



DASSA-NAYER

דסה-נייד שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

דו"ח ליווי פיננסי מספר 5
לחודש דצמבר 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)



דצמבר 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, 22 בינואר, 2016
עבודה מס' 2367-1-5-17

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 5 - לחודש דצמבר 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

22.01.2017	תאריך הביקור
8:35	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 ב'





2. דגשים לדו"ח

פרטים	דו"ח מספר- לתקופה
1. הערות מדו"ח קודם ללא שינוי	5- 12/2016
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. 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 המושקע לדירה 26, עד להעברת הסכום ע"ס 150 אש"ח לחשבון הנציגות". 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.	11/2016 -4
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. 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	10/2016 -3
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. 2. לפרויקט הופקה ערבות ביצוע שפרעונה עד ליום 20.8.2017 ובסך של 1,640,925 ש"ח צמוד מדד יבוצע לחשבון המתנהל בבנק הבינלאומי- ח-ן 105706663 בסניף כפא סבא 21. 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. 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. 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.	10/2016 -2
1. באופן חריג ולצורך הצגת הון עצמי מושקע כולל דו"ח זה דיווח כספי עד ליום 12.9.2016 ולא עד 31.8.2016. 2. התקבל לפרויקט היתר בניה ביום 30.11.2015 התואם את הפרוגרמה שנבחנה בדו"ח אפס שבסימוכין. היתר בתוקף עד 29.11.2018. 3. נציג השותפים מסר כי החלו בביצוע העבודות בפרויקט בחודש מאי 2016. 4. היום בונה את הפרויקט על ידי קבלן "עד מפתח" בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות. 5. לפרויקט טרם הופקה ערבות ביצוע שפרעונה יבוצע לחשבון המתנהל בבנק הבינלאומי- תועבר במקביל לביצוע תשלום ח-ן חלקי 2 לקבלן. 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"ח ¹ . 7. תקציב דוח אפס במונחי בסיס התקציב 73744 אש"ח. הבנק המממן הגדיל את תקציב הפרויקט לצורך העברת 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.	09/2016 -1

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

9. קיים חוסר של 937 אש"ח במומחי 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

1.1. 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

2.2. המועד הקובע לדו"ח

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

3.3. לוחות זמנים

לוח זמנים	לוח זמנים	לוח זמנים
קבלת היתר בניה	2.2015	30.11.2015
תחילת בניה	4.2015	15.5.2016
סיום הפרויקט	4.2017	משוער 7.2018

4.4. 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

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



4. פרק ב' - מצב תכנוני

1.1. היתר הבניה

הערות	מספר היתר בניה מילולי	תאריך קבלת היתר
<p>על פי אישור הועדה המקומית האמורה : <u>ועדת משנה בישיבה מספר: 544 בתאריך: 01/12/14</u></p> <p>מותר: בית מגורים משותף בן 10 קומות, 33 יח"ד, חלל 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: בניית מרתפים בקרבת גבול החלקה הגובלת בשטחים ציבוריים יבוצעו כלונסאות זיפון לפני ביצוע כל עבודות חפירה. תנאים בהיתר: תכנית פיתוח השטח מהווה חלק בלתי נפרד מההיתר בהתאם להתחייבות הקבלן לעיריה. - תשלום היטל השבחה מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה. - מינוי אחראי לביצוע שלד מהווה תנאי לתחילת הבניה.</p> <p>העתק מהיתר הבניה המילולי מצורף כנספח "1" 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 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.

2.1. 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.



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

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 ה/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	4	37,453	37,300	37,439	139
בניה ישירה	3,245	705	3,949	29,933	33,882	29,273	32,806	3,534
עקיפות	3,162	44	3,205	5,431	8,636	10,099	8,383	-1,716
סה"כ	43,855	748	44,603	35,368	79,971	76,672	78,628	1,956

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

שנה/חודש	נקודות	מדד:
11/16	109.0	מדד בניה למגורים לדו"ח נוכחי:
10/16	108.8	מדד בניה למגורים לדו"ח אפס:

3. 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 קבלתנו נעדכן את הבנק המממן.



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

7. פרק ה' - מצב פיזי

1.1. מצב פיזי של הפרויקט

האתר מגודר, בוצעו חפירה ויסודות, ביסוס רצפה וקירות מרתף לרבות עבודות איטום. קירות פיתוח בוצעו למעט חזית הרחוב. מרתף- יש להשלים מבחינת גמר שלד יציקת רמפה. קומת קרקע- גמר קירות חוץ ללא חלוקה פנימית. קומה א'- גמר קירות חוץ ללא חלוקה פנימית. קומה ב'- חזית- גמר קירות חוץ החלו עבודות תקרה. עורף- עובדים קירות חוץ על היזם והקבלן מטעמו להקפיד על הוראות הבטיחות בעבודה באתר.

2. אחוז ביצוע

אומדן לביצוע הנדסי ב- % - לקבלן "עד מפתח"	לתקופת הדו"ח כ- 2% ובמצטבר כ-19%
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- 19% => מ- 19% ביצוע הנדסי למועד הדו"ח.	

8. פרק ו' - חוזה פאושלי והסכמי ביצוע

1.1. 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
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	



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

	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

1.1 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.

2.2 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):

42,674,985	השקעת הון עצמי לדו"ח קודם-	44,287,958	תשלומי שותפים לדו"ח קודם -
1,115,651	השקעת הון עצמי לתקופת הדו"ח-	1,423,365	תשלומי שותפים לתקופת הדו"ח -
43,790,636	סה"כ השקעת הון עצמי-	45,711,323	סה"כ תשלומי שותפים מצטברים-
	לא כולל 125 אש"ח פקדון של דירה 26 שלא הופקד בחשבון הליווי	34,259,728	יתרה לקבל משותפים-
		79,971,051	סה"כ תקבולים חזויים משותפים-

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

שימושים באלפי ₪		מקורות באלפי ₪	
44,603	השקעות בפרויקט	45,711	הון עצמי מושקע והלוואות בגין הוצאות מאושרות
	פקדונות דירה 26		הון עצמי מושקע בגין ערבות ביצוע - לא מוכר כהשקעה בפרויקט
0	יתרת עו"ש נאמן		תקבולים ללא קבלות
1,103	יתרות עו"ש ח-ן ליווי		הכנסות מימון בחשבון הסגור
	הוצאות מימון לא מוכרות	-5	הפרשי עיתוי
45,706	סה"כ שימושים	45,706	סה"כ מקורות



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

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

פירוט להפרשים	דו"ח 4	דו"ח 4	סעיף (באש"ח) כולל מע"מ
0	88,534	88,534	סה"כ אומדן לשווי שוק הפרויקט
-23	79,994	79,971	אומדן לעלויות ההקמה
23	8,540	8,563	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- 985 אש"ח כולל מע"מ לקבלן המבצע וליועצים. אנו מאשרים לתקופת הדו"ח תשלומים לקבלן המבצע וליועצים בסך כולל של כ- 985 אש"ח כולל מע"מ בלבד.

12.2 למועד הדו"ח סכומים בסך של כ- 2,119 אש"ח שאושרו לפרעון בדו"ח קודם טרם נפרעו לדו"ח נוכחי. התשלומים נפרעו במהלך חודש ינואר 2017. כמו כן טרם נתקבל אישור הבנק לתשלום עבודה נוספת לקבלן בסך של כ- 103 אש"ח- שהתבקשה על ידי הקבוצה בדו"ח קודם וטרם בוצעה.

12.3 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 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





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 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: 5

נכון לתאריך: 31.12.16

שנה/חודש	נקודות	מדד:
11/16	109.0	מדד בניה למגורים לדו"ח נוכחי:
10/16	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		109.0	108.8	109.0	109.0	109.0	109.0		
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	459,652	455,857	0	455,857	3,795	459,652	99.2%	
סה"כ קרקע	37,300,303	37,439,158	138,855	37,452,652	37,448,857	0	37,448,857	3,795	37,452,652	100.0%	
בניה ישירה	29,272,534	32,450,442	3,177,908	33,431,930	3,048,265	535,455	3,583,720	29,931,939	33,515,659	10.7%	19.42%
עבודות נוספות	355,691	355,691		366,449	196,593	169,133	365,726	723	366,449	99.8%	
סה"כ בנייה ישירה	29,272,534	32,806,133	3,533,599	33,798,379	3,244,858	704,588	3,949,446	29,932,662	33,882,108	11.7%	
אגרות בנייה והיטלי פיתוח	3,521,663	1,942,319	-1,579,344	2,001,066	1,984,543	0	1,984,543	16,523	2,001,066	99.2%	
חיבור חשמל	116,820	116,820	0	120,353	3,813	0	3,813	116,540	120,353	3.2%	
תכנון יועצים והעתקות	842,883	871,064	28,181	897,410	597,926	8,640	606,566	290,844	897,410	67.6%	
פיקוח הנדסי צמוד	447,810	447,810	0	461,354	156,358	13,455	169,813	291,541	461,354	36.8%	
ניהול ושמאות	778,800	778,800	-778,800	0	0	0	0	0	0		
ניהול פרויקט בניה- קו האופק		270,270	270,270	278,445	289,815	0	289,815	-11,370	278,445	104.1%	
ניהול פרויקט כספי ושמאות- תומר מתן ק.ר.		559,845	559,845	576,778	129,185	21,414	150,599	426,179	576,778	26.1%	
בצ"מ	4,390,880	4,174,621		4,300,885		0		4,300,885	4,300,885	0.0%	
סה"כ כלליות	10,098,856	8,382,748	-1,499,848	8,636,291	3,161,640	43,509	3,205,149	5,431,142	8,636,291	37.1%	
סה"כ עלויות הקמה	76,671,693	78,628,039	2,172,605	79,887,322	43,855,354	748,097	44,603,451	35,367,599	79,971,051	55.8%	

**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' - פירוט הוצאות בש"ח ליום הדו"ח כולל מע"מ

דו"ח התקדמות מספר: 5

נכון לתאריך: 31.12.16

מס"ד	שם המוטב	סה"כ בש"ח כולל מע"מ	סה"כ בש"ח לא כולל מע"מ	מע"מ	סעיף תקציבי	הערות
1	אברהם לוי	704,587 ₪	602,211 ₪	102,376 ₪	בניה ישירה	
		526,621 ₪	450,103 ₪	76,518 ₪	בניה ישירה	ח-ן מס' 4
		8,834 ₪	7,550 ₪	1,284 ₪	בצ"מ	התייקרויות
		169,133 ₪	144,558 ₪	24,575 ₪	עבודות נוספות	עבודות נוספות מאושרות על ידי הבנק המממן
2	חי בזק	2,669 ₪	2,281 ₪	388 ₪	תכנון יועצים והעתקות	מכון העתקות
3	איזוטופ	5,971 ₪	5,103 ₪	868 ₪	תכנון יועצים והעתקות	מעבדת בדיקות
4	אפרתי מדפיס	13,455 ₪	11,500 ₪	1,955 ₪	פיקוח הנדסי צמוד	ח-ן חלקי 14
5	תומר מתן	21,414 ₪	18,303 ₪	3,111 ₪		חברת ניהול
6	עמלת מימון	57 ₪	48 ₪	8 ₪	עמלת מימון	
	סה"כ	748,153	639,447	108,706		

**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: 5

נכון לתאריך: 31.12.16

מפקח פיננסי: דסה-נייר
 מפקח באתר מטעם היזם: ערן שני
 קבלן מבצע: אבי לוי
 מהנדס ביצוע באתר: לא נוכח
 מנהל עבודה באתר: נוכח
 תאריך ושעת ביקור: 22.1.17 08:50 שעה

מס'	עבודות	קבלני משנה	ספקי חומרים	פועלים באתר	הערות
1	ביסוס				
2	שלד			23	
3	אינסטלציה				
4	חשמל			1	
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			5	
	סה"כ	0	0	29	

הערה:

ציוד באתר: מכולת משרד, מכולת ציוד מנוף

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

נספח ב' - שותפים

דו"ח התקדמות מספר: 5

נכון לתאריך: 31.12.16

מספר דירה	שם הדייר (לפי טבלת דרישת תשלום 5)	E אומדן לשווי שוק של הדירה (5)	חסכון בש"ח לכל דירה	חסכון באחוזים לכל דירה	סה"כ הון עצמי מושקע בש"ח כולל פיקדונות	סה"כ מסגרת אשראי מאושרת בש"ח	סה"כ ניצול מסגרת אשראי מצטבר בש"ח	סה"כ תקבולי שותפים לתקופת הדו"ח בש"ח	סה"כ תקבולי שותפים לתקופת הדו"ח בש"ח	יתרה לגמר חזויה בש"ח כולל מע"מ	יתרת מסגרת אשראי בש"ח הניצול לתקופת הדו"ח	הון עצמי נדרש בש"ח	הון עצמי חסר בש"ח	מסגרת אשראי בש"ח מעלויות בסיס לא צמודות (בחסר)	חלק שותף ביתר בנק ליום 31.12.16 בש"ח
1	סיכל אריק ושירה	3,852,332	372,792	10.71%	1,771,736	1,666,843	169,730	32,550	1,941,466	1,538,074	1,497,113	1,666,842	0	1,009	1,009
2	חי' יהושע ודניאל חן אפרת	3,664,523	354,521	10.71%	1,688,108	1,585,571	161,130	30,964	1,849,238	1,460,764	1,424,441	1,585,570	0	2,999	2,999
3	בנדר רונה	2,181,533	211,046	10.71%	1,155,575	1,132,594	0	54,758	1,155,575	814,912	1,132,594	755,063	0	56,484	56,484
4	וינברגר רות וראובן	2,138,758	206,657	10.70%	925,427	1,028,923	0	-32,374	1,028,923	903,178	925,427	925,428	0	55,384	55,384
5	ישראל יעקובוב	2,138,758	206,657	10.70%	1,150,935	750,000	25,505	0	1,176,440	755,661	724,495	1,100,855	0	98,761	98,761
6	יוסף נגל	2,199,414	212,933	10.72%	1,163,954	951,879	0	55,203	1,163,954	822,527	951,879	944,212	0	55,943	55,943
7	אליעזר לפקיפקר ומרים און	2,156,288	208,194	10.69%	993,473	933,094	94,833	18,224	1,088,306	859,789	838,261	933,095	0	1,706	1,706
8	גולדמן ישעיהו ודניס	2,156,288	208,194	10.69%	993,473	933,094	94,833	18,224	1,088,306	859,789	838,261	933,095	0	1,706	1,706
9	גרנון יעקב וליאורה	2,217,296	214,021	10.68%	1,021,992	959,546	97,519	18,740	1,119,510	883,764	862,027	967,213	0	2,132	2,132
10	בביוב אייל וסיגל	2,173,819	210,530	10.72%	990,858	940,762	80,388	18,366	1,071,246	892,043	860,374	940,761	0	1,721	1,721
11	עופרי זיו	2,173,819	210,530	10.72%	1,152,910	940,762	0	74,480	1,152,910	810,379	940,762	940,761	0	56,279	56,279
12	יונה שרעבי	2,217,296	214,021	10.68%	1,021,615	959,546	97,519	18,740	1,119,133	884,141	862,027	959,546	0	1,755	1,755
13	עמיחי ודורית לוי	2,235,177	215,908	10.69%	1,130,442	887,806	0	18,889	1,130,442	888,827	887,806	1,934,427	803,985	3,912	3,912
14	דורי חממה ופעת אורי פדן	2,191,350	212,066	10.71%	1,160,734	948,045	0	55,003	1,160,734	818,550	948,045	948,046	0	56,736	56,736
15	רייסימן, ישינובסקי	2,191,350	212,066	10.71%	1,061,925	948,045	47,096	27,501	1,109,021	870,263	900,949	948,046	0	30,763	30,763
16	ברק אלון	2,235,177	215,908	10.69%	1,184,181	1,160,656	0	56,114	1,184,181	835,088	1,160,656	773,771	0	57,891	57,891
17	עוזי ואביבה רבי	2,719,216	262,505	10.69%	1,252,570	1,176,527	119,592	22,982	1,372,161	1,084,549	1,056,935	1,176,527	0	1,868	1,868
18	יהונתן כהן ניסן	2,665,898	257,970	10.71%	1,313,407	1,384,231	31,786	2,525	1,345,193	1,062,735	1,352,445	922,820	0	2,109	2,109
19	שנק אורית וניר	2,208,881	213,603	10.71%	1,017,537	955,713	97,130	18,665	1,114,667	880,610	858,583	955,712	0	1,749	1,749
20	זקס שרגא	2,253,058	217,795	10.70%	1,196,257	974,881	53,170	97,371	1,249,427	785,836	921,711	974,880	0	58,341	58,341
21	ישינובסקי אבי	2,740,797	264,893	10.70%	1,464,835	1,186,111	0	68,803	1,464,835	1,011,068	1,186,111	1,186,111	0	70,957	70,957
22	צ'רני ציונית וישראל	2,648,056	536,634	24.95%	1,264,695	1,030,084	0	79,875	1,264,695	885,727	1,030,084	1,030,084	0	61,429	61,429
23	בן כליפא דוד וברונפמן אירן	2,380,564	-46,557	-1.92%	1,419,765	1,395,271	0	67,448	1,419,765	1,007,357	1,395,271	930,181	0	69,574	69,574
24	און אליהו	2,740,797	264,893	10.70%	1,262,641	1,186,111	120,526	23,161	1,383,167	1,092,736	1,065,585	1,186,111	0	2,168	2,168
25	זקס דורי	2,901,859	280,408	10.70%	1,412,978	1,255,499	68,484	75,597	1,481,462	1,139,990	1,187,015	1,255,499	0	75,144	75,144
26	עידן עמיר	2,844,960	274,690	10.69%	1,401,957	1,000,000	33,929	24,044	1,435,886	1,134,384	966,071	1,461,928	59,971	2,011	2,011
27	שולמית ויעקב עמיר	2,844,960	274,690	10.69%	1,507,312	1,230,964	0	71,426	1,507,312	1,062,958	1,230,964	1,230,964	0	73,677	73,677
28	רעות אמיר אלעד עמיר	2,901,859	280,408	10.70%	1,336,867	1,506,599	127,612	24,523	1,464,478	1,156,973	1,378,987	1,004,399	0	2,305	2,305
29	מינה רייסימן	3,173,252	307,090	10.71%	1,446,739	1,373,190	167,323	26,812	1,614,062	1,252,101	1,205,867	1,373,190	0	2,515	2,515
30	יפה בן דוד	3,111,032	300,849	10.71%	1,648,007	1,373,190	0	78,093	1,648,007	1,162,176	1,373,190	1,373,190	0	80,555	80,555
31	שחמון ששון	3,847,176	372,433	10.72%	2,045,312	1,527,897	0	136,645	2,045,312	1,429,430	1,527,897	3,329,085	1,283,773	2,805	2,805
32	אופיר ולימור רוסיין	4,153,352	401,910	10.71%	2,000,000	2,000,000	0	104,250	2,200,000	1,551,442	2,000,000	1,594,369	0	107,295	107,295
33	בביוב אייל וסיגל	4,236,419	413,003	10.80%	1,928,923	1,832,837	232,585	35,766	2,161,509	1,661,907	1,600,252	1,832,837	0	3,348	3,348
	סה"כ	88,534,313	8,563,262		43,790,636	39,012,775	1,920,687	1,423,365	45,711,323	34,259,728	37,092,088	40,074,618	2,147,729	-125,148	1,103,028

**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: 5

נכון לתאריך: 31.12.16

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	כלול 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 רונה	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 רוטין	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: 5

נכון לתאריך: 31.12.16

		בש"ח		28,050,000		סה"כ עלות ביצוע:	
מס'	שלב	אחוז ביצוע	אחוז מצטבר	התקדמות מצטברת קודמת לפרויקט ב- %	התקדמות נוכחית לסעיף 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 ובבניין כולל ספרינקלרים	5.0%	18.0%	0.0%		0.00%	0 ₪
7	שלד קומת קרקע	5.0%	23.0%	3.5%	90.0%	4.50%	1,262,250 ₪
8	שלד קומות מגורים	22.0%	45.0%	0.0%	8.2%	1.80%	504,788 ₪
9	חדרים על הגג וגמר שלד	1.0%	46.0%	0.0%		0.0%	0 ₪
10	בניית מחיצות	4.0%	50.0%	0.1%	2.7%	0.1080%	30,294 ₪
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%	0.0%		0.0%	0 ₪
14	אינסט' שחור	1.0%	54.0%	0.0%		0.00%	0 ₪
15	טיח פנים	4.0%	58.0%	0.0%		0.00%	0 ₪
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%		0.0%	0 ₪
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%	0.0%		0.0%	0 ₪
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%	0.0%		0.0%	0 ₪
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%	2.4%	0.1%	19,986 ₪
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%			19.42%	5,446,987 ₪
	סה"כ דוח קודם					16.6%	4,661,450 ₪
	התקדמות לדוח נוכחי					2.8%	785,537 ₪

**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: 5
 דו"ח התקדמות מספר: 31.12.16
 סכום חוזה בסיסי לחוזה: 28,050,000 ₪ בש"ח ללא מע"מ
 מדד בניה למגורים לדו"ח נוכחי: 109.0 11/16
 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 (בסיס + התייקרויות + עבודות נוספות) בש"ח לא כולל מע"מ	תוספת מע"מ בשיעור 17.00%	סה"כ לתשלום (בסיס + 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	6-16	108.1	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	7/16	108.5	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	8/16	108.5	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	9/16	108.8	7,550	144,558	600,908	102,154	703,062	12.12.16	704,587	1,525	
5	21.12.16	"11/16	5.87%	16.62%	4,661,416	1,646,041	10/16	108.8	27,690	88,192	1,761,923	299,527	2,061,450		-	-2,061,450	
6	22.1.16	"12/16	2.80%	19.42%	5,446,704	785,288	11/16	109.0	14,678		799,966	135,994	935,961		-	-935,961	
סה"כ			19.42%		5,446,704	5,446,704			82,648	326,000	5,855,352	995,410	6,850,762		3,858,994	-2,991,768	

**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 ה - רשימת תשלומים מאושרים בש"ח כולל מע"מ לתקופת הדו"ח**

דו"ח התקדמות מספר: 5
נכון לתאריך: 31.12.16

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	935,961 ₪	935,961 ₪	799,967 ₪	135,994 ₪	בניה ישירה	ח-ן חלקי מס' 6
							ח-ן מס' 6
							התייקריות
						עבודות נוספות	עבודות נוספות על 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	איזוטופ	11,937 ₪	11,937 ₪	10,203 ₪	1,734 ₪	תכנון יעוצים והעתקות	
5	חי בזק	1,315 ₪	1,315 ₪	1,124 ₪	191 ₪	תכנון יעוצים והעתקות	
6	אמנון נזרי	13,594 ₪	13,594 ₪	11,619 ₪	1,975 ₪	בצ"מ	
7	תומר מתן ק.ר.	8,915 ₪	8,915 ₪	7,619 ₪	1,295 ₪	ניהול כספי	ח-ן חלקי מס' 8
	סה"כ	49,216 ₪	985,177 ₪	842,032 ₪	143,145 ₪		
	סה"כ מאושר						

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	2,061,451 ₪	2,061,451 ₪	1,761,924 ₪	299,527 ₪	בניה ישירה	ח-ן חלקי מס' 5
							ח-ן מס' 5
							התייקריות
						עבודות נוספות	עבודות נוספות על 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 יעוצים והעתקות	
5	תומר מתן ק.ר.	15,928 ₪	15,928 ₪	13,614 ₪	2,314 ₪	ניהול כספי	ח-ן חלקי מס' 7
1	אברהם לוי		526,621 ₪			בניה ישירה	ח-ן מס' 4
							התייקריות
							בצ"מ
						עבודות נוספות	עבודות נוספות על ידי הבנק המממן
2	חי בזק		2,669 ₪			תכנון יעוצים והעתקות	מכון העתקות
3	איזוטופ		5,971 ₪			תכנון יעוצים והעתקות	מעבדת בדיקות
4	אפרתי מדפיס		13,455 ₪			פיקוח הנדסי צמוד	ח-ן חלקי מס' 14
5	תומר מתן ק.ר.		21,414 ₪			חברת ניהול	
	סה"כ		2,867,246 ₪				