

תאריך : 18 מרץ 2015

לכבוד :

א. דורי אור יהודה בע"מ

א.ג.ג.

חוות דעת שמאית / כלכלית

היתכנות כלכלית לפרויקט פינוי ובינוי מתחם "רחוב העצמאות"

תכנית מוצעת 552-0284398

אור יהודה

נתבקשתי על ידכם לערוך חוות דעת שמאית/כלכלית למתחם התכנית שבנדון, זאת לצורך בחינת הכדאיות הכלכלית לפרויקט פינוי ובינוי המתוכנן על מתחם חטיבת הקרקע הנדונה, וזאת בהתאם לתקן 21 של הוועדה לתקינה שמאית.

להלן חוות דעתי :

1. מטרת חוות הדעת

חוות דעת שמאית/כלכלית לבדיקת כדאיות כלכלית בפרויקט פינוי ובינוי, בהתאם לתוכנית מוצעת 552-0284398 התחדשות עירונית מתחם "רחוב העצמאות", בעיר אור יהודה.

חוות הדעת נערכת בהתייחס לנתוני השטחים בתוכנית המוצעת ובהתאם לנתוני מדידה שנערכו על ידי מודד לדירות המפונות.

2. פרטי הנכסים וחטיבת הקרקע

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 552-0284398
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 4.1.16 לאשר את התכנית
התכנית לא תקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

גוש	חלקות בשלמות	חלק מחלקות
6485		147
7215		54
7216		106
7217	23-24, 27-34, 54, 58-59	53
7218	2-5	
7239	57, 54, 50, 42	55, 53, 44, 38
7240	99-101, 71-72, 79, 86, 89	90, 95

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אור יהודה - אזור
תוכנית מס' 552-0284398
שנדונה בישיבה מס' 16-6-16
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה
א"ג' משה לורבלוס תוקף סמך
מבוסס העיר אור יהודה
אור יהודה

מיקום : בין הרחובות העצמאות במזרח ובדרום, משה

שטח חלקות המפונות : כ - 22,400 מ"ר.

שטח מתחם התכנית : 58,326 מ"ר.

3. ביקור בנכס

ביקורים במתחם התכנית נערכו במהלך חודש נובמבר 2014 ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה אור יהודה

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX / TEL

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

4. תיאור הנכסים וסביבתם

4.1. תיאור הסביבה

האזור הנדון בחוות הדעת הינו מתחם "רחוב העצמאות".

הפרויקט המתוכנן לפינוי בינוי משתרע לאורך מרבית הדופן הצפונית מערבית של רחוב העצמאות בקטע הרחוב שבין רחוב משה דיין בדרום לבין רחוב סמטת במעלה בצפון. רחוב העצמאות הינו רחוב מרכזי בעיר ומהווה ציר כניסה מרכזי לעיר מצומת סביון.

הרחוב מהווה את המשכו הצפון מערבי של שדרות אליהו סעדון הרחוב המרכזי בעיר המאופיין בבנייני מסחר, בנייני מגורים ובנייני ציבור.

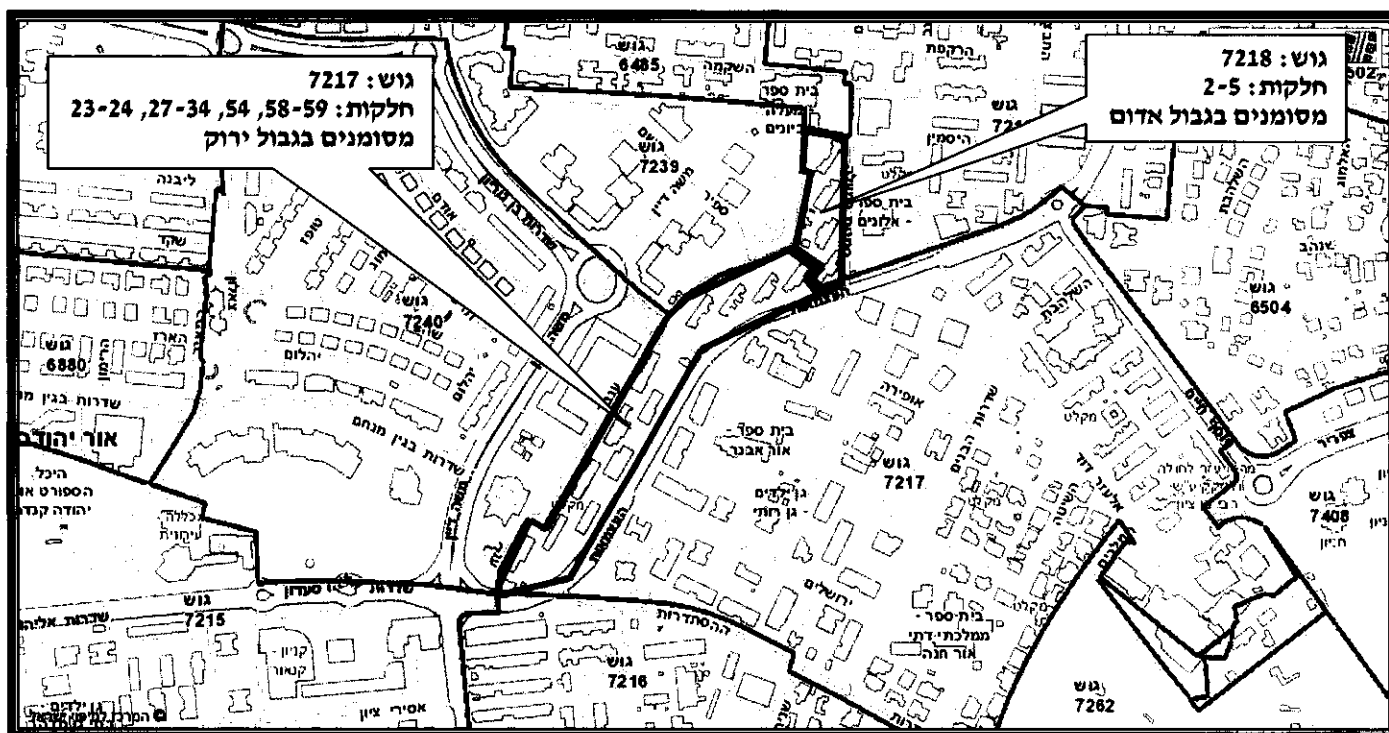
על חטיבת הקרקע הנדונה בנויים כיום 16 בנייני מגורים בניצולת נמוכה, בניינים בני 2 קומות מגורים, 8 דירות בבנין, וסה"כ 128 יחידות דיור.

בחלק מן המבנים הנדונים נערכו הרחבות בניה בגדלים שונים ואף נערכו פיצולי דירות.

חטיבת הקרקע ממוקמת מזרחית לשכונת נוה שביון אשר נבנתה על ידי חברת אפריקה ישראל, הכוללת בנייני מגורים גבוהים מטיפוסים שונים ובניה צמודת קרקע. בשכונה רמת פיתוח גבוהה הכוללת : שטחים פתוחים ומגוננים, שטחי ציבור ועוד. השכונה מבוקשת למגורים.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

להלו תרשים סביבת החלקות הכלולות במתחם עליהם קיימים מבנים לפינוי בינוי :



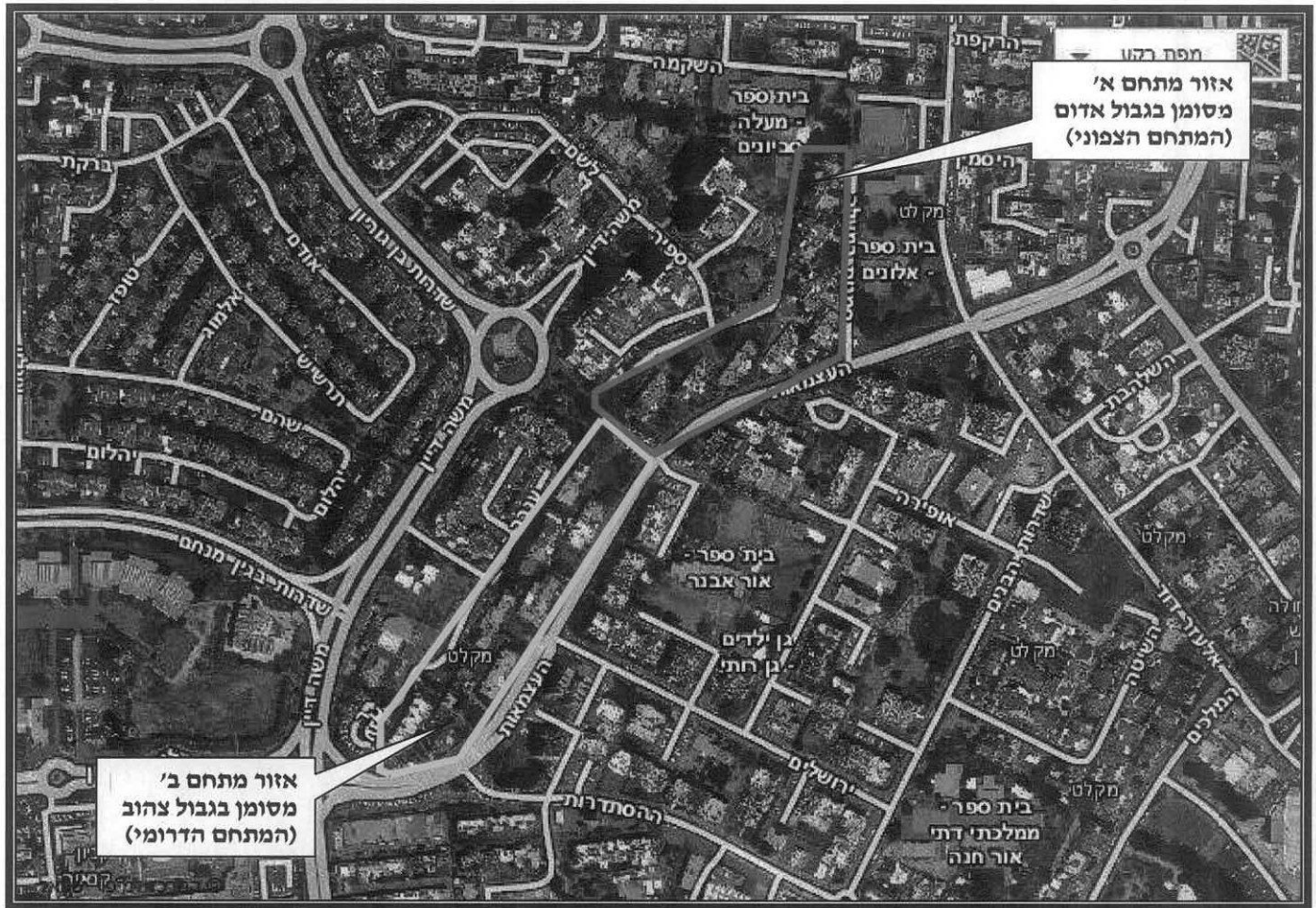
ת.ד. 54 מושב עדנים

052-2908987 נייט

FAX /TEL : 09-7682277 : טל/פקס

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

להלן תצ"א משולב של אזור המתחמים הכלולים בפינוי בינוי בתכנית:



4.2. תיאור הנכסים

כאמור, הדירות ממוקמות בבנייני מגורים בבניה ותיקה, בכל בנין 2 קומות (קומת קרקע וקומה א'), בכל בנין 2 כניסות, 8 יח"ד בסה"כ. חלק מן הבניינים ממוקמים לאורך רחוב סמטת במעלה ויתרת הבניינים בנויים לאורך רחוב העצמאות. בחלקו הצפוני מספר מוסדות ציבורי ובהם: בית ספר אלונים ובית ספר מעלה השקמה. בחלקו הדרומי של הפרויקט: אשכול גנים ומרכז פיס קהילתי.

הפרויקט מחולק לשני מתחמים עיקריים:

- | | |
|---|----------------------|
| <p>הכולל את הבניינים ברחוב סמטת במעלה וחלק מבנייני המגורים ברחוב העצמאות – 8 בניינים בסה"כ. (המסומן בגבול אדום בתצ"א המצורפת לעיל).</p> | <p>המתחם הצפוני:</p> |
| <p>הכולל את הבניינים ברחוב העצמאות – 8 בניינים בסה"כ. (המסומן בגבול צהוב בתצ"א המצורפת לעיל).</p> | <p>המתחם הדרומי:</p> |

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס: 09-7682277 FAX /TEL

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

במרכז המתחם מצוי בנין בשימוש מסחרי.

להלן טבלה מרכזת לחלקות וכתובות הבניינים הקיימים :

כתובת	חלקה	גוש	מתחם
סמטת במעלה 13	5	7218	צפוני
סמטת במעלה 11			
סמטת במעלה 9	4		
סמטת במעלה 7			
סמטת במעלה 5	3		
סמטת במעלה 3			
סמטת במעלה 1	2	7217	
העצמאות 57			
העצמאות 55			
העצמאות 53	23		
העצמאות 51			
העצמאות 49	24		
העצמאות 47			
העצמאות 45	58		
העצמאות 43			
העצמאות 41	59		
העצמאות 39		7217	דרומי
העצמאות 35	54		
העצמאות 33	27		
העצמאות 31			
העצמאות 29	28		
העצמאות 27			
העצמאות 25	29		
העצמאות 23			
העצמאות 21	30		
העצמאות 19			
העצמאות 17	31		
העצמאות 15			
העצמאות 13	32		
העצמאות 11			
העצמאות 9	33		
העצמאות 7			
העצמאות 5	34		
העצמאות 3			

להלן תמונות אופייניות למבנים בחלקו הצפוני של המתחם :

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX /TEL

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

סמטת במעלה 13



סמטת במעלה 9



ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX /TEL

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

להלן תמונות אופייניות לחלקו הדרומי של המתחם :

העצמאות 29



העצמאות 13



ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX /TEL

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

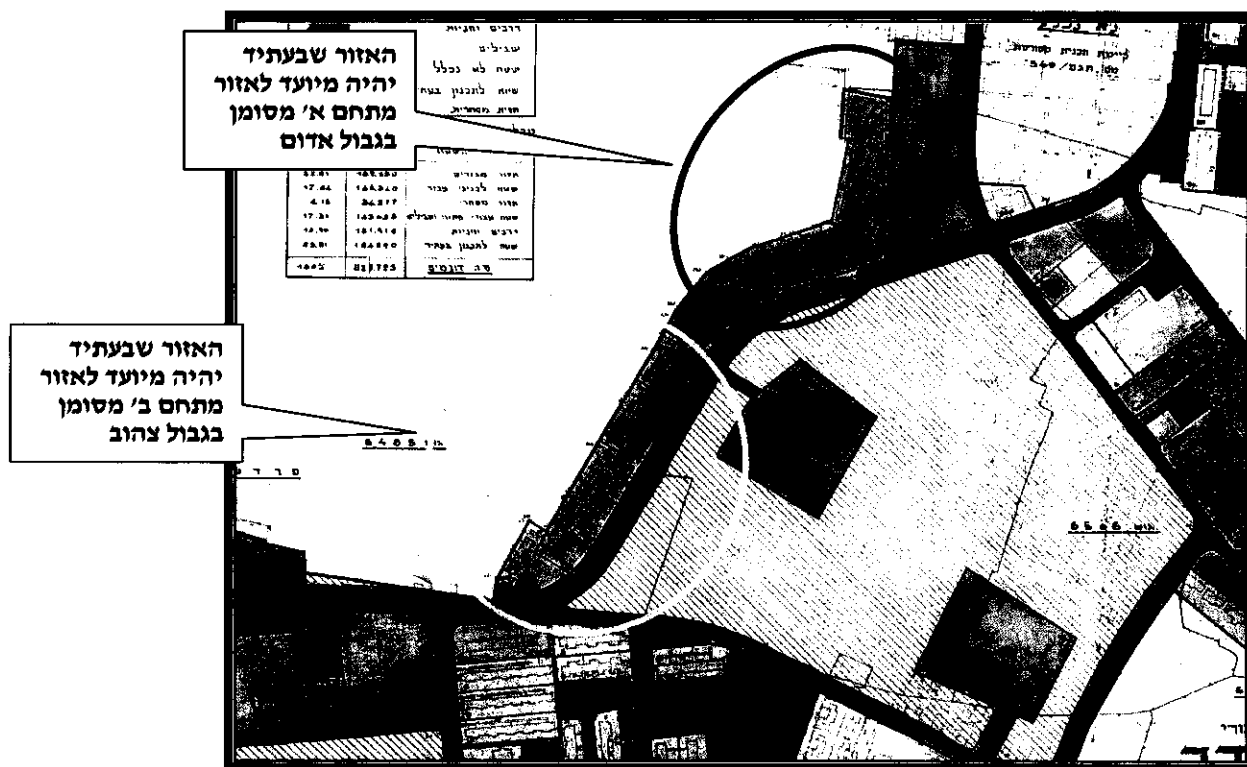
5. מצב תכנוני

5.1. מצב תכנוני קיים

להלן הרקע התכנוני הכללי החל על חטיבת הקרקע הנדונה:

תכנית מס'	י.פ.	תאריך	עיקרי התכנית
3/55/1	-	27.06.1967	התכנית מסווגת את אזור המתחם הנדון בחוות הדעת כאזור מגורים ב המאפשר : בניה ב - 2 קומות.
3/55/2	-	06.03.1975	מטרת התכנית הינה לקבוע תכנית ברת תוקף ל"שיכון צבורי" ומסווגת את המתחם הנדון בחוות הדעת כאזור מגורים בצבע תכלת הנראה בתשריט המצורף, המאפשר : בניה ב - 2 קומות.

להלן החלק הרלוונטי מתוך תשריט תכנית 3/55/2 :



התכנית מסווגת את אזור המתחם הנדון בחוות הדעת כאזור מגורים שלב א'.	03.11.1983	2977	מא/א 100
התכנית מסווגת את האזור מתחם א' העתידי, כאזור מגורים ב' "בבניינים קיימים" המאפשר : מס' קומות : 2 מס' דירות אפשרי במגרש : 8 זכויות הבניה : 2 קומות X 35% = 70 סה"כ	19.12.1991	3956	מא/א/במ/2 156
התכנית מסווגת את האזור מתחם ב' העתידי, כאזור מגורים ב', במגרשים 351-358 המאפשר : מס' קומות : 2 מס' דירות אפשרי במגרש : במגרשים 351-358 זכויות הבניה בהתאם לתרשיץ 3/55/2 ולמא/א 100.	05.03.1992	3980	מא/א/במ/1 148

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX /TEL

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

לסיכום המצב התכנוני : בכל חלקה מותרת בניית 8 יחידות במגרש בשטח עיקרי $35\% \times 2 = 70\%$ בסה"כ

5.2. מצב תכנוני מוצע - 552-0284398 - התחדשות עירונית מתחם " רחוב העצמאות " אור יהודה

5.2.1. תוכנית 552-0284398

דבר הכנת התוכנית פורסם ברשומות בי.פ. 6560 ביום 07.03.2013.
התוכנית חלה על חלק מאזור רחוב העצמאות ורחוב סמטת במעלה
בעיר אור יהודה.

מטרת התוכנית:

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים
ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה, כמפורט להלן:

עריכת שינויים ביעודי הקרקע ליעודים הבאים:
אזורי מגורים עד 17 קומות מחולק ל - 2 מתחמים ובסה"כ 744 יח"ד.
שטח פרטי פתוח.
שטח ציבורי פתוח.
שטח למבנים ומוסדות ציבור.
דרכים חדשות.
קביעת 2 מתחמים וחלוקתם למגרשים לבניה, גדלם וצורתם כמפורט
בתשריט ובטבלת זכויות והוראות הבניה.
קביעת מבנים לפינוי והריסה.
הקמת חניונים תת קרקעיים לדיירי הבניינים, מתחת למגרשי
המגורים.
עקרונות ותנאים לפיתוח השטח והוצאת היתרים בתחום התכנית.

יעודי קרקע ושימושים:

שימושים והוראות ביעוד מגורים ד':
שימושים: מגורים, ח. טכניים, מחסנים לדיירים בשטח של עד 8.0
מ"ר, מבואות כניסה, מחסן משותף לכלל הדיירים, מועדון דיירים.
הוראות בינוי בתאי שטח 101-112:

א. שטחן העיקרי של 20% מיחידות הדיור שיבנו לא יעלה על
63 מ"ר עיקרי + שטח ממ"ד, בכל בנין ובנין יבנו מס' יח"ד
קטנות.

ב. קומת מרתף: חניונים ודרכי גישה (יותר חיבור מרתף
חניה בין מגרשי המגורים של אותו מתחם ובין מתחם
למתחם). מחסנים לדיירים, מחסן משותף, מועדון דיירים
וחדר כושר, ח. טכניים והנדסיים.

ג. קומת קרקע: מבואת כניסה, מועדון דיירים וחדר כושר,
מחסן משותף, ח. טכניים והנדסיים, מחסנים לדיירים
בשני מפלסים בתוך קומת הקרקע.

ד. קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מחסנים דירתיים, מרפסות וגינות פרטיות לדיירים, מרפסות גג, פרגולות וגינות צמודות לדירות.
ה. בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתיות.

גובה הבניינים:

יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בניה. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות ובתנאי שיעמדו בגובה המכסימלי המותר עפ"י תמ"א 4/2.

הוראות נוספות

הוראות בינוי

מרפסות וגינות:

יותר גינות צמודות למרפסות בשטח ממוצע של 7 מ"ר לכל יח"ד.
יותר מרפסות בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד.

עיצוב אדריכלי:

התכנית קובעת הוראות בנושא עיצוב אדריכלי.

קווי בניין:

קווי הבניין מסומנים בתשריט.

יותר קווי בניין לחניונים תת קרקעיים של 0.0 מ' לגבול המגרש ובתנאי שקומת הכניסה לא תעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרגה שבכניסה למבנה, כל זאת מותנה בפתרון החדרת מי נגר עילי.

חניה:

תקן החניה למגורים יהיה 1.3 מקומות חניה לכל יח"ד.
למעט יח"ד של 3 חד' קטנים אשר להם התקן יהיה 1 מקום חניה לכל יח"ד.
החניה תהיה חניה תת קרקעית בתחום המגרשים, ומתחת לדרך משולבת בתאי שטח 610 ו- 611.

חלוקה ו/או רישום:

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, ערוכה וחתומה ע"י הועדה המקומית כתואמת את התכנית. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם לסימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

תנאים מתן היתר בניה:

הכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות וועדה מקומית.
לא יוצא היתר בניה לתכנית זו למעט היתר בניה לביצוע הריסה, אלא לאחר הגשת התכניות הבאות למתחם אחד שלם ואישור מהנדס הועדה המקומית.

תכנית בינוי:

תכנית בינוי תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכלול העמדת המבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים וכן גבהי הבניינים.
תותר סטיה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת, כמצוין בתכנית הבינוי והפיתוח, אך לא מעבר לחוק.
מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב ולהולכי רגל.
רשימת חומרי גמר של הבניינים.
מיקום ח. שנאים.

תכנית פיתוח:

תכנית הפיתוח תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים תכלול:
מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל ולשבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.
תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגרים ואזורי החצרות הפרטיות.
פתרונות פינוי אשפה וגזם.
מבני תשתיות.
פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה.
פירוט חומרי גמר וחיפויים.

תכנית תשתית:

תכנית התשתית (תאום מערכות) תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים ותכיל את הנושאים הבאים:
מערך התשתיות (היבשות והרטובות).
צוברי גז.
תאורה.
תיעול.
טיפול במניעת נגר עילי מהמגרשים והחזרתם לקרקע.
חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.
מבני תשתית.

תכנית עיצוב אדריכלי

תכנית עיצוב אדריכלי תוכן לכל מתחם בנפרד.
בתכנית ישמר רצף ארכיטקטוני לאורך רחוב העצמאות.
התוכנית תאושר על ידי מהנדס העיר ותהווה מסגרת לכל הבניינים.
תכנית העיצוב תכלול הוראות כדלהלן:
- העמדת מבנים בהתאם להוראות תוכנית זו
- מפלס הכניסה וגובה הבניינים
- עקרונות מנחים לעיצוב חזיתות
- עיצוב ופיתוח שטחים ציבוריים.

תשתיות

- חשמל, תאורה, טלפון, וטל"כ: כל המערכות תהיינה תת קרקעיות, לרבות מתח גבוה, כאשר ח. השנאים יהיו תת קרקעיים.
- השנאים יהיו תת קרקעיים.
- תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות.

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס: 09-7682277 FAX /TEL

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

- לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ביוב כחוק על ידי בעלי הזכויות בקרקע.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה באופן שיבטיח פתרון ביוב גם ליחיד הקיימות הן במתחם והן מחוצה לו.

זיקת הנאה

התכנית קובעת הוראות בנושא של זיקות הנאה.

גגות

- המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
- לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות עבר תותר הקמת אנטנת צלחת.
- תותר בניית קומה טכנית על הגג שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה.
- במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
- יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים.

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.

הנחיות מיוחדות

מועדון וחדר כושר:

מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או קומה ראשונה. ניוד שטחים:

יותר ניוד שטחי בניה ויחידת דיור (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 10% באזור נשוא הבקשה להיתר ובתנאי שיהיו שייכים לאותו יזם ובתנאי שלא יומרו משטח שירות לעיקרי.

יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.

פינויים:

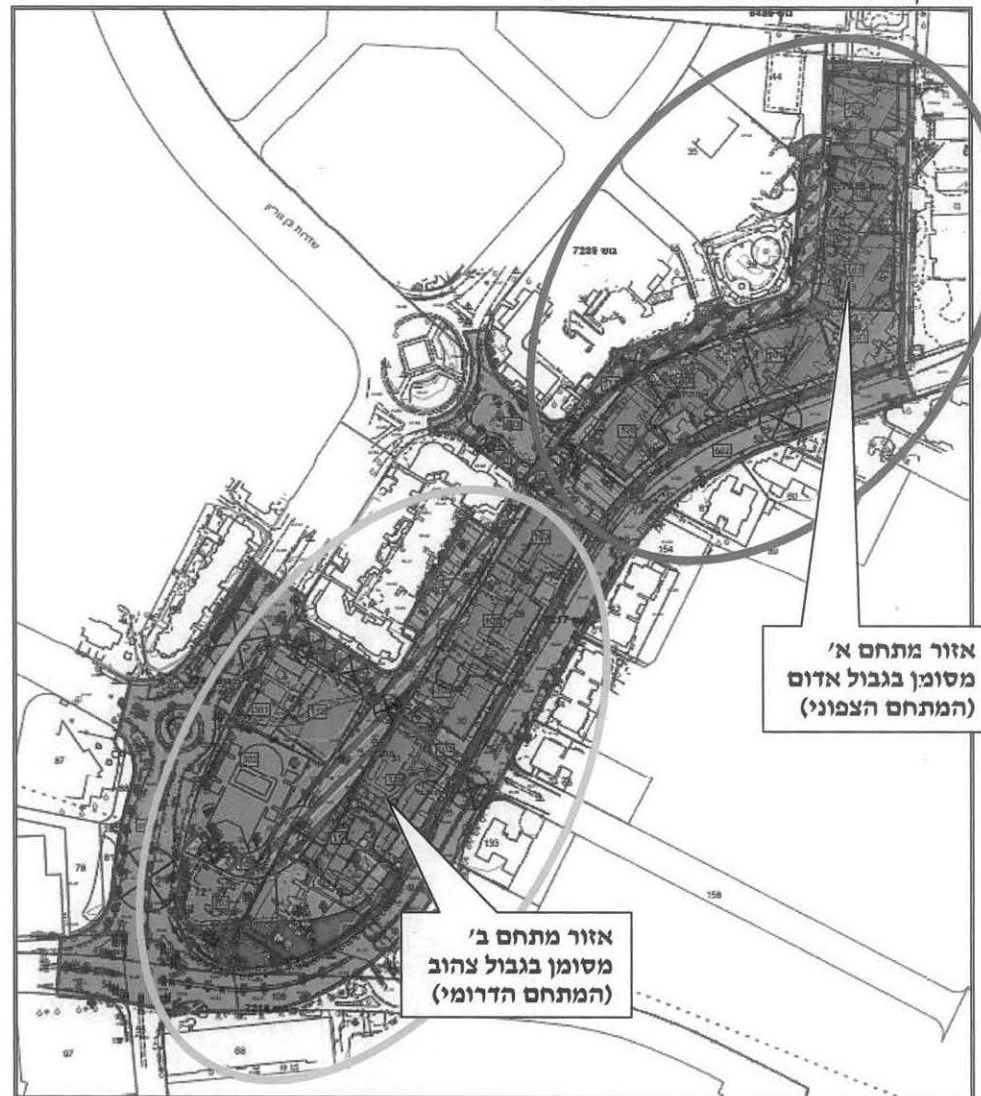
תנאי לקבלת היתר בניה לבנין אחד יהיה כנגד הצגת 100% הסכמי פינוי של הדיירים במבנה או מבנים קיימים הכרחיים לדעת הועדה המקומית לבצוע הבנין החדש.

תוקף לתוכנית:

תנאי לקבלת תוקף לתכנית יהיה כנגד הצגת לפחות 40% הסכמי פינוי של הדיירים להנחת דעתה של הועדה המחוזית, לפינוי עם כל המחזיקים בבניינים המיועדים לפינוי בכל מתחם בנפרד.

התכנית קובעת שלביות ביצוע.

להלן תשריט התכנית במצב מוצע:



ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX /TEL

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

להלן טבלת זכויות והוראות בניה למתחמים 'א' + 'ב' - מצב מוצע:

5. **טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קולות	מספר הבקשות המכשיר (מספר)	גובה המכשיר - מטר הקולות (מטר)	מספר יחיד לדגם	מספר יחיד	מכשיר (% מכלל שטח)	מכשיר (% מכלל שטח)	שטחי בקשה (מ"ר)				גודל בקשה (מ"ר)	בניין	שטח שטח	תאריך	
							שטחי בקשה		שטחי בקשה						
							שטחי בקשה	שטחי בקשה	שטחי בקשה	שטחי בקשה					
3	17	(4) 56	46	(3) 62	58	1082	14614	(2) 3378		3410	(1) 7826	1351		101	בניין ד'
3	17	(4) 56	43	(3) 62	56	1030	14844	(2) 3608		3410	(1) 7826	1443		102	בניין ד'
3	17	(4) 56	45	(3) 62	63	1062	14704	(2) 3468		3410	(1) 7826	1387		103	בניין ד'
3	17	(4) 56	49	(3) 62	62	1155	14346	(2) 3116		3410	(1) 7826	1244		104	בניין ד'
3	17	(4) 56	61	(3) 62	59	1001	14981	(2) 3743		3410	(1) 7826	1498		105	בניין ד'
3	17	(4) 56	47	(3) 62	62	1105	14534	(2) 3298		3410	(1) 7826	1319		106	בניין ד'
				372			88023	20607		20460	46956	8242	106 - 101	בניין ד'	
3	17	(4) 56	52	(3) 62	67	1192	14224	(2) 2988		3410	(1) 7826	1195		107	בניין ד'
3	17	(4) 56	43	(3) 62	55	1040	14806	(2) 3570		3410	(1) 7826	1478		108	בניין ד'
3	17	(4) 56	44	(3) 62	57	1055	14729	(2) 3493		3410	(1) 7826	1397		109	בניין ד'
3	17	(4) 56	43	(3) 62	55	1030	14844	(2) 3608		3410	(1) 7826	1443		110	בניין ד'
3	17	(4) 56	47	(3) 62	58	1095	14564	(2) 3328		3410	(1) 7826	1331		111	בניין ד'
3	17	(4) 56	52	(3) 62	59	1202	14191	(2) 2955		3410	(1) 7826	1182		112	בניין ד'
				372			87358	19942		20460	46956	7976	112 - 107	בניין ד'	
1	3	12			45	257	2580	1450		260	870	1003		301	בניין מסודות יבנה
	4	15				270	7546	2803		1401	3362	2803		302	בניין מסודות יבנה
6	15	(4) 56			80	2087	27000	13500		3500	10000	1294		303	בניין מסודות יבנה
							37146	17753		5161	14737	5100	303 - 301	בניין מסודות יבנה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי חבנית המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי חבנית המירביים בחבנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ת.ד. 54 מושב עדנים

052-2908987 נייך

FAX /TEL : 09-7682277 : טל/פקס

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

5.2.1.1. להלן טבלת ביקוש חניה עפ"י נספח תנועה לתב"ע:

יעוד	יח"ד	תקן	חניה דרושה
מגורים עד 80 מ"ר	144	1:1	144
מגורים מעל 80 מ"ר	600	1:1.3	780
סה"כ	744		924

5.2.1.2. להלן טבלת חניה מוצעת עפ"י נספח תנועה לתב"ע:

יעוד	קרקע	מפלס 1-		סה"כ	מפלס 2-		סה"כ	סה"כ
		קדמי	אחורי		קדמי	אחורי		
מגורים גוש 1	65	188	40	228	192	40	232	
מגורים גוש 2	70	163	62	225	165	62	227	
סה"כ	135	350	102	453	357	102	459	1047

6. התכנון המוצע על ידי היזם והתפלגות התמורה למפונים וליזם

6.1. שטחי מדידה ותמורה מתחם צפוני

גוש 7218 חלקה 5 - סמטת במעלה 11 + 13						
שטח דירה חדשה	שטחים במ"ר עפ"י מודד			קומה	על שם	מס' סידורי
	מחסן/נספחים	מרפסת	שטח דירה קיימת עפ"י מודד			
103			78	1	קורן יהודית	1
205			180	2	גודייב עזריה	2
79			54	2	אבואל סמך	3
73			48	3	גודייב עזריה	4
78			53	1	סלמן דייזי	5
112			87	1	דלאל ציונה	6
109			84	2	אלבלה יצחק ואפרת	7
108			83	2	אשר סועד	8
867	0	0	667	:	סה"כ שטחים במ"ר	

גוש 7218 חלקה 4 - סמטת במעלה 7 + 9						
שטח דירה חדשה	שטחים במ"ר עפ"י מודד			קומה	על שם	מס' סידורי
	מחסן/נספחים	מרפסת	שטח דירה קיימת עפ"י מודד			
62			37		צדוק	1
130			105	1	צדוק	2
105			80	2	זרוג דניאל ורימה	3
102			77	2	זרוג דניאל ורימה	4
102			77	1	נאבי נדרה	5
131			106	1	דלאל ציון ואילתה	6
108			83	2	פרץ דוד ואסתר	7
99			74	1	שלומוב סבטלנה ומכאל	8
99			74	2	חזן יחזקאל ומרים	9
938	0	0	713	:	סה"כ שטחים במ"ר	

גוש 7218 חלקה 3 - סמטת במעלה 3 + 5					
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד		
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	מרפסת
1	ששון גידי	1	90	19	24
2	יצחקוב סלומון	2	85		
3	נפתלי עוז	2	81		
4	מוסא		40		
5	מוסא		100		
6	קטנוב אפרים ובת שבע	1	90		
7	זוויגי אפרים וכרמל	2	90		
8	סאלס יצחק וגילה	1	55		
9	אלבז יצחק ולימור	2	55		
			686	19	24
			סה"כ שטחים במ"ר		

גוש 7218 חלקה 2 - העצמאות 55 + 57					
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד		
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	מרפסת
1	רודא פריאל ואהרון	1	88		
2	אדר שלום שי אברמוביץ	1	49		
3	שרון רחל ושלמה	2	85		
4	אדם ג'קי ומרי	2	56		
5	שרון רחל ושלמה	3	80		
6	נעמה נזימה	1	72		
7	אברהם נילי	1	98		
8	דרזי יוסף ותקווה	2	72		
9	נפתלי מוטיי ולימור	2	80		
			680	0	0
			סה"כ שטחים במ"ר		

גוש 7217 חלקה 23 - העצמאות 51 + 53						
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד			שטח דירה חדשה
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	מרפסת	
1	שמואל יפה וציון	1	80	14		105
2	כדיר עזרא	1	81			106
3	ראובן שושנה	2	49			74
4	שמואלי עופר	2	76			101
5	צמח ציון ורחל	1	86			125
6	ארכיב רפי ואושרה	1	79			104
7	זכריה רחל	2	49			74
8	צלח עקיבא ושרה	2	76			101
סה"כ שטחים במ"ר			576	14	0	790

גוש 7217 חלקה 24 - העצמאות 47 + 49						
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד			שטח דירה חדשה
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	מרפסת	
1	עזרא יעקב ואורלי	1	80			105
2	שמש עזרא	1	76			101
3	עזרי סלים ונעמה	2	80			105
4	חלאוי דוד וסעדיה	2	80			105
5	חלבי חיים	1	75			100
6	עיני סלים ורוזה	1	76			101
7	סבג יהושוע ולילי	2	75			100
8	רפאל דוד ועופרה	2	76			101
סה"כ שטחים במ"ר			618	0	0	818

גוש 7217 חלקה 58 - העצמאות 43 + 45						
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד			שטח דירה חדשה
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	מרפסת	
1	עמידר	1	44			69
2	סילוני יעקב ומירה	1	85			110
3	בובה יחזקאל	2	79			104
4	רותם שמעון ורבקה	2	85			110
5	רותם שמעון ורבקה	3	62			87
6	שלומוב אפרים	1	80			105
7	צופי יעקב ורימון	1	89			114
8	חבושה יחזקאל	2	80			105
9	חודרה נתן וזהבה	2	89			114
סה"כ שטחים במ"ר			693	0	0	918

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX /TEL

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

גוש 7217 חלקה 59 - העצמאות 39 + 41					
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד		
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	מרפסת
1	ניסימוב דוד	2	85		110
2	ניסימוב דוד	3	75		100
3	פיצחודה ריבה	1	103		128
4	ברדזה ומרינה בדר	2	49		74
5	ארביב בכור ועליזה	1	85		110
6	דביר יוסף ועליזה	1	85		110
7	סריאנו מרים ודוד	1	85		110
8	פירי אהובה	2	81		106
9	יצחק יוסף ונעמי	2	85		110
סה"כ שטחים במ"ר			733	0	958

6.2. שטחי מדידה ותמורה מתחם דרומי

גוש 7217 חלקה 27 - העצמאות 31 + 33					
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד		
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	מרפסת
1	מצאצה פדילה	1	64		89
2	נורי שפיקה	2	145		170
3	סבח יוסף	1	63		88
4	יוסף זריפה	2	68		93
5	בוזי דני	1	72		97
6	חקר ניסים ועוזי בוזי	2	72		97
7	בוזי עוזי וחסינה	1	103		128
8	מצאצה רפאל	2	103		128
סה"כ שטחים במ"ר			690	0	890

גוש 7217 חלקה 28 - העצמאות 27 + 29					
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד		שטח דירה חדשה
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	מרפסת
1	שקורי יחזקאל	1	105		130
2	יוסף חסיבה	2	95		120
3	יחזקאל ארצי	1	92		117
4	בנימין נחום ואלה	2	100		125
5	לוי סברי ועליזה	1	93		118
6	קרנדי כדורי ואלה	2	99		124
7	שלום שפיקה	1	100		125
8	אליעזר יוסף	2	92		117
סה"כ שטחים במ"ר			776	0	976

גוש 7217 חלקה 29 - העצמאות 23 + 25					
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד		שטח דירה חדשה
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	מרפסת
1	סבג הרצל ושוש	1	134		157
2	אשר יעקב וזיוה	2	110		133
3	סרבי יעקב	1	110		133
4	איילה באדי	2	92		115
5	יחזקאל מרדכי ומאיה	1	113		138
6	אמינוב יוסף ומירה	2	113		138
7	סלמן סביחה	1	108		133
8	דוד ואילנה	2	93		118
9	אמינוב יוסף ומירה	3	55		80
סה"כ שטחים במ"ר			928	0	1,145

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX / TEL

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

גוש 7217 חלקה 30 - העצמאות 19 + 21					
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד		שטח דירה חדשה
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	
1	יוסף כרמל	1	123		148
2	שמש אליהו ושירין	2	123		148
3	דלומי (יורשים)	1	128		153
4	יוסף ניסים	2	128		153
5	יצחק צדוק ושושנה	1	91		116
6	יחזקאל יחזקאל ומזל	2	91		116
7	שמואל סלים ומרסל	1	92		117
8	מססה מכלוף	2	126		151
סה"כ שטחים במ"ר			902	0	1,102

גוש 7217 חלקה 31 - העצמאות 15 + 17					
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד		שטח דירה חדשה
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	
1	אבי יאיר	1	103		128
2	בקל פאוזי	2	103		128
3	נעימי יוסף ויוולט	1	96		121
4	בסה משה ושמחה	2	96		121
5	פרץ סעדה	1	97		122
6	אלווילי אהרון	2	98		123
7	לוזון ויקטור ורחל	1	104		129
8	ציון יחזקאל	2	104		129
סה"כ שטחים במ"ר			801	0	1,001

גוש 7217 חלקה 32 - העצמאות 11 + 13					
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד		שטח דירה חדשה
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	
1	אליהו הילה (מרים)	1	100		125
2	יוסף אביבה	2	87		112
3	שאול יעקב	1	90		115
4	שהרבני חנינה	2	100		125
5	רפאל נעים ונזימה	1	89		114
6	אגאי עזרא	2	89		114
7	שלום נעים	1	87		112
8	לוי שלום ורחל	2	87		112
סה"כ שטחים במ"ר			729	0	929

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס: 09-7682277

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

גוש 7217 חלקה 33 - העצמאות 7 + 9						
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד			שטח דירה חדשה
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	מרפסת	
1	שלום מנשה	1	62			87
2	דלאל סמי	2	62			87
3	אליהו סלחה	1	61			86
4	ביטה רוחמה ושאול	2	61			86
5	גמרסני ג'ולייט	1	61			86
6	עמידר (משפ' סוויסה)	2	65			90
7	גרוי סבח ורחל	1	103			128
8	ישראל מרדכי וחנניה	2	103			128
סה"כ שטחים במ"ר			578	0	0	778

גוש 7217 חלקה 34 - העצמאות 3 + 5						
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד			שטח דירה חדשה
			שטח דירה קיימת עפ"י מודד	מחסן/נספחים	מרפסת	
1	ממה יצחק	1	102			127
2	חי שאול	2	102			127
3	אחינוב יאיר	1	102			127
4	רזואני רחמן	2	102			127
5	אחינוב אברהם	1	91			116
6	מורדוך אנואר	2	91			116
7	חלביה מרדכי וצביה	1	110			135
8	יחזקאל נפתלי	2	89			114
סה"כ שטחים במ"ר			789	0	0	989

6.3. סיכום שטחי דירות תמורה למפונים

סיכום דירות תמורה למפונים נערך בהתאם לשטחי הדירות הקיימות לפי מדידה ובתוספת יתרת זכויות בניה אקווילנטי.

להלן טבלה מרכזת לשטחי דירות תמורה למפונים :

מתחם	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום	כתובת	סה"כ שטחי דירות קיימות עפ"י מדידה	בהפחתה 5% להתאמה לשטח עיקרי	זכויות בניה + 70% ממ"ד 12 מ"ר	הפרש זכויות בניה	מקדם שווי לזכויות בניה נוספות	סה"כ שטח זכויות נוספות אקווילנטי	סה"כ שטח בסיסי להישוב תוספת הבניה	תוספת 25 מ"ר ליח"ד * 8 יחידות לבנין	סה"כ שטח תמורה לדיירים	סה"כ למתחם
מתחם צפוני	7218	5	1673	11+13	667	634	1,267	633	0.25	158	792	200	992	7,647
	7218	4	1436	7+9	713	677	1,101	424		106	783	200	983	
	7218	3	1549	3+5	686	652	1,180	529		132	784	200	984	
	7218	2	922	העצמאות	680	646	741	95		24	670	200	870	
	7217	23	1291	53+51	576	547	1,000	453		113	660	200	860	
	7217	24	1417	העצמאות	618	587	1,088	501		125	712	200	912	
	7217	58	1479	העצמאות	693	658	1,131	473		118	777	200	977	
	7217	59	1845	העצמאות	733	696	1,388	691		173	869	200	1,069	
	7217	27	1454	31+33	690	656	1,114	458		115	770	200	970	
	7217	28	1110	העצמאות	776	737	873	136		34	771	200	971	
דרומי	7217	29	1405	23+25	928	882	1,080	198		49	931	200	1,131	8,081
	7217	30	1084	העצמאות	902	857	855	-2		-	857	200	1,057	
	7217	31	1432	העצמאות	801	761	1,098	337		84	845	200	1,045	
	7217	32	994	העצמאות	729	693	792	99		25	717	200	917	
	7217	33	1597	7+9	578	549	1,214	665		166	715	200	915	
	7217	34	1643	העצמאות	789	750	1,246	497		124	874	200	1,074	
					11,559	10,981	17,168	6,187		1,547	12,528	3,200	15,728	
סה"כ														15,728

7,647	:	סה"כ שטחי תמורה מתחם צפוני
8,081	:	סה"כ שטחי תמורה מתחם דרומי
11,559	:	סה"כ שטחי דירות קיימות
(א) 15,728	:	סה"כ שטחי דירות חדשות במ"ר למפונים לפי חוק מכר (שטח פלדלת)
64	:	סה"כ יח"ד מתחם צפוני
64	:	סה"כ יח"ד מתחם דרומי
(ב) 128	:	סה"כ יח"ד לפינוי
(א)/(ב) 122.88	:	שטח ממוצע ליח"ד במ"ר

6.4. דירות תמורה לזום

744	:	סה"כ יח"ד לבניה
128	:	סה"כ יח"ד לפינוי
616	:	סה"כ יח"ד לזום

6.5. דירות תמורה לזום

להלן טבלה מרכזת לשטחי השיווק בפרויקט :

שטח פלדלת (מ"ר)	מספר הדירות	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח פלדלת (מ"ר)	טיפוס	
11,904	149	68	80	A	דירות קטנות
18,749	179	93	105	B	דירות 4-4.5 חדרים
32,486	241	123	135	C	דירות 5 חדרים
6,480	48	123	135	D	דירות מיוחדות
69,619	616				סה"כ דירות הזום

7. מצב משפטי

להלן פרטי הרישום המקרקעין על פי העתקי מידע מפנקס הבתים המשותפים שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 17.2.2013 :

8.1. רחוב סמטת במעלה 11 + 13

גוש : 7218
חלקה : 5
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,673 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	71.7	רשות הפיתוח	יחזקאל ציונה	בשלמות
2	א	קרקע	44.2	רשות הפיתוח	דיזי סלמאן	בשלמות
3	א	ראשונה	71.7	רשות הפיתוח	סואד אשר	בשלמות
					אלבלה יצחק	1/2
4	א	ראשונה	44.2	רשות הפיתוח	אלבלה אפרת	1/2
					ראובן אל סמק	1/2
5	ב	קרקע	44.2	רשות הפיתוח	נוריה אל סמק	1/2
6	ב	קרקע	71.6	רשות הפיתוח	קוקו יהודית	בשלמות
7	ב	ראשונה	44.2	רשות הפיתוח		
					יגודייב עזריה	1/3
					יגודייב אסתר	1/3
8	ב	ראשונה	71.7	רשות הפיתוח	יגודייב בוריס	1/3

8.2. רחוב סמטת במעלה 7 + 9

גוש : 7218
חלקה : 4
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,436 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	72.9	רשות הפיתוח	דלאל ציון	1/2
2	א	קרקע	69.2	שלומוב מיכאל שלומוב סבטלנה	דלאל אילתה	1/2
3	א	ראשונה	72.9	רשות הפיתוח	בשלמות	1/2
4	א	ראשונה	69.2	חזן יחזקאל חזן מרים	בשלמות	1/2
5	ב	קרקע	69.3	רשות הפיתוח	נאבי נדרה	בשלמות
6	ב	קרקע	39.9	רשות הפיתוח	בשלמות	בשלמות
7	ב	ראשונה	69.3	רשות הפיתוח	זרוק דניאל זרוק רימה	1/2
8	ב	ראשונה	39.3	רשות הפיתוח	זרוק דניאל	בשלמות

8.3. רחוב סמטת במעלה 3 + 5

גוש : 7218
חלקה : 3
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,549 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	39.9	רשות הפיתוח	אבא גילה	בשלמות
2	א	קרקע	67.9	רשות הפיתוח	קטנוב אפרים קטנוב בת שבע	1/2
3	א	ראשונה	39.9	ארביב אדוארד ארביב זלפה	מוסה אברהם	1/2
4	א	ראשונה	67.9	חוגי אפרים חוגי כרמלה	מוסה גורגיה	1/2
5	ב	קרקע	87.1	רשות הפיתוח	יצחקוב סלומון	1/2
6	ב	קרקע	72.5	ששון גידי	מנחמוב מרים	בשלמות
7	ב	ראשונה	72.5	רשות הפיתוח	בשלמות	בשלמות
8	ב	ראשונה	72.5	רשות הפיתוח	בשלמות	3/4

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX / TEL

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

8.4. רחוב העצמאות 55 + 57

גוש : 7218
חלקה : 2
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 922 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	66	רשות הפיתוח		בשלמות
2	א	קרקע	67.8	אברהם נילי		בשלמות
				נפתלי מרדכי		1/2
3	א	ראשונה	66	נפתלי לימור		1/2
4	א	ראשונה	71.8	רשות הפיתוח		בשלמות
				רודא אהרון		1/2
5	ב	קרקע	68.2	רשות הפיתוח	רודא פריאל	1/2
				רשות הפיתוח	אדר שלום שי	3/4
6	ב	קרקע	39.9	רשות הפיתוח	אברמוב יוליה	1/4
				רשות הפיתוח	אדס מרי	1/2
				רשות הפיתוח	אדס עליזה	1/4
7	ב	ראשונה	68.2	רשות הפיתוח	אדס פרידה	1/4
				שרון שלמה		1/2
8	ב	ראשונה	127	שרון רחל		1/2

8.5. רחוב העצמאות 51 + 53

גוש : 7217
חלקה : 23
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,291 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
				רשות הפיתוח	צמח ציון	1/2
1	א	קרקע	39.8	רשות הפיתוח	צמח רחל	1/2
				רשות הפיתוח	ארביב רפי	1/2
2	א	קרקע	68.1	רשות הפיתוח	ארביב אושרה	1/2
				רשות הפיתוח	כרמי גייגי	1/2
3	א	ראשונה	39.8	רשות הפיתוח	רחל זכריה	1/2
				רשות הפיתוח	צלח עקיבא	1/2
4	א	ראשונה	68.1	רשות הפיתוח	צלח שרה	1/2
				כדיר עזרא		1/2
5	ב	קרקע	70.6	כדיר רבקה		1/2
				רשות הפיתוח	אשר שמולי	1/2
6	ב	קרקע	73.5	רשות הפיתוח	שרה שמולי	1/2
7	ב	ראשונה	70.6	רשות הפיתוח	שמואלי עופר	בשלמות
8	ב	ראשונה	40.3	רשות הפיתוח	ראובן שושנה	בשלמות

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX /TEL

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

8.6. רחוב העצמאות 47 + 49

גוש : 7217
 חלקה : 24
 תת חלקות : 8
 שטח החלקה הרשום : 1,417 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1		קרקע	75	רשות הפיתוח	עאני סלים	1/2
2		קרקע	68.1	רשות הפיתוח	עבדאלה חלבי	1/2
3		ראשונה	75	רפאל דוד חי רפאל עופרה		1/2
4		ראשונה	68.1	רשות הפיתוח	סבג יחושוע	1/2
5		קרקע	71	רשות הפיתוח	סבג נילי	1/2
6		קרקע	75.4	רשות הפיתוח	עזרא שמש	בשלמות
7		ראשונה	71	רשות הפיתוח	יעקב עזרא	1/2
8		ראשונה	40.5	רשות הפיתוח	יעקב אורלי	1/2
					עזרי סלים סלי	בשלמות
					עזרי נעמה	1/2

8.7. רחוב העצמאות 43 + 45

גוש : 7217
 חלקה : 58
 תת חלקות : 8
 שטח החלקה הרשום : 1,479 מ"ר

חלקת משנה	בניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חבירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	74.4	רשות הפיתוח	שלומוב אפרים	1/2
					שלומוב ריבה	1/2
2	א	קרקע	70.5	רשות הפיתוח	גרבר אלי	1/2
					גרבר לריסה	1/2
3	א	ראשונה	74.4	רשות הפיתוח	חבושה אדיבה	1/2
					אורנה משה	5/24
					מורן חבושה	1/60
					אורטל רינה חבושה	1/60
					דורין חבושה	1/60
					נטלי חבושה	1/60
					עוז עזרא חבושה	1/60
					נעמי צלח	5/24
					נתן כודרה	1/2
					זהבה כודרה	1/2
4	א	ראשונה	72.7	רשות הפיתוח		
5	ב	קרקע	76.8	רשות הפיתוח		בשלמות
6	ב	קרקע	40.9	רשות הפיתוח		בשלמות
7	ב	ראשונה	76.8	רשות הפיתוח	בובה יחזקאל	1/2
					בובה זהור	1/2
8	ב	ראשונה	76.5	רשות הפיתוח	רותם שמשון	1/2
					רותם רבקה	1/2

8.8. רחוב העצמאות 39 + 41

גוש : 7217
חלקה : 59
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,845 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1		קרקע	75.1	רשות הפיתוח	סריאנו מרים	1/2
					סריאנו דוד	1/2
2		קרקע	71	רשות הפיתוח	יוסף דביר	1/2
					עליזה דביר	1/2
3		ראשונה	75.1	רשות הפיתוח	יצחק יוסף	1/2
					יצחק נעמי	1/2
4		ראשונה	71	רשות הפיתוח	אהובה פירו	בשלמות
5		קרקע	71	רשות הפיתוח	ארביב ליה	בשלמות
6		קרקע	75.1	רשות הפיתוח	פיצחדזה ריבה	בשלמות
7		ראשונה	71	רשות הפיתוח	זזה ברדזה	1/2
					מרינה דברשבילי	1/2
8		ראשונה	131.6	רשות הפיתוח	ניסימוב דוד	1/2
					ניסימוב ברטה	1/2

8.9. רחוב העצמאות 35

גוש : 7217
חלקה : 54
תת חלקות : -
שטח החלקה הרשום : 111 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
				רשות הפיתוח		בשלמות

8.10. רחוב העצמאות 31 + 33

גוש : 7217
חלקה : 27
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,454 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
					בוזי עזיז	1/2
1	א	קרקע	82.7	רשות הפיתוח	בוזי חסינה	1/2
2	א	קרקע	54.6	רשות הפיתוח	בוזי דני	בשלמות
					כוכבה מססה	1/2
3	א	ראשונה	82.7	רשות הפיתוח	רפאל מצסה	1/2
					הקר ניסים	1/2
4	א	ראשונה	54.6	רשות הפיתוח	בוזי עזיז	1/2
					סבח יוסף	1/2
5	ב	קרקע	54.6	רשות הפיתוח	יוסף אבלין	1/2
6	ב	קרקע	55	רשות הפיתוח		בשלמות
7	ב	ראשונה	62.9	רשות הפיתוח	יוסף יגאל	בשלמות
8	ב	ראשונה	134.8	רשות הפיתוח	שפיקה נורי	בשלמות

8.11. רחוב העצמאות 27 + 29

גוש : 7217
 חלקה : 28
 תת חלקות : 8
 שטח החלקה הרשום : 1,110 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
					שלום סלים	1/2
1	א	קרקע	83.1	רשות הפיתוח	שלום שפיקה	1/2
					שושנה אליאס	1/7
					גורג' לוי	1/7
					אילנה יעקב	1/7
					תקוה אביבי	1/7
					מאיר לוי	1/7
					משה לוי	1/7
2	א	קרקע	81.7	רשות הפיתוח	נאוה חגולי	1/7
					אליעזר יוסף	1/2
3	א	ראשונה	82.2	רשות הפיתוח	אליעזר סוזי	1/2
						בשלמות
4	א	ראשונה	81.7	שקורי סעידה		
					יחזקאל ארצי	1/2
5	ב	קרקע	82.9	רשות הפיתוח	יחזקאל תקוה	1/2
						1/2
6	ב	קרקע	82.7	קרינדיה כדורי		1/2
						1/2
7	ב	ראשונה	80.9	רשות הפיתוח		בשלמות
					בנימין נחום	1/2
8	ב	ראשונה	81.2	רשות הפיתוח	בנימין אילנה	1/2

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX /TEL

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

8.12. רחוב העצמאות 23 + 25

גוש : 7217
חלקה : 29
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,405 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	94.6	רשות הפיתוח	יחזקאל מרדכי	בשלמות
2	א	קרקע	84.7	רשות הפיתוח	סלמן סביחה	בשלמות
3	א	ראשונה	94.6	רשות הפיתוח	אמינוב יוסף	1/2
					אמינוב מירה	1/2
4	א	ראשונה	84.7	רשות הפיתוח	יעקב דוד	1/2
					יעקב אילנה	1/2
5	ב	קרקע	84.4	רשות הפיתוח	סרבי דוריס	בשלמות
6	ב	קרקע	100.5	רשות הפיתוח	סבג הרצל ישראל	1/2
					סבג שושנה	1/2
7	ב	ראשונה	84.4	רשות הפיתוח	בדי מכאל	1/2
					בדי אילה	1/2
8	ב	ראשונה	85	רשות הפיתוח	אשר יעקב	1/2
					אשר זיוה	1/2

8.13. רחוב העצמאות 19 + 21

גוש : 7217
חלקה : 30
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,084 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	82.7	רשות הפיתוח	יצחק צדוק	4/7
					יצחק שושנה	3/7
2	א	קרקע	83.4	רשות הפיתוח	סלים שמואל	1/2
					מרסיל שמואל	1/2
3	א	ראשונה	82.7	רשות הפיתוח	יחזקאל יחזקאל	1/2
					בידה מזל	1/2
4	א	ראשונה	116.4	רשות הפיתוח	יעקב דוד	1/2
					יעקב אילנה	1/2
5	ב	קרקע	116.4	רשות הפיתוח	יוסף כרמל	1/2
					יוסף פרחח	1/2
6	ב	קרקע	119.7	רשות הפיתוח	גמל דליאמי	1/2
					שרה דליאמי	1/2
7	ב	ראשונה	116.4	רשות הפיתוח	שרה שירין	1/2
					שרה אליהו	1/2
8	ב	ראשונה	119.7	רשות הפיתוח	יוסף כרמל	1/4
					יוסף כרים	1/4
					גבאי הילדה	1/4
					משיח נדרה	1/4

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX / TEL

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

8.14. רחוב העצמאות 15 + 17

7217	:	גוש
31	:	חלקה
8	:	נת חלקות
1,432 מ"ר	:	שטח החלקה הרשום

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	90.1	רשות הפיתוח	רפאל נעים	1/2
				רשות הפיתוח	רפאל נזימה	1/2
					שלום נעים	2/9
					שלום מדלין	1/9
					יפה אמויאל	1/9
					רפאל פרץ	1/9
					ענת מור	1/9
					הרצל פרץ	1/9
					יעקב פרץ	1/9
					ניסים דוד פרץ	1/9
2	א	קרקע	89.9			
3	א	ראשונה	90.1	רשות הפיתוח		
					אלוילי אהרון	1/2
4	א	ראשונה	89.9	רשות הפיתוח	אלוילי אודליה	1/2
					נעימי יוסף	1/2
5	ב	קרקע	89.9	רשות הפיתוח	נעימי ויולט	1/2
6	ב	קרקע	90.1	רשות הפיתוח	עבד אליב	בשלמות
					משה בסה	1/2
7	ב	ראשונה	89.9	רשות הפיתוח	שמחה בסה	1/2
8	ב	ראשונה	90.1	רשות הפיתוח	בקאל פאוזי	בשלמות

8.15. רחוב העצמאות 11 + 13

7217 : גוש
32 : חלקה
8 : תת חלקות
994 מ"ר : שטח החלקה הרשום

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חברות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	81.6	רשות הפיתוח	רפאל נעים	1/2
2	א	קרקע	81.3	רשות הפיתוח	רפאל נזימה	1/2
3	א	ראשונה	81.6	רשות הפיתוח	אגאי עזרא	1/2
4	א	ראשונה	81.3	רשות הפיתוח	אגאי פרחח	1/2
5	ב	קרקע	81.3	רשות הפיתוח	לוי רחל	1/2
6	ב	קרקע	81.6	רשות הפיתוח	לוי שלום	1/2
7	ב	ראשונה	81.3	רשות הפיתוח	שאול יעקב	1/2
8	ב	ראשונה	81.6	רשות הפיתוח	שאול נעימה	1/2
					משה יוסף	1/2
					משה אביבה	1/2
					אברהם שני	1/6
					יעקב ישראל שני	1/6
					שושנה אינדיק	1/6
					תקוה יצחקי	1/6
					דלית זית	1/6
					חיים שני	1/6

8.16. רחוב העצמאות 7 + 9

גוש : 7217
חלקה : 33
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,597 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חברות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	81	גרזי רחל		1/2
				גרזי סבח		1/2
2	א	קרקע	55.1	גמרסני זילייט		350/360
				סויסא שלום		5/360
				אוזן יורם		1/360
				סויסא יורם		1/360
				גריע שרונה		1/360
				מידן מיה		1/360
				סהר קרן		1/360
3	א	ראשונה	81	רשות הפיתוח	מועלם מרדכי	1/2
4	א	ראשונה	55.1	רשות הפיתוח	מועלם חנינה	1/2
5	ב	קרקע	55.1	רשות הפיתוח	מקלוף סויסא	1/2
6	ב	קרקע	55.1	רשות הפיתוח	קמי סויסא	1/2
7	ב	ראשונה	55.1	רשות הפיתוח	אליהו אליהו	1/2
8	ב	ראשונה	55.1	רשות הפיתוח	סלחה אליהו	1/2
				רשות הפיתוח	שלום מנשה	בשלמות
				רשות הפיתוח	ביטה שאול	1/2
				רשות הפיתוח	ביטה רוחמה	1/2
				דלל סמי		בשלמות

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX /TEL

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

8.17. רחוב העצמאות 3 + 5

גוש : 7217
חלקה : 34
תת חלקות : 8
שטח החלקה הרשום : 1,643 מ"ר

חלקת משנה	כניסה	קומה	שטח (מ"ר)	בעלות	חכירות ע"ש	החלק
1	א	קרקע	81.6	חלביה מרדכי		5/8
2	א	קרקע	82.3	חלביה צביה		3/8
3	א	ראשונה	81.6	רשות הפיתוח	אברהם אוחנוב	בשלמות
4	א	ראשונה	82.3	רשות הפיתוח	מורדוך אנוך	1/2
5	ב	קרקע	82.3	רשות הפיתוח	מורדוך מסעודה	1/2
6	ב	קרקע	92.7	רשות הפיתוח	נפתלי יחזקאל	1/2
7	ב	ראשונה	82.3	רשות הפיתוח	נוריה יחזקאל	1/2
8	ב	ראשונה	92.7	רשות הפיתוח	יאיר חי אוחנוב	בשלמות
					יצחק ממה	1/2
					דוריס ממה	1/2
					רזואני רחמן	1/2
					רזואני פנינה	1/2
					לולו חי	בשלמות

9. נתונים לאומדן השווי והעלויות9.1. נתונים לתחשיב העלויות9.1.1. התמורה לדיירים מתפנים

9.1.1.1. בעלי הזכויות בדירות המגורים בבניה הרוויה במתחם הפינוי בינוי יקבלו תמורה עפ"י הסכם עקרונות לפרויקט פינוי בינוי לא חתום אשר הועבר לי על ידכם, להלן עיקרי ההסכם:

בין - היזם : א.דורי (אור יהודה) בע"מ

לבין - "בעל הנכס"

9.1.1.1.1. עפ"י סעיף 3.א בהסכם פינוי בינוי בעל הנכס יהיה חופשי לבחור איזו דירה שירצה במבנה החדש כאשר **הדירה כוללת מרפסת, חניה תת קרקעית, ומחסן**. בהתאם למחיר המחירון כולל מע"מ של היזם, על פי סכום זיכוי שיקבל מהיזם עבור הנכס הישן. במידה ושני בעלי נכסים או יותר יבחרו דירה זהה באותו בנין הזכות לדירה תיקבע לפי מועד החתימה על ההסכם עם היזם ב"שיטת כל הקודם זוכה". סכום הזיכוי יהיה שווה לשטח **הנכס הישן + 25 מ"ר** כפול מחיר מ"ר ממוצע כולל מס ערך מוסף במבנה החדש (לא כולל פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים), שטח הנכס הישן יחושב לפי מדידה של מעטפת החיצונית של הדירה.

9.1.1.1.2. המדידה של כל הדירות תבוצע ע"י גורם אובייקטיבי (מודד מוסמך) עפ"י שיטת המדידה המקובלת בחוק המכר דירות.

התנאים המתלים והמפסיקים לקיום חוזה הם כדלקמן:

9.1.1.1.2.1. אישור התב"ע שתוגש ע"י היזם לא יאוחר מ 36 חודש מהמועד בו הוחתמו לפחות 105 משפחות בעלות יחידת דיור במתחם.

9.1.1.1.2.2. פינוי הכמות הדרושה של נכסים על ידי בעלי נכסים בבניינים באופן שיאפשר את ביצוע הפרויקט בכלל ובניית הבניין החדש והדירה החדשה בפרט.

9.1.1.1.2.3. אישור הפרויקט כמתחם לפינוי לשם פינוי על פי צו הכרזה לפי הוראות סעיף 33 א' לחוק התכנון והבניה, וכן כי הפרויקט יוכר כמתחם "להתחדשות עירונית" (פינוי בינוי) בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה), ויונתנו הפטורים ממס על פי חוק מס ערך מוסף.

9.1.1.1.2.4. מתן פטור מהיטל השבחה בגין הפרויקט.

9.1.1.1.2.5. חתימת 90% מבעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי עם היזם.

9.1.2. מפתח עלויות

שטר עילי	4,150 ₪	למ"ר (כולל פיתוח צמוד)
שטר לובי, אשפה וכו'	4,150 ₪	למ"ר
הריסה ופינוי	300 ₪	למ"ר
פיתוח חצר	310 ₪	למ"ר
מרפסות פתוחות	1,160 ₪	למ"ר
מרפסות גג	830 ₪	למ"ר
מרתף- חניות	2,300 ₪	למ"ר
מרתף - אחסנה ומדרגות	2,300 ₪	למ"ר
תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית	20,000 ₪	ליח"ד
אגרות והיטלים - שטח עילי	450 ₪	למ"ר
אגרות והיטלים - שטח במרתפים	250 ₪	למ"ר
חיבור חשמל	3,000 ₪	ליח"ד
שיווק ופרסום	3.0%	מהמכירות כולל מע"מ
תקורה, פיקוח ומשפטיות	5.0%	מעלויות בנייה ישירה
עו"ד דיירים	10,000	ליח"ד
מספר המשפחות שצריכות דיוור חלופי	32	25%
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש	3,500 ₪	ליח"ד
תקופת הבניה (בחודשים)	36	
עלות הובלה- כיוון אחד	2,000	ליח"ד
מע"מ שרותי בנייה שאינו ניתן לקיזוז	18%	מסך התמורה לדיירים החייבת במע"מ
ב.צ.מ	6.5%	מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה	6%	מהתמורה לדיירי המתחם
ריבית ללווי בנקאי	4.5%	מעלויות בנייה ישירה
עמלה ליווי	0.5%	מעלות הקמה כוללת
עמלה ערבות חוק מכר	0.9%	מסך המכירות כולל מע"מ לשנה וחצי
עמלה ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ"ש	0.9%	מסך התמורה לדיירים לשלש שנים
תקופת הבניה (שנים)	3.0	
תקופת הערבות לדיירים (שנים)	3.0	

9.1.3. היטל השבחה - הונח כי יתקבל פטור מהיטל השבחה. לפיכך לא נערך תחשיב היטל השבחה.

9.1.4. אומדן העלויות אינו כולל עלות כתב השיפוי בגין תביעות פיצויים לפי ס' 197 אשר יתכן ויוגשו כנגד התוכנית.

9.1.5. דמי היתר לממ"י

החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1303 אשר דנה בהתחדשות עירונית קובעת כי מינהל מקרקעי ישראל לא יגבה דמי היתר במקרים מסוימים של התחדשות עירונית וזאת מתוך מטרה לקדם פרויקטים להתחדשות עירונית של מבנים ותיקים ומיושנים.

עם זאת, נקבע בהחלטה כי התנאי לפטור מדמי היתר הינו הריסת בנין רווי קיים ובנית אחר תחתיו, בין אם מיקום המגרש השתנה ובין אם לאו. הואיל ובמקרה דנן, ייעוד החלקות במצב הקיים הינו לבנייה רוויה הרי שאכן חל פטור מתשלום דמי היתר.

9.2. נתונים לתחשיב התקבולים

9.2.1. להלן נתוני שווי מכירה לדירות מגורים משכונת נווה סביון בעיר אור יהודה, מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

דירות 3 חדרים

תאריך עסקה	רחוב	מס' חדרים	קומה	מתוך קומות	שטח הדירה נטו (במ"ר)	שנת בניה	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח
29/01/2014	דקל 1	3	2	9	82	1998	1,400,000 ₪	17,073 ₪
09/12/2013	ליבנה 2	3	3	9	78	1970	1,360,000 ₪	17,436 ₪
26/11/2013	חיים בר לב	3	2	9	75	1995	1,350,000 ₪	18,000 ₪
17/11/2013	ליבנה 2	3	3	14	79	2008	1,250,000 ₪	15,823 ₪
13/11/2013	דקל 1	3	4	9	82	1993	1,330,000 ₪	16,220 ₪
31/10/2013	דקל 1	3	קרקע	8	82	2000	1,240,000 ₪	15,122 ₪
17/10/2013	דקל 13	3	1	14	78	1998	1,320,000 ₪	16,923 ₪
07/10/2013	צאלון 6	3	8	8	79	2006	1,390,000 ₪	17,595 ₪
25/08/2013	דקל 1	3	3	10	76	2000	1,365,000 ₪	17,961 ₪
30/07/2013	דקל 1	3	8	8	85	2000	800,000 ₪	9,412 ₪
01/01/2013	חיים בר לב	3	4	4	81	2005	1,275,000 ₪	15,741 ₪

ממוצע 16,120 ש"ח/מ"ר

דירות 4 חדרים:

תאריך עסקה	רחוב	מס' חדרים	קומה	מתוך קומות	שטח דירה נטו במ"ר	שנת בניה	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח
22/08/2013	צאלון 2	4	8	9	120	1992	1,475,000 ₪	12,292 ₪
15/08/2013	שדרות בן גוריון 54	4	2	3	96	1994	1,500,000 ₪	15,625 ₪
16/07/2013	דקל 1	4	8	9	126	1997	1,829,999 ₪	14,524 ₪
07/07/2013	בר לב חיים 14	4	3	9	106	1996	1,570,000 ₪	14,811 ₪
13/06/2013	דיין משה 2	4	7	14	93	2000	1,430,000 ₪	15,376 ₪
29/05/2013	צאלון 2	4	2	9	106	1996	1,600,000 ₪	15,094 ₪
07/05/2013	דיין משה 1	4	קרקע	8	87	2005	1,380,000 ₪	15,862 ₪
05/05/2013	דיין משה 1	4	6	14	88	2004	1,440,000 ₪	16,364 ₪
02/05/2013	דיין משה 2	4	6	14	84	2000	1,400,000 ₪	16,667 ₪
01/05/2013	דיין משה 1	4	קרקע	14	87	2004	1,330,000 ₪	15,287 ₪
21/04/2013	דקל 13	4	6	14	104	2000	1,835,000 ₪	17,644 ₪
18/04/2013	דקל 1	4	2	9	81	1995	1,280,000 ₪	15,802 ₪
11/04/2013	זית 6	4	קרקע	2	93	1996	1,639,800 ₪	17,632 ₪
18/03/2013	דיין משה 5	4	3	14	97	2000	1,590,000 ₪	16,392 ₪
10/03/2013	דיין משה 2	4	13	14	105	2000	1,550,000 ₪	14,762 ₪
13/02/2013	דיין משה 5	4	9	14	102	2000	1,460,000 ₪	14,314 ₪

ממוצע 15,520 ש"ח/מ"ר

דירות 4.5 חדרים:

תאריך עסקה	רחוב	מס' חדרים	קומה	מתוך קומות	שטח דירה נטו במ"ר	שנת בניה	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח
14/10/2013	דקל 7	4.5	9	15	103	1997	1,757,999 ₪	17,068 ₪
25/07/2013	בר לב חיים 6	4.5	2	4	101	1997	1,500,000 ₪	14,851 ₪
07/03/2013	דקל 13	4.5	7	14	104	2001	1,770,000 ₪	17,019 ₪
26/02/2013	ליבנה 2	4.5	קרקע	14	105	2003	1,680,000 ₪	16,000 ₪

ממוצע 16,234 ש"ח/מ"ר

דירות 5 חדרים:

תאריך עסקה	רחוב	מס' חדרים	קומה	מתוך קומות	שטח דירה נטו במ"ר	שנת בניה	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח
15/09/2013	דקל 13	5	6	14	124	2006	2,059,999 ₪	16,613 ₪
07/07/2013	דקל 10	5	2	3	132	2003	2,080,001 ₪	15,758 ₪
24/06/2013	דקל 13	5	6	14	120	2008	1,729,998 ₪	14,417 ₪
05/06/2013	דיין משה 1	5	14	14	122	1965	1,850,000 ₪	15,164 ₪
01/05/2013	דקל 13	5	8	14	127	2001	1,900,000 ₪	14,961 ₪
23/04/2013	דקל 1	5	5	9	126	1997	1,720,000 ₪	13,651 ₪
10/04/2013	צאלון 6	5	3	14	125	1990	1,850,000 ₪	14,800 ₪
31/03/2013	דקל 7	5	11	11	123	1996	1,937,000 ₪	15,748 ₪
28/03/2013	דקל 7	5	5	5	123	1998	1,910,002 ₪	15,528 ₪
12/02/2013	דקל 1	5	1	9	125	1996	1,500,000 ₪	12,000 ₪
08/02/2013	דקל 13	5	5	9	104	1998	1,640,000 ₪	15,769 ₪

ממוצע 14,946 ש"ח/מ"ר

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס: 09-7682277 FAX/TEL

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

דירות פנטהאוז (6 חדרים):

תאריך עסקה	רחוב	מס' חדרים	קומה	מתוך קומות	שטח דירה נטו במ"ר	שנת בניה	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר בנוי בש"ח
01/07/2013	צאלון 6	6	14	14	155	1995	2,500,000 ₪	16,129 ₪

להלן נתוני שווי לדירות בשני פרויקטים חדשים באור יהודה:

פרויקט אוריון נווה רבין - חב' שפיר						
תאריך	נכס	חדרים	שטח	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
14/07/2014	דירה	4	104	10	1,530,102	14,713
06/07/2014	דירה	4.5	117	4	1,600,000	13,675
30/06/2014	דירה	5	153	1	2,059,001	13,458
05/06/2014	דירה	4.5	117	12	1,637,000	13,991
30/05/2014	דירה	4.5	117	4	1,549,000	13,239
04/04/2014	דירה	4	103	7	1,571,100	15,253
30/03/2014	דירה	4.5	112	1	1,571,000	14,027
30/03/2014	דירה	5	158	16	2,380,000	15,063
25/03/2014	דירה	4.5	120	8	1,589,000	13,242
24/03/2014	דירה	5	148	3	1,951,000	13,182
24/03/2014	דירה	4.5	117	3	1,539,000	13,154
21/03/2014	דירה	5	134	15	1,928,000	14,388
18/03/2014	דירה	4	98	0	1,550,000	15,816
18/02/2014	דירה	5	150	1	2,059,001	13,727
11/02/2014	דירה	5	125	0	2,353,000	18,824
10/02/2014	דירה	4.5	117	13	1,640,000	14,017
06/02/2014	דירה	5	126	11	1,743,000	13,833
20/01/2014	דירה	5	153	1	2,017,000	13,183
19/01/2014	דירה	5	158	16	2,300,000	14,557
16/01/2014	דירה	4.5	125	12	1,575,000	12,600
12/01/2014	דירה	4.5	116	5	1,630,000	14,052

ממוצע 14,190 ש"ח/מ"ר

פרויקט נווה רחוב הבנים - קבוצת גבאי						
תאריך	נכס	חדרים	שטח	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
01/03/2014	דירה	4	115	7	1,350,000	11,739
24/02/2014	דירה	4	115	8	1,480,000	12,870
09/10/2013	דירה	4	117	0	1,450,000	12,393
08/10/2013	דירה	4	117	5	1,416,000	12,103
30/09/2013	דירה	4	110	0	1,630,002	14,818
29/09/2013	דירה	4	115	4	1,400,000	12,174
29/09/2013	דירה	4	115	6	1,415,002	12,304
29/09/2013	דירה	4	115	4	1,520,000	13,217
20/08/2013	דירה	4	116	3	1,365,000	11,767
18/08/2013	דירה	4	114	2	1,410,000	12,368
18/07/2013	דירה	4	100	1	1,470,000	14,700
30/05/2013	דירה	4	118	6	1,000,002	8,475
29/05/2013	דירה	3	103	8	1,250,002	12,136
27/05/2013	דירה	3	103	6	1,100,000	10,680
14/05/2013	דירה	4	115	4	1,390,000	12,087
09/05/2013	דירה	4	114	6	1,400,001	12,281

ממוצע 12,257 ש"ח/מ"ר

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס: 09-7682277 FAX/TEL

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

9.3. תחשיבי היתכנות הכלכלית**חלק א' - פרטי הפרויקט - המצב הקיים****פרטי הפרויקט**

שם הפרויקט	מתחם "רחוב העצמאות", אור יהודה
היזם	א. דורי
המתכנן	תשבי-רוזין אדריכלים 2002 בע"מ

נתוני המתחם (המבנן) הפיזיים:

שטח הקרקע (ברוטו)	22,500
מספר מבנים במתחם	16
מספר קומות בנזיות	2-3
שנת הבניה	1960
מספר יחידות הדיור	128
צפיפות בפועל (יח"ד לדונם)	5.69

נתוני דירות טיפוסיות

16 בניינים בבנייה רוויה, בשטחים משתנים, בכל בניין 2 כניסות, בכל כניסה 4 דירות וסה"כ 8 דירות בכל בניין. חלק מהדירות מפוצלות

חלק ב' - תכנון מוצע בפרויקט

שטח מגרש	22,682 מ"ר
<u>גובה מירבי</u>	
מעל הכניסה הקובעת	12 בניינים - 17 קומות
מתחת לכניסה הקובעת	מפלסים 2-3
מספר יחידות דיור	744 יח"ד
שטח עיקר למגורים ללא ממ"ד ומרפסות	75,450 מ"ר
שטח שיחת על קרקעי ללא ממ"ד	18,600 מ"ר
שטחי ממ"ד	8,928 מ"ר
מרפסות	8,928 מ"ר
שטח שיחת תת קרקעי	39,176 מ"ר

פירוט התפלגות הדירות לסוגיהן ושטחן

שטח עילי											סוג הדירות	
סה"כ מספרות (מ"ר)	סה"כ מספרות מסווגות (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מספרות (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	מספרות גג/חצר ליח"ד (מ"ר)	מספרות מסווגות ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (כניסה, מעבר, סביב) ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח מס'מ"ר ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	
												דירות שנמסרות לדיירי המתחם
0	1,536	17,959	14,759	13,223		12	25	115	12.0	103.3	128	דירות 4 חדרים
0	1,536	17,959	14,759	13,223							128	סה"כ דירות שנמסרות לדיירי המתחם
			115	103								ממוצעים לדיירים
												דירות לשיווק היום
0	1,786	15,624	11,904	10,118		12	25	80	12.0	68.0	149	דירות קטנות
0	2,143	23,213	18,749	16,606		12	25	105	12.0	93.0	179	דירות 4 חדרים
0	2,888	38,502	32,486	29,599		12	25	135	12.0	123.0	241	דירות 5 חדרים
2,400	0	7,680	6,480	5,904	50		25	135	12.0	123.0	48	דירות מיוחדות
2,400	6,816	85,019	69,619	62,227							616	סה"כ דירות היום
			113	101								ממוצעים לדירות היום
2,400	8,352	102,978	84,378	75,450							744	סה"כ הפרויקט
		138	113	101								ממוצעים לפרויקט

מרתפים

שטח במרתפים					סוג הדירות	
חניון תת קרקעי (מ"ר)	שטח ממוצע למקום חניה (מ"ר)	מספר מקומות חניה	מספר חניות לדירה	שטח עיקרי של היח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	
5,120	40	128	1.00		128	דירות שנמסרות לדיירי המתחם
						דירות לשיווק היום
5,952	40	149	1.00	68	149	דירות קטנות
7,142	40	179	1.00	93	179	דירות 4 חדרים
12,513	40	313	1.30	123	241	דירות 5 חדרים
2,496	40	62	1.30	123	48	דירות מיוחדות
28,104		703			616	סה"כ דירות היום
46		1.1				ממוצעים לדירות היום
		כלול				חניות לאורחים
33,224		831	1.12		744	סה"כ הפרויקט

מחסנים

מס' יח"ד	שטח מחסן נט ברוטו	שטח	סה"כ שטח
744	6	8	5952

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX /TEL

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

חלק ג' - ערבי שוי

להלי סקר נתוני מכירת דירות מאתר מידע נדל"ן רשות המיסים

נתוני מכירת דירות מסוג: 4 חדרים, 5 חדרים, ודירות פנטהאוז בשכונת נווה שבין בעיר אור יהודה (כמפורט בסעיף 9.4.1 בחוות הדעת)

תאריך עסקה	רחוב	מס' חדרים	קומה	מתוך קומות	שטח דירה נטו במ"ר	שנת בניה	שוי מכירה בש"ח	שוי למ"ר בנוי בש"ח	מהות הנכס
01/07/2013	צאלון 6	6	14	14	155	1995	2,500,000 ₪	16,129 ₪	פנטהאוז
15/09/2013	דקל 13	5	6	14	124	2006	2,059,999 ₪	16,613 ₪	דירה בבית קומות
07/07/2013	דקל 10	5	2	3	132	2003	2,080,001 ₪	15,758 ₪	דירת דופלקס
24/06/2013	דקל 13	5	6	14	120	2008	1,729,998 ₪	14,417 ₪	דירה בבית קומות
05/06/2013	דיין משה 1	5	14	14	122	1965	1,850,000 ₪	15,164 ₪	דירה בבית קומות
01/05/2013	דקל 13	5	8	14	127	2001	1,900,000 ₪	14,961 ₪	דירה בבית קומות
23/04/2013	דקל 1	5	5	9	126	1997	1,720,000 ₪	13,651 ₪	דירה בבית קומות
10/04/2013	צאלון 6	5	3	14	125	1990	1,850,000 ₪	14,800 ₪	דירה בבית קומות
31/03/2013	דקל 7	5	11	11	123	1996	1,937,000 ₪	15,748 ₪	דירה בבית קומות
28/03/2013	דקל 7	5	5	5	123	1998	1,910,002 ₪	15,528 ₪	דירה בבית קומות
12/02/2013	דקל 1	5	1	9	125	1996	1,500,000 ₪	12,000 ₪	דירה בבית קומות
08/02/2013	דקל 13	5	5	9	104	1998	1,640,000 ₪	15,769 ₪	דירה בבית קומות
14/10/2013	דקל 7	4.5	9	15	103	1997	1,757,999 ₪	17,068 ₪	דירה בבית קומות
25/07/2013	בר לב חיים 6	4.5	2	4	101	1997	1,500,000 ₪	14,851 ₪	דירה בבית קומות
07/03/2013	דקל 13	4.5	7	14	104	2001	1,770,000 ₪	17,019 ₪	דירה בבית קומות
26/02/2013	ליבנה 2	4.5	קרקע	14	105	2003	1,680,000 ₪	16,000 ₪	דירה בבית קומות
22/08/2013	צאלון 2	4	8	9	120	1992	1,475,000 ₪	12,292 ₪	דירה בבית קומות
15/08/2013	שדרות בן גוריון 54	4	2	3	96	1994	1,500,000 ₪	15,625 ₪	דירה בבית קומות
16/07/2013	דקל 1	4	8	9	126	1997	1,829,999 ₪	14,524 ₪	דירה בבית קומות
07/07/2013	בר לב חיים 14	4	3	9	106	1996	1,570,000 ₪	14,811 ₪	דירה בבית קומות
13/06/2013	דיין משה 2	4	7	14	93	2000	1,430,000 ₪	15,376 ₪	דירה בבית קומות
29/05/2013	צאלון 2	4	2	9	106	1996	1,600,000 ₪	15,094 ₪	דירה בבית קומות
07/05/2013	דיין משה 1	4	קרקע	8	87	2005	1,380,000 ₪	15,862 ₪	דירה בבית קומות
05/05/2013	דיין משה 1	4	6	14	88	2004	1,440,000 ₪	16,364 ₪	דירה בבית קומות
02/05/2013	דיין משה 2	4	6	14	84	2000	1,400,000 ₪	16,667 ₪	דירה בבית קומות
01/05/2013	דיין משה 1	4	קרקע	14	87	2004	1,330,000 ₪	15,287 ₪	דירה בבית קומות
21/04/2013	דקל 13	4	6	14	104	2000	1,835,000 ₪	17,644 ₪	דירה בבית קומות
18/04/2013	דקל 1	4	2	9	81	1995	1,280,000 ₪	15,802 ₪	דירה בבית קומות
11/04/2013	זית 6	4	קרקע	2	93	1996	1,639,800 ₪	17,632 ₪	דירה בבית קומות
18/03/2013	דיין משה 5	4	3	14	97	2000	1,590,000 ₪	16,392 ₪	דירה בבית קומות
10/03/2013	דיין משה 2	4	13	14	105	2000	1,550,000 ₪	14,762 ₪	דירה בבית קומות
13/02/2013	דיין משה 5	4	9	14	102	2000	1,460,000 ₪	14,314 ₪	דירה בבית קומות

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס: 09-7682277 FAX / TEL

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

עפ"י נתונים המוצגים לעיל ובהתאמה למתחם הנדון, ניתן לקבוע שווי מכירה כולל מע"מ לדירות חדשות (שטח דירה על פי חוק מכר דירות¹) בפרויקט:

דירות	טיפוס	שטח פלדלת (מ"ר)	שווי כולל מע"מ (ש"ח)	מחיר הדירה (ש"ח)
דירות קטנות	A	80	16,200 ₪	1,300,000 ₪
דירות 4 חדרים	B	105	15,450 ₪	1,620,000 ₪
דירות 5 חדרים	C	135	14,420 ₪	1,950,000 ₪
דירות מיוחדות	D	135	16,700 ₪	2,250,000 ₪
ממוצע		113	15,214 ₪	1,719,454 ₪

תקבילים	מספר יח"ד	שטח פלדלת יח"ד (מ"ר)	מרחק גג יח"ד (מ"ר)	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר פלדלת - על בסיס הערכת היוזם (₪)	סה"כ (אלפי ₪)	מחיר יח"ד ממוצע (ש"ח)
דירות קטנות	149	80	0	11,904	16,200	192,845	1,296,000
דירות 4 חדרים	179	105	0	18,749	15,450	289,669	1,622,250
דירות 5 חדרים	241	135	0	32,486	14,420	468,454	1,946,700
דירות מיוחדות	48	135	50	6,480	16,700	108,216	2,254,500
סה"כ כולל מע"מ 18%	616	113		69,619	15,214	1,059,184	1,719,454
סה"כ לא כולל מע"מ						897,613	1,457,164
סה"כ תקבילים לא כולל מע"מ						897,613	

¹ שטח פלדלת.

חלק ב' - עלויות הקמה

עלויות ייזום				
סה"כ (אלפי ₪)	עלות ליחידה (ש"ח)	יחידה	כמות	
744				אדריכלות
372				יועצים
1,280	10,000	יח"ד	128	עו"ד דיירים
500				עו"ד יזם והוצאות נוספות: כנסים, חומר שיווקי נכ"ל
	3.00%	1,457,164	616	דמי יזמות עבור החזר ההשקעה שנדרשה לאישור התב"ע + סיכון (במכירת הפרויקט ליזם אחר או בכניסה לשותפות) - 3% מסך תקבולי הנכ"ל
2,896				סה"כ עלויות ייזום

עלויות - דירות יזם					
סה"כ (אלפי ₪)	החלק היחסי	עלות ליחידה	יחידה	כמות	
					בניה ישירה
352,830		4,150	מ"ר	85,019	שטח עילי
2,861	83%	300	מ"ר	11,559	הריסה ופינוי
3,095	83%	310	מ"ר	12,100	פיתוח חצר
7,907		1,160	מ"ר	6,816	מרפסות פתוחות
1,992		830	מ"ר	2,400	מרפסות גג
64,638		2,300	מ"ר	28,104	מרתף- חניית
433,323					סה"כ עלות בניה ישירה
					עלויות עקיפות
					אגרות והיטלי פיתוח
41,326		450	מ"ר	91,835	שטח עילי כולל מרפסות
7,026		250	מ"ר	28,104	מרתפים
48,352					סה"כ אגרות והיטלי פיתוח
12,320		20,000	יח"ד	616	תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע
1,848		3,000	יח"ד	616	חיבור חשמל
0		-	מ"ר	1,265	חיבור חשמל - מסחרי
31,776				3.0%	שיווק ופרסום
21,666				5%	תקוריה, פיקוח ומשפטיים
28,166				6.5%	ב.צ.מ
144,127					סה"כ עלויות עקיפות
577,450					סך עלויות דירות יזם

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס: 09-7682277 FAX /TEL

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

עלויות מינוי בינוי					
סה"כ (אלפי ₪)	החלק היחסי	עלות ליחידה (וש"ח)	יחידה	כמות	
בניה ישירה					
74,530		4,150	מ"ר	17,959	שטח עילי
607	17%	300	מ"ר	11,559	הריסת ופינוי
656	17%	310	מ"ר	12,100	פיתוח חצר
1,782		1,160	מ"ר	1,536	מרפסות פתוחות
-					מרפסות גג
11,776		2,300	מ"ר	5,120	מרתף- חניות
89,350					סה"כ עלות בניה ישירה
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח					
8,773		450	מ"ר	19,495	שטח עילי
-5,202		450	מ"ר	11,559	שטח עילי - זיכוי (אומדן)
1,280		250	מ"ר	5,120	מרתפים
4,851					סה"כ אגרות והיטלי פיתוח
תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע					
2,560		20,000	יח"ד	128	חיבור חשמל
384		3,000	יח"ד	128	שכ"ד לדיר חלופי בתקופת הבניה
4,032		126,000	יח"ד	32	עו"ד דיירים
640		5,000	יח"ד	128	הובלה אחת
192		2,000		96	הובלה כפולה
128		4,000	הובלות	32	מע"מ שרותי בנייה
0		-	מסך התמורה לדיירים	18%	דמי אחזקה
0		-	יח"ד	128	ב.צ.מ
5,808			מעלות בניה משוכה	7%	תקורה, פיקוח ומשפטיות
4,468			מעלות בניה ישירה	5%	סה"כ עלויות עקיפות
23,062					סה"כ לפני מס רכישה
112,413					מס רכישה
8,438			מסך התמורה לדיירים	6%	סה"כ עלויות מינוי בינוי
120,851					

ת.ד. 54 מושב עדנים

נייד 052-2908987

טל/פקס : 09-7682277 FAX /TEL

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

עלות מימון וערבויות					
סה"כ (אלפי ₪)			כמות		
23,665	701,197	עלות הפרויקט:	4.5%	ריבית	
3,506	701,197	עלות הפרויקט:	0.5%	עמלת ליווי פיננסי	
14,299	1,059,184	שווי דירות היזם כולל מע"מ:	0.9%	עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים	
1,539	57,007	שווי דירות הדיירים כולל מע"מ:	0.9%	עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה	
109	4,032	דמי"ש לדיירים:	0.9%	עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דמי"ש	
43,118				סה"כ מימון	

סיכום עלויות הפרויקט	
אלפי ש"ח	
2,896	עלות יזום: אישור תב"ע והחתמת דיירים
577,450	עלות דירות היזם
120,851	עלות פינוי בינוי
43,118	עלות מימון וערבויות
0	היטל השבחה
הנחה לפטור	מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה
לא רלבנטי	דמי היתר
744,316	סה"כ עלות הפרויקט

סיכום תחשיבים	
744	סה"כ דירות בפרויקט
897,613	סה"כ תקבולים באלפי ש"ח (ללא מע"מ)
744,316	סה"כ עלויות הקמה באלפי ש"ח (ללא מע"מ)
153,298	רווח באלפי ש"ח
20.60%	שיעור הרווח, % מעלויות
17.08%	שיעור הרווח, % ממכירות
5.81	יחס פינוי בינוי
7.30	יחס שטחים פינוי-בינוי

ת.ד. 54 מושב עדניים

נייד 052-2908987

טל/פקס: 09-7682277 FAX / TEL

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

10. ה' - סיכום ומסקנות

ניתוח שמאי / כלכלי של פרויקט פינני בינוי המוצע תוך התייחסות לנתוני צפי תקבולים ממכירת דירות היזם כמפורט לעיל, אל מול העלות הכוללת של הפרויקט המתוכנן, מתקבל כי שיעור הרווח מהעלויות הינו כ- 20% ושיעור הרווח מהתקבולים הינו כ- 17%, וזאת בהנחה ויתכן פטור מהיטל השבחה..

המועד הקובע לחוות הדעת - מועד עריכתה.

בכבוד רב,

גלית אציל - לדור
שמאית מקרקעין

