



מספרי: 1034-21

11.12.2022



בדיקה שמאית כלכלית

תכנית מס' 505-0988105

גוש: 6020

חלקות: 685, 686

רחובות ההסתדרות/הגפן/גאולים, חולון



msapir67@gmail.com

077-3233115

054-5288715

03-9233115

יטקובסקי אחים 37 כתח תקוה



**לכבוד
בהרי סוהו חולון בע"מ**

א.ג.נ.

הנדון: בדיקה שמאית כלכלית
תכנית מספר 505-0988105
גוש 6020 חלקות בשלמות: 685, 686
רחובות ההסתדרות/הגפן/גאולים, חולון

סוג השומה:

בדיקה כלכלית שמאית למתחם הממוקם ברח' ההסתדרות 143-145, מיועד לפינוי בינוי במסגרתו יפנו 38 תתי חלקות, ותחתם יבנו 136 יח"ד + 226 מ"ר מסחר. הבינוי העתידי הינו בהתאם לתכנית בהכנה מס' 505-0988105. ותכנית מתאר ארצית 38 במסלול הריסה ובניה.

מזמין השומה:

מזמין השומה הינו מר ששי בהרי מנכ"ל בהרי סוהו חולון בע"מ, יזמית הפרויקט.

יוזם התכנית:

יוזם התכנית הינו חברת בהרי סוהו חולון בע"מ.

מטרת השומה:

שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי.

המועד הקובע:

המועד הקובע לשומה הינו 11/07/2021.

מועד הביקור וזיהוי המבקר:

נערך ע"י החתום מטה ביקור חיצוני ביום 11/07/2021.

¹ 34 יח"ד ו-4 חנויות.



1. פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית:

גוש : 6020.

חלקות בשלמות : 685, 686.

שטח כלול בתכנית : 2,426 מ"ר.

בעלות : פרטית/מדינת ישראל.

כתובת : רחוב ההסתדרות 143-145, חולון.

תרשים המתחם עפ"י חלקות המגורים (הסימון באדום לצורך הדגשה) :





2. תיאור הסביבה והמתחם:

המתחם עליו עתיד להיבנות הפרויקט, ממוקם בפינת הרחובות הגפן, גאולים וההסתדרות, בשכונת רסקו ג', מרכז העיר חולון.

השכונה מחולקת לשני אזורים עיקריים: צפון-מערבי אשר כולל בעיקרו בנייני מגורים בבנייה רוויה ותיקה בני 2-5 קומות, ואזור דרום-מזרחי אשר מהווה מתחם תעשייה/מלאכה.

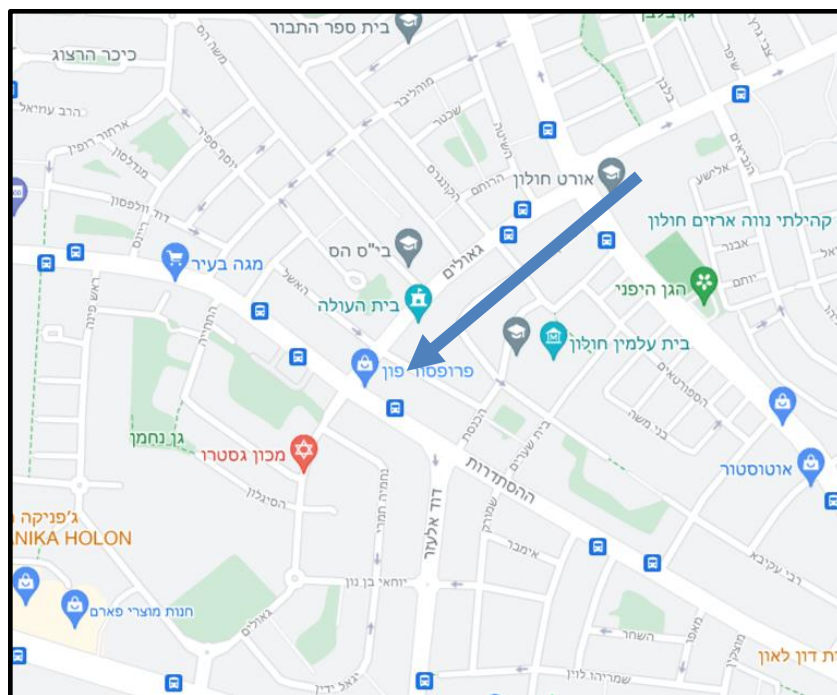
הפרויקט הנדון ממוקם במתחם המגורים בחלק הצפון-מערבי של השכונה, בסמוך מבני ציבור ושטחי מסחר כגון: בית ספר, בית כנסת, מעון עולים ועוד.

רחוב ההסתדרות הינו ציר תנועה ומסחר ראשי, אשר חוצה את השכונה לרוחבה מרח' משה שרת ממזרח לרח' אילת ממערב.

רחוב גאולים הינו רחוב דו סטרי לתנועת כלי רכב, המחבר בין שד' ירושלים מצפון לרח' גולדה מאיר מדרום.

רחוב הגפן הינו רחוב פנימי, חד סטרי לתנועת כלי רכב, תחילתו ברח' גאולים מצפון-מערב ומוצאו ברח' הכנסת מדרום-מזרח.

להלן תרשים הסביבה ומיקום המתחם:





תיאור המתחם:

המתחם כאמור ממוקם ברחוב ההסתדרות כולל כיום 38 תתי חלקות, כדלקמן:

כתובת	מספר חלקה	שטח החלקה (במ"ר)	מספר תתי חלקות	הערות
ההסתדרות 143	685	1141	19	17 יח"ד ו-2 חנויות
ההסתדרות 145	686	1285	19	17 יח"ד ו-2 חנויות

שטחי הדירות והחנויות במתחם בהתאם לנסחי הרישום ולהיתרי הבנייה

כתובת	מספר חלקה	מספר תתי חלקות	שטח תתי חלקות רשום מ"ר	שטח בהתאם להיתרי בנייה	שטח גבוה מבין השניים
ההסתדרות 143	685	19	715	1,030	1,030
ההסתדרות 145	686	19	715	935	935
סה"כ		38	1,430	1,965	1,965

שטחי הדירות בפועל בהתאם לנמסר לי ע"י היזם הינם 2,237 מ"ר.

בנייני המגורים הינם בניינים ותיקים בני 2 קומות כולל קומת קרקע, בנויים שלד מזוין, בשילוב בלוקים גג שטוח/רעפים, כאשר בחלק מהמבנים בוצעו תוספות בנייה במהלך השנים, החצרות מוזנחות.



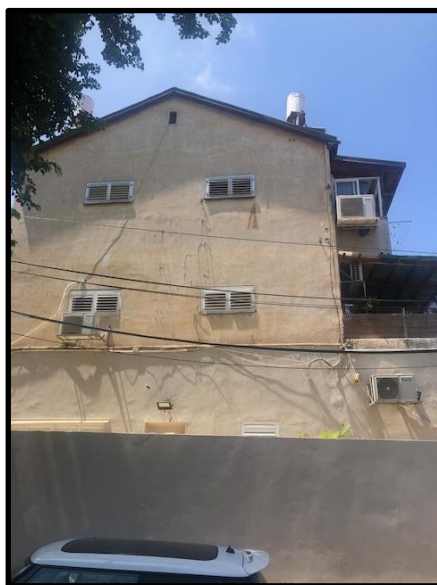


תמונות :

חזית מערבית רחוב ההסתדרות-



חזית מזרחית רח' הגפן



חזית דרומית- ההסתדרות 145





3. מספר ושטחי יח"ד קיים:

בהתאם לנסחי הרישום והיתרי הבנייה להלן שטחי הדירות והחנויות הבנויות כיום.

כתובת	מספר חלקה	מספר תתי חלקות	שטח תתי חלקות רשום מ"ר	שטח בהתאם להיתרי בנייה	שטח גבוה מבין השניים
ההסתדרות 143	685	19	715	1,030	1,030
ההסתדרות 145	686	19	715	935	935
סה"כ		38	1,430	1,965	1,965

בחינת שטחי תמורה לדיירים:

בהתאם ונמסר לי ע"י היזם עולה כי שטח תמורה ממוצע ליח"ד הינו כ- 77 מ"ר.

מבחינת שטחי התמורה לדיירים עולה, כי סה"כ שטחי התמורה בפרויקט בממוצע הינו כ 12 מ"ר ליח"ד יותר מהקיים כדלקמן:

סה"כ שטח קיים - 2,237 מ"ר / 134 יח"ד = 65 מ"ר שטח קיים.





4. מצב תכנוני קיים ומצב הרישוי:

על חטיבת הקרקע המתוכננת חלות כיום התכניות הבאות:

מס' תכנית	י.פ.	תאריך	מהות
תמא/3/38	6430	11.06.2012	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמא/10/ד/10	6189	17.01.2011	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים
תמא/2/38	6069	10.03.2010	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
ח/23	5824	26.06.2008	תוכנית מפלס הגג
תמא/א/1/38	5704	16.08.2007	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
ח/א/14/1	5087	20.06.2002	הגדרת צפיפות דיור במרחב התכנון + שכון ותיקים
ח/15/1	4644	17.05.1998	מרתפים
תמא/2/4	4559	25.05.1997	נתב"ג 2000
ח/8/1	3683	30.07.1989	מרתפים, פרגולות, מעליו, מבני שרותים, מקלטים
ח/4/1	2829	24.06.1982	תיקון מס' 4 לתכנית המתאר חולון ח/1
ח/2/1	1252	06.01.1966	תיקון מס' 2 לתכנית המתאר ח/1
ח/66	650	19.02.1959	עמידר רח' ההסתדרות פינת גאולים
ח/1	596	23.04.1958	תכנית המתאר חולון

סיכום –

עפ"י התכניות הנ"ל מיועדות החלקות בייעוד לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית לכיוון רח' ההסתדרות.

אחוזי בנייה הינם 33% לקומה X 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + חדרים על הגג ומרתפים לפי התוכניות התקפות.





מצב הרישוי:

מעיון בארכיב הועדה המקומית לתכנון ולבנייה "חולון" נמצאו היתרי הבנייה הבאים-
היתרי שינויים והרחבות:

- היתר בניה מס' 889 מיום 08.04.2013 לפיו הותר תוספת ליח"ד בקומת קרקע + ממ"ד + תוספת ליח"ד בקומה א'. סה"כ 2 יח"ד.
היתר זה מתייחס לתתי חלקות 1 ו-10 בחלקה 6020/685.
שטח תת חלקה 1 הינו 85.26 מ"ר, שטח תת חלקה 10 הינו 79.46 מ"ר.
- תכנית בקשה להיתר שאינה חתומה מיום 18.01.2013 לפיו אושר מצב קיים- תוספת בניה בצד המערבי.
היתר זה מתייחס לתת חלקה 4 בחלקה 686/6020.
שטח תת חלקה 4 הינו 65.12 מ"ר.
- תכנית בקשה להיתר שאינה חתומה מיום 23.08.2012 לפי הותר תוספת בניה עבור יח"ד 1 בקומת הקרקע.
היתר זה מתייחס לתת חלקה 12 בחלקה 686/6020.
שטח הדירה הינו 63.32 מ"ר.
- תכנית בקשה להיתר שאינה חתומה מיום 12.11.2012 לפי הותר תוספת בניה בקומה א' מעל תוספת קיימת. לדירה אחת.
היתר זה מתייחס לתת חלקה 7 בחלקה 686/6020.
שטח הדירה הינו 81.35 מ"ר.

5. מצב תכנוני מוצע:

- תכנית מס' 505-0988105 הינה תכנית להתחדשות עירונית במתחם ההסתדרות 143-145. התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה עם זכויות בניה מורחבות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש.
עיקרי הוראות התכנית:
- התכנית מציעה הריסת המבנים הקיימים ובניית 2 מבנים חדשים בגובה של עד 10 קומות כולל חזית פעילה לרחוב ההסתדרות. קביעת מספר קומות, מספר יחידות דיור, קווי בניין חדשים והנחיות לבינוי.
- התכנית מגדירה את חלקות 685 ו-686 כמגרש מס' 201 ביעוד למגורים ומסחר.





להלן השימושים המותרים:

א. בקומת הכניסה הקובעת:

מגורים, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, לובי כניסה וכו', שטחי שרות, חזית מסחרית לרבות מסחר קמעונאי חנויות בתי אוכל בתי קפה ועוד.

ב. קומה מעל מפלס הכניסה הקובעת:

מגורים, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, שטחי שירות חזית מסחרית לרבות מסחר קמעונאי ועוד.

ג. קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחי אחסון, ותפעול למסחר, שטחי שירות כלליים כהגדרתם בחוק, שטחים משותפים לדיירי הבניין, שטחים המשמשים את העובדים בבניין ו/או דיירים בבניין לתחזוקתו.

שטחי בניה מוצעים:

8,800 מ"ר עיקרי עילי ו- 4200 מ"ר שרות עילי. בנוסף 375 מ"ר עיקרי ושרות מסחר.

טבלת זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע															
סיעוד	נשימוש	אתרי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה				מספר יחידים	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניין			מספר בנותן לשטח העיקרי (מ"ר)
				מגורים	מסחר	מגורים	מסחר			מגורים	מסחר	מגורים	מסחר		
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	





תמהיל ושטחי דירות:

הפרויקט בשלמות עתיד לכלול 2 בניינים 136 יח"ד + שטח מסחרי של 226 מ"ר עיקרי ושרות.

להלן פרוט שטחים לדירות (שטחים עיקריים, שטחי שירות, ממדי"ם, ומרפסות גג/שמש המתוכננים) לפיהן בוצע התחשיב:

תיאור דירה	כמות	ש"ע מ"ר	ממד מ"ר	סה"כ שטח פלדלת מ"ר	סה"כ שטח פלדלת מ"ר
מסחר תמורה		180		180	180
דירות תמורה 3 חדרים	34	65	12	77	2618
מסחר לשיווק		46		46	46
דירת גן 2 חדרים	1	45	12	57	57
דירת גן 3 חדרים	2	66	12	78	156
דירת 2 חדרים	21	43	12	55	1161
דירת 3 חדרים	54	58	12	70	3800
דירות 4 חדרים	12	73	12	85	1020
דירות מיוחדות	12	77	12	89	1062
סה"כ מגורים	136				9874
סה"כ מסחר					226
תיאור	שטח למתחם כולו	שטח ממוצע מ"ר			
שטח עיקרי ליח"ד	8,242	61			
שטח מרפסות שמש	1,596	12			

התמהיל התקבל ע"י מזמין חוות הדעת, יוער כי ע"פ התכניות במקום ניתן להוסיף שטחי בניה.





רמת גמר המתוכננת בפרויקט:

קירות חוץ מבלוקים בעובי 20 ס"מ מחופים בציפוי קשיח.
ציפוי הקירות, אבן טבעית או טיח שליכט צבעוני או חיפוי עץ או פלטות טרספה.
דלת הכניסה לבניין מאלומיניום + זכוכית.
חלונות אלומיניום, תריסי אלומיניום.
חיפוי קירות, חדרי רחצה ושירותים בקרמיקה.
ריצוף הדירות בגרניט פורצלן גדלים שונים..
דלת כניסה לדירות מסוג "פלדלת".
ארונות מטבח עליונים + תחתונים + משטח עבודה משיש וכיור.
2-3 מעליות נוסעים בבניין.
הכנה והתקנה של מיזוג בכל דירה.

תיאור	שטח (מ"ר)	מספר קומות לתחשיב ממוצע	מספר בניינים	לכל הבניינים (מ"ר)	לחלק היזם (מ"ר)	לחלק הבעלים (מ"ר)
גרעין בקומות מגורים - שטח לרישוי	180	8	2	2,880	1,987	893
קומת קרקע - לובי, מועדון, טכני, וכו'	300	1	2	600	414	186
קומות טכניות עליונות	100	1	2	200	138	62
סה"כ				3,680	2,539	1,141
מספר יח"ד בפרויקט				136	102	34
שטח ממוצע ליח"ד				27.1	25	34





חלוקת הדירות בין היזם למפונים:

להלן חלוקת הדירות בין היזם למפונים, שה"כ יח"ד במתחם: 136.

יח"ד למפונים: 34.

שטח מסחרי למפונים: 180 מ"ר עיקרי.

יח"ד לזום: 102.

שטח מסחרי לשיווק היזם: 46 מ"ר עיקרי.

בנוסף, יבנו חניות בקומות המרתף ומחסנים - 4 מ"ר לכל יח"ד, שה"כ 544 מ"ר.

שטח פלדלת (מ"ר)	מספר הדירות/חנויות	שטח עיקרי בממוצע (מ"ר)	שטח פלדלת בממוצע (מ"ר)	טיפוס	
2,618	34	65	77.0	טיפוסים שונים	ממוצע מגורים
180	4	180	180.0		ממוצע מסחר
2,798	38				סה"כ

דירות לשיווק היזם

שטח פלדלת (מ"ר)	מספר הדירות	שטח עיקרי בממוצע (מ"ר)	שטח פלדלת בממוצע (מ"ר)	טיפוס	
46		46.0	46.0		מסחר
57	1	45	57	B	דירת גן 2 חדרים
156	2	66	78	C	דירת גן 3 חדרים
1,161	21	43	55	D	דירת 2 חדרים
3,800	54	58	70	E	דירת 3 חדרים
1,020	12	73	85	F	דירות 4 חדרים
1,062	12	77	89	G	דירות מיוחדות
7,256	102				סה"כ דירות היזם





6. המצב המשפטי

6.1 נסחי רישום

הוצגו בפני העתקי מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים מתאריך 08.06.2021 אשר הופקו באמצעות האינטרנט, לחלקות המגורים כדלקמן:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	בעלים/חוכר	חלק בבעלות/בחכירה	רשומה משכנתא על הבעלים לטובת בנק/הערת
1	ראשונה	39.64	לוי יניב לוי אלן	1/2 1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים הערה בדבר העברה לזרים הערה על אי התאמה תקנה 29
2	ראשונה	39.64	אליהו רוני אליהו שושנה	1/2 1/2	הערה בדבר העברה לזרים
3	ראשונה	39.64	אפלכאום יפעת אפלכאום שמעון	1/2 1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ הערה בדבר העברה לזרים
4	ראשונה	39.64	יוקיי טוטונצ'י ריבך יוכבד	3/4 1/4	הערה בדבר העברה לזרים
5	ראשונה	39.64	יעל עדנה	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
6	ראשונה	39.64	דוידוב מקסים דוידוב מרינה	1/2 1/2	הערה על אי התאמה תקנה 29 הערה בדבר העברה לזרים
7	ראשונה	39.64	רניש עליזה רניש לזטה (עליזה)	1/2 1/2	הערה בדבר העברה לזרים
8	ראשונה	19.76	אתש ציון	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130
9	ראשונה	21.50	עמוס לגזיאל	בשלמות	הערה בדבר העברה לזרים
10	שניה	39.64	סחייק בלה סחייק מיכל סחייק יעל	1/2 1/4 1/4	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ
11	שניה	39.64	בן אלישע דוד טורקניץ דורית	1/2 1/2	הערה בדבר העברה לזרים
12	שניה	39.64	דורי יצחק דורי שרה	1/2 1/2	הערה בדבר העברה לזרים
13	שניה	39.64	רוזבהי רחל	בשלמות	הערה בדבר העברה לזרים
14	שניה	39.64	דבי שחר	בשלמות	הערה בדבר העברה לזרים
15	שניה	39.64	ראובן גילה ראובן בר	2/3 1/3	הערה בדבר העברה לזרים
16	שניה	39.64	כניש לזטה	1/2	הערה בדבר העברה לזרים
17	שניה	39.64	כניש לזטה כהן שרה כהן שרה	1/2 1/2	הערה בדבר העברה לזרים
18	שלישית	39.64	לוי משה	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
19	שלישית	39.64	מדינת ישראל/משרד הביטוי והשיכון	בשלמות	הערה בדבר העברה לזרים





תת חלקה	קומה	שטח רשום	בעלים/חוכר	חלק בבעלות/בח כירה	רשומה משכנתא על הבעלים לטובת בנק/הערת
1	ראשונה	39.64	אלום מרדכי	1/2	הערת אזהרה סעיף 126
			אלום משה	1/2	הערת בדבר העברה לזרים
2	ראשונה	39.64	צלניק צבי	1/2	צו הריסה מטעם בימ"ש לעניינים מקומיים - חולון
			צלניק רחל	1/2	הערת בדבר העברה לזרים
					הערת על אי התאמה תקנה 29
3	ראשונה	39.64	רחל צלניק	בשלמות	
4	ראשונה	39.64	יחזקאל אנגיל	1/2	הערת בדבר העברה לזרים
			עניבר אנגיל	1/2	
5	ראשונה	39.64	יודי יהודה	1/2	צו הריסה מטעם בימ"ש לעניינים מקומיים - חולון
			יודי לאיו	1/2	הערת לפי סעיף 11 (א), (2) (1) לפקודת המסים לטובת משרד מע"מ תל אביב 1
					הערת לפי סעיף 11 (א), (2) (1) לפקודת המסים לטובת משרד מע"מ תל אביב 1
					הערת לפי סעיף 11 (א), (2) (1) לפקודת המסים לטובת מדינת ישראל
					הערת בדבר העברה לזרים
6	ראשונה	39.64	פאדורה זליג	1/144	הערת בדבר העברה לזרים
			גנט ליבוביץ	1/144	הערת על מינוי מנהל עיזבון
			לכטון רבקה	1/144	הערת על מינוי מנהל עיזבון
			רופא רבקה	1/216	
			פרידמן לאה	1/216	
			סטניסלבסקי מלכה	1/216	
			גולדשטיין אדריאן (אברהם)	1/72	
			פינקוביץ סוסי	1/36	
			רוטשטיין סימה	1/36	
			פירקיס מירלה	8/9	
			טורשל אדולף	1/144	
7	ראשונה	39.64	סימניאן בתאל	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
			סימניאן אלי	1/2	הערת אזהרה סעיף 126
					הערת בדבר העברה לזרים
					הערת על אי התאמה תקנה 29
					הערת אזהרה סעיף 126
8	ראשונה	19.76	הללי בתיה	1/2	
			שוורץ אברהם צבי	1/2	
9	ראשונה	21.50	שלומי יהושע	1/7	הערת לפי צו בימ"ש סעיף 130
			עבאדי יפה	1/7	הערת אזהרה סעיף 126
			שלומי בנימין	1/7	
			בר מלכה	1/7	
			שלומי יוסף	1/7	
			שלומי עמנואל	1/7	
			שחם לילך	1/7	
10	שניה	39.64	ברוך דוד ועקנין	בשלמות	הערת בדבר העברה לזרים
11	שניה	39.64	בוטבול שרל	1/2	הערת אזהרה סעיף 126
			בוטבול חנה	1/2	
12	שניה	39.64	חמיאס משה	בשלמות	הערת על אי התאמה תקנה 29
					הערת אזהרה סעיף 126
					הערת בדבר העברה לזרים
13	שניה	39.64	לוגיאל עמוס	1/2	הערת על אי התאמה תקנה 29
			לוגיאל קמילה	1/2	הערת בדבר העברה לזרים
14	שניה	39.64	לוגיאל קמילה	1/2	הערת בדבר העברה לזרים
			לוגיאל קמילה	1/2	
15	שניה	39.64	גבאי יפה	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ
					הערת בדבר העברה לזרים
16	שניה	39.64	מילגרם עזרא	בשלמות	הערת בדבר העברה לזרים
17	שניה	39.64	יוספאן חנינה	בשלמות	הערת בדבר העברה לזרים
18	שלישית	39.64	כהן-ישר פריבה (שרונה)	1/2	הערת בדבר העברה לזרים
			כהן-ישר מרדכי	1/2	
19	שלישית	39.64	סדיי דנה	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
			סדיי לירן	1/2	הערת בדבר העברה לזרים



6.2 תשריטי הבית המשותף

תשריטי הבית המשותף מצורפים כנספח.

6.3 הסכם פינוי-בינוי

הוצג בפני הסכם פינוי בינוי לבניינים שברחוב גאולים 31 ורח' ההסתדרות 145. להלן עיקרי ההסכם:

❖ הגדרות

▪ **"היחידות הנוכחיות"** - שני בהתים המשותפים הבנויים במועד חתימת הסכם זה על המקרקעין ברח' גאולים (ההסתדרות 143) וההסתדרות 145, חולון ובהם 34 דירות ו-4 חנויות.

▪ **"תב"ע נקודתית"** - תב"ע בסמכות ועדה מקומית/מחוזית לצורך קבלת תוספת קומות ו/או תוספת יח"ד ו/או זכויות בניה בבניינים החדשים ו/או הקלות בקווי בניין. מוסכם כי ככל ובהתאם לחו"ד המתכנן, לא ניתן יהיה להוציא היתר לפיו יאושר לבניה בפרויקט שטח עיקרי (כולל ממ"ד וללא מרפסות) מינימלי של 12,435 מ"ר ללא הגשת התב"ע הנקודתית, יגיש היזם את התב"ע הנקודתית.

הדירות ה"חדשות" - דירה חדשה אשר כל בעל דירה נוכחית מקבל בבניין החדש חלף דירתו ובלבד שכל דירת בעל זכויות חדשה תהיה לפחות 2 כיווני אוויר. שטח דירתו החדשה של בעל הזכויות יהיה בהתאם לחלופות המפורטות להלן:

א. ככל שהשטח העיקרי (כולל שטחי ממ"ד ולא כולל שטחי מרפסות) שיאושר במסגרת היתר הבניה לפרויקט נמוך או שווה ל-10,585 מ"ר, שטח דירתו החדשה של בעל הזכויות יהיה זהה לשטח דירת בעל הזכויות הקיימת.

ב. ביחס לבעלי תתי חלקות 8 ו-9 בחלקה 685 ובעלי תתי חלקות 8 ו-9 בחלקה 686 יחולו ההוראות כדלקמן: ככל במסגרת קבלת היתר הבניה יאושרו שטחי מסחר, יקבלו בעלי החנויות, חלף החנות הנוכחית, חנות חדשה בשטח החנות הנוכחית בתוספת 10 מ"ר. ככל שלא יאושרו שטחי מסחר, בעלי החנויות יקבלו דירת מגורים





❖ תנאים מתלים

ההסכם ייכנס לתוקף עם חתימת הצדדים ובכפוף להתקיימותם במצטבר של התנאים המתלים (להלן בקווים כלליים):

- תנאי מתלה ראשון: תוך 9 חודשים מיום חתימת הסכם זה ע"י ראשון בעלי הזכויות, נחתם הסכם זה ע"י 4/5 מכלל בעלי הזכויות.
- תנאי מתלה שני: תוך 24 חודשים ממועד קיום התנאי המלה הראשון ו/או ממועד אישור התב"ע הנקודתית, ניתן היתר בניה לביצוע הסרוויקט.
- התנאי המתלה השלישי: יפעל היזם לקבלת אישור מבנק/חברת ביטוח ללוות את הפרויקט. ככל שעד לתום 90 ימים מהמועד שבו יידרש לשלם אדירות לשם הוצאת היתר בניה לא התקבל אישור מבנק/חברת ביטוח ללוות הפרויקט, יראו זאת כאילו לא התקיים תנאי מתלה זה.

❖ העסקה

בכפוף לקיום התנאים המתלים, הצדדים מתקשרים בניהם בעסקה, לפי בעלי הזכויות יפנו את הדירות הקיימות ע"מ שהיזם יהרוס את הבניין ויבנה את הבניינים החדשים ואת דירות בעלי הזכויות החדשות.

❖ תכנון הפרויקט ומועדים

מיד עם התקיימות התנאי המתלה הראשון יחל היזם בפעולות לצורך קבלת היתר הבניה.

- תוך 60 יום ממועד התקיימות התנאי המתלה הראשון יודע היזם באם הוא מעניין להגיש תב"ע נקודתית או תב"ע לחלוקה ואיזון.
- בסמוך לפי קבלת היתר בניה, ע"פ שיקול דעתו של היזם, ולא לפני חתימת 100% מבעלי הזכויות, יודע היזם לדיירים כי עליהם לפנות את המקרקעין בתוך 90 יום.
- היזם ישלם לדיירים דמ"ש חודשיים קבועים החל ממועד הפינוי.
- היזם מתחייב להתחיל בביצוע העבודות תוך 90 ימים מתום הפינוי בפועל של 100% מהדירות. היזם מתחייב לבצע את העבודות ברציפות עד לסיומן, תוך 36 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות.





❖ הוצאות, מיסים ותשלומים שונים

היזם יישא בכל ההוצאות, במיסים, באגרות ובהיטלים, בגין ביצוע החוזה והפרויקט עד להשלמתו, מובהר כי הבעלים לא יצטרכו לשאת בתשלום כלשהו בגין ההסכם או הפרויקט, אלא אם נקבע מפורשות בהסכם אחרת. בנוסף לניסוח הכללי הנ"ל מפרט ההסכם את העלויות בהן תישא החברה ובין היתר:

- היזם יישא על חשבונו בכל עלויות המיסים, התשלומים, האגרות וההיטלים אשר יידרשו לצורך הוצאת היתר בניה.
- מס רכישה בקשר עם רכישת הזכויות מהדיירים לפי חוזה זה, אם יחול, ישולם על ידי היזם.
- מס רכוש בקשר עם מקרקעי המתחם, אם יחול, ישולם על היזם.
- היזם ישא על חשבונו במע"מ בגין עסקה זו, אם וככל שיחול.
- היזם יישא בכל הערבויות שעליו למסור.
- היזם יישא בעלות דמי השכירות, הובלת הדירה וביטוחה, ייצוג משפטי ובשכר המפקח מטעם בעלי הזכויות.
- היזם יישא בכל עלויות הרישום בלשכת המפקחת על רישום המקרקעין.

❖ הדירות החדשות של בעלי הזכויות

דירת בעל הזכויות תהיה לפחות בשתי קומות מעל דירתו הנוכחית וככל שניתן בכוון של דירתו הנוכחית.





7.

עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

בחוות הדעת הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 7.1 חוות הדעת הוכנה על בסיס תקן מס' 21 של הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.
- 7.2 במצב הקיים קיימות 34 דירות + 4 חנויות ב- 2 חלקות המגורים.
- 7.3 הוצג בפניי הסכם פינוי-בינוי בין היזם לחלק מהדיירים במתחם. וכן נמסר לי נספח בינוי המפרט את התמהיל והתמורות הצפויות לבעלי הזכויות במתחם.
- 7.4 התכנון החדש מתבסס על תכנית מס' 505-0988105 אשר נמצאת בהכנה, כוללת 136 דירות בשטח עיקרי של 8,242 מ"ר+מסחר בשטח 226 מ"ר בקומת קרקע + שטחי חנייה.
- תכנית זו משקפת יחס פינוי-בינוי של 1: 4.00 לשטח המגורים.
- 7.5 נתוני מכירות של דירות חדשות בסביבת המתחם.
- 7.6 על היזם תחול חבות בתשלום מס רכישה בגין רכישת הדירות הקיימות.
- 7.7 במסגרת פרויקט פינוי-בינוי נהנים בעלי הדירות הקיימות מפטור ממס שבח ומתשלום מע"מ תשומות בנייה מכירת דירותיהם ו/או זכויות הבנייה הנלוות כנגד קבלת דירות תמורה.
- לצורך מימוש זכויות אלו על על דירות התמורה לעמוד בתקרת השווי המהווה 150% משווי הדירה הישנה, או שווי דירת מגורים בשטח של 120 מ"ר באותו המתחם, הגבוה מביניהם. בעל החנות במתחם לא יהנה מפטור זה.
- 7.8 קיימת חשיפה לתביעות ירידת ערך, עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- 7.9 שטחי התמורות הדיירים הינם כ- 12 מ"ר בממוצע.





7.11 הנחות מוצא

7.11.1 תמהיל הדירות בפרויקט החדש יכלול:

שטח פלדלת (מ"ר)	מספר הדירות/חנויות	שטח עיקרי בממוצע (מ"ר)	שטח פלדלת בממוצע (מ"ר)	טיפוס	
2,618	34	65	77.0	טיפוסים שונים	ממוצע מגורים
180	4	180	180.0		ממוצע מסחר
2,798	38				סה"כ

דירות לשיווק היזם

שטח פלדלת (מ"ר)	מספר הדירות	שטח עיקרי בממוצע (מ"ר)	שטח פלדלת בממוצע (מ"ר)	טיפוס	
46		46.0	46.0		מסחר
57	1	45	57	B	דירת גן 2 חדרים
156	2	66	78	C	דירת גן 3 חדרים
1,161	21	43	55	D	דירת 2 חדרים
3,800	54	58	70	E	דירת 3 חדרים
1,020	12	73	85	F	דירות 4 חדרים
1,062	12	77	89	G	דירות מיוחדות
7,256	102				סה"כ דירות היזם

7.11.2 משך זמן הבנייה של הבניינים החדשים, לצורך ביצוע התחשיבים הינו 36 חודשים.

7.11.3 לצורך ביצוע התחשיב הובא בחשבון כי הועדה המקומית תבצע קיזוז של השטחים הבנויים במצב הקיים בעת חישוב אגרות הבנייה לשטחים המבוקשים במצב החדש.

7.11.4 יחול תשלום היטל השבחה בגין הפרויקט.





7.12 עקרונות לקביעת התמורות לבעלי הזכויות בחלקה

7.12.1 היזם ישא בכל ההוצאות הקשורות בביצוע התכנית, למעט חובות שחלים על בעלי הזכויות בחלקה באופן אישי (כגון: חובות ארנונה, עיקולים וכו').

7.12.2 היזם ישא בכל הוצאות ההעברה והטיפול בדיירים, כגון: שכ"ד לתקופת הבנייה, הובלה ל- 2 כיוונים, שכ"ט עורכי דין.

7.12.3 מאפייני דירת תמורה ביחס לדירה קיימת (עפ"י התנאים בטיוטת החוזה וטבלאות התמורה שנמסרו עי החברה):

- שטח דירות "פלדלת" ממוצע יקבע: כ- 77 מ"ר.
- מרפסת שמש בשטח ממוצע של 12 מ"ר.
- 1-3 קומות יותר מן הקיים.
- מחסן בשטח מינמלי של 4 מ"ר.
- מקום חניה מקורה.





8. תחשיב

8.1 מפתחות ונתונים לתחשיב



34 דירות + 4 חנויות אשר מקבלות התמורה בשטח מסחר של כ-180 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע.

- מס' יחידות לפינוי: 136 יח"ד.
- מס' יחידות חדשות: 12 מ"ר ליח"ד.
- שטחי ממ"דים: 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
- שטחי מרפסות טיפוסיות: 35 מ"ר ברוטו למקום חניה + 4 מ"ר למחסן.



שווי מ"ר בנוי מגורים באזור: כ-24,000-28,000 ש"ח/מ"ר /בהתאם לשטח ולמאפייני הדירה.

שווי מ"ר בנוי מסחר באזור: כ-25,000 ש"ח/מ"ר.





טבלת מפתח עלויות

שטח עילי	4,900 ₪	למ"ר
שטח עילי מסחר - רמת מעטפת	4,000 ₪	למ"ר
הריסה ופינוי	300 ₪	למ"ר
מרפסות פתוחות	2,450 ₪	למ"ר
מרפסות גג	1,600 ₪	למ"ר
מחסנים	3,000 ₪	למ"ר
מרתף - חניות	3,000 ₪	למ"ר
תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית	20,000 ₪	ליח"ד
אגרות והיטלים - שטח עילי	320 ₪	למ"ר
אגרות והיטלים - שטח במרתפים	100 ₪	למ"ר
חיבור חשמל	3,000 ₪	ליח"ד
תיווך, שיווק ופרסום	3.0%	מהמכירות לא כולל מע"מ
משפטיות	1.5%	מהמכירות לא כולל מע"מ
תקורה ופיקוח	4.0%	מעלויות בנייה ישירה
עו"ד דיירים כולל מע"מ לא ניתן לקזז	10,000	ליח"ד
מספר המשפחות שצריכות דיר חלופי	34	
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש מגורים		נערך תחשיב בנפרד
תקופת הבניה (בחודשים)	36	
עלות הובלה - כיוון אחד כולל מע"מ לא ניתן לקזז	3,510	ליח"ד
ב.צ.מ. כולל חשיפה לס' 197	6.0%	מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה	5%	מהתמורה לדיירי המתחם
ריבית ללווי בנקאי	4.0%	מעלויות בנייה ישירה
עמלת ליווי	0.5%	מעלות הקמה כוללת
עמלת ערבות חוק מכר	0.8%	מסך המכירות ללא מע"מ לשנה וחצי
עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ"ש	0.8%	מסך התמורה לדיירים כולל מע"מ
תקופת הבניה (שנים)	3.0	
תקופת הערבות לדיירים (שנים)	3.0	





פרוגרמה

1.2

שטח עילי											סוג הדירות	
סה"כ חצרות (מ"ר)	סה"כ מרפסות פתוחות (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	שטח מרפסת גג/חצר ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (כניסה, מעברים, טכני) ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	
												דירות ומסחר שנמסרות לדיירי המתחם
	408	3,538	2,618			13	27	77	12	65	34	דירות 3 חדרים
		180	180					180		180		מסחר
	408	3,718	2,798								34	סה"כ דירות+ מסחר שנמסרות לדיירי המתחם
											77	ממוצעים לדיירים
												דירות ומסחר לשיווק היום
	0	46	46					46		46		מסחר
0	0	84	57		50	0	27	57	12	45	1	דירת גן 2 חדרים
	0	210	156			0	27	78	12	66	2	דירת גן 3 חדרים
	252	1,730	1,161			13	27	55	12	43	21	דירת 2 חדרים
	648	5,261	3,800			13	27	70	12	58	54	דירת 3 חדרים
	144	1,345	1,020			13	27	85	12	73	12	דירות 4 חדרים
	144	1,387	1,062			0	27	89	12	77	12	דירות מיוחדות
0	1,188	10,062	7,302	0							102	סה"כ דירות + מסחר היום
		99	71.6	0							72	ממוצעים לדירות היום
0	1,596	13,780	10,100	0							136	סה"כ הפרויקט
		101	74	0.0								ממוצעים לפרויקט

מרתפים						סוג הדירות
שטח במרתפים						
חניון תת קרקעי (מ"ר)	שטח ממוצע למקום חניה/מחסן (מ"ר)	מספר מקומות חניה	מספר חניות לדירה	שטח פלדלת של היח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	
1,190	35.0	34	1.0	100	34	דירות שנמסרות לדיירי המתחם
140	35.0	4				שטחי מסחר
1,330		38				סה"כ חניות דיירים
						דירות לשיווק היום
35	35.0	1				מסחר
35	35.0	1	1.0	57	1	דירת גן 2 חדרים
70	35.0	2	1.0	78	2	דירת גן 3 חדרים
735	35.0	21	1.0	55	21	דירת 2 חדרים
1,890	35.0	54	1.0	70	54	דירת 3 חדרים
420	35.0	12	1.0	85	12	דירות 4 חדרים
420	35.0	12	1.0	89	12	דירות מיוחדות
3,605		103			102	סה"כ דירות היום
						חנייה מבני ציבור
544	4				136	מחסנים
5,479		137			136	סה"כ הפרויקט





8.3 תחשיב

להלן עסקאות השוואה מרשות המיסים של דירות חדשות בסמוך למתחם.

דירת 2 חדרים									
גוש חלקה	יום מכירה	רחוב	שווי מכירה בש"ח	מהות	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה
006020-0685-000-00	28/10/2019	ההסתדרות 145	1,290,000	דירה בבית קומות	חולון	2022	53	2	2
שווי מ"ר	מתוך קומות	קומה	24,340	11	2	2	2	2	2
דירת 3 חדרים									
גוש חלקה	יום מכירה	רחוב	שווי מכירה בש"ח	מהות	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה
006020-0685-000-00	11/08/2019	ההסתדרות 145	1,550,000	דירה בבית קומות	חולון	2022	72	3	5
006020-0685-002-37	13/07/2019	ההסתדרות 145	1,525,000	דירה בבית קומות	חולון	2022	73	3	3
006020-0685-000-00	11/08/2019	ההסתדרות 145	1,585,000	דירה בבית קומות	חולון	2022	73	3	5
006020-0685-000-00	11/08/2019	ההסתדרות 145	1,607,000	דירה בבית קומות	חולון	2022	74	3	5
006020-0685-000-00	05/02/2020	ההסתדרות 145	1,850,000	דירה בבית קומות	חולון	2022	79	3	10
006020-0331-001-00	05/05/2021	שמורק 24	1,600,000	דירה בבית קומות	חולון	2016	73	3	1
שווי מ"ר	מתוך קומות	קומה	21,528	11	5	3	5	3	5
20,890	9	3	3	3	3	3	3	3	3
21,712	11	5	3	3	3	3	3	3	3
21,716	9	5	3	3	3	3	3	3	3
23,418	11	10	3	3	3	3	3	3	3
21,918	4	1	3	3	3	3	3	3	3
דירת 4 חדרים									
גוש חלקה	יום מכירה	רחוב	שווי מכירה בש"ח	מהות	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה
006020-0263-007-00	17/03/2020	הגפן 11	2,075,000	דירה בבית קומות	חולון	2016	82	4	1
006020-0459-009-00	14/02/2019	ההסתדרות 158	2,100,000	דירה בבית קומות	חולון	2019	118	4	4
006020-0459-008-00	18/03/2019	ההסתדרות 158	2,100,000	דירה בבית קומות	חולון	2019	118	4	4
006020-0459-006-00	07/04/2019	ההסתדרות 158	2,150,000	דירה בבית קומות	חולון	2019	118	4	3
006020-0459-006-00	27/01/2020	ההסתדרות 158	2,250,000	דירה בבית קומות	חולון	2019	118	4	3
שווי מ"ר	מתוך קומות	קומה	25,305	5	1	4	82	4	1
17,797	6	4	4	4	4	4	4	4	4
17,797	6	4	4	4	4	4	4	4	4
18,220	6	3	4	4	4	4	4	4	4
19,068	6	3	4	4	4	4	4	4	4
דירת 5 חדרים									
גוש חלקה	יום מכירה	רחוב	שווי מכירה בש"ח	מהות	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה
006020-0282-018-00	09/12/2019	הכנסת 3	1,800,000	דירה בבית קומות	חולון	2016	100	5	6
006020-0437-000-00	12/03/2019	קבוץ גליות 11	2,300,000	דירה בבית קומות	חולון	2015	106	5	3
006020-1018-037-00	29/04/2019	האלוף תמרי נחמיה 3	2,500,000	דירה בבית קומות	חולון	2010	108	5	10
006020-1016-020-00	21/03/2021	חולון 10	2,650,000	דירה בבית קומות	חולון	2011	113	5	6
006020-1015-027-00	07/12/2020	חולון 8	2,580,000	דירה בבית קומות	חולון	2012	120	5	8
שווי מ"ר	מתוך קומות	קומה	18,000	7	6	5	100	5	6
21,698	5	3	5	5	5	5	5	5	5
23,148	11	10	5	5	5	5	5	5	5
23,451	6	5	5	5	5	5	5	5	5
21,500	12	8	5	5	5	5	5	5	5
דירות מיוחדות									
גוש חלקה	יום מכירה	רחוב	שווי מכירה בש"ח	מהות	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה
006020-0459-010-00	12/12/2019	ההסתדרות 158	3,200,000	דירה בבית קומות	חולון	2019	115	4	5
006020-0684-001-00	20/07/2018	מוצקין 12	2,565,000	דירה בבית קומות	חולון	2017	95	5	קרקע
שווי מ"ר	מתוך קומות	קומה	27,826	5	4	4	115	4	5
27,000	3	קרקע	5	5	5	5	95	5	קרקע





תקבולים:

מספר יחיד	שטח פלדלת ממוצע ליחיד (מ"ר)	מרפסת ליחיד (מ"ר)	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר פלדלת (ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)	מחיר ליחיד ממוצע (ש"ח)	תקבולים
1	57		57	28,000	1,596,000	1,596,000	דירת גן 2 חדרים
2	78		156	28,000	4,368,000	2,184,000	דירת גן 3 חדרים
21	55		1161.3	23,500	27,290,550	1,299,550	דירת 2 חדרים
54	70		3800	23,250	88,350,000	1,636,111	דירת 3 חדרים
12	85		1020	22,500	22,950,000	1,912,500	דירת 4 חדרים
12	89		1062	30,000	31,860,000	2,655,000	דירות מיוחדות
102			7,256		176,414,550	1,729,554.41	סה"כ כולל מע"מ 17%
					150,781,667	1,478,251.63	סה"כ מוגרים לא כולל מע"מ
			46	25,000	1,150,000		סה"כ מסחר לא כולל מע"מ

עלויות אשור תכנית, החתמות דיירים:

עלויות ייזום	כמות	יחידה	עלות ליחידה (ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)
אדריכלות - טרם אישור התב	136	יחיד	2,000	272
יועצים והחתמות טרם אישור התב	136	יחיד	2,000	272
עו"ד דיירים בהתאם לחוזה מצורף				
עו"ד יזם והוצאות נוספות: כנסים, חומר שיווקי וכו'				500
דמי יזמות עבור החזר ההשקעה שנדרשה לאישור התב"ע + סיכון (במכירת הפרויקט לזים אחר או בכניסה לשותפות)				
סה"כ עלות ייזום				1,044





עלויות יזם:

עלויות - שטחי יזם					
סה"כ (אלפי ₪)	החלק היחסי	עלות ליחידה (ש"ח)	יחידה	כמות	
					בניה ישירה
49,080		4,900	מ"ר	10,016	שטח עילי מגורים
184		4,000	מ"ר	46	שטח עילי מסחר
427	72%	300	מ"ר	1,971	הריסה ופינוי
2,911		2,450	מ"ר	1,188	מרפסות פתוחות
1,224		3,000	מ"ר	408	מחסן לפי 4 מ"ר ליח"ד
10,815		3,000	מ"ר	3,605	מרתף- חניות
64,641					סה"כ עלות בניה ישירה
					עלויות עקיפות
					אגרות והיטלי פיתוח
3,600		320	מ"ר	11,250	שטח עילי כולל מרפסות
<u>401</u>		100	מ"ר	4,013	מרתפים
4,001					סה"כ אגרות והיטלי פיתוח
2,550		25,000	יח"ד	102	תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע
306		3,000	יח"ד	102	חיבור חשמל מגורים
4,523			מתקבולים ללא מע"מ	3.0%	תיווך שיווק ופרסום
2,262			מתקבולים ללא מע"מ	1.5%	משפטיות
2,586			מעלות בניה ישירה	4%	תקורה ופיקוח
					עלות דמי אחזקה
3,232			מעלות בניה ישירה	5.0%	ב.צ.מ.
19,460					סה"כ עלויות עקיפות
84,101					סך עלויות זירות יזם





עלויות דיירים:

עלויות פינוי בינוי					
סה"כ (אלפי ₪)	החלק היחסי	עלות ליחידה	יחידה	כמות	
					בניה ישירה
17,336		4,900	מ"ר	3,538	שטח עילי
720		4,000	מ"ר	180	שטח מסחר
164	28%	300	מ"ר	1,971	הריסה ופינוי
1,000		2,450	מ"ר	408	מרפסות פתוחות
-					מרפסות גג
408		3,000	מ"ר	136	מחסן לפי 4 מ"ר ליח"ד
3,990		3,000	מ"ר	1,330	מרתף- חניות
23,618					סה"כ עלות בניה ישירה
					עלויות עקיפות
					אגרות והיטלי פיתוח
1,320		320	מ"ר	4,126	שטח עילי
-631		320	מ"ר	1,971	שטח עילי - זיכוי (אומדן)
147		100	מ"ר	1,466	מרתפים
836					סה"כ אגרות והיטלי פיתוח
680		20,000	יח"ד	34	תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע
102		3,000	יח"ד	34	חיבור חשמל
4,839		134,407	תקופת הבנייה (בחודשים)	36	שכ"ד לדיור חלופי בתקופת הבניה
380		10,000	יח"ד	38	עו"ד דיירים כולל מעמ לא לקיזוז
279		8,213	הובלות	34	הובלה כפולה כולל מעמ לא ניתן לקיזוז
					דמי אחזקה
1,181			מעלות בניה ישירה	5.0%	ב.צ.מ כולל חשיפה ל ס' 197
1,105			מעלות בניה ישירה	4.68%	תקורה, פיקוח ומשפטיות כולל מעמ לא ניתן לקיזוז
9,402					סה"כ עלויות עקיפות
33,020					סה"כ לפני מס רכישה
1,651		מסך התמורה לדיירים		5%	מס רכישה
34,671					סה"כ עלויות פינוי בינוי





עלויות מימון

עלויות מימון וערבויות					
סה"כ (אלפי ₪)			כמות		
3,594	119,816	עלות הפרויקט:	ל - 50% מעלות הפרויקט (בהתאם להתקדמות הבנייה), ולפי מקדם 50% בגין תזרים הכנסות, לתקופת הבנייה	4.0%	ריבית
479	119,816	עלות הפרויקט:	מסה"כ עלות הפרויקט	0.4%	עמלת ליווי פיננסי
1,583	150,781,667	שווי דירות היזם ללא מע"מ:	משווי דירות היזם, למחצית מתקופת השיווק	0.70%	עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים
1,237	58,905	שווי דירות הדיירים כולל מע"מ:	משווי דירות הדיירים לתקופת הבניה	0.70%	עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה
0	0	דמי"ש לדיירים:	מעלות דמי"ש לתקופת לתקופת הבניה	0.70%	עמלת ערבות לדיירי המתחם בגין דמי"ש
6,894	5.75%				סה"כ מימון





סיכום תחשיבים

8.5

סיכום עלויות הפרויקט	
אלפי ש"ח	
1,044	עלות יזום : אישור תב"ע והחתמת דיירים
84,101	עלות דירות היזום
34,671	עלות פינוי בינוי
6,894	עלות מימון וערבויות
3000	היטל השבחה אומדן
	מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה
	דמי היתר
129,710	סה"כ עלות הפרויקט

סיכום תחשיבים	
136	סה"כ דירות בפרויקט
151,932	סה"כ תקבולים באלפי ש"ח (ללא מע"מ)
129,710	סה"כ עלויות הקמה באלפי ש"ח (ללא מע"מ)
22,222	רווח באלפי ש"ח
17.13%	שיעור הרווח, % מעלויות
14.63%	שיעור הרווח, % ממכירות
4.00	יחס פינוי בינוי
3.53	יחס שטחים פינוי



9. סיכום

להלן סיכום בחינת הכדאיות שערכתי לפרויקט הנדון, הממוקם ברחובות ההסתדרות/גאולים/הגפן, חולון עפ"י תקן מס' 21 של הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין:



שטח התכנית: כ- 2.426 דונם
 מס' יחידות לפינוי (מצב קיים): 34 דירות + 4 חנויות.
 מס' יחידות מיני' במצב חדש: 136 דירות.
 שטח מסחרי במצב החדש: 226 מ"ר.
 יחס פינוי-בינוי נדרש: 4.00

היקף ההשקעה בפרויקט (כולל מימון): כ- 129 מיליון ₪.
 היטל השבחה: --- כ- 3 מיליון ש"ח



חשיפה משוערת לתביעות ירידת ערך: הובאה בחשבון במסגרת ב.צ.מ.

רווח חזוי בפרויקט: כ- 22 מיליון ש"ח
 שיעור הרווח החזוי מהעלויות: כ- 17%.

הריני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין פרטי בנכסים שבנדון, וכי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותי המקצועיות וניסיוני.

