

השלבים לביצוע הבדיקה הכלכלית / שמאית / תכנונית:

שלב 1: נתונים על ידי היזם:

הכנת תוכנית אדריכלית מפורטת ככל האפשר של הביניים המתוכננים בתוכנית ההתחדשות העירונית. תוכניות אלה ישמשו לבדיקת הסבירות של היחס בין שטחי הפלדלת, השטחים הסחירים הנוספים, השטחים המיועדים לצרכי ציבור הכלולים בהצעה התכנונית, השטחים התת קרקעיים המתוכננים (בין אם הלקוחות משלמים עליהם ובין אם לא), וכל מטלה תכנונית נוספת שנדרשת במסגרת הפרוייקט.

ככל שהתוכניות יהיו מפורטות יותר, הבדיקה תהיה מדוייקת יותר. הרשות המקומית שומרת לעצמה את הזכות לדרוש תכנון אדריכלי מפורט כבסיס לניתוחים שמוצגים על ידי היזם.

בשלב זה היזם ממלא את הנתונים בטבלאת העזר לאומדן שטחים שאינם שטחי פלדלת, אשר מצורפת למסמכי תוכנית השלד.

שלב 2: בדיקת התוכניות על ידי הרשות המקומית:

התוכניות המפורטות והטבלאות, ייבדקו על ידי הרשות המקומית מול הניתוחים שבוצעו בתוכנית השלד. הבדיקה היא הן מול גיליון האדריכלי שנועד לשמש כרפרנס לסבירות השטחים המוצעים, והן מול סטנדרטים ותקנות התכנון והבניה המחייבות את היזם, הרשות המקומית והוועדה המקומית.

בשלב זה בדרך כלל יגובש היקף השטחים הדרוש לצרכי הציבור כחלק בלתי נפרד מהפרוייקט, ויערך דיון ותיאום עם הרשות המקומית. התוצרים של שלב זה ישמשו בהמשך את הבדיקה הכלכלית בשלב הבא.

מומלץ כי בשלבים 1-2 יתחיל התיאום עם הוועדה המקומית, לקידום גיבוש המיתווה התכנוני.

שלב 3: בדיקה כלכלית של ההצעה התכנונית:

לאחר שיסוכמו היקפי השטחים בשלב 2, היזם ימלא את טבלת האקסל לבדיקת העלויות של כל מרכיבי הפרוייקט. בשלב זה יבוצע עדכון עלויות, במידה ויידרש, בתיאום עם הרשות המקומית ויועציה. מטרת הבדיקה הכלכלית היא לוודא שמתקיים איזון בין הצרכים הכלכליים של היזם, הצרכים הציבוריים של הרשות המקומית, ומיתון צפיפות – הן ביחידות דיור והן בשטחי בניה, בשטחי הפרוייקט

שלב 4: חזרה על שלבים עד להשלמת התיאום והאיזון של הפרוייקט.

במידה הצורך, הרשות המקומית תבקש מהיזם לחזור לתכנון האדריכלי ולהציג חלופות, עד להשגת האיזון

• בשלב זה על היזם להכין תוכניות בינוי ותוכניות קומה טיפוסית של המבנים בתחום הפרוייקט. יודגש כי ככל שהפירוט יהיה גדול יותר, אמינות הבדיקה כמוותית שמאית תהיה גבוהה יותר

• בשלב זה יש להתייחס לגיליון האדריכלי המצורף לתוכנית השלד. גיליון זה מהווה בדיקה עקרונית של השטחים לכמה דגמים בודדים. הוא מהווה כלי לבדיקת הסבירות של השטחים מכל הסוגים.

• בשלב זה יש למלא את הפרטים בטבלת האקסל המצורפת לתוכנית השלד. מילוי הפרטים לפי ההנחיה בחוות הדעת השמאית, לפי הנחיית הרשות המקומית ולפי מאפייני הפרוייקט.

השלמת הבדיקה, במידת הצורך ביצוע תיקונים וחזרה על שלבים, כחלק מהדיונים התכנוניים מול הרשות המקומית

הכנת תוכנית אדריכלית עקרונית למבנים בשטח הפרוייקט על ידי היזם

בדיקת השטחים – שטחי פלדלת, שטחים משותפים מועמסים על שטחי הפלדלת, שטחים ת"ק, שטחים סחירים, שטחים ציבוריים המהווים מטלה וכל שטח נוסף.

מילוי הפרטים בטבלת חישוב הכמויות והעלויות לפי הנחיית הרשות המקומית

הסבר לעבודה עם טבלת האקסל לחישוב עלויות ורווחיות של פרוייקט התחדשות עירונית

בסיס נתונים למילוי על ידי היזם

בסיס נתונים	
תקופת הבניה	
מס' יח"ד בפרויקט	
מס' יח"ד לדיירים	
מס' יח"ד ליום	0
עלות דירות התמורה (לצורך חישוב מס רכישה)	
שווי הפרויקט ללא מע"מ	
שווי דירות הדיירים ללא מע"מ	
שווי דירות היזם (לשיווק) ללא מע"מ	
סה"כ פדיון ליום ללא מע"מ	0 ₪
נתוני שטחי הפרויקט	
שטח עילי -מרקמי עד 10 קומות	
שטח עילי - עד 24 קומות (כולל)	
שטח עילי - מעל 24 קומות	
שטח עילי מסחר/משרדים	
שטח משותף מסחר/משרדים	
שטח תת קרקעי	
שטח מרפסות	
שטח מרפסת גג	
שטח חצר	
שטח בנוי קיים עילי	
קרן אחזקה	0 ₪
מטלה ציבורית	
אונמדן היטל השבחה	

- מספר יחידות בפרוייקט – סך כל היחידות שיבנו בפרוייקט השלם
 - מס' יח"ד לדיירים – דירות התמורה שמוחזרות לדיירים המקוריים
 - מס' יח"ד ליום – יחידות שהיזם מקבל לצורך מכירה בשוק החופשי
 - עלות דירות התמורה- הערכה של היזם לעלות דירות התמורה לאחר הקמתן והשבתן לדיירים. מס הרכישה משולם בד"כ על ידי היזם ולכן נדרש נתון זה.
 - שווי הפרוייקט- סך כל שווי הפרוייקט, למכר, לפי הערכת היזם
 - שווי דירות הדיירים- הערכה של היזם לשווי דירות הדיירים המקוריים לו נמכרו בשוק החופשי עם השלמת הפרוייקט
 - סה"כ פידיון – מחושב על פי נוסחה המוטמעת בטבלה
 - נתוני שטחי הפרוייקט- זהו ניתוח אדריכלי של התוכנית הספציפית. לתשומת לב: גיליון הניתוח האדריכלי המצ"ב מהווה בסיס לבדיקת הסבירות של שטחים אלה על ידי הרשות המקומית, אולם אינו מחליף בדיקה פרטנית לפי מאפייני הפרוייקט עצמו.
 - שטח עילי- יש למלא לפי מאפייני הפרוייקט הספציפי. עם הפרוייקט כולל מבנים מורכבים שיש בהם גם חלקים מרקמיים (עד 10 קומות) וחלקים גבוהים, יש למלא לפי החלקים היחסיים של כל מבנה או חלק מבנה.
 - שטח עילי סחיר – משרדים/מסחר: במידה וקיימים בפרוייקט יש למלא בהתאם. יש להפריד בין השטחים הסחירים (מעין פלדלת לשטח המשרדים או המסחר) לבין השטחים המשותפים המשרתים את השטחים הסחירים האלה באופן בלעדי.
 - שטח תת קרקעי- בדרך כלל, בחישוב שטחים תת"ק נכללים כל השטחים ומתווספים לעלות הדירות – שטחי חניה ומחסנים נמכרים לדירות. במידה ויש שטחים תת קרקעיים שאינם סחירים, יש להוסיף שורה נפרדת ולתמחר בנפרד.
 - שטחי מרפסות, חצרות, וכד' – למדוד על פי התוכניות המוצגות. במידה ועדיין אין תוכניות סופיות ו/או מפורטות, לרשום הערכה.
 - קרן אחזקה – למלא במידה ומקצים במסגרת הפרוייקט
 - מטלה ציבורית – יש למלא את השטח הבנוי שמהווה חלק בלתי נפרד מהפרוייקט. במידה ויש מטלות נוספות יש לסכם עם הרשות המקומית את אופן החישוב וההפחתות במידה ויש.
 - אומדן היטל השבחה –ימולא לפי סיכום עם הרשות המקומית
- הערה: בטבלה שמופיעה בתמונה משמאל, התאים בהם רשום "0" הם תוצאה של חישוב. כל עוד אין נתונים התוצאה היא "0".

הסבר לעבודה עם טבלת האקסל לחישוב עלויות ורווחיות של פרויקט התחדשות עירונית

תקציב פרויקט התחדשות עירונית

- חלק זה של הטבלה מחושב על בסיס הנתונים שמולאו בטבלת הנתונים על ידי היזם.
- חלק זה אינו מיועד למילוי על ידי היזם! עדכון הנתונים בחלק זה יעשה, במידה הצורך, אך ורק על ידי הרשות המקומית.
- העלויות הרשומות בטבלה, נכונות למועד הכנת תוכנית השלד ומבוססות על מחירוים ידועים, ועל בדיקת פרויקטים בערים שונות. יודגש שהרשות המקומית שומרת לעצמה את הזכות לעדכן את העלויות לפי המפתחות המותאמים לנשר ועל פי מיטב הבנת הרשות המקומית ויועציה.
- במידה הצורך יתקיים דיון לגבי עלויות אלה והנחות היסוד של המתכננים, במיוחד לפי מאפייני הפרוייקט הספציפיים.
- מטרת התחשיב היא להציג את האיזון בין הצרכים הכלכליים של היזם לבין הצרכים הציבוריים של הרשות המקומית וכן אפשרות למיתן צפיפות והעמסות יתר על התשתיות של הרשות המקומית.

תקציב פרויקט - התחדשות עירונית			
סעיף	מגורים	עלויות (יקבע על ידי הרשות)	סה"כ לפרוייקט
ארגון דיירים *			
הוצאות ארגון דיירים		לפי טבלת עלויות, ראה מטה	0
קרקע			
מס רכישה		מעלות התמורה (5% - עד 24 חודשים)	0
היטל השבחה	אומדן לפי יום		0
דיוור חלופי למעלי הדירות		לדיוור, לתקופת הבניה	0
הובלה		לדיוור, לכיוון	0
סה"כ קרקע + יזום			
0			
פרק ב' - כלליות			
תכנון ויעוץ		ליחיד	0
תכנון ויעוץ (תעסוקה ומסחר)		משטח בניה תעסוקה+מסחר	0 מי"ר
פיקוח מטעם הדיירים		לחודש, לתקופת הבניה	0
ענייד (מכירות)		ממכירות כולל מעי"מ בהפחתת 5,000 ליחיד לשיווק	0
ענייד דיירים		שני דירות הדיירים	0
אגרות והיטלים		בקי"ו בניה קיימת	0 מי"ר
חבי חשמל - מגורים			0
חבי חשמל - מסחר/משרדים			0 מי"ר
תקורה, ניהול ופקוח		מבניה ישירה	0
מפוסם שיווק		ממכירות	0
קרו אחיקה			0
כלתי צנאי מראש		מבניה ישירה	0
סה"כ כלליות			
0			
פרק ג' - בניה ישירה			
הריסה ופינוי			0 מי"ר
פיתוח חצר			0 מי"ר
קומות עמודים ממולשת			0
מרתמים			0 מי"ר
שטח עילי - מרקמי עד 10 קומות			0 מי"ר
שטח עילי - עד 24 קומות (כולל)			0 מי"ר
שטח עילי - מעל 24 קומות			0 מי"ר
שטח עילי - מסחר/משרדים		ברמת מעטפת	0 מי"ר
שטח משותף - מסחר/משרדים		עלות גמר לטחים משותפים	0 מי"ר
מרכסות			0 מי"ר
מרכסות גג			0 מי"ר
מטלה ציבורית ברמת מעטפת		כולל מעי"מ	0 מי"ר
מטלה ציבורית ברמת גמר מלא		כולל מעי"מ, במפרט חשכיל	0 מי"ר
שטחים נוספים במידה ויש			0 מי"ר
סה"כ בניה ישירה			
0			
סה"כ הקמה = קרקע + כלליות + בניה ישירה			
0			
מימון	8%	מעלות הקמה	0
כולל ערבויות חוק מכה, עמלת אי ניצול, פיקוח בנקאי, ערבויות פיננסיות, עמלת לוו וריבית			
סה"כ עלות הקמה ומימון			
0			

- * כל העלויות ללא מע"מ, אלא אם נכתב אחרת.
- * ארגון דיירים - סעיף זה כולל את העלות נספח התחייבות היזם לשכר מארגון והצגת החוזה החתום ע"י היזם וכל הדיירים.
- * מתקני חניה/תשלום קרן חניה/שימור וכדו' העלות תלקח בחשבון בהתאם לסוג ההוצאה.
- * מינוי בניין - קרן אחיקה למשך 8 שנים עבור תושבים חוזרים (לא משקיעים) לפי מדיניות עירייה
- * דמ"ש לדירה בשטח של כ-75 מ"ר.
- * מפתח עלויות זה יבחן תקופתית ויעודכן במידת הצורך