



7.10.2022

אל:

משתתפי המכרז שבנדון

א. ג. נ.,

הנדון: הבהרה בעניין נספח א' - פרמטרים לחישוב היתכנות כלכלית במכרז מס' 13/2022 לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינני-בינוי בלוד

בהמשך לפנייה שנעשתה על ידי "המבואה לוד מנהלת עירונית להתחדשות" בעניין הפרמטרים: האם "שטח שירות ליח"ד – בבניין עד 10 קומות" ו-"שטח שירות ליח"ד – בבניין מעל 10 קומות", המפורטים בנספח א' - פרמטרים לחישוב היתכנות כלכלית למיזם פינני בינוי ולקביעת סכום ההשלמה: כוללים את שטחי הממ"דים?

מובהר כי:

לאור השונות בשטחי השירות בתכניות המאושרות / המקודמות בלוד, יש לכלול, בתחשיב ההיתכנות הכלכלית, את שטחי השירות כפי שמופיעים בהוראות התכנית, ללא התייחסות נפרדת לשטחי הממ"דים או למחסנים.

רצ"ב נספח א' מתוקן בהתאם לאמור לעיל.

בברכה,

ועדת המכרזים

נספח א' - פרמטרים לחישוב היתכנות כלכלית למיזם פינוי בינוי

	18,500	שווי למ"ר למגורים בבנייה מרקמית	
	19,500	שווי למ"ר למגורים בבנייה מגדלית	
הכנסות	18,700	שווי למ"ר מסחר	
	9,000	שווי למ"ר תעסוקה	
נתוני תכנון ותמורות	35	שטח שירות ליח"ד – בבניין מעל 10 קומות (כולל מחסף)	מ"ר ליח"ד בהתאם לקבוע בתב"ע
	25	שטח שירות ליח"ד – בבניין עד 10 קומות (כולל מחסף)	מ"ר ליח"ד בהתאם לקבוע בתב"ע
		תוספת תמורה ליח"ד דיירים (בממוצע)	בהתאם לקבוע בסעיף 1.4.1
	40	שטח מרתף ממוצע למקום חניה	מ"ר
	1.00	תקן חניה מגורים	חניות ליח"ד
	1/50	תקן חניה מסחר	חניות למ"ר ברוטו
	1/100	תקן חניה תעסוקה	חניות למ"ר ברוטו
עלויות בנייה ישירה	450	עלויות ייזום, תכנון, שונות באלף ₪ למתחם	באלף ₪ למתחם
	0.7 %	עלויות תיווך וייזום % מתקבולים	מהמכירות כולל מע"מ
	300	בניה ישירה - עלות הריסה	₪ למ"ר
	5,200	בניה ישירה - עלות שטח עילי – מגדל	₪ למ"ר
	4,900	בניה ישירה - עלות שטח עילי – מרקמי	₪ למ"ר
	2,500	בניה ישירה - עלות מרפסות	₪ למ"ר
	2,900	בניה ישירה - עלות מרתף	₪ למ"ר
	4,500	בניה ישירה - עלות מסחר/תעסוקה מעטפת	₪ למ"ר
	5,265	בניה ישירה - עלות שטחי ציבור	₪ למ"ר
	390	אגרות והיטלים - עלות שטח עילי	₪ למ"ר
300	אגרות והיטלים - עלות שטח מרתף	₪ למ"ר	
20,000	תכנון ויועצים - עלות ליח"ד	₪ ליח"ד	
100	תכנון ויועצים מסחר - עלות למ"ר	₪ למ"ר	
3,500	חיבור חשמל - עלות ליח"ד מגורים	₪ ליח"ד	
50	חיבור חשמל - עלות למ"ר מסחר	₪ למ"ר	
2.00%	שיווק ופרסום - שיעור מתקבולים	מהמכירות כולל מע"מ	
1.50%	משפטיות - שיעור מתקבולים	מתקבולים כולל מע"מ בניכוי 5 אלשי"ח ליח"ד	
4.00%	תקורה ופיקוח - שיעור מעלות בניה	מעלויות בנייה ישירה	
3,500	שכ"ד בתקופת הבניה לחודש ליח"ד	₪ ליח"ד	
25,000	שכ"ט עו"ד, מפקח ויועצים לדיירים - עלות ליח"ד	₪ ליח"ד	
3,000	עלות להובלה (כיוון)	₪ לכיוון	
500	דמי אחזקה לחודש עבור קרן תחזוקה לתקופה של 5 שנים	₪ ליח"ד	
5.00%	בצ"מ - שיעור מעלויות הבנייה	מעלויות בנייה ישירה	
5%	מס רכישה - שיעור מעלויות	משירותי הבניה לדיירים	
0.60%	עמלת ליווי פיננסי	לשנה	
0.40%	עמלת הקצאת מסגרת	לשנה	
1.20%	עמלת ערבות לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ"ש	לשנה	
0.90%	עמלת ערבות חוק מכר	לשנה	
4.00%	ריבית על הלוואות	לשנה	

ולקביעת סכום ההשלמה