

תאריך: 21.07.2026
מספרי: 8326.05.23

לכבוד
מר עמרי פלדמן
ראש מנהלת התחדשות עירונית יהוד-מונוסון

א.נ.

הנדון: בחינת עלויות לפרויקט התחדשות עירונית

1. רקע:

- א. נתבקשנו לבחון עלויות סטנדרטיות בפרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בעיר יהוד.
- ב. הבחינה נערכה בהתאם למחשבון דקל למ"ר מהדורת 2026, גורמי מקצוע המעורים בתחום התחדשות עירונית, קווים מנחים אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים פרק יח' "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי" (עדכון מס' 1) מתאריך ינואר 2020 ובהתאם לניסיון המשרד בתחום.
- ג. העלויות שנבחנו אינם מושפעות ממיקום הפרויקט בעיר ואינן מושפעות ממחירי המכירה הרווחים בעיר (מיקום, מועד מכירה וכו').
- ד. המועד הקובע לבחינה הינו יוני 2026.

2. פרק יח' - קווים המנחים:

במסגרת הקווים המנחים פרק יח' פורט טווח העלויות העקיפות כתוספת לעלויות הבניה הישירות וגובהן השכיח (נכון למועד ינואר 2020) כדלקמן:

מגורים - בנייה רוויה:

סעיף עלות בניה עקיפה	עלות למ"ר / ליח"ד / %	בסיס החישוב
הוצאות תכנון ויועצים	15-30 אלף ש"ח	ליח"ד
אגרות בניה והיטלי פיתוח	300-500 ש"ח	למ"ר שטחי בניה
בלתי נצפה מראש (בצ"מ)	5% - 21	מעלות בניה ישירה
חיבור חשמל	3-4 אלף ש"ח	ליח"ד
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	4% - 5%	מעלות בניה ישירה
הוצאות שיווק ופרסום	2% - 3%	מההכנסות ממכירת המיזם ("הפדיון")
משפטיות	1% - 2%	מהפדיון כולל מע"מ
מימון	4% - 7%	מסך עלויות המיזם כולל הקרקע
עלויות מיוחדות	ייבחנו באופן נקודתי	

עמוד 1 מתוך 10

מיזמי תעסוקה:

סעיף עלות בניה עקיפה	עלות למ"ר / ליח"ד / %	בסיס החישוב
הוצאות תכנון ויועצים	4% - 6%	מעלות בניה ישירה
אגרות בניה והיטלי פיתוח	300-500 ₪	למ"ר שטחי בניה
בלתי נצפה מראש (בצ"מ)	5%	מעלות בניה ישירה
חיבור חשמל	30-80 ₪	למ"ר שטחי בניה
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	4% - 5%	מעלות בניה ישירה
הוצאות שיווק ופרסום	2% - 3%	מהפדיון
משפטיות	1% - 2%	מהפדיון (ללא מע"מ)
מימון	4% - 7%	מסך עלויות המיזם
עלויות מיוחדות	יבחנו באופן נקודתי	

3. בחינת העלויות:

א. עלות בניה:

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי יש להיצמד בשלב המקדמי למחירון דקל אזורי, אלא אם קיימת חריגה מוצדקת ומבוססת שמוסברת ע"י שמאי התכנית בדו"ח.
בהתאם לעיל עלויות הבניה למבני מגורים בבינוי 9-15 בפרויקטים סטנדרטים בעיר יהוד המבוססים על מהדורת 2026 שבתוקף מתאריך 01.01.2026 ועד 30.06.2026 הינם כדלקמן:

- עלות בניה עילית: 6,200 ₪
- עלות מרתף: 3,600 ₪
- עלות פיתוח: 500 ₪
- עלות מרפסות זיז: 2,500 ₪
- עלות מרפסת גג: 1,500 ₪
- עלות מסחר/תעסוקה: 5,470 ₪
- עלות הריסה: 460 ₪

הערות:

1. בניה עילית למגורים: עלויות הבניה מתואמות לעיל יהוד ולפיכך לא נדרשת התאמה נוספת לעלות שלעיל.
2. בניה עילית למבני ציבור (שטח המוקצה ורטיקלית לטובת העירייה):
עלות הבניה ברמת גמר מלאה כולל פיתוח חצר הינה בהתאם לעלות בניה למ"ר עילי למגורים בתוספת מע"מ בסך של 8,260 ₪ (7,000 X 1.18) ₪
3. עלות מרתף:
העלות שלעיל, מתואמת לקרקע חרסיתית וכוללת בין היתר עלויות דיפון מלאים (100%), משאבות ככל ונדרש, מפוחים ליניקת עשן וכו'.

עמוד 2 מתוך 10

ב. תכנון ויועצים:

- בהתאם לקווים המנחים פרק יח' שבסעיף 2 שלעיל עולה כי עלויות אלו נאמדו בטווח שבין 15,000 ₪ - 30,000 ₪ ליח"ד.
- מבדיקה שנערכה בפרויקטים להתחדשות עירונית ודוחות כלכליים לפרויקטים נמצאו העלויות הבאות:

מס"ד	יועצים	מחיר	הערה
1	הכנת תכנית-אדריכל	250,000 ₪	פרויקט
2	תכנון אדריכלי (כולל תכניות מכר)	13,000 ₪	יח"ד
3	יועץ חשמל	1,000 ₪	יח"ד
4	יועץ מעליות	5,000 ₪	מעלית
6	יועץ אינסטלציה	1,800 ₪	יח"ד
7	יועץ מיזוג אוויר	800 ₪	יח"ד
8	יועץ חניה/תנועה	800 ₪	חניה
9	יועץ אקוסטי	200 ₪	יח"ד
10	יועץ בטיחות אש	60,000 ₪	פרויקט
11	קונסטרוקטור	2,500 ₪	יח"ד
12	יועץ נוף	1,000 ₪	יח"ד
13	יועץ קרקע/ביסוס	40,000 ₪	פרויקט
14	יועץ איטום	20,000 ₪	פרויקט
15	יועץ נגישות	15,000 ₪	פרויקט
16	יועץ אלומיניום	120,000 ₪	פרויקט
17	יועץ סקר קרקע גז	20,000 ₪	פרויקט
18	יועץ זיהום קרקע	20,000 ₪	פרויקט
19	ייעוץ פסולת	50,000 ₪	פרויקט
20	בטיחות	20,000 ₪	פרויקט
21	בניה ירוקה	90,000 ₪	פרויקט
22	הידרולוג	20,000 ₪	פרויקט

הערה:

רשימת היועצים שלעיל מובאת לשם הדוגמה והינה כללית ורלוונטית בפרויקטים רבים של התחדשות עירונית. העלות עשויה להשתנות בכל עיר ועיר בהתאם לדרישות העירייה, תקנים וכו'.

3. סיכום:

בהתאם לעיל, עלות היועצים הבסיסית בפרויקטים סטנדרטים של התחדשות עירונית (עד 300 יח"ד במצב היוצא) מוערכת בכ-25,000 ₪/יח"ד.
הואיל ושיטחי המסחר/משרדים/מבני ציבור המשולבים בתחום מבני המגורים ואינם נדרשים ביועצים רבים הובא בחשבון עלות מקובלת בתחום בסך של 100 ₪/מ"ר.
עמוד 3 מתוך 10

ג. אגרות בניה והיטלי פיתוח:

אגרות הבניה והיטלי הפיתוח מחושבות בהתאם לעלויות הקבועות בחוק העזר העירונית בתוספת דמי הקמה המשולמים לתאגיד המים העירוני.

בהתאם לטבלת תעריפי הועדה יהוד מונוסון כפי שמפורסמים באתר העירייה¹ (מדד אחרון 103.6 בסיס ינואר 25) נקבעו העלויות הבאות:

- אגרת בניה או תוספת בניה: 38.58 ש"ח/מ"ר.
- היטל כביש- בנין למגורים: 150 ש"ח/מ"ר.
- סלילת כביש בעד נכס אחר: 37.49 ש"ח/מ"ק.
- סלילה- מדרכה: 100 ש"ח/מ"ר.
- סלילת מדרכה בעד נכס אחר: 24.99 ש"ח/מ"ק.
- היטל תיעול- בנין למגורים: 18.49 ש"ח/מ"ר.
- תיעול בעד נכס אחר: 4.62 ש"ח/מ"ק.
- היטל שצ"פ-בנין למגורים: 67.75 ש"ח/מ"ר.
- שצ"פ לפי גודל מגרש: 22.59 ש"ח/מ"ר.
- שצ"פ בעד נכס אחר: 16.54 ש"ח/מ"ק.
- דמי הקמה 2026- מי אונו: 95.74 ש"ח/מ"ר.

הערות:

1. העלויות הקובעות יהיו בהתאם לחוק, תקנות וחוקי עזר עירוניים.
2. מומלץ כי סוגיה זו תיבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים בעיריית יהוד מונוסון.

ד. חיבור חשמל:

בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים ועלויות הרווחות בפרויקטים של התחדשות עירונית עלות זו מוערכת בכ-3,500 ש"ח/יח"ד ו-60 ש"ח/מ"ר למסחר ותעסוקה/מבני צ.

ה. הוצאות עקיפות:

הערות	ש"ח/מ"ר-%	תיאור
מתקבולים כולל מע"מ בניכוי 5.7 א' ליח"ד	1%	משפטיות יזם
יח"ד בעלים	20,000 ש"ח	עו"ד דיירים
מתקבולים ללא מע"מ	2%	שיווק ופרסום
מעלות בניה ישירה	4%	תקורה הנהלה וכלליות
מעלות בניה ישירה	5%	בצ"מ
לכיוון	3,500 ש"ח	הוצאות העברה
לחודש בתוספת מע"מ	10,000 ש"ח	פיקוח דיירים
יח"ד	3,000 ש"ח	שמאי מלווה

¹ <https://yhd.bartech-net.co.il/service-rates/>

ו. מיסים ועלויות מימון:

- מס רכישה: 5% מחושב מסה"כ התמורות לדיירים המפונים.
- מימון:

החישוב בסעיף המימון יחושב ב-2 אופציות:

אופציה א':

בהיעדר תזרים, עלות זו מחושבת "ככלל אצבע" בסך של 7%, תואם את הריבית במשק והערכות אינפלציה.

אופציה ב':

הערות	ה/מ"ר-%	תיאור
מסה"כ התמורות לדיירים המפונים	5%	מס רכישה
לחישוב עפ"י תזרים	7%	ריבית על הלוואות
	0.6%	עמלת ליווי פיננסי
	0.3%	עמלת הקצאת אשראי
	0.9%	עמלת ערבות חוק המכר
	1%	עמלת ערבות לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ"ש
	20.0%	הון עצמי

ז. היטל השבחה:

- בהתאם למידע שנמסר היטל השבחה לכלל המתחמים המיועדים להתחדשות עירונית הינו:
- 25% היטל השבחה למגורים.
 - 50% היטל השבחה למסחר, משרדים וכל ייעוד אחר שאינו מגורים.

סעיף זה יחושב בהתאם למצב הקיים בשטח ועפ"י החלטות שמאים מכריעים, הנחיות השמאי הממשלתי וידע מקצועי של השמאי העורך את הדו"ח.
עם זאת, ככל ויחושב אומדן ההיטל אין הדבר מחייב את הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד מונוסון ואת שמאי הועדה המקומית.
חישוב ההיטל ייערך במועד המימוש נכון למועד הקובע הרלוונטי או בהתאם לדרישת הבעלים/זם.

הערה:

ביום 01.05.2022 נקבע בחוק התכנון והבניה כי שיעור היטל השבחה שיחול בפרויקטי פינוי בינוי יעמוד על 25%, עם זאת, ניתנה האפשרות לרשויות המקומיות לחלק את תחומי היישוב לאזורים ולקבוע שיעור היטל של 0%, 25% או 50% שיחול על פרויקטים שמקודמים בשטחה **וזאת לתקופה של 5 שנים.**

הואיל ותקופה זאת מסתיימת במאי 2027 לא ידוע האם יחול פטור חלקי מהיטל השבחה לרכיב המגורים ולכן רכיב זה ייבחן פעם נוספת במועדים הרלוונטיים.

עמוד 5 מתוך 10

ח. קרן דמי ניהול (קרן תחזוקה) ושיעור הזכאים לסבסוד דמי אחזקה ותקופת הסבסוד:

1. דמי הניהול בעיר יהוד בהתאם לאופי הבינוי המושפע ממגבלות גובה והכוללים חניון תת קרקעי וכ-2 מעליות בכל בניין (אומדן) מוערכים בכ-400 ₪ ליח"ד (כ-4 ₪ למ"ר בממוצע). העלות שתחושב בדו"ח הינה ההפרש שבין דמי הניהול המשולמים טרם הריסת המבנים לבין דמי הניהול החדשים (400 ₪/יח"ד).
2. שיעור הזכאים לסבסוד דמי אחזקה ותקופת הסבסוד:
- תקופת הסבסוד תיקבע ל-10 שנים, שיעור הזכאים ייקבע בהתאם לרישומי ארנונה.
3. קרן דמי הניהול (קרן תחזוקה) מיועדת לבעלי הדירות הגרים בדירותיהם טרם הפינוי ויחזרו לגור בדירותיהם לאחר סיום הפרויקט.

ט. ארגון הפרויקט:

עמדתה של הרשות הממשלתית (מתוך מפתח עלויות מיום 22.08.2024) בנושא שכר המארגנים הינה תשלום **מקסימלי** של 30,000 ₪ ליח"ד קיימת, עלות זאת הוטמעה בתחשיבים הכלכליים שנערכו לתכנית וזאת בניגוד להסכמים שהיו ליזמים עם מארגני הפרויקט:

השכר הסביר לנסיבות הפרויקט, וזאת בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן:

- | | |
|----|---|
| א. | כאשר המארגן מסיים את תפקידו לאחר בחירת יזם – 5,000-12,000 ₪ לדירה קיימת, בתוספת מע"מ. |
| ב. | כאשר המארגן מסיים את תפקידו לאחר בחירת יזם בדרך של הליך תחרותי – 8,000-15,000 ₪ לדירה קיימת, בתוספת מע"מ. |
| ג. | כאשר המארגן מלווה את בעלי הדירות עד קבלת הדירה החדשה, אך אינו אחראי לקידום התכנון למתחם – 16,000-24,000 ₪ לדירה קיימת, בתוספת מע"מ. |
| ד. | כאשר המארגן מלווה את בעלי הדירות עד קבלת הדירה החדשה, ובנוסף אחראי גם לקידום התכנון למתחם – 25,000-30,000 ₪ לדירה קיימת, בתוספת מע"מ, ובתוספת החזר הוצאות התכנון. |

עם זאת, ביום 25.02.2026 הופץ מסמך לשמאי מנהל התכנון של מאגר השמאי הממשלתי בעניין שכר מארגנים בתכנית פינוי-בינוי-עדכון פברואר 2026 בו הנחה השמאי הממשלתי כי ניתן להכיר בשכר טרחת מארגן בתקרה בשיעור של עד 2% משווי התמורות ליזם, ובלבד שהשיעור משקף את **מנגנון ההתקשרות בפועל**.
ההכרה בשכר תחול אך ורק ביחס לשירותי הארגון וליווי בעלי הדירות.

בהתאם לעיל, עד להמצאת חוזה ע"י היזם לרבות תחולת העבודה אותה נדרש מלווה הדיירים לבצע העלות שתוכר הינה בהתאם לעמדת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בסך של עד 30,000 ₪/יח"ד קיימת.

י. שווי מכירה/דירות תמורה ודמי שכירות:

1. ערכי השווי ייבחנו נכון למועד הקובע בהתאם למיקום ואופי האזור בעיר תוך הסתמכות על נתוני השוואה רלוונטיים והתאמות רלוונטיות (ככל ונדרש) לגבי מיקום, מגבלות גובה, מס יח"ד בקומה וכו'. תיערך אבחנה בין דירות רגילות, דירות מיוחדות (גן/פנט').
2. דמי השכירות מהווים נתון דינמי המושפע מכוחות שוק, גידול הביקוש על ההיצע וכו'. לפיכך יש לבחון זאת בסמוך לעריכת הדו"ח הכלכלי, נכון למועד עריכת הדו"ח, דמי השכירות לדירה מפונה הינם כ-5,000 ₪/חודש.
3. שטחי מסחר ומשרדים, הואיל ושימושים אלו מושפעים רבות ממיקום הנכס, קיומה של חזית מסחרית, קומת קרקע/קומה א', היקף שטחים וכו' ערכם ייבחן בסמוך למועד הקובע ומיקום הפרויקט.

יא. הערות והסתייגויות:

העלויות ייבחנו בהתאם לחוזה שנחתם בין הדיירים ליזם לרבות מס' השנים לקרן דמי הניהול, מחסן כן/לא ושטחו, תשלום למארגנים ולאנשי מקצוע (בתקן יחושב התשלום הנמוך).

יב. מדיניות עירונית:

שטחי בניה:

פירוט השטחים שיוכרו במסגרת התקן :

מהות	תנאי/הכרה בדו"ח
שטח בנוי מצב נכנס	שטח דירת בעלים יהיה עפ"י היתר בניה תקף, שטחים ללא היתר לא יחשבו לעניין גודל הדירה
תמורה ליח"ד	עד 12 מ"ר תוספת ליח"ד בנויה בהיתר + מקום חניה 1 תת קרקעי + מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר ליח"ד
תמורה לשטחי מסחר	בהתאם לתקינה
זכויות בניה לא מנוצלות	לא יוכרו במסגרת תקן 21.1

חניה ומחסנים	
תקן חניה	בהתאם למדיניות ולתקנות
מיקום חניה	תת קרקעי בלבד
שטח מקום חניה	45 מ"ר ברוטו, ככל ויידרש הגדלת השטח במגרשים אי רגולריים סוגייה זו תיבחן בנפרד
מחסנים	שטחים יכלל בשטחי הברוטו של החניה התת קרקעית

שטחי שירות:

לצורך בחינת שטחי השירות בפרויקט (ללא ממ"ד) נב נבחנו תבנית הוראות לתכנית תמ"לית גרסה מס' 7 מיולי 2025 ו-מתודות לתכנון בשטח כולל של מינהל התכנון בהן צויין:

תבנית הוראות לתכנית תמ"לית

קביעת זכויות בניה- איחוד עיקרי ושירות למגורים:

- שטחי הבניה ליחידת מגורים (פלדלת): יקבע לפי התמהיל ובאופן שתואם את מדיניות מינהל התכנון ליחידות דיור (ויעמוד על כ-100 מ"ר).
- לשטח זה יש להוסיף את **שטח הגרעין הקומתי** (מגלם גם קומות שיש בהן נסיגות) בהיקף שנע בין 10-20 מ"ר ליח"ד עבור בניה מרקמית, ו-20-30 מ"ר ליח"ד עבור בניה מגדלית, לפי טיפוס הבינוי וכמות יחידות הדיור בקומה בהתאם לטבלה שלהלן:

שטח עבור גרעין קומתי ליחידת דיור על פי מספר יח"ד בקומה טיפוסית וטיפוס בינוי		
מספר יח"ד בקומה טיפוסית	שטח גרעין ליח"ד במ"ר (מגלם גם קומות שיש בהן נסיגות)	
	מרקמי	מגדלי
3	13	ל"ר
4	12	27
5	11	24
6	10	20

מתודות לתכנון בשטח כולל

תחשיב קומה טיפוסית:

(שטחים נוספים במ"ר ברמת הבינוי)			מפתח שטח נלווה ליחידת דיור לפי קומה טיפוסית			מס' יח"ד X גודל דירה ממוצע		
תוספות	בניין מרקמי	בניין מגדלי	מס' יח"ד בקומה טיפוסית	בניין מרקמי	בניין מגדלי	מס' יח"ד X גודל דירה ממוצע	חשוב ממוצע	מס' יח"ד X גודל דירה ממוצע
נג-חדרים ושטחים טכניים	עד 50 מ"ר	עד 200 מ"ר	3	13 מ"ר	-	ע"פ טבלה 5		ע"פ טבלה 5
קרקע-שימושים משותפים	עד 100% מתכנית הבניין	כתלות בבניין המוצע	4	12 מ"ר	27 מ"ר			
			5	11 מ"ר	24 מ"ר			
			6	10 מ"ר	20 מ"ר			

$$4,640 \text{ מ"ר} = 30 \text{ מ"ר (נג)} + 170 \text{ מ"ר (קרקע)} + [40 \text{ יח"ד} \times 20 \text{ מ"ר}] + [100 \text{ מ"ר} \times 40 \text{ יח"ד}] + [5 \text{ ע"פ טבלה} \times 5 \text{ ע"פ טבלה}]$$

סיכום:

הנתונים שלעיל משקפים שטח שירות ליח"ד ללא ממ"ד בסך של כ-24-27 מ"ר בהינתן 5-4 יח"ד

בקומה למבנה מגורים בבינוי של 15 קומות.

לצורך החישוב, ניתן לקבוע 25 מ"ר ליח"ד המשקף כ-25% משטח דירה ממוצעת של 100 מ"ר²

² הנ"ל תואם קווים מנחים של שמאי הממשלתי פרק יח' "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי (עדכון מס' 1) ינואר 2020 בהם נקבע כי אחוז שטח שירות על קרקעי בבניין רב קומות בבינוי של 10-24 קומות הינו 25% עד 30% משטח דירת.

עמוד 8 מתוך 10

שטחי ציבור:

- א. הפרשה מבונה לצרכי ציבור הינה 2 מ"ר- 3 מ"ר ליח"ד (מדובר על הערכה ראשונית בלבד. ההפרשה תחושב ע"י הגורמים הרלוונטיים בעיריית יהוד בהתאם לאופי הפרויקט ודרישות העירייה).
- ב. פיצוי בגין הריסת מבני ציבור/שטח ציבורי בתחום הקו הכחול הינו בהתאם לערך כינון כולל מע"מ.
- ג. מבני ציבור שלא שנהרסו ונבנים מחדש במסגרת התכנית ייבנו ברמת גמר.

תמהיל יח"ד:

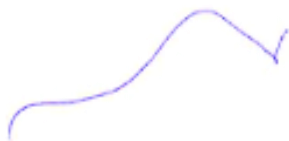
- תקן 21.1 יכול תמהיל יח"ד הפרויקט לרבות סיווג דירות כלואות ככל וישנן הכולל מס' יח"ד ושטח "פלדלת" לדירה מוצעת.
- שווי למ"ר יחושב עפ"י אחוז הדירות בפרויקט (באקסל SUMPRODUCT) ולא עפ"י שטח דירה ממוצע המתקבל כתוצאה מחלוקת שטח "פלדלת" במס' יח"ד.

4. סיכום נתונים:

הערות	ש/למ"ר	תיאור
מ"ר	6,200 ₪	עלות בנייה שטח עילי- מגורים
מ"ר	5,470 ₪	עלות בנייה שטח עילי- מסחר, תעסוקה (רמת מעטפת)
מ"ר	8,260 ₪	עלות בנייה שטח עילי- מבני ציבור
מ"ר	3,600 ₪	עלות בנייה שטח מרתף חניות
מ"ר	2,500 ₪	עלות בנייה שטח מרפסות פתוחות
מ"ר	1,500 ₪	עלות בנייה שטח מרפסות גג
מ"ר קיים	460 ₪	עלות הריסה ופינוי
מ"ר	500 ₪	עלות פיתוח חצר
יח"ד	25,000 ₪	תכנון ויועצים- מגורים
מ"ר	100 ₪	תכנון ויועצים- שטח מסחרי ומבני ציבור
		אגרות בניה והיטלי פיתוח- שטח עילי
	עפ"י תחשיב	אגרות בניה והיטלי פיתוח- שטח מרתף
יח"ד	3,500 ₪	חיבור חשמל- מגורים
מ"ר	60 ₪	חיבור חשמל- מסחר , תעסוקה ושב"צ
מתקבולים כולל מע"מ בניכוי 5.7 א' ליח"ד	1.0%	משפטיות יזם
מתקבולים ללא מע"מ	2.0%	שיווק ופרסום
מעלות בניה ישירה	4.0%	תקורה הנהלה וכלליות
יח"ד	3,500 ₪	הוצאות העברה כיוון אחד
מעלות בניה ישירה	5%	בצ"מ
יח"ד	20,000 ₪	עו"ד ויועצים לדיירים
לחודש בתוספת מע"מ	10,000 ₪	מפקח דיירים
יח"ד בעלים	3,000 ₪	שמאי מלווה
מהתמורה הכוללת לדיירים	5%	מס רכישה
אופציה א'	7%	ריבית
אופציה ב'	0.6%	עמלת ליווי פיננסי
	7%	ריבית על הלוואות
	0.3%	עמלת חקצאת אשראי
	0.90%	עמלת ערבות חוק המכר
	1.00%	עמלת ערבות לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ"ש
	400 ₪	קרן דמי ניהול
בהתאם לרישומי ארנונה	-	שיעור הזכאים לסבסוד דמי אחזקה
עלות מקסימלית (בהיתן חוזה עד 2% מפדיון יזם)	30,000 ₪	חברה מארגנת
	10	תקופת אחזקה (שנים)
	5,000 ₪	שכ"ד בתקופת הבניה למגורים (חודש)
	18%	מע"מ

חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור. הרינו מצהירים כי אין לנו עניין אישי בנכס המוערך. **ולראיה באנו על החתום,**

אמיר חופשי
כלכלן ושמאי מקרקעין



נועם דניאל דעבול
שמאי מקרקעין

