



חוות דעת לפי תקן 21.1 של מועצת שמאי מקרקעין

תכנית תא/4668 מס' 507-0626317 מתחם מבצע קדש- קהילת פוזנן ת"א

הבהרה אשר התווספה בעקבות הנחיית עיריית תל אביב –

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית.

זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022), סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתדרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו".



יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חלוצתיד לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין. אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש ינואר לשנה 2025.

חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות ו/או תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו ההתאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.



תשומת הלב : היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת היזם לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.

בסיכומו של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.



אלי לוי
מנהל אגף אבטח העירייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב - יפו

אישור הכנית שם התכנית 507-0626317 תא/מק/4668
התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

תאריך	10/03/2021	פרוטוקול	221-0006
תאריך	20/10/2021	פרוטוקול	221-0021
תאריך	10/04/2024	פרוטוקול	224-0005
תאריך	19/03/2025	פרוטוקול	225-0006
תאריך	20/08/2025	פרוטוקול	225-0019

החלטה 5
החלטה 2
החלטה 13
החלטה 16

מנהל האגף

מסמך חו"ד ת"א

יו"ר ועדת המשנה

ליאור שפירא, עו"ד

10-02-2026

לשכת התכנון וביניה





לכבוד,

העיר החדשה טי.אל.וי בע"מ

א.נ,



בדיקה כלכלית

תכנית תא/4668 מס' 507-0626317

מתחם מבצע קדש - קהילת פוזנן ת"א

שומת מקרקעין מבוססת הנחה - חוות דעת לפי תקן 21.1



עורך הדו"ח: עמית טוטיאן

תאריך: 28/07/2025

מס' סימוכין: 1418788



תוכן עניינים

1	תקציר מנהלים	1
1.1	מטרת הבדיקה	1
1.2	נתונים כלליים והתניות לבדיקה	1
2	מהות הפרויקט	2
2.1	כללי	2
2.2	פרטי זיהוי המתחם	2
3	תיאור הנכס והסביבה	3
3.1	סביבת הנכס	3
3.2	תיאור המתחם	4
3.3	פירוט הבנוי במתחם	4
4	מצב משפטי (זכויות בנכס)	5
4.1	הסכם פינוי בינוי וסטטוס חתימה על הסכמי פינוי בינוי	5
4.2	הכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי	5
4.3	נסחי רישום	5
5	המצב התכנוני	7
5.1	תוכניות מאושרות	7
5.2	רישוי	10
5.3	תוכנית בניין עיר	11
6	עקרונות תמורה לבעלי הזכויות	12
6.1	מפתח התמורות לבעלי זכויות	12
6.2	הוצאות פינוי אשר יחולו על היזם	12
6.3	היטל השבחה	12
6.4	מס שבח בגין יחידות התמורה	13
6.5	מע"מ שרותי בנייה	13
6.6	מטלות ציבוריות	13
7	פרוגרמה תכנונית	14
7.1	תכנון מוצע	14
7.2	פרוגרמה מפורטת	15
7.3	הנחות הבדיקה לאופן מימוש הפרויקט - שלביות	15
8	תחשיב שווי המלאי	16
8.1	סקר מחירים לדירות במצב מוצע	16
8.2	סקר מחירים לשטחי מסחר	18
8.3	שווי מלאי מהוון - דיור להשכרה ארוכת טווח	19
8.4	תקבולים צפויים	20
9	תחשיב עלויות	21
10	סיכום וממצאים	23
11	הצהרה	24
12	נספחים	25
12.1	מחשבון דקל למ"ר	25
12.2	תחשיב היטלי פיתוח ואגרות בנייה	25
	שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.	



1. תקציר מנהלים

1.1. מטרת הבדיקה

לבקשת חברת "העיר החדשה טי.אל.וי בע"מ" (להלן: "מזמין הבדיקה" ו/או "היזם"), מוגשת בזאת בדיקה בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 21.1 "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פינוי - בינוי" לתכנית תא/4668 מס' 507-0626317 מתחם מבצע קדש- קהילת פוזנן ת"א (להלן: "התכנית").

1.2. נתונים כלליים והתניות לבדיקה



נשוא הבדיקה מהווה פרויקט פינוי-בינוי הכולל פינוי והריסת 8 בנייני מגורים בני 2-3 מעל קומת קרקע הכוללים 126 יח"ד, בתחום חלקות מס' 863-864 בגוש 6625 בשלמות וחלקה 877 (בחלק) בגוש 6636 ותחתייהן הקמת מתחם מעורב שימושים - שטחי מסחר ומבני ציבור, 354 יח"ד חדשות מתוכן 50 יח"ד ביעוד לדירור בהישג יד (שכירות ארוכת טווח). פתרון החנייה בפרויקט יכלול מרתף חנייה משותף ב-2 מפלסים¹.

הפרוגרמה התכנונית המוצגת בבדיקה מבוססת על הוראות התכנית המוצעת, על בסיס הנחות מקובלות ובהתאם למידע שנמסר לנו מאת מזמין הבדיקה. הבדיקה נערכה תחת ההנחה כי הפרויקט יוכרז כמתחם פינוי בינוי לעניין מיסוי.

נכון למועד כתיבת הבדיקה, מזמין הבדיקה עדכן כי חתם עם כ- 80% מבעלי הזכויות במתחם על הסכם ההתקשרות.

להלן עיקרי תוצאות הבדיקה:

סעיף	
סה"כ דירות לפינוי	126
סה"כ דירות חדשות	354
מקדם פינוי בינוי ביח"ד (*)	2.78
יתרת דירות לשיווק היזם	228



סעיף	באלפי ₪
סה"כ פדיון חזוי ליזם	849,459
סה"כ עלויות הקמה	-742,062
עודף חזוי בפרויקט	107,397
שיעור רווח לעלות לפני חיוב בהיטל השבחה	20.9%
שיעור רווח לעלות לאחר חיוב בהיטל השבחה	14.5%
שיעור רווח מפדיון	12.6%

(*) יח"ד הדב"י הובאו בחשבון במקדם אקווי משוקלל ביחס לדירה טיפוסית.

בהתאם לנספח לתקן 21.1 הרווח היזמי המזערי המינימלי המהווה תמריץ ראוי למימוש תוכנית פינוי בינוי עומד על 14%, בהתאם למסקנות לעיל הפרויקט הנדון עומד ברווח המזערי הדרוש.



¹ עם אופציה ל- 4 קומות מרתף מקסי.



2. מהות הפרויקט

2.1. כללי

- מזמין השומה - חב' " העיר החדשה טי.אל.וי בע"מ" (להלן "מזמין הבדיקה")
- מטרת השומה - שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתוכנית מוצעת לפינוי בינוי.
- תאריך הקובע - המועד הקובע לשומה הינו 11/05/2025.
- מועד הביקור - ביקור במתחם נערך ביום 11/02/2025 ע"י עמית טוטיאן, שמאי מקרקעין.



2.2. פרטי זיהוי המתחם

גוש : 6625

חלקות : 863,864 (בשלמות)

מס' יח"ד קיימות : 126

כתובת : מתחם המצוי בין הרחובות קהילת פוזנן, קהילת ריגא, מבצע קדש וקהילת קייב.





3. תיאור הנכס והסביבה

3.1 סביבת הנכס

שכונה "נאות אפקה א" ממוקמת בחלק צפון מזרח של העיר תל אביב וגובלת בשכונות הנהנות מתדמית יוקרתית וביניהן: צהלה על כל שכונותיה, רמת החי"ל, שיכון דן, רביבים, נאות אפקה, המשתלה ותל ברוך צפון.

האזור נהנה מנגישות טובה לצירי תנועה ראשיים, ביניהם דרך פנחס רוזן (מחבר בין דרך מבצע קדש וקניון איילון ברמת גן לבין דרך משה סנה), נתיבי איילון (מחלף קק"ל), תחנת רכבת ישראל "האוניברסיטה". בנוסף מתוכננת בנייתן של תחנות הקו הירוק של הרכבת הקלה העתידית (תחנות "פנחס רוזן" ו-"האצטדיון").

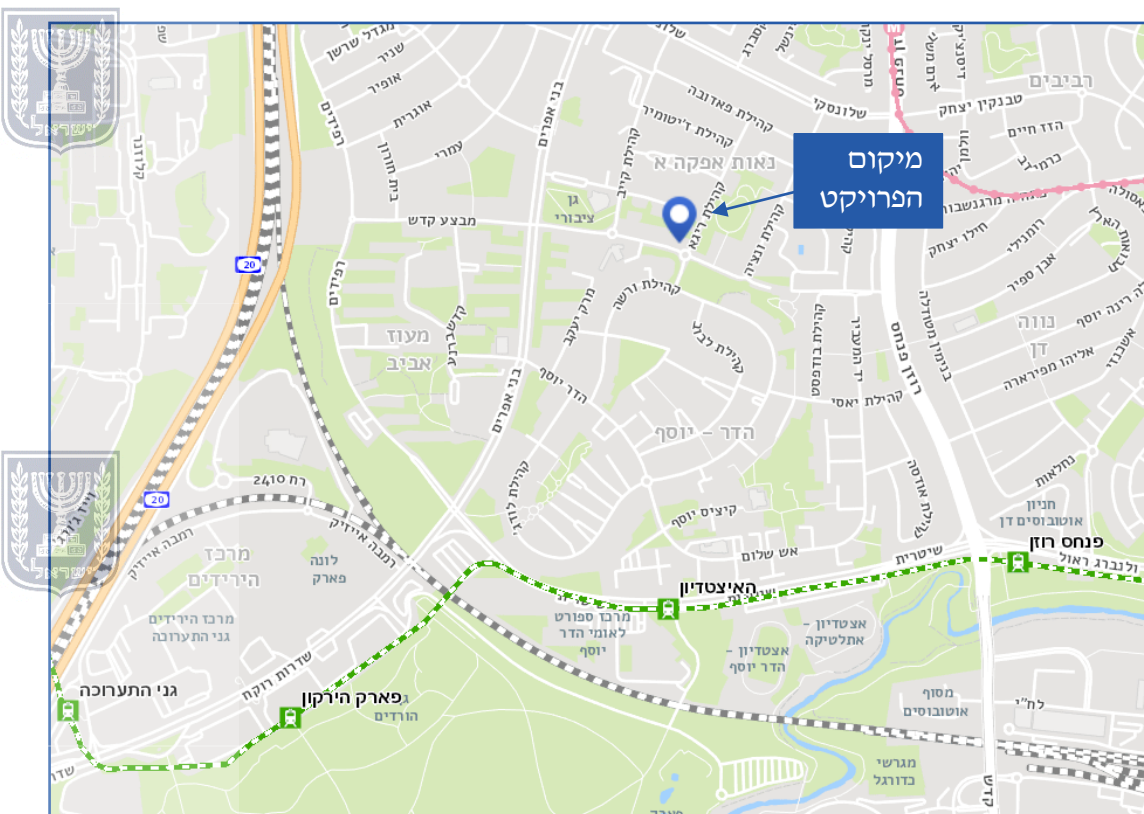


השכונה מאופיינת בבנייה רוויה וותיקה לצד בינוי מועט של צמודי קרקע.

סביבת הפרויקט מאופיינת ברובה במבני מגורים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים וללא קומת עמודים, מבני ציבור וצמודי קרקע.

באזור הנכס קיימים מבני ציבור, בתי ספר יסודיים, גני ילדים, קופות חולים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

להלן מפת הסביבה עם סימון הפרויקט נשוא הבדיקה:



3.2. תיאור המתחם

נשוא הבדיקה מהווה חטיבת קרקע רציפה, המיועדת לפינוי בינוי ששטחה הכולל כ-14.9 דונם, מהווה את חלקות מס' 863-864 בגוש 6625 בשלמות וחלקה 877 (בחלק) בגוש 6636, רחובות מבצע קדש 39-49 (מספרים אי-זוגיים), קהילת פוזן 2-8 (מספרים זוגיים), קהילת קייב 4-8 (מספרים זוגיים) וקהילת ריגא 1-5 (מספרים אי-זוגיים), שכונת נאות אפקה א' בעיר ת"א.

להלן תצלום אוויר של המתחם הנדון :

מתחם התוכנית תחום כדלקמן:

מצפון : בחלק המזרחי, צלע לחלקה 895, עליו בנוי בניין מגורים דו אגפי בן 4 קומות לאחר שיפוץ וחיזוק במסגרת תמ"א 38 ובחלק המערבי חזית רחוב קהילת פוזן ומעברו בנייני מגורים דו קומתיים.

ממזרח : חזית לרחוב קהילת ריגא ומעברו שצ"פ וקרקע ביעוד "מבני ציבור".

מדרום : חזית לרחוב מבצע קדש ומעברו בית כנסת "היכל שמואל" ושצ"פ.

ממערב : חזית לרחוב קהילת קייב ומעברו מרכז ספורט הדר אפקה וגן ציבורי.

לא נערך סיור בפנים המבנים.

3.3. פירוט הבנוי במתחם

במתחם נשוא הבדיקה בנויים 8 מבנים טוריים בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע המהווים בית משותף אחד הכולל 126 יח"ד.

כלל המבנים במצב תחזוקתי ירוד, התואם את גילם.



4. מצב משפטי (זכויות בנכס)

יובהר כי הבדיקה אינה כוללת את בחינת המצב המשפטי של דירות הפינוי ובפרט את מצב הבעלויות והחכירות.

הבדיקה מניח כי במידה וידרשו תשלומים לעירייה או לכל גוף אחר, תשלומים אלו לא יחולו על מזמין הבדיקה/היזם.

כמוכן, הבדיקה מניחה כי לא תהיה כל מניעה משפטית להקמת הפרויקט.

4.1. הסכם פינוי בינוי וסטטוס חתימה על הסכמי פינוי בינוי



הוצג בפנינו נוסח הסכם פינוי בינוי בין בעלי הזכויות בחלקה 863 בגוש 6625 לבין העיר החדשה טי.אל.וי בע"מ.

לפני יפנו הבעלים את 126 יח"ד הנוכחיות במקומן יבנו יחידות תמורה מורחבות, היזם יקבל את זכויות הבנייה במתחם בניכוי דירות הבעלים המורחבות.

נכון למועד הבדיקה, מזמין הבדיקה עדכן כי חתם עם כ- 80% מבעלי הזכויות במתחם על הסכם ההתקשרות.

4.2. הכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי



בהתאם למידע שהתקבל ממזמין הבדיקה, הפרויקט טרם הוכרז כמתחם פינוי בינוי כהגדרתו בסעיף 49 י"ט לחוק מיסוי מקרקעין ו/או כמתחם להתחדשות עירונית בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק הרשות להתחדשות עירונית. הבדיקה נערכה תחת ההנחה כי הפרויקט יוכר כמתחם פינוי בינוי לעניין מיסוי.

הובאה בחשבון ההנחה כי הדירות הקיימות במתחם הינן בבעלות או חכירה של פרטיים וכי תינתן אפשרות זיכוי/ניכוי מס בהתאם עבור כלל דירות המתחם.

עפ"י דיווח מזמין הבדיקה, התקבלה המלצה למסלול מיסוי מאת הרשות להתחדשות עירונית.

4.3. נסחי רישום



עפ"י נסחי רישום מקרקעין, מידע מפנקס הבתים המשותפים ומידע מפנקס הזכויות, שהופקו באמצעות אתר האינטרנט² בתאריך 07/08/2024, להלן פרטי החלקות הנכללות במתחם הפרויקט:

חלקה 864 בגוש 6625 בשטח רשום של 888 מ"ר

בעלות: עיריית תל אביב יפו, בשלמות

חלקה 877 בגוש 6636 בשטח רשום של 7,076 מ"ר

בעלות: קרן קיימת לישראל, בשלמות

חכירות: עיריית תל אביב יפו (חכירה עד לתאריך 30/09/2050), על כל הבעלים

הערות: הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית תל אביב יפו (י.פ. 3707 מיום



² פלט ממידע זה אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.



15/10/1989 על שטח של כ-2,400 מ"ר).

חלקה 863 בגוש 6625 בשטח רשום של 13,921 מ"ר.

חלקות משנה: רשומות 127 תתי חלקות (כולל ת"ח הרכוש המשותף). תקנון: מצוי.

בעלות: פרטית.

להלן חלוקת המבנים בחלקה:

מבנה	תתי חלקות	מס' חלקות	מבנה	תתי חלקות	מס' חלקות
א	12-1	12	ה	84-55	30
ב	24-13	12	ו	102-85	18
ג	36-25	12	ז	114-103	12
ד	54-37	18	ח	126-115	12
			סה"כ		126





5. המצב התכנוני

5.1 תוכניות מאושרות

הנכס נשוא הבדיקה ממוקם בתחום השיפוט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו וחלות עליו, בין היתר, תוכניות בנין עיר הבאות³:

מס' תוכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	שם תוכנית/מהות
291	270	08/01/1953	נאות אפקה
ל	278	19/02/1953	שטחים מעבר לירקון
583	966	11/10/1962	קביעת תקנות בניה - עמידר - הדר יוסף ב" - חלקת המגורים ביעוד "אזור מגורים א1"
1740	2181	01/01/1976	שינוי מקומות עמודים מפולשת לחניה
2ל	3527	01/03/1988	תכנית 2ל - הסמכת הו"מ לקביעת מצב טופוגרפי של מגרש
2308	3643	30/03/1989	תכנית בינוי - מעוז אביב
2308א	4015	11/06/1992	תיקון ס' 12 בתכ. 2308 וביטול פסקה ה"מ-מעוז אביב
2794	4915	05/09/2000	תוכנית נקודתית למתחם הנדון- שינוי קווי בניין ותוספת שטחים
ע1	5264	18/03/2003	תוכנית מרתפים
ג'1	5705	20/08/2007	תוכניות גות
תא/5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר תל אביב-יפו

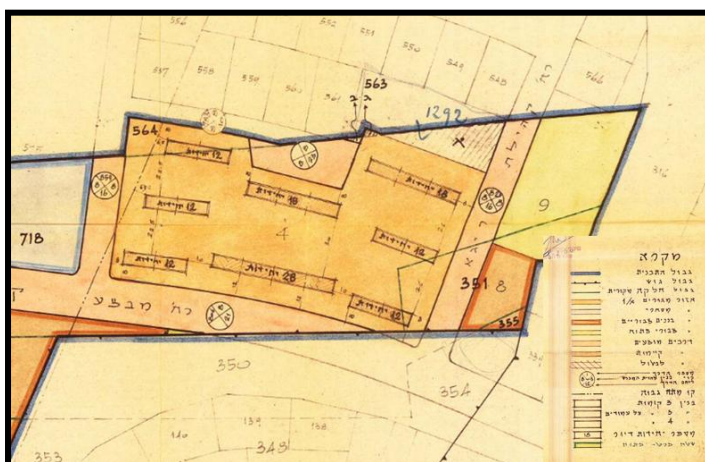
להלן פירוט תוכניות הרלוונטיות:

תוכנית 583

מטרת התכנית היא לאפשר הקמת יח"ד מגורים בשטח התוכנית ולתקן בהתאם לכך את תכנית מתאר "ל" שטחים מעבר לירקון, על תיקונה (להלן: "התכנית הראשית").

התכנית מסווגת את מתחם הפרויקט ביעוד "אזור מגורים א1".

להלן חלק התשריט הרלבנטי:



³ המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר ודף מידע תכנוני לפי סעיף 119א1 (אין תחום) ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.

**תוכנית תא/1740**

מטרת התוכנית היא להתיר בניית קומת עמודים מפולשת באזורי המגורים שבתחום התוכנית ולשנות את התוכנית הראשית.

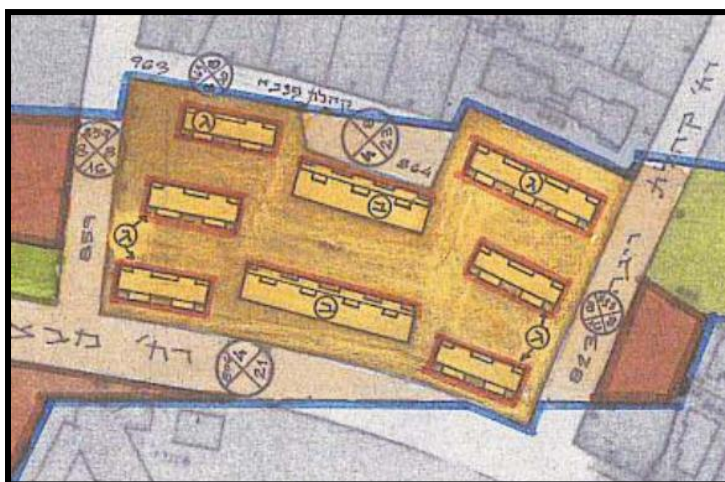
תוכנית תא/2308

התכנית משנה את תוכנית מס' 583.

מטרת התוכנית: מתן אפשרויות לשיפור תנאי הדיור בשכונה, ע"י הוספת שטחי בניה למבנים

הבינוי בבניינים מסומן "טיפוס בניין ב' ו-ג'".

להלן חלק רלבנטי בתשריט:



- טיפוס בניין ב'- לדירות בקומת קרקע מוצעת הגדלה של 22.3 מ"ר (שטח הדירות לאחר התוספת 85.70 מ"ר ברוטו) ולדירות בשאר הקומות, מוצעת הגדלה של 26.3 מ"ר (שטח הדירות לאחר התוספת 89.70 מ"ר ברוטו).

- טיפוס בניין ג'- לדירות מוצעת הגדלה של 26.12 מ"ר (שטח הדירות לאחר התוספת 77.67 מ"ר ברוטו).

תוכנית תא/2794

תוכנית נקודתית למתחם הנדון, המהווה שינוי לתוכנית 2308 ו-2308א.

מטרת התוכנית:

- שינוי קווי בניה למתחם הנדון (קווי הרחבה המרביים הם 4 מ' לצפון, 4 מ' לדרום ו-2 מ' לצדדים).
- תוספת שטחי בניה, כך ששטח יח"ד מטיפוס ב' יוכל להגיע עד 110 מ"ר סה"כ (כולל ממ"ד), ושטח יח"ד מטיפוס ג' יוכל להגיע עד 100 מ"ר סה"כ (כולל ממ"ד).
- הבקשה להיתר בניה, הראשונה לכל בנין ע"פ תכנית זו, תכלול תכנית בינוי ועיצוב לכל הבניין שלאחר ההרחבה, כולל הצגת חתכים, חזיתות ופיתוח מגרש.



תוכנית ע'1

התוכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים, מאפשרת בין היתר, בניית 2 קומות מרתף בתכנית של עד 80% משטח המגרש. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר נטו ליחיד. התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים ומחסן דירתי כאמור.

תוכנית ג'1

התוכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר כתוספת לכל אחת מיחיד בקומה העליונה. התכנית אינה מתירה הקמת חדרי יציאה לגג על קומה עליונה חלקית (קטנה מ-80% משטח הקומה מתחתיה). תכנית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן בניהם. בנוסף, התכנית מתירה פרגולות בשטח של 1/3 משטח מרפסת הגג או בשטח של 10 מ"ר, לפי הגדול ביותר, בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית.

תוכנית תא/5000

התכנית הינה תכנית מתארית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

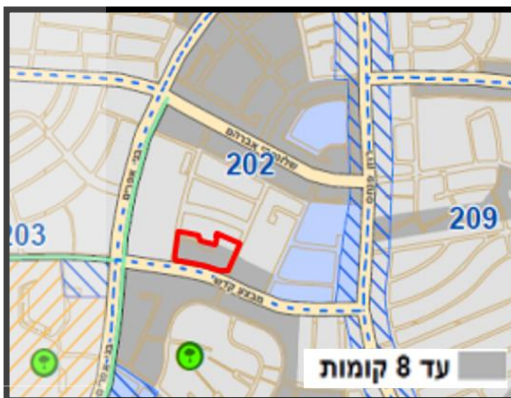
בכל מקרה אין בהוראותיה כדי לפגוע בתוכניות תקפות החלות על הקרקע.

מטרותיה בין היתר: שימור וחיזוק מעמד העיר, קידומה של תל אביב כעיר לכל תושביה, יצירת עתודות לשטחי בניה למגורים ותעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית, מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות ועוד.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, נספח עיצוב עירוני ונספח אזורי התכנון המצורפים לתוכנית, המתחם הנדון מסומן כאזור מגורים בבניה עירונית, כמתחם התחדשות עירונית ומבנים עד 8 קומות (עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה דרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. בתחום האזור המסומן לאורך רחוב מבצע קדש, עד 20 קומות) באזור תכנון 202א'- נאות אפקה א'.

קטע מתשריט עיצוב עירוני:

קטע מתשריט אזורי הייעוד:



5.2. רישוי

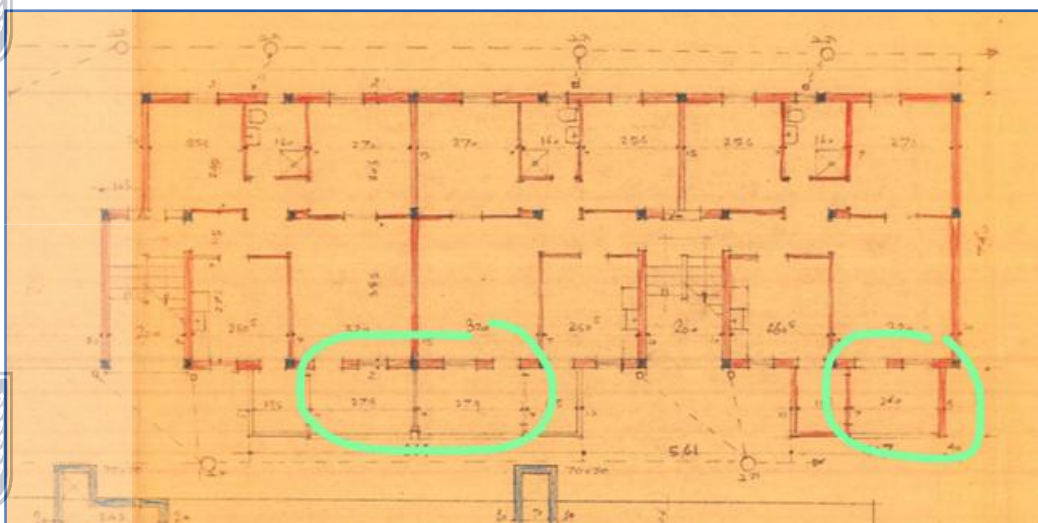
מעיון בתיקי הבניין המצויים באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, אותרו היתרי הבניה הבאים :

כתובת	היתר	תאריך	מהות	שטח הבנייה במ"ר	שם בעל היתר	הערות
קהילת קייב 2	230732	11/11/2003	הרחבת דירה 1 בק.ק	40.54	פיבר פביס יעל ופביס נחום	
קהילת קייב 4	990755	01/08/1999	הקמת חדר יציאה לגג	23.00	גורגה דינה	
	960056	28/07/1996	הקמת חדר יציאה לגג	22.27	כראל סימון	
קהילת קייב 6	13-1227	29/03/2013	הרחבת דירת קרקע כולל תוספת ממ"ד	44.25	חננל ניסים	(1)
	2-920248	31/03/1992	תוספת בניה עבור 6 יח"ד	198.60	מיטרי אמיליו	(2)
קהילת פוזנן 4	2-930291	20/04/1993	תוספת בניה עבור 6 יח"ד	149.80	אלמוג אורנה, רחום מרים, חלפון רפאל, מרגלית כספי, פינטו יעקב ועירית לינוי	
קהילת פוזנן 8	14-0150	07/04/2011	הקמת חדר יציאה לגג	36.35	רומנו משה	
מבצע קדש 43	210005	05/08/2000	הרחבה חד צדדית של דירה בקומה א' מעל עמודים בכניסה	18.84	נסה שושנה	
מבצע קדש 47	1-186	24/12/1982	הקמת חדר יציאה לגג	22.96	דוד מזרחי	
	15-1407	10/01/2016	הקמת חדר יציאה לגג	24.45	ספטי לילי	
	16-0679	05/01/2017	הקמת חדר יציאה לגג	9.92	ספטי לילי	

(1) אין חתימה על ההיתר.

(2) היתר מילולי לא תואם תוכנית היתר.

ראה להלן צילום מתוך היתרי הבנייה עם סימון המרפסות שנסגרו והרחבות שבוצעו בבניין



מהנ"ל אל מול בדיקה של שטחי הבנייה ברישוי אל מול מדידה מדגמית של הדירות עולה, כי ישנן :

109 יח"ד בשטח של כ-65 מ"ר.

17 יח"ד בשטח של כ-88 מ"ר.



5.3. תוכנית בניין עיר

תוכנית מס' 507-0626317 (התחדשות עירונית מבצע קדש- קהילת פוזן תא/מק/4668)- הודעה

בדבר הפקדתה פורסמה בי.פ. 9221 מיום 19/11/2020

התכנית הופקדה ונדונה בוועדת ערר בה נקבעו שינויים,

מטרות התכנית:

- התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ועניינה התחדשות עירונית בחלקות 864, 865 וחלק חלקה 877 בגוש 6636 בשכונת נאות אפקה א'.



- התכנית כוללת פינוי והריסה של 8 מבנים בני 3-4 קומות הכוללים 126 יחידות דיור והקמת 6 מבנים חדשים- 4 בבנייה מרקמית עד 8 קומות ו-2 מגדלים עד 19 קומות. בסה"כ 354 יחידות דיור ושטח ציבורי בנוי. התכנית מוגשת בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000. התכנית מקצה מגרש למבנה ציבור ושטח ציבורי בנוי לרבות קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל ולרכבי אופניים.

בין עיקרי התוכנית, קביעת מגרש למבנה ציבור בשטח שלא יפחת מ-1,500 מ"ר, קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם וקביעת השימושים ביעוד המגורים - מגורים, מסחר ושטח בנוי של כ-500 מ"ר בקומת הקרקע לשימושים ציבוריים.

ראה פירוט במסמכי התכנית המלאים

ראה להלן השינוי בתכנית לאחר החלטת ועדת הערר



שינוי	B תכנית לאחר החלטת ועדת ערר	A תכנית שאושרה להפקדה 2020	
		מספר יח"ד מכפיל צפיפות דיור בהישג יד	
24- יח"ד	354 יח"ד 1:2.8 50 יח"ד	378 1:3 50 יח"ד	
	28,320 מ"ר 11,690 מ"ר 40,010 מ"ר	30,240 מ"ר 12,577 מ"ר 42,817 מ"ר	ממוצע עיקרי ליח"ד 80 מ"ר ממוצע שירות ליח"ד 33 מ"ר סה"כ זכויות למגורים
2,807 מ"ר	1000 מ"ר 500 מ"ר 3.31	1000 מ"ר 500 מ"ר 3.54	מסחר שטח בנוי למבנה ציבור רח"ק



⁴ מונה תדפיס 40 מתאריך 16/12/2021.





6. עקרונות תמורה לבעלי הזכויות

6.1. מפתח התמורות לבעלי זכויות

הובא בחשבון כי דירת בעלים תהא זכאית לתוספת 18 מ"ר ביחס לשטח הדירה⁵, בנוסף למרפסת שמש וחניה תת קרקעית.

להלן מפתח התמורות לבעלי הזכויות:

פרטי הנכס - מצב קיים		מפתח תמורות		סה"כ תמורה		סה"כ שטח		סה"כ שטח ממוצע		סה"כ שטח	
סוג דירה	כמות יח"ד	שטח ממוצע עפ"י היתר	סה"כ שטח בנוי ע"פ היתר	תוספת מ"ר לדירה (1)	תוספת מ"ר מרפסת	שטח דירת תמורה	סה"כ שטח דירות תמורה	שטח ממוצע עפ"י היתר	סה"כ שטח ממוצע	סה"כ שטח מרפסות	סה"כ שטח מרפסות
דירת תמורה ממוצעת	109	65	7,085	18	12	83	9,047	65	7,085	12	1,308
דירת תמורה מורחבת	17	85	1,445	18	12	103	1,751	85	1,445	12	204
סה"כ מגורים	126	68	8,530				10,798	68	8,530	12	1,512

(1) בהתאם לתב"ע ת"א 2794 מותרת תוספת שטחי בניה, כך ששטח יח"ד מטיפוס ב' יוכל להגיע עד 110 מ"ר סה"כ (כולל ממ"ד), ושטח יח"ד מטיפוס ג' יוכל להגיע עד 100 מ"ר סה"כ (כולל ממ"ד).

בהתאם לסיכום במרוצת השנים והדוחות, כך שתמורה של 18 מ"ר, לדירת בעלים מגלמת את נושא התמורה בגין זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות מתכנית 2794, תוך שים לב ודגש על כך שחלקו מהיחידות הורחבו במרוצת השנים.

6.2. הוצאות פינוי בינוי אשר יחולו על היזם

תחשיב העלויות אינו כולל חבויות אישיות של הבעלים שאינן מכוח התוכנית, כגון תשלומי ארנונה, דמי היוון וכו'.

הבדיקה מניחה כי במסגרת הסכמי הפינוי היזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע עבודות בניית הפרויקט לרבות הוצאות התכנון, הובלה, שכ"ט ייצוג משפטי, ארגון וניהול, היטלי השבחה אם יחולו ומס רכישה.

6.3. היטל השבחה

הבדיקה מציגה תחשיב רווחיות הפרויקט בחלופת חיוב מלאה בהיטל השבחה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

אומדן היטל השבחה נערך על ידינו בגין ההשבחה הנוצרת במקרקעין, האומדן מתבסס על פרק 5.15 להוראות תקן 21.1 – עקרונות תחשיב השבחה במיזמי פינוי בינוי.



6.4. מס שבח בגין יחידות התמורה

סעיף 49 כ"ב לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי המוכר לזום את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים אחת או יותר במתחם פיננסי בינוי יהיה פטור ממס שבח בגין המכירה כולה או חלקה בהתקיים התנאים הבאים, הגבוה מבניהם:

א. 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה נוספת ביח' המגורים הנמכרת.

ב. שווי של דירת מגורים במתחם הפיננסי בינוי עצמו ששטחה 120 מ"ר.

ג. שווי דירת מגורים באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר⁶.

מכיוון שהבדיקה מניחה כי התמורות לא יעלו על האמור לעיל לא נלקחה בחשבון עלות מס שבח בגין תמורות החורגות מגובה הפטור.

הפטור כאמור ניתן בגין דירת תמורה אחת בלבד ובכפוף לעמידה בכלל תנאיו - הבדיקה ערוכה תחת ההנחה כי כלל בעלי הזכויות זכאים לקבלת הפטור האמור, קרי אינה מגלמת העמסת חבויות אפשרויות במס על היזם.

6.5. מע"מ שירותי בנייה

בתאריך 25/11/2014 פורסם תיקון 47 לחוק המע"מ הקובע בעיקרו כי בפרויקטים של פיננסי בינוי, מע"מ שירותי הבניה יהיה בשיעור אפס בכפוף לעמידה בתנאים הקובעים ביחס לתקורות הזכאות וזכות לפטור ממס שבח.

הבדיקה מניחה תוספת שטח בהתאם לתקן, בהתאמה תציג פטור בכפוף לזכאות כלל הדירים.

כאמור, הבדיקה נערכה תחת ההנחה כי כלל דירות התמורה בבעלות פרטית ייהנו ממע"מ בשיעור אפס, קרי אינה מגלמת העמסת חבות אפשרית ביחס למע"מ שירותי בניה על היזם.

עלויות בגין שירותים הניתנים לדיירים הקיימים כגון: שכ"ט עו"ד, פיקוח על הבניה, הוצאות הובלה וכדומה שבגינן אינם זכאים הדיירים בקיזוז מע"מ, הובאו בחשבון בתקציב הפרויקט בתוספת מע"מ.

6.6. מטלות ציבוריות

בהתאם לתכנון המוצע, בתחום המתחם מתוכננים שטחים מבונים (500 מ"ר) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, המהווים מטלה ציבורית אשר מונחת על כתפי היזם.

לאור זאת, הבדיקה מתקצבת עלות מטלה ציבורית זו, כל שינוי מהנחה זו יחייב עדכון הבדיקה.

בנוסף הפרויקט מציע 50 יח"ד לדיוור בר השגה למשך 25 שנה תחת תנאי עיריית ת"א.

⁶ הערה: תוספת 2 להוראות ביצוע רשות המיסים קובעת כי שטח הדירה הקיימת יהיה בהתאם לחן הארנונה.



7. פרוגרמה תכנונית

7.1. תכנון מוצע

עפ"י נספח הבינוי המנחה שהוצג בפנינו, בנייני המגורים הקיימים במתחם הפרויקט ייהרסו ותחתיהם יוקמו 5 מבני מגורים, כמפורט כדלקמן:



הובא בחשבון כי תא שטח מספר 2 ביעוד ציבורי יופקע וירשם ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא עלויות מצד יזם התוכנית, למעט עלויות הריסה ופינוי של המבנים הקיימים בשטח זה.

יש לציין כי תכנון הפרויקט מצוי בשלב מקדמי, טרם עריכת תכנית בקשה להיתר בניה וטרם עריכת תשריטים התואמים לתכנון הרעיוני המוצג. לא נערכה בדיקה תכנונית להתכנות חלוקת יחידות המגורים והמסחר בפרויקט.

בהתאם להוראות התכנית המוצעת, תקן חניה בגובה של 0.8 מקום חניה לכל יחיד.

לאור האמור, הובא בחשבון בבדיקה כ-282 מקומות חניה לטובת שטחי המגורים, 6 מקומות חניה לנכים, 14 מקומות חניה לשטחי המסחר ו-7 מקומות חניה לשטח הבנוי הציבורי.

יובהר כי הבדיקה נערכה על רקע נתוני תכנון כלליים כך שכל שינוי ביחס לנתונים אלה יחייב בחינת ממצאי הבדיקה בהתאם.





7.2. פרוגרמה מפורטת

להלן טבלת שטחים עיליים ותמהיל דירות ראשוני:

סוג הדירות											
סוג דירה	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח מ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	רכוש משותף ליח"ד (מ"ר)	מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	מרפסת גג ליח"ד (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ עילי ללא מרפסות פתוחות (מ"ר)	סה"כ מרפסות גג (מ"ר)
דירות שנמסרות לבעלי הזכויות											
דירת תמורה ממוצעת	109	71	12	83	21	12		7,739	9,047	11,336	1,308
דירת תמורה מורחבת	17	91	12	103	21	12		1,547	1,751	2,108	204
סה"כ דירות תמורה	126							9,286	10,798	13,444	1,512
ממוצעים לדירות תמורה											
								74	86		
דירות לשיווק היום											
דירות קטנה	97	43	12	55	21	12		4,171	5,335	7,372	1,164
דירה ממוצעת	81	134	12	146	21	12		10,863	11,835	13,536	972
דירת דב"י קטנות	9	43	12	55	21	12		387	495	684	108
דירת דב"י ממוצעת	41	88	12	100	21	12		3,613	4,105	4,966	492
סה"כ דירות היום	228							19,034	21,770	26,558	2,736
ממוצעים לדירות היום											
								83	95		
דירות כלל הפרויקט											
סה"כ פרויקט	354							28,320	32,568	40,002	4,248
ממוצעים לדירות הפרויקט											
								80	92		
שטחים נוספים											
מבנה ציבור	500									500	
שטחי מסחר - עילי	700				300					1,000	
שטחי מסחר - תת קרקע					300					300	

הערת הח"מ: סך הדירות הקטנות עד 55 מ"ר בפרויקט עומד על 30% מסך יחידות הדיור המוצעות.
(= 30% 354/106)

להלן טבלת שטחים תת-קרקעיים בפרויקט:

סוג הדירות					שטח במרתפים		
סוג דירה	מספר יח"ד/מ"ר	מספר מקומות חניה ליח"ד	מספר מקומות חניה	מספר מקומות חניה	שטח ממוצע	סה"כ שטח תת קרקעי (מ"ר)	
							סה"כ שטח תת קרקעי (מ"ר)
דירות שנמסרות לדיירי המתחם							
דירת תמורה ממוצעת	109	1.0	109	50	5,450		
דירת תמורה מורחבת	17	1.0	17	50	850		
סה"כ מ"ח לדירות תמורה			126		6,300		
דירות לשיווק היום							
דירות קטנה	97	0.8	75	50	3,741		
דירה ממוצעת	81	1.0	81	50	4,050		
דירת דב"י קטנות	9			50			
דירת דב"י ממוצעת	41			50			
סה"כ מ"ח לדירות היום			156		7,791		
ממוצע תקן חניה 0.80							
מקומות חניה נוספים							
חניות נכים			6	50	300		
חניות למסחר	700	1: 50	14	50	700		
חניה למבני"צ			7	50	350		
שטחי מחסנים	354			6	2,124		
סה"כ הפרויקט			309		17,565		

7.3. הנחות הבדיקה לאופן מימוש הפרויקט - שלביות

הבדיקה נערכה תחת הנחה כי הפרויקט יבוצע בהינף אחד.



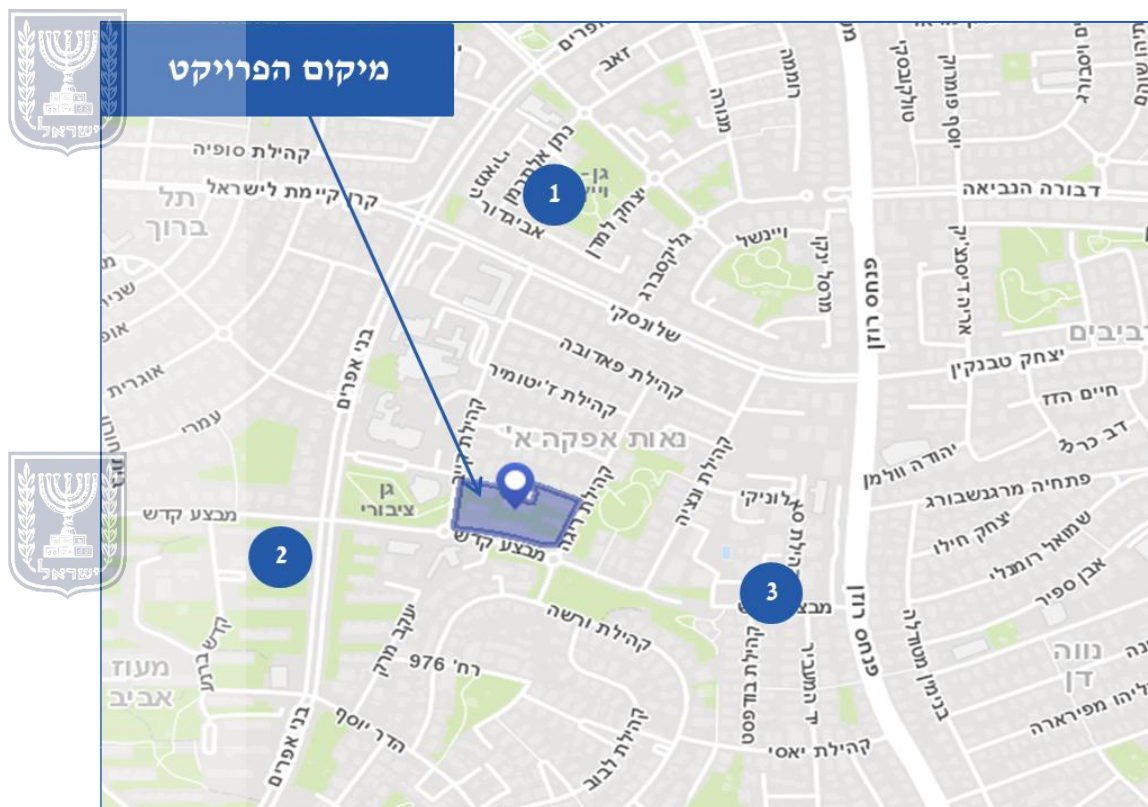


8. תחשיב שווי המלאי

8.1 סקר מחירים לדירות במצב מוצע

לאור מאפייני הפרויקט נשוא הבדיקה, ערכנו סקר מחירים בו נבחנו נתוני מכירה וביקוש והיצע לדירות טיפוסיות ודירות מיוחדות בפרויקטים חדשים בסביבת מתחם הפרויקט.

להלן מפת הסביבה עם סימון מיקום העסקאות שנבחנו על ידינו (מיקום מתחם הפרויקט להמחשה בלבד):





להלן נתוני העסקאות שנסקרו מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

מיקום במפה	תיאור הפרויקט	יום מכירה	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח	מחיר מדווח	מחיר למ"ר מכלול במעגל
1	נתן אלטרטון 6 - פרויקט הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 8 קומות מעל קומת כניסה. סה"כ 64 יח"ד.	09/04/2025	5	4	136	6,399,000	47,100
		27/12/2024	3.5	1	86	4,089,000	47,500
		24/12/2024	5	5	136	6,250,000	46,000
		31/10/2024	3	6	104	4,100,000	39,400
		20/08/2024	4	1	82	4,200,000	51,200
		31/07/2024	3	4	72	3,525,000	49,000
		25/07/2024	3	קרקע	76	3,330,000	43,800
		25/07/2024	3	קרקע	71	3,170,000	44,600
		24/07/2024	3	3	72	3,350,000	46,500
		24/07/2024	3	5	72	3,550,000	49,300
		26/05/2025	3	1	84	4,736,808	56,400
		05/05/2025	4	2	104	5,306,808	51,000
		05/05/2025	3	1	84	4,756,808	56,600
		03/04/2025	4.5	1	124	6,233,579	50,300
		01/04/2025	4	2	104	5,359,568	51,500
		06/02/2025	5	8	141	5,503,641	39,000
		06/02/2025	4	2	104	5,500,459	52,900
		26/01/2025	2	3	51	2,647,964	51,900
2	מבצע קדש 26: פרויקט פיטוי בינוי, הקמת סניין בן 11 קומות ו-3 בניינים בני 9 קומות, סה"כ 265 יח"ד. אביב במועז אביב בע"מ	29/12/2024	2	1	47	2,571,017	54,700
		19/12/2024	4	7	104	5,265,123	50,600
		11/12/2024	2	3	52	3,195,673	61,500
		11/12/2024	3	1	84	4,603,963	54,800
		11/12/2024	4	7	104	5,684,523	54,700
		10/12/2024	3	1	84	4,518,523	53,800
		09/12/2024	3	6	76	4,319,803	56,800
		09/12/2024	3	4	76	4,262,203	56,100
		01/12/2024	4	7	104	143,000	1,400
		27/11/2024	3	1	84	4,555,523	54,200
		27/11/2024	2	5	47	2,500,523	53,200
		27/11/2024	2	1	47	2,386,523	50,800
		27/11/2024	3	1	84	4,518,523	53,800
		25/11/2024	3	8	81	4,461,025	55,100
		24/11/2024	2	קרקע	47	2,443,523	52,000
		24/11/2024	3	1	84	4,518,523	53,800
		24/11/2024	3	8	76	4,290,400	56,500
		24/11/2024	2	8	52	3,373,523	64,900
		21/11/2024	3	1	84	4,518,523	53,800
		21/11/2024	3	1	84	4,518,523	53,800
		20/11/2024	4	6	104	4,750,000	45,700
		20/11/2024	2	2	47	2,414,523	51,400
		19/11/2024	2	5	51	2,828,523	55,500
		19/11/2024	2	2	47	2,414,523	51,400
		17/11/2024	2	4	51	3,035,523	59,500
		14/11/2024	2	4	47	2,497,523	53,100
		14/11/2024	2	2	52	2,809,523	54,000
		14/11/2024	2	1	51	2,585,523	50,700
		14/11/2024	2	2	51	2,614,523	51,300
		12/11/2024	2	3	47	2,443,523	52,000
		11/11/2024	2	1	52	2,806,523	54,000
		11/11/2024	3	4	79	4,190,203	53,000
		07/11/2024	3	1	84	4,248,273	50,600
		06/11/2024	2	7	47	2,584,523	55,000
		05/11/2024	2	6	47	2,555,523	54,400
		05/11/2024	2	6	47	2,555,523	54,400
		05/11/2024	2	4	47	2,497,523	53,100
		04/11/2024	3	7	76	4,302,523	56,600
		31/10/2024	2	5	47	2,500,523	53,200
		10/10/2024	3	1	84	4,518,523	53,800
		26/06/2025	5	9	130	6,570,000	50,500
		25/05/2025	5	2	130	6,100,000	46,900
		25/05/2025	4	4	112	5,085,000	45,400
		30/01/2025	4	7	112	5,600,000	50,000
		19/12/2024	5	4	131	6,125,000	46,800
		11/12/2024	5	7	130	6,185,000	47,600
		04/12/2024	5	8	130	6,600,000	50,800
		03/11/2024	5	5	132	6,375,000	48,300
		01/10/2024	5	14	131	7,037,000	53,700
		26/09/2024	5	16	130	7,400,000	56,900
		12/09/2024	5	2	130	5,925,000	45,600
		11/08/2024	4	8	112	5,632,000	50,300
3	מבצע קדש 69: פרויקט הקמת בניין בן 17.65 קומות מעל 2 קומות קרקע, סה"כ 69 יח"ד. אשדוד חברה לבניין	25/05/2025	5	2	130	6,100,000	46,900
		25/05/2025	4	4	112	5,085,000	45,400
		30/01/2025	4	7	112	5,600,000	50,000
		19/12/2024	5	4	131	6,125,000	46,800
		11/12/2024	5	7	130	6,185,000	47,600
		04/12/2024	5	8	130	6,600,000	50,800
		03/11/2024	5	5	132	6,375,000	48,300
		01/10/2024	5	14	131	7,037,000	53,700
		26/09/2024	5	16	130	7,400,000	56,900
		12/09/2024	5	2	130	5,925,000	45,600

להלן נתוני עסקאות לדירות פנטהאוז בסביבת הנכס:

כתובת / גו"ח	תאריך מדווח	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת גג במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר פלדלת	מחיר מדווח אקו' (במעוגל)
נתן אלטרמן 6	29/08/2024	5	1	128	112	8,700,000 ₪	67,900 ₪	46,000 ₪
	16/04/2024	5	1	138	84	8,360,000 ₪	60,500 ₪	45,800 ₪
רוממה 40	21/03/2024	5	1	154	94	6,543,054 ₪	42,400 ₪	32,000 ₪
עולי הגרדום	11/06/2023	3	1	84	59	5,300,000 ₪	63,000 ₪	46,700 ₪
	09/05/2023	4	1	102	58	6,575,000 ₪	64,400 ₪	50,200 ₪

(*) מקדמים: פלדלת- 1.0, מרפסת גג- 0.5.

לאור האמור לעיל ובהתאם לממצאי הסקר, מיקום נשוא הבדיקה, היקף הבניה בפרויקט, סטנדרט הבינוי הצפוי והיקף השיווק, להערכתנו טווח המחירים הממוצע של הדירות לשיווק היזם בפרויקט ינוע בגבולות 43.5 - 55 א' ₪ למ"ר פלדלת (תלוי קומה, סוג דירה כיוונים, שטח וכ"ל).

8.2 סקר מחירים לשטחי מסחר

לצורך הכנת הבדיקה, ערכנו סקר שעניינו בחינת מחירה מכירה לנכסים מסחריים בסביבת הנכס. מבדיקתנו עולה כי בסביבה העסקית הקרובה קיים מיעוט בעסקאות למסחר.

שכונה	כתובת	שטח מדווח במ"ר	דמ"ש חודשיים מבוקשים	דמ"ש חודשיים מבוקשים למ"ר
צהלה	בני אפרים	350	49,000 ₪	140 ₪
צהלה	בני אפרים	110	40,000 ₪	365 ₪
צהלה	פנחס רוזן	911	16,400 ₪	180 ₪
נאות אפקה ב'	לאה גולדברג 3	75	7,500 ₪	100 ₪
רמות צהלה	עיר שמש 35	47	5,500 ₪	117 ₪
רמות צהלה	שלוש 6	24	3,500 ₪	146 ₪
רמות צהלה	שלוש 30	48	4,600 ₪	96 ₪
רמות צהלה	מבוא גרופית 4	13	2,350 ₪	181 ₪
הדר יוסף	קהילת ורשה	30	6,500 ₪	217 ₪
הדר יוסף	קהילת ורשה	40	4,600 ₪	115 ₪
הדר יוסף	קהילת ורשה	30	7,800 ₪	260 ₪

בהתאם לממצאי הסקר ולאחר התאמתם למאפייני הפרויקט, אופי השכונה, תמהיל שטחי המסחר ואפיונם במתחם למסחר שכונתי, מחיר למ"ר מסחר לשיווק הינו 26,000 ₪ למ"ר (משקף דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ-150 ₪ בשיעור היוון שנתי של כ-7%).



8.3. שווי מלאי מהוון - דיור להשכרה ארוכת טווח

מרכיבי תזרים המזומנים והנחות יסוד שנלקחו בתחשיב

סוג דירה	מס' דירות בשכ"ד ממוקח	שטח ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת גג ממוצע ליח"ד	שכ"ד ממוקח ליח"ד	שווי כגמור כולל מע"מ	שווי למ"ר במעגול כולל מע"מ	תשואה מתקבלת
השכרה 4 חד'	9	55	12		4,680	3,025,000	55,000	3.1%
השכרה 4 חד'	41	100	12		7,500	4,605,610	46,000	3.3%
סה"כ	9	495			349,620	216,055,000		

אומדן הכנסות שנתי – בהתאם לקביעתנו כאמור לעיל, להלו אומדן ההכנסות הצפוי לפי סוג דירה:



שיעור התפוסה הממוצע – 100% לכל תקופת השכירות.

עלות אחזקה והפעלת הנכס שנתית –

עלות קרן שיפוץ ושדרוג – 45 א' ש ליח"ד לכלל התקופה, הפרשה שנתית לקרן החל מהשנה הראשונה להפעלה.

הכנסה שנתית מ"וועד בית" מהדיירים – כ-150 א' ש כולל מע"מ.

שיעור עלייה ריאלי ממוצע של 5% כל 5 שנים (1% לשנה). כאשר בתקופת ההשכרה הראשונה נלקחה בחשבון תקופת ההקמה (3 שנים).

שיעור שינוי ריאלי בשווי הדירות – 1% לשנה.

עלויות שיווק במכר הדירות – 2.5% משווי המלאי.

להלן תחשיב שווי הדיור להשכרה (ערך נוכחי של תזרים המזומנים הצפוי מהפרויקט):

שנה	הכנסה מהכנסת יח"ד בביקוח	עלות אחזקה שוטפת	הכנסה מדמי ניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
1	4,195,440	-59,400	27,000	-20,250	4,142,790	4,033,357
2	4,237,394	-59,400	27,000	-20,250	4,184,744	3,861,804
3	4,279,768	-59,400	27,000	-20,250	4,227,118	3,697,543
4	4,322,566	-59,400	27,000	-20,250	4,269,916	3,540,265
5	4,365,792	-59,400	27,000	-20,250	4,313,142	3,389,672
6	4,409,450	-59,400	27,000	-20,250	4,356,800	3,245,481
7	4,453,544	-59,400	27,000	-20,250	4,400,894	3,107,420
8	4,498,080	-59,400	27,000	-20,250	4,445,430	2,975,228
9	4,543,060	-59,400	27,000	-20,250	4,490,410	2,848,657
10	4,588,491	-59,400	27,000	-20,250	4,535,841	2,727,467
11	4,634,376	-59,400	27,000	-20,250	4,581,726	2,611,429
12	4,680,720	-59,400	27,000	-20,250	4,628,070	2,500,326
13	4,727,527	-59,400	27,000	-20,250	4,674,877	2,393,946
14	4,774,802	-59,400	27,000	-20,250	4,722,152	2,292,091
15	4,822,550	-59,400	27,000	-20,250	4,769,900	2,194,566
16	4,870,776	-59,400	27,000	-20,250	4,818,126	2,101,188
17	4,919,483	-59,400	27,000	-20,250	4,866,833	2,011,782
18	4,968,678	-59,400	27,000	-20,250	4,916,028	1,926,178
19	5,018,365	-59,400	27,000	-20,250	4,965,715	1,844,214
20	5,068,549	-59,400	27,000	-20,250	5,015,899	1,765,736
21	5,119,234	-59,400	27,000	-20,250	5,066,584	1,690,596
22	5,170,426	-59,400	27,000	-20,250	5,117,776	1,618,652
23	5,222,131	-59,400	27,000	-20,250	5,169,481	1,549,768
24	5,274,352	-59,400	27,000	-20,250	5,221,702	1,483,813
25	5,327,096	-59,400	27,000	-20,250	5,274,446	1,420,665
26					281,118,079	71,771,340
סה"כ הכנסות שווי מלאי מהוון						134,603,183



8.4. תקבולים צפויים

שווי יח"ד הדיור מגלם קומה ממוצעת בכל בניין תוך מתן התייחסות לאופי ומיקום הבניין, וכמות יח"ד בקומה. להלן פירוט תקבולי היזם:

טיפוס	מספר יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר פלדלת (₪)	שווי מ"ר אקווי (₪)	סה"כ שווי (אלפי ₪)	שווי יח"ד ממוצעת (₪)
דירות קטנה	97	55	5,335	55,000	49,600	293,425	3,025,000
דירה ממוצעת	81	146	11,835	43,500	41,800	514,823	6,355,833
סה"כ כולל מע"מ	178		17,170	47,073		808,248	4,540,716
שווי דירות ללא מע"מ						684,956	
דירות דב"י	50		4,600	29,262		134,603	
שטחי מסחר - עילי			1,000	26,000		26,000	
שטחי מסחר - תת קרקע	(1)		300	13,000		3,900	
סה"כ לא כולל מע"מ						849,459	

(1) שטח מסחר תת קרקע הובא בחשבון במקדם אקווי של 50% ביחס למסחר עילי.

השווי נקבע בהתאם לסקר המחירים שערכנו ובהתאמה למאפייני הפרויקט, הובא בחשבון כי הדירות הקטנות בפרויקט, ימכרו ללא מקומות חניה.



9. תחשיב עלויות

סעיף	הערה	עלות למ"ר / יח' %	כמות	יח'	אופן חישוב	סה"כ באלפי ₪
עלות בניה ישירה						
שטח עילי מגורים - בניין רב קומות		9,500 ₪	x 15,142	מ"ר	לפי יחסיות יח"ד במבנה	143,849
שטח עילי מגורים - בניין גבוה		8,000 ₪	x 24,860	מ"ר	לפי יחסיות יח"ד במבנה	198,880
שטחי מסחר		6,000 ₪	x 1,000	מ"ר	ברמת מעטפת	6,000
שטחי מסחר תת קרקע		6,000 ₪	x 300	מ"ר	ברמת מעטפת	1,800
שטח בנוי ציבורי		8,000 ₪	x 500	מ"ר	ברמת מעטפת כולל מע"מ	4,000
מרפסות פתוחות		2,500 ₪	x 4,248	מ"ר		10,620
שטחי מרתף		4,000 ₪	x 17,565	מ"ר		70,260
אומדן טיפול בעצים						400
תחזוקת שטחים לזיקת הנאה		1,500 ₪	x 1,714	מ"ר		2,571
הריסה ופינוי		600 ₪	x 9,383	מ"ר		5,630
פיתוח חצר		500 ₪	x 6,269	מ"ר		3,134
סה"כ עלות בניה ישירה	(1)					447,144
עלויות עקיפות						
אגרות והיטלי פיתוח	(2)					18,000
חיבור חשמל - מגורים		3,000 ₪	x 354	יח"ד		1,062
חיבור חשמל - מסחר		60 ₪	x 1,000	מ"ר		60
חיבור חשמל - מבנה ציבור		60 ₪	x 500	מ"ר	כולל מע"מ	35
תכנון ויועצים - הכנת תב"ע						2,000
תכנון ויועצים - מגורים		35,000 ₪	x 354	יח"ד	תכנון מפורט	12,390
תכנון ויועצים - מסחר		70 ₪	x 1,000	מ"ר	תכנון מפורט	70
תכנון ויועצים - מבנה ציבור		70 ₪	x 500	מ"ר	תכנון מפורט, כולל מע"מ	41
שיווק ופרסום		2.5%	x 714,856	א' ₪	משווי מלאי ללא מע"מ	17,871
פיקוח הנדסי		2.5%	x 447,144	א' ₪	מעלויות בנייה ישירה	11,179
תקורה, הנהלה וכלליות		2.5%	x 447,144	א' ₪	מעלויות בנייה ישירה	11,179
משפטיות		1.5%	x 812,148	א' ₪	משווי מלאי כולל מע"מ	11,292
בצ"מ		5.0%	x 447,144	א' ₪	מעלויות בנייה ישירה	22,357
סה"כ עלויות עקיפות						107,537
עלויות בעלי קרקע						
שכ"ד דיור חלופי	(3)	7,200 ₪	x 42	חודשים		38,102
ארגון וניהול דיירים	(4)	1%	x 812,148	א' ₪	משווי מלאי כולל מע"מ, לפי הסכם	8,121
העברה ואחסון	(5)	8,000 ₪	x 126	יח"ד	בתוספת מע"מ	1,189
עו"ד, שמאי בעלים וכלליות		25,000 ₪	x 126	יח"ד	בתוספת מע"מ	3,717
מפקח בנייה		10,000 ₪	x 40	חודשים	בתוספת מע"מ	472
עלויות קרן דמי ניהול	(6)	450 ₪	x 126	יח"ד		5,443
סה"כ עלויות בעלי קרקע						57,046
עלויות מיסוי						
מס רכישה ליזם	(7)	5%	x 300,000	א' ₪	הנחת פטור תחת הנחות הבדיקה	15,000
מס שבח						
מע"מ שירותי בנייה	(8)	18%	x 72,461	א' ₪		13,043
היטל השבחה						39,600
סה"כ עלויות מיסוי						67,643
עלויות מימון						
מימון עמלות וערבויות	(9)					62,692
סה"כ עלויות מימון						62,692
סה"כ עלויות הקמה						742,062



הערות לתקציב:

- (1) בניה ישירה – מגלם עלות בניה ע"י קבלן מפתח, מגלם רווח קבלני. העלות אינה מגלמת עלות בניה במקרה שימצאו מי תהום ו/או זיהומים סביבתיים כגון זיהום קרקע ומי תהום.
- (2) אגרות בנייה והיטלי פיתוח – תחשיב אגרות בהתאם לתעריפון עיריית תל אביב-יפו. התחשיב מניח קיזוז בגין מרכיב הקרקע ובגין השטח המיועד להריסה, כמפורט בס' 12.2.
- (3) שכ"ד דיור חלופי מגורים/מסחר – כאמור הבדיקה מניחה כי הפרויקט יוקם בהינף אחד וידרוש פינוי כלל דיירי המתחם לדיור חלופי, בהתאם לסקר שערכנו נקבע שכ"ד ממוצע ליח"ד בסך של 7,200 ₪ לחודש למגורים, הונח כי כל הדירות יפוננו בתחילת הפרויקט, כך שכל יח"ד תפונה לדיור חלופי לתקופה ממוצעת של 42 חודשים (40 חודשי הקמה + חודשיים גרייס). דמי שכירות אלה מהווים אומדן בלבד לצורכי התקציב, קביעה סופית תקבע בשומת דמי שכירות ראויים.
- (4) ארגון וניהול דיירים – בהתאם להסכם ועפ"י פרק 5.14 סעיף ו לתקן 21.1.
- (5) הוצאות העברה ואחסון (הלוך חזור) – מגלם הוצאות העברה ואחסון לפי 4,000 ₪ לכל כיוון, בתוספת מע"מ.
- (6) עלויות קרן דמי ניהול – מהווה אומדן בסך של 450 ₪ לתקופה של 120 חודשים (10 שנים עבור 80% מדירות הבעלים בהתאם להורות תקן 21.1). הני"ל הינו ההפרש בין סכום האחזקה השוטף המשולם כיום לבין הסכום שישולם לחב' האחזקה.
- (7) להלן אומדן עלויות מס רכישה:



חלק יחסי מעלויות הבנייה המשוייך לבעלי הזכויות		
סעיף	חלק יחסי	
עלות בניה ישירה	160,930	₪
עלויות עקיפות	25,737	₪
עלויות בעלי קרקע	57,046	₪
עלויות מיסוי	52,643	₪
סה"כ לתחשיב במעוגל	300,000	₪

הבדיקה מניחה כי בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, במידה ויתקבל היתר בנייה עד 24 חודשים מיום קיום התנאים המתלים להסכם, היזם יקבל החזר של 1% ממס הרכישה, בכפוף לתנאים הקבועים בחוק.



- (8) מע"מ – חושב בגין עלות הבנייה של יחידות הדב"י.
- (9) מימון וערבויות- הובא בחשבון מימון לפי תזרים מזומנים בהתאם לפריסה לינארית של תקבולים (ללא דב"י) 20% הון עצמי, לפי שיעור ריבית של 7.50%, בנוסף עמלת ערבות חוק מכר לדירות הבעלים ודירות היזם שימכרו, עמלת הקצאת אשראי, עמלת ליווי ועמלה בגין ערבות דמ"ש.
- מעיון בהוראות התכנית המוצעת עולה כי מתחם הפרויקט נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז כדון. הבדיקה אינה מתקצבת עלות ו/או דחייה ביכולת המימוש של הפרויקט שיכולה לחול במקרה של המצאות עתיקות. במקרה של המצאות עתיקות תידרש בחינה מחודשת ועדכון הבדיקה בהתאם.
- בנוסף לתקציב המפורט לעיל, תיתכן תביעת פיצויים עקב הסתרת נוף, הגדלת צפיפות וכו' מקרב דיירים סמוכים. התקציב אינו מגלם פיצויים בגין סעיף 197 וכן אינו מגלם עלויות כתב שיפוי.





10. סיכום וממצאים

ממצאי בדיקת הכדאיות בהינתן ההנחות האמורות לעיל:

סעיף	
סה"כ דירות לפינוי	126
סה"כ דירות חדשות	354
מקדם פינוי בינוי ביח"ד (*)	2.78
יתרת דירות לשיווק היזם	228

סעיף	באלפי ₪
סה"כ פדיון חזוי ליזם	849,459
סה"כ עלויות הקמה	-742,062
עודף חזוי בפרויקט	107,397
שיעור רווח לעלות לפני חיוב בהיטל השבחה	20.9%
שיעור רווח לעלות לאחר חיוב בהיטל השבחה	14.5%
שיעור רווח מפדיון	12.6%

(*) יח"ד הדב"י הובאו בחשבון במקדם אקווי משוקלל ביחס לדירה טיפוסית.

בהתאם לנספח לתקן 21.1 הרווח היזמי המזערי המינימלי המהווה תמריץ ראוי למימוש תוכנית פינוי בינוי עומד על 14%, בהתאם למסקנות לעיל הפרויקט הנדון עומד ברווח המזערי הדרוש.



11. הצהרה

החתומים מטה מצהירים, כי אין להם מעורבות אישית בפרויקט ו/או בנושאים ו/או גורמים הקשורים לפרויקט.

עמית טוטיאן

דניאלה פז ארז

שמאי מקרקעין

כלכלנית שמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ



12. נספחים

12.1. תחשיב היטלי פיתוח ואגרות בנייה

נתוני בסיס		
שטח בנוי לקיזוז	9,383	מ"ר
מגרש-קרקע	12,537	מ"ר
שטח עילי מגורים	40,002	מ"ר
שטחי מסחר	1,000	מ"ר
שטחי מסחר תת קרקע	300	מ"ר
שטח בנוי ציבורי	500	מ"ר
מרפסות פתוחות	4,248	מ"ר
מרפסות גג		מ"ר
שטחי מרתף	17,565	מ"ר
נפח קומת מסחר	4,000	מ"ק

אגרה/היטל	יח'	תעריף	מ"ר לחישוב	מ"ר קיים לקיזוז	סה"כ
אגרות בנייה	מ"ר	37.7 ₪	63,615		2,395,105 ₪
דמי הקמה	מ"ר	102.2 ₪	45,315	9,383	3,672,969 ₪
כביש-שטח בניה למגורים	מ"ר	121.2 ₪	45,750	9,383	4,408,771 ₪
כביש-שטח בניה למרתף	מ"ר	84.9 ₪	17,865		1,516,739 ₪
כביש - נפח למסחר	מ"ק	30.3 ₪	4,000		121,240 ₪
תיעול-שטח בניה למגורים	מ"ר	62.7 ₪	45,750	9,383	2,279,484 ₪
תיעול-שטח בניה למרתף	מ"ר	43.9 ₪	17,865		784,452 ₪
מדרכה-בנייה למגורים	מ"ר	38.8 ₪	45,750	9,383	1,410,312 ₪
מדרכה-בנייה למרתף	מ"ר	27.2 ₪	17,865		485,213 ₪
מדרכה -נפח למסחר	מ"ק	9.7 ₪	4,000		38,800 ₪
סה"כ					17,113,085 ₪
סה"כ בתוספת מקדם במעוגל 5%					18,000,000 ₪