4022786 ,100 - 4

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין
הערכות שווי ○ יעוץ כלכלי ○ ליווי תכנוני

22 באפריל 2013

משרד הפנים
מחוז מרכז
28 -12- 2014
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מ"ר [illegible] המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
30.11.14 (הר/38/1)
לאשר את התכנית

☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

לכבוד
גב' עליזה זיידלר
מהנדסת העיר
עירית הוד השרון
הוד השרון
במייל

שלום רב,

הנדון: עדכון חוות דעת שמאית -כלכלית לתכנית מוצעת הר/1/38 – הוד השרון

הוכנה לפי ס' 23 בתמ"א 38

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז מתאריך 18.2.13, ובהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38 התבקשנו על ידך לעדכן את חוות דעתנו מיום 13.11.2011 לתכנית המוצעת הנדונה.

חוות הדעת נכונה למועד כתיבת חוות הדעת ונסמכת על הנחות שונות המפורטות בה ומתייחסת לתמ"א 38 התקפה, כלומר עד וכולל תיקון מס' 3 לתמ"א.

מצ"ב חוות הדעת בפירוט.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"
תכנית מרכז מקומית מס' הר/1/38
בישיבה מס' 20100002 מיום 20.12.10
הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה
מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

בכבוד רב,

ברי צ'רניאבסקי יוני צ'רניאבסקי
שמאי מקרקעין שמאי מקרקעין

העתק:

אדר' שרון שלוטר, אדריכלת העיר
גב' ורד פרידמן, רכזת תחום התכנון, מרכז מידע ושירות
אדר' בת שבע שרמן – עורכת התכנית

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה להתנגדויות
מישיבה מס' 2014038 **תאריך** 30.11.14
חתימה

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

עדכון חוות דעת כלכלית - שמאית לתכנית מוצעת הר/1/38 – הוד השרון הוכנה לפי ס' 23 בתמ"א 38

1. כללי

התכנית המוצעת הר/1/38[1] בהוד השרון הוכנה לפי סעיף 23 בתמ"א 38, אשר מאפשר הגשת חו"ד כלכלית המלמדת על הצורך בהגדלת הזכויות כדי לאפשר את יישום תמ"א 38.

התכנית המוצעת הינה תכנית "נפחית" שקובעת באופן כללי כדקלמן:

- ב- 6 מתחמי מגורים מוגדרים[2] בהוד השרון תתאפשר תוספת בנייה של קומה אחת טיפוסית (כאשר "קומה טיפוסית" נקבעת לפי תנאי תמ"א 38) מעבר ל – 2.5 קומות טיפוסיות המותרות לפי תמ"א 38/3 (כאשר קומה טיפוסית נקבעת לפי תנאי תמ"א 38). קרי, ב- 6 המתחמים התכנית מציעה סה"כ תוספת בניה של 3.5 קומות על גבי בניינים קיימים המיועדים לחיזוק כנגד רעידות אדמה לפי תמ"א 38.

- במימוש ע"י הריסה ובניה ב- 6 המתחמים הנ"ל תתאפשר תוספת של 3 קומות טיפוסיות מעבר למה שנקבע בתמ"א 38/3. קרי, במקרה של הריסה ובניה תתאפשר תוספת של 5.5 קומות (2.5 קומות לפי תמ"א 38/3 + 3 קומות מכח תכנית זו).

- במימוש ע"י הריסה ובניה מחדש תתאפשר בשאר המבנים בעיר הכלולים בתכנית(מלבד ב- 6 המתחמים הנ"ל) תוספת של קומה טיפוסית אחת מעבר לקומות הטיפוסיות שניתן לבנות בהתאם לתנאי תמ"א 38/3. קרי, במקרה של הריסה ובניה תתאפשר תוספת של 3.5 קומות (2.5 קומות לפי תמ"א 38/3 + קומה אחת מכח תכנית זו).

בחוות הדעת נבדקה הכדאיות הכלכלית של ביצוע פרויקט חיזוק המבנים, ב- 6 המתחמים. לשם הבדיקה נעזרנו במהנדס גבי טרכטנברג אשר העריך את עלויות החיזוק ותוספות הבנייה הצפויים בפרויקט.

2. זהות מזמין חוות הדעת

מזמינת חוות הדעת הינה גב' עליזה זיידלר, מהנדסת העיר הוד השרון.

3. מטרת חוות הדעת

מטרת חוות הדעת הינה ניתוח שמאי-כלכלי של התכנית המוצעת הר/38/1 לרבות בדיקת השאלה האם התכנית המוצעת כדאית למימוש מבחינה כלכלית.

4. המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לשומה הינו אפריל 2013.

---

[1] לפי גרסה מיום 16.4.2013.

[2] המתחמים הוגדרו ע"י עיריית הוד השרון בהתאם לסקר שערכה בדבר מצבם הפיזי והפוטנציאל למימוש החיזוק שלהם כנגד רעידות אדמה.

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

5. מועד הביקור במתחמים השונים וזהות המבקר

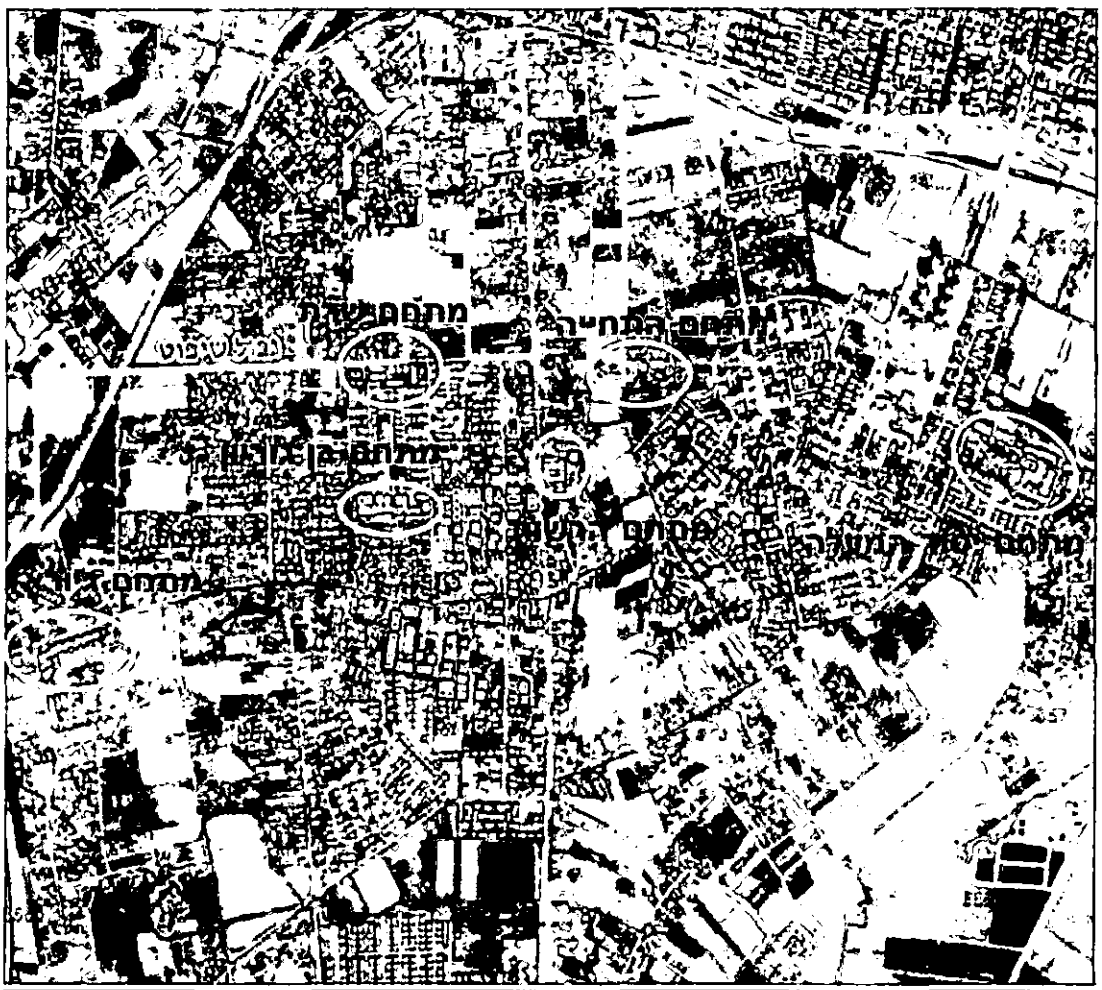
סיור בסביבת המתחמים הנדונים בחוות הדעת בוצע במהלך השנים 2011-2013. בחלק מהסיורים השתתפו גם האדריכלים בת שבע שרמן ורוני מור, והמהנדס גבי טרכטנברג.

6. 6 המתחמים הנדונים

6 המתחמים הנדונים הינם : 1) מתחם יסוד המעלה 2) מתחם הרשות 3) מתחם התחייה

4) מתחם שרת 5) מתחם בן גוריון 6) מתחם גיורא.

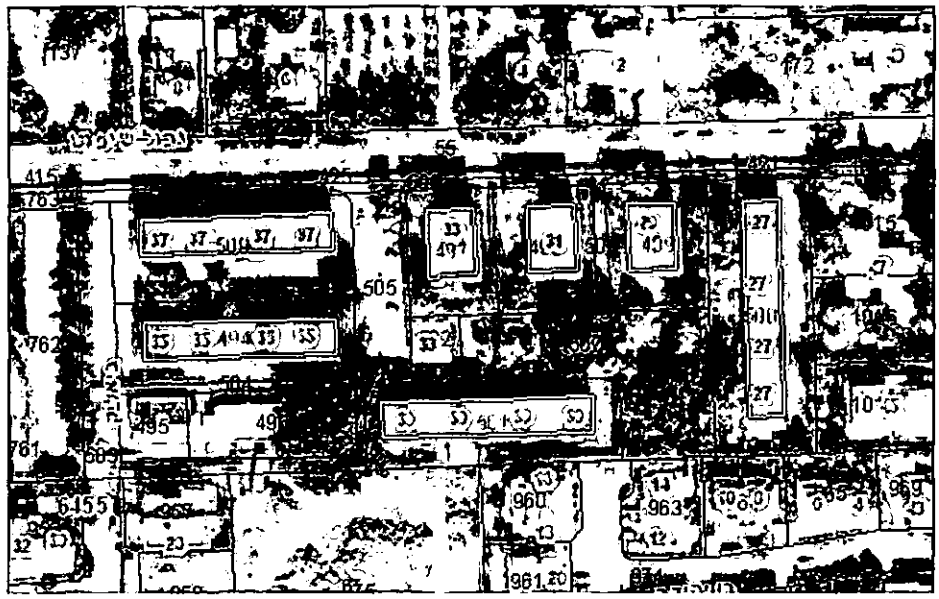
להלן סקיצה כללית של מיקום המתחמים :



לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

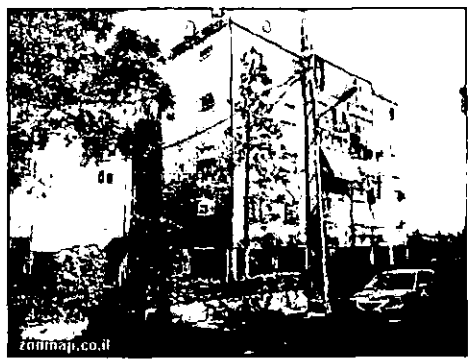
<u>להלן גבולות המתחמים וצילומים מדגמיים :</u>

מתחם שיכון שרת:

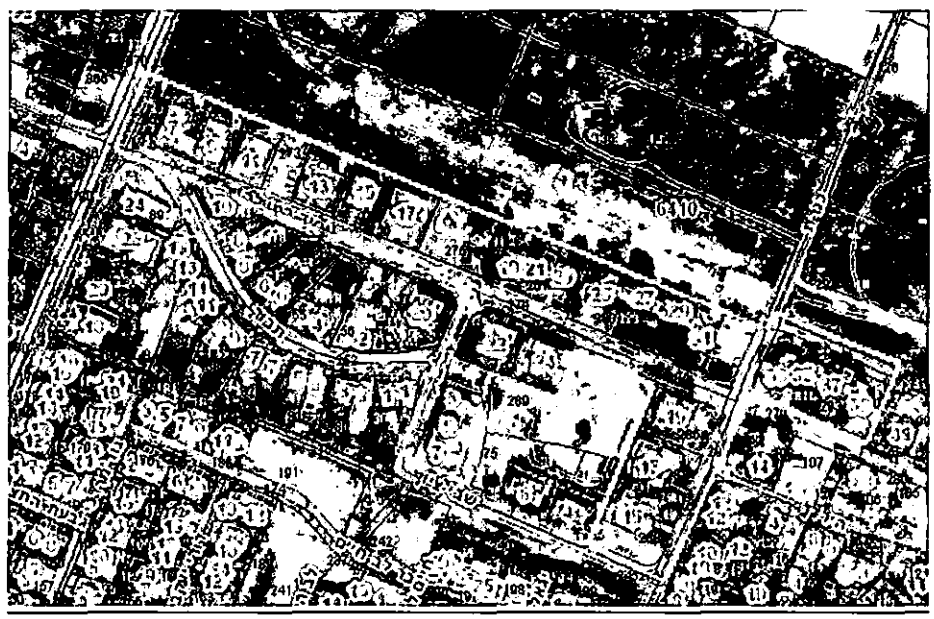


מתחם התחיה:

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
חוד השרון



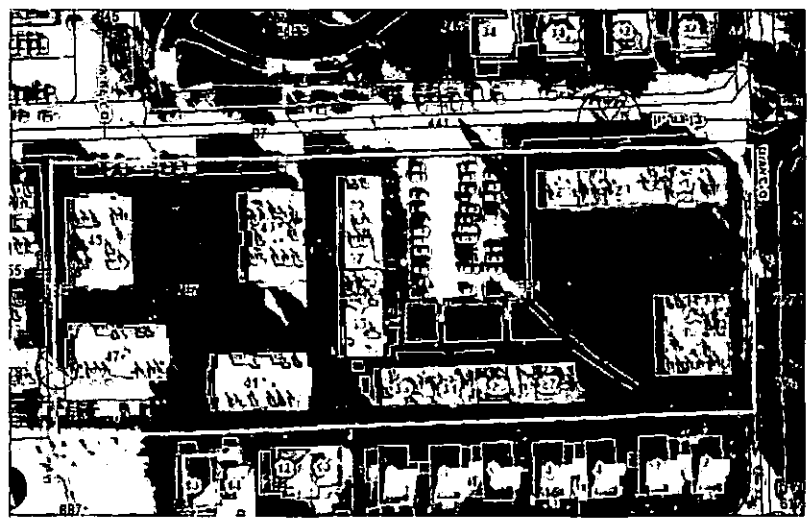
מתחם יסוד המעלה:



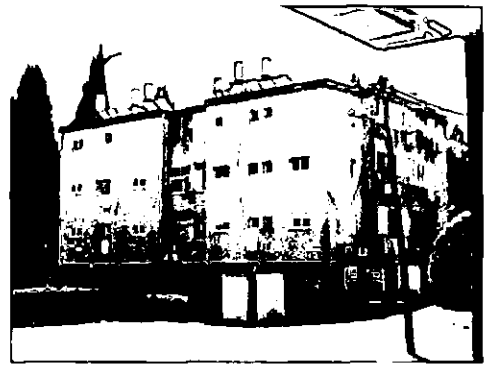
לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

מתחם גיורא:

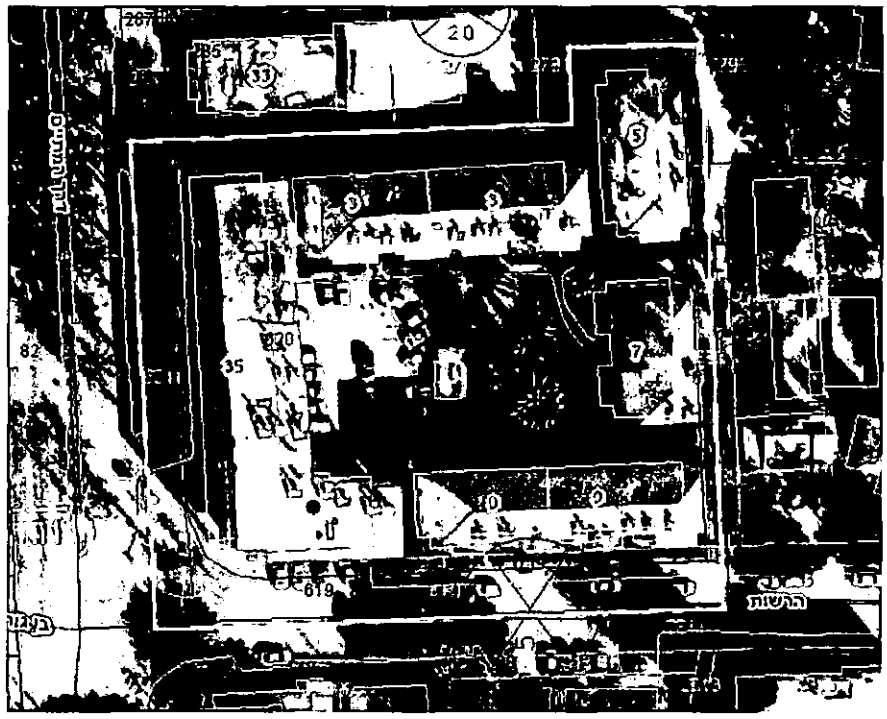
מתחם בן גוריון:



לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון



מתחם הרשות:



לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

7. המצב התכנוני

7.1 תכנית בתוקף

כללי
בהוד השרון בכלל וב- 6 המתחמים הנדונים בפרט חלות תכניות שונות, אשר חלקן מתירות תוספות בניה והרחבות. לאור מטרת חוות הדעת תכניות לא מובאים בזאת פרטי התכניות הללו.

תמ"א 38, 38/1, 38/2, 38/3
מטרת תמ"א 38 על תיקוניה הינה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. באופן כללי, התכנית חלה על בניינים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1981 והיא מעודדת את ביצוע החיזוק ע"י תוספת של זכויות בנייה בבניינים שיבצעו חיזוק. התכנית מגדירה תנאים שונים לביצוע החיזוק ותנאים שונים לזכויות הבנייה שיווספו לבניינים.

באופן כללי האפשרויות לתוספות בנייה הן כדלקמן:

- סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך בניית דירות ו/או מחסנים.
- הקמת שתיים וחצי נוספות למבנה.
- הרחבת דירות קיימות ע"י תוספות באגף הבניין בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד.
- במקרה של הריסת הבניין הישן ובניה מחדש ניתן לנצל את כל זכויות הבנייה מכח תכניות מאושרות בתוספת זכויות הבנייה שאושרו בתמ"א 38 על תיקוניה.

7.2 התכנית המוצעת- הר/1/38

התכנית המוצעת הר/1/38 בהוד השרון הוכנה לפי סעיף 23 בתמ"א 38.

התכנית המוצעת הינה תכנית "נפחית" שקובעת באופן כללי כדקלמן:

- ב- 6 מתחמי מגורים מוגדרים בהוד השרון תתאפשר תוספת בנייה של קומה אחת טיפוסית (כאשר "קומה טיפוסית" נקבעת לפי תנאי תמ"א 38) מעבר ל – 2.5 קומות טיפוסיות המותרות לפי תמ"א 38/3 (כאשר קומה טיפוסית נקבעת לפי תנאי תמ"א 38). קרי, ב- 6 המתחמים התכנית מציעה סה"כ תוספת בניה של 3.5 קומות על גבי בניינים קיימים המיועדים לחיזוק כנגד רעידות אדמה לפי תמ"א 38.

- במימוש ע"י הריסה ובניה ב- 6 המתחמים הנ"ל תתאפשר תוספת של 3 קומות טיפוסיות מעבר למה שנקבע בתמ"א 38/3. קרי, במקרה של הריסה ובניה תתאפשר תוספת של 5.5 קומות (2.5 קומות לפי תמ"א 38/3 + 3 קומות מכח תכנית זו).

- במימוש ע"י הריסה ובניה מחדש תתאפשר בשאר המבנים בעיר הכלולים בתכנית(מלבד ב- 6 המתחמים הנ"ל) תוספת של קומה טיפוסית אחת מעבר לקומות הטיפוסיות שניתן לבנות בהתאם לתנאי תמ"א 38/3. קרי, במקרה של הריסה ובניה תתאפשר תוספת של 3.5 קומות (2.5 קומות לפי תמ"א 38/3 + קומה אחת מכח תכנית זו).

7.3 רישוי

לאור מטרת חוות הדעת לא נבדקו פרטי רישוי של מבנים בתחום התכנית.

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

8. הזכויות בנכס

לאור מטרת חוות הדעת לא נבדקו הזכויות במקרקעין בתחום התכנית. יחד עם זאת, ההנחה בחוות הדעת הינה שהזכויות בדירות הנדונות הינן בבעלות פרטית או בחכירה מהוונת.

9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בחוות הדעת:

9.1 מטרת חוות הדעת

מטרת חוות הדעת הינה ניתוח שמאי-כלכלי של התכנית המוצעת הר/38/1 לרבות בדיקת השאלה האם התכנית המוצעת כדאית למימוש מבחינה כלכלית.

9.2 היטל השבחה

לפי תיקון 96 לחוק התכנון והבנייה מיום 22.3.11 :

ישנו פטור מהיטל השבחה בגין קבלת היתר שניתן מכח תכנית מפורטת שהוכנה בהתאם לס' 23 בתמ"א 38 – אולם הפטור במקרה זה יחול רק על זכויות הבניה שאושרו בתמ"א 38/3 : סגירת קומת עמודים מפולשת, תוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד בבניין הקיים ותוספת של שתיים וחצי קומות על גבי הבניין הקיים.

9.3 מיסוי מקרקעין

לפי פרק חמישי 5 בחוק מיסוי מקרקעין מיום 28.6.08 ישנו פטור ממס שבח על מכירת זכויות הבנייה שנתקבלו לפי תמ"א 38 בשני תנאים מצטברים :

1. בתנאי שהתמורה ניתנה בשירותי בנייה לפי התמ"א ולא במזומן או בשווה מזומן ולא בשירותי בנייה אחרים.

2. בתנאי שבוצע חיזוק במבנה לפי הוראות התמ"א.

"**שירותי הבנייה**" לפי התמ"א הינם כל אחד מאלה:

א. חיזוק המבנה לפי תוכנית החיזוק מפני רעידות אדמה.
ב. הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה – תוספת 25 מ"ר לפי התמ"א.
ג. התקנת מעלית במבנה.
ד. עיצוב המבנה ושיפוצו.
ה. הסדרת חניות.
ו. בניית מחסנים.
ז. מרפסות שמש.
ח. תשלום לכיסוי הוצאות הכרוכות בשירותי בניה לפי התמ"א.

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון

הוצאות הנחשבות ל"**כרוכות בשירותי בנייה**":

א. שכ"ט עו"ד.
ב. שכ"ט יועצים שנשכרו לייצוג הדיירים (מפקח בניה).
ג. שכ"ד לכל תקופת השיפוץ, אם נדרש פינוי הדיירים.
ד. הוצאות הובלת ריהוט וציוד בדרך מקובלת וסבירה.
ה. הוצאות נוספות הקשורות במישרין ליישום התמ"א.

שינויים ברכוש המשותף
כמו-כן, יחול פטור ממס רכישה וממס שבח בגין שינויים בהצמדות הרכוש המשותף בין הדיירים שמכרו את זכויות הבניה לפי התמ"א, אם השינויים נעשו:

1) לצורך התמ"א
2) ללא תמורה כספית
3) בסמוך למכירת הזכויות לפי התמ"א.

תמורה לדיירים שאינה פטורה ממס שבח
כאשר התמורה הניתנת לדיירים איננה מוגדרת כ"שירותי בנייה" או כ"הוצאות הכרוכות בשירותי בנייה" יחול מס שבח על מרכיב התמורה הכספית.
כמו-כן, יחול מס שבח בגין מכירת זכויות בנייה שאינן מכח תמ"א 38.

הנחה לתחשיבים: למיטב הבנתנו, לפי מדיניות רשות המיסים בהווה יחול פטור ממס שבח כאשר חל פטור מהיטל השבחה.

הנחה לתחשיבים: הנחנו כי "שווי הרכישה" של הזכויות שאינן פטורות ממס שבח הינו זניח וכי שיעור המס שיחול הינו בממוצע 40% (הנחה זו תואמת את הערכתו של היועץ השמאי לועדה המחוזית אהרון בוץ מיום 5.1.2011)

9.4 מע"מ

לפי ס' 31 לחוק מע"מ הדיירים יהיו פטורים ממע"מ בגין שירותי הבנייה שניתנים להם לפי תכנית החיזוק בתמורה למכירת זכויות הבנייה. לפיכך, היזם/הקבלן לא יוכל לקזז את המע"מ בגין תשומות הבנייה.

9.5 קווים כללים לפרויקט הבינוי

באופן כללי, פרויקט הבינוי שהובא בחשבון בתחשיבים המצ"ב הינו פרויקט כדלקמן:

- הדירות הישנות של הבנין יורחבו בשטח של 25 מ"ר. בבניינים רבים ניתן לבצע הרחבות גדולות מ-25 מ"ר לפי תכניות הרחבה מאושרות אך לא הובאו בתחשיבים זכויות בניה שמעבר ל- 25 מ"ר המותרים לפי תמ"א 38/3.
- לבנין תיווסף מעלית אחת או שתיים לפי הצורך.
- הבנין ישופץ ויחוזק כנגד רעידות אדמה.
- על גג הבניין ייבנו דירות אותן ישווק היזם בשוק החופשי.

9.6 הנחות נוספות לתחשיבים

התחשיבים מבוססים על הנחות כגון המחיר שבו יימכרו הדירות החדשות, עלויות הבנייה, שטחי הבנייה, מיסוי, היטל השבחה וכיוצ"ב. חלק מההנחות צוינו לעיל ולהלן וחלק מופיעות בגוף

לתיוק
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

התחשיבים, אשר מצ"ב לחוות הדעת והינו חלק בלתי נפרד ממנה. ככל שישתנו ההנחות ישתנו בהתאם תוצאות חוות הדעת.

9.7 מתחם גיורא

במתחם גיורא אין אפשרות תכנונית להוספת ממ"דים וכן אין אפשרות סבירה לתוספת בינוי על המבנים הקיימים. לפיכך, נראה כי הדרך היחידה לממש את התכנית במתחם גיורא הינה באמצעות הריסה ובניה. ככל שזכויות הבנייה המוצעות בתכנית זו אינן מספיקות מבחינה כלכלית למימוש התכנית יש צורך בהכנת תכנית פינוי בינוי ספציפית למתחם זה.

9.8 רווח יזמי

לאור הניסיון שהצטבר עד כה בפרויקטים למימוש תמ"א 38 סביר כי הרווח היזמי ה"מבוקש" יהיה בטווח של 20-25% מסך עלויות הפרויקט (הכוללות גם עלויות מימון ועלויות ערבות לבעלי הדירות).

10. נתוני השוואה ואומדן שווי דירות היזם

כאמור, הבדיקה הכלכלית בחוות דעת זו מתייחסת לכל המבנים שעומדים בקריטריונים למימוש תמ"א 38 בהוד השרון בכלל וב- 6 מתחמים מוגדרים בפרט. לפיכך, מטבע הדברים התכנית כוללת סוגים רבים מאד של מבנים בעלי מאפיינים שונים המיועדים לחיזוק שלהם יוספו דירות חדשות בעלות מאפיינים שונים כגון : מיקום, צפיפות הדיור, שטח, כיווני האוויר, פתרון החניה (אם קיים) וכיוצ"ב.

כמו-כן, ב- 6 המתחמים המוגדרים בתכנית נערכו בתקופה האחרונה מעט עסקאות יחסית ולהערכתנו עסקאות אלה אינן מהוות מדד טוב לאומדן שווי הדירות החדשות שייבנו בכל מתחם לא רק בשל מיעוטן אלא גם מאחר ולהערכתנו ישנו סיכוי גבוה כי הן משקפות את הספקולציה/הפוטנציאל למימוש תמ"א 38 לפי תכנון חדש.

לאור המאפיינים השונים של המבנים בתחום התכנית והקושי לאמוד את שווי הדירות החדשות שייבנו ב- 6 המתחמים הנדונים, להערכתנו הדרך הטובה ביותר לאמוד את שווי הדירות הללו היא באמצעות השוואתן לדירות חדשות בפרויקטים חדשים בהוד השרון ובאמצעות השוואתן לדירות חדשות שנמכרו במספר פרויקטים של תמ"א 38 בהוד השרון, תוך ביצוע הפחתות שונות.

עפ"י בדיקותינו דירות חדשות במגדלים בפרויקטים חדשים בהוד השרון נמכרו בתקופה האחרונה לפי מחירים של 15,000 – 17,000 ש"ח למ"ר בממוצע, ודירות חדשות שנבנו בפרויקטים של תמ"א 38 במיקומים עדיפים על מיקום הבניינים ב- 6 המתחמים הנ"ל נמכרו לאחרונה בסביבות 13,000 – 17,000 ש"ח למ"ר.

בנספח המצורף ישנן דוגמאות לעסקאות.

לאור הנתונים וכל האמור לעיל ולאור הניסיון שהצטבר עד כה בפרויקטים של תמ"א 38 המלמד כי מחירי דירות חדשות בפרויקטים של תמ"א 38 נמוכים בד"כ ממחירי דירות בפרויקטים חדשים (בעיקר לאור החסרון בשיפוץ בנין ישן לעומת בנין חדש לגמרי) ולאור המיקום והמאפיינים של 6 המתחמים הנדונים, הערכנו כי דירות חדשות שייבנו במסגרת מימוש תמ"א 38 ב- 6 המתחמים הנדונים יימכרו בממוצע החל מ- 13,500 לדירות רגילות ועד 17,000 ש"ח למ"ר לדירות פנטהאוס. הערכים והתחשיבים המלאים מצ"ב בנספח.

11. תחשיבים

תחשיבים מפורטים מצ"ב בנספח לחוות הדעת.

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

12. תוצאות, ניתוח, מסקנה

1. בשטח התכנית קיימים סוגים רבים מאד של מבנים השונים זה מזה בפרמטרים רבים: מספר הקומות, שטחי ההרחבות האפשריות, שטחי הדירות החדשות שניתן להוסיף עליהם, המצב הפיזי של המבנה, האפשרות לסגור קומת עמודים או לא, פתרונות החנייה וכיוצ"ב. זאת ועוד, על חלק מהמבנים חלות תוכניות הרחבה המאפשרות גם הרחבה של יותר מ- 25 מ"ר ליח"ד ורצוי לנצל את זכויות ההרחבה המלאות על מנת לנצל בצורה המקסימאלית את משאב הקרקע, אך לא הבאנו בחשבון זכויות בניה להרחבה של מעבר ל- 25 מ"ר.

2. התכנית מציעה להוסיף בכל הוד השרון במימוש תמ"א 38/3 בדרך של הריסה ובניה מחדש זכויות לקומה אחת נוספת מעל 2.5 הקומות המאושרות כיום לפי תמ"א 38/3. קרי, התכנית מציעה "תמריץ" של זכויות בנייה ל- 3.5 קומות נוספות בעת הריסה ובניה מחדש.

   כמו-כן, התכנית מציעה כי ב- 6 המתחמים בהם שווי הקרקע נמוך יחסית לשאר חלקי העיר וקיים בהם קושי גדול יותר לביצוע החיזוק תותר בנייה של 3.5 קומות כאשר המימוש נערך ללא הריסה ותוספת של 5.5 קומות כאשר המימוש נערך ע"י הריסה ובנייה מחדש.

3. לפי הניסיון שהצטבר עד כה במימוש פרויקטים לפי תמ"א 38, המיקום והמאפיינים של 6 המתחמים הנ"ל, היבטי המיסוי והיטל ההשבחה, תוצאות התחשיבים וכל האמור לעיל אנו מגיעים למסקנה כי זכויות הבנייה המוצעות בתכנית המוצעת עשויות להיות עידוד ותמריץ טוב הן לדיירים והן ליזמים לביצוע פרויקטים לחיזוק בניינים בהוד השרון וזאת ברווח יזמי שאיננו חורג מהסביר והראוי.

4. יודגש כי לדעתנו אין בזכויות הבנייה המוצעות בתכנית להוות תמריץ לביצוע של פרויקטים של "פינוי-בינוי" בכל בנין ובנין בכל אחד מ- 6 המתחמים לפי המודל הקלאסי של פינוי בינוי שבו בעלי הדירות הישנות אינם משתתפים כלל בעלויות הפרויקט (וכל עלויות הפרויקט חלות על היזם), או בכל בנין ובנין שנכלל בשטח התכנית מחוץ ל- 6 המתחמים. לפיכך, בבנין או במתחם שבו אין כדאיות כלכלית למימוש של פרויקט פינוי-בינוי לפי המודל הקלאסי יש להכין במקרה הצורך תכנית ספציפית למתחם ספציפי, שבה ייקבעו זכויות הבנייה המאפשרות כדאיות כלכלית.

הערות הח"מ

חוות הדעת נכונה למועד הקובע בלבד ונסמכת על המצב התכנוני והמשפטי הידוע בעת עריכתה. כמו-כן, חוות הדעת מבוססת על הנחות שונות שפורטו בגופה וככל שהנחות אלה ישתנו אמורות להשתנות גם תוצאותיה.

בכבוד רב,

ברי צ'רניאבסקי	יוני צ'רניאבסקי
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

מצ"ב: נספח תחשיבים

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

מתחם הרשות

מגרש 1

הבנין במצבו הנוכחי

סוג הבנין	רכבת
מס' קומות	3
מס' יח"ד בקומה	4
מס' יח"ד בבנין	12
שטח יח"ד כולל מרפסת פנימיות (מ"ר)	---
תקרת רביץ	כן
שטח מעטפת הבניין (אומדן גס)	900

תוספות בניה - הרחבות דירות קיימות

	שטח ליח"ד (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ (מ"ר)
הרחבה כולל ממ"ד לפי התמ"א	25.0	12	300
השלמת ההרחבה לפי תכנית ההרחבות המאושרת	0	12	0
סה"כ הרחבה	25.0	12	300
מרפסת פתוחה	10	12	120

מעליות

מספר מעליות נדרש בבנין	2

תוספות בניה - דירות היום

	מספר יח"ד	שטח נטו ליח"ד (מ"ר)	מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שטח עילי ברוטו לפי תוספת 5% לקומה (מ"ר)	סה"כ שטח מרפסות (מ"ר)	מספר קומות
תוספת קומה ראשונה	4	95	10	380	399	40	1
תוספת קומה שניה	4	95	10	380	399	40	1
תוספת קומה שלישית	4	95	10	380	399	40	1
חצי קומה רביעית	2	95		190	200	0	1
סה"כ תוספת לבנין	**14**			**1,330**	**1,397**	**120**	**3.5**

סיכום

סה"כ מספר דירות	26
סה"כ מספר קומות מעל ק. קרקע	7

עלויות - בניית דירות יום על גבי בנין קיים

דירות	3,500
מרפסות	1,800

עלויות חיזוק ושיפוץ

בניה ישירה למ"ר	3,500	
חיזוק הבנין לפי התקן	0	כאשר נבנים ממ"דים ומעליות
בנית תוספת באגף כולל ממ"דים	3,500	
שיפוץ חזיתות, לובי ושדרוג תשתיות, למ"ר מעט	500	
התקנת מעלית ופיר/מעלית היצונית	40,000	לתחנה (כל קומה)
פיתוח חצר וגינון	100,000	לבנין
כופר חניה	30,000	הנחה, לכל דירה חדשה

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

תחזית תקבולים

	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר (₪)	סה"כ (ש"ח)	מחיר דירה (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	95	4	380	14,750	5,605,000	1,401,250
תוספת קומה שניה	95	4	380	14,750	5,605,000	1,401,250
תוספת קומה שלישית	95	4	380	14,750	5,605,000	1,401,250
חצי קומה רביעית	95	2	190	17,000	3,230,000	1,615,000
סה"כ הכנסות כולל מע"מ					20,045,000	1,431,786
סה"כ הכנסות לא כולל מע"מ		14			17,132,479	**1,223,748**

עלויות - בניית דירות חדשות

	פרמטר בש"ח / %		מספר יח"ד	שטח (מ"ר)	סה"כ (₪)
בניה ישירה					
דירות	3,500	למ"ר עילי	14	1,397	4,887,750
מרפסות פתוחות	1,800	למ"ר		120	216,000
סה"כ עלות בניה ישירה					**5,103,750**
עלויות עקיפות					
אגרות בנייה	20	למ"ר		1,397	27,930
היטלי פיתוח	320	למ"ר		1,397	446,880
תכנון ויועצים	5%	מעלות הקמה			255,188
חיבור חשמל	3,000	ליח"ד	14		42,000
שיווק ופרסום	2.0%	מתקבולים ללא מע"מ			342,650
ייעוץ משפטי ומיסוי					100,000
פיקוח וניהול פרויקט	5,000	לחודש, 18 חודשי בנייה			90,000
פתרון חניה/בונוס חניה	30,000	ליח"ד	14		420,000
ביטוחים					35,000
כ.צ.מ	8%	מעלות הקמה			408,300
סה"כ עלויות עקיפות					**2,167,947**
סך עלויות דירות יזם					**7,271,697**
		למ"ר עילי			*5,207*
		ליח"ד			*519,407*

חיזוק ושיפוץ הבניין: עלות שירותי בנייה והוצאות הכרוכות בשירותי בניה לפי התמ"א

	עלות למ"ר / יחידה (ש"ח)		מספר יח"ד/%	שטח (מ"ר)	סה"כ (₪)
בניה ישירה					
חיזוק הבנין לפי התקן	הבנין מחוזק ע"י ממ"דים ומעליות	למ"ר עילי			
הרחבת אגפים (כולל ממ"ד) עד 25 מ"ר לפי התמ	3,500	למ"ר		300	1,050,000
מרפסות	1,800	למ"ר		120	216,000
שיפוץ חזיתות ולובי ושדרוג תשתיות	500	למ"ר מעטפת		900	450,000
התקנת מעלית ופיר/מעלית חיצונית					
מספר מעליות בבנין			2		
מספר תחנות בכל מעלית			7		
	40,000	לתחנה	13		520,000
פיתוח חצר וגינון					100,000
סה"כ עלות בניה ישירה					**2,336,000**
עלויות נלוות					
אגרות בנייה	20	למ"ר		300	6,000
היטלי פיתוח	320	למ"ר		300	96,000
עו"ד וליווי משפטי לדיירים	5,000	ליח"ד	12		60,000
תשלום שכ"ד לדיירים ל- 18 חודשים בתקופת הבנייה	5,500	ליח"ד לחודש	4		396,000
הוכלות דירה הלוך וחזור	6,000		4		24,000
פיקוח מטעם הדיירים	5,000	לחודש			90,000
כ.צ.מ	8%	מעלוות בנייה ישירה			186,880
סה"כ עלויות עקיפות					**858,880**
ערבויות ביצוע לדיירים (1% מסך עלויות בניה ישירה ונלוות כולל מע"מ)	1%				31,949
סה"כ עלויות הרחבה, שיפוץ וחיזוק					**3,226,829**

לתיקוף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

תמורה נוספת לדיירים - שאינה פטורה ממס שבח

	עלות למ"ר / יחידה (ש"ח)	מספר יח"ד/מ"ר	סה"כ (₪)
תוספת הרחבה לכל יח"ד (מעבר ל- 25 מ"ר)	4,500	0	-
סך עלויות שאינן פטורות ממס שבח			0
סה"כ תמורה לדיירים			3,226,829

היטל השבחה ומיסוי מקרקעין

היטל השבחה	840,750	לפי תחשיב להלן
מס שבח בגין מכירת זכויות למטרת חיזוק לפי תמ"א	0	פטור לפי תיקון 62 לחוק מיסוי מקרקעין
מס שבח	1,121,000	לפי תחשיב להלן
מס רכישה	300,675	לפי תחשיב להלן
מע"מ שאינו ניתן לקיזוז	500,961	לפי תחשיב להלן
סה"כ היטל השבחה ומיסוי	2,763,386	

סיכום עלויות הפרויקט

סך עלויות דירות יזם	7,271,697	
סה"כ עלויות הרחבה, שיפוץ וחיזוק	3,226,829	
מימון (8% מעלויות הפרויקט לפני מיסוי)	839,882	8%
עלויות נוספות שאינן פטורות ממס שבח	0	
סה"כ היטל השבחה ומיסוי מקרקעין	2,763,386	
סך עלויות הפרויקט	14,101,794	

סיכום תחשיב כדאיות הפרויקט

סה"כ תקבולים, ₪ (ללא מע"מ)	17,132,479	
סה"כ עלויות , ₪ (ללא מע"מ)	14,101,794	
עודף שוטף, ₪	3,030,685	
שיעור הרווח, % מעלויות	21.5%	

תחשיבי רגישות לרווח היזמי

כאשר התקבולים נמוכים ב- 7%	13.0%
כאשר התקבולים גבוהים ב- 7%	30.0%
כאשר העלויות נמוכות ב- 7%	20.0%
כאשר העלויות גבוהות ב- 7%	6.0%

אומדני מיסוי והיטל השבחה

היטל השבחה

	מספר יח"ד	שטח יח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח יח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	שווי הזכויות (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	4	95	380	4,425	1,681,500
תוספת קומה שניה	פטור לפי תיקון 96				
תוספת קומה שלישית	פטור לפי תיקון 96				
חצי קומה רביעית	פטור לפי תיקון 96				
הרחבת דירות קיימות	פטור להרחבה דירה עד 140 מ"ר לפי התוספת השלישית				
סה"כ שווי הזכויות					1,681,500
היטל השבחה					840,750

שווי הזכויות שנמכרות ליזם

	מספר יח"ד	שטח יח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח יח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	שווי הזכויות (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	4	95	380	4,425	1,681,500
תוספת קומה שניה	4	95	380	4,425	1,681,500
תוספת קומה שלישית	4	95	380	4,425	1,681,500
חצי קומה רביעית	2	95	190	5,100	969,000
סה"כ שווי הזכויות					6,013,500

לתיוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

אומדן מס רכישה

שווי הזכויות שנמכרו ליזם	6,013,500
שיעור המס	5%
סכום המס	**300,675**

מע"מ שלא ניתן לקיזוז

עלות שירותי הבנייה + שירותים הכרוכים בשירותי הבנייה (ש"ח)	2,946,829	הוכאו בחשבון רק התחנות במעלית המשרתות את דירות הבעלים
שיעור המע"מ	17%	
סכום המע"מ	**500,961**	

מס שבח בגין תמורה לבעלים שאיננה פטורה (תחשיב גס)

שווי הזכויות בעת עריכת העסקה			
	שטח במ"ר	**שווי מ"ר מבונה (ש"ח)**	**שווי (ש"ח)**
תוספת קומה ראשונה	380	4,425	1,681,500
תוספת קומה שניה	פטור		
תוספת קומה שלישית	פטור		
חצי קומה רביעית	פטור		
תמורה לדיירים שאיננה פטורה			0
סה"כ			**1,681,500**
שוו הזכויות במועד הרכישה: הנחה כזניח			**0**
שבח חייב במס			**1,681,500**
שיעור המס -יחושב ליטארית (הנחה גבוהה 30%)			40%
סכום המס לפני גילום			**672,600**
שיעור גילום מס			60%
סכום המס			**1,121,000**

לתיוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

מתחם שרת

מגרש 500

הבנין במצבו הנוכחי

סוג הבנין	רכבת
מס' קומות	3
מס' יח"ד בקומה	8
מס' יח"ד בבנין	24
שטח יח"ד כולל מרפסת פנימיות (מ"ר)	---
תקרת רביץ	לא
שטח מעטפת הבניין (אומדן גס)	440

תוספות בניה - הרחבות דירות קיימות

	שטח ליח"ד (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ (מ"ר)
הרחבה כולל ממ"ד לפי התמ"א	25.0	24	600
השלמת ההרחבה לפי תכנית החרחבות המאושרה	0	24	0
סה"כ הרחבה	25.0	24	600
מרפסת פתוחה	10	24	240

מעליות

מספר מעליות נדרש בבנין	4

תוספות בניה - דירות היזם

	מספר יח"ד	שטח נטו ליח"ד (מ"ר)	מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	סך שטח מלדלת (מ"ר)	שטח עילי ברוטו לפי תוספת 5% לקומה (מ"ר)	סה"כ שטח מרפסות (מ"ר)	מספר קומות
תוספת קומה ראשונה	8	85	10	680	714	80	1
תוספת קומה שניה	8	85	10	680	714	80	1
תוספת קומה שלישית	8	85	10	680	714	80	1
חצי קומה רביעית	4	85		340	357	0	1
סה"כ תוספת לבנין	**28**			**2,380**	**2,499**	**240**	**3.5**

סיכום

סה"כ מספר דירות	52
סה"כ מספר קומות מעל ק. קרקע	6.5

עלויות - בנייתן דירות יזם על גבי בנין קיים

דירות	3,500
מרפסות	1,800

עלויות חיזוק ושיפוץ

בניה ישירה למ"ר	3,500	
חיזוק הבנין לפי התקן	0	כאשר נבנים ממד"ים ומעליות
בנית תוספת באגף כולל ממ"דים	3,500	
שיפוץ חזיתות, לובי ושדרוג תשתיות, למ"ר מעט	500	
התקנת מעליות ופיר/מעלית חיצונית	40,000	לתחנה (כל קומה)
פיתוח חצר וגינון	100,000	לבנין
כופר חניה	30,000	הנחה, לכל דירה חדשה

לתיוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

תחזית תקבולים

	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר (₪)	סה"כ (ש"ח)	מחיר דירה (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	85	8	680	14,000	9,520,000	1,190,000
תוספת קומה שניה	85	8	680	14,000	9,520,000	1,190,000
תוספת קומה שלישית	85	8	680	14,000	9,520,000	1,190,000
חצי קומה רביעית	85	4	340	17,000	5,780,000	1,445,000
סה"כ הכנסות כולל מע"מ					34,340,000	1,226,429
סה"כ הכנסות לא כולל מע"מ		28			**29,350,427**	**1,048,230**

עלויות - בניית דירות חדשות

	מרמטר בש"ח / %		מספר יח"ד	שטח (מ"ר)	סה"כ (₪)
בניה ישירה					
דירות	3,500	למ"ר עילי	28	2,499	8,746,500
מרפסות פתוחות	1,800	למ"ר		240	432,000
סה"כ עלות בניה ישירה					**9,178,500**
עלויות עקיפות					
אגרות בנייה	20	למ"ר		2,499	49,980
היטלי פיתוח	320	למ"ר		2,499	799,680
תכנון ויועצים	5%	מעלות הקמה			458,925
חיבור חשמל	3,000	ליח"ד	28		84,000
שיווק ופרסום	2.0%	מתקבולים ללא מע"מ			587,009
ייעוץ משפטי ומיסוי					100,000
פיקוח וניהול פרויקט	5,000	לחודש, 18 חודשי בנייה			90,000
פתרון חניה/כופר חניה	30,000	ליח"ד	28		840,000
ביטוחים					35,000
ב.צ.מ	8%	מעלות הקמה			734,280
סה"כ עלויות עקיפות					**3,778,874**
סך עלויות דירות יזם					**12,957,374**

למ"ר עילי *5,185*

ליח"ד *462,763*

חיזוק ושיפוץ הבניין: עלות שיורתי בנייה והוצאות הכרוכות בשיורתי בניה לפי התמ"א

	עלות למ"ר / יחידה (ש"ח)		מספר יח"ד/%	שטח (מ"ר)	סה"כ (₪)
בניה ישירה					
חיזוק הבנין לפי התקן	הבנין מחוזק ע"י ממ"דים ומעליות	למ"ר עילי			
הרחבת אגפים (כולל ממ"ד) עד 25 מ"ר לפי התמ	3,500	למ"ר		600	2,100,000
מרפסות	1,800	למ"ר		240	432,000
שיפוץ חזיתות ולובי ושדרוג השתיות	500	למ"ר מעטפת		440	220,000
התקנת מעלית ופיר/מעלית חיצונית					
מספר מעליות בבנין			4		
מספר תחנות בכל מעלית			7		
	40,000	לתחנה	26		1,040,000
פיתוח חצר וגינון					100,000
סה"כ עלות בניה ישירה					**3,892,000**
עלויות נלוות					
אגרות בנייה	20	למ"ר		600	12,000
היטלי פיתוח	320	למ"ר		600	192,000
עו"ד ולווי משפטי לדיירים	5,000	ליח"ד	24		120,000
תשלום שכ"ד לדיירים ל- 18 חודשים בתקופת הבנייה	4,500	ליח"ד לחודש	8		648,000
הובלות דירה הלוך וחזור	6,000		8		48,000
פיקוח מטעם הדיירים	5,000	לחודש			90,000
ב.צ.מ	8%	מעלוות בנייה ישירה			311,360
סה"כ עלויות עקיפות					**1,421,360**
ערבויות ביצוע לדיירים (1% מסך עלויות בניה ישירה ונלוות כולל מע"מ)	1%				**53,134**
סה"כ עלויות הרחבה, שיפוץ וחיזוק					**5,366,494**

לתיוק
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

תמורה נוספת לדיירים - שאינה פטורה ממס שבח

	עלות למ"ר / יחידה (ש"ח)	מספר יח"ד/מ"ר	סה"כ (₪)
תוספת הרחבה לכל יח"ד (מעבר ל- 25 מ"ר)	4,500	0	-
סך עלויות שאינן פטורות ממס שבח			0

סה"כ תמורה לדיירים			5,366,494

היטל השבחה ומיסוי מקרקעין

היטל השבחה	1,428,000	לפי תחשיב להלן
מס שבח בגין מכירת זכויות למטרת חיזוק לפי תמ"א	0	פטור לפי תיקון 62 לחוק מיסוי מקרקעין
מס שבח	1,904,000	לפי תחשיב להלן
מס רכישה	515,100	לפי תחשיב להלן
מע"מ שאינו ניתן לקיזוז	817,104	לפי תחשיב להלן
סה"כ היטל השבחה ומיסוי	4,664,204	

סיכום עלויות הפרויקט

סך עלויות דירות יום	12,957,374	
סה"כ עלויות הרחבה, שיפוץ וחיזוק	5,366,494	
מימון (8% מעלויות הפרויקט לפני מיסוי)	1,465,909	8%
עלויות נוספות שאינן פטורות ממס שבח	0	
סה"כ היטל השבחה ומיסוי מקרקעין	4,664,204	
סך עלויות הפרויקט	24,453,980	

סיכום תחשיב כדאיות הפרויקט

סה"כ תקבולים, ₪ (ללא מע"מ)	29,350,427	
סה"כ עלויות , ₪ (ללא מע"מ)	24,453,980	
עודף שוטף, ₪	4,896,447	
שיעור הרווח, % מעלויות	20.0%	

תחשיבי רגישות לרווח היזמי

כאשר התקבולים נמוכים ב- 7%	11.6%
כאשר התקבולים גבוהים ב- 7%	28.4%
כאשר העלויות נמוכות ב- 7%	18.6%
כאשר העלויות גבוהות ב- 7%	4.6%

אומדני מיסוי והיטל השבחה

היטל השבחה

	מספר יח"ד	שטח יח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח יח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	שווי הזכויות (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	8	85	680	4,200	2,856,000
תוספת קומה שניה	פטור לפי תיקון 96				
תוספת קומה שלישית	פטור לפי תיקון 96				
חצי קומה רביעית	פטור לפי תיקון 96				
הרחבת דירות קיימות	פטור להרחבה דירה עד 140 מ"ר לפי התוספת השלישית				
סה"כ שווי הזכויות					2,856,000
היטל השבחה					1,428,000

שווי הזכויות שנמכרות ליזם

	מספר יח"ד	שטח יח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח יח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	שווי הזכויות (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	8	85	680	4,200	2,856,000
תוספת קומה שניה	8	85	680	4,200	2,856,000
תוספת קומה שלישית	8	85	680	4,200	2,856,000
חצי קומה רביעית	4	85	340	5,100	1,734,000
סה"כ שווי הזכויות					10,302,000

לתיוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

אומדן מס רכישה

שווי הזכויות שנמכרו ליזם	10,302,000
שיעור המס	5%
סכום המס	**515,100**

מע"מ שלא ניתן לקיזוז

עלות שירותי הבנייה + שירותים הכרוכים בשירותי הבנייה (ש"ח)	4,806,494	הובאו בחשבון רק התחנות במעלית המשרתות את דירות הבעלים
שיעור המע"מ	17%	
סכום המע"מ	**817,104**	

מס שבח בגין תמורה לבעלים שאיננה פטורה (תחשיב גס)

שווי הזכויות בעת עריכת העסקה			
	שטח במ"ר	**שווי מ"ר מבונה (ש"ח)**	**שווי (ש"ח)**
תוספת קומה ראשונה	680	4,200	2,856,000
תוספת קומה שניה	פטור		
תוספת קומה שלישית	פטור		
חצי קומה רביעית	פטור		
תמורה לדיירים שאיננה פטורה			0
סה"כ			**2,856,000**
שווי הזכויות במועד הרכישה: הנחה כזניח			**0**
שבח חייב במס			**2,856,000**
שיעור המס -יחושב ליטארית			40%
סכום המס לפני גילום			**1,142,400**
שיעור גילום מס			60%
סכום המס			**1,904,000**

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

סתחם התחיה

מגרש 182

הבנין במצבו הנוכחי

סוג הבנין	H
מס' קומות	4
מס' יח"ד בקומה	8
מס' יח"ד בבנין	32
שטח יח"ד כולל מרפסת פנימיות (מ"ר)	74
תקרת רביץ	לא
שטח מעטפת הבניין (אומדן גס)	1,014

תוספות בניה - הרחבות דירות קיימות

	ששח ליח"ד (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ (מ"ר)
הרחבה כולל ממ"ד לפי התמ"א	25.0	32	800
השלמת ההרחבה לפי תכנית ההרחבות המאושרה	0	32	0
סה"כ הרחבה	25.0	32	800
מרפסת פתוחה	10	32	320

מעליות

מספר מעליות נדרש בבנין	2

תוספות בניה - דירות היזם

	מספר יח"ד	שטח נטו ליח"ד (מ"ר)	מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שטח עילי ברוטו לפי תוספת 5% לקומה (מ"ר)	סה"כ שטח מרפסות (מ"ר)	מספר קומות
תוספת קומה ראשונה	8	99	10	792	832	80	1
תוספת קומה שניה	8	99	10	792	832	80	1
תוספת קומה שלישית	8	99	10	792	832	80	1
חצי קומה רביעית	4	99		396	416	0	1
סה"כ תוספת לבנין	28			2,772	2,911	240	3.5

סיכום

סה"כ מספר דירות	60
סה"כ מספר קומות מעל ק. קרקע	7.5

עלויות - בניית דירות יזם על גבי בנין קיים

דירות	3,500
מרפסות	1,800

עלויות חיזוק ושיפוץ

בניה ישירה למ"ר	3,500	
חיזוק הבנין לפי התקן	0	כאשר נבנים ממד"ים ומעליות
בנית תוספת באגף כולל ממ"דים	3,500	
שיפוץ חזיתות, לובי ושדרוג תשתיות, למ"ר מעט	500	
התקנת מעלית ופירי מעלית חיצונית	40,000	לתחנה (כל קומה)
פיתוח חצר וגינון	100,000	לבניין
כופר חניה	30,000	הנחה, לכל דירה חדשה

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

תחזית תקבולים

	שטח מלדלת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	סך שטח מלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר (₪)	סה"כ (ש"ח)	מחיר דירה (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	99	8	792	14,000	11,088,000	1,386,000
תוספת קומה שניה	99	8	792	14,000	11,088,000	1,386,000
תוספת קומה שלישית	99	8	792	14,000	11,088,000	1,386,000
חצי קומה רביעית	99	4	396	17,000	6,732,000	1,683,000
סה"כ הכנסות כולל מע"מ					39,996,000	1,428,429
סה"כ הכנסות לא כולל מע"מ		28			**34,184,615**	**1,220,879**

עלויות - בניית דירות חדשות

	פרמטר בש"ח / %		מספר יח"ד	שטח (מ"ר)	סה"כ (₪)
בניה ישירה					
דירות	3,500	למ"ר עילי	28	2,911	10,187,100
מרפסות פתוחות	1,800	למ"ר		240	432,000
סה"כ עלות בניה ישירה					**10,619,100**
עלויות עקיפות					
אגרות בנייה	20	למ"ר		2,911	58,212
היטלי פיתוח	320	למ"ר		2,911	931,392
תכנון ויועצים	5%	מעלות הקמה			530,955
חיבור חשמל	3,000	ליח"ד	28		84,000
שיווק ופרסום	2.0%	מתקבולים ללא מע"מ			683,692
ייעוץ משפטי ומיסוי					100,000
פיקוח וניהול פרויקט	5,000	לחודש, 18 חודשי בנייה			90,000
פתרון חניה/כופר חניה	30,000	ליח"ד	28		840,000
ביטוחים					35,000
ב.צ.מ	8%	מעלות הקמה			849,528
סה"כ עלויות עקיפות					**4,202,779**
סך עלויות דירות יזם					**14,821,879**
				למ"ר עילי	*5,092*
				ליח"ד	*529,353*

חיזוק ושיפוץ הבניין: עלות שיורתי בנייה והוצאות הכרוכות בשיורתי בניה לפי התמ"א

	עלות למ"ר / יחידה (ש"ח)		מספר יח"ד/%	שטח (מ"ר)	סה"כ (₪)
בניה ישירה					
חיזוק הבנין לפי התקן	תבנין מחוזק ע"י ממ"דים ומעליות	למ"ר עילי			
הרחבת אגפים (כולל ממ"ד) עד 25 מ"ר לפי התמ	3,500	למ"ר		800	2,800,000
מרפסות	1,800	למ"ר		320	576,000
שיפוץ חזיתות ולובי ושדרוג תשתיות	500	למ"ר מעטפת		1,014	507,000
התקנת מעלית ופיר/מעלית חיצונית					
מספר מעליות בבנין			2		
מספר תחנות בכל מעלית			8		
	40,000	לתחנה	15		600,000
פיתוח חצר וגינון					100,000
סה"כ עלות בניה ישירה					**4,583,000**
עלויות נלוות					
אגרות בנייה	20	למ"ר		800	16,000
היטלי פיתוח	320	למ"ר		800	256,000
עו"ד וליווי משפטי לדיירים	5,000	ליח"ד	32		160,000
תשלום שכ"ד לדיירים ל- 18 חודשים בתקופת הבנייה	4,500	ליח"ד לחודש	8		648,000
הוכלות דירה הלוך וחזור	6,000		8		48,000
פיקוח מטעם הדיירים	5,000	לחודש			90,000
ב.צ.מ	8%	מעלות בניה ישירה			366,640
סה"כ עלויות עקיפות					**1,584,640**
ערבויות ביצוע לדיירים (1% מסך עלויות בניה ישירה ונלוות כולל מע"מ)	1%				61,676
סה"כ עלויות הרחבה, שיפוץ וחיזוק					**6,229,316**

לתיוק
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

תמורה נוספת לדיירים - שאינה פטורה ממס שבח

	עלות למ"ר / יחידה (ש"ח)	מספר יח"ד/מ"ר	סה"כ (₪)
תוספת הרחבה לכל יח"ד (מעבר ל- 25 מ"ר)	4,500	0	-
סך עלויות שאינן פטורות ממס שבח			0

סה"כ תמורה לדיירים		6,229,316

היטל השבחה ומיסוי מקרקעין

היטל השבחה	1,663,200	לפי תחשיב להלן
מס שבח בגין מכירת זכויות למטרת חיזוק לפי תמ"א	0	פטור לפי תיקון 62 לחוק מיסוי מקרקעין
מס שבח	2,217,600	לפי תחשיב להלן
מס רכישה	599,940	לפי תחשיב להלן
מע"מ שאינו ניתן לקיזוז	1,011,384	לפי תחשיב להלן
סה"כ היטל השבחה ומיסוי	5,492,124	

סיכום עלויות הפרויקט

סך עלויות דירות יזם	14,821,879	
סה"כ עלויות הרחבה, שיפוץ וחיזוק	6,229,316	
מימון (8% מעלויות הפרויקט לפני מיסוי)	1,684,096	8%
עלויות נוספות שאינן פטורות ממס שבח	0	
סה"כ היטל השבחה ומיסוי מקרקעין	5,492,124	
סך עלויות הפרויקט	28,227,415	

סיכום תחשיב כדאיות הפרויקט

סה"כ תקבולים, ₪ (ללא מע"מ)	34,184,615	
סה"כ עלויות , ₪ (ללא מע"מ)	28,227,415	
עודף שוטף, ₪	5,957,200	
שיעור הרווח, % מעלויות	21.1%	

תחשיבי רגישות לרווח היזמי

כאשר התקבולים נמוכים ב- 7%	12.6%
כאשר התקבולים גבוהים ב- 7%	29.6%
כאשר העלויות נמוכות ב- 7%	19.6%
כאשר העלויות גבוהות ב- 7%	5.6%

אומדני מיסוי והיטל השבחה

היטל השבחה

	מספר יח"ד	שטח יח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח יח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	שווי הזכויות (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	8	99	792	4,200	3,326,400
תוספת קומה שניה	פטור לפי תיקון 96				
תוספת קומה שלישית	פטור לפי תיקון 96				
חצי קומה רביעית	פטור לפי תיקון 96				
הרחבת דירות קיימות	פטור להרחבה דירה עד 140 מ"ר לפי התוספת השלישית				
סה"כ שווי הזכויות					3,326,400
היטל השבחה					1,663,200

שווי הזכויות שנמכרות ליזם

	מספר יח"ד	שטח יח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח יח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	שווי הזכויות (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	8	99	792	4,200	3,326,400
תוספת קומה שניה	8	99	792	4,200	3,326,400
תוספת קומה שלישית	8	99	792	4,200	3,326,400
חצי קומה רביעית	4	99	396	5,100	2,019,600
סה"כ שווי הזכויות					11,998,800

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

אומדן מס רכישה

שווי הזכויות שנמכרו ליזם	11,998,800
שיעור המס	5%
סכום המס	**599,940**

מע"מ שלא ניתן לקיזוז

עלות שירותי הבנייה + שירותים הכרוכים בשירותי הבנייה (ש"ח)	5,949,316	הוכאו בחשבון רק התחנות במעלית המשרתות את דירות הבעלים
שיעור המע"מ	17%	
סכום המע"מ	**1,011,384**	

מס שבח בגין תמורה לבעלים שאיננה פטורה (תחשיב גס)

שווי הזכויות בעת עריכת העסקה			
	שטח במ"ר	**שווי מ"ר מבונה (ש"ח)**	**שווי (ש"ח)**
תוספת קומה ראשונה	792	4,200	3,326,400
תוספת קומה שניה	פטור		
תוספת קומה שלישית	פטור		
חצי קומה רביעית	פטור		
תמורה לדיירים שאיננה פטורה			0
סה"כ			**3,326,400**
שווי הזכויות במועד הרכישה: הנחה כזניח			**0**
שבח חייב במס			**3,326,400**
שיעור המס -יחושב ליוצרית			40%
סכום המס למני גילום			**1,330,560**
שיעור גילום מס			60%
סכום המס			**2,217,600**

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

מתחם יסוד המעלה

מגרש 27

תבנין במצבו הנוכחי

סוג הבנין	H
מס' קומות	3
מס' יח"ד בקומה	4
מס' יח"ד בבנין	12
שטח יח"ד כולל מרפסת פנימיות (מ"ר)	72
תקרת רביץ	לא
שטח מעטפת הבניין (אומדן גס)	500

תוספות בניה - הרחבות דירות קיימות

	שטח ליח"ד (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ (מ"ר)
הרחבה כולל ממ"ד לפי התמ"א	25.0	12	300
השלמת ההרחבה לפי תכנית ההרחבות המאושרה	0	12	0
סה"כ הרחבה	25.0	12	300
מרפסת פתוחה	10	12	120

מעליות

מספר מעליות נדרש בבנין	2

תוספות בניה - דירות היזום

	מספר יח"ד	שטח נטו ליח"ד (מ"ר)	מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	סך שטח מלדלת (מ"ר)	שטח עילי ברוטו לפי תוספת 5% לקומה (מ"ר)	סה"כ שטח מרפסות (מ"ר)	מספר קומות
תוספת קומה ראשונה	4	104	10	416	437	40	1
תוספת קומה שניה	4	104	10	416	437	40	1
תוספת קומה שלישית	4	104	10	416	437	40	1
חצי קומה רביעית	2	104		208	218	0	1
סה"כ תוספת לבנין	**14**			**1,456**	**1,529**	**120**	**3.5**

סיכום

סה"כ מספר דירות	26
סה"כ מספר קומות מעל ק. קרקע	6.5

עלויות - בניית דירות יזם על גבי בנין קיים

דירות	3,500
מרפסות	1,800

עלויות חיזוק ושיפוץ

בניה ישירה למ"ר	3,500	
חיזוק הבנין לפי התקן	0	כאשר נבנים ממד"ים ומעליות
בנית תוספת באגף כולל ממ"דים	3,500	
שיפוץ חזיתות, לובי ושדרוג תשתיות, למ"ר מעט	500	
התקנת מעלית ופיר/מעלית חיצונית	40,000	לתחנה (כל קומה)
פיתוח חצר וגינון	100,000	לבנין
כופר חניה	30,000	הנחה, לכל דירה חדשה

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

תחזית תקבולים

	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר (₪)	סה"כ (ש"ח)	מחיר דירה (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	104	4	416	13,500	5,616,000	1,404,000
תוספת קומה שניה	104	4	416	13,500	5,616,000	1,404,000
תוספת קומה שלישית	104	4	416	13,500	5,616,000	1,404,000
חצי קומה רביעית	104	2	208	17,000	3,536,000	1,768,000
סה"כ הכנסות כולל מע"מ					20,384,000	1,456,000
סה"כ הכנסות לא כולל מע"מ		14			**17,422,222**	**1,244,444**

עלויות - בניית דירות חדשות

	פרמטר בש"ח / %		מספר יח"ד	שטח (מ"ר)	סה"כ (₪)
בניה ישירה					
דירות	3,500	למ"ר עילי	14	1,529	5,350,800
מרפסות פתוחות	1,800	למ"ר		120	216,000
סה"כ עלות בניה ישירה					**5,566,800**
עלויות עקיפות					
אגרות בנייה	20	למ"ר		1,529	30,576
היטלי פיתוח	320	למ"ר		1,529	489,216
תכנון ויועצים	5%	מעלות הקמה			278,340
חיבור חשמל	3,000	ליח"ד	14		42,000
שיווק ופרסום	2.0%	מתקבולים ללא מע"מ			348,444
ייעוץ משפטי ומיסוי					100,000
פיקוח וניהול פרויקט	5,000	לחודש, 18 חודשי בנייה			90,000
פתרון חניה/כופר חנית	30,000	ליח"ד	14		420,000
ביטוחים					35,000
ב.צ.מ	8%	מעלות הקמה			445,344
סה"כ עלויות עקיפות					**2,278,920**
סך עלויות דירות יזם					**7,845,720**
				למ"ר עילי	*5,132*
				ליח"ד	*560,609*

חיזוק ושיפוץ הבניין: עלות שירותי בנייה והוצאות הכרוכות בשירותי בניה לפי התמ"א

	עלות למ"ר / יחידה (ש"ח)		מספר יח"ד/%	שטח (מ"ר)	סה"כ (₪)
בניה ישירה					
חיזוק הבנין לפי התקן	חבנין מחוזק ע"י ממ"דים ומעליות	למ"ר עילי			
הרחבת אנפים (כולל ממ"ד) עד 25 מ"ר לפי התמ	3,500	למ"ר		300	1,050,000
מרפסות	1,800	למ"ר		120	216,000
שיפוץ חזיתות ולובי ושדרוג תשתיות	500	למ"ר מעטפת		500	250,000
התקנת מעלית ופיר/מעלות חיצונית					
מספר מעליות בבנין			2		
מספר תחנות בכל מעלית			7		
	40,000	לתחנה	13		520,000
פיתוח חצר וגינון					100,000
סה"כ עלות בניה ישירה					**2,136,000**
עלויות נלוות					
אגרות בנייה	20	למ"ר		300	6,000
היטלי פיתוח	320	למ"ר		300	96,000
עו"ד וליווי משפטי לדיירים	5,000	ליח"ד	12		60,000
תשלום שכ"ד לדיירים ל- 18 חודשים בתקופת הבנייה	4,500	ליח"ד לחודש	4		324,000
הובלות דירה הלוך וחזור	6,000		4		24,000
פיקוח מטעם הדיירים	5,000	לחודש			90,000
ב.צ.מ	8%	מעלות בנייה ישירה			170,880
סה"כ עלויות עקיפות					**770,880**
ערבויות ביצוע לדיירים (1% מסך עלויות בניה ישירה ונלוות כולל מע"מ)	1%				29,069
סה"כ עלויות הרחבה, שיפוץ וחיזוק					**2,935,949**

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

תמורה נוספת לדיירים - שאינה פטורה ממס שבח

	עלות למ"ר / יחידה (ש"ח)	מספר יח"ד/מ"ר	סה"כ (₪)
תוספת הרחבה לכל יח"ד (מעבר ל- 25 מ"ר)	4,500	0	-
סך עלויות שאינן פטורות ממס שבח			0
סה"כ תמורה לדיירים			2,935,949

היטל השבחה ומיסוי מקרקעין

היטל השבחה	842,400	לפי תחשיב להלן
מס שבח בגין מכירת זכויות למטרת חיזוק לפי תמ"א	0	פטור לפי תיקון 62 לחוק מיסוי מקרקעין
מס שבח	1,123,200	לפי תחשיב להלן
מס רכישה	305,760	לפי תחשיב להלן
מע"מ שאינו ניתן לקיזוז	451,511	לפי תחשיב להלן
סה"כ היטל השבחה ומיסוי	2,722,871	

סיכום עלויות הפרויקט

סך עלויות דירות יזם	7,845,720	
סה"כ עלויות הרחבה, שיפוץ וחיזוק	2,935,949	
מימון (8% מעלויות הפרויקט לפני מיסוי)	862,534	8%
עלויות נוספת שאינן פטורות ממס שבח	0	
סה"כ היטל השבחה ומיסוי מקרקעין	2,722,871	
סך עלויות הפרויקט	14,367,074	

סיכום תחשיב כדאיות הפרויקט

סה"כ תקבולים, ₪ (ללא מע"מ)	17,422,222	
סה"כ עלויות , ₪ (ללא מע"מ)	14,367,074	
עודף שוטף, ₪	3,055,148	
שיעור הרווח, % מעלויות	21.3%	

תחשיבי רגישות לרווח היזמי

כאשר התקבולים נמוכים ב- 7%	12.8%
כאשר התקבולים גבוהים ב- 7%	29.8%
כאשר העלויות נמוכות ב- 7%	19.8%
כאשר העלויות גבוהות ב- 7%	5.8%

אומדני מיסוי והיטל השבחה

היטל השבחה

	מספר יח"ד	שטח יח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח יח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	שווי הזכויות (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	4	104	416	4,050	1,684,800
תוספת קומה שניה	פטור לפי תיקון 96				
תוספת קומה שלישית	פטור לפי תיקון 96				
חצי קומה רביעית	פטור לפי תיקון 96				
הרחבת דירות קיימות	פטור להרחבה דירה עד 140 מ"ר לפי התוספת השלישית				
סה"כ שווי הזכויות					1,684,800
היטל השבחה					842,400

שווי הזכויות שנמכרות ליזם

	מספר יח"ד	שטח יח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח יח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	שווי הזכויות (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	4	104	416	4,050	1,684,800
תוספת קומה שניה	4	104	416	4,050	1,684,800
תוספת קומה שלישית	4	104	416	4,050	1,684,800
חצי קומה רביעית	2	104	208	5,100	1,060,800
סה"כ שווי הזכויות					6,115,200

לתיוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

אומדן מס רכישה

שווי הזכויות שנמכרו ליזם	6,115,200
שיעור המס	5%
סכום המס	**305,760**

מע"מ שלא ניתן לקיזוז

עלות שירותי הבנייה + שירותים הכרוכים בשירותי הבנייה (ש"ח)	2,655,949	הובאו בחשבון רק התחנות במעלית המשרתות את דירות הבעלים
שיעור המע"מ	17%	
סכום המע"מ	**451,511**	

מס שבח בגין תמורה לבעלים שאיננה פטורה (תחשיב גס)

שווי הזכויות בעת עריכת העסקה			
	שטח במ"ר	**שווי מ"ר מבונה (ש"ח)**	**שווי (ש"ח)**
תוספת קומה ראשונה	416	4,050	1,684,800
תוספת קומה שניה	פטור		
תוספת קומה שלישית	פטור		
חצי קומה רביעית	פטור		
תמורה לדיירים שאיננה פטורה			0
סה"כ			**1,684,800**
שווי הזכויות במועד הרכישה: הנחה בזניח			**0**
שבח חייב במס			**1,684,800**
שיעור המס -יחושב ליטארית			40%
סכום המס לפני גילום			**673,920**
שיעור גילום מס			60%
סכום המס			**1,123,200**

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

מתחם משאבים (ב)

מגרש 1

הבנין במצבו הנוכחי

סוג הבנין	רכבת
מסי קומות	3
מסי יח"ד בקומה	6
מסי יח"ד בבנין	18
שטח יח"ד כולל מרפסת פנימיות (מ"ר)	60
תקרת רביץ	לא
שטח מעטפת הבניין (אומדן גס)	480

תוספות בניה - הרחבות דירות קיימות

	שטח ליח"ד (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ (מ"ר)
הרחבה כולל ממ"ד לפי התמ"א	25.0	18	450
השלמת ההרחבה לפי תכנית ההרחבות המאושרה	0	18	0
סה"כ הרחבה	25.0	18	450
מרפסת פתוחה	10	18	180

מעליות

מספר מעליות נדרש בבנין	2

תוספות בניה - דירות היזם

	מספר יח"ד	שטח נטו ליח"ד (מ"ר)	מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	סך שטח מלדלת (מ"ר)	שטח עילי ברוטו לפי תוספת 5% לקומה (מ"ר)	סה"כ שטח מרפסות (מ"ר)	מספר קומות
תוספת קומה ראשונה	6	85	10	510	536	60	1
תוספת קומה שניה	6	85	10	510	536	60	1
תוספת קומה שלישית	6	85	10	510	536	60	1
חצי קומה רביעית	3	85		255	268	0	1
סה"כ תוספת לבנין	21			1,785	1,874	180	3.5

סיכום

סה"כ מספר דירות	39
סה"כ מספר קומות מעל ק. קרקע	6.5

עלויות - בניית דירות יזם על גבי בנין קיים

דירות	3,500
מרפסות	1,800

עלויות חיזוק ושיפוץ

בניה ישירה למ"ר	3,500	
חיזוק הבנין לפי התקן	0	כאשר נבנים ממד"ים ומעליות
בנית תוספת באגף כולל ממ"דים	3,500	
שיפוץ חזיתות, לובי ושדרוג תשתיות, למ"ר מעטפת	500	
התקנת מעלית ופיר/מעלית חיצונית	40,000	לחטחה (כל קומה)
פיתוח חצר וגינון	100,000	לבנין
כופר חניה	30,000	הנחה, לכל דירה חדשה

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

תחזית תקבולים

	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר (₪)	סה"כ (ש"ח)	מחיר דירה (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	85	6	510	14,000	7,140,000	1,190,000
תוספת קומה שניה	85	6	510	14,000	7,140,000	1,190,000
תוספת קומה שלישית	85	6	510	14,000	7,140,000	1,190,000
חצי קומה רביעית	85	3	255	17,000	4,335,000	1,445,000
סה"כ הכנסות כולל מע"מ					25,755,000	1,226,429
סה"כ הכנסות לא כולל מע"מ		21			22,012,821	1,048,230

עלויות - בניית דירות חדשות

	פרמטר בש"ח / %		מספר יח"ד	שטח (מ"ר)	סה"כ (₪)
בניה ישירה					
דירות	3,500	למ"ר עילי	21	1,874	6,559,875
מרפסות פתוחות	1,800	למ"ר		180	324,000
סה"כ עלות בניה ישירה					6,883,875
עלויות עקיפות					
אגרות בנייה	20	למ"ר		1,874	37,485
היטלי פיתוח	320	למ"ר		1,874	599,760
תכנון ויועצים	5%	מעלות הקמה			344,194
חיבור חשמל	3,000	ליח"ד	21		63,000
שיווק ופרסום	2.0%	מתקבולים ללא מע"מ			440,256
ייעוץ משפטי ומיסוי					100,000
פיקוח וניהול פרויקט	5,000	לחודש, 18 חודשי בנייה			90,000
פתרון חניה/כופר חניה	30,000	ליח"ד	21		630,000
ביטוחים					35,000
ב.צ.מ	8%	מעלות הקמה			550,710
סה"כ עלויות עקיפות					2,890,405
סך עלויות דירות יזם					9,774,280
		למ"ר עילי			*5,215*
		ליח"ד			*465,442*

חיזוק ושיפוץ הבניין: עלות שיחזוקי בנייה והתאמות הכרוכות בשיחזוקי בניה לפי התמ"א

	עלות למ"ר / יחידה (ש"ח)		משפר יח"ד/%	שטח (מ"ר)	סה"כ (₪)
בניה ישירה					
חיזוק הבנין לפי התקן	הבנין מחוזק ע"י ממ"דים ומעליות	למ"ר עילי			
הרחבת אגפים (כולל ממ"ד) עד 25 מ"ר לפי התמ	3,500	למ"ר		450	1,575,000
מרפסות	1,800	למ"ר		180	324,000
שיפוץ חיתות ולובי ושדרוג תשתיות	500	למ"ר מעטפת		480	240,000
התקנת מעלית ופיר/מעלית חיצונית					
מספר מעליות בבנין			2		
מספר תחנות בכל מעלית			7		
	40,000	לתחנה	13		520,000
פיתוח חצר וגינון					100,000
סה"כ עלות בניה ישירה					2,759,000
עלויות נלוות					
אגרות בנייה	20	למ"ר		450	9,000
היטלי פיתוח	320	למ"ר		450	144,000
ע"ד ולווי משפטי לדיירים	5,000	ליח"ד	18		90,000
תשלום שכ"ד לדיירים ל- 18 חודשים בתקופת הבנייה	4,500	ליח"ד לחודש	6		486,000
הובלות דירה הלוך וחזור	6,000		6		36,000
פיקוח מטעם הדיירים	5,000	לחודש			90,000
ב.צ.מ	8%	מעלות בנייה ישירה			220,720
סה"כ עלויות עקיפות					1,075,720
ערבויות ביצוע לדיירים (1% מסך עלויות בנית ישירה ונלוות כולל מע"מ)	1%				38,347
סה"כ עלויות הרחבה, שיפוץ וחיזוק					3,873,067

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

תמורה נוספת לדיירים - שאינה פטורה ממס שבח

	עלות למ"ר / יחידה (ש"ח)	מספר יח"ד/מ"ר	סה"כ (₪)
תוספת הרחבה לכל יח"ד (מעבר ל- 25 מ"ר)	4,500	0	-
סך עלויות שאינן פטורות ממס שבח			**0**
סה"כ תמורה לדיירים			**3,873,067**

היטל השבחה ומיסוי מקרקעין

היטל השבחה	1,071,000	לפי תחשיב להלן
מס שבח בגין מכירת זכויות למטרת היזוק לפי תמ"א	0	פטור לפי תיקון 62 לחוק מיסוי מקרקעין
מס שבח	1,428,000	לפי תחשיב להלן
מס רכישה	386,325	לפי תחשיב להלן
מע"מ שאינו ניתן לקיזוז	610,821	לפי תחשיב להלן
סה"כ היטל השבחה ומיסוי	**3,496,146**	

סיכום עלויות הפרויקט

סך עלויות דירות יזם	9,774,280	
סה"כ עלויות הרחבה, שיפוץ והיזוק	3,873,067	
מימון (8% מעלויות הפרויקט לפני מיסוי)	1,091,788	8%
עלויות נוספות שאינן פטורות ממס שבח	0	
סה"כ היטל השבחה ומיסוי מקרקעין	3,496,146	
סך עלויות הפרויקט	**18,235,282**	

סיכום תחשיב כדאיות הפרויקט

סה"כ תקבולים, ₪ (ללא מע"מ)	22,012,821	
סה"כ עלויות , ₪ (ללא מע"מ)	18,235,282	
עודף שוטף, ₪	3,777,539	
שיעור הרווח, % מעלויות	**20.7%**	

תחשיבי רגישות לרווח היזמי

כאשר התקבולים נמוכים ב- 7%	12.3%
כאשר התקבולים גבוהים ב- 7%	29.2%
כאשר העלויות נמוכות ב- 7%	19.3%
כאשר העלויות גבוהות ב- 7%	5.3%

אומדני מיסוי והיטל השבחה

היטל השבחה

	מספר יח"ד	שטח יח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח יח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	שווי הזכויות (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	6	85	510	4,200	2,142,000
תוספת קומה שניה	פטור לפי תיקון 96				
תוספת קומה שלישית	פטור לפי תיקון 96				
חצי קומה רביעית	פטור לפי תיקון 96				
הרחבת דירות קיימות	פטור להרחבה דירה עד 140 מ"ר לפי התוספת השלישית				
סה"כ שווי הזכויות					**2,142,000**
היטל השבחה					**1,071,000**

שווי הזכויות שנמכרות ליזם

	מספר יח"ד	שטח יח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח יח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	שווי הזכויות (ש"ח)
תוספת קומה ראשונה	6	85	510	4,200	2,142,000
תוספת קומה שניה	6	85	510	4,200	2,142,000
תוספת קומה שלישית	6	85	510	4,200	2,142,000
חצי קומה רביעית	3	85	255	5,100	1,300,500
סה"כ שווי הזכויות					**7,726,500**

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

אומדן מס רכישה

שווי הזכויות שנמכרו ליזם	7,726,500
שיעור המס	5%
סכום המס	**386,325**

מע"מ שלא ניתן לקיזוז

עלות שירותי הבנייה + שירותים חברוכים בשירותי הבנייה (ש"ח)	3,593,067	הובאו בחשבון רק התחנות במעלית המשרתות את דירות הבעלים
שיעור המע"מ	17%	
סכום המע"מ	**610,821**	

מס שבח בגין תמורה לבעלים שאיננה פטורה (תחשיב גס)

שווי הזכויות בעת עריכת העסקה			
	שטח במ"ר	**שווי מ"ר מבונה (ש"ח)**	**שווי (ש"ח)**
תוספת קומה ראשונה	510	4,200	2,142,000
תוספת קומה שניה	פטור		
תוספת קומה שלישית	פטור		
חצי קומה רביעית	פטור		
תמורה לדיירים שאיננה פטורה			0
סה"כ			2,142,000
שווי הזכויות בטרם הרכישה: הנחה כזניח			0
שבח חייב במס			2,142,000
שיעור המס -יחושב לינארית			40%
סכום המס לפני גילום			856,800
שיעור גילום מס			60%
סכום המס			1,428,000

לתוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

סקר שוק

פרויקטים חדשים בהוד השרון: דירות נמכרות לפי מחיר ממוצע של 15,000 ש"ח למ"ר פלדלת כולל מע"מ

פרויקטים של תמ"א 38 בהוד השרון

מועד העסקה	גוש	חלקה	רחוב	שטח דירה ללא מרפסות (מ"ר)	מחיר מכירה (ש"ח)	מחיר למ"ר (ש"ח)	הערות
29.1.2013	6456	271	סמטת האלון 3	125	2,000,000	16,000	
13.9.2012	6456	271	סמטת האלון 3	125	1,900,000	15,200	
30.7.2012	6456	270	סמטת האלון 5	140	2,131,500	15,225	פנטהאוס, השטח משוער
23.7.2012	6456	271	סמטת האלון 3	125	1,850,000	14,800	
6.9.2010	6456	270	סמטת האלון 5	120	2,030,000	16,917	
31.10.2012	6456	272	האורנים 5	125	3,103,528	24,828	פנטהאוס
13.9.2012	6456	272	האורנים 5	100	1,640,000	16,400	קומת קרקע
25.7.2012	6456	272	האורנים 5	125	1,865,000	14,920	
21.6.2012	6456	272	האורנים 5	100	1,600,000	16,000	
15.4.2012	6456	266	האורנים 13	164	2,175,000	13,262	כנראה דירת דופלקס
2.4.2012	6456	266	האורנים 13	164	2,275,000	13,872	כנראה דירת דופלקס
27.3.2012	6456	273	האורנים 3	100	1,600,000	16,000	
7.2.2012	6456	273	האורנים 3	126	1,831,320	14,534	
7.2.2012	6456	273	האורנים 3	110	1,600,000	14,545	
5.2.2012	6456	273	האורנים 3	125	1,846,582	14,773	
16.1.2012	6456	273	האורנים 3	150	2,950,460	19,670	פנטהאוס

לתיוקף
24. 12. 2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון