

בדיקת היתכנות כלכלית

רחוב ישראל 12

שכונה א

עיר

תוכן עניינים

4	.....	1- סקירת הפרויקט
4	.....	2- פרטי הנכס, נתוני בסיס והנחות עבודה
5	.....	3- בדיקות מקדימות
	.....	מפלס מי תהום
	.....	זיהום קרקע
	.....	עתיקות
	.....	תמ"א 70
6	.....	4- תכנון מוצע
7	.....	5- נתוני השוואה
8	.....	6- תחזית הכנסות
9	.....	7- תחזית הוצאות
10	.....	8- ניתוח רגישות
11	.....	9- ביאור עלויות מימון
12	.....	10- ערך קרקע והשוואה לשירותי הבנייה לבעלים

תאריך: 01/01/2026

לכבוד

סימוכין: 123456

הלקוח המזמין

לבקשתכם מוגשת בזאת בדיקת היתכנות כלכלית לצרכים פנימיים לפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש, הבדיקה נערכה למועד עריכת המסמך.

1. סקירת הפרויקט

סקירת פרויקט							
רווח יזמי ב- %		רווח יזמי ב- ₪		הוצאות		הכנסות (ללא מע"מ)	
16.82%		9,340,551		₪ 55,529,449		₪ 64,870,000	
שווי מ"ר מסחר		שווי מ"ר ממוצע		עלות בנייה ישירה ליח"ד (מגלם מסחר)		הכנסות מגורים כולל מע"מ	
₪ 31,000		₪ 3,100,000		₪ 980,000		₪ 72,890,000	
הכנסות ממסחר		שווי יח"ד ממוצעת לשיווק		דירות בעלים		נתונים כלליים	
₪ 3,100,000		₪ 3,037,000		יח"ד קיימות		גוש	
לשיווק		תכנון מוצע		יח"ד קיימות		01/01/0000	
2425		3605		12		חלקה	
שטח לשיווק		סה"כ שטח פלדלת		שטח יח"ד ממוצעת		1234	
24		36		83.3		שכונה	
מס' יח"ד לשיווק		סה"כ יח"ד		שטח יח"ד תמורה ממוצעת		123	
101.0		100.1		98.3		כתובת	
שטח ממוצע ליח"ד		שטח דירה ממוצע		תוספת שטח ממוצעת ליח"ד		שם הרחוב	
100		3.00		15.0		שטח חלקה	
שטחי מסחר		מכפיל		תקופת פרויקט בחודשים		700 מ"ר	
		36					

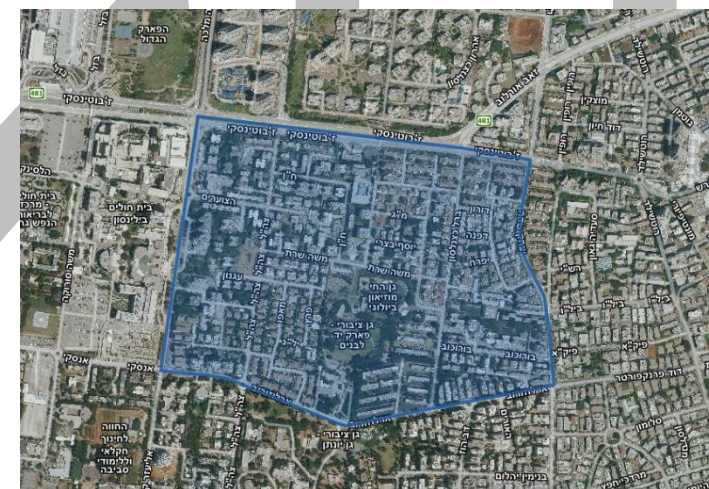
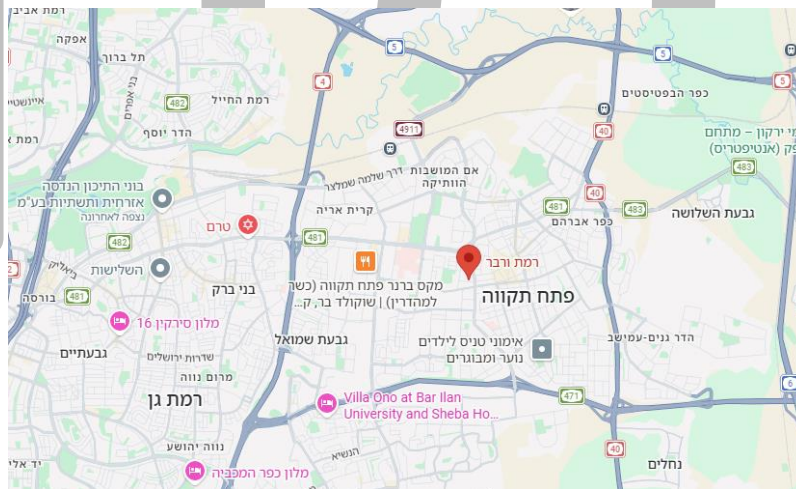
2. פרטי הנכס, נתוני בסיס והנחות עבודה

נתוני בסיס והנחות עבודה

נתונים כלליים	מצב קיים	תכנון מוצע
תאריך	יח"ד קיימות	שטחי מסחר (ככל ומתוכנן)
גוש	שטח דיהת קיימות	העמסת שירות על פלדלת
חלקה	סה"כ שטח בנוי קיים	שטח מקום חניה ברוטו במ"ר
שכונה	מס' יח"ד בקומה טיפוסית	מקומות חניה ליח"ד
כתובת	שטח קומה טיפוסית (ללא ח.מדרגות)	כמות חניות לפי מ"ר מסחר
שטח חלקה נטו	שטח קומת קרקע/עמודים	תכסית
	מס' קומות קיימות	תקופת פרויקט
	זכויות בנייה קיימות	ממ"ד ליח"ד
		עלויות ייחודיות - עקיפות (ככל וקיימות)
		עלויות ייחודיות - בנייה ישירה (ככל וקיימות)

מיקום בסביבה:

תשריט החלקה:



3. בדיקות מקדימות

זיהום קרקע - בהתאם לבדיקה באתר המפות הממשלתי עולה כי הנכס ממוקם/אינו ממוקם בקרבה לאתר זיהום קרקע.

עתיקות - בהתאם לבדיקה באתר רשות העתיקות עולה כי המקרקעין נכללים/אינם נכללים בתחום אתר עתיקות.

מי תהום - בהתאם לבדיקה באתר המפות הממשלתי עולה כי קו מפלס מי התהום הקרוב הינו בגובה ... מ'.

מפלס הקרקע הינו בגבהים של מ' לאור זאת קיים חשש בהמצאות מי תהום במפלסי המרתף...

הבהרה: מדובר בבדיקות ראשוניות בלבד, המידע הקובע ייקבע על ידי גורם מוסמך בלבד.

להלן חלק רלוונטי מהאתר הממשלתי **MAP-GOV**:

תמ"א 70 – הנכס נשוא הבדיקה ממוקם/אינו ממוקם במתחם ההשפעה של תוכנית תמ"א 70, ככל והנכס ממוקם בתוך מתחם ההשפעה יפורט באיזה טבעת, תמהיל שימושים, רח"ק מינימלי ותקן חניה מקסימלי.

4. תכנון מוצע

תכנון מוצע								
תקן חניה				פירוט שטחים למגורים			סיכום	
ביקוש תקני	תקן	מס' יח"ד	שטח דירה	שטח/יח'	סיווג	שטח במ"ר	סיווג	
36	1	36 יח"ד	לכל יח"ד	4,146 מ"ר	שטח ברוטו מגורים	4,146	מגורים ברוטו	
2	50	100 מ"ר	מסחר	541 מ"ר	העמסת שירות על פלדלת (ללא ממ"דים)	100	מסחר	15%
38		סה"כ מקומות חניה		3,605 מ"ר	פלדלת	380	מרפסות שמש	
2	2	31-75	חנית נכים	36 יח"ד	מס' יח"ד כולל	100	מרפסות גג	
40		סה"כ מקומות חניה		432 מ"ר	ממ"דים	2,000	מרתפים	12 מ"ר ליח"ד
50 מ"ר		שטח ברוטו למקום חניה		3,173 מ"ר	עיקרי מגורים	1,100	בינוי קיים	
2,000 מ"ר		סה"כ שטח תת"ק נדרש למקומות חניה				700 מ"ר	שטח חלקה	
						50%	תכסית	
						350 מ"ר	יתרה לפיתוח חצר	

מחיר למ"ר	שטח במ"ר	תמורה	יום מכירה	חלקה	גוש	כתובת	יזם
₪ 30,000	96	₪ 2,880,000	20/11/2025	0896	6373	כתובת	שם יזם
₪ 30,729	96	₪ 2,950,000	22/10/2025	1023	6373	כתובת	שם יזם
₪ 30,476	96	₪ 2,925,700	28/09/2025	0896	6373	כתובת	שם יזם
₪ 29,902	102	₪ 3,050,000	07/09/2025	0307	6373	כתובת	שם יזם
₪ 30,471	96	₪ 2,925,189	03/09/2025	0896	6373	כתובת	שם יזם
₪ 30,521	96	₪ 2,930,000	21/08/2025	0896	6373	כתובת	שם יזם
₪ 31,407	83	₪ 2,606,810	13/08/2025	8333	6373	כתובת	שם יזם
₪ 33,125	80	₪ 2,650,000	11/08/2025	1023	6373	כתובת	שם יזם
₪ 30,851	94	₪ 2,900,000	07/08/2025	0304	6373	כתובת	שם יזם
₪ 30,612	98	₪ 3,000,000	07/08/2025	1023	6373	כתובת	שם יזם
₪ 30,319	94	₪ 2,850,000	05/08/2025	1031	6373	כתובת	שם יזם
₪ 30,208	96	₪ 2,900,000	10/07/2025	0896	6373	כתובת	שם יזם
₪ 31,354	96	₪ 3,010,000	30/06/2025	0896	6373	כתובת	שם יזם
₪ 31,354	96	₪ 3,010,000	30/06/2025	0896	6373	כתובת	שם יזם
₪ 30,729	96	₪ 2,950,000	24/06/2025	0896	6373	כתובת	שם יזם
₪ 30,309	97	₪ 2,940,000	05/06/2025	1076	6373	כתובת	שם יזם

6. תחזית הכנסות

ריכוז הכנסות מגורים										
פילוח יח"ד				מרפסות גג	מרפסות שמש	פלדלת יחסי	שטחי פלדלת	מס' יח"ד	שווי כולל מע"מ	סיווג
מס' יח"ד	ל-	בין	באחוזים				מ"ר	יח"ד	₪	
0	55 מ"ר	30 מ"ר	0.0%	100	236	67.3%	2,425 מ"ר	24 יח"ד	72,890,000	דירות יזם
8	80 מ"ר	56 מ"ר	22.2%	0	144	32.7%	1,180 מ"ר	12 יח"ד	35,840,000	דירות בעלים
19	120 מ"ר	81 מ"ר	52.8%	100	380	100.0%	3,605 מ"ר	36 יח"ד	108,730,000	סה"כ
9	200 מ"ר	121 מ"ר	25.0%						61,771,200	סה"כ הכנסות ללא מע"מ
36			100.0%							

0.25										
0.35										
0.50										
מרפסת גג	מרפסת שמש	שטח פלדלת ליח"ד	מס' חדרים	קומה ממוצעת	סוג דירה	טיפוס	חצר	שטח אקווי	שווי מ"ר בנוי אקווי	שווי כולל מע"מ
50		100	4	קרקע	גן	A	50	113 מ"ר	27,822	3,130,000
	10	75	3	3	טיפוסית	B		80 מ"ר	30,125	2,410,000
	12	100	4	3	טיפוסית	C		106 מ"ר	28,679	3,040,000
	12	125	5	3	טיפוסית	D		131 מ"ר	25,496	3,340,000
50		125	5	8	פנטהאוז	E		143 מ"ר	31,088	4,430,000

מרפסת גג										
מרפסת שמש										
שטח פלדלת ליח"ד										
מס' חדרים										
קומה ממוצעת										
סוג דירה										
טיפוס										
	12	100	4	2	טיפוסית	דירות בעלים טיפוס A		106 מ"ר	28,396	3,010,000
	12	95	4	3	טיפוסית	דירת בעלים טיפוס B		101 מ"ר	29,109	2,940,000

ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לשינויים בהכנסות				ממצאים					
רווח יזמי	רווח בש"ח	הכנסות לאחר שינוי	שינוי	הכנסות ללא מע"מ		הוצאות		רווח יזמי צפוי	
28.5%	15,827,551 ₪	71,357,000 ₪	+10%	64,870,000 ₪	55,529,449 ₪	9,340,551 ₪	16.8%		
22.7%	12,584,051 ₪	68,113,500 ₪	+5%						
16.8%	9,340,551 ₪	64,870,000 ₪	+0%						
11.0%	6,097,051 ₪	61,626,500 ₪	-5%						
5.1%	2,853,551 ₪	58,383,000 ₪	-10%						
0.0%	0 ₪	55,529,449 ₪	-14.4%						
ניתוח רגישות לשינויים בהוצאות				ניתוח רגישות לשינויים - עליה בהכנסות ובהוצאות					
רווח יזמי	רווח בש"ח	הוצאות לאחר שינוי	שינוי	רווח יזמי	רווח בש"ח	הוצאות לאחר שינוי	שינוי בהוצאות	הכנסות לאחר שינוי	שינוי בהכנסות
29.8%	14,893,496 ₪	49,976,504 ₪	-10%	42.8%	21,380,496 ₪	49,976,504 ₪	-10%	71,357,000 ₪	+10%
23.0%	12,117,023 ₪	52,752,977 ₪	-5%	29.1%	15,360,523 ₪	52,752,977 ₪	-5%	68,113,500 ₪	+5%
16.8%	9,340,551 ₪	55,529,449 ₪	0%	16.8%	9,340,551 ₪	55,529,449 ₪	0%	64,870,000 ₪	+0%
11.3%	6,564,078 ₪	58,305,922 ₪	+5%	5.7%	3,320,578 ₪	58,305,922 ₪	+5%	61,626,500 ₪	-5%
6.2%	3,787,606 ₪	61,082,394 ₪	+10%	-4.4%	2,699,394 ₪	61,082,394 ₪	+10%	58,383,000 ₪	-10%
0.0%	0 ₪	64,870,000 ₪	+16.8%						

9. ביאור עלויות מימון

ביאור מימון

הכנסות	סה"כ הוצאות	שווי דירות בעלים	סה"כ דמי שכירות לבעלים	הון עצמי נדרש	השלמת הון עצמי	סה"כ הלוואות קבלן	תקופת פרויקט	סה"כ עלויות מימון	סה"כ עלויות מימון
₪ 64,870,000	₪ 51,603,338	₪ 35,840,000	₪ 2,308,800	₪ 10,320,668	20%	₪ 3,096,200	30%	₪ 3,243,500	5%
36 חודשים									
ללא מזנין	7.07%	₪ 3,926,111							
כולל מזנין	8.67%	₪ 4,901,414							
פירוט/עמלה	שיעור/עמלה	סכום לחישוב	סה"כ						
משפטיות		₪ 100,000	₪ 100,000						
עמלת ליווי/הקמה/פ. תיק	0.80%	₪ 51,603,338	₪ 412,827						
עמלת הקצאת אשראי	0.25%	₪ 64,870,000	₪ 486,525						
ערבות חוק מכר לרוכשים	0.80%	₪ 64,870,000	₪ 778,440						
ערבות בנוסח חוק מכר לבעלים	0.80%	₪ 35,840,000	₪ 860,160						
ערבות דמי שכירות (פוחתת)	1.00%	₪ 2,308,800	₪ 34,632						
ערבות בדיק ורישום	1.00%	₪ 200,000	₪ 4,000						
הלוואת קבלן	5.00%	₪ 3,243,500	₪ 243,263						
ריבית שנתית (תוספת לפריים)	6.50%	₪ 5,160,334	₪ 1,006,265	1.0% + P					
הלוואת משלים הון (מזנין)	10.50%	₪ 3,096,200	₪ 975,303	5.0% + P					

10. ערך קרקע והשוואה לשירותי בנייה

מס רכישה									
בנייה ישירה					קרקע עקיפות ודיירים				
סה"כ שווי שירותי הבניה לדיירים					סה"כ שווי שירותי הבניה לדיירים				
סה"כ 19,074,182 ₪					סה"כ 19,074,182 ₪				
סה"כ	יחסיות	כמות	מפתח	סעיף עלות	סה"כ	יחסיות	כמות	מפתח	סעיף עלות
8,413,400 ₪	32.7%	4,146 מ"ר	6,200 ₪	מגורים ברוטו	300,000 ₪				עו"ד דיירים
403,200 ₪	100.0%	144 מ"ר	2,800 ₪	מרפסות שמש	252,000 ₪				מפקח דיירים
0 ₪	100.0%	מ"ר	2,000 ₪	מרפסות גג	2,308,800 ₪				שכר דירה לדיירים
2,291,262 ₪	32.7%	2,000 מ"ר	3,500 ₪	מרתף	72,000 ₪				הובלה הלוך ושוב לדיירים
385,000 ₪	100.0%	1,100 מ"ר	350 ₪	הריסה	2,040,700 ₪				היטל השבחה
80,194 ₪	32.7%	350 מ"ר	700 ₪	פיתוח חצר	483,227 ₪	32.7%	1,476,300 ₪		תכנון ויועצים
11,573,056 ₪		סה"כ בנייה ישירה			48,000 ₪	12 יח"ד	4,000 ₪		חיבור חשמל
					522,954 ₪	בניכי קיזוז בגין הריסה			אגרות והיטלים מגורים
					578,653 ₪	11,573,056 ₪	5.00%		בצ"מ יחסי
					6,606,334 ₪		סה"כ קרקע ועקיפות		
מימון					ביאור חישוב קיזוז אגרות והיטלים				
860,160 ₪		ערבות בנוסח חוק מכר			3,064,064 ₪		סה"כ שטח לחיוב אגרות לפני קיזוזים		
34,632 ₪		ערבות דמי שכירות, בדק ורישום			1,002,939 ₪	32.7%	חלק יחסי בעלים		
894,792 ₪		סה"כ עמלות וערבויות			479,985 ₪		ניכוי חיוב בגין שטחים להריסה		
					522,954 ₪		יתרה לחיוב משויך לבעלים		

יתרה לקרקע

₪ 64,870,000	הכנסות ללא מע"מ
₪ 8,461,304	רווח יזמי לחילוץ 15%
₪ 56,408,696	הכנסות בניכוי רווח יזמי
₪ 55,529,449	עלות הקמה כוללת
₪ 19,074,182	שירותי בנייה לדיירים
₪ 36,455,267	יתרת עלויות הקמה מיוחסות ליזם

יתרה לקרקע ליזם

₪ 831,000	24	קרקע ליח"ד
-----------	----	------------

השוואה

פער	שירותי בנייה לדיירים	יתרה לקרקע ליזם
₪ 879,246	₪ 19,074,182	₪ 19,953,429