

30/10/2017

להפקיד את התכנית

05/07/2018

גלית אציל – לדור

שמאות מקרקעין בע"מ



יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

טבלת הקצאה ואיזון

תכנית מס' 555-0469163

מתחם גניש אור יהודה



ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

פקס : 072-2766976 FAX :

✉-mail: R0-GA@ZAHAV.NET.IL



- 2 -

גלית אציל – לדור

שמות מקרקעין בע"מ

6 במאי 2018
מספרנו: 1496.1

לכבוד

מיריקאל א.ב. השקעות בע"מ

א.נ.,



טבלת הקצאה ואיזון - תכנית 555 - 0469163 מתחם גניש אור יהודה

1. מטרת השומה וזהות מזמין השומה

התבקשתי על-ידכם, לערוך טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מוצעת מס' 555-0469163. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. טבלה זו נערכה בהתאם להנחיות שמאי הוועדה המחוזית מיום 27/2/2018.

2. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לחוות הדעת הינו 25/12/2017.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 19/06/2017 וביום 27/9/17.

4. זיהוי הנכס – חלקות כלולות באיחוד וחלוקה

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משתתף	יעוד	כתובת	מס' יח"ד
7213	2	949	949	מגורים	קזז יחזקאל 10	12
7213	3	962	962	שב"צ	קזז יחזקאל 8	
7213	4	1140	1140	מגורים	המכבים 2 פינת הפלמ"ח	18
7213	5	5007	5007	מגורים שפ"פ ודרך	קזז יחזקאל 4-6 +מרדכי בן פורת 1-3	36
7213	6	1537	1537	דרך		
7213	7	93	93	שביל		
סה"כ			9688			66



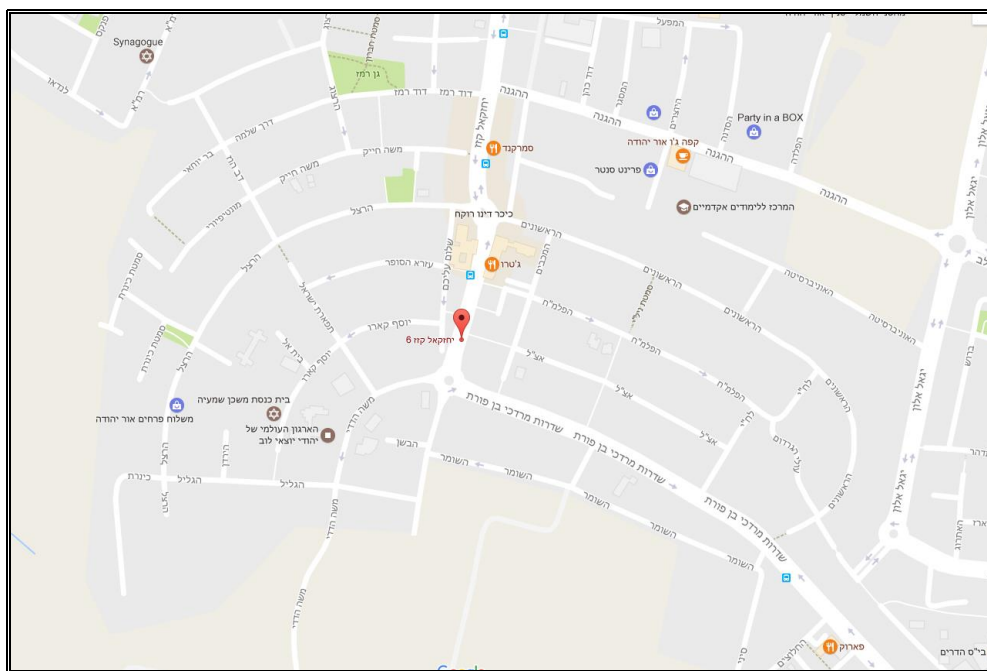
ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

פקס: 072-2766976 FAX:

ע-מיל: R0-GA@ZAHAV.NET.IL

להלן תרשים הסביבה :



e-mail: R0-GA@ZAHAV.NET.IL



- 4 -

גלית אציל – לדור

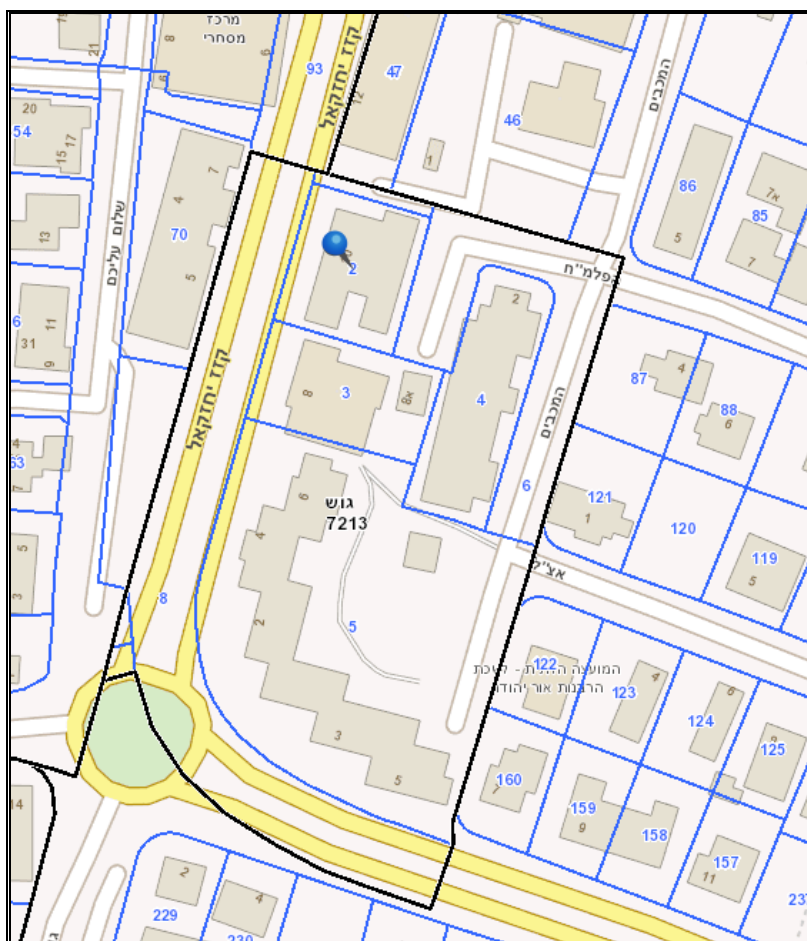
שמות מקרקעין בע"מ

6. תיאור המתחם

המתחם כולל שלושה בנייני מגורים ושטחי ציבור כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משתתף	כתובת	מס' יח"ד	תאור כללי
7213	2	949	949	קזז יחזקאל 10	12	בנין בן 3 קומות + ח" לג מעל קומת עמודים הכולל 12 יח"ד. הבנין הוקם לפני 50 שנה ובני משלד בטון קירות בלוקים. במהלך השנים חלק מהדירות הורחבו. רמת פרטי הגמר בבנין הנדון פשוטה ותואמת לגילו של הנכס
7213	3	962	962	קזז יחזקאל 8		בית כנסת
7213	4	1140	1140	המכבים 2 פינת הפלמ"ח	18	בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל 18 יח"ד. הבנין הוקם לפני 50 שנה ובני משלד בטון קירות בלוקים. במהלך השנים חלק מהדירות הורחבו. רמת פרטי הגמר בבנין הנדון פשוטה ותואמת לגילו של הנכס
7213	5	5007	5007	קזז יחזקאל 4-6 +מרדכי בן פורת 1-3	36	בנין בן 3 קומות הכולל 36 יח"ד. הבנין הוקם לפני 40 שנה ובני משלד בטון קירות בלוקים. רמת פרטי הגמר בבנין הנדון פשוטה ותואמת לגילו של הנכס
7213	6	1537	1537			
7213	7	93	93			
סה"כ		9688			66	

להלן תשריט המתחם:



ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

פקס : 072-2766976

e-mail: R0-GA@ZAHAV.NET.IL



- 5 -

גלית אציל – לדור

שמאות מקרקעין בע"מ

בנין בחלקה 5 – רח' יחזקאל קזז 2-6 + מרדכי בן פורת 1-3 :



בנין בחלקה 2 – רח' יחזקאל קזז 10 :



בנין בחלקה 4 – רח' הפלמ"ח פינת המכבים :



ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

פקס : 072-2766976

✉-mail: R0-GA@ZAHAV.NET.IL



- 6 -

גלית אציל – לדור

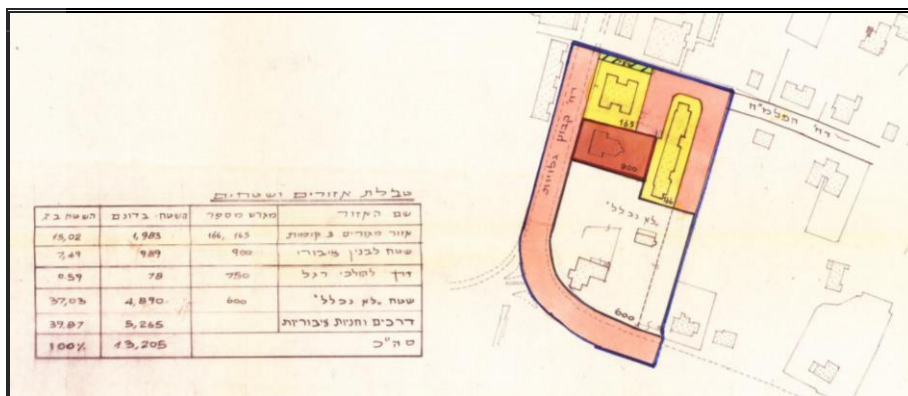
שמות מקרקעין בע"מ

7. המצב התכנוני

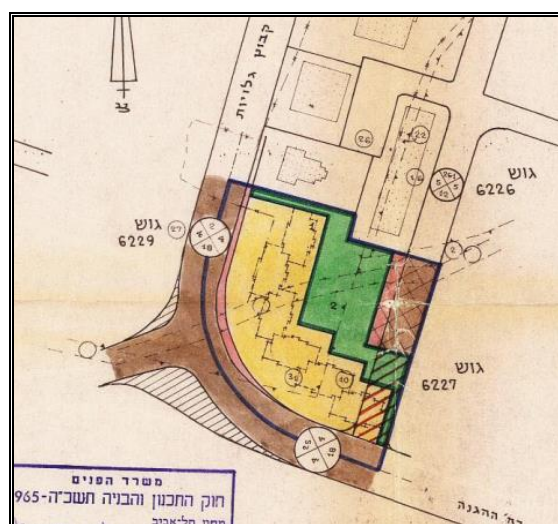
א. מידע בדבר תכניות מאושרות הרלוונטיות לנכס שבנדון

מס' תכנית	יפ	תאריך	הוראות
מא/100	2977	03/11/1983	אזור מגורים שלב ב מתחם 5. הבניה עפ"י תכנית מפורטת
3/55/10		22/01/1981	תרש"צ - חל על חלקות 2+4 מסומנות באזור מגורים 3 קומות
מא/82	2612	13/03/1980	חלה על חלקה 5 - אזור מגורים ג' שפ"פ דרך וחניה - במגרש הנדון הותרה הקמת 36 יח"ד בבנין הכולל 3 קומות ללא קומת עמודים. הבניה תהיה עפ"י תכנית הבינוי. השטחים הציבורים יוסקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית

תשריט תרש"צ :



תשריט – מא/82 :



ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

פקס : 072-2766976 FAX :

email: R0-GA@ZAHAV.NET.IL



- 7 -

גלית אציל – לדור

שמות מקרקעין בע"מ

ג. מידע בדבר רישוי – היתרי בניה

חלקה 2

היתרי בניה				
מס' היתר	תאריך	בעל ההיתר	מהות	
8	21/03/1969	משרד השיכון	הקמת בנין	
960092	09/05/1996	יעל יורם וברכה	הרחבת דירה	
1845	05/09/1988	מש' טל ולי	הרחבת דירה	
1507	06/01/1988	מש' עידן רוקח משה וברדה	הרחבת דירה	
1532	23/02/1988	מש' צמח	הרחבת דירה + חדר על הגג	

חלקה 4

היתרי בניה				
מס' היתר	תאריך	בעל ההיתר	מהות	
1505	05/10/1987		הרחבת דירות	
1558	05/10/1987	זוארס, מכלוף בר אליהו	הרחבת דירות	
1539	05/10/1987		הרחבת 3 יח"ד	
1505	21/12/1987	כניסה ג	הרחבת 6 יח"ד	
1546	18/04/1988	נעמן שמואל	בניית חדר על הגג	
1850	05/10/1987	מסינה דוד	הרחבת דירה	
20140038	16/06/2014	זוארס	הקמת מעלית	
הערה: ניתן להרחיב את הדירות עד לשטח של כ- 103 מ"ר				
יתכן שכל הדירות הורחבו אך לא נמצא ההיתר ליתר הדירות.				

חלקה 5

היתרי בניה			
מס' היתר	תאריך	בעל ההיתר	מהות
390	23/08/1979	משרד השיכון	הקמת בנין
980035	23/09/1998	לרידו מרדכי	הרחבת דירה בקומת קרקע בשטח של 8.88 מ"ר



ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

פקס : 072-2766976 FAX :

email: R0-GA@ZAHAV.NET.IL



- 8 -

גלית אציל – לדור

שמאות מקרקעין בע"מ

ד. תכנית מוצעת מס' 555-0469163

תכנית מוצעת מס' 555-0469163 הינה תכנית מוצעת בסמכות וועדה מחוזית.

מטרת התכנית הינה קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדש.



התכנית כוללת הוראות להריסת 3 בנייני מגורים ותיקים הכוללים 66 יח"ד ובינוי 5 מבני מגורים הכוללים 400 יח"ד. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

התכנית חלה על חלקות כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משתתף
7213	2	949	949
7213	3	962	962
7213	4	1140	1140
7213	5	5007	5007
7213	6	1537	1537
7213	7	93	93
סה"כ			9688

שטח הכלול באיחוד וחלוקה 9.688 דונם¹.



¹ יתרת שטח התכנית מהווה את חלקה ביעוד דרך שהינה ללא שינוי ולפיכך אינה כלולה באיחוד וחלוקה

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

פקס : 072-2766976 FAX :

email: R0-GA@ZAHAV.NET.IL



- 9 -

גלית אציל – לדור

שמות מקרקעין בע"מ

התכנית קובעת חלוקה למגרשים כדלקמן:

מס' מגרש	יעוד	שטח במ"ר
101	מגורים	1063
102	מגורים	937
103	מגורים	1138
104	מגורים	1428
105	מגורים	1279
201	שב"צ	851
601	שצ"פ	452
501	שביל	1387
302	דרך	116
301	דרך	130
401	דרך	663
502	שצ"פ	244
סה"כ		9688

להלן טבלת זכויות בניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
	7	18	66	85	6325	2970	6345	1063	101	מגורים ד'
		1				30	120		101	מגורים ד'
	7	17	86	85	5575	3870	8245	937	102	מגורים ד'
		1				30	120		102	מגורים ד'
	7	16	58		6771	2610	5585	1138	103	מגורים ד'
		1				30	120		103	מגורים ד'
	7	18	94	85	8497	4230	9005	1428	104	מגורים ד'
	7	18	96		7610	4320	9195	1279	105	מגורים ד'
			400		24841	18000	38375	5845	105 - 101	מגורים ד' <סך הכל>
						90	360		105 - 101	מגורים ד'
	1	5		70	596	638	1500	851	201	מבנים ומוסדות ציבור
	5			100	5895			1387	501	שביל
	5			100	1037			244	502	שביל

הערות במפת הטבלה:

- מגורים ד' - שטח עיקרי חושב לפי 95 מ"ר ליו"ד + 75 מ"ר למועדון לכל אחד ממבנים במגרש
- מגורים ד' - שטח שרות חושב לפי 45 מ"ר ליו"ד
- מגורים ד' - שטח שרות תת קרקעי חושב לפי תכנית 85% ככול מספר קומות
- מגורים ד' - שטח מרפסות חושב לפי 15 מ"ר ליו"ד, צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- לפי מסומן בתשרית.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

פקס: 072-2766976

ע-מיל: R0-GA@ZAHAV.NET.IL



8. המצב המשפטי

א. רישום בלשכת רישום מקרקעין – חלקה 5 – עפ"י נסח מיום 6/5/2018

חלקה	5	שטח חלקה	5007	רח' קזז' יחזקאל פינת שד' אליהו סעדון	כתובת	תת חלקה	בעלים רשום	חוכר	אגף	קומה	שטח רשום בטאבו	הצמדות
1		קק"ל				1			1	קרקע	79.8	קרקע 53 + סככה 21.99
2		חבבה רוזמין				2			1	קרקע	79.8	קרקע 53.03 + סככה 15.84
3		כהן דינה				3			1	ראשונה	79.59	
4		ארביב חנה ועמוס				4			1	ראשונה	80.12	
5		אלבכרי הרשקו אתי יורן				5			1	שניה	79.43	
6		ברדה יניב וגולי				6			1	שניה	80.78	
7		קק"ל				7			2	קרקע	79.8	קרקע 53.06 + סככה 16.83
8		קק"ל				8		מרום יוסף ולילי	2	קרקע	79.8	קרקע 105.35 + סככה 19.50
9		קק"ל				9		סוקולובסקי עדי משיח אברהם ומשיח יוסף	2	ראשונה	79.58	
10		קק"ל				10			2	ראשונה	80.12	
11		קרקוקלי נאזי ושושנה				11			2	שניה	79.43	
12		קק"ל				12			2	שניה	80.78	
13		קק"ל				13			3	קרקע	79.8	קרקע 74.92 + סככה 18.05
14		כתב שפיק ושושנה				14			3	קרקע	83.42	קרקע 204.85
15		לוי רחל וגלאם משה ודוד				15			3	ראשונה	79.59	
16		עטיה איתי				16			3	ראשונה	80.12	
17		קק"ל				17			3	שניה	79.43	
18		מיכאלי הרהוז ואהובה				18			3	שניה	80.76	
19		סוטיל דוד ומלכה				19			4	קרקע	79.8	קרקע 138.66 + סככה 4.21
20		לרידו מרדכי ועליזה				20			4	קרקע	79.8	קרקע 57.49 + סככה 16
21		קק"ל				21		עוזרי שלום ולאה	4	ראשונה	79.59	
22		אליעזר משה וסוהם				22			4	ראשונה	80.12	
23		רביע נגי'				23			4	שניה	79.43	
24		מזרחי בנימין ואביבה				24			4	שניה	80.78	
25		קק"ל				25			5	קרקע	79.8	קרקע 51.10 + סככה 18.32
26		סעדה רינה				26			5	קרקע	79.8	קרקע 52.10 + סככה 18.32
27		סיביליה יצחק ודולה				27			5	ראשונה	79.59	
28		שמש שאול ומרים				28			5	ראשונה	80.12	
29		קרקוקלי עזורי ורחל				29			5	שניה	79.43	
30		קוגן עידו וריקי				30			5	שניה	80.78	
31		אברהם דאון				31			6	קרקע	79.8	קרקע 57.22 + סככה 17.21
32		הר נופ יוסף ושרה				32			6	קרקע	79.8	קרקע 113.21 + סככה 21.79
33		כביר אברהם ועופרה				33			6	ראשונה	79.59	
34		קק"ל				34			6	ראשונה	80.12	
35		רביע נגי'				35			6	שניה	79.43	
36		אברהם דאון				36			6	שניה	80.78	

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

פקס : 072-2766976

ע-mail: R0-GA@ZAHAV.NET.IL





ב. רישום בלשכת רישום מקרקעין – חלקה 2 עפ"י נסח מיום 6/5/2018

			7213	גוש
			2	חלקה
			949	שטח חלקה
			קזז יחזקאל 10	כתובת
שטח רשום בטאבו	קומה	חוכר	בעלים רשום	תת חלקה
62.5	ראשונה	עידאן סמדר ומשה	קק"ל	1
62.5	ראשונה	יעל יורם וברכה	קק"ל	2
62.5	ראשונה		שאול תומר ומורן	3
62.5	ראשונה		יעקב משה ויפה	4
62.5	שניה		דרווש פרחיה	5
62.5	שניה		דדוש ניסים ושמחה	6
62.5	שניה	לוי גאולה ויעקב	קק"ל	7
62.5	שניה	אוחנה דוד וגילה	קק"ל	8
62.5	שלישית		סטבון בלהה ומיכאל	9
62.5	שלישית		טל יוסי	10
62.5	שלישית	עבודי יעל ויעל ויקטוריה	קק"ל	11
62.5	שלישית	משה פועד ודליה	קק"ל	12





ג. רישום בלשכת רישום מקרקעין – חלקה 4 עפ"י נסח מיום 6/5/18

גוש	7213				
חלקה	4				
שטח חלקה	1140				
כתובת	המכבים				
תת חלקה	בעלים רשום	חוכר	כניסה	קומה	שטח רשום
1	קק"ל	זוארס חלפו זמירנדה	א	ראשונה	71.7
2	קק"ל		א	ראשונה	69.9
3	פלאח מוטי מרדכי		א	שניה	69.9
4	כתב רונן וענת		א	שניה	69.9
5	אלמליח יצחק ויעל		א	שלישית	69.9
6	דודוב נריה ואירינה		א	שלישית	69.9
7	כוהנוב בן ציון וילנה		ב	ראשונה	71.7
8	חסן אברהם ופולח גינה		ב	ראשונה	71.7
9	בר אליהו יעקב ובלניה		ב	שניה	69.9
10	קק"ל	מכלוף יעקב ומנטינה	ב	שניה	69.9
11	יצחקוב יוסף יצחק ודורית		ב	שלישית	69.9
12	שמואלוב גבריאל וציפי		ב	שלישית	69.9
13	סוניה סעדה יצחק גרבי ואופירה אהרונ		ג	ראשונה	69.9
14	קק"ל	רחמים יעקב וגוליה	ג	ראשונה	69.9
15	קק"ל	גבאי יוסף ותקווה	ג	שניה	69.9
16	קק"ל	זמיר חיים ופנינה	ג	שניה	69.9
17	קק"ל	כחלון ליאון ומלכה	ג	שלישית	69.9
18	גדייב יגאל וזהבית	גדייב יגאל וזהבית	ג	שלישית	69.9



9. עקרונות ההקצאה

9.1 סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 קובע שבחלוקה שלא הושגה עליה הסכמה של כל הבעלים, יחולו עליה, בין היתר, ההוראות המיוחדות הבאות:

א. מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשן של מקבל ההקצאה.
 ב. שוויו של המגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך כל המגרשים בחדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך המגרשים הקודמים.
 ג. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

9.2 עפ"י סעיף 8.6 לתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית - מגרשים

שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף. החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא מכפלה של שטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור שבתכנית. אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות הדין החלות על מקרקעין מסוג מתרוכה, כאמור בסעיף 154 לחוק המקרקעין.

עפ"י התכנית המוצעת השטח המיועד לצרכי ציבור במצב היוצא גדול מהשטח הציבורי במצב נכנס.

9.3 עפ"י הוראות סעיף 8 בתקן 15 של מועצת שמאי מקרקעין, במתחמי

איחוד וחלוקה שקיימים בהם מבנים תתבצע אבחנה בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי, ובגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקנו זכויות ששווין זהה לתרומתם.

עפ"י סעיף 10 לתקן, ניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

בחלקות 2, 4, 5 קיימים בנייני מגורים הרשומים בלשכת רישום מקרקעין בפנקס בתים משותפים. המבנים הקיימים הינם מבנים ותיקים שהוקמו לפני עשרות שנים וצברו פחתים דומים. לפיכך ובהתחשב כי כל המבנים הקיימים בשטח התכנית ייהרסו במלואם ובמקומם ייבנו מבנים חדשים ולאור כך שמדובר בפרויקט פינוי בינוי

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

פקס : 072-2766976 FAX :

ע-מיל: R0-GA@ZAHAV.NET.IL





בו התמורה לדיירים תקבע במסגרת הסכמים עם היזם, ניתן לערך את הטבלה ללא התייחסות לתרומת המבנים ולקבוע את השווי בשני המצבים עפ"י שווי אקוי' בהתאם לזכויות ובניה ומקדמי התאמה. כמו כן יודגש כי מדובר בתכנית פינוי בינוי אשר התמורה לדיירים תקבע במסגרת הסכמים עם היזם בהתאם לכללים המקובלים.

מקדמים אקוי' במצב נכנס :

שטח בני'	1
זכויות נוספות לא מנוצלות	0.4
סככה (הצמדה)	0.35
חצר (הצמדה)	0.25

מקדמים אקוי' במצב יוצא :

דחייה ומימוש	0.72
קרבה לצומת	0.97
מקדם גודל ובינוי 62	1
מקדם גודל ובינוי 92	0.97
מקדם גודל ובינוי 154	0.94
מגורים פלדלת	1
מסחר ברוטו	1.45

מס' חלקה	מגרש הקצאה
2	101
4	103
5	102+104

9.4

בהתאם להנחיית היועץ השמאי לוועדה המחוזית יש לקבוע בטבלת האיזון הקצאה לכלל החלקה כיחידה קניינית/תכנונית שלמה והחלוקה הפנימית בתוך הבית המשותף איננה צריכה/יכולה להתברר במסגרת התכנונית הנדונה. טיב מערכת היחסים המשפטית בבית משותף כפופה לגורמים ושיקולים שונים ואין לרשות התכנון מקום להתערב או להתייחס לטיב החלוקה הפנימית ואיכותה כי אם להקצאה הכוללת של המגרש התכנוני ביחס למגרשים האחרים. השמאי מפנה לפס"ד עתמ (ת"א) 1745-08 ארליך שרה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מחוז תא). לפיכך ובהתאם להנחיית היועץ השמאי לוועדה המחוזית, ההקצאה תהא לכלל תתי החלקות בחלקה מסוימת כמקשה אחת כאשר אין בהקצאה זו משום קביעה כלשהי או אמירה כלשהי על אופן החלוקה הפנימית בין היחידות.





10. גורמים ושיקולים

בבואי לערוך את טבלת ההקצאות, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מטרת השומה הינה טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים.



ב. הוראות סעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, לעניין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

ג. הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה מחדש בשינויים הנדרשים בחוות דעת זו.

ד. מיקום הנכס בחלק המערבי של אור יהודה.

ה. הסביבה הינה אזור מגורים.



ו. השטח במצב נכנס הינו בהתאם לתכניות מאושרות ושטחים עפ"י היתרי הבניה שנמצאו בתיק הבנין.

ז. השטחים בשני המצבים הינם בהתאם למדידה מיום 17/4/2018 שנערכה ע"י מר שמעון ורזגר מחברת מדבא מדידות והנדסה בע"מ.

ח. יעוד החלקות וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות בנין עיר מאושרות.

ט. הזכויות המוערכות הן זכויות בעלות.





11. נתוני השוואה

מגורים :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מס' קומות	שנת בניה	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר
19/12/2017	7217	204	דוד אלעזר	15	2017	8	126	1,900,000	15,079
27/10/2017	7217	204	דוד אלעזר	15	2016	10	112	1,650,000	14,732
21/08/2017	7217	204	דוד אלעזר	15	2016	9	112	1,650,000	14,732
23/07/2017	7217	204	דוד אלעזר	15	2016	1	100	1,720,000	17,200
29/06/2017	7217	204	דוד אלעזר	15	2016	11	125	1,970,000	15,760
26/06/2017	7217	204	דוד אלעזר	15	2016	1	100	1,760,000	17,600
13/06/2017	7217	204	דוד אלעזר	15	2016	11	100	1,700,000	17,000
29/05/2017	7217	204	דוד אלעזר	15	2016	8	112	1,690,000	15,089
25/04/2017	7217	133	העצמאות	8	2010	2	100	1,555,000	15,550
19/10/2017	7408	90	השחר 5	15	2013	10	104	1,900,000	18,269
18/10/2017	7408	90	ניצן 31	16	2012	12	130	2,300,000	17,692
17/07/2017	7408	90	ניצן	16	2012	14	154	2,350,000	15,260
09/07/2017	7408	90	השחר 5	15	2011	15	177	2,450,000	13,842
27/06/2017	7408	90	ניצן	16	2012	3	155	2,275,250	14,679
30/05/2017	7408	55	השחר	14	2012	9	110	1,861,700	16,925
08/05/2017	7408	29	ניצן	15	2009	14	120	1,900,000	15,833



שווי מ"ר מבונה למגורים :

16,500	שווי מ"ר בנוי
14,103	בניכוי מעמ
11,752	בניכוי רווח יזמי
8,200	עלות בניה
3,552	שווי מ"ר מבונה
3,500	במעגל

מסחר :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
03/01/2017	7210	184	ההגנה 60	32	390,000	12,188
29/06/2017	7214	23	החלוצים 10	32	550,000	17,188
04/01/2015	7210	47	הראשונים 2	41	300,000	7,317
15/12/2014	7215	15	איילת השחר 16	25	250,000	10,000

בהתחשב במיקום שווי מ"ר בנוי מוערך בסך של 12,500 ₪



ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

פקס : 072-2766976 FAX :

email: R0-GA@ZAHAV.NET.IL



- 17 -

גלית אציל – לדור

שמות מקרקעין בע"מ

שווי מ"ר מבונה :

12,500	מחיר למ"ר
10,417	הפחתת רווח יזמי
6,000	הפחתת עלויות בניה
4,417	שווי מ"ר מבונה
4,500	במעגל

מקדם אקווי למסחר – $1.3 = 4,500/3,500$

12. שווי אקווי במצב נכנס

גוש	חלקה	שטח רשום	מס' יח"ד	זכויות בניה	מקדם מיקום ובינוי	שווי אקווי לחלקה	שווי יחסי
7213	2	949	12	1128	0.9	1015.2	16.1%
7213	4	1140	18	1890	1.05	1984.5	31.5%
7213	5	5007	36	3148	1.05	3305.4	52.4%
סה"כ						6305.1	1

13. שווי אקווי במצב יוצא

מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטח פלדלת	שווי אקווי	מקדם גודל ובינוי	מקדם מיקום	מקדם דחיה	שווי אקווי	שווי יחסי
101	1,063	66	6,345	7,137	7,137	1.00	0.95	0.75	5,224	16.1%
		מסחר	120	150	195					
					7,332					
102	937	86	8,245	9,277	9,277	1.00	1.00	0.75	7,104	21.9%
		מסחר	120	150	195					
					9,472					
103	1,138	58	5,585	6,281	6,281	1.00	1.00	0.75	4,857	15.0%
			120	150	195					
					6,476					
104	1,428	94	10,133	10,276	10,276	0.96	1.03	0.75	7,620	23.5%
105	1,279	96	9,195	10,347	10,347	0.96	1.03	0.75	7,673	23.6%
סה"כ	5,845	400			43,903				32,479	100.0%



ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

פקס : 072-2766976 FAX :

ע-מ: R0-GA@ZAHAV.NET.IL



- 18 -

גלית אציל – לדור**שמאות מקרקעין בע"מ****14. סיכום הקצאות**

מס' חלקה	מגרש הקצאה	חלק מוקצה
2	101	100%
4	104	100%
	105	33.9%
5	102+103	100%
	105	66.1%

11. הצהרות

הנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הערכה זו מיועדת למזמינה בלבד ובהתאם למטרתה. כל שימוש למטרה אחרת או על ידי אחר תעשה בקבלת אישור בכתב מהח"מ.

בכבוד רב,

גלית אציל – לדור
שמאית מקרקעין



ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

פקס : 072-2766976 FAX :

e-mail: R0-GA@ZAHAV.NET.IL