

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

תאריך : 26 פברואר, 2024

מספרינו : 38416/11/18

לכבוד,

חברת שלום את נתן



חוות דעת שמאית

בחינה כלכלית לפרויקט התחדשות עירונית

חלקות 175-177 בגוש 6441

רחוב עמרמי 10-8, כפר סבא

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת חוות דעתנו המקצועית לעניין שבנדון. ביקרנו במתחם, באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא, עיינו במסמכים הרלוונטיים, ערכנו סקר נתוני שוק, ולהלן חוות דעתנו:

1. מטרת חוות הדעת:

התבקשנו לבחון, את היקף יחידות הדיור, הנדרש לפרויקט התחדשות עירונית, בהתאם לתקינה השמאית - תקן מס' 21.1¹.

2. מועד ביקור בנכס:

ביקור במתחם נערך בתאריך 04/09/2023.

3. המועד הקובע:

מועד הביקור במתחם.



¹ חוות הדעת הוכנה על פי תקן מס' 21.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומוות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פיננסי בינוי, של הוועדה לתקינה שמאית, על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי יזום גדל

5.5. המתחם שבנדון על גבי תצלום אוויר –



5.6. סימון המתחם על גבי הדמיה תלת מימדית –



חברי לשכת שמאי מקרקעין
 בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה וניהול

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

5.7. מקבץ תמונות מהמתחם שבנדון:

רח' עמרמי (מבט מזרחה)



רח' עמרמי (מבט מערבה)



עמרמי 10 – חזית



עמרמי 8 – חזית



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A מדעי ההתנהגות | מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
גילי ניקולאייבסקי



שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

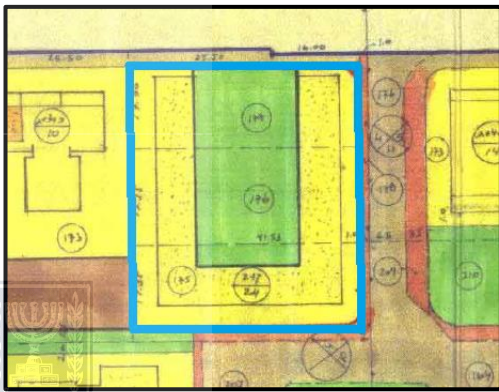
שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

6. מצב תכנוני:

בהתאם למידע שהופק מאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ובהתאם לפרסומים באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר מנהל התכנון - משרד הפנים, על המקרקעין שבנדון, חלות, בין היתר, תוכניות בנין עיר הבאות:



6.1 תכנית מס' בס/37/3/ב, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3317 מיום 31/03/1986:



התכנית מייעדת את החלקות שבנדון לאזור "אזור מגורים ג' מיוחד", "שטח פרטי פתוח" ומייעדת שטח של כ-185 מ"ר לדרכים ו-20 מ"ר לשצ"פ.

זכויות והוראות בניה –

- שטח חלקה לבניה: 1,950 מ"ר
- מס' דירות: 24
- מס' קומות: ק' + 32
- הערות: בניין לשיקום

חלקות 175-177, 164, 161 בגוש 6441 וחלקה 160 בגוש 6439 - באזור מגורים ג' מיוחד מיועדת לשיקום. השיקום יכלול הרחבת דיור בהתאם לתכניות אחידות ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.



³ מתוקן – לפי דף מידע תכנוני שהופק מהאתר ההנדסי של הוועדה המקומית כפר סבא.



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה וניהול

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

ה. לחניון התת קרקעי יהיה המשך רציף בתאי שטח 3-4 בהתאם לנספח רישום מגרש תלת מימדי לתכנית זו.

7.4. שטח ציבורי פתוח:

שימושים –



- א. נטיעות, גינון ופיתוח סביבתי, ריהוט גן ורחוב, תאורה, שבילים, שבילי אופניים.
- ב. תותר הקמת בורות חלחול וכל הנדרש לפי נספח ניהול מי נגר לתכנית זו.
- ג. בתא שטח 4 במגרש הגריעה בתת הקרקע כמסומן בנספח תלת מימד, תותר הקמת חניון תת קרקעי לשימוש המגורים. יותרו כל השימושים המותרים ביעוד מגורים ד' בתת הקרקע.

הנחיות מיוחדות –



- א. בתחום מגרש תלת מימדי תירשם חלקה תלת מימדית.
- ב. בתא שטח 4 פני הקרקע יהיו ביעוד שצ"פ וחלקת הגריעה בתת הקרקע תהיה ביעוד מגורים ותשמש עבור החניון התת קרקעי.
- ג. תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת מימדי, בטווח של עד 2 מטר לכל כיוון לגבולות האנכיים בלבד.
- ד. תכנון החניון יותיר עומק של לפחות 1.5 מ' מפני הקרקע למעבר תשתיות ונטיעות.

7.5. דרך מוצעת:

שימושים –



- א. במפלס הקרקע ועד למפלס חלקת הגריעה, השימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל לרבות חניה, תשתיות עירוניות, תאורה, ריהוט רחוב, גינון ופיתוח. הכל במגבלות נספח רישום מגרש תלת מימדי לתכנית זו.



האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
גילי ניקולאייבסקי



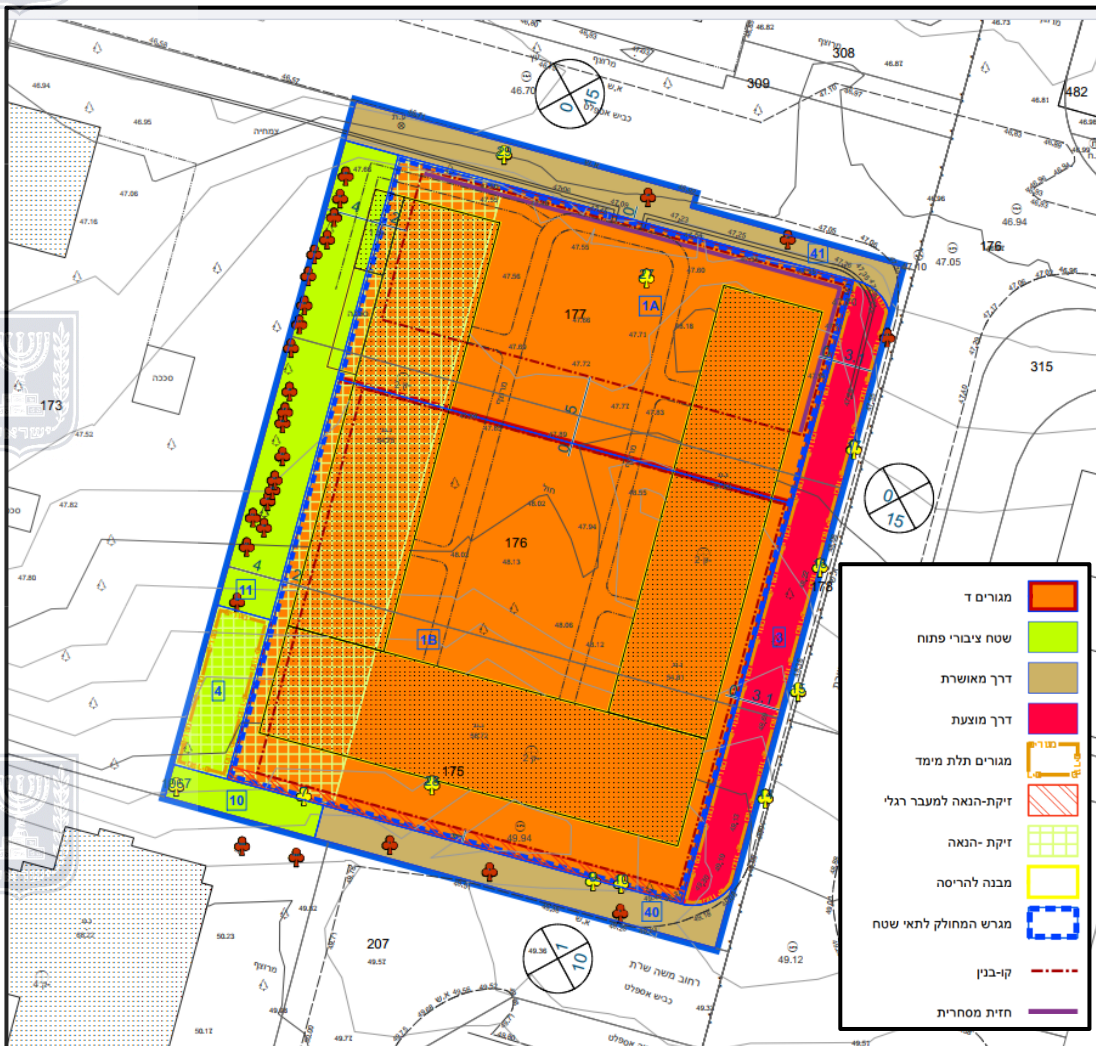
נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי יזום גדל

- ה. תא שטח שחלה עליו חובת רישום תלת מימד תירשם לגביו הערת אזהרה בפנקס המקרקעין לעניין זה.
- ו. החלוקה החדשה בתכנית זו תכנס לתוקף עם קבלת היתר בניה הכולל את תא השטח הרלוונטי.

7.12 תשריט מצב מוצע:



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה וניהול
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

9.2. הוצג בפנינו הסכם מכר (פינוי בינוי) שנערך ונחתם בתאריך 01/02/2022 בין בעלי הזכויות במקרקעין לבין שלום ונתן יזמות בע"מ ("החברה" ו/או "היזם") ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:



9.2.1 שטח דירת תמורה טיפוסית חדשה יהיה בשטח של כ- 108 מ"ר "פלדלת" ושטח דירת תמורה מורחבת חדשה יהיה בשטח של כ- 117 מ"ר "פלדלת".

9.2.2 לדירה החדשה תוצמד חניה תת קרקעית, מרפסת שמש בשטח של כ- 12 מ"ר ומחסן בשטח של כ- 5-6 מ"ר.

9.2.3 כל דירה תכלול לפחות 2 כיווני אוויר ותמוקם קומה אחת לפחות מעל מיקומה של הדירה הנוכחית.



9.2.4 החברה תשלם לבעלים את דמי השכירות החודשיים לדירה דומה באזור ממועד פינוי הדירות הנוכחיות.

9.2.5 החברה תממן לכל אחד מיחידה הדיירים המתגוררים בבניין במועד הפינוי את הובלת הדירה הנוכחית אל הדירה השכורה ואת תכולת הדירה השגורה אל הדירה החדשה בסך כולל של 6,000 ₪ + מע"מ (דהיינו 3,000 + מע"מ לכל כיוון).

9.2.6 להבטחת קיום התחייבויות החברה בעלי הזכויות יהיו זכאים לערבויות הבאות:

- ערבות חוק מכר בשווי הדירה החדשה כולל מע"מ.

- ערבות דמי שכירות.

- ערבות בדק.

- ערבות מיסים.

- ערבות רישום



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

12. נתוני שוק:

הובאו בחשבון, בין היתר, נתוני שוק, שיפורטו כדלקמן:

מגורים

12.1. להלן יוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות, שנערכו בסביבת המתחם, כפי שדווחו באתר רשות המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
6441/405	26/07/2023	₪ 3,950,000	125	5	₪ 31,600
6426/251	13/07/2023	₪ 2,635,000	93	3	₪ 28,333
6441/70	25/06/2023	₪ 3,200,000	104	4	₪ 30,769
6426/617	13/06/2023	₪ 3,780,000	121	5	₪ 31,240
6426/169	11/06/2023	₪ 3,602,000	121	5	₪ 29,769
6441/70	01/06/2023	₪ 2,500,000	84	3	₪ 29,762
6426/169	01/06/2023	₪ 3,600,000	121	5	₪ 29,752
6426/617	31/05/2023	₪ 3,470,000	120	5	₪ 28,917
6441/161	18/05/2023	₪ 3,100,000	96	4	₪ 32,292
6426/169	16/05/2023	₪ 3,550,000	121	5	₪ 29,339
6426/169	01/05/2023	₪ 3,250,000	107	4	₪ 30,374
6426/251	20/03/2023	₪ 3,650,000	133	4	₪ 27,444
6441/161	19/02/2023	₪ 3,180,000	95	4	₪ 33,474

12.2. מניתוח נתוני השוואה, ומשיחות שערכנו עם גורמי נדל"ן שונים, מתקבל כי אומדן שווי מ"ר בנוי בדירות חדשות בשטחים דומים, מסביבת נשוא השומה, הינו בגבולות הסך של כ- 30,000 ₪ כולל מע"מ.

12.3. נתוני שכירות – מסקירה שביצענו, ומשיחות שערכנו עם גורמי נדל"ן המעורבים בשוק המקרקעין בסביבה נשוא חוות הדעת, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחודש, לדירה בשטח ממוצע של כ- 65 מ"ר, הינם בגבולות של כ- 5,000 ₪.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

14. התייחסות לפרמטרים שונים בנייתו הכלכלי :

14.1. הכנסות - הובאו בחשבון כמפורט להלן –

14.1.1. אומדן שווי למ"ר "פלדלת" בנוי למגורים בסך של 30,000 ₪ כולל מע"מ המגלם, חניה תת קרקעית, מחסן ומרפסת.



14.1.2. אומדן שווי למ"ר בנוי למסחר בסך של 17,000 ₪, לא כולל מע"מ.

14.2. **דירות תמורה** - הובא בחשבון כי על היזם לבנות על חשבוננו 24 יח"ד, בשטח "פלדלת" ממוצע של כ – 80 מ"ר. בנוסף, מרפסת, מחסן וחניות תת קרקעיות.

14.3. עלות בניה ישירה – הובאה בחשבון כמפורט להלן –

14.3.1. עלות בניה למגורים חושבה לפי 5,800 ₪ למ"ר עילי; מרפסות חושבו לפי 2,700 ₪.



14.3.2. עלות בניה למסחר חושבה לפי 5,000 ₪ למ"ר עילי.

14.3.3. עלות הקמת מרתפי החניה התת קרקעיים חושבה לפי 3,300 ₪ למ"ר, לאור הצורך בהקמת שלושה מרתפי חניה.

14.4. אגרות והיטלי פיתוח :

לפי התעריפים המפורסמים באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא, הובאו בחשבון עלויות אגרות והיטלי פיתוח לשטחים העיליים בסך של 415 ₪ (כולל דמי הקמה לתאגיד המים) ולשטחי המרתפים עלות בסך של 260 ₪. חוות הדעת נערכה בכפוף להנחת עבודה, כי לא תתאפשר גבייה נוספת של עלויות פיתוח מעבר למותר בהתאם לחוקי העזר העירוניים.



14.5. **מע"מ בגין שרותי הבניה** - הובא בחשבון כי יתקבל פטור בגין תשלום זה.



האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



פרטי המתחם:	גוש	חלקות	ייעוד	כתובת:	26/02/2024
	6441	175-177	מגורים	עמרמי 8-10, כפר סבא	
תחשיב - בחינת כדאיות כלכלית לפרויקט "פינוי בינוי" תכנית מס' 405-0854299 מתחם "עמרמי-שרת", כפר סבא					
תיאור	עלות	יח' מידה	כמות	לפרויקט	ליח"ד
שטח התכנית		מ"ר		2,155	
יח"ד קיימות		יח"ד		24	
שטח קיים למגורים		מ"ר		1,640	68
משך פרויקט משוער		חודש		42	
התכנון המוצע					
מגורים					
יח"ד מוצעות		יח"ד		84	
שטחי "פלדלת" למגורים		מ"ר		8,607	102
שטחי שירות עילי למגורים		מ"ר		2,688	
שטח מרפסות		מ"ר		1,260	
שטח מרתפי חניה למגורים		מ"ר		5,256	
יח"ד תמורה		יח"ד		24	
שטח תמורה		מ"ר		1,928	80
יח"ד יזם		יח"ד		60	
שטח פלדלת יזם לשיווק		מ"ר		6,679	111
מסחר					
שטח למסחר		מ"ר		132	
					עיקרי + שירות

הוצאות צפויות ללא מע"מ						
עלויות בניה למגורים						
תיאור	עלות	יח' מידה	כמות	לפרויקט	ליח"ד	הערות
אגרות והיטלים שטחים עיליים	415 ₪	מ"ר	11,325	4,699,709 ₪	55,949 ₪	סך שטח מוצע בניכוי שטח קיים למגורים
אגרות והיטלים מרתפים	260 ₪	מ"ר	5,256	1,366,560 ₪	16,269 ₪	
תכנון ויועצים ליח"ד	28,000 ₪	יח"ד	84	2,352,000 ₪	28,000 ₪	לכל יח"ד מוצעת
מפקח דיירים	12,000 ₪	חודש	43	603,720 ₪	25,155 ₪	לדירות קיימות למשך הפרויקט + בדיקת מפרט
שכ"ד לתקופת הפינוי - מגורים	5,000 ₪	יח"ד	1,008	5,040,000 ₪	210,000 ₪	לדירות הקיימות - לשני כיוונים
העברות דיירים	3,000 ₪	יח"ד לכיוון	24	144,000 ₪	6,000 ₪	
עו"ד דיירים	25,000 ₪	יח"ד	24	702,000 ₪	25,000 ₪	
ערבות בנקאית דמי שכירות	5,040,000 ₪	3%		151,200 ₪	6,300 ₪	
סבסוד וועד בית, קרן תחזוקה	450 ₪	יח"ד	80%	518,400 ₪	21,600 ₪	הנחת עבודה ל-80% מיחידות הדיר, למשך 5 שנים
מס רכישה כ-5%	5%	תמורות לדיירים	55,541,977 ₪	2,780,000 ₪		אומדן בלבד, מתמורות לדיירים בתוספת מימון
אומדן היטל השבחה כ-				14,900,000 ₪	620,833 ₪	היטל בשיעור 50% מההשבחה לפי החלטת מועצת העיר
סה"כ שלב קרקע						
				33,257,589 ₪	1,015,106 ₪	
תיאור	עלות	יח' מידה	כמות	לפרויקט	ליח"ד	הערות
הריסה ופינוי	250 ₪	מ"ר	1,538	384,500 ₪	4,577 ₪	
פיתוח חצר	500 ₪	מ"ר	1,078	538,750 ₪	6,414 ₪	בהנחת עבודה תכנית 50%
בנייה עילי למגורים	5,800 ₪	מ"ר	11,295	65,511,000 ₪	779,893 ₪	
בנייה מרפסות	2,700 ₪	מ"ר	1,260	3,402,000 ₪	40,500 ₪	
בנייה מרתפים מגורים	3,300 ₪	מ"ר	5,256	17,344,800 ₪	206,486 ₪	3 קומות מרתף
חיבור חשמל יח"ד	4,000 ₪	יח"ד	84	336,000 ₪	4,000 ₪	
חיבור חשמל תת קרקעי	30 ₪	מ"ר	5,256	157,680 ₪	1,877 ₪	
ניהול, הנדסה, תקורות	4.0%	מישירות	87,674,730 ₪	3,506,989 ₪	41,750 ₪	
בצ"מ	5.0%	מישירות	87,674,730 ₪	4,383,737 ₪	52,187 ₪	
סה"כ בנייה למגורים						
				95,565,456 ₪	1,137,684 ₪	
עלויות בניה מסחר						
אגרות והיטלים שטחים עיליים	415 ₪	מ"ר	132	54,780 ₪		
תכנון ויועצים למסחר	180 ₪	מ"ר	132	23,760 ₪		
בנייה עילי למסחר	5,000 ₪	מ"ר	132	660,000 ₪		
חיבור חשמל עילי	60 ₪	מ"ר	132	7,920 ₪		
ניהול, הנדסה, תקורות	4.0%	מישירות	746,460 ₪	29,858 ₪		
בצ"מ	5.0%	מישירות	746,460 ₪	37,323 ₪		
סה"כ עלויות בניה למסחר						
				813,641 ₪		
עלויות כלליות						
ארגון וניהול דיירים	35,000 ₪	יח"ד	24	840,000 ₪		
שיווק ופרסום	2.50%	מהכנסות כולל מע"מ	202,614,000 ₪	5,065,350 ₪		
משפטיים יזם	1.50%	מהכנסות לא כולל מע"מ	173,500,410 ₪	2,602,506 ₪		
מימון - כולל דיירים + חוק מכר	7.50%	מעלויות	138,144,542 ₪	10,360,841 ₪		
סה"כ כלליות						
				18,868,697 ₪		
סה"כ הוצאות ללא מע"מ						
				148,505,383 ₪		
הכנסות צפויות						
סוג	שווי למ"ר	כמות	שטח ליח"ד בממוצע	שווי ליח"ד בממוצע	סה"כ	הערות
מגורים כולל מע"מ	30,000 ₪	60 יח"ד	111	3,340,000 ₪	200,370,000 ₪	
מגורים ללא מע"מ	25,641 ₪	60 יח"ד	111	2,850,000 ₪	171,256,410 ₪	
מסחר ללא מע"מ	17,000 ₪	132 מ"ר			2,244,000 ₪	
סה"כ						
					173,500,410 ₪	
רווח יזמי צפוי						
הכנסות ללא מע"מ					173,500,410 ₪	
הוצאות ללא מע"מ					148,505,383 ₪	
רווח יזמי מעלות, ללא מע"מ	16.8%				24,995,027 ₪	

