הצהרה על דירות - לפי מכרז מחיר מטרה

נספח ג'4 לחוזה - דוגמא

שם קבלן/יזם: **ספייס בניה ויזמות בע"מ**

מחיר מ"ר כולל מע"מ בש"ח (ללא הצמדה)

20.4.26

שם ישוב:	כרמיאל רמת רבין
מספר מתחם:	71612
מספר הגרלה:	2279
מספר יח"ד במתחם:	124
מספר יח"ד במחיר למשתכן:	100
אחוז דירות מחיר למשתכן:	81%
אחוז דירות חריגות :	19

מספר/ שם מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (תשריט)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה (מטר)	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה	שטח מחושב	שטח מחסן	מספר חניות	מחיר דירה לפי מחיר מ"ר עיקרי בנוי ללא מקדמי קומות	מכירה במסגרת מחיר מטרה (כן/לא)	חישוב מחיר דירה לאחר תוספת/הפחת מקדמי קומות	חישוב מחיר דירה לאחר הנחה (20% עד ל300 אש"ח)
1T	102	1	C	קרקע	3	92.12	152.60	21.00	5.224	1	1,479,692	כן		1,183,754
1T	102	2	E	קרקע	5	126.25	79.97	17.00	5.204	1	1,862,622	לא		1,562,622
1T	102	3	C_1	1	3	92.12	11.86	3.56	4.373	1	1,254,570	כן		1,003,656
1T	102	4	E_1	1	5	126.75	12.05	3.62	6.445	1	1,704,973	כן		1,404,973
1T	102	5	C_2	2	3	92.12	17.88	5.36	4.373	1	1,277,436	כן		1,021,949
1T	102	6	E_2	2	5	126.75	19.46	5.84	6.445	1	1,733,114	כן		1,433,114
1T	102	7	C_1	3	3	92.12	11.86	3.56	4.373	1	1,254,570	כן		1,003,656
1T	102	8	E_1	3	5	126.75	12.05	3.62	6.445	1	1,704,973	כן		1,404,973
1T	102	9	D	4	6	178.97	67.16	15.72	6.708	2	2,484,657	לא		2,184,657
שטח דירה ממוצע בבניין						117.10		אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			0.0%	77.80		
2R	102	1	A	קרקע	5	127.17	93.83	18.38	4.921	1	1,888,623	לא		1,588,623
2R	102	2	B	קרקע	4	114.66	34.11	9.82	3.687	1	1,610,972	כן		1,310,972
2R	102	3	A_1	1	5	127.17	11.72	3.52	4.921	1	1,700,410	כן		1,400,410
2R	102	4	B_1	1	4	111.38	16.71	5.01	3.687	1	1,514,759	כן		1,214,759
2R	102	5	A_2	2	5	127.17	23.16	6.95	4.921	1	1,743,848	כן		1,443,848
2R	102	6	B_2	2	4	111.38	11.57	3.47	3.687	1	1,495,228	כן		1,196,182
2R	102	7	A_4	3	5	127.17	17.94	5.38	4.921	1	1,724,035	כן		1,424,035
2R	102	8	B_3	3	4	111.38	14.48	4.34	3.687	1	1,506,260	כן		1,206,260
2R	102	9	A_2	4	5	127.17	23.16	6.95	4.921	1	1,743,848	כן		1,443,848
2R	102	10	B_2	4	4	111.38	11.78	3.53	3.687	1	1,496,018	כן		1,196,814
2R	102	11	D3	5	6	156.09	115.79	20.58	4.921	1	2,265,578	לא		1,965,578
שטח דירה ממוצע בבניין						122.10		אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			0.0%	81.82%		
3T	102	1	E_3	קרקע	5	126.25	52.38	13.48	5.204	2	1,843,360	כן		1,543,360
3T	102	2	C_3	קרקע	3	92.12	66.58	15.66	5.224	1	1,412,068	כן		1,129,654
3T	102	3	E_1	1	5	126.75	12.04	3.61	6.437	1	1,704,887	כן		1,404,887
3T	102		C_1	1	3	92.12	11.85	3.55	4.373	1	1,254,524	כן		1,003,619
3T	102	5	E_2	2	5	126.75	19.47	5.84	6.437	1	1,733,107	כן		1,433,107
3T	102	6	C_2	2	3	92.12	17.84	5.35	4.373	1	1,277,291	כן		1,021,833

3T	102	7		E_1	3	5	126.75	12.04	3.61	3.55	6.437	1	1,704,887	כן		1,404,887
3T	102			C_1	3	3	92.12	11.85	3.55	3.55	4.373	1	1,254,524	כן		1,003,619
3T	102	9		D	4	6	178.97	67.15	15.72	15.72	6.708	2	2,484,643	לא		2,184,643
שטח דירה ממוצע בבניין							117.10	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין					0.0%	88.89%	
4R	102	1		B_4	קרקע	4	114.66	68.08	15.81	3.687	3.687	1	1,686,749	כן		1,386,749
4R	102	2		A_5	קרקע	5	127.17	116.51	20.65	4.921	4.921	1	1,917,334	לא		1,617,334
4R	102	3		B_1	1	4	111.38	16.71	5.01	3.687	3.687	1	1,514,729	כן		1,214,729
4R	102	4		A_1	1	5	127.17	11.72	3.52	4.921	4.921	1	1,700,410	כן		1,400,410
4R	102	5		B_2	2	4	111.38	11.57	3.47	3.687	3.687	1	1,495,243	כן		1,196,194
4R	102	6		A_3	2	5	127.17	14.74	4.42	4.921	4.921	1	1,711,905	כן		1,411,905
4R	102	7		B_3	3	4	111.38	14.47	4.34	3.687	3.687	1	1,506,233	כן		1,206,233
4R	102	8		A_4	3	5	127.17	17.94	5.38	4.921	4.921	1	1,724,035	כן		1,424,035
4R	102	9		D3	4	6	156.09	115.79	20.58	4.921	4.921	1	2,265,578	לא		1,965,578
שטח דירה ממוצע בבניין							123.17	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין					0.0%	77.78%	
5R	102	1		A_6	קרקע	5	127.17	138.30	21.00	4.921	4.921	1	1,921,752	לא		1,621,752
5R	102	2		B_5	קרקע	4	114.66	98.48	18.85	3.687	3.687	1	1,725,233	כן		1,425,233
5R	102			A_1	1	5	127.17	11.72	3.52	4.921	4.921	1	1,700,410	כן		1,400,410
5R	102	4		B_1	1	4	111.38	16.71	5.01	3.687	3.687	1	1,514,729	כן		1,214,729
5R	102	5		A_3	2	5	127.17	14.74	4.42	4.921	4.921	1	1,711,890	כן		1,411,890
5R	102	6		B_2	2	4	111.38	11.57	3.47	3.687	3.687	1	1,495,228	כן		1,196,182
5R	102	7		A_4	3	5	127.17	17.94	5.38	4.921	4.921	1	1,724,035	כן		1,424,035
5R	102	8		B_3	3	4	111.38	14.47	4.34	3.687	3.687	1	1,506,233	כן		1,206,233
5R	102	9		D3	4	6	156.09	115.79	20.58	4.921	4.921	1	2,265,578	לא		1,965,578
שטח דירה ממוצע בבניין							122.62	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין					0.0%	77.78%	
6T	102	1		E_4	קרקע	5	126.25	113.63	20.36	5.204	5.204	1	1,905,232	לא		1,605,232
6T	102	2		C_4	קרקע	3	92.12	90.63	18.06	5.224	5.224	1	1,442,513	כן		1,154,010
6T	102	3		E_1	1	5	126.75	12.09	3.63	6.445	6.445	1	1,705,117	כן		1,405,117
6T	102			C_1	1	3	92.12	11.85	3.56	4.373	4.373	1	1,254,539	כן		1,003,631
6T	102	5		E_1	2	5	126.75	12.05	3.62	6.445	6.445	1	1,704,969	כן		1,404,969
6T	102			C_1	2	3	92.12	11.85	3.56	4.373	4.373	1	1,254,539	כן		1,003,631
6T	102	7		D	3	6	178.97	67.15	15.72	15.72	6.666	2	2,484,411	לא		2,184,411
שטח דירה ממוצע בבניין							119.87	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין					0.0%	71.43%	
7P	103	1		A	קרקע	5	126.83	295.60	21.00	4.921	4.921	1	1,918,169	לא		1,618,169
7P	103	2		C	קרקע	3	88.57	56.30	14.26	5.85	5.85	1	1,356,669	כן		1,085,335
7P	103	3		A_1	1	5	126.83	11.40	3.42	4.921	4.921	1	1,695,604	כן		1,395,604
7P	103	4		C_4	1	3	88.46	11.75	3.52	5.855	5.855	1	1,219,354	כן		975,483
7P	103	5		A_5	2	5	126.83	22.70	6.81	4.921	4.921	1	1,738,552	כן		1,438,552
7P	103	6		C_6	2	3	88.46	14.33	4.30	5.855	5.855	1	1,229,175	כן		983,340
7P	103	7		D1	3	6	160.04	94.94	18.49	4.92	4.921	1	2,281,704	לא		1,981,704
שטח דירה ממוצע בבניין							115.15	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין					0.0%	71.43%	
8R	103	1		A+	קרקע	6	145.92	118.00	20.80	4.921	4.921	1	2,159,047	לא		1,859,047
8R	103	2		C_1	קרקע	3	88.71	36.00	10.20	5.85	5.85	1	1,307,033	כן		1,045,627
8R	103	3		A_2	1	5	126.83	17.51	5.25	4.921	4.921	1	1,718,815	כן		1,418,815
8R	103	4		C_5	1	3	86.41	11.76	3.53	5.85	5.85	1	1,193,527	כן		954,822
8R	103	5		A_5	2	5	126.83	23.02	6.91	4.921	4.921	1	1,739,748	כן		1,439,748
8R	103	6		C_7	2	3	86.41	12.09	3.63	5.85	5.85	1	1,194,761	כן		955,809

8R	103	7	D1	3	6	160.04	92.27	18.23	4.923	1	2,278,316	לא		1,978,316	
שטח דירה ממוצע בבניין						117.88		אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			0.0%	71.43%			
9R	103	1	C-	קרקע	3	88.34	71.20	16.12	5.433	2	1,400,510	כן		1,120,408	
9R	103	2	B	קרקע	4	107.66	38.86	10.77	4.397	1	1,546,856	כן		1,246,856	
9R	103	3	A_3	1	5	124.88	11.74	3.52	4.922	1	1,675,916	כן		1,375,916	
9R	103	4	B-	1	4	107.69	11.56	3.47	4.397	1	1,454,777	כן		1,163,822	
9R	103	5	A_6	2	5	124.88	14.86	4.46	4.922	1	1,687,761	כן		1,387,761	
9R	103	6	B-_1	2	4	107.69	14.48	4.34	4.397	1	1,465,862	כן		1,172,690	
9R	103	7	D	3	6	159.80	115.91	20.59	4.91	1	2,305,629	לא		2,005,629	
שטח דירה ממוצע בבניין						117.28		אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			0.0%	85.71%			
10R	103	1	B_1	קרקע	4	106.92	38.86	10.77	4.385	1	1,537,402	כן		1,237,402	
10R	103	2	A+_1	קרקע	6	145.94	54.88	13.98	4.921	1	2,072,791	כן		1,772,791	
10R	103	3	B-	1	4	107.72	11.76	3.53	4.385	1	1,455,791	כן		1,164,633	
10R	103	4	A_2	1	5	126.93	17.90	5.37	4.922	1	1,721,392	כן		1,421,392	
10R	103	5	B-_1	2	4	107.72	14.60	4.38	4.385	1	1,466,569	כן		1,173,255	
10R	103	6	A_5	2	5	126.93	22.99	6.90	4.922	1	1,740,722	כן		1,440,722	
10R	103	7	D	3	6	159.80	115.91	20.59	4.91	1	2,305,629	לא		2,005,629	
שטח דירה ממוצע בבניין						125.14		אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			0.0%	85.71%			
11R	103	1	A+_1	קרקע	6	145.94	54.88	13.98	4.921	1	2,072,791	כן		1,772,791	
11R	103	2	B_1	קרקע	4	106.92	36.86	10.37	4.385	1	1,532,339	כן		1,232,339	
11R	103	3	A_2	1	5	126.93	17.90	5.37	4.922	1	1,721,388	כן		1,421,388	
11R	103	4	B-	1	4	107.72	11.76	3.53	4.385	1	1,455,791	כן		1,164,633	
11R	103	5	A_5	2	5	126.93	22.97	6.89	4.922	1	1,740,654	כן		1,440,654	
11R	103	6	B-_1	2	4	107.72	14.54	4.36	4.385	1	1,466,367	כן		1,173,094	
11R	103	7	D	3	6	159.80	115.91	20.59	4.91	1	2,305,629	לא		2,005,629	
שטח דירה ממוצע בבניין						125.14		אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			0.0%	85.71%			
12R	103	1	B_2	קרקע	4	107.75	39.35	10.87	4.397	1	1,549,135	כן		1,249,135	
12R	103	2	C-_1	קרקע	3	88.34	114.36	20.44	5.433	1	1,429,828	כן		1,143,863	
12R	103	3	B-	1	4	107.69	11.56	3.47	4.397	1	1,454,777	כן		1,163,822	
12	103	4	A_3	1	5	124.88	11.74	3.52	4.922	1	1,675,912	כן		1,375,912	
12R	103	5	B-_1	2	4	107.69	14.32	4.30	4.397	1	1,465,259	כן		1,172,207	
12R	103		A_6	2	5	124.88	23.04	6.91	4.922	1	1,718,815	כן		1,418,815	
12R	103	7	D2	3	6	158.89	111.11	20.11	4.925	1	2,289,837	לא		1,989,837	
שטח דירה ממוצע בבניין						115.73		אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			0.0%	85.71%			
13R	103	1	C_2	קרקע	3	88.71	52.85	13.57	5.85	1	1,349,694	כן		1,079,755	
13R	103	2	A+_2	קרקע	6	145.92	15.82	4.75	4.921	1	1,955,819	כן		1,655,819	
13R	103		C_5	1	3	86.41	11.76	3.53	5.85	1	1,193,527	כן		954,822	
13R	103	4	A_2	1	5	126.83	17.51	5.25	4.921	1	1,718,815	כן		1,418,815	
13R	103	5	C_7	2	3	86.41	14.22	4.27	5.85	1	1,202,870	כן		962,296	
13R	103	6	A_5	2	5	126.83	23.01	6.90	4.921	1	1,739,729	כן		1,439,729	
13R	103	7	D1	3	6	160.04	92.28	18.23	4.918	1	2,278,308	לא		1,978,308	
שטח דירה ממוצע בבניין						117.31		אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			0.0%	85.71%			
14R	103	1	A+_3	קרקע	6	145.92	50.70	13.14	4.92	1	2,062,079	כן		1,762,079	
14R	103	2	C_3	קרקע	3	88.71	53.35	13.67	5.85	1	1,350,960	כן		1,080,768	
14R	103	3	A_2	1	5	126.83	17.51	5.25	4.92	1	1,718,815	כן		1,418,815	
14R	103	4	C_5	1	3	86.41	11.76	3.53	5.85	1	1,193,527	כן		954,822	

14R	103	5	A_5	2	5	126.83	23.02	6.91	4.92	1	1,739,767	כן		1,439,767
14R	103		C_7	2	3	86.41	14.14	4.24	5.85	1	1,202,566	כן		962,053
14R	103	7	D1	3	6	160.04	92.27	18.23	4.92	1	2,278,291	לא		1,978,291
שטח דירה ממוצע בבניין						117.31		אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			0.0%	85.71%		
15R	103	1	C-_2	קרקע	3	88.34	123.70	21.00	5.43	1	1,436,968	כן		1,149,575
15R	103	2	B_3	קרקע	4	107.75	70.20	16.02	4.40	1	1,614,329	כן		1,314,329
15R	103	3	A_3	1	5	124.88	11.74	3.52	4.92	1	1,675,901	כן		1,375,901
15R	103	4	B-	1	4	107.69	11.56	3.47	4.40	1	1,454,777	כן		1,163,822
15R	103	5	A_6	2	5	124.88	14.96	4.49	4.92	1	1,688,134	כן		1,388,134
15R	103	6	B-_1	2	4	107.69	14.56	4.37	4.40	1	1,466,170	כן		1,172,936
15R	103	7	D	3	6	159.80	115.91	20.59	4.91	1	2,305,629	לא		2,005,629
שטח דירה ממוצע בבניין						117.29		אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			0.0%	85.71%		
16R	103	1	B_4	**קרקע**	4	106.92	59.00	14.80	4.385	2	1,613,711	כן		1,313,711
16R	103	2	A+_4	קרקע	6	145.94	90.60	18.06	4.921	1	2,124,491	לא		1,824,491
16R	103	3	B-	1	4	107.72	11.76	3.53	4.385	1	1,455,791	כן		1,164,633
16R	103	4	A_2	1	5	126.94	17.91	5.37	4.922	1	1,721,444	כן		1,421,444
16R	103	5	B-_1	2	4	107.72	14.55	4.37	4.385	1	1,466,402	כן		1,173,121
16R	103		A_5	2	5	126.94	22.99	6.90	4.922	1	1,740,748	כן		1,440,748
16R	103	7	D	3	6	159.80	117.65	20.77	4.91	1	2,307,839	לא		2,007,839
שטח דירה ממוצע בבניין						125.14		אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			0.0%	71.43%		

סה"כ שטח דירות מחיר למשתכן במתחם	11,243.69
שטח דירה ממוצע במתחם	134.59
סהכ שטח דירות שוק חופשי	3,655.87
סהכ שטח דירות במתחם	14,899.55

מספר דירות מחיר למשתכן	100
אחוז דירות מחיר למשתכן	81%

	יזם / קבלן	אדריכל	מודד	עו"ד
תאריך:				

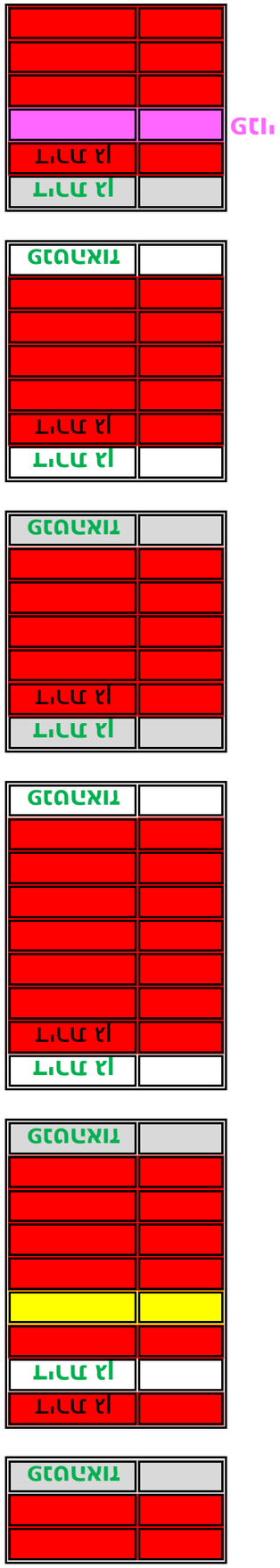
כמות חדרים	סה"כ	דירות לשוק חופשי	משתכן ביחידות	משתכן באחוזים	ממוצע דירות קטנות/ גדולות
3	26	0	26	100%	100.0%
4	31	0	31	100%	
5	45	6	39	87%	64.2%
6	22	18	4	18%	
סה"כ	124	24	100	81%	

12,659.04

הערות	מספר מחסן
דירת גן	
דירת גן	
פנטהאוז	
דירת גן	
דירת גן	
פנטהאוז	
דירת גן	
דירת גן	

אשד בקרה בע"מ
16. 02. 2026
נ ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
-נבדק-
חתימה: .....
תאריך: 16/02/2026
בדיקה זו נעשונה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים


GELI
LIRE PI
LIRE PI
GEANNIT
LIRE PI
LIRE PI
GEANNIT
LIRE PI
LIRE PI
GEANNIT
LIRE PI
LIRE PI
GEANNIT
LIRE PI
LIRE PI
GEANNIT

ԼԻՐՔ Ալ	
ԼԻՐՔ Ալ	

ՍԵՂՄԱԿԱՆ	
ԼԻՐՔ Ալ	
ԼԻՐՔ Ալ	

ՍԵՂՄԱԿԱՆ	
ԼԻՐՔ Ալ	
ԼԻՐՔ Ալ	

ՍԵՂՄԱԿԱՆ	
ԼԻՐՔ Ալ	
ԼԻՐՔ Ալ	

ՍԵՂՄԱԿԱՆ	
ԼԻՐՔ Ալ	
ԼԻՐՔ Ալ	

ՍԵՂՄԱԿԱՆ	
ԼԻՐՔ Ալ	
ԼԻՐՔ Ալ	

ՍԵՂՄԱԿԱՆ	
ԼԻՐՔ Ալ	
ԼԻՐՔ Ալ	

פנטהאוז	

דירת גן	
דירת גן	
פנטהאוז	

דירת גן	
דירת גן	
פנטהאוז	

<u>לדוגמא: נוסחה לחישוב מחיר דירה לפי מכרז מחיר למשתכן:</u>

שטח דירה במטרים - מוכפל במחיר למטר כולל מע"מ בש"ח +
שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה - מוכפל ב- X% מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח +
שטח מחסן - מוכפל ב- X% מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח +
מספר חניות - מוכפל ב- X% מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח

האחוזים יכולים להיות שונים ממכרז למכרז וכמו כן גם שינויים נוספים בתמחורי הדירות כגון מקדמי קומות וכדומה. באחריות הקבלן להוסיף נוסחא לחישוב מחיר הדירה!!!

15.9.25

מתחם

יש למלא את יח"ד משתכן ויח"ד שוק חופשי בכל בניין.(למלא רק את העמודות בצהוב

מספר בניין	יחס שוק חופשי	אחוז מינמלי לשוק חופשי	אחוז מקסימלי לשוק חופשי	אחוז יח"ד שוק חופשי	אחוז יח"ד משתכן	יח"ד משתכן	יח"ד שוק חופשי	סה"כ דירות	הערות
102/1T	1.15	15%	24%	22%	78%	7	2	9	יחס דירות תקין
102/2R	0.94	15%	24%	18%	82%	9	2	11	יחס דירות תקין
102/3T	0.57	15%	24%	11%	89%	8	1	9	יחס דירות קטן מהמותר במכרז
102/4R	1.15	15%	24%	22%	78%	7	2	9	יחס דירות תקין
102/5R	1.15	15%	24%	22%	78%	7	2	9	יחס דירות תקין
102/6T	1.48	15%	24%	29%	71%	5	2	7	יחס דירות גדול מהמותר במכרז
103/7P	1.48	15%	24%	29%	71%	5	2	7	יחס דירות גדול מהמותר במכרז
103/8R	1.48	15%	24%	29%	71%	5	2	7	יחס דירות גדול מהמותר במכרז
103/9R	0.74	15%	24%	14%	86%	6	1	7	יחס דירות קטן מהמותר במכרז
103/10R	0.74	15%	24%	14%	86%	6	1	7	יחס דירות קטן מהמותר במכרז
103/11R	0.74	15%	24%	14%	86%	6	1	7	יחס דירות קטן מהמותר במכרז
103/12R	0.74	15%	24%	14%	86%	6	1	7	יחס דירות קטן מהמותר במכרז
103/13R	0.74	15%	24%	14%	86%	6	1	7	יחס דירות קטן מהמותר במכרז
103/14R	0.74	15%	24%	14%	86%	6	1	7	יחס דירות קטן מהמותר במכרז
103/15R	0.74	15%	24%	14%	86%	6	1	7	יחס דירות קטן מהמותר במכרז
103/16R	1.48	15%	24%	29%	71%	5	2	7	יחס דירות גדול מהמותר במכרז
						100	24	124	

לא לשנות את אחוז דירות בשוק החופשי . מחשב ע"פ נוסחה

אחוז שוק חופשי במתחם	19%

122.62
0.7143
119.87
71.43%
115.15
פנוי
71.43%
117.88
85.71%
117.28
85.71%
125.14

85.71% 125.14

12

85.71% 115.73

85.71% 117.31

85.71% 117.31

85.71% 117.29

71.43% 125.14