



DASSA-NAYER

דסה-נייד שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

דו"ח ליווי פיננסי מספר 4
לחודש נובמבר 2016
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)



נובמבר 2016

רחוב תובל 13 (מתחם הבורסה)
רחת גן 5252228
טלפון: 03-6471474
פקס: 03-6471623
office@dassa-nayer.co.il



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

רמת גן, 28 בדצמבר, 2016
עבודה מס' 2367-1-4-16

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

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

הנדון: דו"ח ליווי פיננסי מספר 4 - לחודש נובמבר 2016
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

18.12.2016	תאריך הביקור
8:50	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

מבט על



טפסנות ורטיקלי קומה א'





DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

2. דגשים לדו"ח

פרטים	דו"ח מספר- לתקופה
<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 משותפים 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 א' ש"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>	4- 11/2016
<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>	3- 10/2016
<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 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 ישינובסקי 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 ישינובסקי ורייסמן בשלושת היחידות שהוקצו להם במגרש 204.</p>	2- 10/2016
<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 שבסימוכין. ההיתר 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-ן 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 מש"ח כולל מע"מ. עלות ערך כינון הכוללת בניה ישירה ועלויות עקיפות כ- 36.7 מש"ח¹.</p>	1- 09/2016

עלות הקמתו מחדש של הנכס.	32,642,902	ש"ח	88.7%
אגרות בניה (בלא אגרות פיתוח).	249,600	ש"ח	0.7%
עלות תכנון, לרבות עלות העתקות.	987,884	ש"ח	2.7%
עלות פיקוח ותקורה.	1,277,925	ש"ח	3.5%
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



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

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 שבסימוכין) בסך של כ- 2927 אש"ח לסך של 76,671 אש"ח – כך שישקף בצ"מ של 15%.	
8. במהלך הכנת הדו"ח נתברר כי צפויות חריגות בעלויות הבניה הישירה מחד וקיזוז בעלויות עקיפות מאידך. סה"כ עלות תקציב בסיס עדכני 78,681 אש"ח. מהווה תוספת עלות בסיסית של כ- 2,009 אש"ח.	
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.	

3. פרק א' - כללי

א.1 פרטי הפרויקט

גוש:	6525
חלקות:	25 (חלק), 30 (חלק), 33 (חלק), 69, 145
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

א.2 המועד הקובע לדו"ח

תאריך דו"ח נוכחי:	30 לנובמבר 2016
תאריך דו"ח קודם:	31 לאוקטובר 2016

א.3 לוחות זמנים

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

² לפי הסכם מיום 22.5.2014
³ טרם נחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה ולכן נרשמו תאריכים צפויים בהתאם לדוח אפס.



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

4. ביטוח הפרויקט

תאריך	מספר פוליסה	החברה המנפיקה	בתוקף עד לתאריך	סכום הפוליסה	המוטבים	הערות
5.7.16	260753 30/16-7	הכשרה חברה לביטוח	28.2.17	32,921 אש"ח	שיעבוד לטובת הבנק הבינלאומי רוטשילד 56 כ"ס	כיסוי לגובה חוזה נומינלי כולל מע"מ

4. פרק ב' - מצב תכנוני

1.1. היתר הבניה

תאריך קבלת היתר	מספר היתר בניה מילולי	הערות
30.11.2015	20140329	<p>על פי אישור הועדה המקומית האמורה : ועדת משנה בישיבת מספר: 544 בתאריך: 01/12/14 מוותר: בית מגורים משותף בן 10 קומות, 33 יח"ד, חלל קומת מרתף הכוללת חניון, מרתפים דירתיים מוצמדים לדירות גן, אחסנה ומתקנים טכניים + דירות גן + ממ"דים + גדרות ופיתוח שטח + פרגולות.</p> <p>מרתפים דירתיים מוצמדים לדירות גן, אחסנה ומתקנים טכניים + דירות גן + ממ"דים + גדרות ופיתוח שטח + פרגולות.</p> <p>וננאי בהיתר:</p> <p>בניית מרתפים בקרבת גבול החלקה הגובלת בשטחים ציבוריים יבוצעו כלונסאות זיפון לפני ביצוע כל עבודות חפירה.</p> <p>וננאים בהיתר:</p> <p>תכנית פיתוח השטח מהווה חלק בלתי נפרד מההיתר בהתאם להתחייבות הקבלן לעירייה.</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 מצורף כנספח "1"</p> <p>היתר הבניה בתוקף עד 31.11.2017</p>

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

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



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

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 ישינובסקי ורייסמן בהתאם לרישום בלשכת רישום המקרקעין:

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

- 1/16 חלקים במושע מהבעלות בחלקה של ישינובסקי 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 ישינובסקי ורייסמן הינו בעלים של 2/16 חלקים בחלקה 69 בגוש 6525 זכויות אלה, 4/16 חלקים, מעניקות לה"ה ישינובסקי ורייסמן את הזכויות ליחידות מס' 15 (בבעלות משותפת), 21 (ישינובסקי) 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 ישינובסקי ורייסמן בשלושת היחידות שהוקצו להם במגרש 204.

בברכה,

זאב ברסלאור, עו"ד"

6. פרק ד' - תקציב

1. ד 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 בסיסי עדכני באש"ח	השינוי באש"ח
קרקע	37,449	-	37,449	3	37,452	37,300	37,439	139
בניה ישירה	3,245	-	3,245	30,482	33,727	29,273	32,642	3,369
עקיפות	3,162	-	3,162	5,653	8,815	10,099	8,572	-1,527
סה"כ	43,855	-	43,855	36,139	79,994	76,672	78,653	1,981

2. ד מדדי מחירים לתקופת הדו"ח- הדו"ח צמוד למדד תשומות בבניה למגורים:

שנה/חודש	נקודות	מדד:
1/2016	108.8	מדד בניה למגורים לדו"ח נוכחי:
9/2016	108.8	מדד בניה למגורים לדו"ח אפס:



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

3ד. **עדכוני תקציב**- למועד הדו"ח נעדכן כי הפחתנו את הבצ"מ בסכום התייקרויות ששולם בפועל לקבלן ובמחירי בסיס בסך של 47,126 ₪ כולל מע"מ ו עבודות נוספות בסך של כ- 169 אש"ח כולל מע"מ במחירים שוטפים.

למועד הדו"ח מבקש הקבלן עבודות נוספות בסך נוסף של כ- 103 אש"ח כולל מע"מ. סכום זה לא מאושר עד הכנת חשבון מסודר לגמר בגין עבודות נוספות. הקבוצה שכרה שירותיו של כמאי לצורך ביצוע עלות חזויה בגין עבודות נוספות- עם קבלתו נעדכן את הבנק המממן.

7. פרק ה' - מצב פיזי

1ה. מצב פיזי של הפרויקט

האתר מגודר, בוצעו חפירה ויסודות, ביסוס רצפה וקירות מרתף לרבות עבודות איטומם. מרתף- יש להשלים מבחינת גמר שלד יציקת רמפה ומחיצות פנים. קומת קרקע- יש להשלים מבחינת שלד מספר יציקות של קירות וגמר יציקת תקרה. קומה א'- בשלבי ביצוע של טפסנות לזורטיקליים. על היזם והקבלן מטעמו להקפיד על הוראות הבטיחות בעבודה באתר.

2ה. אחוז ביצוע

אומדן לביצוע הנדסי ב- % - לקבלן "עד מפתח"	לתקופת הדו"ח כ- 6% ובמצטבר כ-17%
אומדן הביצוע התקציבי בש"ח -סעיף הבניה הישירה בלבד- לקבלן "עד מפתח" (ללא עבודות נוספות)	לתקופת הדו"ח 2% ובמצטבר כ-11%
שיעור הביצוע תקציבי של הבנייה בלבד כולל המחאות שאושרו בדוחות קודמים ושלא נפרעו והמחאות שאושרו בדו"ח זה הינו כ- 17% => מ- 17% ביצוע הנדסי למועד הדו"ח.	

8. פרק ו' - חוזה פאושלי והסכמי ביצוע

1ו. הסכם ביצוע עם קבלן "עד מפתח"

סעיף	התייחסות בחוזה	הערות
תאריך חוזה:	13.4.2016	
סוג החוזה:	פאושלי - "עד מפתח"	
שם הקבלן / ח.פ.:	אברהם לוי חברה לבניה בע"מ ח.פ. 51-3788620	קבלן רשום מספר 25586
לו"ז לגמר בניה:	24 חודשים מצו התחלת עבודה(10ימים מהצו) + 2 חודשי גרייס	24.7.2018



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

עלות החוזה:	28,050,000 ₪ + מע"מ	בדוח אפס 24,807,232 ₪ + מע"מ
הצמדה:	מדד תשומות בבנייה	מדד בסיס 9/2015 - 107.0 נק'
צורת התשלום:	חודשית	שוטף + 45
אופן התשלום:	לפי התקדמות הביצוע בשטח ואבני דרך הנדסיות	
ערבות ביצוע:	5% מהתמורה בתוספת מע"מ	צמודת מדד חוזה בתוקף עד ליום 20.8.2017
עיכון:	5% מהסכם לתשלום ועד 2.5% במצטבר מסכום החוזה.	
ערבות בדק:	1.5% מהתמורה בתוספת מע"מ	ערבות הבדק לתקופה של 12 חודשים ממועד סיום העבודות

9. פרק ז' - תקבולי שותפים

1ז. תקבולי שותפים ויתרות לקבל:

נתוני תקבולי שותפים (למעט רכיב קרקע בהון עצמי) נתקבלו ממשרד רו"ח אייל לוי. יתרות לגמר שותפים ובדיקת מסגרות אשראי מביאה בחשבון עדכון עלויות הקמה חזוי.

2ז. 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):

42,590,016	השקעת הון עצמי לדו"ח קודם-	44,202,989	תשלומי שותפים לדו"ח קודם -
84,969	השקעת הון עצמי לתקופת הדו"ח-	84,969	תשלומי שותפים לתקופת הדו"ח -
42,674,985	סה"כ השקעת הון עצמי-	44,287,958	סה"כ תשלומי שותפים מצטברים-
לא כולל 150 אש"ח פקדון של דירה 26 שלא הופקד בחשבון הליווי		35,705,953	יתרה לקבל משותפים-
		79,993,911	סה"כ תקבולים חזויים משותפים-



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

שימושים באלפי ₪		מקורות באלפי ₪	
43,855	השקעות בפרויקט	44,288	הון עצמי מושקע והלוואות בגין הוצאות מאושרות
	פקדונת דירה 26		הון עצמי מושקע בגין ערבות ביצוע - לא מוכר כהשקעה בפרויקט
0	יתרת ע"ש נאמן		תקבולים ללא קבלות
429	יתרות ע"ש ח-ן ליווי		הכנסות מימון בחשבון הסגור
	הוצאות מימון לא מוכרות	-4	הפרשי עיתי
44,284	סה"כ שימושים	44,284	סה"כ מקורות

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

פירוט להפרשים	דו"ח 3	דו"ח 4	סעיף (באש"ח) כולל מע"מ
0	88,534	88,534	סה"כ אומדן לשווי שוק הפרויקט
9	79,985	79,994	אומדן לעלויות ההקמה
-9	8,550	8,540	רווח חזוי
0.0%	10.7%	10.7%	רווח חזוי באחוזים מהעלות
	שינוי מעליית מדד		הסיבות לשינוי ברווחיות

12. סיכום

- 12.1** הקבוצה מבקשת לאשר כ- 2,222 אש"ח כולל מע"מ לקבלן המבצע וליועצים. אנו מאשרים לתקופת הדו"ח תשלומים לקבלן המבצע וליועצים בסך כולל של כ- 2,119 אש"ח כולל מע"מ בלבד. תשלום המאושר לא כולל אישור עבודות נוספות בסך של כ- 103 אש"ח כולל מע"מ.
- 12.2** למועד הדו"ח סכומים בסך של כ- 748 אש"ח שאושרו לפרעון בדו"ח קודם טרם נפרעו לדו"ח נוכחי. התשלומים נפרעו עד ליום 12.12.16
- 12.3** אישורי התשלום לקבלן וליועצים- בהתאם למנגנונים המוסכמים בין הקבוצה לבנק המממן.



DASSA-NAYER
 דסה-נייר שמאות מקרקעין
 ייעוץ כלכלי והנדסה

13. הבהרה

- החתום מטה מצהיר כי אין לו מעורבות אישית בפרויקט, אך הוא בעקיפין בעל ענין 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




לוט נספחים

נספח א'	תקציב מפורט
נספח א'1	המחאות שנפרעו
נספח א'2	סיור באתר
נספח ב'	שותפים
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: 4

נכון לתאריך: 30/11/2016

שנה/חודש	נקודות	מדד:
1/2016	108.8	מדד בניה למגורים לדו"ח נוכחי:
9/2016	108.8	מדד בניה למגורים לדו"ח אפס:

סעיף תקציב	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		108.8	108.8	108.8	108.8	108.8	108.8	108.8	
מדד למגורים לצרכן											
קרקע שווי שוק	36,993,000	36,993,000	0	36,993,000	36,993,000	0	36,993,000	0	36,993,000	100.0%	
היטל השבחה להקלות	307,303	446,158	138,855	458,809	455,857	0	455,857	2,952	458,809	99.4%	
סה"כ קרקע	37,300,303	37,439,158	138,855	37,451,809	37,448,857	0	37,448,857	2,952	37,451,809	100.0%	
בניה ישירה	29,272,534	32,450,442	3,177,908	33,370,587	3,048,265	0	3,048,265	30,482,193	33,530,458	9.1%	10.75%
עבודות נוספות	191,221	191,221	0	196,643	196,593	0	196,593	50	196,643	100.0%	
סה"כ בנייה ישירה	29,272,534	32,641,663	3,369,129	33,567,230	3,244,858	0	3,244,858	30,482,243	33,727,101	9.7%	
אגרות בנייה והיטלי פיתוח	3,521,663	1,942,319	-1,579,344	1,997,394	1,984,543	0	1,984,543	12,851	1,997,394	99.4%	
חיבור חשמל	116,820	116,820	0	120,132	3,813	0	3,813	116,319	120,132	3.2%	
תכנון יועצים והעתקות	842,883	871,064	28,181	895,763	597,926	0	597,926	297,838	895,763	66.8%	
פיקוח הנדסי צמוד	447,810	447,810	0	460,508	156,358	0	156,358	304,150	460,508	34.0%	
ניהול ושמאות	778,800	778,800	-778,800	0	0	0	0	0	0		
ניהול פרויקט בניה- קו האופק		270,270	270,270	277,934	289,815	0	289,815	-11,881	277,934	104.3%	
ניהול פרויקט כספי ושמאות- תומר מתן ק.ר.		559,845	559,845	575,720	129,185	0	129,185	446,535	575,720	22.4%	
בצ"מ	4,390,880	4,363,813		4,487,551		0		4,487,551	4,487,551	0.0%	
סה"כ כלליות	10,098,856	8,571,941	-1,499,848	8,815,001	3,161,640	0	3,161,640	5,653,362	8,815,001	35.9%	
סה"כ עלויות הקמה	76,671,693	78,652,762	2,008,136	79,834,041	43,855,354	0	43,855,354	36,138,557	79,993,911	54.9%	

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: 4

נכון לתאריך: 30/11/2016

מס"ד	שם המוטב	סה"כ בש"ח כולל מע"מ	סה"כ בש"ח לא כולל מע"מ	מע"מ	סעיף תקציבי	הערות
------	----------	---------------------	------------------------	------	-------------	-------

**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: 4

נכון לתאריך: 30/11/2016

מפקח פיננסי:	דסה-נייר	נוכח
מפקח באתר מטעם היזם:	ערן שני	נוכח
קבלן מבצע:	אבי לוי	לא נוכח
מהנדס ביצוע באתר:		נוכח
מנהל עבודה באתר:		נוכח
תאריך ושעת ביקור:	שעה 08:50	18.12.16

מס'	עבודות	קבלני משנה	ספקי חומרים	פועלים באתר	הערות
1	ביסוס				
2	שלד			15	
3	אינסטלציה				
4	חשמל			2	
5	טיח+גבס+צבע				
6	ריצוף וקרמיקה				
7	אלומיניום				
8	נגרות				
9	איטומים				
10	ציפוי חוץ				
11	מעליות				
12	מסגרות				
13	פיתוח				
14	כללי+מנופאי			1	
	סה"כ	0	0	18	

הערה:

ציוד באתר: מכולת משרד, מכולת ציוד מנוף

טבלת השתתפות בעלויות הקמה
מתחם זרובל- מגרש 204
חלק מחלוקת 25, 30, 33, 69, 145 בגוש 6525

נספח ב'- שותפים

דו"ח התקדמות מספר: 4

נכון לתאריך: 30/11/2016

מספר דירה	שם הדייר (לפי טבלת דרישת תשלום 5)	שוי יחסי לדירה בכפוייקט	E אומדן לשוי שוק של הדירה (5)	סה"כ עלות חזויה לשותף בש"ח כולל מע"מ	הון עצמי מושקע בש"ח כולל פקידנות	סה"כ הון עצמי מושקע מטעם כולל פקידנות	סה"כ אשראי מאושרת בש"ח	סה"כ ניצול מסגרת אשראי מצטבר בש"ח	שותפים לתקופת הדו"ח בש"ח	סה"כ תקבולי שותפים בתקופת הדו"ח בש"ח	סה"כ ניצול מסגרת אשראי מצטבר בש"ח	שותפים בתקופת הדו"ח בש"ח	יתרה לגמר חזויה בש"ח כולל מע"מ	יתרת מסגרת לניצול לתקופת הדו"ח	הון עצמי נדרש בש"ח	הון עצמי חסר בש"ח	מסגרת אשראי בש"ח מעליות בסיס לא צמודות (בחסר)	חלק שותף ביתרת בנק ליום 12.12.16 בש"ח
1	סילי אריק ושירה	4.351%	3,852,332	3,480,535	0	1,771,736	1,666,843	137,180	0	18,433	1,666,843	1,771,736	1,571,619	1,529,663	1,666,842	0	1,009	1,009
2	חי' יהושע ודנציגר חי אפרת	4.139%	3,664,523	3,310,948	0	1,688,108	1,585,571	130,166	0	0	1,585,571	1,688,108	1,492,674	1,455,405	1,585,570	0	2,999	2,999
3	בנדר רוני	2.464%	2,181,533	1,971,050	18,433	1,100,817	1,132,594	0	0	18,433	1,132,594	1,100,817	870,233	1,132,594	755,063	0	1,726	1,726
4	יונברגר רות וראובן	2.416%	2,138,758	1,932,653	0	1,061,297	925,427	0	0	0	925,427	1,061,297	871,356	925,427	925,428	0	1,692	1,692
5	ישראל יעקובוב	2.416%	2,138,758	1,932,653	0	1,150,935	750,000	25,505	0	0	750,000	1,150,935	756,213	724,495	1,100,855	0	98,761	98,761
6	יוסף נגל	2.484%	2,199,414	1,987,049	18,583	1,108,751	951,879	0	0	18,583	951,879	1,108,751	1,108,751	878,298	944,212	0	740	740
7	אליעזר לפקיפקר ומרים אזול	2.436%	2,156,288	1,948,652	0	993,473	933,094	76,609	0	0	933,094	993,473	1,070,082	856,485	933,095	0	1,706	1,706
8	גולדמן ישעיהו ודניס	2.436%	2,156,288	1,948,652	0	993,473	933,094	76,609	0	0	933,094	993,473	1,070,082	856,485	933,095	0	1,706	1,706
9	גרנון יעקב וליאורה	2.505%	2,217,296	2,003,847	0	1,021,992	959,546	78,779	0	0	959,546	1,021,992	1,100,771	880,767	967,213	0	2,132	2,132
10	בביב אייל וסילי	2.455%	2,173,819	1,963,851	0	990,858	940,762	62,022	0	0	940,762	990,858	1,052,880	878,740	940,761	0	1,721	1,721
11	עופרי זיו	2.455%	2,173,819	1,963,851	0	1,078,430	940,762	0	0	0	940,762	1,078,430	885,420	940,762	940,761	0	1,721	1,721
12	יונה שרעבי	2.505%	2,217,296	2,003,847	0	1,021,615	959,546	78,779	0	0	959,546	1,021,615	1,100,394	880,767	959,546	0	1,755	1,755
13	עמיחי דודית לוי	2.525%	2,235,177	2,019,846	0	1,111,553	887,806	0	0	0	887,806	1,111,553	1,111,553	908,293	1,934,427	822,874	3,912	3,912
14	דורי חממה ויעת אורי פדן	2.475%	2,191,350	1,979,849	18,515	1,105,731	948,045	0	0	18,515	948,045	1,105,731	1,105,731	874,119	948,046	0	1,733	1,733
15	רייסמן ישינבסקי	2.475%	2,191,350	1,979,849	9,258	1,034,424	948,045	47,096	0	9,258	948,045	1,034,424	1,081,520	900,949	948,046	0	3,262	3,262
16	ברק אלון	2.525%	2,235,177	2,019,846	18,889	1,128,067	1,160,656	0	0	18,889	1,160,656	1,128,067	1,128,067	891,779	773,771	0	1,777	1,777
17	עוזי ואביבה רבי	3.072%	2,719,216	2,457,413	0	1,252,570	1,176,527	96,610	0	0	1,176,527	1,252,570	1,349,180	1,079,917	1,176,527	0	1,868	1,868
18	יהונתן כהן ניסן	3.011%	2,665,898	2,408,617	20,000	1,310,882	1,384,231	31,786	20,000	0	1,384,231	1,310,882	1,342,668	1,065,948	922,820	0	2,109	2,109
19	שנק אורית נייר	2.495%	2,208,881	1,995,848	0	1,017,537	955,713	78,465	0	0	955,713	1,017,537	1,096,002	899,846	955,712	0	1,749	1,749
20	זקס שרגא	2.545%	2,253,058	2,035,845	0	1,098,886	974,881	53,170	0	0	974,881	1,098,886	1,152,056	883,789	974,880	0	1,783	1,783
21	ישינבסקי אבי	3.096%	2,740,797	2,476,611	23,161	1,396,032	1,186,111	0	0	23,161	1,186,111	1,396,032	1,396,032	1,186,111	1,186,111	0	2,154	2,154
22	צ'רני ציונית וישראל	2.689%	2,687,056	2,151,036	0	1,184,820	1,030,084	0	0	0	1,030,084	1,184,820	966,217	1,030,084	1,030,084	0	1,670	1,670
23	בן כליפא דוד וברונפמן אירן	3.035%	2,380,564	2,427,815	22,705	1,352,317	1,395,271	0	0	22,705	1,395,271	1,352,317	1,075,499	1,395,271	930,181	0	2,126	2,126
24	אזול אליהו	3.096%	2,740,797	2,476,611	0	1,262,641	1,186,111	97,365	0	0	1,186,111	1,262,641	1,186,111	1,116,605	1,186,111	0	2,168	2,168
25	זקס דורי	3.278%	2,901,859	2,622,200	0	1,337,381	1,255,499	68,484	0	0	1,255,499	1,337,381	1,405,865	1,216,336	1,255,499	0	2,296	2,296
26	עידן עמיר	3.214%	2,844,960	2,571,004	-150,000	1,377,913	1,000,000	33,929	-150,000	0	1,000,000	1,377,913	1,411,842	966,071	1,461,928	84,015	-149,987	2,011
27	שולמית ויעקב עמיר	3.214%	2,844,960	2,571,004	24,044	1,435,886	1,230,964	0	24,044	0	1,230,964	1,435,886	1,435,886	1,135,118	1,230,964	0	2,251	2,251
28	רעות אמיר אלעד עמיר	3.278%	2,901,859	2,622,200	0	1,336,867	1,506,599	103,089	0	0	1,506,599	1,336,867	1,439,956	1,182,245	1,004,399	0	2,305	2,305
29	מינה רייסמן	3.584%	3,173,252	2,866,982	0	1,446,739	1,373,190	140,511	0	0	1,373,190	1,446,739	1,587,250	1,279,732	1,373,190	0	2,515	2,515
30	יפה בן דוד	3.514%	3,111,032	2,810,986	26,288	1,569,914	1,373,190	0	0	26,288	1,373,190	1,569,914	1,569,914	1,241,072	1,373,190	0	2,462	2,462
31	שחמון ששון	4.345%	3,847,176	3,475,735	0	1,908,667	1,527,897	0	0	0	1,527,897	1,908,667	1,908,667	1,527,897	3,329,085	1,420,418	2,805	2,805
32	אופר ולימור רוסי	4.691%	4,153,352	3,752,514	35,093	2,095,750	2,000,000	0	35,093	0	2,000,000	2,095,750	2,095,750	2,000,000	1,594,369	0	3,045	3,045
33	בביב אייל וסילי	4.781%	4,236,419	3,824,509	0	1,928,923	1,832,837	196,819	0	0	1,832,837	1,928,923	2,125,742	1,698,767	1,832,837	0	3,348	3,348
סה"כ		100.000%	88,534,313	79,993,911	84,969	42,674,985	39,012,775	1,612,973	84,969	84,969	39,012,775	44,287,958	35,705,953	37,399,802	40,074,618	2,327,307	-149,987	167,014

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: 4

נכון לתאריך: 30/11/2016

		בש"ח ללא מע"מ		סה"כ עלות ביצוע: 28,050,000		מס'
מס' התקדמות מצטברת בש"ח לא כולל מע"מ	התקדמות מצטברת נוכחית לפרויקט ב- %	התקדמות נוכחית לסעיף בדוח זה ב- %	התקדמות מצטברת קודמת לפרויקט ב- %	אחוז מצטבר	אחוז ביצוע	
561,000 ₪	2.00%	100.0%	90.0%	2.0%	2.0%	1 חפירה
841,500 ₪	3.00%	100.0%	100.0%	5.0%	3.0%	2 ביסוס ויסודות
824,670 ₪	2.94%	98.0%	95.0%	8.0%	3.0%	3 רצפת מרתף
561,000 ₪	2.00%	100.0%	95.0%	10.0%	2.0%	4 קירות ועמודי מרתף
841,500 ₪	3.00%	100.0%	40.0%	13.0%	3.0%	5 תקרת מרתף עליונה
0 ₪	0.00%			18.0%	5.0%	6 עבודות גמר ומערכות במרתף ובבנין כולל ספרינקלרים
981,750 ₪	3.50%	70.0%		23.0%	5.0%	7 שלד קומת קרקע
0 ₪	0.00%			45.0%	22.0%	8 שלד קומות מגורים
0 ₪	0.0%			46.0%	1.0%	9 חדרים על הגג וגמר שלד
30,002 ₪	0.1%	2.7%		50.0%	4.0%	10 בניית מחיצות
0 ₪	0.0%			51.0%	1.0%	11 שפועים ואיטום תקרת המרתף
0 ₪	0.0%			52.0%	1.0%	12 איטום גגות
0 ₪	0.0%			53.0%	1.0%	13 חשמל שחור
0 ₪	0.00%			54.0%	1.0%	14 אינסט' שחור
0 ₪	0.00%			58.0%	4.0%	15 טיח פנים
0 ₪	0.0%			64.0%	6.0%	16 ריצוף וחיפוי
0 ₪	0.0%			65.0%	1.0%	17 מדרגות פנים, ריצוף וחיפוי לוביים
0 ₪	0.0%			66.0%	1.0%	18 ריצוף מרפסות וחדרי אמבטיה כולל איטום
0 ₪	0.0%			73.0%	7.0%	19 חיפוי חוץ
0 ₪	0.0%			80.0%	7.0%	20 אלומיניום
0 ₪	0.0%			81.0%	1.0%	21 מעקות אלומיניום
0 ₪	0.0%			81.5%	0.5%	22 אלומיניום ציבורי
0 ₪	0.0%			82.5%	1.0%	23 נגרות ארונות ודלתות
0 ₪	0.0%			83.5%	1.0%	24 מסגרות
0 ₪	0.0%			84.5%	1.0%	25 הרכבת דלתות פלדה
0 ₪	0.0%			85.5%	1.0%	26 מטבח ארונות+ שיש+ חיפוי
0 ₪	0.0%			86.5%	1.0%	27 צבע
0 ₪	0.0%			87.5%	1.0%	28 מעלית- פסים ומשקופים
0 ₪	0.0%			88.5%	1.0%	29 מעלית התקנת התא
0 ₪	0.0%			89.0%	0.5%	30 בגמר הפעלת מעלית
0 ₪	0.0%			89.5%	0.5%	31 מערכת סולארית
0 ₪	0.0%			90.0%	0.5%	32 הכנות מיזוג אוויר בדירות
0 ₪	0.0%			90.5%	0.5%	33 תקרת גבס
0 ₪	0.0%			91.5%	1.0%	34 הרכבת כלים וברזים
0 ₪	0.0%			92.5%	1.0%	35 אביזרי חשמל
20,028 ₪	0.1%	2.4%		95.5%	3.0%	36 פיתוח חצר
0 ₪	0.0%			96.0%	0.5%	37 ריצוף חוץ
0 ₪	0.0%			98.0%	2.0%	38 טופס 4 וחיבור לאספקות
0 ₪	0.0%			100.0%	2.0%	39 מסירת דירות
4,661,450 ₪	16.62%			100.0%	100.0%	סה"כ לדוח נוכחי
3,015,375 ₪	10.8%					סה"כ דוח קודם
1,646,075 ₪	5.9%					התקדמות לדוח נוכחי

**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), ו-69 (145)**

נספח ד'1- ריכוז ביצוע תקציבי בש"ח לקבלן "עד מפתח"

דו"ח התקדמות מספר: 4
דו"ח התקדמות מספר: 30/11/2016
סכום חוזה בסיסי לחוזה: 28,050,000 ₪ בש"ח ללא מע"מ
מדד בניה למגורים לדו"ח נוכחי: 108.8 1/2016
מדד בניה למגורים בסיס חוזה: 107.0 9/2015

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	סכום התייקרות בש"ח לחוזה בסיסי	עבודות נוספות	סה"כ לתשלום (בסיסי + התייקרויות + עבודות נוספות) בש"ח לא כולל מע"מ	תוספת מע"מ בשיעור 17.00%	סה"כ לתשלום (בסיסי + התייקרויות) בש"ח כולל מע"מ	תאריך	נפרע	(יתרה) לתשלום
							שנה/חודש	בנקודות									
			0.00%			0											
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
2	12.9.16	"8/16	4.05%	7.15%	2,005,575	1,136,025	108.5	"7/16	1.4019%	15,926		1,151,951	195,832	1,347,782	31.10.16	2,020,433	672,651
3	9.10.16	"9/16	2.00%	9.15%	2,566,575	561,000	108.5	"8/16	1.4019%	7,864	2,530	571,394	97,137	668,532	9.10.16		-668,532
4	2.11.16	"10/16	1.60%	10.75%	3,015,375	448,800	108.8	"9/16	1.6822%	7,550	144,558	600,908	102,154	703,062	2.11.16		-703,062
5	21.12.16	"11/16	5.87%	16.62%	4,661,416	1,646,041	108.8	"10/16	1.6822%	27,690	88,192	1,761,923	299,527	2,061,450			-2,061,450
סה"כ			16.62%		4,661,416					67,970	326,000	5,055,386	859,416	5,914,801		3,154,407	-2,760,394

**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: 4
נכון לתאריך: 30/11/2016

מס"ד	שם ספק	דרישת תשלום	סכום ההעברה בש"ח כולל מע"מ	סכום בש"ח ללא מע"מ	מע"מ	סעיף תקציבי	הערות
1	אברהם לוי	2,061,451 ₪	2,061,451 ₪	1,761,924 ₪	299,527 ₪	בניה ישירה	ח-ן חלקי מס' 5
			1,925,868 ₪	1,646,041 ₪	279,827 ₪	בניה ישירה	ח-ן מס' 5
			32,397 ₪	27,690 ₪	4,707 ₪	בצ"מ	התייקרויות
			103,185 ₪	88,192 ₪	14,993 ₪	עבודות נוספות	עבודות נוספות לא מאושרות על ידי הבנק המממן
3	אפרתי מדפיס	13,455 ₪	13,455 ₪	11,500 ₪	1,955 ₪	פיקוח הנדסי צמוד	ח-ן חלקי מס' 13
4	אדריכל מאיר גיא	131,501 ₪	131,501 ₪	112,394 ₪	19,107 ₪	תכנון יועצים והעתקות	
5	תומר מתן ק.ר.	15,928 ₪	15,928 ₪	13,614 ₪	2,314 ₪	ניהול כספי	ח-ן חלקי מס' 7
	סה"כ	160,884 ₪	2,222,334 ₪	1,899,431 ₪	322,903 ₪		

תשלומים שאושרו וטרם נפרעו

מס"ד	שם ספק	דרישת תשלום	סכום ההעברה בש"ח כולל מע"מ	סכום בש"ח ללא מע"מ	מע"מ	סעיף תקציבי	הערות
1	אברהם לוי		526,621 ₪			בניה ישירה	ח-ן מס' 4
			8,834 ₪			בצ"מ	התייקרויות
			169,133 ₪			עבודות נוספות	עבודות נוספות מאושרות על ידי הבנק המממן
			2,669 ₪			תכנון יועצים והעתקות	מכון העתקות
2	חי בזק						
3	איזוטופ						
4	אפרתי מדפיס						
5	תומר מתן ק.ר.						
	סה"כ		748,096 ₪				