

מידעון חודש נובמבר  
23/11/2015  
י"א כסלו, תשע"ו

## דף מידע לחברי עמותת אפיקי חריש

לכבוד חברי עמותת אפיקי חריש

שלום רב,

לפניכם מספר עדכונים.

### 1. תכנון הנדסי- ציר הרישוי:

עם קבלת הנחיות של וועדת התכנון והטמעתן יתחיל הליך הרישוי עצמו לקבלת היתרים. היתר הבניה מחולק לשני שלבים עיקריים:

- ועדת הליווי- הצגת התכנון הראשוני של המבנים והפיתוח הסביבתי במגרשים בפני נציגי וועדת הליווי של משרד השיכון ומתכנני התביע (תכנית בינוי עירונית). בתאריך 17/06/2015 קיבלנו את האישור (קני"מ 1:250) מוועדת הליווי.
- הכנה ואישור היתרי הבניה- בעקבות קבלת האישור מוועדת הליווי הוכנו והוגשו בפני וועדת התכנון חריש הבקשות להיתרי הבניה (גרמושקות קני"מ 1:100). דיון הוועדה נערך בתחילת חודש ספטמבר 2015. ועדת התכנון אישרה 2 מבנים מתוך השלושה עבור מגרשים 1903,1904 להם צוינו בפרוטוקול מס' תנאים שיש למלא בהתאם לדרישות שלהם. עבור מגרש 1905 לא התקבל אישור באותו המועד עקב דרישות הוועדה לשינוי העמדת הבניין שתהיה מקבילה לכביש. לאור אי קבלת האישור למגרש 1905 (המגרש הדרום מערבי) בוצע עדכון תכנון לבניין ע"י המתכננים והאדריכל, החומר הועבר לוועדת התכנון בתחילת חודש אוקטובר 2015 ולשמחתנו ב- 15/10/2015 נערכה ישיבת וועדה חוזרת וקיבלנו אישור גם עבור מגרש 1905 לרבות מילוי מס' תנאים שיש למלא בהתאם לדרישות הוועדה. יועצי ומתכנני הפרויקט פועלים לקבלת כל האישורים הנדרשים מהרשויות (חברת חשמל, בזק,

כבלים, משרד העבודה לתשתיות גז, מטמנת פסולת, מעבדה לבדיקות, רשות כיבוי אש, קק"ל, רשות עתיקות, פיקוד העורף, חישובים סטטיים ועוד). הצפי לסיום שלב זה וקבלת היתר סופי הינו לסוף חודש ינואר 2016 – דהיינו אולי אפילו מעט לפני המועד המוערך שהוצג באסיפה הכללית (הוצג בפרואר 2016).

## **2. תכנון הנדסי- ציר התכנון המפורט ובחירת הקבלן**

על מנת לאפשר יציאה למכרז קבלנים נדרש תכנון ברמה מפורטת יותר מזו הנדרשת לשם קבלת היתר בנייה. התהליך הוא כזה שעם סיום התכנון המפורט ניתן להכין חוברת הכוללת תוכניות ומסמכי מכרז לקבלנים. עם קבלת אישור ועדת התכנון להיתרי בנייה (תוכניות בקנה מידה 1:100) ניתן היה להתקדם בתכנון המפורט (העובדה שהועדה לא אישרה את התכנון הראשון של מגרש 1905 לא אפשרה להתקדם בתכנון עד אז). אנו ממשיכים ומקדמים את הליך התכנון הסופי והמפורט של הפרויקט על מנת להכין מסמכים ותכניות עבור המכרז הקבלני. היעד להפצת המכרז הינו סוף חודש נובמבר; סיום הליך בחירת הקבלן בחודש מרץ 2016; אישור הקבלן ע"י הבנק שילווה את הפרויקט, חתימה על הסכם עם הקבלן ומתן צו התחלת עבודה באפריל 2016 (הלו"ז המשוער שהוצג לאסיפה הכללית הוא מרץ 2016).

## **3. עדכון אומדני אשכולות המחיר**

עם התקדמות תכנון הפרויקט ניתן כבר להתעדכן באופן מדויק יותר עם האומדנים לעלויות הפרויקט ולאומדני המחיר של יחידות הדיור השונות, באופן שיאפשר גם פנייה לבנקים לקבל הצעות מחיר לליווי הפרויקט וגם לביצוע הליך בחירת יחידות הדיור והמחסנים (ובהמשך גם בחירת החניות ומכירת החניות העודפות לדיירים המעוניינים) - הליך אליו מתייחס הסעיף הבא במידעון זה, ושגם צוין במידעון הקודם. הפנייה לבנקים לקבלת הצעות מחיר לוותה בדו"ח שמאי (דו"ח "0") המופנה לבנקים והמעריך את עלויות הפרויקט מחד ואת שווי השוק שלו מאידך. דו"ח השמאי מתקף ונותן הערכה די דומה להערכה שהייתה למגשי הצעת המחיר מטעם העמותה על הקרקע בזמנו בנוגע לעלויות הפרויקט. הצעת המחיר שהוגשה על הקרקע, אשר הביאה לזכייה במכרז, משקפת בשקלול נתוני דו"ח השמאי התייקרות של ה"אשכולות" (מחיר החל מ...) בשיעור ממוצע של כ- 1.6%. בין היתר, הסיבה לכך הינה התייקרויות במחירי הקרקע המפותחת בחריש שחלו ערב המכרז הנ"ל. המשמעות הכספית הינה התייקרות של כ- 13,000 ש"ח לאשכול (מחיר החל מ...) בממוצע משוקלל (בנטרול הגידול ב- 4 דירות פנטאהוז בנות 6 חדרים) מאשר זה שהוערך בשלב שיווק הפרויקט.

בדיעבד התברר שאכן החלטה על גובה ההצעה שהוגשה במכרז, שכאמור שיקפה התייקרות של קרקעות בחריש, הייתה החלטה נבונה ושאלמלא הייתה מוגשת הצעה שמשקפת התייקרות כזו העמותה לא הייתה זוכה במכרז. חשוב לשים לב כי העמותה זכתה במכרז **מהמקום השני**- דהיינו היא לא הציעה את המחיר הגבוה ביותר במכרז. על פניו נראה כי מי שנתן את ההצעה הגבוהה ביותר למתחם "שלנו" זכה באותו המועד במכרז במתחם אחר ולא במתחם "שלנו", זאת במסגרת מדיניות רשות מקרקעי ישראל למקסם את ההכנסות מכלל המתחמים (כלומר, הצעה נמוכה יותר של העמותה הייתה עלולה להביא לכך שאותו הגורם כן יזכה במתחם "שלנו" ואז לא היה פרויקט אפיקי חריש מוכרז כזוכה בקרקע ומכך שגם לא היה יוצא לפועל).

לאור האמור לעיל, להלן אומדני מחיר האשכולות העדכניים, אשר מבוססים על התייקרות עלויות הדירות אשר חושבו באופן יחסי בכל אחד מן האשכולות, בהתבסס על הדו"ח שהוגש ע"י שמאי המקרקעין:

אשכול	תיאור כללי של היחידה	אומדן (החל מ...)	אומדן (החל מ...) מ... עדכני (החל מ...)	תוספת
A	דירת 4 חדרים (95 מ"ר)	740,000	750,865	10,865
B	דירת 5 חדרים (115 מ"ר)	860,000	874,867	14,867
C	דירת גן 5 חדרים (115 מ"ר)*	1,015,000	*1,034,040	*19,040
D	דירת פנטהאוז 6 חדרים (140 מ"ר)**	1,250,000	**1,295,605	**45,605
E	דירת פנטהאוז 5 חדרים (120 מ"ר)	1,100,000	1,120,316	20,316
F	דירת גן 4 חדרים (95 מ"ר)***	880,000	896,944	16,944

\* אומדן "החל מ..." לדירה זו מתייחס לגינה בגודל המינימלי מכלל דירות הגן (כולל אלו של 4 חדרים) שהיא בגודל של 57 מ"ר. בדירות גן בנות 5 חדרים הגינה המינימלית הינה בגודל של 240 מ"ר. לפיכך בפועל אומדן המחיר של דירת גן 5 חדרים הינו החל מ- 1,107,240 ₪ (לפי תוספת של 400 ₪ לכל מ"ר גינה, כמצוין בעקרונות המפורטים בהמשך).

\*\* דירות הפנטהאוז בנות 6 חדרים גדלו מ- 140 מ"ר, כפי שפורסם גודלם המשוער בשלב השיווק, ל- 145 מ"ר. התוספת לאומדן העלות בגין כך כלולה באומדן העדכני (כך שהתוספת לעלות בסך 45,605 ₪ הרשומה לעיל כוללת בתוכה הן את מרכיב התייקרות העלויות והן את מרכיב הגידול בגודל הדירה).

\*\*\* לדירות הגן בנות 4 חדרים תתווסף עלות בהתאם לחישוב העדכני של שטחי הגינות, לפי תוספת של 400 ₪ לכל מ"ר תוספת מעבר ל- 57 מ"ר כאמור בהערה (\*) לעיל.

עקרונות נוספים הקשורים לקביעת מחירי יחידות הדיור הספציפיות:

- לאשכול A- כפי שפורסם במהלך השיווק, במבנים (מגרשים מערביים) בהם יש 2 דירות בקומה יש לדירות אלו של ארבעה חדרים תוספת למחיר של 20,000 ₪, אשר

תומחרו בעת השיווק בעלות של החל מ-760,000 ₪ (ביחס למבנה בו יש 4 דירות בקומה שתומחרו בעת השיווק בעלות של החל מ-740,000 ₪).

- תוספת בגין קומה- על מנת לשמור על היחס דלעיל של עדכון האומדנים, התוספת תהיה בגובה של כ- 8,156 ₪ לקומה (ולא של 8,000 ₪).
- דירות גן- אומדן מחיר "החל מ..." מתייחס לגודל הגינה הקטן ביותר של כל סוגי דירות הגן (57 מ"ר). בגין כל מ"ר גינה נוסף קיימת תוספת של 400 ₪ כולל מע"מ. להלן גדלי הגינות הקיימות בפרויקט ותוספת המחיר לכל יח"ד בגין גדלי הגינות:
  - דירת גן 4 חדרים- גינה של כ- 57 מ"ר- אין תוספת.
  - דירת גן 4 חדרים- גינה של כ- 121 מ"ר- תוספת של כ- 26,000 ₪ בגין הגינה.
  - דירת גן 4 חדרים- גינה של כ- 224 מ"ר- תוספת של כ- 67,000 ₪ בגין הגינה.
  - דירת גן 4 חדרים- גינה של כ- 260 מ"ר- תוספת של כ- 81,000 ₪ בגין הגינה.
  - דירת גן 4 חדרים- גינה של כ- 245 מ"ר- תוספת של כ- 75,000 ₪ בגין הגינה.
  - דירת גן 5 חדרים- גינה של כ- 240 מ"ר- תוספת של כ- 73,000 ₪ בגין הגינה.
  - דירת גן 5 חדרים- גינה של כ- 260 מ"ר- תוספת של כ- 81,000 ₪ בגין הגינה.
- שונות נוספת במחיר יחידות ספציפיות ביחס למחיר "החל מ..." של האשכול תתחשב בגודל הדירה וגודל המרפסת (שינויים קלים בגדלים בין הדירות, בין היתר, בשל שינוי בהעמדת המבנה במגרש 1905).

**חוברת ובה הגדלים המשוערים העדכניים של הדירות המתוכננים לקראת היתר הבנייה, גדלי המרפסות והגינות ואומדן המחיר העדכני לכל אחת ואחת מ- 60 יחידות הדיור תפורסם במהלך השבועות הקרובים, במסגרת המידע שיינתן לחברי העמותה לקראת הליך בחירת יחידות הדיור והמחסנים המפורט בסעיף הבא.**

#### **4. הליך בחירת יחידות הדיור והמחסנים**

כידוע, עד כה בחרו חברי העמותה "אשכול" בלבד (מחיר החל מ-... בהתאם לסוג יחידת הדיור). בעוד כחודש אמור להתחיל ההליך של שיוך יחידות הדיור והמחסנים (כפי שצוין בהסכם ההצטרפות לעמותה ובאסיפה הכללית הראשונה- כל חבר מחויב לבחור בתורו מחסן בתוספת תשלום. המחיר למ"ר הינו 5,000 ₪ בתוספת מע"מ). בנוגע להליך זה יפורסם בשבועות הקרובים תדריך מפורט שיכלול גם חוברת הכוללת תוכנית העמדה, תוכניות

קומתיות כולל מחסנים ואומדני מחירים של כל אחת ואחת מיחידות הדיור ושל כל אחד מהמחסנים. מודגש כבר עכשיו כי ההליך יהיה מרוכז ביום-יומיים בו יתבקשו כולם להגיע לבחור יחידת דיור ומחסן, וכי תינתן על כך התראה של כשבועיים מראש.

לאחר הליך השיוך יקבע לכל חבר עמותה אומדן של יחידת הדיור והמחסן שלו וכל חבר עמותה ידרש להשלמת הון עצמי של 35% (או 50% מי שנדרש, כמצוין בהמשך) בהתאם לאומדן הספציפי שלו, כולל בגין המחסן. ההשלמה תיעשה בדרך של שיק דחוי לתאריך 1.2.16.

בנוסף לכך ידרש כל חבר עמותה להשלמת שכ"ט לעו"ד בהתאם לאותו אומדן. לא תידרש לאחר מכן השלמה נוספת לשכה"ט של עוה"ד.

## 5. בחירה ומכירה של חניות

כל חבר זכאי לחניה אחת. חניות עודפות ימכרו לדיירים בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם ההצטרפות לעמותה ולהחלטות הועד המנהל כפי שתתפרסמה בהמשך. הצפי להליך הבחירה והחניה הינו רק לאחר קבלת היתר בנייה ומכירת כל יחידות תוספת ה"שבס". בנוגע לכך יופץ בעוד מספר חודשים תדריך מסודר ותוכניות רלבנטיות.

## 6. תשלום מספר 3

מלבד התשלום בגין יחה"ד הספציפית והמחסן (כאמור בשיק דחוי ל- 1.2.16 שימסר לעוה"ד במועד בחירת יחה"ד והמחסן) קיימים חברי עמותה הנדרשים להשלים ל- 50% ("בעלי דירה נוספת" ע"פ הנחיות בנק ישראל). מועד השלמת הון עצמי זה הינו גם 1.2.16. חברי עמותה שהבנק ידרוש בגינם שיעור גבוה יותר מהמינימום ידרשו גם הם להשלמה באותו המועד.

לאחר השלמות אלו, התשלום הבא מחברי העמותה מתוכנן להתבסס על האשראי שיתקבל מהליווי הבנקאי, ויהיה רק לאחר שהבנק יאשר את כל חברי העמותה (כולל החברים החדשים שיצטרפו לדירות ה"שבס"), ולאחר שכל חברי העמותה יחתמו על מסמכי ההלוואות בבנק, בהליך מרוכז הצפוי נכון לעכשיו סביב אפריל 2016 (המועד תלוי מאד בבנק ובשיתוף פעולה מלא מכל החברים בהעברת החומרים שהבנק ידרוש). הודעה פרטנית תצא אליכם כחודש לפני מועד התשלום ע"י משרד רו"ח פרידקס (יפורט בהמשך).

לוח תשלומים חזוי למשך תקופת הבניה יישלח אליכם לאחר בחירת הקבלן המבצע ובהתאם לשלבי התשלום החוזיים מולו. כמו כן יצוין, כי יתכן שהבנק שיבחר, במסגרת ההליך לבחירת הבנק ע"י ועד העמותה, ידרוש השלמת הון עצמי ל- 40% במקום 35%. כמו כן, לפי ניסיונו לאחרונה וכפי שהצגנו באסיפה הכללית האחרונה צפויה להשתלם עמלת ליווי בנקאי לבנק שיבחר בשיעור משוער של כ- 1% מאומדן יחידת הדיור כולל המחסן, ובגין עמלה זו יחויב גם מי שמביא את כל ההון העצמי מראש. גם בנוגע לכך תימסר לכם הודעה מסודרת מראש.

#### **7. בנק מממן:**

בוצעה פנייה לכלל הבנקים הגדולים בתחום לצורך קבלת הצעות למימון הפרויקט. אנו מתכננים כי לקראת סוף דצמבר, לאחר תהליך מו"מ מול נציגי הבנקים ובחינת כל ההצעות, ייבחר ע"י הוועד המנהל הבנק שיילוה את הפרויקט. **לאחר בחירת הבנק נשלח אליכם תדריך מפורט** לגבי ההצעה הנבחרת שיכלול פירוט לגבי תהליך האישור ע"י הבנק של כל אחד ואחד מכם, תנאי ההלוואות (ריביות) ועמלת הליווי הבנקאי על מנת שנוכל להתחיל את תהליכי האישור העקרוני של תיקי ההלוואות הפרטניים.

#### **8. מס רכישה:**

משרד עורכי הדין דיווח על מס רכישה בגין רכישת קרקע, דהיינו: תשלום מס של 6% בגין מרכיב הקרקע+ פיתוח (שבוצע בפועל) = מס רכישה כולל של 279,554 ₪ לעמותה, אשר חולק בין 50 חברי העמותה לפי חלקם היחסי בפרויקט- ממוצע של 5,500 ₪ לכל חבר עמותה. הודעות להשלמת תשלום מס רכישה הועברו לחברים, והם שילמו את המס, למעט מס' מצומצם של חברים שטרם שלמו. לתשומת לבם של החברים אשר טרם שלמו את מס הרכישה- בחירת יחידת הדיור תותנה בתשלום מס הרכישה כאמור. התשלום בוצע דרך חשבון הנאמנות של העמותה. רשות המס אישרה את השומה העצמית לפיה מדובר במס רכישה בגין רכישת קרקע, כך שמדובר בשומה סופית.

#### **9. תשלום בגין הקרקע והפיתוח:**

התשלום עבור רכישת הקרקע לרשות מקרקעי ישראל ועבור הפיתוח למשרד הבינוי בוצע. כעת משלימים את ההליך הפורמאלי של חתימת ההסכמים. כמו כן, הועמדו הערבויות הנדרשות לרשויות.

#### **10. חילופי בעלי תפקידים במשרד עו"ד ליפא מאיר ושות':**



עו"ד רון גינת סיים את עבודתו במשרד עורכי הדין, ובמקומו מונה לתפקיד עו"ד עמית סלע, גם הוא בעל רקע נרחב בתחום הנדל"ן. בהזדמנות זו אנו מבקשים להודות לעו"ד גינת על פועלו למען העמותה וחבריה ולאחל הצלחה לעו"ד סלע.

### **11. אתר אינטרנט - אילה א.ג.מ**

בתקופה האחרונה עבדנו על שיפור ושדרוג אתר האינטרנט של חברת אילה א.ג.מ. אנו שמחים לבשר לכם כי מעתה ואילך תוכלו להיכנס לאתר ולבחור את הפרויקט שלכם בו תמצאו מידע רלוונטי ועדכני אודות התקדמות הפרויקט, מידעונים ואנשי קשר רלוונטיים. מעתה ואילך מידעונים יועלו לאתר בלבד (לא ישלחו במייל). אנו מקווים כי תפיקו תועלת מאתר האינטרנט.

להלן סיסמא לפרויקט - HA0507 (באותיות גדולות - Caps Lock)

במקרה של שאלות והבהרות, הנכם מוזמנים לפנות לגב' לימור טוביש ממשרדנו בטלפון 03-7705001 ו/או בכתובת דוא"ל [office@ayala-agam.com](mailto:office@ayala-agam.com).  
לנחותכם מצ"ב מצגת עם הוראות כניסה לאתר.

### **12. איש קשר מטעם נציגות הקבוצה :**

חבר הוועד, מר שלום אייזיק יהיה איש הקשר שלכם. ניתן ליצור עמו קשר טלפוני למס' 052-4299853.

אנו באילה א.ג.מ בונים אתכם עתיד ושמחים לעמוד לרשותכם לאורך כל הדרך.

בברכה,

וועד העמותה ואילה א.ג.מ