



DASSA-NAYER

דסה-נייד שואות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

דו"ח ליווי פיננסי מספר 7
לחודש פברואר 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)



פברואר 2017

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, 26 למרץ, 2017
עבודה מס' 2367-1-7-17

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 6 - לחודש פברואר 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

16.03.2017	תאריך הביקור
10:00	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 ד' - דירות עורפיות



קומה ב' - לובי קומתי





2. דגשים לדו"ח

פרטים	דו"ח מספר- לתקופה
1. אין לדו"ח זה הארות.	2/17-7
<p>1. הקבוצה והקבלן פנו לכמאי שיבצע בדיקה לתוספת ברזל בכל הבניין 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 ידכם 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 הנוון ומספר החלקה החדשה 207 בגוש 6525.. נרשמה משכנתא לטובת הבנק המממן. לאחר השלמת הרישום לרבות חלק יחסי של כל שותף בחלקה החדשה נעדן את הבנק.</p>	1/17-6
1. לבקשת הבנק ערכנו שינויים בהצגת מסגרות אשראי לבעלי פקדון, הצגת תשלומים להתייקריות מתוך סעיף בצ"מ	12/16-5 עידכון 1
1. הערות מדו"ח קודם ללא שינוי	12/2016 -5
<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 הנובעות מתוספת ברזל ובטון במרכיב שלד הבנין. הקבוצה שכרה שירותיו של כמאי לצורך ביצוע עלות חזויה בגין עבודות נוספות אלו- עם קבלתו נעדן 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- שימומו 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 ש"ח 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 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>	10/2016 -2
<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 שבחנה 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> <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 שבסימוכין) 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 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.</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</p>	09/2016 -1

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



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

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:	28 לפברואר 2017
תאריך דו"ח קודם:	31 לינואר 2017

א.3. לוחות זמנים-סיום פרויקט משוער יולי 2018.

לוחות זמנים-סיום פרויקט משוער יולי 2018	לוחות זמנים-סיום פרויקט משוער יולי 2018	לוחות זמנים-סיום פרויקט משוער יולי 2018
לוחות זמנים-סיום פרויקט משוער יולי 2018	לוחות זמנים-סיום פרויקט משוער יולי 2018	לוחות זמנים-סיום פרויקט משוער יולי 2018
קבלת היתר בניה	2.2015	30.11.2015
תחילת בניה	4.2015	15.5.2016
סיום הפרויקט	4.2017	משוער 7.2018

א.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

ב.1. היתר הבניה

הערות	מספר היתר בניה מילולי	תאריך קבלת היתר
<p>על פי אישור הוועדה המקומית האמורה : <u>ועדת משנה בישיבה מספר: 544 בתאריך: 01/12/14</u></p> <p>מוותר: 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.</p> <p>תנאים בהיתר: תכנית פיתוח השטח מהווה חלק בלתי נפרד מההיתר בהתאם להתחייבות הקבלן לעיריה.</p> <p>- 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

ב.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

ג.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.

ג.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.

נתבקשו 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:



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

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

1.1 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 בסיסי עדכני באש"ח	השינוי באש"ח
קרקע	37,449	-	37,449	-	37,449	37,300	37,439	139
בניה ישירה	5,462	886	6,349	27,053	33,402	29,273	32,450	3,178
עקיפות	3,811	101	3,912	4,811	8,723	10,099	8,599	-1,500
סה"כ	46,723	987	47,710	31,863	79,573	76,672	78,489	1,817

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

שנה/חודש	נקודות	מדד:
1/17	109.0	מדד בניה למגורים לדו"ח נוכחי:
12/16	109.0	מדד בניה למגורים לדו"ח אפס:

3.1 עדכוני תקציב - אין עדכוני תקציב לדו"ח זה.

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 וחלוקה פנימית בדירות הגן. קומה א'- גמר קירות חוץ וחלוקה פנימית קומה ב'- גמר קירות חוץ וחלוקה פנימית קומה ג'- גמר קירות חוץ ללא חלוקה פנימית. קומה ד'- בעבודה אלמנטים אנכים ותקרה. על היזם והקבלן מטעמו להקפיד על הוראות הבטיחות בעבודה באתר.



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

ה. אחוז ביצוע

אומדן לביצוע הנדסי ב- % - לקבלן "עד מפתח"	לתקופת הדו"ח כ- 3% ובמצטבר כ-26%
אומדן הביצוע התקציבי בש"ח -סעיף הבניה הישירה בלבד- לקבלן "עד מפתח" (ללא עבודות נוספות)	לתקופת הדו"ח 2% ובמצטבר כ-19%
שיעור הביצוע תקציבי של הבנייה בלבד כולל המחאות שאושרו בדוחות קודמים ושלא נפרעו והמחאות שאושרו בדו"ח זה הינו כ- 23% => מ- 26% 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 הנדסיות	
ערבות ביצוע:	5% מהתמורה בתוספת מע"מ	צמודת מדד חוזה בתוקף עד ליום 20.8.2017
עיכבון:	אין	
ערבות בדק:	1.5% מהתמורה בתוספת מע"מ	ערבות הבדק לתקופה של 12 חודשים ממועד סיום העבודות



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

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):

44,510,241	השקעת הון עצמי לדו"ח קודם-	47,371,015	תשלומי שותפים לדו"ח קודם -
547,001	השקעת הון עצמי לתקופת הדו"ח-	965,850	תשלומי שותפים לתקופת הדו"ח -
45,057,242	סה"כ השקעת הון עצמי-	48,336,866	סה"כ תשלומי שותפים מצטברים-
	לא כולל 125 אש"ח פקדון של דירה 26 שלא הופקד בחשבון הליווי	31,236,408	יתרה לקבל משותפים-
		79,573,273	סה"כ תקבולים חזויים משותפים-

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

שימושים באלפי ₪		מקורות באלפי ₪	
47,710	השקעות בפרויקט	48,337	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
621	יתרת ע"ש ח-ן ליווי		הכנסות מימון בחשבון הסגור
	הוצאות מימון לא מוכרות	-6	הפרשי עיתי
48,331	סה"כ שימושים	48,331	סה"כ מקורות

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

פירוט להפרשים	דו"ח 6	דו"ח 6	סעיף (באש"ח) כולל מע"מ
0	88,534	88,534	סה"כ אומדן לשווי שוק הפרויקט
-50	79,623	79,573	אומדן לעלויות ההקמה
50	8,911	8,961	רווח חזוי
-0.1%	11.2%	11.3%	רווח חזוי באחוזים מהעלות
ללא שינוי מדו"ח קודם		הסיבות לשינוי ברווחיות	



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

12. סיכום

- 12.1 אנו מאשרים לתקופת הדו"ח תשלומים לקבלן המבצע וליועצים סך של כ- 1,023 אש"ח כולל מע"מ.
- 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 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: 7

נכון לתאריך: 28.2.2017

שנה/חודש	נקודות	מדד:
1/17	109.0	מדד בניה למגורים לדו"ח נוכחי:
12/16	109.0	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 מצטבר קודם 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	36,993,000	36,993,000	0	36,993,000	100.0%	100.0%
היטל השבחה להקלות	307,303	446,158	138,855	455,857	455,857	455,857	455,857	0	455,857	100.0%	100.0%
סה"כ קרקע	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	29,272,534	32,450,442	3,177,908	33,431,930	5,462,461	886,389	6,348,850	27,052,814	33,401,664	19.0%	25.84%
עבודות נוספות			0	0	0	0	0	0	0		
סה"כ בנייה ישירה	29,272,534	32,450,442	3,177,908	33,431,930	5,462,461	886,389	6,348,850	27,052,814	33,401,664	19.0%	
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	116,820	3,813	0	3,813	113,007	116,820	3.3%	
תכנון יועצים והעתקות	842,883	871,064	28,181	897,410	738,067	17,085	755,152	142,258	897,410	84.1%	
פיקוח הנדסי צמוד	447,810	447,810	0	461,354	183,268	13,455	196,723	264,631	461,354	42.6%	
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	166,527	7,130	173,657	403,121	576,778	30.1%	
בצ"מ	4,390,880	4,390,880		4,390,880	445,287.73	63,166	508,453	3,882,427	4,390,880	11.6%	
סה"כ כלליות	10,098,856	8,599,008	-1,499,848	8,722,752	3,811,320	100,836	3,912,156	4,810,596	8,722,752	44.9%	
סה"כ עלויות הקמה	76,671,693	78,488,608	1,816,914	79,603,539	46,722,638	987,225	47,709,863	31,863,411	79,573,273	59.9%	

**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: 7

נכון לתאריך: 28.2.2017

מס"ד	תאריך פרעון	שם המוטב	סכום	סעיף תקציבי
1	05/02/2017	שמעון צוק	5,148 ₪	פיקוח הנדסי צמוד
2	05/02/2017	תומר מתן	7,130 ₪	ח-ן חלקי 12.16 + 573 אש"ח בצמ לברזל
3	05/02/2017	איזוטופ	11,937 ₪	ניהול כספי
5	05/02/2017	אפרתי מדפיס	13,455 ₪	תכנון יועצים והעתקות
6	05/02/2017	אמנון נזרי	13,594 ₪	תכנון יועצים והעתקות
7	05/02/2017	אבי לוי קבלן	935,961 ₪	כמאי- בצ"מ
		סה"כ	987,225 ₪	

**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: 7

נכון לתאריך: 28.2.2017

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: 16.3.17 12:00

מס'	עבודות	קבלני משנה	ספקי חומרים	פועלים באתר	הערות
1	ביסוס				
2	שלד			18	
3	אינסטלציה				
4	חשמל			6	
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	25	

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: 7

נכון לתאריך: 28.2.2017

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 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 רוסיץ	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: 7

נכון לתאריך: 28.2.2017

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%	2.0%	2.0%	2.0%	1 חפירה
841,500 ₪	3.00%	100.0%	3.0%	5.0%	3.0%	2 ביסוס ויסודות
824,670 ₪	2.94%	98.0%	2.9%	8.0%	3.0%	3 רצפת מרתף
561,000 ₪	2.00%	100.0%	2.0%	10.0%	2.0%	4 קירות ועמודי מרתף
841,500 ₪	3.00%	100.0%	3.0%	13.0%	3.0%	5 תקרת מרתף עליונה
70,125 ₪	0.25%	5.0%	0.0%	18.0%	5.0%	6 עבודות גמר ומערכות במרתף ובבנין כולל ספרינקלרים
1,402,500 ₪	5.00%	100.0%	5.0%	23.0%	5.0%	7 שלד קומת קרקע
1,851,300 ₪	6.60%	30.0%	4.4%	45.0%	22.0%	8 שלד קומות מגורים
0 ₪	0.0%		0.0%	46.0%	1.0%	9 חדרים על הגג וגמר שלד
224,400 ₪	0.8000%	20.0%	0.4%	50.0%	4.0%	10 בניית מחיצות
0 ₪	0.0%		0.0%	51.0%	1.0%	11 שפועים ואיטום תקרת המרתף
0 ₪	0.0%		0.0%	52.0%	1.0%	12 איטום גגות
25,497 ₪	0.1%	9.1%	0.0%	53.0%	1.0%	13 חשמל שחור
25,497 ₪	0.09%	9.1%	0.0%	54.0%	1.0%	14 אינסט' שחור
0 ₪	0.00%		0.0%	58.0%	4.0%	15 טיח פנים
0 ₪	0.0%		0.0%	64.0%	6.0%	16 ריצוף וחיפוי
0 ₪	0.0%		0.0%	65.0%	1.0%	17 מדרגות פנים, ריצוף וחיפוי לוביים
0 ₪	0.0%		0.0%	66.0%	1.0%	18 ריצוף מרפסות וחדרי אמבטיה כולל איטום
0 ₪	0.0%		0.0%	73.0%	7.0%	19 חיפוי חוץ
0 ₪	0.0%		0.0%	80.0%	7.0%	20 אלומיניום
0 ₪	0.0%		0.0%	81.0%	1.0%	21 מעקות אלומיניום
0 ₪	0.0%		0.0%	81.5%	0.5%	22 אלומיניום ציבורי
0 ₪	0.0%		0.0%	82.5%	1.0%	23 נגרות ארונות ודלתות
0 ₪	0.0%		0.0%	83.5%	1.0%	24 מסגרות
0 ₪	0.0%		0.0%	84.5%	1.0%	25 הרכבת דלתות פלדה
0 ₪	0.0%		0.0%	85.5%	1.0%	26 מטבח ארונות+ שיש+ חיפוי
0 ₪	0.0%		0.0%	86.5%	1.0%	27 צבע
0 ₪	0.0%		0.0%	87.5%	1.0%	28 מעלית- פסים ומשקופים
0 ₪	0.0%		0.0%	88.5%	1.0%	29 מעלית התקנת התא
0 ₪	0.0%		0.0%	89.0%	0.5%	30 בגמר הפעלת מעלית
0 ₪	0.0%		0.0%	89.5%	0.5%	31 מערכת סולארית
0 ₪	0.0%		0.0%	90.0%	0.5%	32 הכנות מיזוג אוויר בדירות
0 ₪	0.0%		0.0%	90.5%	0.5%	33 תקרת גבס
0 ₪	0.0%		0.0%	91.5%	1.0%	34 הרכבת כלים וברזים
0 ₪	0.0%		0.0%	92.5%	1.0%	35 אביזרי חשמל
19,986 ₪	0.1%	2.4%	0.1%	95.5%	3.0%	36 פיתוח חצר
0 ₪	0.0%		0.0%	96.0%	0.5%	37 ריצוף חוץ
0 ₪	0.0%		0.0%	98.0%	2.0%	38 טופס 4 וחיבור לאספקות
0 ₪	0.0%		0.0%	100.0%	2.0%	39 מסירת דירות
7,248,976 ₪	25.84%			100.0%	100.0%	סה"כ לדוח נוכחי
6,409,776 ₪	22.9%					סה"כ דוח קודם
839,200 ₪	3.0%					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), 69 ו-145)**

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

דו"ח התקדמות מספר: 7
דו"ח התקדמות מספר: 28.2.2017
כסום חוזה בסיסי לחוזה: 28,050,000 ₪ בש"ח ללא מע"מ
מדד בניה למגורים לדו"ח נוכחי: 109.2
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 + התייקריות + עבודות נוספות)	תוספת מע"מ בשיעור 17.00%	סה"כ לתשלום (בסיסי + התייקריות) בש"ח כולל מע"מ	תאריך	נפרע	(יתרה) לתשלום
							שנה/חודש	בנקודות									
			0.00%		0					84,000	84,000		14,280	98,280	22.6.16	98,280	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	9.15%	2.00%	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	10.75%	1.60%	3,015,375	448,800	108.8	"9/16	1.6822%	7,550	144,558	600,908	102,154	703,062	12.12.16	704,587	1,525
5	21.12.16	"11/16	16.62%	5.87%	4,661,416	1,646,041	108.8	"10/16	1.6822%	27,690	88,192	1,761,923	299,527	2,061,450		1,958,265	-103,185
6	22.1.16	"12/16	19.42%	2.80%	5,446,704	785,288	109.0	"11/16	1.8692%	14,678		799,966	135,994	935,961	5.2.17	935,961	0
7	20.2.17	"1-17	22.85%	3.43%	6,409,784	963,080	109.0	"12-16	1.8692%	18,001	12,907	993,988	168,978	1,162,967			-1,162,967
8	7.3.17	"2-17	25.84%	2.99%	7,248,984	839,200	109.0	"1-17	1.8692%	15,686		854,886	145,331	1,000,217			-1,000,217
סה"כ			25.84%		7,248,984					116,335	338,907	7,704,226	1,309,718	9,013,945		6,753,220	-2,260,725

**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: 7
נכון לתאריך: 28.2.2017

מס"ד	שם המוטב	סכום	פרטי בנק להעברה		סעיף תקציבי
			חשבון	סניף	
1	ניהול ופיקוח אפרתי מדפיס	13,455 ₪	638996	757	פיקוח הנדסי צמוד
2	קבלן אברהם לוי תשלום	1,000,217 ₪	il47012599000000477474	599	חן חלקי
3	תומר מתן ק.ר. בע"מ	8,370 ₪	172167	453	ניהול כספי
4	חי בזק	767 ₪	409285552	65	תכנון יועצים והעתקות
סה"כ		1,022,809 ₪			
		1,022,809 ₪			סה"כ מאושר

תשלומים שאושרו וטרם נפרעו

מס"ד	שם המוטב	סכום	פרטי בנק להעברה		סעיף תקציבי
			חשבון	סניף	
1	ניהול ופיקוח אפרתי מדפיס	13,455 ₪	638996	757	פיקוח הנדסי צמוד
2	קבלן אברהם לוי תשלום	1,736,266 ₪	il47012599000000477474	599	ח-ן חלקי 12.16 + 573 אש"ח בצמ לברזל
3	תומר מתן ק.ר. בע"מ	9,601 ₪	172167	453	ניהול כספי
5	חי בזק	779 ₪	409285552	65	תכנון יועצים והעתקות
6	אייל שיחור	39,986 ₪	128481	105	תכנון יועצים והעתקות
7	אמנון פיש	31,750 ₪	641875	615	כמאי- בצ"מ
סה"כ		1,831,837 ₪			
		1,831,837 ₪			סה"כ מאושר