טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 19.02.2024
סימוכין: 460/21.1/1

מאושרת
סמכות מקומית

לכבוד
קבוצת גבאי וקבוצת תדהר

הנדון: בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי - תקן 21.1
שומת מקרקעין מבוססת הנחה
לתכנית תא/מק/5062,
פרוייקט מגורים "מתחם קהילת קליבלנד"
רחובות קהילת קליבלנד ורחוב אלמגור -
שכונת נווה שרת, תל אביב
חלקות שונות בגושים 7321 ו- 6338

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-1005198 תא/מק/5062 התחדשות עירונית קהילת קליבלנד		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 30/10/2024	פרוטוקול 24-0019ב	החלטה 8
מנהל האגף	מתכנן העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדר'	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה ובניה
		תאריך .....

אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייה
עיריית תל-אביב-יפו

09-04-2024

בתובת הערבה 5, ת.ד. 7 תל אביב, קומה 5 מגדל אלון, רח' אבא הלל 14, רמת גן, לוד 70100
office@traistman.co.il www.traistman.co.il 03-5372530 פקס 03-5372526 טלפון

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

1. זהות מזמין השומה

חוות הדעת הוזמנה ונערכה עבור יזמי הפרוייקט - קבוצת גבאי וקבוצת תדהר.

2. יוזם התוכנית

קבוצת גבאי וקבוצת תדהר.

3. מטרת השומה

שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית, לפי תקן 21.1 של תכנית מוצעת לפינוי בינוי.

4. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הנו 19.02.2024, מועד עריכת חוות הדעת.

5. ביקור במתחם וזהות המבקר

נערך ביקור במתחם בתאריך 15.05.2023 ע"י נוי הררי, מתמחה.
לא נערך ביקור בתוך יח"ד הקיימות כיום במתחם.
המתחם מוכר לי מביקורים קודמים.

6. כללי

בתכנית משתתפות 20 חלקות שונות בגושים 7321 ו-6338, המהוות את שטח פרויקט המגורים המתוכנן "מתחם קהילת קליבלנד", רחובות קהילת קליבלנד ורחוב אלמגור - שכונת נווה שרת, תל אביב.

התכנית מונה כ-243 בעלי זכויות רשומים, מדינת ישראל ועיריית תל אביב יפו שבבעלותה חלקות דרך ומבני ציבור.

בחוות הדעת אנו מביאים בחשבון 225 יח"ד במצב הנכנס, בניין מגורים הנמצא בכתובת- "אלמגור 17" אינו נכלל בתחום הפרויקט של החברות היזמיות, אך נכלל בתוכנית.
מצורף נספח המתייחס למתחם זה.

מדובר בפרויקט פינוי בינוי שבמסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ויוקמו מבני מגורים חדשים במסגרת פינוי בינוי, במסגרת הפרויקט יבנו 6 מבני מגורים המשלבים מגדלים בני 20 קומות, לצד מבנים מרקמים בני 8 קומות. סה"כ הפרויקט יכלול 505 יח"ד (ללא אלמגור 17), שימושי מסחר, מרתפי חניה, מבני ציבור ושטחי ציבור.

במסגרת התוכנית 4 מתחמי איחוד וחלוקה.

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".

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חל\עתיד 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 יולי לשנה 2023. 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 העירייה 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 לחוו"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.מ

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

7. פרטי המקרקעין

שם הפרוייקט	"נווה שרת- קהילת קליבלנד"
שם היזמים	קבוצת גבאי ותדהר
שם המתכנן	ישר אדריכלים
שם שמאי המקרקעין	רלי טרייסטמן
נתוני המתחם (המבנן) הפיזיים:	
גושים	6338 ,7321 (חלק)
חלקות מגורים	27-18, 29, 33-31, 35, 43-41 , 158 .
כתובת	קהילת קליבלנד ואלמגור
חלקות ביעוד מבנה ציבור	2,594 מ"ר
חלקות ביעוד שצ"פ ודרכים	5,897 מ"ר
שטח המתחם במ"ר למגורים	9,234 מ"ר
שטח המתחם הכולל במ"ר	17,725 מ"ר
מבני ציבור להריסה	644 מ"ר
מספר מבנים במתחם	8
מספר קומות קיימות	4, 3
מס' יח"ד קיימות	225
שנת בנייה	1960
שטח יח"ד לפינוי (מ"ר בנוי)	13,482 מ"ר
צפיפות בפועל	41 יח"ד לדונם

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

תיאור הבניינים:

יח"ד בנויות במתחם המיועדות לפינוי בינוי						
מס"ד	גוש	חלקה	כתובת	שטח החלקה	שטח החלקה הנכלל בתחום הפרויקט	יח"ד לפינוי
3		20	אלמגור 19	763 מ"ר	763 מ"ר	18
4		21	אלמגור 21	768 מ"ר	768 מ"ר	18
5		22	קליבלנד 18	769 מ"ר	769 מ"ר	18
6		23	קליבלנד 16	766 מ"ר	766 מ"ר	18
7		24	קליבלנד 14	770 מ"ר	770 מ"ר	18
8		25		691 מ"ר	691 מ"ר	דרך
9		26	קליבלנד 10-6	2,286 מ"ר	2,286 מ"ר	51
10		27		506 מ"ר	506 מ"ר	דרך
11	7321	29	קליבלנד	280 מ"ר	110 מ"ר	דרך
12		31		3,741 מ"ר	3,741 מ"ר	דרך
13		32	קליבלנד 13-3	1,835 מ"ר	1,835 מ"ר	60
14		33	קליבלנד 1	1,277 מ"ר	1,277 מ"ר	24
15		35	קליבלנד	212 מ"ר	212 מ"ר	דרך
16		41		596 מ"ר	570 מ"ר	דרך
17		42		1,240 מ"ר	1,240 מ"ר	מבנה ציבור
18		43		887 מ"ר	887 מ"ר	מבנה ציבור
19		158	קליבלנד	907 מ"ר	67 מ"ר	דרך
20	6338	117		9,802 מ"ר	467 מ"ר	דרך
סה"כ				**28,096 מ"ר**	**17,725 מ"ר**	**225**

מהות הפרויקט: הריסת המבנים הקיימים והקמת מבני מגורים חדשים במסגרת פינוי בינוי, במסגרת הפרויקט יבנו 6 מגדלי מגורים בגבהים שונים, בין 7 ל-25 קומות סה"כ הפרויקט כולל 505 יח"ד, שימושי מסחר, מרתפי חניה, מבני ציבור ושטחי ציבור.

זכויות: הקרקע הנה בבעלות פרטית של פרטיים שונים, מדינת ישראל, עיריית ת"א- יפו.

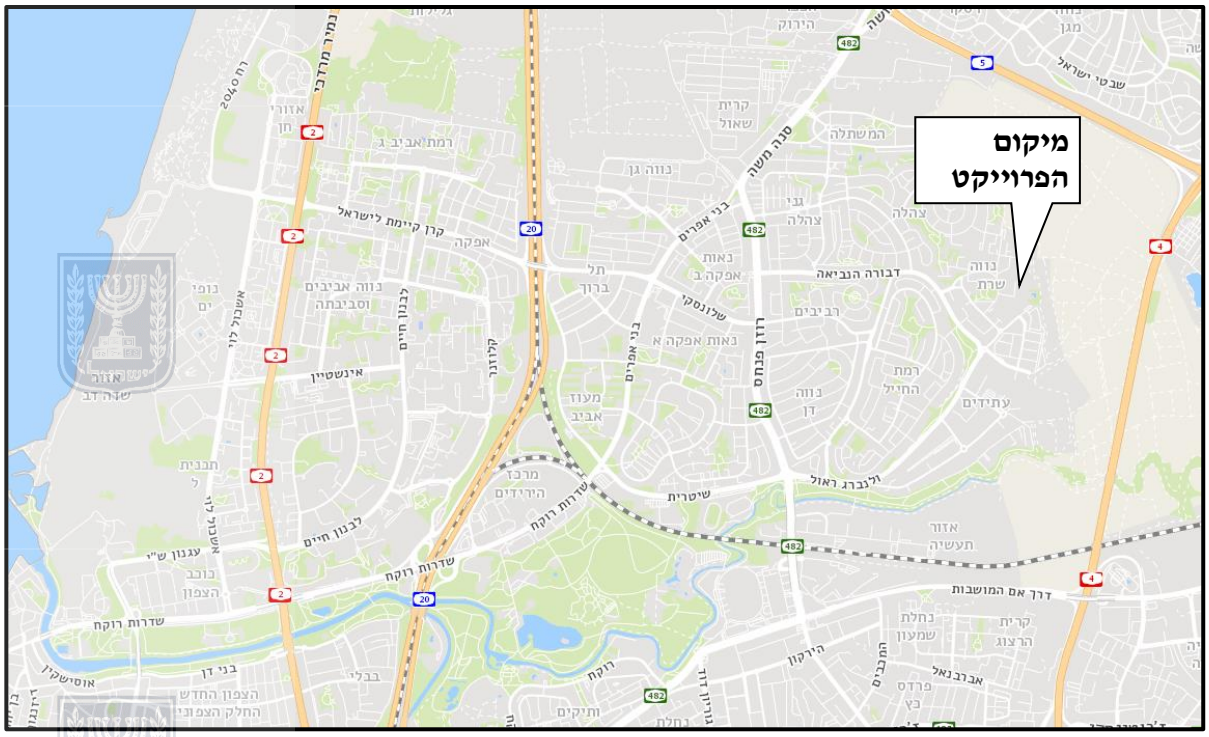
הערות: על תתי החלקות רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת תדהר התחדשות עירונית בע"מ וקבוצת גבאי פינוי בינוי נווה שרת ת"א בע"מ, בגין הסכם פינוי בינוי.

מיקום: רחוב קהילת קליבלנד 13-1 (אי זוגי), 10-6 ו- 18-14 (זוגי), רחוב אלמגור 21-19 (אי זוגי).
שכונת "נווה שרת", בעיר תל אביב.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

8. תיאור הסביבה



הפרויקט, נשוא חוות הדעת, ממוקם ברחובות קהילת קליבלנד ורחוב אלמגור, שכונת "נווה שרת", בעיר תל אביב.

שכונת נווה שרת ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב, האזור מוגדר כרובע 2.

הרכב אוכלוסיית השכונה נמצא כעת בהליך של שינוי לאחר שבשכונה התאכלסו מספר רב של יח"ד חדשות במסגרת של פרויקטים לפינוי בינוי והתחדשות עירונית.
בשכונה מתגוררים כ - 10,000 תושבים.

האזור נמצא בהליכי התחדשות ופיתוח, ניתן לראות בסביבת הנכס מספר פרויקטים למגורים שנמצאים בהליכי בנייה ותכנון עתידי.

השכונה נהנית מנגישות תחבורתית טובה בשל קרבתה למסוף התחבורה קריית עתידים, הקו הירוק מתוכנן לעבור בשכונה כחלק מקווי מערכת הסעת המונים.

הסביבה הינה סביבת מגורים וותיקה ומאופיינת בבתי מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, לצד מגדלי מגורים חדשים.

בשכונה ישנם מוסדות ציבור, מרכזים מסחריים, בית ספר וקאנטרי קהילתי.

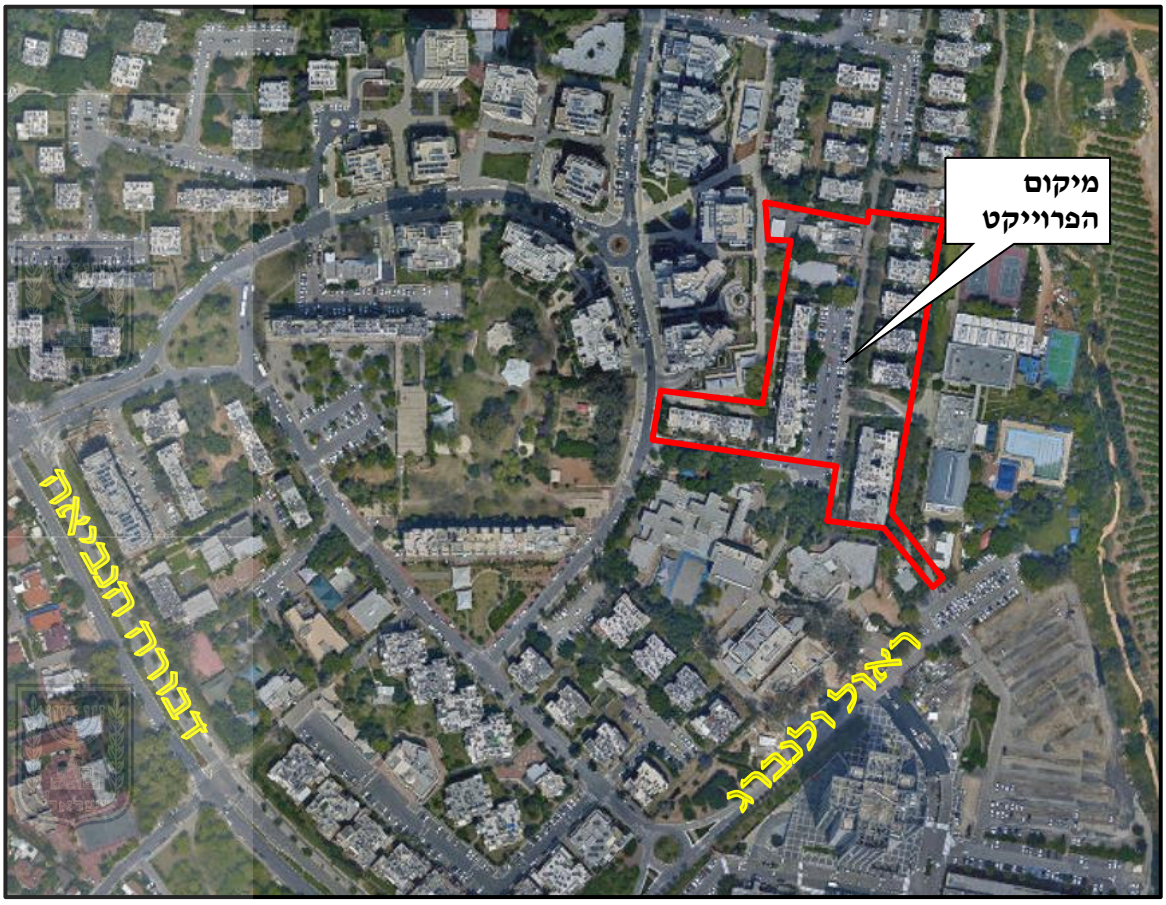
גבולות השכונה:

מצפון מערב	:	שכונת צהלה.
מצפון מזרח	:	רצועת הנופש, שטחים פתוחים.
ממזרח	:	שטחים פתוחים.
מדרום מזרח	:	רחוב ראול ולנברג ומעברו, קרית עתידים.
מדרום מערב	:	רחוב דבורה הנביאה, ציר מרכזי ומעברו שכונת רמת החייל.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

9. תיאור הקרקע והמבנים - מצב קיים



המתחם, נשוא חוות הדעת מורכב ממספר חלקות בשימוש למגורים.
בנוסף, מבני ציבור ושטחי ציבור.

המתחם כולל 8 בנייני מגורים, כדלקמן:
בניין מגורים טוריי בן 3 קומות כולל קומת קרקע, לבניין 4 כניסות.
בניין מגורים טוריי בן 4 קומות מעל קומת קרקע, לבניין 6 כניסות.
בניין מגורים טוריי בן 4 קומות מעל קומת קרקע, לבניין 3 כניסות.
5 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים.

וכמו כן, בית כנסת וגן ילדים.

הסביבה מפותחת במלואה. פני הקרקע מדרוניים, נגישות טובה בזכות צירי תנועה מרכזיים.

החניה, לאורך הרחובות.

מצבם התחזוקתי של הבניינים ירוד, ותואם את גילם.
אין מעלית נוסעים.

בעת ביקורינו במקום לא בוצע ביקור בדירות.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

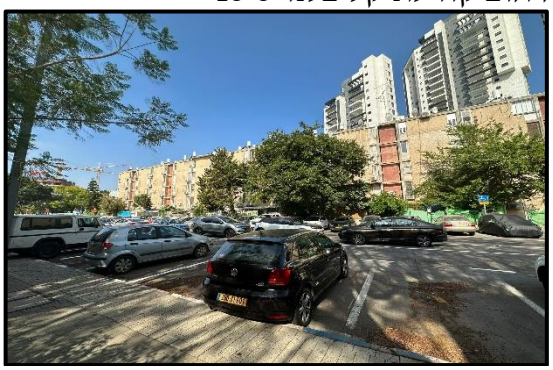
טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

להלן תמונות מיום הביקור:

רחוב אלמגור 21

רחוב אלמור 19

רחוב קהילת קליבלנד 3-13



רחוב קהילת קליבלנד 6-10

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

10. מצב תכנוני

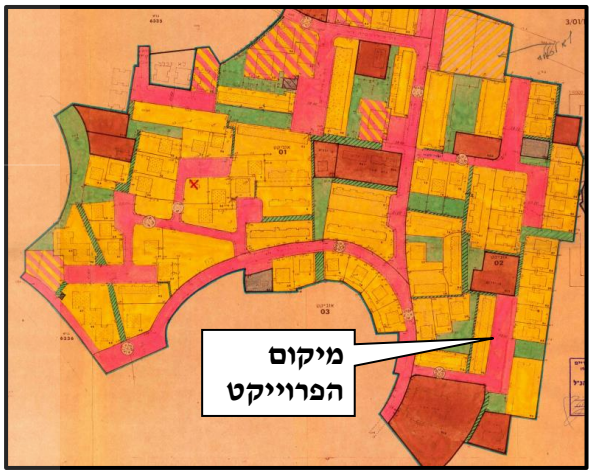
מצב תכנוני מאושר

10.1 תכנית מס' 3/01/6.
פורסמה ברשומות בדבר אישור שיכונים ציבוריים מיום 10.01.1973.

מטרת התכנית : קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי ובצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

יעוד : מגורים, 3-4 קומות.

תשריט התכנית:



10.2 תכנית מפורטת מס' 2389
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3732 מיום 07.01.1990.
התכנית חלה על כל החלקות למעט חלקות 33-32.

מטרת התכנית : הגדלה ושינוי של הדירות בנות 2,3 חדרים בבניין בן 4 קומות מעל לקומת קרקע ובהתאם לכך לשנות את תכנית השיכון הציבורי 3/01/6.

תוספת זכויות : לאפשר שינוי והגדלה של דירות בשטח שבין 14-38 מ"ר.

10.3 תכנית מפורטת מס' 2242.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3051 מיום 03.05.1984.
התכנית חלה על חלקה מס' 33 בלבד.

מטרת התכנית : הגדלה ושינוי של הדירות בנות 3 חדרים בבניין בן 3 קומות, שמונה יחידות דיור בקומה ובהתאם לכך לשנות את תכנית השיכון הציבורי מס' 3/01/6.

תוספת זכויות : תוספת בניה בשטח של כ- 20 מ"ר לכל 24 הדירות בנות 54.25 מ"ר וזאת בכדי להטיב את תנאי הדיור במסגרת פרויקט שיקום שכונות.
הקטנת קו בניין לרחוב אלמגור מ – 5 מ' ל- 3 מ'.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

10.4 תכנית מפורטת מס׳ 2297.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3171 מיום 07.03.1985.
התכנית חלה על חלקה מס׳ 32 בלבד.

מטרת התכנית : להגדיל ולשנות את הדירות בנוה שרת, בנות שניים עד שלושה חדרים בבניינים טוריים בני 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית (טיפוס א׳).

מספר יח״ד : 60 יח״ד.

סה״כ שטחי בנייה טיפוס א׳ : 4,608.12 מ״ר.

	שטח דירה	שטח תוספת	שטח דירתי מורחב
ק.קרקע	35.95 מ״ר	13.76 מ״ר	49.71 מ״ר
ק.כניסה	59.61 מ״ר	21.46 מ״ר	81.07 מ״ר
ק.טיפוסית	62.95 מ״ר	21.46 מ״ר	84.41 מ״ר

10.5 תכנית מס׳ ג׳ 1– גגות תל אביב-יפו.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 ביום 20.08.2007

התכנית מהווה שינוי לתכנית ״ג״, במטרה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.

התכנית מאפשרת בנית חדר בשטח של 40 מ״ר על גג שטוח, וזאת בתנאי שהקומה העליונה אינה קטנה מ-80% מהקומה שמתחתיה.

לחילופין, מותרת הגבהתו של רום גג הרעפים מ-6 מ׳ ל-7 מ׳ מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

בתכנית נקבע, כי בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג, ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

10.6 תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תא/5000
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016

התכנית מהווה תכנית מתאר כלל ישובית, בסמכות ועדה מחוזית, וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות ומפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפויה ויעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025.

בין מטרות התכנית:

- שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- קידומה של תל אביב כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
office@traistman.co.il www.traistman.co.il 03-5372530 בקס 03-5372526 טלפון

- יצירת עתודות של שטחי בנייה למגורים ותעסוקה 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, לאופניים והליכה רגלית.

- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית.

- מתן הוראות לתכניות עתידיות.

עפ"י תשריט אזורי היעוד, מסווג הנכס נשוא חוות הדעת באזור תכנון מס' 208- נווה שרת, אזור מגורים בבנייה עירונית, בו שטח הבנייה יעמוד על רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 6.
רח"ק מסמך מדיניות 9.56.

הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.

הקצאה לצרכי ציבור :
סעיף 4.1 : בתוספת שטחי בניה, התכנית מחייבת הקצאה לצרכי ציבור, כאשר הבניה תעשה לפי שטח מגרש נטו לאחר ההקצאה.

10.7 הרכבת הקלה

תכנית תת"ל 71/ג תכנית להקמת רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק - מקטע צפוני" אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 7597 מיום 02.10.2017.

הקו מתוכנן לעבור בקרבת הנכס מצידו הדרומי.
התחנה המתוכננת ממוקמת כ - 100 מ' דרומית לפרויקט הנדון.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

10.8 היתרי בניה

גוש	חלקה	כתובת	מס' היתר	תאריך	מטרת ההיתר	שטח ברוטו עילי	יח"ד
7321	20	אלמגור 19	660	23.12.1965	בנוי בית מגורים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים חלקית , 18 יח"ד.	908 מ"ר	18
			80	04.05.1966	תוכנית שינויים	262 מ"ר	
	21	אלמגור 21	660	23.12.1965	בנוי בית מגורים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים חלקית , 18 יח"ד.	908 מ"ר	18
			20110450	24.05.2012	הריסת דירה בקומת קרקע בניה מחדש בצורה מורחבת	35 מ"ר	
	22	קליבלנד 18	660	23.12.1965	בנוי בית מגורים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים חלקית , 18 יח"ד.	908 מ"ר	18
	23	קליבלנד 16	660	23.12.1965	בנוי בית מגורים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים חלקית , 24 יח"ד.	908 מ"ר	18
			170021	02.01.2017	תוספת בניה בקומות קרקע ו-א'	94 מ"ר	
	24	קליבלנד 14	לא רשום	28.10.1966	בנוי בית מגורים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים חלקית , 18 יח"ד.	908 מ"ר	18
			11-0158	10.03.2011	הריסת דירה בקומת קרקע בניה מחדש בצורה מורחבת	52 מ"ר	
	26	קליבלנד 6-10	לא רשום	02.07.1964	בנוי בנין מגורים טורי בן 4 קומות מעל לקומת עמודים, 51 יח"ד.	4,507 מ"ר	51
	32	קליבלנד 3-13	642	02.11.1966	בנוי בניין מגורים טורי בן 4 קומות מעל לקומת עמודים , 60 יח"ד.	3,410 מ"ר	60
	33	קליבלנד 1	586	21.10.1966	בנוי בית מגורים בן 3 קומות מעל לקומת עמודים חלקית בניצול הפרשי גובה , 24 יח"ד.	1,362 מ"ר	24
			לא רשום	17.10.1990	תוספת בניה ומרפסות	279 מ"ר	

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

10.9 פרטי התכנית המוצעת- תכנית מס' תא/מק/5062

הפרויקט הינו פרויקט במסגרת התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת במתחם קהילת קליבלנד.

התכנית הינה התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ע"י איחוד וחלוקה של המגרשים הקיימים לטובת מגרשי מגורים עם קומת קרקע מסחרית, מבני ציבור ושטחים ציבורים פתוחים.

כמו כן, קביעת דרך חדשה להמשכו של רחוב אלמגור וחיבורו לרחוב ראול ולנברג ליצירת גישה נוספת לשכונה וחיבורה לציר הקו הירוק של הרכבת הקלה.

התכנית קובעת את הריסתם של מבני מגורים וותיקים שהוקמו בשנות השישים סה"כ 243 יח"ד ובניית 547 יח"ד חדשות עם תמהיל יח"ד מגוון ומקצה כ-82 מסך יח"ד שיבנו כדירות בהישג יד אשר יושכרו במחיר מופחת במשך כ-25 שנים.

התוכנית קובעת הקמת 6 מבני מגורים חדשים, בניה מרקמית לצד מגדלים בני עד 20 קומות.

התכנית מתבססת על תכנית תא/5000, והינה בסמכות הוועדה המקומית.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית ברחובות קהילת קליבלנד ורחוב אלמגור, נווה שרת.
חיזוק מערך המגורים והגדלת מס' יח"ד באזור תוך מתן פתרונות הולמים לנגידות, תנועה וחניה, מיגון, שטחים פתוחים ומבני ציבור.
התוכנית נערכה באיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, כוללת פינוי והריסה של 9 מבנים בני 4-3 קומות על עמודים סה"כ 243 יח"ד והקמת 6 מבנים חדשים המשלבים בניה מרקמית ומגדלית סה"כ 547 יח"ד.
בתוכנית כוללת הקצאת יח"ד עבור דיור בהישג יד והגדרת השטחים המיועדים לכך.
התוכנית מקצה מגרשים לבני ציבור ולשטחי ציבור פתוחים.
התוכנית כוללת הוראות להפקעות שטחים לטובת הרחבת והארכת דרכים קיימות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת ייעודי קרקע, למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים בשטח התכנית.
2. קביעת זכויות הבניה למגורים, תמהיל יח"ד ומספר יח"ד בתחום התכנית- סה"כ 547 יח"ד ומתוכם 82 יח"ד עבור דיור בהישג יד.
3. קביעת שני מגרשים למבני ציבור וקביעת הוראות לגביהן.
4. קביעת גובה מותר לבניה: במגדלים- 18 קומות מעל קומת קרקע וקומה טכנית.
במרקמי- 6 קומות מעל לקומת קרקע.
5. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ולשהיית הולכי רגל וכן זיקת הנאה למעבר רכב בתת קרקע.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות בעיניי איכות הסביבה, בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא, פיתוח נוף והנחיות לשימור עצים.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
9. קביעת השימושים והתכליות המותרים בכל אחד מהייעודים.
10. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהן.
11. קביעת גובה בינוי ומס' קומות מירבי.
12. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קווי הבניין, גובה קומות והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
13. קביעת הוראות לשלביות ולהריסת המבנים.
14. איסור דירות גן.
15. הקצאת שטח ציבורי בהיקף של 1,392 מ"ר והצמדת חצרות בשטח שלא יפחת מ-875 מ"ר.

ייעודי קרקע ושימושים:

בקומת הקרקע- מגורים לרבות שטחים לרווחת הדיירים למעט דירות גן, מסחר לרבות בתי קפה והסעדה, בנק, סניף דואר חדר כושר מרפאה וכו'.
שטחים פתוחים לרווחת הציבור, שטחי גינון משותפים, נטיעות, מדרכות, ריהוט רחוב וכו'.
שימושים ציבוריים כגון צרכי חינוך, תרבות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עיריה, שירותים עירוניים, מחסני חירות עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים.
יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימושים הציבוריים בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים.
חצרות הביניינים ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים ו/או לשימושים הציבוריים, לא יותר שימוש בלעדי לגינות.

מעל הקרקע- מגורים, דיור בהישג יד, שטח לרווחת הדיירים, שימושים ציבוריים כמפורט לעיל, מתקנים טכניים, שימושי משרדים בשתי בקומות שמעל הקרקע.

בתת הקרקע- שטח לרווחת הדיירים, חניה, מחסנים, מתקניים טכניים, רחבות פריקה וטעינה, פינוי אצירת אשפה וכו'.
תשתיות תת- קרקעיות, מתקני תפעול, חדרי מכונות וכו'.

הוראות בינוי:

מגורים-
הבינוי המוצע הוא שילוב של בניה צמודת דופן ובניה של מגדלים עד 20 קומות.
לכל שימוש תוקם כניסה נפרדת.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

סה"כ יחידות הדיור לא יפחת מ- 547 יח"ד בתמהיל הבא:
דירות בשטח 51-65 מ"ר - 15%.
דירות בשטח 65-85 מ"ר - 20%.
דירות בשטח 85-100 מ"ר - 25%.
דירות מעל 100 מ"ר - 20%.
20% נוספות יקבעו במסגרת תוכנית העיצוב.
שטח דירה ממוצע יהיה עד 83 מ"ר (פלדלת).

דירות בהישג יד:
15% מיח"ד ועד 82 יחידות יהיו עבור דיור בהישג יד בהתאם להוראות הבאות:

- תמהיל גודל יח"ד בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה דומה לכלל יח"ד בתכנית למעט יח"ד גדולות במיוחד.
- יח"ד בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר וככל הניתן במבנה/ אגף עצמאי ובבנייה מרקמית.
- יח"ד בהישג יד תהיינה זהות ליתר יח"ד בתוכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכו' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.
- יח"ד בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יח"ד בהתחשב במיקומן ריחוק ממטרדים סביבתיים.
- השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום השכרתה של הדירה הראשונה בפועל.
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק יהיה 40% בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון הבניה.

מרפסות:

- שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בביניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדיות בבניין.
- תותר בליטת מרפסות מקו בניין קידמי עד 2 מ' בתאי שטח 100, 103, 104, 105 לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי.
- תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלו.

משרדים:

- המשרד יהא חלק מהדירה שמעליו ותהא אליו גישה מתוך הדירה.
- תותר כניסה נפרדת למשרד הצמוד לדירת מגורים, בתנאי רישום הערה לפי סעיף 27 בדבר אי פיצול המשרד והדירה.

מבני ציבור:
בתכנית יוקצו 1392 מ"ר לשטחי ציבור בתוספת 875 מ"ר עבור חצרות בחלוקה הבאה:
במתחם A: תא שטח 102, יוקמו 295 מ"ר (עיקרי +שרות)

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

בתוספת 350 מ״ר עבור חצרות.
במתחם B1- תא שטח 103, 495 מ״ר (עיקרי +שרות) בתוספת 175 מ״ר עבור חצרות.
במתחם B2- תא שטח 103, 495 מ״ר (עיקרי +שרות) בתוספת 175 מ״ר עבור חצרות.
במתחם C- תא שטח 105 192 מ״ר (עיקרי +שרות).

יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.
לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.
היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).
שטחי השירות בתת קרקע ישמשו את כלל השימושים בתא השטח.
לא תותר הקמת גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע.

השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע והקומה שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו ריצפתים ורגולריים.
זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.
הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים תהיינה נפרדות כפי שייקבע בתכנית העיצוב וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.

שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו״ב.
מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.

מסחר:
לאורך הרחובות אלמגור וקליבלנד תוקם חזית מסחרית.
יתאפשרו שימושים מסחריים בהיקף של 1173 מ״ר.
לעת הוצאת היתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, הסבת שטחי מסחר עיקריים שלא נוצלו מעל הקרקע (מתוקף תכנית זו) עבור שטחי מגורים לרווחת הדיירים (עיקרי או שרות).

גובה מבנים:
1. מספר קומות במגדלים יהא עד 20 קומות ועד 90 מ׳ ממפלס הכניסה הקובעת.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

2. מספר הקומות בבניה מלוות דופן ומרקמית יהא עד 7 קומות ועד 31 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
3. גובה המבנים כפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית כמפורט להלן:
   א. גובה קומת הקרקע במבנה עם חזית מסחרית 6 מטרים ברוטו. ביתר המבנים 5 מטרים ברוטו. במסגרת קומת קרקע מסחרית/ציבורית יותר יציע אשר לא יחושב במניין הקומות, בתנאי שלא תהיה אליו גישה מחדר המדרגות של המבנה (לא כקומת ביניים).
   ב. גובה קומה ציבורית 4.5 מטרים ברוטו.
   ג. גובה קומת מגורים במבנים המרקמיים/קומות המסד עד 3.5 מטרים ברוטו, במגדל עד 3.8 מטרים ברוטו. עבור המגדל ניתן יהיה לקבוע גובה שונה לקומות מיוחדות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
   ד. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטרים מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

טבלת זכויות והוראות בנייה :

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל המגרש	שטחי בניה: מעל הכניסה הקובעת – עיקרי	שטחי בניה: מעל הכניסה הקובעת – שרות	שטחי בניה: מתחת לכניסה – עיקרי	שטחי בניה: מתחת לכניסה – שרות	שטחי בניה: סה"כ שטחים	תכסית (% מתא השטח)	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')	מס' קומות: מעל לכניסה הקובעת	מס' קומות: מתחת לכניסה הקובעת
מבנים	מבנים	300	1,329 מ"ר	3,933 (1)	1,331 מ"ר	(1)	(1)		70			10	(1)
ומוסדות ציבור	ומוסדות ציבור	301	1,342 (2)	4,009 מ"ר	1,339 מ"ר	(1)	(1)		70			10	(1)
מגורים	מגורים	100	1,317 מ"ר	2,500 מ"ר	1,015 מ"ר			3,515 מ"ר	46				
	מסחר			273 מ"ר				273 מ"ר					
	סה"כ			2,773 מ"ר	1,015 מ"ר		1,526 (3)	5,314 מ"ר	60	35	31	7	5
	מגורים	101	1,577 מ"ר	5,714 מ"ר	2,720 מ"ר			8,434 מ"ר					
	מסחר			450 מ"ר				450 מ"ר					
	מבנים ומוסדות ציבור			80 מ"ר	20 מ"ר			100 מ"ר					
				6,244 מ"ר	2,740 מ"ר		3,487 (3)	12,471 מ"ר	50	80	67 (4)	17 (5)	5
	מגורים	102	1,982 מ"ר	7,286 מ"ר	3,438 מ"ר			10,724 מ"ר					
	מבנים ומוסדות ציבור			236 מ"ר	59 מ"ר		(6)	295 (11)					
	סה"כ			7,522 מ"ר	3,497 מ"ר		4,446 (3)	15,465 מ"ר	50	102	80 (7)	20 (8)	5
מגורים	מגורים	103	1,739 מ"ר	6,143 מ"ר	2,934 מ"ר			9,077 מ"ר					
	מבנים ומוסדות ציבור			336 מ"ר	74 מ"ר		(6)	410 (14)					
	סה"כ			6,479 מ"ר	3,008 מ"ר		3,749 (3)	13,236 מ"ר	55	86	67 (4)	17 (5)	5
	מגורים	104	2,620 מ"ר	14,429 מ"ר	6,850 מ"ר			21,279 מ"ר					
	מוסדות ציבור כלל עירוניים			395 מ"ר	100 מ"ר		(6)	495 (15)					
	מסחר			350 מ"ר				350 מ"ר					
	סה"כ			15,174 מ"ר	6,950 מ"ר		8,805 (3)	30,929 מ"ר	75	202	80 (7)	20 (8)	5
	מגורים	105	731 מ"ר	2,982 מ"ר	1,218 מ"ר			4,200 מ"ר	46				
	מבנים ומוסדות ציבור			134 מ"ר	58 מ"ר		(6)	192 מ"ר					
	סה"כ			3,116 מ"ר	1,276 מ"ר		1,831 (3)	6,223 מ"ר	65	42	47	12	5
סה"כ			**12,637 מ"ר**	**40,972 מ"ר**	**18,412 מ"ר**	**0 מ"ר**	**23,844 מ"ר**	**79,479 מ"ר**		**547 יח"ד**			

תאי שטח	קווי בניין: מערב	מזרח	צפון	דרום
100	7 מ'	6.5 מ'	1 מ'	5 מ'
101	5 מ'	9 מ'	2 מ'	5 מ'
102	5 מ'	9 מ'	3 מ'	2 מ'
103	4 מ'	2 מ'	2 מ'	4 מ'
104	4 מ'	2 מ'	3 מ'	2 מ'
105	4 מ'	2 מ'	2 מ'	2 מ'

הוראות טבלה 5:

תותר המרת שטחי שירות לשחים עיקריים ולהפך בכל אחד מתאי השטח, ובתנאי שסך שטחי השרות לא יפחתו מ 25% מהשטח העיקרי.
במסגרת תכנית העיצוב תותר העברה של עד 10% מסך השטחים ויח"ד בין תאי השטח.
תותר המרת שטחי שרות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור כל השימושים העל קרקעיים למעט יחידות דיור. היקף השטחים ושימושם יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובשיקול מהנדס העיר.
התכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע. תותר העברה בין שטחי הציבור המבונים והחצרות המוצמדות להם לבין שטחי המסחר.
גודל תא שטח 400- 434 מ"ר, גודל תא שטח 401- 418 מ"ר, גודל תא שטח 402- 49 מ"ר . גודל תא שטח 403- 336 מ"ר, גודל תא שטח 404- 326 מ"ר.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

בשטחים הציבוריים הבנויים תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצרות בנויות כשטח עיקרי ולהיפך.
מסך יחידות הדיור יוקצו עד 82 יחידות דיור בהישג יד ועד 6,839 מ״ר שטחים עיקריים ושטחי מיגון.
לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו״ב הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי העל קרקעי ובנוסף לשטחי החניה.
על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.
תותר תוספת שטחים עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, לפי הפירוט הנ״ל:
בתאי שטח 102-105, בשטחי הציבור הבנויים, תותר תוספת 1,392 מ״ר.
בתאי שטח 300-301, בשטחי הציבור הבנויים, תותר תוספת 2,670 מ״ר.

(1) בכפוף לתכנית תא/מק/צ.
(2) תא שטח 301 מורכב מ-A301 ו-B301 מהווה מגרש בניה אחד.
(3) שטחי השירות בתת״ק יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.
(4) 67 מ׳ לבניה מגדלית, 29 מ׳ לבניה מרקמית.
(5) 17 קומות לבניה מגדלית, 6 קומות לבניה מרקמית.
(6) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחי תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו״ב הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימקומו בתת״ק בהיקף של לפחות 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי העל קרקעי ובנוסף לשטחי החניה.
(7) 80 מ׳ לבניה מגדלית, 29 מ׳ לבניה מרקמית.
(8) 20 קומות לבניה מגדלית, 6 קומות לבניה מרקמית.
(9) שטחים לטובת מעבר כלי רכב בלבד.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

סיכום נתוני התכנית:

מספר מבנים במתחם	6
גובה מירבי בקומות (פרוגרמה)	20
מספר יח"ד - **בפרוגרמה המוצעת בבחינה השמאית**	505 יח"ד
צפיפות לדונם נטו + שבילים	33 יח"ד לדונם
שטחים דירתיים עקרי + ממ"ד למגורים במ"ר	42,132 מ"ר
מטלה ציבורית מבנה ציבור (פרוגרמה)	1,200 מ"ר
שטח עילי למסחר	1,173 מ"ר
שטח שירות על קרקעי (לא כולל ממ"דים)	9,257 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי, מבני ציבור (חניה+ שטחי תת"ק)	780 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי, מסחר	0 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי, מגורים	17,510 מ"ר

סוג דירה טיפוסית	**מספר יח"ד בפרויקט לבניה**	**שטח דירה**	**שטח דירתי כולל ממ"ד**	**שטח מרפסות**	**הערות**
דירה ממוצעת לדיירים מפונים	225	72 מ"ר	16,092 מ"ר	2,700 מ"ר	לכל יח"ד 12
דירה ממוצעת לייזם	204	97 מ"ר	19,699 מ"ר	2,448 מ"ר	מ"ר מרפסת
דירות דב"י	76	83 מ"ר	6,341 מ"ר		
סה"כ שטח דירתי (עקרי+ממ"ד) מתוכנן	505		42,132 מ"ר	912 מ"ר	
מתוכו שטח ממ"דים		12 מ"ר	6,060 מ"ר		לכל יח"ד 12 מ"ר
יתרת שטח עקרי למגורים			36,072 מ"ר		
			+		
שטח עיקרי למסחר לבניה			858 מ"ר		
שטח עיקרי למבני ציבור לבניה			1,691 מ"ר		
סה"כ שטח מומלץ לתכנון לבניה			**44,681 מ"ר**		
			+		
העמסת שטחי שירות - לפי 22 מ"ר לדירה * כמות דירות			10,897 מ"ר		
העמסת שטחי שירות למסחר- 25%			215 מ"ר		
העמסת שטחי שירות למבני ציבור- 25%			253 מ"ר		
סה"כ שטחי בניה עקרי + ממ"ד + שרות, כולם על קרקעיים			56,046 מ"ר		
שטח המתחם בשלמות:			17,725 מ"ר		
צפיפות מתוכננת (יח"ד לדונם)			28 יח"ד		

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

שטחים בנויים שאינם סחירים:

השימוש / המפלס	שטח	הערות	שטח ממוצע למקום חניה	מס' חניות לכל יח"ד/מ"ר
חניון מגורים	17,510 מ"ר		50 מ"ר	0.69
חניון מבני ציבור+ שטחי תת"ק	650 מ"ר		50 מ"ר	50 מ"ר
תת קרקע מבני ציבור- לפי תקנון	1,300 מ"ר	15%	195 מ"ר	
חניון מסחר	0 מ"ר		0 מ"ר	0 מ"ר
סה"כ חניונים (ש"ש) תת קרקעיים	19,460 מ"ר			
שטחי שירות עיליים	10,897 מ"ר			
סה"כ שטחי ציבור לבניה כמטלה ציבורית				
מרפסות	6,060 מ"ר			

חניה:

במרתף 50 מ"ר ברוטו למקום חניה, ללא תכנון מחסנים דירתיים במרתף.		
סה"כ מקומות חניה נדרשים	350	למגורים
סה"כ מקומות חניה נדרשים	0	למסחר
סה"כ מקומות חניה נדרשים	13	למבני ציבור
סה"כ מקומות חניה נדרשים	363	
סה"כ שטחי מרתפים נדרשים	18,160 מ"ר	שטח ממוצע למקום חניה 50 מ"ר

חוות הדעת ערוכה תחת ההנחה, כי הפרוגרמה המפורטת המוצעת תאושר ע"י מוסדות התכנון.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

11. מצב משפטי

הזכויות המוערכות הנן זכויות הבעלים הפרטיים וחכירה עירונית.
בשלב זה, איננו מפרטים את כל נתוני הרישום.

בחוות דעת זו אין התייחסות להתחייבויות חוזיות, פעולות שטרם נרשמו, הסכמי שכירות וכו'.

12. דיור בר השגה

12.1 חוק לעידוד השקעות הון

בנין: לרבות מספר בנינים שנבנו באותה תקופה ובאותו אתר, כחטיבה אחת למעט חלק מבניין.

בניין חדש להשכרה: בניין להשכרה שמתקיים בו גם אחד מאלה:
(1) הוא אושר החל ביום הקובע (01.01.2009).
(2) הוא אושר לפני היום הקובע והושכר לראשונה אחרי היום האמור.
(3) החלק המושכר בבניין הושכר לראשונה לפני היום הקובע לתקופה שלא פחתה מחמש שנים, ואחרי היום הקובע ובתום התקופה כאמור, הושכר, כולו או חלקו, אך לא פחות ממחצית שטחו, לתקופת השכרה נוספת שלא פחתה מחמש שנים.

החלק המושכר: בעליו של בניין חדש להשכרה, יהא זכאי להטבות המפורטות בסעיפים 53ג ו-53ד, אם לפחות מחצית משטח הרצפות של הבניין הן דירות שהיו מושכרות למגורים ושתקופת ההשכרה הממוצעת שלהן הייתה 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה, ובלבד שלגבי מחצית משטח הרצפות של הבניין לא נעשתה מכירה כמשמעותה בסעיף 88 לפקודה לפני שחלפו 5 שנות השכרה.

זכאות במכירה: מי שבנה בניין להשכרה יהיה זכאי להטבות לפי סעיף קטן (א) או (ב), לפי העניין, גם אם מכר את הדירות שיש להשכירן לפני שחלפו 5 שנות השכרה, ובלבד שמכר לפחות 50 דירות, לרוכש אחד שהתחייב להשכיר את הדירות למגורים בהתאם לאמור בסעיף קטן (א) או (ב), המכירה כלולה בתכנית שאישרה המנהלה לפני תום הבניה, ונתקיימו התנאים שקבע מנהל רשות המיסים לפי פסקה (2).

להלן, פירוט ההטבות:

פחת מואץ 20%: בבניין חדש להשכרה, שיעור הפחת על דירה שהייתה מושכרת למגורים בשנת המס יהיה 20%, הושכרה הדירה למגורים במשך חלק משנת המס, יהא בעל הדירה זכאי לחלק יחסי מהפחת האמור.

שיעורי מס מופחתים: על הכנסה חייבת לחברה או שבח ריאלי ממכירה או מהשכרה של בנין חדש להשכרה יחול שיעור מס של 11%.

מס על דיבידנד: דיבידנד המחולק מרווחי מפעל מאושר שהוא בניין להשכרה למגורים - 20%.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

12.2 חוק לעידוד השקעות הון

להלן, עיקרי הנוהל.
יודגש, כי עם כניסתו לתוקף של התיקון שלעיל לחוק, לא תהיה הגבלה כמפורט להלן.

- גובה שכ"ד הנומינאלי החודשי הממוצע לדירה בבניין להשכרה למגורים לא יעלה על סך נומינאלי של 6,200 ₪.
- לגבי דירות בהן גובה שכ"ד הנומינאלי הנו בין 6,201 ₪ ל - 8,000 ₪ תינתן הטבת המס על סך של 6,200 ₪ בלבד נומינאלי.
- דירות בהן גובה שכ"ד הנומינאלי הנו מעל 8,000 ₪ נומינאלי לא תינתן הטבת המס.
- הטבות המס יינתנו רק בגין הכנסות משכירות ולא בגין הכנסות משירותים נלווים.
- מ- 01.01.2017 ההצמדה הנה עפ"י שכ"ד לשנת 2016 לפי מדד שכר דירה - סדרה 120460 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

גובה שכ"ד, בהצמדה למדד למועד הקובע:

סכום נומינאלי: 6,200 ₪.
בהצמדה למועד הקובע: 7,025 ₪.

אופן בחינת עמידה בתנאים:

שלב א': בחינת עמידה בגובה שכ"ד לדירה ממוצעת לכלל הבניין.
באם עומד בתנאים, יבחן שלב ב'. באם לא עומד, אין זכאות.

שלב ב': באם הבניין עומד בתנאי שכ"ד תבחן כל דירה בנפרד.
הדירות שאינן עומדות בתנאי הסף לא תזכנה בהטבות.

12.3 חוק מס ערך מוסף

סעיף 31: אלה עסקאות הפטורות ממס:

(1) השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, למעט השכרה לשם אירוח בבית מלון;

(1א) מכירתו של אותו חלק מבנין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 והחלק היה מושכר במשך חמש שנים לפחות, ובלבד שהבקשה לאישור כאמור הוגשה בשנת 1979 או אחריה ונתמלאו התנאים שנקבעו בחוק האמור או על פיו;

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

13. עקרונות לתחשיב בדיקת הכדאיות הכלכלית

13.1 חוות הדעת ערוכה תחת ההנחה שהפרויקט יוכרז כפרויקט פינוי בינוי.

13.2 חוות הדעת הנה בהנחה שיזם התוכנית יישא בכל ההוצאות הקשורות בתוכנית פינוי בינוי למעט חובות החלים על בעלי הדירות באופן אישי שלא מכח התוכנית (כגון: דמי היוון, ארנונה וכד').

13.3 התמורות לבעלי הדירות הנן - תוספת שטח של 12 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר.

13.4 דמי השכירות לבעלי הדירות בתקופת הבנייה יהיו בסך של 5,000 ₪ ליח"ד ממוצעת לחודש.

13.5 התחשיב נערך בהנחה שהיטל ההשבחה ישולם ע"י היזם.
שיעור היטל ההשבחה המובא בחשבון – 50%.

13.6 בתחשיב מובא בחשבון כחלק מהפרויקט דירות בהישג יד, כחלק מהגדרתם בחוק, כמפורט בסעיף 12 לעיל.

13.7 עפ"י מידע שנמסר מהחברה הפרויקט לא יתנהל כ"בינוי פינוי".

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

14. התחשיב

14.1 פרוגרמה תכנונית

לפרוגרמה זו לא קיים תכנון מפורט

מס' דירות הדיירים	225
שטח ממוצע	60 מ"ר
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	72 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת לדיירים	16,092 מ"ר
שטח שירות ליח"ד	22 מ"ר
סה"כ שטחי שירות	**4,855 מ"ר**
מס' חניות	180
שטח לחניה תת קרקעית	50 מ"ר
סה"כ חניה תת קרקעית	**9,000 מ"ר**
מרפסת ליח"ד	12 מ"ר
סה"כ שטח מרפסת	**2,700 מ"ר**

סה"כ דירות היזם	280
דירות למכירה	204
דירות דב"י	76
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד ללא דב"י	97 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת לייזם ללא דב"י	19,699 מ"ר
שטח שירות ליח"ד	22 מ"ר
סה"כ שטחי שירות	**4,402 מ"ר**
מס' חניות	170
שטח לחניה תת קרקעית	50 מ"ר
סה"כ חניה תת קרקעית	**8,510 מ"ר**
מרפסת ליח"ד	12 מ"ר
סה"כ שטח מרפסת	**2,448 מ"ר**

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

סה"כ דירות דב"י	76
שטח דירה ממוצעת	83 מ"ר
שטח עיקרי דב"י	5,429 מ"ר
שטח פלדלת לדב"י	6,341 מ"ר
שטח שירות ליח"ד	22 מ"ר
סה"כ שטחי שירות	**1,640 מ"ר**
מס' חניות	
שטח לחניה תת"ק	50 מ"ר
סה"כ חניה תת קרקעית	0 מ"ר
מרפסת ליח"ד	12 מ"ר
סה"כ שטח מרפסת	**912 מ"ר**

שטח מסחרי	**1,073 מ"ר**
יחס העמסה	**25%**
שטח עיקרי	**858 מ"ר**
שטח לחניה תת קרקעית	50 מ"ר
שטח חניה תת קרקעית	**0 מ"ר**

שטח מבני ציבור	**1,300 מ"ר**
יחס העמסה	**24%**
שטח עיקרי	**1,047 מ"ר**
שטח מבנה ציבור קיים	**644 מ"ר**
מס' חניות	13
שטח לחניה תת קרקעית	50 מ"ר
שטח חניה תת קרקעית	**650 מ"ר**

תקן חניה:

שימוש	חישוב	תקן	מס' יח"ד לחישוב/שטח לחישוב	סה"כ חניות
מגורים	לדירות הבעלים	0.8	225	180
	לדירות היזם	0.8	204	163
	חניות נכים		7	7
מסחר	1,073 מ"ר	0 מ"ר	1,073 מ"ר	-
	חניות נכים		-	-
	חניות תפעוליות		0	-
מבני ציבור	1,300 מ"ר	100 מ"ר	1,300 מ"ר	13
	חניות נכים			
סה"כ				**363**

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

15. נתוני השוואה

15.1 מגורים-דירות חדשות

פינת הרחובות הצנחנים וראול ולנברג - "yard"

מהות פינוי בינוי

יזם אקרו נדל"ן

תאור 2 בניינין בני 25 קומות ו- 4 בניינים בני 8 קומות. סה"כ 340 יח"ד.

מחיר עסקאות בפרויקט כפי שדווח במערכת רשות המיסים-מס שבח:

תאריך עסקה	שטח	קומה	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר
20/12/2022	109 מ"ר	1	4	4,329,000 ₪	39,716 ₪
20/12/2022	138 מ"ר	8	5	6,490,000 ₪	47,029 ₪
14/12/2022	109 מ"ר	5	4	4,856,000 ₪	44,550 ₪
13/12/2022	120 מ"ר	5	5	4,840,000 ₪	40,333 ₪
12/12/2022	120 מ"ר	2	5	4,732,000 ₪	39,433 ₪
11/12/2022	132 מ"ר	6	5	6,300,000 ₪	47,727 ₪
08/12/2022	69 מ"ר	11	3	3,347,000 ₪	48,507 ₪
30/11/2022	109 מ"ר	1	4	4,430,983 ₪	40,651 ₪
30/11/2022	109 מ"ר	1	4	4,375,983 ₪	40,147 ₪
30/11/2022	155 מ"ר	7	6	5,915,810 ₪	38,167 ₪
13/11/2022	136 מ"ר	1	5	6,905,983 ₪	50,779 ₪
19/10/2022	155 מ"ר	6	6	5,800,000 ₪	37,419 ₪
29/06/2022	120 מ"ר	13	5	4,840,000 ₪	40,333 ₪
27/06/2022	82 מ"ר	6	3	3,671,000 ₪	44,768 ₪
26/06/2022	120 מ"ר	6	5	4,720,400 ₪	39,337 ₪
26/06/2022	120 מ"ר	7	5	4,745,000 ₪	39,542 ₪
29/05/2022	155 מ"ר	23	5	5,725,983 ₪	36,942 ₪
				ממוצע כללי	**42,081 ₪**

מחירי ביקוש כפי שהתקבלו ממשווק הפרויקט:

תאור	קומה	מס' חדרים	שטח	שטח מרפסת/גינה	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר	מחיר למ"ר אקוו'
טיפוסית	2	4	109 מ"ר	12 מ"ר	4,840,000 ₪	44,404 ₪	42,087 ₪
טיפוסית	5	4	112 מ"ר	13 מ"ר	5,090,000 ₪	45,446 ₪	42,954 ₪
טיפוסית	3	5	120 מ"ר	13 מ"ר	4,950,000 ₪	41,250 ₪	39,130 ₪
דופלקס גן	0	4	218 מ"ר	13 מ"ר	6,430,000 ₪	29,495 ₪	28,641 ₪
מיני פנטהאוז	8	5	135 מ"ר	69 מ"ר	6,550,000 ₪	48,519 ₪	38,643 ₪
פנטהאוז	8	4	113 מ"ר	74 מ"ר	6,040,000 ₪	53,451 ₪	40,267 ₪
טיפוסית	1	5	120 מ"ר	13 מ"ר	4,880,000 ₪	40,667 ₪	38,577 ₪
					ממוצע	**43,319 ₪**	**38,614 ₪**

*צפי לאכלוס בשנת 2025. כל הדירות כוללות חניה 1, דירות 5 חדרים מקבלות גם מחסן.

תמונת הדמיה:

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

בית אל 22-26	פרוייקט "ME"
מהות	פינוי בינוי
יזם	אשלי חברה לבניין, ש. מיכלסון בע"מ ולי רן יזום והשקעות בבניה בע"מ.
תאור	3 בניינים בני 21 קומות. סה"כ 270 יח"ד.

מחיר עסקאות בפרויקט כפי שדווח במערכת רשות המיסים-מס שבח:

תאריך עסקה	שטח	קומה	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר
01/07/2022	89 מ"ר	9	4	₪ 3,702,000	₪ 41,596
18/05/2022	90 מ"ר	10	4	₪ 3,550,000	₪ 39,444
18/08/2022	116 מ"ר	2	4	₪ 3,900,000	₪ 33,621
18/07/2022	190 מ"ר	1	4	₪ 8,242,000	₪ 43,379
				ממוצע כללי	**₪ 39,510**

מחירי ביקוש מאתר יד 2/מדל"ן:

תאור	קומה	מס' חדרים	שטח	שטח מרפסת/גינה	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר	מחיר למ"ר אקוו'
טיפוסית	1	4	95 מ"ר	12 מ"ר	₪ 3,820,000	₪ 40,211	₪ 37,822
טיפוסית	10	3	75 מ"ר	12 מ"ר	₪ 3,300,000	₪ 44,000	₪ 40,741
דירת גן	0	7	200 מ"ר	125 מ"ר	₪ 7,650,000	₪ 38,250	₪ 29,143
טיפוסית	1	3	81 מ"ר	12 מ"ר	₪ 3,350,000	₪ 41,358	₪ 38,506
* הפרויקט מאוכלס.					**ממוצע**	**₪ 40,820**	**₪ 35,902**

תמונת הדמיה:

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

בית אל 33,41 ורחוב רמה 2-8 (זוגי) "Green Park"

מהות פינוי בינוי

יזם מטרופוליס, אלקטרה מגורים ו- S.G.S חברה לבניין בע"מ.

תאור המתחם כולל 6 בניינים בני 10-27 קומות. סה"כ 447 יח"ד.

מחיר עסקאות בפרויקט כפי שדווח במערכת רשות המיסים-מס שבח:

תאריך עסקה	שטח	קומה	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר
02/01/2023	84 מ"ר	11	3	3,430,000 ₪	40,833 ₪
15/12/2022	94 מ"ר	15	4	4,150,000 ₪	44,149 ₪
06/09/2022	125 מ"ר	9	5	4,450,000 ₪	35,600 ₪
17/08/2022	97 מ"ר	3	4	3,800,000 ₪	39,175 ₪
06/07/2022	88 מ"ר	12	3	3,400,000 ₪	38,636 ₪
				ממוצע	**39,679 ₪**

מחירי ביקוש מאתר יד 2/מדל"ן:

תאור	קומה	מס' חדרים	שטח	שטח מרפסת/גינה	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר	מחיר למ"ר אקוו'
טיפוסית	12	5	121 מ"ר	12 מ"ר	5,350,000 ₪	44,215 ₪	42,126 ₪
פנטהאוז	9	5	153 מ"ר	32 מ"ר	8,500,000 ₪	55,556 ₪	50,296 ₪
טיפוסית	21	3	90 מ"ר	12 מ"ר	3,780,000 ₪	42,000 ₪	39,375 ₪
טיפוסית	18	4	94 מ"ר	12 מ"ר	4,500,000 ₪	47,872 ₪	45,000 ₪
טיפוסית	6	4	90 מ"ר	12 מ"ר	4,100,000 ₪	45,556 ₪	42,708 ₪
					ממוצע	**47,040 ₪**	**43,901 ₪**

תמונת הדמיה:

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

מיקום נתוני ההשוואה:

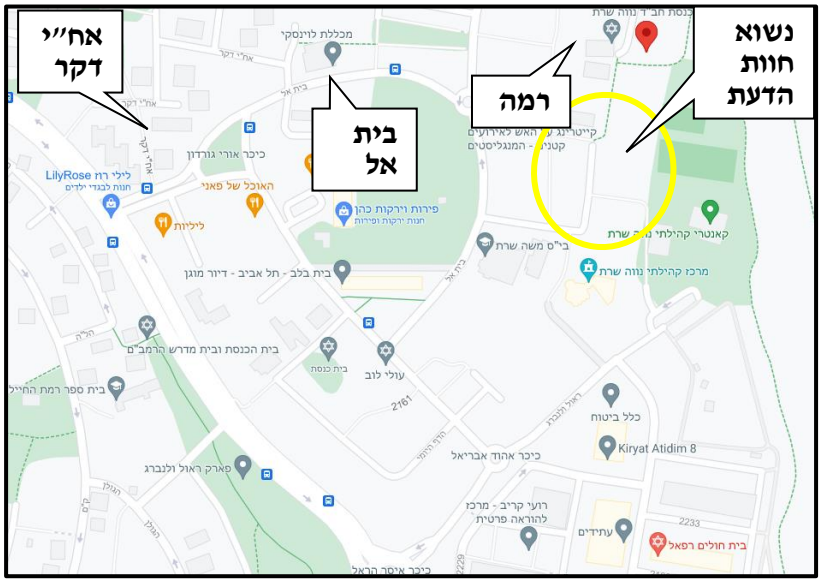
כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

15.2 נתוני השוואה לדמי שכירות

ערכנו סקר באתר יד 2 לשכ"ד בדירות ישנות בסביבה:

כתובת		שטח	קומה	חדרים	דמ"ש	למ"ר
נווה שרת		55 מ"ר	2	3	₪ 4,600	₪ 84
רמה	17	70 מ"ר	3	3	₪ 6,000	₪ 86
אדירים	1	64 מ"ר	2	3	₪ 5,500	₪ 86
אלמגור	8	64 מ"ר	2	3	₪ 6,100	₪ 95
אלמגור	13	50 מ"ר	4	2	₪ 4,850	₪ 97
אח"י דקר	14	53 מ"ר	3	2.5	₪ 4,400	₪ 83
אח"י דקר	19	75 מ"ר	2	3	₪ 6,000	₪ 80
אח"י דקר	19	85 מ"ר	3	3	₪ 6,000	₪ 71
רמה		40 מ"ר	0	2.5	₪ 4,300	₪ 108
אדירים		65 מ"ר	3	3	₪ 4,500	₪ 69
רמה		55 מ"ר	3	2.5	₪ 4,600	₪ 84
ממוצע				**2.7727**	**₪ 5,168**	**₪ 86**

עפ"י מדידות שטח ממוצע של דירה ישנה במתחם הינו	60 מ"ר
ממוצע למ"ר	₪ 86
לכן דמ"ש ממוצע ליח"ד במתחם	₪ 5,095
במעוגל	**₪ 5,090**



כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

16. ערכי השווי והפדיון החזוי

16.1 קביעת שווי למ"ר

השווי נקבע בגישת ההשוואה.

שווי בסיס למ"ר אקוו' הינו 39,000 ₪.

16.2 אומדן שווי דירות טיפוסיות בפרויקט המתוכנן:

סוג דירה טיפוסית	שטח דירה כולל ממ"ד לשיווק	שטח מרפסת	שווי למ"ר	שווי כולל מע"מ	שווי למ"ר דירתי (שיווק) במעוגל
דירה ממוצעת לדיירים מפונים	72 מ"ר	12 מ"ר	40,950 ₪	3,174,455 ₪	3,170,000 ₪
דירות יזם					
2 חדרים	64 מ"ר	12 מ"ר	41,925 ₪	2,934,750 ₪	2,930,000 ₪
3 חדרים	79 מ"ר	12 מ"ר	40,950 ₪	3,480,750 ₪	3,480,000 ₪
4 חדרים	107 מ"ר	12 מ"ר	39,000 ₪	4,387,500 ₪	4,390,000 ₪
5 חדרים	125 מ"ר	12 מ"ר	38,220 ₪	5,022,108 ₪	5,020,000 ₪

16.3 פדיון חזוי בפרויקט

מגורים:

סוג דירה טיפוסית	מספר דירות בפרויקט לבניה	שטח דירה כולל ממ"ד לשיווק	מתוכן תמורה לדיירים	יתרת דירות לשיווק ע"י היזם	שטח דירתי שנותר בידי הבעלים	שווי דירה כולל מע"מ	סה"כ פדיון ליזמים כולל מע"מ	סה"כ פדיון ללא מע"מ 17%
דירה ממוצעת לדיירים מפונים	225	72 מ"ר	225	0	16,092 מ"ר	3,170,000 ₪	0 ₪	0 ₪
דירות יזם								
2 חדרים	56	64 מ"ר		37	2,368 מ"ר	2,930,000 ₪	108,410,000 ₪	92,658,120 ₪
3 חדרים	84	79 מ"ר	0	55	4,345 מ"ר	3,480,000 ₪	191,400,000 ₪	163,589,744 ₪
4 חדרים	84	107 מ"ר	0	56	5,964 מ"ר	4,390,000 ₪	245,840,000 ₪	210,119,658 ₪
חדרים 5	56	125 מ"ר	0	56	7,022 מ"ר	5,020,000 ₪	281,120,000 ₪	240,273,504 ₪
סה"כ יזם מכירה	280							
דירות בהישג יד					**מ"ר 19,699**		**826,770,000 ₪**	**706,641,026 ₪**
יח"ד ממוצעת	76	83 מ"ר		76	6,341 מ"ר			
סה"כ יזם דב"י					6,341 מ"ר			
סה"כ			**225**	**280**	**26,040 מ"ר**		**119,120,000 ₪**	
ממוצע					**42,132 מ"ר**		**945,890,000 ₪**	**706,641,026 ₪**

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

מסחר:

שטח מסחרי ברוטו:	**1,073 מ"ר**
יחס העמסה	**15%**
שטח עיקרי	**933 מ"ר**
דמ"ש ראויים למ"ר	150 ₪
שיעור היוון	7.00%
שווי למ"ר ברוטו	26,000 ₪
שווי למ"ר נטו	**30,000 ₪**
סה"כ השווי	**27,898,000 ₪**

סיכום :

סה"כ פדיון חזוי ליזם מדירות המגורים	706,641,026 ₪
סה"כ פידיון חזוי - דב"י	119,120,000 ₪
סה"כ פדיון חזוי ליזם ללא מע"מ ממסחר	27,898,000 ₪
סה"כ	**853,659,026 ₪**

17. עקרונות לעלויות הקמה-מיסים והיטלים

17.1 אגרות והיטלים

ערכנו תחשיב לאומדן אגרות והיטלים עפ"י חוקי עזר, בהתאם לתעריפי הרשות המקומית.

17.2 מס שבח

אומדן כלכליות הפרויקט נערך תחת ההנחה כי מלא הדירות פטורות ממס שבח לפי פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין, על תיקוניו.

17.3 מע"מ שירותי בניה

עפ"י תיקון 47 לחוק המע"מ, במתן שירותי בניה במתחמי פינוי ובינוי והתחדשות עירונית ובגין מכירת זכות ביחידת מגורים חלופית במתחמים כאמור בידי היזם יחול מע"מ **בשיעור אפס**.

17.4 מס רכישה

מובא בחשבון מס רכישה בשיעור של 6%.

17.5 עלויות לדב"י

בעלויות הקמה לדירות הדב"י מובא בחשבון מע"מ בשיעור של 17% בהתאם לחוק מס ערך מוסף.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

18. עלויות הקמה

18.1 הוצאות הריסה ופיתוח חצר

הסעיף בהתחשב בשיפוע התלול בקרקע	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר	סה"כ עלות
הוצאות הריסה ופינוי	מ"ר בנוי	14,126 מ"ר	300 ₪	4,237,800 ₪
הוצאות פיתוח אתר (התארגנות)	מ"ר קרקע	17,725 מ"ר	200 ₪	3,545,000 ₪
סה"כ				**7,782,800** ₪

18.2 עלות בניה ישירה

הסעיף הקרקע	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר	סה"כ עלות
שטח עיקרי עילי	מ"ר	30,643 מ"ר	6,600 ₪	202,246,061 ₪
שטח ממ"דים	מ"ר	5,148 מ"ר	6,600 ₪	33,976,800 ₪
שטח למסחר	מ"ר	1,073 מ"ר	5,500 ₪	5,901,500 ₪
שירות על קרקעי	מ"ר	9,257 מ"ר	6,600 ₪	61,096,566 ₪
מרפסות	מ"ר	5,148 מ"ר	2,600 ₪	13,384,800 ₪
מטלה ציבורית - הקמת מבנה ציבור	מ"ר	1,944 מ"ר	8,500 ₪	16,524,000 ₪
מרתפי חניה מגורים	מ"ר	17,510 מ"ר	3,000 ₪	52,530,000 ₪
מרתפי חניה מבנה ציבור+ שטח תת"ק	מ"ר	845 מ"ר	3,000 ₪	2,535,000 ₪
מרתפי חניה מסחר	מ"ר	0 מ"ר	3,000 ₪	0 ₪
סה"כ		**71,568 מ"ר**		**388,194,727** ₪
סה"כ על קרקעי (ללא מרתפים, גזוזטראות ומרפסות גג)		48,065 מ"ר		

עלות בניה ישירה - דב"י - כולל מע"מ				
הסעיף הקרקע	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר	סה"כ עלות
שטח עיקרי עילי	מ"ר	5,429 מ"ר	7,722 ₪	41,920,093 ₪
שטח ממ"דים	מ"ר	912 מ"ר	7,722 ₪	7,042,464 ₪
שירות על קרקעי	מ"ר	1,640 מ"ר	7,722 ₪	12,663,652 ₪
מרפסות	מ"ר	912 מ"ר	3,042 ₪	2,774,304 ₪
מרתפי חניה מגורים	מ"ר	0 מ"ר	3,510 ₪	0 ₪
סה"כ		**8,893 מ"ר**		**64,400,512** ₪
סה"כ על קרקעי (ללא מרתפים, גזוזטראות ומרפסות גג)		7,981 מ"ר		

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

18.3 עלויות עקיפות

הסעיף	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר/פרויקט	סה"כ עלות
אגרות בניה ופיתוח עילי	מ"ר בנוי	53,213 מ"ר	420 ₪	22,349,627 ₪
אגרות בניה ופיתוח תת קרקעי	מ"ר בנוי	18,355 מ"ר	210 ₪	3,854,550 ₪
זיכוי היטלי פיתוח לבנוי	מ"ר בנוי	13,482 מ"ר	420 ₪-	5,662,440 ₪-
תכנון ויועצים מגורים	יח"ד	429	20,000 ₪	8,580,000 ₪
תכנון ויועצים מסחר	בניה ישירה	3%	5,901,500 ₪	177,045 ₪
חיבור חשמל - מגורים	יח"ד	429	3,500 ₪	1,501,500 ₪
חיבור חשמל מסחר + מבני ציבור	מ"ר בנוי	3,017	60 ₪	181,020 ₪
שיווק ופרסום (מגורים ומסחר)	תקבולים	2.5%	853,659,026 ₪	21,341,476 ₪
ניהול ופיקוח באתר	בניה ישירה	2.0%	388,194,727 ₪	7,763,895 ₪
תקורה, פיקוח, העתקות, משפטיות	בניה ישירה	3.0%	388,194,727 ₪	11,645,842 ₪
בצ"מ	בניה ישירה	5.0%	388,194,727 ₪	19,409,736 ₪
סה"כ				**91,142,251 ₪**

עלויות עקיפות- דב"י כולל מע"מ				
הסעיף	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר/פרויקט	סה"כ עלות
אגרות בניה ופיתוח עילי	מ"ר בנוי	8,893 מ"ר	420 ₪	3,734,893 ₪
אגרות בניה ופיתוח תת קרקעי	מ"ר בנוי	0 מ"ר	210 ₪	0 ₪
תכנון ויועצים מגורים	יח"ד	76	23,400 ₪	1,778,400 ₪
חיבור חשמל - מגורים	יח"ד	76	4,095 ₪	311,220 ₪
שיווק ופרסום (מגורים)	תקבולי שכירות	2	387,500 ₪	775,000 ₪
ניהול ופיקוח באתר	בניה ישירה	2.0%	64,400,512 ₪	1,288,010 ₪
תקורה, פיקוח, העתקות, משפטיות	בניה ישירה	3.0%	64,400,512 ₪	1,932,015 ₪
בצ"מ	בניה ישירה	5.0%	64,400,512 ₪	3,220,026 ₪
סה"כ				**13,039,564 ₪**

18.4 עלות טיפול בדיירים

הסעיף	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר	סה"כ עלות
שכ"ד דיור חלוף	דמ"ש לדירה	225	5,090 ₪	1,145,250 ₪
				X
חודשי ביצוע - פינוי מלא				42
סה"כ שכ"ד חלופי				48,100,500 ₪
הוצאות העברה מלא	מלא	450	3,000 ₪	1,350,000 ₪
ייצוג משפטי לדיירים		225	30,000 ₪	6,750,000 ₪
ניהול וארגון דיירים(כולל החתמות)	יח"ד	225	12,000 ₪	2,700,000 ₪
פיקוח על הבניה עבור דיירים	לפי חודשים	42	20,000 ₪	840,000 ₪
מע"מ שירותי בניה				שיעור מע"מ 0%
מס שבח-כהנחה לתחשיב עבור כל הדיירים (לא ודאי)				יתקבל פטור
סה"כ				**59,740,500 ₪**

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

18.5 עלויות קרקע+ מיסוי+ ללא מטלה ציבורית

הסעיף	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות מ"ר	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר	סה"כ עלות
מס רכישה (שירותי בניה)	מ"ר	16,092	₪ 12,900	₪ 207,587,574 X 6% ₪ 12,455,254
כהנחה היתר יוצא שנתיים מאוחר לחתימה ומס הרכישה יהיה -				
תשלום בגין תחזוקת שטחים בזיקת הנאה	דונם	3.145	₪ 1,472,652	₪ 4,631,491
קרן תחזוקה 30,000 ₪ ליח"ד				
	5%	225	₪ 30,000	₪ 6,750,000
סה"כ				**₪ 23,836,745**

18.6 הוצאות מימון ועמלות בנק

הסעיף	ממוצע חשיפה חשיפה חלקית		סך עלויות כבסיס לחישוב	סה"כ עלות
מימון (חשיפה חלקית בשל הכנסות במק	1.50%		₪ 578,093,049	₪ 8,671,396
עלויות המימון הישיר (הריביות) יופחתו בשל הסכום הגבוה הנובע מהתארכות הפרויקט.				
עמלת ערבות חוק מכר רוכשים	1.40%	מחצית הזמן	₪ 603,966,689	₪ 8,455,534
עמלת הערבות לדיירים המפונים	2.80%	עד מסירה	₪ 713,250,000	₪ 19,971,000
עמלת ליווי בנקאי	1%		₪ 686,437,099	₪ 6,864,371
סה"כ מימון ועמלות בנק	7.6%	ביחס לעלויות ללא מימון כולל היטל		₪ 43,962,300
סה"כ מימון ועמלות בנק מסחר ודב"י	9.2%	מעלויות בניה	₪ 108,344,050	₪ 10,010,990
סה"כ עלויות מימון	8.3%			₪ 53,973,291

18.7 סה"כ עלויות הפרויקט ללא עלות היטל השבחה וכולל הוצאות מימון – 702,000,000 ש"ח.

18.8 היטל השבחה

שיעור היטל ההשבחה בתחשיב עומד על כ-50%.
ההיטל השבחה- 38,300,000 ₪.

18.9 סה"כ עלות הפרויקט כולל מימון ועלות היטל השבחה – 740,300,000 ₪.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

19. סיכום רווחיות הפרויקט

סה"כ דירות לפינוי	225
סה"כ מסחר לפינוי במ"ר	0
סה"כ כמות דירות לתכנון בתוכנית	505
מקדם פינוי בינוי לתוכנית	**2.24**
יתרת דירות לשיווק ליזם	280
תחום התוכנית כולה (סחיר + ציבורי כיום)	17,725
צפיפות - יח"ד/לדונם ברוטו בכל תחום התוכנית	28.49
תקופת בניה בשנים	3.50

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

20. שיעור הרווח הסביר בפרויקט שבנדון

20.1 כללי

הרווח היזמי הוא ההפרש שבין שווי הנכס כבנוי לבין עלות ההקמה הכוללת ומרכיב הקרקע.

הרווח היזמי מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם, בעבור הסיכון שהוא נשוא על עצמו, בעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ובעבור יגיע כפיו האישי.

הסיכונים העיקריים שבהם נושא היזם הם שינויים בהכנסה ממכירת הדירות ושינויים בתשומות הבניה ובקצב השיווק.

בתקופות שבהם צופה היזם עליה במחירי המקרקעין, תהווה העלייה הצפויה, חלק מהרווח הנדרש ובכך יוקטן שיעור הרווח ליזם בתחשיב.

20.2 שיעור הרווח עפ"י תקן 21.1

"פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי – בינוי" – נוסח מעודכן מיום 13.6.2022.

תקן מס' 21.1 של מועצת שמאי המקרקעין, בוחן את שיעור הרווח הסביר בפרויקטים של פינוי בינוי.
פרויקטים אלה מבוצעים בהיקפים גדולים ומתמשכים זמן רב ויש בהם מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרויקטים אחרים.
מטרתו של התקן, בין היתר, לקבוע את מידת הסבירות של הרווח היזמי.
במידה ומצא השמאי כי הרווח היזמי גבוה/נמוך מהרווח היזמי המקובל יחווה את דעתו האם הרווח היזמי סביר וינמק את החלטתו.

הרווח היזמי המזערי בתכנית פינוי בינוי, באזור ת"א-יפו הינו 14%.

20.3 סיכום

הרווח היזמי הצפוי ליזם מביצוע הפרויקט, הנו בגבולות:
בהנחת תשלום היטל השבחה - **15.49%** מההשקעה.

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

נספח 1

בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי - תקן 21.1
שומת מקרקעין מבוססת הנחה
גוש 7321 חלקה 19, אלמגור 17 ת"א

החלקה הנדונה הנה חלק מתוכנית מס' תא/מק/5062, לכן כל הסעיפים לאורך כל תקן 21.1 מתייחסים גם לחלקה 19 בגוש 7321.

להלן פרטי המקרקעין הנדון:

שם הפרוייקט	"נווה שרת- קהילת קליבלנד"
שם היזמים	קבוצת גבאי ותדהר
שם המתכנן	ישר אדריכלים
שם שמאי המקרקעין	רלי טרייסטמן
נתוני המתחם (המבנן) הפיזיים:	
גושים	7321
חלקות מגורים	19
כתובת	אלמגור 17
חלקות ביעוד מבנה ציבור	0 מ"ר
חלקות ביעוד שצ"פ ודרכים	913 מ"ר
שטח המתחם במ"ר למגורים	732 מ"ר
שטח המתחם הכולל במ"ר	1,645 מ"ר
מבני ציבור להריסה	
מספר מבנים במתחם	1
מספר קומות קיימות	4
מס' יח"ד קיימות	18
שנת בנייה	1960
שטח יח"ד לפינוי (מ"ר בנוי)	981 מ"ר
צפיפות בפועל	41 יח"ד לדונם

יח"ד בנויות במתחם המיועדות לפינוי בינוי						
מס"ד	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שטח החלקה**	**שטח החלקה הנכלל בתחום הפרויקט**	**יח"ד לפינוי**
1	7321	18		913 מ"ר	913 מ"ר	שביל הולכי רגל
2		19	אלמגור 17	732 מ"ר	732 מ"ר	18
סה"כ				**1,645 מ"ר**	**1,645 מ"ר**	**18 יח"ד**

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

היתרי בניה

גוש	חלקה	כתובת	מס' היתר	תאריך	מטרת ההיתר	שטח ברוטו עילי	יח"ד	שטח עפ"י הנסח
7321	19	אלמגור 17			בניית בניין בן 4 קומות מעל לקומת קרקע 4 יח"ד בכל קומה למעט קומת קרקע 2 יח"ד	936 מ"ר	18	732 מ"ר
			201008	31.10.2000	הרחבת דירה בקומת קרקע	45 מ"ר		
סה"כ						**981 מ"ר**	**18 יח"ד**	**732 מ"ר**

תכנון מוצע

מספר מבנים במתחם	1
גובה מירבי בקומות (פרוגרמה)	25
מספר יח"ד - **בפרוגרמה המוצעת בבחינה השמאית**	42 יח"ד
צפיפות לדונם נטו + שבילים	26 יח"ד לדונם
שטחים דירתיים עקרי + ממ"ד למגורים במ"ר	3,486 מ"ר
מטלה ציבורית מבנה ציבור (פרוגרמה)	192 מ"ר
שטח עילי למסחר	0 מ"ר
שטח שירות על קרקעי (לא כולל ממ"דים)	612 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי, מבני ציבור כולל שטחי תת"ק	125 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי, מסחר	0 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי, מגורים	1,490 מ"ר

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

סוג דירה טיפוסית	מספר יח"ד בפרויקט לבניה	שטח דירה	שטח דירתי כולל ממ"ד	שטח מרפסות	הערות
דירה ממוצעת לדיירים מפונים	18	72 מ"ר	1,287 מ"ר	216 מ"ר	לכל יח"ד 12
דירה ממוצעת לייזם	18	94 מ"ר	1,701 מ"ר	216 מ"ר	מ"ר מרפסת
דירות דב"י	6	83 מ"ר	498 מ"ר	72 מ"ר	
סה"כ שטח דירתי (עקרי+ממ"ד) מתוכנן	42		3,486 מ"ר	432 מ"ר	
מתוכו שטח ממ"דים		12 מ"ר	504 מ"ר		לכל יח"ד 12 מ"ר
יתרת שטח עקרי למגורים			2,982 מ"ר		
+					
שטח עיקרי למסחר לבניה			0 מ"ר		
שטח עיקרי למבני ציבור לבניה			134 מ"ר		
סה"כ שטח מומלץ לתכנון לבניה			**3,620 מ"ר**		
+					
העמסת שטחי שירות - לפי 22 מ"ר לדירה * כמות דירות			714 מ"ר		
העמסת שטחי שירות למסחר- 25%			0 מ"ר		
העמסת שטחי שירות למבני ציבור- 25%			58 מ"ר		
סה"כ שטחי בניה עקרי + ממ"ד + שרות, כולם על קרקעיים			4,392 מ"ר		
שטח המתחם בשלמות:			1,645 מ"ר		
צפיפות מתוכננת (יח"ד לדונם)			26 יח"ד		

שטחים בנויים שאינם סחירים:

השימוש / המפלס	שטח	הערות	שטח ממוצע למקום חניה	מס' חניות לכל יח"ד/מ"ר
חניון מגורים	1,490 מ"ר		50 מ"ר	0.71
חניון מבני ציבור	96 מ"ר		50 מ"ר	50 מ"ר
תת"ק מבנה ציבור	192 מ"ר	15%	29 מ"ר	
חניון מסחר	0 מ"ר		0 מ"ר	0 מ"ר
סה"כ חניונים (ש"ש) תת קרקעיים	1,778 מ"ר			
שטחי שירות עיליים	714 מ"ר			
סה"כ שטחי ציבור לבניה כמטלה ציבורית	192 מ"ר			
מרפסות	504 מ"ר			

חניה:

במרתף 50 מ"ר ברוטו למקום חניה, ללא תכנון מחסנים דירתיים במרתף.		
סה"כ מקומות חניה נדרשים	30	למגורים
סה"כ מקומות חניה נדרשים		למסחר
סה"כ מקומות חניה נדרשים	2	למבני ציבור
סה"כ מקומות חניה נדרשים	32	
סה"כ שטחי מרתפים נדרשים	1,586 מ"ר	שטח ממוצע למקום חניה 50 מ"ר

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

התחשיב

פרוגרמה תיכנונית

מס' יח"ד מצב נכנס	18
מס' יח"ד מצב יוצא	42
מס' יח"ד ליזם	24
תוספת ליח"ד קיימת	12 מ"ר
שטח לחניה תת קרקעית	50 מ"ר
שטח שרות ממוצע ליח"ד	17 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד דיירים	60 מ"ר

מס' דירות הדיירים	18
שטח ממוצע	60 מ"ר
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	72 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת לדיירים	1,287 מ"ר
שטח שירות ליח"ד	17 מ"ר
סה"כ שטחי שירות	**306 מ"ר**
מס' חניות	14
שטח לחניה תת קרקעית	50 מ"ר
סה"כ חניה תת קרקעית	**720 מ"ר**
מרפסת ליח"ד	12 מ"ר
סה"כ שטח מרפסת	**216 מ"ר**

סה"כ דירות היזם	24
דירות למכירה	18
דירות דב"י	6
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	92 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת לייזם	2,199 מ"ר
שטח פלדלת ללא דב"י	1,701 מ"ר
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	94 מ"ר
שטח שירות ליח"ד	17 מ"ר
סה"כ שטחי שירות	**306 מ"ר**
מס' חניות	15
שטח לחניה תת קרקעית	50 מ"ר
סה"כ חניה תת קרקעית	**770 מ"ר**
מרפסת ליח"ד	12 מ"ר
סה"כ שטח מרפסת	**216 מ"ר**

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

סה"כ דירות דב"י	6
שטח עיקרי דב"י	426 מ"ר
שטח פלדלת לדב"י	498 מ"ר
שטח שירות ליח"ד	17 מ"ר
סה"כ שטחי שירות	**102 מ"ר**
מס' חניות	**0**
שטח לחניה תת"ק	50 מ"ר
סה"כ חניה תת קרקעית	0 מ"ר
מרפסת ליח"ד	12 מ"ר
סה"כ שטח מרפסת	**72 מ"ר**

שטח מבני ציבור	**192 מ"ר**
יחס העמסה	**43%**
שטח עיקרי	**134 מ"ר**
שטח מבנה ציבור קיים	
מס' חניות	2
שטח לחניה תת קרקעית	50 מ"ר
שטח חניה תת קרקעית	**96 מ"ר**

תקן חניה:

שימוש	חישוב	תקן	מס' יח"ד לחישוב/שטח לחישוב	סה"כ חניות
מגורים	לדירות הבעלים	0.8	18	14
	לדירות היזם	0.8	18	14
	נגישות		1	1
מבני ציבור	192 מ"ר	100 מ"ר	192 מ"ר	2
סה"כ				**32**

ערכי השווי והפדיון החזוי

אומדן שווי דירות טיפוסיות

סוג דירה טיפוסית	שטח דירה כולל ממ"ד לשיווק	שטח מרפסת	שווי למ"ר	שווי כולל מע"מ	שווי למ"ר דירתי (שיווק) במעוגל
דירה ממוצעת לדיירים מפונים	72 מ"ר	12 מ"ר	₪ 40,950	₪ 3,174,455	₪ 3,170,000
דירות יזם					
חדרים 2	64 מ"ר	12 מ"ר	₪ 41,925	₪ 2,934,750	₪ 2,930,000
חדרים 3	79 מ"ר	12 מ"ר	₪ 40,950	₪ 3,480,750	₪ 3,480,000
חדרים 4	103 מ"ר	12 מ"ר	₪ 39,000	₪ 4,251,000	₪ 4,250,000
חדרים 5	120 מ"ר	12 מ"ר	₪ 38,220	₪ 4,815,720	₪ 4,820,000

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

פדיון חזוי במתחם:

סוג דירה טיפוסית	מספר דירות בפרויקט לבניה	שטח דירה כולל ממ"ד לשיווק	מתוכן תמורה לדיירים	יתרת דירות לשיווק ע"י היזם	שטח דירתי שנותר בידי הבעלים	שווי דירה כולל מע"מ	סה"כ פדיון ליזמים כולל מע"מ	סה"כ פדיון ללא מע"מ 17%
דירה ממוצעת לדיירים מ	18	72 מ"ר	18	0	1,287 מ"ר	3,170,000 ₪	0 ₪	0 ₪
דירות יזם								
2 חדרים	5	64 מ"ר		3	192 מ"ר	2,930,000 ₪	8,790,000 ₪	7,512,821 ₪
3 חדרים	7	79 מ"ר		5	395 מ"ר	3,480,000 ₪	17,400,000 ₪	14,871,795 ₪
4 חדרים	7	103 מ"ר		5	515 מ"ר	4,250,000 ₪	21,250,000 ₪	18,162,393 ₪
5 חדרים	5	120 מ"ר		5	600 מ"ר	4,820,000 ₪	24,100,000 ₪	20,598,291 ₪
סה"כ יזם מכירה	24				**1,702 מ"ר**		**71,540,000** ₪	**61,145,299** ₪
דירות בהישג יד								
5 חדרים	6	83 מ"ר		6	498 מ"ר		9,420,000 ₪	
סה"כ			**18**	**11**	**2,200 מ"ר**		**80,960,000** ₪	70,565,299 ₪
ממוצע					**3,487 מ"ר**			**61,145,299** ₪

סיכום:

סה"כ פדיון חזוי ליזם מדירות המגורים	61,145,299 ₪
סה"כ פידיון חזוי - דב"י	9,420,000 ₪
סה"כ פדיון חזוי ליזם ללא מע"מ ממסחר	0 ₪
סה"כ	**70,565,299** ₪

עלויות הקמה

העקרונות לעלויות ההקמה במתחם זה התבססו על אותם עקרונות שפורטו בתקן 21.1.

הוצאות הריסה ופיתוח חצר

הסעיף בהתחשב בשיפוע התלול בקרקע	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר	סה"כ עלות
הוצאות הריסה ופינוי	מ"ר בנוי	981 מ"ר	300 ₪	294,300 ₪
הוצאות פיתוח אתר (התארגנות)	מ"ר קרקע	732 מ"ר	200 ₪	146,400 ₪
סה"כ				**440,700** ₪

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

עלויות בניה ישירה

הסעיף בהתחשב בשיפוע התלול בקרקע	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר	סה"כ עלות
הוצאות הריסה ופינוי	מ"ר בנוי	981 מ"ר	300 ₪	294,300 ₪
הוצאות פיתוח אתר (התארגנות)	מ"ר קרקע	732 מ"ר	200 ₪	146,400 ₪
סה"כ				**440,700** ₪

הסעיף הקרקע	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר	סה"כ עלות
שטח עיקרי עילי	מ"ר	2,556 מ"ר	6,600 ₪	16,869,600 ₪
שטח ממ"דים	מ"ר	432 מ"ר	6,600 ₪	2,851,200 ₪
שטח למסחר	מ"ר	0 מ"ר	5,500 ₪	0 ₪
שירות על קרקעי	מ"ר	612 מ"ר	6,600 ₪	4,039,200 ₪
מרפסות	מ"ר	432 מ"ר	2,600 ₪	1,123,200 ₪
מטלה ציבורית - הקמת מבנה ציבור	מ"ר	192 מ"ר	8,500 ₪	1,632,000 ₪
מרתפי חניה מגורים	מ"ר	1,490 מ"ר	3,000 ₪	4,470,000 ₪
מרתפי חניה מבנה ציבור	מ"ר	125 מ"ר	3,000 ₪	374,400 ₪
מרתפי חניה מסחר	מ"ר	0 מ"ר	3,000 ₪	0 ₪
סה"כ		**5,839 מ"ר**		**31,359,600** ₪
סה"כ על קרקעי (ללא מרתפים, גזוזטראות ומרפסות גג)		3,792 מ"ר		

עלות בניה ישירה - דב"י - כולל מע"מ				
הסעיף הקרקע	**יחידת מידה יח"ד/מ"ר**	**כמות**	**עלות ליחידה יח"ד/מ"ר**	**סה"כ עלות**
שטח עיקרי עילי	מ"ר	426 מ"ר	7,722 ₪	3,289,572 ₪
שטח ממ"דים	מ"ר	72 מ"ר	7,722 ₪	555,984 ₪
שירות על קרקעי	מ"ר	102 מ"ר	7,722 ₪	787,644 ₪
מרפסות	מ"ר	72 מ"ר	3,042 ₪	219,024 ₪
מרתפי חניה מגורים	מ"ר	0 מ"ר	3,510 ₪	0 ₪
סה"כ		**672 מ"ר**		**4,852,224** ₪
סה"כ על קרקעי (ללא מרתפים, גזוזטראות ומרפסות גג)		600 מ"ר		

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות הקצאה תקן 21

עלויות עקיפות

הסעיף	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר/פרויקט	סה"כ עלות
אגרות בניה ופיתוח עילי	מ"ר בנוי	4,224 מ"ר	420 ₪	1,774,080 ₪
אגרות בניה ופיתוח תת קרקעי	מ"ר בנוי	1,615 מ"ר	210 ₪	339,108 ₪
זיכוי היטלי פיתוח לבנוי	מ"ר בנוי	981 מ"ר	420 ₪-	412,020 ₪-
תכנון ויועצים מגורים	יח"ד	36	20,000 ₪	720,000 ₪
תכנון ויועצים מסחר	בניה ישירה	3%	0 ₪	0 ₪
חיבור חשמל - מגורים	יח"ד	36	3,500 ₪	126,000 ₪
חיבור חשמל מסחר + מבני ציבור	מ"ר בנוי	192	60 ₪	11,520 ₪
שיווק ופרסום (מגורים ומסחר)	תקבולים	2.5%	70,565,299 ₪	1,764,132 ₪
ניהול ופיקוח באתר	בניה ישירה	2.0%	31,359,600 ₪	627,192 ₪
תקורה, פיקוח, העתקות, משפטיות	בניה ישירה	3.0%	31,359,600 ₪	940,788 ₪
בצ"מ	בניה ישירה	5.0%	31,359,600 ₪	1,567,980 ₪
סה"כ				**7,458,780** ₪

עלויות עקיפות- דב"י כולל מע"מ

הסעיף	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר/פרויקט	סה"כ עלות
אגרות בניה ופיתוח עילי	מ"ר בנוי	672 מ"ר	420 ₪	282,240 ₪
אגרות בניה ופיתוח תת קרקעי	מ"ר בנוי	0 מ"ר	210 ₪	0 ₪
תכנון ויועצים מגורים	יח"ד	6	23,400 ₪	140,400 ₪
חיבור חשמל - מגורים	יח"ד	6	4,095 ₪	24,570 ₪
שיווק ופרסום (מגורים)	תקבולי שכירות	2	30,833 ₪	61,667 ₪
ניהול ופיקוח באתר	בניה ישירה	2.0%	4,852,224 ₪	97,044 ₪
תקורה, פיקוח, העתקות, משפטיות	בניה ישירה	3.0%	4,852,224 ₪	145,567 ₪
בצ"מ	בניה ישירה	5.0%	4,852,224 ₪	242,611 ₪
סה"כ				**994,099** ₪

עלויות טיפול בדיירים:

הסעיף	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר	סה"כ עלות
שכ"ד דיור חלוף	דמ"ש לדירה	18	5,090 ₪	91,620 ₪
				X
חודשי ביצוע - פינוי מלא				42
סה"כ שכ"ד חלופי				3,848,040 ₪
הוצאות העברה מלא	מלא	36	3,000 ₪	108,000 ₪
ייצוג משפטי לדיירים		18	30,000 ₪	540,000 ₪
ניהול וארגון דיירים(כולל החתמות)	יח"ד	18	12,000 ₪	216,000 ₪
פיקוח על הבניה עבור דיירים	לפי חודשים	42	20,000 ₪	840,000 ₪
מע"מ שירותי בניה				שיעור מע"מ 0%
מס שבח-כהנחה לתחשיב עבור כל הדיירים (לא ודאי)				יתקבל פטור
סה"כ				**5,552,040** ₪

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

הסעיף	יחידת מידה יח"ד/מ"ר	כמות מ"ר	עלות ליחידה יח"ד/מ"ר	סה"כ עלות
מס רכישה (שירותי בניה)	מ"ר	1,287	₪ 13,400	₪ 17,250,688 X 6% ₪ 1,035,041
כהנחה היתר יוצא שנתיים מאוחר לחתימה ומס הרכישה יהיה -				
קרן תחזוקה 30,000 ₪ ליח"ד				
	5%	18	₪ 30,000	₪ 540,000
סה"כ				**₪ 1,575,041**

הוצאות מימון ועמלות בנק

הסעיף	ממוצע חשיפה חשיפה חלקית		סך עלויות כבסיס לחישוב	סה"כ עלות
מימון (חשיפה חלקית בשל הכנסות	1.50%		₪ 44,732,265	₪ 670,984
עלויות המימון הישיר (הריביות) יופחתו בשל הסכום הגבוה הנובע מהתארכות הפרויקט.				
עמלת ערבות חוק מכר רוכשים	1.40%	מחצית הזמן	₪ 52,260,939	₪ 731,653
עמלת הערבות לדיירים המפונים	2.80%	עד מסירה	₪ 57,060,000	₪ 1,597,680
עמלת ליווי בנקאי	1%		₪ 52,332,485	₪ 523,325
סה"כ מימון ועמלות בנק	7.9%	ביחס לעלויות ללא מימון כולל היטל		₪ 3,523,642
סה"כ מימון ועמלות בנק מסחר ודב	9.2%	מעלויות בניה	₪ 7,600,220	₪ 702,260
סה"כ עלויות מימון	8.1%			₪ 4,225,902

סה"כ עלויות הקמה ללא היטל השבחה וכולל מימון- 56,000,000 ₪.

בתחשיב היטל ההשבחה למתחם, סכום היטל ההשבחה המתקבל הינו 100,000 ₪.

סיכום ורווחיות המתחם:

סה"כ דירות לפינוי	18
סה"כ מסחר לפינוי במ"ר	0
סה"כ כמות דירות לתכנון בתוכנית	42
מקדם פינוי בינוי לתוכנית	**2.33**
יתרת דירות לשיווק ליזם	24
תחום התוכנית כולה (סחיר + ציבורי כיום)	1,645
צפיפות - יח"ד/לדונם ברוטו בכל תחום התוכנית	25.53
תקופת בניה בשנים	3.50

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית 507-1005198 20/02/2024 10:53:46 נספח טבלאות תקצאה תקן 21

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

חילוץ הרווחיות בתחשיב ללא מע"מ	
רווח הפרוייקט לפני היטל השבחה	₪ 14,565,299
שיעור הרווח ללא היטל השבחה	26.01%
	עם פטור חלקי מהיטל השבחה
עלויות כולל עלויות מימון	(היטל 50%)
סה"כ פדיון חזוי ליזם	₪ 70,565,299
בניכוי	-
עלות הקמה כוללת	₪ 56,100,000
עודף (רווח) חזוי בפרויקט	₪ 14,465,299
שיעור הרווח מעלויות	25.78%
רווח יזמי מינימלי עפ"י תקן 21.1 בת"א-יפו	14%
עומד בגבולות התקן	כן
סביר למימוש ע"פ דעתי	כן

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il