

מנע, ברק ושות'

Mena, Barak & Co.
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

M&B

סקר ראשוני (דו"ח אפס)

חיזוק ותוספת בנייה לבניין קיים לפי תמ"א 38 להקמת 12 יח"ד

רחוב השריון 26/ההסתדרות 44, שכונת "רמת בן צבי"

נס ציונה



עמוד 1 מתוך 1

10. תחזית הכנסות והוצאות (ללא מע"מ):

10.1 תחזית הכנסות

מס' סידורי	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת שמש/גג/חצר במ"ר	שווי למ"ר אקו'	שווי כולל מע"מ	שווי ללא מע"מ
28	קרקע	צפי-מע'	גן 4 חד'	110	230	26,030 ₪	4,360,000 ₪	3,694,915 ₪
27		דר'-מע'	גן 4 חד'	119	277	25,976 ₪	4,890,000 ₪	4,144,068 ₪
17	5	צפי-מע'	4	92	14	28,283 ₪	2,800,000 ₪	2,372,881 ₪
18		צפי-מז'	4 חד' גדולה	104	14	26,667 ₪	2,960,000 ₪	2,508,475 ₪
19		דר'-מז'	4 חד' גדולה	105	14	26,607 ₪	2,980,000 ₪	2,525,424 ₪
20		דר'-מע'	5	119	14	27,937 ₪	3,520,000 ₪	2,983,051 ₪
21	6	צפי-מע'	4	92	14	28,485 ₪	2,820,000 ₪	2,389,831 ₪
22		צפי-מז'	4 חד' גדולה	104	14	26,847 ₪	2,980,000 ₪	2,525,424 ₪
23		דר'-מז'	4 חד' גדולה	105	14	26,786 ₪	3,000,000 ₪	2,542,373 ₪
24		דר'-מע'	5	119	14	28,095 ₪	3,540,000 ₪	3,000,000 ₪
25	7 (גג)	צפי-מז'	פנט' 4 חד'	92	114	32,221 ₪	4,250,000 ₪	3,601,695 ₪
26		דר'-מז'	פנט' 4 חד'	99	116	31,734 ₪	4,430,000 ₪	3,754,237 ₪
סה"כ הכנסות בפרויקט								
							42,530,000 ₪	36,042,373 ₪

עמוד 40 מתוך 46

10.2. תחזית עלויות

סעיף	מפתח	כמות	סה"כ לסעיף	סה"כ לפרק	
קרקע והוצאות דיירים:					
פיקוח מטעם דיירים כולל מע"מ	7,400 ₪	30 חודשים	260,000 ₪	1,430,000 ₪	
עו"ד דיירים	בהתאם להסכם שכ"ט		210,000 ₪		
דמי שכירות	80,000 ₪	4 חודשים	320,000 ₪		
תיווך	3,000 ₪	16 יח"ד	60,000 ₪		
היטל השבחה	באומדנה בגין הקלות		150,000 ₪		
מס שבח	הונח פטור עפ"י תיקון 62 ו-88 לחוק מסמ"ק		0 ₪		
מע"מ תשומות בניה	הונח פטור לפי תיקון 47 לחוק מע"מ		0 ₪		
מס רכישה (זכויות)	5%	8,560,000 ₪	430,000 ₪		
סה"כ			1,430,000 ₪		
כלליות:					
תכנון ויועצים	60,000 ₪	12 יח"ד	720,000 ₪	7,980,000 ₪	
אגרות בניה והיטלי פיתוח	565 ₪	2,373 מ"ר	1,340,000 ₪		
חיבור חשמל	3,600 ₪	12 יח"ד	40,000 ₪		
משפטיות	1.50%	42,530,000 ₪	580,000 ₪		
שיווק ופרסום	1.50%	42,530,000 ₪	640,000 ₪		
תקורה ופיקוח פיננסי	15,000 ₪	30 חודשים	450,000 ₪		
ניהול ופיקוח הנדסי	20,000 ₪	30 חודשים	600,000 ₪		
בלתי נצפה מראש	10.00%	20,750,000 ₪	2,080,000 ₪		
מימון, עמלות וערבויות	בהנחת 25% הון עצמי		1,530,000 ₪		
סה"כ					
בניה ישירה - "קבלן מבצע"					
חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים, לרבות החלפת תשתיות, אלומניום, שיפוץ השטחים המשותפים התקנת מעלית ולא כולל הרחבות		2,580,000 ₪	7,980,000 ₪		
מגורים ברוטו- הרחבות יח"ד קיימות	5,800 ₪	375 מ"ר			
שיפוץ פנים הדירות (בהתאם להסכם)	75,000 ₪	8 יח"ד			
	45,000 ₪	8 יח"ד			
מרפסות- ליח"ד הקיימות	2,800 ₪	219 מ"ר			
סיכום ביניים - שרתי בנייה לדיירים		6,330,000 ₪			
תוספת בניה - חדש					
מגורים ברוטו	5,800 ₪	1,396 מ"ר	8,090,000 ₪	30,160,000 ₪	
מרפסות	2,800 ₪	162 מ"ר	450,000 ₪		
מרפסות גג	2,000 ₪	222 מ"ר	440,000 ₪		
קומת עמודים מפולשת	2,000 ₪	57 מ"ר	110,000 ₪		
מרתף	3,500 ₪	903 מ"ר	3,160,000 ₪		
תליית בניין וחפירת מרתף	1,300 ₪	1,383 מ"ר	1,800,000 ₪		
פיתוח חצר וגדרות	400 ₪	929 מ"ר	370,000 ₪		
סיכום בנייים - תוספת בנייה חדשה		14,420,000 ₪			
סה"כ עלויות בניה ישירה			20,750,000 ₪		
סה"כ			30,160,000 ₪		

עמוד 41 מתוך 46

11. ממצאים:

11.1 רווחיות

לאור האמור לעיל, אומדן הרווחיות החזוי בהקמת הפרויקט הנדון, בערכים שוטפים, הינו כדלקמן:

סעיף	באלפי ₪	ב- %
הכנסות (ללא מע"מ):	36,042 ₪	100.00%
עלויות (ללא מע"מ):		
קרקע והוצאות דיירים	1,430 ₪	
כלליות	7,980 ₪	
הקמה	20,750 ₪	
סה"כ	30,160 ₪	83.68%
רווח למחזור		16.32%
	5,882 ₪	
רווח לעלות		19.50%

11.2 ניתוח רגישות

מבדיקת רגישות דו ממדית, לשינויים בעלויות ההקמה ומחירי המכירה, עולה:

סעיף	הכנסות באלפים	הוצאות באלפים	רווח באלפים	רווח לעלות
עפ"י תחזית מקורית	36,042 ₪	30,160 ₪	5,882 ₪	19.50%
הוצאות + 10%	36,042 ₪	33,176 ₪	2,866 ₪	8.64%
הכנסות - 10%	32,438 ₪	30,160 ₪	2,278 ₪	7.55%
הוצאות +10%, הכנסות -10%	32,438 ₪	33,176 ₪	738 ₪-	-2.22%

11.3 נקודת איזון

סעיף	נתון
נקודת איזון בחודש	24
חשיפה מקסימלית	4,141,795 ₪
חשיפה מקסימלית בחודש	15

עמוד 42 מתוך 46

כתובת: רחוב תוצרת הארץ 3, מתחם "ב.ס.ר סיטי", בניין T, קומה 13, פתח תקווה

משרד: | 03-541-7080 פקס: | 03-541-7081 | office@mb-shamaut.co.il | www.mb-shamaut.co.il שמאי המקרקעין בישראל



11.4. מדד קובע מועד 07/2025:

להלן ערכי המדד למועד הקובע לדו"ח האפס:

138.7	מדד תשומות בנייה
103.5	מדד המחירים לצרכן

11.5. סיווג קבלני

היקף העבודות לצורך הכרה בסיווג קבלני הינו כדלקמן:

4,716	סה"כ מ"ר בפרויקט
1,383	מ"ר קיים בהיתר (בפרויקט של תוספות בניה)
3,333	סה"כ שטח לבניה
20,750,000 ₪	תקציב בניה ישירה בפרויקט

סיווג קבלני עפ"י משרד הבינוי והשיכון (עד ליום 01/04/2025):⁵

סיווג (*) (**) (ק)	קבוצה ג' באלפי ₪	ענף בנייה למגורים בלבד במ"ר
ק	-	-
1	5,058	2,000
2	9,150	3,000
3	18,298	5,000
4	36,594	10,000
5	לא מוגבל	לא מוגבל

לאור האמור, לצורך ביצוע הפרויקט נדרש סיווג קבלני ג-4.

⁴ נכון למועד הקובע לדו"ח אפס.

⁵ מבדיקה שערכנו באתר משרד הבינוי והשיכון, עולה כי טרם בוצע עדכון לסיווג הקבלני. עמוד 43 מתוך 46

12. ערך הקרקע במונחי דו"ח אפס:

סה"כ	סעיף
42,530,000 ₪	סה"כ דירות היזם כולל מע"מ
36,042,000 ₪	סה"כ הכנסות ללא מע"מ
31,340,870 ₪	בניכוי יזמות
עלויות הקמת דירות היזם	
14,420,000 ₪	בניה ישירה
7,011,234 ₪	כלליות
1,280,000 ₪	מיסוי והיטלים לרבות מס רכישה
22,711,234 ₪	סה"כ עלויות בניה המיוחסות לדירות היזם בלבד
8,630,000 ₪	יתרה לקרקע, במעוגל

13. ערך כינון של המבנה הקיים:

סעיף	מפתח	כמות	סה"כ לסעיף		סה"כ לפרק
כלליות:					
תכנון ויועצים	80,000 ₪	16 יח"ד	1,280,000 ₪	1,510,400 ₪	
אגרות בניה	36 ₪	1,383 מ"ר	49,797 ₪	49,797 ₪	
חיבור חשמל	3,600 ₪	16 יח"ד	60,000 ₪	70,800 ₪	
תקורה, ניהול ופיקוח	35,000 ₪	30 חודש	1,050,000 ₪	1,239,000 ₪	
בלתי נצפה מראש	5.00%	10,200,000 ₪	510,000 ₪	601,800 ₪	
סה"כ					
בניה ישירה - "קבלן מבצע":					
מגורים	6,000 ₪	1,383 מ"ר	8,300,000 ₪	9,794,000 ₪	
פיתוח	400 ₪	929 מ"ר	370,000 ₪	436,600 ₪	
סה"כ					10,200,000 ₪
סה"כ הקמה לצורכי ביטוח, במעוגל					13,700,000 ₪

14. היקף הפוליסה הנדרש

אומדן ערך הכינון לצרכי ביטוח הינו באומדן בו הובאו בחשבון שטח הבנוי בהיתר בלבד, עלויות בנייה ישירה, תכנון ויועצים, אגרות, תקורה, ניהול ופיקוח ובצ"מ.
סה"כ היקף הפוליסה הנדרש הינו כדלקמן:

הערות	סכום לפני מע"מ	סעיף
עלות תחליף למבנה הקיים - כולל מע"מ	13,700,000 ₪	ערך כינון של המבנה הקיים
עפ"י תקציב דוח אפס. ככל שיחתם הסכם קבלן הגבוה מתקציב דוח האפס יש לערוך את הביטוח בהתאם לסכום הגבוה.	20,750,000 ₪	עלות עבודות הבניה החדשה
	34,450,000 ₪	סה"כ היקף הפוליסה

עמוד 44 מתוך 46

15. תזרים להצגה:

תזרים חודשי	סה"כ באלפי ₪	עד קבלת ההיתר	חודש 1	חודש 2	חודש 3	חודש 4	חודש 5	חודש 6	חודש 7	חודש 8	חודש 9	חודש 10
מקורות הפרויקט באלפי ₪:												
הון עצמי	7,158 ₪	7,158 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪
תקבולים ממכירת יח"ד	36,042 ₪	0 ₪	973 ₪	343 ₪	374 ₪	406 ₪	439 ₪	474 ₪	510 ₪	548 ₪	587 ₪	628 ₪
סה"כ מקורות	43,200 ₪	7,158 ₪	973 ₪	343 ₪	374 ₪	406 ₪	439 ₪	474 ₪	510 ₪	548 ₪	587 ₪	628 ₪
מקורות מצטבר	43,200 ₪	7,158 ₪	8,131 ₪	8,474 ₪	8,848 ₪	9,254 ₪	9,693 ₪	10,167 ₪	10,677 ₪	11,225 ₪	11,812 ₪	12,440 ₪
עלויות הפרויקט באלפי ₪:												
קרקע + הוצאות דיירים	1,430 ₪	819 ₪	89 ₪	89 ₪	89 ₪	89 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪
עקיפות	6,450 ₪	1,576 ₪	178 ₪	157 ₪	158 ₪	159 ₪	161 ₪	162 ₪	164 ₪	165 ₪	166 ₪	168 ₪
בניה ישירה	20,750 ₪	0 ₪	934 ₪	934 ₪	934 ₪	934 ₪	943 ₪	943 ₪	943 ₪	943 ₪	943 ₪	943 ₪
סה"כ עלויות בניה	28,630 ₪	2,395 ₪	1,201 ₪	1,179 ₪	1,180 ₪	1,182 ₪	1,113 ₪	1,114 ₪	1,115 ₪	1,117 ₪	1,118 ₪	1,119 ₪
עלויות מימון	1,527 ₪	0 ₪	558 ₪	15 ₪	15 ₪	16 ₪	16 ₪	16 ₪	20 ₪	24 ₪	28 ₪	32 ₪
סה"כ עלויות כולל מימון	30,157 ₪	2,395 ₪	1,759 ₪	1,195 ₪	1,196 ₪	1,197 ₪	1,129 ₪	1,130 ₪	1,135 ₪	1,141 ₪	1,146 ₪	1,152 ₪
עלות מצטברת	30,157 ₪	2,395 ₪	4,154 ₪	5,348 ₪	6,544 ₪	7,741 ₪	8,870 ₪	10,001 ₪	11,136 ₪	12,277 ₪	13,423 ₪	14,575 ₪
סה"כ אשראי - תחזית	13,043 ₪-	4,763 ₪-	3,977 ₪-	3,126 ₪-	2,304 ₪-	1,513 ₪-	823 ₪-	167 ₪-	459 ₪	1,052 ₪	1,611 ₪	2,134 ₪

תזרים חודשי - המשך	חודש 11	חודש 12	חודש 13	חודש 14	חודש 15	חודש 16	חודש 17	חודש 18	חודש 19	חודש 20
מקורות הפרויקט באלפי ₪:										
הון עצמי	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪
תקבולים ממכירת יח"ד	672 ₪	717 ₪	765 ₪	816 ₪	871 ₪	928 ₪	990 ₪	1,057 ₪	1,129 ₪	1,208 ₪
סה"כ מקורות	672 ₪	717 ₪	765 ₪	816 ₪	871 ₪	928 ₪	990 ₪	1,057 ₪	1,129 ₪	1,208 ₪
מקורות מצטבר	13,112 ₪	13,829 ₪	14,595 ₪	15,411 ₪	16,282 ₪	17,210 ₪	18,200 ₪	19,257 ₪	20,386 ₪	21,594 ₪
עלויות הפרויקט באלפי ₪:										
קרקע	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪
עקיפות	169 ₪	171 ₪	172 ₪	174 ₪	176 ₪	136 ₪	138 ₪	141 ₪	143 ₪	146 ₪
בניה ישירה	943 ₪	943 ₪	943 ₪	943 ₪	943 ₪	528 ₪	528 ₪	528 ₪	528 ₪	528 ₪
סה"כ עלויות בניה	1,121 ₪	1,122 ₪	1,124 ₪	1,126 ₪	1,128 ₪	673 ₪	675 ₪	677 ₪	680 ₪	682 ₪
עלויות מימון	36 ₪	40 ₪	57 ₪	46 ₪	49 ₪	48 ₪	47 ₪	45 ₪	43 ₪	41 ₪
סה"כ עלויות כולל מימון	1,157 ₪	1,162 ₪	1,181 ₪	1,172 ₪	1,176 ₪	721 ₪	722 ₪	723 ₪	723 ₪	723 ₪
עלות מצטברת	15,732 ₪	16,894 ₪	18,075 ₪	19,247 ₪	20,424 ₪	21,145 ₪	21,867 ₪	22,589 ₪	23,312 ₪	24,035 ₪
סה"כ אשראי - תחזית	2,620 ₪	3,065 ₪	3,480 ₪	3,836 ₪	4,142 ₪	3,934 ₪	3,666 ₪	3,332 ₪	2,926 ₪	2,442 ₪

עמוד 45 מתוך 46

כתובת: רחוב תוצרת הארץ 3, מתחם "ב.ס.ר סיטי", בניין T, קומה 13, פתח תקווה

משרד: | 03-541-7080 פקס: | 03-541-7081 | office@mb-shamaut.co.il | www.mb-shamaut.co.il שמאי המקרקעין בישראל



תורים חודשי - המשך	חודש 21	חודש 22	חודש 23	חודש 24	חודש 25	חודש 26	חודש 27	חודש 28	חודש 29	חודש 30
מקורות הפרויקט באלפי ₪:										
הון עצמי	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪
תקבולים ממכירת יח"ד	1,294 ₪	1,391 ₪	1,499 ₪	1,623 ₪	1,767 ₪	1,940 ₪	2,157 ₪	2,446 ₪	2,879 ₪	4,611 ₪
סה"כ מקורות	1,294 ₪	1,391 ₪	1,499 ₪	1,623 ₪	1,767 ₪	1,940 ₪	2,157 ₪	2,446 ₪	2,879 ₪	4,611 ₪
מקורות מצטבר	22,888 ₪	24,279 ₪	25,778 ₪	27,400 ₪	29,167 ₪	31,108 ₪	33,264 ₪	35,710 ₪	38,589 ₪	43,200 ₪
עלויות הפרויקט באלפי ₪:										
קרקע	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	9 ₪	40 ₪
עקיפות	149 ₪	152 ₪	155 ₪	160 ₪	165 ₪	170 ₪	146 ₪	155 ₪	170 ₪	249 ₪
בניה ישירה	528 ₪	528 ₪	528 ₪	528 ₪	528 ₪	528 ₪	208 ₪	208 ₪	208 ₪	208 ₪
סה"כ עלויות בניה	685 ₪	689 ₪	692 ₪	697 ₪	701 ₪	707 ₪	362 ₪	372 ₪	386 ₪	496 ₪
עלויות מימון	38 ₪	34 ₪	30 ₪	28 ₪	29 ₪	31 ₪	32 ₪	34 ₪	36 ₪	42 ₪
סה"כ עלויות כולל מימון	723 ₪	723 ₪	722 ₪	725 ₪	731 ₪	738 ₪	394 ₪	405 ₪	422 ₪	539 ₪
עלות מצטברת	24,759 ₪	25,481 ₪	26,204 ₪	26,928 ₪	27,659 ₪	28,397 ₪	28,791 ₪	29,196 ₪	29,618 ₪	30,157 ₪
סה"כ אשראי - תחזית	1,871 ₪	1,203 ₪	426 ₪	472 ₪	1,508 ₪	2,710 ₪	4,473 ₪	6,514 ₪	8,970 ₪	13,043 ₪

16. הצהרות:

- הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- הננו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הננו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג בחוות דעת זו הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה. מובהר, כי החתומים מטה אינם משפטים ואלו הנתונים המשפטיים אשר הוצגו בפנינו לצורך הכנת חוות הדעת. תמצות ההסכמים והאישורים במסגרת חוות הדעת אינו מהווה תחליף לקריאתם.
- הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966.
- חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ו/או עבור הבנק אליו מופנית 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 ו/או הבנק אליו מופנית חוות דעת זו, ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כל שהיא כאמור.

באנו על החתום,

בנימין ברק



משה מנע



עמוד 46 מתוך 46

כתובת: רחוב תוצרת הארץ 3, מתחם "ב.ס.ר סיטי", בניין T, קומה 13, פתח תקווה

משרד: | 03-541-7080 פקס: | 03-541-7081 | office@mb-shamaut.co.il | www.mb-shamaut.co.il