



07/07/2023 מתחם הדרור 1-9, יבנה

חלק א': פרטי הפרוייקט - המצב הקיים

שם הפרוייקט	מתחם הדרור 1-9, יבנה
יום התוכנית	הישוב החדש, הכשרת הישוב
המתכנן	יפתח וקס אדריכלים
שמאי	עווד לנדאו

פרטי הבינו הקיים:

שטח קרקע לפי קו כחול	9,577 מ"ר
מספר מבנים במתחם	3
מספר קומות בניות	4
שנת הבניה	שנות ה-70
האם בבניין מותקנת מעלית?	לא
מס יחידות דיור	80 יח"ד
מספר יחידות מסחר	0 יח"ד
צפיפות בפועל (יח"ד לדונם)	8 יח"ד

נתוני דירות טיפוסיות:

סוג דירה/חנות טיפוסית	מס' יחידות	שטח דירה ממוצע מדוד מתשריט	שטח כולל	שטח דירת התמורה	סה"כ שטח חוזר	שטח מרפסת ליח"ד	סה"כ שטחי מרפסות	הערות
A	16 יח"ד	70 מ"ר	1,120 מ"ר	82 מ"ר	1,312 מ"ר	16 מ"ר	256 מ"ר	
B	16 יח"ד	70 מ"ר	1,120 מ"ר	82 מ"ר	1,312 מ"ר	16 מ"ר	256 מ"ר	
C	48 יח"ד	70 מ"ר	3,360 מ"ר	82 מ"ר	3,936 מ"ר	16 מ"ר	768 מ"ר	מבנה לחיזוק
סה"כ/ממוצע	80 יח"ד		5,600 מ"ר				1,280 מ"ר	
			70 מ"ר					

תצלום חזית המבנה/ים:





סוג המבנה	סה"כ שטח פלדלת	חלק יחסי	מס יח"ד
בניה גבוה	21,661 מ"ר	100%	196 יח"ד
בניה מרקמית	0 מ"ר	0%	0 יח"ד
סה"כ	21,661 מ"ר	100%	

הערות כלליות למצב הקיים:		
1 - הקרקעות רשומות ע"ש בעלים פרטיים ורשות הפיתוח.		
2 - קיימת דירה עליה רשומה הערת צו ניהול ע"י כונס נכסים, קיימת דירה עליה רשום צו עיקול.		
חלק ב': מתנן מוצע בפרויקט בניה מרקמית ומגדלים		
בני חדש	שטח/מס' יח"ד	הנחות עבודה
מספר מבנים במתחם	3	
גובה מירבי בקומות		
מספר יחידות דור חדשות בפרויקט	196 יח"ד	
מספר יחידות לחיזוק	48 יח"ד	
שטח קיים בהיתר דורר 5-9	3,360 מ"ר	שטח בנוי
שטח עיקרי למגורים בניה חדשה	19,309 מ"ר	117 מ"ר ליח"ד
שטח ממ"ד	2,352 מ"ר	12 מ"ר ליח"ד
סה"כ שטח פלדלת	21,661 מ"ר	
שטח מסחר ברוטו	503 מ"ר	
שטח תעסוקה ברוטו	493 מ"ר	
מבנה ציבורי	708 מ"ר	ברוטו, התפלגות שטחים עיקרי ושירותי בהתאם להיתר
שטחי שירות על קרקע מגורים בניה גבוהה (ללא ממ"דים)	4,772 מ"ר	21%
שטחי שירות על קרקע מגורים בניה מרקמית (ללא ממ"דים)	0 מ"ר	14%
שטחי שירות תת קרקעי	11,279 מ"ר	

שטח שירות ליח"ד (כולל מועדון דיירים)	24 מ"ר ליח"ד
--------------------------------------	--------------

נתוני דירות טיפוסיות:

יח"ד 196			
סה"כ יח"ד במתחם:			
יח"ד 244			
סה"כ יח"ד ייזום:			
יח"ד 164			
דירות חוזרות (חיזוק)			
יח"ד 48			
דירות חוזרות חדשות			
יח"ד 32			
שטח עיקרי למרפסות	סה"כ שטח לשיווק:	מרפסות יום	מרפסות גג
700 מ"ר	18,369 מ"ר	שטח מרפסת 18 מ"ר	81 מ"ר
שטח חוזרות חוזרות:			
שטח חוזרות חוזרות:	מרפסות דיירים	שטח מרפסת למבני חיזוק	
2,592 מ"ר	שטח מרפסת 16 מ"ר	שטח מרפסת 12 מ"ר	

סוג דירה טיפוסית	מס' דירות מסוג זה בבניין	שטח דירה "פלדלת"	מרפסת	גג/גן	סה"כ שטח פלדלת	סה"כ מרפסת	סה"כ גג/גן
דירות חוזרות חדשות	32 יח"ד	81 מ"ר	18 מ"ר		2,592 מ"ר	576 מ"ר	
סה"כ	32 יח"ד				2,592 מ"ר	576 מ"ר	
A.1	1 יח"ד	47.00 מ"ר	18 מ"ר		47 מ"ר	18 מ"ר	
A.2	1 יח"ד	55.00 מ"ר	18 מ"ר		55 מ"ר	18 מ"ר	
A.3	5 יח"ד	81.00 מ"ר	18 מ"ר		405 מ"ר	90 מ"ר	
A.4	33 יח"ד	100.00 מ"ר	18 מ"ר		3,300 מ"ר	594 מ"ר	
A.5	32 יח"ד	102.00 מ"ר	18 מ"ר		3,264 מ"ר	576 מ"ר	
A.6	2 יח"ד	119.40 מ"ר	18 מ"ר		239 מ"ר	36 מ"ר	
A.7	74 יח"ד	124.50 מ"ר	18 מ"ר		9,213 מ"ר	1,332 מ"ר	
A.8	2 יח"ד	125.00 מ"ר	18 מ"ר		250 מ"ר	36 מ"ר	
A.9	2 יח"ד	150.00 מ"ר	18 מ"ר		300 מ"ר	36 מ"ר	
A.10	2 יח"ד	152.00 מ"ר	18 מ"ר		304 מ"ר	36 מ"ר	
A.11	2 יח"ד	163.80 מ"ר	18 מ"ר		328 מ"ר	36 מ"ר	
A.12	4 יח"ד	168.10 מ"ר		81 מ"ר	672 מ"ר		324 מ"ר
A.13	4 יח"ד	173.00 מ"ר		81 מ"ר	692 מ"ר		324 מ"ר
סה"כ	164 יח"ד	1,561 יח"ד			19,069 יח"ד	2,808 יח"ד	648 יח"ד
	196 יח"ד				21,661 מ"ר	111 מ"ר	





סוג דירה טיפוסית	סה"כ מס' דירות מסוג זה	תוספת לדירה	שטח יח"ד טיפוסית	שטח מתווסף	שטחי מרפסות	הערות
D.1 (דירות מחזקות חוזרות)	48 יח"ד	12 מ"ר	82 מ"ר	576 מ"ר	576 מ"ר	
סה"כ	48 יח"ד			576 מ"ר	576 מ"ר	

סוג דירה טיפוסית			שטח מעטפת	גלריה/פרטר	שטח כולל	שטחי מרפסות	הערות
מבנה ציבורי ברוטו (ללא מרפסות מקורות)			708 מ"ר		708 מ"ר	-	
חצרות מקורות ציבורי (שרות)			281 מ"ר		281 מ"ר		
חצרות/גגות לשטחי ציבור (חצרות פתוחות)			600 מ"ר		600 מ"ר		
סה"כ					1,589 מ"ר		

שטחים בנויים שאינם סחירים:

השימוש/המפלס שטח	שטח	כמות חניות	שטח ברוטו ליח"ד	הערות
חניון תת קרקעי מגורים כולל דירות קיימות	11,279 מ"ר	290	40 מ"ר	100%
חניון עליל למגורים	550 מ"ר	22	25 מ"ר	חניה קיימת במבנים לחיזוק
לובאים מבואות וגרמי מדרגות	4,772 מ"ר			
סה"כ שטח מבני ציבור (מחזור ותוספת)	708 מ"ר			
סה"כ שטחי שירות בלתי סחירים	17,309 מ"ר	312		

שטחים בנויים סחירים שאינם למגורים:

סוג המבנה שטח	שטח
מסחר	503 מ"ר
תעסוקה	493 מ"ר
סה"כ	503 מ"ר

בחינת מאזן חניה

סה"כ מקומות חניה אומדן	מס' חניות
סה"כ מקומות חניה מתוכננים (עיליים + תת קרקעיים)	מגורים דירות חיזוק
	מגורים דירות תמורה
	מגורים דירות יום חדשות
	מסחר ותעסוקה
	שב"צ
	חניון ציבורי מגורים/ דירות קיימות
	מגורים דירות קיימות הדרור 5-9
סה"כ חניות בפרויקט	חניה תפעולית
	חנית נגישות (נכים)
312	

חלק ג': ערכי שווי

אומדן שווי דירות טיפוסיות קיימות במתחם:

סוג דירה טיפוסית	שטח דירה לפי הרשום בטאבו	שווי כולל מע"מ	שווי למ"ר
A	70 מ"ר	1,540,000 ש"ח	22,000 ש"ח





אומדן שווי דירות טיפוסיות בפרויקט המתוכנן:

סוג דירה טיפוסית	מס דירות בפרויקט	שטח דירה	שטח מרפסת	גג/גן	שווי כולל מע"מ	שווי למ"ר	התייחסות
דירות חוזרות חדשות	32 יח"ד	81 מ"ר	18 מ"ר		1,620,000 ₪	20,000 ₪	
A.1	1 יח"ד	47 מ"ר	18 מ"ר		1,128,000 ₪	24,000 ₪	
A.2	1 יח"ד	55 מ"ר	18 מ"ר		1,320,000 ₪	24,000 ₪	
A.3	5 יח"ד	81 מ"ר	18 מ"ר		1,741,500 ₪	21,500 ₪	
A.4	33 יח"ד	100 מ"ר	18 מ"ר		2,100,000 ₪	21,000 ₪	
A.5	32 יח"ד	102 מ"ר	18 מ"ר		2,142,000 ₪	21,000 ₪	
A.6	2 יח"ד	119 מ"ר	18 מ"ר		2,507,400 ₪	21,000 ₪	
A.7	74 יח"ד	125 מ"ר	18 מ"ר		2,614,500 ₪	21,000 ₪	
A.8	2 יח"ד	125 מ"ר	18 מ"ר		2,625,000 ₪	21,000 ₪	
A.9	2 יח"ד	150 מ"ר	18 מ"ר		3,000,000 ₪	20,000 ₪	דירות גדולות ללא מרפסת מיוחדת
A.10	2 יח"ד	152 מ"ר	18 מ"ר		3,040,000 ₪	20,000 ₪	דירות גדולות ללא מרפסת מיוחדת
A.11	2 יח"ד	164 מ"ר	18 מ"ר		3,767,400 ₪	23,000 ₪	
A.12	4 יח"ד	168 מ"ר		81 מ"ר	4,034,400 ₪	24,000 ₪	פנטהאוז גדול מאוד
A.13	4 יח"ד	173 מ"ר		81 מ"ר	4,152,000 ₪	24,000 ₪	
סה"כ	196 יח"ד						

סוג דירה טיפוסית	סה"כ מס דירות מסוג זה	שטח דירה כולל הרחבה	שטח מרפסת	שטח פלדלת כולל	שטח מרפסת כולל
(דירות מחזוקות חוזרות) D.1	48 יח"ד	82 מ"ר	18 מ"ר	3,936 מ"ר	864 מ"ר
סה"כ	48 יח"ד	82 מ"ר	18 מ"ר	3,936 מ"ר	864 מ"ר

חלק ד': פדיון חזוי בפרויקט

סוג דירה טיפוסית	שטח דירה	מס דירות בפרויקט	מתוכנן תמורה לדיירים	יתרת דירות לשיווק	שווי מ"ר	שווי דירה כולל מע"מ	סה"כ פדיון ליזם כולל מע"מ	פדיון ללא מע"מ
דירות חוזרות חדשות	81 מ"ר	32 יח"ד	32 יח"ד	0 יח"ד	20,000 ₪	1,620,000 ₪	0 ₪	0 ₪
A.1	47 מ"ר	1 יח"ד	-	1 יח"ד	24,000 ₪	1,128,000 ₪	1,128,000 ₪	964,103 ₪
A.2	55 מ"ר	1 יח"ד	-	1 יח"ד	24,000 ₪	1,320,000 ₪	1,320,000 ₪	1,128,205 ₪
A.3	81 מ"ר	5 יח"ד	-	5 יח"ד	21,500 ₪	1,741,500 ₪	8,707,500 ₪	7,442,308 ₪
A.4	100 מ"ר	33 יח"ד	-	33 יח"ד	21,000 ₪	2,100,000 ₪	69,300,000 ₪	59,230,769 ₪
A.5	102 מ"ר	32 יח"ד	-	32 יח"ד	21,000 ₪	2,142,000 ₪	68,544,000 ₪	58,584,615 ₪
A.6	119 מ"ר	2 יח"ד	-	2 יח"ד	21,000 ₪	2,507,400 ₪	5,014,800 ₪	4,286,154 ₪
A.7	125 מ"ר	74 יח"ד	-	74 יח"ד	21,000 ₪	2,614,500 ₪	193,473,000 ₪	165,361,538 ₪
A.8	125 מ"ר	2 יח"ד	-	2 יח"ד	21,000 ₪	2,625,000 ₪	5,250,000 ₪	4,487,179 ₪
A.9	150 מ"ר	2 יח"ד	-	2 יח"ד	20,000 ₪	3,000,000 ₪	6,000,000 ₪	5,128,205 ₪
A.10	152 מ"ר	2 יח"ד	-	2 יח"ד	20,000 ₪	3,040,000 ₪	6,080,000 ₪	5,196,581 ₪
A.11	164 מ"ר	2 יח"ד	-	2 יח"ד	23,000 ₪	3,767,400 ₪	7,534,800 ₪	6,440,000 ₪
A.12	168 מ"ר	4 יח"ד	-	4 יח"ד	24,000 ₪	4,034,400 ₪	16,137,600 ₪	13,792,821 ₪
A.13	173 מ"ר	4 יח"ד	-	4 יח"ד	24,000 ₪	4,152,000 ₪	16,608,000 ₪	14,194,872 ₪
סה"כ		196 יח"ד	32 יח"ד	164 יח"ד			405,097,700 ₪	346,237,350 ₪
שיעור המע"מ	17%							
שימוש	שטח	שטח לבעל זכויות	שטח של היזם	שווי מ"ר	שווי	הערות	סה"כ פדיון ליזם	פדיון ללא מע"מ
שטחי מסחר נותר	503 מ"ר	0 מ"ר	503 מ"ר	22,000 ₪	12,935,600 ₪		12,935,600 ₪	11,056,069 ₪
שטח תעסוקה לשיווק	493 מ"ר	0 מ"ר	493 מ"ר	15,789 ₪	9,115,866 ₪		9,115,866 ₪	7,791,338 ₪
סה"כ							22,051,466 ₪	18,847,407 ₪
					שווי דירה ממוצע		427,149,166 ₪	365,084,757 ₪
					שטח יח"ד ממוצע	2,470,000 ₪		
					שווי מ"ר בממוצע	112 מ"ר		
						22,043 ₪		

סה"כ פדיון חזוי ליזם, ללא מע"מ	סה"כ תקופת הבניה המוערכת	חודשים
365,084,757 ₪	40	





חלק ה': עלויות הקמה

1. הוצאות הריסה ופיתוח חצר

הסעיף	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	כמות	עלות ליחידה	סה"כ	הערה
הוצאות הריסה ופינוי	יח"ד	2 יח"ד	200,000 ₪	400,000 ₪	200K ₪ קומפלט למבנה
הוצאות פיתוח חצר	מ"ר	6,677 מ"ר	350 ₪	2,336,950 ₪	
מרתף תניה ציבורי	מ"ר	880 מ"ר	3,000 ₪	2,640,000 ₪	
מבנה ציבורי ברוטו (ללא מרפסות מקורות)	מ"ר	708 מ"ר	6,000 ₪	4,248,000 ₪	
חצרות מקורות ציבורי (שרות)	מ"ר	281 מ"ר	1,000 ₪	281,160 ₪	
חצרות/גגות לשטחי ציבור (חצרות פתוחות)	מ"ר	600 מ"ר	1,800 ₪	1,080,000 ₪	
סה"כ				10,986,110 ₪	

2. עלות בניה ישיבה:

הסעיף	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	כמות	עלות ליחידה/מ"ר	הערות	סה"כ
שטח פלדלת עלילי בניה גבוה	מ"ר	21,661 מ"ר	5,460 ₪		118,267,968 ₪
עלות מערכות מיוחדות (גנרטורים, מערכות כיבוי אש, שחרור עשן וכו') והתאמה למבנים מעורבי שימושים	מ"ר	21,661 מ"ר	300 ₪		6,498,240 ₪
שטח מרפסות פתוחות	מ"ר	3,384 מ"ר	2,500 ₪		8,460,000 ₪
שטח מרפסות גג/גן	מ"ר	648 מ"ר	1,800 ₪		1,166,400 ₪
לובי, מבואות, שירות על קרקעי	מ"ר	4,772 מ"ר	4,914 ₪	0.9	23,448,468 ₪
מרתף חניה	מ"ר	10,399 מ"ר	3,000 ₪	מעל 2 קומות מרתף	31,197,000 ₪
מסחר + שירות	מ"ר	503 מ"ר	5,000 ₪		2,512,743 ₪
תעסוקה	מ"ר	493 מ"ר	5,000 ₪		2,467,257 ₪
עלות העתקת תשתית חשמל		50%	600,000 ₪		300,000 ₪
עלות פיתוח שצ"פ	מ"ר				700,000 ₪
סה"כ		41,860 מ"ר			194,318,076 ₪

עלויות חיווך ושיפוץ מבנה דרוור 5-9

הסעיף	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	כמות	עלות ליחידה/מ"ר	הערות	סה"כ
חיווך	לפי מס' כניסות	3	350,000 ₪		1,050,000 ₪
התערבות	יח"ד	48 יח"ד	40,000 ₪		1,920,000 ₪
קומת קרקע מבנה לחיווך (לובי וחדרים טכניים)	מ"ר	1,058 מ"ר	2,500 ₪		2,645,000 ₪
מעליות	מס כניסות	3	200,000 ₪		600,000 ₪
פיתוח שטח	לפי אקסל יום	576 מ"ר	350 ₪		201,600 ₪
שיפוץ חירות	לפי מטפסת הבניין (קומה טיפוסית 230)	2,760 מ"ר	600 ₪		1,656,000 ₪
עלות למ"ר וספת כולל ממ"ד	מ"ר	576 מ"ר	5,400 ₪	12 מ"ר	3,110,400 ₪
עלות למ"ר תוספת מרפסת	מ"ר	864 מ"ר	2,750 ₪	כולל התאמות	2,376,000 ₪
בצ"מ		10%	13,559,000 ₪		1,355,900 ₪
		מ"ר 4,776		310,727.08 ₪	14,914,900 ₪

סה"כ עלויות ישרות לפרויקט

209,232,976 ₪

3. עלות עקיפות:

הסעיף	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	כמות	עלות ליחידה	הערות	סה"כ
אגרות והיטלי פיתוח עילי	מ"ר	25,213 מ"ר	320 ₪	אומדן	8,068,022 ₪
אגרות והיטלי פיתוח תת קרקעי	מ"ר	10,399 מ"ר	270 ₪	אומדן	2,807,730 ₪
תכנון ויועצים מותאם מגדל		209,232,976 ₪	2.8%	24,010 ₪	5,858,523 ₪
חיבור חשמל ומים וסיב אופטי	יח"ד	244 יח"ד	4,500 ₪		1,098,000 ₪
חיבור חשמל ומים	מ"ר	503 מ"ר	80 ₪		40,204 ₪
שיווק ופרסום	מהכנסות ללא מע"מ	365,084,757 ₪	2.5%		9,127,119 ₪
תקורה וניהול אתר	עלות בניה ישירה	209,232,976 ₪	3.0%		6,276,989 ₪
משפטיים	מהכנסות ללא מע"מ	365,084,757 ₪	1.2%		4,381,017 ₪
פיקוח ושונות	עלות בניה ישירה	209,232,976 ₪	1.5%		3,138,495 ₪
בצ"מ	עלות בניה ישירה	209,232,976 ₪	5.0%		10,461,649 ₪
סה"כ					51,257,748 ₪



4. עלות דיירים						
הסעיף	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	כמות	עלות לחודש	כמות	סה"כ	הערה
שכ"ד דירן חלוף למגורים	יח"ד	32 יח"ד	4,500 ₪	40 חודשים	5,760,000 ₪	100%
הוצאות העברה מפרנס	יח"ד	32 יח"ד	3,000 ₪	2.00	192,000 ₪	100%
ייצוג משפטי לדיירים	יח"ד	80 יח"ד	20,000 ₪	הנחה	1,600,000 ₪	
מפקח	פרויקט כולל חיוק	3.00	12,000 ₪	40.00	1,440,000 ₪	
תחזוקה לדיירים	יח"ד	32.00	450 ₪	120.00	1,728,000 ₪	
מע"מ	עורך דין ומפקח	17%	3,040,000 ₪		516,800 ₪	
סה"כ					11,236,800 ₪	

5. עלויות מיסוי (ללא מס הכנסה או מס רווחי הון)						
הסעיף	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	כמות	עלות ליחידה	מגורים	סה"כ	
מס רכישה	6%	18,377 מ"ר	7,500 ₪	מגורים	8,269,560 ₪	
מסחר	6%	503 מ"ר	12,144 ₪	מסחר	366,179 ₪	
מעסוקה	6%	493 מ"ר	6,881 ₪		203,724 ₪	
היטל השבחה	50%		6,953,703 ₪	רק מסחר ומשרדים	3,476,851 ₪	
קרקע משלימה חלקה 188	20%	1	5,207,123 ₪		1,041,425 ₪	
מס רכישה לקרקע משלימה	6%	1	1,041,425 ₪		62,485 ₪	
סה"כ					13,420,224 ₪	

סה"כ עלות הקמת הפרויקט (1+2+3+4+5+6)	296,133,858 ₪
--------------------------------------	---------------

6. הוצאות תימון						
הסעיף	שיעור ריבית	תקופה בשנים	חלק יחסי מעלויות	סכום נושא ריבית	סה"כ ריבית	הערות
סה"כ (או לחליפין הצגת תזרים)				7.15%		21,176,258 ₪

סה"כ עלות הקמת הפרויקט (1+2+3+4+5+6)	317,310,116 ₪
--------------------------------------	---------------

חלק ג': סיכום תוצאתי	
סעיף	תוצאת תחשיב
סה"כ דירות לפינוי	32 יח"ד
סה"כ דירות חדשות	196 יח"ד
יתרת דירות לשיווק לזום	164 יח"ד
מבנה ציבור לבניה	708 מ"ר
סה"כ פדיון חזוי לזום	365,084,757 ₪
סה"כ עלות הקמה	317,310,116 ₪
עודף חזוי בפרויקט	47,774,641 ₪
שיעור רווח מעלויות	15.056%
שיעור רווח מפדיון	13.1%
עומד בגבולות התקן	כן / לא

בהיתן מהיטל השבחה חלקי	
סה"כ עלויות בהיתן פטור	313,833,264 ₪
סה"כ פדיון חזוי לזום	365,084,757 ₪
עודף חזוי בפרויקט	51,251,493 ₪
שיעור רווח מעלויות	16.33%
שיעור רווח מפדיון	14.04%
עומד בגבולות התקן	כן / לא
תקופת בניה בשנים	3.33

רווח נדרש	57,115,820.86 ₪	18%
פער ברווח	9,341,179.41 ₪	
שווי קרקע ליח"ד	840,000 ₪	
	7,500 ₪	

