

מימד 21 (מערכות כלכליות) בע"מ  
כלכלה ושמות מקרקעין



הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

21/03/2022

לאשר את התוכנית

28/08/2022



בניין ב.ס.ר. גן גוריון 2, רמת - גן, 5257334 | טל' 03-7553111 | פקס' 03-7553100 | eli@kfb.co.il

מ"מ י"ר הוועדה המחוזית תאריך



# קריית נורדאו - נתניה

## בדיקת היתכנות כלכלית לפי מתחמי התחדשות

### נתכנית מס' 408-0413930



### נת/401/נורדאו, התחדשות עירונית



ערך - אלי כהן (כלכלן, MBA ושמאי מקרקעין)

1 יוני 2022





## תוכן העניינים

2	..... כללי
3	..... מטרה
3	..... מקדמי תכנון עיקריים
4	..... מקדמי תכנון כלכליים / שמאיים
5	..... סיכום התחשיב הכלכלי לפי מתחמים



## 7 ..... נספח תחשיבים לפי מתחמים

8	..... מתחם A
10	..... מתחם B
12	..... מתחם C
14	..... מתחם E
16	..... מתחם F
18	..... מתחם G
20	..... מתחם H
22	..... מתחם I
24	..... מתחם K
26	..... מתחם L
28	..... מתחם M
30	..... מתחם N
32	..... מתחם O
34	..... מתחם P
36	..... מתחם Q
38	..... מתחם R





ק"נ 10  
1/6/2022

**התחדשות עירונית קריית נורדאו – נתניה - תחשיבים כלכליים / שמאיים**  
**לפי תכנית בניין עיר מס' 408-0413930**

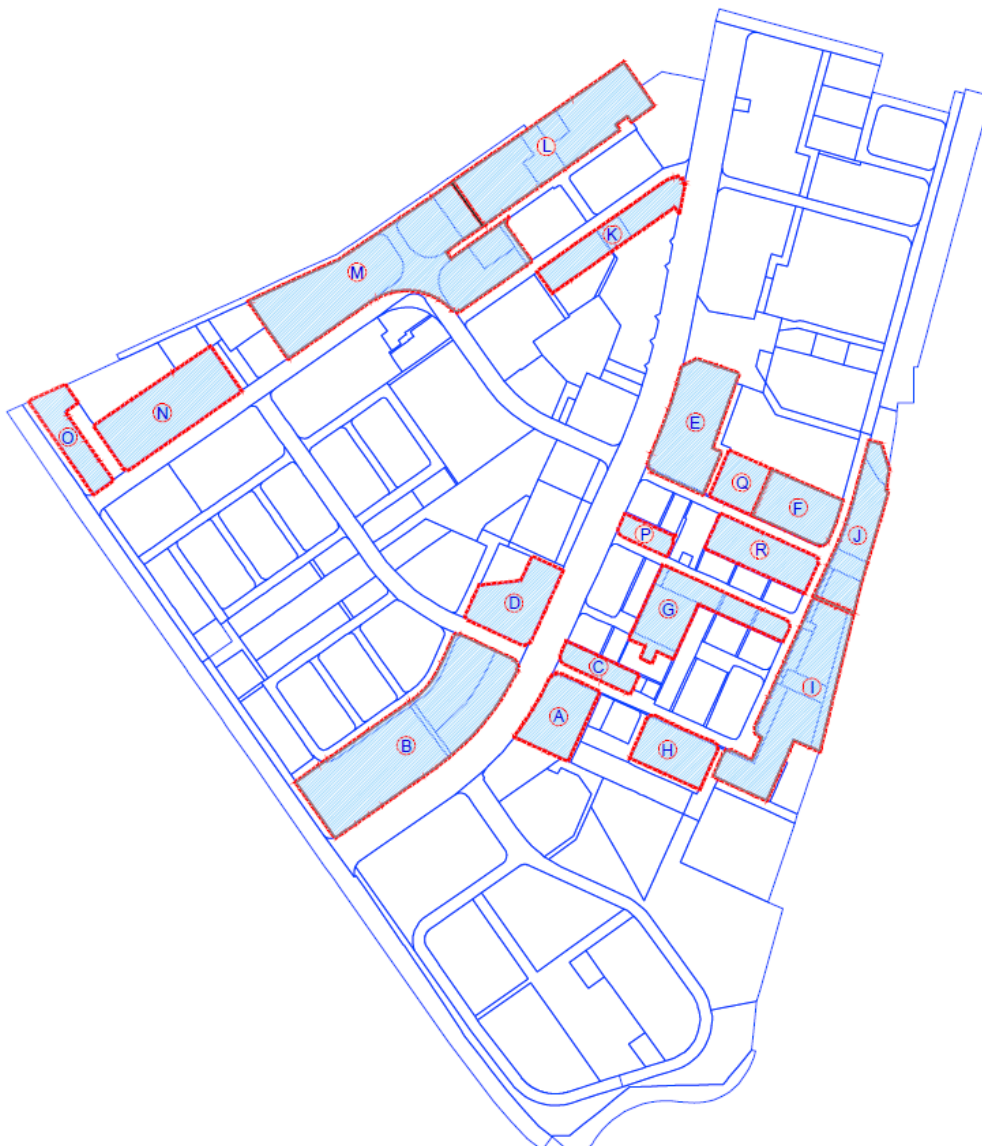
**1. כללי**

דו"ז זה מוגש כעדכון לדו"ח הכלכלי שהוגש בזמנו לרשויות התכנון עקב החלטת הוועדה המחוזית להוסיף למתחמי התכנון שני מתחמים חדשים: מתחם Q (גו"ח 7929/51) ומתחם R (גו"ח 7929/17,27,29).



תכנון ההתחדשות של שכונת קריית נורדאו בנתניה קבע 16 מתחמים התערבות (בכינויים A עד R) אשר תוכננו בגדלים "קומפקטיים" ככל הניתן, ללא תלות במתחם שכן, על מנת לאפשר את ישימות התכנית ככל הניתן.

**פריסת המתחמים בשכונת קריית נורדאו**



## 2. מטרה



לאמוד את ההיתכנות הכלכלית של כל אחד מהמתחמים בפרויקט ההתחדשות, בכלים שמאיים וכלכליים בכפוף לכך שרמת הרווחיות של כל המתחמים תעמוד על רמה ראויה.

## 3. המועד הקובע

אוקטובר 2021

## 4. מקדמי תכנון עיקריים



4.1. הובא בחשבון שרמת הרווחיות הראויה של פרויקט התחדשות עירונית במודל פינני בינוי, בהינתן מצב שתוכנית המתאר להתחדשות עירונית תקפה, הינה 19-20% לפחות.  
4.2. מתקיימת שונות במכפילי הצפיפות של המתחמים ביניהם לבין עצמם שכן מתקיימת שונות מובנית במאפייני ובנתוני הבסיס של המתחמים.

4.3. היטל השבחה – יחויב כפי שתחליט הרשות. בתחשיב לא הובאו בחשבון הפטורים מכוח תמ"א 38.



4.4. הובאה בחשבון קרן אחזקה לדיירים המתפנים (בלבד) במהלך 10 שנים ממשירת הדירה להם.  
4.5. הובא בחשבון ש- 100% מהדיירים יפוננו במודל "פינוי בינוי".

4.6. גודל דירות התמורה: לפי הקיים + 12 מ"ר + 12 מ"ר למרפסת, מחסן תת קרקעי (כ- 5 מ"ר) ובכפוף לכך שגודל דירה מינימלית לא יפחת מ- 60 מ"ר.



4.7. מקדמי תכנון כלכליים / שמאיים



מקדמי תכנון כלכלי - פיננסי בינוי		מס"ד
40	שטח ממוצע לחניה (מ"ר)	1
32	שטח רכוש משותף (מעברים ומעליות) ליח"ד	2
12	תוספת שטח ליח' מתפנה מ"ר	3
12	שטח ממ"ד במ"ר	4
12	שטח מרפסת במ"ר	5
5	שטח מחסן כולל חלק יחסי של מדרגות במ"ר	6
5,322	עלות בנייה למ"ר עילי - מגורים בגובה מעל 16 ק' (שח)	7
4,000	עלות בנייה למ"ר עילי - מסחר (שח)	8
2,429	עלות בנייה למ"ר מרתף (שח)	9
2,055	עלות בנייה למ"ר מרפסת (שח)	10
350	עלות פיתוח חצר (שח)	11
400	אגרות והיטלים למ"ר (שח)	12
18,000	תכנון ויועצים ליח"ד לרבות תב"ע (שח)	13
3,000	חשמל וטל"ק ליח"ד (שח)	14
42	משך בנייה (חודשים)	15
3,750	דמ"ש ממוצעים בקרית נורדאו (שח)	16
100%	אחוז הדיירים בפינוי בינוי (היתר בפינוי בינוי)	17
5,400	הוצאות העברה דו כיוונית (שח)	18
400	קרן אחזקה (שח/חודש ומספר שנים)	19
4.0%	משרדיות, ניהול, תקורה ומשפטיות ופיקוח, % מכלל העלויות	20
5.0%	בצ"מ וסיכוני 197 (% מעלויות בנייה ישירה)	21
2.0%	שיווק ופרסום (% מפדיון)	22
1.5%	ניהול וארגון דיירים, כולל ליווי משפטי (% מפדיון)	23
1.0%	תקורה, אתר ומינהלות (% מעלויות בנייה ישירה)	24
6.0%	מימון ליווי וערבויות חוק מכר (% מעלויות בנייה ישירה)	25
15,000	עלות הריסה ליח"ד (שח)	26
5.0%	מס רכישה, מעלויות בניית דירות לבעלי הקרקע	27
1,000	היטל השבחה למ"ר מסחר	28
52,000	היטל השבחה ליח"ד תוספתית, משוער	29

לפי דקל אוקטובר 2021 פרק 4, ממוצע משוקלל - 75% עלות מגדלית ו- 25% עלות מרקמית, בתוספת 2%

לפי דקל אוקטובר 2021 פרק 4, בתוספת 2.5%

לפי דקל אוקטובר 2021 פרק 4, בתוספת 50%

המקור: מדלן 2/2022

בהנחה שייחתם הסכם גלובלי עם מוביל לגבי כל הפרויקט

מאפיין בתיים נמוכים

בהנחה שהיזם ישלם 6% ויקבל החזר של 1%

מחירי מכירה ממוצעים כולל חניה ומחסן לפני התאמות שמאיות (מבוססים על סקר מחירים עדן)	מחיר ליח"ד	מחיר למ"ר	חניה ליח"ד	מס"ד
75	1,677,375	22,365	1	30
90-100	2,023,500	21,300	1.5	31
105-115	2,272,710	20,661	2	32
130	3,250,000	25,000	2	33
	15,000	דמ"ש	90	34
17%				35



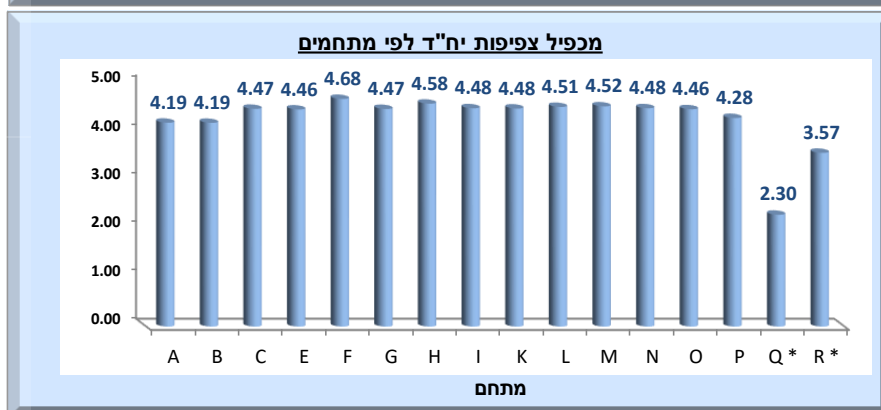
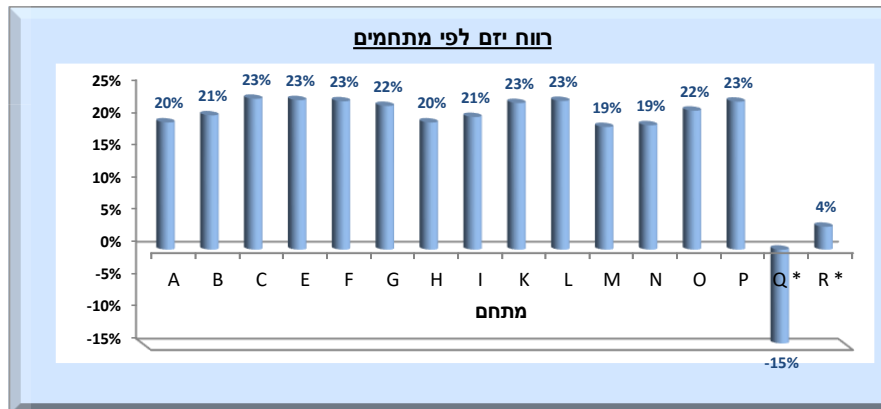
### 5. סיכום התחשיב הכלכלי לפי מתחמים

בנספח המצורף מוגשים תחשיבים מפורטים לכל מתחם, על פי העקרונות לעיל.

בלוח להלן מוצג ריכוז נתוני המתחמים במצב קודם ובמצב חדש:

אינדיקטורים כלכליים			מצב חדש				מצב קודם			מתחם
מכפיל צפיפות שטח	מכפיל צפיפות יח"ד	רווח יזם מחושב	סה"כ שטח פלדלת במצב חדש	שטח מסחר מ"ר	מזה יח"ד לקבלן	מזה יח"ד לדיירים	מספר יח"ד במצב חדש	ממוצע פלדלת ליח"ד קיימת	מספר יח"ד	
$g=e/(a*b)$	$f=(c+eq)/a$	p	e	t	$d=c-a$	a	c	b	a	
6.1	<b>4.19</b>	20%	43,933	3,000	306	96	402	75	96	A
6.0	<b>4.19</b>	21%	137,527	8,000	968	304	1,272	75	304	B
6.5	<b>4.47</b>	23%	14,659	1,000	104	30	134	75	30	C
6.3	<b>4.46</b>	23%	45,070	1,500	332	96	428	75	96	E
6.5	<b>4.68</b>	23%	26,507	800	199	54	253	75	54	F
6.1	<b>4.47</b>	22%	38,181	0	291	84	375	75	84	G
6.2	<b>4.58</b>	20%	33,597	0	258	72	330	75	72	H
6.2	<b>4.48</b>	21%	64,077	1,000	481	138	619	75	138	I
6.2	<b>4.48</b>	23%	44,323	500	334	96	430	75	96	K
6.1	<b>4.51</b>	23%	69,771	0	534	152	686	75	152	L
5.4	<b>4.52</b>	19%	91,597	0	705	200	905	85	200	M
5.4	<b>4.48</b>	19%	59,119	800	446	128	574	85	128	N
5.0	<b>4.46</b>	22%	36,198	0	277	80	357	90	80	O
6.4	<b>4.28</b>	23%	11,477	1,000	79	24	103	75	24	P
3.2	<b>2.30</b>	-15%	15,201	0	83	64	147	75	64	Q *
4.6	<b>3.57</b>	4%	26,611	0	185	72	257	80	72	R *
			17,600	5,313	1,554	7,271			1,554	סה"כ <<

\* המתחמים החדשים Q ו-R לא עונים על מבחן כלכלי



## 6. הצהרות



הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא דו"ח זה, לא בבעלי הזכויות ולא במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן לצרכי מזמין העבודה ולמטרתו בלבד. הדו"ח אינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו לכל מטרה אחרת. השימוש בתכני הדו"ח נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין העבודה, ועורכו לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.



אלי כהן

MBA, כלכלן ושמאי מקרקעין

(רישיון שמאי מס' 400)





# נספח תחשיבים



# לפי מתחמים







**A מתחם**

מפתחות	
20%	שיעור רווח יזום
96	מספר יחיד תמורה למסנים
402	מספר יחיד בפריקט
3,000	מסחר ברמת מעטפת בני"ר
1.04	שקול מקדמי ערך שמאיים
306	מספר יחיד קבלן
4.19	יחס פיגור בנייה
42	משך בנייה בחודשים
17%	שיעור מעימ
52,000	היטל השבחה ליחיד

שיקולים בגון קירבה למטע"ן, סמיכות לכביש 2, קירבה לגשר רכבת וכיו"ב

**מרוגאמה**

שטח עילי										
סוג הדירות	מספר יחיד	שטח עיקרי ליחיד (מ"ר)	שטח ממי"ד ליחיד (מ"ר)	שטח מלולת ליחיד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (מקברים ומעליות) ליחיד	שטח מרפסת מחוץ ליחיד (מ"ר)	סה"כ עוקרי (מ"ר)	סה"כ מלולת (מ"ר)	ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ מרפסות מחוץ (מ"ר)
<b>דירות ששמשות ליחיד המתחם</b>										
דירות קטנות	96	75	12	87	32	12	7,200	8,352	11,424	1,152
סה"כ דירות ליחידים	96						7,200	8,352	11,424	1,152
ממוצעים לדירות היחידים							75	87		
<b>דירות לשיווק היום</b>										
דירות קטנות	80	75.0	12	87	32	12	6,031	6,996	9,569	965
דירות סטנדרטיות	129	91	12	103	32	12	11,741	13,289	17,418	1,548
דירות גדולות	77	111	12	123	32	12	8,523	9,442	11,890	918
דירות נ/ג	20	130.0	12	142	32	48	2,613	2,855	3,498	965
סה"כ דירות היום	306						28,909	32,581	42,375	4,396
ממוצעים לדירות היום							94	106		
סה"כ המרוקט - מנויים	402						36,109	40,933	53,799	5,548
ממוצעים למרוקט							89.8	102		

**סוג הדירות**

שטח במרתמים						
מספר יחיד	מספר מקומות חניה ליחיד (חלק מהחניה מסוג כמולות עוקבות)	מספר מקומות חניה	שטח מחנה שטח (מ"ר)	חניון סכניים ותת קרקעי ליחיד (מ"ר)	שטח ממוצע לאחסנה ומדרגות במרתף (מ"ר)	מחסנים ומדרגות במרתף (מ"ר)
<b>דירות ששמשות ליחיד המתחם</b>						
דירות קטנות	96	1.00	96	3,840	5	432
סה"כ דירות ליחידים	96			3,840		432
ממוצעים לדירות היחידים				40		5
<b>דירות לשיווק היום</b>						
דירות קטנות	80	1.00	80	3,216	5	362
דירות סטנדרטיות	129	1.50	194	7,741	5	581
דירות גדולות	77	2.00	153	6,121	5	344
דירות נ/ג	20	2.00	40	1,608	5	90
סה"כ דירות ליום	306		467	18,687		1,377
ממוצעים לדירות היום			1.53			5
חניות למסחר ותעסוקה			50.00	2,000		
סה"כ המרוקט	613			24,527		1,809

**תחשיבים**

תקבולים						
מספר יחיד	שטח מלולת ליחיד (מ"ר)	מקורה ליחיד (מ"ר)	מרפסת ליחיד (מ"ר)	סך שטח פלולת (מ"ר)	שווי מ"ר (₪)	סה"כ (אלפי ₪)
דירות קטנות	80	87	12	0	6,996	156,457
דירות סטנדרטיות	129	103	12	0	13,289	283,065
דירות גדולות	77	123	12	0	9,442	195,072
דירות נ/ג	20	142	48	0	2,855	71,363
סה"כ דירות יום לשיווק בשוק החופשי	306			32,581	733,565	
מסחר ברמת מעטפת לא כולל מעימ	3,000			15,000	45,000	
סה"כ לא כולל מעימ					671,979	

**עלויות - נכסי יום**

מספר יחיד	עלות ליחיד (₪)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (₪)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	בקרה - למ"ר עילי (₪)
<b>בניה ישירה</b>						
					225,512	
שטח עילי מנויים, ללא מרפסות					5,322	
מרפסות פתוחות					4,396	
מרפסות פתוחות					2,055	
מרפסות - חניות וחודרים סכניים					24,527	
מרפסות - אחסנה ומדרגות					2,429	
פיתוח חצר					1,809	
פיתוח חצר	306				350	
מסחר					10	
					4,000	
					3,000	
סה"כ עלות בניה ישירה					311,594	
<b>עלויות עקיפות</b>						
<b>אגרות והיטלי פיתוח</b>						
שטח עילי כולל מרפסות מקורות					49,771	
מרתפים					400	
					10,534	
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח					30,443	
תכנון ויועצים - מנויים	306				5,509	
חיבור חשמל - מנויים, ריכוז מונים בכל קומה	306				918	
משרדות, נחיל, משכטיות ופיקוח, % מכלל העלויות	4.0%				18,000	
שיווק ופרסום, מתקבולים ללא מעימ	2.0%				3,000	
41,565					41,565	
שיווק ופרסום, מתקבולים ללא מעימ	2.0%				13,440	
43,913					43,913	
תקורה, אחזק וניהול, % מעלויות בניה ישירה	1.0%				3,116	
בנייה וסכינו 197, % מעלויות בניה ישירה	5%				15,580	
50,906					50,906	
סה"כ עקיפות					81,726	
<b>סך עלויות נכסי יום</b>					393,320	
						9,282



**מתחם B**

מפתחות	
21%	שיעור רווח יזם
304	מספר יחיד תמורה למטנים
1,272	מספר יחיד בפרויקט
8,000	מסחר ברמת מעטפת במ"ר
1.05	שקול מקדמי ערך שמאיים
968	מספר יחיד קבלן
4.19	יחס פינני בינוי
42	משך בנייה בחודשים
17%	שיעור מע"מ
52,000	היטל השבחה ליחיד

שיקולים כגון קירבה למטען, סמיכות לכביש 2, קירבה לגשר רכבת וכו"ב

פרוגרמה									
סוג הדירות									
מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממו"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח כולל ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף ומעליות ליח"ד	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ פלדת (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ מרפסות (מ"ר)
<b>דירות שנמסרות לייזרי המתחם</b>									
304	75	12	87	32	12	22,800	26,448	36,176	3,648
304									
<b>דירות לשיווק היום</b>									
254	75.0	12	87	32	12	19,084	22,137	30,280	3,053
408	91	12	103	32	12	37,140	42,038	55,098	4,898
242	111	12	123	32	12	26,966	29,871	37,617	2,905
64	130.0	12	142	32	48	8,270	9,033	11,069	3,053
968						91,460	103,079	134,063	13,909
						94	106		
1,272						114,260	129,527	170,239	17,557
						89.8	102		

סוג הדירות									
מספר יח"ד	מספר מקומות חניה	מספר מקומות חניה	שטח ממו"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח ממוצע למתגורר ומדרגות במרתף ליח"ד (מ"ר)	חניוני וחדרים סטניים תת קרקעי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממוצע לאחסנה ומדרגות במרתף ליח"ד (מ"ר)	מחסנים		
<b>דירות שנמסרות לייזרי המתחם</b>									
304	1.00	304	40	5	12,160	1,368			
304		304			12,160	1,368			
		1.00			40	5			
<b>דירות לשיווק היום</b>									
254	1.00	254	40	5	10,178	1,145			
408	1.50	612	40	5	24,488	1,837			
242	2.00	484	40	5	19,365	1,089			
64	2.00	127	40	5	5,089	286			
968	1,478	59,120	4,257	5					
	1.53								
	133.33	40	5,333						
	1,915	76,614	5,725						

תחשיבים תקבולים									
מספר יח"ד	שטח פלדת ליח"ד (מ"ר)	שטח מקורה ליח"ד (מ"ר)	מרפסת גג ליח"ד (מ"ר)	סך שטח פלדת (מ"ר)	שווי מ"ר (אלפי ₪)	סה"כ (אלפי ₪)	מחיר ממוצע ליח"ד (ש"ח)		
254	87	12	0	22,365	495,103	1,945,755			
408	103	12	0	42,038	895,401	2,193,900			
242	123	12	0	29,871	617,164	2,549,567			
64	142	48	9,033	25,000	225,827	3,550,000			
968			103,079		2,353,211	2,430,340			
				15,000	120,000				
					2,131,291				

עלויות - נכסי יזם									
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	בקרה - עילי (סה"כ)	בקרה - למ"ר (סה"כ)		
<b>בניה ישירה</b>									
		134,063	5,322	713,466					
		13,909	2,055	28,583					
		76,614	2,429	186,114					
		5,725	2,429	13,908					
968		10	350	3,389					
		8,000	4,000	32,000					
				977,460	1,009,497	7,291			
<b>עלויות עקיפות</b>									
		155,973	400	62,389					
		82,339	400	32,936					
				95,325	98,449	711			
968		18,000	17,429	18,000					
968	3,000	3,000	2,905	3,000					
4.0%	41,220	41,220	39,912	44,023					
2.0%			42,626	9,775					
1.0%			9,775	48,873					
5%			256,843						
<b>סה"כ עקיפות</b>									
				1,234,303					9,207



עלויות פיננסי בניה							
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	ליח"ד (₪)	בקרה - עילי (₪)
304							
<b>בניה ישירה</b>							
		36,176	5,322	192,523			
		3,648	2,055	7,497			
		12,160	2,429	29,540			
		1,368	2,429	3,323			
304		10	350	4			
						766,062	6,437
<b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>							
<b>עלויות עקיפות</b>							
<b>אגרות והיטלי פיתוח</b>							
		36,176	400	14,470		47,600	400
304		19,760	400	-7,904		-26,000	-218
		13,528	400	5,411		17,800	150
						39,400	331
304	18,000			5,472		18,000	151
304	15,000			4,560		15,000	126
304	3,000			912		3,000	25
100%	3,750			47,880		157,500	1,324
304	5,400			3,283		10,800	91
304	48,000			14,592		48,000	403
4.0%	30,642			9,315			
17%						0	0
1.5%				31,969		105,162	884
5%				11,644		38,303	322
1.0%				2,329		7,661	64
				143,934		473,469	3,979
<b>סה"כ עלויות עקיפות</b>							
<b>סה"כ לפני מס רכישה</b>							
5%				18,841			
				395,658		1,301,507	10,937

**עלות מימון**

מספר יח"ד/ %	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	ליח"ד (₪)	בקרה - עילי (₪)
6.0%				72,621		57,080	427

**סיכום עלויות הפרויקט**

אלפי ש"ח	
עלות דירות היזם	1,234,303
עלות פיננסי בניה	395,658
<b>עלות מימון</b>	<b>72,621</b>
<b>סה"כ עלות הפרויקט</b>	<b>1,702,582</b>

**סיכום התחשיבים**

**₪ אלפי**

1,272	סה"כ דירות בפרויקט
2,131,291	סה"כ תקבולים, אלפי ₪ ללא מע"מ
1,702,582	סה"כ עלויות הקמה, אלפי ₪ ללא מע"מ
58,350	₪ היטל השבחה אלפי
3,501	₪ תוספת מימון בגין היטל השבחה אלפי
366,859	₪ עודף לפני תמיכת משהב"ש אלפי
-	₪ תמיכת משהב"ש אלפי
366,859	₪ רווח יזם לאחר תמיכת משהב"ש אלפי
21%	שיעור הרווח, % מעלויות





**C מתחם**

מפתחות	
שיעור רווח זים	23%
מספר יחיד תמורה למגורים	30
מספר יחיד במרוקט	134
מסחר ברמת מעטפת במ"ר	1,000
שקול מקדמי ערך שמאיים	1.05
מספר יחיד קבלן	104
יחס פינוי בינוי	4.47
משך בנייה בחודשים	42
שיעור מע"מ	17%
היטל השבחה ליחיד	52,000

שקולים כגון קירבה למטען, סמיכות לכביש 2, קירבה לגשר רכבת וכ"ב

**פרוגרמה**

סוג הדירות		שטח עילי							
מספר יחיד	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד (מ"ר)	שטח מכלול (מ"ר)	שטח רבוע משותף (מבנים ומסלולים) ליחיד	שטח מרפסת מנוחה ליחיד (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	סה"כ פלדת (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ מרפסות מנוחות (מ"ר)
<b>דירות שנמסרות לדיירי המתחם</b>									
30	75	12	87	32	12	2,250	2,610	3,570	360
30									360
<b>דירות לשיווק היום</b>									
27	75.0	12	87	32	12	2,013	2,335	3,193	322
45	90	12	102	32	12	4,013	4,548	5,975	535
26	111	12	123	32	12	2,901	3,214	4,047	313
7	130.0	12	142	32	48	872	953	1,167	322
104						9,799	11,049	14,383	1,492
						94	106		
134						12,049	13,659	17,953	1,852
						89.8	102		

**סוג הדירות**

מספר יחיד		מספר מקומות חניה ליחיד (חלק מהחניית מסוג כמולות עוקבות)	מספר מקומות חניה	שטח ממוצע לחניה (מ"ר)	שטח חניון וחדרים טכניים ותת קרקעי (מ"ר)	שטח ממוצע לאחסנה ומדרגות במרתף (מ"ר)	מחסנים ומדרגות במרתף (מ"ר)
<b>דירות שנמסרות לדיירי המתחם</b>							
30	1.00	30	30	40	1,200	5	135
30					1,200		135
					40		5
<b>דירות לשיווק היום</b>							
27	1.00	27	27	40	1,073	5	121
45	1.50	67	40	2,675	5	201	
26	2.00	52	40	2,084	5	117	
7	2.00	13	40	537	5	30	
104		159		6,369		469	
						5	
						667	
						8,236	604

**תחשיבים**

מספר יחיד	שטח פלדת ליחיד (מ"ר)	שטח מקרה ליחיד (מ"ר)	מרפסת מקרה ליחיד (מ"ר)	סך שטח פלדת (מ"ר)	שווי מ"ר (אלפי ₪)	סה"כ (אלפי ₪)	מחיר ליחיד ממוצע (ש"ח)
27	87	12	0	2,335	22,365	52,215	1,945,755
45	102	12	0	4,548	21,300	96,873	2,172,600
26	123	12	0	3,214	20,661	66,401	2,549,567
7	142	48	953	11,049	25,000	23,816	3,550,000
104					252,402		2,422,820
					15,000	15,000	
							230,728

**עלויות - נכסי זים**

מספר יחיד	עלות ליחיד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	בקרה - למ"ר עילי (₪)	בקרה - ליחיד (₪)
<b>בניה ישירה</b>							
			14,383	5,322	76,543		
			1,492	2,055	3,065		
			8,236	2,429	20,006		
			604	2,429	1,467		
			10	350	365		
104			1,000	4,000	4,000		
							7,331
					105,447		1,012,188
<b>עלויות עקיפות</b>							
<b>אגרות והיטלי פיתוח</b>							
			16,874	400	6,750		
			8,839	400	3,536		
							715
104			18,000	1,875	18,000		
104			3,000	313	3,000		
4.0%			41,328	4,305	41,328		
2.0%				4,615	44,295		
1.0%				1,054	50,609		
5%				5,272			
					27,720		
							9,259
					133,167		

עלויות פיננסי ביוני							
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	בקרה - ליח"ד (₪)	בקרה - למ"ר (₪) עילי (₪)
30							
				18,999	5,322	3,570	
				740	2,055	360	
				2,915	2,429	1,200	
				328	2,429	135	
				4	350	10	
30				22,982			6,437
							766,062

עלויות עקיפות							
אגרות והיטלי פיתוח							
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	בקרה - ליח"ד (₪)	בקרה - למ"ר (₪) עילי (₪)
				1,428	400	3,570	400
				-780	400	1,950	-218
				534	400	1,335	150
				1,182			331
				540		18,000	151
				450		15,000	126
				90		3,000	25
				4,725		3,750	1,324
				324		5,400	91
				1,440		48,000	403
				919		30,642	
							0
				3,461			969
				1,149			322
				230			64
				14,510			4,064
				37,492			10,502
				1,875			
				39,367			11,027

עלות מימון							
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	בקרה - ליח"ד (₪)	בקרה - למ"ר (₪) עילי (₪)
				7,706			429
							57,429

**סיכום עלויות הפרויקט**

אלפי ש"ח	
עלות דירות היזם	133,167
עלות פיננסי ביוני	39,367
עלות מימון	7,706
סה"כ עלות הפרויקט	180,239

**סיכום התחשיבים**

סה"כ דירות בפרויקט	134
סה"כ תקבולים, אלפי ₪ ללא מע"מ	230,728
סה"כ עלויות הקמה, אלפי ₪ ללא מע"מ	180,239
סה"כ היטל השבחה אלפי	6,417
סה"כ תוספת מימון בגין היטל השבחה אלפי	385
סה"כ עודף לפני תמיכת משהב"ש אלפי	43,687
סה"כ תמיכת משהב"ש אלפי	-
סה"כ רווח יזם לאחר תמיכת משהב"ש אלפי	43,687
שיעור הרווח, % מעלויות	23%



**E מתחם**

מפתחות	
23%	שיעור רווח יום
96	מספר יחיד תמורה למפנים
428	מספר יחיד בפריקט
1,500	מסחר ברמת מעטפת בנייה
1.07	שקול מקדמי ערך שמאיים
332	מספר יחיד קבלן
4.46	יחס פיטוי בינוי
42	מושב בנייה בחודשים
17%	שיעור מע"מ
52,000	היטל השבחה ליחיד

שיקולים כגון קרבה למטע"ן, סמיכות לכביש 2, קרבה לגשר רכבת וכו"ב

**פרוגנאמה**

שטח עילי							סוג הדירות	
סה"כ מרבשות מתוחות (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרבשות (מ"ר)	סה"כ מכללת (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	שטח מרבשות מתוחות ליחיד (מ"ר)	שטח רבוע משותף (מעברים ומעליות) ליחיד	שטח מכללת ליחיד (מ"ר)	שטח עיקרי ליחיד (מ"ר)	מספר יחיד
<b>דירות שנמסרות ליידי המתחם</b>								
1,152	11,424	8,352	7,200	12	32	87	12	96
1,152	11,424	8,352	7,200					96
		87	75					
<b>דירות לשיווק היום</b>								
1,027	10,188	7,448	6,421	12	32	87	12	86
1,704	19,031	14,487	12,782	12	32	102	12	142
996	12,900	10,244	9,248	12	32	123	12	83
1,027	3,724	3,039	2,782	48	32	142	12	21
4,755	45,843	35,218	31,233					332
		106	94					
5,907	57,267	43,570	38,433					428
		102	89.8					

שטח במרתמים						סוג הדירות	
מחסינים ומדרגות במרתף (מ"ר)	שטח ממוצע לאחסנה ומדרגות במרתף (מ"ר)	חניון וחדרים טכניים תת קרקעי (מ"ר)	שטח לחניה (מ"ר)	מספר מקומות חניה	מספר מקומות חניה	מספר יחיד	
<b>דירות שנמסרות ליידי המתחם</b>							
432	5	3,840	40	96	1.00	96	
432		3,840		96		96	
5		40		1.00			
<b>דירות לשיווק היום</b>							
385	5	3,424	40	86	1.00	86	
639	5	8,522	40	213	1.50	142	
374	5	6,641	40	166	2.00	83	
96	5	1,712	40	43	2.00	21	
1,494		20,299		507		332	
5				1.53			
		1,000	40	25.00			
1,926		25,139		628			

**תחשיבים**

תקבולים						
מחיר ליחיד (ש"ח)	סה"כ ממוצעת (אלפי ש"ח)	שווי מ"ר (אלפי ש"ח)	סך שטח מכללת (מ"ר)	מרבשות גג ליחיד (מ"ר)	מרבשות מקורה ליחיד (מ"ר)	שטח מכללת ליחיד (מ"ר)
1,945,755	166,576	22,365	7,448	0	12	87
2,172,600	308,565	21,300	14,487	0	12	102
2,549,567	211,647	20,661	10,244	0	12	123
3,550,000	75,979	25,000	3,039	48		142
2,446,703	812,430	35,218				
	22,500	15,000				
	716,885					

עלויות - נכסי יום						
מספר יחיד	עלות ליחיד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)	הערות	בקרה - למ"ר עילי (ש"ח)
<b>בניה ישירה</b>						
				243,971		
				9,772		
				61,069		
				4,679		
				1,162		
				6,000		
				4,000		
				1,500		
				332		
				7,125	983,745	
<b>עלויות עקיפות</b>						
<b>אגרות והיטלי פיתוח</b>						
				20,839		
				10,826		
				400		
				52,098		
				27,065		
				332		
				18,000		
				3,000		
				40,190		
				14,338		
				3,267		
				16,333		
				85,921		
				9,000		
				412,574		
				-		
				9,000		



עלויות פיננו בינוי							
בקרה - למ"ר עילי (סה)	בקרה - ליח"ד (סה)	הערות	סה"כ (אלפי ₪)	עלות למ"ר (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות ליח"ד (ש"ח)	מספר יח"ד
							96
							<b>בניה ישירה</b>
			60,797	5,322	11,424		שטח עילי
			2,367	2,055	1,152		מרפסות מקורות
			9,328	2,429	3,840		מרתף- חניות
							הפחתה בגין חניות עליות
			1,049	2,429	432		מרתף - אחסנה ומדרגות
			4	350	10	96	פיתוח חצר
6,437	766,062		73,542				<b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>
							<b>עלויות עקיפות</b>
							<b>אגרות והיטלי פיתוח</b>
400	47,600		4,570	400	11,424		שטח עילי
-218	-26,000		-2,496	400	6,240	96	שטח עילי - זיכוי (אומדן)
150	17,800		1,709	400	4,272		מרתפים
331	39,400		3,782				סה"כ אגרות והיטלי פיתוח
151	18,000		1,728		18,000	96	תכנון ויועצים
126	15,000		1,440		15,000	96	הריסה
25	3,000		288		3,000	96	חיבור חשמל
1,324	157,500		15,120		3,750	100%	שכ"ד לדיירים בפניו בינוי
91	10,800		1,037		5,400	96	הובלות דיירים
403	48,000		4,608		48,000	96	קרן אחזקה
			2,942		30,642	4.0%	משרדיות, ניהול, משפטיות ופיקוח, % מכלל העלויות
0	0					17%	מע"מ שרותי בנייה (מעלות בניה ישירה) אין
941	112,013		10,753			1.5%	ניהול וארגון דיירים כולל ליווי משפטי (מפדיון)
322	38,303		3,677			5%	בצ"מ וסיכוני 197, % מעלויות בנייה ישירה
64	7,661		735			1.0%	תקורה, אתר ומינהלות, % מעלויות בנייה ישירה
4,036	480,319		46,111				<b>סה"כ עלויות עקיפות</b>
10,474	1,246,381		119,653				<b>סה"כ לפני מס רכישה</b>
			5,983			5%	מס רכישה, מעלויות בניית דירות לבעלי הקרקע
10,997	1,308,700		125,635				<b>סה"כ עלויות פיננו בינוי</b>

**עלות מימון**

בקרה - למ"ר עילי (סה)	בקרה - ליח"ד (סה)	הערות	סה"כ (אלפי ₪)	עלות למ"ר (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות ליח"ד (ש"ח)	מספר יח"ד/%
419	56,095		24,012				6.0%
							מימון ליווי וערבויות (מעלות הבניה הישירה של כל הפרויקט)

**סיכום עלויות הפרויקט**

אלפי ש"ח	
עלות דירות היזם	412,574
עלות פיננו בינוי	125,635
עלות מימון	24,012
סה"כ עלות הפרויקט	562,221

**סיכום התחשיבים**

סה"כ לפני	
428	סה"כ דירות בפרויקט
716,885	סה"כ תקבולים, אלפי ₪ ללא מע"מ
562,221	סה"כ עלויות הקמה, אלפי ₪ ללא מע"מ
18,767	סה"כ היטל השבחה אלפי
1,126	סה"כ תוספת מימון בגין היטל השבחה אלפי
134,771	סה"כ עודף לפני תמיכת משהב"ש אלפי
-	סה"כ תמיכת משהב"ש אלפי
134,771	סה"כ רווח יזם לאחר תמיכת משהב"ש אלפי
23%	שיעור הרווח, % מעלויות









**G מתחם**

מפתחות	
22%	שיעור רווח יזם
84	מספר יחיד תמורה למגורים
375	מספר יחיד בפרויקט
0	מסחר ברמת מעטפת במ"ר
1.07	שקול מקדמי שדך שמאיים
291	מספר יחיד קבלן
4.47	יחס פיטי בנייה
42	משך בנייה בחודשים
17%	שיעור מע"מ
52,000	היטל השבחה ליחיד

שיקולים כגון קירבה למטען, סמיכות לכביש 2, קירבה לגשר רכבת וכו' ב

**פרוגנאמה**

שטח עילי									
סוג הדירות	מספר יחיד*	שטח עיקרי ליחיד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליחיד (מ"ר)	שטח פלולת ליחיד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (מעברים ומעליות) ליחיד	שטח מרפסת פתוחה ליחיד (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ כלא ברוטו עילי (מ"ר)	סה"כ מרפסות פתוחות (מ"ר)
<b>דירות שנמסרות לייזרי המתחם</b>									
תמורה לדירות מתמטת	84	75	12	87	32	12	6,300	7,308	1,008
סה"כ דירות לייזרים	84						6,300	7,308	1,008
ממוצעים לדירות דחיירים							75	87	
<b>דירות לשיווק היום</b>									
דירות קטנות	75	75.0	12	87	32	12	5,632	6,533	901
דירות סטנדרטיות	127	90	12	102	32	12	11,474	13,004	1,530
דירות גדולות	73	112	12	124	32	12	8,189	9,064	874
דירות נג / נג	16	130.0	12	142	32	48	2,080	2,272	768
סה"כ דירות היום	291						27,375	30,873	4,073
ממוצעים לדירות היום							94	106	
<b>סה"כ הפרויקט - מגורים</b>	375						33,675	38,181	5,081
ממוצעים לפרויקט							89.7	102	

**סוג הדירות**

שטח במרתפים						
מספר יחיד*	מספר מקומות חניה	שטח ממוצע לחניה (מ"ר)	חניון וחדרים טכניים ותת קרקעיים (מ"ר)	שטח ממוצע לאחסנה ומדרגות במרתף ליחיד (מ"ר)	מחסנים ומדרגות במרתף (מ"ר)	סה"כ
<b>דירות שנמסרות לייזרי המתחם</b>						
תמורה לדירות מתמטת	84	1.00	40	3,360	5	3,365
סה"כ דירות לייזרים	84			3,360		3,365
ממוצעים לדירות דחיירים				40		5
<b>דירות לשיווק היום</b>						
דירות קטנות	75	1.00	40	3,004	5	3,009
דירות סטנדרטיות	127	1.50	40	7,650	5	7,655
דירות גדולות	73	2.00	40	5,829	5	5,834
דירות נג / נג	16	2.00	40	1,280	5	1,285
<b>סה"כ דירות היום</b>	291			17,762		18,053
ממוצעים לדירות היום				58.3		59.7
תניות למסחר ותעסקה		0.00	40	0		40
<b>סה"כ הפרויקט</b>	528			21,122		21,162

**תחשיבים**

תקבולים							
מספר יחיד*	שטח פלולת ליחיד (מ"ר)	מספר מקורה ליחיד (מ"ר)	סך שטח פלולת (מ"ר)	שווי מ"ר (אלפי ₪)	סה"כ (אלפי ₪)	מחיר ליחיד ממוצע (₪)	סה"כ ממוצע (₪)
<b>דירות קטנות</b>	75	87	12	6,533	22,365	146,103	1,945,755
<b>דירות סטנדרטיות</b>	127	102	12	13,004	21,300	276,990	2,172,600
<b>דירות גדולות</b>	73	124	12	9,064	20,661	187,268	2,570,228
<b>דירות נג / נג</b>	16	142	48	2,272	25,000	56,800	3,550,000
<b>סה"כ דירות יזם לשיווק בשוק החופשי</b>	291			30,873		714,530	2,451,712
מסחר ברמת מעטפת לא כולל מע"מ	0				15,000		0
<b>סה"כ לא כולל מע"מ</b>						610,709	610,709

**עלויות - נכסי יזם**

מספר יחיד*	עלות ליחיד (₪)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (₪)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	בקרה - למ"ר עילי (₪)
<b>בניה ישירה</b>						
שטח עילי מגורים, כלא מרפסות	40,199	5,322	213,932			
מרפסות פתוחות	4,073	2,055	8,371			
מרתף - חניות וחדרים טכניים	21,122	2,429	51,310			
מרתף - אחסנה ומדרגות	1,689	2,429	4,104			
פיתוח חצר	10	350	1,020			
מסחר	0	4,000	0			
<b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>	66,991	278,738	956,411	6,934		
<b>עלויות עקיפות</b>						
אגרות והטלי פיתוח	44,272	400	17,709			
שטח עילי כולל מרפסות מקורות	22,811	400	9,125			
מרתפים						
<b>סה"כ אגרות והטלי פיתוח</b>	66,991	26,833	92,071	668		
תכנון ויועצים - מגורים	18,000	5,246	18,000			
חיבור חשמל - מגורים, ריכוז מונים בכל קומה	3,000	874	3,000			
משרדיות, ניהול, משפטיים ופיקוח, % מכלל העלויות	39,096	11,394	39,096			
שיווק ופרסום, מתקבולים לא מע"מ	2,000	12,214	41,910			
תקורה, אתר ומנהלות, % מעלויות בניה ישירה	1,000	2,787	47,821			
בצי"מ וסיכוי 197, % מעלויות בניה ישירה	500	13,937	73,286			
<b>סה"כ עקיפות</b>						
<b>סך עלויות נכסי יזם</b>				352,024		8,757



עלויות פיננסי ביוני							
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	ליח"ד (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)
84							
<b>בניה ישירה</b>							
				53,197			
				2,071	2,055		
				8,162	2,429		
				918	2,429		
				4	350		
84		10					
				64,349		766,062	6,437
<b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>							
<b>עלויות עקיפות</b>							
<b>אגרות והיטלי פיתוח</b>							
				3,998		47,600	400
				-2,184	400	-26,000	-218
				1,495	400	17,800	150
				3,310		39,400	331
				1,512		18,000	151
				1,260		15,000	126
				252		3,000	25
				13,230		157,500	1,324
				907		10,800	91
				4,032		48,000	403
				2,574			
						0	0
				9,161		109,055	916
				3,217		38,303	322
				643		7,661	64
				40,098		477,361	4,011
<b>סה"כ עלויות עקיפות</b>							
				104,448		1,243,423	10,449
				5,222			
				109,670		1,305,594	10,971

עלות מימון							
מספר יח"ד/%	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	ליח"ד (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)
6.0%				20,585		54,829	410

**סיכום עלויות הפרויקט**

אלפי ש"ח	
עלות דירות היזם	352,024
עלות פיננסי ביוני	109,670
עלות מימון	20,585
סה"כ עלות הפרויקט	482,279

**סיכום התחשיבים**

₪ אלפי	
375	סה"כ דירות בפרויקט
610,709	סה"כ תקבולים, אלפי ₪ ללא מע"מ
482,279	סה"כ עלויות הקמה, אלפי ₪ ללא מע"מ
15,155	₪ היטל השבחה אלפי
909	₪ תוספת מימון בגין היטל השבחה אלפי
110,866	₪ עודף לפני תמיכת משהב"ש אלפי
-	₪ תמיכת משהב"ש אלפי
110,866	₪ רווח יזם לאחר תמיכת משהב"ש אלפי
22%	שיעור הרווח, % מעלויות

אלש"ח למימון שתי כיתות גן 1,500







**I מתחם**

מפתחות	
21%	שיער רווח יזם
138	מספר יחיד תמורה למפנים
619	מספר יחיד בפרייקט
1,000	מסחר ברמת מעטפת במ"ר
1.04	שקול מקדמי עד שטחים
481	מספר יחיד קבלן
4.48	יחס פניי ביטוי
42	משך בנייה בחודשים
17%	שיעור מע"מ
52,000	היטל השבחה ליחיד

שקולים כגון קירבה למטע"ן, סמיכות לכביש 2, קירבה לגשר רכבת וכ"ב

**פרוגרמה**

שטח עילי										
סוג הדירות	מספר יח"ד	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד (מ"ר)	שטח מלולת (מ"ר)	שטח רכוש משותף (מעברים ומעליות) ליח"ד	שטח מרפסת מתחה ליח"ד (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ פלדלת עילי ללא מרפסת (מ"ר)	סה"כ ברוטו מרפסת (מ"ר)	סה"כ מרפסת פתוחות (מ"ר)
<b>דירות שמשורות לייזרי המתחם</b>										
תמורה לדירות מתמנות	138	75	12	87	32	12	10,350	12,006	16,422	1,656
סה"כ דירות לייזרים	138						10,350	12,006	16,422	1,656
ממוצעים לדירות חדיירים							75	87		
<b>דירות לשיווג היום</b>										
דירות קטנות	124	75.0	12	87	32	12	9,282	10,767	14,727	1,485
דירות סטנדרטיות	206	91	12	103	32	12	18,655	21,125	27,714	2,471
דירות גדולות	120	111	12	123	32	12	13,342	14,785	18,631	1,442
דירות נג / נג	31	130.0	12	142	32	48	4,022	4,393	5,384	1,485
סה"כ דירות היום	481						45,301	51,071	66,456	6,883
ממוצעים לדירות היום							94	106		
סה"כ הפרייקט - מגורים	619						55,651	63,077	82,878	8,539
ממוצעים לפרייקט							89.9	102		

**סוג הדירות**

שטח במרתמים						
מספר יח"ד	מספר חניה ליח"ד (חלק מהחניות מסוג כפולות עוקבות)	מספר חניה ממוצעת חניה	שטח ממוצעת חניה (מ"ר)	חינוך וחדרים טכניים ותקועי (מ"ר)	שטח ממוצעת לאחסנה ומדרגות במרתף (מ"ר)	מחסנים ומדרגות במרתף (מ"ר)
<b>דירות שמשורות לייזרי המתחם</b>						
תמורה לדירות מתמנות	138	1.00	138	40	5,520	5
סה"כ דירות לייזרים	138		138		5,520	
ממוצעים לדירות חדיירים			1.00		40	5
<b>דירות לשיווג היום</b>						
דירות קטנות	124	1.00	124	40	4,950	5
דירות סטנדרטיות	206	1.50	309	40	12,354	5
דירות גדולות	120	2.00	240	40	9,616	5
דירות נג / נג	31	2.00	62	40	2,475	5
סה"כ דירות ליום	481		735		29,396	
ממוצעים לדירות חיום			1.53		5	
חיות למסחר ותעסקה			16.67	40	667	
סה"כ הפרייקט			890		35,582	

**תחשיבים**

תקבולים							
מספר יח"ד	שטח פלדלת (מ"ר)	שטח מוקרה ליח"ד (מ"ר)	מרפסת ליח"ד (מ"ר)	מרפסת גג ליח"ד (מ"ר)	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר (אלפי ₪)	סה"כ (אלפי ₪)
דירות קטנות	124	87	12	0	10,767	22,365	240,807
דירות סטנדרטיות	206	103	12	0	21,125	21,300	449,971
דירות גדולות	120	123	12	0	14,785	20,661	305,466
דירות נג / נג	31	142	48	48	4,393	25,000	109,837
סה"כ דירות יום לשיווג בשוק החופשי	481				51,071		1,154,478
מסחר ברמת מעטפת לא כולל מע"מ	1,000				15,000		15,000
סה"כ לא כולל מע"מ							1,001,734

**עלויות - נכסי יום**

מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	בקרה - עליו (₪)	בקרה - למ"ר (₪)
<b>בניה ישירה</b>							
שטח עילי מגורים, ללא מרפסות		66,456	5,322	353,671			
מרפסות פתוחות		6,883	2,055	14,146			
מרתף - חניות וחדרים טכניים		35,582	2,429	86,438			
מרתף - אחסנה ומדרגות		2,785	2,429	6,765			
פיתוח חצר	481	10	350	1,683			
מסחר		1,000	4,000	4,000			
סה"כ עלות בניה ישירה				466,702		970,675	7,023
<b>עלויות עקיפות</b>							
אגרות והיטלי פיתוח				29,736			
שטח עילי כולל מרפסות מקורות		38,367	400	15,347			
מרתמים							
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח				45,083		93,766	678
תכנון ויועצים - מגורים	481	18,000	8,654	18,000			
חיבור חשמל - מגורים, ריבוי מונים בכל קומה	481	3,000	1,442	3,000			
משרדיות, ניהול, משפטיים ופיקוח, % מכלל העלויות	4.0%	39,667	19,072	39,667			
שווק פרסום ומתקבולים ללא מע"מ	2.0%		20,035	41,669			
תקורה, אחר ומינהלות, % מעלויות בניה ישירה	1.0%		4,667				
בני"מ וסיכוי 197, % מעלויות בניה ישירה	5%		23,335	48,534			
סה"כ עקיפות				122,288			
<b>סך עלויות נכסי יום</b>				588,990			8,863









**מתחם K**

מפתחות	
23%	שיעור רווח ז'ום
96	מספר יחיד תמורה למטנים
430	מספר יחיד בפרויקט
500	מסחר ברמת מעטפת במי"ר
1.07	שקול מקדמי עד שטאים
334	מספר יחיד קבלן
4.48	יחס פיני בניו
42	משך בנייה בחודשים
17%	שיעור מעי"מ
52,000	היטל השבחה ליחיד

שיקולים כגון קירבה למטען, סמיכות לכביש 2, קירבה לגשר רכבת וכיו"ב.

**פרוגנאמה**

שטח עילי										
סוג הדירות	מספר יחיד	שטח עיקרי ליחיד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליחיד (מ"ר)	שטח פלולת ליחיד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (מעברים ומעליות) ליחיד	שטח מרפסת פתוחה ליחיד (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ פלולת (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסת (מ"ר)	סה"כ מרפסת מרחות (מ"ר)
<b>דירות שנמסרות לזיירי המתחם</b>										
תמורה לדירות מתמנות	96	75	12	87	32	12	7,200	8,352	11,424	1,152
סה"כ דירות לזיירים ממוצעים לדירות הזיירים	96						7,200	8,352	11,424	1,152
<b>דירות לשיווק היום</b>										
דירות קטנות	86	75.0	12	87	32	12	6,449	7,481	10,233	1,032
דירות סטנדרטיות	143	91	12	103	32	12	12,953	14,669	19,244	1,716
דירות גדולות	83	111	12	123	32	12	9,267	10,269	12,940	1,002
דירות נ / ג	21	130.0	12	142	32	48	2,795	3,053	3,741	1,032
סה"כ דירות היום ממוצעים לדירות היום	334						31,464	35,471	46,158	4,781
סה"כ הפרויקט - מגורים ממוצעים לפרויקט	430						38,664	43,823	57,582	5,933
							89.9	102		

שטח במרתמים							סוג הדירות
מספר יחיד	מספר מקומות חניה (חלק מהחניות מסוג כמלות עוקבות)	מספר מקומות חניה	שטח ממוצע לחניה (מ"ר)	חניון וחדרים טכניים תת קרקעי (מ"ר)	שטח ממוצע לאחסנה ומדרגות במרתף (מ"ר)	מחסנים ומדרגות במרתף (מ"ר)	
<b>דירות שנמסרות לזיירי המתחם</b>							
96	1.00	96	40	3,840	5	432	
96		96		3,840		432	
		1.00		40		5	
<b>דירות לשיווק היום</b>							
86	1.00	86	40	3,440	5	387	
143	1.50	214	40	8,578	5	643	
83	2.00	167	40	6,679	5	376	
21	2.00	43	40	1,720	5	97	
334		510		20,417		1,503	
		1.53				5	
		8.33		40	333		
615		615		24,590		1,935	

**תחשיבים**

תקבולים									
מספר יחיד	שטח פלולת ליחיד (מ"ר)	שטח פלולת מקורה ליחיד (מ"ר)	מרפסת נג ליחיד (מ"ר)	סך שטח פלולת (מ"ר)	שווי מ"ר פלולת (סה)	סה"כ אלפי (סה)	מחיר ליחיד ממוצעת (ש"ח)		
86	87	12	0	7,481	22,365	167,313	1,945,755		
143	103	12	0	14,669	21,300	312,449	2,185,380		
83	123	12	0	10,269	20,661	212,163	2,541,303		
21	142	48	0	3,053	25,000	76,315	3,550,000		
334				35,471	818,425		2,450,782		
500					15,000	7,500			
						707,008			

**עלויות - נכסי ז'ום**

מספר יחיד	עלות ליחיד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ אלפי (סה)	הערות	בקרה - בקרה ליחיד (סה)	לקרי עילי (סה)
<b>בניה ישירה</b>							
		46,158	5,322	245,644			
		4,781	2,055	9,825			
		24,590	2,429	59,735			
		1,935	2,429	4,700			
		10	350	1,169			
		500	4,000	2,000			
				323,073		967,446	6,999
<b>עלויות עקיפות</b>							
<b>אגרות והטלי פיתוח</b>							
		51,439	400	20,576			
		26,525	400	10,610			
				31,185		93,385	676
		18,000	6,011	18,000			
		3,000	1,002	3,000			
		39,538	13,203	39,538			
		2.0%	14,140	42,343			
		1.0%	3,231				
		5%	16,154	48,372			
			84,926				
				407,999			
							8,839

עלויות פיננו בינוי							
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ אלפי (₪)	הערות	ליח"ד בקרה - (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)
96							
<b>בניה ישירה</b>							
				60,797			
			5,322				
				2,367			
			2,055				
				9,328			
			2,429				
				1,049			
			432				
				4			
			350				
				10			
96							
						766,062	6,437
<b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>							
<b>עלויות עקיפות</b>							
<b>אגרות והיטלי פיתוח</b>							
				4,570		47,600	400
			400				
				-2,496		-26,000	-218
			400				
				1,709		17,800	150
			400				
				3,782		39,400	331
				1,728		18,000	151
				1,440		15,000	126
				288		3,000	25
				15,120		157,500	1,324
				3,750		10,800	91
				5,400		48,000	403
				4,608			
				2,942			
						0	0
				10,605		110,470	928
				3,677		38,303	322
				735		7,661	64
				45,963		478,776	4,023
<b>סה"כ עלויות עקיפות</b>							
<b>סה"כ לפני מס רכישה</b>							
				119,504		1,244,838	10,461
				5,975			
				125,480		1,307,080	10,984

**עלות מימון**

מספר יח"ד/%	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ אלפי (₪)	הערות	ליח"ד בקרה - (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)
6.0%				23,797		55,349	413

**סיכום עלויות הפרויקט**

אלפי ש"ח	
עלות דירות היזם	407,999
עלות פיננו בינוי	125,480
עלות מימון	23,797
<b>סה"כ עלות הפרויקט</b>	<b>557,276</b>

**סיכום התחשיבים**

₪ אלפי	
430	סה"כ דירות בפרויקט
707,008	סה"כ תקבולים, אלפי ₪ ללא מע"מ
557,276	סה"כ עלויות הקמה, אלפי ₪ ללא מע"מ
17,865	₪ היטל השבחה אלפי
1,072	₪ תוספת מימון בגין היטל השבחה אלפי
130,796	₪ עודף לפני תמיכת משהב"ש אלפי
-	₪ תמיכת משהב"ש אלפי
130,796	₪ רווח יזם לאחר תמיכת משהב"ש אלפי
23%	שיעור הרוח, % מעלויות





עלויות פיננו בינוי							
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	ליח"ד (₪) בקרה -	בקרה - למ"ר עילי (₪)
152							
<b>בניה ישירה</b>							
			5,322	96,262			
			2,055	3,748			
			2,429	14,770			
			684	1,662			
			350	4			
152			10			766,062	6,437
<b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>							
<b>עלויות עקיפות</b>							
<b>אגרות והיטלי פיתוח</b>							
			400	7,235		47,600	400
152			400	-3,952		-26,000	-218
			400	2,706		17,800	150
				5,989		39,400	331
152				2,736		18,000	151
152				2,280		15,000	126
152				456		3,000	25
100%				23,940		157,500	1,324
152				1,642		10,800	91
152				7,296		48,000	403
4.0%				4,658			
17%						0	0
1.5%				16,816		110,631	930
5%				5,822		38,303	322
1.0%				1,164		7,661	64
				72,798		478,937	4,025
<b>סה"כ עלויות עקיפות</b>							
				189,240		1,244,999	10,462
5%				9,462			
				198,702		1,307,249	10,985

עלות מימון							
מספר יח"ד/%	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	ליח"ד (₪) בקרה -	בקרה - למ"ר עילי (₪)
6.0%				37,649		54,900	410

**סיכום עלויות הפרויקט**

אלפי ש"ח	
עלות דירות היזם	645,469
עלות פיננו בינוי	198,702
עלות מימון	37,649
<b>סה"כ עלות הפרויקט</b>	<b>881,820</b>

**סיכום התחשיבים**

<b>אלפי ₪</b>	
686	סה"כ דירות בפרויקט
1,121,063	סה"כ תקבולים, אלפי ₪ ללא מע"מ
881,820	סה"כ עלויות הקמה, אלפי ₪ ללא מע"מ
27,756	₪ היטל השבחה אלפי
1,665	₪ תוספת מימון בגין היטל השבחה אלפי
209,822	₪ עודף לפני תמיכת משהב"ש אלפי
-	₪ תמיכת משהב"ש אלפי
209,822	₪ רווח יזם לאחר תמיכת משהב"ש אלפי
23%	שיעור הרוח, % מעלויות



**M מתחם**

מפתחות	
19%	שער רווח יזם
200	מספר יחיד תמורה למפנים
905	מספר יחיד בפריקט
0	מסחר ברמת מעטפת במ"ר
1.07	שקול מקדמי ערך שמאיים
705	מספר יחיד קבלן
4.52	יחס פיני בניוי
42	משך בנייה בחודשים
17%	שער מע"מ
52,000	הטל השבחה ליחיד

שיקולים כגון קירבה למטען, סמיכות לכביש 2, קירבה לגשר רכבת וכו"ב

**פרוגרמה**

סוג הדירות		שטח עילי						
מספר יח"ד	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח מ"ד (מ"ר)	שטח מ"ד (מ"ר)	שטח מ"ד (מ"ר)	שטח מ"ד (מ"ר)	שטח מ"ד (מ"ר)	שטח מ"ד (מ"ר)	מספר יח"ד
<b>דירות שנמסרות לייזרי המתחם</b>								
200	85	12	97	32	12	17,000	19,400	2,400
200						17,000	19,400	2,400
						85	97	
<b>דירות לשיוק היום</b>								
181	75.0	12	87	32	12	13,569	15,740	2,171
303	85.0	12	97	32	12	25,715	29,346	3,630
176	105.6	12	118	32	12	18,607	20,721	2,114
45	130.0	12	142	32	48	5,850	6,390	2,160
705						63,742	72,197	10,075
						90	102	
905						80,742	91,597	12,475
						89.3	101	

**סוג הדירות**

מספר יח"ד		שטח במרתמים			
מספר יח"ד	מספר מקומות חניה (חלק מהחניה מסוג כפולות עוקבות)	שטח ממוצע חניה (מ"ר)	חניון וחדרים טכניים ות קרקעי (מ"ר)	שטח ממוצע לאחסנה ומדרגות במרתף (מ"ר)	מחסינים ומדרגות במרתף (מ"ר)
<b>דירות שנמסרות לייזרי המתחם</b>					
200	1.00	200	8,000	5	900
200			8,000		900
	1.00		40		5
<b>דירות לשיוק היום</b>					
181	1.00	181	7,237	5	814
303	1.50	454	18,152	5	1,361
176	2.00	352	14,092	5	793
45	2.00	90	3,600	5	203
705		1,077	43,081		3,171
		1.53			5
		0.00	40		0
		1,277	51,081		4,071

**תחשיבים**

תקבולים		מספר יח"ד						
מספר יח"ד	שטח מ"ד (מ"ר)	מקורה מ"ד (מ"ר)	מספר יח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד (מ"ר)	שטח מ"ד (מ"ר)	שטח מ"ד (מ"ר)	מחיר ליח"ד ממוצע (ש"ח)
181	87	12	0	15,740	22,365	352,028	1,945,755	
303	97	12	0	29,346	21,300	625,063	2,066,100	
176	118	12	0	20,721	20,661	428,122	2,430,422	
45	142	48	6,390	25,000	159,750	1,667,155	3,550,000	
705			72,197				2,366,084	
0				15,000		0		
							1,424,919	

**עלויות - נכסי יזם**

מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)	הערות	בקרה - למ"ר עילי (ש"ח)	בקרה - ליח"ד (ש"ח)
<b>בניה ישירה</b>							
		94,744	5,322	504,216			
		10,075	2,055	20,705			
		51,081	2,429	124,088			
		4,071	2,429	9,889			
705	10	350	2,466	1,728			
	0	4,000		0			
				661,364			938,630
6,981							
<b>עלויות עקיפות</b>							
<b>אגרות והטלי פיתוח</b>							
		104,820	400	41,928			
		55,152	400	22,061			
				63,989			90,815
705	18,000			12,683			18,000
705	3,000			2,114			3,000
4.0%	38,385			27,046			38,385
2.0%				28,498			40,446
1.0%				6,614			
5%				33,068			46,932
				174,012			
<b>סה"כ עקיפות</b>							
				835,375			
<b>סך עלויות נכסי יזם</b>							
							8,817



עלויות פיננסי ביוני								
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	ליח"ד בקרה - (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)	
200								<b>בניה ישירה</b>
		25,800	5,322	137,304				שטח עילי
		2,400	2,055	4,932				מרפסות מקורות
		8,000	2,429	19,434				מרתף- חניות
								הפחתה בגין חניות עליות
		900	2,429	2,186				מרתף - אחסנה ומדרגות
200		10	350	4				פיתוח חצר
				<b>163,856</b>		<b>819,280</b>	<b>6,351</b>	<b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>
<b>עלויות עקיפות</b>								
<b>אגרות והיטלי פיתוח</b>								
		25,800	400	10,320		51,600	400	שטח עילי
200		13,000	400	-5,200		-26,000	-202	שטח עילי - זיכוי (אומדן)
		8,900	400	3,560		17,800	138	מרתפים
				<b>8,680</b>		<b>43,400</b>	<b>336</b>	<b>סה"כ אגרות והיטלי פיתוח</b>
200	18,000			3,600		18,000	140	תכנון ויועצים
200	15,000			3,000		15,000	116	הריסה
200	3,000			600		3,000	23	חיבור חשמל
100%	3,750			31,500		157,500	1,221	שכ"ד לדיירים בפינוי בינוי
200	5,400			2,160		10,800	84	הובלות דיירים
200	48,000			9,600		48,000	372	קרן אחזקה
4.0%	32,771			6,554		0	0	משרדיות, ניהול, משפטיות ופיקוח, % מכלל העלויות
17%						0	0	מע"מ שרותי בנייה (מעלות בניה ישירה) אין
1.5%				21,374		106,869	828	ניהול וארגון דיירים כולל ליווי משפטי (מפדיון)
5%				8,193		40,964	318	בצ"מ וסיכוני 197, % מעלויות בנייה ישירה
1.0%				1,639		8,193	64	תקורה, אתר ומינהלות, % מעלויות בנייה ישירה
				<b>96,899</b>		<b>484,497</b>	<b>3,756</b>	<b>סה"כ עלויות עקיפות</b>
				<b>260,755</b>		<b>1,303,777</b>	<b>10,107</b>	<b>סה"כ לפני מס רכישה</b>
5%				13,038				מס רכישה, מעלויות בניית דירות לבעלי הקרקע
				<b>273,793</b>		<b>1,368,966</b>	<b>10,612</b>	<b>סה"כ עלויות פיננסי ביוני</b>

**עלות מימון**

מספר יח"ד/ %	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	ליח"ד בקרה - (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)	
6.0%				49,513		54,735	411	מימון ליווי וערבויות (מעלות הבניה הישירה של כל הפרויקט)

**סיכום עלויות הפרויקט**

<b>אלפי ש"ח</b>	
עלות דירות היזם	835,375
עלות פיננסי ביוני	273,793
<b>עלות מימון</b>	<b>49,513</b>
<b>סה"כ עלות הפרויקט</b>	<b>1,158,682</b>

**סיכום התחשיבים**

**₪ אלפי**

905  
1,424,919  
1,158,682  
36,639  
2,198  
227,399  
-  
227,399  
19%

סה"כ דירות בפרויקט  
סה"כ תקבולים, אלפי ₪ ללא מע"מ  
סה"כ עלויות הקמה, אלפי ₪ ללא מע"מ  
₪ היטל השבחה אלפי  
₪ תוספת מימון בגין היטל השבחה אלפי  
₪ עודף לפני תמיכת משהב"ש אלפי  
₪ תמיכת משהב"ש אלפי  
₪ רווח יזם לאחר תמיכת משהב"ש אלפי  
שיעור הרוח, % מעלויות







עלויות פיננסי ביוני							
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	ליח"ד (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)
128							
				87,874	5,322	16,512	
				3,156	2,055	1,536	
				12,438	2,429	5,120	
				1,399	2,429	576	
				4	350	10	
128							
				6,351	819,280	104,868	
<b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>							
<b>עלויות עקיפות</b>							
<b>אגרות והיטלי פיתוח</b>							
				400	51,600	6,605	400
				-202	-26,000	-3,328	400
				138	17,800	2,278	400
				336	43,400	5,555	
				140	18,000	2,304	
				116	15,000	1,920	
				23	3,000	384	
				1,221	157,500	20,160	
				84	10,800	1,382	
				372	48,000	6,144	
						4,195	
				0	0		
				833	107,407	13,748	
				318	40,964	5,243	
				64	8,193	1,049	
				3,760	485,035	62,084	
				10,111	1,304,315	166,952	
						8,348	
				10,617	1,369,531	175,300	

**עלות מימון**

מספר יח"ד/ד%	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	ליח"ד (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)
6.0%				31,755			
				414	55,321		

**סיכום עלויות הפרויקט**

אלפי ש"ח	
536,031	עלות דירות היזם
175,300	עלות פיננסי ביוני
31,755	עלות מימון
743,086	סה"כ עלות הפרויקט

**סיכום התחשיבים**

**₪ אלפי**

574	סה"כ דירות בפרויקט
916,538	סה"כ תקבולים, אלפי ₪ ללא מע"מ
743,086	סה"כ עלויות הקמה, אלפי ₪ ללא מע"מ
23,992	₪ היטל השבחה אלפי
1,440	₪ תוספת מימון בגין היטל השבחה אלפי
148,021	₪ עודף לפני תמיכת משהב"ש אלפי
-	₪ תמיכת משהב"ש אלפי
148,021	₪ רווח יזם לאחר תמיכת משהב"ש אלפי
19%	שיעור הרווח, % מעלויות





**מתחם O**

מפתחות	
22%	שיעור רווח יזם
80	מספר יחיד תמורה למפנים
357	מספר יחיד בפרויקט
0	מסחר ברמת מעטפת במ"ר
1.11	שקול מקדמי שך שמאיים
277	מספר יחיד קבלן
4.46	יחס פיני בניוי
42	משך בנייה בחודשים
17%	שיעור מע"מ
52,000	היסל השבחה ליחיד

שיקולים כגון קירבה למטע"ן, סמיכות לכביש 2, קירבה לגשר רכבת וכו"ב.

**פרוגנאמה**

שטח עילי								סוג הדירות		
סה"כ מרפסות פתוחות (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (מעברים ומעליות) ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח מ"ר ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	
<b>דירות שנמסרות לייני המתחם</b>										
960	10,720	8,160	7,200	12	32	102	12	90	80	תמורה לדירות מתמנות
960	10,720	8,160	7,200						80	סה"כ דירות ליינים
		102	90							ממוצעים לדירות הדיירים
<b>דירות לשיווק היום</b>										
857	8,498	6,213	5,356	12	32	87	12	75.0	71	דירות קטנות
1,422	15,291	11,498	10,075	12	32	97	12	85.0	119	דירות סטדרטיות
831	10,009	7,792	6,961	12	32	113	12	101	69	דירות גדולות
857	3,106	2,535	2,321	48	32	142	12	130.0	18	דירות נג / גג
3,967	36,904	28,038	24,713						277	סה"כ דירות היום
		101	89							ממוצעים לדירות היום
4,927	47,624	36,198	31,913						357	סה"כ הפרויקט - מגורים
		101	89.4							ממוצעים לפרויקט

שטח במרתפים							סוג הדירות	
מחסינים ומדרגות במרתף (מ"ר)	שטח ממוצע לאחסנה ומדרגות במרתף ליח"ד (מ"ר)	חניון וחדרים תת קרקעי (מ"ר)	שטח ממוצע לחניה (מ"ר)	מספר מקומות חניה	מספר מקומות חניה (חלק מהחניות מסוג כפולות עוקבות)	מספר יח"ד	מחסינים	מספר יח"ד
<b>דירות שנמסרות לייני המתחם</b>								
360	5	3,200	40	80	1.00	80		80
360		3,200		80		80		
5		40		1.00				
<b>דירות לשיווק היום</b>								
321	5	2,857	40	71	1.00	71		71
533	5	7,112	40	178	1.50	119		119
312	5	5,541	40	139	2.00	69		69
80	5	1,428	40	36	2.00	18		18
1,247		16,938		423		277		
5				1.53				
		0	40	0.00				
1,607		20,138		503				

**תחשיבים**

תקבולים								
מחיר ליח"ד ממוצעת (ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)	שווי מ"ר (סה"כ)	סך שטח פלדלת (מ"ר)	מספר גג ליח"ד (מ"ר)	מרפסת ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	
1,945,755	138,952	22,365	6,213	0	12	87	71	דירות קטנות
2,066,100	244,898	21,300	11,498	0	12	97	119	דירות סטדרטיות
2,324,363	160,999	20,661	7,792	0	12	113	69	דירות גדולות
3,550,000	63,379	25,000	2,535	48		142	18	דירות נג / גג
2,431,655	673,723	28,038					277	סה"כ דירות יום לשיווק בשוק החופשי
	0	15,000					0	מסחר ברמת מעטפת לא כולל מע"מ
	575,831							סה"כ לא כולל מע"מ

עלויות - נכסי יזם								
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)	הערות	בקרה - ליח"ד עילי (סה"כ)	בקרה - ליח"ד (סה"כ)	
<b>בניה ישירה</b>								
								שטח עילי מגורים, ללא מרפסות
			36,904	5,322			196,398	מרפסות פתוחות
			3,967	2,055			8,153	מרתף - חניות וחדרים טכניים
			20,138	2,429			48,920	מרתף - אחסנה ומדרגות
			1,607	2,429			3,903	פיתוח חצר
			10	350			970	מסחר
			0	4,000			0	סה"כ עלות בניה ישירה
			0				7,000	
							932,437	
							258,344	
<b>עלויות עקיפות</b>								
<b>אגרות והטלי פתוח</b>								
			40,872	16,349				שטח עילי כולל מרפסות מקורות מרתפים
			21,745	8,698				מרתפים
							90,400	סה"כ אגרות והטלי פתוח
			18,000	4,987			18,000	תכנון ויועצים - מגורים
			3,000	831			3,000	חיבור חשמל - מגורים, ריכוז מונים בכל קומה
			38,137	10,566			38,137	משרדיות, ניהול, משפטיים ופיקוח, % מכלל העלויות
			2.0%	11,517			41,567	שיווק ופרסום, מתקבלים ללא מע"מ
			1.0%	2,583				תקורה, אתר ומינהלות, % מעלויות בניה ישירה
			5%	12,917			46,622	בצ"מ וסיכוי 197, % מעלויות בניה ישירה
				68,449				סה"כ עקיפות
							8,855	סך עלויות נכסי יזם
				326,793				

עלויות פיננו בינוי							
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	בקרה - ליח"ד (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)
80							
<b>בניה ישירה</b>							
				57,050			
			5,322	10,720			
			1,973	2,055			
			7,774	2,429			
			875	2,429			
			4	350			
						6,313	845,890
<b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>							
<b>עלויות עקיפות</b>							
<b>אגרות והיטלי פיתוח</b>							
						400	53,600
			400	10,720			
						-194	-26,000
			400	5,200			
						133	17,800
			400	3,560			
						339	45,400
						134	18,000
				18,000			
						112	15,000
						22	3,000
						1,175	157,500
						81	10,800
						358	48,000
						0	0
						806	107,968
						316	42,294
						63	8,459
						3,659	490,257
						9,971	1,336,147
						10,470	1,402,954
<b>סה"כ עלויות פיננו בינוי</b>							

**עלות מימון**

מספר יח"ד/ %	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	בקרה - ליח"ד (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)
6.0%				19,561		411	54,783
<b>מימון ליווי וערבויות (מעלות הבניה הישירה של כל הפרויקט)</b>							

**סיכום עלויות הפרויקט**

אלפי ש"ח	
עלות דירות היזם	326,793
עלות פיננו בינוי	112,236
עלות מימון	19,561
<b>סה"כ עלות הפרויקט</b>	<b>458,590</b>

**סיכום התחשיבים**

**₪ אלפי**

357	סה"כ דירות בפרויקט
575,831	סה"כ תקבולים, אלפי ₪ ללא מע"מ
458,590	סה"כ עלויות הקמה, אלפי ₪ ללא מע"מ
14,407	₪ היטל השבחה אלפי
864	₪ תוספת מימון בגין היטל השבחה אלפי
101,970	₪ עודף לפני תמיכת משהב"ש אלפי
-	₪ תמיכת משהב"ש אלפי
101,970	₪ רווח יזם לאחר תמיכת משהב"ש אלפי
22%	שיעור הרוח, % מעלויות





**מתחם P**

מפתחות	
שיעור רווח זים	23%
מספר יחיד תמורה למפנים	24
מספר יחיד במרוקט	103
מסחר ברמת מעטפת בני"ר	1,000
שקול מקדמי ערך שמאיים	1.05
מספר יחיד קבלן	79
יחס פיני בניני	4.28
משך בנייה בחודשים	42
שיעור מע"מ	17%
היטל השבחה ליחיד	52,000

שיקולים כגון קירבה למטען, סמיכות לכביש 2, קירבה לגשר רכבת וכיו"ב

**פירוט האמה**

שטח עילוי							מספר יח"ד	סוג הדירות
סה"כ מרפסות מתוחות (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילוי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ מלדלת (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (מעברים ומעליות) ליח"ד	שטח מ"מ" ליח"ד (מ"ר)		
<b>דירות שנמסרות לייני המתחם</b>								
288	2,856	2,088	1,800	12	32	87	12	75
288	2,856	2,088	1,800					
		87	75					
<b>דירות לשיוק הים</b>								
359	3,565	2,606	2,247	12	32	87	12	75.0
241	2,892	2,250	2,009	12	32	112	12	100.0
284	3,559	2,803	2,519	12	32	119	12	107
247	895	730	668	48	32	142	12	130.0
1,131	10,911	8,389	7,443					79
		106	94					
<b>1,419</b>	<b>13,767</b>	<b>10,477</b>	<b>9,243</b>					<b>103</b>
		102	89.9					

שטח במרתמים							מספר יח"ד	סוג הדירות
מחסינים ומדרגות (מ"ר)	שטח ממוצע לאחסנה ומדרגות במרתף ליח"ד (מ"ר)	חניון וחדרים טכניים ותת קרקעי (מ"ר)	שטח ממוצע לחניה (מ"ר)	מספר מקומות חניה	מקומות חניה (חלק מהחניות מסוג כפולות עוקבות)			
<b>דירות שנמסרות לייני המתחם</b>								
108	5	960	40	24	1.00	24		
108		960		24		24		
5		40		1.00				
<b>דירות לשיוק הים</b>								
135	5	1,198	40	30	1.00	30		
90	5	1,205	40	30	1.50	20		
106	5	1,892	40	47	2.00	24		
23	5	411	40	10	2.00	5		
355		4,707		118		79		
5				1.49				
		667	40	16.67				
463		6,334		158				

**תחשיבים**

מחיר ליח"ד ממוצע (ש"ח)	סה"כ אלפי (ש"ח)	שווי מ"ר (מלדלת (ש"ח))	סך שטח (מלדלת (מ"ר))	מרפסת נג ליח"ד (מ"ר)	מרפסת מקורה ליח"ד (מ"ר)	שטח מלדלת ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד
1,945,755	58,290	22,365	2,606	0	12	87	30
2,385,600	47,916	21,300	2,250	0	12	112	20
2,448,329	57,905	20,661	2,803	0	12	119	24
3,550,000	18,253	25,000	730	48		142	5
<b>2,427,911</b>	<b>191,406</b>	<b>8,389</b>					<b>79</b>
	15,000	15,000					1,000
	178,595						

**עלויות - נכסי זים**

מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ אלפי (ש"ח)	הערות	בקרה - למ"ר עילוי (ש"ח)	בקרה - ליח"ד (ש"ח)
<b>בניה ישירה</b>							
			5,322	58,069			
			2,055	2,324			
			2,429	15,386			
			2,429	1,124			
		10	350	276			
		1,000	4,000	4,000			
			81,179	7,440			1,029,724
<b>עלויות עקיפות</b>							
<b>אגרות והיטלי פיתוח</b>							
			400	5,217			
			400	2,719			
			6,796	727			100,659
			18,000	18,000			3,000
			3,000	237			42,029
			42,029	3,313			45,308
			812	812			51,486
			4,059	21,347			
				9,396			
				102,526			

עלויות פיננו בינוי							
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	בקרה - ליח"ד (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)
24							
<b>בניה ישירה</b>							
		2,856	5,322	15,199			
		288	2,055	592			
		960	2,429	2,332			
		108	2,429	262			
24		10	350	4			
						6,437	766,062
<b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>							
<b>עלויות עקיפות</b>							
<b>אגרות והטלי פיתוח</b>							
		2,856	400	1,142		47,600	400
24		1,560	400	-624		-26,000	-218
		1,068	400	427		17,800	150
				946		39,400	331
24	18,000		432			18,000	151
24	15,000		360			15,000	126
24	3,000		72			3,000	25
100%	3,750		3,780			157,500	1,324
24	5,400		259			10,800	91
24	48,000		1,152			48,000	403
4.0%	30,642		735			0	0
17%						0	0
1.5%			2,679			111,622	938
5%			919			38,303	322
1.0%			184			7,661	64
				11,518		479,928	4,033
<b>סה"כ עלויות עקיפות</b>							
						1,245,990	10,471
5%			1,495				
				31,399		1,308,289	10,994

עלות מימון							
מספר יח"ד/%	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות	בקרה - ליח"ד (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)
6.0%				5,974		58,091	434

**סיכום עלויות הפרויקט**

אלפי ש"ח	
עלות דירות היזם	102,526
עלות פיננו בינוי	31,399
<b>עלות מימון</b>	<b>5,974</b>
<b>סה"כ עלות הפרויקט</b>	<b>139,899</b>

**סיכום התחשיבים**

סה"כ דירות בפרויקט	103
סה"כ תקבולים, אלפי ₪ ללא מע"מ	178,595
סה"כ עלויות הקמה, אלפי ₪ ללא מע"מ	139,899
₪ היטל השבחה אלפי	5,099
₪ תוספת מימון בגין היטל השבחה אלפי	306
₪ עודף לפני תמיכת משהב"ש אלפי	33,291
₪ תמיכת משהב"ש אלפי	-
₪ רווח יזם לאחר תמיכת משהב"ש אלפי	33,291
שיעור הרוח, % מעלויות	23%





**מתחם Q**

מתחום	
שיעור רווח יזם	-15%
מספר יחיד תמורה למטרים	64
מספר יחיד בפרויקט	147
מסחר ברמת מעטפת במ"ר	0
שקול מקדמי ערך שמאיים	1.00
מספר יחיד קבלן	83
יחס פיני בינוי	2.30
משך בנייה בחודשים	42
שיעור מע"מ	17%
היטל השבחה ליחיד	52,000

**פרוגרמה**

סוג הדירות		שטח עליו						
מספר יחיד	מספר יחיד	שטח ממוצע ליחיד (מ"ר)	שטח ממוצע ליחיד (מ"ר)	שטח ממוצע ליחיד (מ"ר)	שטח ממוצע ליחיד (מ"ר)	שטח ממוצע ליחיד (מ"ר)	שטח ממוצע ליחיד (מ"ר)	שטח ממוצע ליחיד (מ"ר)
<b>דירות שמשותפות לדיירי המתחם</b>								
תמורה לדירות משותפות	64	75	12	32	87	12	32	768
סה"כ דירות לדיירים	64							768
ממוצעים לדירות הדיירים								87
<b>דירות לשיווק היום</b>								
דירות קטנות	8	75.0	12	32	87	12	32	100
דירות סטנדרטיות	18	100.0	12	32	112	12	32	211
דירות גדולות	50	107	12	32	119	12	32	598
דירות נג' / נג'	7	130.0	12	32	142	12	32	353
סה"כ דירות היום	83							1,261
ממוצעים לדירות היום								116
סה"כ הפרויקט - מגורים	147							2,029
ממוצעים לפרויקט								103

סוג הדירות		שטח במרתפים				
מספר יחיד	מספר יחיד	מספר מקומות חניה	מספר מקומות חניה	שטח ממוצע לחניה (מ"ר)	שטח ממוצע לחניה (מ"ר)	שטח ממוצע לחניה (מ"ר)
<b>דירות שמשותפות לדיירי המתחם</b>						
תמורה לדירות משותפות	64	1.00	64	40	2,560	5
סה"כ דירות לדיירים	64				2,560	
ממוצעים לדירות הדיירים					40	
<b>דירות לשיווק היום</b>						
דירות קטנות	8	1.00	8	40	332	5
דירות סטנדרטיות	18	1.50	26	40	1,053	5
דירות גדולות	50	2.00	100	40	3,984	5
דירות נג' / נג'	7	2.00	15	40	588	5
סה"כ דירות ליום	83		149		5,957	
ממוצעים לדירות היום			1.79			
תניות למסחר ותעסוקה			0.00	40	0	
סה"כ הפרויקט	213		662		8,517	

**תחשיבים**

תקבולים							
מספר יחיד	שטח ממוצע ליחיד (מ"ר)	מקומות חניה ליחיד (מ"ר)	מספר מקומות חניה	שטח ממוצע לחניה (מ"ר)	שווי מ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)	מחיר ליחיד ממוצע (ש"ח)
דירות קטנות	8	87	12	32	22,365	16,150	1,945,755
דירות סטנדרטיות	18	112	12	32	21,300	41,867	2,385,600
דירות גדולות	50	119	12	32	20,661	121,927	2,448,329
דירות נג' / נג'	7	142	12	32	25,000	26,093	3,550,000
סה"כ דירות יום לשיווק בשוק החופשי	83				9,633	206,036	2,482,365
מסחר ברמת מעטפת לא כולל מע"מ	0				15,000	0	0
סה"כ לא כולל מע"מ						176,099	

עלויות - נכסי יזם							
מספר יחיד	עלות ליחיד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)	הערות	מספר יחיד	עלות ליחיד (ש"ח)
<b>בניה ישירה</b>							
				65,399			
				2,591			
				20,690			
				1,607			
				291			
				0			
				4,000			
				0			
				90,577			
				1,091,283			
				7,371			
<b>עלויות עקיפות</b>							
<b>אגרות והטלת פתוח</b>							
				5,420			
				3,671			
				400			
				9,179			
				18,000			
				3,000			
				44,491			
				3,522			
				906			
				4,529			
				23,483			
				114,060			
				109,532			
				18,000			
				3,000			
				44,491			
				42,434			
				54,564			
				23,483			
				114,060			
				9,282			

עלויות פיננו בינוי								
מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ אלפי (₪)	הערות	בקרה - ליח"ד (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)	
64		7,616	5,322	40,531				<b>בניה ישירה</b>
								שטח עילי
								מרפסות מקורות
								מרתף- חניות
								הפחתה בגין חניות עיליות
								מרתף - אחסנה ומדרגות
64		10	350	4				פיתוח חצר
								<b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>
						6,437	766,062	
<b>עלויות עקיפות</b>								
<b>אגרות והטלי פיתוח</b>								
								שטח עילי
64		4,160	400	-1,664		-218	47,600	שטח עילי - זיכוי (אומדן)
								מרתפים
								סה"כ אגרות והטלי פיתוח
64		18,000		1,152		151	39,400	תכנון ויועצים
64		15,000		960		126	18,000	הריסה
64		3,000		192		25	15,000	חיבור חשמל
100%		3,750		10,080		1,324	3,000	שכ"ד לדיריים בפינוי בינוי
64		5,400		691		91	157,500	הובלות דיירים
64		48,000		3,072		403	10,800	קרן אחזקה
4.0%		30,642		1,961			48,000	משרדיות, ניהול, משפטיות ופיקוח, % מכלל העלויות
17%						0	0	מע"מ שרותי בנייה (מעלות בניה ישירה) אין
1.5%						347	41,273	ניהול וארגון דיירים כולל ליווי משפטי (מפדיון)
5%						322	38,303	בצ"מ וסיכוני 197, % מעלויות בנייה ישירה
1.0%						64	7,661	תקורה, אתר ומינהלות, % מעלויות בנייה ישירה
						3,442	409,579	<b>סה"כ עלויות עקיפות</b>
						9,879	1,175,641	<b>סה"כ לפני מס רכישה</b>
5%								מס רכישה, מעלויות בנית דירות לבעלי הקרקע
						10,373	1,234,423	<b>סה"כ עלויות פיננו בינוי</b>

עלות מימון								
מספר יח"ד/ד"	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ אלפי (₪)	הערות	בקרה - ליח"ד (₪)	בקרה - למ"ר עילי (₪)	
6.0%				8,376		421	56,981	מימון ליווי וערבויות (מעלות הבניה הישירה של כל הפרויקט)

**סיכום עלויות הפרויקט**

אלפי ש"ח	
עלות דירות היזם	114,060
עלות פיננו בינוי	79,003
<b>עלות מימון</b>	<b>8,376</b>
<b>סה"כ עלות הפרויקט</b>	<b>201,439</b>

**סיכום התחשיבים**

אלפי ₪	סה"כ דירות בפרויקט
147	
176,099	סה"כ תקבולים, אלפי ₪ ללא מע"מ
201,439	סה"כ עלויות הקמה, אלפי ₪ ללא מע"מ
4,316	₪ היטל השבחה אלפי
259	₪ תוספת מימון בגין היטל השבחה אלפי
-29,915	₪ עודף לפני תמיכת משהב"ש אלפי
-	₪ תמיכת משהב"ש אלפי
-29,915	₪ רווח יזם לאחר תמיכת משהב"ש אלפי
-15%	שיעור הרוח, % מעלויות



**R מתחם**

מפתחות	
4%	שיעור רווח זיז
72	מספר יחיד תמורה למפונים
257	מספר יחיד בפריקט
0	מסחר ברמת מעטפת במ"ר
1.00	שקול מקדמי ערך שמאיים
185	מספר יחיד קבלן
3.57	יחס פיני בנייה
42	משך בנייה בחודשים
17%	שיעור מע"מ
52,000	היטל השבחה ליחיד

**פרוגנאמה**

שטח עילי								מספר יח"ד	סוג הדירות
סה"כ מרפסות פתוחות (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ פלדה (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח רבוע משותף (מעברים ומעליות) ליח"ד	שטח פלדה ליח"ד (מ"ר)	שטח מ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	
<b>דירות שנמסרות ליידי המתחם</b>									
864	8,928	6,624	5,760	12	32	92	12	80	72
864	8,928	6,624	5,760						72
		92	80						
<b>דירות לשינוק היום</b>									
308	3,058	2,236	1,928	12	32	87	12	75.0	26
425	4,573	3,439	3,013	12	32	97	12	85.0	35
1,332	16,040	12,488	11,156	12	32	113	12	101	111
617	2,236	1,825	1,671	48	32	142	12	130.0	13
2,683	25,907	19,987	17,767						185
		108	96						
<b>3,547</b>	<b>34,835</b>	<b>26,611</b>	<b>23,527</b>						<b>257</b>
		104	91.5						

**סוג הדירות**

מספר יח"ד	מספר מקומות חניה (חלק מהחניות מסוג כפולות עוקבות)	מספר מקומות חניה	שטח ממוצע לחניה (מ"ר)	חניון וחדרים טכניים ותת קרקעי (מ"ר) ליח"ד	שטח ממוצע לאחסנה ומדרגות במרתף (מ"ר)	מחסנים ומדרגות במרתף (מ"ר)
<b>דירות שנמסרות ליידי המתחם</b>						
72	1.00	72	40	2,880	5	324
<b>72</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>40</b>	<b>2,880</b>	<b>5</b>	<b>324</b>
<b>דירות לשינוק היום</b>						
26	1.00	26	40	1,028	5	116
35	1.50	53	40	2,127	5	160
111	2.00	222	40	8,880	5	500
13	2.00	26	40	1,028	5	58
<b>185</b>	<b>327</b>	<b>327</b>	<b>40</b>	<b>13,063</b>	<b>5</b>	<b>833</b>
	1.77					5
	0.00		40	0		
						<b>1,157</b>

**תחשיבים**

מספר יח"ד	שטח פלדה ליח"ד (מ"ר)	מרפסת מקורה ליח"ד (מ"ר)	מרפסת גג (מ"ר)	סך שטח פלדה (מ"ר)	שווי מ"ר פלדה (₪)	סה"כ (אלפי ₪)	מחיר ליח"ד ממוצע (ש"ח)
26	87	12	0	2,236	22,365	50,006	1,945,755
35	97	12	0	3,439	21,300	73,243	2,066,100
111	113	12	0	12,488	20,661	258,004	2,324,363
13	142	48	48	1,825	25,000	45,618	3,550,000
<b>185</b>	<b>185</b>	<b>19,987</b>	<b>19,987</b>	<b>19,987</b>	<b>426,871</b>	<b>2,307,410</b>	<b>2,307,410</b>
0					15,000	0	0
						<b>364,847</b>	<b>364,847</b>

**עלויות - נכסי זיז**

מספר יח"ד	עלות ליח"ד (ש"ח)	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)	הערות
<b>בניה ישירה</b>					
		25,907	5,322	137,872	שטח עילי מוגנים, ללא מרפסות
		2,683	2,055	5,513	מרפסות פתוחות
		15,943	2,429	38,730	מרתף - חניות וחדרים טכניים
		1,157	2,429	2,809	מרתף - אחסנה ומדרגות
185	10	350	648		פיתוח חצר
	0	4,000	0		מסחר
				<b>185,571</b>	<b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>
<b>עלויות עקיפות</b>					
<b>אגרות והיטלי פיתוח</b>					
		28,589	400	11,436	שטח עילי כולל מרפסות מקורות מרתפים
		17,100	400	6,840	מרתפים
185	18,000	3,330	<b>18,276</b>	<b>98,787</b>	<b>סה"כ אגרות והיטלי פיתוח</b>
		3,000	555	3,000	תכנון ויועצים - מוגנים
185	3,000	7,578	40,963	40,963	חיבור חשמל - מוגנים, ריבוי מונים בכל קומה
4.0%	40,963	7,297	39,443	39,443	משרדות, ניהול, משפטיים ופיקוח, % מכלל העלויות
2.0%		1,856	50,154	50,154	שיווק ופרסום, מתקבלים ללא מע"מ
1.0%		9,279	48,170	48,170	תקורה, אתר ומינהלת, % מעלויות בנייה ישירה
5%					בנייה וסיווג 197, % מעלויות בנייה ישירה
<b>סה"כ עקיפות</b>					
				<b>233,741</b>	<b>סך עלויות נכסי זיז</b>
				<b>9,022</b>	



















