

פרוייקט ברח' אהרונסון - בדיקת כדאיות פנימית (שיקלי)

מ"ר לבנייה 1145 שטח קונטור 340 שטחי ממדים 12
 מס דירות בקומ 4 מס חדרי יציאה 4 שטח קומת גג 60%
 שער דולר 3.9 דירות קיימות 16 שטח הרחבות 13

הפעולה	ש"ח	סה"כ ש"ח	\$	סה"כ לשלב
עלויות תכנון	180,000	180,000	46,154	
אדריכל	120,000	120,000	30,769	
קונסטרוקטור	12,000	12,000	3,077	
יועצים	7,500	7,500	1,923	
אינסטלציה	7,000	7,000	1,795	
קרקע (כולל החמרות בתמ"א)	6,000	6,000	1,538	
מודד	15,000	15,000	3,846	
נוף	6,500	6,500	1,667	
חשמל	8,000	8,000	2,051	
מיגון	8,000	8,000	2,051	
מעליות	5,000	5,000	1,282	
מיזוג/טקוסטיקה	12,000	12,000	3,077	
בדיקות אל הרס	15,000	15,000	3,846	
חניה/תנועה	-	-	-	
פרסום הקלות/הדמיות/העתקות	-	-	-	
בדיקת רשם משכונות טאבו וכו	-	-	-	
דיונים אצל המפקחת	-	-	-	
			103,077	402,000
תשלום מיסים	2,384	2,384	26,900	
הטל השבחה בגין 10% בגג	20,000	20,000	5,128	
טיפול בשומה נגדית	25,000	25,000	-	
כופר חנייה	0	0	-	
מנהל מקרקעי ישראל	17.00%	17.00%	-	
מע"מ רכישה	17.00%	17.00%	73,475	
אי קיזוז מע"מ תשומות שמיוחס לשרותי בנייה דיירים	5.00%	5.00%	72,513	
מס רכישה (מוערך - נגזר מהתמורה)	0%	0%	-	
מס שבח-ברכישת הזכויות (הנחת עבודה - פטור)	0%	0%	-	
מס שבח - ברכישת הזכויות בגין תמורות שאינן פטורות	0%	0%	-	
מס שבח - חדרי יציאה לגג (מוערך)	0%	0%	-	
אגרות בנייה היטלי פיתוח (50%)	450	450	132,115	
			310,131	1,209,510
בנייה	4,000	4,000	1,174,359	
למ"ר (בשקלול גרעין מדרגות ומרפסות)	0	0	-	
			1,174,359	4,580,000
ערך הקרקע	700,000	700,000	179,487	
ע"פ מפרט שהוצע (כולל מבואה)	15,000	15,000	61,538	
אלומיניום - רפפות / וטרינות / חלונות	2,500	2,500	10,256	
דוודי שמש	-	-	-	
חיזוק מוערך - כולל חישובים סטטיים	300,000	300,000	76,923	
מעלית	-	-	-	
בשינוי גרם	0	0	-	
מתקן חניה	50,000	50,000	205,128	
מאירו לדולר ליה	15,000	15,000	61,538	
בניית ממדים (יח' - מחיר)	35,000	35,000	143,590	
מרפסות שמש בשטח 16 מ"ר(יח-מחיר)	32,000	32,000	131,282	
הרחבה נוספת	8,000	8,000	32,821	
מחסנים	20,000	20,000	82,051	
פיצוי כספי	200,000	200,000	51,282	
תשלום יועצי דיירים				
			1,035,897	4,040,000
ערך קרקע למ"ר	905	905	3,528	
עו"ד	0.00%	0.00%	-	
כולל תיקון/רישום בית משותף - ע"ח הקונ				
שונות	15%	15%	347,000	
מימון (3.5) / בצמ (10) / שיווק (1.5)	35,000	35,000	8,974	
ביטוח	-	-	-	
עלות ערבויות				
			355,974	1,388,300
סה"כ עלויות	11,619,810	11,619,810	2,979,439	11,619,810
מכירה	18,200,000	18,200,000	4,666,667	
סה"כ מכירות	15,895	15,895	\$4,076	
מחיר למ"ר (ללא שקלול מרפסות עליונות)	3,094,000	3,094,000	793,333	
בניכוי מע"מ 17%	3,486,190	3,486,190	893,895	
רווח לפני מס	30.00%	30.00%	30.00%	
אחוז רווח מלג	23.08%	23.08%	23.08%	
אחוז רווח מלג	30%	30%	30%	
רווח על ההון	100%	100%	100%	
רווח על ההון	3,485,943	3,485,943	3,485,943	
רווח על ההון	100%	100%	100%	

48
265
52

אחוז בעלות

3.460

10.409

39.415

34.768

0.000

11.948

100

1,700,000
1,700,000
1,700,000
1,700,000
2,300,000
18,200,000

