

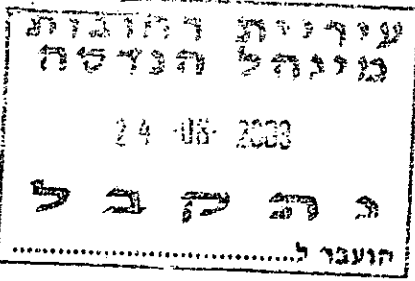
מ.ד.ד מקרקעין - שמאות - תכנון - יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID - Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI - Real Estate Appraiser

דדון דוד - שמאי מקרקעין מוסמך  
דדון מרדכי - שמאי מקרקעין מוסמך



כא' אדר א תשס"ב  
23 פברואר 2003  
סמך: 139



משרד הפנים  
מחוז מרכז  
26.09.2006  
נתקבל  
תיק מס':

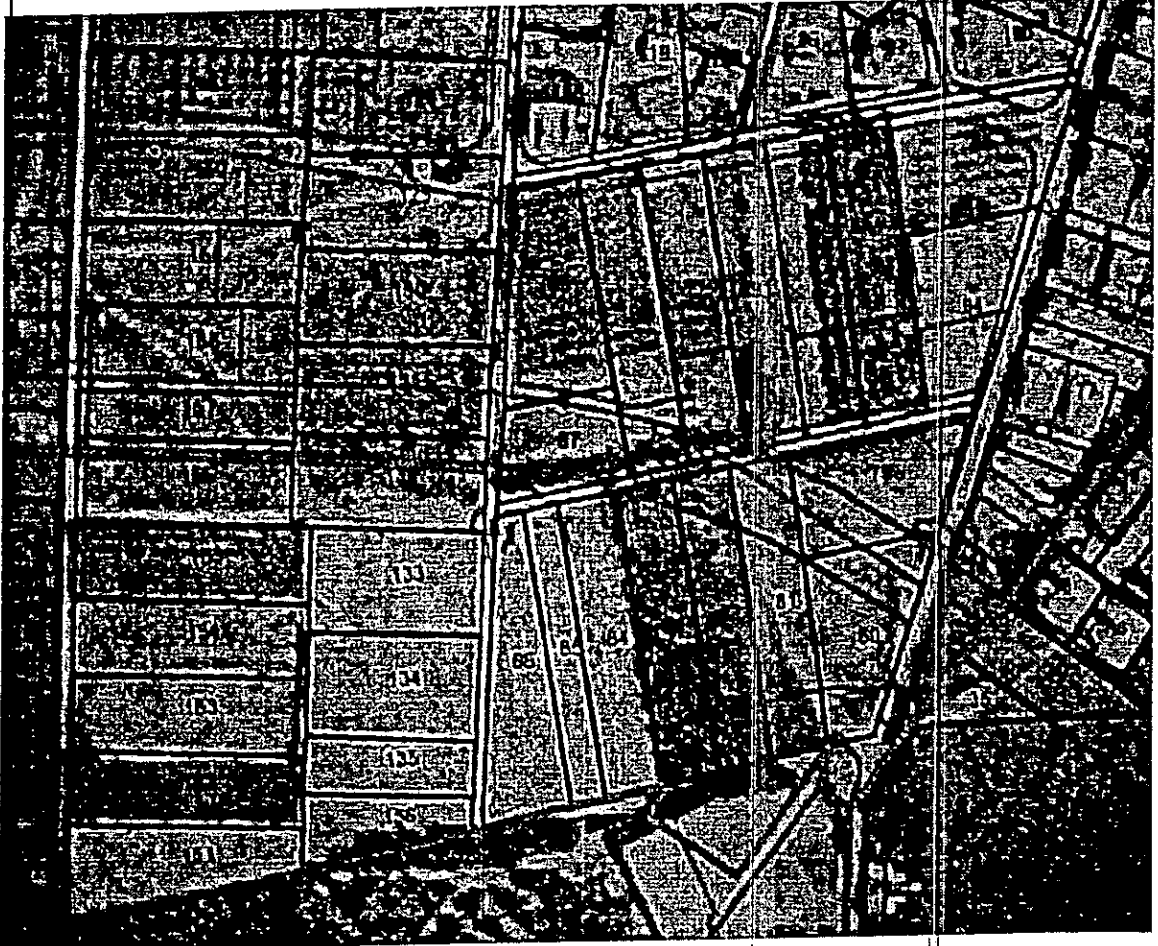
לכבוד  
מר משה בורוכוב  
מ"מ מהנדס העיר רחובות

- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טבי איזון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה\*
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י

אומדן הקצאה ואיזון - ת.ב.ע רח/מק/1000/ב/2  
כפועל יוצא מ-ת.ב.ע רח/1000/ב  
שכונת מרמורק רחובות  
גוש: 3658

חלקות: 79-83, 87-89, 91, 129-132, 155-157, 171, 179

אורטו-פוטו - מבט על



- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון

נערך ע"י: דדון דוד - שמאי מקרקעין מוסמך



מ.ד.ד. מקרקעין - שמאות - תכנון - יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID — Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI — Real Estate Appraiser

דדון דוד — שמאי מקרקעין מוסמך  
דדון מרדכי — שמאי מקרקעין מוסמך



תוכן העניינים

- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טבי איזון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י
- ליווי פרויקטים
- זוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון

עמוד מספר

- 2
- 2
- 2
- 2
- 3
- 3
- 3
- 3
- 3
- 7
- 11-8
- 11
- 12
- 14-13
- 18-15
- 19
- 19

ועדה מקומית רחובות  
אישור תכנית מס' 2.1/ג.1.1000/ה.א.ג.  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשינוח מס' 2007.5002 ביום 10.8.2007  
מחנך הועדה יו"ר הועדה

- מזמין שומה
- מטרת שומה
- סיבת השומה
- פרטי המקרקעין
- המסמכים אשר שימשו לביצוע ההערכה
- מועד קובץ
- מועד ביקור בנכס
- נשוא השומה
- תיאור הנכס והסביבה
- מצב משפטי - זכויות קניין
- מצב תכנוני - זכויות תכנון
- הוראות החוק
- פסיקה
- עקרונות גורמים ושיקולים המשפיעים על השווי והקצאה
- תחשיבים
- טבלת הקצאה ואיזון
- הצהרה

נספחים: טבלת הקצאה ואיזון נספחים



מ.ד.ד. מקרקעין – שמאות • תכנון • יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID — Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI — Real Estate Appraiser

דדון דוד — שמאי מקרקעין מוסמך  
דדון מרדכי — שמאי מקרקעין מוסמך



אומדן הקצאה ואיזון רח/מק/1000/ב/2

כפועל יוצא מ-ת.ב.ע רח/1000/ב

שכונת מרמורק רחובות

גוש : 3658

חלקות: 79-83, 87-89, 91, 129-132, 155-157, 171, 179

1. מזמין השומה

מר משה בורוכוב מ"מ מהנדס העיר רחובות.

2. מטרת השומה

הכנת אומדן הקצאה ואיזון.

3. סיבת השומה

כחלק אינטגרלי מ-ת.ב.ע רח/1000/ב סעיף 14 לתקנון המגדיר מקבצים לרפרצלציה ייש להכין תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למקבצי החלקות בגוש 3658 דלהלן:

א – 79-83

ב – 174-179, 155-157

ג – 130-131

ד – 171-173

ה – 91, 129, 132

ו – 87-89

4. פרטי המקרקעין

המקרקעין הינם חלק משכונת מרמורק רחובות.

גוש : 3658

חלקות: 79-83, 87-89, 91, 129-132, 155-157, 171, 179

- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טבי איזון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י

- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס

- סקרי נדל"ן

- יזמויות נדל"ן

- ניהול נדל"ן

- איתור נדל"ן

- בדיקות כלכליות

- תכנון



חברת השירותים המקצועיים  
בשוק

שדרות משה דיין 62/2, פסגת זאב, ירושלים מיקוד 97837

טלפון 02-6569085 • פקס 02-5853835 • נייד 051-666437, Mobile M. • 053-844144, Mobile D.

E-mail: dadondavid@bezeqint.net • E-mail: md3030@hotmail.co.il

מ.ד.ד. מקרקעין – שמאות – תכנון – יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID – Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI – Real Estate Appraiser

דדון דוד – שמאי מקרקעין מוסמך  
דדון מרדכי – שמאי מקרקעין מוסמך



- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירדת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טבי איזון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י
- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון

5. המסמכים אשר שימשו לביצוע האומדן

5.1. ת.ב.ע מס' רח/1000/ב.

5.2. ת.ב.ע מס' R/6, רח/1000/א', רח/103.

5.3. מפת גוש.

5.4. אורתופוטו משנת 1999 בק.נ.מ 2500:1.

5.5. מפת עיר.

5.6. נסחים.

6. מועד קובע

המועד הקובע היינו יום מתן השומה.

7. מועד ביקור בנכס

ביקרתי בנכס נשוא השומה ביום 15/12/2002 ועוד מס' פעמים.

8. נשוא השומה

מקרקעין הממוקמים בחלק משכונת מרמורק רחובות.

גוש: 3658

חלקות: 79-83, 87-89, 91, 129-132, 155-157, 171, 179

9. תיאור הנכס והסביבה

הנכס ממוקם בחלק הדרומי של שכונת מרמורק רחובות.

הניתן לזיהוי כגוש: 3658 חלקות: 79-83, 87-89, 91, 129-132, 155-157, 171, 179

רובם של החלקות הנישומות הינם מלבן רגולארי.

סה"כ שטח החלקות הנשומות כ – 107.039 דונם.

השטח מחולק למקבצי תכנון (א' עד ו') נפרדים.

כיום ברובו של השטח ישנם פרדסים מיובשים, בחלקם פרדסים מניבים ובחלקם

האחר הקרקע ריקה ופנויה.



חברי לשכת שמאי מקרקעין  
בישראל

שדרות משה דיין 62/2, פסגת זאב, ירושלים מיקוד 97837

טלפון 02-6569085 • פקס 02-5853835 • נייד 051-666437, Mobile M. • Mobile D. 053-844144

E-mail: dadondavid@bezeqint.net • E-mail: md3030@hotmail.co.il

מ.ד.ד. מקרקעין — שמאות • תכנון • יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID — Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI — Real Estate Appraiser

— שמאי מקרקעין מוסמך דדון דוד  
— שמאי מקרקעין מוסמך דדון מרדכי



- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טב איזון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י
- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון

בחלק מסביבת הנכס ישנם תשתיות הכוללות חשמל, מים, ניקוז, תיעול, כבישים. השטח בעל טופוגרפיה מישורית.

סביבת הנכס מאופיינת כסביבה הנמצאת בתהליכי התחדשות צמיחה ופיתוח. ישנם בסביבת הנכס מבני מגורים צמודי קרקע, ומעט תעשייה.

המקבצים הנישומים אוגפים את בית העלמין מרמורק ושעריים משלושה כיוונים צפון/דרום/מזרח.

הקרקע הנישומה גובלת עם הקרקעות החקלאיות של מושב גיבתון וקיבוץ גן שלמה הממוקמים מזרחית לנכס הנישום.

**10. מצב משפטי - זכויות קניין**

בהתאם לנסחי רישום שנתקבלו מאת מזמין השומה ביום 16/08/2001 בעלי זכויות הבעלות בקרקע היינו קרן קיימת לישראל עם זכויות חכירה לבעלים השונים כמצוין בטבלה דלקמן.

| נתונים מנסחי רישום |                                  |            |           |      |      |                |
|--------------------|----------------------------------|------------|-----------|------|------|----------------|
| מס"ד               | בעלי זכויות חכירה                | החלק בזכות | החלק בנכס | גוש  | חלקה | שטח רישום במ"ר |
| 1                  | בן ישעיהו ימימה ת.ז. 181992      | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 79   | 2,322          |
| 2                  | כוכבי מרים ת.ז. 0124691          | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 80   | 2,269          |
| 3                  | מלכה לאה ת.ז. 0124690            | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 81   | 2,242          |
| 4                  | מועקי אמנון בן אהרון ת.ז. 500015 | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 82   | 2,119          |
| 5                  | מועקי אמנון בן אהרון ת.ז. 500015 | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 83   | 2,213          |
| 6                  | כוכבי מרים                       | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 155  | 2,271          |
| 7                  | בן פורת תמר ת.ז. 0500592         | 1/4        | בשלמות    | 3658 | 156  | 2,251          |
| 8                  | נדב אהובה ת.ז. 500543            | 1/4        | בשלמות    | 3658 | 156  | 2,251          |
| 9                  | בן עמרם אהרון ת.ז. 0398206       | 1/4        | בשלמות    | 3658 | 156  | 2,251          |
| 10                 | בן עמרם אמנון ת.ז. 000635532     | 1/4        | בשלמות    | 3658 | 156  | 2,251          |



שדרות משה דיין 62/2, פסגת זאב, ירושלים מיקוד 97837

טלפון 02-6569085 • פקס 02-5853835 • נייד 051-666437 • Mobile M. 051-666437 • Mobile D. 053-844144

E-mail: dadondavid@bezeqint.net • E-mail: md3030@hotmail.co.il

# מ.ד.ד. מקרקעין - שמאות - תכנון - יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID — Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI — Real Estate Appraiser

דדון דוד — שמאי מקרקעין מוסמך  
דדון מרדכי — שמאי מקרקעין מוסמך



- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טבי איזון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י
- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון

| מס"ד | בעלי זכויות חכירה                   | החלק בזכות | החלק בנכס | גוש  | חלקה | שטח רשום במ"ר |
|------|-------------------------------------|------------|-----------|------|------|---------------|
| 11   | בן פורת תמר ת.ז.<br>0500592         | 1/4        | בשלמות    | 3658 | 157  | 1,319         |
| 12   | נדב אהובה ת.ז. 500543               | 1/4        | בשלמות    | 3658 | 157  | 1,319         |
| 13   | בן עמרם אהרון ת.ז.<br>0398206       | 1/4        | בשלמות    | 3658 | 157  | 1,319         |
| 14   | בן עמרם אמנון ת.ז.<br>000635532     | 1/4        | בשלמות    | 3658 | 157  | 1,319         |
| 15   | כוכבי מרים                          | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 174  | 2,239         |
| 16   | כוכבי מרים                          | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 175  | 2,223         |
| 17   | משולם יחיא עזריאל ת.ז.<br>500391    | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 176  | 2,217         |
| 18   | משולם יחיא עזריאל ת.ז.<br>500391    | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 177  | 2,155         |
| 19   | יחיא אהרון בן משולם                 | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 178  | 2,287         |
| 20   | יחיא אהרון בן משולם                 | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 179  | 2,193         |
| 21   | שרעבי יעקב בן יהודה ת.ז.<br>0515619 | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 130  | 2,256         |
| 22   | קפרא מרים מנשה                      | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 131  | 2,230         |
| 23   | חובשי יהודה בן נתן ת.ז.<br>500423   | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 171  | 2,268         |
| 24   | חובשי יהודה בן נתן ת.ז.<br>500423   | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 172  | 2,250         |
| 25   | חובשי יהודה בן נתן ת.ז.<br>500423   | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 173  | 2,227         |
| 26   | שרעבי רחל                           | 1/4        | בשלמות    | 3658 | 91   | 2,324         |
| 27   | שרעבי אליהו                         | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 91   | 2,324         |
| 28   | שרעבי עדה                           | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 91   | 2,324         |



שדרות משה דיין 62/2, פסגת זאב, ירושלים מיקוד 97837

טלפון 02-6569085 • פקס 02-5853835 • נייד 051-666437 • Mobile M. 051-666437, Mobile D. 053-844144

E-mail: dadondavid@bezeqint.net • E-mail: md3030@hotmail.co.il

מ.ד.ד. מקרקעין - שמאות - תכנון - יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID — Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI — Real Estate Appraiser

דדון דוד — שמאי מקרקעין מוסמך  
דדון מרדכי — שמאי מקרקעין מוסמך



- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טב' איוון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.

- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס

- סקרי נדל"ן

- יזמויות נדל"ן

- ניהול נדל"ן

- איתור נדל"ן

- בדיקות כלכליות

- תכנון

| מס"ד | בעלי זכויות חכירה       | החלק בזכות | החלק בנכס | גוש  | חלקה | שטח רשום במ"ר |
|------|-------------------------|------------|-----------|------|------|---------------|
| 29   | צומן יוכבד לבית שרעבי   | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 91   | 2,324         |
| 30   | מדהלה הדסה לבית שרעבי   | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 91   | 2,324         |
| 31   | מזרחי לבית שרעבי רחל    | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 91   | 2,324         |
| 32   | שרעבי יוחנן             | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 91   | 2,324         |
| 33   | שרעבי חזקיהו            | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 91   | 2,324         |
| 34   | שרעבי ימימה             | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 91   | 2,324         |
| 35   | שרעבי כוכבה             | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 91   | 2,324         |
| 36   | שרעבי רחל               | 1/4        | בשלמות    | 3658 | 129  | 2,338         |
| 37   | שרעבי אליהו             | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 129  | 2,338         |
| 38   | שרעבי עדה               | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 129  | 2,338         |
| 39   | צומן (לבית שרעבי) יוכבד | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 129  | 2,338         |
| 40   | מדהלה לבית שרעבי הדסה   | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 129  | 2,338         |
| 41   | מזרחי רחל לבית שרעבי    | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 129  | 2,338         |
| 42   | שרעבי יוחנן             | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 129  | 2,338         |
| 43   | שרעבי חזקיהו            | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 129  | 2,338         |
| 44   | שרעבי ימימה             | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 129  | 2,338         |
| 45   | שרעבי כוכבה             | 1/12       | בשלמות    | 3658 | 129  | 2,338         |
| 46   | קפרא דוד בן חיים        | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 132  | 2,256         |
| 47   | מדאח נתנאל ת.ז. 506405  | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 87   | 1,360         |
| 48   | מדאח נתנאל ת.ז. 506405  | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 88   | 2,292         |



חבר'ת לשכת שמאי מקרקעין  
בשואל

מ.ד.ד. מקרקעין – שמאות • תכנון • יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID — Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI — Real Estate Appraiser

דדון דוד — שמאי מקרקעין מוסמך  
דדון מרדכי — שמאי מקרקעין מוסמך



- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טב' איזון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י

- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון

| מס"ד | בעלי זכויות חכירה      | החלק בזכות | החלק בנכס | גוש  | חלקה | שטח רשום במ"ר |
|------|------------------------|------------|-----------|------|------|---------------|
| 49   | מדאר נתנאל ת.ז. 506405 | בשלמות     | בשלמות    | 3658 | 89   | 2,250         |

רשומות הערות אזהרה עפ"י סעיף 126 וכן הערות נוספות המצוינות בנסחי רישום המצורפים כנספח לשומה.

11. מצב תכנוני - זכויות תכנון

מצב חדש

הפסיקה: שתי תוכניות – אחת לשינוי ייעוד ואחת לחלוקה.

כאשר קיימות שתי תוכניות בזו אחר זו כשהראשונה (במקרה דנן רח/1000/ב) לקביעת ייעודי הקרקע והשנייה לחלוקה חדשה (במקרה דנן התוכנית המוגשת – רח/מק/1000/ב/2) ובתוכנית הראשונה צוין במפורש כי השטח ייועד לחלוקה (במקרה דנן סעיף 14 לתקנון רח/1000/ב) יש לראות את האיזון שאליו מתייחס סעיף 122 לחוק בהתאם לשווי המגרשים קודם לתוכנית הראשונה מאחר ויש להתייחס לשתי התוכניות (רח/1000/ב והתוכנית המוגשת רח/מק/1000/ב/2) כמקשה אחת – בג"צ 483/88 פריימן ואח' נ' שר הפנים ואח' (פ"ד מ"ד (2) 463



חברת השמאות מקרקעין  
בש.א.ל



מ.ד.ד. מקרקעין - שמאות - תכנון - יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID — Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI — Real Estate Appraiser

דדון דוד — שמאי מקרקעין מוסמך  
דדון מרדכי — שמאי מקרקעין מוסמך



ת.ב.ע תקפה החלה על המקרקעין היינה תוכנית שינוי מתאר מס' רח/1000/ב' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 22/01/1998 בילקוט הפרסומים 4609.

- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טב"י איזון והקצאה
- עיסקאות קומביניציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י
- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון

| גו"ח                                   | שטח מקבץ במ"ר | מקבץ | מס' מגרש | מגורים ב' |      | מגורים א' |      | מלאכה ואחסנה | ציבורי פתוח | דרכים | % הפקעה |  |
|--|---------------|------|----------|-----------|------|-----------|------|--------------|-------------|-------|---------|--|
|  |               |      |          | שטח       | יח"ד | שטח       | יח"ד |              |             |       |         |  |
| 79-83                                  | 11,165        | א    | 790      | 1,432     | 8    |           |      | 5,523        |             | 83    | 37.7    |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
| -155<br>.157<br>19,155<br>-174<br>.179 | 19,155        | ב    | 7000     |           |      |           |      | 9,371        |             | 525   | 51.1    |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
| ,130<br>131                            | 4,486         | ג    | 1300     | 2,692     | 15   |           |      | 564          |             | 1,230 | 40.0    |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
| ,171<br>173                            | 6,745         | ד    | 1710     | 2,054     | 11   |           |      | 35           |             | 2,572 | 38.6    |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
| ,91<br>.129<br>6,918<br>132            | 6,918         | ה    | 1290     | 1,607     | 10   |           |      | 286          |             | 2,942 | 46.7    |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
| 87-89                                  | 5,902         | ו    | 880      | 1,692     | 10   |           |      | 715          |             | 1,694 | 40.8    |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |
|  |               |      |          |           |      |           |      |              |             |       |         |  |



מ.ד.ד. מקרקעין – שמאות • תכנון • יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID — Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI — Real Estate Appraiser

דדון דוד — שמאי מקרקעין מוסמך  
דדון מרדכי — שמאי מקרקעין מוסמך



- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טבי איוון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י
- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון

סעיף 14 לתקנון - מקבצים לרפרצלציה

"יש להכין תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, למקבצי החלקות בגוש 3658 דלהלן:

- א – 79-83
- ב – 174-179, 155-157
- ג – 130-131
- ד – 171-173
- ה – 91,129,132
- ו – 87-89

סעיף 15 לתקנון- רישום התכנית

- א. כל השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק הנ"ל.
- ב. לשטחים שסומנו בתוכנית זו כאזורי זכות מעבר תירשם זיקת הנאה לטובת המגרשים השכנים הנהנים מאותם מעברים.

תוכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/מק/1000/ב/2 תוכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים שינוי לתוכנית שינוי מתאר רח/1000/ב

גבולות התוכנית (קו הכחול)

| גוש  | מתחם | חלקי חלקה        | שטח המתחם בדונם |
|------|------|------------------|-----------------|
| 3658 | א'   | 79-83            | 11.165          |
|      | ב'   | 155-157, 174-179 | 19.155          |
|      | ג'   | 130,131          | 4.486           |
|      | ד'   | 171-173          | 6.745           |
|      | ה'   | 91,129,132       | 6.918           |
|      | ו'   | 87-89            | 5.902           |





- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טבי איזון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י
- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון

מטרות התוכנית.

שינוי בקווי בנין

באזור מגורים ב': צדדי מ-4מ' ל-3מ', אחורי מ-6מ' ל-4מ' או במגרש ג2 ל-3מ'.  
באזור מלאכה ואחסנה: צדדי מ-4מ' ל-0.0מ', אחורי מ-6מ' ל-5מ'.  
הכל כמסומן בנספח הבינוי המנחה המצורף לתוכנית זו.  
**איחוד, חלוקה ו/או איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה במתחמים המסומנים על פי תכנית שינוי מתאר רח/1000/ב כמתחמים לריפרצלציה.**  
**חניה** - החניה תיקבע על פי התקף בעת מתן היתרי בניה.

הכניסות לחניה, מסי מ"ח ומקומס יהיו בתאום עם מהנדס העיר.

רישום השטחים והפקעות לצורכי ציבור - השטחים בתוכנית זו המיועדים

לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות.

משך ביצוע התוכנית - עבודות הבניה תחלנה תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית.

מצב קודם – מצב תכנוני (זכויות תכנון)

זכויות תכנון במצב קודם נובע מקומפילציית מסי תוכניות.

תוכנית מתאר מקומית רח/1000/א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 27/02/1986 בילקוט הפרסומים 3305.

תוכנית מפורטת רח/103 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 29/01/1959 בילקוט הפרסומים 647.

תוכנית מתאר R/6 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 26/03/1942 בעיתון רשמי 1180.



חבר לשכת שמאי מקרקעין  
בשרא

מ.ד.ד. מקרקעין – שמאות • תכנון • יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID — Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI — Real Estate Appraiser

דדון דוד — שמאי מקרקעין מוסמך  
דדון מרדכי — שמאי מקרקעין מוסמך



יעוד - אזור מגורים ב' ישן למעט חלק מחלקה 79 ביעוד אזור מגורים א' ישן.

| מספר החלקות | קווי בנין מינימליים בצד, מאחור | האחוז המקסימלי של הבניה המותר על החלקות (כולל בנין עזר) | שטח מינמלי במ"ר | צבע או סמון | האזור     |
|-------------|--------------------------------|---|-----------------|-------------|-----------|
| 1           | 3 מ' 6 מ'                      | 15% + 5%  | 1000            | אפור-כחול   | מגורים א' |
| 2           | 3 מ' 6 מ'                      | 20% + 5%  | 750             | אורנג'      | מגורים ב' |

הערה: החלקות נכנסות כברוטו.

**12. הוראות החוק**

פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 קובע את ההוראות בדבר חלוקה חדשה(רפרצלציה בלע"ז) הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם. הנחיות לביצוע החלוקה.

(א) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(ב) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

(ג) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.



חברת יזמות וניהול נדל"ן

- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טבי איוון והקצאה
- עיסקאות קומביניציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.ג
- ליווי פרויקטים
- זוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון



**13. פסיקה**

שתי תוכניות – אחת לשינוי ייעוד ואחת לחלוקה  
כאשר קיימות שתי תוכניות בזו אחר זו כשהראשונה (במקרה דן רח/1000/ב)  
לקביעת ייעודי הקרקע והשניה לחלוקה חדשה (במקרה דן רח/מק/1000/ב/2)  
ובתוכנית הראשונה צוין במפורש כי השטח ייעוד לחלוקה (במקרה דן סעיף 14  
לתקנון רח/1000/ב) יש לראות את האיזון שאליו מתייחס סעיף 122 לחוק  
בהתאם לשווי המגרשים קודם לתוכנית הראשונה מאחר ויש להתייחס לשתי  
התוכניות כמקשה אחת – בג"צ 483/88 פריימן ואח' נ' שר הפנים ואח' (פ"ד  
מ"ד (2) 463.

**הפרשות קודמות לצורכי ציבור**

נשאלת השאלה, כיצד תוערך חלקה הנמצאת בחטיבת קרקע שאין בה תכנון  
לשטחי ציבור ראויים/מתאימים לצורכי השוק כיום ואין בה השוואות מעשיות  
(בין שווי ברוטו לנטו), נושא זה קיבל משנה תוקף בהקשר הצורך בשחזור שטחים  
בפסיקתו של כבוד השופט ד"ר קלינג, ב-המ"ר 2121/95 ומשמעותו המעשית מתן  
מקדם שווי בין ברוטו לנטו, בשומתי הנוכחית האיזון למניעת מקדם השווי היינו  
כניסת החלקות הנישומות כולן כברוטו במקדם זהה.

**הכרזות**

הכרזה על קרקע חקלאית, על פי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה  
התשכ"ה-1965.  
השפעת קרקע המוכרזת כחקלאית/שטח פתוח ע"י הועדה לשמירה על קרקע  
חקלאית ושטחים פתוחים קיבלה ביטוי בפסיקה של בית המשפט העליון בבג"צ  
529/80 גרצברג נ' הועדה המקומית מרכז ואחרים, פ"ד לה (2) 491 שישנו צורך  
להתחשב בהכרזה כזו

**שינויי ייעוד בשילוב חלוקה חדשה**

הלכה מסוקה (בג"צ) אירני נגד שר הפנים ואחרים הפסיקה ניתנה  
15/09/1992 נפסק שיש לישים את הנוסחה שהותוותה בסעיף 122 לחות"ב  
תשכ"ה תוך שילוב חלוקה חדשה עם שינויי הייעוד (היות והיינם חלק  
אינטגרלי שאינו ניתן להפרדה).

- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טבי איזון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י

- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון



חברת לשכת שמאי מקרקעין  
ישראל



14. עקרונות גורמים ושיקולים המשפיעים על השווי והקצאה

(א) הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 פרק ג' סימן ז' סעיף 122 הוראות בדבר איחוד שלא בהסכמה.

(ב) בג"צ 483/88 פריימן ואח'י נ' שר הפנים ואח'י [פ"ד מ"ד (2) 463] – מצב זכויות תכנוניות חדש במקרה דנן היינו רח/1000/ב + התוכנית הנדונה).

(ג) מצב זכויות תכנון קודם היינו ת.ב.ע רח/103, רח/1000/א', R6.

(ד) שטח חלקות נכנסות לריפרצלציה היינו ברוטו.

(ה) כל מתחם (מקבץ) היינו "עצמאי" לצורך הרפרצלציה.

(ו) השווים בשתי המצבים (קודם וחדש) הינו השימוש הטוב והיעיל.

(ז) השימוש הטוב והיעיל מבחינה חוקית, תכנונית ושימיות כלכלית.

(ח) שווי המטבי היינו כקרקע ריקה ופנויה.

(ט) השטחים במצב חדש הינם עפ"י מדידה אנליטית.

(י) בדיקה בראיה כוללת בו נפגשות שתי המערכות האחת זכויות תכנון והשניה זכויות קניין.

(יא) התאמות לזכויות הקניין - בהתאם לנסחי הטאבו.

(יב) שעבודים – בהתאם לסעיף 126 לחוק התכנון והבניה "השפעת חלוקה על שעבודים" נקבעו הוראות הבאות:

◆ שעבוד, שהיה ערב תחילת תקפה של חלוקה חדשה על אחת החלקות שבחלוקה, הולך אחרי בעלה הקודם, והיה על החלקה או על החלקות שהוקצו לו בחלוקה החדשה.

◆ היה השעבוד זכות מעבר, זכות שאיבת מים או זכות אחרת כיוצא שאלן נתונות להעברה לחלקה שבמקום אחר, תישאר הקרקע כפופה לשעבוד גם אחרי החלוקה, אולם מותר לקבוע בתוכנית הוראות בדבר הפקעת זכויות אלה או שינויין, והוראות חוק זה בדבר הפקעת בעלות או פגיעה אחרת בה יחולו על הפקעה או שינויי כאמור, בשינויים המחויבים לפי העניין.

◆ בסעיף זה, "שעבוד" – משכנתה וכל זכות חפצית שיש בה כדי להגביל את הבעלות בקרקעות, וכן שכירות, איסור העברה, עיקול או הערה בפנקסי המקרקעין.

(יג) השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות.

- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טבי איוון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י
- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון



מ.ד.ד. מקרקעין – שמאות • תכנון • יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID — Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI — Real Estate Appraiser

דדון דוד — שמאי מקרקעין מוסמך  
דדון מרדכי — שמאי מקרקעין מוסמך



- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות

יד) השתלבות בשלב התכנון בשאיפה ליצירת איזון בקרקע למניעת תשלומי איזון הכרוכים במיסוי.

טו) הפרשות קודמות לצורכי ציבור – באומדן שווי חלקות נכנסות לרפרצלציה החלקות נכנסות כחלקות מקוריות ברוטו, באותו מקדם שווי, המשמעות יציאת איזון בין שטח ברוטו לנטו כפי שהנושא מקבל משנה תוקף בפסיקתו של כבוד השופט ד"ר קלינג בהמרי' 2121/95 בדבר שחזור החלקות .

טז) הכרזות

◆ הכרזה על קרקע חקלאית, על פי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. – החלקות אינם מוכרזות נבדק מול ועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים – השפעה זו קיבלה ביטוי בפסיקה של בית המשפט העליון בבג"צ 529/80 גרצברג נ' הועדה המקומית מרכז ואחרים, פ"ד לה (2) 491.

◆ הכרזה על אתר עתיקות – נבדקו ברמת הנסח ולא נמצאו הערות בדבר הכרזת החלקות כאתר עתיקות וכן ברשימת אתרים ארכיאולוגים באזור החובות המצויה בועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות – מצ"ב כנספת. הכרזת הפקעה – ישנם הכרזות להפקעת חלק מהמקרקעין.

יז) ישום הלכה פסוקה (בג"צ) אירני נגד שר הפנים ואחרים הפסיקה ניתנה נפסק 15/09/1992 שיש לישם את הנוסחה שהותוותה בסעיף 122 לחות"ב תשכ"ה שילוב חלוקה חדשה עם שינויי היעוד (היות והינם חלק אינטגרלי שאינם ניתנים להפרדה).

יח) פירוק מושאע ככול האפשר.

יט) ישום עקרונות אוניברסלי היוצרים שווי.

- טבי איזון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.
- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון



מ.ד.ד. מקרקעין – שמאות • תכנון • יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID — Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI — Real Estate Appraiser

דדון דוד — שמאי מקרקעין מוסמך  
דדון מרדכי — שמאי מקרקעין מוסמך



15. תחשיב

נתון השוואה – פרויקט גני מור בסמוך לנכסים הנישומים.

|                   |               |           |               |
|-------------------|---------------|-----------|---------------|
| שטח מגרש נטו במ"ר | שטח בנוי במ"ר | שווי      | שווי מ"ר בנוי |
| 250               | 150           | \$240,000 | \$1,600       |

בשיטת החליצה נחלוך שווי מ"ר נטו מבונה.

$$\$1,600 / 1.18 = \$1,356$$

בניכוי מ.ע.מ.

$$\$1,356 / 1.2 = \$1,130$$

בניכוי יזמות

$$\$1,130 - \$650 = \$480$$

בניכוי עלויות בניה

$$\$480 - \$80 = \$400$$

בניכוי עלויות פיתוח

$$\$400$$

שווי מ"ר מבונה

$$150 \text{ מ"ר} \times \$400 / \text{מ"ר} = \$60,000$$

שווי מגרש ¼ דונם

ניתוח נכס השוואה

שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר קרקע

משקל חצר 40% (במקרה הנדון)

שווי מ"ר קרקע חצר

$$\$240 / \text{מ"ר} \times 40\% = \$96$$

יחס בין שטח מבונה לשטח חצר  $150 \text{ מ"ר} \text{ קרקע} / 175 \text{ מ"ר} \text{ חצר} = 1.167$

$$\$400 = X + 1.167 * \$96$$

שווי מ"ר קרקע מבונה (ללא מרכיב החצר)

$$X = \$288$$

שווי מ"ר קרקע מבונה (ללא מרכיב החצר)

שווי מצב קודם

| נכס                              | שטח מגרש מ"ר | אחוזי בניה  | מס' יחידות דיור | מס' קומות | מ"ר מבונה | שווי ב-\$ |
|----------------------------------|--------------|-------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| נכס השוואה מגורים חצי מדו-משפחתי | 250 נטו      | 60          | 1               | 2         | 150       | 60,000    |
| נכס נישום מגורים א'              | 1,000 ברוטו  | 20 (15%+5%) | 1               | 2         | 200       | *72,000   |
| נכס נישום מגורים ב'              | 1,000 ברוטו  | 25 (20%+5%) | 1               | 2         | 300       | **79,920  |

- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טבי איזון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.ג.
- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון





מ.ד.ד. מקרקעין - שמאות - תכנון - יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID - Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI - Real Estate Appraiser

דדון דוד - שמאי מקרקעין מוסמך  
דדון מרדכי - שמאי מקרקעין מוסמך



- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השכחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טב"י איזון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- פירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י
- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון

**\* שווי נכס נישום א'**

$572,000 = 500 \times 0.5 \times \$96 + 400 \times \$96 + 200 \times \$288$  מ"ר חצר עודפת + מ"ר חצר עיקרית + מ"ר קרקע מבונה] \* 0.6  
הערה: 40% מופקע ללא תשלום פיזיים.

**\*\* שווי נכס נישום ב'**

$579,920 = 475 \times 0.5 \times \$96 + 400 \times \$96 + 250 \times \$288$  מ"ר חצר עודפת + מ"ר חצר עיקרית + מ"ר קרקע מבונה] \* 0.6  
הערה: 40% מופקע ללא תשלום פיזיים.

$\$1 = 4.8$  ש"ח

| שווי מ"ר קרקע | ב - \$ | ב - ש"ח |
|---------------|--------|---------|
| מגורים א'     | 72     | 346     |
| מגורים ב'     | 80     | 384     |

**שווי מצב חדש**

$\$1 = 4.8$  ש"ח

שווי דונם תעשייה:

$670K = 140K \times 4.8$  דונם

שווי מ"ר קרקע מבונה מגורים בהפחתה 8% (מיקום, תשתיות):  $\$288 \times 0.92 = \$265$

שווי מ"ר קרקע חצר בהפחתה 8% (מיקום, תשתיות):  $\$96 \times 0.92 = \$88$

| מתחם | יעד       | מ"ר מגרש           | שטח מגרש בדונם מטרי | מ"ר יחידות דיור | מ"ר קומות |
|------|-----------|--------------------|---------------------|-----------------|-----------|
| א'   | מגורים ב' | 790 / א4           | 1.420               | 8               | 2         |
| ג'   | מגורים ב' | 1300 / ג1          | 1.338               | 7               | 2         |
| ג'   | מגורים ב' | 1300 / ג2          | 1.354               | 8               | 2         |
| ד'   | מגורים ב' | 1710 / ד1<br>1711+ | 4.072               | 22              | 2         |
| ה'   | מגורים ב' | 1290 / ה1          | 1.208               | 8               | 2         |
| ה'   | מגורים ב' | 1290 / ה2          | 0.458               | 2               | 2         |
| ה'   | מגורים ב' | 1291 / ה3          | 2.108               | 12              | 2         |
| ו'   | מגורים ב' | +890 / ו1<br>880   | 3.492               | 20              | 2         |



שדרות משה דיין 62/2, פסגת זאב, ירושלים מיקוד 97837

טלפון 02-6569085 • פקס 02-5853835 • נייד 051-6664376 • Mobile M. 051-6664376 • Mobile D. 053-844144

E-mail: dadondavid@bezeqint.net • E-mail: md3030@hotmail.co.il

| שוי מגרש  | מקדם הפחתה   | סה"כ שוי מגרש ב-ש"ח | סה"כ שוי מגרש ב-5 | שוי מ"ר חצר ב-5 | שטח חצר ב-מ"ר |      | שוי קרקע מבונה אקוויו לנטו ב-5 | מ"ר קרקע מבונה אקוויו לנטו |             | מס' מגרש       |
|-----------|--|---------------------|-------------------|-----------------|---------------|------|--------------------------------|----------------------------|-------------|----------------|
|           |  |                     |                   |                 | מגרש          | פחות |                                | סה"כ                       | עיקר        |                |
| 1,637,000 | 0.9 מושאע<br>0.9 קירבה<br>לכביש,<br>רגולאריות<br>ותעשייה   | 2,021,800           | 421,220           | 88              | 1,420         | מגרש | 265                            | 110 מ"ר x 8 יחיד           | עיקר        | 790 /א4        |
|           |  |                     |                   |                 | 125 x 4       | פחות |                                | 30 מ"ר x 4 יחיד            | עליות נג    |                |
|           |  |                     |                   |                 | 920           | סה"כ |                                | 0.7 x 15 מ"ר x 8 יחיד      | שרות        |                |
|           |  |                     |                   |                 |               |      |                                | 0.4 x 125 מ"ר x 4 יחיד     | מרתף        |                |
|           |  |                     |                   |                 |               |      | 1,284 מ"ר                      | סה"כ                       |             |                |
| 1,386,673 | 0.9 קירבה<br>בית עלמין<br>0.94 קירבה<br>לכביש<br>0.9 מושאע | 1,821,215           | 379,419.7         | 88              | 1,320.65      | מגרש | 265                            | 110 מ"ר x 7 יחיד           | עיקר        | 1300 /ג1       |
|           |  |                     |                   |                 | 125 x 3.5     | פחות |                                | 30 מ"ר x 4 יחיד            | עליות נג    |                |
|           |  |                     |                   |                 | 883.15        | סה"כ |                                | 0.7 x 15 מ"ר x 7 יחיד      | שרות        |                |
|           |  |                     |                   |                 |               |      |                                | 0.4 x 125 מ"ר x 3.5 יחיד   | מרתף        |                |
|           |  |                     |                   |                 |               |      |                                |                            | 1,138.5 מ"ר |                |
| 1,402,978 | 0.9 קירבה<br>בית עלמין<br>0.94 קירבה<br>לכביש<br>0.9 מושאע | 1,842,630           | 383,881.3         | 88              | 1,371.35      | מגרש | 265                            | 110 מ"ר x 7 יחיד           | עיקר        | 1300 /ג2       |
|           |  |                     |                   |                 | 125 x 3.5     | פחות |                                | 30 מ"ר x 4 יחיד            | עליות נג    |                |
|           |  |                     |                   |                 | 933.85        | סה"כ |                                | 0.7 x 15 מ"ר x 7 יחיד      | שרות        |                |
|           |  |                     |                   |                 |               |      |                                | 0.4 x 125 מ"ר x 3.5 יחיד   | מרתף        |                |
|           |  |                     |                   |                 |               |      |                                |                            | 1,138.5 מ"ר |                |
| 4,842,724 | 0.9 קירבה<br>לתעשייה<br>0.95 קירבה<br>לכביש                | 5,365,900           | 1,117,900         | 88              | 4,072         | מגרש | 265                            | 110 מ"ר x 22 יחיד          | עיקר        | 1710/1711+ /ד1 |
|           |  |                     |                   |                 | 125 x 11      | פחות |                                | 15 מ"ר x 22 יחיד           | עליות נג    |                |
|           |  |                     |                   |                 | 1,375         | סה"כ |                                | 0.7 x 15 מ"ר x 22 יחיד     | שרות        |                |
|           |  |                     |                   |                 |               |      |                                | 2 x קומות ב-יחיד           |             |                |
|           |  |                     |                   |                 |               |      |                                | 0.4 x 62.5 מ"ר x 22 יחיד   | מרתף        |                |
|           |  |                     |                   |                 |               |      |                                |                            | 3,762 מ"ר   |                |
| 1,651,860 | 0.9 קירבה<br>לכביש<br>0.95 רגולאריות                       | 1,932,000           | 402,500           | 88              | 1,208         | מגרש | 265                            | 110 מ"ר x 8 יחיד           | עיקר        | 1290 /ה1       |
|           |  |                     |                   |                 | 125 x 4       | פחות |                                | 30 מ"ר x 4 יחיד            | עליות נג    |                |
|           |  |                     |                   |                 | 708           | סה"כ |                                | 0.7 x 15 מ"ר x 8 יחיד      | שרות        |                |
|           |  |                     |                   |                 |               |      |                                | 0.4 x 125 מ"ר x 4 יחיד     | מרתף        |                |
|           |  |                     |                   |                 |               |      |                                |                            | 1,284 מ"ר   |                |
| 394,922   | 0.8 מושאע<br>0.9 קירבה<br>לכביש                            | 548,600             | 114,300           | 88              | 458           | מגרש | 265                            | 110 מ"ר x 2 יחיד           | עיקר        | 1290 /ה2       |
|           |  |                     |                   |                 | 125           | פחות |                                | 30 מ"ר x 1 יחיד            | עליות נג    |                |
|           |  |                     |                   |                 | 333           | סה"כ |                                | 0.7 x 15 מ"ר x 2 יחיד      | שרות        |                |
|           |  |                     |                   |                 |               |      |                                | 0.4 x 125 מ"ר x 1 יחיד     | מרתף        |                |
|           |  |                     |                   |                 |               |      |                                |                            | 321 מ"ר     |                |

|           |  |           |           |    |          |      |             |                           |          |                   |
|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|-------------|---------------------------|----------|-------------------|
| 2,675,797 | 0.9 מושאע<br><br>0.9833<br>קירבה<br>לכביש    | 3,023,500 | 629,900   | 88 | 2,108    | מגרש | 265         | 110 מ"ר x 12 יחיד         | עיקרי    | 1291 /3ה          |
|           |  |           |           |    | 125 x 6  | פחות |             | 30 מ"ר x 6 יחיד           | עליון גג |                   |
|           |  |           |           |    | 1,358    | סה"כ |             | 0.7 x 15 מ"ר x 12 יחיד    | שרון     |                   |
|           |  |           |           |    |          |      |             | 0.4 x 125 מ"ר x 6 יחיד    | מרתף     |                   |
|           |  |           |           |    |          |      | 1,926 מ"ר   | סה"כ                      |          |                   |
| 4,701,542 | 0.95 בית<br>עלמין<br><br>0.96 קירבה<br>לכביש | 5,155,200 | 1,074,000 | 88 | 3,492    | מגרש | 265         | 110 מ"ר x 20 יחיד         | עיקרי    | /11<br>880<br>890 |
|           |  |           |           |    | 125 x 10 | פחות |             | 30 מ"ר x 10 יחיד + 15 מ"ר | עליון גג |                   |
|           |  |           |           |    | 2,242    | סה"כ |             | 0.7 x 15 מ"ר x 22         | שרון     |                   |
|           |  |           |           |    |          |      |             | 0.4 x 125 מ"ר x 10 יחיד   | מרתף     |                   |
|           |  |           |           |    |          |      |             | 62.5+ מ"ר                 |          |                   |
|           |  |           |           |    |          |      | 3,308.5 מ"ר | סה"כ                      |          |                   |

מ.ד.ד. מקרקעין - שמאות - תכנון - יזמות וניהול נדל"ן

DADON DAVID — Real Estate Appraiser  
DADON MORDECHAI — Real Estate Appraiser

— שמאי מקרקעין מוסמך  
— שמאי מקרקעין מוסמך

דדון דוד  
דדון מרדכי



16. טבלת הקצאה ואיזון

טבלת הקצאה ואיזון מהווה נספח לשומה.

17. הצהרה

הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין או נגיעה אישית כלשהיא להערכה זו וכי ביצעת אותה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ולמיטב שיקולי ושיפוטי המקצועי ועל פי כללי המקצוע המקובלים.

ועל זאת באתי החתום היום 23/02/2003

בכבוד רב,



דדון דוד

שמאי מקרקעין מוסמך

הדו"ח הובן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשמ"ו - 1966 ועל פי הכללים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

שדרות משה דיין 62/2, פסגת זאב, ירושלים מיקוד 97837

טלפון 02-6569085 • פקס 02-5853835 • נייד 051-666457 • Mobile M. 051-666457, Mobile D. 053-844144

E-mail: dadondavid@bezeqint.net • E-mail: md3030@hotmail.co.il

- שמאות מקרקעין
- שומות כלליות
- הפקעות
- הטלי השבחה
- ירידת ערך
- הנפקות
- מיסוי
- אשראי
- טוחות
- טבי איזון והקצאה
- עיסקאות קומבינציה
- מירוק שיתוף
- ליקויי בניה
- חקלאות
- מ.מ.י

- ליווי פרויקטים
- דוחות אפס
- סקרי נדל"ן
- יזמויות נדל"ן
- ניהול נדל"ן
- איתור נדל"ן
- בדיקות כלכליות
- תכנון

