

פרוייקט נווה גנים- חלופות

מבוא		תוכנית חדשה לפי 36 יחידות
הערות	תוכנית חדשה	
כולל חציבה	14,300,000 ₪ =	עלות בנייה ישירה
4400 מ"ר X 3250 מ"ר =		אגרות בנייה
4400 מ"ר X 350 מ"ר =	1,540,000 ₪	
באותו יחס יחס לפי תכנון ישן והוספת שכ"ט למתכננים עבור התב"ע החדשה	780,000 ₪	פיקוח ותכנון
	500,000 ₪	היטל השבחה
	17,120,000 ₪	סה"כ עלויות בנייה
	20,030,400 ₪	סך העלויות כולל מע"מ
1/36	556,400 ₪	עלות בנייה ליחידת דיור
	150,000 ₪	עלות קרקע ליחידת דיור
	706,400 ₪	סך העלות ליחידת דיור

מצב חשבון נכון ל 1.11.2012

= 70,000 ₪ * 24	1,680,000 ₪	הסכום בקופה בתחילת התהליך
	1,442,205 ₪	הסכום בקופה נכון ל 1.11.2012
	237,795 ₪	סך ההוצאת הכולל (ללא מגרש)
85 %	202,054 ₪	סך ההוצאות האבודות:
	168,991 ₪	תכנון ויועצים
	33,063 ₪	מנהלה
15 %	35,741 ₪	סך ההוצאות השימושיות:
	30,098 ₪	תכנון ויועצים
	5,644 ₪	מנהלה

אופציה א- מכירת 12 יחידות קרקע לפני בנייה

225,000 X 12 =	2,700,000 ₪	מכירת קרקע חדשה לפי 225,000 ₪ לקרקע חדשה
2,700,000 : 24 =	112,500 ₪	החזר כספי מהמכירות
	90,000 ₪	
	70,000	הסכום שהועבר על חשבון הבנייה מכל חבר קבוצה
556,400 - 90,000 - 70,000 =	396,400 ₪	יתרה למימון בנייה לכל חבר קבוצה
	423,840 ₪	אופציה למימון בנקאי לפי 60% מימון
		סיכום מימון: אין צורך בהון עצמי נוסף
	616,400 ₪	עלות סופית ליחידת דיור קרקע ובנייה (4 חדרים 90 מ"ר ליחידה)
	466,400 ₪	עלות ליחידת דיור לאחר המכירות ללא קרקע

אופציה ב- בניית הבניין כולו ע"י 24 חברים ומכירת 12 דירות בנייה

834,600 ₪	עלות בניית הבניין לחלק ל 24 חברי קבוצה	
150,000 ₪	עלות קרקע ליחידת דיור	
850,000 X 12	10,200,000 ₪	מכירת 12 היחידות הנוספות (לפי מחיר של 850,000 ליחידה)
	600,000 ₪	מס שבח משוער
	9,600,000 ₪	רווח לאחר מס שבח ממכירת הדירות
9,600,000 / 24 =	400,000 ₪	הרווח ליחידת דיור
על חשבון עלות בנייה כולל קרקע	590,760 ₪	אופציית מימון בנייה לכל חבר קבוצה ע"י בנק מלווה לפי 60%
	173,840 ₪	יתרה להשלמת ההון העצמי למימון בניית הבניין עד מכירת הדירות
	173,840 ₪	סיכום מימון: שלבי תזרים
	590,760 ₪	שלב א - הוספת הון עצמי
9,600,000 / 24 =	400,000 ₪	שלב ב - קבלת מימון בנקאי
220,000 ₪ + 173,840 ₪ =	393,840 ₪	שלב ג - תקבול ממכירת הדירות
	6,160 ₪	שלב ד - סך ההון העצמי שהוכנס מתחילת הפרוייקט חוזר לבעליו
		יתרת הרווח הכספי לאחר החזרת ההון האישי לבעליו
		עד הפרוייקט - דירת 4 חדרים 90 מ"ר במחיר דירת 3 חדרים (פחות מ 600,000 ₪)
		ההון האישי חוזר לבעליו במעמד מכירת הדירות הנוספות ושארם רק עם מימון בנקאי

אופציה ג - עסקת קומבינציה עם קבלן

כחלק מהמכרז, הקבלן יקבל את הדירות הנוספות. אנו נשלים לקבלן את יתרת הבנייה מכספי המימון רק במהלך הבנייה. בסופו של יום כל חבר בקבוצה המקורית ישאר עם דירת 4 חדרים בהון העצמי המקורי ללא הוספת הון נוסף