

29-31.12.2026 | מלון דיוויד ים המלח | **AI² NADLAN** כנס



בין יזמות קלאסית להתחדשות עירונית ההבדלים המרכזיים: דוח אפס רגיל לעומת תקן 21

המידע המוצג אינו מהווה ייעוץ משפטי, פיננסי או שמאי. ההסתמכות על הנתונים היא על אחריות המשתמש בלבד

המצפן הכלכלי של עולם הנדל"ן

דוח האפס אינו רק שמאות – הוא מנוע ההחלטה המכריע. הוא מתרגם את המציאות המשפטית, התכנונית וההנדסית לשורת רווח יזמי המהווה תנאי סף לליווי פיננסי.

עם התפתחות השוק והמורכבות הגוברת, נוצר פיצול הכרחי באופן הבחינה הכלכלית: **המסלול הרגיל לעומת מסלול תקן 21.**

1. סוג הפרויקט ונקודת המוצא



דוח אפס רגיל

בנייה חדשה ועצמאית. מיועד לפרויקטים על קרקע פנויה, בהם היזם שולט במרבית המשתנים משלב אפס.



תקן 21

התחדשות עירונית (פינוי-בינוי). נולד מתוך המורכבות הייחודית של פרויקטים עתירי דיירים, מרובי תמוזות תמורות וחשופים לסיכונים חברתיים-תכנוניים.

2. אופן הצגת המסקנה השמאית

דוח סטנדרטי

ממוקד שווי קרקע. השורה התחתונה מציגה את רווחיות הפרויקט כאשר שווי הקרקע נגזר מהחישוב או ידוע מראש.

תקן 21

ממוקד רווח יזמי כפועל יוצא. המסקנה אינה מבוטאת בשווי קרקע, אלא בטבלה המוכיחה את הרווח היזמי כתולדה של קיזוז ההוצאות מול ההכנסות ותמירות הדיירים.

3. רף הרווחיות: קו ההכרעה (GO / NO-GO)

עדכון 2026

המודל עודכן משיטה בינארית של "עובר/לא עובר" לשיטת לשיטת 'טווח רווחיות', המשקפת בגמישות את תנודתיות השוק.

תקן 21

20% - 25%

דרישה ל"רווח יזמי סביר".
בשל הסיכון העודף בפינוי-בינוי ומשך הזמן הארוך, הרף הנדרש גבוה משמעותית.

דוח רגיל

15% - 18%

סף הכניסה הקלאסי לליווי בנקאי, התואם את הסיכון הסטנדרטי של יזמות בנייה חדשה.

4. רכיבי החובה (תקן 21.1)

הפירוט המזערי הקשיח להוכחת היתכנות פרויקט:

שווי קרקע
ועלויות
נלוות

תחשיב
היטלים
מקיף

ערכי דירות
מוצעים
בשוק

מכפיל
פינוי-בינוי

הצדקה
כלכלית
לתמורה
לדיירים

תמורות מופרזות שאינן עומדות במבחן רכיבים אלו יובילו לפסילת הליווי.

סיכום ההבדלים: ממד לממד

תקן 21 (התחדשות עירונית)

דוח אפס קלאסי

פרמטר ההשוואה

מתחמי פינוי-בינוי מורכבים

בנייה חדשה / יזמות עצמאית

סוג הפרויקט

רווח יזמי כפועל יוצא מפעילות

שווי קרקע וכדאיות

הנתון הנגזר

20% - 25% (טווח רווחיות מעודכן)

15% - 18%

סף רווחיות מינימלי

מכפילי צפיפות, היטלים ותמורות דיירים

עלויות ביצוע מול הכנסות שיווק

ליבת התחשיב



משורת רווח למנוע החלטה

בין אם מדובר בבנייה חדשה או בהתחדשות עירונית מורכבת – העסקה לא נופלת על זכויות בנייה. היא חיה או מתה על חוסן ההנחות בדוח האפס.

מי ששולט בנתונים, שולט בגורל הפרויקט.