

פרוייקט ברמת גן - בדיקת כדאיות ראשונית
המספרים המוצגים מוערכים בלבד - מטרת הטבלה היא הצגת מודל חישוב והצגת אי הוודאות

מ"ר לבנייה 1145 שטח קונטור 340 שטחי ממדים 12 48
 מס דירות בקומו 4 מס חדרי יציאה 4 שטח קומת גג 60% 265
 שער דולר 3.9 דירות קיימות 16 שטח הרחבות 13 52

הפעולה	ש"ח	סה"כ ש"ח	\$	סה"כ לשלב	אחוז בעלות
אדריכל	180,000	180,000	46,154		
קונסטרוקטור	120,000	120,000	30,769		
יועצים	12,000	12,000	3,077		
אינסטלציה	7,500	7,500	1,923		
קרקע (כולל החמרות בתמ"א)	7,000	7,000	1,795		
מוזד	6,000	6,000	1,538		
נוף	15,000	15,000	3,846		
חשמל	6,500	6,500	1,667		
מיגון	8,000	8,000	2,051		
מעליות	8,000	8,000	2,051		
מיזוג/טקוסטיקה	5,000	5,000	1,282		
בדיקות אל הרס	12,000	12,000	3,077		
חניה/תנועה	15,000	15,000	3,846		
פרסום הקלות/הדמיות/העתקות	-	-	-		
בדיקת רשם משכונות טאבו וכו	-	-	-		
דיונים אצל המפקחת	-	-	-		
3.261	402,000	103,077			
הטל השבחה בגין הקלות	2,410	4,821	27,195		
טיפול בשומה נגדית	20,000	20,000	5,128		
נופר חנייה	65,000	0	-		
מנהל מקרקעי ישראל	0	0	-		
מע"מ רכישה	17.00%	17.00%	-		
חשבונית עצמית	17.00%	17.00%	72,193		
אי קיזוז מע"מ תשומות שמינח לשרותי בנייה דיירים	5.00%	5.00%	47,154		
(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		
8.979	1,106,765	283,786			
למ"ר (בשקלול גרעין מדרגות ומרפסות)	4,400	2000	1,291,795		
מרפסות	2000	608,000	5,038,000		
ערך הקרקע (מהווה למעשה תמורות דיירים)			1,291,795		
ע"פ מפרט שהוצע (כולל מבואה)	600,000	600,000	153,846		
אלומיניום - רפפות / וטריות / חלונות	15,000	15,000	61,538		
דוודי שמש	3,000	3,000	12,308		
חיזוק מוערך - כולל חישובים סטטים	-	-	-		
מעלית	300,000	300,000	76,923		
בשינוי גרם	-	-	-		
מתקן חניה	0	0	-		
מאירו לדולר ליח	50,000	50,000	205,128		
בניית ממדים (יח' - מחיר)	15,000	15,000	61,538		
התאמות פנים	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	-	-	-		
פיצוי כספי	250,000	250,000	64,103		
יועצים	250,000	250,000	64,103		
29.838	3,678,000	943,077			
ערך קרקע למ"ר (מקסימלי \$ 824 2,994 ₪)					
עו"ד	0.00%	0.00%	-		
כולל תיקון/רישום בית משותף - ע"ח הקוני	-	-	-		
שונות	15%	15%	374,077		
מימון (3.5) / בצמ (10) / שיווק (1.5)	35,000	35,000	8,974		
ביטוח	-	-	-		
עלות ערבויות	-	-	-		
12.119	1,493,900	383,051			
100	12,326,665	3,004,786	12,326,665	סה"כ עלויות	
סה"כ מכירות	18,400,000	18,400,000	4,717,949	דירה 110 + 16	1,725,000
מחיר למ"ר (ללא שקלול מרפסות עליונות)	16,070	16,070	\$4,120	דירה 110 + 16	1,725,000
בניכוי מע"מ 17%	3,128,000	3,128,000	802,051	דירה 110 + 16	1,725,000
רווח לפני מס א	2,945,335	2,945,335	911,112	דירה 110 + 16	1,725,000
אחוז רווח מלמ	23.89%	23.89%	30.32%	פנט 130 + 90	2,300,000
אחוז רווח מלמ	19.29%	19.29%	23.27%		18,400,000
הון עצמי	30%	30%	3,698,000		
רווח על ההון	80%	80%			