



מאוסרת
סמכות מקומית

חוות דעת לפי תקן 21.1 של מועצת שמאי המקרקעין

שדרות ירושלים פינת רח' מחרוזת, תל אביב- יפו

תוכנית תא/מק/5117 – רובינשטיין המחרוזת (מס' 507-1090919 מרומ הפקדה)

הבהרה אשר התווספה בעקבות הנחיית עיריית תל אביב:



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

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

יוער, כי חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חל או עתיד לחול עליהם צו הכרזה של הממשלה או של שר הבינוי והשיכון, כמתחמי פינוי ובינוי, לפי העניין. בהתאם לחוק במתחמים אלו נקבעו הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, אשר עדכנית לחודש יולי שנת 2023, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מקרקעין מטעם יזם התכנית.



חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות וואו 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 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, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-1090919 תא/מק/5117 רובינשטיין המחרוזת			
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך 09/08/2023	פרוטוקול 23-0014	החלטה 11	מנהל האגף אורי ארבל
תאריך 04/12/2024	פרוטוקול 24-0023	החלטה 9	
מנהל האגף	מונהל העיר	ליאור שפירא, עו"ד	מנהל אגף ובס' העירייה
אחוד כרמלי	אחוד כרמלי	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המענה	
תאריך 19-02-2025	תאריך 19-02-2025	תאריך 19-02-2025	

עו"ד
ליאור שפירא
יו"ר ועדת המענה
לתכנון ולבניה



אלי לוי
מנהל אגף ובס' העירייה



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ו

עדכון מס' 8 לבדיקת כדאיות כלכלית

פינוי בינוי מתחם "רובינשטיין - מחרוזת"

שדרות ירושלים פינת רח' מחרוזת, תל אביב- יפו

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפפורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

עופר גואל

מוריה הברי

יעל בר

תומר גבאי

צביקה לוי

אדיר זרביב

נדב כהן

דור בן בסט



25.07.2023

מספרנו : 8181-14

לכבוד

ש.ב.א החברה הישראלית להתחדשות עירונית בע"מ



עדכון מס' 8 לבדיקת כדאיות כלכלית

פינוי בינוי מתחם "רובינשטיין - מחרוזת"

שדרות ירושלים פינת רח' מחרוזת, תל אביב- יפו

לבקשתכם באמצעות מר דני אגני (להלן: "מזמין חוות הדעת" / "היזם") ובהמשך לחוות דעת קודמות, האחרונה, מס' 8181-12 מיום 11.7.2023 (להלן: "חוות הדעת המקורית"), מוגש בזאת עדכון לחוות דעת שמאית, לעניין בדיקת כדאיות כלכלית, בהקמת פרויקט "פינוי בינוי" הכולל הריסת 9 בנייני מגורים הכוללים 272 יח"ד והקמת 700 יח"ד, שטחי מסחר, מרתפי חניה והקצאת שטחים לשטחי ציבור.



חוות הדעת נערכה בהתאם להנחיות תקן 21.

העדכון נערך לאור שינויי תכנון, עדכון תקן החניה וקביעת מטלה ציבורית, כמפורט בהמשך.

על פי דיווח שהתקבל ממזמין חוות הדעת, עד כה חתמו 73% בעלי זכויות על הסכמי פינוי בינוי. חוות הדעת הוכנה על בסיס טיוטת ההסכמים שהוצגו בפנינו ומידע משלים ממזמין חוות הדעת ובהנחה כי יחתמו כל ההסכמים עם כל המפונים, על בסיס המתווה המשפטי שהוצג בפנינו.

הונח כי הפרויקט יוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי.



1. פרטי הנכס

חלקות המגורים במצב הנכנס: פירוט החלקות בהם ממוקמים בנייני המגורים המיועדים לפינוי והריסה.

גוש	חלקה	שטח קרקע רשום במ"ר	בעלות
7048	8	2,711	מדינת ישראל ופרטיים
	9	2,288	רשות הפיתוח ופרטיים
7050	115	696	פרטיים
	116	632	פרטיים
	117	1,667	פרטיים
	118	2,394	מדינת ישראל, רשות הפיתוח ופרטיים
	119	701	פרטיים
	120	671	רשות הפיתוח ופרטיים
	121	2,040	פרטיים

2. תיאור המתחם והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י מיקי הימלפרב, שמאי מקרקעין, בתאריך 26.6.2022. הסיור לא כלל ביקור פרטי בדירות המגורים.

2.1 תיאור הסביבה

התוכנית המוצעת ממוקמת במערב שכונת יפו ד', ביפו, ממזרח ומדרום לשדרות ירושלים, מצפון לרחוב המחרוזת וממערב לרחוב יצחק רובינשטיין.

שכונת יפו ד' הינה שכונת מגורים ותיקה, מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה בני 4-10 קומות, בבתי מגורים חד קומתיים בבניה ותיקה, לצד מס' בניינים בבניה חדשה.

השכונה גובלת מצפון בשכונת דקר (יפו א'), מדרום בשכונת עמידר (ניצנה) בעיר בת ים, ממערב בשכונת נווה גולן (יפו ג') וממזרח בנתיבי איילון.

ממזרח ובצמוד לפרויקט, שטח קרקע סגור ותחום, המכונה "פרדס אבו סייף" אשר נבנה ומוחזק באופן לא חוקי ולא מוסדר.

מדרום למתחם נשוא חוות הדעת, אושרה תוכנית פינוי בינוי עפ"י תכנית 507-0368191 ביזמות חב' אקרו.

בשדרות ירושלים, במרחק של כ- 200 מ"ר קו אווירי, מנשוא חוות הדעת, הוקמה תחנת "מחרוזת", כחלק מהקו האדום של הרכבת הקלה. עבודות הבניה הסתיימו. מבוצעות נסיעות מבחן.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תשריט הסביבה. מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בצהוב להמחשה בלבד:



2.2 תיאור המתחם והבינוי הקיים

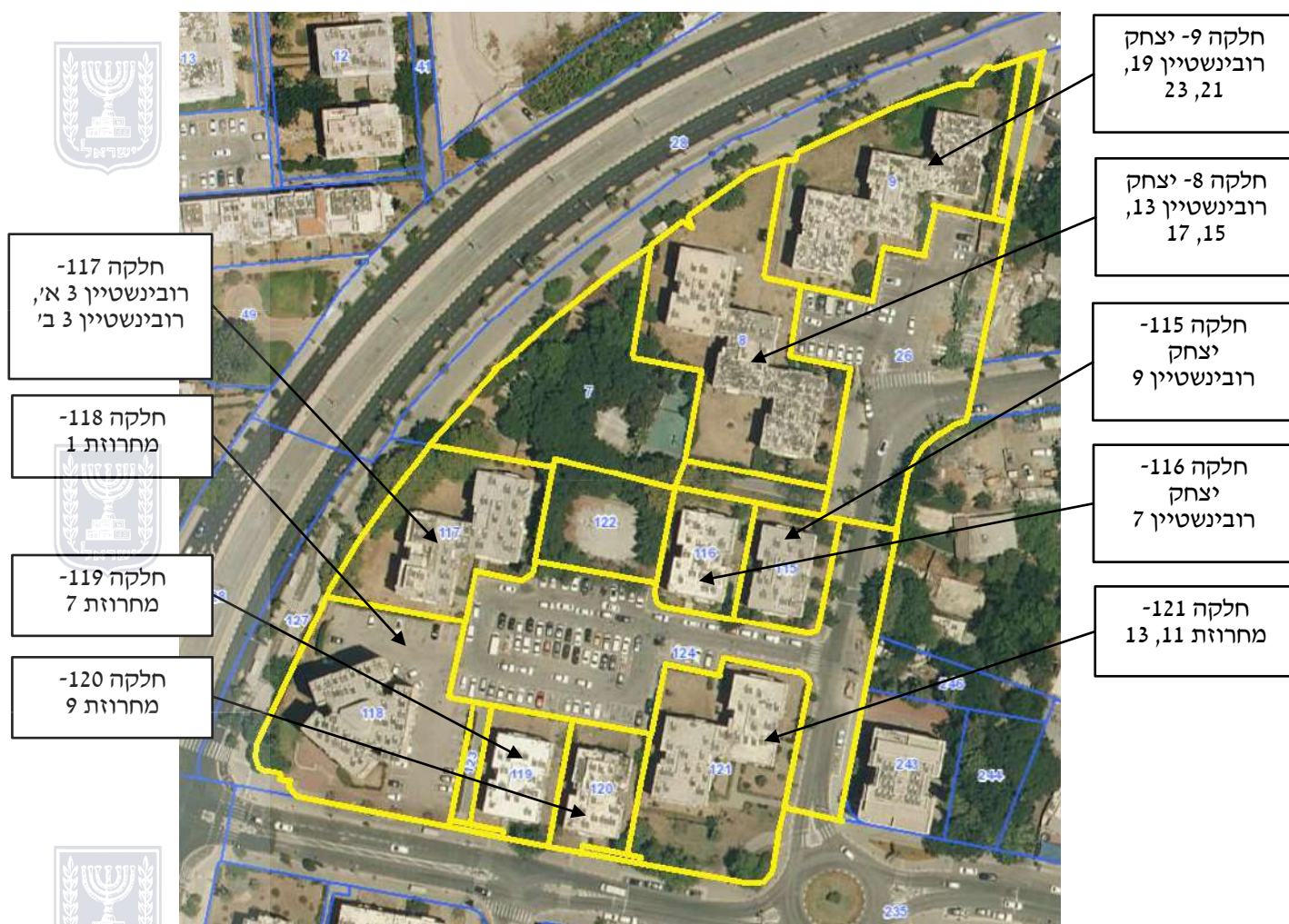
חטיבת הקרקע הכלולה בתחום הקו כחול של התוכנית המוצעת, משתרעת על פני שטח של כ- 23.3 דונם וכוללת 15 בנייני מגורים/כניסות המיועדים להריסה ושטחים ציבוריים הכוללים 2 גני ילדים.

גבולות חטיבת הקרקע:



מערב: שד' ירושלים ומעברם בנייני מגורים בבניה ותיקה בני 3 עד 4 קומות.
צפון: שד' ירושלים מעברם בנייני מגורים בתי ותיקה בני 3 עד 4 קומות ובית כנסת.
מזרח: רח' יצחק רובינשטיין ומעברו בתי מגורים בני קומה עד 2 קומות בבניה ותיקה ובניין בבניה רוויה, בו בוצע פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בניה.
דרום: רחוב מחרוזת מעברו בתי מגורים בבניה ותיקה בני 3-4 קומות.

צילום אורתופוטו משנת 2022, מתוך אתר המפות הממשלתי GovMap (גבולות התוכנית והחלקות, להמחשה בלבד):





פרוט הבינוי הקיים: כל מבני המגורים בתחום הקו הכחול של התוכנית מיועדים להריסה, כמפורט להלן:

- 4 בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה מטיפוס "קוביה", בני 4 קומות מעל קומת קרקע, אשר בנויים בחלקות 115, 116, 119 ו-120 בגוש 7050. בכל בניין, 4 קומות מעל קומת עמודים, 4 דירות בקומה, 16 יח"ד לבניין.



- 2 בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה מטיפוס "רכבת", כל אחד כולל 3 כניסות (סה"כ 6 כניסות), בחלקות 8 ו-9 בגוש 7048, בכל כניסה, 4 קומות מעל ק"ק, ובכל קומה 4 יח"ד, בסה"כ 48 יח"ד בכל בניין ו-96 יח"ד בסה"כ.

- 2 בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה מטיפוס "רכבת", כל אחד כולל 2 כניסות (סה"כ 4 כניסות), בחלקות 117 ו-121 בגוש 7050, בכל כניסה 4 קומות מעל ק"ק, 4 דירות בכל קומה, 32 יח"ד בכל בניין ו-64 יח"ד בסה"כ.

- בחלקה 118, בניין מגורים בבניה רוויה ותיקה בן 8 קומות מעל קומת קרקע. בכל קומה 6 יח"ד ובסה"כ 48 יח"ד.



- מבני ציבור: בחלקה 7 בגוש 7048 בנוי גן ילדים ו-2 גני משחקים נפרדים (שצ"פ) ובחלקה 122 בגוש 7050 בנוי גן ילדים.

כמות ושטחי היחידות במתחם:

סוג מבנה	גוש	חלקה	כמות בניינים / כניסות ⁽¹⁾	מס' קומות מעל ק"ק	מס' חלקות משנה	שטח ממוצע ליחידה ⁽²⁾ במ"ר	שטח בנוי במ"ר ⁽²⁾
רכבת	7048	9, 8	6	4	96	64	6,133
	7050	121, 117	4	4	64	69	4,400
קוביה	7050	116, 115, 120, 119	4	4	64	67	4,304
קומות 9	7050	118	1	8	48	79	3,786
סה"כ			15		272	68	18,623

⁽¹⁾ בכל אחת מחלקות 9, 8, 117 ו-121 בניין רכבת הכולל מספר כניסות. לכל כניסה ניתנה כתובת נפרדת.

⁽²⁾ שטחי הדירות, לא כולל שטחים משותפים בבניין. השטח הובא בחשבון בהתאם לשטח המדוד מהיתרי הבניה של הבניינים, למעט הבניין ברח' המחרוזת 1 (חלקה 118 בגוש 7050), בו לא אותר היתר הבניה בתיק הבניין. שטחי הדירות בבניין זה הובאו בחשבון על פי מדידה שבוצעה בדירות.

בנייני המגורים בנויים שלד בטון, קירות החוץ מחופים בטיח וגגות שטוחים מבטון. סטנדרט הבניה והגמר, תואם את גיל המבנים.



תמונות אופייניות:

מבנים טוריים "רכבת" (4 קומות ו- 3 כניסות, בסה"כ 48 יח"ד בבנין טיפוס):



מבנים טוריים "רכבת" (4 קומות ו- 2 כניסות, בסה"כ 36 יח"ד בבנין טיפוס):



מבנים מטיפוס "קוביה" (4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 16 יח"ד):



גני ילדים ושצ"פ:



עמוד 6 מתוך 29

f:\data\word\8000word\8181-14a.docx

בניין בבניה רוויה בן 8 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 48 יח"ד:



2.3 רישוי

גוש	חלקה	כתובת	מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר
7048	8	רובינשטיין 13,15,17	03/25	5.6.1976	הקמת בניין בן 5 קומות למגורים (3 כניסות)
			96/1743	23.3.1998	הרחבת 8 יח"ד והקמת 4 חדרי יציאה לגג
	9	רובינשטיין 19,21,23	3/26	5.6.1976	הקמת בניין בן 5 קומות למגורים
7050	115	רובינשטיין 9	19946 ⁽¹⁾	27.2.1975	הקמת בית מגורים בן 5 קומות (16 יח"ד)
	116	רובינשטיין 7	19947 ⁽¹⁾	27.2.1975	הקמת בית מגורים בן 5 קומות (16 יח"ד)
	117	רובינשטיין 3א, 3ב	34215 ⁽¹⁾	27.2.1975	הקמת בית מגורים בן 5 קומות (2 כניסות)
			3001-197 ⁽¹⁾	30.7.1990	הרחבת דירות בבניין מגורים בן 4 קומות
			5-930813	25.10.1993	תוספת חדרי על הגג (בניין 3א)
	118	המחרוזת 1			לא אותר היתר בתיק הבניין
	119	המחרוזת 7	34213 ⁽¹⁾	20.10.1972	הקמת בניין מגורים בן 5 קומות (16 יח"ד)
	120	המחרוזת 9			לא אותר היתר בתיק הבניין
			96-1930	10.6.1998	תוספת בניה לבניין קיים, לכל דירה
			5-990576	23.6.1999	תוספת חדר יציאה לגג
	121	המחרוזת 11,13	34211 ⁽¹⁾	10.6.1975	הקמת בניין מגורים בן 5 קומות (32 יח"ד)

⁽¹⁾ מס' תיק בניין (לא צוין מס' היתר).

במהלך השנים התקבלו מס' היתרי בניה להרחבת דירות אשר לא מומשו בפועל, להוציא תוספת חדרי גג.





3. המצב המשפטי

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

מידע תמציתי מתוך פנקסי הבתים המשותפים אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים ביום 12.6.2022:

גוש	חלקה	שטח קרקע רשום במ"ר	בעלות	מס' חלקות משנה ⁽¹⁾	
				סה"כ	בעלות פרטית
7048	8	2,711	מדינת ישראל ופרטיים	48	40
	9	2,288	רשות הפיתוח ופרטיים	48	46
7050	115	696	פרטיים	16	16
	116	632	פרטיים	16	16
	117	1,667	פרטיים	32	32
	118	2,394	מדינת ישראל, רשות הפיתוח ופרטיים	48	46
	119	701	פרטיים	16	16
	120	671	רשות הפיתוח ופרטיים	16	15
	121	2,040	פרטיים	32	32

4. מצב תכנוני .4

המידע התכנוני מבוסס על מערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, אתר מינהל התכנון ועל מידע מהתוכנית המוצעת:

4.1 תכניות רלוונטיות החלות על הנכס

תכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	הערה
תא/432	782	4.8.1960	תוכנית מתאר יפו
תא/882	1180	13.5.1965	התרת קומה נוספת בין קומת עמודים פנויה
תא/596	1996	24.7.1967	תכנית מפורטת מס' 596, יחידת שכנות ד' - דרום יפו
תא/1742	2163	6.11.1975	שינוי בינוי- רח' המחרוזת פינת שד' ירושלים
3/05/14		2.4.1985	יפו ד'- תוכנית לרישום שיכונים ציבוריים
תא/2395	3698	17.9.1989	הרחבת דיור- יפו ד' (צפון)
3/05/30		28.1.1997	יפו ד'- תוכנית לרישום שיכונים ציבוריים
תא/2691	4490	11.2.1997	שינויים בהוראות להרחבות דיור
תא/ע1	5264	18.3.2003	מרתפים
תא/ג1	5705	20.8.2007	בנייה על הגגות
תא/מק/צ	7304	18.7.2016	תוכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור
תא/5000	7407	22.12.2016	תוכנית מתאר כוללנית תל אביב- יפו

4.2 תוכנית מוצעת תא/מק/5117 – רובינשטיין המחוזות (מס' 507-1090919) – טרום הפקדה

תמצית הוראות התוכנית אשר טרם נידונה.

- שטח התוכנית: 23.91 דונם.
- גושים וחלקות בתחום התוכנית:

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
7048	12, 7-9	26, 24
7050	125-126, 115-123	127, 124

- מטרת התוכנית: התחדשות המרחב בשכונת יפו ד' במתווה של פינוי בינוי.

הבינוי החדש המוצע כולל בניה משולבת מגדלי מגורים בגובה של 9-19 קומות, ובניה מרקמית בגובה של מינימום 6 קומות, הכוללת 700 יחידות דיור בתמהיל מגוון ב- 8 בניינים.

חיזוק מערך השטחים הציבוריים על ידי ארגון מחדש, תוספת שטח למוסדות ציבור, יצירת רצף וקביעת זיקות הנאה למעבר ושהייה במפלס הקרקע.

• עיקרי הוראות התוכנית:

- איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים.
- קביעת שימושים, הוראות בינוי וזכויות בניה בהתאם להוראות תא/5000.
- קביעת הוראות להריסת 272 יח"ד ב- 15 בניינים ובניית עד 700 יח"ד חדשות ב- 8 מבנים חדשים.
- קביעת 15% מסך יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד. (105 יח"ד)
- ארגון מחדש של השטחים הפתוחים, תוספת שטחים ביעוד ציבורי וקביעתם ביעוד של "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטח ציבורי פתוח" בשטח כולל של כ 8 דונם.
- תוספת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בהיקף של כ 1,450 מ"ר וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת הוראות לקומת הקרקע, פיתוח והגדרת זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור במרחב התכנון.
- קביעת הנחיות בינוי לבניה חדשה בגובה 9-19 קומות, קווי בניין, שימושים.
- קביעת הוראות להריסת מבנים ושלביות מימוש.
- קביעת חזית מסחרית לאורך הרחובות שד' ירושלים והמחוזות.
- קביעת הוראות לתת הקרקע: זיקת מעבר לכלי רכב בין המגרשים השונים, חניה, פריקה וטעינה, פינוי אשפה ותשתיות.

- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה לרבות הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
- קביעת הוראות לנושאי איכות סביבה, בניה ירוקה ותכנון בר-קיימא.

מגורים ד':

שימושים

- בתת הקרקע יותרו שימושים בהתאם לתוכנית ע' 1. בקומת המרתף העליונה יותרו בנוסף כלל השימושים המותרים בקומת הקרקע ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
- בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי, שימושים ציבוריים, שטחי שירות למגורים לרבות מבואות, חדרי מדרגות, חדרי אופניים ועגלות, חדרים ומתקנים טכניים, שטחים מפולשים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. לא יותרו מגורים או מחסנים.
- קומות מעל קומת הקרקע, כולל קומת גג חלקית יותרו: מגורים, שטחי שירות למגורים ושטחים נלווים לרווחת הדיירים, לרבות מתקנים. בקומת הגג החלקית וגג עליון (גג טכני) יותרו מגורים וכן יותרו מתקנים ומערכות טכניות לשימוש הבניין.
- בתא שטח 103 יותרו שטחים לשימושים ציבוריים, בקומת הקרקע ובקומה הצמודה מעליה, בהתאם לפירוט בטבלה בסעיף 5.

עיקר הוראות בינוי ופיתוח:

- מספר הבניינים בתא שטח 103, לא יפחת משניים ובתאי שטח 101 ו- 102 לא יפחת מ- 3 מבנים נפרדים.
- חזית מסחרית (כמסומן בתשריט):
 - תידרש חזית מסחרית רציפה וקולונדה בעומק מינימלי של 4 מ' ובגובה של עד 6 מטר.
 - עומק מינימלי של שטחי מסחר יהיו 6 מטרים.
 - לכל שטחי המסחר יתוכננו פירים לנידוף ואוורור.
 - תמהיל שטחי המסחר יאפשר מגוון יחידות מסחריות קטנות, בינוניות וגדולות ויקבע סופית בתכנית העיצוב.
- הכניסות הראשיות לבנייני המגורים יהיו מהרחובות.
- גובה קומות:
 - גובה קומת קרקע עד 6 מטר.
 - גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטר ברוטו.
 - גובה קומת גג במגדל או במרקמי, לא יעלה על 6 מטרים.



■ קומה ציבורית לא תחשב כקומה טיפוסית.

- יחידות דיור:

■ מס' יחידות הדיור בכל שטח התכנית לא יעלה על 700, בשטח פלדלת ממוצע של כ 75 מ"ר.

■ גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ 45 מ"ר (עיקרי). במידה ויתוכנן ממ"ק השטח לחישוב יהיה שטח עיקרי בלבד.

- תמהיל:

■ עד 35% דירות קטנות בשטח כולל של עד 45-65 מ"ר.

■ לפחות 20% דירות בשטח של 66-85 מ"ר.

■ לפחות 20% דירות בשטח של 86-105.

■ לפחות 10% דירות בשטח של 106 ומעלה.

■ תמהיל שטחי דירות סופי ופריסתן בתאי השטח, יקבע בתכנית העיצוב בהתאם להנחית מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

- דיור בהישג יד (דב"י):

■ 15% מתוך כל יחידות הדיור בתכנית זו יוקצו עבור דירות בהישג יד. שטחן הממוצע של יחידות בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יחידות הדיור בכלל התוכנית ועד ל 100 מ"ר.

■ תמהיל ומיקומן הסופי של הדירות יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

■ יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית.

■ השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. שיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק יהיה 40% בהתאם לתוספת הששית לחוק התכנון והבנייה.

- שימושים ציבוריים:

■ בתא שטח 103 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 1,450 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.

■ יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.

■ לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עד 600 מ"ר עבור מצללות או סככות

■ לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החנייה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע



שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים.

זכויות והוראות בניה (במ"ר):

מס' יח"ד	מס' קומות עילי	מס' קומות תת"ק	מרפסות במ"ר	שטחי בניה במ"ר				שימוש	גודל המגרש במ"ר	תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
לפי תוכנית 1ע	165	10	6	1,980		4,700	10,407	מגורים	4,365	101	מגורים ד'
							400	מסחר			
	328	19	6	3,936		9,185	20,530	מגורים	5,401	102	
					500		1,050	מסחר			
	207	19	6	2,484		5,700	12,578	מגורים	3,528	103	
					500		500	מסחר			
						100	1,350	ציבורי			
	700				1,000	19,685	46,815		13,294		

הערות לטבלה:

- זכויות הבניה כוללות את השטחים מתוקף ג1.
- יותר ניוד יח"ד וזכויות בניה בהתאמה (עיקרי, שירות ומרפסת) בהיקף של עד 5% בין תאי השטח, ללא שינוי בסך הזכויות או יחידות הדיוור בכלל הפרויקט, ובמסגרת מגבלות הגובה והתכסית אשר יקבע סופית בתכנית העיצוב.
- 15% מכלל יחידות הדיוור יוגדרו כדיוור בהישג יד.
- השטחים בקומת הקרקע המפולשת במבנה המגורים יספרו במניין שטחי הבניה (שטחי קולונדות)
- באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מיגון דירתי (ממ"ד), תותר המרה של יתרת השטחים העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיוור) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.
- מספר הקומות המוצג בטבלה הינו מקסימלי וכולל קומת קרקע + קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית וקומות טכניות ככל שידרש.
- בתא שטח 103, יבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ- 1'450 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע. ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לתא שטח 102 ככל שימומש היקף השטחים הנדרש, וכלל ההערות הבאות בהתאמה.
- תותר המרת שטחים על קרקעיים משירות לעיקרי וההפך.
- יותר להמיר שטחים ציבוריים לטובת חצר ואו מרפסת כשטח עיקרי.
- לשטחים הציבוריים הבנויים תותר תוספת של עד 600 מ"ר מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים.

עמוד 13 מתוך 29

f:\data\word\8000word\8181-14a.docx



- שטחי השירות בתת הקרקע במגרש 103 ישמשו את כלל השימושים בתא השטח. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם, ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (כ-225 מ"ר). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה

הוראות נוספות:

- שטחים ציבוריים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום חלוקה מחדש.
- איחוד וחלוקה: איחוד וחלוקה במסגרת תכנית זו יבוצע שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויירשם בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.
- עיקר התנאים בהליך רישוי:

- אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית.
- הבטחת הקמת רישום השטחים הציבוריים בתחום תא שטח 103 והשטחים המוצמדים להם בבעלות עירייה, כך שיכללו את החניות, חצרות ושטחי שירות בתת הקרקע.
- הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- עיקר התנאים למתן היתר בניה:
 - הבטחת תחזוקת שפ"פ/ שטחים בזיקת הנאה. מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקתם.
 - הבטחת הקמת קרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט ששבו להתגורר במתחם לאחר השלמת הבניה.
 - הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ורישום הערת אזהרה על יחידות דיור בהישג יד.
 - ביצוע סקר אסבסט.
 - הכנת חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש.
- עיקר התנאים למתן תעודת גמר:
 - הקמה בפועל של הקרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט ששבו להתגורר במתחם לאחר השלמת הפרויקט.
 - רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב- 2011 בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.

- תחזוקה בפועל של שטחים בזיקות הנאה. (רישום בפועל הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת זיקות הנאה).
- הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד.
- רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור
- רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
- הקמת בפועל, רישום ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 103 והשטחים המוצמדים להם.

תשריט מצב מוצע:



5. פרוגרמה תכנונית

הפרויקט כולל הריסה של הבינוי הקיים והקמת 700 יח"ד ושטחי מסחר במספר בניינים מטיפוסים שונים, כמפורט בהמשך.

חוות הדעת מבוססת על פרוגרמה תכנונית, אשר הוכנה ע"י משרד האדריכלים "יסקי מור סיון" ואשר נסמכת על הוראות התב"ע המוצעת.

15% מהדירות, ישויכו למסלול דב"י ויושכרו לטווח ארוך, כמפורט בהמשך.

הבינוי המתוכנן בחלוקה לשלבים:

מצב נכנס						מצב יוצא			
שלב	חלקות	בניינים	מס' יח"ד קיימות	תא שטח	מס' יח"ד	זיהוי הבניין	מס' קומות ⁽¹⁾	מס' יח"ד בקומה	מס' יח"ד בבניין
א	119	מחרוזת 7	16	101	165	בניין 1	10	6	51
	120	מחרוזת 9	16			בניין 2	10	6	51
	121	מחרוזת 11, 13	32			בניין 3	10	8	63
	סה"כ שלב א'		64						
ב	8	יצחק רובינשטיין 13, 15, 17	48	102	328	בניין 1	19	6	98
	9	יצחק רובינשטיין 19, 21, 23	48			בניין 2	19	6	98
	115	יצחק רובינשטיין 9	16			בניין 3 ⁽²⁾	19	6	132
	116	יצחק רובינשטיין 7	16						
	סה"כ שלב ב'		128						
ג	117	מחרוזת 3 / יצחק רובינשטיין 3	32	103	207	בניין 1 ⁽³⁾	19	7	139
	118	מחרוזת 1	48			בניין 2	10	8	68
	סה"כ שלב ג'		80						
סה"כ בפרויקט		272		700					700

⁽¹⁾ כולל קומת קרקע וקומה טכנית.

⁽²⁾ מבנה מרקמי בן 4 קומות ומעליו מגדל.

⁽³⁾ מבנה מרקמי בן 5 קומות ומעליו מגדל.

יודגש כי החלוקה לשלבים, קובעת את שלבי ביצוע הפרויקט ואינה רלוונטית בהכרח להקצאת הזכויות במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון.

תמהיל הדירות ושטחי הבניה המתוכננים במתחם בחלוקה בין דירות התמורה לבעלים, דירות היזם למכירה בשוק החופשי ודירות היזם המיועדות להשכרה במסלול דב"י:

סוג יח"ד	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע במ"ר	שטח ברוטו ליח"ד במ"ר ⁽¹⁾	שטח מרפסת/מ. גג במ"ר ⁽³⁾	שיוך
דירת 2 חד'	198	51	67	12	יזם- שוק חופשי
דירת 2 חד'	41	51	67	12	יזם- דב"י
דירת 3 חד'	3	60	76	12	יזם- שוק חופשי
דירת 3 חד'	22	60	76	12	יזם- דב"י
דירת 3 חד'	35	60	76	12	בעלים
דירת 3 חד'	182	80	96	12	בעלים
דירת 4 חד'	98	95	111	12	יזם- שוק חופשי
דירת 4 חד'	30	95	111	12	יזם- דב"י
דירת 4 חד'	55	95	111	12	בעלים
דירת 5 חד'	24	116	132	25	יזם- שוק חופשי
דירת 5 חד'	12	116	132	25	יזם- דב"י
סה"כ במתחם	700	51,910	63,095	8,868	
משויך ליזם	428	30,025	36,864	5,604	
משויך לבעלים	272	21,885 ⁽²⁾	26,231	3,264	

⁽¹⁾ שטח שירות ציבורי ממוצע ליח"ד כ- 16 מ"ר, בהתאם לנתוני הפרוגרמה.

⁽²⁾ סך שטחי המכר בדירות הבעלים, משקפים תוספת של כ- 12 מ"ר ליח"ד ביחס לשטח הדירות במצב הקיים.

⁽³⁾ שטח מרפסות על פי תב"ע: 8,400 מ"ר (12 מ"ר ליח"ד). ההפרש נוסע ממרפסות גג ששטחן יקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלית.

שטחי המסחר:

השטחים בבניינים אשר בחזית לשד' ירושלים ורח' המחרוזת ומשייכים כולם לזום. פירוט שטחי המסחר בהתאם לפרוגרמה ולמידע שהתקבל מאדריכל הפרויקט:

מגרש	קומה	שטח במ"ר
101	קומת קרקע	400
102	מרתף	500
	קומת קרקע	1,050
103	קומת קרקע	500
	מרתף	500
סה"כ במתחם		2,950

שטחים למבני ציבור:

בקומת הקרקע ובקומה ראשונה של מגדל המגורים בתא שטח 103, יבנו שטחים למבני ציבור בהיקף של 1,450 מ"ר, ברמת גמר מלא, שימסרו לעירייה וירשמו על שמה.

פתרון החניה במתחם:

לאור הקרבה לקו האדום של הרכבת הקלה, נקבע תקן חניה למגורים של 1:0.8 לדירות בשטח של מעל 55 מ"ר. להלן מס' מקומות חניה בהתאם למידע שהתקבל מאדריכל הפרויקט ואומדן שטח בניה תת קרקעי:

192	יזם
272	בעלים
15	עירייה
479	סה"כ
50	שטח למקום חניה במ"ר
23,950	שטח תת קרקעי במ"ר

חלוקת מקומות החניה בפרויקט:

כפועל יוצא מתקן החניה הנמוך, (0.8 מקום חניה ליח"ד, לא כולל יח"ד קטנות) ומחויבות היזם כלפי הבעלים, סך מקומות החניה המשויכים לדירות המגורים של היזם הינו 192 בלבד, למול 428 יח"ד לשיווק.

מי תהום:

בהתאם לתחשיב מקורב שערכנו, מרתף החניה יבנה ב- עד 3 מפלסים. בשלב זה של תכנון הפרויקט לא בוצע סקר קרקע. גובה פני הקרקע במתחם (מפלס 00) כ- 15 מ' מעל פני הים. לפיכך להערכתנו לא צפויה חדירה למי תהום (להוציא אפשרות לחדירה של הכלונסאות).

סיכום שטחי הבניה בפרויקט בשלמות

סעיף	סה"כ	יזם	בעלים
מס' יח"ד	700	428	272
שטח מכר למגורים במ"ר	51,910	30,025	21,885
שטח בניה למגורים במ"ר	63,095	36,864	26,231
שטח מרפסות במ"ר	8,868	5,604	3,264
שטח מסחר עילי במ"ר	1,950	1,950	
שטח מסחר תת"ק במ"ר	1,000	1,000	
מבני ציבור	1,450	1,450	
שטח תת"ק	23,950	10,350	13,600

.6 גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את הכדאיות הכלכלית של הפרוגרמה התכנונית, הבאנו בחשבון בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

6.1 לוח זמנים

תחילת בנייה: בשלב זה, ועד לאישור התוכנית המוצעת, מוקדם בכדי להעריך את מועד תחילת הפרויקט.

משך ביצוע: הפרויקט בהיקף רחב. לפיכך הונח כי הפרויקט יבוצע ב- 3 שלבים. כל שלב יארך כ- 3 שנים.

6.2 תשלום עלויות

הונח כי כל עלויות הפרויקט ישולמו ע"י מזמין חוות הדעת באופן שהדיירים המפונים לא יישאו בכל עלות. בנוסף על עלויות ההקמה של הפרויקט בשלמות, יישא מזמין חוות הדעת בעלויות הטיפול בדיירים כגון תשלום שכ"ד בתקופת הבניה, הובלות (2 כיוונים), ניהול וארגון הדיירים, מפקח הנדסי, עורך דין מטעם הדיירים ועלות קרן תחזוקה כמפורט בהמשך. הובא בחשבון כי כל תשלום שהיזם משלם עבור הדיירים (כדוגמת עו"ד ומפקח) אינו ניתן לקיזוז במע"מ, לכן תוקצב סכום שכולל מע"מ.

6.3 עלויות הקמה

עלויות הבניה תוקצבו בהתאם למחירון דקל.

6.4 מס שבח, מס רכישה ומע"מ שרתי בניה

הונח כי הפרויקט יוכרז כפרויקט פינני בינוי במסלול מיסוי וכי יתקבלו כל הטבות המס כפי שמוגדרים בחוק מיסוי מקרקעין ובחוק המע"מ, כמפורט להלן:



על פי סעיף 49 כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין, מכירת זכויות הבניה ע"י המפונים למזמין חוות הדעת, פטורה ממס שבח מקרקעין. לפטור זה קובע החוק מספר תנאים לעניין דירות התמורה.

על פי תיקון מס' 47 לחוק המע"מ, בפרויקטים של פינוי בינוי נקבע שיעור מע"מ אפס בגין שרותי הבניה שמקבלים המפונים מהיזם. התיקון לחוק קובע כי התנאים לכך, מושתתים על התנאים לפטור מתשלום מס שבח, כאמור לעיל.

להבנתנו, כל דירות התמורה עומדות בתנאים הנקובים בחוק לקבלת הפטור מתשלום המס.



6.5 היטל השבחה

נמסר כי לא יגבה היטל השבחה בפרויקט שכן מרחב תכנון זה כלול במתחמים הפטורים מהיטל השבחה בהתאם להחלטת מועצת העיר מכח חוק ההסדרים מיום 18.11.2021.

6.6 עלות תשלום שכ"ד והובלות לבעלי הזכויות

באומדן עלות תשלום שכ"ד בתקופת הבניה הובא בחשבון תשלום של 5,000 ₪ בחודש, למשך 40 חודשים, לכל בעלי הזכויות המפונים, בחלוקה לשלבים השונים.

באומדן תשלום הובלות הובא בחשבון תשלום של 3,000 ₪ להובלה. הונח כי כל בעלי הזכויות יזדקקו ל- 2 הובלות (לדירת השכירות ולדירה החדשה).



6.7 תשלום לרשות מקרקעי ישראל

חלק מהדירות המיועדות לפינוי והריסה נמצאות בבעלות מדינת ישראל ורשות הפיתוח. חלק מדירות אלו לא רשומה חכירה. על פי סעיף 5.6 בקובץ החלטות של מועצת מקרקעי ישראל, ינתן פטור מדמי היתר בגין תוספת הזכויות, רק לדירות בהן החכירה מהוונת. הונח כי זכויות החכירה בדירות אלו הונו או יהוונו על חשבון החוכרים וכי לא יחול תשלום דמי היתר בפרויקט.

6.8 שטחי ציבור

בהתאם לתב"ע המוצעת, מתוכננים מבני ציבור הן במגרשי המגורים והן במגרש ייעודי חום. הונח כי הקמת שטחי הציבור במגרש המגורים יבוצעו ע"י היזם, על חשבונו וכי הקמת מבני הציבור במגרש הציבורי, ופיתוח השצ"פ תבוצע ע"י העיריה.



6.9 עלויות מימון

עלויות המימון חושבו על בסיס תזרים מזומנים, תחת הנחות עבודה כדלקמן: ריבית שקלית 7.5% לשנה, עמלת ליווי 0.5%, עמלת חוק מכר 0.8% לשנה, עמלת מסגרת אשראי 0.25% לשנה. הון עצמי- 25%. עמלת ערבות בנקאית למפונים חושבה לפי 0.9% לשנה משווי דירות התמורה. הובא בחשבון כי דירות בהישג יד לא ימכרו בתקופת ביצוע הפרויקט.

6.10 עלויות שיווק, פרסום ומשפטיות

בגין חלק הפרויקט המיועד למכירה, הובאו בחשבון עלויות של 3% משווי השטחים לא כולל מע"מ. בגין חלק הפרויקט המיועד להשכרה הובאו בחשבון עלויות בגובה של חודש



שכירות.

6.11 קרן תחזוקה

הובא בחשבון תשלום חודשי של 400 ₪, ל- 80% מבעלי הזכויות, לתקופה של 5 שנים.

6.12 דיור בהישג יד (דב"י)

בהתאם לתב"ע המוצעת, בכל שלב ישויכו 15% מהדירות, למסלול דב"י ויושכרו ע"י היזם ל- 25 שנים, תמורת דמי שכירות הנמוכים ב- 40% ממחיר השוק.

בתקופת ההשכרה ניתן יהיה למכור את הדירות במקשה אחת לרוכש אחד שיתחייב להמשיך להשכיר את הדירות עד תום תקופת ההשכרה, תחת המגבלות הנ"ל. בתום תקופת ההשכרה יוכל היזם למכור את הדירות בשוק החופשי.

6.13 כללי

- לא הובאו בחשבון גורמי דחיה, סיכון ואי ודאות לאישורה של התוכנית וההנחה היא כי היא תאושר במתכונתה. ההנחה היא שהתוכנית תאושר תוך זמן סביר, קרי, מחירי המכירה ועלויות ההקמה יוותרו ביחס דומה.
- לא הובאה בחשבון עלות תשלום פיצויים לנכסים גובלים, בגין תביעות ירידת ערך לפי סעי' 197 לחוק התכנון והבניה, ככל שיהיו.

6.14 הכנסות

לצורך קביעת תחזית ההכנסות הובאו בחשבון נתוני השוואה הבאים, תוך ביצוע התאמות.

פרויקטים ממוקמים במיקום עדיף במרכז יפו:

- פרויקט "GO YAFO TEL AVIV" של חברת אקרו נדל"ן ואשדר. הפרויקט כולל 5 בניינים בני 15-16 קומות, סה"כ 350 יח"ד, הממוקם ברחובות היינריך היינה ועזה במרכז יפו.

תאריך העסקה	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
6.10.2022	4	8	111	4,559,000 ₪	41,100 ₪
6.10.2022	4	5	101	3,730,000 ₪	36,900 ₪
29.9.2022	4	11	104	4,407,124 ₪	42,400 ₪
29.9.2022	4	2	100	4,355,653 ₪	43,600 ₪
14.9.2022	4	15	104	4,654,999 ₪	44,800 ₪
14.9.2022	5	13	119	4,900,000 ₪	41,200 ₪
14.9.2022	5	15	119	5,007,004 ₪	42,100 ₪
14.9.2022	3.5	16	102	6,431,999 ₪	63,100 ₪
13.9.2022	4	12	104	4,485,516 ₪	43,100 ₪
13.9.2022	4	14	111	4,812,677 ₪	43,400 ₪
13.9.2022	5	13	122	4,957,327 ₪	40,600 ₪
13.9.2022	4	13	104	4,485,835 ₪	43,100 ₪
13.9.2022	5	12	119	4,854,922 ₪	40,800 ₪
13.9.2022	5	14	122	5,172,617 ₪	42,400 ₪
5.9.2022	4	8	100	3,955,572 ₪	39,600 ₪
5.9.2022	4	7	104	4,263,999 ₪	41,000 ₪

מודגש כי הפרויקט במיקום עדיף באופן משמעותי על נשוא חוות הדעת.

- פרויקט "יפו בשדרה" ממוקם בשד' ירושלים וברח' חסידי האומות המקביל. הפרויקט כולל 6 בניינים בני 5-11 קומות (חלקם בבניה וחלקם מאוכלסים), סה"כ 158 יח"ד.

תאריך העסקה	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
15.9.2022	3	1	75	3,155,983 ₪	42,080 ₪
28.8.2022	3	4	81	3,240,000 ₪	40,000 ₪
1.2.2022	3	5	80	3,105,850 ₪	38,823 ₪
20.1.2022	3	2	83	2,940,000 ₪	35,422 ₪

פרויקטים של תמ"א 38 חיזוק ותוספת:

מחירי המכירה בפרויקטים אלו, נמוכים בכ- 5-10% ממחירי מכירה בפרויקטים של בניה חדשה. נתוני רשות המיסים:

- פרויקט ברחוב פיקוס 7, 9, 11, חלקה 81 בגוש 7075, הכולל 45 יח"ד ב- 7 קומות.

תאריך העסקה	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
29.12.2022	4	6	93	3,020,000 ₪	32,500 ₪
22.11.2022	4	5	93	2,980,000 ₪	32,000 ₪

- פרויקט ברחוב סהרון 6, 8, 10, 12, חלקה 61 בגוש 7075, הכולל 60 יח"ד ב- 8 קומות.

תאריך העסקה	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
29.12.2022	4	6	93	3,020,000 ₪	32,500 ₪
22.11.2022	4	5	93	2,980,000 ₪	32,000 ₪
19.1.2023	3	5	84	2,753,000 ₪	32,800 ₪

- פרויקט ברחוב עירית 18 א'-ה', חלקה 3 בגוש 7075, הכולל 68 יח"ד ב- 7 קומות.

תאריך העסקה	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
23.2.2023	3	6	67	2,450,000 ₪	36,600 ₪
2.11.2022	3	6	67	2,444,000 ₪	36,500 ₪
18.9.2022	3	6	67	2,450,000 ₪	36,600 ₪

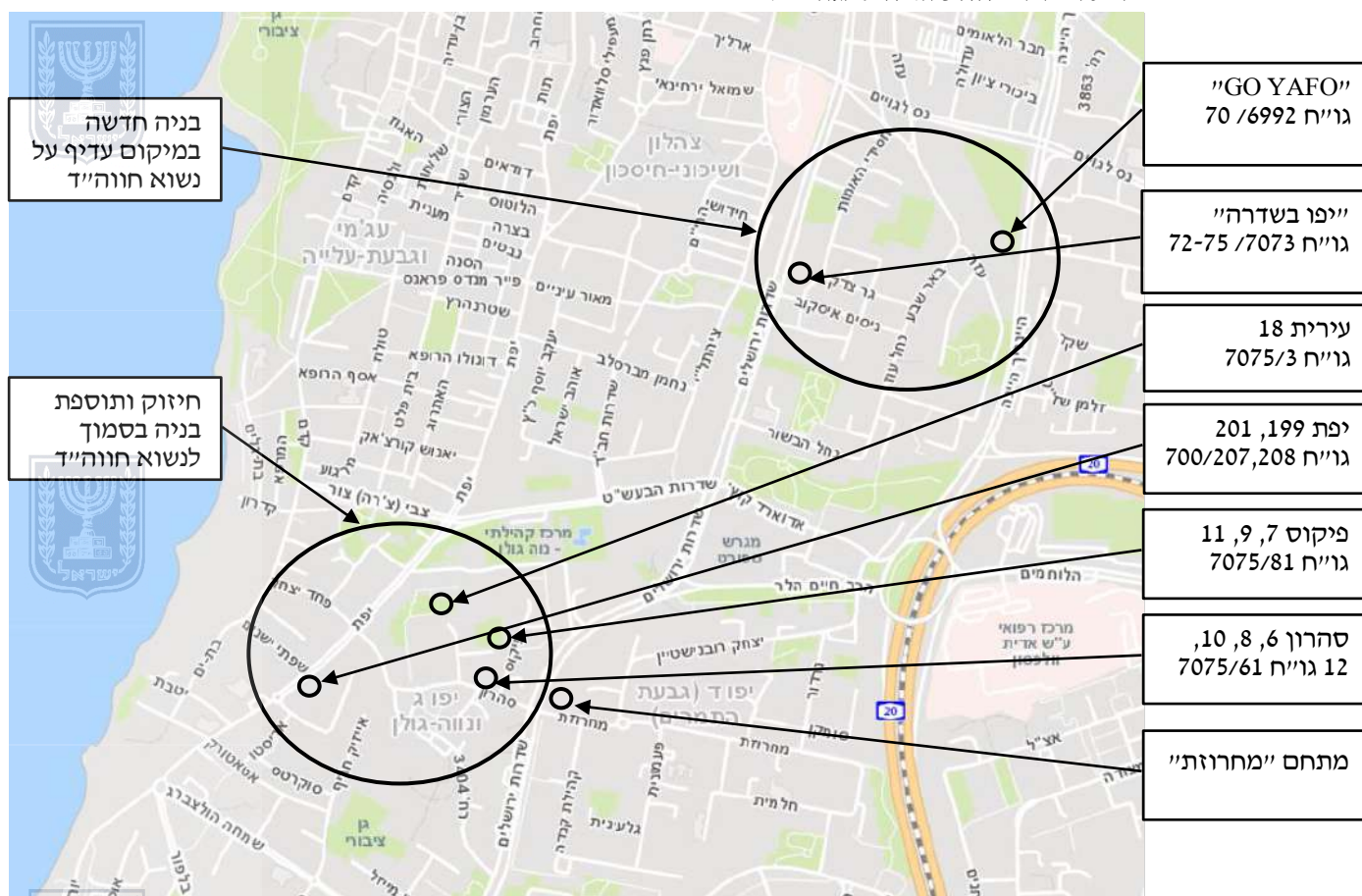
- פרויקט ברחוב יפת 201, חלקה 208 בגוש 7000, הכולל 22 יח"ד ב-8 קומות, בשלבי בניה.

תאריך העסקה	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
7.12.2022	3.5	5	84	2,700,000 ₪	32,100 ₪
6.10.2022	3	7	81	2,700,000 ₪	33,300 ₪

- פרויקט ברחוב יפת 199, חלקה 207 בגוש 7000, הכולל 23 יח"ד ב-8 קומות.

תאריך העסקה	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
8.11.2022	3	6	98	3,350,000 ₪	34,200 ₪
6.1.2022	3	5	108	3,250,000 ₪	30,100 ₪

פריסת נתוני השוואה למגורים:



מסחר:

עסקאות בשטחי מסחר, אשר בוצעו לאורך שדי ירושלים ורח' יפת, עפ"י נתוני רשות המיסים:

כתובת	גו"ח	תאריך	שטח מדווח	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
שדי ירושלים 113	7024/171	1.12.2022	18	600,000 ₪	33,300 ₪
שדי ירושלים 84	7024/122	15.5.2022	128	4,000,000 ₪	31,300 ₪
שדי ירושלים 2	7017/47	6.2.2022	36	1,870,000 ₪	51,900 ₪
שדי ירושלים 30	7072/019	13.1.2022	79	1,800,000 ₪	22,800 ₪
שדי ירושלים 94	7024/117	11.7.2021	35	950,000 ₪	27,100 ₪

סיכום:

ערכי שווי: בהתבסס על נתוני ההשוואה שהובאו לעיל, תוך ביצוע התאמות למיקום, לשטח ולקומה ממוצעת, קבענו ערכי שווי כמפורט בהמשך.

התאמות למיקום: העיר יפו מאופיינת בשונות חדה בין ערכי השווי בדרום בעיר, בשכונות יפו ג' ויפו ד', כדוגמת נשוא חוות הדעת, לבין פרויקטים בחלקים הצפוניים יותר של העיר, המאופיינים בערכי שווי גבוהים באופן מהותי.

נתוני ההשוואה שהובאו לעיל כוללים מס' פרויקטים מדרום העיר, בקרבת נשוא השומה. כל הפרויקטים הקרובים הינם פרויקטים של תמ"א חיזוק ותוספת בניה, בהם מחירי המכירה נמוכים ב 5-10% ממחירי המכירה בפרויקטים של בניה חדשה.

נמצאו נתוני השוואה של בניה חדשה משני פרויקטים המצויים במרכז יפו בשכונות עדיפות.

ערכי השווי המפורטים להלן מבוססים על הפרויקטים בבניה חדשה, תוך ביצוע הפחתה למיקום ועל הפרויקטים הקרובים, תוך ביצוע תוספת לבניה חדשה.

סוג דירה	שטח פלדלת ממוצע במ"ר	מחיר למ"ר פלדלת
2 חד'	51	42,000 ₪
3 חד' קטנה	60	40,000 ₪
3 חד' גדולה	80	37,000 ₪
4 חד'	95	35,500 ₪
5 חד'	116	34,000 ₪



הצמדת מקומות חניה: כאמור בפרויקט נשוא חוות הדעת, מרבית דירות היזם ישווקו ללא מקום חניה.

הונח כי נתוני ההשוואה לדירות גדולות (90 מ"ר ומעלה) משקפים הצמדה של מקום חניה. וכי רק למחצית מהדירות הקטנות, מוצמד מקום חניה.

שווי מקום חניה (כולל מע"מ)	175,000 ₪
מסחר ברמת מעטפת- ק"ק	25,000 ₪
מסחר ברמת מעטפת- תת"ק	12,500 ₪



7. תחזית הכנסות והוצאות (לא כולל מע"מ)

7.1 תחזית הכנסות

כאמור בכל שלב יוקצו 15% מהדירות למסלול דב"י. הדירות יושכרו לטווח ארוך בכפוף למגבלות הרגולטביות המפורטות בסעיף 6.12.

שווי הדירות במסלול דב"י:

קבענו את שווי הדירות במסלול דב"י בגבולות של 70% משווי הדירות בשוק החופשי. מקדם זה מבוסס על מודל התואם לפרק כ"ח בקווים המנחים של השמאי הממשלתי: "תאור סוגיות ייחודיות בשומה לדיור להשכרה ארוכת טווח".

על פי המודל תחזית ההכנסות מהדירות המיועדות להשכרה כוללת שני מרכיבים:

- הכנסות מהשכרת דירות: ערך נוכחי של זרם התקבולים החזויים מהשכרת הדירות בהנחה של 40% משכר הדירה הראוי, לתקופה של 25 שנים, בניכוי עלויות אחזקה שוטפות.
- הכנסות ממכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה, בניכוי עלות שיפוץ הדירות לפני המכירה ובניכוי עלות שיווק ופרסום, מהוונות להיום.
- הובאה בחשבון עליה בשכר הדירה בשיעור של 0.5% לשנה ועליה במחירי הדירות בשיעור של 1% לשנה.



סוג דירה	שיטת שיווק	מס' יח"ד / מ. חניה	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ ⁽¹⁾	סה"כ
דירת 2 חד'	שוק חופשי	198	51	12	2,050,000 ₪	405,900,000 ₪
	דב"י	41	51	12	1,457,200 ₪	59,745,200 ₪
3 חד' קטנות	שוק חופשי	3	60	12	2,313,000 ₪	6,939,000 ₪
	דב"י	22	60	12	1,644,200 ₪	36,172,400 ₪
דירת 4 חד'	שוק חופשי	98	95	12	3,198,000 ₪	313,404,000 ₪
	דב"י	30	95	12	2,273,200 ₪	68,196,000 ₪
דירת 5 חד'	שוק חופשי	24	116	25	3,990,000 ₪	95,760,000 ₪
	דב"י	12	116	25	2,836,200 ₪	34,034,400 ₪
מקומות חניה למכירה		192			175,000 ₪	33,600,000 ₪
סה"כ כולל מע"מ		428	30,025	5,604		1,053,751,000 ₪
סה"כ ממגורים לא כולל מע"מ						900,640,000 ₪
שימוש		שטח במ"ר / כמות	מחיר למ"ר / מקום חניה	סה"כ לא כולל מע"מ		
מסחר ברמת מעטפת- קומת קרקע		1,950	25,000 ₪	48,750,000 ₪		
מסחר ברמת מעטפת- קומת מרתף		1,000	12,500 ₪	12,500,000 ₪		
סה"כ הכנסות היזם לא כולל מע"מ, במעוגל						961,890,000 ₪

⁽¹⁾ המחירים משקפים שווי דירה ללא מקום חניה. שווי מקומות החניה המשוויכים לדירות היזם, התווסף בנפרד.

יודגש כי תחזית ההכנסות אינה סופית שכן יתכנו שינויים בחלוקת דירות הדב"י בין סוגי הדירות השונים, ללא שינוי בסך הדירות המיועדות להשכרה.

7.2 תחזית עלויות

סעיף	מפתח עלויות		עלות, לא כולל מע"מ במעוגל	סה"כ במעוגל
	מחיר ליח' ללא מע"מ	כמות		
עלויות כלליות - כל הפרויקט				
תכנון ויועצים	4.0%	מעלות ההקמה	23,269,000 ₪	
אגרות והיטלי פיתוח	400 ₪ למ"ר	89,995 מ"ר	36,000,000 ₪	
זיכוי אגרות בגין מבנה קיים	200 ₪ למ"ר	18,868 מ"ר	3,800,000 ₪-	
חיבור חשמל למגורים	3,400 ₪	700 יח"ד	2,380,000 ₪	
חיבור חשמל שימושים נוספים	40 ₪	4,400 מ"ר	176,000 ₪	
ניהול ופיקוח	3.5%	מעלויות ההקמה	20,361,000 ₪	
שיווק ומשפטיות	כמפורט בסעיף 6.10		25,160,000 ₪	
בלתי נצפה מראש	5.0%	מעלות ההקמה	29,087,000 ₪	
סה"כ עלויות כלליות				132,633,000 ₪
עלויות פינוי בינוי				
שכ"ד חלופי	5,250 ₪, 40 חודשים, 272 דיירים		57,120,000 ₪	
הובלות	3,000 ₪, 272 דיירים, 2 כיוונים		1,632,000 ₪	
מס רכישה	5.0%	מסך התמורה למפונים	13,300,000 ₪	
ניהול וארגון דיירים	1.0%	מעלויות הקמה	5,820,000 ₪	
מפקח מטעם הדיירים	1.5%	מעלות ההקמה + מע"מ	2,857,000 ₪	
עו"ד מטעם הדיירים	1.0%	משווי דירות + מע"מ	9,460,000 ₪	
קרן תחזוקה	כמפורט בסעיף 6.11		5,220,000 ₪	
סה"כ עלויות פינוי בינוי				95,409,000 ₪
בניה ישירה				
הריסת הבינוי הקיים	358 ₪	18,623 מ"ר	6,667,000 ₪	
מגורים עילי	7,300 ₪	63,095 מ"ר	460,594,000 ₪	
מרפסות	2,000 ₪	8,868 מ"ר	17,736,000 ₪	
מסחר ברמת מעטפת- ק"ק	4,375 ₪	1,950 מ"ר	8,531,000 ₪	
מסחר ברמת מעטפת- תת"ק	4,375 ₪	1,000 מ"ר	4,375,000 ₪	
מבני ציבור בגמר מלא	7,500 ₪	1,450 מ"ר	10,875,000 ₪	
שטח תת"ק	2,980 ₪	23,950 מ"ר	71,363,000 ₪	
פיתוח חצר	300 ₪	5,318 מ"ר	1,595,000 ₪	
סה"כ עלות בניה ישירה				581,736,000 ₪
סה"כ עלויות ישירות ועקיפות				809,778,000 ₪
מימון וערבויות חוק מכר	כמפורט בסעיף 6.10		26,000,000 ₪	
סה"כ עלויות כולל מימון				835,778,000 ₪

8. ממצאים

רווחיות חזויה

לאור האמור, אומדן הרווח הגולמי, בערכים שוטפים ללא מע"מ הינו כדלקמן:

הכנסות	961,890 ₪
עלויות:	
כלליות ומימון	158,633 ₪
עלויות פיננסי בינוי	95,409 ₪
עלויות הקמה	581,736 ₪
סה"כ	835,778 ₪
רווח למחזור	13%
	126,112 ₪
רווח לעלות	15%

9. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.

אנו מצהירים, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

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

חוות הדעת נערכה עפ"י כללי האתיקה והכללים המקצועיים המחייבים.

בכבוד רב,

