



נדל"ן פלוס

מרוץ 2012 | מס' 4

מגזין הנדל"ן של איזור השפלה

לקבלת הצעות
אטרקטיביות, סקר מחירים
של פרויקטים ברחבי העיר
והזדמנויות בתחום הנדל"ן



הכנס עוד היום והרשם
www.diur-plus.com

שוק הנדל"ן מתייבב
והרוכשים חוזרים לשוק
אלעזר לזין

4

הטרנד החדש בשוק
הנדל"ן - רכישת מגרש
חקלאי להשקעה
אלעזר לזין

6

סקר המחירים הגדול
של פרויקטים ברחובות

10-11

כל מה שצריך לדעת
לפני שנכנסים לעסקה
מסחרית
עויד אתי מוסקו גרינשטיין

12

הפחתת אגרות והיטלי
פיתוח - זה אפשרי!
הכלכלן מארק פיסחוב

14



שלא תגידו בעוד
כמה שנים
"איך פספסנו
את ההזדמנות?!"

רק
195,000
ש"ח

יכולל הוצאות טיפול ושכ"ט עויד
למגרש חקלאי בבעלות פרטית של 420 מ"ר בצפון רחובות

08-9492442

בנימין 8, רחובות www.diur-plus.co.il




ניתן לומר כי חברת "דיור פלוס" עומדת כיום בחוד החנית של שיווק הפרויקטים החדשים ברחובות. "דיור פלוס" משווקת מגוון רחב של פרוייקטים כמעט בכל אזורי הבנייה בעיר. ברחובות המדע, ברחובות ההולנדית בשכ' רחובות הירוקה, במרכז העיר ובצפונה. ההיצע הרחב כולל מאגר נכסים גדול של דירות יד שניה, מאפשר לנו להתאים לכל משפחה/ לקוח את הנכס המתאים לה ברחובות. מגזין נדל"ן פלוס יוצא לאור בפעם הרביעית וכתמיד גם הפעם תמצאו בו מגוון רחב ומעניין של נושאים שיסייעו לכם להבין טוב יותר את השוק ולהתעדכן. אנו מקווים כי המידע המובא כאן יסייע לכל אחד מכם ואנו מזמינים אתכם להכנס למשרדנו ולקבל שירות מקצועי מנבחרת יועצי הנדל"ן הבכירים של "דיור פלוס" אשר יכוונו אתכם לעסקה הטובה ביותר עבורכם!



קוראים ולקוחות יקרים. שנת 2012 נפתחה באווירה חיובית בשוק הנדל"ן ולאחר המחאה של סוף שנת 2011, ניכר כי רוכשי הדירות חוזרים לשוק, משפחות וזוגות צעירים הבינו כי על מנת למצוא דירת מגורים איכותית ובמחיר שפוי ואפשרי, עליהם להרחיק קצת מהמרכז לערים איכותיות כמו: רחובות ויבנה שמציעות כיום איכות חיים ומערכת חינוך טובה ומתקדמת. רחובות עוברת כיום תנופת פיתוח בלתי רגילה ומעיר "רדומה" הפכה לעיר מבוקשת בה נבנים כיום למעלה מ-20 פרוייקטים חדשים הכוללים מאות יח"ד. לזכותה של העירייה וראש העיר מר רחמים מלול יאמר, כי מדיניות הפיתוח בשנים האחרונות, הפכה את רחובות לאחת הערים המובילות את תנופת הבנייה וההתחדשות בישראל.

אנו מאחלים חג פסח כשר ושמח לכל לקוחותינו ולתושבי העיר!

צבי אפל, מנכ"ל גלי אפל קסטל, סמנכ"ל
"דיור פלוס"



הוצאה לאור: דיור פלוס
ניהול, עיצוב והפקה:
בוקאי תקשורת
מכירות: ורד טיבי, כרמית אבוהב
דפוס: דפוס חיש בע"מ

לפרסום בגיליונות הבאים ולפניות:
דיור פלוס 08-9492442
בנימין 8 רחובות.

תוכן העניינים:


שוק הנדל"ן מתייצב 4

הטרנד החדש בשוק הנדל"ן..... 6

סקר המחירים הגדול..... 10-11

כל מה שצריך לדעת לפני עסקה מסחרית..... 12

הפחתת אגרות והטלי פיתוח..... 14



S&S Kitchen Design

עיצוב מטבחים

S&S

עיצוב פנים ■ מטבחים ■ חדרי אמבטיה ■ ארונות קיר ■ חדרי ארונות



מבצע לפסח

מבצע 10 מ'

ארונות מטבח גוף סנדוויץ', דלתות פורמייקה לפי בחירת הלקוח כולל תנור BI, כיריים + שיש אבן קיסר

13,000 ₪

כולל מע"מ, הובלה והרכבה

עיצוב ואדריכלות פנים:
050-2199926

רח' משה יתום 30, א.ת. רחובות. נייד: **054-2450027** טלפקס: **08-6349441**

חגיגת מבצעים ברשת טיב ריהוטים

לווי ויעוץ צמוד של מעצב הבית

טיב ריהוטים

הרשת המובילה לעיצוב הבית

שי אישי לכל רוכש

סלון פראג

₪6,490



תומרי זכרים

חדר שינה דגם נורית

₪5,990



שולמו למקודת

ש"ח / ₪ 500 / ₪

בכפוף לתקון המבצע

הרשת רשאית להפסיק את המבצע בכל עת

* בקנייה מעל 10,000 ₪

שולמו למקודת

טוב ריהוטים

מגש מאה שקלים בלבד

תחומה

2233466

מס' חשבון או אמצעי

6655789

מס' חשבון או אמצעי

23443256

מס' חשבונית או אמצעי

ריהוטים

רשת המובילה לעיצוב הבית

סט איריס

₪4,990



שולחן ארבל 130/130 180/100

₪6,490



סניף ביילו דיזיין המלך חסן 11 קרית עקרון טל. 08-9349624

סניף ביילו דיזיין חדרי שינה/עמינח המלך חסן 17 קרית עקרון טל. 08-9477310

לפרטים נוספים אילן מעצב הבית 054-4503509

שוק הדירות מתייצב והרוכשים "יורדים מהגדר"

שוק הדירות מתייצב, לאחר ירידות בפעילות ובמחירים במחצית השניה של 2011. כך עולה מנתונים מעודכנים שפירסם ב-18 במרץ משרד האוצר. רוכשי הדירות "יורדים מהגדר", ירידת מחירים דראסטית לא הגיעה והביקוש לרכישת דירות עדיין גבוה. יועצי הנדל"ן של "דיור פלוס" מדווחים על התעוררות וכתוצאה מכך: גידול ניכר בעסקאות בדירות חדשות ויד שניה לעומת סוף שנת 2011 - תקופת המחאה מאת אלעזר לוי



תאומי המדע על הפארק - שכי רחובות המדע (שיווק: "דיור פלוס")

החיים עושים את שלהם. רבים זקוקים לדירה, לעתים בדחיפות. הקונים העיקריים הם זוגות צעירים. רוכשים אחרים הם עולים חדשים, זוגות שמתגרשים וגם משפרי דור. הביקוש הטבעי מוערך בכ-40 אלף דירות לשנה. רבים חיכו וחיכו ורכישת הדירה נעשית דחופה. אין להם ברירה אלא לחזור לשוק הקונים.

גלי אפל-קסטל, שמאית מוסמכת שהיא גם סמנכ"ל חברת "דיור פלוס", אומרת ש"המגמה ברחובות דומה למגמות בערים אחרות. "דיור פלוס" מייצגת קבלנים ויזמים המוכרים דירות יד ראשונה. דוגמא בולטת היא פרוייקט בן כ-60 דירות של הקבלן הותיק יעקב אלעזר, בצפון-מזרח רחובות: דירות בנות 5 חדרים נמכרו בכ-1.7 מיליון שקל, הקבלן נתן הוזלה של 2% עד 3%. גם בדירות יד שניה - יש התעוררות ברמת הביקושים ויש התמתנות וגמישות קלה מצד המוכרים. אנשים מבינים שדירה היא צורך ומחליטים לבצע רכישה. לאחרונה, נמכרה דירת 5 חדרים בצפון רחובות, דירה בת 12 שנה במחיר של 1,480,000 ש"ח. גם ציבור המשקיעים מתחיל לחזור לשוק. בימים אלו נמכרה דירת 2.5 חדרים באיזור הצפוני של רחובות במחיר של 820,000 ש"ח."

על פי נתונים אלו, נמכרו בינואר 2012 בכל הארץ 7,340 דירות חדשות מכל הסוגים, יד ראשונה ויד שניה כאחד. זוהי ירידה של 0.1% בלבד, כלומר למעשה יציבות במחירים, לעומת דצמבר 2011. נרשמה גם עליה קלה במכירות לעומת נובמבר 2011. האוצר אומר שנתונים ראשוניים לפברואר מצביעים על המשך מגמת היציבות. מחירי הדירות, אומר האוצר, הגיעו גם הם ליציבות, לאחר הירידות של החדשים יולי-אוקטובר. המחיר החציוני (=העסקאות הנמצאות באמצע הטור של 7,340 הדירות) של דירה עומד בינואר על 880 אלף שקל, ירידה קלה של 1% לעומת ינואר.

גם קבלנים ויזמים מדווחים על יציבות: אין הסתערות על דירות, כפי שהיתה במחצית הראשונה של 2011, אבל אין גם קפאון, כפי שראינו בחדשים קודמים. הם מדווחים על התעוררות בחדשים-שלשה האחרונים ועל גידול במכירת דירות. סימן מובהק לכך הוא, שהמבצעים למכירת דירות בהנחה, שהיו ידועים בחדשים הקודמים, כמעט ונעלמו. מה קורה בשוק? רבים הקפידו את התכניות שלהם לרכישת דירה, מאחר שציפו, מסיבה זו או אחרת, לירידות מחירים תלולות. היו "מומחים" שדיברו על הוזלות של 15% עד 20% שנהיה עדים להן תוך כמה חודשים. דיברו על "מפולת". עבר חודש אחרי חודש, והתחזיות לא התממשו. המחירים אמנם ירדו, אך באחוזים בודדים בלבד בכל חודש. ברור שאין מפולת. האוצר מציון, שמחירי הדירות בינואר 2012 נמוכים ב-13% לעומת המחירים בינואר 2011. נכון, יש אמנם הוזלה, אבל בשיעורים מתונים יחסית.



נופים ירוקים - שכי רחובות הירוקה בדרום מערב רחובות (שיווק: "דיור פלוס")

הכתובת לנכס שלך!



טל: 08-9492442
www.diur-plus.co.il

"דיור פלוס" מתמחה במספר תחומים:

- ✓ מחלקת דירות יד שנייה מכירה/השכרה
- ✓ מחלקת שיווק פרויקטים חדשים
- ✓ מחלקת מגורי יוקרה
- ✓ מחלקת משקים ודיור כפרי
- ✓ מחלקה מסחרית, תעשייה ומשרדים
- ✓ מחלקת מגרשים וקרקעות חקלאיות
- ✓ קבוצות רכישה
- ✓ ייזום פרויקטים
- ✓ תמ"א 38 ופרוייקטים במסגרת "פינוי בינוי"



בדרך לבית החדש שלכם, חשוב
שיהיה איתכם מומחה.



המומחים של טפחות מס' 1 במשכנתאות

אשת הקשר: נתלי שפרלינג, משווקת מרחבית: 052-6189309



מומחי טפחות עומדים לרשותכם בסניפים:
∞ רחובות, הרצל 163, טל': 076-8010342
∞ פארק המדע, פקריס 3, טל': 076-8041328

www.mizrahi-tefahot.co.il

הטרנד החדש בהשקעות נדל"ן בישראל - רכישת מגרש חקלאי

הביקוש למגרשים חקלאיים, בפרט באזורי הביקוש במרכז הארץ, הולך וגובר בשנה האחרונה. המדובר בעיקר במגרשים המסווגים כיום כחקלאיים, ונמצאים בשולי הערים או אף בתוכן. כיום מוצעים ברחובות ובערים רבות מגרשים חקלאיים למכירה במחירים אטרקטיביים הקורצים למשקיעים.

מאת: אלעזר לוי

סיכוי לרווח הון גדול:

מגרש חקלאי הוא השקעה קטנה, המתאימה לכיסו של כל אחד כמעט. בנוסף, יש סיכוי מצוין לרווחי הון גדולים. לאור המחסור בדירות, יש להניח שרוב המגרשים החקלאיים בשולי או בתוך הערים הגדולות, ישנו את יעודן לבניה למגורים תוך כמה שנים. שינוי זה מקפיץ את ערכו של המגרש, למכירה, ב-500% ויותר! (כן כן!). גם לאחר תשלום היטל השבחה של 50% על הרווח, נשאר למוכר רווח עתק, הגבוה פי כמה וכמה מכל השקעה אחרת.

נכון, יש סיכון מסוים, אולי המגרש לא יופשר. אבל מי ראה השקעה ללא סיכון? בנוסף לכך יש לזכור, שמדובר בהשקעה קטנה, כך שגם אם מפסידים, זה סכום קטן יחסית.

אחת החברות הפועלות בתחום זה, חב' איזנברג, מציעה למכירה, מגרשים חקלאיים בערים שונות, מהוד השרון ועד נס ציונה, במחירים אטרקטיביים מאוד.

גם בחברת "דיור פלוס" - חברת שיווק הנדל"ן המובילה ברחובות ובאיזור, החליטו להיכנס לתחום המגרשים להשקעה. החברה מציעה למכירה מגרשים חקלאיים בני 420 מ"ר בצפון-מזרח רחובות. המגרשים הינם פרטיים, לא קרקעות מינהל, הרשומים בטאבו על שם הקונה.

למה דווקא רחובות?

צבי אפל מנכ"ל "דיור פלוס": "רחובות היא אחת הערים המבוקשות כיום לרכישת דיור, גם בגלל המחירים השפויים, וגם בגלל מוסדות המדע - מכון וייצמן, הפקולטה לחקלאות ופארק המדע. העיר קרובה לכבישים החדשים 431, 6 ו-40, יש בה תחנת רכבת פעילה ומבוקשת וכן מערכת חינוך מעולה. העיר מתפתחת בשנתיים האחרונות בקצב מהיר וכיום נבנים בעיר מאות יח"ד. אין ספק שלעיר פוטנציאל גדול".

מאין נובעים העניין והעסקאות? מה עומד מאחורי הביקוש? יש לכך מספר סיבות:

נדל"ן כהשקעה מועדפת:

שוק המניות מסוכן ועלול להניב הפסדים, כפי שרבים נוכחו לדעת בשנה האחרונה. גם שוק האג"ח אינו בטוח, וגם זה הוכח. קל מאוד להפסיד בהשקעות המיועדות למומחים כגון: מטבעות זהב ושוקי המניות בחו"ל. אחזקת מזומן מביאה לשחיקה ריאלית בערך הכסף.

מגרש חקלאי כהשקעת נדל"ן מועדפת:

מי שהחליט לאור כל אלו לרכוש נדל"ן, מגלה מיד שיש בעיה. רכישת דירה כרוכה בהשקעה גדולה, מיליון שקל ולעתים הרבה יותר. מגרש לבניה יקר פי כמה. גם רכישת נכס מניב עולה מאות אלפי שקלים ויותר.

יש להניח שרוב המגרשים החקלאיים בשולי או בתוך הערים הגדולות, ישנו את יעודן לבניה למגורים תוך כמה שנים. שינוי זה מקפיץ את ערכו של המגרש, למכירה, ב-500% ויותר! (כן כן!).



חב' מ.אגם גאה להציג יצירת מגורים בסטנדרטים שלא נראו כמותם ברחובות!

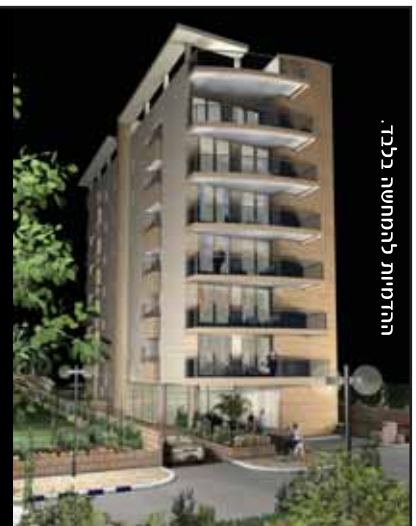
נותרו דירות 5 חד' XL אחרונות!

דירות גדולות (כ-160 מ"ר) ✓ מרפסת שמש גדולה ✓ מפרט טכני יוקרתי ✓ חניון תת-קרקעי

מ.אגם
בניה בע"מ

האיכלוס ב-2012

כתובת הפרוייקט: רח' האחים טרביס. שיווק: 050-5716250



הדירות להמשה בלבד.

חברת ד.ס.ו.ר גאה להציג:

ארלזורוב BOUTIQUE

ההדמיה להמחשה בלבד



פיתוח: סקייפ

טובלת: ארלזורוב

14 דירות בוטיק יוקרתיות בלב רחובות

חברת הבנייה הותיקה ד.ס.ו.ר בניין והשקעות בע"מ גאה להציג יצירת מגורים חדשה ויחודית בלב רחובות "ארלזורוב BOUTIQUE". הפרויקט נבנה באחד הרחובות השקטים בלב רחובות בקירבה לכל מרכזי החיים של לב העיר. חברת ד.ס.ו.ר הינה חברת בניה עם ותק של 43 שנה ביזום ובניה, החברה בנתה פרויקטים רבים בדרום הארץ, נתניה, תל אביב, צור יגאל ועוד. כמו כן ביצעה ד.ס.ו.ר פרויקטים רחבי היקף לחברות ציבוריות במשק, כמו: חברת חשמל, משרד השיכון ועוד.

3 חד', 4 חד' ודופלקסים 5 חד'



בנימין 8, רחובות

לפרטים: **08-9492442**

43 שנות בנייה
ד.ס.ו.ר

חברה לבניין והשקעות בע"מ
בית ד.ס.ו.ר אשקלון 057-6665666

רחובות: תנופת פיתוח גם בתשתיות העיר

ההפרדה המפלסית בכניסה הצפונית יצאה לדרך

במקביל לתנופת הפיתוח העוברת על העיר, משקיעה עיריית רחובות משאבים רבים בשיפור וחידוש התשתיות ובהנגשת העיר לכבישי הגישה מסביב. יחד עם זאת נעשים מאמצים לשמור על הנוף הקיים או לפחות חלק ממנו. ראש העיר, רחמים מלול: מדובר במהפך תחבורתי וחזותי לרחובות שלראשונה תאפשר כניסה בטוחה ונוחה לעיר מצפון". עלות הפרוייקט כ-130 מיליון שקל.



הדמיית תכנון הפרדה מפלסית בכניסה הצפונית לרחובות. באדיבות לשכת הדוברת

באופן שתהיה מינימום פגיעה בנוף הקיים, שימורו ככל הניתן ויצירת ריאות ירוקות חדשות".

כאמור את הפרוייקט מלווים אנשי מקצוע בתחום החקלאות המפקחים על מינימום פגיעה בנוף הקיים ובצמחיה הוותיקה בכניסה לעיר. יוסי כפיר, פקיד היערות העירוני מסר כי: מזה כ-6 שנים בוחנים אנשי המקצוע את שימור העצים בפרוייקט, העתקתם ובלית ברירה כריתתם של חלק מהעצים.

הרצון לשמור ולהגן על עצי האקליפטוס הוביל להחלטה לנסות ולהעתיק מספר עצים בתחום הפרוייקט על אף הקושי שלהם לשרוד, ועל מנת להבטיח שימור הזנים תבצע פעולה של איסוף זרעים מ"חלקת פרופ' גנדל" הנמצא בתחום הפרוייקט ובשטח מכון וייצמן למדע. פעולה זו מתבצעת ע"י קק"ל בשיתוף עיריית רחובות והאגרונום דני אלמליח".

משך ביצוע הפרוייקט צפוי לארוך כ-30 חודשים ועלותו כ-130 מיליון שקל הוא צפוי להסתיים ביוני 2014 .

על הסדרי התנועה יתפרסמו הודעות מעת לעת בתקשורת ובאתר העירייה.

מלול: "מדובר במהפך של ממש בכניסה לעיר מצפון. המעבר על פסי הרכבת, עומסי התנועה וחזות העיר ישתנו מקצה לקצה"

לפני כחודשיים החל פרוייקט ההפרדה המפלסית (139) בין הכביש למסילת הרכבת, בכניסה הצפונית לעיר (רחוב הרצל). הפרוייקט כולל: ביצוע גשר להפרדה בין הכביש למסילת הרכבת, ריצוף מדרכות, סלילת הכביש, החלפת תשתיות מים, ביוב וניקוז, גינון וטיפול נופי, התקנת תאורה וריהוט רחוב.

הפרוייקט יבוצע במספר שלבים. בשלב ראשון תבוצענה עבודות שדרוג ופיתוח בשביל המחבר בין דרך האצ"ל לרח' הרצל ועבודות תשתית לטיפול בקווי תקשורת בקטע שבין צומת אופנהיימר ורח' הרצל לבין צומת הרחובות הרצל-דרך יבנה. במקביל יינתן מענה לשימור נופי וטיפול בצמחייה שלאורך תוואי המסלול. העבודות מבוצעות ע"י אנשי מקצוע בליווי אגרונום ובאישור פקיד היערות וקק"ל ובמהלכן צפויה גם סגירה של נתיבי נסיעה ברחוב הרצל.

תנופת הפיתוח שעוברת רחובות כוללת בניית שכונות חדשות ובמקביל פיתוח שיקום תשתיות ישנות ופיתוח חדשות תוך שמירה על חזות העיר. ראש העיר רחמים מלול מסר למגזין הבדלי"ן כי "מדובר במהפך של ממש בכניסה לעיר מצפון. המעבר על פסי הרכבת, עומסי התנועה וחזות העיר ישתנו מקצה לקצה" מבטיח ראש העיר.

מלול מוסיף: "לאחר תכנון ארוך וקפדני, הושם דגש על הפיתוח הנופי,

גני יעקב-רחובות

לגור במרכז השקט של רחובות וליהנות מכל היתרונות



הדמייה להמשה בלבד

נוקיי תקשורת

לכל דירה חניה, מחסן,
מיזוג אויר מרכזי
נותרו
דירות 5 חד'
ומיני פנטהאוז
אחרון!

בזאוג לגור במיקום האולטימטיבי של רחובות. ברחוב יעקב, בסמוך למרכז ה-CITY של העיר, מרחק קצר מהקניון, ממרכז העסקים ברחוב הרצל ומהיכל התרבות החדש שנבנה בימים אלה, הולכת ונשלמת בנייתו של "גני יעקב" פרויקט ייחודי המשלב חדש עם ישן. בפרויקט 20 דירות בלבד: דירות 4-5 חד' ופנטהאוזים.

שיווק ומכירות:
דירות ראם
(במסגרת לייזר עסקי נדל")
בנימין 8, רחובות

לפרטים:
08-9492442

רם דירות בע"מ
09-9573011
www.ramdirot.co.il

סקר מחירים לפרויקטים הנבנים ברחובות

"דיוור פלוס" מרכזת עבורכם את מירב הפרויקטים הנבנים והמשוקקים כיום ברחובות. המחירים הנקובים הינם בשקלים חדשים.

הערות	המחיר כולל	דירות יזורה	ח"ד 5	ח"ד 4	דירות גז/ח"ד	סה"כ קומות	סה"כ יחידות	המרייטל/מבנה ומיקום
הפרש קומות 10,000 איכלוס 8/2013		דופל' 170 ת"ד+100 ת"ש 1,650,000	126 ת"ד+13+6.5 ת"ש 1,150,000	113 ת"ד+12+2 ת"ש ק"ט 1,130,000		9	32	צפתי על הפארק
איכלוס תייד	2 תויות	פנט 5 חד' 165 ת"ד+85 ת"ש 1,959,000	סיום שלב א' מחיר שלב ב' 1,250,000	סיום שלב א' מחיר שלב ב' 1,150,000		17-22	960	אביסרוו - מערב רחובות
איכלוס אוקטובר 2012	תניה	פנט' 160 ת"ד+73 ת"ש 1,800,000 דופל' 160 ת"ד+150 ת"ש 1,850,000	127 ת"ד+24 ת"ש 1,290,000	103 ת"ד+28 ת"ש 1,220,000	4 חד' 110 ת"ד+60 גינה 1,350,000	6	50	ארוואל - נופים ירוקים
הפרש קומות 10,000 איכלוס מרץ 2013	מחסן וחניה	פנט' 100 ת"ד+130 ת"ש 1,690,000 - מחיר מובצע 1,790,000 ת"ד+140 ת"ש פנט 110 ת"ד+100 ת"ש מחיר מובצע - 1,800,000	115 ת"ד+15+13 ת"ש 1,300,000 פולל שר'ט עו"ד	100 ת"ד+21 ת"ש 1,200,000		3 בונינים 9 קומות	110	מגן מזר - רחובות הירוקה
הפרש קומות 10,000 איכלוס ספטמבר 2012	מחסן וחניה	ת. פנט' 129 ת"ד+43 ת"ש 1,330,000	119 ת"ד+15 ת"ש 1,203,000 126 ת"ד+27 ת"ש 1,249,000	100 ת"ד+13 ת"ש 1,220,000		3 בונינים 9 קומות	99	פריץ בניי הנגב - לצ הדריס
	מחסן וחניה	פנט' 145 ת"ד+75 ת"ש 2,300,000	120 ת"ד+22 ת"ש 1,500,000 קומת גבוהה	106 ת"ד+13 ת"ש 1,100,000		5 17 וח"ד בניין	100	נתיב פיתוח - view
איכלוס דצמבר 2013	מחסן וחניה	פנט' 168 ת"ד+58 ת"ש מחיר מובצע 2,110,000 פנט' 162 ת"ד+30 ת"ש 1,800,000 מחיר מובצע	123 ת"ד+13 ת"ש 1,437,000	107 ת"ד+10 ת"ש 1,134,000	5 חד' דופלקס גן 2,090,000	15	124	בהרי ברחובות ההולנדית
הפרש קומות 15,000 איכלוס 12/2012	מחסן וחניה	פנט 200 ת"ד+200 ת"ש 3,000,000	135 ת"ד+20 ת"ש 1,450,000	120 ת"ד+20 ת"ש 1,300,000	135 ת"ד+118/180 ת' גינה 1,800,000	6-7	24	מארות המושבה - ים סוף
	מחסן וחניה		124 ת"ד+12 ת"ש 1,570,000	109 ת"ד+12 ת"ש 1,380,000	נמכר	7	24	יעקיב קרטיץ - שמעוני גבעה
			125 ת"ד+11 ת"ש 1,725,000	104 ת"ד+10 ת"ש 1,525,000	77 ת"ד+10 ת"ש 1,350,000	25	116	י. זילברמייניץ - איזנברג מורדון
			120 ת"ד+12 ת"ש 1,690,000	106 ת"ד+12 ת"ש 1,490,000		6	11	גן יהודה 18
איכלוס 3/2013			127 ת"ד+12 ת"ש 1,750,000		5 חד' 2,020,000	5	13	נתיב ינקו - יצאמן 20
איכלוס 6/2012								קרדו - אחוזת הנשא
מחיר מובצע למרץ 2012			1,680,000	1,498,000 ת"ד+12 ת"ש 104			95	

תווחר ארמ

תווחר ארמ

הפרש קומות	המחיר כולל	דירות יוקרה	5 חד'	4 חד'	דירות גו/3 חד'	סה"כ קומות	סה"כ יחידות	הפרייזינג/מבנה ומיקום
הפרש קומות 10,000 איכלוס 8/2014	מחסן וחניה		125 ת"ר+21 ת"ש 1,700,000	100 ת"ר+21 ת"ש 1,550,000	141 ת"ר+100 ת"ש 2,000,000	5 חד' דופ. ת"ר 2,000,000	227	רחובות
הפרש קומות 10,000 איכלוס 8/2014	מחסן וחניה		132 ת"ר+14 ת"ש 1,650,000	110 ת"ר+14 ת"ש 1,450,000		9	24	רוטמן - Top רחובות
איכלוס 4/2013	מחסן וחניה		120 ת"ר+12 ת"ש 1,449,000			7 בניינים 36 יח"ד	300	דוניץ ברחובות המדע
איכלוס יולי 2013	מחסן וחניה	פנט' 160 ת"ר+103 ת"ש 2,950,000	128-12 ת"ר+18 ת"ש 1,650,000	110 ת"ר+12 ת"ש 1,510,000	135 ת"ר+212 ת"ש 2,200,000	9	69	תאומי המדע - יעקב אלעזר
הפרש קומות 15,000 איכלוס בעוד כשנה	מחסן וחניה ושל"ט עו"ד		127 ת"ר+16 ת"ש 1,650,000	103 ת"ר+16 ת"ש 1,450,000			160	שיכון ופינוי - חלומות רחובות
הפרש קומות 20,000 איכלוס דצמבר 2012	מחסן וחניה	פנט' 250,000 פנט' 137 ת"ר+100 ת"ש 2,250,000	118 ת"ר+22 ת"ש 1,750,000	100 ת"ר+22 ת"ש 1,550,000	דירת גן 2,000,000	9	108	פריסקוביטלי
איכלוס 12/2012	מחסן וחניה	דופ' 185 ת"ר+50 ת"ש 2,500,000	127 ת"ר+10 ת"ש 1,670,000		127 ת"ר+40 ת"ר גינה 1,980,000	7	12	רם דירות - גני יעקב (רח' יעקב בינת נדאון)
איכלוס 12/2012	חניה	דופ' 124 ת"ר+40 ת"ש 2,100,000	123 ת"ר+12 ת"ש 1,350,000			5	10	גורי - נווה אורית, רח' יעקב א.ד.ל הנדסה - הרשעות 42
הפרש קומות 20,000 איכלוס 6/2013	מחסן וחניה	דופ' 135 ת"ר+70 ת"ש 1,700,000	99 ת"ר+11 ת"ש 1,280,000		99 ת"ר+75 ת"ש גינה 1,450,000 73 ת"ר+11 ת"ש 1,070,000	5	14	ד.ס.ג. - ארזות
איכלוס מידי	מחסן וחניה	דופ' 145 ת"ר+75 ת"ש 1,850,000	120 ת"ר+14 ת"ש 1,390,000			7	32	שמאלי נשן - גולדין הרצל
			139-123 ת"ר+32-12 ת"ש 1,500,000			15	60	אזורים - רחובות המדע
הפרש קומות 10,000 איכלוס 6/2013	חניה		127 ת"ר+20-13 ת"ש 1,430,000	103 ת"ר+10.5 ת"ש 1,250,000		19		פרץ בני הנגב - גבעת האהבה
			130-123 ת"ר+12 ת"ש 1,350,000	105 ת"ר+4 ת"ש 1,199,000				קב. גובליל - IQ
הפרש קומות 10,000	מחסן וחניה		125 ת"ר+20 ת"ש 1,427,000	105 ת"ר+20 ת"ש 1,261,000		9		נווה-קרדן נדלן - רחובות שלי

עמית קבוצת

מרכז קבוצת

המחירים כפי שנמסרו ע"י נציגי משרדי המכירות. סקר המחירים אינו מתייחס להפרישים בין קומות. דיר פלוס אינה אחראית במידה ונפלה טעות במידע שמשטר לה. ט.ל.ח.

כל מה שחשוב לדעת לפני עיסקה בנכס מסחרי

עסקת רכישה או שכירות נכס מסחרי היא אירוע מכונן ומהווה את הבסיס לפעילותו של בית העסק ולצמיחתו. מיקום בית העסק מהווה אחד ממאפייניו הבולטים ובעל חשיבות מסחרית ועל כן, העסקאות הרווחות בנכסים מסחריים הן עסקאות מוכר / רכישה או שכירות לטווח ארוך. מאמר זה יסקור את הכללים החשובים לפני כניסה לעיסקה.

מאת: עו"ד אתי מוסקו גרינשטיין

לסיכום, מזכיר שעסקה בנכס מסחרי הינה עסקה מורכבת בעלת פרטים רבים והשלכות כבדות משקל. הסקירה המובאת במאמר זה הינה חלקית ולא ממצה וקיימים אלמנטים רבים של העסקה, שיש לתת עליהם את הדעת.



למכירה/השכרה שטחי מסחר ומשרדים במארק המדע רחובות
08-9492442

מכאן החשיבות הרבה להתייעצות עם עו"ד וקבלת ליווי משפטי בכיצוע העסקה, החל משלב הבדיקות המקדמיות ועד לחתימת ההסכם ורישום הזכויות.

במאמר זה, נסקור את עמודי התווך של עסקה בנכס מסחרי ונפרט את האלמנטים העיקריים בעסקאות מסוג זה.

בשל חשיבות העניין, עוד לפני שמתקשרים בהסכם, יש לקיים בדיקות מקדמיות שמהוות תנאי להתקשרות בהסכם: ראשית, יש לבצע בדיקה של הזכויות הקנייניות בנכס.

בדיקה כאמור תעשה, בין היתר ע"י עיון בנסח הרישום. בנסח הרישום נוכל לראות האם מי שמוכר או משכיר את הנכס הינו הבעלים בו. אם לא, יש לודא כי הינו רשאי ע"פ הסכם או מוסמך ע"פ מסמך משפטי אחר לבצע את העסקה בנכס. בנוסף, נסח הרישום יציין אם קיימים עיקולים או זכויות צד ג' אחרות בנכס שיש בהן כדי להשפיע ולעיתים אף למנוע את ביצוע העסקה.

נכס בבית משותף

חלקם של הנכסים המסחריים מצויים בבתי משותפים. במקרים כאלה, קיימת סבירות לכך שתקנון הבית המשותף אוסר על הפעלת עסקים מסוג מסוים, כגון עסקים העלולים לגרום למטרדים, בכניין בו מצוי הנכס. לכן, רצוי לבדוק את תקנון הבית המשותף, המופקד בלשכת רישום המקרקעין.

מצב תכנוני של הנכס

בנוסף, יש לבצע בדיקה באשר למצב התכנוני של הנכס. בטרם התחייבת בהסכם לרכישה או שכירות ארוכת טווח יש לבדוק כי השימוש אותו בית העסק מתכוון לבצע בנכס, מותר ע"פ הת.ב.ע. החלה, וע"פ היתר הבניה. אם השימוש המבוקש אינו תואם את היתר או הת.ב.ע, יש לבדוק את התנאים לקבלת היתר לשימוש חורג, המאפשר את השימוש המבוקש. כמו כן רצוי לבדוק האם בנכס קיימות חריגות בניה או שהוצא לגביו צו הריסה.

בכניינים בהם פועלת חברת ניהול, קיים הסכם ניהול החל על כל הפעילות המתקיימת בכניין. לכן, יש לבדוק היטב את ההתחייבויות והזכויות המוסדרות בהסכם הניהול ולודא שהן עולות בקנה אחד עם הפעילות העסקית אותה נרצה לקיים בנכס.

לאחר שובצעו הבדיקות המקדמיות, ניתן לעבור לניסוח ההסכם. קיימים מספר אלמנטים המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם העוסק בנכס מסחרי: בשכירות לטווח ארוך, יש להבטיח את משך תקופת השכירות על מנת לאפשר למקדם את יתרונות המיקום והמוניטין שצבר העסק במקום. מאידך, יש לאפשר סיום מוקדם של תקופת השכירות, זאת במקרה שהעסק יקלע לקשיים או יהיה מעוניין להעביר את פעילותו אל נכס אחר. בשל אורכה של השכירות, יש לעגן בחוזה מנגנון הצמדה ומנגנון עדכון דמי שכירות במועדים קבועים וידועים מראש.

ברכישת נכס, יש לודא את קבלת כל המסמכים ותשלום כל המיסים שהינם תנאי להעברת הזכויות ע"ש הקונה.

בנוסף, יש להתאים את הנכס לצרכי בית העסק. לכן, חשוב שבהסכם יהיו הוראות המאפשרות לקונה או לשוכר ביצוע שינויים ועבודות התאמה בנכס בהתאם לצרכיו. בהסכם שכירות חשוב יהיה לעגן זכויות שילוט, מיתוג ויטרינות, סגירות חורף והצבת שולחנות וכסאות בחזית (רלוונטי לבתי קפה ועסקי מסעדות).

גם ענייני מיסוי, אחריות, ביטוח, שיפוי, פינוי, זכות סירוב ראשונה לשכירות נכסים סמוכים הם חלק בלתי נפרד מהסכם שכירות של נכס מסחרי, כמו גם עניינים נוספים שקצרה היריעה מלהכיל.

הכותבת הינה עו"ד המתמחה בתחום המקרקעין. האמור לעיל הינו מידע כללי וראשוני בלבד, אינו מהווה יעוץ או חוות דעת משפטית ואין להסתמך עליו בכיצוע פעולה כל שהיא. יש להיוועץ עם עו"ד העוסק בתחום, בהתאם לנסיבות המקרה הספציפי.

**חולמים על בית...
מעוצב כמו בז'ורנלים?
חושבים לשפץ...
אך חוששים?**

**ענבל
מרקו**

עיצוב יצירתי ופרקטי
המחשה בתלת מימד
עמידה בתקציב ובלו"ז
ניהול הפרויקט מתחילתו ועד סופו
הקשבה ותודעת שירות
ניסיון והמלצות (ראה באתר)

פגישה ראשונה חינם!

www.inbaldesing.co.il **050-2005415**

PRIME LOCATION

שמעוני
בגבעה

71717



האיכוס ב-2012



טוטט יתוס

בצפון הותיק והאיכותי של רחובות

- הפרוייקט נבנה ברחוב שקט ויוקרתי בצפון רחובות
 - מפרט טכני יוקרתי ואיכותי ללא פשרות
 - קרוב ונגיש למרכז העיר ולכבישי היציאה החדשים
 - היזם חב' יעקבי קרטין בע"מ-ניסיון רב שנים בענף הבניה עם גב כלכלי חזק
- נותרו מספר דירות 4 ו-5 חד' ופנטהאוז-דופלקס

לפרטים ותיאום פגישה:

08-9492442

יעקבי קרטין עקרון בע"מ

www.diur-plus.co.il
בנימין 8, רחובות



הפחתת אגרות והיטלי פיתוח - זה אפשרי!

הרשויות המקומיות גובות אגרות והיטלי פיתוח בהיקף של עשרות מיליוני שקלים בשנה. לשם מה גובה הרשות המקומית את אותן כספים? למה מיועד הכסף וכיצד נקבעים הסכומים שנגבים מבעלי נכסים?

מאת: מארק פיסחוב, כלכלן (חשבונאות)

תחשיב כלכלי של תעריף היטל פיתוח - שיעור תעריף היטל פיתוח נקבע על בסיס תחשיב כלכלי שעורכת הרשות המקומית. תעריפי היטל פיתוח מעודכנים בחוקי העזר של הרשות המקומית, המאשרים על ידי משרד הפנים. התחשיב הכלכלי שקובע את תעריפי ההיטלים עשוי להיות ארוך, מסורבל ומורכב אך בסופו של דבר הוא מוביל במהותו לשבר פשוט:

סך העלויות המשמשות למימון התשתית = תעריף היטל למ"ר (למ"ק) סך השטחים המחויבים בהיטל

לכאורה לא עולה כל בעיה ביצירת תחשיב כלכלי שכזה, אך השבר הפשוט שעומד בבסיס התעריף מעלה סוגיות ומחלוקות רבות הן במישור הכלכלי והן במישור המשפטי. היות ומדובר בשבר פשוט הנטייה של הגובים היא לעלות ככל הניתן במונה ולהפחית ככל הניתן במכנה ל"הגדלת" התעריף.

מחלוקת נפוצה נוספת הינה במישור חישוב העלויות. לעיתים התחשיב הכלכלי לא משקף נאמנה את המציאות. לדוגמא, סך העלויות העומדות בבסיס מימון התשתיות צריכות לקחת בחשבון גם מענקים ממשלתיים לפיתוח תשתיות בתחומה של הרשות המקומית. בנוסף, יש להפחית את עלויות פיתוח תשתיות שבוצעו במלואן על ידי זרועות המדינה דוגמת משרד הבינוי והשיכון, מע"צ. לא פעם אנו ערים למקרים בהם עלויות לפיתוח תשתיות לא לקחו בחשבון מענקי המדינה ובכך וגרמו לעליה עקיפה של תעריפי אגרות והיטלי פיתוח.

זאת ועוד, נדרשת קורלציה בין תעריף ההיטל לבין תחשיב העלויות. אותו תחשיב עלויות עתידיות חייב להיות מהימן ועדכני. מטבעו, התחשיב העתידי משתנה במהלך השנים בהתאם לדרישות ותוכניות חדשות. במידה והרשות המקומית תתייחס בתחשיב לשנים רבות קדימה, לא די בכך שהתחשיב לא ישקף את המציאות הנוכחית, הוא יהיה כה מופשט עד שלא ניתן יהיה לפקח עליו. לא רק שתחשיב ה"עתידי" יהיה נסמך על אומדנים והערכות, תחשיב שכזה מגביר את חוסר הודאות הטמון בו מלכתחילה. על כן, יש ליחס חשיבות לעדכון התחשיב, שכן ממנו נגזרים תעריפי אגרות והיטלי פיתוח. רק תחשיב מעודכן ומהימן משרת את הרציונאל שבבסיסו.

לדעתנו המקצועית בחינה מקיפה של תחשיבים כלכליים העומדים בבסיסם של תעריפי אגרות והיטלי פיתוח יכולה להיות תשתית כלכלית מוצקה לתקיפת דרישות אגרות והיטלי פיתוח המוטלים על יזמים ובעלי נכסים כנגד היתרי בניה.

הכותב הינו מנכ"ל חברה ליעוץ כלכלי המתמחה בבדיקת תשלומי ארנונה, אגרות והיטלי פיתוח, אגרות והיטלים עירוניים לחברות מכל המגזרים במשק.

רשות מקומית אמונה על פיתוח תשתיות מוניציפאליות ותחזוקה שוטפת של מערך התשתיות בתחומה, שיפורה והרחבתה. רשות מקומית מגדילה את הכנסותיה על דרך הטלת תשלומי אגרות והיטלי פיתוח, המסתכמות במאות מיליוני שקלים וברשויות הגדולות אף עולות על מיליארדי שקלים. פיתוח מערכת כבישים עירונית חשובה הן במישור מתן שירות לתושבים והן במישור של חיבור בין חלקים שונים של רשות מקומית לנגישות של תושבים ממקום המגורים לאזורי עבודה כמו אזור תעשייה לדוגמא. יחד עם זאת, לא ניתן לנצל לרעה את הכח השלטוני, היטלי פיתוח נועדו לכסות הוצאות הפיתוח בפועל של הרשות המקומית ולא להעשיר את קופתה.

נהוג לאבחן בארבעה סוגי אגרות והיטלי פיתוח, אליהם התווסף לאחרונה היטל נוסף:

היטל ביוב - מערכת הביוב המוניציפאלית, אשר מופקדת על הובלת מי השופכין ברשות המקומית וטיהורם. יודגש, כי כספי אגרת ביוב בשונה מהיטל ביוב נועדו אך ורק לשימור ואחזקה של מערכת הביוב הקיימת ולא להקמתה ו/או התקנתה.

אגרת הנחת צנרת מים - תשתית המים נועדה להובלה ואספקה של מי שתייה לתושבי הרשות המקומית. אגרה נגבית בגין הנחת צנרת מים בתחומה של הרשות מקומית.

היטל תיעול וניקוז - מערכת התיעול תת-קרקעית, אשר נועדה לנקז ולהוביל מי גשמים בתחומי הרשות המקומית על מנת למנוע הצפות ושיטפונות.

היטל סלילת רחובות - נועד לממן את הקמת מערכות הכבישים, המדרכות ושאר נתיבי הגישה בתחום שיפוטה של הרשות המקומית. עלות זו כוללת את המערכות הנלוות כגון תאורה, אבני שפה וכדומה. נהוג לאבחן בין מערכות כבישים ומדרכות הצמודות לנכס ומשרתות בעיקר את בעלי הנכס והסביבה, אשר זכו לכינוי "תשתיות צמודות"; ומערכת כבישים ומדרכות כלל עירוניות ו/או עורקיות המשרתות את כלל בעלי הנכסים בעיר ו/או מחברים בין חלקים שונים בתחומה של רשות המקומית, אשר זכו לכינוי "תשתיות על".

היטל שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) - זהו ההיטל ה"פופולארי" החדש של הרשויות המקומיות. היטל שצ"פ נועד לכסות הוצאות פיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים הכוללים בין היתר שטחי גינות ציבוריות, שטחי משחק לפעוטות, פארקים וגנים ציבוריים וכיוצא באלה.

מעוף
בדיקת ארנונה והיטלים עירוניים בע"מ

רח' הבונים 6, רמת גן 52462
טל. 03-6121366
פקס. 03-6121368
info@maof-arnona.co.il

**הפחתת ארנונה,
אגרות והיטלי פיתוח
תשלום על בסיס הצלחה!**



וילה ברח' חיש
 רחובות



גולדין הרצל
 רחובות



פרוייקט ברנר, רחובות
 נטרו דירות אחרונות



פרוייקט יוקרה
 על הים, נתניה

**ביצוע כל
 סוגי עבודות
 הבנייה, שלד
 וגמר לבתים
 פרטיים ובנייני
 מגורים**



וילה ברח' איזנר
 רחובות



וילה יוקרתית בשכ' מקוב
 רחובות



רח' ויצמן
 רחובות



דרך יבנה 40
 רחובות

אמינות · מקצועיות · אמנות · ביצוע מהיר ואיכותי

צלצלו ונציג החברה יגיע אליכם למתן הצעת מחיר 050-5764125

משרדי החברה ברחובות: רח' בנימין 35, טל. 08-9251616. ת.ד. 2061. פקס. 08-9152228
alshamaly@walla.com

דירות
PREMIUM
 בשכונה הירוקה של רחובות



פוליאקו אדריכלות

נופים ירוקים

המיקום המושלם בשכונה הירוקה החדשה של רחובות
 | דירות מרווחות | מרפסות גדולות | נוף לפארק
 | מיקום מעולה הגובל בשדות קיבוץ שילר
 5 חד' • דירות גן • מיני פנטהאוזים • פנטהאוזים

ארונאל בע"מ
 חברה לבניה בע"מ



טל. **08-9492442**
 בנימין 8, רחובות www.diur-plus.co.il



איכלוס ב-2012

החברות להחמשת בלבד