

יוסי ברק
 שמאי מקרקעין
 משה פרידמן
 מהנדס ושמאי מקרקעין
 נעמי קפלנר
 שמאית מקרקעין
 מיכל שימקביץ
 שמאית מקרקעין
 רענן דוד
 כלכלן [M.A.] ושמאי מקרקעין
 יואב שיינקין
 שמאי מקרקעין
 מיטל אסא
 רו"ח [C.P.A.], מנכ"לית
 שרית אלוני
 שמאית מקרקעין
 דורית גבר רוס
 עורכת דין [L.L.B.] ושמאית מקרקעין
 אבנר גפן
 כלכלן ושמאי מקרקעין
 אלי כהן
 כלכלן, שמאי מקרקעין
 ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]
 גיא יופה
 רו"ח [C.P.A.] ושמאי מקרקעין
 רונן רוזנטל
 כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
 עידו כהן
 כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין
 ומוסמך בלימודי משפט [M.A.]
 שרון רומי
 כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין
 ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]
 איתי חן
 כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין
 ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]
 יונתן הלחמי
 בוגר מדעי המחשב [B.sc.]
 ושמאי מקרקעין
 שיי טנרי
 כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
 אליזר עמר
 כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
 אודי ארדיטי
 כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
 קים קרונוברג
 כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין
 דורון יזכירוביץ
 כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
 יקיד עמר
 כלכלן, שמאי מקרקעין
 ומוסמך במשפטים [M.A.]
 סבינה חלדרוב
 כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין
 ילנה אפשטיין
 מהנדסת אורחית [M.E.]
 ושמאית מקרקעין
 מתן משה חמאוי
 כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
 מתן יעקב
 בוגר מנהל עסקים [B.A.]
 ושמאי מקרקעין
 ברק לב
 בוגר מנהל עסקים [B.A.]
 ושמאי מקרקעין
 ניר טולדנו
 כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין
 ומוסמך בלימודי משפטים [M.A.]
 יעלה יהודאי
 כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין
 גילי בורשטיין גולדנר
 עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
 מירי ברקו
 כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין
 אלון דולב
 כלכלן ובוגר מנהל עסקים [B.A.]
 שיר פרימר
 כלכלנית [B.A.]
 יובל ארבל
 מהנדס תעשייה וניהול
 ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A.]
 זהבה זריהון
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]
 מור דיין
 כלכלנית [B.A.]
 גבריאל יהונתן עבדי
 כלכלן [B.A.]
 עינב גרוס
 כלכלנית [B.A.]
 נעמה מלכא
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]

עו"ד

שנה

לשנת 2024

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0923904 תא/מק/5069 התחדשות דרך השלום 77-85		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 09/02/2022	פרוטוקול 22-0004	החלטה 7
תאריך 09/08/2023	פרוטוקול 23-0014	החלטה 12
תאריך 11/09/2024	פרוטוקול 24-0017	החלטה 5
מנהל האגף	מחלק העיר	ליאור שפירא עו"ד
אורלי אראל	אהוד ממלי, אדרי	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
01-12-2024	תאריך	

אלי לוי
 מנהל אגף תכנון והעירייה

שומת מקרקעין לבדיקת כדאיות כלכלית

(דו"ח לפי תקן שמאות מס' 21.1)

מתחם דרך השלום 77-85, תל אביב

מאושרת
 סמכות מקומית

יולי 2023

31 יולי 2023
מספרנו: 41158V2A

לכבוד
קבוצת יובלים השקעות

ג.א.ב,

**שומת מקרקעין לבדיקת כדאיות כלכלית
(דו"ח לפי תקן שמאות מס' 21.1)
רח' דרך השלום 77-85, תל אביב**

1. מטרת חוות הדעת

התבקשנו ע"י מר נועם בנימיני מנכ"ל יובלים סיטי בע"מ (להלן: "**החברה**") לערוך שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית של תכנית מוצעת לפינוי בינוי מס' 507-0923904 שיזמת החברה במתחם ברח' דרך השלום 77-85, בשכונת תל חיים, תל אביב (להלן: "**הפרויקט**") כפי שיתואר להלן.

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 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 לשנת 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 התאמות 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 היזם, 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, לאחר שהותאמה להנחיות ועמדת העירייה הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית שלהלן.

2. המועד הקובע

מועד עריכת השומה.

3. מועד הביקור במקום

ביקור במתחם וסביבתו נערך ביום 26.02.2023 ע"י סיון אלקיים – בוגרת התמחות בשמאות מקרקעין ממשרדנו.

4. פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית

מס' יח"ד קיימות	ייעוד	כתובת עירונית	שטח חלקה רשום (מ"ר)	חלקה	גוש
36	אזור מגורים א'	דרך השלום 77, עמישב 8	2,301	28	6164
36	אזור מגורים א'	דרך השלום 79, עמישב 10	2,319	29	
36	אזור מגורים א'	דרך השלום 81, עמישב 12	2,313	30	
36	אזור מגורים א'	דרך השלום 83, עמישב 14	2,547	31	
36	אזור מגורים א'	דרך השלום 85, עמישב 16	2,545	32	
	שביל להולכי רגל		242	72	
180			12,267		סה"כ

5. תיאור הסביבה ומקרקעי המתחם

5.1 תיאור הסביבה

הסביבה הינה החלק המזרחי של העיר תל אביב הידועה כשכונת "תל חיים" ברובע 9 בעיר.

שכונת תל חיים, מאופיינת בבניה סמי רוויה וותיקה (חלקה טורית), לצד בניה חדישה ומשופצת, השכונה גובלת ממזרח בתחום המוניציפלי של העיר גבעתיים, ממערב בשכונת יד אליהו ומצפון בשכונות רמת ישראל וביצרון.

המתחם הנדון ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של השכונה, ותחום ברחובות דרך השלום ממערב, דרך יצחק רבין מצפון ורח' עמישב ממזרח.

מכיוון מזרח למתחם הנדון בנויים מבני ציבור הכוללים: בני כנסת, גני ילדים ומוסדות רפואיים ומכיוון דרום - מערב ממוקם פארק "אידית וולפסון".

מדרום למתחם במרחק של כ-900 מ' מתוכנן לעבור קו מתע"ן (הקו הסגול) המתוכנן לקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין תל-אביב אל מרכז העיר תל-אביב.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום מתחם הפרויקט¹



¹ סימון סכמתי - להמחשה בלבד.

5.2 תיאור מקרקעי המתחם

המתחם כולל 6 חלקות, המתפרסות על שטח קרקע כולל של כ- 12.3 דונם, עליהן ניצבים 5 מבני מגורים ותיקים הכוללים 4 כניסות ו- 5 קומות בכ"א ובסה"כ 180 יח"ד בשטח ממוצע של 63 מ"ר ליח"ד².

גבולות המתחם:

דרום – דרך השלום 75, מבנה מגורים בן 3 קומות.
 מזרח – רח' עמישב ומעברו העיר גבעתיים.
 צפון – דרך השלום 87, מבנה מגורים בן 3 קומות.
 מערב – דרך השלום המהווה ציר תנועה ראשי בסביבה הכוללת 3 נתיבי נסיעה לכל כיוון.

להלן פירוט החלקות הכלולות במתחם:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ"ר)	כתובת עירונית	תיאור	שטח ברוטו עפ"י היתרי בניה
6164	28	2,301	דרך השלום 77, עמישב 8	מבנה מגורים הכולל 4 כניסות כמפורט להלן:	2,268
	29	2,319	דרך השלום 79, עמישב 10	כניסה א- חזית לרח' עמישב הכוללת 3 קומות מעל קומת עמודים	2,268
	30	2,313	דרך השלום 81, עמישב 12	כניסה ב'- כוללת 5 קומות	2,268
	31	2,547	דרך השלום 83, עמישב 14	כניסה ד' חזית לרח' דרך השלום כוללת 3 קומות מעל קומת עמודים	2,268
	32	2,545	דרך השלום 85, עמישב 16	כניסה ג'- כוללת 4 קומות	2,268
	72	242	דרך השלום	בסה"כ 36 יח"ד בכל המבנה	
סה"כ		12,267		שביל מעבר להולכי רגל המחבר בין רח' עמישב לרח' דרך השלום	11,340

סטנדרט בניה ומצב תחזוקה:

בנייני המגורים בנויים שלד בטון מזוין, קירות בלוקים ובטון עם חיפוי טיח. גגות המבנים שטוחים מבטון יצוק ומעליהם מערכות קולטים ודודי שמש.

מצבם התחזוקתי של הבניינים סביר ביחס לגילם. הבניינים לא כוללים מעלית נוסעים.

בשטח המתחם לא קיימת רחבת חניה, ופתרון החניה הינו לאורך הרחובות הסמוכים.

² בהתאם למדידה גרפית מהיתרים.

תצלום אוויר עם סימון³ מיקום החלקות
(מתוך אתר GIS של עיריית תל אביב-יפו)



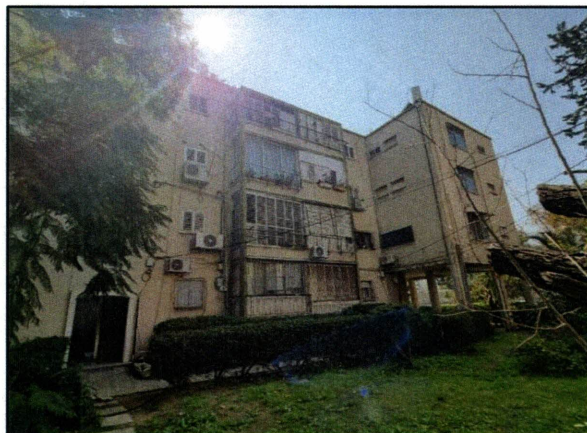
³ סימון סכמתי של החלקות במתחם – להמחשה בלבד.

להלן תמונות מייצגות מיום הביקור במתחם:

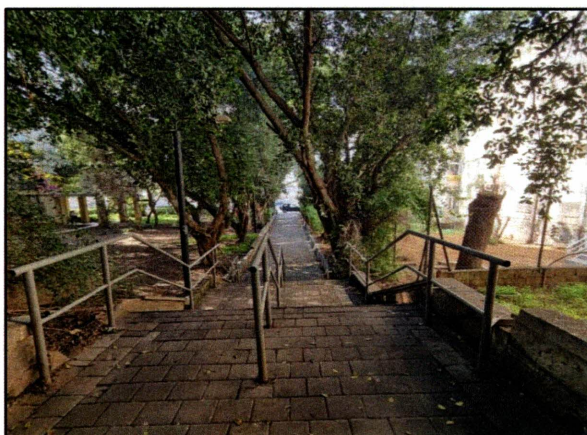
חזית המתחם לרח' דרך השלום



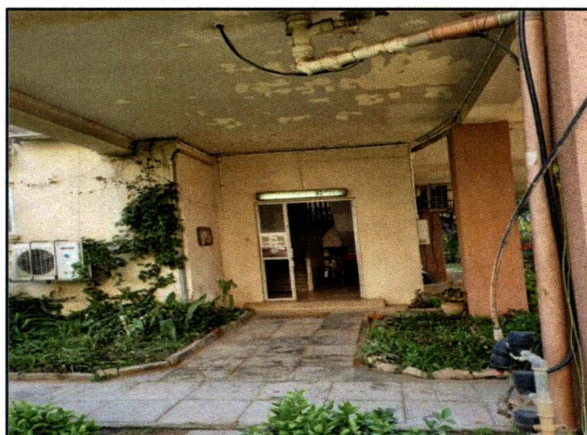
דרך השלום 77/עמישב 8



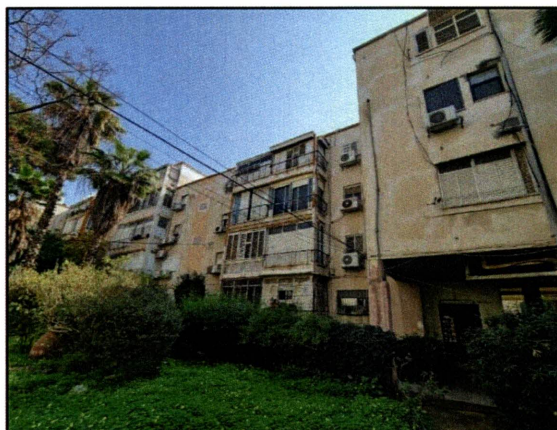
חלקה מס' 72



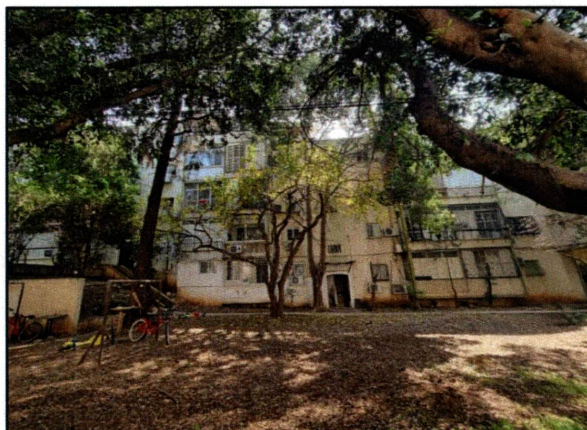
דרך השלום 83 כניסה א'



דרך השלום 79/עמישב 10



דרך השלום 85/עמישב 16



6. המצב התכנוני

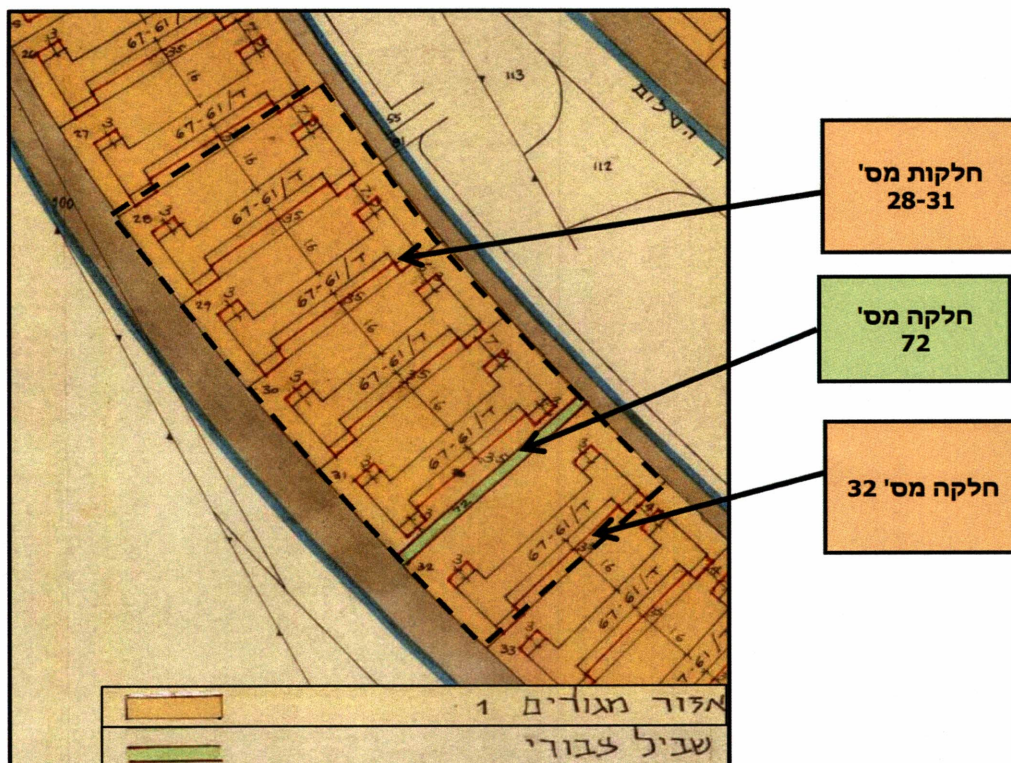
6.1 להלן טבלת ייעודי קרקע לחלקות הכלולות במתחם:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ"ר)	ייעוד
6164	28	2,301	אזור מגורים א'
	29	2,319	אזור מגורים א'
	30	2,313	אזור מגורים א'
	31	2,547	אזור מגורים א'
	32	2,545	אזור מגורים א'
	72	242	שביל להולכי רגל

6.2 תכניות בניין עיר רלוונטיות מאושרות

מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ.	מועד פרסום תוקף ברשומות
תא/א"	אדמות דרום מזרח ת"א	143	22/02/1951
תא/367	שינוי זכויות הבניה באזורי המגורים	364	05/08/1954
תא/306	שכון עמידר- תיקון לתכנית K	738	11/02/1960
תא/880	התרת הקמת קומה עליונה נוספת במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה	1177	29/04/1965
תא/2399	הרחבות דיור- עממי ג'	3916	29/08/1991
תא/ע1	מרתפים	5264	18/03/2003
תא/ג1	בניה על גגות בתי מגורים	5705	20/08/2007
תא/5000	תכנית מתאר תל אביב	7407	22/12/2016

תשריט מצב מוצע לתכנית תא/2399 עם סימון מיקום החלקות



6.3 זכויות הבניה לחלקות המגורים הינן כדלקמן:

זכות	ערך	יחידה
יעוד החלקות	אזור מגורים 1	
שטח מגרש מינימלי	750	מ"ר
מס' קומות מירבי	3	קומות
אחוז בניה בקומה טיפוסית	18%	אחוזים
סה"כ אחוזי בניה	54%	אחוזים
קו בנין קדמי	8	מטר
קו בנין צידי	16	מטר
קו בנין אחורי	6	מטר

*מותרת קומת עמודים

שטח מקסימלי לדירה מורחבת עפ"י תכנית תא/2399	
שטח קיים	שטח לאחר הרחבה
67 מ"ר	עד 84 מ"ר
66 מ"ר	
62 מ"ר	
61 מ"ר	עד 83 מ"ר

6.4 רישוי הבניה

להלן טבלת סיכום היתרי בניה למבנים הקיימים במתחם, אשר נמצאו באתר האינטרנט של הועדה המקומית תל אביב-יפו:

גוש	חלקה	מס' היתר	תאריך הפקת ההיתר	מהות
6164	28-32	413	03/08/1953	הקמת 14 בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים. כל בניין יכיל 36 דירות בנות 2 חדרים וח"ש ו-2 חדרי כביסה על הגג.
6164	31	472	08/10/1957	הקמת מקלט וגן ילדים בקומת עמודים.

7. איכות הסביבה ועתיקות

בפני החתומים מטה לא הוצג סקר זיהומי קרקע ספציפי לקרקע הפרויקט ו/או ממצאים המעידים על המצאות עתיקות.

מבדיקה למידע נגיש שערכנו במרשתת (אתר המשרד לאיכות הסביבה ואתר רשות העתיקות), עולה כדלקמן:

סקר זיהומי קרקע: לא הוצג בפני הח"מ סקר זיהומי קרקע למתחם. מבדיקה במערכת GIS של עיריית תל אביב-יפו עולה כי המתחם הנדון נמצא באזור חובת בדיקת גזי קרקע.

יובהר, כי הח.מ. אינם בעלי הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיב השומה. על מנת לקבל את מירב המידע לגבי אופי ומידת הזיהום, ככל שקיים, כבסיס נתונים להערכת עלויות הטיפול בקרקע, יש צורך לבצע סקרי קרקע מקיפים לבדיקת זיהום הקרקע.

אתר עתיקות: מבדיקתנו באתר רשות העתיקות עולה כי המתחם הנדון אינו נכלל בתחום אתר עתיקות.

8. המצב המשפטי

8.1 רישום בלשכת רשם המקרקעין

עפ"י פלטי מידע מפנקס בתים משותפים ופנקסי המקרקעין, המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופקו באמצעות האינטרנט⁴, רשומות החלקות הכלולות בתחום התכנית כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ"ר)	הזכויות המשפטיות	תת חלקות	רישום בית משותף	תקנון	מס' קומות	מס' יח"ד קיימות
6164	28	2,301	פרטי	37	✓	מצוי	5	36
	29	2,319	פרטי, קרן קיימת לישראל	37	✓	מצוי	5	36
	30	2,313	פרטי, קרן קיימת לישראל	37	✓	מצוי	5	36
	31	2,547	פרטי, קרן קיימת לישראל	37	✓	מצוי	5	36
	32	2,545	פרטי, קרן קיימת לישראל	37	✓	מצוי	5	36
	72	242						
סה"כ		12,267						180

⁴ תאריך ההפקה מיום 15.11.2022.

8.2 הסכם פינוי בינוי

בפני הח"מ הוצגו הסכמים לפיהם התקשרו בעלי הדירות במתחם עם החברה לצורך עסקה מסוג תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש.

בהתאם לנתונים שהועברו ע"י החברה להלן שיעורי החתימות במתחם:

• דרך השלום 77	-	83%
• דרך השלום 79	-	83%
• דרך השלום 81	-	82.86%
• דרך השלום 83	-	82.35%
• דרך השלום 85	-	73.08%

9. תכנון מוצע

9.1 תכנית מוצעת לפינוי בינוי – מס' 507-0923904 תא/מק/5069 (התחדשות דרך השלום 5(77-85)

המתחם הינו בשטח של כ- 12.2 דונם, נמצא בין דרך השלום ממערב ורחוב עמישב ממזרח, בתחום שכונת עממי ג' המצויה בתהליכים שונים של התחדשות עירונית.

התכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000 אשר סימנה את האזור כאזור להתחדשות עירונית.

התכנית כוללת פינוי והריסה של 5 מבני מגורים טוריים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים הכוללים בסה"כ 180 יח"ד, ובמקומם הקמת 480 יח"ד ב-6 מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות). כמו כן, קביעת חזית פעילה לדרך השלום ומסחר בקרקע.

בנוסף, התכנית קובעת הקצאת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בחלקה הדרומי בשטח של כ- 2.1 דונם.

יעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד'- מעל למפלס הקרקע יותרו מגורים בלבד. יותר שימוש ביחידות המגורים למשרד ביתי או מרפאה ו/או כל שימוש לבעלי מקצועות חופשיים. במפלס הקרקע בבניינים שלאורך דרך השלום יותרו שטחי מסחר ושטחים נלווים למסחר. בקומת הקרקע וכן בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי חזית מסחרית, כגון שימושי מסחר ובילוי, בתי קפה ומסעדות, שימושים בעלי אופי ציבורי, שירותים, ספורט ומשרדים.

מבנים ומוסדות ציבור- שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ'.

⁵ בהתאם למונה תדפיס הוראות מס' 31, מועד הפקה 23.07.2023.

הנחיות מיוחדות:

- בתחום התכנית יותרו עד 480 יח"ד, שטח ממוצע עיקרי ליח"ד לא יפחת מ- 64 מ"ר.
- שטח יח"ד לא יפחת מ- 45 מ"ר.
- תמהיל מומלץ לשטחי הדירות (כולל יחידות התמורה, שטח עיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):

כ-20% מיחידות דיור יהיו בשטח של 65 מ"ר
 כ-30% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 66-85 מ"ר
 כ-15% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 86-106 מ"ר
 כ-10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של מעל 106 מ"ר

תמהיל סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

- דיור בהישג יד (דב"י)- לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס. גודל יחידות דיור ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל יח"ד בפרויקט עד 100 מ"ר.

להלן עיקרי טבלת הוראות חזויות בניה:

מספר קומות	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטחי	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטחי	שימוש	יעוד
5	19	480	31,661	780	15,018	30,872	8,230	1A	מגורים ד'	מגורים ד'	
				780	230	550		1A	מסחר	מגורים ד'	
			600				759	1B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
							345	1C	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
5	19	480	32,261	780	15,248	31,422	9,334	מגרש 1		מגורים ד'	
6 (14)	10	80	10,766	12	3,166	7,389	2,111	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
							477	3	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
							345	4	דרך מוצעת	דרך מוצעת	

הוראות טבלה 5:

- זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בטבלה זו הן מקסימליות ולא תתאפשר תוספת זכויות מכוח תוכניות אחרות.
- במידה ויחסרו שטחי שירות לתכנון מיטבי, תידרש המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- לא ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. הגדלת היקף שטחי המגורים ו/או כמות יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת.
- לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בר השגה.

ו. על גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מטר מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית.

ז. לא יתאפשר ניוד שטחים (עיקרי או שירות) מתת הקרקע לעל הקרקע, שינוי בהיקף שטחים אלו יהווה סטיה ניכרת. בשל הבדלי הטופוגרפיה, הבינוי מעל הקרקע לא יכלול זכויות שאפשרויות מתחת לכניסה הקובעת.

ח. חריגה ממספר הקומות כפי שמפורט בהערות לטבלה זו תהווה סטיה ניכרת לתוכנית.

ט. קווי בנין לקומות המרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העליונים 4 מטרים לכיוון דרך השלום, 3 מטרים לכיוון רחוב עמישב, וקו בנין 0 לכיוון השטחים ביעוד "שטח פרטי פתוח" תוך הבטחת השמירה על עצים בוגרים לשימור. חריגה מקווי בנין אלה תהווה סטיה ניכרת. קו הבנין הסופי למרתפים יקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.

י. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי לרחובות דרך השלום ורחוב עמישב. לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחים ביעוד "שטח פרטי פתוח" ו/או מעבר לגבול המגרש.

יא. ככל שיתוכנן מיגון קומתי במקום דירתי, תותר המרה של הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + ההפרש, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי מרחב מוגן דירתי לדירות הנסמכות על מרחב מוגן קומתי. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

יב. על גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מטר מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית.

יג. מתוך שטחי בניה למבנים ולמוסדות ציבור בתא שטח 2 ניתן יהיה להמיר עד 5% לטובת שימושים סחירים הנלווים לשימוש לצרכי ציבור.

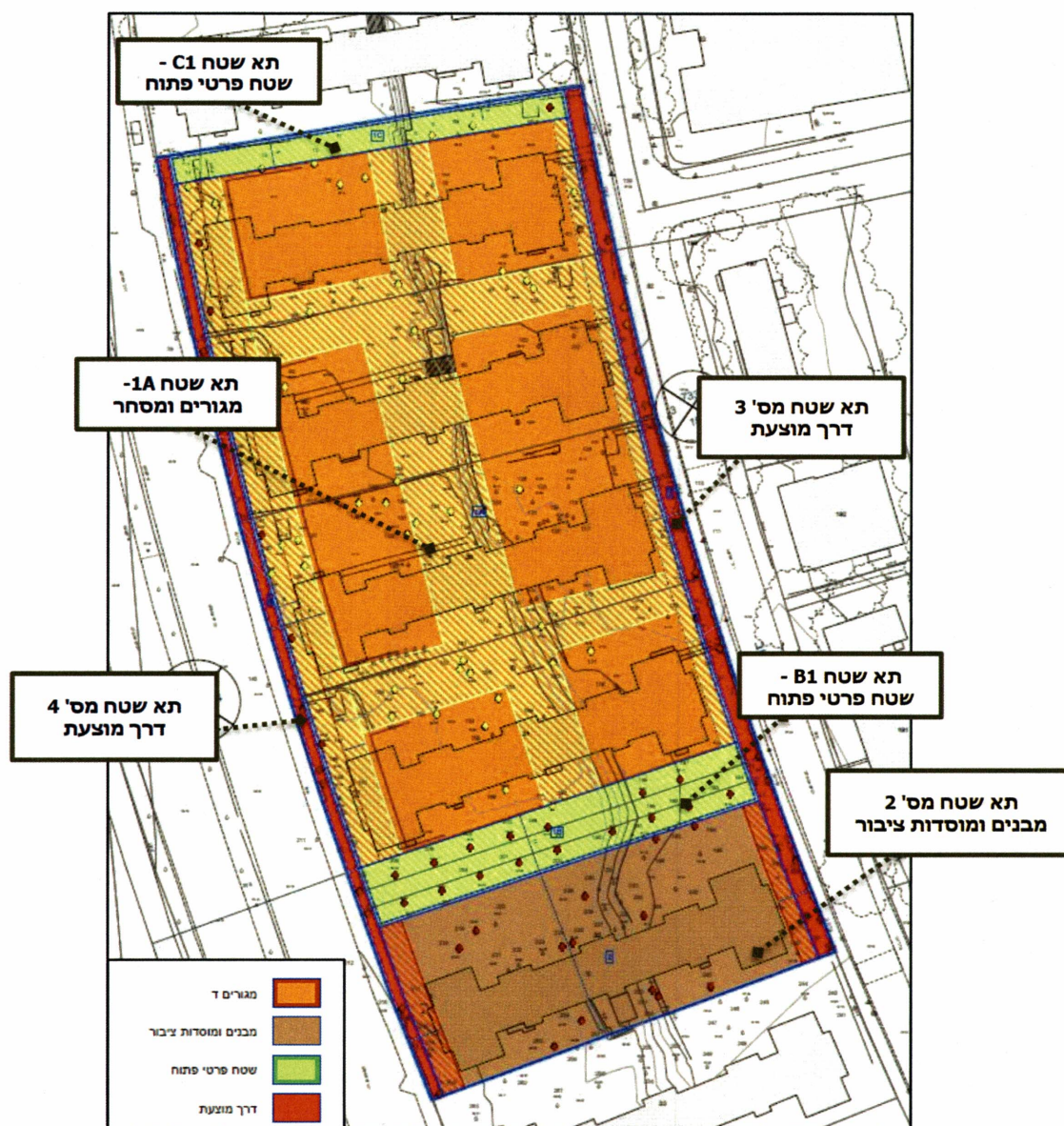
יד. בתאי שטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ניתן יהיה להוסיף עד 2111 מ"ר עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה-מצע מוצע:

- (1) תותר המרת שטחים עיקריים למגורים לשטחי שירות למגורים, בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר.
- (2) שטחים כוללים עבור כלל השימושים בתא השטח. תתאפשר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים וההפך לטובת שטחי מסחר ותמך למסחר בקומת המרתף העליונה - עד סך הכל 900 מ"ר למסחר. מימוש השטחים בתת הקרקע בתא השטח בכפוף לעמידה בסעיף 4.1.1 ולשיקול דעת הועדה המקומית.
- (3) כולל בליטות וגזוזטאות, לא כולל מצללות וסככות.
- (4) לפחות 15% מיחידות הדיור ישמשו עבור דיור בהישג יד. שטח דירה ממוצע יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפריקט למעט דירות מעל 100 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור כולל מרכיב דיור בהישג יד ייקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח ובהתאם למדיניות העירונית לנושא זה.
- (5) לבניינים 1 ו-3 (רבי קומות): עד 73 מטרים מעל הכניסה הקובעת. לבניינים מרקמיים 2,4,5 ו-6 (גבוהים): עד 38 מטרים מעל הכניסה הקובעת.
- (6) מספר קומות מקסימלי למגדלים. לבנייה מרקמית - 8 ו-9 קומות כמפורט בהגדרות התכנית.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) לכיוון רחוב עמישב - 3 מטרים. לכיוון דרך השלום - 4 מטרים, בקומת הקרקע תבוצע נסיגה של עוד 4 מטרים עבור קולונדה.
- (9) שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע עפ"י סעיף 4.1.2 (14). שטחן הכולל של המרפסות יהיה בהתאם למדיניות העירונית לנושא לעת הכנת תוכנית העיצוב ובכל מקרה לא יעלה על 10 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור. שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. לא יתאפשר ניוד שטחי המרפסות לטובת שטחים אחרים, כל שימוש אחר בו יחשב כסטיה ניכרת.
- (10) השטח ישמש לחיבור קומות החניון במגרש 1 לחניון מבנה הציבור במגרש 2 ולמערכות טכניות נלוות לחיבור - ככל שיבנה. בכל מפלס חנייה לא יותרו יותר מ-200 מ"ר עבור החיבור.
- (11) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים וההפך.

- (12) ככל ויוחלט על הקמת חניון ציבורי יתוופסו 1,900 מ"ר.
 (13) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות התת קרקעיים לשטחים עיקריים תת קרקעיים וההפך.
 (14) ככל ויוחלט על הקמת חניון ציבורי ניתן להוסיף עד עוד 3 קומות.
 (15) לכיוון רחוב עמישב - 3 מ'. לכיוון דרך השלום - 4 מ', בקומת הקרקע תבוצע נסיגה של עוד 4 מטרים עבור קולונדה.
 (16) כלפי שפ"פ B1 וכלפי גבול התכנית מדרום-מזרח.

תשריט תכנית מס' 507-0923904



⁶ מונה תדפיס תשריט 25 מיום 23.07.2023.

Architectural site plan of a residential complex in Ramat Gan. The plan shows three main buildings: a central building (4) and two side buildings (5 and 6). Building 4 is a 7-story structure with a central courtyard. Buildings 5 and 6 are 6-story structures. The plan includes parking spaces, landscaping, and a detailed layout of the buildings and their surroundings. The title "מגורים ד" (Residential D) is at the top center. The scale is 1:500. The plan is dated 1997.

⁸ גרסא מס' 6 מיום 07.02.2023.

9.2 פרוגרמה תכנונית:

יח"מ"ר	תיאור
12.3	שטח מתחם כולל
9.3	שטח מתוכנן למגורים ומסחר
4.9	רח"ק
2.67	מכפיל יחידות דיור
3.23	מכפיל שטח נטו למגורים
מגורים	
480	מספר יחידות דיור בפרויקט
2	כמות בניינים בני כ- 19 קומות
2	כמות בניינים בני כ- 8 קומות
2	כמות בניינים בני כ- 9 קומות
76	שטח נטו "פלדלת" ממוצע ליח"ד בפרויקט
30,872	שטח עיקרי למגורים
5,760	שטח ממ"דים
36,632	סה"כ שטח נטו "פלדלת" למגורים בפרויקט
8,151	שטח שירות משותף על קרקעי למגורים
1,500	גגות מגוננים
מסחר	
תת קרקעי	
550	שטח עיקרי למסחר
230	שטח שירות למסחר
780	שטח ברוטו למסחר
633	שטח לשיווק למסחר
קומת קרקע	
550	שטח עיקרי למסחר
230	שטח שירות למסחר
780	שטח ברוטו למסחר
633	שטח לשיווק למסחר
מרתפים	
19,209	סה"כ שטח שירות תת קרקעי

תמהיל יחידות הדיור בפרויקט עפ"י עקרונות התכנית המוצעת:

מבנה	סוג דירה	כמות יח"ד	חלק יחסי	שטח נטו "פלדלת" ממוצע ליח"ד במ"ר	סה"כ שטח נטו "פלדלת" במ"ר
דירות תמורה:					
מבנים פינתיים	דירות תמורה	180	38%	75	13,446
סה"כ דירות תמורה		180	38%	75	13,446
דירות הים:					
מבנים פינתיים	קטנות	62	13%	62	3,820
	בינוניות	46	10%	80	3,677
	מיוחדות	8	2%	140	1,120
מבנים מרכזיים*	קטנות	41	9%	60	2,465
	בינוניות	35	7%	80	2,793
	גדולות	36	8%	106	3,816
מבנים מרכזיים דירות דב"י*	בינוניות	72	15%	76	5,495
סה"כ דירות הים		300	63%	77	23,186
סה"כ בפרויקט		480	100%	76	36,632

ריכח פרוגרמה תכנונית:

תיאור	יח/מ"ר
כמות יחידות דיור בפרויקט	480
כמות יחידות דיור לדיירים הקיימים	180
כמות יחידות דיור לזכ	300
שטח ברוטו למסחר- קומת קרקע	780
שטח ברוטו למסחר- תת קרקעי	780
שטח ממוצע ליחידת דיור קיימת	63
תוספת שטח ליחידת דיור קיימת	12
מכפיל יחידות דיור	2.67
מכפיל שטח נטו למגורים	3.23

שטחי התמורה:

סעיף	כמות	שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)	שטח מרפסת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח מרפסות (מ"ר)
דיירים קיימים במתחם - שטחי מגורים	180	75	13,446	10	1,800
שטחי שירות עיליים (מעברים ומעליות)		17	3,057		
סה"כ ברוטו עילי (ללא מרפסות)	180	92	16,503		
מרתף - חניה			9,360		
סה"כ שטחים מיוחסים לדיירי המתחם			25,863		1,800

סה"כ שטחי הפרויקט:

סעיף	סה"כ בפרויקט			מיוחס לבעלים הקיימים במתחם			מיוחס לזכ		
	כמות	(מ"ר)	ממוצע ליח"ד (מ"ר)	כמות	(מ"ר)	ממוצע ליח"ד (מ"ר)	כמות	(מ"ר)	ממוצע ליח"ד (מ"ר)
שטחי מגורים נטו "פלדלת"	480	36,632	76	180	13,446	75	300	23,186	77
שטחי שירות עיליים		8,151	17		3,057	17		5,094	17
סה"כ מגורים עילי (ללא מרפסות)		44,783	93		16,503	92		28,280	94
שטחי מרפסות		4,800	10		1,800	10		3,000	10
גגות מגוננים		1,500						1,500	
שטח ברוטו למסחר-קומת הקרקע		780						780	
שטח ברוטו למסחר-תת קרקעי		780						780	
שטח תת קרקעי - חניה		19,209			9,360			9,849	

מרתפי חניה:

שימוש	מס' יח"ד/ שטח במ"ר	שטח נטו ("פלדלת") ממוצע ליח"ד במ"ר	תקן חניה	מס' חניות
דירות תמורה	180	75	1:1	180
דירות זכ	300	77	1:0.5	146
סה"כ מק' חניה למגורים	408		1:0.7	326
מסחר	1,560		1:50	32
חניות נכים				11
סה"כ מקומות חניה בפרויקט				369
שטח חניה ממוצעת (מ"ר)				52
סה"כ שטחי מרתפים בפרויקט (מ"ר)				19,209

10. הנחות עבודה ושיקולים בעריכת התחשיבים

10.1 הנחות עבודה כלליות:

- היזם יישא בכל עלויות התכנון וההקמה של הפרויקט, לרבות תשלום היטל ההשבחה בגין התכנית המוצעת, ככל שיחול.
- בהקשר זה נציין, כי היזם יישא באגרות והיטלי הפיתוח גם עבור שטחי התמורה לדיירים הקיימים במתחם, אך עם זאת הובא בחשבון קיזוז בגין שטחי הבניה הקיימים כיום במתחם.
- מע"מ – היזם לא יתקזז בגין רכיב המע"מ עבור יועצי הדיירים.
- מס רכישה – על היזם תחול חבות במס רכישה בגין רכישת השטחים הקיימים במתחם.
- היטל השבחה – כעולה מפרוטוקול ישיבת מועצת העיר תל אביב מס' 53 מיום 27.03.2022, הוחלט לאשר את פרוטוקול ועדת הכספים מס' 46/22 מיום 13.03.2022 לפיו במתחם הנדון יחול היטל השבחה בשיעור 50% (יתרת העיר שלא נכללת באזורים 1-11 כמפורטים בפרוטוקול).
- התחשיב הכלכלי שבבסיס אומדן ההשבחה נערך על עקרונות שומות ועדה בפרויקטים דומים ומהווה אומדן ראשוני בלבד לצורך התחשיב. גובה ההיטל הסופי יקבע בהתאם לשומת שמאי הועדה המקומית בעת מימוש כחוק ולאחר מיצוי הליכי השגה כחוק.
- בהתאם לתקן 21.1 סע' 5.14 ו' השמאי יתחשב בעלות ליווי חברתי, ניהול בעלי הדירות וארגון לצורך חתימה על הסכמים, כנסים, חומר פרסומי וכדומה. בהתאם להנחיית שמאי הוועדה עלויות אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב הכלכלי.

10.2 עקרונות התמורה במתחם:

- בהתאם להסכם פינוי-בינוי שהוצג בפנינו, כל 180 דירות התמורה בשטח ממוצע של 63 מ"ר ליח"ד, יקבלו דירת תמורה חדשה בשטח דירתם הקיימת ובתוספת ממוצעת של 12 מ"ר ליח"ד (משקפת שטח פלדלת ממוצע ליח"ד חדשה של כ- 75 מ"ר), מרפסת שמש בשטח של 10 מ"ר, מחסן וחניה אחת תת קרקעית.
- במתחם קיימת יתרת זכויות בניה לא מנוצלת להרחבת דירות המגורים אשר לא מומשו בפועל במי מהחלקות במתחם כך שסביר להניח כי אין התכנון למימושן. בהתאם לכך לא הובאה בחשבון תמורה נוספת לדיירים בגין זכויות בניה לא מנוצלות.

- הובא בחשבון, כי הפרויקט המתוכנן יוקם במתכונת "פינוי – בינוי" מלא. לפיכך, כל 180 בעלי יחידות הדיור הקיימות יקבלו הוצאות העברה לשני הכיוונים – לדירה זמנית ולאחר מכן לדירת התמורה החדשה שתיבנה עבורם, ובנוסף דמי שכירות ראויים למשך תקופת הבניה.
- היזם יישא בכל הוצאות היועצים בפרויקט (לרבות עו"ד, שמאי מקרקעין וכיוצ"ב).
- קרן תחזוקה למימון ועד בית – בהתאם לכתב התחייבות בין היזם ובין עיריית תל אביב הובא בחשבון כי היזם יעמיד קרן תחזוקה לטובת בעלי היח"ד המיועדות להריסה אשר תיועד לסבסוד הוצאות האחזקה השוטפות (וועד בית וכיו"ב) בפרויקט החדש בסך של 23,165 ₪ ליח"ד קיימת.
- ערבות בנקאית – בעלי דירות התמורה המתפנים מדירותיהם שיהיו זכאים לתשלום דמי שכירות כאמור לעיל, יהיו זכאים גם לערבות בנקאית מהבנק המלווה את הפרויקט בהתאם לחוק מכר (דירות) עפ"י שווי הדירה החדשה ובנוסף גם ערבות בנקאית להבטחת תשלום דמי השכירות לכל תקופת השלמת הפרויקט והוצאות העברה.
- הובא בחשבון כי התמורה לבעלי היחידות הינה תמורה נטו, וכל תשלומי המיסים שיחולו ישולמו ע"י היזם (למעט היטלי השבחה, ככל ויחולו בגין תכניות קודמות).

11. גורמים ושיקולים נוספים בהערכה

- בבואנו לאמוד את הרווחיות החזויה בהקמת הפרויקט הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הנוספים הבאים:
- א. מיקום הפרויקט בשכונת "תל חיים" – גובלת ממזרח בתחום המוניציפלי של העיר גבעתיים, ממערב בשכונת יד אליהו ומצפון בשכונות רמת ישראל וביצרון.
 - ב. מקרקעי המתחם – מתחם הפרויקט הינו בשטח קרקע של כ- 12.2 ד' הכולל 6 חלקות, מתוכן 5 חלקות מבונות ביעוד "אזור מגורים א'", עליהן ניצבים 6 מבני מגורים ותיקים בני 5 קומות המכילים 180 יח"ד, וחלקה נוספת ביעוד ושימוש לשביל להולכי רגל המקשר בין רח' עמישב לבין רח' דרך השלום.
 - ג. המצב המשפטי החל על הנכס.
 - ד. המצב התכנוני המאושר והמוצע במתחם.
 - ה. התכנון האדריכלי ועקרונות התמורה, כמפורט בסעיפים 9,10 לעיל.
 - ו. הובא בחשבון כי יח"ד המוגדרות כ"דיור בהישג יד" (דב"י) יהיו דירות להשכרה ל 25 שנה בתמורה לשכ"ד מופחת, 40% משכ"ד ראוי.
 - ז. משך תקופת הבניה הממוצעת (לבניין) לצורך תחשיבי שכ"ד לדיירים – 36 חודשים.
 - ח. עלויות הקמה חושבו לפי סטנדרט בניה קבלני מקובל בסביבה.

ט. תועלות ציבוריות – שטחים בנויים – הובא בחשבון כי היזם יקצה קרקע לצרכי ציבור בשטח של כ 2.1 ד'.

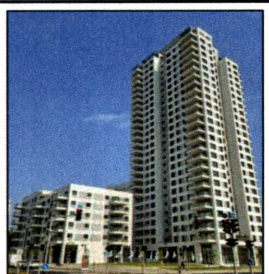
י. שווי המגורים בפרויקט כגמור הוערך לפי גישת ההשוואה – בהתאם למחירי מכירה מפרויקטים למגורים בסביבה, בתוך שימוש במקדמי התאמה לפרויקט הנדון.

שווי שטחי המסחר והחניות הנלוות הוערכו לפי גישת היוון ההכנסות ע"י היוון של דמי שכירות ראויים מפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, בשיעור היוון הנגזר מעסקאות מכר בשוק הנכסים המניבים. בקביעת שיעור ההיוון הובאו בחשבון מאפייני הפרויקט לצד חוסר היציבות בשוק הנדל"ן בסביבת העלאת הריבית במשק.

12. נתוני השוואה

12.1 מגורים:

להלן נתוני השוואה מייצגים לדירות חדשות בפרייקטים מהסביבה הקרובה - כפי שפורסמו במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח ממוצע במ"ר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
YOUNG ELIYAHU דרך דיון משה 66 תל אביב	בניה חדשה, 2 בניינים בני 8 קומות ובסה"כ 87 יח"ד	12/12/2022	5	3	129	4,618,435 ₪	
		18/08/2022	5	6	129	4,652,872 ₪	
		04/05/2022	2	6	63	3,105,203 ₪	
		14/02/2022	3	4	83	3,574,000 ₪	
		13/02/2022	3	5	83	3,601,000 ₪	
		13/01/2022	3	6	86	3,277,000 ₪	
		13/01/2022	2	3	63	3,010,000 ₪	
		13/01/2022	4	1	102	3,651,000 ₪	
		13/01/2022	3	1	83	3,318,000 ₪	
		13/01/2022	3	1	83	3,245,000 ₪	
		13/01/2022	3	1	63	3,145,000 ₪	
		13/01/2022	3	2	83	3,272,000 ₪	
		13/01/2022	2	4	63	2,666,000 ₪	
		13/01/2022	2	5	63	2,692,000 ₪	
		12/01/2022	3	1	83	3,166,000 ₪	
		13/06/2023	2	12	50	2,623,500 ₪	
לה גארידה 65 תל אביב	פינוי בינוי, 7 בניינים בני 10-17 קומות ובסה"כ 420 יח"ד	07/06/2023	2	2	50	2,380,000 ₪	
		30/05/2023	4	6	95	3,850,000 ₪	
		28/05/2023	3	6	77	3,330,000 ₪	
		15/05/2023	5	8	105	4,099,700 ₪	
		03/05/2023	2	6	50	2,420,000 ₪	
		03/05/2023	2	5	50	2,410,000 ₪	
		30/04/2023	4	5	95	3,920,000 ₪	
		30/04/2023	2	6	50	2,430,000 ₪	
		10/04/2023	2	6	50	2,440,000 ₪	
		10/08/2022	2	1	53	2,530,000 ₪	
		27/07/2022	2	2	59	2,580,000 ₪	
לוחמי גלפולי 19 תל אביב	תמ"א 38 הריסה ובניה, בנין אחד בן 8 קומות ובסה"כ 43 יח"ד	20/06/2022	5	1	116	4,150,000 ₪	
		16/06/2022	4	1	93	3,800,000 ₪	
		20/06/2022	5	1	116	4,150,000 ₪	
		17/01/2022	5	2	116	3,700,000 ₪	
		30/01/2022	3	6	69	2,750,000 ₪	
		17/01/2022	5	2	116	3,700,000 ₪	
		27/02/2023	3.5	4	85	3,710,000 ₪	
		20/02/2023	4	3	102	4,238,000 ₪	
		12/02/2023	4	4	102	4,290,000 ₪	
		08/02/2023	4	2	103	4,150,000 ₪	
		15/12/2022	4	7	93	4,365,000 ₪	
NEO יד לבנים יד לבנים 12 תל אביב יפו	תמ"א 38 הריסה ובניה, 2 בניינים בני 8 קומות ובסה"כ 148 יח"ד	04/12/2022	5	7	115	5,869,000 ₪	
		01/12/2022	3	2	68	3,178,000 ₪	
		14/11/2022	4	7	100	4,490,000 ₪	
		23/10/2022	4	2	103	4,233,500 ₪	
		20/10/2022	4	7	93	4,600,000 ₪	
		19/09/2022	4	6	103	4,334,200 ₪	
		19/09/2022	4	6	103	4,312,000 ₪	
		19/09/2022	4	6	103	4,312,000 ₪	
		14/09/2022	4	6	103	4,376,502 ₪	
		22/01/2023	5	9	151	4,550,000 ₪	
		21/09/2022	5	22	124	3,900,000 ₪	
		09/08/2022	5	8	124	4,500,000 ₪	
		09/06/2022	4	16	105	2,784,000 ₪	
		02/05/2022	4	20	105	3,110,000 ₪	
		28/04/2022	4	14	105	2,972,000 ₪	
		12/04/2022	4	22	103	3,100,000 ₪	
COM.PLEX פרויקט שני בניינים מגורים בני 9-29 קומות מעל קומת מסחר סה"כ 155 יח"ד	פרויקט COM.PLEX להקמת שני בניינים מגורים בני 9-29 קומות מעל קומת מסחר סה"כ 155 יח"ד	07/04/2022	4	23	105	3,150,000 ₪	
		06/04/2022	4	11	105	2,843,000 ₪	
		29/03/2022	4	13	104	2,952,000 ₪	
		27/03/2022	4	18	104	3,052,000 ₪	
		15/03/2022	4	17	104	3,031,000 ₪	
		09/03/2022	4	21	104	3,110,000 ₪	
		08/03/2022	4	21	103	3,120,000 ₪	
		13/02/2022	4	14	105	2,970,000 ₪	

12.2 מסחר:

- בשכונת רמב"ם בגבעתיים מוצעת להשכרה חנות בשטח 31 מ"ר בדמי שכירות חודשיים של 4,800 ₪. הנ"ל משקף דמ"ש למ"ר של כ- 153 ₪ / לחודש [מקור: יד 2]
- במגדל משרדים חדש הממוקם ברח' יגאל אלון בתל אביב, מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 3,800 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 177 ₪/מ"ר לחודש [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- בהתאם לסקירת שוק המשרדים והמסחר של חברת BCRE לרבעון הראשון בשנת 2022 עולה כי דמי השכירות הממוצעים למסחר בעיר תל אביב הינם כ- 175 ₪/מ"ר לחודש.

סיכום:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב בין היתר, במיקום נכסי ההשוואה, שטח יחידות הדיור, מס' קומות, השלב בו נמצאים הפרויקטים ברי ההשוואה, אופי הפרויקט (רגיל או התחדשות עירונית), ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את שווי מ"ר נטו למגורים – לדירות הזים בתחשיב – כדלהלן:

מבנה	סוג דירה	שטח נטו "פלדלת" ממוצע ליח"ד במ"ר	שווי ממוצע למ"ר (כולל מע"מ)
מבנים פינתיים	קטנות	62	45,000 ₪
	בינוניות	80	41,500 ₪
	מיוחדות	140	43,000 ₪
מבנים מרכזיים* - שוק חופשי	קטנות	60	38,500 ₪
	בינוניות	80	36,000 ₪
	גדולות	106	43,000 ₪
מבנים מרכזיים - דירות דב"י*	בינוניות	76	18,000 ₪

דמי שכירות למסחר בק"ק - 160 ₪ / מ"ר / חודש בנוי ברמת מעטפת.

דמי שכירות למק' חניה - 850 ₪ למק' חניה/חודש.

שיעור היוון - 7.50%.

13. תחשיבים

13.1 אומדן תקבולים – התמורה המצרפית החזויה ליזם

תקבולי המגורים:

מבנה	סוג דירה	כמות יח"ד	שטח נטו "פלדלת" ממוצע ליח"ד במ"ר	סה"כ שטחים נטו במ"ר	שווי ממוצע למ"ר (כולל מע"מ)	שווי ממוצע ליח"ד (כולל מע"מ)	סה"כ
מבנים פינתיים	קטנות	62	62	3,820	45,000 ₪	2,770,000 ₪	171,900,000 ₪
	בינוניות	46	80	3,677	41,500 ₪	3,320,000 ₪	152,603,800 ₪
	מיוחדות	8	140	1,120	43,000 ₪	6,020,000 ₪	48,160,000 ₪
מבנים מרכזיים - שוק חופשי גדולות	קטנות	41	60	2,465	38,500 ₪	2,310,000 ₪	94,902,500 ₪
	בינוניות	35	80	2,793	36,000 ₪	2,870,000 ₪	100,548,000 ₪
	גדולות	36	106	3,816	43,000 ₪	4,560,000 ₪	164,088,000 ₪
מבנים מרכזיים - דירות דב"א	בינוניות	72	76	5,495	18,000 ₪	1,370,000 ₪	98,906,400 ₪
	הפחתה עקב חוסר במקומות חניה**	154			200,000 ₪		30,720,000 ₪ -
סה"כ כולל מע"מ							
סה"כ ללא מע"מ דירות לשיווק חופשי							
*מבנים טוריים בעלי 11-13 דירות בקומה טיפוסית							
**תקן החניה למגורים 1:0.8. בהנחה שכל דירות התמורה מקבלות חניה אחת, יימכרו 154 יח"ד יום ללא חניה							
סה"כ ללא מע"מ							
800,388,700 ₪							
סה"כ כולל מע"מ							
700,906,994 ₪							

תקבולי מסחר וחניה:

שימוש	שטח לשיווק במ"ר / מק' חניה	דמ"ש ממוצעים למ"ר/חודש	סה"כ לשנה (ללא מע"מ)
מסחר קומת קרקע	633	160 ₪	1,214,400 ₪
מסחר תת קרקעי	633	112 ₪	850,080 ₪
מק' חניה	32	850 ₪	326,400 ₪
סה"כ			2,390,880 ₪
שיעור היוון			7.50%
סה"כ שווי			31,878,400 ₪

סה"כ בפרויקט:

סה"כ פדיון היזם, ללא מע"מ	732,785,394 ₪
----------------------------------	----------------------

13.2 עלות הקמת הפרויקט

מפתח עלויות:

סעיף	עלות ליחידה	הערות
שטח עילי מגורים, ללא מרפסות	6,300 ₪	2 בניינים בני 19 קומות, 4 בניינים בני 9-8 קומות
שטחי מסחר קומת קרקע- מעטפת	5,000 ₪	למ"ר
שטחי מסחר תת קרקעי	4,000 ₪	למ"ר
מרתפים - חניה	3,400 ₪	למ"ר
מרפסות	2,500 ₪	למ"ר
גגות מגוננים	800 ₪	למ"ר
פיתוח קרקע	500 ₪	למ"ר
תשלום לעירייה בגין תחזוקת זיקת הנאה	1,400,000 ₪	לדונם, בהתאם לתחשיב מהוון שהועבר מהעירייה
עלויות הריסה	250 ₪	למ"ר
אגרות והיטלי פיתוח	350 ₪	למ"ר מבונה עילי ו- תת קרקעי
חיבור חשמל - מגורים	3,700 ₪	ליח"ד
חיבור חשמל - מסחר	60 ₪	למ"ר
תכנון ויועצים - יזם	25,000 ₪	ליח"ד
תכנון ויועצים - דירות תמורה	35,000 ₪	ליח"ד קיימת, כולל מפקח דיירים, שמאי דיירים וכד', כולל מע"מ
תכנון ויועצים - מסחר	5%	מעלות בניה ישירה
פרסום ושיווק - מגורים	2.5%	מפדיון ללא מע"מ
פרסום ושיווק - מסחר	חודש שכירות	
משפטיות - יזם	1.5%	מפדיון ללא מע"מ
עו"ד דיירים	30,000 ₪	עלות ליח"ד קיימת, כולל מע"מ
משפטיות - מסחר	חודש שכירות	
משרדיות ופיקוח הנדסי	3.0%	מסך עלות בניה ישירה
הוצאות העברה -שני כיוונים	6,000 ₪	לפי 3000 ₪ לכיוון, ליח"ד קימת, כולל מע"מ
שכ"ד חלופי - מגורים	6,200 ₪	יח"ד/חודש, ליח"ד קיימות
קרן תחזוקה	23,165 ₪	יח"ד
מס רכישה	6%	לפי עלות פינוי בינוי
ערבויות חוק מכר	0.9%	מפדיון ללא מע"מ
ערבויות ביצוע לבעלים הקיימים במתחם	0.9%	משווי דירות תמורה (מוערך) כולל מע"מ
ערבות לבעלים הקיימים בגין שכירות/העברות	1.5%	מסה"כ הוצאות שכירות והעברות, ערבות אוטונומית
מימון וליווי (כולל עמלות בנק)	6.0%	מסך העלויות
בצ"מ	5%	מסך עלויות ההקמה
שיעור מע"מ	17%	
משר הפרויקט	36	חודשים

עלויות:

עלויות - נכסי זים				
סעיף	יחידה	עלות ליחידה	כמות	סה"כ (באלפים)
בניה ישירה				
שטח עילי מגורים, ללא מרפסות	מ"ר	6,300 ₪	28,280	178,166 ₪
מרפסות	מ"ר	2,500 ₪	3,000	7,500 ₪
גגות מגוננים	מ"ר	800 ₪	1,500	1,200 ₪
מרתפים - מגורים	מ"ר	3,400 ₪	8,185	27,828 ₪
שטחי מסחר קומת קרקע- מעטפת	מ"ר	5,000 ₪	780	3,900 ₪
שטחי מסחר תת קרקעי	מ"ר	4,000 ₪	780	3,120 ₪
מרתפים - מסחר	מ"ר	3,400 ₪	1,664	5,658 ₪
תחזוקת שטחים ציבוריים	דונם	1,400,000 ₪	3.83	5,362 ₪
פיתוח קרקע	מ"ר	500 ₪	5,492	2,746 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה				235,480 ₪
עלויות עקיפות				
אגרות והיטלי פיתוח	מ"ר	350 ₪	42,689	14,941 ₪
תכנון ויועצים - זים	יח"ד	25,000 ₪	300	7,500 ₪
תכנון ויועצים - מסחר	עלות	5%	12,678 ₪	634 ₪
חיבור חשמל - מגורים	יח"ד	3,700 ₪	300	1,110 ₪
חיבור חשמל - מסחר	מ"ר	60 ₪	1,560	94 ₪
פרסום ושיווק - מגורים	פדיון ללא מע"מ	2.5%	700,906,994 ₪	17,523 ₪
פרסום ושיווק - מסחר	חודש שכירות	1	199,240 ₪	199 ₪
משפטיות - זים	פדיון ללא מע"מ	1.5%	700,906,994 ₪	10,514 ₪
משפטיות - מסחר	חודש שכירות	1	199,240 ₪	199 ₪
משרדיות ופיקוח הנדסי	עלות	3.0%	235,480 ₪	7,064 ₪
מע"מ עלויות הקמה דב"י	יח"ד	17.0%	71,879,485 ₪	12,220 ₪
ערבויות חוק מכר	פדיון ללא מע"מ	0.9%	700,906,994 ₪	5,958 ₪
בצ"מ	עלות	5%	235,480 ₪	11,774 ₪
סה"כ עקיפות				89,729 ₪
סך עלויות נכסי זים				325,209 ₪

עלויות פינני בינוי				
סעיף	יחידה	עלות ליחידה	כמות	סה"כ (באלפים)
בניה ישירה				
שטח עילי מגורים, ללא מרפסות	מ"ר	6,300 ₪	16,503	103,967 ₪
מרפסות	מ"ר	2,500 ₪	1,800	4,500 ₪
מרתפים - מגורים	מ"ר	3,400 ₪	9,360	31,824 ₪
עלויות הריסה	מ"ר	250 ₪	11,340	2,835 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה				143,126 ₪
עלויות עקיפות				
אגרות והטלי פיתוח	מ"ר	350 ₪	27,663	9,682 ₪
אגרות והטלי פיתוח - זיכוי בגין שטחים בנויים	מ"ר	-350 ₪	11,340	-3,969 ₪
תכנון ויועצים - דירות תמורה	יח"ד	35,000 ₪	180	6,300 ₪
חיבור חשמל - מגורים	יח"ד	3,700 ₪	180	666 ₪
עו"ד דיירים	יח"ד	30,000 ₪	180	5,400 ₪
משרדיות ופיקוח הנדסי	עלות	3.0%	143,126 ₪	4,294 ₪
שכ"ד חלופי - מגורים	יח"ד/חודש	6,200 ₪	6,480	40,176 ₪
הוצאות העברה - שני כיוונים	יח"ד	6,000 ₪	180	1,080 ₪
קקן תחזוקה לדיירים הקיימים	יח"ד/חודש	23,165 ₪	180	4,170 ₪
ערבות לבעלים הקיימים בגין שכירות/העברות	עלות	1.5%	41,256 ₪	1,857 ₪
ערבויות ביצוע לבעלים הקיימים במתחם	שווי מוערך כולל מע"מ	0.9%	571,455,000 ₪	14,572 ₪
בצ"מ	עלות	5%	143,126 ₪	7,156 ₪
סה"כ עלויות עקיפות				91,383 ₪
סה"כ עלויות לפני מס רכישה				234,509 ₪
מס רכישה	עלות	6%	234,509 ₪	14,071 ₪
סה"כ עלויות פינני בינוי				248,579 ₪

עלות מימון

עלות מימון	%	סה"כ עלויות	סה"כ (באלפים)
מימון וליווי (מהעלות הכוללת של כל הפרויקט)	6.0%	573,789 ₪	34,427 ₪

סיכום עלויות הפרויקט:

תיאור	באלפים
עלות דירות היזם	325,209 ₪
עלות פינני בינוי	248,579 ₪
עלות מימון וליווי	34,427 ₪
סה"כ עלות הפרויקט	608,216 ₪

14. השומה

סיכום תחשיבים:

תיאור	סה"כ (באלפים)
סה"כ דירות בפרויקט	480
סה"כ תקבולים (ללא מע"מ)	₪ 732,785
סה"כ עלויות הקמה (ללא מע"מ)	₪ 608,216
שיעור הרווח, % מעלויות, לפני היטל השבחה	20.48%
אומדן היטל השבחה	₪ 31,400
עודף שוטף	₪ 93,169
שיעור הרווח, % מעלויות	14.57%
יחס פינני בינוי	2.67

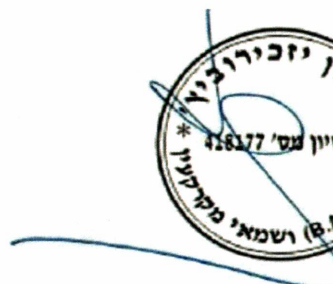
15. הצהרות

- הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- השומה הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,




משה פרידמן
 מהנדס ושמאי מקרקעין




דורון יזכירוביץ'
 כלכלן ושמאי מקרקעין