



**משה ספיר**  
שמאות מקרקעין בע"מ



31/12/2023

לכבוד

**ש.ע.ט. החברה להתחדשות עירונית בע"מ**

א.ג.

**הנדון: תחשיב קרן תחזוקה רחוב הצוף ירושלים תכנית מספר 101-0701391**

שלום רב,

מצ"ב תחשיב לעניין מספר יח"ד נדרש למתחם הני"ל.

תחשיב ביחס ליח"ד אחת			
		2,622,890 ₪	שווי דירה ממוצעת כולל מע"מ בהתאם לתקן 21
		102	שטח פלדלת
		12	מרפסת
		33	שי"ש
			עלות בנייה ליח"ד
סה"כ	שטח מ"ר/יח"ד	עלות מ"ר/יח"ד	שטח ברוטו
810,000 ₪	135	6,000 ₪	שטח מרפסת
36,000 ₪	12	3,000 ₪	שטח חנייה + מחסן
160,000 ₪	50	3,200 ₪	סה"כ בנייה ישירה
1,006,000 ₪			תכנון ויעצים לאחר אישור תבע
30,000 ₪	1	30,000 ₪	אגרות שטח עילי
60,564 ₪	147	412 ₪	אגרות שטחי מרתף
15,200 ₪	50	304 ₪	חיבור חשמל ונג
3,500 ₪	1	3,500 ₪	שיווק ופרסום
52,458		2.0%	משפטיות
39,343		1.5%	תקורה ופיקוח
46,775		5.0%	בצ"מ
56,130		5.0%	סה"כ עלות בנייה עקיפה
303,970 ₪			סה"כ עלות בניה ישירה + עקיפה
1,309,970 ₪			ריבית לליווי בנקאי
70,420		7.0%	עמלת ליווי
11,790		0.9%	עמלת ערבות חוק מכר
30,264		0.9%	סה"כ מימון
112,474 ₪			<b>סה"כ הוצאות הקמת יח"ד</b>
1,422,444 ₪			שווי דירה ממוצעת כולל מע"מ
	2,622,890 ₪		הפחתת מעמ
	2,241,786 ₪	1.17	יזמות
	1,868,155 ₪	1.2	עלות בנייה ליח"ד
	1,422,444 ₪		קרקע ליח"ד
	445,711 ₪		קרקע מעוגל מ"ר
	445,711 ₪		
	24,000,000		סה"כ עלות תחזוקה ל 25 שנה
	445,711 ₪		שווי קרקע ליח"ד יום
	4,381 ₪		שווי מ"ר זכויות בנייה
	54		<b>סה"כ יח"ד נדרש</b>
	5,479		סה"כ מ"ר פלדלת נדרש

הערה: לדעת שמאי הועדה המקומית מספר יח"ד נדרש הינו 39 יח"ד.

