

22.10.2019

נספח ד' - תכנית רצ/מק/1/4/1000 - מתחם ג'

ניתוח שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר



ממוצע שווי למ"ר בנוי נטו, לא כולל מ.ע.מ. - סך של ש"ח 19,700.-

התאמה לחדש תוספת כ- 10% - ש"ח 21,670.-

בניכוי יזמות 30% - סך של ש"ח 16,670.-

בניכוי עלויות בניה, כולל חניות תת-קרקעיות - סך של ש"ח 8,300.- (-)



סה"כ ביניים - סך של ש"ח 8,370.-

הפחתה 10% לריבוי מסחר באזור - סך של ש"ח 840.- (-)

סה"כ שווי בסיסי למ"ר עיקרי (המגלם שטחי שירות) - סך של ש"ח 7,500.-



אוהד דנוס יובל דנוס
 שמאי מקרקעין

22.10.2019

נספח ה' - תכנית רצ/מק/1/4/1000 - מתחם ג'

ניתוח שווי קרקע למ"ר מבונה תעסוקה

ממוצע שווי למ"ר בנוי ברוטו ולא כולל מ.ע.מ. -

סך של 12,300. - ש"ח

בניכוי יזמות 20% - סך של 10,250. - ש"ח

בניכוי עלויות בניה, כולל חניות תת-קרקעיות - סך של 8,200. - (-) ש"ח

סה"כ שווי בסיסי למ"ר עיקרי (המגלם שטחי שירות) - סך של 2,100. - ש"ח



אוהד דנוס יובל דנוס
שמאי מקרקעין





22.10.2019

נספח ו' - תכנית רצ/מק/1/4/1000 - מתחם ג'

ניתוח שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים



ממוצע שווי למ"ר בנוי עיקרי בדירות 4 חדרים, המגלם ממ"ד, מרפסות, מחסנים, חניות - סך של 21,300.- ש"ח

בניכוי מ.ע.מ. - סך של 18,200.- ש"ח

בניכוי יזמות 15% - סך של 15,800.- ש"ח

בניכוי עלויות בניה כוללות - סך של 8,000.- ש"ח (-)



סה"כ שווי בסיסי למ"ר עיקרי (המגלם שטחי שירות) - סך של 7,800.- ש"ח

תמהיל דירות מקוז הפרשי שווי בין דירות קטנות לגדולות.

בממוצע שטח דירות של 122 מ"ר עיקרי ראויה הפחתה לכ- 7,600.- ש"ח למ"ר קרקע עיקרי מבונה.



יובל דנוס אוהד דנוס
שמאי מקרקעין

