

תאריך : 24/05/2016
מספרנו : 34005 -2

חוות דעת כלכלית

פינוי בינוי ברחוב הדקל , רובע א' אשדוד

תכנית מס' 603-0335513



כתובת למשלוח דואר : מושב משגב דב 146, ד.ג. - עמק שורק 76867

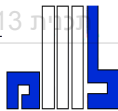
נייד : +972-(0)54-4670514

פקס : +972-(08)-9450085

בניין מרכז בילו סנטר (צומת עקרון) קומה ב'

טלפון : +972-(08)-9450083

E-mail iliswed@gmail.com דואר אלקטרוני



תאריך : 24/05/2016
מספרנו : 2 - 34005

חוות דעת כלכלית
פינוי בינוי ברחוב הדקל , רובע א' אשדוד
תכנית מס' 603-0335513



בהמשך לטבלת הקצאות ואיזון שנערכה ע"י הח"מ לתכנית שבנדון נתבקשתי להכין דו"ח כלכלי למתחם רחוב הדקל באשדוד , בגין מעבר מתכנית בינוי לתכנית פינוי בינוי וזאת על מנת לבחון את כדאיות התב"ע המוצעת והקדמת מועדי האכלוס לדיירי הפרויקט, כפי שיפורט להלן .



1. רקע כללי¹ :

ברחוב הדקל , בקצה הדרום מערבי של רובע א' מתבצעת תכנית התחדשות עירונית באמצעות תכנית פינוי בינוי בהתאם לתכנית מאושרת מס' 94/102/03/3 .

מתוכננים להיבנות 5 מגדלים רבי קומות חדישים בעיצוב ארכיטקטוני ייחודי , חזית אחידה , ניצול הפרשי גובה ויישום עקרונות הבניה הירוקה , תוך פיתוח המתחם , חידוש והרחבת תשתיות הכבישים , שיפור התנועה ושיפור השטחים הציבוריים והטיילת המלווה את המתחם לכיוון חוף הים .

עפ"י התכנית החל ביצוע הבניה של הבניין הראשון ממערב על פי היתר בניה שניתן ע"י הרשות המקומית , כאשר בשלב זה טרם מומשו מלוא זכויות הבניה המאושרות וגובה המבנה המאושר² .

על פי התכנית המאושרת הבניינים יהרסו בשלבים על פי השיטה שבסיומ בנית מגדל יאוכלסו דיירי 2 בניינים ישנים ואז יהרסו בניינים אלו וכך חוזר עד אכלוס כל דיירי תשעת הבניינים בחמשת המגדלים הראשונים (המערבים) עפ"י השיטה הבאה :

¹ מתוך דברי הסבר לתכנית 603-0335513 ותאור מהביקור.
² במועד הביקור טרם נהרסו בניינים ברחוב הדקל - 11,13,15 .



כתובת למשלוח דואר : מושב משגב דב 146, ד.ג. - עמק שורק 76867

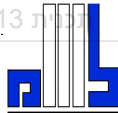
נייד : +972-(0)54-4670514

פקס : +972-(08)-9450085

טלפון : +972-(08)-9450083

דואר אלקטרוני iliswed@gmail.com

בניין מרכז בילו סנטר (צומת עקרון) קומה ב'



גוש / חלקה	כתובת	מס' דיירים	אכלוס
2088/34	הדקל 17	16	מגדל שבמגרש 1
2088/35	הדקל 15	18	מגדל שבמגרש 1
2088/36	הדקל 13	16	מגדל שבמגרש 2
2088/2	הדקל 11	18	מגדל שבמגרש 2
2088/37	הדקל 9	16	מגדל שבמגרש 3
2088/38	הדקל 7	18	מגדל שבמגרש 3
2088/39	הדקל 5	16	מגדל שבמגרש 4
2088/40	הדקל 3	16	מגדל שבמגרש 4
2088/41	הדקל 3	16	מגדל שבמגרש 5



התכנית המוצעת מבצעת תיקון מזערי בצורת המגרשים שבתוכנית 94/102/03/3 ובתצ"ר המאושרת והסדרת שיוך הדיירים, באמצעות איחוד וחלוקה, תוך שמירה על סה"כ שטח מגרשי המגורים, בכדי לשפר את הקשר בין השכונה הצפונית למתחם (שכונת "חברת חשמל") לבין הטיילת הדרומית המחודשת לאורך שד' משה דיין.

התכנית מציעה תוספת של 171 יח"ד במתחם במסגרת סה"כ זכויות הבניה המאושרות וללא שינוי בגובה המבנים המאושר. בשלושת המגרשים המערביים (מגרשים 1, 2, 3) יאוכלסו בן היתר דיירי הדירות המפונות במסגרת התכנית. ואילו שני המגרשים הנוותרים (4, 5) המזרחיים הנושקים לרח' רוגוזין יוגדרו כ" בנייני הצעירים" ובהם יהיו יח"ד קטנות יותר.

המתחם היום כולל, בן היתר תשעה מבנים בני 3 עד 4 קומות וכוללים 150 יח"ד סה"כ. בכל בניין ישנם 16-18 יח"ד. בחלק מהבניינים בוצעו הרחבות ותוספות בניה.

2. ביקור במקרקעין והמועד הקובע:

נערך ביקור בנכס בתאריך: 05/05/2016 ע"י הח"מ. המועד הקובע לחו"ד זו הינו יום הוצאת חו"ד זו.

3. פרטי המקרקעין:

גושים וחלקות:

מס גוש	חלקה	חלק/ כול החלקה
2061	143	חלק
2076	175	חלק
2088	69, 35-41, 2	חלק



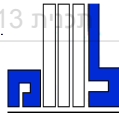
כתובת למשלוח דואר: מושב משגב דב 146, ד.ג. - עמק שורק 76867

נייד: +972-(0)54-4670514

פקס: +972-(08)-9450085

טלפון: +972-(08)-9450083

E-mail iliswed@gmail.com דואר אלקטרוני



מגרש מס' : 111-113, 1-5 (עפ"י תב"ע : 94/102/03/3).
 שטח התכנית : 12,674 מ"ר
 כתובת התכנית : רח' הדקל 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 רובע א', אשדוד
 מקום : רחוב הבושם 41, אזה"ת הכבדה אשדוד.



4. מצב תכנוני מאושר

4.1 **תכנית 94/105/03/3** אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6533 מיום 17/01/2013.

- מטרת התכנית :
- התחדשות עירונית ע"י פינוי 9 בנייני מגורים ישנים והקמת 5 מבנים רבי קומות במסגרת פינוי בניוי.
- עקרי הוראות התכנית :

ישנוי יעוד מ-מגורים ג' למגורים ד'
 *קביעת שימושים מותרים
 *קביעת הוראות בניה:
 - תוספת יחידות דיור במסגרת פינוי-בינוי מ-150 יח"ד ל- 675 יח"ד עפ"י יחס של 4.5:1
 - קביעת מרווחי בניה
 - שינוי גובה בניינים מ-3 ו-4 קומות ל-3 עד 4 מרתפי חניה, קומת כניסה בגובה כפול, 29 קומות מגורים ומתקנים טכניים על הגג. סה"כ 32 קומות + 3 עד 4 קומות תת-קרקעיות.
 - הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי
 *הרחבה והארכת דרך מאושרת
 *קביעת השלבים וההתניות לביצוע
 *קביעת הנחיות סביבתיות
 *איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
 *שינוי בחלוקת שטחים ציבוריים



- תנאים להיתרי בניה :

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בשלבים ובהתבסס על עיקרון פינוי בינוי לפי יחס יחידות דיור של 4.5:1, וכאשר תושג הסכמה של 100% בעלי הזכויות בדירות המיועדות לפינוי, כך שלאחר הסכמתם בזוג מבנים ישנים המהווים 32 עד 34 יח"ד (כל מבנה בין 16 ל-18 יח"ד לפינוי), ניתן יהיה להיתר בניית 135 יח"ד במבנה אחד (עפ"י חישוב ביחס 32 X 4.5 = יח"ד 144)
 בסדר עולה מהמערב למזרח.
 א. היתרי בניה יינתנו בכפוף להסכמות כאמור לעיל ולתנאים נוספים עפ"י תכנית זו. הבקשה להיות למבנה זה תכלול הריסת מבנים ישנים המיועדים לפינוי.
 ההריסה תוך 3 חודשים מתאריך מתן טופס 4 לאכלוס הבניין.



4.2 רישוי

4.2.1 ביום 02/08/2015 התקבל היתר מס' 20130616 המאשר : הקמת מבנה ראשון במתחם פינוי בינוי בן 26 קומות מעל קומת הקרקע כפולה ו-4 קומות מרתפי חניה . כולל סימון להריסת 3 מבנים לאחר אכלוס בניין זה . סה"כ 135 יח"ד .



כתובת למשלוח דואר : מושב משגב דב 146, ד.ג. - עמק שורק 76867

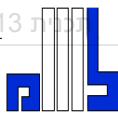
נייד : +972-(0)54-4670514

פקס : +972-(08)-9450085

בניין מרכז בילו סנטר (צומת עקרון) קומה ב'

טלפון : +972-(08)-9450083

דואר אלקטרוני iliswed@gmail.com



- 4.2.2 ביום 11/12/2014 התקבל היתר מס' 20140250 המאשר : גידור אתר בניה , ביצוע דיפון כולל עוגנים וחפירות בתא שטח 1 והצבת מבנה זמני לניהול האתר בחלקה 69 הסמוכה לתא שטח 1 .
- 4.2.3 ב- 1/1/2016 פורסמה הקלה מתנאים להיתר בניה למבנה השני בביצוע חיבור בפועל בין רחובות הדקל ומשה דיין .
- 4.2.4 החלטת ועדה מיום 5/4/2016 לאשר בקשה להקמת מבנה שני במתחם פינוי בינוי . ביטול שלביות שנקבעה בהיתר 20130616 וקביעת שלביות : שלב א' הריסת מבנים מס' 11,13,15 , שלב ב' הקמת מבנה שני , שלב ג' הריסת מבנים 7,9,17 .

5. מצב תכנוני מוצע

כאמור מדובר בפרויקט ראשוני באשדוד במתכונת הני"ל ובמהלך התכנון ותחילת הביצוע נדרשו היזמים לתת מענה ולערוך שינוי בשלביות הביצוע בעקבות הנסיבות הבאות וכפי שנמסרו לנו ע"י אדריכל הפרויקט מר וולטר שיינקמן :

5.1 שיקולי בטיחות

בעקבות קבלת היתר הבניה למגדל הראשון שניתן ביום 11/12/2014 בוצעה חפירה . ככל הנראה בשל היקף החפירה וסמיכות הבור לבניינים הקיימים (הדקל 15 - 17) נוצר מצב לא צפוי ובדרגת חשיבות ודחיפות גבוהה, שהוביל לפינויים בהסכמה של כלל הדיירים בבניינים אלו , תוך תאום עם מחלקת הנדסה בעירייה , וזאת למרות התכנון הקיים לפינוי בניינים : 13 , 15 , 17 רק לאחר סיום הבניה .

5.2 דרישת הדיירים

פועל יוצא הן משיקולי הבטיחות והן מהצורך בהקדמת המסירה נתקבלו דרישות רבות מצד דיירי הפרויקט להקדים את לוחות הזמנים . בכל מהלך המו"מ מול הדיירים קיים החשש שחלק מדיירי הדירות המזרחיות שצפי האכלוס שלהם בהתאם לתכנית המאושרת הינו בעוד כ- 15 שנים ויותר לא ימתינו ויפעלו להקמת פתרונות מקומיים בדמות תמ"א 38/2 או תמ"א 38/3 .

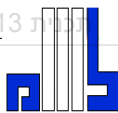
5.3 שיוך דיירים לכל מגרש /מגדל מוצע

בטבלת ההקצאות לתכנית במצב מאושר לא בוצע שיוך של הדיירים לכל מגרש וכל דייר היה שותף במושע בכל חמשת המגרשים . התכנית המוצעת באה להסדיר את שיוך הדירות בהתאם להבנות וההסכמים עם הדיירים .

5.4 מטלות ציבוריות

כחלק ממכלול הדרישות לקידום הפרויקט ובשל תוספת האוכלוסייה באזור נדרש היזם לתת מענה לסוגיה זו בכך שיידרש "להעמיד" לזכות העירייה 2 גני ילדים בנויים .





6. עקרונות גורמים ושיקולים :

6.1 על מנת לבחון את כדאיות התב"ע המוצעת והקדמת מועדי האכלוס לדיירי הפרויקט נשקלו הפרמטרים הבאים :

6.1.1 מימון דיור חלופי

6.1.2 ערבויות בנקאיות

6.1.3 מימון בנקאי

6.1.4 מטלות ציבוריות

6.1.5 סיכון ואי ודאות בגין היקף פרויקט



6.2 הנחות עבודה :

6.2.1 המועד הקובע לאומדן הינו מועד חוות דעת זו.

6.2.2 עלויות הקמה למטלות על סמך לפי M1.1 ש לבניית גן ילדים 150 מ"ר+ חצר .

6.2.3 עלות דיור חלופי : 4,000 ש לחודש .

6.2.4 צפי מועדי אכלוס :

לחילופין עפ"י תכנית מוצעת

עפ"י תכנית מאושרת

01/08/2019

01/08/2019 - בנין 1 6.2.4.1

01/08/2020

01/08/2023 - בנין 2 6.2.4.2

01/08/2021

01/08/2027 - בנין 3 6.2.4.3

01/03/2022

01/08/2031 - בנין 4 6.2.4.4

01/08/2022

01/08/2035 - בנין 5 6.2.4.5



6.2.5 עלות ערבות בנקאית לשנה 1%

6.2.6 עלויות מימון – 4%

6.2.7 תוספת בגין רכיב סיכון ואי ודאות - 2%

6.2.8 רווח יזמי משוער – 13% - 15%



6.3 השינויים בתב"ע המוצעת :

השונות התכנונית המוצעת אינה מתבטאת בתוספת גובה למבנה , או זכויות בניה נוספות אלא רק בהגדלת רכיב הצפיפות (שהיה ניתן לקבל גם בהליך הקלה).



כתובת למשלוח דואר : מושב משגב דב 146, ד.ג. - עמק שורק 76867

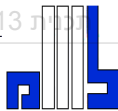
בניין מרכז בילו סנטר (צומת עקרון) קומה ב'

נייד : +972-(0)54-4670514 Mobill:

פקס : +972-(08)-9450085 Fax :

טלפון : +972-(08)-9450083 Phone :

E-mail iliswed@gmail.com דואר אלקטרוני



6.4 מתודולוגיה

על מנת לבחון את העלויות הנוספות הנדרשות לקידום הפרויקט וכתוצאה מהצורך החדש ל :

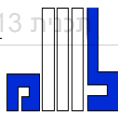
- פינוי הדיירים ושיכונם עד לאכלוס
- ערבויות בנקאיות בהתאם לחוק המכר
- מימון גדול יותר עקב מכירת פחות דירות בשלושת הבניינים הראשונים
- סיכון גדול יותר עקב הגדלת היקף הפרויקט (בו זמנית יבנו כל הבניינים) .
- עלויות בניית המטלות הציבוריות .

בצענו אומדני **רווח** לתכנית המאושרת ולתכנית המוצעת .

הפסד ברווח ליזם כתוצאה מביצוע התכנית המוצעת , יתורגם לשווה ערך לקרקע ליח"ד קטנות (תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים וגובה למבנים) בשיטה הבאה :

- אומדן רווח תכנית מאושרת . מהוונת למועד הקובע לדוח זה .
- אומדן רווח תכנית מוצעת . מהוונת למועד הקובע לדוח זה .
- הפרש (הפסד/רווח) כתוצאה משינוי התכנית .
- מציאת שווי ליח"ד קרקע עפ"י חילוץ שווי קרקע מתוך אומדן שווי יח"ד בנויה בפרויקט והכפלת התוצאה
- ב- 0.3 (צפיפות ללא זכויות נוספות וללא קרקע) .
- חלוקת הפסד הרווח שיתקבל בשווי קרקע ליח"ד (מהסעיף הקודם) תיתן את מס' היח"ד הנדרשות על מנת לקזז את הפסד היזם .





6.5 נתונים לאומדן השווי :

יח"ד חדשות בקרבת אזור נשוא השומה המדווחות לרשויות המס + חילוץ לשווי קרקע ליח"ד (צפיפות בלבד)

גוש חלקה	תאריך עסקה	תאריך בניה	שטח [מ"ר]	חדרים	מחיר עסקה	מ.התאמה	ממוצע מתואם	
002088-0005-006-02	03/01/2016	2015	159	5	1,750,000 ₪	1.1	1,925,000 ₪	
002088-0005-006-03	20/01/2016	2015	160	5	1,850,000 ₪	1.1	2,035,000 ₪	
002088-0004-000-00	08/01/2016	2016	116	4	1,974,150 ₪	1.1	2,171,565 ₪	
002088-0004-009-15	11/01/2016	2016	147	5	2,265,000 ₪	1.1	2,491,500 ₪	
002088-0035-003-00	13/01/2016	2016	155	5	1,756,903 ₪	1.1	1,932,593 ₪	
002088-0036-018-00	13/01/2016	2016	155	5	1,756,903 ₪	1.1	1,932,593 ₪	
002088-0004-001-09	31/01/2016	2016	112	4	1,811,000 ₪	1.1	1,992,100 ₪	
002088-0004-009-96	30/03/2016	2016	147	5	2,508,000 ₪	1.1	2,758,800 ₪	
002088-0005-024-00	31/03/2016	2016	144	4	1,660,000 ₪	1.1	1,826,000 ₪	
002088-0005-007-89	12/04/2016	2016	112	4	1,830,000 ₪	1.1	2,013,000 ₪	
							ממוצע מתואם מעוגל (כולל מע"מ)	2,100,000 ₪
							ממוצע מתואם מעוגל (לא כולל מע"מ)	1,800,000 ₪

שווי דירה ללא מע"מ	1,800,000 ₪	
בניכוי יזמות	14%	1,578,947 ₪
בניכוי עלויות בניה כולל כלליות	1,100,000 ₪	478,947 ₪
סה"כ שווי קרקע (מעוגל) - ללא מע"מ		480,000 ₪
מקדם התאמה ליח"ד קטנות (מעוגל)	95%	450,000 ₪
שווי ליח"ד להגדלת צפיפות בלבד	30%	140,000 ₪



כתובת למשלוח דואר : מושב משגב דב 146, ד.ג. - עמק שורק 76867

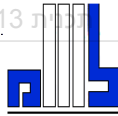
נייד : +972-(0)54-4670514

פקס : +972-(08)-9450085

בניין מרכז בילו סנטר (צומת עקרון) קומה ב'

טלפון : +972-(08)-9450083

דואר אלקטרוני iliswed@gmail.com



7. תחשיב :

106,107,148 ₪	רווח תכנית מקורית
90,654,085 ₪	רווח תוכנית מוצעת
-2,200,000 ₪	מטלות ציבוריות בתכנית המוצעת
17,700,000 ₪	סה"כ הפסד רווח כתוצאה מהשינוי (מעוגל)
126	סה"כ יח"ד נדרשות לצורך איזון

8. סיכום :

לאור האמור לעיל נמצא כי במידה ויוסכם עם הגורמים המאשרים תוספת 126 יח"ד (צפיפות בלבד) לקיוזו ההפסד תהא התוכנית המוצעת מאוזנת מבחינה כלכלית ביחס לתוכנית המאושרת .
 בגין יתרת יח"ד המבוקשת בתכנית המוצעת (45 יח"ד) עשוי לחול חיוב בגין היטל השבחה.

9. הצהרה :

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא חו"ד זו , בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה .
 חו"ד זאת נעשתה על פי מיטב ניסיוני והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

אילי סוויד
 שמאי מקרקעין

