



DASSA-NAYER

דסה-נייד שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

דו"ח ליווי פיננסי מספר 10
לחודש מאי 2017
פרויקט בניה רוויה למגורים
קבוצת רכישה- 33 יח"ד
מגרש 204 לפי תב"ע הר/1819
במתחם זרובבל הרצליה
גוש 6525 חלקות 25 (בחלק), 30
(בחלק), 33 (בחלק), 69 ו-145)



מאי 2017



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

רמת גן, 14 ליוני, 2017
עבודה מס' 2367-1-10-17

לידי- גב' שרון נטר
באמצעות מייל: neter.s@fibi.co.il

לכבוד
הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
מדור קבוצות רכישה
ג.ג.,

הנדון: דו"ח ליווי פיננסי מספר 10 - לחודש מאי 2017
פרויקט בניה רוויה למגורים קבוצת רכישה- 33 יח"ד,
מגרש 204 לפי תב"ע הר/1819 במתחם זרובבל הרצליה
גוש 6525 חלקות 25 (בחלק), 30 (בחלק), 33 (בחלק), 69 ו-145
סימוכין: דו"ח ראשוני מיום 4.9.2014 מספרנו 2367-1-14

1. הקדמה

12.06.2017	תאריך הביקור
14:45	שעת הביקור
טל נייר - שמאי מקרקעין	שם המבקר
מר ערן שני- מפקח מטעם חב' אפרתי מדפיס מנהלת הפרויקט	שם מציג הפרויקט באתר

תמונות מאתר הפרויקט מיום הביקור

קומה א' - ריצוף דירה 4



קומה א'- חדר שינה הורים דירה 3





DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

2. דגשים לדו"ח

פרטים	דו"ח מספר- לתקופה
<p>1. היתר הבניה יפוג בחודש נובמבר 2017. יש להיערך לחידוש תוקף ההיתר לקראת מועד פקיעתו ובתוקף לפחות עד מועד הסיום המשוער של הפרויקט בחודש יולי 2018.</p> <p>2. למועד הדוח חזויה תוספת לתקציב בסך של כ- 62 אש"ח ראי פרוט בפרק סעיף ד3. נדרש אישור הבנק המממן לכיסוי חריגה זו מסעיף בצ"מ ללא שינוי בסה"כ תקציב הפרויקט. מתוך סכום זה נדרש אישורו של הבנק המממן לתשלום של 12,636 ₪ כולל מע"מ.</p>	5/17-10
<p>1. הקבלן שלח פוליסה מעודכנת לפרויקט לפי גובה ערך כינון ולא לפי גובה עלות בניה ישירה. הפוליסה בתוקף עד 28.2.17. מהמכתב הנלווה של סוכן הביטוח עולה כי הפוליסה בתוקף עד 14.4.2019. פנינו בעניין זה לקבלן שמסר שמדובר בטעות סופר והוא ידאג להעביר פוליסה עם תאריך וסכום כיסוי מתוקנים.</p> <p>2. היתר הבניה יפוג בחודש נובמבר 2017. יש להיערך לחידוש תוקף ההיתר לקראת מועד פקיעתו ובתוקף לפחות עד מועד הסיום המשוער של הפרויקט בחודש יולי 2018.</p> <p>3. למועד הדוח חזויה תוספת לתקציב בסך של כ- 62 אש"ח ראי פרוט בפרק סעיף ד3. נדרש אישור הבנק המממן לכיסוי חריגה זו מסעיף בצ"מ ללא שינוי בסה"כ תקציב הפרויקט.</p>	4/17-9
<p>1. הקבלן שלח פוליסה מעודכנת לפרויקט לפי גובה ערך כינון ולא לפי גובה עלות בניה ישירה. הפוליסה בתוקף עד 28.2.17. מהמכתב הנלווה של סוכן הביטוח עולה כי הפוליסה בתוקף עד 14.4.2019. פנינו בעניין זה לקבלן שמסר שמדובר בטעות סופר והוא ידאג להעביר פוליסה עם תאריך כיסוי מתוקן.</p> <p>2. תוקף ההיתר צפוי לפוג בחודש נובמבר 2017. יש להיערך לחידוש תוקף ההיתר לקראת מועד פקיעתו.</p>	3/17-8
<p>אין לדו"ח זה הארות.</p>	2/17-7
<p>1. הקבוצה והקבלן פנו לכמאי שיבצע בדיקה לתוספת ברזל בכל הבנין בין תוכניות החוזה לתוכניות עבודה בפועל. בהתאם לסיכום בין הצדדים יתווספו לקבלן 1,087 אש"ח כולל מע"מ (סכום זה הינו בנוסף לתשלומים שאושרו על ידם כ- 280 אש"ח). תשלום זה יבוצע בהתאם להתקדמות הבניה בפועל ולחשבון ינואר 2017 מבוקש על ידי הקבוצה ובאישור המפקח לתשלום 573.3 אש"ח כולל מע"מ. יתרה לתשלום לקבלן במהלך הבניה -513.7 אש"ח כולל מע"מ.</p> <p>הבנק המממן במייל מיום 7.3.2017 אישר לקבוצה לשלם את התוספת לקבלן המבצע מיתרות הבצ"מ.</p> <p>בנוסף נתבקשנו לוודא כי תשלומים קודמים, שאושרו על ידי הבנק מסעיף הבצ"מ, בוצעו כניצול הסעיף ולא כניוד. באם בוצע ניוד נתבקשנו לבטלו, ולהציג את הסכום המדובר כניצול.</p> <p>2. עו"ד הפרויקט עידכון כי בוצע הליך פרצלציה במתחם בו ממוקם מגרש הבניה הנדון ומספר החלקה החדשה 207 בגוש 6525.. נרשמה משכנתא לטובת הבנק המממן. לאחר השלמת הרישום לרבות חלק יחסי של כל שותף בחלקה החדשה נעדכן את הבנק. לבקשת הבנק ערכנו שינויים בהצגת מסגרות אשראי לבעלי פקודון, הצגת תשלומים להתייקרויות מתוך סעיף בצ"מ</p>	1/17-6
<p>1. הערות מדו"ח קודם ללא שינוי</p>	12/16-5 עידכון 1
<p>1. קיים חוסר של 150 אש"ח במונחי תקציב בסיס במסגרות אשראי לשותפים בגין דירה 26. נמסר לנו על ידי השותף כי ביום 27.10.16 בוצעה על ידו העברה לחשבון פיקדון. לאור זאת להיום השותפים עומדים במסגרת הון עצמי נדרש.</p> <p>2. במייל הבנק המממן מיום 4.12.16 "בהמשך לשיחתנו אבקש להבהיר כי פיקדונות משתתפים שאינם בחשבון הנציגות אינם נחשבים כהון עצמי מושקע. יש לתקן לדו"ח הבא את ההון העצמי המשוקע לדירה 26, עד להעברת הסכום ע"ס 150 אש"ח לחשבון הנציגות".</p> <p>3. לחודש הדו"ח מאושרים לקבלן ע"י הפיקוח ההנדסי כ- 103 אש"ח כולל מע"מ נוספים. סכום זה לא מאושר עד הכנת חשבון מסודר לגמר בגין עבודות נוספות הנובע מתוספת ברזל ובטון במרכיב שלד הבנין. הקבוצה שכרה שירותיו של כמאי לצורך ביצוע עלות חזויה בגין עבודות נוספות אלו- עם קבלתו נעדכן את הבנק המממן.</p>	11/2016 -4
<p>1. קיים חוסר של 150 אש"ח במונחי תקציב בסיס במסגרות אשראי לשותפים בגין דירה 26. נמסר לנו על ידי השותף כי ביום 27.10.16 בוצעה על ידו העברה. לאור זאת להיום השותפים עומדים במסגרת הון עצמי נדרש מאת הבנק המממן.</p> <p>2. לחודש הדו"ח מאושרים לקבלן ע"י הפיקוח ההנדסי כ- 169 אש"ח כולל מע"מ- שימומנו מסעיף בצ"מ ללא שינוי בתקציב הפרויקט</p>	10/2016 -3
<p>1. באופן חריג ולצורך הצגת הון עצמי מושקע דו"ח זה מביא בחשבון דיווח כספי עד ליום 18.10.2016 ולא עד 31.9.2016.</p> <p>2. לפרויקט הופקה ערבות ביצוע שפרעונה עד ליום 20.8.2017 ובסך של 1,640,925 ₪ צמוד מדד יבוצע לחשבון המתנהל בבנק הבינלאומי- ח-ן 105706663 בסניף כפא סבא 21.</p> <p>3. בהתאם להנחייה טלפונית של הבנק המממן הוגדל תקציב בסיס הפרויקט בכ- 2 מש"ח. רכיב התייקרות בגין מדד בתשלומים לקבלן המבצע ו/או וליועצים נוספים בפרויקט יקוזזו מסעיף בצ"מ. ובמקביל נדרשו השותפים להגדיל את גובה ההון העצמי הנדרש להשקעה</p>	10/2016 -2



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

<p>על ידם בפרויקט.</p> <p>4. קיים חוסר של 150 אש"ח במונחי תקציב בסיס במסגרות אשראי לשותפים בגין דירה 26. נמסר לנו על ידי השותף כי ביום 27.10.16 בוצעה על ידו העברה. לאור זאת להיום השותפים עומדים במסגרת הון עצמי נדרש מאת הבנק המממן.</p> <p>5. לבקשת הבנק המממן עלינו לאשר כמפקח פיננסי את ייחוד דירות משפחת ישינבסקי ורייסמן בהתאם לרישום בלשכת רישום המקרקעין. לבקשתנו אישר במייל מיום 27.10.16 עו"ד ברסלאור כי כלל הזכויות (4/16 חלקים בחלקת המקור), אכן מהווים את מלוא הזכויות של ה"ה ישינבסקי ורייסמן בשלושת היחידות שהוקצו להם במגרש 204.</p>	
<p>1. באופן חריג ולצורך הצגת הון עצמי מושקע כולל דו"ח זה דיווח כספי עד ליום 12.9.2016 ולא עד 31.8.2016.</p> <p>2. התקבל לפרויקט היתר בניה ביום 30.11.2015 התואם את הפרוגרמה שנבחנה בדו"ח אפס שבסימוני. היתר בתוקף עד 29.11.2018.</p> <p>3. נציג השותפים מסר כי החלו בביצוע העבודות בפרויקט בחודש מאי 2016.</p> <p>4. היזם בונה את הפרויקט על ידי קבלן "עד מפתח" בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות.</p> <p>5. לפרויקט טרם הופקה ערבות ביצוע שפרעונה יבוצע לחשבון המתנהל בבנק הבינלאומי- תועבר במקביל לביצוע תשלום ח-ח חלקי 2 לקבלן.</p> <p>6. הופקה פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כולל סעיף שיעבוד לבנק המממן. סכום הפוליסה מכסה את גובה חוזה הבניה הישירה (לא כולל עבודות נוספות) כ- 32.9 מ"ש"ח כולל מע"מ. עלות ערך כינון הכוללת בניה ישירה ועלויות עקיפות כ- 36.7 מ"ש"ח¹.</p> <p>7. תקציב דוח אפס במונחי בסיס התקציב 73744 אש"ח. הבנק המממן הגדיל את תקציב הפרויקט לצורך העברתו בוועדת אשראי (מעל הנקבע בדו"ח אפס שבסימוני) בסך של כ- 2927 אש"ח לסך של 76,671 אש"ח – כך שישקף בצ"מ של 15%.</p> <p>8. במהלך הכנת הדו"ח נתברר כי צפויים חריגות בעלויות הבניה הישירה מחד וקיצוץ בעלויות עקיפות מאידך. סה"כ עלות תקציב בסיס עדכני 78,681 אש"ח. מהווה תוספת עלות בסיסית של כ- 2,009 אש"ח.</p> <p>9. קיים חוסר של 937 אש"ח במונחי תקציב מתואם במסגרות אשראי לשותפים וסך של כ- 489 אש"ח במחירי בסיס. לשני שותפים קיים חוסר בהון עצמי מצטבר של כ- 267 אש"ח.</p>	09/2016 -1

3. פרק א' - כללי

א1. פרטי הפרויקט

גוש:	6525
חלקות:	25 (חלק), 30 (חלק), 33 (חלק), 145, 69
מגרש:	204 עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת הר/1819
שטח מגרש הבניה:	2,678 מ"ר
כתובת:	מתחם זרובבל, הרצליה
תיאור הפרויקט:	הקמת 33 יח"ד בבניין מגורים בן 10 קומות מעל קומת מרתף
היזם:	עו"ד זאב ברסלאור בשם קבוצת יחידים פרטיים
הסכם ליווי:	טרם הועבר לח"מ הסכם חתום בין הצדדים
סיווג קבלני:	לקבלן המבצע סיווג קבלני התואם את העבודה המבוצעת
פיקוח הנדסי:	אפרתי מדפיס ניהול פרויקטים בע"מ ²

א2. המועד הקובע לדו"ח

תאריך דו"ח נוכחי:	31 למאי 2017
תאריך דו"ח קודם:	30 לאפריל 2017

1.	עלות הקמתו מחדש של הנכס.	32,642,902	ש"ח	88.7%
2.	אגרות בניה (בלא אגרות פיתוח).	249,600	ש"ח	0.7%
3.	עלות תכנון, לרבות עלות העתקות.	987,884	ש"ח	2.7%
4.	עלות פיקוח ותקורה.	1,277,925	ש"ח	3.5%
5.	עלות בלתי נצפית מראש.	1,632,145	ש"ח	4.4%
	סה"כ	36,790,455	ש"ח	100.0%

הערות:

¹ לא כולל עלות מארגן, נאמן ועו"ד ועמלת בנק מממן

² לפי הסכם מיום 22.5.2014



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

3. לוחות זמנים-סיום פרויקט משוער יולי 2018.

ביצוע בפועל	לוח"ז ע"פ דוח אפס ³	
30.11.2015	2.2015	קבלת היתר בניה
15.5.2016	4.2015	תחילת בניה
משוער 7.2018	4.2017	סיום הפרויקט

4. ביטוח הפרויקט

הערות	המוטבים	סכום הפוליסה	בתוקף עד לתאריך	החברה המנפיקה	מספר פוליסה	תאריך
לפי מכתב נלווה של סוכן ביטוח הפוליסה בתוקף עד 14.4.19 יש לקבל פוליסה עם תאריך גמר מעודכן	שיעבוד לטובת הבנק הבינלאומי רוטשילד 56 כ"ס	36,926 אש"ח	14.4.19	הכשרה חברה לביטוח	260753 30/16-9	2.1.17

4. פרק ב'- מצב תכנוני

1.1. היתר הבניה

הערות	מספר היתר בניה מילולי	תאריך קבלת היתר
<p>על פי אישור הועדה המקומית האמורה : ועדת משנה בישיבת מספר: 544 בתאריך: 01/12/14</p> <p>מוזתר: בית מגורים משותף בן 10 קומות, 33 יח"ד, קומת מרתף הכוללת חניון, מרתפים דירותיים מוצמדים לדירות גן, אחסנה ומתקנים טכניים + דירות גן + ממ"דים + גדרות ופיתוח שטח + פרגולות.</p> <p>מרתפים דירותיים מוצמדים לדירות גן, אחסנה ומתקנים טכניים + דירות גן + ממ"דים + גדרות ופיתוח שטח + פרגולות.</p> <p>תנאי בהיתר:</p> <p>בניית מרתפים בקרבת גבול החלקה הגובלת בשטחים ציבוריים יבוצעו כלונסאות זיפון לפני ביצוע כל עבודות חפירה.</p> <p>תנאים בהיתר:</p> <p>תכנית פיתוח השטח מתווה חלק בלתי נפרד מההיתר בהתאם להתחייבות והקבלן לעיריה.</p> <p>- תשלום היטל השבחה מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה.</p> <p>- מינוי אחראי לביצוע שלד מהווה תנאי לתחילת הבניה.</p> <p>העתק מהיתר הבניה המילולי צורף כנספח "1" לדו"ח 1.</p> <p>היתר הבניה בתוקף עד 31.11.2017</p>	20140329	30.11.2015

2. מתאם בין התב"ע, היתר בניה, והפרויקט המתוכנן

הפרויקט הנדון תואם תכנית בנין עיר מאושרת לרבות- ה/1819, ה/1635, ה/253 א, ה/מק/ 2000 /נכ והקלות בניה הכוללות הצמדת מרתפים לדירות גן, הגבהת גובה

³ טרם נחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה ולכן נרשמו תאריכים צפויים בהתאם לדוח אפס.



מרתפים והקלה בקווי בנין למרפסות. הפרויקט הנדון אושר בהתאם לפרוגרמה שהוצגה בדו"ח אפס.

5. פרק ג' - מצב משפטי

1.1 זכויות היזם בקרקע- לפי תכנית בניו עיר הר/1819 יקבלו בעלי הזכויות בחלקות ובחלקי החלקות הנדונות זכויות במגרש תמורה מספר 204. טרם בוצע הליך של איחוד וחלוקה לרבות רישום של מגרש הבניה כחלקה רשומה בלשכת רישום המקרקעין. לא ניתן להפיק נסחים למועד הדו"ח מכיוון שהנסחים נמצאים ברישום.

1.2 הסכם שיתוף- ככול הידוע לח"מ חברי הקבוצה חתומים ביניהם על הסכם שיתוף ופרוטוקולים המסדירים את הזכויות והחובות של כל חבר בקבוצה וחלקו היחסי בעלויות ההקמה והיחידה וההצמדה המוקצית לו.

נתבקשנו על ידי הבנק המממן לאשר כמפקח פיננסי את ייחוד דירות משפחת ישינבסקי ורייסמן בהתאם לרישום בלשכת רישום המקרקעין:

- 2/16 חלקים במושע מהבעלות בחלקה של ישינבסקי ורייסמן מהווים את דירה 15 במלואה.

- 1/16 חלקים במושע מהבעלות בחלקה של ישינבסקי מהווה את דירה 21 במלואה.

ביום 27.10.2016 נתקבלה התייחסות עו"ד ברסלאור לבקשתנו זו ואישורנו המבוקש בכפוף לאישורו

כאמור-

"מר דסה שלום רב,

בהתייחס לפנייתך בדוא"ל דלמטה הנני להשיבך כדלהלן:

כ"א מה"ה ישינבסקי ורייסמן הינו בעלים של 2/16 חלקים בחלקה 69 בגוש 6525

זכויות אלה, 4/16 חלקים, מעניקות לה"ה ישינבסקי ורייסמן את הזכויות ליחידות מס'

15 (בבעלות משותפת), 21 (ישינבסקי) ו-29 (רייסמן) בבניין הנבנה על מגרש 204

בתוכנית הר/1819 בהרצליה. יודגש, כי האמור לעיל קיבל תוקף סופי, וזאת לאור הסכם חלוקת היחידות במגרש 204, ביצוע מלא של תשלומי איזון בין השותפים, לרבות תשלומי מס שבח/רכישה וקבלת אישורי מיסוי מקרקעין לחלוקת הדירות (ורישום בית משותף בהמשך). לפיכך, אינני יכול להתייחס לחלקים מתוך החלקים, אלא לציין ולאשר כי כלל הזכויות (4/16 חלקים בחלקת המקור), אכן מהווים את מלוא הזכויות של ה"ה ישינבסקי ורייסמן בשלושת היחידות שהוקצו להם במגרש 204.

בברכה,

זאב ברסלאור, עו"ד"

6. פרק ד' - תקציב

1.1 תקציב הפרויקט

סעיף	מצטבר קודם במחירים שוטפים באש"ח	ביצוע שוטף באש"ח	מצטבר נוכחי במחירים שוטפים באש"ח	יתרה מתואמת לגמר באש"ח	סה"כ עלויות מתואמות באש"ח	תקציב בסיס מאושר בוועדת אשראי באש"ח	תקציב בסיס עדכני באש"ח	השינוי באש"ח
קרקע	37,449	-	37,449	-	37,449	37,300	37,439	139
בניה ישירה	8,460	1,822	10,282	21,759	32,041	29,273	32,450	3,178
עקיפות	4,658	28	4,686	4,052	8,738	10,099	8,599	-1,500
סה"כ	50,567	1,850	52,416	25,812	78,228	76,672	78,489	1,817

2.2 מדדי מחירים לתקופת הדו"ח- הדו"ח צמוד למדד תשומות בבניה למגורים:



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

שנה/חודש	נקודות	מדד:
4/17	109.4	מדד בניה למגורים לדו"ח נוכחי:
3/17	109.2	מדד בניה למגורים לדו"ח אפס:

3ד. עדכוני תקציב- למועד הדוח ישנם מס עדכונים
 תכנון והעתקות- למועד הדוח נחתם חוזה עבור עיצוב לוביים בסך של 51 אש"ח.
 ניהול פרויקט קו האופק- למועד הדוח ישנה חריגה בסעיף זה של 11 אש"ח עקב הצמדה למדד.
 סה"כ תוספת חזויה 62 אש"ח. נדרש אישור הבנק המממן לכיסוי חריגה זו מסעיף בצ"מ ללא שינוי
 בסה"כ תקציב הפרויקט.

7. פרק ה'- מצב פיזי

1ה. מצב פיזי של הפרויקט

תיאור	חדר מדרגות ולובי	דירה	קומה
האתר מגודר, בוצעו חפירות ויסודות, ביסוס רצפה וקירות מרתף לרבות עבודות איטום. שלד קירות פיתוח בוצעו למעט חזית הרחוב.			כלי
מבצעים עבודות מערכות כגון ספרינקלרים ואינסטלציה, מחסנים מרופפים.			קומת מרתף
גמר קירות חוץ וחלוקה פנימית בדירות הגן והכנות חשמל ואינסטלציה שחורה, מחיצות פנים, בוצע טיח		1-2	קומת קרקע (2 דירות גן)
גמר קירות חוץ וחלוקה פנימית והכנות חשמל ואינסטלציה שחורה, מחיצות פנים, אינסטלציה, בוצע טיח, ביצוע ריצוף למעט חדרים רטובים.		3-5	קומה א
גמר קירות חוץ וחלוקה פנימית והכנות חשמל ואינסטלציה שחורה, מחיצות פנים, אינסטלציה, בוצע טיח, הכנה לריצוף		6-8	קומה ב
גמר קירות חוץ וחלוקה פנימית והכנות חשמל ואינסטלציה שחורה, מחיצות פנים, אינסטלציה, בוצע טיח.		9-12	קומה ג
גמר קירות חוץ וחלוקה פנימית והכנות חשמל ואינסטלציה שחורה, מחיצות פנים.		13-16	קומה ד
גמר קירות חוץ, בניית מחיצות פנים.		17-20	קומה ה
גמר קירות חוץ.		21-24	קומה ו
עובדים על שלד: קירות קומה שביעית בעורף ותקרת קומה בחזית.		25-28	קומה ז'
		29-31	קומה ח'
		32-33	קומה ט'
			קומת גג
			חוץ
			פיתוח

על היזם והקבלן מטעמו להקיף על הוראות הבטיחות בעבודה באתר.



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

ה. 2. אחוז ביצוע-

אומדן לביצוע הנדסי ב-% - לקבלן "עד מפתח"	לתקופת הדו"ח כ- 4.1% ובמצטבר כ- 39.2%
אומדן הביצוע התקציבי בש"ח -סעיף הבניה הישירה בלבד- לקבלן "עד מפתח" (ללא עבודות נוספות)	לתקופת הדו"ח 5.3% ובמצטבר כ-30.6%
שיעור הביצוע תקציבי של הבנייה בלבד כולל המחאות שאושרו בדוחות קודמים ושלא נפרעו והמחאות שאושרו בדו"ח זה הינו כ- 39.0 => מ- 39.2% ביצוע הנדסי למועד הדו"ח.	

8. פרק ו'- חוזה פאושלי והסכמי ביצוע

1.1. הסכם ביצוע עם קבלן "עד מפתח"

הערות	התייחסות בחוזה	סעיף
	13.4.2016	תאריך חוזה:
	פאושלי - "עד מפתח"	סוג החוזה:
קבלן רשום מספר 25586	אברהם לוי חברה לבניה בע"מ ח.פ. 51-3788620	שם הקבלן / ח.פ.:
24.7.2018	24 חודשים מצו התחלת עבודה(10ימים מהצו) + 2 חודשי גרייס	לוי"ז לגמר בניה:
בדוח אפס 24,807,232 ₪ + מע"מ	28,050,000 ₪ + מע"מ	עלות החוזה:
מדד בסיס 9/2015 - 107.0 נק'	מדד תשומות בבנייה	הצמדה:
שוטף + 45	חודשית	צורת התשלום:
	לפי התקדמות הביצוע בשטח ואבני דרך הנדסיות	אופן התשלום:
צמודת מדד חוזה בתוקף עד ליום 20.8.2017	5% מהתמורה בתוספת מע"מ	ערבות ביצוע:
	אין	עיכוב:
ערבות הבדק לתקופה של 12 חודשים ממועד סיום העבודות	1.5% מהתמורה בתוספת מע"מ	ערבות בדק:



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

9. פרק ז'- תקבולי שותפים

1. **תקבולי שותפים ויתרות לקבל:**
נתוני תקבולי שותפים (למעט רכיב קרקע בהון עצמי) נתקבלו ממשדד רו"ח אייל לוי. יתרות לגמר שותפים ובדיקת מסגרות אשראי מביאה בחשבון עדכון עלויות הקמה חזוי.
2. **הון עצמי נדרש מהשותפים ומסגרת אשראי:**
הון עצמי נדרש מהשותפים מבטא שיעור מעלות ההקמה המשוערת. האחוז לצורך קביעת גובה הון עצמי יהיה תלוי באם הדירה הינה דירתו הראשונה של השותף- או אז ישלם 40% הון עצמי מעלות דירתו המשוערת או 50% באם זוהי דירתו השנייה ומעלה.
במהלך הכנת הדו"ח דווח לנו כי 2 שותפים נדרשים להמציא את מלוא עלויות ההקמה המשוערות לדירותיהם- משפחת לוי עמיחי ודורית דירה 13 ומשפחת שחמון ששון דירה 31.

להלן תמצית נתוני נספח ב' (הנתונים באש"ח כולל מע"מ):

46,515,483	השקעת הון עצמי לדו"ח קודם-	51,216,802	תשלומי שותפים לדו"ח קודם -
821,425	השקעת הון עצמי לתקופת הדו"ח	1,865,306	תשלומי שותפים לתקופת הדו"ח -
47,336,908	סה"כ השקעת הון עצמי-	53,082,108	סה"כ תשלומי שותפים מצטברים-
לא כולל 125 א"ש פקדון של דירה 26 שלא הופקדה בחשבון הליווי		25,146,055	יתרה לקבל משותפים-
		78,228,163	סה"כ תקבולים חזויים משותפים-

10. פרק ח'- דו"ח מקורות ושימושים (באש"ח כולל מע"מ)

שימושים באלפי ₪		מקורות באלפי ₪	
52,416	השקעות בפרויקט	53,082	הון עצמי מושקע והלוואות בגין הוצאות מאושרות
	פקדונות דירה 26		הון עצמי מושקע בגין ערבות ביצוע - לא מוכר כהשקעה בפרויקט
0	יתרת ע"ש נאמן		תקבולים ללא קבלות
659	יתרות ע"ש ח-ן ליווי		הכנסות מימון בחשבון הסגור
	הוצאות מימון לא מוכרות	-6	הפרשי עיתוי מדוח 7
53,075	סה"כ שימושים	53,076	סה"כ מקורות

11. פרק ט'- רווחיות הפרויקט באש"ח כולל מע"מ

פירוט להפרשים	דו"ח 9	דו"ח 10	סעיף (באש"ח) כולל מע"מ
0	88,534	88,534	סה"כ אומדן לשווי שוק הפרויקט
-1,344	79,572	78,228	אומדן לעלויות ההקמה
1,344	8,962	10,306	רווח חזוי
-1.9%	11.3%	13.2%	רווח חזוי באחוזים מהעלות
שינוי מעלית מדד		הסיבות לשינוי ברווחיות	



12. סיכום

12.1 אנו מאשרים לתקופת הדו"ח תשלומים לקבלן המבצע וליועצים סך של כ- 1,454 אש"ח כולל מע"מ, טרם נפרעו תשלומים שאושרו בדו"ח קודם ובסך של כ- 1,408 אש"ח כולל מע"מ טרם נפרעו ליום 31.5.2017.

המחאות לפירעון לפי סעיפים		המחאות שאושרו בדוחות קודמים וטרם	
סעיף תקציבי	כולל מע"מ	סעיף תקציבי	כולל מע"מ
בניה ישירה	1,429,033 ₪	בניה ישירה	1,374,899 ₪
אגרות בניה והטלי פיתוח	475 ₪	אגרות בניה	0 ₪
חיבור חשמל	0 ₪	חיבור חשמל	0 ₪
תכנון יועצים והעתקות	0 ₪	תכנון יועצים והעתקות	8,172 ₪
פיקוח הנדסי צמוד	13,455 ₪	פיקוח הנדסי צמוד	13,455 ₪
ניהול ושמאות	0 ₪	ניהול ושמאות	0 ₪
ניהול פרויקט בניה- קו האופק	0 ₪	ניהול פרויקט בניה- קו האופק	0 ₪
ניהול פרויקט כספי ושמאות- תומר מתן ק.ר.	11,589 ₪	ניהול פרויקט כספי ושמאות- תומר מתן ק.ר.	11,505 ₪
בצ"מ		בצ"מ	0 ₪
סה"כ כולל בצ"מ ותשלומים לאישור	1,454,552 ₪	סה"כ כולל בצ"מ	1,408,031 ₪
לאישור הבנק מסעיף בצ"מ	12,636 ₪		

12.2 אישורי התשלום לקבלן וליועצים- בהתאם למנגנונים המוסכמים בין הקבוצה לבנק המממן.

13. הבהרה

- החתום מטה מצהיר כי אין לו מעורבות אישית בפרויקט, אך הוא בעקיפין בעל עניין בחברת הניהול הכספי של לפרויקט.
- דו"ח זה הוכן עבור המזמין ולמטרתו בלבד. אין הוא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו לכל מטרה אחרת. השימוש בדו"ח נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך הדו"ח לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,
 אריק דסה
 שמאי מקרקעין, כלכלן






DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

לוט נספחים

נספח א' תקציב מפורט
נספח א'1 המחאות שנפרעו
נספח א'2 סיור באתר
נספח ב' שותפים
נספח ג' מלאי פרויקט
נספח ד' פירוט אחוז הביצוע הפיזי
נספח ד'1 פירוט חשבונות חלקיים
נספח ה' רשימת שקים

**פרויקט בניה רוויה למגורים הקמת 33 יח"ד לקבוצת רכישה
מגרש 204 לפי תב"ע הר/1819 במתחם זרובבל הרצליה
(גוש שומה 6525 חלקות 25 (בחלק), 30 (בחלק), 33 (בחלק), 69 ו-145)**

נספח א'- תקציב מפורט בש"ח כולל מע"מ

דו"ח התקדמות מספר: 10

נכון לתאריך: 31.5.2017

שנה/חודש	נקודות	מדד:
4/17	109.4	מדד בניה למגורים לדו"ח נוכחי:
3/17	109.2	מדד בניה למגורים לדו"ח אפס:

סעיף תקציב	אחוז מכלל עלות משוערת	תקציב בסיסי לפי דו"ח ראשוני בש"ח כולל מע"מ	תקציב בסיסי לפי דו"ח ראשוני בש"ח כולל מע"מ	תקציב בסיסי מעודכן בש"ח כולל מע"מ	הפרש בש"ח כולל מע"מ	תקציב מתואם בש"ח כולל מע"מ	ביצוע נומינלי בש"ח כולל מע"מ	ביצוע שוטף	ביצוע מצטבר נוכחי נומינלי	יתרה לביצוע/שוטף מתואמת בש"ח	סה"כ תקציב משוער/שוטף בש"ח כולל מע"מ	אחוז ביצוע מצטבר מתואם	אחוז ביצוע פיזי
מדד תשומות בבניה למגורים		-	105.8	105.8		109.4	109.4	109.4	109.4	109.4	109.4	109.4	
מדד למגורים לצרכן													
קרקע שווי שוק	47.29%	36,993,000	36,993,000	36,993,000	0	36,993,000	36,993,000	36,993,000	36,993,000	0	36,993,000	100.0%	100.0%
היטל השבחה להקלות	0.58%	307,303	307,303	446,158	138,855	455,857	455,857	455,857	455,857	0	455,857	100.0%	100.0%
סה"כ קרקע	47.87%	37,300,303	37,300,303	37,439,158	138,855	37,448,857	37,448,857	37,448,857	37,448,857	0	37,448,857	100.0%	100.0%
בניה ישירה	40.96%	29,272,534	29,272,534	32,450,442	3,177,908	33,554,616	8,459,517	1,822,311	10,281,828	21,759,257	32,041,085	30.6%	39.16%
עבודות נוספות	0.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
סה"כ בנייה ישירה	40.96%	29,272,534	29,272,534	32,450,442	3,177,908	33,554,616	8,459,517	1,822,311	10,281,828	21,759,257	32,041,085	30.6%	30.6%
אגרות בניה והיטלי פיתוח	2.57%	3,521,663	3,521,663	1,942,319	-1,579,344	2,008,409	1,984,543	0	1,984,543	23,866	2,008,409	98.8%	
חיבור חשמל	0.15%	116,820	116,820	116,820	0	116,820	3,813	0	3,813	113,007	116,820	3.3%	
תכנון יועצים והעתקות	1.15%	842,883	842,883	871,064	28,181	900,703	796,684	156	796,684	104,019	900,703	88.5%	
פיקוח הנדסי צמוד	0.59%	447,810	447,810	447,810	0	463,047	223,633	13,455	237,088	225,959	463,047	51.2%	
ניהול ושמאות	0.00%	778,800	778,800	778,800	0	0	0	0	0	0	0		
ניהול פרויקט בניה- קו האופק				270,270	-778,800	279,466	289,815		289,815	-10,349	279,466	103.7%	
ניהול פרויקט כספי ושמאות- תומר מתן ק.ר.				559,845		578,895	191,628	14,192	191,628	373,075	578,895	35.6%	
בצ"מ	5.61%	1,463,627	4,390,880	4,390,880		4,390,880	1,168,018		1,168,018	3,222,862	4,390,880	26.6%	
סה"כ כלליות	10.07%	7,171,603	10,098,856	8,599,008	-1,499,848	8,738,220	4,658,134	27,803	4,685,781	4,052,439	8,738,220	53.6%	53.6%
סה"כ עלויות הקמה	98.90%	73,744,440	76,671,693	78,488,608	1,816,914	79,741,693	50,566,508	1,850,114	52,416,466	25,811,697	78,228,163	65.7%	65.7%

**פרויקט בניה רוויה למגורים הקמת 33 יח"ד לקבוצת רכישה
מגרש 204 לפי תב"ע הר /1819 במתחם זרובבל הרצליה
(גוש שומה 6525 חלקות 25 (בחלק), 30 (בחלק), 33 (בחלק), 69 ו-145)**

נספח א'1- פירוט הוצאות בש"ח ליום הדו"ח כולל מע"מ

דו"ח התקדמות מספר: 10

נכון לתאריך: 31.5.2017

מס"ד	תאריך פרעון	שם המוטב	סכום בש"ח כולל מע"מ	סעיף תקציבי
1	12.05.17	חי בזק	156 ₪	תכנון יועצים והענקות
2	12.05.17	ניהול ופיקוח אפרתי מדפיס	13,455 ₪	פיקוח הנדסי צמוד
3	12.05.17	תומר מתן ק.ר. בע"מ	14,192 ₪	ניהול כספי
4	12.05.17	קבלן אברהם לוי תשלום	1,822,311 ₪	בניה ישירה
		סה"כ	1,850,114 ₪	
		עמלות		

**פרויקט בניה רוויה למגורים הקמת 33 יח"ד לקבוצת רכישה
 מגרש 204 לפי תב"ע הר/1819 במתחם זרובבל הרצליה
 גוש שומה 6525 חלקות 25 (בחלק), 30 (בחלק), 33 (בחלק), 69 ו-145)**

נספח א'-2 סיור באתר

דו"ח התקדמות מספר: 10
 נכון לתאריך: 31.5.2017

מפקח פיננסי:	דסה-נייר	נוכח
מפקח באתר מטעם היזם:	ערן שני מחברת אפרתי מדפיס	לא נוכח
קבלן מבצע:	אבי לוי	נוכח
מהנדס ביצוע באתר:	מוחמד מחמוד	נוכח
מנהל עבודה באתר:		נוכח
תאריך ושעת ביקור:	שעה 14:45 12.06.2017	

מס'	עבודות	קבלני משנה	ספקי חומרים	פועלים באתר	הערות
1	ביסוס				
2	שלד			13	
3	אינסטלציה			2	
4	חשמל			2	
5	טיח+גבס+צבע			3	
6	ריצוף וקרמיקה			3	
7	אלומיניום				
8	נגרות				
9	איטומים			1	
10	ציפוי חוץ				
11	מעליות				
12	מסגרות				
13	פיתוח				
14	כללי + מנופאי			2	
	סה"כ	0	0	26	

הערה:

ציוד באתר: מכולת משרד, מכולת ציוד מנוף

פרויקט בניה רוויה למגורים הקמת 33 יח"ד לקבוצת רכישה
מגרש 204 לפי תב"ע הר /1819 במתחם זרובבל הרצליה
(גוש שומה 6525 חלקות 25 (בחלק), 30 (בחלק), 33 (בחלק), 69 ו-145)

נספח ג'-מלאי פרויקט בש"ח כולל מע"מ

דו"ח התקדמות מספר: 10

נכון לתאריך: 31.5.2017

מס"ד	מספר דירה	שם הדייר (לפי טבלת חלוקת יח"ד מיום 15.7.2014)	טיפוס דירה	מס' חדרים	קומה	כיווני אויר	שטח דירה במ"ר (1) (2)	הצמדות (4)				אומדן לשווי שוק בש"ח	
								שטח מרתף	שטח גינה	מרפסת שמש במ"ר	מרפסת גג במ"ר	כולל מע"מ	ללא מע"מ
1	1	סיכל אריק ושירה	דירת גן	5	1(ק"ק)	צפ'-מע-דר'	131.87	49.83	420			3,852,332	3,292,592
2	2	יוסף נגל	דירת גן	5	1(ק"ק)	צפ'-מז'-דר'	131.56	50.14	201			3,664,523	3,132,071
3	3	בנדר הונה	דירה	4	2	צפ'-מע-דר'	97.4			13.9		2,181,533	1,864,558
4	4	וינברגר רות וראובן	דירה	4	2	צפ'-מז'-דר'	97.4			13.9		2,138,758	1,827,998
5	5	ישראל יעקובוב	דירה	4	2	דר'-מז'	97.4			13.9		2,138,758	1,827,998
6	6	יוסף נגל	דירה	4	3	צפ'-מע-דר'	97.4			13.9		2,199,414	1,879,841
7	7	ששון שחמון	דירה	4	3	צפ'-מז'-דר'	97.4			13.9		2,156,288	1,842,982
8	8	גולדמן ישעיהו ודניס	דירה	4	3	דר'-מז'	97.4			13.9		2,156,288	1,842,982
9	9	יוסף נגל	דירה	4	4	צפ'-מע-דר'	97.4			13.9		2,217,296	1,895,124
10	10	בביוב אייל וסיגל	דירה	4	4	צפ'-מז'-דר'	97.4			13.9		2,173,819	1,857,965
11	11	עפרי זיו	דירה	4	4	דר'-מז'	97.4			13.9		2,173,819	1,857,965
12	12	עדי דנציגר	דירה	4	4	מע-דר'	97.4			13.9		2,217,296	1,895,124
13	13	עמיחי ודורית לוי	דירה	4	5	צפ'-מע-דר'	97.4			13.9		2,235,177	1,910,408
14	14	יפעת אורי פדן, דורי חמאמה	דירה	4	5	צפ'-מז'-דר'	97.4			13.9		2,191,350	1,872,949
15	15	רייסמן, ישינובסקי	דירה	4	5	דר'-מז'	97.4			13.9		2,191,350	1,872,949
16	16	ברק אלון	דירה	4	5	מע-דר'	97.4			13.9		2,235,177	1,910,408
17	17	אלון וגלי לויט	דירה	5	6	צפ'-מע-דר'	122.8			13.9		2,719,216	2,324,116
18	18	יהונתן כהן ניסן	דירה	5	6	צפ'-מז'-דר'	122.8			13.9		2,665,898	2,278,545
19	19	שנק אורית וניר	דירה	4	6	דר'-מז'	97.4			13.9		2,208,881	1,887,932
20	20	זקס שרגא	דירה	4	6	מע-דר'	97.4			13.9		2,253,058	1,925,691
21	21	ישינובסקי אבי	דירה	5	7	צפ'-מע-דר'	122.8			13.9		2,740,797	2,342,562
22	22	בן כליפא דוד וברונפמן אירן	דירה	5	7	צפ'-מז'-דר'	122.8			13.9		2,687,056	2,296,629
23	23	צ'רני ציונית וישראל	דירה	4.5	7	דר'-מז'	105.9			13.9		2,380,564	2,034,670
24	24	אוזן אליהו	דירה	5	7	מע-דר'	122.8			13.9		2,740,797	2,342,562
25	25	זקס דורי	דירה	5	8	צפ'-מע-דר'	123.7			19.9		2,901,859	2,480,221
26	26	עידן עמיר	דירה	5	8	צפ'-מז'-דר'	123.7			19.9		2,844,960	2,431,590
27	27	שולמית ויעקב עמיר	דירה	5	8	דר'-מז'	123.7			19.9		2,844,960	2,431,590
28	28	אלעד עמיר	דירה	5	8	מע-דר'	123.7			19.9		2,901,859	2,480,221
29	29	מינה רייסמן	מ. פנטהאוז	5	9	צפ'-מע-דר'	127			29.3		3,173,252	2,712,182
30	30	יפה בן דוד	מ. פנטהאוז	5	9	צפ'-מז'-דר'	127			29.3		3,111,032	2,659,002
31	31	שחמון ששון	פנטהאוז תחתון	5	9	מז'-דר'-מע'	147			132.0		3,847,176	3,288,184
32	32	אופיר ולימור רוסיין	פנטהאוז	5	10	צפ'-מז'-דר'	167.1			103.8		4,153,352	3,549,874
33	33	בביוב אייל וסיגל	פנטהאוז	5	10	צפ'-מע-דר'	167.1			103.8		4,236,419	3,620,871
		סה"כ					3,771.7	100.0	621.0	444.0	339.6	88,534,313.1	75,670,353.1

פרויקט בניה רוויה למגורים הקמת 33 יח"ד לקבוצת רכישה
מגרש 204 לפי תב"ע הר /1819 במתחם זרובבל הרצליה
(גוש שומה 6525 חלקות 25 (בחלק), 30 (בחלק), 33 (בחלק), 69 ו-145)

נספח ד' - פירוט הביצוע הפיזי

דו"ח התקדמות מספר: 10

נכון לתאריך: 31.5.2017

		בש"ח		סה"כ עלות ביצוע: 28,050,000			
מס'	שלב	אחוז ביצוע	אחוז מצטבר	התקדמות מצטברת קודמת לפרויקט ב-%	התקדמות נוכחית לטעיף בדוח זה ב-%	התקדמות מצטברת נוכחית לפרויקט ב-%	התקדמות מצטברת בש"ח לא כולל מע"מ
1	חפירה	2.0%	2.0%	2.0%	100.0%	2.00%	561,000 ₪
2	ביסוס ויסודות	3.0%	5.0%	3.0%	100.0%	3.00%	841,500 ₪
3	רצפת מרתף	3.0%	8.0%	2.9%	98.0%	2.94%	824,670 ₪
4	קירות ועמודי מרתף	2.0%	10.0%	2.0%	100.0%	2.00%	561,000 ₪
5	תקרת מרתף עליונה	3.0%	13.0%	3.0%	100.0%	3.00%	841,500 ₪
6	עבודות גמר ומערכות במרתף ובבנין כולל ספרינקלרים	5.0%	18.0%	0.4%	35.0%	1.75%	490,875 ₪
7	שלד קומת קרקע	5.0%	23.0%	5.0%	100.0%	5.00%	1,402,500 ₪
8	שלד קומות מגורים	22.0%	45.0%	10.6%	69.0%	15.18%	4,257,990 ₪
9	חדרים על הגג וגמר שלד	1.0%	46.0%	0.0%		0.0%	0 ₪
10	בניית מחיצות	4.0%	50.0%	1.3%	55.0%	2.2000%	617,100 ₪
11	שפועים ואיטום תקרת המרתף	1.0%	51.0%	0.0%		0.0%	0 ₪
12	איטום גגות	1.0%	52.0%	0.0%		0.0%	0 ₪
13	חשמל שחור	1.0%	53.0%	0.2%	39.0%	0.4%	109,395 ₪
14	אינסט' שחור	1.0%	54.0%	0.2%	40.0%	0.40%	112,200 ₪
15	טיח פנים	4.0%	58.0%	0.0%	16.2%	0.65%	181,764 ₪
16	ריצוף וחיפוי	6.0%	64.0%	0.0%		0.0%	0 ₪
17	מדרגות פנים, ריצוף וחיפוי לוביים	1.0%	65.0%	0.0%		0.0%	0 ₪
18	ריצוף מרפסות וחדרי אמבטיה כולל איטום	1.0%	66.0%	0.0%		0.0%	0 ₪
19	חיפוי חוץ	7.0%	73.0%	0.0%		0.0%	0 ₪
20	אלומיניום	7.0%	80.0%	0.0%	4.0%	0.3%	78,540 ₪
21	מעקות אלומיניום	1.0%	81.0%	0.0%		0.0%	0 ₪
22	אלומיניום ציבורי	0.5%	81.5%	0.0%		0.0%	0 ₪
23	נגרות ארונות ודלתות	1.0%	82.5%	0.0%		0.0%	0 ₪
24	מסגרות	1.0%	83.5%	0.0%		0.0%	0 ₪
25	הרכבת דלתות פלדה	1.0%	84.5%	0.1%	12.0%	0.1%	33,660 ₪
26	מטבח ארונות+ שיש+ חיפוי	1.0%	85.5%	0.0%		0.0%	0 ₪
27	צבע	1.0%	86.5%	0.0%		0.0%	0 ₪
28	מעלית- פסים ומשקופים	1.0%	87.5%	0.0%		0.0%	0 ₪
29	מעלית התקנת התא	1.0%	88.5%	0.0%		0.0%	0 ₪
30	בגמר הפעלת מעלית	0.5%	89.0%	0.0%		0.0%	0 ₪
31	מערכת סולארית	0.5%	89.5%	0.0%		0.0%	0 ₪
32	הכנות מיזוג אוויר בדירות	0.5%	90.0%	0.1%	33.0%	0.2%	46,283 ₪
33	תקרת גבס	0.5%	90.5%	0.0%		0.0%	0 ₪
34	הרכבת כלים וברזים	1.0%	91.5%	0.0%		0.0%	0 ₪
35	אביזרי חשמל	1.0%	92.5%	0.0%		0.0%	0 ₪
36	פיתוח חצר	3.0%	95.5%	0.1%	3.0%	0.1%	25,245 ₪
37	ריצוף חוץ	0.5%	96.0%	0.0%		0.0%	0 ₪
38	טופס 4 וחיבור לאספקות	2.0%	98.0%	0.0%		0.0%	0 ₪
39	מסירת דירות	2.0%	100.0%	0.0%		0.0%	0 ₪
	סה"כ לדוח נוכחי	100.0%	100.0%	30.9%		39.16%	10,985,222 ₪
	סה"כ דוח קודם					35.0%	7,248,976 ₪
	התקדמות לדוח נוכחי					4.1%	3,736,246 ₪

**פרויקט בניה רוויה למגורים הקמת 33 יח"ד לקבוצת רכישה
מגרש 204 לפי תב"ע הר/1819 במתחם זרובבל הרצליה
(גוש שומה 6525 חלקות 25 (בחלק), 30 (בחלק), 33 (בחלק), 69 ו-145)**

נספח ד' - ריכוז ביצוע תקציבי בש"ח לקבלן "עד מפתח"

דו"ח התקדמות מספר: 10
דו"ח התקדמות מספר: 31.5.2017
סכום חוזה בסיסי לחוזה: 28,050,000 ₪ בש"ח ללא מע"מ
מדד בניה למגורים לדו"ח נוכחי: 109.4
מדד בניה למגורים בסיסי חוזה: 107.0

אחוז ביצוע חודשי	מספר חשבון חלקי	תאריך הגשת החשבון	חודש-שנה	אחוז ביצוע מצטבר	אחוז ביצוע לחשבון	סה"כ מצטבר לתשלום במחירי חוזה	סה"כ לתשלום בסיסי לחשבון בש"ח ללא מע"מ	מדד לתשלום		התייקרות באחוז	כסום התייקרות בש"ח לחוזה בסיסי	עבודות נוספות	סה"כ לתשלום (בסיס + התייקרות + עבודות נוספות)	תוספת מע"מ 17.00%	סה"כ לתשלום (בסיס + התייקרות + עבודות נוספות) בש"ח כולל מע"מ	תאריך	נפרע	(יתרה) לתשלום
								שנה/חודש	בנקודות									
0.00%				0.00%		0						84,000	84,000	14,280	98,280	22.6.16	98,280	0
3.10%	1	1.8.16	"7/16	3.10%	3.10%	869,550	869,550	108.1	"6-16	1.0280%	8,939	6,720	885,209	150,486	1,035,695	18.8.16	1,035,694	-1
4.05%	2	12.9.16	"8/16	4.05%	7.15%	1,136,025	2,005,575	108.5	"7/16	1.4019%	15,926	8,939	1,151,951	195,832	1,347,782	31.10.16	2,020,433	672,651
2.00%	3	9.10.16	"9/16	2.00%	9.15%	561,000	2,566,575	108.5	"8/16	1.4019%	7,864	2,530	571,394	97,137	668,532	9.10.16	-	-668,532
1.60%	4	2.11.16	"10/16	1.60%	10.75%	448,800	3,015,375	108.8	"9/16	1.6822%	7,550	144,558	600,908	102,154	703,062	12.12.16	704,587	1,525
5.87%	5	21.12.16	"11/16	5.87%	16.62%	1,646,041	4,661,416	108.8	"10/16	1.6822%	27,690	88,192	1,761,923	299,527	2,061,450		1,958,265	-103,185
2.80%	6	22.1.16	"12/16	2.80%	19.42%	785,288	5,446,704	109.0	"11/16	1.8692%	14,678		799,966	135,994	935,961	5.2.17	935,961	0
3.43%	7	20.2.17	"1-17	3.43%	22.85%	963,080	6,409,784	109.0	"12-16	1.8692%	18,001	12,907	993,988	168,978	1,162,967	10.3.17	1,162,966	-1
5.07%	8	7.3.17	"2-17	2.99%	25.84%	839,200	7,248,984	109.0	"1-17	1.8692%	15,686		854,886	145,331	1,000,217	29.3.17	1,002,217	2,000
4.11%	9	20.4.17	"3-17	5.07%	30.91%	1,421,630	8,670,614	109.2	"2-17	2.0561%	29,230		1,450,860	246,646	1,697,506	12.05.17	1,822,311	124,805
4.15%	10	07.05.17	"4-17	4.11%	35.02%	1,151,453	9,822,067	109.2	"3-17	2.0561%	23,675		1,175,128	199,772	1,374,899		-	-1,374,899
4.15%	11	04.06.17	"5-17	4.15%	39.16%	1,163,155	10,985,222	109.2	"4-17	2.0561%	23,915		1,187,070	201,802	1,388,872			
30.91%	סה"כ			39.16%		10,985,222					193,155	338,907	11,517,284	1,957,938	13,475,223	0	10,740,714	-1,345,636

פרויקט בניה רוויה למגורים הקמת 33 יח"ד לקבוצת רכישה
 מגרש 204 לפי תב"ע הר/1819 במתחם זרובבל הרצליה
גוש שומה 6525 חלקות 25 (בחלק), 30 (בחלק), 33 (בחלק), 69 ו-145
 נספח ה - רשימת תשלומים מאושרים בש"ח כולל מע"מ לתקופת הדו"ח

דו"ח התקדמות מספר: 10
 נכון לתאריך: 31.5.2017

מס"ד	שם המוטב	סכום	פרטי בנק להעברה		סעיף תקציבי
			סניף	חשבון	
1	ניהול ופיקוח אפרתי מדפיס	13,455 ₪	757	638996	פיקוח הנדסי צמוד
2	קבלן אברהם לוי תשלום	1,429,033 ₪	599	il47012599000000477474	בניה ישירה
3	תומר מתן ק.ר. בע"מ	11,589 ₪	453	172167	ניהול פרויקט כספי ושמות- תומר מתן ק.ר.
4	חי' בזק	475 ₪			תכנון יועצים והעתקות
		1,454,552 ₪			סה"כ
תשלומים מאושרים בכפוף לאישור הבנק					
4	מעצת לוביים- מיכל גינזבורג	12,636 ₪			בצ"מ
		12,636 ₪			סה"כ
		1,467,188 ₪			סה"כ מאושר