

₪ 610,000

הערכת עלות לבניית יחידה, כולל אגרות, היטלים, פיקוח ונלווים
*לפי 36 יחידות, כולל מע"מ

האופציה המועדפת היא לממן עצמאית עד גמר השלד:

*תזרים תשלומים: 12 חודשים

₪ 270,000

הערכת עלות ליחידה עד גמר שלד:

₪ 400,000

הערכת עלות ליחידה וחצי עד גמר שלד:

- את היתרה מממנים דרך משכנתאות פרטיות (כ- 340,000 ₪ ליחידה)
- באופציה זו כל חבר בקבוצה, בעל 1.5 יחידות, נדרש להעמיד הון של כ- 400,000 ₪, עד לגמר השלד.
- ישנה אפשרות של העברת חצאי היחידות בין חברי הקבוצה- בימים הקרובים נקבל הערכת שמאי מסודרת, שתקבע, באופן אחיד, את עלות חצי היחידה. (ניתן כמובן גם לצרף חברים מבחוץ, אבל ההעדפה היא לפתרון פנימי)
- לכל חבר יש כ- 50,000 ₪ בחשבון הנאמנות של הקבוצה- מקטין את ההון הנדרש לגמר השלד...

האופציה השנייה היא בעסקת קומביניציה עם קבלן מבצע

השאירה היא להגיע לקומביניציה של 25% = הקבוצה מקבלת 3 דירות בשווי של כ- 3,000,000 ₪. מחלקים ב- 24 החברים = 125,000 ₪ הכנסה לכל אחד, לפני מס.

₪ 610,000

הערכת עלות לבניית יחידה, כולל אגרות, היטלים, פיקוח ונלווים
*לפי 36 יחידות, כולל מע"מ

- מורידים 125,000 ₪ שקיבלנו מהקבלן
- מורידים 50,000 ₪ שנמצאים בחשבון הנאמנות

₪ 435,000

מקבלים עלות בנייה ליחידה

את העלות הנ"ל ניתן לממן באופן עצמאי או במימון בנקאי

האופציה השלישית והיקרה ביותר היא מימון וליווי בנקאי מלא.

כל אחד, בכל זכויות ליחידה וחצי, יממן סך של כ-850,000 ש"ח (900,000 פחות 50,000 ₪ שבחשבון הבנייה)

ולאחר מכן מכירה של חצי דירה בסך של 500,000 ₪.

כל אחד יוותר עם דירה בעלות של 350,000 + 170,000 ₪ (220,000 ₪ פחות 50,000 ₪ שבחשבון הנאמנות והופחתו מעלויות הבנייה) עלות ראשונית = 520,000 ש"ח

***יש לקחת עלויות מימון של כ-40-50 אלף ש"ח לכל אחד.