמצעית
7	צפונית (עמישב 38)



הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 22 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.



תצלום בנין ברח' דרך השלום 107



גוש 6164 חלקה 43 (רחוב דרך השלום 109 ורחוב עמישב 40)

שטח החלקה הרשום 2,088 מ"ר.

על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת ובו 3 כניסות כדלקמן:



מס' יח"ד	כניסה
7	דרומית (דרך השלום 109)
8	אמצעית
7	צפונית (עמישב 40)

הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 22 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.

תצלום בנין ברח' דרך השלום 109





גוש 6164 חלקה 44 (רחוב דרך השלום 111 ורחוב עמישב 42)

שטח החלקה הרשום 2,088 מ"ר.

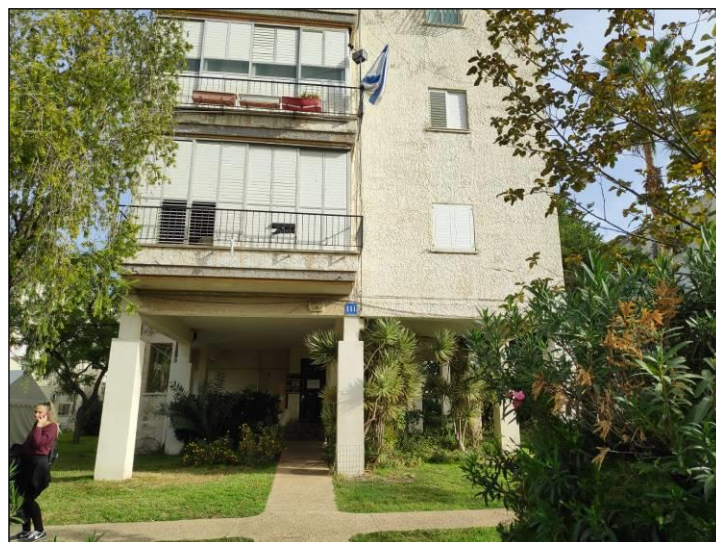
על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת ובו 3 כניסות כדלקמן:

מס' יח"ד	כניסה
7	דרומית (דרך השלום 111)
8	אמצעית
7	צפונית (עמישב 42)



הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 22 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות. בכניסה האמצעית בוצעה תוספת בניה לפיר מעלית. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.

תצלום בנין ברח' דרך השלום 111



גוש 6164 חלקה 45 (רחוב דרך השלום 113 ורחוב עמישב 44)

שטח החלקה הרשום 2,088 מ"ר.

על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת ובו 3 כניסות כדלקמן:

מס' יח"ד	כניסה
7	דרומית (דרך השלום 113)
8	אמצעית
7	צפונית (עמישב 44)



הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 22 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות.



בכניסה הדרומית (מרח' עמישב 44) בוצעה תוספת בניה לפיר מעלית. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.

תצלום בנין ברח' דרך השלום 113



גוש 6164 חלקה 46 (רחוב דרך השלום 115 ורחוב עמישב 46)

שטח החלקה הרשום 2,092 מ"ר.



על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת ובו 3 כניסות כדלקמן:

מס' יח"ד	כניסה
7	דרומית (דרך השלום 115)
8	אמצעית
7	צפונית (עמישב 46)

הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 22 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.



תצלום בנין ברח' דרך השלום 115





גוש 6164 חלקה 318 (רחוב דרך השלום 117 ורחוב עמישב 48)

שטח החלקה הרשום 2,144 מ"ר.

על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מגורים מפולשת ובו 3 כניסות כדלקמן:

מס' יח"ד	כניסה
7	דרומית (דרך השלום 117)
8	אמצעית
7	צפונית (עמישב 48)



הבנין בנוי שלד בטון מזויין, קירות בלוקים וגג בטון, ובסה"כ 22 יח"ד אשר בחלקן בוצעו תוספות בניה וסגירת מרפסות. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבנין תואמים את גילו. בהיקף הבנין חצר מגוננת.

תצלום בנין ברח' דרך השלום 117



7. מצב תכנוני

7.1. מצב תכנוני קיים

להלן הרקע התכנוני הכללי החל על חטיבת הקרקע הנדונה:

7.1.1. תכנית 367

7.1.1.1. דבר אישורה של תכנית 367 פורסם בי.פ. 364 מיום 05.08.1954.

7.1.1.2. מטרות התכנית



- לקבוע שטח מינימלי מוגדר לכל יחידת דיור לגבי כל מגרש באזורי הדירות השונים, כדי לשמור על צפיפות מתאימה בשטחים בהם לא נקבעה במפורש בתכניות מפורטות.
- לאפשר הקמת בתי מרקחת חדשים באזורי התכנית השונים בתנאים מסוימים.
- להגדיר את השימושים המותרים מעל החנויות אשר במגרשים המשמשים כיחידות מסחריות.
- לתקן את תכנית המפורטת "א" אדמות מעבר לנחל אילון (להלן "התכנית הראשית").



7.1.1.3. תיקון התכנית הראשית (באשר לאזור דירות 1)

מותר להקים דירות באזור זה בשעור שלא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו, בתנאי שאחוז הבניה לא יעלה על 18% ובתנאי נוסף שהשטח המינימלי של קרקע הדרוש ליחידת דיור אחת לא יהיה פחות מ- 125 ממ"ר.

בנייני עזר בשיעור של 30 ממ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.

7.1.2. תוכנית 2399 – הרחבת דיור עממי ג'



7.1.2.1. דבר אישורה של תוכנית 2399 פורסם בי.פ. 3916 מיום 29.08.1991.

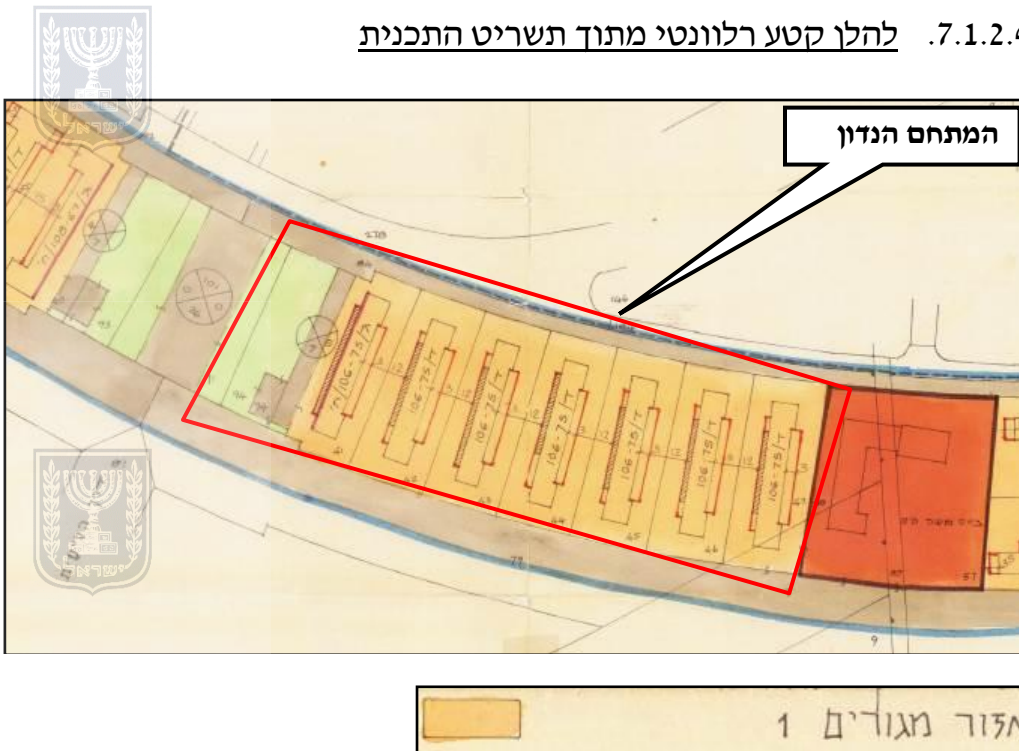
7.1.2.2. התכנית מסווגת את חלקות 42-46 ו- 318 כאזור מגורים א' ואת חלקה 41 למגורים א' ודרך קיימת.

7.1.2.3. התכנית מגדירה תקנות בניה לכל טיפוס המסומן על גבי תשריט התכנית.

חלקה 41 מסומנת כטיפוס ג/106-75/ח' וחלקות 42-46 ו- 318 כטיפוס ד/106-75.



7.1.2.4. להלן קטע רלוונטי מתוך תשריט התכנית



7.1.2.5. מטרת התכנית

שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יחידות דיור, ושמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה מתאימים. בהתאם לכך, שינוי תכנית מפורטת "K" על כל שינוייה.

7.1.2.6. תקנות בניה

תותר הוספת בניה בהתאם ל"קו הבנין להרחבה" המסומן בתשריט בקו אדום, בהתאם לשטחים המוגדרים ב"לוח הדירות והמגרשים" שבתשריט ובהתאם להנחיות המפורטות בתשריטים בק.מ. 1:100 המופיעים כנספח לתכנית. הנחיות אלה הן עקרוניות בלבד ושינויים שאינם חורגים מ"קו הבנין להרחבה" ומהשטחים המוגדרים בתשריט, לא יחשבו כחריגה מהתכנית. במקרים שקו הבנין המסומן בתשריט מאפשר תוספת בצד הגמלון, תהיה תוספת זו זהה בשטחה לתוספות האמורות של הדירות מאותו גודל. כל דייר רשאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף, ביחס המקורי. במקרים ששטח ההגדלות אינו ביחס שווה לגודל הדירה המקורי, עקב נתונים תכנוניים והנדסיים, יש לקבל הסכמת הבעלים לתכנית. קווי הבנין לאחר בנית התוספות יהיו עפ"י התשריט.

7.1.2.7 פירוט תקנות בניה

טיפוס	מהות
ד/106-75 (בהן כלולות חלקות 42-46 ו-318)	הבית בן 4 קומות עם גג שטוח כולל 22 דירות מהן 6 דירות הכוללות 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 75 מ"ר. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר לדירה הגדולה ו- 108 מ"ר לדירה הקטנה.
טיפוס ג/106-75	בית אחד בן 3 קומות מעל קומה מסחרית עם גג שטוח כולל 18 דירות מבן 6 דירות הכוללות 3 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 106 מ"ר ו- 12 דירות הכוללות 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ- 75 מ"ר. שטח מקסימלי לדירה מורחבת: 110 מ"ר לדירה הגדולה ו- 108 מ"ר לדירה הקטנה.

7.1.2.8 לוח הדירות והמגרשים

שטח הדירה במ"ר			שטח הדירה במ"ר			המגרשים			הדירה		
ס"ה	תוספת	קיים	ס"ה	תוספת	קיים	ס"ה שטח במ"ר	חלקות	גוש	מס' יחידות	מס' קומות	טיפוס
14,328	3,312	11,016	108 110	33 4	75 106	12,523	7 (חלקי), 42-47	6164	96 36	132	ד/106-75
1,956	420	1,536	108 110	33 4	75 106	1,887	41 (חלקי)	6164	12 16	18	ג/106-75

7.1.3 תכנית מס' ע'1:

7.1.3.1 דבר אישורה של תכנית ע'1 פורסם בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

7.1.3.2 מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע"-מרתפים. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

7.1.3.3 תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניה קומת מרתף אחת. בנוסף לשתי קומות מרתף אלה תותר בנייה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבנין.

7.1.3.4 תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0") בתנאים.

7.1.3.5 היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאי שהבטחת ביצועי תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי התחום המגרש ובסמוך לו (חילחול מים/או החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים).



7.1.3.6. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

7.1.4. תוכנית מתאר מקומית "ג'1 – גגות תל אביב יפו"

7.1.4.1. דבר אישורה של תוכנית ג'1 פורסם בי.פ. 5705 מיום 20.08.2007.

7.1.4.2. תכנית זו תקרא " תוכנית מתאר מקומית "ג'1- גגות תל אביב- יפו" התוכנית מהווה שינוי מס' 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית ג' ושינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל1" על שינוייה. תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר מקומית ג', אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.94.

7.1.4.3. מטרות התוכנית בין היתר הינם כדלקמן :

- הגדלת שטח היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר ליחידה.
- הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים.



7.1.4.4. הוראות כלליות

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים :

- שטח הקומה העליונה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
- חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין.
- חדר היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעין הבניין.
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.
- הגובה הכולל של כל הבנייה על הגג, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, לא יעלה על 5 מ'.

7.1.4.5. בניה בשלבים על הגג

בניה בשלבים על השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בהתקיים התנאים הבאים :



- השטח הבנוי המרבי של גל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר (כולל ממ"ד אם יבנה).



- תכנית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם).
- ניתן לשלב בבניה חדשה חדרי יציאה לגג הקיימים בבנין בהיתר לפי תכניות קודמות, בתנאי עמידה בהוראות סעיפים 9.2.1, 9.2.2 לתכנית.

• נסיגה בבניה בשלבים

- א. כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבנין.
- ב. כדי להבטיח מרפסת גג לכל דירה, ייבנה כל חדר יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת מחזיתות הבנין.
- ג. משאר קווי חזיתות הבנין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.
- ד. בבנינים פינתיים תידרש נסיגה שווה, בעומק של 2 מ' לפחות מקווי החזיתות הקדמיות. משאר החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.
- ה. למרות האמור לעיל, רשאי מהנדס העיר להתיר התאמת הנסיגות לחדרי יציאה לגג שהיו קיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו.



7.1.4.6. בניה בו זמנית על הגג

בבנינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.

7.1.4.7. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג למפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן כהלכה למעשה- בטלות.

7.1.4.8. עם אישור תכנית זו בטלות הוראות תכנית מתאר מקומית ג'.



7.1.5. תכנית תא/5000

7.1.5.1. דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

7.1.5.2. עיקרי מטרות התכנית:

- שימור וחיזוק מעמדה של ת"א-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים





סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.

- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

7.1.5.3. עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
- קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.
- קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורי שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המרקם העירוני הקיים ע"י אפשרות לבניה עירונית ולבניה רבת קומות לבין אזורי שבהם תתאפשר בניה נמוכה ובניה עירונית נמוכה בלבד.
- קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
- קביעת אזורי תכנון המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.



7.1.5.4. יחס לתכניות אחרות:

- תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכח תמ"א/38 על פי כל דין.



7.1.5.5. עיקרי תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:

- לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
- בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תכנית זו, בטלה.
- על אף האמור, הועדה רשאית לקבוע כי תכנית נושאת קודמת תמשיך לחול למעט זכויות הבניה לשימושים סחירים המוקנים מכוחה, שבכל מקרה יתבטלו, ובלבד שזכויות בניה לחניון לא תחשבנה כזכויות בניה לשימושים סחירים לפי סעיף זה.



- 7.1.5.6. התכנית מפרטת בסעיף 1.3.1 את המסמכים המחייבים הכוללים את הוראותיה, התשריט, נספח אזורי התכנון, נספח התחבורה, נספח עיצוב עירוני והנספח הפרוגרמתי, מהם עולים הפרטים שלהלן בקשר לנשוא חו"ד:

התשריט - אזור מגורים בבניה עירונית (אזור תכנון 904)

אזורי תכנון - נשוא חו"ד נכלל ברובע 9 (צפון), באזור תכנון מס' 904 - תל חיים ורמת הטייסים, מתחם להתחדשות עירונית

תחבורה - דרך השלום מסומנת כדרך עורקית עירונית

עיצוב עירוני - נשוא חו"ד נכלל באזור בניה עד 8 קומות ובו מסומנת מרקם בניה נקודתית חריגה לסביבתה

7.1.5.7. שטחי בניה- כללי:

- בהתאם להוראות סעיף 3.1.2 הועדה רשאית לקבוע זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובע שיחושב ע"י הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש בכפוף להקצאת השטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה. שטחי הבניה לא יפחתו מהרח"ק הבסיסי אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי.
- כמו כן ובהתאם לסעיף 3.1.3, הועדה רשאית, בתנאים מסוימים, לקבוע שטחי הבניה העולים על הרח"ק הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש.
- שטח הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה הקובעת, לפי הגבוה מבניהם. בנוסף על שטח זה, יותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ומקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרת תשתית. השימושים שיתרו מתחת לפני הכניסה הם בהתאם לשימושים המותרים מעל, למעט מגורים.

7.1.5.8. אזור מגורים בבניה עירונית:

א. שימושים-

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

- מקבץ שימושים ראשי- מגורים.
- שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
- בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית- שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
- מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר¹, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.



ב. שטחי בניה מרביים-

שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 וליתר הוראות תכנית זו :

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל- 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5 – 1.5 ד'	2.5	3
מעל 1.5 ד'	2.5	4

ג. הוראות-

- הרח"ק בטבלה לעיל יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד למשרדים .
- צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו.
- הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו בפניה נתונים אודות עידוד המסחר בק"ק במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים של יח"ד.

7.1.5.9. להלן טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון בחלק הרלוונטי עפ"י סעיף 5.4 להוראות התכנית :

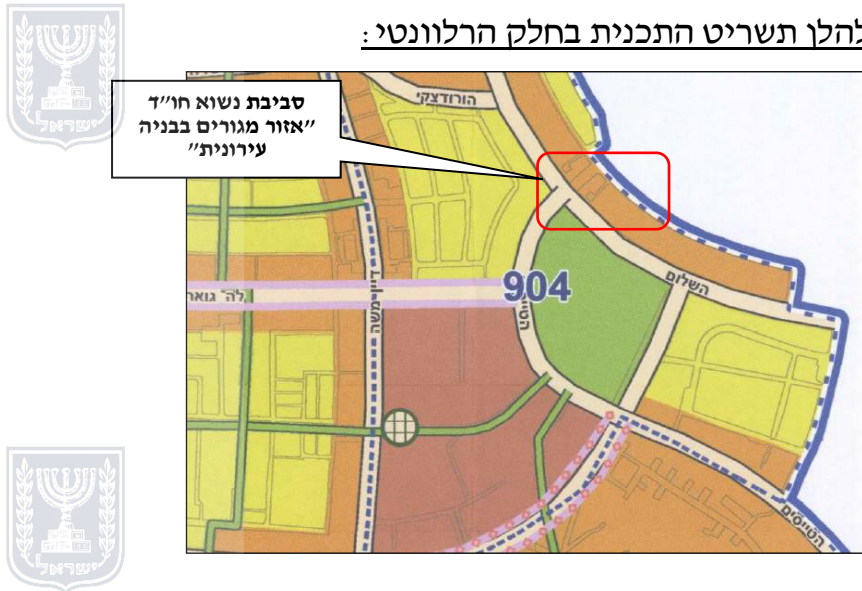
אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
904	904א' תל חיים ורמת הטייסים	נספח אזורי תכנון	+	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2 (*).

(*) להלן עיקרי סעיף 5.3.2- מתחם התחדשות עירונית :

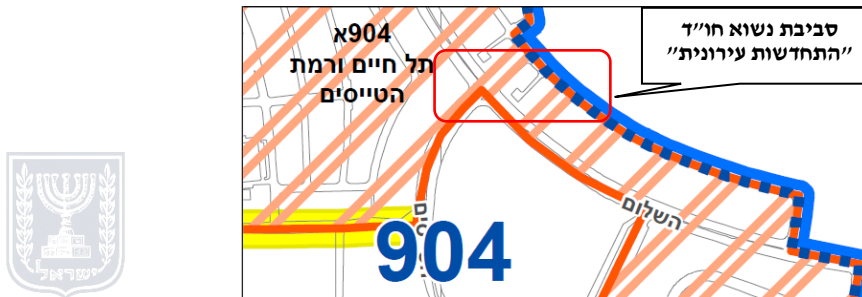
- בתכנית עתידית החלה על מתחם המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון כמתחם התחדשות עירונית, יחולו ההוראות הבאות :
 - מסמך מדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בינוי"), שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/אן כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.
 - מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים :
 - שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם, שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון, שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה, תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה וכו'.
- בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב עירוני.



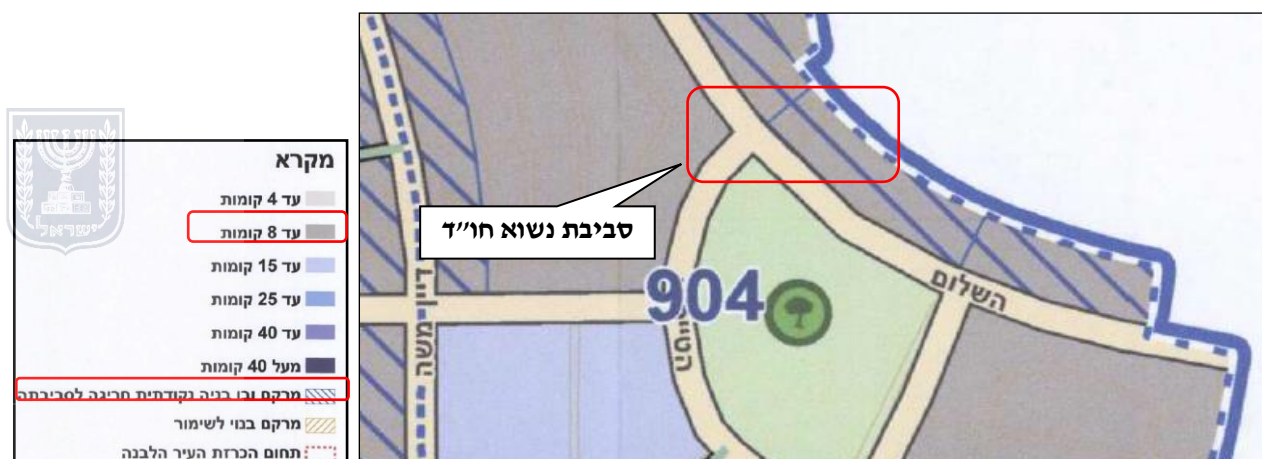
7.1.5.10. להלן תשריט התכנית בחלק הרלוונטי:



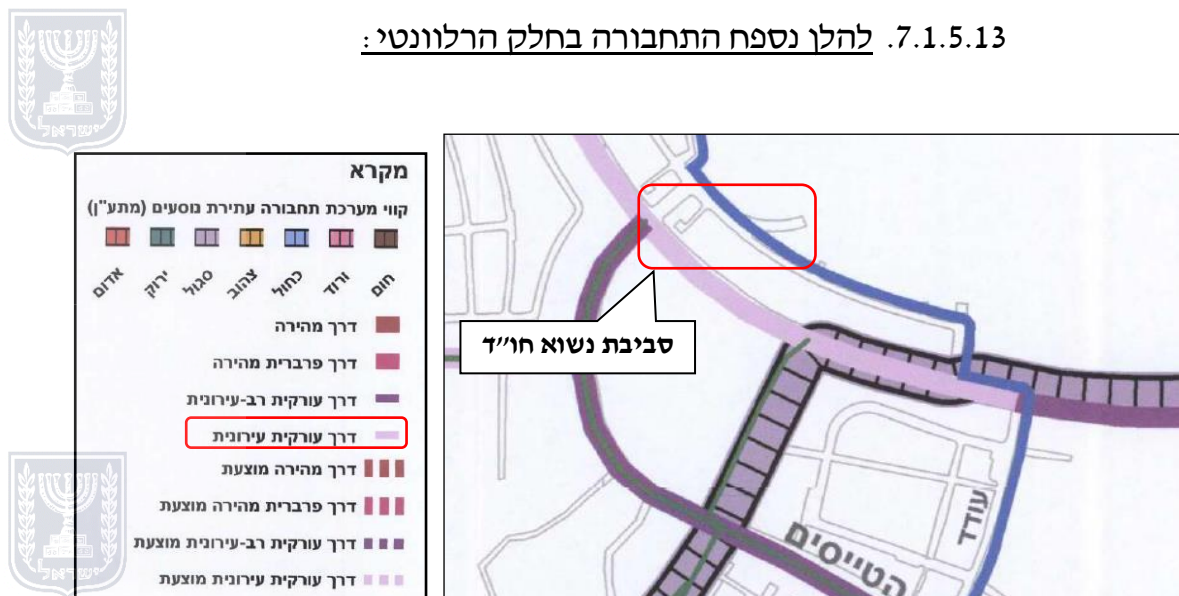
7.1.5.11. להלן נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון בחלק הרלוונטי:



7.1.5.12. להלן נספח עיצוב עירוני בחלק הרלוונטי:



7.1.5.13. להלן נספח התחבורה בחלק הרלוונטי:



7.1.6. מסמך מדיניות רובע 9

7.1.6.1. מסמך מדיניות לרובע 9 נושא תאריך יוני 2010, נערך ע"י דני לור אדריכלים, לידי עיריית תל אביב-יפו, מנהל הנדסה, צוות מזרח.

7.1.6.2. רקע:

מסמך מדיניות זה (להלן "המסמך") בא להגדיר את המדיניות הרצויה ביחס לפיתוח ובינוי מרכז הרובע ולספק חומר רקע לתכנון עתידי. למסמך מדיניות זה אין מעמד סטטוטורי ואינו קובע זכויות בניה וכו' אלא מהווה תשתית להכנת תכנית שתקבע ייעודי קרקע כללים, קיבולת אוכלוסייה כשלב מקדים לפני התכנון המפורט.

המסמך קובע מטרות להתחדשות עירונית ופיתוח הרובע, מתייחס לשימור הערכים, הבניינים והחברתיים הקיימים בו, לאופי המרחב הציבורי מסוגיו השונים ולאופן בו אפשר להשפיע באמצעות התכנון על איכות החיים של האוכלוסייה המתגוררת ברובע וזאת שתתווסף בעתיד.

מטרת המסמך הוא להתוות כיווני פיתוח לאזור בשיתוף פעולה בין העירייה, התושבים וצוות התכנון ולייצר כלים למימוש המדיניות יחד עם מנגנוני ביקורת ותמריצים כלכליים למימוש. וזאת לאחר בחינה מעמיקה של השטח, ואפשרויות להתחדשות הבינוי במגוון אופנים: פינוי בינוי, עיבוי וציפוף וגם השארת המצב הקיים.

7.1.6.3. המלצות מרכזיות למימוש מדיניות רובע:

- פיתוח לה גארדיה כרח' מרכזי ברובע- התחדשות רח' לה גארדיה, כרחוב המרכזי עירוני של השכונה. שימור המרקם לאורך רח' לה גארדיה ובסמוך לו תוך מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי שיעודד התחדשות עירונית, תוספת שימושים ומרחב ציבורי פעיל.



- יצירת לב אזורי לרובע- בשני מוקדים מרכזיים היכל נוקיה עד לה גוארדיה ואזור המכללות.
- טיפול מיוחד לרחובות מרכזיים ברובע.
- פיתוח וטיפול המרחב הציבורי- רשת ירוקה ובני הציבור לכדי מערך רציף, פעיל ואיכותי.
- פיתוח אזור התעסוקה הסמוך לנתיבי איילון- כחלק מהמע"ר המטרופוליני המרכזי.
- התחדשות הבינוי- ותוספת מגוון שימושים ויח"ד לרובע באופנים שונים תוך שמירה על מרקמי הבינוי.



7.1.6.4. גיוון כלים להתערבות בניינית, כדלקמן:

המרחב חולק למתחמים בהם ניתן לאפשר מגוון של כלים להתערבות בניינית:

- **שמירה על המצב הקיים**- כולל הרחבה ושיפוץ בהתאם לזכויות קיימות בתוקף תכניות מאושרות ושיפוץ בניינים קיימים ע"י תוספת לובי כניסה, מעלית ושיפור חדרי מדרגות במסגרת תכניות קיימות ותמ"א 38.
- **עיבוי**- הרחבת בניין קיים ותוספת של עד שתי קומות כולל הרחבת דירות קיימות ע"י תוספות בניה בחזיתות קדמיות ואחוריות.
- **עיבוי אינטנסיבי**- הרחבת בניין קיים, תוספת של שתי קומות או יותר והוספת אגף בחזית הבניין והחנייה תת קרקעית ללא הריסת המבנה הקיים.
- **הגדרת מרחבי חיפוש פיננוי בינוי**- בניינים עד 25 קומות עם קומות מסחריות ועירוב שימושים.

• הערות:

- לאורך הצירים הראשיים והפארק העירוני יותרו תוספות בינוי משמעותיות יותר. כל האזורים המוצעים כמתחמי חיפוש לפינוי בינוי הם בסמיכות לצירים הראשיים או לפארק. כך גם האזורים המוצעים לעיבוי אינטנסיבי.
- רחוב לה גארדיה יהיה הרחוב המרכזי ברובע ובהתאמה גם תוספות הבינוי לאורכו- עיבוי אינטנסיבי.
- בכל מקום בו יש היום שיכונים טוריים של 3-4 קומות ההמלצה היא לחדש/לעבות את הבינוי תוך שמירה על המרקם הכולל או פינוי של מקבץ שיכונים (במקומות המסומנים) ובניה של בניה רוויה במקומם.

7.1.6.5. במסגרת התשריטים המצורפים למסמך המדיניות שבנדון סומן נשוא חו"ד כמיועד ל- עיבוי/פינוי בינוי במרחב חיפוש לפינוי בינוי.

7.1.6.6. להלן הנחיות כלליות למקרה של פינוי בינוי לאורך הרחובות הראשיים:



- יתרון לטיפול כולל במתחם או לפחות בכמה מגרשים זמנית.



- ב. גובה הבינוי בהתייחסות למרקם הכולל שסביב אזור התכנון וחתך הרחוב הראשי. אפשרות הגבהה אל מול שטחים ציבוריים נרחבים.
- ג. דגש על בינוי המגדיר את הרחובות הראשיים.
- ד. קו בניין סמוך לקו המגרש (ובלבד שיותר מעבר ציבורי מספק של 6-7 מ' בחזית), בינוי רציף ככל הניתן לאורך הרחוב.
- ה. תמהיל שימושים מעורב, תוספת שימושים שאינם מגורים לקומות התחתונות.
- ו. עדיפות להפניית הכניסות לרחוב הראשי. עדיפות להפרדת הכניסות של המגורים ושל התעסוקה, מסחר.
- ז. פתרון החנייה יהיה תת קרקעי בתחומי המגרש.



7.1.7. תא/מק/9130 - מסמך מדיניות תקני חניה למגורים בתב"ע חדשות

7.1.7.1. מסמך המדיניות בדבר תקני חניה למגורים בתכניות בניין עיר חדשות נדון בוועדה המקומית לתכנון ולבניה והומלץ לאישור בהחלטה מיום 24.6.2020.

7.1.7.2. להלן תקן החניה המוצע במסמך המדיניות:

- 0.8 מקומות חניה ליח"ד למגורים ברובעים 1,2,7,8,9.
- 0.5 מקומות חניה ליח"ד למגורים ברובעים 3,4,5,6.



תקן החנייה הנ"ל הינו תקן מקסימום כאשר לוועדה המקומית הסמכות לקבוע תקן חניה נמוך יותר בעת אישור תכנית מפורטת הכוללת שטחי מגורים בהתבסס על השיקולים הבאים:

1. רמת השירות בתחבורה ציבורית בסביבת התכנית המוצעת.
2. מאפייני יחידות הדיור בתכנית המוצעת (גודל, בעלות/שכירות, סביבה, תמהיל, דיור מיוחד וכו').
3. קונפליקטים בין כניסות לחניות לבין יתר המשתמשים בדרך (תחבורה ציבורית, אופניים והולכי רגל) והשפעתם על איכות המרחב הציבורי.





8. רישוי בניה (מצב קיים)

מעיון בתיקי הבנין הסרוקים של הנכסים באתר האינטרנט של עריית תל אביב-יפו אותרו המסמכים הבאים:

8.1 רח' דרך השלום 105, רח' עמישב 36 - חלקה 41 בגוש 6164

8.1.1 היתר בניה מס' 674 מתאריך 04.11.1952

לבנין 4 בתים בני 3 קומות וקומת עמודים המכילים בכל אחד: בקומת עמודים – 4 דירות בנות שני חדרים וח"ש, בקומות א', ב', ג', 4 דירות בנות שני חדרים וח"ש ושתי דירות בנות 3 חדרים וח"ש ומקלטים במרתף.

8.1.2 היתר בניה מס' 797 מתאריך 31.03.1960

הוספת 6 מרפסות וסגירת חלק מהן בקומות א' ב' ג'.

8.1.3 היתר בניה מס' 6-970123 מתאריך 31.02.1997

הרחבת דירה בקומת קרקע, באגף האמצעי של הבנין בן 3 קומות, ע"י תוספת חדר מגורים וממ"ד בחזית המערבית. שינויים פנימי בדירה.

8.2 רח' דרך השלום 107, רח' עמישב 38 - חלקה 42 בגוש 6164

8.2.1 היתר בניה מס' 799 מתאריך 31.03.1960

הוספת 4 מרפסות וסגירת חלק מהן בכל הקומות.

8.3 רח' דרך השלום 109, רח' עמישב 40 - חלקה 43 בגוש 6164

8.3.1 היתר בניה מס' 798 מתאריך 31.03.1960

הוספת 4 מרפסות וסגירת חלק מהן בכל הקומות.

8.4 רח' דרך השלום 111, רח' עמישב 42 - חלקה 44 בגוש 6164

8.4.1 היתר בניה מס' 67 מתאריך 30.04.1968

להגדלת מרפסת וסגירת חלק ממנה בקומות ב' ג' ד'.

8.4.2 היתר בניה מס' 6-230336 מתאריך 17.06.2003

מעלית חיצונית ומבואה בצמוד לחדר המדרגות הכללי בחזית הצדדית של הבנין.

8.5 רח' דרך השלום 113, רח' עמישב 44 - חלקה 45 בגוש 6164

8.5.1 היתר בניה מס' 800 מתאריך 17.02.1960

הוספת 4 מרפסות וסגירת חלק מהן בכל הקומות.

8.5.2 היתר בניה מס' 6-991008 מתאריך 04.11.1999

התקנת מעלית חיצונית בכל הקומות של אגף הקיצוני- צפוני, פתיחת דלת יציאה מחדר המדרגות הכללי בקומת קרקע לחצר ובנית חדר מכוונות בקומת קרקע בבניין טורי קיין בן 4 קומות.

8.6 רח' דרך השלום 115, רח' עמישב 46 - חלקה 46 בגוש 6164

8.6.1 היתר בניה מס' 412 מתאריך 17.02.1960

הוספת 4 מרפסות וסגירת חלק מהן בכל הקומות.

8.6.2 היתר בניה מס' 18-0237 מתאריך 28.3.2018

פיר עבור מעלית חיצונית בחזית הצדדית (הצפון מערבית), עם תחנות עצירה בכל הקומות למעט הקומה העליונה בכניסה הקיצונית הדרום-מערבית.





9. המצב המשפטי

9.1. נסחי רישום מקרקעין

החלקות רשומות בפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו כמפורט בנסחי הרישום אשר הופקו באמצעות האינטרנט מיום 21.11.2021.

9.2. חוזה פינוי בינוי

הוצג בפניי הסכם פינוי בינוי בין חברת אחים דוניץ בע"מ לבין דיירי הדירות בבניינים ואגודת שיכון אנשי צבא בשרות קבע דרום תל אביב.



להלן ריכוז התמורות לדיירים עפ"י ההסכם:

9.2.1. דירה חדשה

35% תוספת שטח על שטח הדירה הישנה ולא פחות מ- 115 מ"ר. בנוסף מרפסת חדר דיור (מקורה/לא מקורה) בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר (כפוף לאישור רשויות). שטח מרפסות בדירות יום הזהות לדירות הדיירים (למעט פנטהאוז ומיני פנטהאוז) יהיה זהה.

9.2.2. מפרט טכני

זהה לדירות היזם באותם בנינים שימכרו בשוק החופשי (למעט שינויים בתשלום ע"י רוכשים ו/או מבצעי מכירות). שינוי שהוצע ע"י יום בפחות מ 50% מהדירות הדומות לדירות החדשות של דיירי המתחם לא יחשב כמבצע מכירות.



9.2.3. חניות

דירה מעל 130 מ"ר שני מקומות חניה (לא עוקבים). יתר הדירות שני מקומות חניה עוקבים. אם לא יאושר בתב"ע אז מקום חניה אחד.

9.2.4. מחסנים

לכל דירה הצמדת מחסן בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר. אם אין מספיק מחסנים העדיפות לדיירי המתחם.

9.2.5. חנויות

תוספת שטח של 50% על השטח של החנות הקיימת. לחילופין, ככל שהתב"ע לא תאפשר- 9 דירות כנגד 9 חנויות. 6 דירות 4 חדרים ו- 3 דירות של 5 חדרים (בשטחים של דירות טיפוסיות של היזם בגדלים הנ"ל בהתאמה). לכל חנות חדשה בשטח העולה על 50 מ"ר יוצמדו שני מקומות חניה מקורים לא עוקבים. מתחת 50 מ"ר- שתי מ"ח מקורות עוקבות או חניה מקורה אחת (אם התב"ע לא תאפשר שתיים).



9.3. נספח להסכם פינוי בינוי

הוצג בפניי נספח להסכם פינוי בינוי בין חברת אחים דוניץ בע"מ לבין דיירי הדירות בבניינים ואגודת שיכון אנשי צבא בשרות קבע דרום תל אביב.



עפ"י הנספח להסכם שטח דירה חדשה של כל דירת דיירים יהיה שטח הדירה הנוכחית בתוספת 25 מ"ר (ובנוסף מרפסת, חניה/חנויות ומחסן כמפורט בחוזה).

בתמורה להסכמת הדיירים להפחתת התמורה כאמור יהיו הדיירים זכאים לפיצוי כמפורט בחוזה.

10. תקן מספר 21.1 של משרד המשפטים - פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני-בינוי - יוני 2022

תקן מס' 21.1, שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 1.6.2022, קובע את העקרונות לעריכת בדיקה שמאית כלכלית במיזמים להתחדשות עירונית ע"י יצירת שפה משותפת לבחינת ההיבטים הכלכליים. התקן מהווה כלי עזר לבחינת התכנון בפרויקט והיתכנותו הכלכלית תוך בדיקת הרווח היזמי הצפוי במימוש התכנון.

לתקן 21.1 מלווה מסמך של השמאי הממשלתי הראשי מיום 13.6.22 בדבר הרווח היזמי המזערי בתכניות פינני בינוי אשר עתיד להתעדכן באופן תקופתי.

בסעיף 3 למסמך נקבעו ערכי הרווח היזמי המזעריים, המהווים תמריץ מינימלי ראוי למימוש תכנית פינני בינוי, בהתאם לחלוקה לאזורים כדלקמן: תל אביב-יפו - 14%, גוש דן וירושלים - 16%, יתר האזורים 17% (שעורים אלו כוללים חיוב בהיטל השבחה ומבוססים על הסכמות של 65% מבעלי הדירות).

סעיף 4 למסמך מאפשר לשמאי להפעיל שיקול דעת לסטות מהערכים הנקובים לעיל, כאשר שיעור הסטייה הכולל לא יעלה על 2% מתחת ו- 3% מעל הערכים הקבועים לעיל.

11. שטחי הדירות והיחידות המסחריות הקיימות ופירוט התמורות עפ"י מדיניות הועדה המקומית

עפ"י הנספח להסכם פינני בינוי בין היזם לדיירים, דירות התמורה יהיו בתוספת של 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לשטחי הדירות הקיימות, מחסן בשטח של 6 מ"ר, מרפסת בשטח של 12 מ"ר וחניות.

בעת עריכת תחשיבי ההיתכנות הכלכלית ובהתאם למדיניות הועדה המקומית הובאה בחשבון תוספת של 12 מ"ר בלבד לדירות התמורה וליחידות המסחריות.

להלן טבלת פירוט השטחים הקיימים ושטחי התמורות בהתאם למדיניות הועדה המקומית:

שטחי המסחר:

מהות הנכס	חלקה	תת חלקה	שטח הדירות הרשום (במ"ר)	תוספת תמורה לדירה (12 מ"ר)	סה"כ שטח דירה רשום + תמורה לדירה
מסחרי	41	1	62.64	12	74.6
	41	2	19.8	12	31.8
	41	3	27.07	12	39.1
	41	4	27.07	12	39.1
	41	5	27.07	12	39.1
	41	6	27.07	12	39.1
	41	7	63	12	75.0
	41	8	47.57	12	59.6
	41	9	84.44	12	96.4
סה"כ מסחרי		9	385.7		493.7

שטחי המגורים:

מהות הנכס	חלקה	תת חלקה	שטח הדירות הרשום + תוספת למדוד (במ"ר)	שטח הדירות הרשום + תוספת למדוד (במ"ר)	תוספת תמורה לדירה (12 מ"ר)	סה"כ שטח דירה רשום + תוספת 22% המרה לשטח מדוד + תמורה לדירה
מגורים	41	3	63.48	77.45	12	89.45
	41	4	63.48	77.45	12	89.45
	41	5	95.35	116.33	12	128.33
	41	6	68.15	83.14	12	95.14
	41	7	63.48	77.45	12	89.45
	41	8	68.15	83.14	12	95.14
	41	9	68.15	83.14	12	95.14
	41	10	77	93.94	12	105.94
	41	11	94.95	115.84	12	127.84
	41	12	68.15	83.14	12	95.14
	41	13	68.15	83.14	12	95.14
	41	14	68.15	83.14	12	95.14
	41	15	68.15	83.14	12	95.14
	41	16	84.59	103.20	12	115.20
	41	17	92.36	112.68	12	124.68
	41	18	68.15	83.14	12	95.14
	41	19	68.15	83.14	12	95.14
	41	20	68.15	83.14	12	95.14
	41	21	68.15	83.14	12	95.14
	41	22	77	93.94	12	105.94
	44	1	55.75	68.02	12	80.02
	44	2	68.15	83.14	12	95.14
	44	3	55.75	68.02	12	80.02
	44	4	68.15	83.14	12	95.14
	44	5	77	93.94	12	105.94
	44	6	55.75	68.02	12	80.02
	44	7	68.15	83.14	12	95.14
	44	8	63.48	77.45	12	89.45
	44	9	68.15	83.14	12	95.14
	44	10	86.53	105.57	12	117.57
	44	11	89.59	109.30	12	121.30
	44	12	55.75	68.02	12	80.02
	44	13	63.48	77.45	12	89.45
	44	14	63.48	77.45	12	89.45
	44	15	71.06	86.69	12	98.69
	44	16	86.53	105.57	12	117.57
	44	17	89.59	109.30	12	121.30
	44	18	55.75	68.02	12	80.02
	44	19	68.15	83.14	12	95.14
	44	20	63.48	77.45	12	89.45
	44	21	69.15	84.36	12	96.36
	44	22	86.53	105.57	12	117.57

מהות הנכס	חלקה	תת חלקה	שטח הדירות הרשום (במ"ר)	שטח הדירות הרשום + תוספת למדוד (במ"ר)	תוספת תמורה לדירה (12 מ"ר)	סה"כ שטח דירה רשום + תוספת 22% המרה לשטח מדוד + תמורה לדירה
מגורים	41	10	95.35	116.33	12	128.33
	41	11	68.15	83.14	12	95.14
	41	12	68.15	83.14	12	95.14
	41	13	63.48	77.45	12	89.45
	41	14	63.48	77.45	12	89.45
	41	15	86.55	105.59	12	117.59
	41	16	77	93.94	12	105.94
	41	17	68.15	83.14	12	95.14
	41	18	63.48	77.45	12	89.45
	41	19	68.15	83.14	12	95.14
	41	20	68.15	83.14	12	95.14
	41	21	77	93.94	12	105.94
	41	22	86.55	105.59	12	117.59
	41	23	68.15	83.14	12	95.14
	41	24	63.48	77.45	12	89.45
	41	25	63.48	77.45	12	89.45
	41	26	63.48	77.45	12	89.45
	41	27	77	93.94	12	105.94
	42	1	63.48	77.45	12	89.45
	42	2	63.48	77.45	12	89.45
	42	3	68.15	83.14	12	95.14
	42	4	68.15	83.14	12	95.14
	42	5	83.54	101.92	12	113.92
	42	6	63.48	77.45	12	89.45
	42	7	63.48	77.45	12	89.45
	42	8	68.15	83.14	12	95.14
	42	9	63.48	77.45	12	89.45
	42	10	83.54	101.92	12	113.92
	42	11	83.54	101.92	12	113.92
	42	12	63.48	77.45	12	89.45
	42	13	63.48	77.45	12	89.45
	42	14	63.48	77.45	12	89.45
	42	15	68.15	83.14	12	95.14
	42	16	77	93.94	12	105.94
	42	17	83.54	101.92	12	113.92
	42	18	63.48	77.45	12	89.45
	42	19	68.15	83.14	12	95.14
	42	20	63.48	77.45	12	89.45
	42	21	63.48	77.45	12	89.45
	42	22	86.6	105.65	12	117.65
	43	1	68.15	83.14	12	95.14
	43	2	68.15	83.14	12	95.14



מהות הנכס	חלקה	תת חלקה	שטח הדירות הרשום (במ"ר)	שטח הדירות הרשום + תוספת 22% בגין המרה לשטח מזוד (במ"ר)	תוספת תמורה לדירה (12 מ"ר)	סה"כ שטח דירה רשום + תוספת 22% המרה לשטח מזוד + תמורה לדירה
מגורים	46	13	63.48	77.45	12	89.45
	46	14	63.48	77.45	12	89.45
	46	15	63.48	77.45	12	89.45
	46	16	77	93.94	12	105.94
	46	17	83.54	101.92	12	113.92
	46	18	68.15	83.14	12	95.14
	46	19	68.15	83.14	12	95.14
	46	20	71.06	86.69	12	98.69
	46	21	68.15	83.14	12	95.14
	46	22	83.54	101.92	12	113.92
	318	1	80	97.60	12	109.60
	318	2	99	120.78	12	132.78
	318	3	80	97.60	12	109.60
	318	4	99	120.78	12	132.78
	318	5	80	97.60	12	109.60
	318	6	99	120.78	12	132.78
	318	7	80	97.60	12	109.60
	318	8	80	97.60	12	109.60
	318	9	80	97.60	12	109.60
	318	10	80	97.60	12	109.60
	318	11	80	97.60	12	109.60
	318	12	80	97.60	12	109.60
	318	13	80	97.60	12	109.60
	318	14	80	97.60	12	109.60
	318	15	80	97.60	12	109.60
	318	16	80	97.60	12	109.60
	318	17	99	120.78	12	132.78
	318	18	80	97.60	12	109.60
	318	19	99	120.78	12	132.78
	318	20	80	97.60	12	109.60
	318	21	99	120.78	12	132.78
	318	22	80	97.60	12	109.60
סה"כ מגורים	150	10,914	13,315	15,115		

מהות הנכס	חלקה	תת חלקה	שטח הדירות הרשום (במ"ר)	שטח הדירות הרשום + תוספת 22% בגין המרה לשטח מזוד (במ"ר)	תוספת תמורה לדירה (12 מ"ר)	סה"כ שטח דירה רשום + תוספת 22% המרה לשטח מזוד + תמורה לדירה
מגורים	45	1	63.48	77.45	12	89.45
	45	2	63.48	77.45	12	89.45
	45	3	63.48	77.45	12	89.45
	45	4	68.15	83.14	12	95.14
	45	5	77	93.94	12	105.94
	45	6	63.48	77.45	12	89.45
	45	7	68.15	83.14	12	95.14
	45	8	63.48	77.45	12	89.45
	45	9	63.48	77.45	12	89.45
	45	10	77	93.94	12	105.94
	45	11	77	93.94	12	105.94
	45	12	71.06	86.69	12	98.69
	45	13	63.48	77.45	12	89.45
	45	14	68.15	83.14	12	95.14
	45	15	63.48	77.45	12	89.45
	45	16	79.99	97.59	12	109.59
	45	17	89.79	109.54	12	121.54
	45	18	63.48	77.45	12	89.45
	45	19	68.15	83.14	12	95.14
	45	20	63.48	77.45	12	89.45
	45	21	71.06	86.69	12	98.69
	45	22	77	93.94	12	105.94
	46	1	63.48	77.45	12	89.45
	46	2	68.15	83.14	12	95.14
	46	3	68.15	83.14	12	95.14
	46	4	68.15	83.14	12	95.14
	46	5	77	93.94	12	105.94
	46	6	71.06	86.69	12	98.69
	46	7	68.15	83.14	12	95.14
	46	8	68.15	83.14	12	95.14
	46	9	68.15	83.14	12	95.14
	46	10	83.54	101.92	12	113.92
	46	11	89.59	109.30	12	121.30
	46	12	55.75	68.02	12	80.02

להלן ריכוז טיפוס דירות התמורה עפ"י ממוצע שטחי התמורה:

מס' יח"ד	פלדלת ליח"ד - מרוכז	סה"כ שטח פלדלת
44	88.16	3,879.02
61	97.76	5,963.06
31	112.30	3,481.35
14	127.95	1,791.30
150	4	15,115



12. התכנית המוצעת - תא/מק/4573 - "התחדשות דרך השלום 105-117"

משרד קייזר אדריכלים ומתכנני ערים ערך תכנית בינוי אשר נועדה לפיתוח והתחדשות במתכונת פינוי בינוי במתחם שבנדון, כאשר במסגרתה יהרסו המבנים הקיימים במתחם, הכוללים 150 יחידות מגורים ו- 9 יחידות מסחר ויוגדלו זכויות הבניה כמפורט מטה.

הבינוי המוצע כולל הקמת 5 מבני מגורים בני 9 קומות ו- 3 מגדלי מגורים בני 19 קומות. בבניינים הממוקמים בחזית לדרך השלום ולרח' מרטון ארנסט מתוכננות חזיתות מסחריות הכוללות קולונדות.

להלן תשריט המצב המוצע בתכנית:

תא שטח	ייעוד
100	מגורים ד'
101	מגורים ד'
400	מבנים ומוסדות ציבור
670	שטח ציבורי פתוח
830	דרך מוצעת
831	דרך מוצעת
840	דרך משולבת



13. שטח הבניה בתכנית המוצעת

13.1. שטחי הבניה התת קרקעיים בפרויקט

מהות השימוש	תקן חניה	סוג החניה	מס' חניות	סה"כ מס' חניות לשימוש	שטח מקום חניה תת"ק (מ"ר ברוטו)	סה"כ שטח החניות (במ"ר)
מגורים	0.8 מקומות חניה ליח"ד	רגילה	333	333	15,318	(א')
מסחר	חניה ל- 100 מ"ר (לפי 1,590 מ"ר עיקרי)	רגילה	16	21	46.00	966
	נכה	1				
	רכב תפעולי	4				
אופנועים	1 מ"ר למקום חניה לאופנוע (הובאו בחשבון בשטחי החניות של המגורים)		49		2	98 (ב')
אופניים- כללי (לא משויך לדירות)	1/2 מ"ר למקום חניה לאופניים (הובאו בחשבון בשטחי החניות של המגורים)		980		0.5	490 (ג')
סה"כ שטח תת"ק לחניות תת"ק						16,872.0

להלן תחשיב מס' חניות ברוטו (מגורים + אופנועים) ליח"ד:

סה"כ שטח חניות מגורים + אופנועים + אופניים (במ"ר)	15,906	(א')+(ב')+(ג')
סה"כ מס' יח"ד בפרויקט	490	
שטח חניה ברוטו ליח"ד (מגלם חניות מגורים + אופניים + אופנועים)	32.46	
מקדם מס' חניות ברוטו ליח"ד	0.7057	
	=	46.00
	/	32.46

סיכום שטחי הבניה התת קרקעיים

כולל חניות אופנועים ואופניים

סה"כ שטח תת"ק	השטח (במ"ר)
מגורים- חניות	15,906
מגורים- מחסנים	2,940
מסחר	966
סה"כ	19,812
שטח המתחם	11,481





13.2. שטחי הבניה בדירות התמורה לדיירים עפ"י חלופת התכנון המוצעת

להלן טבלת פירוט שטחי דירות התמורה לדיירים:

שטח תת קרקעי למגורים			שטח עילי למגורים					מספר יח"ד	סוג הדירות	
חניות תת קרקעיות - כולל חניות אופנועים		מחסנים תת קרקעיים - כולל חניות אופניים	שטח מרפסת ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (לובי ראשי, לובי קומתי, ח.מדרגות, ח.מכונות, מעליות) ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד		דירות המפונים	
שטח ממוצע למקום חניה (מ"ר ברוטו)	מס' מקומות בממוצע ליח"ד - מסך כל היח"ד	שטח מחסן ליח"ד (מ"ר)							מס' חדרים	טיפוס דירה
46	0.7057	6	10	22	90.00	12	78	44	4.0	רגילה
46	0.7057	6	10	22	100.00	12	88	61	4.0	רגילה
46	0.7057	6	10	22	112.00	12	100	31	4.5	רגילה
46	0.7057	6	12	22	127.50	12	116	14	5.0	רגילה
								150	סה"כ דירות למפונים	

בהתאם לחלופת התכנון המוצעת המבוססת על ההסכם לפינוי בינוי עם דיירי המתחם, דירות התמורה לדיירים הינן בשטח פלדלת המבטא תוספת של 12 מ"ר על השטחים המדודים של הדירות הקיימות. בנוסף, לכל דירה מרפסת של 10-12 מ"ר, מחסן תת"ק בשטח של 6 מ"ר וחניה (מקום חניה אחד) תת"ק.



להלן טבלת סיכום שטחי דירות התמורה לדיירים:

שטח תת קרקעי למגורים		שטח עילי למגורים							מספר יח"ד	סוג הדירות	
חניות תת קרקעיות - כולל חניות אופנועים		מחסנים תת קרקעיים- כולל חניות אופניים	סה"כ שטחי מרפסות (לא כולל מרפסות גג) (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ שטח רכוש משותף/ שטחי שרות משותפים (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)		טיפוס דירה	מס' חדרים
סה"כ שטחי חניה (מ"ר ברוטו) בהתאם לממוצע חניות ליח"ד בפרויקט	סה"כ מס' מקומות חניה (כולל ח.נכה) בהתאם לממוצע חניות ליח"ד בפרויקט	סה"כ שטחי מחסנים (מ"ר)									
1,221.76	26.56	264	440	4,928	968	3,960	3,432	90.00	44	4.0	רגילה
1,693.81	36.82	366	610	7,442	1,342	6,100	5,368	100.00	61	4.0	רגילה
860.79	18.71	186	310	4,154	682	3,472	3,100	112.00	31	4.5	רגילה
388.74	8.45	84	168	2,093	308	1,785	1,617	127.50	14	5.0	רגילה
4,165.10	90.55	900	1,528	18,617	3,300.0	15,317	13,517		150	סה"כ דירות למפונים	
						102.11	90.11			ממוצעים לדירות המפונים	

בהתאם לחלופת התכנון המוצעת שטח הפלדלת הממוצע לדירות התמורה לדיירים הינו כ- 102.11 מ"ר פלדלת.





13.3. שטחי הבניה ביחידות התמורה המסחריות עפ"י חלופת התכנון המוצעת

להלן טבלת פירוט שטחי יחידות התמורה המסחריות:

יחידה מסחרית	התמורה בפועל במ"ר ברוטו	חניות תת קרקעיות	
		מס' מקומות חניה	סה"כ שטחי חניה (מ"ר ברוטו) - לפי 40 מ"ר למקום חניה
1	74.6	2.00	92.00
2	31.8	1.00	46.00
3	39.1	1.00	46.00
4	39.1	1.00	46.00
5	39.1	1.00	46.00
6	39.1	1.00	46.00
7	75.0	2.00	92.00
8	59.6	2.00	92.00
9	96.4	2.00	92.00
סה"כ	493.7	13	598



13.4. שטחי הבניה המוקצים ליום

להלן טבלת פירוט שטחי דירות היום לשיווק:

דירות לשיווק היום		מספר יח"ד	שטח עיקרי יח"ד	שטח ממ"ד (מ"ר)	שטח פלדלת יח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (לובי ראשי, לובי קומתי, ח.מדרגות, ח.מכונות, מעליות) יח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת יח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת גג יח"ד (מ"ר)	מחסנים תת קרקעיים - כולל חניות אופניים	חניות תת קרקעיות - כולל חניות אופנועים	
טיפוס דירה	מס' חדרים									מס' מקומות בממוצע יח"ד - מסך כל היח"ד	שטח ממוצע למקום חניה (מ"ר ברוטו)
רגילה	2.0	62	38	12	50	22	8.0	0.0	6	0.7057	46
דב"י *	2.0	12	38	12	50	22	8.0	0.0	6	0.7057	46
רגילה	3.0	83	62	12	74	22	8.0	0.0	6	0.7057	46
דב"י *	3.0	15	62	12	74	22	8.0	0.0	6	0.7057	46
רגילה	3.5	49	74	12	86	22	10.0	0.0	6	0.7057	46
דב"י *	3.5	18	74	12	86	22	10.0	0.0	6	0.7057	46
רגילה	4.0	58	94	12	106	22	12.0	0.0	6	0.7057	46
דב"י *	4.0	29	94	12	106	22	12.0	0.0	6	0.7057	46
פנטהאוז	6.0	10	117	12	129	22	19.0	26.0	6	0.7057	46
פנטהאוז	6.0	4	127	12	139	22	23.0	47.0	6	0.7057	46
סה"כ דירות היום		340									



להלן טבלת סיכום שטחי דירות היזם לשיווק:

דירות לשיווק היזם		מספר יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ שטח רכוש משותף/ שטחי שירות משותפים (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ שטחי מרפסות (לא כולל מרפסות גג) (מ"ר)	מחסנים תת קרקעיים - כולל חניות אופניים	
טיפוס דירה	מס' חדרים								סה"כ שטחי מחסנים (מ"ר)	סה"כ מס' מקומות חניה (כולל ח.נכה) בהתאם לממוצע חניות ליח"ד בפרויקט
רגילה	2.0	62	50	2,356	3,100	1,364	4,464	496	372	43.75
דב"י *	2.0	12	50	456	600	264	864	96	72	8.47
רגילה	3.0	83	74	5,146	6,142	1,826	7,968	664	498	58.57
דב"י *	3.0	15	74	930	1,110	330	1,440	120	90	10.59
רגילה	3.5	49	86	3,626	4,214	1,078	5,292	490	294	34.58
דב"י *	3.5	18	86	1,332	1,548	396	1,944	180	108	12.70
רגילה	4.0	58	106	5,452	6,148	1,276	7,424	696	348	40.93
דב"י *	4.0	29	106	2,726	3,074	638	3,712	348	174	20.46
פנטהאוז	6.0	10	129	1,170	1,290	220	1,510	190	60	7.06
פנטהאוז	6.0	4	139	508	556	88	644	92	24	2.82
סה"כ דירות היזם		340		23,702	27,782	7,480	35,262	3,372	2,040	239.93
ממוצעים לדירות היזם				69.71	81.71					
סה"כ הפרויקט		490		37,219	43,099	10,780	53,879	4,900	2,940	345.78
ממוצעים לפרויקט				75.96	87.96					

בהתאם לחלופת התכנון המוצעת שטח הפלדלת הממוצע לדירות היזם לשיווק הינו כ- 81.71 מ"ר פלדלת.

שטח הפלדלת הממוצע בפרויקט הינו כ- 87.96 מ"ר.

להלן פירוט שטחי המסחר – יתרה לשיווק:

מהות השטח	השטח במ"ר / מס' מקומות חניה
מ"ר ברוטו	1,006
חניות	0



14. גורמים ושיקולים בהערכה

בעת עריכת חוות הדעת השמאית/כלכלית למתחם שבנדון הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

14.1. הובא בחשבון כי המתחם שבנדון מהווה גוש 6164, חלקות 41-46, 71 (חלק), 79, 94, 318, עליהם בנויים שישה בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה הכוללים בסה"כ 150 יח"ד למגורים ו- 9 יחידות מסחריות לפינוי והממוקמות בתחום הרחובות דרך השלום, עמישב ומרטון ארנסט, תל אביב.

14.2. הובא בחשבון מיקומו של המתחם במרקם הכללי של העיר תל אביב בכלל, ובשכונת רמת הטייסים על דרך השלום, בפרט.

14.3. הובאו בחשבון עקרונות התמורה לדיירי המתחם על פי ההסכם לפינוי בינוי ומדיניות הועדה המקומית.

14.4. שטחי הבניה במצב המוצע מתבססים על הפרוגרמה התכנונית שנערכה על ידי משרד קייזר אדריכלים ומתכנני ערים.

14.5. אומדני השווי נגזרו מנתוני שווי השוואתיים של נכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות למתחם נשוא חוות הדעת.

14.6. הובא בחשבון מקדם שווי מגורים להשכרה (דב"י) לעומת מגורים ללא מגבלת השכרה בטווח שבין 0.6 ובין 0.7 מהשווי כבנוי בהתאם לגודל הדירה, וזאת בהתבסס על תקופת השכרה של 25 שנה בסבסוד מקסימלי בשעור של 40% משכ"ד ריאלי.

14.7. אומדני השווי נערכו בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, וכחופשי מכל מחזיק חוב או שיעבוד.

14.8. עלויות ההקמה חושבו על פי סטנדרט בניה קבלני מקובל בסביבה.

14.9. התאריך הקובע לשומה – יום עריכת חוות הדעת.



15. נתונים לאומדן השווי**15.1. נתוני שווי לדירות מגורים בבניה רוויה חדשה בסביבת המתחם נשוא חוות הדעת**

15.1.1. להלן פירוט וניתוח עסקאות מכר, כפי שדווחו במערכת מידע נדל"ן מאתר רשות המיסים, לדירות מגורים רגילות הממוקמות בסביבת המתחם נשוא חוות הדעת:

תאריך העסקה	כתובת	שנת בניה	קומה	מספר חדרים	שטח במ"ר	מחיר העסקה	שווי למ"ר
2/6/2022	פרזון 17	2022	6	4	86	2,945,983 ₪	34,256 ₪
15/5/2022	פרזון 17	2022	6	4	86	3,075,983 ₪	35,767 ₪
19/4/2022	המעין 39	2022	5	4	123	4,000,000 ₪	32,520 ₪
14/4/2022	פרזון 17	2022	6	4	86	3,180,983 ₪	36,988 ₪
10/4/2022	המעין 39	2020	1	3	72	2,949,999 ₪	40,972 ₪
5/4/2022	גונן 10	2024	4	5	111	3,450,000 ₪	31,081 ₪
31/3/2022	מונאש 1	2020	1	4	88	3,140,000 ₪	35,682 ₪
16/3/2022	פרזון 17	2022	5	4	86	2,805,983 ₪	32,628 ₪
14/3/2022	דרך השלום 91	2020	4	4	98	3,360,000 ₪	34,286 ₪
14/3/2022	גונן 14	2024	5	5	112	3,455,000 ₪	30,848 ₪
28/2/2022	מונאש 1	2020	3	4	88	3,250,000 ₪	36,932 ₪
16/2/2022	דרך השלום 91	2020	4	4	98	3,405,895 ₪	34,754 ₪
13/1/2022	דרך משה דיין 56	2021	5	2	63	2,692,000 ₪	42,730 ₪
13/1/2022	דרך משה דיין 56	2021	4	2	63	2,666,000 ₪	42,317 ₪
16/12/2021	דרך משה דיין 56	2022	2	4	103	3,413,000 ₪	33,136 ₪
23/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	5	2	63	2,539,000 ₪	40,302 ₪
22/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	4	3	76	2,919,000 ₪	38,408 ₪
22/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	3	3	76	2,893,000 ₪	38,066 ₪
22/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	6	3	76	2,970,000 ₪	39,079 ₪
22/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	7	3	76	2,996,000 ₪	39,421 ₪
22/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	5	3	76	2,945,000 ₪	38,750 ₪
10/11/2021	דרך משה דיין 56	2021	6	2	63	2,200,975 ₪	34,936 ₪
14/9/2021	דרך משה דיין 56	2024	3	4	102	3,367,000 ₪	33,010 ₪
12/9/2021	דרך משה דיין 56	2021	3	2	63	2,393,000 ₪	37,984 ₪
3/8/2021	דרך משה דיין 56	2021	1	2	63	2,364,000 ₪	37,524 ₪
25/7/2021	מונאש 1000	2020	2	4	88	3,030,000 ₪	34,432 ₪
9/7/2021	דרך משה דיין 56	2021	1	2	63	2,177,000 ₪	34,556 ₪
9/5/2021	גונן 16	2023	4	5	117	3,360,000 ₪	28,718 ₪
30/4/2021	דרך משה דיין 56	2021	4	5	129	3,515,000 ₪	27,248 ₪
26/4/2021	פרזון 13	2019	6	5	118	3,800,000 ₪	32,203 ₪
8/4/2021	דרך משה דיין 56	2021	5	5	129	3,540,000 ₪	27,442 ₪
14/3/2021	מונאש 1000	2020	3	4	88	2,900,000 ₪	32,955 ₪



15.1.2. להלן פירוט וניתוח עסקאות מכר, כפי שדווחו במערכת מידע נדל"ן מאתר רשות המיסים, לדירות מגורים מיוחדות (פנטהאוז/מיני פנטהאוז) הממוקמות בסביבת המתחם נשוא חוות הדעת:

תאריך העסקה	כתובת	שנת בניה	קומה	מספר חדרים	שטח במ"ר	מחיר העסקה	שווי למ"ר
14/3/2022	גונן 12	2024	6	5	137	5,345,000 ₪	39,015 ₪
1/3/2021	פרזון 19	2020	7	5	120	4,555,895 ₪	37,966 ₪
24/11/2020	פרזון 19	2020	7	5	120	4,284,694 ₪	35,706 ₪
16/6/2020	שדה בוקר 17	2018	7	5	122	4,575,000 ₪	37,500 ₪
18/3/2020	פרזון 19	2020	7	5	120	4,405,872 ₪	36,716 ₪
4/2/2020	שדה בוקר 11	2021	6	7	175	4,959,100 ₪	28,338 ₪



15.1.3. שווי למגורים בפרויקט

מניתוח נתוני ההשוואה המפורטים לעיל ובהתאמה לפרויקט הנדון על מכלול מאפייניו והנחיית העיריה, תוך הבאה בחשבון של הפחתת שווי בגין מגבלת חניות², סביר לאמוד שווי מ"ר פלדלת בנוי למגורים, כולל מע"מ (מגלם מרפסות, מחסנים וחניות) כדלקמן:

דירות יזם/ תמורה	טיפוס דירה	מס' חדרים	שטח פלדלת ליח"ד (במ"ר)	שווי למ"ר פלדלת - גולמי	שווי הדירה - גולמי	הפחתת שווי בגין מגבלת חניות	שווי הדירה לאחר הפחתה	שווי למ"ר פלדלת - מותאם
תמורה	רגילה	4.0	90.0	35,000 ₪	3,150,000 ₪		3,150,000 ₪	35,000 ₪
תמורה	רגילה	4.0	100.0	32,000 ₪	3,200,000 ₪		3,200,000 ₪	32,000 ₪
תמורה	רגילה	4.5	112.0	31,500 ₪	3,528,000 ₪		3,528,000 ₪	31,500 ₪
תמורה	רגילה	5.0	127.5	29,000 ₪	3,697,500 ₪		3,697,500 ₪	29,000 ₪
יזם	רגילה	2.0	50.0	44,000 ₪	2,200,000 ₪		2,200,000 ₪	44,000 ₪
יזם	דב"י *	2.0	50.0	26,400 ₪	1,320,000 ₪		1,320,000 ₪	26,400 ₪
יזם	רגילה	3.0	74.0	40,000 ₪	2,960,000 ₪	85,000 ₪-	2,875,000 ₪	38,851 ₪
יזם	דב"י *	3.0	74.0	24,800 ₪	1,835,200 ₪		1,835,200 ₪	24,800 ₪
יזם	רגילה	3.5	86.0	35,000 ₪	3,010,000 ₪		3,010,000 ₪	35,000 ₪
יזם	דב"י *	3.5	86.0	23,100 ₪	1,986,600 ₪		1,986,600 ₪	23,100 ₪
יזם	רגילה	4.0	106.0	31,500 ₪	3,339,000 ₪		3,339,000 ₪	31,500 ₪
יזם	דב"י *	4.0	106.0	22,050 ₪	2,337,300 ₪		2,337,300 ₪	22,050 ₪
יזם	פנטהאוז	6.0	129.0	35,000 ₪	4,515,000 ₪		4,515,000 ₪	35,000 ₪
יזם	פנטהאוז	6.0	139.0	34,000 ₪	4,726,000 ₪		4,726,000 ₪	34,000 ₪

* דב"י במקדם שווי כמפורט בסעי' 14.6 לחוות הדעת.



² הובאה בחשבון השפעת מגבלת החניות הנובעת ממדיניות תקני החניה המפורטת בסעי' 7.1.7 לחוות הדעת על שווי הדירות. זאת לפי מפתח הפחתה של 170,000 ₪ למקום חניה.



15.2. נתוני שווי לשטחי המסחר

להלן פירוט וניתוח עסקאות מכר, כפי שדווחו במערכת מידע נדל"ן מאתר רשות המיסים, ליחידות מסחריות הממוקמות בסביבת המתחם נשוא חוות הדעת:

תאריך העסקה	כתובת	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר העסקה	שווי למ"ר
24/7/2022	רמת גן עוזיאל 35	1960	23	585,000 ₪	25,435 ₪
19/7/2022	דרך השלום 101 תל אביב	1950	15	400,000 ₪	26,667 ₪
14/7/2022	הצנחנים 6 גבעתיים	1950	17	300,000 ₪	17,647 ₪
31/5/2022	ויצמן 26 גבעתיים	1960	97	1,675,000 ₪	17,268 ₪
21/3/2022	ויצמן 14 גבעתיים	1970	14	500,000 ₪	35,714 ₪
20/2/2022	מבשר 27 תל אביב	1940	9	180,000 ₪	20,000 ₪
30/1/2022	ויצמן 37 גבעתיים	1950	15	219,830 ₪	14,655 ₪
2/11/2021	כורזין 5 גבעתיים	1960	103	2,500,000 ₪	24,272 ₪
2/11/2021	כורזין 5 גבעתיים	1960	103	2,500,000 ₪	24,272 ₪
12/10/2021	הצנחנים 6 גבעתיים	1950	17	300,000 ₪	17,647 ₪
12/9/2021	אחינועם 41 תל אביב	1960	124	2,400,000 ₪	19,355 ₪
31/5/2021	עוזיאל 64 רמת גן	1950	22	600,000 ₪	27,273 ₪
3/5/2021	שד' ירושלים 42 רמת גן	1970	35	960,000 ₪	27,429 ₪
9/3/2021	נתן 36 רמת גן	2001	50	1,300,000 ₪	26,000 ₪
9/3/2021	כצנלסון 23 גבעתיים	1950	21	750,000 ₪	35,714 ₪
7/12/2020	נוריאל 9 תל אביב	1950	17	300,000 ₪	17,647 ₪
6/12/2020	כצנלסון 1 גבעתיים	1860	69	1,860,000 ₪	26,957 ₪
19/10/2020	רמת חן 15 רמת גן	1950	23	460,000 ₪	20,000 ₪
8/3/2020	חורגין 40 רמת גן	1950	30	570,000 ₪	19,000 ₪
8/3/2020	עוזיאל 77 רמת גן	1950	22	630,000 ₪	28,636 ₪
19/2/2020	אצ"ל 34 תל אביב	1960	17	262,500 ₪	15,441 ₪

ממכלול הנתונים המפורטים מעלה ובהתאמה לנתוני שטחי המסחר בפרויקט שבנדון על מכלול מאפייניהם סביר לאמוד שווי למ"ר בנוי למסחר בפרויקט שבנדון בגבולות של 23,000 ₪/מ"ר בנוי.



15.3.

נתוני דמי שכירות לדירות מגורים ותיקות

להלן פירוט נתוני דמי שכירות מבוקשים מלוח המודעות יד-2 לדירות מגורים הממוקמות בבנייני מגורים ותיקים בסביבה ובעלות מאפיינים הדומים ככל האפשר לדירות הנוכחיות:

מיקום	יישוב	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	דמ"ש חודשי
עמישב 48	תל אביב	3	3.5	100	6,500 ₪
אשרמן 17	תל אביב	2	3	80	6,900 ₪
עמישב 71	גבעתיים	1	4	110	8,000 ₪
אשרמן 24	תל אביב	3	3	85	5,800 ₪
אשרמן 33	תל אביב	3	3	60	5,250 ₪
הגייסות 6	תל אביב	2	3	65	5,500 ₪
עמישב 18	תל אביב	4	3	60	5,100 ₪
שמעון ברנפלד	תל אביב	2	3	75	6,400 ₪
דרך השלום 92	תל אביב	2	3	60	5,000 ₪
עמישב 8	תל אביב	2	3	64	4,500 ₪
דרך השלום 101	תל אביב	2	2	55	4,300 ₪
דרך השלום 93	תל אביב	1	2	52	5,000 ₪
דרך השלום 87	תל אביב	4	3	60	5,100 ₪
סר גון מונש 9	תל אביב	2	3	65	5,700 ₪
לה גוארדיה 27	תל אביב	0	2	56	3,400 ₪
לה גוארדיה 48	תל אביב	2	3	68	4,400 ₪
לה גוארדיה 40	תל אביב	3	2	60	5,600 ₪
פרזון 3	תל אביב	1	3	72	4,900 ₪

מניתוח נתוני היצע הדירות להשכרה המפורטים לעיל, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות, סביר לאמוד את גובה דמי השכירות החודשיים שישלם היזם לבעלי הדירות במתחם בגין דירות זמניות הדומות במאפייניהן לדירותיהם הנוכחיות בגבולות של 6,500 ₪/חודש לדירה ממוצעת.



16. נתונים לתחשיב העלויות

להלן נתונים לתחשיב עלויות הפרויקט שבנדון:

יחידה	עלות	פירוט העלות	עלויות ייזום (אישור תכנית, כולל החתמת דיירים)
ליח"ד	1,200 ₪	אדריכלות- שלב תב"ע (מגלם מסחר)	
ליח"ד	1,500 ₪	צוות יועצים לתכנון: מודד, יועץ תנועה, סביבה, שמאי, וכי', כולל העתקות והדפסות	
ליח"ד	2,500 ₪	ליווי משפטי ליום בגין שטחי מגורים (מגלם מסחר): ליווי משפטי לתכנון, הופעה בדיונים ווועדות, פעילות משפטית לצורך הכרזה על המתחם, הכנת חוזים והחתמות דיירים, פעילות מול רשויות המס, וכי'	
	0.75%	דמי יזמות עבור החזר ההשקעה שנדרשה לאישור התב"ע + סיכון (מתקבולים בגין מכירת דירות, ללא מע"מ)	
יחידה	עלות	פירוט העלות	עלויות בניה ישירות
למ"ר	6,500 ₪	שטח פלדלת	עלויות בניה ישירות- מגורים
למ"ר	6,500 ₪	שטחי שרות עיליים	
למ"ר	3,200 ₪	מרפסות	
למ"ר	1,600 ₪	מרפסות גג	
למ"ר	3,300 ₪	מרתפים: חניות + מעברים + מחסנים	
למ"ר		פיתוח חצר	
למ"ר	4,300 ₪	שטח ברוטו	עלויות בניה ישירות- מסחר
למ"ר	3,300 ₪	מרתפים: חניות + מעברים	
יחידה	עלות	פירוט העלות	עלויות בניה עקיפות
למ"ר	330 ₪	שטח עילי ללא מרפסות	אגרות והיטלים
למ"ר	330 ₪	שטח עילי ללא מרפסות - זיכוי (אומדן)	
למ"ר	330 ₪	שטח עילי למרפסות פתוחות	
למ"ר	130 ₪	מרתפים	
ליח"ד	20,000 ₪	תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע- דירות	תכנון ויועצים
למ"ר ברוטו	200 ₪	תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע- שטחי מסחר	
למ"ר ברוטו	200 ₪	תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע- שימושים לצרכי ציבור	
ליח"ד	3,000 ₪	חיבור חשמל- דירות	חיבור חשמל
למ"ר ברוטו	30 ₪	חיבור חשמל- מסחר	
סה"כ	384,000 ₪		מפקח לבעלי הקרקע
ליח"ד	6,500 ₪	שכר דירה לחודש (לפי דירה ממוצעת)	שכ"ד והובלות- מגורים
	48	מס' חודשים לתחשיב	
ליח"ד	5,855 ₪	הובלה כפולה	
	130 ₪	שכר דירה למ"ר/חודש	שכ"ד והובלות- מסחר
	48	מס' חודשים לתחשיב	
ליח"ד	4,274 ₪	הובלה כפולה	
ליח"ד	28,800 ₪	קרן תחזוקה	
	2.0%	שיווק ופרסום (מתקבולים- ללא מע"מ)	
	1.50%	טיפול משפטי ורישום בית משותף ורישום דירות בטאבו- דירות/מסחר תמורה	
	1.00%	טיפול משפטי ורישום בית משותף ורישום דירות בטאבו- דירות יזם (מהתקבולים ובניכוי 5,000 ₪ ליח"ד)	
	0.50%	טיפול משפטי ורישום בית משותף ורישום דירות בטאבו- עו"ד דיירים בגין דירות יזם	
	245,000 ₪	שכ"ט שמאי דיירים	
	5.0%	ב.צ.מ (מעלות בניה ישירה)	
	5.0%	תקורה ופיקוח (מעלות בניה ישירה)	
למ"ר	250 ₪	עלויות הריסה ופינוי יחידות קיימות (עפ"י בניינים קיימים)	
	6%	מס רכישה (מעלויות פינוי בינוי)	
	7.75%	מימון וליווי בנקאי	
	0.8%	עמלת ערבות חוק מכר לרוכשי דירות חדשות + שטחי מסחר (מסך התקבולים, ללא מע"מ)	
	1.2%	עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ"ש (משווי הדירות שנמסרות לדיירים ללא תמורה (כולל מע"מ) + מדמ"ש)	





הנחות עבודה נוספות והערות לנתוני העלויות:

- משך זמן הבניה של הפרויקט : 48 חודשים.

- דמי שכירות והובלות :

דמי השכירות החודשיים שהיזם ישלם לבעלי הדירות משקפים דמי שכירות לדירות הנוכחיות במתחם.

הובאה בחשבון עלות הובלה כפולה לכל דירות הבעלים. סך עלות ההובלה לכל דירה לכל כיוון הינו כפי שסוכם בהסכם פינוי בינוי (לצורך התחשיב ללא מע"מ).



- קרן תחזוקה :

הובאו בחשבון הוראות סעיף 19(ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 הקובע מנגנון המחייב את היזם בנשיאת פערי הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף בסכום העולה על הסכום שבו השתתף ערב הריסת הבית המשותף לתקופה של 5 שנים מיום מסירת החזקה בדירה החלופית, בתנאים המפורטים בסעיף, וכן החלטת מיסוי מקרקעין מס' 9093/18 בענין הקמת קרן תחזוקה הונית במסגרת הסכם לפינוי בינוי- החלטות מיסוי בהסכם.

- מע"מ תשומות :

לא הובאה בחשבון עלות מע"מ תשומות, וזאת בהתאם לתיקון 47 לחוק מע"מ, מיום 25.11.14, הקובע כי במתן שירותי בניה במתחמי פינוי בינוי והתחדשות עירונית, וכן בגין מכירת זכות ביחידת מגורים חלופית במתחמים כאמור, בידי היזם, יחול מע"מ בשיעור אפס.



- מס רכישה :

בהתאם לסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין, בעלי הדירות הקיימות פטורים ממס רכישה בגין דירות התמורה. מס הרכישה יחול על זכויות הבניה הנוספות בפרויקט. מס הרכישה הינו בשעור של 6% מעלויות פינוי בינוי אולם במידה ויתקבל היתר בניה תוך 24 חודשים מיום הרכישה יחושב המס בשעור של 5%. מס הרכישה שהובא בחשבון בתחשיב הינו בשעור של 6%.



- מס שבח מקרקעין :

לא הובא בחשבון תחשיב צפי למס שבח, וזאת תחת הנחת העבודה כי לפי חוק מיסוי מקרקעין בעלי הדירות זכאים לפטור ממס שבח.

- מימון וליווי בנקאי :

מסך עלויות ההקמה (ישירות + עקיפות).

- עמלת ערבות חוק מכר דירות חדשות/שטחי מסחר : מסך התקבולים, ללא מע"מ.

- עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם :

משווי דירות התמורה לדיירים (כולל מע"מ)+מדמי השכירות.





פיצויים לפי סעיף 197:

-

אומדן העלויות אינו כולל עלות כתב שיפוי בגין תביעות פיצויים לפי סעיף 197 אשר יתכן ויוגשו כנגד התוכנית.

היטל השבחה:

-

פרויקטים של התחדשות עירונית מתוכננים ומאושרים תוך כדי תאום בין המרכיבים התכנוניים למרכיבים הכלכליים, כך שבסופו של יום נוצר איזון בין הצרכים התכנוניים להיתכנות הכלכלית של מימוש התוכנית ע"י היזם. לפיכך, כאשר קיים איזון זה המתבטא בשיעור רווחיות מקובל, הרי שאין במקרה זה יתרה משביחה לקרקע ובאין השבחה, אין היטל השבחה.



אולם, לאור הדרישה בתקן 21.1 להציג מרכיב היטל השבחה, הובא בחשבון מרכיב היטל השבחה הצפוי להידרש על ידי הועדה המקומית בפרויקט שבנדון. יובהר כי היטל ההשבחה עפ"י דרישת הועדה המקומית יקבע עם מימושו של הפרויקט.

חוק התכנון והבניה, סעיף 3א לתוספת השלישית, הדין בשיעור ההיטל בתכנית פינוי בינוי (תיקון מס' 133 לחוק, תשפ"ב-2021) קובע כי הרשות המקומית רשאית לקבוע האם שיעור היטל ההשבחה יעמוד על מחצית או רבע מן ההשבחה או שלא תחול חובת תשלום היטל השבחה, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בחוק. בעת עריכת חוות הדעת הובא בחשבון לצורך תחשיב ההתכנות הכלכלית כי היטל ההשבחה הצפוי להידרש על ידי הועדה המקומית יהיה בשיעור של מחצית מן ההשבחה.



מטלות / תועלות ציבוריות:

-

במסגרת התכנית מייעד יזם התכנית שטח קרקע לבנייני ציבור לטובת הרחבת בית הספר הסמוך ממזרח. בהתאם לכך, לא הובאו בחשבון מטלות ציבוריות נוספות בפרויקט שבנדון מעבר לתמורות לבעלי הדירות.

יוער כי נכון למועד כתיבת חוות הדעת נתקבלה ע"י עיריית תל אביב-יפו דרישה לתועלת ציבורית בצורת הקצאה של 15% מיחידות הדיור בפרויקט לטובת דב"י (דיור בהישג יד)³. דרישה זו הובאה בחשבון בתחשיבי ההיתכנות הכלכלית.



³ בתנאים כמפורט בסעי' 14.6 לחוות הדעת.



17. תחשיבי ההיתכנות הכלכלית

17.1. פירוט התקבולים בפרויקט

17.1.1. תקבולים ממגורים (שווי למ"ר פלדלת)

תקבולים ממגורים								
טיפוס דירה	מס' חדרים	מספר יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר פלדלת	סה"כ כולל מע"מ	מחיר ליח"ד ממוצעת	סה"כ ללא מע"מ
רגילה	2.0	62	50.00	3,100	44,000 ₪	136,400,000 ₪	2,200,000 ₪	116,581,197 ₪
דב"י *	2.0	12	50.00	600	26,400 ₪	15,840,000 ₪	1,320,000 ₪	13,538,462 ₪
רגילה	3.0	83	74.00	6,142	38,851 ₪	238,625,000 ₪	2,875,000 ₪	203,952,991 ₪
דב"י *	3.0	15	74.00	1,110	24,800 ₪	27,528,000 ₪	1,835,200 ₪	23,528,205 ₪
רגילה	3.5	49	86.00	4,214	35,000 ₪	147,490,000 ₪	3,010,000 ₪	126,059,829 ₪
דב"י *	3.5	18	86.00	1,548	23,100 ₪	35,758,800 ₪	1,986,600 ₪	30,563,077 ₪
רגילה	4.0	58	106.00	6,148	31,500 ₪	193,662,000 ₪	3,339,000 ₪	165,523,077 ₪
דב"י *	4.0	29	106.00	3,074	22,050 ₪	67,781,700 ₪	2,337,300 ₪	57,933,077 ₪
פנטהאוז	6.0	10	129.00	1,290	35,000 ₪	45,150,000 ₪	4,515,000 ₪	38,589,744 ₪
פנטהאוז	6.0	4	139.00	556	34,000 ₪	18,904,000 ₪	4,726,000 ₪	16,157,265 ₪
סה"כ דירות יזם לשיווק בשוק החופשי		340		27,782		927,139,500 ₪		792,426,923 ₪



17.1.2. תקבולים ממסחר

תקבולים ממסחר - יתרה לשיווק			
מהות השטח	השטח במ"ר / מס' מקומות חניה	שווי למ"ר / מקום חניה	סה"כ שווי המסחר (לא כולל מע"מ)
מ"ר ברוטו	1,006	23,000 ₪	23,144,210 ₪
חניות	8	70,000 ₪	560,000 ₪
סה"כ (לא כולל מע"מ)			23,704,210 ₪



17.1.3. סיכום התקבולים

סה"כ התקבולים ממגורים וממסחר הינם סך של 816,131,133 ₪, לא כולל מע"מ.





17.2. פירוט העלויות בפרויקט

17.2.1. פירוט עלויות יזום

עלויות יזום (אישור תב"ע והחתמות):				
הערות	סה"כ	עלות ליח"ד/מ"ר	מספר יח"ד/שטח במ"ר/%	
	₪ 588,000	₪ 1,200	490	אדריכלות ליחידות המגורים
	₪ 735,000	₪ 1,500	490	צוות יועצים לתכנון: מודד, יועץ תנועה, סביבה, שמאי, וכו', כולל העתקות והדפסות
	₪ 375,000	₪ 2,500	150	ליווי משפטי: ליווי משפטי לתכנון, הופעה בדיונים ווועדות, פעילות משפטית לצורך הכרזה על המתחם, הכנת חוזים והחתמות דיירים, פעילות מול רשויות המס, וכו'
מהכנסות הפרויקט ללא מע"מ	₪ 6,120,983		0.75%	דמי יזמות עבור החזר ההשקעה שנדרשה לאישור התב"ע + סיכון
	₪ 7,818,983			סה"כ עלויות יזום (אישור תב"ע והחתמות)





17.2.2. פירוט עלויות כוללות של דירות התמורה למפונים

עלויות בניה - דירות מפונים					
מס' יח"ד: 150					
עלויות בניה ישירות					
הערות	עלות ליח"ד (בממוצע)	סה"כ	עלות למ"ר	שטח (מ"ר)	
שטח פלדלת	663,737 ₪	99,560,500 ₪	6,500 ₪	15,317	
שטחי שירות עיליים	לפי 30 מ"ר ליח"ד 143,000 ₪	21,450,000 ₪	6,500 ₪	3,300	
מרפסות	לפי 12 מ"ר ליח"ד 32,597 ₪	4,889,600 ₪	3,200 ₪	1,528	
מרתפים : חניות + מעברים + מחסנים	126,922.04 ₪	19,038,306 ₪	3,300 ₪	5,769	
סה"כ עלויות בניה ישירות לדירות המפונים	966,256 ₪	144,938,406 ₪			
עלויות בניה עקיפות					
הערות	עלות ליח"ד (בממוצע)	סה"כ	עלות למ"ר / %	שטח (מ"ר)	
אגרות והטלי פיתוח					
שטח עילי ללא מרפסות	40,957 ₪	6,143,610 ₪	330 ₪	18,617	
שטח עילי ללא מרפסות - זיכוי (אומדן)	עפ"י שטח רשום בלבד 24,010 ₪ -	3,601,524 ₪ -	330 ₪ -	10,914	
שטח עילי למרפסות פתוחות	3,362 ₪	504,240 ₪	330 ₪	1,528	
מרתפים, כולל שטחי מחסנים	5,000 ₪	749,994 ₪	130 ₪	5,769	
סה"כ אגרות והטלי פיתוח	25,309 ₪	3,796,320 ₪			
תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע - דירות	20,000 ₪	3,000,000 ₪			
חיבור חשמל	3,000 ₪	450,000 ₪			
מפקח לבעלי הקרקע	2,560 ₪	384,000 ₪			
שמאי לבעלי הקרקע	1,633 ₪	245,000 ₪			
שכר דירה	6,500 ₪	46,800,000 ₪			
הובלה כפולה	5,855 ₪	878,205 ₪			
שכ"ט עו"ד דיירים בגין דירות תמורה	משווי דירות התמורה לדיירים ללא מע"מ 11,653 ₪	6,345,295 ₪	1.5%		
קרן תחזוקה	משווי דירות היום ללא מע"מ עבור 80% מבעלי הדירות 28,800 ₪	3,962,135 ₪	0.5%		
ב.צ.מ.	מעלות בניה ישירה 7,246,920 ₪	7,246,920 ₪	5.00%		
תקורה ופיקוח	מעלות בניה ישירה 7,246,920 ₪	7,246,920 ₪	5.00%		
עלויות הריסה ופינוי יחידות קיימות (עפ"י בניינים קיימים)	2,728,428 ₪	2,728,428 ₪	250 ₪	10,914	
סה"כ עלויות עקיפות לדירות המפונים	86,539,222 ₪	86,539,222 ₪			
סה"כ עלויות ישירות+עקיפות לדירות המפונים לפי מס רכישה	1,543,184 ₪	231,477,628 ₪			
מס רכישה	מעלויות פינוי-בינוי 92,591 ₪	13,888,658 ₪	6.00%		
סך עלויות ישירות + עקיפות לדירות המפונים	1,635,775 ₪	245,366,286 ₪			



17.2.3. פירוט עלויות כוללות של שטחי תמורה במסחר למפונים + מסחר לשיווק

עלויות בניה - שטחי מסחר - דיירים מפונים + מסחר לשיווק				
מס' יחידות מסחריות קיימות				
9				
עלויות בניה ישירות				
הערות	סה"כ	עלות למ"ר	שטח (מ"ר)	
	₪ 6,450,000	₪ 4,300	1,500.0	שטח ברוטו
	₪ 3,187,800	₪ 3,300	966	מרתפים : חניות + מעברים
	₪ 9,637,800			סה"כ עלויות בניה ישירות לשטחי המסחר
עלויות בניה עקיפות				
הערות	סה"כ	עלות למ"ר / %	מספר יח"ד/שטח במ"ר / %	
אגרות והיטלי פיתוח				
	₪ 495,000	₪ 330	1,500	שטח עילי
	₪ 127,291	₪ 330	385.7	שטח עילי - זיכוי (אומדן)
	₪ 125,580	₪ 130	966	מרתפים כולל שטחי מחסנים
	₪ 493,289			סה"כ אגרות והיטלי פיתוח
	₪ 300,000	₪ 200	1,500	תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע- שטחי מסחר
	₪ 45,000	₪ 30	1,500	חיבור חשמל
מתקבולים	₪ 474,084	2.0%		שיווק ופרסום
מעלות בניה ישירה	₪ 481,890	5.00%		ב.צ.מ.
מעלות בניה ישירה	₪ 481,890	5.00%		תקורה ופיקוח
עלויות בגין יחידות המסחר המפונות				
	₪ 183,987	1.5%		טיפול משפטי ורישום בטאבו
דמ"ש ל- 40 חודשים, כולל תיווך	₪ 2,406,955	₪ 130	385.73	שכר דירה למ"ר/חודש
	₪ 38,462	₪ 4,274	9	הובלה כפולה
	₪ 4,905,557			סה"כ עלויות עקיפות לשטחי המסחר
	₪ 14,543,357			סך עלויות ישירות + עקיפות לשטחי המסחר

17.2.4. פירוט עלויות כוללות של דירות היזם

עלויות בניה - דירות היזם					
מס' יח"ד: 340					
עלויות בניה ישירות					
הערות	עלות ליח"ד (בממוצע)	סה"כ	עלות למ"ר	שטח (מ"ר)	
	531,126 ₪	180,583,000 ₪	6,500 ₪	27,782	שטח פלדת
	143,000 ₪	48,620,000 ₪	6,500 ₪	7,480	שטחי שרות עיליים
	31,736 ₪	10,790,400 ₪	3,200 ₪	3,372	מרפסות
	2,108 ₪	716,800 ₪	1,600 ₪	448	מרפסות גג
	126,922 ₪	43,153,494 ₪	3,300 ₪	13,077	מרתפים : חניות + מעברים + מחסנים
	834,893 ₪	283,863,694 ₪			סה"כ עלויות בניה ישירות לדירות היזם
עלויות בניה עקיפות					
הערות	עלות ליח"ד (בממוצע)	סה"כ	עלות למ"ר / %	שטח (מ"ר)	
	34,225 ₪	11,636,460 ₪	330 ₪	35,262	אגרות והיטלי פיתוח
	3,273 ₪	1,112,760 ₪	330 ₪	3,372	שטח עילי ללא מרפסות
	5,000 ₪	1,699,986 ₪	130 ₪	13,077	שטח עילי מרפסות פתוחות
	42,498 ₪	14,449,206 ₪			מרתפים, כולל שטחי מחסנים
	20,000 ₪	6,800,000 ₪			סה"כ אגרות והיטלי פיתוח
	3,000 ₪	1,020,000 ₪			תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע- דירות
ריכוז מוניס בכל קומה, לפי אתר חברת החשמל	46,613 ₪	15,848,538 ₪	2.00%		חיבור חשמל
מתקבולים ללא מע"מ	22,269 ₪	7,571,395 ₪	1.00%		שיווק ופרסום
מהתקבולים ובניכוי 5,000 ₪ ליח"ד	41,745 ₪	14,193,185 ₪	5.00%		טיפול משפטי ורישום דירות בטאבו
מעלות בניה ישירה	41,745 ₪	14,193,185 ₪	5.00%		ב.צ.מ.
מעלות בניה ישירה לדירות היזם					תקורה ופיקוח
	217,869 ₪	74,075,509 ₪			סה"כ עלויות עקיפות לדירות היזם
	1,052,762 ₪	357,939,203 ₪			סך עלויות ישירות + עקיפות לדירות היזם



17.2.5. פירוט עלויות המימון ליווי בנקאי ועמלות ערבות

עלות מימון וערבויות			
הערות	סה"כ	מספר יח"ד/%	
מימון ולייווי בנקאי	31,518,017 ₪	7.75%	ל65% מעלות הפרויקט בהתאם להתקדמות הפרויקט
עמלת ערבות חוק מכר לרוכשי דירות חדשות + שטחי מסחר	6,529,049 ₪	0.8%	מסך התקבולים, ללא מע"מ
עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה, דמ"ש והובלות	6,511,334 ₪	1.2%	משווי הדירות שנמסרות לדיירים ללא תמורה (כולל מע"מ) + מדמי השכירות
סה"כ עלות מימון וערבויות		44,558,400 ₪	



17.2.6. סיכום עלויות הפרויקט

סיכום עלויות הפרויקט	
עלות יזום : אישור תב"ע והחתמות	7,818,983 ₪
עלות דירות המפונים	245,366,286 ₪
עלות שטחי המסחר- דיירים מפונים + מסחר לשיווק	14,543,357 ₪
עלות דירות היזם	357,939,203 ₪
עלות מימון וערבויות	44,558,400 ₪
סה"כ עלות הפרויקט	670,226,230 ₪



17.2.7. סיכום התחשיבים בפרויקט

סיכום תחשיבים - ללא פטור מהיטל השבחה	
סה"כ	
סה"כ דירות בפרויקט	490
סה"כ תקבולים (ללא מע"מ)	816,131,133 ₪
סה"כ עלויות הקמה (ללא מע"מ)	670,226,230 ₪
עודף שוטף	145,904,903 ₪
הפחתות	
היטל השבחה הצפוי להידרש	40,000,000
מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה	- הנחה לפטור
אומדן לפיצויים לפי ס' 197	- לא נערכה בדיקה
עודף לאחר הפחתות	105,904,903 ₪
שיעור הרווח, % מעלויות	
15.80%	
שיעור הרווח, % מתקבולים	
12.98%	
יחס פינוי בינוי- לא כולל מסחר	3.27



18. סיכום ומסקנות

18.1. בניתוח שמאי / כלכלי של פרויקט הפינוי בינוי המוצע תוך התייחסות לנתוני צפי תקבולים ממכירת דירות היזם כמפורט לעיל, אל מול העלות הכוללת של הפרויקט המתוכנן ובהנחת חיוב בהיטל השבחה הצפוי להידרש על ידי הועדה המקומית בגין הפרויקט שבנדון, מתקבל כי שיעור הרווח מהעלויות הינו בגבולות של 15.80% ושיעור הרווח מהתקבולים הינו בגבולות של 12.98%.
הרווח המתקבל בהנחת פטור מהיטל השבחה הינו בשיעור של 21.77% מן העלויות ובשיעור של 17.88% מן התקבולים.

18.2. חוות דעת זו נערכה לצורך בחינת היתכנות כלכלית שמאית לפרויקט מוצע תא/מק/4573 - "התחדשות דרך השלום 105-117" בתל אביב ואין להסתמך עליה לכל שימוש אחר.

18.3. המועד הקובע לחוות הדעת- מועד עריכת חוות הדעת.

19. הצהרה

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית, לרבות תקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי- יוני 2022.

ובאנו על החתום,

שאול רוזנברג
שמאי מקרקעין



ירון ראובן
שמאי מקרקעין

