



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

Real Estate Appraisers
Doron Brinker – Real Estate Appraiser



דורון בריןקר - שמאי מקרקעין
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

חוות דעת

ניתוח כלכלי פרויקט מגורים
חיזוק שיפוץ ובניית תוספות בניה
לפי תב"ע מקומית ותמ"א 38



דוגמה לדו"ח ניתוח כלכלי מקוצר {דו"ח אפס} לפרויקט תמ"א 38
ותב"ע להזמנת דו"ח מלא : 052-2931644 , 077-76-76-337



- 1 -





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

Real Estate Appraisers
Doron Brinker – Real Estate Appraiser



דורון בריןקר - שמאי מקרקעין
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

02-12-2007 : תאריך
D02122007-TAMA38 : מספרינו

חוות דעת ניתוח כלכלי פרויקט מגורים – חיזוק שיפוץ ובניית תוספות בניה לפי תב"ע מקומית ותמ"א 38

1. מטרת חוות הדעת :

" לתת חוות דעת לעניין שיפוץ המבנה ברח' נתבקשתי ע"י חב' " ע"פ תוכנית מתאר ארצית 38 {תמ"א 38} , חוות דעת זו באה למצוא את עלויות הישירות והעקיפות הקשורות לכל עניין השיפוץ המבנה ובניית היחיד נוספות המותרות – מצד אחד – ומנגד באה למצוא ערכי שווי של היחידות הנוספות אשר ניתן למכור אותם במחיר שוק לצורך מימון הבניה ורווח יזמי/קבלני , שווי היחיד הנוספות לפי חוות הדעת הינו לפי שווי שוק : שווי זה אמור לבטא את שווי השוק של יחידות הדיור 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 :
כתובת :

3. מועד הביקור בנכס והתאריך הקובע :

נערך ביקור בנכס בתאריך : 26.11.2007 שהינו התאריך הקובע להערכה
הביקור נערך על – ידי : דורון בריןקר – שמאי מקרקעין
המועד הקובע להערכה : דצמבר 2007





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

Real Estate Appraisers
Doron Brinker – Real Estate Appraiser



דורון בריןקר - שמאי מקרקעין
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

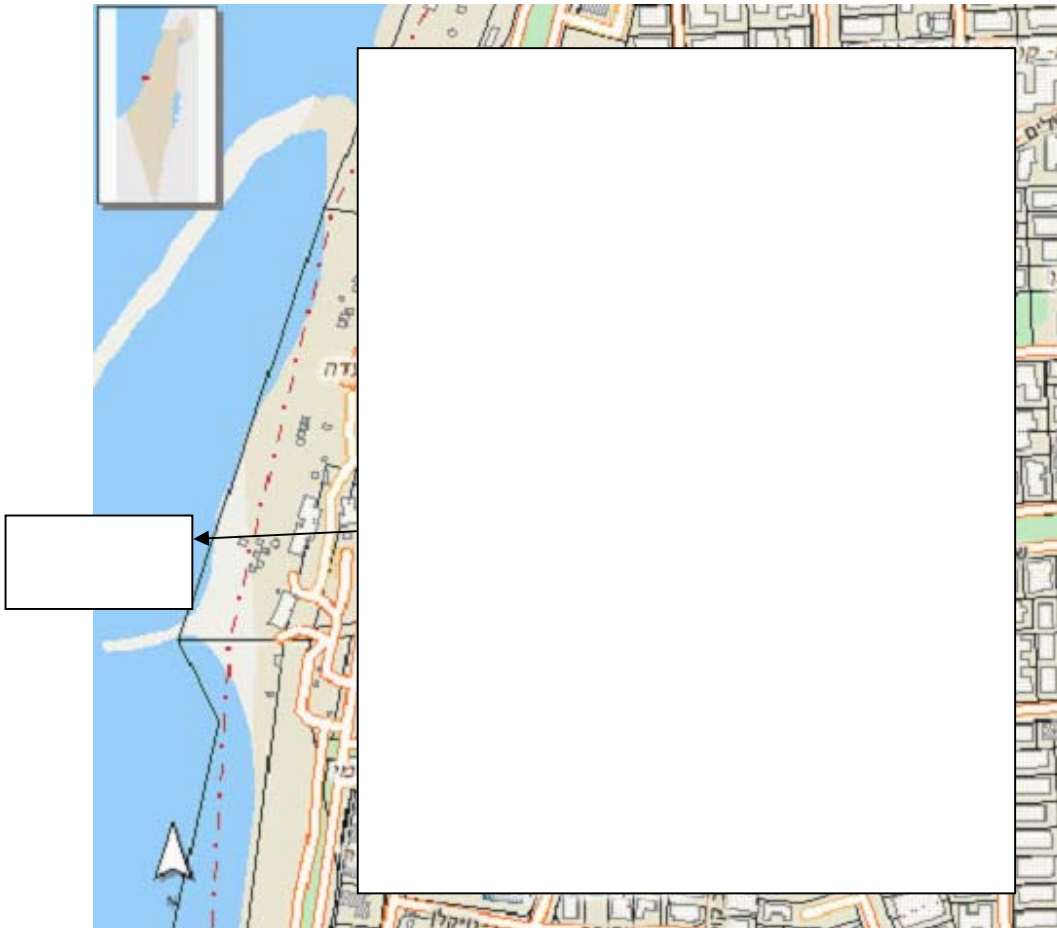
4. תיאור הסביבה והבניין:

4.1 תיאור הסביבה :

הבניין נמצא ברח' , הסביבה מורכבת מבתים משותפים בנויים בבניה רוויה בני 3-5 קומות

הרחוב שקט ומוביל תנועה בנפח נמוך ,

פיתוח סביבתי : האזור ותיק ומפותח לגמרי (מדרכות , תאורת רחוב , כבישים וכו')





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

Real Estate Appraisers
Doron Brinker – Real Estate Appraiser



דורון בריןקר - שמאי מקרקעין
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

4.2 תיאור הבניין / מצב קיים :

הבניין בן 4 קומות – מעל קומת עמודים מפולשת
הבניין צמוד בקו בניין אפס מ' (0) לבניין צמוד בצד מזרח
מספר כניסות – 2 ,
סה"כ דירות בכניסה – 8 , סה"כ דירות בבניין – 16
גיל הבניין : כ 44 שנה { לפי היתר בניה מס' 1941 מיום 26/01/1964 }
סוג בניה : בלוקים / בטון , חיפוי חיפוי – טיח שפריץ גס
גג : שטוח בטון
חניה משותפת / צמודה - מתחת לקומת עמודים

5. המצב התכנוני תב"ע מקומית / תמ"א 38 :

5.1 תוכניות תב"ע עיקריות רלוונטיות :

תוכנית מתאר בי' 2 א' פרסום תוקף ברשומות 15/7/1971 י.פ. 1738

שטח חלקה : כ 1,000 מ"ר

יעוד החלקה : אזור מגורים ג'

שטח מגרש מינימאלי : 500 מ"ר

חדרי יציאה בגגות שטוחים :

תוכנית ב' 430 פרסום תוקף ברשומות 31/12/2000 י.פ. 4947

תוכנית בי' 430 / א' פרסום תוקף ברשומות 5/2/2006 י.פ. 5490

תמצית הוראות התוכנית : מותר לבנות חדרי יציאה בגג שטח הבנוי המרבי של חדרי הגג לכל

דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר , הגישה לחדרי הגג תהיה מתוך הדירות ,

גובה חדרי הגג לא יעלה על 2.6 מ'

פרגולות {מצללות} : שטח הבנוי של המצללות לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג ובלבד ששטח

המצללה לא יעלה על 15 מ"ר

5.2 תוכנית ארצית - תמ"א 38 ואפשרות הבניה לפי התמ"א :

תוכנית מתאר ארצית 38 אושרה ביום 18/05/2005 , תיקונים לתמ"א אושרו בתוכנית

תמ"א 1א/38 מיום 12/07/2007

התוכנית באה לתת עידוד לבצע חיזוק מבנים ע"י שלא עומדים בתקן הישראלי 413

ע"י תמריצים בשיפור מבנים והוספת זכויות בניה שלא ע"פ התב"ע הקיימת באזור

במסגרת התמריצים לביצוע החיזוק מציעה התמ"א 2 סוגי תוספות

א. תוספת יח"ד למבנה

- 4 -

מרכז : נירים 3 תל – אביב {בית הספנות אגף B}

דרום : רח' נחום גולדמן 9 באר – שבע , ת"ד 14072 מיקוד 84040 ,

טלפון ☎ פקס : 077-76-76-337 , 052 – 2931644 נייד : 052 – 2931644

e-mail : bmtdoron@012.net.il

web : www.nadllan.com





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

Real Estate Appraisers
Doron Brinker – Real Estate Appraiser



דורון בריןקר - שמאי מקרקעין
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

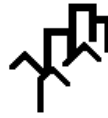
- ב. הגדלת שטחי הדירות הקיימות
- 6. תוכנית הפיתוח לבנין בהתאם ל : תוכנית היזם* / תב"ע עירונית / תמ"א 38**
- א. על קומה 4 של הבניין (הקומה האחרונה) תיבנה קומה טיפוסית נוספת - לפי תמ"א 38
- ב. לכל דירה עליונה יוצמדו חדרי יציאה בגג + מרפסת גג (לפי הוראות תוכניות ב/430
בי / 430 / א' {סה"כ 40 מ"ר שטח מקורה לכל יח"ד עליונה ז.א. 4 דירות)
- ג. תבוצע פעולת חיזוק יסודות בהתאם להנחיות מהנדס מומחה לעניין .
- ד. בבנין יורכבו 2 מעליות נוסעים + מתקנים טכניים וחדרי מעליות
- ה. המקלט ישוקם ויחוזק ,
- ו. לובי הכניסה לבנין ישופץ וישודרג { הרחבת הלובי לגודל של 25 מ"ר , הרכבת דלתות מסגרות אלומיניום, הרכבת תיבות דואר , מע' אינטרקום , הרכבת תקרה אקוסטית מלוחות גבס , ריצוף באריחי שיש (רצפות / קירות) , הרכבת מראה {
- ז. חדר המדרגות ישופץ { סידוד , צביעה וליטוש גרמי מדרגות }
- ח. החזית החיצונית של כל הבניין תחופה באבני פסיפס (10/10 ס"מ) , התריסים הישנים בחזית הבנין הפונה לכיוון מזרח וצפון בדירות יפורקו ויוחלפו בתריסי אלומיניום ברמה גבוהה בעלת כושר בידוד { חום/קור/רעש }
- ט. תותקן מע' מים ודודי שמש 150 ל' לדירות החדשות
- י. תורכב מע' כיבוי אש (9 עמדות) , משאבות , משאבות לחץ ומאגר מים 10 קו"ב
- יא. הנחת קו ביוב לדירות החדשות והתחברות למע' העירונית .





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

Real Estate Appraisers
Doron Brinker – Real Estate Appraiser



דורון בריןקר - שמאי מקרקעין
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

7. עלויות בניה ישירות / עקיפות :

בש"ח	עלויות בניה ישירות – ללא מע"מ						פריט ראשי
	סה"כ לסעיף	מצטבר	סה"כ	מחיר ליחידה	יחידה תמחור	כמות	
							בניית יחיד נוספות
							שטח ליחיד נוספות 1 קומות
							שטח חדרי יציאה לגג
							ריצוף מרפסות פתוחות ומעקות
							הרכבת מעלית
							הרכבת מעלית שינוי חדר מדרגות
							שיפוץ מבנה קיים
							חיפוי חיצוני
							שיפוץ
							שיפוץ לובי
							שיפוץ חדרי אשפה
							שדרוג מע' מים
							שדרוג מע' ביוב
							שדרוג
							שיפוץ
							בניית
							שיקום
							שערים
							החלפת
							החלפת
							חיזוק מבנה תמ"א 38
							חיזוק יסודות
							חיזוק
							חיזוק
							בניית
							הקשחה מבנה ע"י פירי מעלית





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

Real Estate Appraisers
Doron Brinker – Real Estate Appraiser



דורון בריןקר - שמאי מקרקעין
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

בש"ח				עלויות בניה עקיפות – ללא מע"מ			
סה"כ לסעיף	מצטבר	סה"כ	מחיר ליחידה	יחידה תמחור	כמות	פריט משני	פריט ראשי
						תכנון	
						הוצאות שונות	הוצאות עקיפות ללא מע"מ
						הוצאות	
						הוצאות	
						הוצ' משפטיות ורישום	

הוצאות לא חייבות במע"מ			
			אגרות בניה
			היטל השבחה - על תב"ע
			היטלי פיתוח
			הוצאות מימון הלוואות ביטוחים + ליווי

סה"כ עלויות בניה כולל מע"מ : ~ (במעוגל)

8. הכנסות ממכירת הדירות :

סוג נכס	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	אומדן שווי
דירה + חדר על הגג – פינתית				
דירה + חדר על הגג - אמצעית				
דירה + חדר על הגג – אמצעית				
דירה + חדר על הגג – פינתית				

רווח גולמי מהפרויקט :

% רווח גולמי על השקעה : * בהנחה כי מחירי הדירות לא ישתנו מטה ,





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

Real Estate Appraisers
Doron Brinker – Real Estate Appraiser



דורון בריןקר - שמאי מקרקעין
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

9. עקרונות שיקולים ונתונים לחוות הדעת :

בניתוח הכלכלי לפרויקט - הובאו בין השאר השיקולים והעקרונות הבאים :
מיקום הבניין

- א. רוב העלויות נלקחו מחוברת דקל – מאגר נתונים ומחירים לענף הבניה – והם אינם כוללים מע"מ אך הם כוללים שכר עבודה ורווח קבלני ,
- ב. תחשיב עלויות הבניה נעשה לפי מסמך מפרטי הבניה והעבודות המתוכננות שסיפקה לי החברה היזמית לעניין פרויקט זה ,
- ג. היטל השבחה על תוכניות תב"ע – הינו אומדן משוער ,
- ד. נלקח בחשבון כי לא חל היטל השבחה על בניה / מימוש זכויות בניה לפי תמ"א 38
- ה. סטנדרט הבניה לפיו חושבו עלויות הבניה וכן שווי הדירות נלקח כמתאים לסטנדרט הבניה של דירה חדשה ממוצעת במרכז הארץ ,
- ו. כל נתוני שטחי הבניה נלקחו מתוכניות אדריכליות בלתי מאושרות להיתר בניה ,
- ז. שער דולר המתאים לתחשיב = 4.00 ₪ / \$
- ח. כל העלויות חושבו בצורה שמרנית ודווקנית מוטים כלפי מעלה מחמת הזהירות .
- ט. בסכום הכללי של ההכנסות ממכירת הדירות החדשות יתכן שינויי של 5% מטה או מעלה ,
- י. שווי יח"ד החדשות דומה לשווי דירות חדשות עם הפחתה מטה,

הנני להצהיר כי אין לי עניין בנכס וחוות דעת זו בוצעה על פי מיטב הכרתי ושיפוטי המקצועי .



ולמאן באתי על החתום
דורון בריןקר
שמאי מקרקעין





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

Real Estate Appraisers
Doron Brinker – Real Estate Appraiser



דורון בריןקר - שמאי מקרקעין
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

דוגמה לדו"ח ניתוח כלכלי מקוצר {דו"ח אפס} לפרויקט תמ"א 38 ותב"ע
להזמנת דו"ח מלא : 052-2931644 , 077-76-76-337

- 9 -

מרכז : נירים 3 תל – אביב {בית הספנות אגף B}
דרום : רח' נחום גולדמן 9 באר – שבע , ת"ד 14072 מיקוד 84040 ,
טלפון ☎ פקס : 077-76-76-337 , ① נייד : 052 – 2931644
e-mail : bmtdoron@012.net.il web : www.nadllan.com

