

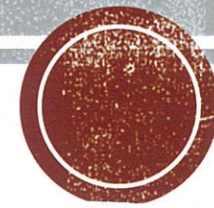
מזכרת
מזכרת
מזכרת

תכנית 507-1176833 04/06/2024 10:26:09 נספח חוות דעת כלכלית



תמצית בדיקה כלכלית עפ"י עקרונות תקן 21

שדרות הר ציון 28-32, עפ"י חלופת תכנון ראשונית



יולי 2022

גרשטיין - וקראט V.G
ייעוץ כלכלי ושמות מקרקעין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית 507-1176833 תא/ק/5139/הר ציון 28-32
תת-מאוסרת מכח סעיף 108 לחוק
תחל מיזם 10.12.2025

ליאור שפירא, עו"ד
יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המו"מ
מנהל האגף
מנהל העיר
אורי אורא
אורי כרמלי, אורי
תאריך

אלי לוי
אגף נכס העירייה
11-01-2025
שפירא
יו"ר ועדת המו"מ
אורי אורא



מיקום

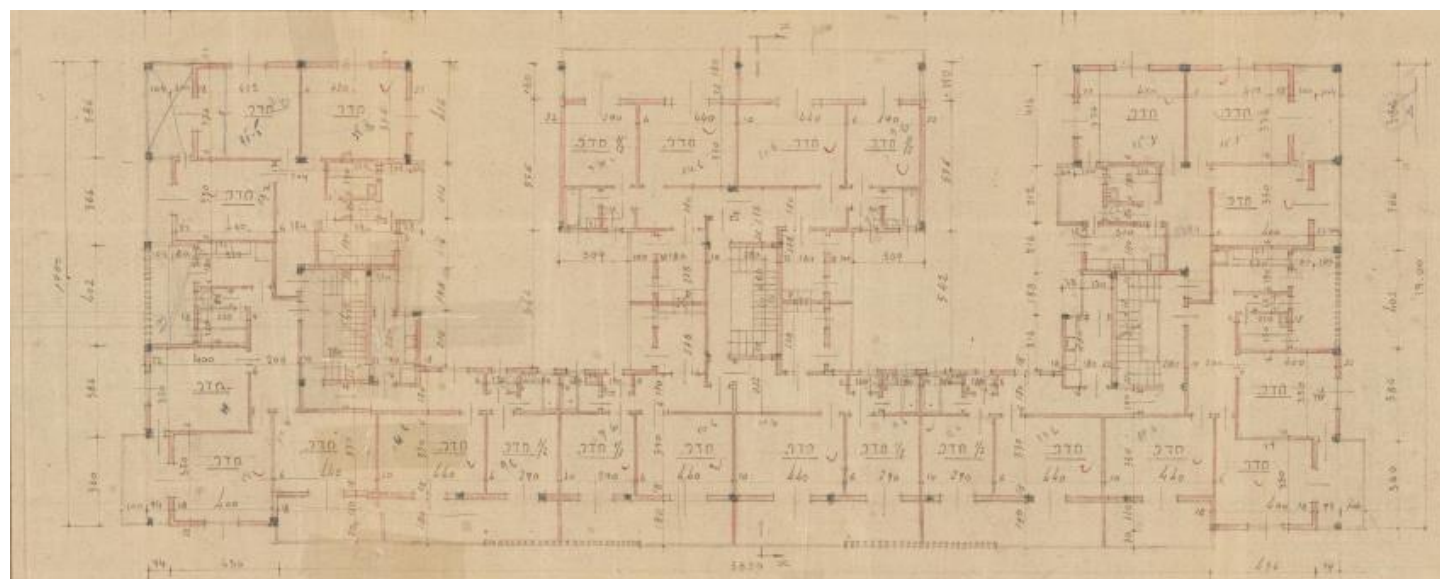




מצב קיים- היתרים

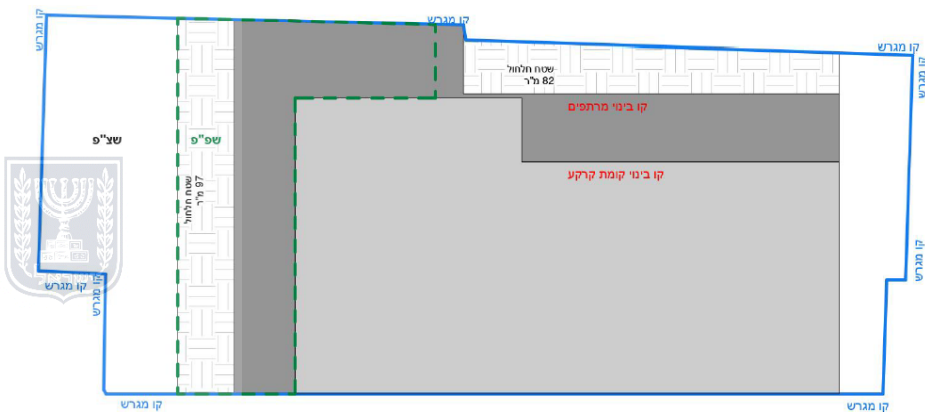
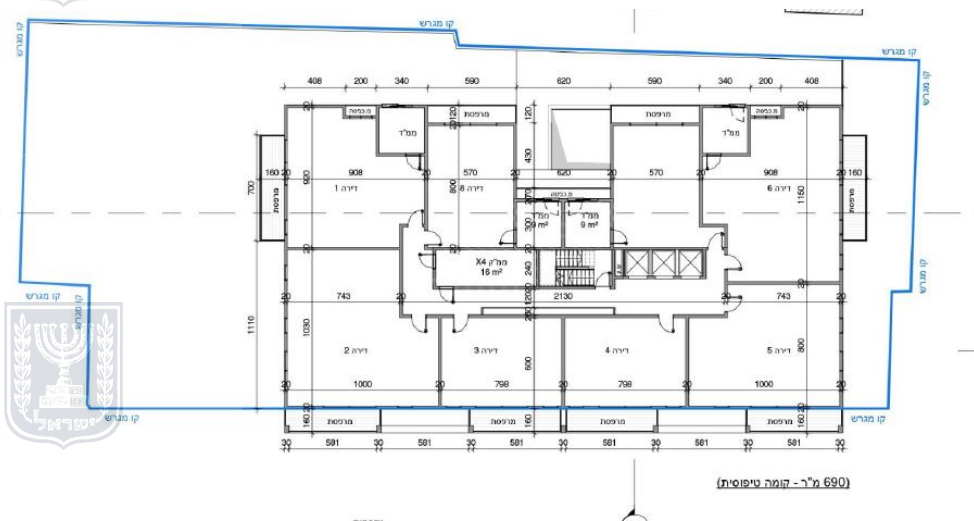
שטחים בהיתר:

קומה	בנוי	מרפסת
קומת קרקע	309 מ"ר	37.5 מ"ר
טיפוסית א	618 מ"ר	167 מ"ר
טיפוסית ב'	618 מ"ר	167 מ"ר
גג	73.95 מ"ר (ח. כביסה)	
סה"כ שטח:	1,990 מ"ר	
סה"כ יח':	23 יח"ד + 4 חנויות	



קומה טיפוסית



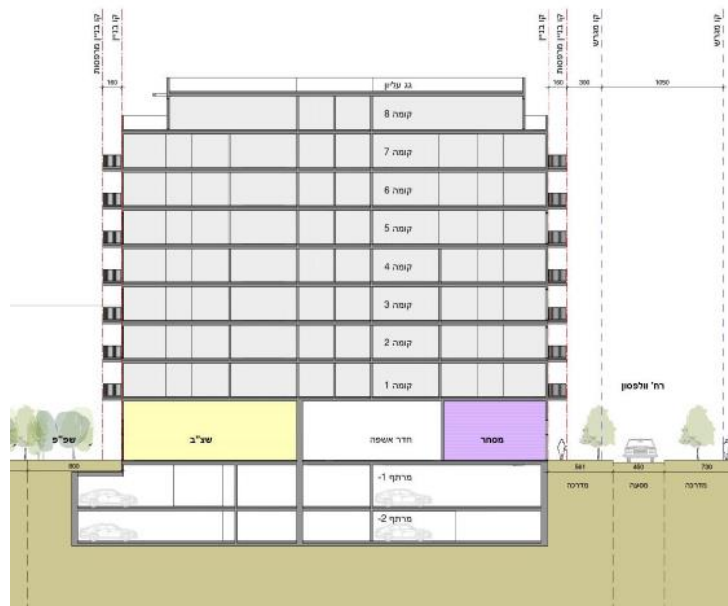


שטח מגרש ללא שצ"פ: 1192 מ"ר
שטח החלול מוצע: 15%: 179 מ"ר
סה"כ שטחים מחלחים מתוכננים: 82+97=179 מ"ר

5,935	שטח כולל במ"ר
4,464	שטח דירות במ"ר
4,104	עיקרי למגורים במ"ר
360	ממ"דים - 30 יח"ד במ"ר
921	שרות כולל ממ"ק ומסתורים במ"ר
1,281	שטחי שרות למגורים (30%) במ"ר
300	מסחר במ"ר
250	שצ"ב במ"ר
250	שפ"פ במ"ר
64	יח"ד
70	שטח יח' ממוצע פלדלת במ"ר
84	שטח יח' ממוצע ברוטו במ"ר
2,018	תת"ק (85% כפול 2 מפלסים) במ"ר



תכנון מוצע



סקר מחירים באיזור

כתובת	גוש חלקה	תאריך	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	למ"ר	התאמת קומה	התאמת מועד	למ"ר מתואם
הקונגרס 27	009029-0033-000-00	26/02/2020	2,380,000	2020	66	3	5	36,061	0.5%	12%	40,390
	009029-0033-000-00	26/02/2020	2,600,000	2020	75	3	5	34,667	0.5%	12%	38,829
	009029-0033-000-00	26/02/2020	2,200,000	2020	54	3	5	40,741	0.5%	12%	45,632
הקונגרס 22	006948-0078-079-00	18/12/2020	2,140,000	2021	51	0		41,961	5.5%	7%	47,396
דרך שלמה 117	006975-0094-000-00	28/08/2021	2,230,000	2021	58	2	1	38,448	4.5%	4%	41,711
וולפסון 52	009021-0019-008-00	31/10/2021	3,000,000	2024	62	3	2	48,387	3.5%	3%	51,585
	009021-0019-000-00	23/11/2021	2,650,000	2024	50	2	1	53,000	4.5%	3%	56,866
	009021-0019-004-00	23/11/2021	2,840,000	2024	62	3	1	45,806	4.5%	3%	49,148
	009021-0019-000-00	13/01/2022	3,532,000	2024	69	3	4	51,188	1.5%	2%	53,029
וולפסון 54	009021-0020-001-00	22/11/2021	4,300,000	2022	76	3	1	56,579	4.5%	3%	60,714
	009021-0020-000-00	18/01/2022	2,350,000	2022	45	2	4	52,222	1.5%	2%	54,064
הקונגרס 13	009021-0017-000-00	06/03/2022	2,850,000	2022	51	2	3	55,882	2.5%	1%	58,053
	009021-0017-000-00	26/10/2021	2,450,000	2024	50	2	1	49,000	4.5%	3%	52,762

התאמת קומה לפי 1% לקומה לקומה ממוצעת 5.5
התאמת עיתוי עלייה של 5% לשנה

מחיר ממוצע 50,014

התאמת מיקום -5%

סה"כ למ"ר 47,513 פלדלת



אומדן הוצאות

הסעיף	הערות	עלות למ"ר/ח'	כמות	היח'	אופן חישוב / הסבר	סה"כ ב-א' ש
עלויות בניה ישירות						
בניית שטח עילי	שטח ברוטו	6,500	X	5,685	מסחר ומגורים	36,953
מרפסות פתוחות		2,700	X	434	בקומה שתי יח' 7 מ"ר ו-6 יח' 8 מ"ר	1,172
מרפסות גג		2,200	X	235		517
מרתפים		3,200	X	2,018	שני מרתפים בהיקף 85% מהמגרש	6,458
הריסה ופינוי		300	X	2,255	הריסת מבנים קיימים	677
פיתוח חצר		250	X	813		203
שטחי ציבור		7,605	X	250	עלות למ"ר כולל מע"מ (לא מזדכים)	1,901
סה"כ						47,880
עלויות בניה עקיפות						
תכנון ויועצים	מגורים	25,000	X	23	יח'	575
תכנון ויועצים	מסחר	80	X	244	מ"ר	20
אגרות והיטלים	תת"ק/ עילי	420 ש / 300 ש	X		מ"ר בקיזוז בגין הבנוי	2,235
חיבור חשמל		3,500	X	23	יח'	81
שיווק ופרסום		2.5%	X	115,092	א' ש משווי מלאי כולל מע"מ	2,877
תקורה, הנה"כ, פקוח		3%	X	47,880	א' ש מעלויות בניה ישירות	1,436
בצ"מ		5%	X	47,880	א' ש מעלויות בניה ישירות	2,394
פקוח		2.5%	X	47,880	א' ש מעלויות בניה ישירות	1,197
תווד לזים		1	X	500	א' ש עמלת תיווך	500
משפטיות		1%	X	115,092	א' ש משווי מלאי כולל מע"מ	1,151
סה"כ						12,466
עלות דיירים						
פיקוח דיירים		18,000	X	36	חודש	648
שכר דירה חלופי		5,000 ש	X	27	יח' מסחר ב-8000 ש לחודש , ל-36 חודש	5,292
הובלות		6,000 ש	X	27	יח' ל-2 כיוונים	4,374
קרן תחזוקה		3,600 ש	X	27	יח' ל-10 שנים מהוון ב-5%	751
משפטיות דיירים		20,000 ש	X	27	יח'	540
נהול וארגון דיירים		0.5%	X	47,880	יח' מעלויות בניה ישירות	239
סה"כ						11,844
עלות מיסוי						
מס רכישה		5.0%	X	41,161	א' ש לפי 5% , היתר בתוך 24 חודש	2,058
היטל השבחה					הערכת היזם	
סה"כ						2,058
מימון						
מימון		6.0%	X	74,248	א' ש מהעלויות כולל ערבויות לבע"ק	4,455
היטל השבחה						
סה"כ						4,455
סה"כ עלויות הקמה						78,703





תחשיב פדיון צפוי ליזם- לפי הפחתת שטחים ויח' בהיתר

שטח לפיצוי הדיירים	קיים היום	ממ"ד	סה"כ לדיירים
מגורים	1,863	276	2,139
מסחר	127	48	175
סה"כ	1,990	0	2,314
סה"כ פלדלת בתכנית	שטח עיקרי	ממ"ד	סה"כ פלדלת
מגורים			4,464
מסחר			300
סה"כ			4,764
יתרה לשיווק ליזם	שטח עיקרי	מ"ר	סה"כ פלדלת
מגורים			2,325
מסחר			125
סה"כ			2,450
למ"ר פלדלת ב-ש (מגלם מרפסות)	מגורים		47,000
מרפסות גג	מרפסות גג	235	לפי מקדם 1/3
מסחר	מסחר		25,000
סה"כ פדיון צפוי			115,092,263





תוצאות הבדיקה לפני היטל השבחה



ללא היטל השבחה	סעיף
98,369 ₪	פדיון חזוי
78,703 ₪	עלות הקמה
19,667 ₪	עודף בפרויקט
25.0%	ב- % מעלות
20.0%	ב- % מפדיון

