

אהוד המאירי ושות'

כלכלנים ושמאי מקרקעין

הערכות שווי, מדידות, יעוץ בנושאי תכנון ובניה ומיסוי נדל"ן:

מ"מ א"ח הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירידת ערך, היטלי השבחה, מס שבח, ארנונה, אגרות בניה והיטלי פיתוח

אהוד המאירי,
שמאי מקרקעין

מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)
כלכלה ומדעי החברה (B.A.)

גלעד המאירי,
שמאי מקרקעין

מוסמך במשפטים (LL.M.)
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)
איכות סביבה (Dip.)

חיים כלפון,
שמאי מקרקעין

גיאורפיה (B.A.)

דוד כהן,
שמאי מקרקעין

כלכלה וניהול (B.A.)

עו"ד מיכל מימון,
שמאית מקרקעין

משפטים (LL.B.)

אורטל מזו,
כלכלה (B.A.)

עו"ד מיכאל סג"ל,
מנהל חטיבת מיסוי עירוני

משפטים (LL.B.)
מוסמך במשפטים (M.A.)
ניהול ושיווק טכנולוגיה (B.A.)

ג'מאל כתאני,
מנהל חטיבת הנדסה, מיפוי ומדידות

מהנדס ומועד מוסמך (B.Sc.)

"מגדלי טויוטה", יגאל אלון 65,
תל אביב 67443

טל': 03-6243770

פקס: 03-6243660

hameiri@hameiri.com

www.e-hameiri.co.il



חפשו בפייסבוק:
אהוד המאירי ושות'



להרשמה חינם
למגזין מקצועי
סרוק את הקוד

-2-



1. מטרת המסמך, רקע והקדמה

- עיריית ראשון לציון פועלת לקידום תכנית להתחדשות עירונית בשכונת רמת אליהו.

- בשל חסמים לציפוף מאסיבי של שכונת רמת אליהו, התאפשרה תכנית התחדשות עירונית מצומצמת.



- יחס בינוי – פינוי ישים בשכונה (בשל מגבלות ציפוף שונות) עומד על כ- 2: 1, יחס אשר אינו מאפשר כלכליות ומצריך תוספת יח"ד אשר יש לאתר מחוץ לשכונה.

- בהנחת מימוש של 90% מהיחידות ברמת אליהו אזי יש לפנות כ- 2,340 יח"ד



- בכדי לבחון כמות יחידות דיור נדרשות בקרקעות המשלימות לצורך יצירת כלכליות לפינוי בינוי נערך מודל כלכלי (המודל הכלכלי הצביע על מקדם של 3.6: 1), כלומר בכדי לפנות את יחידות רמת אליהו יש "לייצר" כ- 8,400 יח"ד- ראה הסבר בעמוד הבא

- בהסכם עקרוני מיום 24.11.2014 בין רשות מקרקעי ישראל לעיריית ראשון לציון נקבע כי תוקצה

קרקע משלימה בנחלת יהודה עילית ובמתחם 4 בצריפין, על פי החלוקה כדלקמן :

2,500 יח"ד בנחלת יהודה עילית

500 יח"ד במתחם 4 בצריפין

הערה : בהסכם נקבע גם כי קיימת אופציה ל- 500 יחידות נוספות במתחם ה- 1000



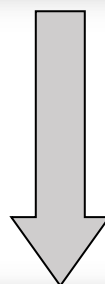
המסמך הנדון, מטרתו בין היתר להציג את המקדם הכלכלי הראוי והישים כלכלית לביצוע מערך הפינוי - בינוי בשכונת רמת אליהו הכולל קרקע משלימה כמצויין לעיל.





ממצאי הבדיקה הכלכלית שנערכה לצורך קביעת הסכם העקרונות כמצויין לעיל:

נתונים מצב נכס - שכונת רמת אליהו	
סה"כ יח"ד לפינוי	2,600
בהנחת 90% מימוש	2,340



פריסת יחידות ברמת אליהו ונחלת יהודה			
	יחידות תמורה	יחידות לשיווק	סה"כ
רמת אליהו	1,326	3,514	4,840
נחלת יהודה	714	1,786	2,500
סה"כ לתכנית	2,040	5,300	7,340

פריסת יחידות במתחמים נוספים			
	יחידות תמורה	יחידות לשיווק	סה"כ
מתחם 1000 / צריפון	300	750	1,050

סה"כ הפריסה בכלל המתחמים			
	יחידות תמורה	יחידות לשיווק	סה"כ
סה"כ	2,340	6,050	8,390



המסקנה שהתקבלה : היחס הכלכלי הראוי והישים לביצוע הינו מקדם של

3.6 (מחושב לפי $8,390 / 2,340 = 3.6$)

רמת אליהו – מיקום ומאפיינים



פרטים כלליים על השכונה:

- הוקמה בשנת 1937
- כ- 1200 דונם
- כ- 4,000 יח"ד
- כ- 14,000 תושבים
- ריבוי דירות קטנות הסובלות ממצב פיזי ירוד
- אוכלוסיה ברמה סוציאוקונומית נמוכה- אשכול 5

-5-



2. בחינת המקדם הראוי – הבחינה הכלכלית

לצורך הבחינה הכלכלית הראויה של מקדם הפינוי – הבינוי הכלכלי בחנו מקרה תיאורטי של פרויקט רעיוני המשקף את העקרונות הכלכליים – פיזיים בתכנית הנדונה. מדובר על פרויקט תיאורטי המוצג רק לצורך מקרה פרטני רעיוני של הבחינה הכלכלית.

מצב קיים

גוש	חלקה	מס' יח"ד	הערות
כללי / תיאורטי	כללי	144	שטח יח"ד בנויה ממוצעת - 65 מ"ר

מצב מוצע / חדש

מגרש מס'	יעוד	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטח פלדלת	מס' קומות	שטחי מרפסות - מעוגל
כללי / תיאורטי	מגורים די	211	19312	21842	9	2424
	מגורים די	330	33550	37510	30	3795
סה"כ		541		59352		



הנחות עקרוניות לתחשיב הכלכלי

- התחשיב הכלכלי אינו מביא בחשבון חבות בהיטל השבחה - הנחת פטור
- בשלב זה לא נלקחו בחשבון מטלות יזם - באם הם קיימו, מרכיב התמורה לבעלי הדירות מתבסס על המרכיבים הבאים :
- דירה ממוצעת לפינוי - 65 מ"ר
דירת תמורה ממוצעת לדיירים - 77 מ"ר + מרפסת + חניה
מעמ שירותי בניה- הנחנו פטור
עלויות טיפול משפטיות + הוצאות העברה - לפי הנחיית המנהלת לא חלות על היזם
שכ"ד לתקופת הפינוי - אין
- עלות בניה ישירה - 4,700 ₪ למ"ר עילי - חלק בניינים של 9-10 קומות וחלק מעל 25 קומות
עלות בניה ישירה - 2,500 ₪ למ"ר תת קרקעי
עלות בניה ישירה - 2000 ₪ למ"ר מרפסות
- בהתאם לדיווח המנהלת - עלות הקרקע תהווה 20% משווי קרקע על פי הערכת שמאי ללא פיתוח





תקציב הקמה - הוצאות

הוצאות הריסה ופיתוח חצר - A

הסעיף	כמות	יחידת מידר	עלות יחידה	סה"כ
הריסה ופינוי	9,360	מ"ר	150.00 ₪	1,404,000 ₪
פיתוח חצר	1859.88	מ"ר	300.00 ₪	557,964 ₪
סה"כ				1,961,964 ₪

עלויות רכישת הקרקע

הסעיף	כמות	שווי מלא	שיעור תשלום	סה"כ
עלות קרקע	541	700,000 ₪	20%	75,712,000 ₪
סה"כ				75,712,000 ₪

הערת הבהרה : ראוי לציין כי מדובר על שווי רעיוני בשלב זה המשקף מעין ממוצע בין המיקומים השונים.

עלות בניה ישירה - B

הסעיף	כמות	יחידת מידר	עלות יחידה	סה"כ
שטח עילי ללא מרפסות - כולל	74,190	מ"ר	4,700 ₪	348,691,292 ₪
מרפסות פתוחות	6219.2	מ"ר	2,000 ₪	12,438,400 ₪
קרקעיים	28392	מ"ר	2,500 ₪	70,980,000 ₪
סה"כ				432,109,692 ₪

עלויות עקיפות - C

הסעיף	כמות	יחידת מידר	עלות יחידה	סה"כ
אגרות בניה /				75,712,000 ₪
חיבור חשמל	541	יח"ד	3,000 ₪	1,622,400 ₪
תכנון ויועצים	541	יח"ד	18,000 ₪	9,734,400 ₪
שיווק ופרסום	2% ממכירות יזם		2%	18,286,583 ₪
תקורה, פיקוח,	5% מעלות בניה ישירה		5%	21,605,485 ₪
בצ"מ	5% מעלות בניה ישירה		5%	21,605,485 ₪
משפטיות / עו"ד	1% מלאי יזם		1%	9,143,292 ₪
סה"כ				157,709,644 ₪



-7-



עלויות דיירים - D				
הסעיף	כמות	יחידת מידה	עלות יחידה	סה"כ
שכ"ד דיור חלופי	הנחת עבודה - אין שכ"ד חלופי			
הוצאות העברה +ומשפטיות	144	יח"ד		₪ -
מע"מ שירותי בניה	הנחנו פטור			₪ -
סה"כ				
מיסוי יזם - E				
הסעיף	כמות	יחידת מידה	עלות יחידה	סה"כ
מס רכישה ליזם	6% מעלות קרקע+מעלות בניה ישירה			₪ 10,428,426
				₪ 10,428,426
סה"כ				
מימון - Z				
הסעיף	כמות	יחידת מידה	עלות יחידה	סה"כ
מימון	מעלות הקמה 6.5%			₪ 39,143,632
				₪ 39,143,632
סה"כ				
סה"כ עלויות הקמה				₪ 717,065,359





הכנסות / תקבולים

סה"כ שטח פרויקט במ"ר - פלדלת	59,352
שטח פלדלת דיירים במ"ר	11,088
שטח דירות יזם במ"ר	48,264

הנחת תמהיל -

הואיל ומדובר על

שטח במ"ר

דירות ממוצעות -	95%	45,850.52
דירות מיוחדות -	5%	2,413.19

שווי למ"ר פלדלת ממוצע	18,803.42	נח ללא מעמ
	22,000.00	נח כולל מעמ

הערת הבהרה : מדובר על מחירים ממוצעים בלבד, בשלב זה לא ברור המיקום / השכונה ולכן ממוצע

תקבולי יזם :

מחיר למ"ר	סה"כ תקבולים	
שטח דירות ממוצעות	45,850.52	נח 862,146,602
שטח דירות מיוחדות	2,413.19	נח 52,182,558
		נח 914,329,160



3. מסקנות

סיכום וניתוח	
סה"כ תקבולים ליום	₪ 914,329,160
סה"כ עלויות הקמה	₪ 717,065,359
עודף חזוי	₪ 197,263,801
שיעור רווח לעלות	27.510% תוצאה סבירה
סה"כ דירות לפינוי	144
סה"כ דירות חדשות	541
מקדם פינוי בינוי ביח"ד	3.76 ריאלי / כדאי כלכלית

מסקנה : המקדם הכלכלי שנקבע במסגרת המודל הכלכלי שנקבע בהסכם העקרונות (כמצויין לעיל – מקדם של 3.6) הינו המקדם הראוי והיישם כלכלית. בבדיקה הכלכלית שערכנו נמצא כי המקדם שנקבע בהסכם הינו בטווח גבולות המקדם הכלכלי הראוי.

ועל זאת באנו על החתום,

אהוד המאירי
שמאי מקרקעין

חיים כלפון
שמאי מקרקעין

חיים כלפון
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 932
H. CALFON

אהוד המאירי
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 76
H. MEIRI