

סקירת פרויקט

רווח יזמי ב-%		רווח יזמי ב-₪		הוצאות		הכנסות (ללא מע"מ)	
16.37%		8,496,298		₪ 51,893,792		₪ 60,390,000	
שווי מ"ר מסחר	הכנסות ממסחר	שווי מ"ר ממוצע	שווי יח"ד ממוצע	עלות בנייה שירב יח"ד (מגלם מסחר)	הכנסות מגורים כולל מע"מ		
₪ 31,000	₪ 3,100,000	₪ 31,030	₪ 2,939,000	₪ 940,000	₪ 67,600,000		
לשיווק		תכנון ומוציא		דירות נמלים		נתונים כלליים	
2115	שטח יחיד לשיווק	3315	סה"כ שטח פלדלת	12	יח"ד קיימות	01/01/0000	גוש
23	מס' יחיד לשיווק	35	יחיד יח"ד	83.3	שטח יח"ד ממוצע	1234	חלקה
92.0	שטח ממוצע ליח"ד	94.7	שטח דירה ממוצע	100.0	שטח יח"ד תמורה ממוצע	123	שכונה
100	שטחי מסחר	202	מכפיל	16.7	תוספת שטח ממוצע ליח"ד	שם הרחוב	כתובת
		36	תקופת פרויקט בחודשי			700 מ"ר	שטח חלקה

דוגמא להמחשה כלליות בלבד

נתוני בסיס והנחות עבודה

נתונים כלליים	מצב קיים	תכנון מוצע
תאריך	יח"ד קיימות	שטחי מסחר (ככל ומתוכנן)
גוש	שטח דירות 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	מ"ר קומת קרקע/עמודים	תכסית
	מ"ר קומות קיימות	תקופת פרויקט
	דירות בנייה קיימות	ממ"ד ליח"ד
		עלויות ייחודיות - עקיפות (ככל וקיימות)
		עלויות ייחודיות - בנייה ישירה (ככל וקיימות)

נתונים נוספים לבדיקה כוללת תזו"ם

הנחות עבודה עלויות מימון	הוצאות משפטיות	הון עצמי
עמלת ערבות דבר שכיחה (פוחתת)	20.0%	הון עצמי
מס' חודשי שכירות לערבות	6.5%	ריבית בגין חשיפה לעו"ש
עמלת ערבות בדק ורישום	5.00%	ריבית הלואות קבלן (ככל וקיימת)
סכום ערבות בדק ורישום	11.00%	ריבית הלואות מזנין (משלים הון)
מלונות ערבות ייחודית לפרויקט (ככל וקיימת)	30.00%	שיעור הלואות מזנין מהון עצמי
סכום ערבות ייחודית לפרויקט		

דוגמא להמחשה
כלליות בלבד

ריכוז הכנסות מגורים

פילוח יח"ד				מרפסות גג	מרפסות שמש	פלדלת יחסי	מס' יח"ד שטחי פלדלת	ש"כ כולל מע"מ	סיווג
מס' יח"ד	ל-	בין	באחוזים	140	228	63.8%	2,115 מ"ר	67,600,000	דירות יזם
0	55 מ"ר	30 מ"ר	0.0%	0	144	36.2%	1,200 מ"ר	6,480,000	דירות בעלים
9	80 מ"ר	56 מ"ר	25.7%	140	372	100.0%	3,115 מ"ר	104,080,000	סה"כ
26	120 מ"ר	81 מ"ר	74.3%						
0	200 מ"ר	121 מ"ר	0.0%						
35			100.0%						

סה"כ הכנסות ללא מע"מ 57,288,100 ₪

טיפוס	סוג דירה	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת ליח"ד	מרפסת שמש	מרפסת גג	חצר	שטח אקווי	שווי מ"ר בנוי אקווי	שווי כולל מע"מ	מס' יח"ד	סה"כ כולל מע"מ
A	קרקע	3	3	100	12			3,396	3,010,000	3,010,000	1 יח"ד	3,010,000
B	טיפוסית	3	3	75	12			1,000	2,430,000	2,430,000	9 יח"ד	21,870,000
C	טיפוסית	3	4	100	12			79	2,040,000	2,040,000	9 יח"ד	27,360,000
D	מ.פנטהאוז	6	5	120	20			28,425	3,000,000	7,220,000	2 יח"ד	7,220,000
E	פנטהאוז	8	4	100				34,638	4,070,000	8,140,000	2 יח"ד	8,140,000
טיפוס A	דירות בעלים	טיפוסית	3	100	12			1,000	2,800,000	3,040,000	12 יח"ד	36,480,000

דוגמא להמחשה כוללת בלבד

ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לשינויים בהכנסות				ממצאים	
רווח יזמי	רווח בש"ח	הכנסות לאחר שינוי	שינוי	הכנסות לא מע"מ	הוצאות
28.0%	₪ 14,535,298	₪ 66,429,000	+10%	₪ 60,390,000	₪ 51,893,702
22.2%	₪ 11,515,798	₪ 63,409,500	+5%	₪ 51,893,702	₪ 51,893,702
16.4%	₪ 8,496,298	₪ 60,390,000	+0%	₪ 8,496,298	₪ 8,496,298
10.6%	₪ 5,476,798	₪ 57,370,500	-5%		
4.7%	₪ 2,457,298	₪ 54,351,000	-10%		
0.0%	₪ 0	₪ 51,893,702	-14.1%		

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
29.3%	₪ 13,685,668	₪ 5,704,332	-10%	42.2%	₪ 19,724,668	₪ 46,004,332	-10%	₪ 66,429,000	+10%
22.5%	₪ 11,090,983	₪ 49,299,017	-5%	28.6%	₪ 14,110,483	₪ 49,299,017	-5%	₪ 63,409,500	+5%
16.4%	₪ 8,496,298	₪ 51,893,702	0%	16.4%	₪ 8,496,298	₪ 51,893,702	0%	₪ 60,390,000	+0%
10.8%	₪ 5,901,613	₪ 54,488,387	+5%	5.3%	₪ 2,882,113	₪ 54,488,387	+5%	₪ 57,370,500	-5%
5.8%	₪ 3,306,928	₪ 57,083,072	+10%	4.8%	₪ 2,732,072	₪ 57,083,072	+10%	₪ 54,351,000	-10%
0.0%	₪ 0	₪ 60,390,000	+6.4%						

דוגמא להמחשה כללית בלבד

תכנון מוצע

תקן חניה				פירוט שטחים למגורים			סיכום	
ביקוש תקני	תקן	מס' יח"ד	שטח דירה	שטח/יח'	סיווג	שטח במ"ר	סיווג	
35	1	35 יח"ד	לכל יח"ד	3,812 מ"ר	שטח ברוטו מגורים	3,812	מגורים ברוטו	
2	50	100 מ"ר	מסחר	497 מ"ר	העמדת שירות על (ללא ממ"דים) 15%	100	מסחר	
37		סה"כ מקומות חניה		3,315 מ"ר	פלדלה	372	מרפסות שמש	
2	2	31-75	חנית נכים	35 יח"ד	מס' יח"ד כולל	140	מרפסות גג	
39		סה"כ מקומות חניה		1,950 מ"ר	ממ"דים	1,950	מרתפים	
50 מ"ר		שטח ברוטו למקום חניה		2,815 מ"ר	קרי מגורים	1,100	בינוקיים	
1,950 מ"ר		סה"כ שטח תת'ן נדרש למקומות חניה						
						700 מ"ר	שטח חלקה	
						50%	תכסית	
						350 מ"ר	יתרה לפיתוח חצר	

**דוגמא להמחשה
כלליות בלבד**

עקיפות			
1,385,160 ₪	32,980,000 ₪	4.2%	תכנון ויועצים
140,000 ₪	4,000 ₪		חיבור חשמל למגורים
6,500 ₪	65 ₪		חיבור חשמל למסחר
2,420,529 ₪	380 ₪		אגרות והיטלים
1,060,500 ₪	70,700,000 ₪	1.5%	משפטיות
1,414,000 ₪	70,700,000 ₪	2.0%	שוק וסוּם
791,520 ₪	32,980,000 ₪	2.4%	תקורות
989,400 ₪	32,980,000 ₪	3.0%	יהול הנטי ופיקוח פיננסי
1,649,000 ₪	32,980,000 ₪	5.0%	בצ"מ

בנייה ישירה			
23,640,000 ₪	6,000 ₪		מגורים ברוטו
550,000 ₪	3,500 ₪		מסחר מעטפת
1,040,000 ₪	2,800 ₪		מרפאות
280,000 ₪	2,000 ₪		ספות גג
6,830,000 ₪	3,500 ₪		מרתפים
390,000 ₪	300 ₪		הריסה
250,000 ₪	700 ₪		פיתוח חצר

סיכום עלויות			
4,726,573 ₪	9.11%		סה"כ קרקע ודיירים
9,856,609 ₪	18.99%		סה"כ עלויות עקיפות
32,980,000 ₪	63.55%		סה"כ בנייה ישירה
4,330,520 ₪	8.3%		סה"כ עלויות מימון
51,893,102 ₪	100.00%		סה"כ הוצאות, במעוגל

ביאור עלויות			
סוף עלות	מפתח	כמות	סה"כ
קרקע ודיירים			
עו"ד דיירים	25,000 ₪	12 יח"ד	300,000 ₪
מפקח דיירים	7,000 ₪	36 יח"ד	296,471 ₪
שכר דירה לדיירים	5,200 ₪	37 יח"ד	2,308,800 ₪
הובלה הלוך ושוב לדיירים	6,000 ₪	12 יח"ד	72,000 ₪
היטל השבחה	אומדן ראשוני		1,831,000 ₪
מס רכישה	5.0%	18,354,051 ₪	917,703 ₪

היטל השבחה

סה"כ היטל השבחה 831,625 ₪

חילוץ שווי מ"ר מבונה	זכויות לחיוב מופחת 25% - מכוח תמ"א 38	זכויות פטורות מכוח תמ"א 38
שווי מ"ר בנוי מגורים 29,800 ₪	3.50	מ"ר 250
חילוץ מע"מ 18% 25,254 ₪	1.00	מ"ר 39
רווח יזמי 18%	מ"ר 289	מ"ר 289
שווי מ"ר בחילוץ רווח יזמי 21,402 ₪	מ"ר 248	מ"ר 723
עלויות בנייה 12,000 ₪	מ"ר 400	מ"ר 56
שני מ"ר מבונה 9,400 ₪	מ"ר 26,500	מ"ר 289
	סה"כ 581,625	מ"ר 1,148
	25%	סה"כ שטח פטור תמ"א 38
	זכויות לחיוב מלא 50%	שטח לחיוב בהיטל השבחה
	סה"כ זכויות לחיוב מלא	מ"ר 2,895
	שווי מ"ר מבונה אקווי'	מ"ר 1,148
	השבחה	מ"ר 1,500
	היטל השבחה 0 ₪	מ"ר 248
	50%	הפרש חייב בהיטל השבחה
	ה. השבחה בגין הקלות	עיקרי מבוקש
	אומדן 150,000 ₪	זכויות תמ"א 38 פטורות
	ה. השבחה בגין תוכניות עבר	זכויות תב"ע
	אומדן 100,000 ₪	

דוגמא להמחשה כלליות בלבד

עמוד 7 מתוך 20

דמי הקמה - חישוב כולל (ללא קיזוז)

תעריף 2026	כמות	סה"כ
95.74	4,814 מ"ר	460,916
83.46	12 יח"ד	1,002
188.62	35 יח"ד	6,602
1,014.21	1 יח"	1,014
5,064.84	1 יח"	5,065
253.24	35 יח"ד	8,863
סה"כ 483,462		

דמי הקמה - קיזוז קיים

תעריף	כמות	סה"כ
95.74	1,100 מ"ר	105,314
סה"כ 105,314		

ביאור

מס' יח"ד	מגורים	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד
35	3,912 מ"ר	372 מ"ר	140 מ"ר	1,950 מ"ר
103.6	12/2025			
מס' יח"ד קיימות				

דמי הקמה - מיס וביוב חברת מיתב

תעריף	כמות	סה"כ
20.92	6,374 מ"ר	133,314
191.82	6,374 מ"ר	1,222,714
127.87	6,374 מ"ר	405,073
סה"כ 1,761,133		

דוגמא להמחשה כוללת בלבד

יתרה לקרקע

הכנסות ללא מיסים	₪ 60,390,000
רווח יזמי לחילוץ 15%	₪ 7,876,957
הכנסות בניכוי רווח יזמי	₪ 52,513,043
עלות הקמה כוללת	₪ 51,893,702
שירותי בנייה לדיירים	₪ 18,354,051
יתרת עלויות הקמה מיוחסות ליזם	₪ 33,539,651

יתרה לקרקע ליזם

קרקע ליח"ד	23	₪ 5,000,000
------------	----	-------------

השוואה

יתרה לקרקע ליזם	שירותי בנייה לדיירים	פער
₪ 18,973,393	₪ 18,354,051	619,342

דוגמא להמחשה כוללת בלבד

7.2%	0.2%	2.8%	2.0%	0.2%	0.2%	1.5%	0.2%	0.2%	1.3%	0.0%	0.0%	3.5%
8.7%	0.0%	0.0%	8.7%	0.0%	0.0%	8.7%	0.0%	0.0%	8.7%	0.0%	0.0%	17.4%
12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0
7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	270,000
62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	29,647
												62,400
												36,000
												831,600
												917,703
41,555												1,246,644
												131,850
												2,420,529
92,217	0	0	92,217	0	0	92,217	0	0	92,217	0	0	184,435
122,957	0	0	122,957	0	0	122,957	0	0	122,957	0	0	245,913
20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	39,576
26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	49,470
329,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82,450
6,596,000	0	0	0	0	0	3,298,000	6,596,000	0	0	0	0	1,649,000
7,298,925	116,397	116,397	331,570	116,397	116,397	3,794,470	116,397	7,042,197	331,570	116,397	116,397	8,197,210

תזרים הוצאות			
תקופת פרויקט	עלות למסוף	עלות חודשית	קצב תקבול נוסף
תקופת פרויקט	36 חודשים		
עוד"ד יזירים	300,000	10.0%	90%
מפקח דיירים	296,471	0.0%	10%
שכר דירה לדיירים	2,308,800	62,400	7.0%
הובלה הלך שוב לדיירים	72,000		50%
היטל השבחה	831,600	0.0%	100%
מס רכשה	917,703	0.0%	100%
תכנון ויזמים	1,385,160	12	3.0%
חיבור חשמל	146,500	10.0%	90%
אגרות היטלים	2,420,529	0.0%	100%
מספספסות	1,060,500	קצב מכירות	
שיוק ופרסום	1,414,000	קצב מכירות	
תמורות	791,520	0.0%	5%
ניהול הנדסי ופיקוח פנימי	989,400	5,109	5%
בצ"מ	1,649,000	יחסי לפי בנייה	
שירותי	32,980,000	פריסה מותאמת	
עלויות ייחודיות - עקיפות (ככל וקיימות)	0	0	0.0%
סה"כ הוצאות (ללא מימון)	47,563,182		

דוגמא לתחשיב כולליות בלבד

פריסת תשלומים מותאמת - קבלן מבצע בנייה ישירה		
תשלום ב-%	חודש	תיאור שלב עבודה
5.0%	0	מקדמה
20.0%	4	חפירה ודיפון
10.0%	6	שלד תת"ק
20.0%	12	שלד עילי
15.0%	16	איטום, מערכות חשמל, אינסולציה, כיבוי אש וכדומה
20.0%	20	עבודות גמר
5.0%	33	עבודות פיתוח
5.0%	36	מסירה וטופס 4 עיכובן
100.0%	127	סה"כ

	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	
47.4%	1.4%	1.4%	1.4%	3.1%	1.4%	1.4%	1.4%	1.7%	0.4%	0.4%	0.4%	9.6%	0.4%	0.4%	1.7%	2.6%	0.4%	0.9%	0.2%	0.2%	2.0%	0.2%	0.2%		
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.7%	0.0%	0.0%	0.0%	8.7%	0.0%	0.0%	0.0%	8.7%	0.0%	0.0%	8.7%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%	8.7%	0.0%	0.0%		
30,000	21,824	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400	62,400
36,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96,961	14,650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	92,217	0	0	0	0	92,217	0	0	0	92,217	0	0	0	0	46,109	0	0	92,217	0	0	0	0
0	0	0	0	122,957	0	0	0	0	122,957	0	0	0	122,957	0	0	0	0	61,478	0	0	122,957	0	0	0	0
20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887	20,887
26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109	26,109
82,450	0	0	82,450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	329,800	0	0	0	247,350	0	0	0	0
1,649,000	0	0	1,649,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,596,000	0	0	0	4,947,000	0	0	0	0
0	2,040,281	116,397	116,397	1,847,847	331,570	116,397	116,397	116,397	331,570	116,397	116,397	116,397	331,570	116,397	116,397	331,570	7,042,197	116,397	22,883	116,397	5,310,747	331,570	116,397	116,397	116,397

דוגמא להמחשה
כללית בלבד

36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	15	14	13	12	11				
28,649,114	817,201	817,201	817,201	1,867,462	817,201	817,201	817,201	1,046,946	259,250	259,250	259,250	5,773,120	259,250	259,250	1,046,946	1,076	259,250	529,100	135,261	135,261	1,185,522	135,261	135,261	4,336,304	135,261			
28,649,114	817,201	817,201	817,201	1,867,462	817,201	817,201	817,201	1,046,946	259,250	259,250	259,250	5,773,120	259,250	259,250	1,046,946	1,076	259,250	529,100	135,261	135,261	1,185,522	135,261	135,261	4,336,304	135,261			
2,040,281	116,397	116,397	1,847,847	331,570	116,397	116,397	116,397	331,570	116,397	116,397	116,397	331,570	116,397	116,397	331,570	7,042,197	116,397	223,983	116,397	5,310,747	331,570	116,397	116,397	7,298,925	116,397			
36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	15	14	13	12	11				
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
40,260	21,161	14,733	20,616	20,071	19,526	16,484	17,736	17,192	16,647	15,946	15,776	16,776	16,603	15,840	11,582	21,638	11,236	10,538	9,490	9,317	8,964	23,539	8,874	7,994	24,267	7,903	7,813	4,922
2,200																												
42,460	21,161	35,349	20,071	19,526	34,765	17,136	19,2	19,2	19,2	15,776	334,173	15,430	11,582	33,047	18,598	18,598	18,598	18,598	32,567	9,317	32,414	8,784	7,994	340,484	7,813	4,922		
27,351	27,351	27,351	27,351	27,351	27,351	27,351	27,351	27,351	27,351	27,351	27,351	27,351	18,598	18,598	18,598	18,598	13,128	13,128	13,128	13,128	13,128	13,128	13,128	13,128	13,128	13,128	13,128	0
2,110,092	164,908	179,096	1,895,284	37,777	1,112	483	160	31,278	159,696	159,523	477,920	374,351	146,576	168,042	161,405	7,033	162,092	246,429	138,489	5,356,268	353,483	137,518	470,009	7,319,867	121,319			
26,539,022	652,293	638,111	-1,078,000	1,489,111	638,111	652,293	652,293	652,293	99,554	99,727	-218,670	5,398,769	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424	17,424
18,008,937	-8,484,129	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200
0	8,484,129	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200
0	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956	45,956
18,008,937	-8,530,085	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200	9,087,200
69,811	94,467	111,922	99,816	93,181	116,193	102,314	104,993	125,368	110,139	10,142	428,715	133	124,564	146,128	124,299	126,786	113,192	90,101	90,907	113,968	61,842	65,319	397,559	62,848	30,529			
4,330,520	4,260,709	4,166,243	4,054,321	3,954,504	3,861,323	3,745,130	3,619,823	3,412,455	3,202,316	3,111,111	2,763,458	2,655,025	2,530,461	2,384,332	2,260,033	2,133,247	2,020,055	1,929,954	1,839,047	1,725,079	1,663,237	1,597,918	1,200,359	1,137,511				
2,110,092	210,863	228,318	1,947,663	424,752	232,590	218,711	217,390	458,226	226,536	26,539	345,112	440,003	240,951	262,525	455,870	7,168,982	229,588	314,085	207,304	5,424,715	393,412	181,715	513,956	7,361,773	146,926			
51,893,703	49,783,611	49,572,748	49,344,430	47,396,767	46,972,015	46,520,715	46,295,111	45,842,386	45,850	45,850	45,850	44,844,199	44,404,196	44,163,235	43,900,710	43,444,840	36,275,858	36,046,270	35,732,185	35,524,881	30,100,166	29,706,754	29,525,039	29,011,083	21,649,310			
26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160	26,160

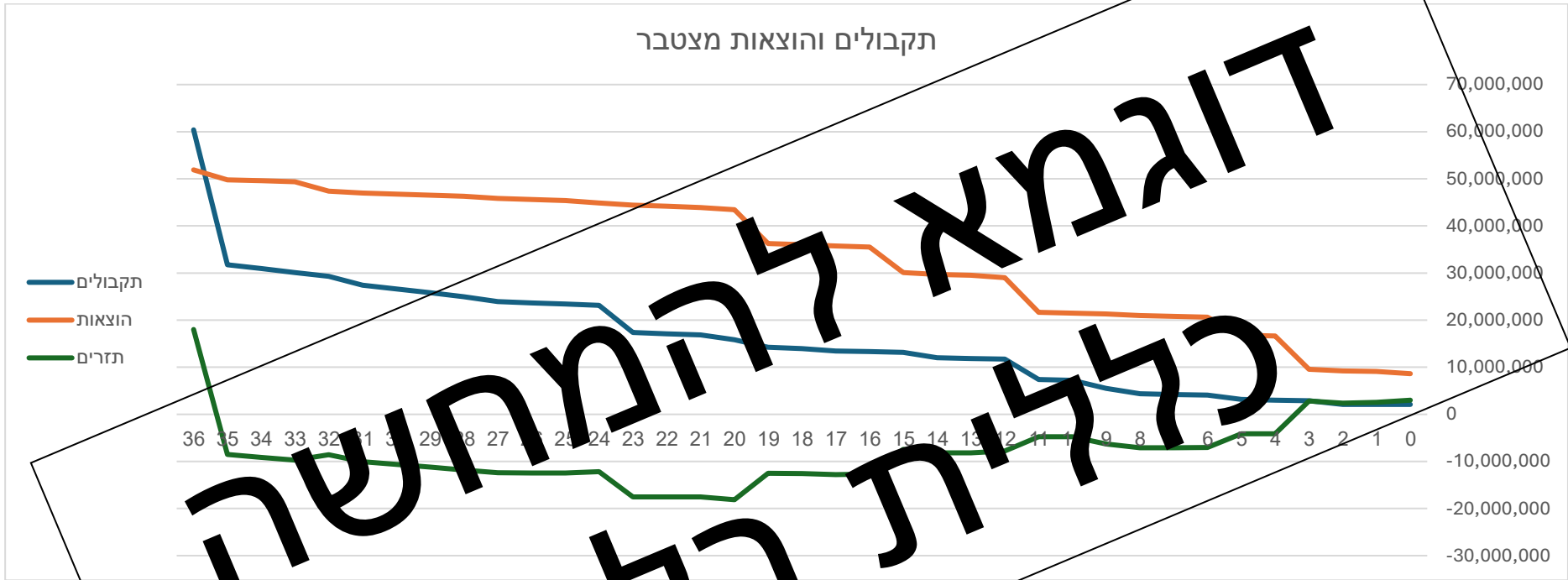
דוגמא לתמחור
כפולות

תקבולים והוצאות חודשיים



דוגמא להמחשה
כללית בלבד

תקבולים והוצאות מצטבר



דוגמא להמחשה
כללית בלבד

תזרימים



דוגמא להמחשה כללית בלבד

דוגמאות לעסקות מהסביבה:

מחיר למ"ר	חלקה	גוש	שטח במ"ר	מטרה	יום מכירה
30,000	0896	6373	96	2,890,000	20/11/2025
30,729	1023	6373	96	2,950,000	22/10/2025
30,476	0896	6373	96	2,925,700	28/09/2025
29,902	0307	6373	10	3,050,000	07/09/2025
30,471	0896	6373	96	2,925,189	03/09/2025
30,521	0896	6373	96	2,930,000	21/08/2025
31,407	8333	6373	83	2,780,000	13/08/2025
33,023	023	6373	80	2,650,000	11/08/2025
30,850	0304	6373	84	2,900,000	07/08/2025
30,612	1023	6373	98	3,000,000	07/08/2025
30,319	1031	6373	94	2,850,000	05/08/2025
30,208	0896	6373	96	2,900,000	10/07/2025
31,354	0896	6373	96	3,010,000	30/06/2025
31,254	0896	6373	96	3,010,000	30/06/2025
30,729	0896	6373	96	2,950,000	24/06/2025
30,309	1076	6373	97	2,940,000	05/06/2025

דוגמאות להמחשה
כלליות בלבד