

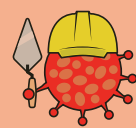


יום א' | י"ח ט' בשבט תשפ"א | 31 בינואר | 1 בפברואר 2021 | גלובס



"נדל"ן נתפס כאגרסיבי ומרתיע נשים"
האחיות שעשו הסבה מקצועית לנדל"ן ומיעצות לנשים בלבד איך להשקיע בנדל"ן
גיא ליברמן, "כסף בקיר"

10



משבר הקורונה



לא מחכים לחיסון: שוק המשרדים כבר משנה את פניו

השכרת חצי מהמשרדים בשכירות משנה, עצירת תוכניות התרחבות, אי הארכת חוזים וויתור על שטחים • כך משנות חברות ההייטק את שוק המשרדים כבר עכשיו / דפנה ברמלי גולן, עמ' 6

משרדי הייבוב ברחוב בן אבינדר בתל אביב

מנמיכים את תקרת המס

משכירים דירה? הורדת של תקרת הפטור עלולה לחייב אתכם במס אלה לויז'ניריב

04

של מי השטח הזה

בעיריית ת"א רוצים למפות את כל השטחים הפרטיים בעיר גיא נרדי

08

02

"כוחות השוק חזקים מהקורונה"

מנהלי סקטור המשכנתאות בבנקים מדברים על שנת השיא ולא מודאגים אריק מירובסקי



תוכן העניינים

02 משכנתאות
04 מיסוי
06 משרדים
08 תכנון עירוני
10 כסף בקיר
12 אדריכלות
17 מיסוי ומשפט
18 התחדשות עירונית
18 עסקאות יד 2
19 פינת המעקב
20 מה נמכר ב-600 א' ש'

גלובס, עיתון העסקים והכלכלה הראשון בישראל, פועל תחת קוד אתי, ערכים ונהלים שקופים ליצירת עיתונות אמينة, אחראית, מגוונת, מכבדת ומניעה לפעולה. עיתונות שמתווכת מידע וידע, בונה אמון ומעודדת למידה וגיבוש עמדה עצמאית של קוראיה.



נפגעים באתרי הבנייה

2 הרוגים מתחילת 2021
35 הרוגים ב-2020

שבוע החולף: ארבעה פועלים נפצעו באורח בינוני בתאונות שונות ברחבי הארץ.

נתונים: קו לעובר, נרתמים - פניות לעובדי הבניין

גדלין
גלובס

עורכת: הלית ינאי-לויזון
עריכה: דנה ברמלי גולן
עורכת גרפית: תגית ענתבי
עיצוב המוסף: מרינה מנוקיאן

צילומי שער: איל יצהר
hibor@hilit-y@globes.co.il
globes.co.il/real-estate
טלפון מערכת: 03-9538888
mail@globes.co.il
מנהל מסחרי, משפטי, לוח ונדל"ן:
אסף עיני, טלפון 03-9538712

מה עומד מאחורי הדיסוננס של שוק המשכנתאות

מנהלי המשכנתאות בלאומי, הפועלים ומזרחי טפחות, מדברים על השנה המוזרה שבה נרשם שיא בלקיחת משכנתאות חדשות אך גם שיא בהקפאת התשלומים ולא מודאגים מהרעה במדדי הסיכון • **2021 תהיה לפחות כמו 2020 ואפילו יותר" / אריק מירובסקי**

פלדמן, מזרחי טפחות: "ראינו שהציפיות שהמחירים יירדו התחלפה בציפייה שהם לא יעלו שהתחלפה בציפייה שיש סבירות שהם יעלו, ואנשים לא יישבו ויסתכלו על איך דירת החלומות שלהם מתרחקת מהם"

"בסך הכול ראינו שיש אוכלוסייה רחבה שלא נפגעה מהמשבר והרצון שלה לרכוש דירה לא השתנה, ולכן ראינו את המשך הביקוש כפי שהיה בשנים קודמות ומעבר לזה".

"בחודש מרץ, כשהתחילה הקורונה, אף אחד מאיתנו לא חשב שהשנה תסתיים עם 78 מיליארד שקל", אומר דרור פלדמן, מנהל סקטור המשכנתאות של מזרחי טפחות.

"גם לפני הקורונה חשבנו שהשנה תהיה בצמיחה מסוימת, אבל לא בהיקפים כאלה. במהלך השנה ראינו שהקורונה קיימת אבל חלק לא מבוטל מלוקחי המשכנתאות הושפעו ממנה בצורה מועטה יחסית, וכשמשוים אלטרנטיבה של מגורים בשכירות, שהיא אלטרנטיבה יקרה, הבינתן העובדה שהריביות נותרו מאוד נמוכות והציפייה לירידות מחירים לא התגשמה, אלא להיפך - זה עורר ביקושים. במקביל המשקיעים גם החלו להרים ראש בעקבות הציפיות לעליות מחירים והפחתת מס רכישה".

השפעת הקורונה: "כוחות השוק יותר חזקים מהמגפה"

האם הקורונה השפיעה במשהו או שהיינו צפויים להגיע למצב הזה? "השוק היה חזק עוד קודם. בינואר 2019 ראינו גידול של 14% במספר העסקאות יחסית ל-2018, וב-2020 נמשכה מגמת הגידול".

שלושתם סבורים שגם ללא הקורונה השוק היה מגיע לממדים גדולים, אולי אף יותר מאלה שאליהם הגיע בשנה שעברה. "אנחנו נמצאים במצב שיש הרבה יותר ביקוש בתחום הריור מההיצע", אומר פלדמן. "הציבור ראה גם את מחיר למשתכן מתפוגגת ולא ראה תוכנית חלופית. דיור במחיר מופחת של ליצמן? אנשים עוד לא הבינו אותה בריוק והעובדה שאנחנו בממשלת מעבר של לפני בחירות, ולא

הנדל"ן ניצח את הקורונה, ושיא המשכנתאות שהושג בשנה שעברה, שבה הציבור נטל משכנתאות ב-78 מיליארד שקל, מהווה את הראיה החותכת לזה. השנה הנוכחית תמשיך את המגמה משנה שעברה, ואף תעלה עליה - כך צופים בכירי בנקאי המשכנתאות בארץ. לדבריהם, נתוני היסוד של שוק הנדל"ן, ובראשם היצע לא מספק, ריביות נמוכות וצפי לעליות מחירים, ימשיכו להביא יותר רוכשי דירות לבצע את עסקת חייהם.

"בתחילת 2020, לפני משבר הקורונה, צפינו בתוכניות שלנו שוק של יותר מ-80 מיליארד שקל", מספר טל בראל, ראש מועדון המשכנתאות בבנק לאומי. "ההנחות שלנו התבססו על רמות ביקוש גבוהות שנובעות מגידול דמוגרפי טבעי ומסביבת הריבית הנמוכה. גורם אחר שעליו התבססנו בתחזית היה הבשלת פרויקטים של מחיר למשתכן שהגיעו לשלב שהזוכים מחפשים מימון. נוסף לכך, היו זוכים פוטנציאליים שישבו וחיכו, וברגע שהבינו שהתוכנית הזו נסגרת ויורדת מהפרק, ירדו מהגדר, והגיעו לשוק החופשי.

"עוד משהו שמגיע אנשים לשוק הזה הוא הפער הגדול והולך בין הביקוש להיצע כתוצאה מאי שיוק קרקעות לשוק החופשי בשנתיים האחרונות וירידה בהתחלות הבנייה, ואני חושב שהציבור מבין שרמות המחירים לא רק שלא יירדו, אלא יישארו יציבות עם אופק לעלייה".

סיבות דומות מונה מיכל דן, מנהלת אגף אשראי קמעונאי ומשכנתאות בבנק הפועלים: "יש פה כמה סיבות שתומכות בשוק החזק: גם סביבת הריבית הנמוכה, גם לקוחות שישבו על הגדר והחשו שהמחירים עומדים לרדת והם רואים שזה לא קורה וגם הורדת מס הרכישה למשקיעים.

בתוכנית ברורה ויציבה שהממשלה עומדת מאחריה לטוב ולרע. בתקופה של כחלון היה קבינט הדיור, הוא פוצל בין כל מיני משרדים ואף משרד לא מרים את נטל ריכוז הנושא ברמה הלאומית. אני בתור אורח ששואל את עצמי, אם יש לי סיבה להמתין ברכישת דירה, אז התוכנית הזו אינה סיבה ממשית. אני מציע לעשות סקר, ולשאל את הציבור, מי מכיר בכלל מה זו תוכנית ליצמן. מחיר למשתכן שווקה והיו הגרלות ומענקים.

"מעבר לזה הקורונה לא השפיעה במידה כזו שגרמה לרוכשי דירות לבטל את ההחלטות שלהם. אנשים לא יישבו ויסתכלו על איך דירת החלומות שלהם מתרחקת מהם. "אם אני צרכן מהשורה אני רואה את כל הדברים ביחד: יש לי יכולת להיכנס לשוק, אני לא צופה ירידת מחיר, אני לא רואה פעילות ממשלתית שתוריד אותם, אז למה אני מחכה?"

בראל: "חודש מרץ שהיה דקה לפני שהחל המשבר, היה חזק ואי הייתה ירידה דרסטית. אז הקורונה הייתה גורם לא נורע. השוק התכווץ מאוד ולקח לו חודשיים בערך להתאושש. בסגר השני ראינו שמספר העסקאות הצטמצם אבל לא כמו בסגר הראשון. השוק חזר לעצמו מהר מאוד ובסגר השלישי נוכחתי להמדרג לחיות עם זה. ומה שאני רואה זה שכוחות השוק חזקים יותר מהקורונה. יש גל של תחלואה ויש סגר אז הביקוש קצת



טל בראל, לאומי. "השוק עדיין בניסוי וטעייה" צילום: יחיצ



דור פלדמן, מזרחי טכחות. "חשבונו על צמיחה אבל לא בהקפיס כאלה" צילום: איל יצהר



מיכל דן, בנק הפועלים. "הודרת מט רכישה למשקיעים הוסיפה קונים בשוק" צילום: רמי זרנגר

"אנחנו בסך הכל 9'8 ימי עסקים אחרי אחרי השינוי הזה", אומר בראל. "השוק עדיין נמצא בתקופה של ניסוי וטעייה. כולנו מקבלים הצעות של בנקים מתחרים, מסתכלים אחד על השני. השוק כרגע בחיפוש נקודות שיווי המשקל שאני מעריך שהיא תגיע בשבועות הקרובים.

"לעניין הכראיות של המצב החדש, אנחנו רואים בחלק מהמסלולים שיש הורדה בשיעורי הריבית ובהחזרים החודשיים. זה לא דרמטי. אנחנו בסביבת ריבית נמוכה ואין הרבה לאן לרדת. אני חייב לציין את הבגרות והאחריות שהשוק מתנהל. אני נוכח שאנשים מבינים שלצד ההטבה בריבית יש פה עלייה ברמת הסיכון ואנשים לא מתנפלים על המוצר הזה. אנשים בודקים ועושים חישובים האם כדאי להגדיל את רכיב הפריים עד 166% יש כאלה שלוקחים 48% ו-52, כלומר אנשים לומדים את הנושא".

פלדמן: "זה עניין של תיאום ציפיות. בבנק ישראל ציפי שהריבית הממוצעת לטווח הקצר תוול כך שההחזר החודשי יוול. המטרה הושגה. למרות עליית ריבית הפריים, דבר שקשור לעלויות של הבנק, הריבית שהלקוח מקבל נמוכה יותר. יש אולי מי חששב שזה ירד יותר משקרה בפועל".

התחרות בין הבנקים: "הלקוחות באים עם הצעות אחרות"

רשות התחרות פרסמה בשבוע שעבר מחקר שמצא כי על אף מגוון האפשרויות העומדות בפני לווים המשכנתה, רובם בוחרים שלא לקחת הצעות ממוספר בנקים ולנסות לשפר את מעמדם. באופן טבעי, מנהלים המשכנתאות סבורים אחרת.

דן: "אני חושבת שהשוק מאוד תחרותי. לקוח מקבל הצעה עקרונית עם כמה מסלולים, ובכל אחד מהם יש את הריבית שהוא מקבל. המוצר בהחלט בריחשוואה ואנחנו נתקלים יום יום בהצעות שהלקוחות מביאים לנו מבנקים מתחרים, בנסיגה לשפר את ההצעה שהם מקבלים".

בראל: "אנחנו לומדים את המחקר הזה, אבל האמירה הזו הפתיעה אותי מאוד. אני יכול לומר לך שמדובר בתחום התחרותי, אולי התחרותי ביותר בענף הבנקאות. ובתחום המשכנתאות בנק ישראל מפרסם כל חודש מידע שוטף על פעילות התחום. כמעט כל לקוח שמגיע אלינו מגיע עם הצעה אחת לפחות של בנק מתחרה וההצעה קונקרטיה ופרטנית. ייתכן שיש פה מורכבות אחרת למפעל את האופרציה הזו מבחינת השוואה, אבל זה נובע ממורכבות העסקה. הרבה דברים משתנים בין בנק לבנק".

פלדמן שם את הדגש על כך שהמחקר בוצע על נתוני 2014-2017: "היהו מתייחס לתקופה מלפני לפני ארבע עד שבע שנים. ב-2021 אנחנו נמצאים במציאות אחרת מבחינת המודעות הציבורית לשופינג של משכנתה. ב-2014-2015 פעילות יועצי המשכנתאות כללה 15% מהלקוחות. כיום זה מגיע לכ-40%. אז ברור שקשה להתייחס ב-2021 לנתונים מ-2014 כשדברים כל כך השתנו".

משכנתה כזו. אנחנו במעקב אחריהם וראינו לשמחתנו שהאכזריות הזו פחות נפגעה ממשבר הקורונה.

"לגבי רחייה והקפאות, ראינו שמרמות השיא של המקפאים שהיו אצלנו בתקופה הראשונה של הקורונה, קרוב ל-85% חזרו לשלם. 15% הנוספים הם אנשים שנפגעו קשה יותר מאחרים אבל גם איתם אנחנו בסוגים שונים של הסדרים, אם זה הקפאות, פריסת מחדש ומיחזורים.

"אנחנו פונים ללקוחות הללו מיוזמתנו ומציעים הצעות שיכולות לעזור. בתחילת הדרך החשש שלי היה די גדול מהסיפור, אבל החשש התמתן והיום אני אומר שאנחנו מזויקים את זה בצורה טובה מאוד".

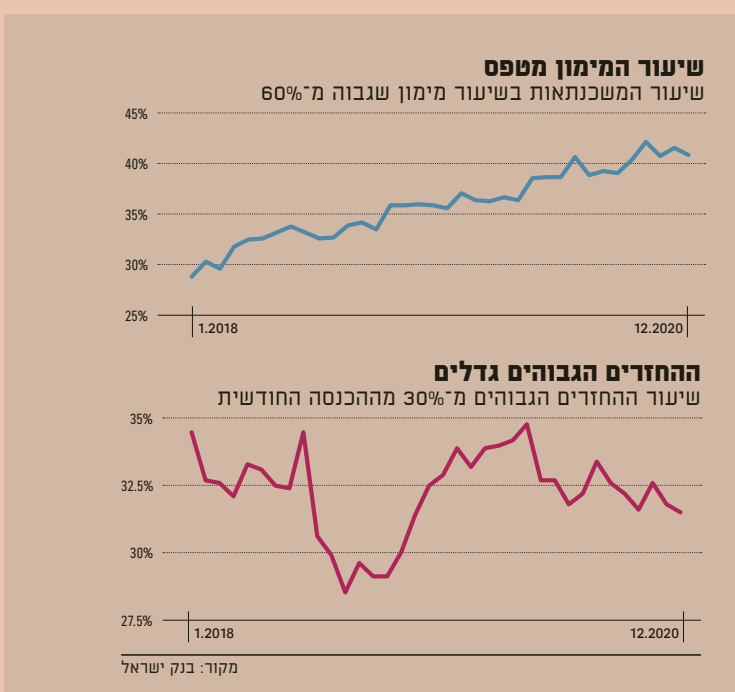
גם פלדמן אינו סבור שמדובר בנתונים שמורים על סיכון יתר: "בסך הכול המצב טוב מצדפי, כי כולנו שומעים שיש אנשים שנמצאים בקושי, אבל כשעוקבים מה קרה בין המתווה ראשון של בנק ישראל למתווה אחרון, רואים שני דברים. אם בהתחלה לאנשים היה חשש ראשוני ואינטייניקט בסיסי להקפא את התשלומים, ממתווה למתווה כמות האנשים הללו פחתה ומרבית הלקוחות שקיבלו רחייה חזרו לשלם, 70% ויותר מהלקוחות שהיו אמורים לחזור לשלם בינואר - שבו לשלם. לא פחות חשוב זה שבניגוד למתווים בעבר שהיו 'שלם או אל תשלם', שבהם לא יכולת לדעת אם לקוח נחר להקפא את המשכנתה כי באמת לא יכול היה לשלם, או שסתם לא היה לו נוח, המתווה החדש כרגע יותר וגם יש שממשיכים להקפא, חזרו לשלם, אם כי בצורה מופחתת. אני רואה בזה סימנים מעודדים.

"לגבי שיעור ה-LTV הגבוה, אני חושב שחלק מזה נובע שיש מרכיב יותר משמעותי של לקוחות מחיר למשתכן שלוקחים שיעורי מימון יותר גבוהים. סיבה נוספת היא העובדה שלקוחות בתקופה הזו שבה יש אי ודאות כלשהי אומרים לעצמם, שאם הם יכולים לקבל משכנתה בשיעור המימון גבוה יותר, עדיף להם לקחת, ולהשאיר בצד לעת צרה, וזאת בתנאי שיש להם יכולת החזר. שני הדברים הללו הביאו לעלייה מסוימת בשיעור המימון אבל זה לא סיכון גדול, כי שיעור המימון הממוצע הוא עדיין פחות מ-60%.

"לגבי יכולת החזר (מדד PTI, א"מ). נכון שהיתה עלייה מסוימת, לא דרמטית. זו נבעה מחלק מהלקוחות שהייתה להם הפחתה זמנית בהכנסה ובנק ישראל איפשר לבחון את הלקוח לפי הכנסתו טרום הקורונה. אני לא מוטרד מזה, זו אינה הריגה ואנחנו נמצאים ב-PTI שנמוך מ-30%.

שינוי הריבית: "השוק לומד את הרפורמה"

רבים חשו באחרונה אכזבה לנוכח העובדה, שהמדיניות החדשה של בנק ישראל, לבטל חלקית את מגבלת הפריים משליש מכלל תיק המשכנתאות, ולאפשר לקחת משכנתה של עד שני שלישים מתיק המשכנתה, לא הורידה במידה ניכרת את הריבית ואת ההחזרים החודשיים על חלק גדול מההלוואות.



שנרכש ומדד ה-PTI (ראשי תבות של payment to income) שמודד את שיעור החזר המשכנתה החודשי מההכנסה. מדד הרחייה נותר יציב אמנם ברמה של 12% מכלל יתרת החוב הלאומית בגין משכנתאות, ואולם עדיין מדובר בסכום כולל של כ-50 מיליארד שקל; ה-LTV וה-PTI הממוצעים עולים והולכים. "אני חושבת שהסגמנט של

משכנתאות הוא ברמת סיכון נמוכה", אומרת דן. "בהיבט של הרחייה אנחנו רואים שמרבית הלווים חזרו לשלם. מבחינת שיעור ה-LTV אין פה דרמה. מדובר בשינוי לא משמעותי שנובע בין היתר מהגדלת חלקם של לווים במחיר למשתכן בשוק ומנגד המשקל של המשקיעים ירד לאורך השנים האחרונות, ואני צופה שב-2021 זה קצת ישתנה. יש לזה השפעה גם על ה-LTV, כי דירות להשקעה זה בשיעורי מימון נמוכים ומחיר למשתכן זה בשיעורים גבוהים. אנחנו בומתנים את המשכנתה על סמך מכלול שלם של נתונים - הכנסות של הלווים, שיעור החזר מההכנסות, שיעור המימון, ההכנסה הפנויה של הלקוח. להסתכל רק על שיעור המימון זה לא נכון. כושר החזר הוא קריטי".

"נכון ששיעור העסקאות הממונות מעל 60% (LTV) גדל", אומר בראל.

"זה קשור לפרויקטים של מחיר למשתכן שבהם נדרש שיעור מימון גבוה יותר ושם יש גם אפשרות לקחת מימון של עד 75% ורבים מהם לוקחים. הדבר השני זה הקיטון אצל משפרי הריור. הם בדרך כלל לוקחים משכנתאות בשיעורי מימון נמוכים יותר, לכן החלק של העסקאות הממונות הגבוה במערכת - עלה. אנחנו רואים שזוגות צעירים יכולים לעמוד בהחזרים ולהמשיך לחיות עם תשלום שמהווה בין 30% ל-40% מההכנסה הפנויה שלהם. 40% זה לא מעט, אבל יש הרבה לקוחות שלוקחים

שיעור המימון ממוצע

שיעור המשכנתאות בשיעור מימון שגובה מ-60%

ההחזרים הגבוהים גדלים

שיעור ההחזרים הגבוהים מ-30% מההכנסה החודשית

בראל, לאומי: "קרוב ל-85% מאלה שהקפאו תשלומים חזרו לשלם. 15% נוספים נפגעו בצורה קשה יותר מאחרים אבל גם איתם אנחנו בהסדרים. בתחילת הדרך החשש שלי היה די גדול, אבל החשש התמתן"

מוריד את הראש ומיד אחר כך הוא מרים את הראש בחזרה. "ראינו שמשפרי הריור, החלק היחסי שלהם הוא הגדול ביותר מבחינת ביצועים, אבל הם חזרו לשלם בצורה איטית, וחלקם מעט ירד. זה די טבעי, כי אם יש לי דירה או אני מתאפק ומחכה, כי יש לי איפה לישון ואני עושה פאוזה ומסתכל מה קורה. מי שאין לו דירה - אין לו ברירה והוא מגיע לשוק. לדעתי, השנה הם יחזרו לרמות הרגילות שלהם, מחיר למשתכן יישאר איתנו, מי שלא זכו גם יישארו, ולכן השנה אמורה להיות שנה עם ביצועים לפחות כמו 2020, ואני חושב שתהיה גם טובה יותר. ב-2020 כיוונו לשוק של בין 80 ל-84 מיליארד. השוק היה טיפה חלש ממה שצפינו וזו הייתה ההשפעה של הקורונה".

הסיכונים: "שיעור המימון הממוצע הוא פחות מ-60%"

ואולם מדרים שניתן לכנות אותם "מדרי סיכון" בשוק המשכנתאות מראים לפחות לכאורה על סיכונים גדלים והולכים שרוכשי הדירות לוקחים על עצמם. מדובר במדד הרחייה, כלומר בכמות הלווים שהחליטו לרדות החווי משכנתאות קיימות, עקב קטיים כלכליים שנקלעו אליהם, מדד ה-loan to value (ראשי תבות של loan to value) שמודד את היחס שבין המשכנתה שנקלחה לבין שווי הנכס

משכירים דירה? אתם חייבים לקרוא את הכתבה הזו

הורדה של 30 שקל בלבד של תקרת הפטור ממס עלולה לשנות את חבות המס של מי שמשכיר דירה • כמה תשלמו לרשות המסים ומה אפשר לעשות אם כבר חתמתם על חוזה • גלובס עושה סדר / אלה לויזינריב



איור: גיל ניבלי



עו"ד איתי ברכה. "מס נמוך ופשוט לחישוב" צילום: ארן שליו



עו"ד רועי שי עינת. "לבקש פטור יחסי" צילום: תמונה פרטית

מדובר במס נמוך מאוד ופשוט לחישוב ובלא חייב בתשלום ביטוח לאומי. מדובר במס סופי שאינו תלוי סכום ואינו משתנה ולא ניתן לנכות ממנו הוצאות שהוצאו בייצור הכנסה (כגון עלות תחזוקת הדיירה ועוד). לכן, מרבית הנישומים בוחרים להתמסות על השכרת דירותיהם במסלול מיסוי זה, ואם כן, אין השפעה כלל להכנסה אחרת אותה הם מפיקים, מכל מקור (למעט מס יסף).

"לעומת זאת, אם אדם בוחר לרווח על הכנסתו משכירות באמצעות פתיחת תיק רגיל במס הכנסה ודיווח על ההכנסה משכירות כחלק מהכנסה חייבת רגילה שלו – יש בהחלט משמעות להכנסותיו האחרות (ככל שהכנסתו גבוהה כך מדרגת המס שלו גבוהה יותר). עם זאת, במסגרת מסלול זה ניתן יהיה לנכות את ההוצאות שהוציא נישום לצורך הפקת הכנסתו, למשל עלויות תחזוקת הדיירה ועוד."

ואם כבר יש חוזה לשנה ב-5,100 שקל לחודש?

יש אפשרות לתקן את החוזה כך שדמי השכירות יופחתו מעתה והלאה. עבור החודשים שחלפו שבהם הדיירה הושכרה בסכום הגבוה מתקרת הפטור, יהיה חייב במס.

האם במכירת דירה יש משמעות לכן שהושכרה?

בעת מכירת דירת מגורים יחידה, שלגביה קיים 'פטור דירה יחידה', אין כל משמעות לעובדה כי הדיירה הושכרה, אולם המכירה עלולה לחשוף בפני רשות המסים את ההכנסות משכירות שהוסתרו מרשות המסים לאורך שנים.

"לא פעם מוכח למוכרים הפתעה לא נעימה מצד רשות המסים", אומר עינת. "במקרים שבהם נמכרת דירה וכתובת המוכר היא במקום אחר, עולה החשש כי הדיירה מושכרת. במקרה כזה, לצורך חישוב השבח במכירה מנוכה פחת, דבר אשר מגדיל את השבח החייב במס, אך מאידך מנהל מס שבח עלול להעביר את המידע לפקיד השומה כדי למסות את דמי השכירות אשר הועלמו כל השנים".

אדם מהשכרת נכסים למגורים ואינה נמדרת ביחס לכל דירה ודירה. החובה לרווח ולשלם מס על השכרת דירות למגורים, תחול ברגע שסך הכנסתו של אדם מהשכרה למגורים עולה על התקרה הקבועה.

"עם זאת, ישנם מקרים מסוימים שבהם אדם משכיר שתי דירות ויותר בסך העולה על תקרת הפטור ועדיין יהיה ניתן לפצל את ההכנסה באופן שבו אחת הדירות תהיה פטורה ועל הכנסת השכירות ובדירות האחרות ישלם 10% מס. מדובר במקרה חריג שחל רק במצב שסך דמי השכירות לא עולה על כפל תקרת הפטור."

איך מקבלים פטור חלקי ע"י הורדת התקרה

כאשר סכום ההכנסה החודשית משכר דירה גבוה מתקרת הפטור, יש אפשרות לבקש פטור יחסי. "במקרה כזה", אומר עו"ד רועי שי עינת, מומחה למיסוי מקרקעין, "יוקטן הפטור בסכום העודף על תקרת הפטור". החלק החייב במס יחויב בשעור מס רגילים להכנסות משכירות וההוצאות יוכרו באופן יחסי לשיעור ההכנסה החייבת.

עינת מרגימה: "לדוגמה, ליונתן שני דירות מגורים מושכרות בפריפריה, מלבד דירת המגורים שבה הוא מסגור, וסכום ההכנסה החודשית מושתי הדירות הוא 6,000 שקל – כלומר: 930 מעל תקרת הפטור. במקרה זה, תקרת הפטור קטנה בסכום העודף מעל תקרת הפטור: 930 שקל. מפחיתים את הסכום הזה מ-5,070 שקל ומקבלים 4,140 שקל. אותם 4,140 שקל פטורים ממס. היתרה – 1,860 שקל, חייבת במס. על הסכום החייב במס יחול שיעור המס השולי של המשכיר בהתחשב בהכנסותיו. לגבי הכנסות משכר דירה, מדרגת המס הראשונה היא 31%."

האם יש קשר בין הכנסות של אדם ממקורות אחרים

תלוי במסלול המיסוי שהנישום בוחר. לדברי עו"ד ברכה, "המס על השכרת דירות בישראל בגובה 10% בלבד הוא מסלול מיסוי נוח שכן

משכיר הדירה במיסוי בגובה של עד 510 שקל בחודש".

מה כדאי למי שעובר את הרף לעשות כעת?

מי שעובר את הרף ה-5,070 שקל מחויב בדיווח ובתשלום מס על הכנסתו משכירות. עו"ד ברכה: "על פי רוב נעשה הדיווח באמצעות פתיחת 'מעין' תיק במס הכנסה. סוג תיק כזה אינו מחייב בהגשת דוח שנתי כמו עצמאי, אלא רק דיווח על ההכנסה משכירות. המס יהיה בגובה 10% מסך ההכנסה משכירות ברוטו, בלא אפשרות לניכוי הוצאות. אם מדובר בהכנסות משכירות העולה לכדי עסק, זה כבר עולם מס אחר לגמרי."

כמה מס ישלם מי שמשכיר דירות ביותר מ-5,100 שקל

עו"ד ברכה: "המשכיר יחויב במס על כלל הכנסתו החל מהשקל הראשון בשיעור 10%, כאמור 510 שקל לחודש. השפעת המס השנתית תגיע לסכום של 6,120 שקל. לחלופין, קיימת אפשרות להגיש רוח מלא הכוללת את ההכנסה משכירות, ובמקרה כזה, על פי נוסחת מס הכנסה, כל עוד ההכנסה משכירות לא עלתה על כפל תקרת הפטור (במקרה זה 10,140 שקל), אז ניתן לשלם מס רק על כפל הסכום החורג מתקרת הפטור במסגרת מסלול מס שולי (כפי שיוסבר בהמשך, אל"ף). אדם המשכיר את דירתו ב-5,100 שקל בדיוק ויבחר להגיש רוח, ישלם מס רק על כפל הסכום העולה על תקרת הפטור, 60 שקל בלבד, בשיעור המס השולי שלו. זה נשמע כמו הפתרון הקל, אבל עו"ד ברכה מזוהר: "בחירה במסלול זה תחייב פתיחת תיק במס הכנסה, הגשת דוח שנתי ובמקרים רבים אף הצהרת הון, דבר אשר יכול להיות כרוך בעלויות נוספות. נוסף לכך, על הכנסה שתדווח שלא במסגרת מסלול 10% יחול גם ביטוח לאומי."

המס על השכרת 2 דירות ב-5,070 שקל ומעלה

לדברי עו"ד ברכה, תקרת הפטור מתייחסת להכנסות המצטברות עבור

תחילת ינואר נכנס לתוקף שינוי בתקרה הפטורה ממס להשכרת דירת מגורים.

השינוי זעיר, הורדה של 30 שקל לחודש בלבד, אבל הוא עשוי לחייב משכירי דירות באלפי שקלים בשנה. על פי החוק, השכרת דירת מגורים בישראל, בתנאי שלא מדובר בהשכרת כמה דירות הנחשבת לעסק, ממוסה באחד ממסלולי מיסוי: אחד, פטור על הכנסה משכירות עד סך שנע בשנים האחרונות על כ-5,000 שקל בחודש; שני, תשלום מס סופי בשיעור מופחת של 10% משכר הדיירה. במקרה זה, אם שכר הדיירה גבוה מכ-5,000 שקל, המס משולם החל מהשקל הראשון; ושלישי, מסלול מס שולי על פי שיעורי המס של בעל הדיירה, כאשר זה מגיש דוח שנתי.

במקרה שבו ההכנסה החודשית משכר הדיירה עולה על 5,000 שקל, חייבים בעלי הדירות גם בדיווח על ההכנסות משכר הדיירה. במהלך 2020 עמדה תקרת הפטור על 5,100 שקל לחודש. משכירי דירות רבים, בוודאי כאלה שנעזרו בעורכי דין לניסוח חוזה השכירות, הביאו את התקרה בחשבון וחלקם אפילו דרשו שכר דירה ברוק בגובה הפטור. אבל לא כולם מודעים לכך ששינוי במודד המחירים לצרכן משנה פעם בשנה את תקרת הפטור, ועלול להעביר אותם בן-לילה מהצד הפטור לצד החייב במס. רבים ממשכירי הדירות גם לא מודעים לכך ששינוי של כמה עשרות שקלים בתקרת הפטור עלול להוביל לחיוב מס של כמה מאות שקלים בחודש.

אז מה השתנה בתקרת הפטור בחודש האחרון?

העדכון האחרון של מודד המחירים לצרכן (שהיה שולי ב-2020) הוריד את תקרת הפטור מ-5,100 שקל ל-5,070 שקל. לדברי מומחה המס עו"ד איתי ברכה, שותף במשרד עורכי הדין ברכה ושות', "במקרים רבים, 30 השקל הללו יכולים להיות ההבדל בין הפטור ממס לבין חיוב במס על ההכנסה מהשכירות מהשקל הראשון. למעשה, 30 שקל יכולים לחייב את

מסלולי המיסוי של השכרת דירות

פטור ממס עד תקרת הפטור, 5,100 שקל החל בינואר

10% מהשקל הראשון במקרה של חריגה מתקרת הפטור

מס שולי על שכר הדיירה כחלק מהכנסות אחרות



TUDOR

#BORN TODARE

What is it that drives someone to greatness? To take on the unknown, venture into the unseen and dare all? This is the spirit that gave birth to TUDOR. This is the spirit embodied by every TUDOR Watch. Some are born to follow. Others are born to dare.



43 millimetre case
in bronze

Snowflake hands

A hallmark of TUDOR
divers' watches
since 1969



Manufacture calibre

MT5601 with 70-hour
"weekend-proof"
power-reserve, silicon
hair-spring and
COSC-certification



Five-year transferable guarantee

with no
registration or periodic
maintenance checks required

BLACK BAY BRONZE


euro-asia
official representative
— since 1947 —

ניתן להשיג ברשת WATCH SHOW
ובחנויות השעונים והתכשיטים המובחרות
WWW.EURO-ASIA.CO.IL

משרד ליומיים בשבוע

חברות שכבר הבינו שמודל העבודה ההיברידי טוב גם להן וגם לעובדים מתחילות לנקוט אסטרטגיות שונות לחיסכון בשטח המשרד • האם הצעדים של החברות בנוגע למודל העבודה העתידי ישפיעו גם על גורלו של הנדל"ן המשרדי / דפנה ברמלי גולן



עדי שאול, אחראית חוויית העובד ב-Augury. 80% מהבית צילום: Augury

בחצי השנה האחרונה עסקו ארגונים בשאלה מרכזית: האם אחרי שהקורונה תעזוב נחזור לעבוד כל יום במשרד, או שהמגפה הביאה אותנו לנקודה שאי אפשר לחזור ממנה. אפילו לחזור חזרה. סקר שערכה חברת הייבוב בקרב 1,000 עובדים ומעסיקים בלונדון מלמד כי מודל העבודה ההיברידי יישאר בתוקף גם אחרי החיסונים (שבאירופה מתקדמים הרבה יותר לאט מאשר אצלנו), בשל יתרונותיו הרבים. בהייבוב נאמרו רק פילוח המודלים שאימצו החברות השונות, ומצאו כי 21% מהעובדים עברו רק מהבית, 37% עובדים מהמשרדים ו-42% עובדים במודל היברידי, אשר כולל בתוכו ארבעה תתי-מודלים: הגעה על פי בחירה, חצי שבוע בבית וחצי מהמשרדים, עבודה במשמרות ועבודה בקפטולות במתכונת של שבועי-שבוע. יש חברות בארץ שכבר עושות את השינוי הזה, בדקנו כמה מהן.

השכרת משנה: "המשרד נראה כמו עיר רפאים"

לחברת הייבוב עצמה יש פלטפורמה לניהול עבודה ל-150 אלף עובדים. משרדי החברה בתל אביב נחנכו לפני שנה בדיוק, ובאחרונה החליטו להשכיר 720 מ"ר מתוך 1,500 מ"ר לחברה אחרת. לדברי נירית פלד מינץ, סמנכ"לית משאבי אנוש בחברה, "יש לנו משרדים מהממים ומרווחים ברחוב בן אביגדור, אבל בגלל התו הסגול אנתנו יכולים לאפשר לעד 25 עובדים להגיע כל יום. הייתה לנו הרגשות להשכיר חלק מהמשרד. זה גם התאים לצרכים וגם ברגע שירדנו לקומה אחת יש תחושה של בידוד. עוד פעם מרגישים כמו סטארט-אפ קטן. זה פתרון זמני עד שנראה לאן זה הולך".

למה זמני? "אנחנו גרלים במהירות. לפני שבוע היינו 170 עובדים, עכשיו 180 ועד סוף השנה נהיה 280. אחרי



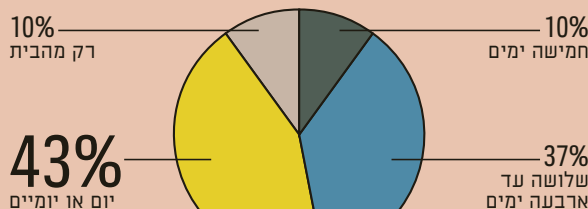
נירית פלד מינץ, סמנכ"לית היבוב: "לא נחזור למודל הישן" צילום: רותם להב

מקבלים סכום משמעותי שמשמש להוצאות לבייביסיטר, חשמל, ציוד עבודה ביתי. יש להם גם תקציב לפגישות צוותים מחוץ למשרד. בינתיים זה עובר מעולה".

עוצרים התרחבות: "מכפילים את מספר העובדים"

לפני חודשים מספר פרסמה חברת צ'ק פוינט, המעסיקה 2,400 עובדים בארץ ו-5,400 בעולם, קול קורא לקבלת הודעות לעיצוב המשרד העתידי. זה היה אחרי ההחלטה שקיבלה לעבור לעבוד במודל עבודה היברידי. החברה, שלפני המגפה עבדה מהמשרדים בלבד, משאירה כיום לעובדים את הבחירה מהיכן לעבוד ורק 20% מהם מגיעים למשרד בינתיים החליטה החברה שלא להאריך חוזה לאחת משלוש הקומות שהיא שוכרת במגדלי כסר (1,000 מ"ר לקומה), אבל ממשיכה להחזיק בשבע קומות בנות 30 אלף מ"ר בסך הכול, משרדי המטה בצמוד למגדלים. החברה קיבלה 89 הצעות למודל העתידי של המשרד, שצומצמו ל-35 הצעות ובפברואר צפויה להודיע על הווכחה המאושר, שיקבל פרס של 5,000 דולר, אך החברה לא מתחייבת ליישם

כמה ימים בשבוע העובדים רוצים להגיע למשרד? סקר של פריוריטי סופטוור לגבי 160 עובדים בישראל



מקור: פריוריטי סופטוור

דוד צרויה, מנכ"ל Plus500: "אנחנו מקימים מרכז פיתוח בתל אביב. התוכנית הייתה לקחת משרדים גדולים אבל שינינו כיוון ואנחנו לוקחים משרדון קטן של 400 מ"ר במגדלי חג'ג' ברחוב הארבעה"

את המודל שלו. המודלים השונים יהיו פתוחים לעיון לאנשים במחוז. בחברת פריוריטי סופטוור עשו סקר על הגעת העובדים, ומצאו כי בתקופת הקורונה רק 10% מהעובדים בישראל מגיעים למשרדים שבוע מלא, 37% אינם מגיעים כלל וכ-53% מהעובדים מגיעים לסידורגין: מיומנים בשבוע ועד ארבעה, לגבי התחית ליום שאחרי, כ-10% מהם שואפים לעבוד במשרדים חמישה ימים בשבוע, 37% רואים את עצמם מגיעים שלושה עד ארבעה ימים, כ-43% מעדיפים להגיע למשרד רק יום או יומיים וכ-10% רוצים לעבוד רק מהבית.

בפריוריטי, המעסיקה 160 עובדים בישראל, יישמו בעצמם את מסקנות הסקר שלהם. "רגע לפני הקורונה היינו לקראת הרחבת המשרדים גם בירושלים גם בראש העין", אומרת סמנכ"לית משאבי אנוש, הלית פד לחובר. "כשהגיעה הקורונה הכול השתנה. הבנו שיהיה מודל היברידי וצריכים להפנות תקציב לעבודה מרחוק. בירושלים יש לנו 50 עובדים, ובמהלך התקופה הגיעו למשרד חמישה עד עשרה עובדים ביום, גם משום שרובם מגיעים בתחבורה ציבורית והתחלואה בירושלים גבוהה. בדיוק הסתיים החוזה והחלטנו להאריך אותו רק על מחצית מהשטח. במשרדים בראש העין גייסנו עובדים וחשבנו להרחיב אבל עצרנו

משרד לונדון בתל אביב. "העובדים הצביעו ברנליים" צילום: Fabiana Kocubey



משרד לונדון בתל אביב. "העובדים הצביעו ברנליים" צילום: Fabiana Kocubey



אורנה פרי, שותפה ובעלים של משרד יח"צ. "לפנינו למשרד ללא ניר" צילום: "מנדילים"



הלית פדלחובר, סמכ"לית משאבי, אנוש פירורטי, להקצות תקציב לעבודה מרחוק" צילום: עומרי מירון



משרדי הייבוב, "הייתה לנו הזדמנות להשכיר חלק מהמשרד" צילום: הייבוב



עמי אהרונביץ, מנכ"ל אירוספייק, "לא מתעסקים במי קונה חלב" צילום: עזרא לוי



אסף גנות, מנכ"ל Control.io, "יש מחירי מצוינים" צילום: David Garb



להירשם, זה עובר קצת אורגני. העובדים גם מייצרים פתרונות לעצמם: אפשר לקיים את הפגישה הצוותית בבית של אחד העובדים."

לעבור משרד: "בלי התפאורה של מגדלי פאר"

לא רק בהייטק משנים כיוון. אשת יחסי הציבור אורנה פרי גילתה שהמעבר ל"עבודה מהכיסא" כרבירה, העלה מאוד את התפוקה שלה, של שותפתה גלית סער קמיאל, ושל עובדי המשרד.

נוסף לכך, היא התאכזבה מהיחס של חברת הניהול במשרדי החברה (300 מ"ר ברחוב יגאל אלון),

שלמרות סגירת המשרדים, המשיכו לגבות את הכסף על הניקיון, החניה והשמירה. "במשרד שלי אפשר לבנות סטודיו ולבלט. אף אחד לא מגיע לשם, ויש לי חווה עד יולי. יש לנו שם אגף למחלקת שוק ההון שצריכה לשבת בחדר סגור בגלל המידע הרגיש. יש לי חדר ישיבות ענק. ארונות לקלסרים בכמויות מטורפות. יש עמדה ענקית לשתי מוזכרות. אבל בעקבות השנה האחרונה הבנתי שתרבות העבודה היום לא מצריכה את החלל הפיזי. עברנו להיות משרד ללא נייר. אנחנו מודרניים את עצמנו לפי תפוקה, ועמידה בייעדים."

עכשיו היא מחפשת משרד חדש. "לא חייב להיות עם התפאורה של מגדלי פאר בתל אביב. צריך חדר אוכל וחלל עבודה משותף. רובנו לא רוצים להמשיך לעבוד כל השבוע מהבית וחסרה לנו החברותא. נהגנו לבלות יחד, זה היה זמן איכות. במקום לשלם 100 אלף שקל שכירות לחודש, אני מעדיפה לשלם 20 אלף ולהשקיע את הכסף בעובדים."

את רואה ירידה במחירים? שמתעניינים שיש משרדים זולים יותר אבל אני לא מוצאת אותם, ורמי הניהול לא נורמליים." ●

לו שולחן מהיום למחר". זה הוסף לך כסף? "לא בטוח, כי אם הייתי מתחייב למשרד הייתי משלם פחות. היתרון הוא באג'ליות. החיוב הוא חודשי, ואם אני צריך משרד יותר גדול לפגישה יש לי משרד בכל גודל שאני צריך וגם חרדי ישיבות לפי הצורך. "הקורונה עזרה מאוד להחליט המשותפים. בסגר הראשון היינו ארבעה אנשים על 1,000 מ"ר. עכשיו זה להיפך. אם רוצי משרד יגידו לך שכל המשרדים תפוסים."

עיצוב מחדש: "חילקנו את המשרד לשש שכונות"

אוגורי (Augury) היא חברת סטארטאפ שהוקמה ב-2011, יושבת בחיפה ובניו יורק, מונה קרוב ל-100 עובדים ומתכננת להגדיל את מספר העובדים בשנה הקרובה. בגלל המצב בניו יורק, הם החליטו לא להאריך שם את החווה שנגמר ברצמבר האחרון, ובחיפה מצאו פתרון אחר.

לדברי עדי שאול, אחראית חוויית העובד בחברה, "אחרי רבעון אחד הבנו שמחיצות על השולחנות לא יפתרו לנו את המענה למה שרוצים לקדם במשרד. החלטנו על 80% עבודה מהבית ו-20% מהמשרד ואז היינו צריכים לעשות את השינוי הפיזי בתוך המשרד.

"אני מעצבת פנים במקצועי, ועל סמך הרקע המקצועי בחרנו במודל השכונות: חילקנו את המשרד לשישה אזורים שבכל אזור עובר צוות בעמדות עבודה אינדיבידואליות. כרגע יש מקום לחצי מהעובדים, אבל לכל צוות יש יותר שטח. "הכפלנו את הצוות בשנה האחרונה ונכפיל בשנה הבאה. צוות שמכפיל את עצמו פי ארבעה יכול לעבוד בצורה אופטימלית באזור מרחב. השארנו אזור של 'הוטל דסק' לאנשים שרוצים לבוא למשרד. 10% מהאנשים יכולים להגיע. לא צריך

נרית פלד מינץ, סמכ"לית משאבי אנוש בהייבוב: "הייתה לנו הזדמנות להשכיר חלק מהמשרד. זה גם התאים לצרכים וגם ברגע שירדנו לקומה אחת יש תחושה של ביחד. שוב מרגישים כמו סטארטאפ קטן"

ואם כולם יחזרו לעבוד לא יהיה מקום לכולם. בטוח הקצר נשתמש בחללים משותפים אבל לטוח הארוך אנחנו מתכננים לקחת משרד גדול יותר."

חללים משותפים: "זה יקר ולא מתאים לכל חברה"

חברת Aerospice, הפועלת בתחום בסיסי הנתונים (Databases), הקימה בישראל מרכז פיתוח בשלהי 2019. החברה נתכננה לשכור משרדים עם תחילת פעילותה בישראל, אך פרוץ המגפה שינה את התוכנית והגרם לה לעבור לחללי עבודה משותפים. "היינו עשוי עובדים עם כוונה להגיע ל-50 והתעניינו בשכירת משרדים", מספר המנכ"ל עמי אהרונביץ. "אבל אז התחילו לדבר על הטיסות לסין והחלטנו להיות כמה שיותר אג'ילים החלטנו להתחיל בחללים משותפים ברחוב השלושה. הפתרון הזה מאפשר לנו לגדול או לקטון בהתאם לצורך, אם נראה שאנשים לא באים למשרד. זה מאפשר גם לא להתעסק במשרד, מי מסדר, מי מפנה את הכלים ומי קונה חלב. יש לנו פה שיעורי יוגה ופילאטיס ופעם בשבוע מגיע שף לבשל אוכל טרי. אם מחר מגיע עובד חדש, הוא צריך רק מחשב. מסדרים

את התוכניות. החלטה הזו משפיעה גם על גיוס עובדים והרחבת את אזורי החיפוש אחרי העובדים. המיקום כבר פחות חשוב."

160 עובדיה של חברת הפינטק הישראלית Plus500, המפתחת ומפעילה פלטפורמה למסחר בחווי הפרשים, עובדים כבר שנה מהבית בשמונה משרדים בעולם. המטה ממוקם בחיפה. "העבודה פורייה, אפקטיבית וזה עובר לנו מעולה", מספר המנכ"ל רוד צרויה. "כחלק מה-well being של העובדים החלטנו לשנות את מודל העבודה למודל גמיש שמאפשר לעובדים ולעבוד מהבית ומהמשרד לפי בחירתם. "אנחנו מקימים מרכז פיתוח בתל אביב. התוכנית הייתה לקחת משרדים גדולים אבל שינינו כיוון ואנחנו לוקחים משרדון של 400 מ"ר במגרזי חג' עם עמדות חמות. אנחנו מכפילים את כוח האדם: מחלקת הפיתוח תגדל ב-50% והחברה תגדל ב-25%, אבל לא גדלים במשרדים."

היה היצע גדול של משרדים? "השבנו שיחכו לנו המון משרדים, אבל ההיצע לא גבוה ביחס לביקוש". לעומתו, אסף גנות, מנכ"ל ControlUp, המעסיקה 50 עובדים ברחבי ארה"ב ו-150 עובדים בישראל, מרגיש שהמצב בשוק המשרדים לא טוב. "יש מחירים מצוינים למשרדים וההיצע גדול, בלי התחייבות, רק תבוא ותיקח. זה מצב די עצוב. רורפים אחריו עם הצעות למשרד. גנות מקווה שהעובדים יחזרו למשרד אבל מודע לכך שהמודל ההיברידי - שלושה ימים במשרד ושניים בבית - "טוב לבינוס".

"הצד השני, של לעבוד בחדר עם כולם מאוד חשוב, במיוחד במחלקות פיתוח. אנחנו רוצים שיהיה לנו משרד שיכול להכיל את כל העובדים, שכולם יכירו את כולם ויישבו באוכל יחד. אם המפגש הזה לא קורה פעמיים בשבוע לפחות זה פוגע ביצירתיות ובכפי של העובדים. אנחנו ממשכים לגייס

משרדי Augury, "הכלטנו את הצוות השנה ונכפיל שוב" צילום: Augury



דנה הרדוף, סמכ"לית Logz.io, "הכסף הולך לעובדים" צילום: Fabiana Kocubey



תל אביב: מתחמם המאבק על זכות הציבור בשטחים הפרטיים הפתוחים

מה המשותף ללובי של מגדל רוטשילד 22, לקניון גינדי TLV ולגבעת אנדרומדה? כולם ועוד עשרות אתרים אמורים להיות פתוחים לציבור הרחב, לפחות לצורך מעבר • עכשיו רוצים בעיריית תל אביב למפות ולהסדיר אותם / גיא נרדי



↑
גבעת אנדרומדה ביפו. מטלה ציבורית של הזום צילום: שלומי יוסף



↑
ליאת אייזן, נבש מדיניות והנחיות מחייבות צילום: איתן ריליסק

תמריצים ליומים, למשל, הקלות במס תמורת שילוב דיוור ברהשגה בפרויקטי מגורים או בנייה ירוקה, או החל משנת 1961, אחוזה בנייה תמורת הקמת שטחי ציבור פתוחים או סגורים (pops). התמריצים קבועים וגלויים. לדבריה, מנגנון ה־pops היה פופולרי מאוד בניו יורק, בעיקר עד 2009. משנה זו התחילה העירייה להציב דרישות מחמירות יותר שהפכו את המנגנון לפחות כראי ליומים. "המצב הקיים היום בארץ הוא שתכנון אחוזה או הבעלים של הקרקע מגדירים את כללי ההתנהגות והשימוש במרחבים אלו ובכך "צריך מנגנון הכולל הנחיות מרחביות המגדירות באופן ברור את החוקים והרגולציות במרחבים כאלה. עיריית ניו יורק למשל השכיחה ופיתחה מערכת שלמה של דרישות ואכיפה אשר הפכו את ה־pops ממקומות שוממים למרחבים תוססים ומגוונים המזמינים את הציבור. "הייתי ממליצה לעיריית תל אביב לגבש תוכנית כוללת לשפ"פ" (שטחים פרטיים פתוחים) בזיקות הנאה אשר תתבסס על מחקר ולמידה מערים אחרות בעולם. תוכנית זו תכלול בין היתר גיבוש מדיניות והנחיות משותפות לכל ה־pops בתל אביב, המגדירות דרישות למקומות ישיבה, מתקני שתייה, צמחייה, צל וכדומה". תגובת עיריית ת"א: "שטח פרטי פתוח (שפ"פ) עם זיקת הנאה ניתן להגדיר בשתי דרכים; ייעוד בתשריט והערה בתקנון. לשפ"פ שמוגדר מתוקף הערה בתקנון, לא קיים מיפוי. כאשר לשטחים פתוחים פרטיים המוגדרים בתשריט, העירייה עורכת בימים אלה תהליך מיפוי עברום".

לטובת התושבים? להבי: "שאלת השאלות היא התועלת של זיקות הנאה לעיר. היום אמנם מקבל זכויות בנייה, אבל האם באמת זה תורם לסביבה ולדיירים שגרים בכניין? בדרך כלל זיקת הנאה מוסיפה עלויות תחזוקה גבוהות ומעלה את יוקר הדיוור. מה שמתאים ב־TLV של גינדי לא יתאים בהכרח ביפו ג". דברי: "בעיה נוספת שאני מוזהא היא מי קובע מה יהיה האפיון שלה? מה הכי משרת נכון את צורכי השכונה והציבור? כרגע אם יום ירצה להקצות את כל השטח ליגנית קוצים או אפילו לבריכת נוי ענקית - מי קבע שזה הצורך המתאים לשכונה? אולי צריכים שם להיות ספסלים לקשישים או מתקני כושר? במקומות אחרים אולי מתאימה עגלת קפה? "עניין נוסף הוא לבחון מה התקופות הראויות לשימוש ייחודי בזיקות הנאה. אולי היום מתאים להעניק לגלריה או למוסד תרבות ועוד שנתיים הצורך של השכונה הוא מועדון לצעירים או לקשישים? זה נכס ציבורי ולכן צריך שתישאר גמישות עם העניקה שלו באיזון נכון למול תקופת ודאות שכל גוף חייב לתפקד תקין".

איך זה עובד בעולם

האדריכלית ליאת אייזן, מתכנתת ערים (אוניברסיטת קולומביה) ודוקטורנטית לכלכלה עירונית ומדיניות ציבורית באוניברסיטת ניו סקול בניו יורק, היא היום מהנדסת מבשרת ציון. היא מסיימת בימים אלה את עבודת הדוקטורט שלה העוסקת בקידום התמריצים לפיתוח עירוני ומשווה בין תל אביב לניו יורק. אייזן מספרת שבניו יורק יש כמה סוגי

*
זיקת הנאה
זיקת הנאה במקרקעין היא זכות קניינית לאדם או לישות להשתמש במקרקעין הנמצאים בבעלותו של אדם אחר. כך למשל רשומה זיקת הנאה על מעבר בין בניינים, הנמצא בבעלות הדיירים אך אחרים יכולים להשתמש בו.

סגנית ראש העיר ת"א מיטל להבי, מסייעת מרצ, פועלת בנושא מאז שנת 2006: "זיקת הנאה הפכה לאחרונה להיות מקובל בכל פרויקט בנייה רציני בעיר. בין אם מדובר במעבר, מרובה רחבה, גינה או לובי. יש מקומות שבהם מדובר בזיקה שמוגבלת רק למעבר ואסורה לשהייה, באחרים מדובר בשהייה רק בשעות מסוימות. "הבעיה לאורך השנים היא שאין מיפוי של זיקות הנאה ואין בקרה ופיקוח להבטחת זכות השימוש של הציבור בשטחים האלה, וכך, במהלך הזמן, יש התפוגגות בסטטוס של השטחים האלה מכוח זה שאין עין ציבורית עליהם. הקורונה ככלל הקשתה על העניין. כי מה קורה עם ציר ססמון כציר הליכה ראשי בתוך קניון ססגור עכשיו?"

"תחזוקה יקרה"

להבי מבהירה שיש צורך רחוק לפעול בעניין: "צריך מיפוי, כדי שהציבור יידע איפה יש לו זכויות, וצריך בקרה ופיקוח עירוני כדי לשמור על זכויות הציבור וכדי להגדיר את סוגי זיקות הנאה". איך מחליטים איזה שטח יישאר

"שנת הקורונה חידדה את הצורך של התושבים במרחבים עירוניים פתוחים. כל כיכר או גינה קטנה בעיר הפכו למוקד של ישיבה חברתית ומקום מפגש, בטח כאשר בתי קפה ומסעדות סגורים", אומרת עו"ד שלי דביר, חברת מועצת עיריית תל אביב מסייעת רוב העיר. "אפשר לראות שהציבור 'גילה' ועושה שימוש בכל שטח עירוני פתוח". דביר, המכנת גם כיו"ר ועדת השקיפות העירונית, הודיעה לאחרונה שהריון הבא של הוועדה יוקדש לנושא של סימון שטחים שבהם רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור, כדי שהציבור יידע על השטחים שעומדים לרשותו. בשנים האחרונות מקבלים יותר ויותר פרויקטים יומיים תוספת זכויות בנייה בתמורה למסלות ציבוריות שקשורות לזכות השימוש של הציבור הרחב בפרויקט. ככה זה בפרויקט גבעת אנדרומדה, שבימים אלה בנייתו נשלמת, במגדל בשדרות רוטשילד 22, שהלובי שלו אמור להיות פתוח לטובת הציבור, באזור המעבר המגוון שבין המושבה האמריקאית למתחם נגה וגם במעבר בין רחוב קרליבך והחשמונאים דרך קניון גינדי TLV. לדברי דביר, "עכשיו מתחדד הצורך לקדם טיפול מוסדר של העניין. ציבור לא יכול להשתמש בשטחים שהוא לא יודע שיש לו זכות שימוש בהם. יש היום מקומות שיש בהם זיקות הנאה לציבור, שאף אחד לא יודע עליהם כי בעל אינטרס (ולרוב זה היום או דיירים שרכשו ממנו) ולא רוצים שהציבור 'תסובב להם בין הרגליים'. אני כבר לא מרבת על המקרים החריגים שבהם אפילו שמו בהם שערים וגדרות שמונעים כניסה".

↑
קניון גינדי TLV. המעבר בין רחוב קרליבך והחשמונאים דרך קניון פתוח לציבור צילום: כרית לוי



↑
עו"ד שלי דביר. "הדיירים לא רוצים שהציבור 'יתפס' להם בין הרגליים" צילום: יח"צ



בראשית קונספט מגורים חדש לגיל השלישי

זו ההזדמנות שלכם להיות שותפים ולבנות יחד קהילת מגורים ייחודית, מעורבת ופעילה. בואו ליהנות מסטנדרט גבוה במיוחד בשילוב נוף פסטורלי עוצר נשימה.



דיור מוגן יוקרתי בהרי ירושלים

לפרטים על הקונספט החדש:

***2349**

בראשית
חווית מגורים לגיל השלישי



"נשים נרתעות מההשקעה בנדל"ן. אבל אפשר לעשות את זה אחרת"



שרון מוזס ביטון

בת 42, נשואה + 4, מתגוררת במצפה גילון, בעלת תואר שני בקרימינולוגיה קלינית, מנכ"לית נדל"ן, בעבר ניהלה עסק להשקעות נדל"ן, עבדה בכלא ברמלה במחלקה פסיכיאטרית סגורה

דליה מזעקי מוזס

בת 46, נשואה + 4, מתגוררת ברחובות, בעלת תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במינהל עסקים, בעבר מנהלת מחלקה עסקית בבנק מזרחי וסמנכ"לית בחברת הייטק בינלאומית

צילום: איל יצהר

האחיות שרון מוזס ביטון ודליה מזעקי מוזס הקימו חברה שמונה נשים שרוצות להשקיע בנדל"ן. "קודם כול צריך אבחון של צרכים. לקוחה בת 60 צריכה הכנסה עכשיו" / גיא ליברמן, כסף בקיר

במהלך חופשת הלידה הראשונה של שרון מוזס ביטון, היא קיבלה החלטה ששינתה את מסלול חייה. בשלוש השנים שלפני כן היא שימשה בתפקיד נחשק כקרימינולוגית בכלא רמלה, או במילותיה שלה, "הרבה קרימינולוגים מתים לתפוס תקן שם". אלא שדווקא בנקודה הזו, או אולי בגללה, היא הגיעה למסקנה שלא תוכל להמשיך ולעבוד במקצוע. "פתאום היכתה כי ההבנה שאם אני חוזרת מחופשת הלידה, אותו סכום שאני מרוויחה ילך ישירות למסגרת של המעון שאני אמורה להכניס את הילד שלי אליו".

במה הרווחת?
"הייתי מתחילה בחצי משרה והרווחתי 2,400 שקל", היא אומרת. לרבייה, גם אם הייתה בהמשך מקבלת שולטת רבעי משרה הייתה יכולה להגיע במקסימום לשכר של כ-4,000 שקל. "באותו הזמן בעלי היה סטודנט במכון ויצמן, וביחד הגענו ל-6,000 שקל בערך".
וכך, בגיל 30, החליטה מוזס ביטון לאמץ כיוון חדש - נדל"ן. "באנו מבית שבו שני הוררים עצמאים. לאמא שלי היה משרד אדריכלות", היא אומרת. עוד לפני שהחליטה לעזוב את הכלא,



פינת המומחה / אריק מירובסקי

גם בהשקעות נדל"ן צריך אנשי מקצוע

שרון ודליה דיברו על העסק שלהן בליווי משקיעות. אני רוצה לקוות שהתחום של ליווי משקיעים הולך ומתפתח, ולא רק לנשים, משום שזה תחום שמאוד נדרש. בכל התחומים האחרים יש אנליסטים ויועצי השקעות. אנשים שעובדים ומתמקצעים בתחום שלהם, והם מייצעים לנו ואנחנו משלמים תמורת העצות המקצועיות שלהם. רוב משקיעי הנדל"ן הם לא מקצועיים ולפעמים אנחנו ממש תופסים את הראש כששומעים על כך. שתי האחיות הזכירו השקעות בקרקעות חקלאיות. זהו אולי הענף הנדל"ני המסוכן ביותר. ברוב מחלטי של המקרים מתברר שזה לא זה, ואנחנו רואים הרבה מעשי נוכלות. מעבר לכך, יש בעיה של טווח הזמן של השקעה. השקעה היא לא לעשרות שנים - היא צריכה להיות לחמש-שבע שנים. לא יותר. אם אתה רואה קרקע חקלאית שאין סימן להפשרה שלה באופק, סימן שהמדינה לא צריכה אותה. ●

מנחות. גילאי ילדים זה אישיו, הגיל של המשקיעה זה אישיו. יש לנו משקיעות בנות 60 שלא יכולות לצאת לפנסיה ואני צריכה להסתכל על זה אחרת אם אני צריכה לייצר להן פנסיה כאן ועכשיו. אם מישהי באה בת 30 או 40 יש לי זמן לבנות לה תיק ופנסיה עתידית. חובה לברר האם חסכת לפנסיה או לא, והאם יש לך נכסים שניתן לייצר לפנסיה עתידית - כל זה לפני שמשקיעים בנדל"ן".

איך אפשר לדעת שאני מחליט ולא מושהי מחליט בשבילי?
שרון: "ברגע שאנחנו מבינות מה הצרכים ומה ההתנהלות השוטפת, אנחנו מתחילות לבחון איזה מודלים יכולים להתאים. למשל יש לנו משקיעה שהגיעה אלינו כשהיא כבר עשתה השקעות בעבר. היה לה הרבה מאוד כסף. אבל ההשקעות הן לטווח ארוך מאוד והיום היא לא עובדת ואין לה כסף לחיות ממנו בשוטף".

דליה: "מישהי שליוויתי עכשיו הגיעה אלינו ואמרה שהיא הייתה לפני חמש שנים אצל יועץ ולאחר מכן רכשה דירה להשקעה בצפון ושהיא מאוד גאה בזה. שאלנו בכמה קניות וכמה היא שווה היום. אחרי כמה ימים היא חזרה אליי ואמרה שערך הדירה לא עלה בכלל. חמש שנים היא לא עלתה שום דבר, וגם לא מתכננים שם התחדשות עירונית. אחרי שברקתי את נתוני ההלוואה ראיתי שהיא מוציאה בכל חודש 500 שקל מהכיס להלוואה". לדבריה היא יעצה לאותה אישה "להיפרד באהבה" מהדירה והיא אכן עומדת כיום למכירה. ●

הפורקאסט "כסף בקיר". למה החלטתן להתמקד רק בנשים? אתן מופספסות פה מחצית מהאוכלוסייה.
דליה: "אני חושבת שאנחנו מרוויחות ולא מופספסות. חלק מהכסף שלנו היה ללכת לכנסים בנושא, וראינו שאין כמעט נשים".

למה לדעתכן?
דליה: "כי נדל"ן זה כרישי נדל"ן, ציידים, פטישים. יש כאן קונוטציה של משהו אגרסיבי ומאיים ונשים נרתעות מזה. אנחנו אומרות שאפשר לעשות את זה אחרת. אני עושה את זה עשר שנים (כמשקיעת נדל"ן, ג'ל) ושרון 14 שנה".

המודל שלכן מצדיק את עצמכן?
דליה: "בהחלט כן. נשים מגיעות אלינו כי אנחנו שומרות על הקשר האישי. אנחנו בעצמנו מלמדות ועושות את הליווי וזה מה שיוצר את הקרבה, האמון והביטחון".

לפני הכול: אבחון צרכים מדויק
בשנים האחרונות נראה שתחום מלווי משקיעי הנדל"ן בפרויחה. על כן ביקשנו מהאחיות להבין מה צדעתן מי שמבקש לקבל הרכבה צמודה שכוון צריך לצפות. משקיעים כשלב בסיסי לבצע אבחון צרכים. לברוך מה המצב המשפחתי והפיננסי של המשקיעה. יש לנו המון נשים חד הוריות וגרושות חד הוריות. המצב המשפחתי מאוד משפיע".
דליה: "צריכים לשאול אותך שאלות

כסף בקיר
סיפורים על אנשים שהחליטו לשים את הכסף בנדל"ן

חפשו את הפודקאסט < globes.co.il/kesef.bakir

להשכרה בהוד השרון קומת משרדי הייטק

25,000 מ"ר, חד קומתי, גובה 12 מ', ניתן להחלוקה (5000 מ"ר לפחות)

920 מ"ר בהתאמה לשוכר.

כניסה מיידית!

טל. 077-7388888

להשכרה מיידית ליד צומת גולני מבנה תעשייה

25,000 מ"ר, חד קומתי, גובה 12 מ', ניתן להחלוקה (5000 מ"ר לפחות)

איך: 052-3206409 יובל: 050-8737323

דירת 4 חדרים להציע ולרכוש הזדמנות להציע הצעות

דירה בת 4 חדרים שירותים כפולים, עורפית קומה רביעית + מעלית ברח' ז'בוטינסקי 48 דירה מסי' 15 ראשון לציון, נוש 3928 חלקה 771 תת חלקה 31. הדירה נמכרת במסגרת תיק הוצל"פ (תל אביב) מסי' 07-20-504778.

באחריות המציע לבדוק את הדירה וסביבותיה, המצב הפיזי, ההכנות המשפטיות, רישומי המטרות השונות, לרבות תכנון, חריט גניה, נסח הטאבו.

הצעות ככתב יש להגיש במשרד הח"מ עד 10.2.21 בצירוף המראה בנקאית לפקודת הח"מ בשיעור של 10% מגובה החוזה. ההמחאה תחולל במקרה שמציע שהצעותו תתקבל ויחזור בו מהצעתו.

נוסח ההסכם עליו יידרש המציע לחתום מצוי במשרד הח"מ. אין הח"מ מתחייבת למכור את הדירה לבעל הצעתה הגבוהה ביותר או בכלל, ושומרת על זכותה למהלך תחרות בין המציעים.

באם יבקרו בנסך ביום עשייה ה-2.21 בין השעות 16:00-15:00. המציע חופף לאישור רשם הוצל"פ.

דלית לב, עורכת דין - כונסת נכסים
רח' ארבעה ת"א טל: 03-5612871/2

הזדמנות להציע הצעות לרכישת פנטהאוס בקרית מוצקין

- מועדת בוא הזדמנות להציע הצעות לרכישת דירת פנטהאוס בקרית מוצקין, רחוב רובן עלוני 3 חלקי מלקה 491 בנוש 10428 דירה מסי' 180 והיא בת כ-140 מ"ר (שתי חדרים שווים קומות) (קומות 14-15) ו-60 מצדדים מחסן - 2 מקומות תיח (להלן: "הנכס"). הנכס נשקף נוף מהירב לים התיכון.
- הדירה נכנסת לשירות בנקאי מידי בחכירה מוחלטת; וכן רשומה הערת אזהרה בנקאית המוקדמת.
- אשר פרטי הנכס ומצבו המשפטי- רישוי הם כנפוק בשמות הנכס ובנסח הרישום שבדין הח"מ;
- הנכס ימכר במצבו הפיזי והמשפטי נוכח AS-IS והאחריות לבדיקת מוסלית על המציעים בלבד.
- לא התקבלה הצעות שבוחר נמוך מ- 2,050,000 ₪.
- מס רכישה וכל חוב ותשלום מוטל על הנכס ועל המכר החל מיום 1.3.2021 (למעט מס שבת, באם יחולל) וישולם על ידי הקונה.
- את הצעתה בצירוף שיק בנקאי בסכום 5% מגובה ההצעה יש להגיש למשרד הח"מ עד ליום 22.2.2021.
- המציע לפרט שרטי בהצעתם, בנוסף לסכום הרכישה, גם את מועדי התשלום וכל התשלומים המוצעים. כאשר מלאה התמורה תישלם בתוך 30 ימים מיום אשר המכר ע"י הרושט השיפוטית.
- השיק הבנקאי יחולל במידת הרווחה ולא ישלם את תמורת המכר בתוך 30 יום מיום ועד ידועה הודעה ולא לא יחולל על חוזה המכר למשך פירוט הח"מ.
- הח"מ יחיה וישא לערוך מ"מ ו"מ והאחריות על המציעים או מקצתם או כל מהם, ואין הח"מ מתחייב לקבל את הצעתה הגבוהה ביותר או כל הצעה שראי.
- עובד ר"ח אוכל ודיווחים והודעה לאור מצב החרום ובכפוף לתנאי תשרי המסחרים בסלחו ולא מרחיקות.
- הנכס כפוף לאישור ידוע הרושט של הרושט החוץ על הדירה; ולאישור בית המשפט לענייני משפט בהתאמה.

הזדמנות להציע הצעות לרכישת קרקע חקלאית

- יונת בזה הזדמנות להציע הצעות לרכישת זכויות בעלות בנסך מקרקעין הנמצא באזור כביש 66, מצפון לוקינג, נוש 14888 חלקה 11, שלמות, בשטח 2515 מ"ר (להלן: "הנכס")
- על הנכס חלה חצית 400 מטאר גלילית מתווה חיפה שפורסמה לתיון תוקף קהל 1.1.63 בידע חקלאי.
- הנכס למיידע אטאור החתון, החלקה כלולה בתחום שנתאר מתווה מ"ס 9 ושארורה ביום 16.10.2021. יודעה שנתאר חקלאי מתווה מ"ס 9 ושארורה ביום 16.10.2021.
- הנכס ימכר במצבו הפיזי והמשפטי נוכח האחריות לבדיקת מוסלית על המציעים בלבד.
- מכרש כולל חוב ותשלום הרובע על הנכס וכן ערך מוסף יחול על המציע וישולם על ידי הנותן לרכישת הנכס; מס רכוש ודמיט השבחה לכל שחלים, וכן מס שבר, שישלמו ע"י כונס הנכסים.
- את הצעתה בצירוף שיק בנקאי בסכום 10% מגובה ההצעה יש להגיש למשרד הח"מ עד ליום 22.2.2021.
- השיק הבנקאי יחולל ע"י הח"מ במידת הרווחה ולא ישלם את תמורת המכר ע"י הרושט השיפוטית.
- המציע לפרט בהצעתו נוסף לסכום הרכישה המוצע גם את מועדי התשלום וכל התשלומים המוצעים.
- הח"מ יהא רשאי ואין הוא אחראי לערוך מ"מ, ו"מ והאחריות על המציעים או מקצתם ואין הח"מ יחייב לקבל את הצעתה הגבוהה ביותר או כל הצעה שראי.
- עקב חובה הריחוק החברתי ואור מצב החרום ובכפוף לכל דין, ככל שיערך החמרות, או התקיים בטלון ולא תגושטיית.
- הנכס ימכר במצבו הפיזי והמשפטי נוכח האחריות לבדיקת מוסלית על המציעים בלבד.
- המציע לפרט בהצעתו נוסף לסכום הרכישה המוצע גם את מועדי התשלום וכל התשלומים המוצעים.

יוסף ברינט, ע"ד
כונס נכסים
רחוב שער פלמר 1 חיפה
טלפון 04-867911

הזדמנות להציע הצעות לרכישת דירת גג ברמלה

הח"מ, בתפקידם ככונסי נכסים בהתאם לצו מטיי אשר ניתן על ידי כבוד רשם ההוצאה לפועל בתל-אביב, מסיכום בזה להציע הצעות לרכישת דירת גג ב-**דירת גג ברח' שדרות רמלה 24/1 רמלה, בת 3 חדרים, קומה רביעית-אמצעית**

הידועה 4347 חלקה 634 חלקה 58 (להלן: "הנכס").

- א. רכבת מידע, הכוללת בין היתר, טופס הצעה בלתי חוזרת, נסח הסכם מכר מרחיב לתכתיב, וכן שטחית אשר נזכר להלן ללא ציון מפורט (שטחית) ניתן יהיה לקבל במסגרתה על נוסח הנכס ו"א באמצעות דואר אלקטרוני.
- ב. הצעות לרכישת הנכס יש להגיש לרשם על יב"ט נוסף הצעה כולל, נוסח הסכם המכר כאשר הוא תחום על ידי המציע וצירוף שיק בנקאי לפקודת הוצאה לפועל, כסך של 10% ממחיר המוצע בריש (להלן: "ההיקף") עד ליום 10.03.2021 שעה 18:00.
- ג. רחוב בו המציע התפעול, יחולל הפיקודון ככניס מוסכם, וזאת מבלי לערוך מכות וכניס הנכסים לכל ענין אחר.
- ד. נוסח ההצעות יכלול את המציע המציע לרכוש הנכס, וזאת מבלי להחיל לוחר בו סכום השלמות בהתאם לנסח החוזה של המציע, באם יזהה ויחליט לוחר בו.
- ה. לראוי וצויה, על המציע מוסלית להודיע על איתנות על מצבו הפיזי והמשפטי והח"מ יחייב, שיעוד, אפטריות השיפוט והצעתו של את שנת רישום הזכויות לבנו, וזאת כולל רשות מסמכת, עדות אטאור.
- ו. הנכס והזכויות בו נכנסים במצבם כיום ישר (AS IS), וכל תקימות הרישום ביה בשנת האחריות החדשה הית על המציע - והוא כולל, כמו כן, האחריות לבדיקת הבית, ככל בהנה שראי, לרבות מצבו הפיזי, המשפטי, הנכונני, אפטריות השיפוט בו, שיווי, וכוביד (להלן: "החייבות") מוסלית על המציע ועל השבנו, ואין מועד הייל ו"א מועד אשר ישמך על ידי הח"מ ו"א מ"מ.
- ז. מטעם כדי לפקוד את המציעים מלבדוק את הבית מצב הבית שראי, באופן יעיל, אין באופן מרכזי לרבות מצבם של קטעו ע"י הבית או כל חלק ממנו.
- ח. המכר כונס הנכסים לא ישא בכל אחריות ללבד מצבו של הבית ו"א בחדיקת, ככל בהנה שראי.
- ט. לא ישלמו כניס ויתוך.

- א. אישור כונסם יעדין המסרוין ואין הם מתחייבים לקבל את הצעתה הגבוהה ביותר או כל הצעה שראי, והיו שראים בזה נוש עם המציעים או עם חלק מהם ו"א קליים התנחתות יש לקיול נעמט כונס כן הח"מ שראים לית ו"א.
- א. הארץ את מועד קבלת ההצעות לרכישת הנכס, והחמרה נפתח לאשור כל רשם ההוצאה לפועל בתל-אביב, ו"א לקבלת פריטם נסיים בלתי הנכס, לרבות זכאות בקרקע בנס, יש לפנות לע"ד עדי כונסנכס משמדי על הח"מ לא למילי א. ad@blumlaw.co.il טל: 03-5754689
- א. **ע"ד אפי שרת - כונס נכסים**
המנוטל המיוזר בתל מסי' 01-18-40175
רחוב יבטינסקי 7 רמת גן
טל: 03-9234532 פקס: 03-9234532

מכרז פומבי מסי' 01 / 2021 מכרז ביצוע עבודות בנייה קבלניות הקמת מפעל שיקומי באריאל

ע"י אריאל, מוסדות בזה הצעת מחרד לבנייה עבודות בנייה קבלניות להקמת מפעל שיקומי באריאל (להלן: "העבודות").

- א. מטעם המכרז הסמלית את נוש חיזה המבקשת המכרז יודעת לחתום עליו ולהלן: **10.2021** מסי' א-ח' בין השעות 09:00 ועד 14:00. מחיר סך של 2500 ₪ ואמצעים למימוש שיקו כולל מ"מ. **הנסך אל יחיד**.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. למי שיש להציע להשתתף במכרז יש להגיש את המכרז באופן יעיל לכתובת: <https://www.asaf.co.il/procurement> (Waze) האשריה הרשמי לפיתוח המטרות והמתחמים בעיר דרש מסמכי הבטיחה המציעים ו"א המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 18:00.
- א. החוקים המציינים בקבלת ההצעות למוסלית הכרז, ו"א כונסת את האחריות והאחריות בנכס המכרז ו"א המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.

הזדמנות להציע הצעות לרכישת דירת מגורים בחולון קומה ענייה 3 חדרים, רחוב חוקין 42 חולון הידועה גם כדירה בגוש 7168 חלקה 171 תת חלקה 50

מועדת בוא הזדמנות להציע הצעות לרכישת דירת כפי המפורט לעיל:

- הבית ימכר במצבו הנוכח AS-IS.
- על המציע לבדוק במצבו, על אחריותו ועל חשבונו את מצבו הפיזי, המשפטי, הנדסי, הרישומי והתכנוני של הבית.
- ניתן יהיה להמא בקיור ביות עם הח"מ.
- הצעות ביחס לביית יש להגיש בבית המכר עד ליום 28.2.2021.
- בצירוף המראה בנקאית לפקודת הח"מ בסכום השווה ל-10% מסכום ההצעה.
- ההמחאה הבנקאית תחולל במקרה בו מציע שיש הצעות והצעות זו תתקבל, ויחזור בו מהצעתו.
- הח"מ אינם מתחייבים לקבל את הצעתה הגבוהה ביותר או כל הצעה והוא ע"י המציע לפרט בהצעתו נוסף לסכום הרכישה המוצע גם את מועדי התשלום וכל התשלומים המוצעים.
- מכר הבית כפוף לאישור בית משפט משפחה בתל אביב תמ"ש 13543-20-08.
- על המציע לא יחולל דיני המסרוין.

צבי רוטברט, ע"ד
כונס נכסים
חדך נמנה 132 תל אביב
מועדי עוראלי מודל לעל קומה 36
טל: 03-6958084 פקס: 073-7200120

אולה סינל, ע"ד
כונסת נכסים
רח' ה באייר 8 תל אביב
טל: 03-6958084 פקס: 03-5284464

הזדמנות להציע הצעות לרכישת בית צמוד קרקע ברמת השרון

- מועדת בוא הזדמנות להציע הצעות לרכישת בית צמוד קרקע ברמת השרון הכולל 762 מ"ר ועליו בניו בית חד קומתי בשטח כ-75 מ"ר הידוע כחלקה 182 בנוש 3697 המציע ברח' שטיירנבוים 16, רחובות.
- על המציע לבדוק במצבו ובאחריות את הנכס והזכויות הנמכרות בו (לרבות זכויות לבניה מספך מעבר לבניו היום, מצבו הפיזי, התכנוני המשפטי, הרישומי והתכנוני של הבית).
- המציע יודעת לחתום על טופס הצעה המוצע במשרד הח"מ, ו"א ימלא את פריט הצעתו ואשר המציע לחתום על חוזה מכר שיעודמו תוצו לו. ניתן לקבל פריטם נסיים ו"א חתום טופס הצעה והח"מ יחייב, שיעוד, אפטריות השיפוט והצעתו של את שנת רישום הזכויות לבנו, וזאת כולל רשות מסמכת, עדות אטאור.
- הנכס והזכויות בו נכנסים במצבם כיום ישר (AS IS), וכל תקימות הרישום ביה בשנת האחריות החדשה הית על המציע - והוא כולל, כמו כן, האחריות לבדיקת הבית, ככל בהנה שראי, לרבות מצבו הפיזי, המשפטי, הנכונני, אפטריות השיפוט בו, שיווי, וכוביד (להלן: "החייבות") מוסלית על המציע ועל השבנו, ואין מועד הייל ו"א מועד אשר ישמך על ידי הח"מ ו"א מ"מ.
- מטעם כדי לפקוד את המציעים מלבדוק את הבית מצב הבית שראי, באופן יעיל, אין באופן מרכזי לרבות מצבם של קטעו ע"י הבית או כל חלק ממנו.
- המכר כונס הנכסים לא ישא בכל אחריות ללבד מצבו של הבית ו"א בחדיקת, ככל בהנה שראי.
- א. אישור כונסם יעדין המסרוין ואין הם מתחייבים לקבל את הצעתה הגבוהה ביותר או כל הצעה שראי, והיו שראים בזה נוש עם המציעים או עם חלק מהם ו"א קליים התנחתות יש לקיול נעמט כונס כן הח"מ שראים לית ו"א.
- א. הארץ את מועד קבלת ההצעות לרכישת הנכס, והחמרה נפתח לאשור כל רשם ההוצאה לפועל בתל-אביב, ו"א לקבלת פריטם נסיים בלתי הנכס, לרבות זכאות בקרקע בנס, יש לפנות לע"ד עדי כונסנכס משמדי על הח"מ לא למילי א. ad@blumlaw.co.il טל: 03-5754689
- א. **ע"ד רמי לוונגל - כונס נכסים**
המנוטל המיוזר בתל מסי' 01-18-40175
רחוב יבטינסקי 7 רמת גן
טל: 03-9234532 פקס: 03-9234532

הזדמנות להציע הצעות לרכישת זכויות בדירה

הזדמנות בוא הזדמנות להציע הצעות לרכישת זכויות בדירה ברח' הרצין 61 סניף 35 דירה מסי' 17 חלקה 497 נוש 128 חלקה 35.

- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.
- א. המכרז יתקיים ביום 02.02.2021 שעה 11:30 בבית הלבן.

הזדמנות להציע הצעות לרכישת זכויות בדירה ברח' ז'בוטינסקי 3 ירושלים

נוש 30150 חלקה 222 תת חלקה 1

- יונת בזה הזדמנות להציע הצעות לרכישת דירה בקומת קרקע ברחוב ז'בוטינסקי, בשטח של 103 מ"ר, מתוך נשטח של 10 מ"ר, קרקע בשטח של 485 מ"ר וכן נוש של 118 מ"ר, המציע בקרקע 122 תת חלקה 1 בקומה 222 (להלן: "הנכס").
- הנכס ימכר במצבו כיום שראי היום (AS IS).
- על המציע לבדוק במצבו, על אחריותו ועל חשבונו את מצבו הפיזי, המשפטי, הנכונני ו"א אחר.
- מוכר ו"א ח"מ לא יחיה כל אחריות מכל סוג בקשר כן.
- הצעות לרכישת הנכס יש להגיש ע"י ליום 21.02.2021 שעה 12:00.
- על יב"ט טופס ההצעה בהתאם לתנאים המפורטים בה החייבות והמחאה בנקאית לטובת הח"מ-כונס נכסים בשיעור של 500,000 ₪ אשר תחולל במידת הרווחה והמציע יחזור בו מהצעתו ו"א לא ישמך על המכרז.
- הח"מ יחייב, שיעוד, אפטריות השיפוט והצעתו של את שנת רישום הזכויות לבנו, וזאת כולל רשות מסמכת, עדות אטאור.
- הנכס והזכויות בו נכנסים במצבם כיום ישר (AS IS), וכל תקימות הרישום ביה בשנת האחריות החדשה הית על המציע - והוא כולל, כמו כן, האחריות לבדיקת הבית, ככל בהנה שראי, לרבות מצבו הפיזי, המשפטי, הנכונני, אפטריות השיפוט בו, שיווי, וכוביד (להלן: "החייבות") מוסלית על המציע ועל השבנו, ואין מועד הייל ו"א מועד אשר ישמך על ידי הח"מ ו"א מ"מ.
- מטעם כדי לפקוד את המציעים מלבדוק את הבית מצב הבית שראי, באופן יעיל, אין באופן מרכזי לרבות מצבם של קטעו ע"י הבית או כל חלק ממנו.
- המכרז כונס הנכסים לא ישא בכל אחריות ללבד מצבו של הבית ו"א בחדיקת, ככל בהנה שראי.

הזדמנות להציע הצעות לרכישת זכויות בדירה ברח' ז'בוטינסקי 3 ירושלים

נוש 30150 חלקה 222 תת חלקה 1

- יונת בזה הזדמנות להציע הצעות לרכישת דירה בקומת קרקע ברחוב ז'בוטינסקי, בשטח של 103 מ"ר, מתוך נשטח של 10 מ"ר, קרקע בשטח של 485 מ"ר וכן נוש של 118 מ"ר, המציע בקרקע 122 תת חלקה 1 בקומה 222 (להלן: "הנכס").
- הנכס ימכר במצבו כיום שראי היום (AS IS).
- על המציע לבדוק במצבו, על אחריותו ועל חשבונו את מצבו הפיזי, המשפטי, הנכונני ו"א אחר.
- מוכר ו"א ח"מ לא יחיה כל אחריות מכל סוג בקשר כן.
- הצעות לרכישת הנכס יש להגיש ע"י ליום 21.02.2021 שעה 12:00.
- על יב"ט טופס ההצעה בהתאם לתנאים המפורטים בה החייבות והמחאה בנקאית לטובת הח"מ-כונס נכסים בשיעור של 500,000 ₪ אשר תחולל במידת הרווחה והמציע יחזור בו מהצעתו ו"א לא ישמך על המכרז.
- הח"מ יחייב, שיעוד, אפטריות השיפוט והצעתו של את שנת רישום הזכויות לבנו, וזאת כולל רשות מסמכת, עדות אטאור.
- הנכס והזכויות בו נכנסים במצבם כיום ישר (AS IS), וכל תקימות הרישום ביה בשנת האחריות החדשה הית על המציע - והוא כולל, כמו כן, האחריות לבדיקת הבית, ככל בהנה שראי, לרבות מצבו הפיזי, המשפטי, הנכונני, אפטריות השיפוט בו, שיווי, וכוביד (להלן: "החייבות") מוסלית על המציע ועל השבנו, ואין מועד הייל ו"א מועד אשר ישמך על ידי הח"מ ו"א מ"מ.
- מטעם כדי לפקוד את המציעים מלבדוק את הבית מצב הבית שראי, באופן יעיל, אין באופן מרכזי לרבות מצבם של קטעו ע"י הבית או כל חלק ממנו.
- המכרז כונס הנכסים לא ישא בכל אחריות ללבד מצבו של הבית ו"א בחדיקת, ככל בהנה שראי.

חיקום זה הדבר הכי חשוב בנדל"ן

לפרסום בחו"ש נדל"ן:

03-9538712
asafe@globes.co.il



בנדל"ן כמו בפייסבוק

הכל זה עניין של בחירת ההנקה הנכון

צילום: רויטרס / BOBBY YIP



עלות
הקמה:

1.1

מיליארד שקל



שנת
פתיחה:

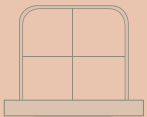
2018

מספר
חדרים:

770

מספר
קומות:

42



מלון מורפאוס, מקאו

קליידוסקופ של נופש ותענוגות

משרד זאהה חדיד תכנן במקאו מלון על יסודות קיימים / גיא נרדי

חדיד תכננה למעשה שני מגדלים, שמקושרים באמצעות גשרים "מגולפים", שבהם נמצאים גם השטחים הציבוריים. 12 מעליות הזוכות השקופות מספקות לאורחי המלון שחולפים בין החללים המפוסלים מראה יוצא דופן של משחק בין פנים וחוץ.

המחירים

לילה בחדר דלוקס טווין, עם נוף למפרץ, עולה כ-2,000 שקל ללילה. וכמה עולה לגור באזור? סוכנות הנדל"ן המקוון ambiente מציעה למכירה דירה בקומה עליונה ב"old taipe Chun Weng Kok" village, בשטח של כ-50 מ"ר, במחיר של 2.2 מיליון שקל.

דירה בשטח של כ-100 מ"ר ב"Lisboa Garden" מוצעת למכירה במחיר של 3.4 מיליון שקל. דירת 4 חדרים לא מרוהטת, בשטח של כ-270 מ"ר, ב"Ocean Gardens", עם מרפסות המשקיפות לחצי האי מקאו ולהרים, מוצעת להשכרה במחיר של כ-12 אלף שקל לחודש. ●

לאתר designboom. "העיצוב מסקרן משום שאין לו שום רפרנס לטיפולוגיות של האדריכלות המסורתית. הבניינים במקאו התייחסו בעבר לסגנונות אדריכלות מכל העולם.

"מורפאוס התפתח מהאווירה המיוחדת ומתנאי האתר כאדריכלות חרשה שמבטאת את העיר".

תכנון המבנה נולד למעשה מתוך מצב נתון כי יומי המלון שכרו את שירותיה של זאהה חדיד כשהיסודות של המבנה כבר היו קיימים ופרויקט שהיה אמור לקום שם כשל.

"הבניינים במקאו

התייחסו בעבר

לסגנונות אדריכלות

מכל העולם. מורפאוס

התפתח מהאווירה

המיוחדת ומתנאי האתר

כאדריכלות חדשה

שמבטאת את העיר"

שטחו הבנוי של המלון הוא כ-150 אלף מ"ר, כמו מגדל עזריאלי החדש בדרך בגין בת"א. במלון יש 770 חדרים הכוללים גם סוויטות ו"וילות בשחקים", והוא כולל גם כמובן אוזרי קניות, ברים וגם מסעדות יוקרה של השפים המפורסמים אלן דוכס ופייר הרמה, בריכת שחייה על הגג וחדרי כושר.

באתר האינטרנט של החברה היומית הם מקשרים את מראה החזיתות לתמהיל המגוון שהמלון מציע ומשווים אותו לסוג של קליידוסקופ של חוויות.

האדריכלות

באתר האינטרנט של משרד האדריכלים הם מסבירים את המראה המחורר של החזיתות בניסיון להתחבר למסורת הסינית העתיקה של גילוף באבן הירקון - jade. "מורפאוס משלב את הארגון האופטימלי שלו עם אינטגרציה מבנית וצורה פיזולית", הסבירה ויויאנה מוסטולה, מנהלת הפרויקט מטעם משרד זאהה חדיד, בראיון

מקאו, חצי אי לחופה הדרומי של סין, הוא גם ירוק במיוחד, גם חמים למדי ויש בו תעשיית תיירות והימורים ענפה. מלון מורפאוס ממוקם ברצועת האי המלאכותי קוטאי, שהוקמה בשנות ה-90 של המאה שעברה בין האיים/ערים טייפה וקולואן, כדי להרחיב את הטריטוריה היבשתית של הקולוניה מקאו ולייצר מתחם מלונות והימורים מניב הכנסות. מבחינת הכנסות מהימורים, היא כבר עברה את לאס וגאס.

התכנון

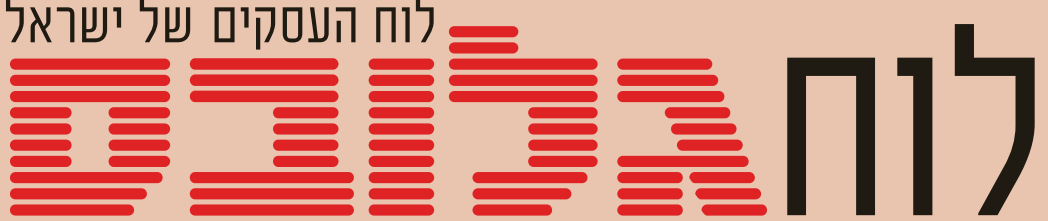
המלון, שנפתח לציבור בשנת 2018, הוא יוזמה של חברת Melco Resorts שבבעלותה בתי קזינו נוספים בעיר. עלות הקמתו, כך לפי אתר האינטרנט של החברה, נאמדת ביותר מ-1.1 מיליארד דולר. המלון תוכנן ע"י משרד

האדריכלים זאהה חדיד ובנייתו ארכה חמש שנים. במלון 42 קומות והוא נראה כמו קופסה שעשויה מרשת קורי עכביש.

לוח העסקים של ישראל

03-9538633

board@globes.co.il



מגרש לעסקת קומבינציה בלבד!
במיקום סופר אסטרטגי בקרבת פארק המדע ברחובות
26,000 מ"ר למסחר, משרדים
אופציה לשינוי תבוע לזימים וקבלנים בלבד!
דולב נדלן 050-7700981

ברעונה למכירה 4 חנויות
ברצף, מרכזי, סה"כ 480 מ"ר פוטנציאל 7%
דולב נדלן 050-7700981

למכירה קרקע
בצומת בית ליד 5 דונם למסחר ומשרדים
דולב נדלן 050-7700981

פרויקט חדש בכפר יונה
מחפש שוכר אסטרטגי עבור 3000 מ"ר מסחר בק"ק
דולב נדלן 050-7700981

ללקוח המשרד דרושה חומה קרקע חומה
10-20 דונם באזור ראשלי"צ, גן רווה, בית חנן והסביבה
דולב נדלן 050-7700981

ביבנה 3300 מ"ר
לאחסנה ולוגיסטיקה+ 500 מ"ר תפעולי 34 ש"ח למ"ר
דולב נדלן 050-7700981

ללקוח משרד סופרמרקט
"כשר למהדרין" דרושים חנויות 600-800 מ"ר: גבעת שאול, ביתר עילית, בית שמש ומקומות בעלי צביון דתי להצעות
דולב נדלן 050-7700981

המבחר הגדול ביותר בראשלי"צ
של משרדים וחנויות להשכרה ומכירה אצלנו במשרד, מוזמנים ליצור קשר
דולב נדלן 050-7700981

להשכרה מגרש
בא"ת קרית גת 8 דונם לטווח ארוך
דולב נדלן 050-7700981

מגרש למכירה בא"ת ראשלי"צ
כ-8000 מ"ר למסחר ומשרדים לפני היתר, יש הרשמות, לא לעסקת אופציה
דולב נדלן 050-7700981

מגרש למכירה בראשלי"צ
כ-6000 מ"ר זכויות למסחר ומשרדים לא לעסקת אופציה
דולב נדלן 050-7700981

להשכרה חנות בראשלי"צ מערב
150-550 מ"ר באזור "קניון הזהב" גבוהה חניה בחזית, לכל מטרה
דולב נדלן 050-7700981

ללקוחותינו רשת סופרמרקטים דרושים להשכרה
10-20 דונם באזור ראשלי"צ, גן רווה, בית חנן והסביבה
דולב נדלן 050-7700981

ללקוח משרדו דרוש
מחסן הפצה תל אביב דרום/צריפין/ בת ים 2000 מ"ר 6 מטר גובה חובה שטחי פריקה וטעינה
דולב נדלן 050-7700981

החנות הכי מרכזית במרכז העיר רחובות!
ליד בנק דיסקונט 40-120 מ"ר!
חשיפה מקסימלית, מתאים למזון מהיר!
דולב נדלן 0507700981

לחברות לוגיסטיקה ותעשייה מרלו"ג חדש 20,000 מ"ר 14 מ' גובה אזור עכו, קריות כביש 4 החל מ- 5000 מ"ר 7500 ש"ח למ"ר דויאל שליכטר 050-5274914 www.dsre.co.il

סמוך לא"רפורט סיטי בנין משרדים עצמאי לשימוש עצמי או להשקעה צפי ל- 6.5% חשואה 25 מיליון ₪ דויאל שליכטר 050-5274914 www.dsre.co.il

להשכרה שטחי מסחר בבנין "רון מילר" החדש במערב ראשלי"צ, 120-900 מ"ר, בתנאים מפנקים! דולב נדלן 050-7700981

משרדים למכירה במערב ראשלי"צ
ליד קניון הזהב, 400 מ"ר רק 8000 ש"ח למ"ר!
5 חנויות בונוס!
דולב נדלן 050-7700981

להשכרה/מכירה משרדים מפוארים במערב ראשלי"צ
בבנין חדש חצי קומה 600 מ"ר מיידי, במחיר מעולה!
דולב נדלן 050-7700981

בראשלי"צ מערב להשכרה/ מכירה
חנויות 150-500 מ"ר ליד "קניון הזהב" 6.5 מ"ר גובה
דולב נדלן 050-7700981

C&M נדל"ן קיסריה
עכשיו זמן קיסריה !!!
★ וילה לשיפוץ בקו הראשון לים
★ 1.050 מ"ר
★ מיקום נדיר ומיוחד
★ פתוח מול שטחים ירוקים
★ נוף ים מרחבים והאקוודוקט
★ מרחק הליכה קצר לים, למרכז, לבית הכנסת
★ למהיר החלטה
★ עכשיו בהזדמנות 6,700,000 ש"ח
www.cmrealstate.co.il
054-4402007

יגאל רודה מומחה לבתי יוקרה בסביון "אל-הנכס" בסביון בבלעדיות!
★ וילה EXCLUSIVE 310/500 מ"ר כחדשה בריכה, רק 8,250,000 ₪ בהזדמנות וילה+פוטנציאל PRIME על 5 דונם (אופי לחלוקה) רק 13,990,000 ₪. אחוזה 25 חדי' 10-דונם .TOP-LOCATION בריכה 052-2321675

יגאל רודה מומחה לבתי יוקרה בסביון "אל-הנכס" בסביון בבלעדיות!
★ מגרש 500 מ"ר TOP לבניית בית חלומות 4,490,000 ש"ח.
★ עיסקת השנה: בית יוקרה OPEN-SPACE 10 חדי' על 2.5 דונם+פוטנציאל בריכה מדשאות 13,900,000 ש"ח וילה מוארת 331/1221 מ"ר + בריכה GOOD-LOCATION + פוטנציאל, רק 7,790,000 ₪. 052-2321675

מציאה קורונה נדירה!! המחיר ירד לתחתית!!
15 ש"ח למ"ר בלבד !!!
לזריזים ומהירים !!!
בא.ת. רחובות 500-1,500 מ"ר כולל גג צמוד וחנויות פרטיות לתעשייה, משרדים, אחסנה או מלוגית. (לא קומת קרקע) מעלית או מעלית משא. אילנות נדל"ן 052-3232131 ilanot26@gmail.com

שתי קומות אחרונות להשכרה
במגדל חדש ומפואר בסטריפ של מגדל עזריאלי במנחם בגין ומגדל WE, ומגדל מדטאון החל מ- 800 מ"ר ועד 2,000 מ"ר כולל חניון עם המון מקומות חניה אילנות נדל"ן 052-3232131 ilanot26@gmail.com

חברה ציבורית מחפשת פרויקטים לתת"א 38
עדיפות לאזור תל אביב והמרכז
הצעות למייל: manu111ed@gmail.com

בנין מגורים מושכר
במלאו למכירה במרכז פ"ת 311/250 באזור איכותי עם זכויות בניה נוספות 5,200,000 ₪ איתן זמיר נדל"ן מסחרי 050-4886071

נדל"ן
נדל"ן כללי
דרוש במי"ד לרכישה:
★ נכסים מניבים
★ מגרשים לבניה
★ תחנות דלק
★ בניינים מסחרי ומגורי
★ חנויות למסחר
★ שטחי משרדים ברחבי הארץ ובעיקר בגוש דן אילנות נדל"ן 052-3232131 ilanot26@gmail.com

במרכז הארץ מתחם לוגיסטי חדש ומפואר
להשכרה החל מ- 4,000 עד 15,000 מ"ר מבנים גבוהים במיוחד מותאם לצורכי לקוח חצר תפעולי לטעינה ופריקה אילנות נדל"ן 052-3232131 ilanot26@gmail.com

למכירה בהזדמנות במגדלי בסר רמת גן
חצי קומה משרדים גבוהה עם נוף מדהים השקעה או שימוש עצמי אילנות נדל"ן 052-3232131 ilanot26@gmail.com

נכס מניב רק לבעלי יכולות!!!
למכירה בית אבות סיעודי רווחי במיוחד מושכר לרשת מובילה תקופה ארוכה. פרטים בפגישה. אילנות נדל"ן 052-3232131 ilanot26@gmail.com

להשכרה במרכז תל אביב
בקרבת הרכבת בניין עצמאי כ-1,000 מ"ר עם חניון ל-30 מקומות משרדים טובים ומתוחזקים אילנות נדל"ן 052-3232131 ilanot26@gmail.com

למכירה מגרש ללוגיסטיקה

באי"ת שקד (שומרון) 26 דונם כולל 4000 מ"ר מבנה בנין, 40 מלשיח לא למתווכים! דולב נדלן 050-7700981

48389

למכירה מגרש ללוגיסטיקה ומסחר

תומך בפרדס חנה 16 דונם 3.1 מלשיח כולל השבחה ופיתוח לא למתווכים! דולב נדלן 050-7700981

48390

חנות

למכירה/ השכרה ברחובות

440 מ"ר פריים לוקיישן (מסירה שנה) לא למתווכים! דולב נדלן 050-7700981

48391

ללקוח המגרש דרוש מגרש לרכישה

10-15 דונם לתעשייה וללוגיסטיקה נתניה-מודיעין דולב נדלן 050-7700981

48440

נ.ה ודל"ן שוהם בע"מ ניסים הדס

למכירה במרכז ח"א קרקע 1.5 דונם. עוד למשקיעים מוכן לבניה+ תב"ע מאושרת ל-15,000 מ"ר

03-9798000 ☎

48165

נ.ה ודל"ן שוהם בע"מ ניסים הדס

למכירה סמוך לנתב"ג (צומת אל על) מבנה תעשייה עצמאי כ-6,000 מ"ר + בנין משרדים מפוארים (מוסכר בחלקו), חניות פרטיות צמודות + שטח תפעולי. פינוי גמיש מאד

03-9798000 ☎

48168

נ.ה ודל"ן שוהם בע"מ ניסים הדס

באזור תעשייה מודיעין (ליגד סנטר) 2* מחסנים לוגיסטיים גבוהים 1,700 מ"ר ו-2,000 מ"ר חדשים

03-9798000 ☎

48292

נ.ה ודל"ן שוהם בע"מ ניסים הדס

להשכרה באזור ראשליץ 1000 מ"ר לתעשייה קלה/ אחסנה גובה 6 מטר ניתן לחלוקה 500 מ"ר

03-9798000 ☎

48512

נ.ה ודל"ן שוהם בע"מ ניסים הדס

להשכרה באזור ליגד סנטר מודיעין- מחסן לוגיסטי כ-5,500 מ"ר/500 מ"ר משרדים. שטח תפעולי גדול עם 12 רמות העמסה עם משוה גובה

באזור תעשייה שוהם, מחסן לוגיסטי עצמאי כ-6,000 מ"ר, גובה 15 מ', שטח תפעולי גדול, מתאים למרכז הפצה, כניסה 04/21

באזור שוהם בבניין משרדים מפואר חצי קומה כ-500 מ"ר עד קומה שלמה כ-1000 מ"ר, מידי

באזור תעשייה סגולה פ"ת מבנה עצמאי כ-1,100 מ"ר 900 מ"ר מחסן + גרעיית משרדים 200 מ"ר חצר תפעולית גדולה כ-600 מ"ר

ב.א.ח. הר טוב בית שמש מחסנים לוגיסטיים 10,000 - 30,000 מ"ר גובה 14 מטר - שטח תפעולי גדולים

ברמת החייל ת"א- ברחוב הברול והנחשוט, אולמות 800-300 מ"ר למסחר, משרדים ומעבדות

באיר פורט סיטי משרדים מפוארים החל מ-100 מ"ר ועד 20,000 מ"ר חניונים צמודים, כניסה מודית

באזור ראש העין מחסן לוגיסטי כ-4000 מ"ר + 500 מ"ר משרדים שטח תפעולי גדול, מידי

ב.א.ח. ליגד במודיעין. מחסן גבוה כ-1,600 מ"ר עם שטח תפעולי, מידי

באזור תעשייה אריאל. מרכז לוגיסטי כ-8,000 מ"ר גובה 15 מ', שטח תפעולי רחב, ברמה גבוהה מאד

באזור תעשייה סגולה פ"ת מבנה עצמאי כ-1,100 מ"ר 900 מ"ר מחסן + גרעיית משרדים 200 מ"ר חצר תפעולית גדולה כ-600 מ"ר

באזור שוהם מרכז לוגיסטי כ-2,800 מ"ר, מחסן גבוה כ-14 מ' עם משוה גובה, קומות משרדים, שטח תפעולי לפריקה וטעינה עם חצר גדולה

03-9798000 ☎

48170

נ.ה ודל"ן שוהם בע"מ ניסים הדס

למכירה באזור המרכז/ שפלה קרקע מאושרת להקמת מתחם לדיוור מוגן, בית אבות, בית חולים כ-280 יחידות לרכישה ועסקת קומביניצה

באזור השפלה מגרש לתעשייה ואחסנה כ-3 דונם

למכירה באזור שוהם נכס מניב (בנין עצמאי לתעשייה, אחסנה ומשרדים מפוארים) מושכר במלואו

באזור התעשייה הרטוב (בית שמש), מגרש כ-30 דונם לתעשייה וללוגיסטיקה

באזור תעשייה שוהם מגרש 8/12 דונם לתעשייה וללוגיסטיקה, חשיפה לכביש 6 מידי

בצפון הארץ- באזור תעשייה בר-לב, כ-80 דונם לתעשייה וללוגיסטיקה מתאים למרלוגים לחברות גדולות, תביע מאושרת

בשוהם משרדים למכירה 250,500,1000 במיקום מצויין

באזור שוהם מבנה תעשייה, לוגיסטיקה ומשרדים כ-6,000 מ"ר

באזור השפלה- בשכונת יוקרתית, 8 דונם למסחר + משרדים, אופציה למגורים, חניון תת קרקעי מידי

באזור תעשייה חבל מודיעין מבנה תעשייה/ לוגיסטיקה עצמאי כ-4,000 מ"ר מחסן ומשרדים

באזור השרון מגרש כ-20 דונם על כביש 4 למטרת אחסנה/תעשייה/ מסחר ומשרדים מאושר לבנייה מודית

03-9798000 ☎

48172

נדל"ן מסחרי

בשרון קומת חנויות מסחרית במרכז העיר, 2,000 מ"ר + חניון, 38 מיליון ₪ "יאיר לוי אסטרטגיה בנדל"ן" *9785

48258

real up
נדל"ן מסחרי
דוד 050-8265168

למכירה בבלעדיות ברחוב המסגר 60-50 מחסן 140 מ"ר עם חלונות +חניה צמודה לפריקה טעינה - טאבו במפלס תחתון ראשון בבניין משרדים 4-5 קומות. אפשרות להשכרה.

48415

קומה מסחרית עצמאית בשלמות!

במגדל חדש במיקום פנטסטי פוטנציאל תשואה ריאלי של 8% מינימום! 27 מיליון ₪ (לא למתווכים) דרוור - 0545-646510

49038

להשכרה בפ"ת הסואנת

במתחם מסחרי 5000 מ"ר חנויות אחרונות למזון + 400 מ"ר למרכול רפי גרגס נכסים 050-5515874

49180

בתל אביב בסלמה

700 מ"ר קייק + גרריה + חצר לחניה במיקום מרכזי וסואן רפי גרגס נכסים 050-5515874

49181

למכירה רמת החייל/ עתידים

קליניקה מושקעת 46 מ"ר + חניה רק 900,000 ש"ח בתוספת מע"מ בית רופאים חדש ליד אסותא נדל"ן VIP שיווק נכסים 052-6161013

44780

למכירה במגדל אלקטרה סיטי

משרד 430 מ"ר מושקע ברמה גבוהה נוף אורבני מהמם 3 כיווני אוויר רק 6,480,000 ש"ח בתוספת מע"מ נדל"ן VIP שיווק נכסים 052-6161013

44916

למכירה במגדל WE TLV

משרד 270 מ"ר +4 חניות (מעטפת). הזדמנות אחרונה במתחם הכי מבוקש רק 5,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ נדל"ן VIP שיווק נכסים 052-6161013

48989

למכירה ברח' הברזל רמת החייל/ עתידים

משרד/ קליניקה 116 מ"ר + חניה + מרפסת רק 1,580,000 ש"ח בתוספת מע"מ בניין חדש מפואר ליד אסותא נדל"ן VIP שיווק נכסים 052-6161013

49116

למכירה רמת החייל / עתידים

חצי קומה משרד/ קליניקה 520 מר+ 12 חניות + מחסן רק 5,580,000 ש"ח בתוספת מע"מ בניין ייצוגי עם שומר נכס מואר עם נוף נדל"ן VIP שיווק נכסים 052-6161013

49120

להשכרה בנין משרדים עצמאי בתל אביב

4,000 מר במרכז העסקים של רמת החייל/ עתידים מיקום מרכזי מתאים לכל מטרה נדל"ן VIP שיווק נכסים 052-6161013

49126

להשכרה בתל אביב רמת החייל/ עתידים

משרד 1100 מ"ר מחולקים מידי בניין ייצוגי עם שומר משרד מואר נדל"ן VIP שיווק נכסים 052-6161013

49129

להשכרה בתל אביב רמת החייל/ עתידים

משרד 600-500 מ"ר התאמה לפי דרישה בניין ייצוגי עם שומר משרד מואר נדל"ן VIP שיווק נכסים 052-6161013

49130

להשכרה בצפון תל אביב רמת החייל/ עתידים

שטח מסחרי/ חנות/ אולם תצוגה/ מסעדה 250 מ"ר - 380 מ"ר - 800 מ"ר נדל"ן VIP שיווק נכסים 052-6161013

49131

נדל"ן מניב

נכס לוגיסטי עצמאי מניב בהזדמנות נדירה! שוכר AAA 7-שנים בלי אפשרות יציאה! בטחונות חזקים מניב 7.4% תשואה 23.5 מיליון ₪ לסגירה (לא למתווכים). דרוור - 0545-646510

48938

עבור לקוחותיי

דרושים נכסים מניבים

מפעלים מתחמים לוגיסטיים sale and lease back רוני עוזרי 050-5202269

49351

מסחר נכסים

השקעות מחפשת קומות מסחר בשכונות מגורים, גם נכסים עתידיים וכן נכסים מניבים 7% ומעלה. 058.56.22.770

49355

real up

נדל"ן מסחרי דוד 050-8265168

באשדוד מרפאת אסטטיקה מושקעת של מותג מוביל, 300 מ"ר, 2 חניות, 6.5 תשואה מחיר לסגירה 4.2 מיליון ש"ח.

49414

סמוך לרשל"צ מתחם מסחרי חדש מניב

6% תשואה + פוטנציאל השבחה 35 מיליון ₪. דיאל שליכטר 050-5274914 www.dsre.co.il

48547

לוח העסקים של ישראל

15 ||

03-9538633

board@globes.co.il

בחיפה סמוך לנמל!
5-25 דונם
למעשה
ולוגיסטיקה
לבנייה מיידית
החל מ-1.95
מיליון ₪ לדונם!
דניאל שליכטר
050-5274914
www.dsre.co.il

סמוך לכביש 6
 30 דונם+10,000 מ"ר מבנה
 לכניסה מיידית
 "יאיר לוי
 אסטרטגיה בנדל"ן"
 *9785

סמוך לנחביג
 50 דונם לתעשייה,
 150 מיליון ₪
 "יאיר לוי
 אסטרטגיה בנדל"ן"
 *9785

למכירה
באזה"ת חולון
 5 דונם מגרש פינתי,
 30 מיליון ₪
 "יאיר לוי
 אסטרטגיה בנדל"ן"
 *9785

סמוך לכביש 6
 45 דונם לתעשייה ואחסנה
 "יאיר לוי אסטרטגיה
 בנדל"ן" *9785

בגוש דן
מגרש למכירה
 2 דונם תב"ע לתעשייה/
 אחסון/מסחר ומשרדים.
 איתן זמיר נדל"ן מסחרי
 050-4886071

בכפר מעש
מגרש לבנייה
 חצי דונם מפוצל מנחלה.
 3.3 מיליון שקל בלבד
 077-7663386/052-2429526
 עוזי גיל
 www.uzigil.co.il

שפלה
בראש"צ מערב
 3 דונם קרקע פרטית,
 20 מיליון ₪
 "יאיר לוי
 אסטרטגיה בנדל"ן"
 *9785

להשכרה
בקריית גת

מבנה תעשייה
4,400 מ"ר
050-5240987 - 71

בקריית גת
 100-2,700 מ"ר
 בקומות קרקע, גבוה+חצר
 "יאיר לוי אסטרטגיה
 בנדל"ן" *9785

real up
נדל"ן מסחרי
דוד 050-8265168
בנתיבות להשכרה
3,000-6,000 מ"ר
חדשים
תקרה גבוהה
חצר ענקית
במיקום מנצח.

באשדוד 7,000 מ"ר
 גבוה + כח, מיידית!
 "יאיר לוי אסטרטגיה
 בנדל"ן" *9785

מגרשים
למכירה

תל אביב והמרכז
5-10 דונם
לבנייה מיידית
 ברמלה- עידן הנגב-
 נתיבות- הר טוב
 ריל אפ נדלן מסחרי
 דוד 050-8265168

עבור לקוחותינו
דרושים קרקעות
לרכישה בתחום
לוגיסטיקה ותעשייה
רוני עוזרי
050-5202269

סמוך לנחביג
prime location
50 דונם
ללוגיסטיקה
מסחר ומשרדים!!!
דניאל שליכטר
050-5274914
www.dsre.co.il

השרון
להשכרה
סמוך לנחנה
 12,000 מ"ר לאחסנה
 "יאיר לוי אסטרטגיה
 בנדל"ן" *9785

בכפר סבא
 3,000-4,000 מ"ר+
 חצר גדולה
 "יאיר לוי אסטרטגיה
 בנדל"ן" *9785

בשרון
 2,500 מ"ר מבנה עצמאי
 "יאיר לוי אסטרטגיה
 בנדל"ן" *9785

צפון
סמוך לעפולה
 11,000 מ"ר מבנה תעשייה
 עצמאי, חדש
 יאיר לוי
 אסטרטגיה בנדל"ן
 *9785

סמוך לחיפה
7,000 מ"ר
 לתעשייה ואחסנה עצמאי+
 קירור, 190,000 ₪ לחודש
 כניסה מיידית!
 "יאיר לוי אסטרטגיה
 בנדל"ן" *9785

באצבע הגליל
 6,000 מ"ר עצמאי
 לתעשייה ואחסנה+חצר
 "יאיר לוי אסטרטגיה
 בנדל"ן" *9785

ביקנעם
 2,400-4,800 מ"ר
 עצמאי, גבוה
 "יאיר לוי אסטרטגיה
 בנדל"ן" *9785

ירושלים והסביבה
בא.ת. מודיעין
 800-1600 מ"ר ק"ק חדש
 עם גישה מעולה 7 מ' גובה
 רפי גרגס נכסים
 050-5515874

דרום
להשכרה באשדוד
 מבנה תעשייה 1200 מ"ר
 גובה תקרה 6 מטר.
 משרדים, חצר 700 מ"ר
 יניב עטר 0509944833
 ILD - NADLAN

בחולון מבנה עצמאי
 1,800 מ"ר ב-2 קומות,
 קרקע פרטית, 21 מיליון ₪
 "יאיר לוי אסטרטגיה
 בנדל"ן" *9785

דרום
בקריית גת
 4,750 מ"ר בק.ק. גבוה,
 7,500 ₪ למ"ר
 "יאיר לוי
 אסטרטגיה בנדל"ן"
 *9785

מבני תעשייה
להשכרה

תל אביב והמרכז
בפתח תקווה
 3,000 מ"ר ללוגיסטיקה
 ומשרדים, עצמאי
 "יאיר לוי אסטרטגיה
 בנדל"ן" *9785

להשכרה
מבנה לוגיסטי חדש
 5,000 מ"ר עם שטח תפעולי
 של 10,000 מ"ר
 * גובה תקרה 12 מטר *
 בנייה TAILOR MADE
 לפי תוכניות לקוח
 20 דק' מתל אביב/שינוע
 זול לגוש דן על צירים
 ראשיים/כביש 4/ כביש 20
 נדל"ן VIP שיווק נכסים
 052-6161013

להשכרה
מבנה לוגיסטי חדש
 10,000 מ"ר עם שטח
 תפעולי של 20,000 מ"ר
 * גובה תקרה 12 מטר *
 בנייה TAILOR MADE
 לפי תוכניות לקוח
 20 דקות מתל אביב/
 שינוע זול לגוש דן
 על צירים ראשיים /
 כביש 4/ כביש 20
 נדל"ן VIP שיווק נכסים
 052-6161013

בפ"ת קרית אריה
 6500 מ"ר ק"ק+גלריות
 + חצר מגודרת עם אספלט
 גישה מעולה
 רפי גרגס נכסים
 050-5515874

בפ"ת קרית אריה
 4000 מ"ר + חצר מגודרת
 עצמאית עם גישה מעולה
 רפי גרגס נכסים
 050-5515874

בגוש דן, נכס מניב
 מבנה עצמאי בנוי
 4,300 מ"ר
 חוזה ארוך מושכר לגוף
 אחד תשואה - 7% NNN
 איתן זמיר נדל"ן מסחרי
 050-4886071

בניינים למכירה
תל אביב והמרכז

בנין עצמאי
חדש ואיכותי
 במיקום נגיש לצירים
 מרכזיים בנוי 3,600 מ"ר
 34,000,000 ₪
 איתן זמיר נדל"ן מסחרי
 050-4886071

בניינים
להשכרה

תל אביב והמרכז
בלוד צפון בנין
משרדים עצמאי
2500 מ"ר+ חניות
גימור פנים מלא
+ ריהוט קומפלט
החל מ-1000 מ"ר
דניאל שליכטר
050-5274914
www.dsre.co.il

מבני תעשייה
למכירה

תל אביב והמרכז
נדיר ביותר
למכירה!!! מבנה
לוגיסטיקה חדש
+ כוונציאל העבודה
11 מיליון ₪
(3,700 ₪ למ"ר!)
דניאל שליכטר
050-5274914
www.dsre.co.il

בבית שמש מבני
לוגיסטיקה חדשים
בבנייה
7000-3,500 מ"ר
7,500 ₪ למ"ר!
דניאל שליכטר
050-5274914
www.dsre.co.il

במרכז הארץ
 8000 מ"ר תעשייה
 השכרה 35 ₪ למ"ר
 מכירה 5,000 ₪ למ"ר
 יאיר לוי
 אסטרטגיה בנדל"ן
 *9785

במגדל משרדים
יוקרתי
Prime location
קומת מסחר
פוטנציאל ל-7%
תשואה.
29 מיליון ₪
דניאל שליכטר
050-5274914
www.dsre.co.il

מציאה!!! בצפון
נכס תעשייה קלה
עצמאי מניב
6.5% תשואה +
פוטנציאל העבודה
15 מיליון ₪
(3400 ₪ למ"ר!)
דניאל שליכטר
050-5274914
www.dsre.co.il

נדיר!!! מבנה
עצמאי בחיפה
1000 מ"ר מניב
6% תשואה +
זכויות בנייה!
8.5 מיליון ₪
דניאל שליכטר
050-5274914
www.dsre.co.il

סמוך לחיפה מבנה
תעשייה קלה עצמאי
מניב 6.25% תשואה
+ כוונציאל העבודה
11 מיליון ₪
(3,700 ₪ למ"ר!)
דניאל שליכטר
050-5274914
www.dsre.co.il

בנין עצמאי
באזור חיפה
מיקום מעולה!
מניב 6% תשואה +
פוטנציאל העבודה
16 מיליון ₪
דניאל שליכטר
050-5274914
www.dsre.co.il

בחיפה, נכס מניב
מסחרי 15 מ"ר
 3.45 מיליון ₪ מתאים לכל
 מטרה מסחרית
 תניה צמודה 6.8% תשואה
 איתן זמיר נדל"ן מסחרי
 050-4886071

צפון

בגבעת עדה נחלה פונטסימית למכירה!
בית 200 משופץ, מפלס אחד! 20 דונם ברצף עם נוף מדהים!
8.5 מיליון.
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

משפחה טובה מחפשת נחלה
בעמק יזרעאל, גליל, ישובי תענך.
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בעמיקם נחלה עם נוף בהודמנות!
11 דונם ועוד 60. מול גבעות מיוערות.
5.2 נטו בלבד.
נחלה מקוונת.
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

כשדמות דבורה
נחלה בהזדמנות! 20 דונם ברצף! בית 100.
4.3 מיליון בלבד!!!
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בכפר חסידים נחלה בהזדמנות!
15 דונם פינתג. בית. לולים. זכויות 4/5 בתים!
3.7 מיליון שקל, נטו!!!
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בכפר חסידים נחלה בהזדמנות!!!
15 דונם פינתג. בית. שני לולים של 750 מ"ר. אישור לבניית 4/5 בתים!!!
3.7 מיליון נטו! בלבד!
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

משפחה טובה מחפשת נחלה בצפון!
אפשרי גם ביבנאל. גליל תחתון ועליון. עד 7 מיליון שקל. רצוי נוף ובניה טובה.
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בחיבת ציון משק עזר פונטסימית!
2.7 דונם שתי חזיתות. ניתן לפצל לעוד יחידה! בית 160 מ"ר.
ועוד מבנה של 100 מ"ר
5.2 מיליון בלבד!
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בכפר חוגלה נחלה טובה!
3 דונם. 300 מ"ר בנוי. בריכה. גן עדן. שטחים חקלאיים.
4.9 נטו בלבד!!!
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בבני ציון נחלה פינתית נדירה!!!
15 דונם עם שלש חזיתות!!! ללא שכנים!! מקום שקט ביותר!! אחוזה משפחתית אדירה!! 20 מיליון ברוטו או 12 נטו! למבינים ובעלי יכולת!
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בכפר חוגלה נחלה בהזדמנות!
6.5 מיליון ש"ח למבינים וזרזים!
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בהדר עם נחלה טובה
8 מיליון שקל. נוף לכיוון מערב!! לזרזים ומבינים!
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בהדר עם נחלה בהזדמנות!
2.5 דונם לכוון מערב! בית ישן. מחיר 5.5 נטו. למבינים לפנות ל-
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בחיבת ציון נחלה בהזדמנות!
3,250,000 נטו בלבד!
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בית חנן אחוזה מרשימה ומפנקת!
500/3000. בריכה. פיתוח יפה מאד. נוף פתוח 15 מיליון. מוזמנים לראות ולהציע 8.5 מיליון.
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

השרון

לאודים משפחה טובה מחפשת בית
או נחלה בישובים: אודים. בית יהושע. כפר נטר. רשפון. כפר שמריהו
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

ברמת הדר (צמוד להוד השרון) נחלה!!!
4.7 דונם ברחוב ללא מוצא 5.9 מיליון. מוזמנות הצעות
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בנווה יצין נחלה טובה!
5.1 מיליון נטו בלבד! בית 120 משופץ מחולק לשתי דירות.
9.1 ליד הבית 13.9 חלקה חקלאית. רכנסות צפוניות כ 3500 לחודש.
למבינים וזרזים.
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

ברמת הדר נחלה
4.6 ובית ישן. 10 מיליון ש"ח
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בביתן אהרון נחלה טובה בהזדמנות!!!
5,990,000 ש"ח נטו בלבד!!! בית על 3.6 דונם שתי חזיתות! נוף פרדסים!
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

להשכרה/למכירה
בפארק תעשיות ראם (בני עייש)
מגרש 22,180 מ"ר
בנוי 10,000 מ"ר
מתאים לחוות שרתים
חשמל 7.5M
054-7021864 אתי

להשכרה/מכירה באשדוד
3,000 מ"ר עצמאי בנוי 1750 מ"ר עצמאי
גובה 7 מ"ר
054-7021864 אתי

למכירה באשקלון
אזור תעשייה הצפוני
11.5 דונם בנוי 6,000 מ"ר
מושר עד 2026
054-7021864 אתי

מגרשים להשכרה
תל אביב והמרכז

לעמותת ילדים דרושה נחלה/חוזה טיפולית לילדים
300 מ"ר מבנה מגורים ל- 15 נערים. 2/3 דונם חצר ל- 4 סוסים ומגן. מוכנים לשלם 30000 לחודש.
לתקופה ארוכה.
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

צפון

סמוך לחיפה
10-200 דונם לאחסנה פתוחה, מכולות, חומרי בנין, רכב
"יאיר לוי אסטרטגיה בנדל"ן" *9785

מושב/משקים למכירה שפלה
לקוחות רציניים מחפשים נחלה
בגן שורק, נטעים, בית חנן, כפר הנגיד, גאליה
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

בגבעת עדה מגרש לבנייה
חצי דונם במיקום פנטסטי. 2.5 מיליון.
077-7663386/052-2429526
עוזי גיל
www.uzigil.co.il

ירושלים והסביבה

במודיעין ישרו המבוקשת
1-2.5 דונם לתעשייה ומסחר לבניה מיידית רפי גרגס נכסים-
050-5515874

במודיעין במיקום מרכזי
מגרש לבניית כ- 10,000 מ"ר מסחר ותעסוקה יאיר לוי אסטרטגיה בנדל"ן *9785

במודיעין 4.5 דונם
לתעשייה בחוזה חכירה, פיתוח הושלם, מיקום מעולה!
"יאיר לוי אסטרטגיה בנדל"ן" *9785

דרום

באזור כנות
4-12 דונם לתעשייה ואחסנה "יאיר לוי אסטרטגיה בנדל"ן" *9785

בעמק יזרעאל
100 דונם לתעשייה ואחסנה בנינו עפ"י דרישה "יאיר לוי אסטרטגיה בנדל"ן" *9785

בחדרה על ציר החי מרכזי וסואן
7 דונם למסחר ומשרדים יחיד במינו רפי גרגס נכסים-
050-5515874

למכירה קרקע 5.25 דונם
הקרקע פרטית בטאנו נאפרידו - אשקלון, לפי תנ"ע ניווד למגורים, ומחוקם עליה חלון ומחוקם עליה חלון
050-2228234 -לא נשכח-

צילום: Shutterstock / א.א.א. קריאטיב



פסיקה | עו"ד שחר לוינון הוועד רוצה לשפץ את הבניין - מי חייב בתשלום?

המפקחת על המקרקעין נדרשה להחליט אם יש להתנות את התשלום לשיפוץ באיכות הבנייה

אחד המקרים שנדרשו באחרונה אצל המפקחת על רישום מקרקעין פתח תקוה נדונה שאלה שמעסיקה לא אחת מבעלי דירות בבתי משותפים - האם יש לחייב בעלי דירות בבית משותף לשלם את חלקם בהוצאות שיפוץ הרכוש המשותף של הבית המשותף? עקב כך, עלו גם שאלות משנה עקרוניות בניהול אחזקה בבית משותף, וביניהן האם ניתן לקבוע מועדי תשלום חובה לבעל הדירה, האם מותר תשלום בהתאם לטיב העבודה או מהו מעמד של נציגות הבית המשותף לתבוע את אחר או יותר מהדיירים המסרבים לשלם את חלקם בהוצאות על פי הסכם עבודות השיפוץ שנחתם בין הנציגות לבין הקבלן.

■ רקע: מדובר בתביעות הרדיוות של בעלי דירות בבית משותף בכפר סבא, הרושום בפנקס הבתים המשותפים. הבית המשותף, בן 11 קומות, אוכלס בשנת 1986 וכולל 33 דירות.

בכתב התביעה עתרו חלק מבעלי דירות לפטור אותם מחובת תשלום לעבודות השיפוץ בבית המשותף מאחר שאינם עונות להגדרה של אחזקה ברכוש המשותף. הם הצהירו כי הם מוכנים לשלם רק עבור שיפוץ הבית המשותף לפי הנדרש, כליווי על ידי איש מקצוע בלתי תלוי ובדיקה. כתב הגנה של נציגות הבית המשותף גולל טענות שהצדיקו לטענתם את השיפוץ היסודי ובהם ליקויי בנייה וליקויים בטיחותיים.

הצדדים הסכימו כי כונסה אסיפה כללית של בעלי הדירות בבית המשותף על מנת לקדם את עבודות השיפוץ ובחירת הצעה, וכל פי החלטת רוב בעלי הדירות בבית המשותף להתקשר עם קבלן לביצוע השיפוץ.

במקביל הגישה נציגות הבית המשותף תביעה שכנגד לחייב את הנתבעים בחלקם בהוצאות השיפוץ בבית המשותף. לטענתם, כל בעלי הדירות שילמו חלקם בהוצאות שיפוץ הבית המשותף, למעט אותם דיירים סרבני התשלום. אמנם הדיירים המתנגדים אישרו כי מצב תחזוקה של הבית המשותף ירוד, אך הם חזרו על טענתם שיש למנות מהגדרת בלתי תלוי לקבוע סוג עבודות השיפוץ הדרושות ולא רק כלשונם "שיפוץ קוסמטי בלבד". לטענתם נציגות הבית המשותף משמשת "צינור נאמן בלבד".

■ ההחלטה: המפקחת על בתים משותפים פסקה כי יש לקבל את הערכה של נציגות הבית המשותף, שכן סעיף 58 (א) לחוק המקרקעין מסדיר את החובה המוטלת על בעל דירה לשלם במועד את חלקו בהוצאות החזקה הרכוש המשותף, לצורך תקינותו וניהולו של הרכוש המשותף ואין זה נתון לשיקול דעתו ופרשנות של בעל דירה. לגבי שיעור הוצאות אלה, יישא בעל דירה בחלקו היחסי הנגזר מיחס שטח רצפת הדירה לשטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף, אלא אם נקבע בתקנון שיעור אחר. לגבי מועד התשלום, חובה על בעל דירה בבית המשותף, לשלם את חלקו היחסי בהוצאות אלה ובמועד.

במקרה זה, פסקה המפקחת כי אין מחלוקת בין הצדדים לצורך בביצוע עבודות לשיפוץ בבית המשותף וקבלת החלטות כריז של האסיפה הכללית ונציגות הבית המשותף, הפועל מכוח חוק מקרקעין (ס' 65) כשילוח של בעלי דירות בבית המשותף. בכל הקשור לתחזוקה תקינה של הרכוש המשותף, גם טענות בדבר ביצוע רשלני של עבודות שיפוץ הבית המשותף, אין בהן כדי לפטור בעלי דירות בבית המשותף מלשלם את חלקם לשיפוץ ובמועד. ●

עמ"ש 237/19 פרוגי נ' נציגות הבית המשותף בכפר סבא

הכותב שותף ביוסף ישרון ושות' מתמחה במקרקעין ובתים משותפים.

הכתוב שותף ביוסף ישרון ושות' מתמחה במקרקעין ובתים משותפים.

הכתוב שותף ביוסף ישרון ושות' מתמחה במקרקעין ובתים משותפים.

הכתוב שותף ביוסף ישרון ושות' מתמחה במקרקעין ובתים משותפים.

הכתוב שותף ביוסף ישרון ושות' מתמחה במקרקעין ובתים משותפים.

הכתוב שותף ביוסף ישרון ושות' מתמחה במקרקעין ובתים משותפים.

ניתוח | עו"ד דניאל פרידברג ואוהד הופמן

הבית נרכש מכספי החברה אבל בת הזוג זכאית למחציתו

ערבוב בין נכסים פרטיים ומסחריים עלול ליצור סכסוכים משפטיים. כאשר מדובר בנכסי מקרקעין, הרישום במרשם החוקי הוא הציור המרכזי להכרעה בדבר הבעלות

מנתח בית המשפט המחוזי את קביעותיו של בית המשפט לענייני משפחה וקובע כי גם העובדה שהחברה שכרה את הבית לצרכיה במשך כ-20 שנה איננה רלוונטית לצורך קביעת זהות הבעלים - זה היה ונשאר הבעל שחתם על ההסכם ושמו ופרטיו רשומים בטאבו, בדיוק כפי שקובע סעיף 125 לחוק המקרקעין - עצם הרישום מהווה ראיה חותכת לתוכנו.

■ המשמעות: במקרים רבים אנשים חלבו לערבב בין נכסים מסחריים ובין נכסים פרטיים. לא מן הנמנע כי רישומו של הבית על שם החברה - שאין חולק שמכספיה הוא נרכש - היה משנה את התמונה מן הקצה אל הקצה.

כאשר מדובר בנכסי מקרקעין יש לזכור כי הרישום במרשם החוקי (טאבו) או רשות מקרקעי ישראל) מהווה את הציור המרכזי להכרעה שיפוטית בדבר הבעלות. במקרה הנוכחי, רישום הבעלות הפרטית, מימון הרכישה מכספי משכורת והזרמת הכספים המשותפים לשיפוץ הנרחב היטו את הכף לקבוע כי הבית לא שייך לחברה, כפי שהבעל ניסה לטעון. ●

עמ"ש 53079-06-20

הכותבים הם שותפים מייסדים במשרד עורכי הדין הופמן & פרידברג המתמחה בענייני משפחה וירושה

קע: מבנה אחזקה באמצעות התאגדות של חברה פרטית (ת.פ.) במדינת ישראל הוא נפוץ ושכיח בקרב משפחות רבות, מי מטעמי עבודה ומי מטעמים עסקיים ושיקולי מס לגיטימיים. חברה פרטית הנרשמת כחוק מהווה נכס נפרד בפני עצמו והיא נהנית מישות משפטית עצמאית, כך שעברות האישיות של בעלי המניות בה מוגבלות (ומכאן המושג - בע"מ). אך לעתים רבות נוצר ערבוב, ובמקרה שכזה דן לאחרונה בית המשפט המחוזי בחיפה.

פסק הדין עוסק בבני זוג שהתגרשו בשנת 2002, אך כעבור שנים אחדות חזרו להיות ביחד ואף הביאו לעולם שלושה ילדים נוספים. לאורך שנות הנישואין החזיק הבעל במניות בעלות בחברה פרטית שהייתה שייכת כולה רק לו ובשנת 2011 אף חתמו בני הזוג על הסכם ממון שקבע כי במקרה של פירוד - החברה וכל נכסיה יישארו של הבעל ולא יאווננו בין הצדדים. יום לאחר חתימתו של הסכם הממון חתם הבעל על הסכם לרכישת בית מגורים פרטי מכספים שהיו מצויים בחשבונו הפרטי והבית נרשם על שמו בלבד. בשנת 2017 נפרדו בני הזוג שוב, והחלו להתדיין בבית המשפט לענייני משפחה, שקבע כי הבית הוא נכס עסקי של החברה של הבעל ולפיכך אין צורך לאונן במסגרת הפירוד הרכושי. האשה לא הייתה מרוצה מן הקביעה והגיש ערעור לבית המשפט המחוזי.

■ ההחלטה: בפסק דין ארוך ומנומק, לאור קביעה זו התעורר צורך לברוק האם הבית נרכש מכספים בני שיתוף ואיוון על פי חוק יחסי ממון. הבעל טען כי כספי הרכישה ששילם התקבלו אצלו מן החברה - שהיא נכס נפרד שאיננו בר איוון בעת הפירוד, על פי הסכם הממון. השופט שרעבי קיבל את הטענה שמדובר בכספים שהגיעו מן החברה, אך לאחר בחינה נקבע כי אלה היו כספים שהבעל משך מהחברה כמשכורת בגין עבודתו בה. משכך,

החברה פרטית מכספים שהיו מצויים בחשבונו הפרטי והבית נרשם על שמו בלבד. בשנת 2017 נפרדו בני הזוג שוב, והחלו להתדיין בבית המשפט לענייני משפחה, שקבע כי הבית הוא נכס עסקי של החברה של הבעל ולפיכך אין צורך לאונן במסגרת הפירוד הרכושי. האשה לא הייתה מרוצה מן הקביעה והגיש ערעור לבית המשפט המחוזי.

התחדשות עירונית

תמ"א 38/1

רחוב בארט 19-11 רמת אביב

העתיד



העבר

צילום: יח"ט, הדמויה: אטריום

סיפור הפרויקט:
דורון קרבל, בעל דירה באחד הבניינים: "אף על פי שעושים אצלנו בכניין חיווק ולא הורסים, החברה העריפה שנתפנה לשנה, עד שיסימו את עבודות החיווק, השלד וההרחבה. כשיעשו את עבודות הפיתוח של הרירות החדשות אנחנו אמורים לחזור לגור בבניין. נקווה שלא יהיו איחורים." הוחלט שגורעים שטח מסוים מהדירה עבור בניית המעלית. כולם היו בעד, וכדי שלדירות הקרקע יהיה שווה, סוכם שיקבלו יותר שטח. התפיסה שלנו מראש הייתה שלא כראי להתקטנן. בתור מי שהיה בנציגות השקעתי לפחות 1,000 שעות בפרויקט הזה. היו יותר טענות מאשר תודות."

התמורה לזים:

היום יוכל למכור 25 דירות חדשות, בהן דירות 3 חדרים ו-5 חדרים.

התמורה לדיירים:

25 מ"ר נוספים לדירה ומרפסת + הנגיה במקום חניה. דירות הקרקע יקבלו כ-40 מ"ר תוספת חניה. לכל דירה רגילה (קומות 3-1) ניתן תקציב של 97 אלף שקל לתקופת הפינוי מהדירות (12 חודשים) 3,500 שקל לכל חודש נוסף. לכל דירה מדירות הקרקע ניתן תקציב של 85 אלף שקל לתקופת הפינוי מהדירות 2,500 שקל לכל חודש נוסף אם התקופה תתארך.

חניה:

2 מתקני חניה רובוטיים ל-70 חניות.

לו"ז:

ההסכם נחתם בספטמבר 2014, הבנייה החלה, וצפויה להיות מושלמת בתוך 33 חודשים.

● הלית ינאילויזון

גילוי מלא

אלונה בר און, מו"ל גלובס ומבעלות השליטה, היא יו"ר קרן "בית וגג"

היזם: בית וגג
הקבלן המבצע: דודי חג'ג בע"מ/טופ במרחבי השרון
האדריכל: אפרת קובלסקי
בא כוח בעלי הדירות: עו"ד ערן רוזנברג ממשד לוסטיגמן לפלר רוזנברג
בא כוח היזם: עוה"ד לי מאור ושרון גליטמן ממשד יגאל ארנון
המצב הישן: בניין רכבת עם 5 כניסות ו-40 דירות

יד שנייה

קריית מוצקין: טריפלקס ב-1.92 מ' ש'

ברחוב הרב קוק בקריית מוצקין נמכר באחרונה טריפלקס בן 7 חדרים, 165 מ"ר בנוי בשלושה מפלסים, גינה בשטח של 120 מ"ר, מחסן וחניה פרטית. טכום העסקה: 1.92 מיליון שקל. רון בורגשטיין מרי/מקס פמילי, שביצע את העסקה: "הבית נמצא בשכונת מוצקין הוותיקה, אזור שנחשב לשקט, איכותי ומרכזי גם יחד. הנכס משופץ ברמה גבוהה והיה בתהליך שיווק במשך חודשיים. הרוכשים הם משפחה צעירה עם ילדים שחיפשו בית עם מרחבים פתוחים."

● שירות גלובס



נמכרו

הרצליה

ברחוב אוריאל אופק, דירת 5 חדרים, 125 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, בקומה 11 מתוך 14, עם מעלית, שתי חניות ומחסן, ב-3.78 מיליון שקל.

ברחוב אמה טאובר, דירת 4 חדרים, 100 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת, בקומה 5 מתוך 6, עם מעלית, חניה ומחסן, ב-2.43 מיליון שקל.

ברחוב התמר, דירת 4 חדרים, 80 מ"ר, בקומה 1 מתוך 2, עם חניה, ב-1.83 מיליון שקל. (אנג'לו סכטון)

ירושלים

ברחוב רחל אימנו בשכונת קטמון הישנה, דירת 4 חדרים, 138 מ"ר, מרפסת, בקומה 2 מתוך 3, חניה ומעלית, ב-4.45 מיליון שקל.

ברחוב המחותרות בשכונת ארמון הנציב, דירת 4 חדרים, 85 מ"ר, בקומה 3 מתוך 3, עם חניה, ב-1.25 מיליון שקל. (רי/מקס חזון)

מודיעין

ברחוב אבני חן, דירת 4 חדרים, 98 מ"ר, עם מרפסת 15 מ"ר, בקומה 1 מתוך 3, עם חניה, ב-2.19 מיליון שקל.

ברחוב ישעיהו הנביא, דירת גן 4 חדרים, 109 מ"ר, גינה בשטח 25 מ"ר, בקומת קרקע מתוך שלוש, עם חניה, ב-1.96 מיליון שקל. (רי/מקס מור)

תל אביב

ברחוב שתולים בפארק טל, דירת 5 חדרים, 116 מ"ר, בקומה 10 מתוך 18, עם מרפסת, מחסן, שתי חניות ומעלית, ב-2.8 מיליון שקל. (רי/מקס אושן)

באר שבע

ברחוב צפת בשכונת ט', דירת 3 חדרים, 80 מ"ר, בקומה 3 מתוך 3, ב-835 אלף שקל.

ברחוב השלום בשכונת ג', דירת 3 חדרים, 63 מ"ר, בקומה 4 מתוך 14, ב-520 אלף שקל.

ברחוב סנהדרין, דירת 4 חדרים, 97 מ"ר, בקומה 2 מתוך 3, ב-630 אלף שקל.



למכירה
נכסים מסחריים
בקריות ובתל-אביב

לפרטים: דביר צורף: devir.tzoref@umtb.co.il
טלפון: 03-7559265

משרדים להשכרה במטלון סנטר

כ-960 מ"ר משרדים בגמר



המגשימים 20, פ"ת | 050-5666601

פינת המעקב

תאונות באתרי בנייה

"הדיווחים של האזרחים מצילים חיים"

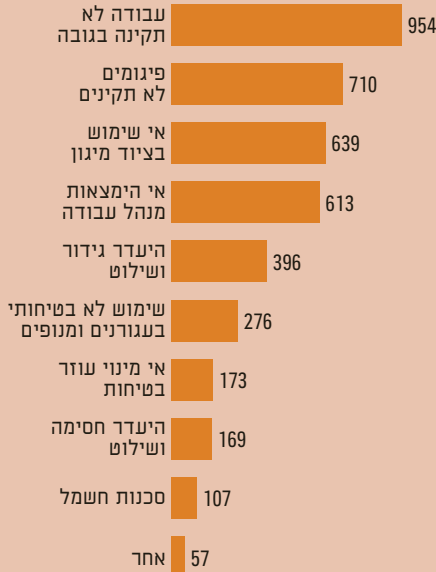
בטיחות מגיעים לשטח". מספר הפניות מתל אביב הוא הגדול ביותר - יותר מ-300 דיווחים של אזרחים על מפגעי בטיחות בעיר ב-2020.

סולטני: "בתל אביב יש הרבה יותר מודעות ויש שם גם הרבה אנשים בשטח קטן. בכני ברק, למרות שיש שם הרבה בעיות בטיחות, מי שמתקשר נחשב 'מוסר', אז שם כמעט לא מדווחים. אבל זו סכנת חיים. עדיין אין הרבה מודעות לפעילות של המוקד, וככל שיש יותר, מתקשרים יותר".

הוא מציין כי במסגרת שיתוף הפעולה של המוקד עם מינהל הבטיחות במשרד העבודה והרווחה ניתנו בשנת 2020 547 צווי בטיחות על בסיס פניות למוקד.

"אנחנו עם המוקד בממשק הרוק", אומר חוי שורצמן, מנהל מינהל הבטיחות. "הם שולחים לנו דיווחים ועושים תערוף. דיווחים ארומים שיש בהם סכנת חיים אנחנו מטפלים באותו יום. סגרנו כך עשרות אתרים בשנת 2020. זו פלטפורמה משותפת, והיא מוכיחה את עצמה. זה דבר אדיר. האזרחים הם עור עיניים שיש שלנו בשטח".

הממצאים העיקריים בעקבות דיווחים ליקו החיים, 2020



מקור: המוסד לבטיחות ולגיהות

פשוט להגיד למדריך להגיד לעוזב הכול ולהגיע למקום מסוים. מדריך שלנו מגיע לאתר שקיבלנו דיווח עליו ומתחיל לעשות סקירה בכל האתר - האם מנהל העבודה נמצא באתר, האם יש עוזר בטיחות? האם הפיגומים תקינים? האם לכל העובדים יש ציוד? הוא משדר מהשטח את הדיווח אליי, אני עושה סדרי עדיפויות ואו מוציא גם הודעה למינהל הבטיחות, אם יש סכנת חיים מיידית או שלא.

"זה מאוד מורכב. זה יכול להיות גם שטח ציבורי שאנשים נמצאים בו, ולכן גם יצא לנו להעביר פניות למשטרה או לעירייה. זמן התגובה מאוד מהיר. אנשים שדיווחו נשארים בשטח והם בהלם מהמהירות שהעוררי

רקע: 35 בני אדם נהרגו בשנה החולפת בתאונות באתרי בנייה. למעלה מ-200 נפצעו באורח קשה וכיבנוני. עור רבים נפצעו באורח קל. מרוח של ארגון "קו לעובר" שפורסם לאחרונה לסיכום 2020 עולה כי ענף הבניין ממשיך להיות הענף המסוכן ביותר במשק.

לפני שנתיים החל המוסד לבטיחות ולגיהות להפעיל את מוקד "קו לחיים" המאפשר לאזרחים לדווח על מפגעי בטיחות באתרי בנייה.

מה קרה מאז: מספר הפניות למוקד עלה בשנת 2020 בהשוואה ל-2019, והגיע ליותר מ-2,000. על פי נתוני המוסד לבטיחות ולגיהות, הנושא השכיח ביותר שמתקשרים בגללו הוא עבודה לא תקינה בגובה - קרוב למחצית מהפניות שהתקבלו עסקו בנושא זה. יש בכך היגיון. ראשית, קל יותר לעובר אורח שאין לו הכשרה בתחום לראות את הסכנה כמו עיניו. שנית, על פי הרוח של ארגון "קו לעובר", נפילה מגובה היא עדיין הגורם המרכזי לתאונות עבודה בישראל - כ-50% מהנפגעים ומההרוגים הם כתוצאה מנפילה מגובה.

"יש אנשים היסטריים, שמתקשרים ומבקשים שנגיע עכשיו ברגע זה כי נבאדם עור שנייה נופל", מספר מוטי סולטני, מנהל המוקד. "אנשים שעוברים לראוב לא תמיד יודעים מה מסוכן. יכול להיות משהו שתלוי בגובה 60 מטר והוא רתום ובסדר, ולפעמים דווקא גובה נמוך מסוכן לא פחות. התמונות וסרטי הווידאו שאנשים שולחים מאוד עוורים בזה". המוקד, שיושב בראשון לציון, פועל בכל יום מ-7:00 בבוקר עד 19:00, ובוים שיש עך הצהריים.

מוז קורה מרגע שמגיע אליכם פנייה?

סולטני: "קודם כול אנחנו מפעילים מדריכים של המוסד לבטיחות ולגיהות שנמצאים ברחבי הארץ בהדרכות או בביקורות. זה הכי



אילומים: רון בורנשטיין

ברחוב מבצע עובדה בשכונת ו' החדשה, דירת 3 חדרים, 78 מ"ר, בקומה 2 מתוך 4, ב-615 אלף שקל. (רי/מקס פלוס)

נהריה

ברחוב בן גאון, דורמשפחתי 6 חדרים, 200 מ"ר בנוי, גינה 280 מ"ר, חניה, ב-3.1 מיליון שקל.

ברחוב הזמר, דירת גן בת 4 חדרים, 114 מ"ר, גינה 70 מ"ר, בקומת קרקע מתוך 7, עם חניה ומעלית, ב-1.255 מיליון שקל. (רי/מקס חלוצים)

עפולה

ברחוב אוטישקין, דירת 4 חדרים, 92 מ"ר, בקומה 2 מתוך 5, עם מחסן, חניה ומעלית, ב-728 אלף שקל.

ברחוב הנקין, דירת 4 חדרים, 118 מ"ר, בקומה 6 מתוך 7, עם מרפסת, מחסן, חניה משותפת ומעלית, ב-740 אלף שקל.

ברחוב אורנים, דירת 4 חדרים, 131 מ"ר, בקומה 2 מתוך 7, עם מרפסת, מחסן, חניה ומעלית, ב-1.26 מיליון שקל. (רי/מקס 770)

להשכרה במערב ראשון לציון

עד 7,000 מ"ר למסחר * משרדים * לוגיסטיקה ותעשייה
נגישות גבוהה * צמוד לנתיבי איילון * חניה בשפע

לפרטים *9212

מבנה



עסקאות

צילומים: איל יצהר

דירת 3 חדרים בקרית מלאכי

■ **כתובת:** ירושלים 51
■ **שטח:** 62 מ"ר

בשכונת חב"ד בקרית מלאכי, ברחוב ירושלים 51, נמכרת דירת 3 חדרים בת 62 מ"ר. הדירה נמצאת בקומה שלישית מתוך ארבע קומות בבניין שהוקם ב-1983, והיא נמכרת ב-645 אלף שקל. יש חניה ברחבה ברחוב. הבניין סמוך למסודות חינוך דתיים ולקווי אוטובוס. על פי מדלן, המחיר הממוצע לעסקה בעיר עומד על 1.15 מיליון שקל, ומחיר השכירות על 3,300 שקל לחדרש. ●



דירת 2 חדרים באשקלון

באשקלון, בשכונת רמת אשכול, ברחוב רויאל 30, נמכרת דירת 2 חדרים בת 50 מ"ר. הדירה בקומה שנייה ואחרונה בבניין שהוקם ב-1970 והיא נמכרת ב-585 אלף שקל. ליד הבניין עוברים שני קווי אוטובוס, והוא נמצא במרחק נסיעה של כעשר דקות מתחנת הרכבת של העיר וממוקדי מסחר. ●

■ **כתובת:** רויאל 30
■ **שטח:** 50 מ"ר



מה אפשר לקנות ב 600 אלף שקל בדרום אריק מירובסקי

נתוני העסקאות נלקחו מאתר רשות המסים



מגרש לבנייה באופקים

בדרום מזרח אופקים, מורחית לשכונת שפירא ולדרך המייסדים (כביש 2335), נרכש מגרש של 444 מ"ר ביעור לבנייה צמודת קרקע ב-570 אלף שקל. למגרש זכויות בנייה של 80%, בלימוד ניתן לבנות עליו בית בשטח כולל של כ-355 מ"ר. על פי מדלן, המחיר הממוצע באופקים הוא כ-1.3 מיליון שקל, ובתים פרטיים נמכרים במחיר 1.8 מיליון שקל. ●

■ **כתובת:** דרום מזרח העיר
■ **שטח:** 444 מ"ר



דירת 3 חדרים בבאר שבע

■ **כתובת:** שלומציון 18
■ **שטח:** 70 מ"ר

ברחוב שלומציון 18 בשכונה ו' בבאר שבע, נמכרת בדצמבר דירת 3 חדרים של 70 מ"ר. הדירה בקומה שלישית מתוך חמש קומות בבניין שהוקם ב-1980, והיא נמכרת ב-620 אלף שקל. החניה של הבניין ברחבה משותפת. על פי נתוני רשות המסים, אותה דירה בדיוק נמכרה באפריל 2015 תמורת 600 אלף שקל. על פי מדלן, המחיר הממוצע בשכונה הוא כ-911 אלף שקל ומחיר השכירות 2,400 שקל לחדרש. ●

ג'אנסטיל
מובילים בכל דרך.

מרכיבים לכל סוגי המשאיות, גרורים רכנים, נגררי רמסע, נתמכי פלטות ומכלולות, לובי לצידוד כבד המתקדם בישראל וכן רכיבות/נתמכים וגרורים אלומיניום של **Granalu** במשקל העצמי הקל ביותר.

רח' האופה 22, א.ת. דרומי אשקלון טלפון 08-6781134
מכירות: משה 054-7701698 / ספרד 050-5210411
צביקה זיו שיווק Granalu ספרד 050-5210411
המומחים לעיבוד פח: ניקוב, חיתוך בלייזר עד 9 מ' וכיפוף עד לאורך 12 מ' דור 052-629-8919

1974 וול תו תקן מס' היור 17654

בנפשי
תעשיות אלומיניום

רשימה חלקית של פרויקטים לשנים 2019-2020

✓ צמח המרתן	אלפי מנשה	130 יח"ד
✓ שפיר	חריש	430 יח"ד
✓ מוריס אגנבה	בית שמש	300 יח"ד
✓ נחמד בתים	בית שמש	260 יח"ד
✓ שכטר נדל"ן	אחיסרן + ר"ג	130 יח"ד
✓ דונה חברה לבניין	חודיעין	100 יח"ד
✓ מגן עבודות הודסה	בית שמש	110 יח"ד
✓ מורדיני שכטר	אור עקיבא	מרכז מסחרי

www.benafshi.com
טל: 09-7455580 פקס: 09-7455581

להשכרה בדרום תל אביב לשימוש אחסנה/תעשייה.

גובה מעל 6 מטר, כח חשמל גבוה. 45 ש"ל מ"ר. לתקופה ארוכה.

לפרטים נוספים:
בוריס: 052-9098779

Natam
www.natam.co.il

אינה' בר-יהודה
ייזום ופיתוח נדל"ן מסחרי

שטחי אחסנה להשכרה נשר - חיפה קריות

טל. 04-6273434
www.bar-yeHUDA.co.il