

ניתוח כלכלי מקדמי לפרויקט מגורים - דו"ח אפס הריסת בניין קיים ובניית חדש במקומו לפי תמ"א 38 תיקון 3 א' ותב"ע מקומית

רחוב

באר - שבע



חזית הבניין הקיים



המרכז לשמאות מקרקעין וניהול נכסים - דורון ברינקר
שמאי מקרקעין - תמ"א 38 / פינוי בינוי

עמוד - 1 - מתוך 8

יום חמישי 05 יולי 2018

תאריך :

דוח אפס

מספרינו :

**ניתוח כלכלי מקדמי לפרויקט מגורים - דו"ח אפס
הריסת בניין קיים ובניית חדש במקומו לפי תמ"א 38 תיקון 3 א'
ותב"ע מקומית, גוש : 38091 חלקה : 37**

באר - שבע

1. מטרת חוות הדעת :

- נתבקשתי ע"י _____ לערוך חוות דעת כלכלית מקדמית מקוצרת - לעניין שיפוץ וחיזוק בניין מגורים משותף ברח' _____, ע"פ תוכנית מתאר ארצית 38 {תמ"א 38 תיקון 3 א' } ותב"ע מקומית, חוות דעת זו באה למצוא את עלויות הישירות והעקיפות הקשורות לעניין הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש במקומו המותרות. לצורך חילוץ שיעור הרווח היזמי.
- שווי היחיד הנוספות לפי חוות הדעת הינו לפי שווי שוק : שווי זה אמור לבטא את שווי השוק של יחידות הדירור הנוספות - דהינו את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל במקרה של קונה מרצון ומוכר מרצון בהתאם לתנאי השוק הקיימים כיום וכאשר יחיד פנויה וחופשית מכל חוב מחזיק או שוכר.

2. זיהוי הנכס :

גוש : 3 חלקה

באר - שבע

כתובת :

3. התאריך הקובע :

05-07-2018 :

תאריך עריכת חוות הדעת

דורון ברינקר שמאי מקרקעין מוסמך (מ.ר. 1266)

ביצוע הדו"ח ע"י

4. תיאור הסביבה והבניין:

4.1 תיאור הסביבה:

הסביבה מאופיינת בעיקר בבניה רוויה ותיקה, הבניינים בני 3-4

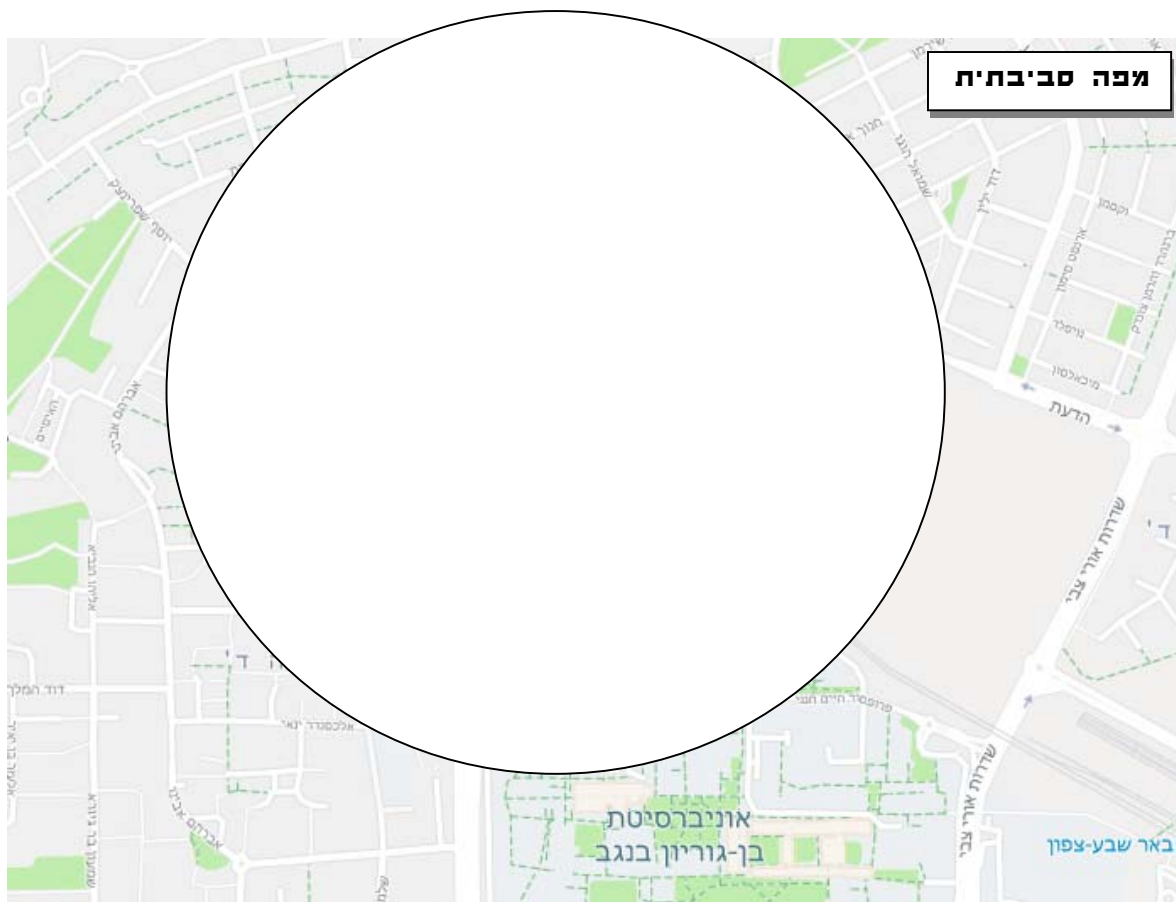
הבניין נמצא

קומות.

מהות האוכלוסייה: מצב סוציאקנומי – נמוך,

האזור מבוקש לצורך השכרת דירות לסטודנטים הלומדים באוניברסיטת בן גוריון.

הסביבה: מפותחת פיתוח עירוני מלא אך ישן {כבישים מדרכות, תאורת רחוב}.



5. טבלת שטחים – ע"פ יוזמת היזם ותוכנית האדריכלית :

בניין קיים - להריסה	
גוש / חלקה	38091 / 37
שטח רשום	900
מספר דירות קיימות	15
מספר קומות קיימות	4
שטח יח"ד קיימות	51
שטח פלדלת דירות קיימות	765
בניין מוצע	
מספר קומות	9.5
קומות לפי תמ"א 38/3 א'	7.5
מספר קומות בהקלה	2
דירות התמורה יקבלו	25 תוספת
	12 מרפסת

6. עלויות בניה – שיטת קבלן ראשי :

עלויות בניה						
פריט ראשי	פריט משני	כמות	יחידה תמחור	מחיר ליחידה	סה"כ	
פריט ראשי בניית יח"ד נוספות	מספר יח"ד חדשות	46				
	שטח עיקרי	3,050.00	מ"ר			
	ממ"ד	552.00	מ"ר			
	חדר מדרגות	385.00	מ"ר			
	מרפסות פתוחות	552.00	מ"ר			
	הכשרת חניות רגילות	15.00	מ"ר			
	מרפסות גג	62.00	מ"ר			
	שטח טכני ומשותף	275.00	מ"ר			
	מרתף תניה	1,225.00	מ"ר			
	חיבור דירות חדשות לחברת חשמל + בדיקה	46.00	יח			
	הריסת בניין קיים ופינוי השטח	765.00	מ"ר			
		מעמ	1.17			20,946,960 ₪
			21,252,960 ₪			
כללי	בצ"מ	5.00%				
	תכנון ויועצים חיצוניים {מהנדס קרקע / וכו'}	3.00%				
	ביטוחים	0.60%				
	מימון	5.00%				
	תקורה	5.00%				
					3,953,051 ₪	

עמוד - 4 - מתוך 8

דורון בריןקר - שמאי מקרקעין
המרכז לשמאות מקרקעין וניהול נכסים

24,900,011 ₪	סה"כ עלויות בניה				
4,233,002 ₪	מע"מ 17%				
29,133,012 ₪	כולל מע"מ		1.17		

7. אומדן מיסי נדל"ן / היטלים / אגרות בניה ופיתוח :

אגרות בניה / היטלי פיתוח / היטל השבחה / מס שבח / מס רכישה					
סעיף	יחידת מדידה	כמות	מחיר ליחידה	חלק	סה"כ
אגרות בניה					
אגרת בניה					
אגרות בניה - כללי גדרות / חניה / מעלית צנרת וכו' כולל					
תוספת להגשה חוזרת תיקונים ותוספת כללית					
197,233 ₪					
היטלי פיתוח					
היטלי פיתוח בקיזוז בניין להריסה					
1,067,200 ₪	מ"ר				
היטלי השבחה / מס שבח / מס רכישה					
היטל השבחה - פטור מלא 2.5 קומות לפי תיקון 96					
378,000 ₪					
שטח שאינו פטור מהיטל השבחה - אומדן					
714,744 ₪					
מס רכישה					
מס שבח					
2,357,177 ₪				סה"כ	

8. סקר מחירים :

מחירון דירות בעיר					
מדד מחירי דירות על בסיס עסקאות בפועל					
חדרים	דירות חדשות	יד שניה	שכירות מבוקשת	תשואה	
2	1,000,000	561,000	2,000	3.70%	דירות 2 חדרים בלוח
3	1,103,000	701,000	2,000	3.70%	דירות 3 חדרים בלוח
4	1,248,000	1,006,000	3,000	3.40%	דירות 4 חדרים בלוח
5	1,528,000	1,420,000	5,000	3.30%	דירות 5 חדרים בלוח
6	1,992,000	1,708,000	-	-	דירות 6 חדרים בלוח
דירות מיוחדות					
	1,579,000	1,267,000	3,000	2.60%	דירות מיוחדות בלוח
צמודי קרקע					
	2,283,000	1,533,000	5,000	3.10%	בתים בלוח

עמוד - 5 - מתוך 8

דורון ברינקר - שמאי מקרקעין
המרכז לשמאות מקרקעין וניהול נכסים

9. הכנסות ממכירת הדירות החדשות שנוצרו בפרויקט + קיזוז דירות התמורה {תחלוף} :

קומה	תמהיל בניין מוצע	מספר יח"ד	שטח	מספר חדרים	שווי יח"ד ממוצע	מקדם	שווי מתואם	דירת התמורה	דירות ליזם
0	דירת גן	1	76	3	1,103,000	1.1	1,213,300	0	1,213,300
0	דירת גן	1	76	3	1,103,000	1.1	1,213,300	0	1,213,300
0	דירת גן	1	76	3	1,103,000	1.1	1,213,300	0	1,213,300
0	דירת גן	1	100	4	1,248,000	1.05	1,310,400	0	1,310,400
1	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
1	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
1	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
1	דירה	1	100	4	1,248,000	0.9	1,123,200	0	1,123,200
1	דירה	1	50	2	1,000,000	0.9	900,000	0	900,000
2	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
2	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
2	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
2	דירה	1	100	4	1,248,000	0.9	1,123,200	0	1,123,200
2	דירה	1	50	2	1,000,000	0.9	900,000	0	900,000
3	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
3	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
3	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
3	דירה	1	100	4	1,248,000	0.9	1,123,200	0	1,123,200
3	דירה	1	50	2	1,000,000	0.9	900,000	0	900,000
4	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
4	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
4	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
4	דירה	1	100	4	1,248,000	0.9	1,123,200	0	1,123,200
4	דירה	1	50	2	1,000,000	0.9	900,000	0	900,000
5	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
5	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
5	דירה	1	76	3	1,103,000	0.9	992,700	992,700	0
5	דירה	1	100	4	1,248,000	0.91	1,135,680	0	1,135,680
5	דירה	1	50	2	1,000,000	0.91	910,000	0	910,000
6	דירה	1	76	3	1,103,000	0.91	1,003,730	0	1,003,730
6	דירה	1	76	3	1,103,000	0.91	1,003,730	0	1,003,730
6	דירה	1	76	3	1,103,000	0.91	1,003,730	0	1,003,730
6	דירה	1	100	4	1,248,000	0.91	1,135,680	0	1,135,680
6	דירה	1	50	2	1,000,000	0.92	920,000	0	920,000
7	דירה	1	76	3	1,103,000	0.92	1,014,760	0	1,014,760
7	דירה	1	76	3	1,103,000	0.92	1,014,760	0	1,014,760

עמוד - 6 מתוך 8

דורון ברינקר - שמאי מקרקעין
המרכז לשמאות מקרקעין וניהול נכסים

קומה	תמהיל בניין מוצע	מספר יח"ד	שטח	מספר חדרים	שווי יח"ד ממוצע	מקדם	שווי מתואם	דירת התמורה	דירות ליזם
7	דירה	1	76	3	1,103,000	0.92	1,014,760	0	1,014,760
7	דירה	1	100	4	1,248,000	0.92	1,148,160	0	1,148,160
7	דירה	1	50	2	1,000,000	0.92	920,000	0	920,000
8	דירה	1	76	3	1,103,000	0.93	1,025,790	0	1,025,790
8	דירה	1	76	3	1,103,000	0.93	1,025,790	0	1,025,790
8	דירה	1	76	3	1,103,000	0.93	1,025,790	0	1,025,790
8	דירה	1	100	4	1,248,000	0.93	1,160,640	0	1,160,640
8	דירה	1	50	2	1,000,000	0.93	930,000	0	930,000
9	פנטהאוז	1	125	5	1,528,000	1	1,528,000	0	1,528,000
9	פנטהאוז	1	125	5	1,528,000	1	1,528,000	0	1,528,000
		46	3,602	143	כולל מע"מ		48,382,600	14,890,500	33,492,100
					מע"מ	1.17	7,029,950	2,163,577	4,866,374
					ללא מע"מ		41,352,650	12,726,923	28,625,726

10. טבלה מסכמת חישוב רווח גולמי מהפרויקט ללא מע"מ 17% בתחום שינוי מחירים ועלויות + 15% :

10.1 טבלת רגישות לשינוי מחירים ועלויות - + 15% מבוטאת בש"ח

שינוי	סה"כ עלויות	מטריצת שינוי עלויות משתנות +/- 0%-15% מול הכנסות משתנות +/- 0%-15% בש"ח						
1.15	31,345,765	1,573,820	142,534	-1,288,753	-2,720,039	-4,151,325	-5,582,612	-7,013,898
1.1	29,982,906	2,936,679	1,505,393	74,107	-1,357,179	-2,788,466	-4,219,752	-5,651,038
1.05	28,620,047	4,299,539	2,868,253	1,436,966	5,680	-1,425,606	-2,856,893	-4,288,179
1	27,257,187	5,662,398	4,231,112	2,799,826	1,368,539	-62,747	-1,494,033	-2,925,320
0.95	25,894,328	7,025,258	5,593,971	4,162,685	2,731,399	1,300,112	-131,174	-1,562,460
0.9	24,531,469	8,388,117	6,956,831	5,525,544	4,094,258	2,662,972	1,231,685	-199,601
0.85	23,168,609	9,750,976	8,319,690	6,888,404	5,457,117	4,025,831	2,594,545	1,163,258
	הכנסות	32,919,585	31,488,299	30,057,013	28,625,726	27,194,440	25,763,154	24,331,868
	שינוי	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85

עמוד - 7 - מתוך 8

10.2 טבלת רגישות לשינוי מחירים ועלויות - + 15% מבוטאת %

מטריצת שינוי עלויות משתנות +/- 0%-15% מול הכנסות משתנות +/- 0%-15% ב %							סה"כ עלויות	שינוי
-22.38%	-17.81%	-13.24%	-8.68%	-4.11%	0.45%	5.02%	31,345,765	1.15
-18.85%	-14.07%	-9.30%	-4.53%	0.25%	5.02%	9.79%	29,982,906	1.1
-14.98%	-9.98%	-4.98%	0.02%	5.02%	10.02%	15.02%	28,620,047	1.05
-10.73%	-5.48%	-0.23%	5.02%	10.27%	15.52%	20.77%	27,257,187	1
-6.03%	-0.51%	5.02%	10.55%	16.08%	21.60%	27.13%	25,894,328	0.95
-0.81%	5.02%	10.86%	16.69%	22.52%	28.36%	34.19%	24,531,469	0.9
5.02%	11.20%	17.38%	23.55%	29.73%	35.91%	42.09%	23,168,609	0.85
24,331,868	25,763,154	27,194,440	28,625,726	30,057,013	31,488,299	32,919,585	הכנסות	
0.85	0.9	0.95	1	1.05	1.1	1.15	שינוי	

רווח גולמי בש"ח = יתרת סכום כסף ממכירת הדירות ללא מע"מ הנשארת לפני מס הכנסה לאחר כיסוי עלויות הבניה ללא מע"מ { כל העלויות ישירות / עקיפות / מיסוי נדל"ן } .

רווח גולמי באחוזים = אחוז רווח כחלק מכל ההוצאות ועלויות הבניה ללא מע"מ הנשאר כיתרת רווח לאחר מכירת הדירות החדשות ללא מע"מ .

הערות :

- חוות הדעת הוכנה על בסיס ניירות עבודה של משרד האדריכלים .
- הפרויקט לפי הנתונים שבגוף השומה אינו מניב רווח יזמי מתאים .

הנני להצהיר כי אין לי עניין בנכס שומה מקדמית מקוצרת זו בוצעה על פי מיטב הכרתי ושיפוט המקצועי אין חוות דעת זו מהווה " שומת מקרקעין " כמשמעותה בתקנות והחוקים .



דורון בריןקר
רשיון מס' 1266
ולאצה נאמן על החתום
דורון בריןקר
שמאי מקרקעין