



לוקר-שמעון
כלכלה ושמאות מקרקעין

נואשרת

סמכות מקומית



תאריך: 31 במרץ 2024

לכבוד

גל קסטל – חב' אורון נדל"ן בע"מ



תכנית מוצעת להתחדשות עירונית

מתחם "דרך השלום 101-93" - ת"א

הקמת 420 יח"ד חדשות במקום 169 יח"ד קיימות ושטחי מסחר

שומת מקרקעין מבוססת הנחה – חוות דעת לפי תקן 21



עדכון תקן 21 מיום 23 בנוב' 2023, העדכון כולל תיקון שטחי שירות ועדכון שווי מלאי ועלויות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-1221969 תא/מק/5135 התחדשות דרך השלום 93 - 101			
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	8
09/02/2022	22-0004	החלטה	8
תאריך	פרוטוקול	החלטה	8
25/12/2024	24-0025	החלטה	8
תאריך	פרוטוקול	החלטה	8
25/06/2025	25-0013	החלטה	8
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא, עו"ד	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המעורבות
אורלי אראל	אהוד כרמלי	אלחנן זבולון	תאריך
אורלי אראל	אהוד כרמלי	אלחנן זבולון	תאריך

ומ"מ יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

אלי לוי
מנהל אגף נכס העירייה





1. תקציר מנהלים

לבקשת חברת אורון נדל"ן בע"מ (להלן "מוזמין חוות הדעת" ו/או "היזם"), מוגשת בזאת חוות דעת שעניינה בחינה כלכלית לתכנון ראשוני להקמת פרויקט פינוי בינוי הממוקם על דרך השלום 93-101, בשכונת שיכון עממי ג' (רובע 9), תל אביב-יפו.

כיום בנויים במתחם 5 בנייני מגורים ותיקים בני 4 קומות הכוללים סה"כ 169 יח"ד, המבנה הדרומי במתחם כולל קומת קרקע מסחרית הכוללת 20 יח' מסחריות.

במסגרת הפרויקט הבניה הקיימת במתחם תיהרס ובמקומה יוקמו 7 מבני מגורים חדשים, 2 מגדלים בני 19 קומות ו-5 מבני מגורים בבנייה מרקמית של 8 קומות, הבנייה בחזית לדרך השלום תהיה מעל קומת מסחרית. סה"כ מתוכננות במתחם כ- 420 יח"ד חדשות. בנוסף, יוקצה שטח קרקע ציבורי לטובת שימוש למבני ציבור.

פתרון החנייה המתוכנן הינו תת קרקעי, כאשר החניון יכול כלול כ- 3 מפלסי חניה.

חוות הדעת נערכה על בסיס מסמכי התכנית המוצעת מס' 507-1221969 (גירסה מיום 28/3/24 מונה תדפיס 8) אשר נערכו ע"י משרד "צפור גרשון-מפור ברק אדריכלים".

כמו כן, חוות הדעת מבוססת על פרוגרמה תכנונית רעיונית שנערכה ע"י אדריכל הפרויקט ועל הנחות מקובלות מפרויקטים דומים.

בהתאם לנסיחי הרישום של החלקות במתחם הפרויקט, עולה כי הבעלות על יחידות הדיוור רשומה ע"ש פרטיים.

חוות הדעת נערכה בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 21.1 "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי".

יובהר כי חוות הדעת אינה כוללת בחינת המצב המשפטי של דירות הפינוי, ומניחה כי לא תהיה כל מניעה משפטית ו/או כל מניעה אחרת להקמת הפרויקט.



2. מטרת השומה

שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתוכנית מוצעת לפינוי בינוי.
השומה הוזמנה ע"י חברת אורון נדל"ן בע"מ.

3. התאריך הקובע ומועד הביקור בנכס

המועד הקובע לשומה הינו ה- 31/03/2024
ביקור במתחם הפרויקט נערך ביום 28/4/2022 ע"י הח"מ, גלעד – שמאי מקרקעין.

4. זיהוי מתחם הפרויקט

גוש	חלקה	כתובת	שטח חלקה רשום במ"ר	ייעוד / שימוש	בעלות / חכירה	יח"ד	יח' נוספות
6164	36	דרך השלום 93	2,145	מגורים	פרטיים	36	
	37	דרך השלום 95	2,146	מגורים	פרטיים	36	
	38	דרך השלום 97	2,148	מגורים	פרטיים	36	
	39	דרך השלום 99	2,151	מגורים	פרטיים	36	
	40	דרך השלום 101	2,609	מגורים	פרטיים	25	יח 20 מסחריות
	93		1,319	שצ"פ	עיריית ת"א		
סה"כ			12,518			169	

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1. סביבת הנכס

מתחם הפרויקט ממוקם על דרך השלום 93-101, בשכונת שיכון עממי ג' (רובע 9), תל אביב-יפו.

דרך השלום מהווה ציר תנועה ראשי אשר מחבר בין מחלף אלוף שדה (כביש מס' 4) במזרח ועד למחלף השלום על דרך איילון (כביש 20). בעתיד צפוי לעבור על ציר זה הקו הסגול של הרכבת הקלה (2 תחנות צפויות להיות בטווח של כ-600 מ' מהפרויקט).

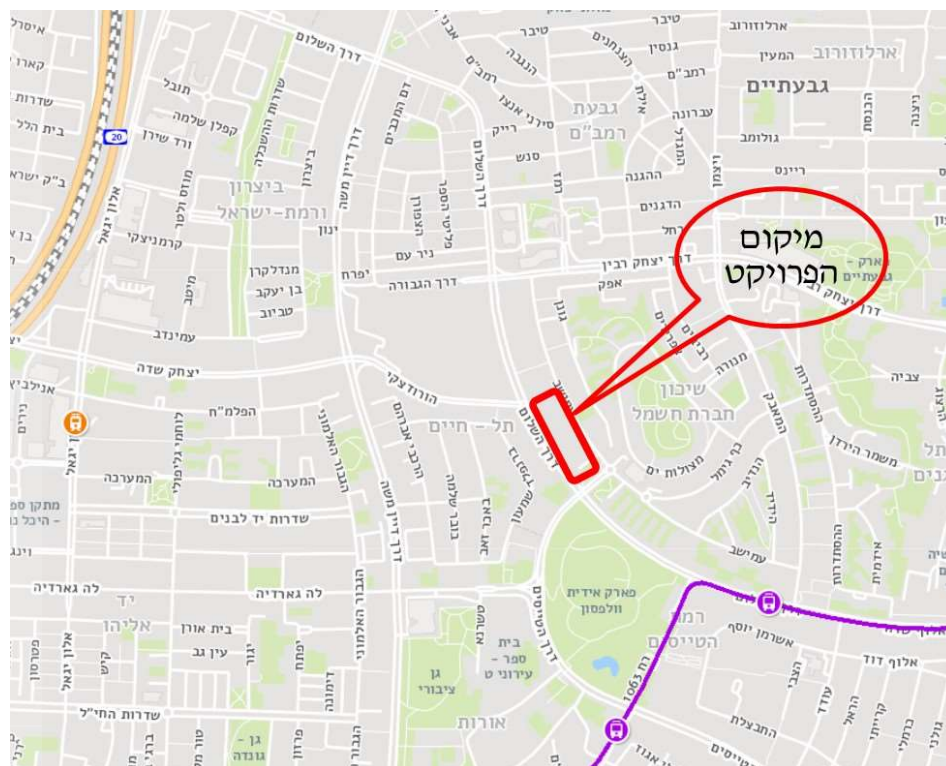
מיקום השכונה הינה בגבולה המזרחי של העיר תל אביב-יפו על גבול גבעתיים.

סביבת המתחם מאופיינת בבנייה ותיקה למגורים, לרוב במבני רכבת בני 4 קומות לצד שימושי מסחר בקומת הקרקע.

בסביבת מתחם הפרויקט ממוקמים מבני ציבור רבים כגון: קופות חולים, בתי כנסת, גני לדים ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב.

להלן מפת סביבת הפרויקט:



5.2. תיאור המתחם

מתחם הפרויקט ממוקם כאמור בדרך השלום 93-101, שיכון עממי ג' (רובע 9) תל אביב-יפו. בגוש 6164 חלקות 36-40 ו-93. סה"כ שטח המתחם הרשום כ- 12.5 ד'. כיום בנויים במתחם 5 בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות על עמודים הכוללים סה"כ 169 יח"ד.

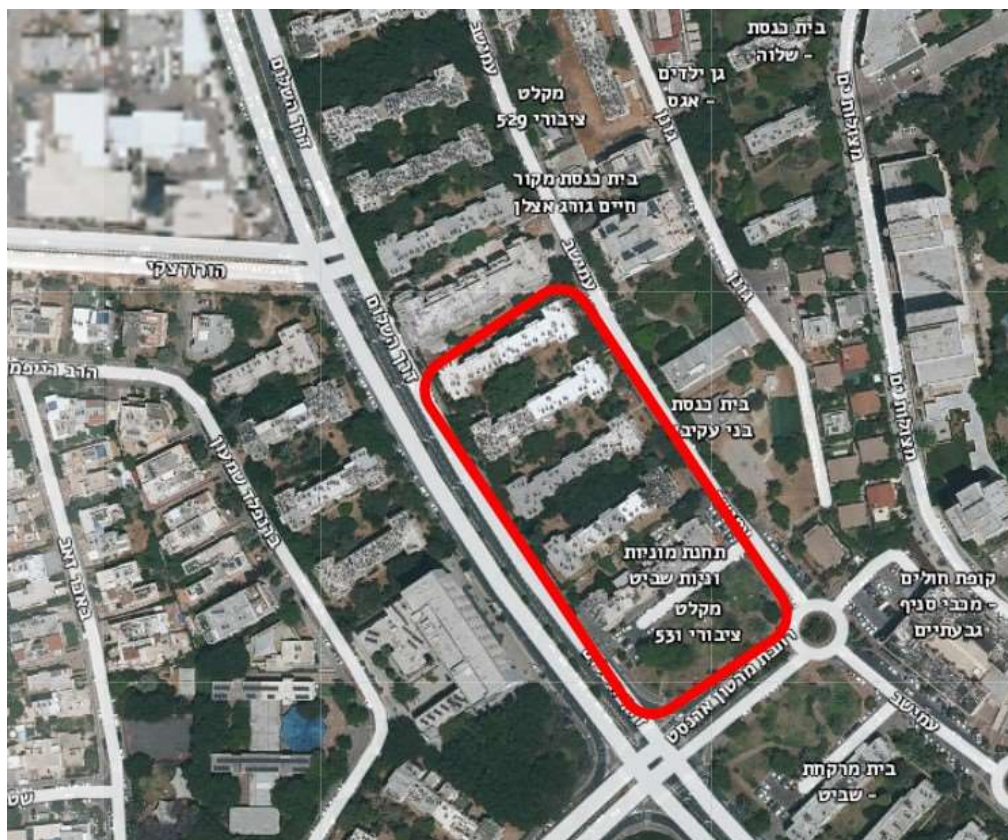
המבנה הדרומי במתחם כולל קומת קרקע מסחרית, עם כ- 20 עסקים פעילים.

המבנים במצב תחזוקתי התואם את גילם.

המתחם תחום בצידו הדרומי ברח' מרטון ארנסט, בצידו הצפוני בבניין מס' 91 הנמצא בעבודות חיזוק ועיבוי במסגרת תמ"א 38/1.

בצידו המזרחי של המתחם רח' עמישב המהווה את גבול העיר המוניציפלי עם עיריית גבעתיים.

להלן צילום מתחם הפרויקט הנדון:



6. המצב המשפטי

יובהר כי חוות הדעת אינה כוללת את בחינת המצב המשפטי של יחידות הפינוי.

חוות הדעת מניחה כי במידה וידרשו תשלומים לעירייה, לרמ"י או לכל גוף אחר, תשלומים אלו לא יחולו על מזמין חוות הדעת/היזם. כמן כן, חוות הדעת מניחה כי לא תהיה כל מניעה משפטית להקמת הפרויקט.

6.1. נסח רישום

עפ"י מידע מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות אתר האינטרנט בתאריך ה- 29.05.2022, להלן חלוקת זכויות הבעלות / החכירה במתחם:

גוש	חלקה	כתובת	ייעוד / שימוש	שטח חלקה רשום במ"ר	בעלות / חכירה	יח"ד	יח' מסחר
6164	36	דרך השלום 93	מגורים	2,145	פרטיים	36	
	37	דרך השלום 95	מגורים	2,146	פרטיים	36	
	38	דרך השלום 97	מגורים	2,148	פרטיים	36	
	39	דרך השלום 99	מגורים	2,151	פרטיים	36	
	40	דרך השלום 101	מגורים	2,609	פרטיים	25	
		דרך השלום 101	מסחר		קק"ל		20
	93		שצ"פ	1,319			
סה"כ				12,518		169	20

6.2. הכרזה על מתחם פינוי בינוי

בכוונת מזמין חוות הדעת לקבל את המלצת הוועדה הבין משרדית בדבר הגדרת הפרויקט כמתחם פינוי בינוי כהגדרתו בסעיף 14 ו/או 15 לחוק הרשות להתחדשות עירונית. יצוין כי חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי תתקבל המלצה כאמור.

6.3. סטטוס חתימות

בהתאם למידע שהוצג בפנינו, נכון למועד חוות הדעת נחתם הסכם פינוי בינוי עם 87% מבעלי הזכויות בבניינים 93 עד 99, בבניין 101 החתימות נמצאות בתהליך.



7. המצב התכנוני המאושר במתחם / רישוי

להלן התוכניות המפורטות הרלוונטיות המאושרות החלות על המתחם:

מס' תוכנית	שם תוכנית/מהות	תאריך פרסום למתן תוקף	י.פ.
ג'1	שינוי לתוכנית מקומית "ג" על גגות	20/08/2007	5705
2399	הרחבות דיר- עממי ג'	29/08/1991	3916
880	תוספת קומה + חניה בקומת קרקע- אדמות ממזרח לנחל אילון	29/04/1965	
306	שיכון עמידר- מדרום לגבעת רמב"ם - דרך השלום	11/02/1960	738
367	שינוי הזכויות באזורי מגורים- עבר אילון	05/08/1954	364
קיי	תוכנית קיי- מזרחית לואדי מוסררה	22/02/1951	143

להלן סיכום ההוראות התכנוניות הרלוונטיות עפ"י תכנית 2399:

1. ייעוד – אזור מגורים א'.
2. מס' יח"ד- 36 למגרש
3. מס' קומות – בית בן 4 קומות עם גג שטוח.
4. ניתן להרחיב את הדירות עד 84 מ"ר
5. הוראות בינוי – הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד.

8. המצב התכנוני המוצע- התחדשות עירונית דרך השלום 93-101

הוצגו בפנינו מסמכי התוכנית מיום ה- 28.3.24 מונה תדפיס 8 להלן עיקרי הסעיפים הרלוונטיים:

2.1 מטרת התכנית	
התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת ע"י הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 7 מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות ו-6 מבנים בבנייה מרקמית עד 8-9 קומות) הכוללים סך הכל 420 יחידות דיור. כמו כן, קביעת חזית פעילה לדרך השלום ומסחר בקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, הגדרת שטחים ביעוד פרטי פתוח בזיקת הנאה, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב, קביעת זיקת הנאה ביעוד מגורים והסדרת חניה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי ציבור.	
4.1 מגורים ד'	שימושים
4.1.1	1. קומת קרקע: א. שימושים נלווים עבור כלל השימושים בבניין. ב. חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית המבנים הפונים לדרך השלום. ג. שימושי מגורים. ד. שימוש בחלק מדיירת המגורים למשרד אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד לסביבתו. ה. במפלס הקרקע יותרו שימושים למגורים כגון: מבואות כניסה, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חדר עגלות ואופניים, חדר דואר, מועדון דיירים, חדר כושר, חדרים ומתקנים טכניים, חדר אשפה, כניסה לחניון תת קרקעי, כל שטח לשימוש הדיירים שנרשם כשטח משותף. ו. במפלס הקרקע יותרו מחסנים לצרכי המסחר בלבד. 2. מעל קומת הקרקע: א. שימושי מגורים. ב. שימוש בחלק מדיירת המגורים למשרד אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד לסביבתו. 3. קומת הגג: א. שימושים נלווים עבור כלל השימושים בבניין לרבות מתקנים, מערכות וחדרים טכניים. ב. במבנים 5,7, כהגדרתם בסעיף 1.9: שימושי מגורים. ג. במבנים 1,2,3,4,6 כהגדרתם בסעיף 1.9: גג משותף ופעיל- גגות ירוקים משותפים לרווחת דיירי הדירות, לרבות מועדון דיירים, פרגולות להצללה, שטחי כושר ופנאי, פינות ישיבה, פיתוח, גינון, מתקני משחק. 4. מתחת למפלס הקרקע: א. בקומת המרתף העליונה: כל השימושים המותרים מעל למפלס הקרקע לא כולל שימושי מגורים ושימושים רגילים בתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה. ב. חניה, שטחי תפעול, אחסנה, לוגיסטיקה. ג. יותרו שימושים נלווים עבור המגורים והמסחר: חניה, מקלטים, מחסנים, שטחי מסחר, חללי עבודה, שטחי כושר ופנאי, חדרי שירות, חדרים ומתקנים טכניים, תשתיות, מתקנים לאיסוף מי נגר, פינוי ואצירת אשפה וכד'.

תמהיל דירות

4. מגורים:	
א. בתחום התכנית יותרו עד 420 יחידות דיור.	
ב. שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור יהיה 66 מ"ר. ככל שיוותקן מיגון קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תתאפשר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.	מונה
ג. שטח דירה לא יפחת מ- 40 מ"ר.	
ד. תמהיל שטחי הדירות: (שטח עיקרי+מרחב מוגן דירתי או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):	
לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.	
לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 66-80 מ"ר	
לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 81-93 מ"ר	
לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 94-130 מ"ר	
תמהיל שטחי נגירות הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.	

דב"י

5. דיור בהישג יד (דב"י):	
א. לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה ב הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים. תמהיל שטחי דירות סופי והממוצע ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם להחלטת הוועדה.	ת

שטחי מסחר

6. בשטחי המסחר לאורך דרך השלום, יותר יציע למסחר בעד 40% מהשטח בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל- 1970. יציע זה אינו נספר במניין הקומות.	
---	--

חנייה

ב. חניית רכב פרטי:	
1. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ 50 מ"ר יהיה תקן 0.	
2. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 100 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.	

(ז) במסגרת התשריט.



תשריט מצב מוצע



נספח בינוי





9. מפתח התמורות לבעלי הזכויות

- חוות הדעת מניחה כי במסגרת הסכמי הפינוי היזם יישא בהוצאות בעלי הזכויות הכרוכות בפרויקט: שכ"ט ייצוג משפטי, הנדסי ושמאי, ארגון וניהול, היטלי השבחה, הוצאות הובלה ושכ"ד בתקופת הבנייה וסבסוד עלויות האחזקה.
- חוות הדעת מניחה כי הפרויקט יוכר כמתחם פינוי בינוי לעניין מיסוי, ככל ותקום חבות מס שבח ו/או מע"מ שרותי בנייה לבעל זכויות במתחם, חבות זו תחול על בעלי הזכויות ולא על יזם התוכנית.
- חוות הדעת מניחה כי במידה וידרשו תשלומים לעירייה, לרמ"י או לכל גוף אחר, תשלומים אלו לא יחולו על מזמין חוות הדעת/היזם. כמן כן, חוות הדעת מניחה כי לא תהיה כל מניעה משפטית להקמת הפרויקט.



להלן התמורות המוצעות לבעלי הזכויות הקיימים - מגורים:

- **שטח דירה קיימת:** עפ"י הוראות תקן שמאי מספר 21.1 התמורה לבלי הדירות תהיה דירה חדשה הכוללת מרפסת, מחסן וחניה. ככלל, שטח הדירה החדשה יהיה כשטח הדירה הקיימת בתוספת שטח התואם את מדניות העירייה ויגוע בטווח של 0 מ"ר - 25 מ"ר.
- **זכויות לא מנוצלות:** תקן 21.1 קובע כי במידה וקיימות זכויות לא מנוצלות אשר לדעת שמאי התוכנית קיימות כדאיות כלכליות למימושן, זכויות אלו יילקחו בחשבון במקדם המתאים. כמפורט בפרק התכנוני על מתחם הפרויקט חלה תוכנית **תכנית 2399 אשר מאפשרת את הרחבה לכל יח"ד עד לשטח של 84 מ"ר**
- **להלן התמורות המוצעות לבעלי הזכויות הקיימים:**
 - בהתאם למדניות עיריית תל אביב התמורה לבעלי הזכויות הינה תוספת של 12 מ"ר לשטח הקיים ללא גילום זכויות לא מנוצלות.
 - לצורך הכנת חוות הדעת הועברו נתוני מדידה של שטחי הדירות הקיימות מיזם התוכנית אשר היוו את בסיס התמורה:



מהות היחידה הקיימת	שטח מגרש עפ"י תב"ע מאושרת	מס' יחידות	שטח ממוצע ליחידה במ"ר עפ"י מדידה	מפתח תמורות		סה"כ שטח יחידות מורחבות	
				תוספת מ"ר ליחידה	תוספת מ"ר מרפסת	שטח דירת תמורה	סה"כ שטח יחידות מורחבות מרפסות
דירות תמורה 3 חד'	2,145	13	54	12	12	66	858
דירות תמורה 3 חד'	2,146	142	64	12	12	76	10,766
דירות תמורה 3 חד'	2,148	2	68	12	12	80	160
דירות תמורה 4 חד'	2,151	4	76	12	12	88	352
דירות תמורה 4 חד'	2,609	5	86	12	12	98	488
דירות תמורה 5 חד'		3	96	12	12	108	324
סה"כ	11,199	169	10,920				12,948
							2,028





להלן התמורות המוצעות לבעלי הזכויות הקיימים- מסחר:

20	מס' יח'
27	שטח ממוצע
542	סה"כ
100%	תוספת תמורה
1,083	סה"כ מסחר תמורה





10. פרוגרמה תכנונית

10.1. פרוגרמה מפורטת

להלן טבלת השטחים אשר על פיה נערכה חוות הדעת:

סוג הדירות											
מספר יח"ד	שטח עיקרי	שטח מ"ד	שטח פלדלת	שטח רכוש משותף (מעברים, מ"ק ומעלות)	שטח מרפסת	שטח מרפסת תג	שטח עיקרי	סה"כ פלדלת	סה"כ ברוטו	סה"כ מרפסות	סה"כ מרפסת תג
13	54	12	66	18	12	702	858	1,092	156		
142	64	12	76	18	12	9,062	10,766	13,322	1,704		
2	68	12	80	18	12	136	160	196	24		
4	76	12	88	18	12	304	352	424	48		
5	86	12	98	18	12	428	488	578	60		
3	96	12	108	18	12	288	324	378	36		
169						10,920	12,948	15,990	2,028		
ממוצעים לדירות תמורה											
						65	76.6				
דירות לשיווק היום											
50	43	12	55	18	12	2,159	2,761	3,665	602		
75	53	12	65	18	12	3,991	4,895	6,250	904		
42	63	12	75	18	12	2,646	3,150	3,906	504		
63	78	12	90	18	12	4,951	5,712	6,854	761		
13	108	12	120	18	12	1,355	1,506	1,732	151		
8	98	12	110	18	50	738	828	964	377		
251						15,840	18,852	23,370	2,922		
ממוצעים לדירות היום											
						63	75				
דירות כלל הפרויקט											
420						26,760	31,800	39,360	4,950		
						64	76				
שטחים נוספים											
ברוטו	גלריה	אקו גלריה	שטח לשיווק	סה"כ	תמורה	לשיווק					
900	400	0.6	1,140	1,140	1,083	57					
1,200				1,200							
מסחר בתת קרקע											

הערות:

- שטחי מסחר- בהתאם לדיווח האדריכל שטחי המסחר העיליים כ-1,300 מ"ר ברוטו יכללו בפועל 900 מ"ר מסחר + 400 מ"ר גלריות.

תחשיב רחק

תחשיב רח"ק	
8,132	שטח מגורים מוצע
39,360	זכויות בניה למגורים
1,300	זכויות בניה למסחר עילי
40,660	סה"כ זכויות בניה
5.0	רח"ק מתקבל

- תשומת הלב, כי חוות הדעת נערכה בהתאם לנתוני התכנון המוצגים, כל שינוי בתכנון עשוי להשפיע על ממצאיה ולפיכך עשוי לחייב בחינה מחדשת.

4.1. נספח תנועה ומאזן חנייה

בהתאם לנספח התנועה המתחם עתיד לכלול 4 מפלסי חנייה, בהתאם לדיווח האדריכל שטח למקום חנייה ממוצע עתיד לעלות על 45 מ"ר המקובל. לצורך הדוח הכלכלי נלקח בחשבון כי ניתן לכלול את כל החניות הנדרשות בשלושה מפלסי חנייה:

להלן פירוט מאזן החנייה בהתאם לנספח התנועה של התוכנית המוצעת:

חניות נגישות לנכים

סה"כ	מסחר	מגורים	פרטי	פרטי	פרטי	פרטי
גובה	פרטי	גובה	פרטי	גובה	פרטי	גובה
דרישה	5	7	1	2	4	5
היצע	5	7	1	2	4	5
מאזן	-	-	-	-	-	-

בכפוף לאישור יועץ הנגישות של הרפיקס

מאזן חנייה

רכב פרטי	תפעולי	אופניים	אופנועים
338	4	850	92
338	4	850	92
-	-	-	-

סוג הדירות						שטח במרתפים	
מספר / יח"ד / שטחים נוספים	מספר חניה	מספר מקומות חניה	מספר מקומות חניה	מספר מקומות חניה	מספר מקומות חניה	שטח ממוצע למקום חניה + מחסן (מ"ר)	סה"כ שטח חניה
דירות שנמסרות לדיירי המתחם							
169	1.0	169	169	52	8,788		
169		169	169		8,788		
דירות לשיווק היום							
50				52			דירת 2 חד'
75	0.7	50		52	2,595		דירת 3 חד'
42				52			דירת דב"י ממוצעת
63	1.0	63		52	3,298		דירת 4 חד'
13	1.0	13		52	653		דירת 5 חד'
8	1.0	8		52	392		פנט'
251		133			6,937		סה"כ מ"ח לדירות היום
מקומות חניה נוספים							
1,710	50	35		52	1,820		שטחי מסחר עיקרי
		11		52	572		תפעולי+נכים
420		348			18,117		סה"כ
378	0.8						תקן חניה למגורים (ללא דב"י)
251	0.53						תקן חניה לדירות לשיווק

11. תקציב הוצאות הפרויקט

(מוצג באלפי ב- ש"ח ללא מע"מ)

עלות בניה ישירה					
הסעיף	הערה	עלות למ"ר / יח' %	כמות	שטח במ"ר / מס' יח' / מחיר ל- %	אופן חישוב בסיס תקציב
שטח עילי מגורים		6,500 ₪	39,360	מ"ר	משולב לבניה מרקמית ומגדל
שטח עילי למסחר (מעטפת)		4,500 ₪	57	מ"ר	
שטח מסחר עילי (רמת גמר)		5,500 ₪	1,083		
מסחר בתת קרקע		4,000 ₪	1,200		
מרפסות פתוחות		2,500 ₪	4,950	מ"ר	
מרפסות גג		1,250 ₪	377	מ"ר	
מרתף- חניה ואחסנה		3,200 ₪	18,117	מ"ר	
פיתוח צמוד		300 ₪	4,879	מ"ר	לפי תכנית כ- 60%
הריסה ופינוי		350 ₪	12,012	יח"ד	
סה"כ עלות בניה ישירה	(1)				343,339
עלויות עקיפות					
הסעיף	הערה	עלות למ"ר / יח' %	כמות	שטח במ"ר / מס' יח' / מחיר ל- %	אופן חישוב בסיס תקציב
אגרות בניה והטילי פיתוח	(2)	348	51,554		עפ"י תחשיב
חיבור חשמל - מגורים		3,500 ₪	420	יח"ד	
חיבורי חשמל - מסחר וציבורי		120 ₪	57	מ"ר	
תכנון ויועצים - מגורים		30,000 ₪	420	יח"ד	
שיווק ופרסום		2.0%	751,319 ₪	א' ₪	משווי מלאי כולל מע"מ
פיקוח הנדסי		2.5%	343,339 ₪	א' ₪	מעלויות בניה ישירה
תקורה, הנחלה וכלליות		2.0%	343,339 ₪	א' ₪	מעלויות בניה ישירה
בצ"מ		5%	343,339 ₪	א' ₪	מעלויות בניה ישירה
משפטיות		1.50%	770,639 ₪	א' ₪	משווי מלאי כולל מע"מ
סה"כ עלויות עקיפות					89,985
עלות דיירים					
הסעיף	הערה	עלות למ"ר / יח' %	כמות	שטח במ"ר / מס' יח' / מחיר ל- %	אופן חישוב בסיס תקציב
שכ"ד בתקופת ההקמה ליח' הפינוי	(3)	6,000 ₪	169	יחידות קיימות	דמי"ש ל- 42 חודשים
שכ"ד בתקופת ההקמה ליח' הפינוי		150 ₪	542	מסחר קיים	דמי"ש ל- 42 חודשים
הוצאות חברה ואחסון שני כיוונים		8,000 ₪	169	יחידות קיימות	לשני הכיוונים כולל מע"מ
ניהול וארגון דיירים	(4)	0.5%	673,335 ₪	א' ₪	משווי מלאי ללא מע"מ
קרן תחזוקה לדיירים (יח"ד בלבד)	(5)	350 ₪	169	יח"ד קיימות	ל- 10 שנים
קרן אחזקה לבניין	(5)				עפ"י הנחיית ערייה
עז"ד, שמאי מקרקעין ומפקח דיירים		30,000 ₪	189	יחידות קיימות	כולל מע"מ
סה"כ עלות דיירים					72,582
עלויות מיסוי					
הסעיף	הערה	עלות למ"ר / יח' %	כמות	שטח במ"ר / מס' יח' / מחיר ל- %	אופן חישוב בסיס תקציב
מס רכישה לזום על שירותי בניה לדיירים	(6)	5%	235,480 ₪	א' ₪	מהווה אומדן בלבד
מע"מ שלא ניתן לקיזוז על דיוור להשכרה				יח"ד	אומדן ראשוני בלבד
היטל השבחה	(7)				אומדן ראשוני בלבד, בהנחת פטור מלא מממדי"ם
סה"כ עלויות מיסוי					43,814
עלויות מימון					
הסעיף	הערה	עלות למ"ר / יח' %	כמות	שטח במ"ר / מס' יח' / מחיר ל- %	אופן חישוב בסיס תקציב
מימון	(8)	7.5%			מעלויות הפרויקט
סה"כ עלויות מימון					41,229
סה"כ עלויות הקמה					590,949

הערות לטבלה:

- התחשיב מניח בניה ע"י קבלן מפתח ומגלם רווח קבלני. אומדן עלות הבניה אינו מגלם תוספת עלות בגין טיפול בעתיקות, זיהום קרקע, ובעיות איכות סביבה במידה שימצאו.



עלות הבנייה נקבעה בהתאם למיטב שיקול דעתנו המקצועי על רקע נתוני עלויות הקמה לפרויקטים דומים ובבדיקה נבחנו העלויות המתקבלות עפ"י תחשיב תעריפון דקל תוך ביצוע התאמות נדרשות לפרויקט ובכלל זאת המפרט המוצע.

2. תחשיב אגרות והיטלים- בהתאם לתעריפון עיריית ת"א נכון למועד חוות הדעת, התחשיב מניח פטור מלא בגין מרכיב הקרקע ובגין הבניה הקיימת.

3. נלקחו בחשבון דמ"ש לתקופת הקמת הפרויקט לתקופה של 42 חודשים.

4. נלקחו בחשבון עלויות ניהול וארגון דיירים עפ"י טיוטת תקן 21.1 סעיף 5.14.ה.

5. נלקחה בחשבון עלות קרן תחזוקה לדיירים הקיימים לפי 350 ₪ לדירה, לחודש, לטובת סבסוד עלויות דמי הניהול בבניין החדש לתקופה של 10 שנים מרגע האכלוס+ עלות קרן תחזוקה לבניין עפ"י הנחיות העירייה.

6. להלן אומדן עלויות מס רכישה:

חלק יחסי מעלויות הבנייה המשוויך לדיירים לפי שטח פלדלת	
סעיף	חלק יחסי המשוויך לדיירים
עלות בניה ישירה	117,474 ₪
עלויות עקיפות	26,316 ₪
עלות דיירים	59,651 ₪
עלויות מיסוי	32,039 ₪
סה"כ לתחשיב	235,480 ₪
שיעור מס	5%
מס רכישה	11,774 ₪

7. תחשיב אומדן היטל השבחה - יצוין כי הסכום הנקוב הינו אומדן אשר נערך בהתאם למיטב שיקול דעתנו המקצועי על רקע נתוני התכנון המקדמי כפי שהוצגו בפנינו. בחינה מחודשת תתאפשר עם קבלת תכנון מפורט על רקע תכנית הגשה. קביעה סופית תעשה ע"י שמאי הוועדה ולאחר מיצוי הליכים קבועים בחוק. בנוסף לתקציב המפורט לעיל, תיתכן תביעת פיצויים עקב הסתרת נוף, הגדלת צפיפות וכו' מקרב דיירים סמוכים.

8. מימון - תקציב המימון נקבע בהתאם לאומדן ומהווה כ-7.5% מעלויות ההקמה (כולל העמדת ערבויות לבע"ק ולהבטחת תשלומי השכ"ד).

נציין כי בנוסף לתקציב המפורט לעיל תיתכן תביעת פיצויים, התקציב אינו מגלם עלויות פיצויים בגין תביעה לפי סעיף 197 לחוק תו"ב ו/או עלויות כתב שיפוי.





12. סקר מחירים בסביבה הקרובה

מגורים

לצורך עריכת חוות הדעת, ערכנו סקר שוק שעניינו בחינת מחירי מכירה (מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים) לדירות מגורים חדשות בסביבה. להלן נתונים מפרויקטים רלוונטיים:

מיקום הפרויקטים:

הפרויקט	תאריך עסקה	שטח דירה במ"ר	קומה	מס' חדרים	מחיר עסקה מדווח	מחיר למ"ר פלדלת (מגלם מ"ח)	הערות
פרויקט פינני בינוי "בין השדרות לה גארידה 65 יום": נחמיה דויד, הקמת 420 יח"ד מבנים בני 10-17 ק'	07/06/2023	50	2	2	2,380,000 ₪	47,600 ₪	
	03/05/2023	50	5	2	2,410,000 ₪	48,200 ₪	
	03/05/2023	50	6	2	2,420,000 ₪	48,400 ₪	
	24/12/2023	79	5	3	3,230,000 ₪	40,886 ₪	
	18/09/2023	79	3	3	3,230,000 ₪	40,886 ₪	
	04/09/2023	80	7	4	3,400,000 ₪	42,500 ₪	
	14/01/2024	81	3	3	3,330,000 ₪	41,111 ₪	
	23/08/2023	105	15	5	4,150,000 ₪	39,524 ₪	
	21/11/2022	75	3	3	3,470,000 ₪	46,267 ₪	
	31/01/2023	75	6	3	3,530,000 ₪	47,067 ₪	
פרויקט only גבעתיים, יום: אאורה. הקמת בניין בן 25 קומות סה"כ 168 דירות המאבק 15	28/12/2012	75	9	3	3,610,000 ₪	48,133 ₪	
	20/11/2022	75	9	3	3,650,000 ₪	48,667 ₪	
	21/02/2023	75	10	3	3,680,000 ₪	49,067 ₪	
	31/10/2022	75	ק	3	3,650,000 ₪	48,667 ₪	
	12/01/2022	122	3	5	4,567,293 ₪	37,437 ₪	
	21/11/2022	143	19	5	6,380,000 ₪	44,615 ₪	
	27/12/2021	169	24	6	8,109,408 ₪	47,985 ₪	פנט/מיני פנט/
	27/12/2021	169	25	6	8,311,699 ₪	49,182 ₪	פנט/מיני פנט/
	08/11/2021	185	25	6	8,305,848 ₪	44,896 ₪	פנט/מיני פנט/
	13/01/2022	265	25	6	12,407,000 ₪	46,819 ₪	פנט/מיני פנט/
תמ"א הריסה- יום: ע.ט הקמת 148 יח"ד בשני מבנים בני 8 קומות, יד לבנים 12	21/06/2023	57	1	3	2,710,000 ₪	47,544 ₪	
	21/06/2023	57	5	3	2,750,000 ₪	48,246 ₪	
	21/06/2023	57	6	3	2,780,000 ₪	48,772 ₪	
	27/02/2023	85	4	3.5	3,710,000 ₪	43,647 ₪	
	14/11/2022	100	7	4	4,490,000 ₪	44,900 ₪	
	20/02/2023	102	3	4	4,240,000 ₪	41,569 ₪	
	12/02/2023	102	4	4	4,290,000 ₪	42,059 ₪	
	08/02/2023	103	2	4	4,150,000 ₪	40,291 ₪	
	31/12/2023	77	3	4	2,970,000 ₪	38,571 ₪	
	31/12/2023	77	3	4	3,020,000 ₪	39,221 ₪	
פינוי בינוי - אאורה רמת חן - 5520 יח"ד 3 בניינים בני 30 קומות	29/06/2023	79	1	3	3,170,000 ₪	40,127 ₪	
	20/11/2023	93	4	18	3,790,000 ₪	40,753 ₪	
	31/12/2023	93	4	24	3,950,000 ₪	42,473 ₪	
	20/11/2023	112	5	7	4,070,000 ₪	36,339 ₪	
	31/12/2023	112	5	13	4,230,000 ₪	37,768 ₪	
	25/06/2023	60	6	3	2,670,000 ₪	44,500 ₪	
	22/06/2023	60	10	3	2,670,000 ₪	44,500 ₪	
	21/06/2023	60	9	3	2,610,000 ₪	43,500 ₪	
	21/06/2023	60	3	3	2,500,000 ₪	41,667 ₪	
	27/06/2023	67	3	3	2,580,000 ₪	38,507 ₪	
פינוי בינוי- אאורה הטייסים מבנה בן 15 קומות ו-85 יח"ד	21/06/2023	67	2	3	2,610,000 ₪	38,955 ₪	
	24/12/2023	112	5	18	4,370,000 ₪	39,018 ₪	





13. ההכנסות הצפויות בפרויקט

סוג דירה	מספר יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	סך שטח פלדלת (מ"ר) / שטח לשיווק	שווי מ"ר פלדלת (₪)	סה"כ שווי מלאי (אלפי ₪)	מחיר ליח"ד ממוצעת (₪)	תקן חניה
דירת 2 חד'	50	55	2,761	45,000	124,245	2,475,000	
דירת 3 חד'	75	65	4,895	42,500	208,016	2,762,500	0.7
דירת דב"י ממוצעת	42	75	3,150	25,500	80,325	1,912,500	
דירת 4 חד'	63	90	5,712	42,000	239,908	3,782,848	1.0
דירת 5 חד'	13	120	1,506	40,000	60,240	4,800,000	1.0
פנטי	8	110	828	45,000	37,274	4,950,000	1.0
סה"כ דירות יזם לשיווק כולל מע"מ 17%	251		18,852	39,784	750,008	2,988,079	
סה"כ לא כולל מע"מ					652,704	2,600,413	
מסחר			57	23,000	1,311		
מסחר בתת קרקע			1,200	16,100	19,320		
סה"כ מגורים+מסחר לא כולל מע"מ					673,335		

- שווי המלאי מגלם את תקן החנייה הצפוי בפרויקט.
- דירות ללא חנייה בוצעה הפחתה של כ-200 א' ₪ לדירה.



14. ניתוח כדאיות הפרויקט

סעיף		
סה"כ יח"ד קיימות לפינוי	169	
סה"כ דירות חדשות	420	
מקדם ציפוף ביח"ד	2.49	
סה"כ שטחי מסחר חדשים במ"ר	1,140	
מקדם במ"ר נטו חדש/קיים ברוטו	3.02	
יתרת דירות לשיווק היזם	251	
סעיף / חלופות מימוש	כולל היטל השבחה מלא	תחשיב ללא היטל השבחה
	באלפי ₪	באלפי ₪
סה"כ פדיון חזוי ליזם	673,335 ₪	673,335 ₪
סה"כ עלויות הקמה	590,949 ₪	563,845 ₪
עודף חזוי בפרויקט	82,385 ₪	109,490 ₪
שיעור רווח לעלות	13.9%	19.4%
שיעור רווח מפדיון	12.2%	16.3%

15. הצהרה

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

שי שמעון

שמאי מקרקעין



גלעד לוקר

שמאי מקרקעין

