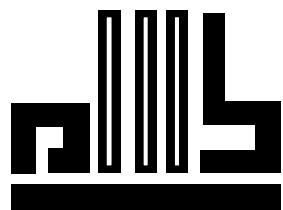


אהרון בוץ שמאות וניהול מקרקעין הועדה המקומית לתכנון ובניה ועיריית הרצליה

שכונת "יד התשעה" / "שביב", הרצליה



חברי לשכת שמאי
מקרקעין בישראל



כלים כלכליים להתחדשות עירונית

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין



פינוי בינוי

שיקום חברתי ופיזי

פרויקט להתחדשות עירונית שמטרתו פינוי בנייה ותיקה, ברמת תכנון סביבתית לקויה ובניה ברמה נמוכה, תוך מתן פתרונות דיור חלופיים לאוכלוסייה המפונה באזור הפרויקט (פינוי תמורת שירותי בניה) או מתן פיצוי כספי / רכישת דירה בסביבה אחרת (פינוי כספי).

קטע מתשריט תב"ע הר/1923

יבחנו שני מודלים: בנין תל קומתי ובנין דו קומתי
ללא איחוד מגרשים ועם איחוד מגרשים

תלת קומתי
מגורים ג'

מגורים
דו קומתי





פינוי בנין תלת קומתי על מגרש אחד

- היעוד: אזור מגורים ג'.
- הרי גולן 20, 22, 24, 26, פינת רחוב א.ל. זיסו.
- גוש 6577, חלקה 233.
- 30 יח"ד (כ-50 מ"ר ליח"ד) + חזית מסחרית עם 5





עלות הקמה למ"ר, מ"ר ברוטו עקרי+שירות

$$\frac{15,660,000 \text{ ₪}}{5,800 \text{ ₪}} = \frac{2,700 \text{ X}}{2,700 \text{ X}}$$

לפינוי אזור מגורים להרחבה, תלת קומתי+ח. מסחרי
עלות שירותי הבניה

הערה לעניין המע"מ: הייזם לא יכול להתקזז על מע"מ שירות בניה בעסקה חייבת בשל העובדה שהמפונים מקבלים פטור ממע"מ שירותי בניה.

<u>מפונים</u>		<u>חודשים</u>		<u>דש"ח</u>	=	<u>עלות דיור חליפי בתקופת הבניה</u>	
24 X		24 X		3,500 ₪	=	2,016,000 ₪	דירות תמורה 3 חדרים
6 X		24 X		2,500 ₪	=	360,000 ₪	חנויות
30						2,376,000 ₪	עלות דיור בעת הבניה
		<u>מפונים</u>		<u>עלות העברה</u>	=		
		30 X		2,000 ₪	=	120,000 ₪	הוצאות העברה הלוך ושוב
<u>שרותי בניה</u>		<u>דיור</u>		<u>העברה</u>	=		
15,660,000 ₪	+	2,376,000 ₪	+	120,000 ₪	=	18,156,000 ₪	סה"כ עלויות ליזם מפנה בתוספת
		18,156,000 ₪	X	125%	=	22,695,000 ₪	מרכיב רווח לייזם מפנה
		<u>סה"כ עלויות ורווח ליזם מפנה</u>		<u>קרקע ליח"ד בת 3 חדרים</u>	=	47.28	סה"כ דירות לאדישות לרווח בתוספת
		22,695,000 ₪	:	480,000 ₪	=	30.00	גילום דירות המפונים
					+	77.28	סה"כ דירות לתכנון

כאשר הפרוייקט יקבל פטור מהיטל השבחה באישור שר הבינוי השיכון והפנים מהיטל השבחה לפי סעיף 19 ב' 2 לתוספת השלישית.

מכפיל הצפיפות ביחס לקיים = 2.58 : 30 = 77.28

המשמעויות התכנוניות (במצב חדש פתרון חניה – גלויה מגוננת)

מכפיל הצפיפות ביחס לקיים		2.58 =	30	:	77.28
שטח הקרקע					
הצפיפות ביחס לשטח הרשום		43.54	=	1.775	: 77.28
ביח"ד לדונם נטו					
יח"ד לקומה		9.66	=	8.0	: 77.28
בחינת מימוש ב-8 קומות+ח.גג					
מ"ר לקומה		1,143	=	118.3	X 9.66
מ"ר ממוצע לדירה					
דירות					
אחוז ניצול		64.40%	=	1,775	: 1,143
שטח קרקע במ"ר					
שטח קומה במ"ר					
תכסית למימוש במגרש מצומצם					

מסקנה: במתחמים התלת קומתיים, הצפיפות והתכסית גבוהים.

הצעה אפשרית לפיתרון: הגדלת שטח המגרש לצורך צמצום הגדרת הצפיפות ותכסית הבניה.

תחשיב היטל ההשבחה במידה ולא יתקבל פטור מהיטל השבחה - מתחם תלת קומתי למגורים ומסחר

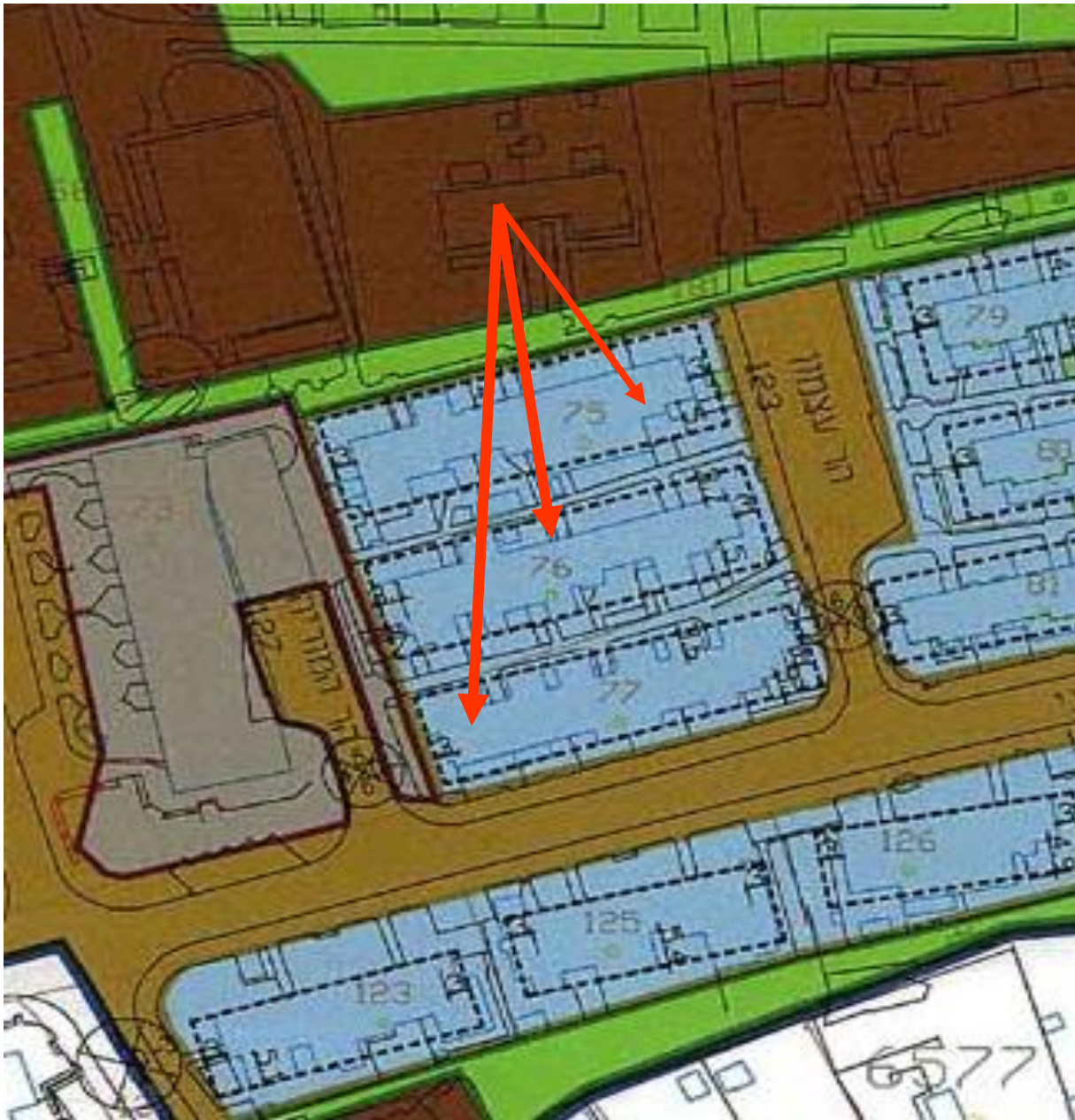
יח"ד	X	קרקע ליח"ד ממוצעת	=	₪ 37,095,000	סך שווי מצב חדש
77.28		₪ 480,000			
מ"ר ברוטו	X	שווי מ"ר בנוי	=	₪ 19,313,556	בניכוי
1,200		₪ 16,100			שווי קודם כבנוי למגורים
193	X	₪ 6,000	=	₪ 1,160,400	בניכוי שווי קודם למסחר
				₪ 16,621,044	ההשבחה
₪ 16,621,044	X	50%	=	₪ 8,310,522	היטל ההשבחה
ההשבחה	:	קרקע ליח"ד ממוצעת	=	34.63	מחייב תוספת יח"ד כולל גילום
₪ 16,621,044		₪ 480,000			
צפיפות ללא היטל	+	צפיפות בגין היטל	=	111.91	יח"ד לתכנון ללא פטור מהיטל
77.28		34.63			
111.91	:	30	=	3.73	מכפיל הצפיפות ביחס לקיים
יח"ד	:	שטח הקרקע לפרויקט במ"ר	=	63.05	הצפיפות ביחס לשטח הרשום
111.91		1.775			ביח"ד לדונם

מסקנה: מכפיל הצפיפות גבוה. יש לשאוף לקבל את אישור השרים לפטור מהיטל השבחה, בכפוף לפתרון בעיית מימון חלק מעלויות הפיתוח (יובהר בהמשך).

בחינת מתחם דו קומתי לרבות מבחן איחוד מגרשים קיימים למגרש אחד גדול

מבנן בן שלושה בניינים לפינוי

- בנין ברחוב הר עצמון 1, 3, 5, עם חזית לרחוב הר סיני. גוש 6577 חלקה 12.77 יח"ד.
- בנין ברחוב הר עצמון 7, 9, 11. גוש 6577, חלקה 12.76 יח"ד
- בנין ברחוב הר עצמון 13, 15, 17. גוש 6577, חלקה 12.75 יח"ד
- סה"כ 36 יח"ד לפינוי (45 – 78 מ"ר ליח"ד)





לפינוי אזור מגורים להרחבה דו קומתית

<u>מ"ר ברוטו</u> עקרי+שירות	3,760	X	<u>עלות הקמה</u> למ"ר, כולל מע"מ*	=	5,800 ₪	=	21,808,000 ₪	<u>עלות שירותי הבניה</u>
--------------------------------	-------	---	--------------------------------------	---	---------	---	--------------	--------------------------

הערה לעניין המע"מ: הייזם לא יכול להתקזז על מע"מ שירות בניה בעסקה חייבת בשל העובדה שהמפונים מקבלים פטור ממע"מ שירותי בניה.

<u>מפונים</u>	<u>חודשים</u>	<u>דש"ח</u>	<u>עלות דיור חליפי בתקופת הבניה</u>
23 X	24 X	3,500 ₪ =	1,932,000 ₪
4 X	24 X	3,800 ₪ =	364,800 ₪
9 X	24 X	4,000 ₪ =	864,000 ₪
36			3,160,800 ₪

2 X	<u>מפונים</u> 36 X	<u>עלות העברה</u> 2,000 ₪ =	144,000 ₪	<u>הוצאות העברה הלוך ושוב</u>
-----	-----------------------	--------------------------------	-----------	-------------------------------

<u>שרותי בניה</u> 21,808,000 ₪	+	<u>דיור</u> 3,160,800 ₪	+	<u>העברה</u> 144,000 ₪	=	25,112,800 ₪	<u>סה"כ עלויות ליזם מפנה בתוספת</u>
		25,112,800 ₪	X	125%	=	31,391,000 ₪	<u>מרכיב רווח לייזם מפנה</u>

<u>סה"כ עלויות ורווח ליזם מפנה</u> 31,391,000 ₪	:	<u>קרקע ליח"ד ממוצעת</u> 560,000 ₪	=	56.06	<u>סה"כ דירות לאדישות לרווח בתוספת</u>
			+	36.00	<u>גילום דירות המפונים</u>
				92.06	<u>סה"כ דירות לתכנון</u>

כאשר הפרוייקט יקבל פטור מהיטל השבחה באישור שר הבינוי השיכון והפנים מהיטל השבחה לפי סעיף 19 ב' 2 לתוספת השלישית.

מכפיל הצפיפות ביחס לקיים = 2.56 : 36 = 92.06

המשמעויות התכנוניות בפתרון חניה עילית

		מכפיל הצפיפות ביחס לקיים	
92.06	:	36	= 2.56
שטח הקרקע			
		הצפיפות ביחס לשטח הרשום	
92.06	:	3.530	= 26.08
יח"ד		לפרויקט במ"ר	ביח"ד לדונם נטו
בחינת מימוש ב-8 קומות+ח.גג			
92.06	:	8.0	= 11.51
יח"ד		מספר הקומות	יח"ד לקומה
מ"ר לקומה			
11.51	X	118.3	= 1,362
דירות		מ"ר מממוצע לדירה	
תכסית למימוש במגרש מאוחד			
1,362	:	3,530.0	= 38.57%
שטח קומה במ"ר		שטח קרקע במ"ר	אחוז ניצול

מסקנה: הצפיפות והתכסית סבירים בעת מימוש עם פתרון חניה עילית במידה ונאחד שנים עד שלושה בניינים למבן תכנוני אחד.

המשמעויות התכנוניות באותם נתונים לפתרון חניה תת קרקעית

<u>עלות הקמת חניה</u>		<u>רווח יזמי</u>		<u>עם חניה תת קרקעית</u>	
<u>חניות</u>	X	66,000 ₪	X	125%	= 2,970,000 ₪
36					
		2,970,000 ₪	:	560,000 ₪	= 5.30
<u>יח"ד נדרשות בפתרון חניה עלי</u>		<u>התוספת לפתרון תת קרקעי</u>		<u>סה"כ עם חניות</u>	
		92.06	+	5.30	= 97.36
מכפיל הצפיפות ביחס לקיים = 2.70 : 36.00 = 97.36					
<u>שטח הקרקע</u>		<u>שטח הקרקע</u>		<u>הצפיפות ביחס לשטח הרשום</u>	
<u>יח"ד</u>	:	<u>לפרויקט במ"ר</u>	=		
97.36		3.530		27.58	<u>ביח"ד לדונם</u>
<u>יח"ד</u>	:	<u>קומות</u>	=		<u>בחינת מימוש ב-8 קומות+ח.גג</u>
97.36		8.0		12.17	
<u>דירות</u>	X	<u>מ"ר ממוצע לדירה</u>	=		<u>מ"ר לקומה</u>
12.17		118.3		1,440	
<u>שטח קומה במ"ר</u>	:	<u>שטח קרקע במ"ר</u>	=	<u>אחוז ניצול</u>	<u>תכסית למימוש במגרש מאוחד</u>
1,440		3,530.0		40.80%	

מסקנה: הצפיפות והתכסית גבוליים בעת מימוש עם פתרון חניה תת קרקעית.

תחשיב היטל ההשבחה במידה ולא יתקבל פטור מהיטל השבחה מתחם דו קומתי בחלופת פתרון חניה עילית (מגוננת)

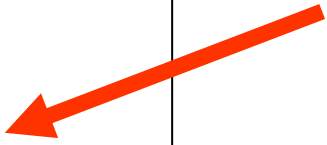
<u>יח"ד</u> 92.06	X	<u>קרקע ליח"ד ממוצעת</u> ₪ 560,000	=	₪ 51,551,000	סך שווי מצב חדש
<u>מ"ר ברוטו</u> 1,770	X	<u>שווי מ"ר בנוי</u> ₪ 16,100	=	- ₪ 28,503,536 ₪ 23,047,464	בניכוי שווי קודם כבנוי ההשבחה
₪ 23,047,464	X	50%	=	₪ 11,523,732	היטל ההשבחה
<u>ההשבחה</u> ₪ 23,047,464	:	<u>קרקע ליח"ד ממוצעת</u> ₪ 560,000	=	41.16	מחייב תוספת יח"ד כולל גילום
<u>צפיפות ללא היטל</u> 92.06	+	<u>צפיפות בגין היטל</u> 41.16	=	133.21	יח"ד לתכנון ללא פטור מהיטל
133.21	:	36	=	3.70	מכפיל הצפיפות ביחס לקיים
<u>יח"ד</u> 133.21	:	<u>שטח הקרקע לפרויקט במ"ר</u> 3.530	=	37.74	הצפיפות ביחס לשטח הרשום ביח"ד לדונם
<u>יח"ד</u> 133.21	:	<u>קומות</u> 8.0	=	<u>יח"ד לקומה</u> 16.65	בחינת מימוש ב-8 קומות+ח.גג
<u>דירות</u> 16.65	X	<u>מ"ר ממוצע לדירה</u> 118.3	=	1,970	מ"ר לקומה
<u>שטח קומה במ"ר</u> 1,970	:	<u>שטח קרקע במ"ר</u> 3,530	=	<u>אחוז ניצול</u> 55.82%	תכסית למימוש במגרש מצומצם

מסקנה הצפיפות גבוהה - יש לשאוף לקבל פטור לפרויקט מהיטל השבחה (סעיף 19 לתוספת השלישית)

(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

(1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף;

(2) השבחה ב מקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, כי לא תחול לגביהם חובת תשלום היטל השבחה;



סיכום המשמעויות והמסקנות

- מומלץ לאחד בניינים שכנים למבנן תכנוני אחד, בכדי להקל על הגדרת תכנית וצפיפות.
- הכרח: יש לפעול לקבלת פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19. (ב') (2), בכפוף למציאת פתרונות חליפיים לפיתוח.
- במבנים הבנויים כיום לגובה שלוש קומות, ללא איחוד מגרשים קיימים למגרש אחד גדול, תידרש צפיפות גבוהה במצב החדש (45 – 35 יח"ד לדונם נטו).
- בעת איחוד מגרשים, במבחן הבניינים הדו קומתיים נדרשת צפיפות סבירה 12 – 16 יח"ד לדונם נטו, אולם סביר שיעלה קושי בקבלת הסכמת המתפנים בשל ויתור מצידם על אלמנט הפרטיות (חצרות וגגות).
- מומלץ לבחון הקמת חניה עילית מגוננת, בין מגרשים (ללא גדרות), בכדי להגדיל רווחיות ליזמים, צמצום צפיפות נדרשת וצמצום עלויות אחזקה (דוגמת ח/300 שייצר פחתים תכנוניים בשל מרתפי חניה).
- יש לבחון דרכים תכנוניות אפשריות להסרת מגבלת הבניה לגובה 8 קומות.

בחינת פרויקט ההתחדשות על המגרשים הנבחרים באמצעות תמ"א 38 בנין בן שלוש קומות המכיל 24 יח"ד, תוספת שתי קומות וקומת חדרי גג

יתרה לרווח היזם				$A - (B \text{ עד } Q) = R$ ₪ 3,045,773
<u>הרווח R</u>	:	<u>B עד P</u>	=	24.84%
₪ 3,045,773	:	₪ 12,261,122	=	
				שיעור הרווח ליזם מעלויות
<u>הרווח R</u>	:	<u>B עד Q</u>	=	20.00%
₪ 3,045,773	:	₪ 15,226,495	=	
				שיעור הרווח מהתקבולים ללא מע"מ

מסקנה: יש רווחיות גבולית אולם עדין סבירה לקיים את הפרוייקט על ידי יזם / קבלן ברמת ביטחון סבירה.
רווחיות זו לא תתקיים בהריסה ובניה מחדש.

<u>המשמעויות התכנוניות</u>					
35.00	:	24	=	1.46	מכפיל הצפיפות ביחס לקיים
<u>יח"ד</u>	:	<u>שטח הקרקע לפרוייקט במ"ר</u>	=	19.72	הצפיפות ביחס לשטח הרשום ביח"ד לדונם
35.00	:	1.775	=		

בחינת פרויקט ההתחדשות על המגרשים הנבחרים באמצעות תמ"א 38 בנין בן שתי קומות המכיל 12 יח"ד, תוספת שתי קומות וקומת חדרי ומרפסות גג

$\text{A} - (\text{B} \text{ עד } \text{Q}) = \text{R}$ ₪ 1,148,335				יתרה לרווח היזם	
<u>הרווח R</u>	:	<u>B עד P</u>	=	15.96%	שיעור הרווח ליזם מעלויות
₪ 1,148,335		₪ 7,194,770			
₪ 1,148,335		₪ 8,343,105		13.76%	שיעור הרווח מהתקבולים ללא מע"מ

מסקנה: אין רווחיות סבירה לקיים את הפרוייקט על ידי יזם / קבלן ברמת ביטחון סבירה.
 ובכל מקרה אופי הבינוי לא יכול לאפשר בניה על הקיים

				<u>המשמעויות התכנוניות</u>	
30.00	:	12	=	2.50	מכפיל הצפיפות ביחס לקיים
		<u>שטח הקרקע</u>			
		<u>לפרוייקט במ"ר</u>			
<u>יח"ד</u>	:	3.530	=	8.50	הצפיפות ביחס לשטח הרשום ביח"ד לדונם
30.00					

תודה על ההקשבה

