

אריה שלום רב,

להלן טיוטת תחשיב ראשוני תחת הנחות עבודה תכנוניות רבות והנחות נוספות. יש לבחון את הנחות העבודה על ידי אדריכל התכנית ועל ידך. בהמשך לשיחתנו הטלפונית בבסיס התחשיב עומדת הנחה שיתקבל לפרויקט מגרש השלמה לפי החלטת רמ"י 1519. בהתאם לשינוי הנחות העבודה ישתנו בהתאם התחשיבים. בברכה, יוני צ'רניאבסקי

הנחות עבודה כלכליות מרכזיות	
סוג הפרויקט	בינוי- פינוי- בינוי (ככל הניתן), מבוסס כלכלית על מגרשי השלמה לפי החלטת רמ"י 1519
תשלום היזם ישלם עבור "מגרשי השלמה" לפי החלטה 1519	הנחה מקסימאלית של 80% (היזם ישלם 20% משווי השוק)
היטל השבחה - מרכיב המגורים	הנחה לפטור - לפי הנחיית היועצת השמאית לועדה המחוזית ירושלים
היטל השבחה - מרכיב המסחר	הנחה לפטור - לפי הנחיית היועצת השמאית לועדה המחוזית ירושלים
חלף היטל השבחה	ישולם חלף היטל השבחה בשיווק מגרשי רמ"י
יזם, מממן התב"ע, יעוץ חברתי וליווי דיירים	יזם פרטי
קיזוז היטלי פיתוח בגין שטחים בנויים	הנחה שיבוצע קיזוז מלא
תשלום עלויות פיתוח נוספות במגרשי ההשלמה (מעבר לאגרות והיטלים לפי חוזי עזר), ליח"ד	300,000 ₪
סבסוד דמי אחזקה	לפי מדיניות לשכת התכנון המחוזית ירושלים
מטלות ציבוריות	היזם ישלם עבור הקמת שטחי ציבור בבנייני מגורים - ברמת מעטפת בלבד
עלות בניה ישיררה למ"ר עילי	4,800 מ"ר
עלות בניה ישיררה למ"ר במרתפים	2,900 מ"ר
שווי מ"ר ממוצע, כולל מע"מ, במתחם אולסבגר (דירות היזם גדולות)	20,000 ₪
שווי מ"ר ממוצע, כולל מע"מ, במגרשי ההשלמה	20,000 ₪

הנחות עבודה לגבי היח"ד המיועדות לפינוי והתמורות לדיירים	
מתחם	1
חלקות	3,4,5,6,7 בגוש 30407
סה"כ מספר יח"ד לפינוי	320 יח"ד
שטח אקוויולנטי ממוצע של יח"ד לפינוי לצורך תחשיב לפי תקן 21	60 מ"ר
תוספת לשטח דירה קיימת - לפי מדיניות לשכת התכנון המחוזית ירושלים	25 מ"ר
שטח "פלדלת" של דירה חדשה שתימסר לבעלים	85 מ"ר
שטח מסחרי רשום לפינוי	0 מ"ר
שטח תמורה ברוטו בגין פינוי מסחר (פי 2 - מגלם שטחי שירות ומבואת חנויות)	0 מ"ר

הנחות עבודה תכנוניות	מתחם אולסבנגר	מגרש השלמה - חלקה 123	מגרשי השלמה נוספים	סה"כ
שטח קרקע ברוטו	12.3 דונם	22 דונם	0 דונם	34 דונם
הפרשות קרקע לצרכי ציבור	5%	50%	50%	
שטח נטו למגורים	11.7 דונם	11.0 דונם		23 דונם
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	88 מ"ר	98 מ"ר	98 מ"ר	
שטח ממ"ד	12 מ"ר	12 מ"ר	12 מ"ר	
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (עיקרי + ממ"ד)	100 מ"ר	110 מ"ר	110 מ"ר	
שטח שירות עילי מחוץ לדירות (מבואות לובי טכני) ממוצע ליח"ד	25 מ"ר	25 מ"ר	25 מ"ר	
שטח עילי ברוטו ליח"ד (לא כולל מרפסת)	125 מ"ר	135 מ"ר	135 מ"ר	
שטח מרפסת ממוצע ליח"ד	12 מ"ר	12 מ"ר	12 מ"ר	
שטח מסחרי עילי בקומת הרחוב - עיקרי ושירות	1,350 מ"ר	1,200 מ"ר	0 מ"ר	
תקן חניה ליח"ד	1.10	1.10	1.10	
תקן חניה למסחר - מקום חניה לכל -	25 מ"ר	25 מ"ר	25 מ"ר	
תקן חניה למבני ציבור - מקום חניה לכל -	150 מ"ר	150 מ"ר	150 מ"ר	
שיעור החניות העיליות (בתחום המגרש)	0%	0%	0%	
שיעור החניות במרתפים	100%	100%	100%	
שטח למקום חניה במרתף	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	
כמות יח"ד	900 יח"ד	800 יח"ד	0 יח"ד	1,700 יח"ד
צפיפות לדונם נטו	77 יח"ד	73 יח"ד		75 יח"ד

תוצאות - תקציר מנהלים	
שיעור יח"ד מתוך סה"כ יח"ד בתכנית - צריך להיות מקסימום 49% במגרשי השלמה (לפי סעיף 13.1 בהחלטת רמ"י)	47.1%
מכפיל בתוך מתחם אולסבנגר - צריך להיות לפחות 2 (לפי הגדרת "תכנית להחדשות עירונית" בהחלטת רמ"י)	2.8
מכפיל פינוי-בינוי (צריך להיות בין 3-10 לפי סעיף 13.3 בהחלטת רמ"י)	5.3
תשלום לרמ"י בגין מגרשי השלמה - במתחם אולסבנגר	₪ 36,000,000
תשלום לרמ"י בגין מגרשי השלמה - במגרשי השלמה נוספים	₪ 0
היטל השבחה בגין תכנית למתחם הפינוי הבינוי - שטחי מסחר בלבד	₪ 0
סה"כ חלף היטל השבחה - לא חל על היזם (יתקבל משיווק מגרשי ההשלמה ליזם)	₪ 4,320,000
שיעור הרווח מהעליות	19.7%

פרוגרמה במתחם פינוי בינוי - שטח עילי ליח"ד							
שטח מרפסת גג/חצר ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (כניסה, מעברים, טכני) ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	
	12	25	85	12	73	320	בעלים
50	12	25	108	12	96	580	יזם
			100			900	סה"כ

פרוגרמה במתחם פינוי בינוי - סה"כ שטח עילי							
שטח ציבורי - עיקרי ושירות (מ"ר)	שטח עילי לשיווק- מסחרי (מ"ר)	סה"כ מרפסות גג (מ"ר)	סה"כ מרפסות פתוחות (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	
0	0		3,840	35,200	27,200	23,360	בעלים
1,125	1,350	1,450	6,960	77,300	62,800	55,840	יזם
1,125	1,350	1,450	10,800	112,500	90,000	79,200	סה"כ

פרוגרמה במתחם פינוי בינוי - שטח במרתפים								
חניון תת קרקעי (מ"ר)	שטח ממוצע למקום חניה כולל מחסנים (מ"ר)	מספר חניות במרתפים	שיעור חניות במרתפים	מספר מקומות חניה	תקן חניה	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	
12,800	40	320	100%	320	1.0	85	320	מגורים - בעלים
26,800	40	670	100%	670	1.16	108	580	מגורים - יזם
39,600		990		990	1.10		900	סה"כ חניות למגורים
0	40	0	100%	0	25	0		מסחר - בעלים
2,160	40	54	100%	54	25	1,350		מסחר - יזם
300	40	8	100%	8	150	1,125		מבני ציבור - יזם
42,060		1,052		990	1.10		900	סה"כ הפרויקט

מפתח - הכנסות		
שטח (מ"ר)	שווי למ"ר	
108 מ"ר	20,000 ₪	דירת יזם במתחם פינוי בינוי
1,350 מ"ר	18,000 ₪	שטח מסחרי במתחם פינוי בינוי
108 מ"ר	20,000 ₪	דירה במגרש השלמה - מתחם אולסבנגר
110 מ"ר	20,000 ₪	דירה במגרש השלמה - מגרש השלמה

מפתח - עלויות		
שטח עילי - מסחר	4,000 ₪	למ"ר
שטח עילי - מגורים	4,800 ₪	למ"ר
שטח עילי - מבני ציבור	3,500 ₪	למ"ר ברמת מעטפת לפי הנחית היועצת השמאית לוועדה המחוזית
פיתוח צמוד	300 ₪	למ"ר
הריסה ופינוי	300 ₪	למ"ר
מרפסות פתוחות	2,500 ₪	למ"ר
מרפסות גג	1,200 ₪	למ"ר
מרתף- חניות	2,900 ₪	למ"ר
תכנון ויועצים - מגורים	20,000 ₪	ליח"ד
תכנון ויועצים - שטח מסחרי ומבני ציבור	100 ₪	למ"ר
אגרות והיטלים - שטח עילי	350 ₪	למ"ר
אגרות והיטלים - שטח במרתפים	350 ₪	למ"ר
חיבור חשמל - מגורים	2,500 ₪	ליח"ד
חיבור חשמל - מסחר וציבורי	100 ₪	למ"ר
שיווק ופרסום	3.0%	מהכנסות לא כולל מע"מ
משפטיות יזם	1.0%	מהכנסות לא כולל מע"מ
תקורה ניהול ופיקוח	5.0%	מעלויות בנייה ישירה
עו"ד דיירים	10,000	ליח"ד
מפקח דיירים	10,000	לחודש, לתקופת הבנייה
ארגון והחתמת דיירים	5,000	ליח"ד. לפי הנחיית גליל אציל- היועצת השמאית לוועדה המחוזית
דמי ייזום	0.00%	לפי הנחיית גליל אציל- היועצת השמאית לוועדה המחוזית
מספר המשפחות שיעברו מיידית לדירות חדשות	48	15%
מספר המשפחות שצריכות דיר חלופי	272	
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש - למגורים	3,500 ₪	ליח"ד
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש - למסחר	125 ₪	למ"ר
עלות הובלה לכל כיוון	3,000	ליח"ד
עלות סבסוד דמי אחזקה	340 ₪	4 ש"ח למ"ר בהתאם לגודל דירת התמורה- לפי הנחיית גליל אציל- היועצת השמאית לוועדה המחוזית
שיעור הזכאים לסבסוד דמי אחזקה	10%	הנחה - יש לבדוק לפי דו"ח חברתי
מספר הזכאים לסבסוד דמי אחזקה	32	
תקופת האחזקה (שנים)	10	
ב.צ.מ	5%	מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה	6%	מהתמורה לדיירי המתחם
תקופת הבנייה (בחודשים)	42	

הכנסות היזם במתחם לפינוי בינוי						
מחיר ליח"ד ממוצעת (ש"ח)	סה"כ (ש"ח)	שווי מ"ר פלדלת (ש)	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	
2,200,000	1,256,000,000	20,000	62,800	108	580	סה"כ כולל מע"מ 17%
1,900,000	1,073,504,274					סה"כ לא כולל מע"מ
	סה"כ (ש"ח)	שווי מ"ר (ש"ח)	שטח (מ"ר)			שטח מסחרי
	24,300,000	18,000	1,350			סה"כ שטח מסחרי
	1,097,804,274					סה"כ הכנסות לא כולל מע"מ

עלויות - שטחי יזם				
סה"כ (ש)	עלות ליחידה (ש"ח)	יחידה	כמות	
בניה ישירה				
5,400,000	4,000	מ"ר	1,350	שטח עילי - מסחר
371,040,000	4,800	מ"ר	77,300	שטח עילי - מגורים
3,937,500	3,500	מ"ר	1,125	שטח עילי - מבני ציבור
1,749,758	300	מ"ר	5,833	פיתוח צמוד
5,760,000	300	מ"ר	19,200	הריסה ופינוי
17,400,000	2,500	מ"ר	6,960	מרפסות פתוחות
1,740,000	1,200	מ"ר	1,450	מרפסות גג
84,854,000	2,900	מ"ר	29,260	מרתף- חניות למגורים ולמסחר ולמבני ציבור
491,881,258				סה"כ עלות בניה ישירה
עלויות עקיפות				
אגרות והטלי פיתוח				
29,963,500	350	מ"ר	85,610	שטח עילי כולל מרפסות
<u>10,241,000</u>	350	מ"ר	29,260	מרתפים
40,204,500				סה"כ אגרות והטלי פיתוח
11,600,000	20,000	יח"ד	580	תכנון ויועצים - מגורים
247,500	100	מ"ר	2,475	תכנון ויועצים - שטח מסחרי ומבני ציבור
1,450,000	2,500	יח"ד	580	חיבור חשמל - מגורים
247,500	100	מ"ר	2,475	חיבור חשמל - מסחר וציבורי
1,600,000	5,000	יח"ד	320	ארגון והחתמת דיירים
0	אין להביא בחשבון לפי הנחית היועצת השמאית לוועדה המחוזית			דמי ייזום
10,978,043	1,097,804,274	מהכנסות	1%	משפטיות
32,934,128	1,097,804,274	מהכנסות	3.0%	שיווק ופרסום
24,594,063		מעלות בניה ישירה	5%	תקורה ניהול ופיקוח
24,594,063		מעלות בניה ישירה	5%	ב.צ.מ.
148,449,797				סה"כ עלויות עקיפות
640,331,054				סך עלויות דירות יזם
עלויות פינוי בינוי				
סה"כ (ש)	עלות ליחידה (ש"ח)	יחידה	כמות	

בניה ישירה				
שטח מסחרי	0	מ"ר	4,000	-
שטח עילי	35,200	מ"ר	4,800	168,960,000
מרפסות פתוחות	3,840	מ"ר	2,500	9,600,000
מרפסות גג	0	מ"ר		-
שטחי מסחר	0	מ"ר	4,000	-
מרתף- חניות	12,800	מ"ר	2,900	37,120,000
סה"כ עלות בניה ישירה				215,680,000
עלויות עקיפות				
אגרות והיטלי פיתוח				
שטח עילי	39,040	מ"ר	350	13,664,000
שטח עילי - זיכוי (אומדן)	19,200	מ"ר	350	-6,720,000
מרתפים	12,800	מ"ר	350	4,480,000
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח				11,424,000
תכנון ויועצים - מגורים	320	יח"ד	20,000	6,400,000
תכנון ויועצים - שטח מסחרי ומבני ציבור	0	מ"ר	100	0
חיבור חשמל - מגורים	320	יח"ד	2,500	800,000
חיבור חשמל - מסחר וציבורי	0	מ"ר	100	0
שכ"ד - מגורים	272	יח"ד	147,000	39,984,000
שכ"ד - מסחר	0	מ"ר	5,250	0
עו"ד דיירים	320	יח"ד	10,000	3,200,000
מע"מ שלא ניתן לקיזוז בגין עו"ד דיירים	17%			544,000
מפקח דיירים	42	חודשים	10,000	420,000
מע"מ שלא ניתן לקיזוז בגין מפקח דיירים	17%			71,400
הובלה אחת	48	הובלות	3,000	144,000
הובלה כפולה	272	הובלות	6,000	1,632,000
סבסוד דמי אחזקה לזכאים	32	יח"ד	40,800	1,305,600
ב.צ.מ.	5%	מעלות בניה ישירה		10,784,000
תקורה ניהול ופיקוח	5%	מעלות בניה ישירה		10,784,000
סה"כ עלויות עקיפות				87,493,000
סה"כ לפני מס רכישה				303,173,000
מס רכישה	6%	מסך התמורה לדיירים		18,190,380
סה"כ עלויות פינוי בינוי				321,363,380

תחשיב שווי מגרשי ההשלמה והתשלום לרמ"י	במתחם אולסבנגר	במגרשי השלמה נוספים
מספר יח"ד בחלקות ההשלמה	800 יח"ד	0 יח"ד

שווי קרקע ליח"ד	210,000 ₪	
שטח מסחרי	1,200 מ"ר	
שווי זכויות למ"ר	10,000 מ"ר	
שווי הקרקע ליח"ד במגרשי ההשלמה לפני תשלום לרמ"י	180,000,000 ₪	0 ₪
שיעור תשלום לרמ"י	20%	20%
תשלום לרמ"י	36,000,000 ₪	0 ₪

סיכום עלויות הפרויקט	
עלות שטחי יזם	640,331,054 ₪
עלות פינוי בינוי	321,363,380 ₪
תשלום בגין מגרשי השלמה - חלקה 123	36,000,000 ₪
תשלום בגין מגרשי השלמה - מגרש השלמה נוסף	0 ₪
היטל השבחה בגין שטחי מסחר בלבד במתחם פינוי בינוי	0 ₪
חלף היטל השבחה - לא חל על היזם	0 ₪
מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה	הנחה לפטור
דמי היתר לפי החלטה 998	לא רלבנטי
פיצויים לפי ס' 197	בשלב זה לא הובא בחשבון
סה"כ לפני מימון וערבויות	997,694,434 ₪
עלות מימון וערבויות - 7%	69,838,610 ₪
סה"כ עלות הפרויקט במתחם פינוי בינוי	1,067,533,045 ₪

סיכום תחשיבים	
הכנסות היזם במתחם פינוי בינוי	1,097,804,274 ₪
שווי הקרקע במגרשי השלמה - מתחם אולסבנגר	180,000,000 ₪
שווי הקרקע במגרשי השלמה - מגרש השלמה	0 ₪
סה"כ תקבולי היזם	1,277,804,274 ₪
סה"כ עלויות	1,067,533,045 ₪
רווח באלפי ש"ח	210,271,229 ₪
שיעור הרוח, % מעלויות	19.7%
יחס פינוי בינוי	5.3