

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	הכנסות ממסחר	שווי מ"ר ממוצע	שווי יח"ד ממוצעת לשיווק	עלות בנייה שדה ליח"ד מגלם מסחר	הכנסות מגורים כולל מע"מ		
₪ 31,000	₪ 3,100,000	₪ 30,328	₪ 3,037,000	₪ 980,000	₪ 72,890,000		
לשיווק		תכנון מוצר		זירות בעלים		נתונים כלליים	
2425	שטח לשיווק	505	סה"כ שטח פלדלת	2	יח"ד קיימות	01/01/0000	גוש
24	מס"ח"ד לשיווק	36	סה"כ	83.3	שטח יח"ד ממוצעת	1234	חלקה
101.0	שטח ממוצע ליח"ד	100.1	ח דירה ממוצע	98.3	שטח יח"ד תמורה ממוצעת	123	שכונה
100	שטחי מסחר	100	מכפיל	15.0	תוספת שטח ממוצעת ליח"ד	שם הרחוב	כתובת
		3	תקופת פרויקט בחודשים			700 מ"ר	שטח חלקה

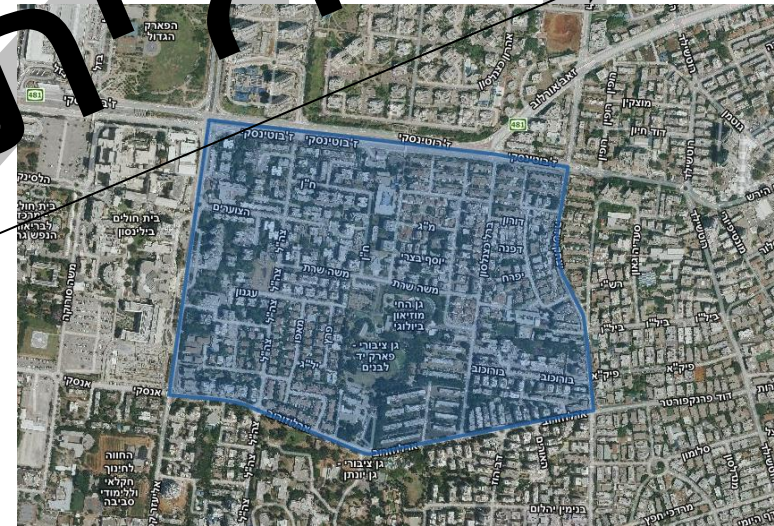
דוגמא להמחשה
כלליות בלבד

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	שטח קומת קרקע/עמודים	תכסית
	מס' קומות קיימות	תקופת פרויקט
	זכרון בנייה קיימת	ממ"ד ליח"ד
		עלויות ייחודיות - עקיפות (ככל וקיימות)
		עלויות ייחודיות - בנייה ישירה (ככל וקיימות)

**דוגמא להמחשה
כלליות בלבד**

תשריט החלקה:



עמוד 2 מתוך 10

ריכוז הכנסות מגורים

פילוח יח"ד				מרפסות גג	מרפסות שמש	פלדלת יחסי	מס' יח"ד שטחי פלדלת	מס' יח"ד	שטח כולל י"מ	סיווג
מס' יח"ד	ל	בין	באחוזים	100	236	67.3%	2,425 מ"ר	1	72,890,000	דירות יזם
0	55 מ"ר	30 מ"ר	0.0%	0	144	32.7%	1,180 מ"ר	12	5,840,000	דירות בעלים
8	80 מ"ר	56 מ"ר	22.2%	100	380	100.0%	3,605 מ"ר	3	13,730,000	סה"כ
19	120 מ"ר	81 מ"ר	52.8%							
9	200 מ"ר	121 מ"ר	25.0%							
36			100.0%							

סה"כ הכנסות ללא מע"מ 61,771,200 ₪

טיפוס	סוג דירה	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת ליח"ד	מרפסת שמש	מרפסת גג	שטח אקווי	שווי מ"ר בנוי אקווי	שווי כולל מע"מ	מס' יח"ד	סה"כ כולל מע"מ
A	קרקע	3	3	100	0	0	13 מ"ר	1,822	3,130,000	1 יח"ד	3,130,000
B	טיפוסית	3	3	75	10	10	10 מ"ר	1,125	2,410,000	8 יח"ד	19,280,000
C	טיפוסית	3	4	100	12	12	106 מ"ר	2,679	1,040,000	6 יח"ד	18,240,000
D	טיפוסית	3	5	125	12	12	131 מ"ר	25,496	3,140,000	7 יח"ד	23,380,000
E	פנטהאוז	8	5	125	12	12	143 מ"ר	31,088	4,450,000	2 יח"ד	8,860,000
A	טיפוסית	2	4	100	12	12	100 מ"ר	28,360	3,010,000	8 יח"ד	24,080,000
B	טיפוסית	3	4	95	12	12	107 מ"ר	29,100	2,940,000	4 יח"ד	11,760,000

ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לשינויים בהכנסות				הוצאות			
רווח יזמי	רווח בש"ח	הכנסות לאחר שינוי	שינוי	רווח יזמי	רווח בש"ח	הוצאות לאחר שינוי	שינוי בהוצאות
28.5%	₪ 15,827,551	₪ 71,357,000	+10%	₪ 64,870,000	₪ 64,870,000	₪ 64,870,000	0%
22.7%	₪ 12,584,051	₪ 68,113,500	+5%	₪ 55,529,449	₪ 55,529,449	₪ 55,529,449	0%
16.8%	₪ 9,340,551	₪ 64,870,000	+0%	₪ 9,340,551	₪ 9,340,551	₪ 9,340,551	0%
11.0%	₪ 6,097,051	₪ 61,626,500	-5%	₪ 6,097,051	₪ 6,097,051	₪ 6,097,051	0%
5.1%	₪ 2,853,551	₪ 58,383,000	-10%	₪ 2,853,551	₪ 2,853,551	₪ 2,853,551	0%
0.0%	₪ 0	₪ 55,529,449	-14.4%	₪ 0	₪ 0	₪ 55,529,449	-100%

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
29.8%	₪ 14,890,496	₪ 71,357,000	+10%	42.8%	₪ 21,380,496	₪ 49,176,504	-10%
23.0%	₪ 12,117,023	₪ 68,113,500	+5%	29.1%	₪ 12,360,523	₪ 52,752,977	-5%
16.8%	₪ 9,340,551	₪ 64,870,000	+0%	16.8%	₪ 9,340,551	₪ 55,529,449	0%
11.3%	₪ 6,564,078	₪ 61,626,500	-5%	5.7%	₪ 6,520,578	₪ 58,305,922	+5%
6.2%	₪ 3,787,606	₪ 58,383,000	-10%	-4.4%	₪ -2,699,394	₪ 61,082,394	+10%
0.0%	₪ 0	₪ 64,870,000	-6.8%				

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
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	הוספת יתרת על חלוקת (ללא ממ"דים)	100	מסחר
38		סה"כ מקומות חניה		3,605 מ"ר	פלדל	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
50 מ"ר		שטח ברוטו למקום חניה		3,173 מ"ר	עיני מגורים	1,100	בינוי קיים
2,000 מ"ר		סה"כ שטח יתרת"ק נדרש למקומות חניה				700 מ"ר	שטח חלקה
						50%	תכנית
						350 מ"ר	יתרה לפיתוח חצר

דוגמא להמחשה כללית בלבד

עמוד 5 מתוך 10

עקיפות			
1,476,300 ₪	35,150,000 ₪	4.2%	תכנון ויועצים
144,000 ₪	36 יח"ד	4,000 ₪	חיבור חשמל למגורים
6,500 ₪	100 מ"ר	65 ₪	חיבור חשמל למסחר
2,584,079 ₪	6,726 מ"ר	384 ₪	אגרות והיטלים
1,139,850 ₪	75,990,000 ₪	1.5%	משפטיות
1,519,800 ₪	75,990,000 ₪	2.0%	שיווק
843,600 ₪	35,150,000 ₪	2.4%	תקנות
1,054,500 ₪	35,150,000 ₪	3.0%	ניהול הנדסי וקונסטרוקציה
1,757,500 ₪	35,150,000 ₪	5.0%	בצ"מ

בניה ישיבה			
25,700,000 ₪	4,116 מ"ר	6,200 ₪	מגורים ברוטו
550,000 ₪	300 מ"ר	5,500 ₪	מסחר ברוטו מעטפת
1,060,000 ₪	350 מ"ר	2,800 ₪	מרפסות
200,000 ₪	100 מ"ר	2,000 ₪	מרפסות
7,000,000 ₪	2,000 מ"ר	3,500 ₪	מרתפים
390,000 ₪	1,100 מ"ר	350 ₪	הריסה
250,000 ₪	350 מ"ר	700 ₪	פיתוח חצר

עלויות		
5,927,209 ₪	10.67%	סה"כ קרקע ודיירים
10,526,129 ₪	18.9%	סה"כ עלויות עקיפות
35,150,000 ₪	63.30%	סה"כ בניה ישירה
3,036,100 ₪	9.07%	סה"כ עלויות מימון
55,294,440 ₪	100.00%	סה"כ הוצאות במעוגל

ביאור עלויות

סעיף עלות	מ	כמות	סה"כ
קרקע ודיירים	25,700,000 ₪	12 יח"ד	300,000 ₪
עו"ד דיירים	7,000 ₪	36 חודש	252,000 ₪
מפקח דיירים	5,200 ₪	37 חודש	308,800 ₪
שכר דירה לדיירים	6,000 ₪	12 יח"ד	72,000 ₪
הובלה הלוך ושוב לדיירים	2,040,700 ₪	אומדן ראשוני	2,040,700 ₪
היטל השבחה	19,074,182 ₪	5.0%	953,709 ₪
מס רכישה			

דוגמא להמחשה כללית בלבד

יתרה לקרקע

הכנסות ללא מע"מ	₪ 64,870,000
רווח יזמי לחיפוף	₪ 8,461,304
15%	
הכנסות מיכוי רווח יזמי	₪ 56,408,696
עלות הקמה כוללת	₪ 57,529,449
שירותי בנייה לדיירים	₪ 19,074,182
יתרת יציאת הקמה מוחסות ליזם	₪ 36,552,600

יתרה לקרקע ליזם

קרקע ליחיד	₪ 831,000	24
------------	-----------	----

השוואה

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

**דוגמא להמחשה
כאילו בלבד**

מחיר למ"ר	חלקה	גוש	שטח למ"ר	תמורה	יום מכירה
30,000	0896	6373	96	2,880,000	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	102	3,050,000	07/09/2025
30,476	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	2,606,810	13/08/2025
33,125	1023	6373	90	2,650,000	11/08/2025
30,851	0304	6373	94	2,900,000	07/08/2025
30,612	1023	6373	98	3,000,000	07/08/2025
30,319	1076	6373	94	2,850,000	05/08/2025
30,208	0896	6373	96	2,900,000	10/07/2025
30,354	0896	6373	96	3,010,000	30/06/2025
31,354	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