

2. המטרה

לבחון את רמת הרווחיות המתקבלת בכל תת – מתחם על פי התכנית החדשה, מתוך תפיסה שכל תת – מתחם נדרש להגיע לרווח יזמי של 20%.
יצירת הכדאיות הכלכלית תיעשה באמצעות הקצאת קרקע משלימה שתבצע בהליך של פרסום קול קורא בהתאם לקבוע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1519.

3. מועד קובע

אוגוסט 2018

4. עקרונות, גורמים, שיקולים ומדדי תכנון כלכליים

4.1. הובא בחשבון שרמת הרווחיות הראויה של פרויקט התחדשות עירונית במודל פינני בינוי,

בהינתן מצב שהתכנית המפורטת להתחדשות עירונית תמל-1086 תקפה, הינה 20%.

4.2. מתקיימת שונות במכפיל הציפוף בין תת – המתחמים, שכן מתקיימת שונות מובנית

במאפייני ובנתוני הבסיס שלהם ובבינוי המוצע. הובאו בחשבון בין היתר: גובה הבניינים

החדשים, קיום שטחי מסחר בקומת קרקע, מספר הדיירים המתפנים בכל תת מתחם

וקירבה לשב"צ.

4.3. היטל השבחה – 25% מההשבחה.

4.4. עלות קרקע בשטח ההשלמה – 20% משווייה.

4.5. הובאה בחשבון קרן אחזקה לדיירים המתפנים (בלבד) במהלך 10 שנים ממסירת הדירה

להם.

4.6. הובא בחשבון שכ- 50% מהדיירים יפונו במודל "בינוי פינני".

4.7. מחירי הדיור שהובאו בחשבון בתחשיב, התבססו על ניתוח עסקאות מכר בשכונה קרית

משה בשנת 2018 בהתאמות הראויות.

4.8. יאמר שניכר במובהק שתכנית תמ"ל 1086 השפיעה על מחירי הדיור בשכונה.

4.9. התכנון הכלכלי הביא בחשבון ששטח יח"ד במצב חדש לא יקטן מ- 70 מ"ר פלדלת.

4.10. בכל מקרה תכלול דירת התמורה כ- 20 מ"ר תוספת שטח פלדלת (כולל ממ"ד)

ובתוספת מרפסת בשטח 12 מ"ר, חניה מקורה ומחסן תת קרקעי.

4.11. מקדמי תכנון כלכליים / שמאיים:

מקדמי תכנון כלכליים	
35	שטח ממוצע לחניות וחדרים טכניים ליח"ד (מ"ר) בהנחה שחלק מהחניות כפולות עוקבות
31	שטח רכוש משותף (מעברים ומעליות) ליח"ד
12	שטח ממ"ד במ"ר
12	שטח מרפסת במ"ר
8	שטח ממוצע למחסן ומדרגות
1.3	מספר מקומות חנייה/יח"ד לדירות יזם
1.1	מספר מקומות חנייה/יח"ד לדיירים המקוריים
4,500	עלות בנייה למ"ר עילי - מגורים, כולל מרכיב מיגון באזור ההשלמה (ש"ח)
3,500	עלות בנייה למ"ר עילי - מסחר רמת מעטפת (ש"ח)
2,400	עלות בנייה למ"ר מרתף (ש"ח)
1,700	עלות בנייה למ"ר מרפסת (ש"ח)
350	עלות פיתוח חצר (ש"ח)
450	אגרות והיטלים למ"ר (ש"ח)
16,000	תכנון ויועצים ליח"ד (ש"ח)
2,000	חשמל וטל"ק ליח"ד (ש"ח)
36	משך בנייה (חודשים)
4,000	דמ"ש ממוצעים (ש"ח)
50%	מקדם בינוי פינוי (% הדיירים שיפוננו בשכ"ד) אם ניתן
10	מס' שנות קרן אחזקה
2,000	הוצאות העברה לכיוון אחד (ש"ח)
5.0%	משרדיות, ניהול, תקורה ומשפטיות ופיקוח (% מכלל העלויות)
5.0%	בצ"מ וסיכוני 197 (% מעלויות בנייה ישירה)
2.0%	שיווק ופרסום (% מפדיון)
0.5%	ניהול וארגון דיירים, כולל ליווי משפטי (% מפדיון)
1.0%	תקורה, אתר ומינהלות (% מעלויות בנייה ישירה)
6.0%	מימון ליווי וערבויות חוק מכר (% מעלויות בנייה ישירה)
12,000	עלות הריסה ליח"ד (ש"ח)
17%	שיעור מע"מ
50,000	היטל השבחה ממוצע ליח"ד חדשה (ש"ח)
1,500	היטל השבחה למ"ר מסחר (ש"ח)
17,000	מחיר מכירה ממוצע למ"ר פלדלת באזור הבנוי בש"ח (מגלם חניה ומחסן)
13,000	מחיר מכירה לפני מע"מ למ"ר מסחר ברמת מעטפת בש"ח

5. סיכום התחשיב לפי תת מתחם

רווח יזם מחושב (ללא השלמה)	מקדם צפיפות (ללא השלמה)	שטח מסחרי במ"ר	מס' יח"ד במצב חדש בתת המתחם	מס' תא שטח במצב חדש	מס' יח"ד במצב קיים	חלקות	גוש	תת - מתחם	ספ'
שליכי	2.3	700	148	101	64	48,49	3653	א1	1
שליכי	2.8	1,800	222	102	80	54,55		ב1	2
שליכי	2.3	-	108	103	48	50,51		ג1	3
שליכי	2.3	1,000	148	104	64	52,53		ד1	4
25.7%	5.6	600	112	105	20	77		א2	5
25.3%	5.6	700	112	106	20	78		ב2	6
28.7%	5.6	600	112	107	20	79		ג2	7
שליכי	2.6	1,600	296	108	112	92-94		א3	8
שליכי	2.2	-	86	109	40	91		ב3	9
0.7%	2.7	-	122	110	46	89,90		ג3	10
19.5%	4.5	-	144	111	32	87,88		ד3	11
25.1%	5.8	1,000	186	112	32	188		א4	12
שליכי	3.5	800	112	113	32	189		ב4	13
13.5%	4.1	1,500	260	114	64	190,191		ג4	14
שליכי	2.8	-	66	115	24	192		ד4	15
שליכי	1.9		46	116	24	195		ה4	16
שליכי	1.6		52	117	32	193		א4	17
שליכי	1.1		36	118	32	194		ב4	18
שליכי	2.3	600	74	119	32	117		ג4	19
שליכי	2.3	700	74	120	32	118		ד4	20
שליכי	1.7	-	124	121	72	31,36,37	א5	21	
שליכי	1.2	-	108	122	88	32-35	ב5	22	
שליכי	2.3	-	72	123	32	38	ג5	23	
שליכי	2.3	-	72	124	32	39	ד5	24	
0.8%	3.0		54	125	18	29	ה5	25	
שליכי	5.9	-	71	?	12	22	א5	26	
שליכי	1.5	-	72	126	48	42-43	ב6	27	
1.7%	3.0	-	72	127	24	44	ג6	28	
שליכי	2.9	-	160	128	56	45-47	ד6	29	
שליכי	2.3	-	36	129	16	48	ה6	30	
2.6%	2.9	-	46	130	16	49	א6	31	
שליכי	2.3	-	72	131	32	86	ב6	32	
19.6%	4.9	1,000	148	132	30	116	3653	7	31
								8	32
		12,600	3,623		1,326	סה"כ			

6. סקר מחיר דיור ומסחר 2018

דיור

המקור: מדלן מכירות

שנת בניה	מחיר למ"ר	קומה	שטח	חדרים	סוג נכס	מחיר	כתובת	יום מכירה
1970	18,167	1	60	3	דירה	1,090,000	גבריאלוב 28	16/07/2018
1980	16,667	1	60	3	דירה	1,000,000	טוכמן יעקב 106	19/03/2018
1988	16,587	2	63	3	דירה	1,045,000	גבריאלוב 33	12/03/2018
1987	21,364	2	44	2	דירה	940,000	הורוביץ צבי 146	19/02/2018
1960	25,122	1	41	2.5	דירה	1,030,000	הורוביץ צבי 148	14/02/2018
1960	15,333	3	60	3	דירה	920,000	גבריאלוב 28	10/01/2018
1970	15,667	1	60	3	דירה	940,000	קרית משה	03/12/2017
1985	12,460	0	200	6	דירה	2,492,000	הסמדר 1	19/11/2017
1970	15,000	2	60	3	דירה	900,000	גבריאלוב 13	09/01/2018
1970	12,857	3	84	4	דירה	1,080,001	גבריאלוב 12	02/02/2018
1960	15,333	3	60	3	דירה	920,000	גבריאלוב 28	10/01/2018
1987	23,077	2	39	2	דירה	900,000	טוכמן יעקב 155	08/01/2018
1970	18,295	4	44	3	דירה	805,000	קרית משה	13/12/2017
1960	28,450	2	30	2	דירה	853,500	יום הכפורים 34	03/07/2017
1970	18,636	2	44	2	דירה	820,000	גבריאלוב 11	07/12/2017
18,201								ממוצע

מקדם לגודל דירה 0.90

מקדם לשנת בנייה, מביא בחשבון גם קומות 1.05

מקדם לחניה ומחסן 1.05

שקול 0.99

שווי אקווילנטי למ"ר פלדלת **18,060**

המקור: מס שבח

חלק נמכר	שנת בניה	שווי למ"ר נטו	קומה	שטח נטו במ"ר	חדרים	מהות	תמורה	כתובת	תאריך	גוש חלקה
1	1970	18,167 ₪	1	60	3	דירה	1,090,000 ₪	גבריאלוב 28	16/07/2018	003653-0048-002-00
0.5	1970	18,936 ₪	4	47	2	דירה	445,000 ₪	הורוביץ צבי 153	05/07/2018	003653-0092-007-00
1	1980	16,667 ₪	1	60	3	דירה	1,000,000 ₪	טוכמן יעקב 106	19/03/2018	003653-0052-001-00
1	1988	16,587 ₪	2	63	3	דירה	1,045,000 ₪	גבריאלוב 33	12/03/2018	003653-0188-005-00
1	1970	13,012 ₪	3	83	4	דירה	1,080,000 ₪	גבריאלוב 12	02/02/2018	003653-0094-011-00
1	1980	14,444 ₪	4	63	3	דירה	910,000 ₪	גבריאלוב 31	07/09/2017	003653-0188-032-00
1	1987	21,364 ₪	2	44	2	דירה	940,000 ₪	הורוביץ צבי 146	19/02/2018	003653-0088-015-00
1	1960	25,122 ₪	1	41	2.5	דירה	1,030,000 ₪	הורוביץ צבי 148	14/02/2018	003653-0090-020-00
1	1960	15,333 ₪	3	60	3	דירה	920,000 ₪	גבריאלוב 28	10/01/2018	003653-0048-011-00
1	1970	15,000 ₪	2	60	3	דירה	900,000 ₪	גבריאלוב 13	09/01/2018	003653-0118-012-00
1	1987	23,077 ₪	2	39	2	דירה	900,000 ₪	טוכמן יעקב 155	08/01/2018	003653-0077-019-00
1	1970	18,295 ₪	4	44	3	דירה	805,000 ₪	הורוביץ צבי 154	13/12/2017	003653-0093-007-00
0.5	1970	18,636 ₪	2	44	2	דירה	410,000 ₪	גבריאלוב 11	07/12/2017	003653-0118-020-00
18,049 ₪										ממוצע

מקדם לגודל דירה 0.90

מקדם לשנת בנייה, מביא בחשבון גם קומות 1.05

מקדם לחניה ומחסן 1.05

שקול 0.99

שווי אקווילנטי למ"ר פלדלת **17,909**

שווי אקווילנטי למ"ר פלדלת לתכנון כלכלי בגישת זהירות יתרה **17,000**

מסחר

<u>כתובת</u>	<u>מ"ר</u>	<u>דמ"ש נכס</u>	<u>דמ"ש למ"ר</u>
יעקב 36	40	4,800 ₪	120 ₪
בני משה 21	22	3,300 ₪	150 ₪
ויצמן 200	25	3,000 ₪	120 ₪
הרצל 7	13	1,500 ₪	115 ₪
הרצל 170	55	4,700 ₪	85 ₪
בנימין 4	50	3,700 ₪	74 ₪
הרצל 185	18	1,800 ₪	100 ₪
נרדאו 3	35	5,000 ₪	143 ₪
נוה יהודה	60	5,400 ₪	90 ₪
המנוף	350	26,250 ₪	75 ₪
מרכז מזרחי	1000	100,000 ₪	100 ₪
דרך הים	13	2,300 ₪	177 ₪
חישוב עזר <	1681	161,750 ₪	96 ₪
שווי ממוצע למ"ר מפותח < 7.50%			15,396 ₪
הפחתה למיקום ואי וודאות - 15.0%			
			13,086 ₪
			13,000 ₪
			בעיגול <

7. עיקרים

- 7.1 תכנית תמ"ל/1086 משפיעה באופן מובהק ובולט על מחירי הדיור בשכונת קרית משה.
- 7.2 תת - המתחמים 2א', 2ב', 2ג' ו- 4א', הם רווחיים כשלעצמם ואין צורך לתגברם בהשלמה.
- 7.3 תת- מתחמים 3ד' ו- 8 רווחיים בקירוב ומסתמן שגם אותם לא יהיה צורך לתגבר.

בכבוד רב
אלי כהן, כלכלן ועמאי מקרקעין