



ISAAC (EACHO) NAIM

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER
M.A., LAW STUDIES

יצחק (איצ'ו) נעים

כלכלן ושמאי מקרקעין
מוסמך במשפטים

טלפון. 052-2499414
פקס. 153-522499414
דוא"ל. E-MAIL. eacho.naim@gmail.com

תאריך: 3 אפריל 2019

סימוכין: 1503 - 2019



לכבוד:

אזורים חברה לבניין (1965) בע"מ

תכנית מס' 408-0511600 (נת/מק/28/553/א)

מתחם ויצמן - סוקולוב, נתניה

רחוב בארי 89, רחוב סוקולוב 20-26, שד' ויצמן 110-112

גוש: 8274, חלקות מגורים: 561-562

נתניה

טבלאות הקצאה ואיזון

איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק

התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

תוכן עניינים



1. מטרת חוות הדעת..... 3
2. פרטי המתחם..... 3
3. מועד הביקור במתחם..... 3
4. המועד הקובע..... 3
5. תאור הסביבה..... 4
6. המצב המשפטי..... 7
7. המצב התכנוני המאושר..... 8
8. מצב תכנוני מוצע..... 10
9. עקרונות השומה - לוח ההקצאות והאיזון..... 15





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

הנדון : נספח לטבלאות הקצאה ואיזון

תכנית מס' 408-0511600 (נת/מק/א/28/553)

מתחם ויצמן - סוקולוב

גוש : 8274, חלקות מגורים : 562-564

רחוב בארי 89, סוקולוב 20-26, שד' ויצמן 110-112

נתניה



1. מטרת חוות הדעת

- במסגרת תכנית מפורטת מס' 408-0511600 (נת/מק/א/28/553) - "מתחם ויצמן - סוקולוב נתניה", נתבקשתי להכין לוחות הקצאה ואיזון, עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.
- התכנית כוללת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
- תקנון זה מהווה נספח הסבר ללוח ההקצאות והאיזון הרצ"ב, ובהתאם לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית-מועצת שמאי מקרקעין, במשרד המשפטים.



2. פרטי המתחם

- הנכסים לפינוי: 3 בנייני רכבת בני 3 קומות, הכוללים 62 דירות.
- זכויות: חכירות מקרן קיימת לישראל.
- שטח התכנית: 7,241 מ"ר
- בנייה מוצעת: מגדל בן 25 קומות הכולל: 264 יח"ד + 625 מ"ר למסחר.
- בנייה קיימת:

גוש	חלקה	כתובת	שטח החלקה	ייעוד	מס' יח"ד
8274	562	סוקולוב 20,22,24	1,488 מ"ר	מגורים א'	19
	563	ויצמן 110	2,003 מ"ר	מגורים א'	25
	564	סוקולוב 26, בארי 89	1,149 מ"ר	מגורים ו'	18
סה"כ					62



3. מועד הביקור במתחם:

ביקור במתחם נערך בתאריך 13.9.2018, ע"י החתום מטה.

4. המועד הקובע:

המועד הקובע לעריכת טבלאות ההקצאה והאיזון הינו מועד עריכת חוות הדעת – 3.4.2019.



עמוד 3 מתוך 17

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



5. תאור הסביבה

5.1 תאור הסביבה

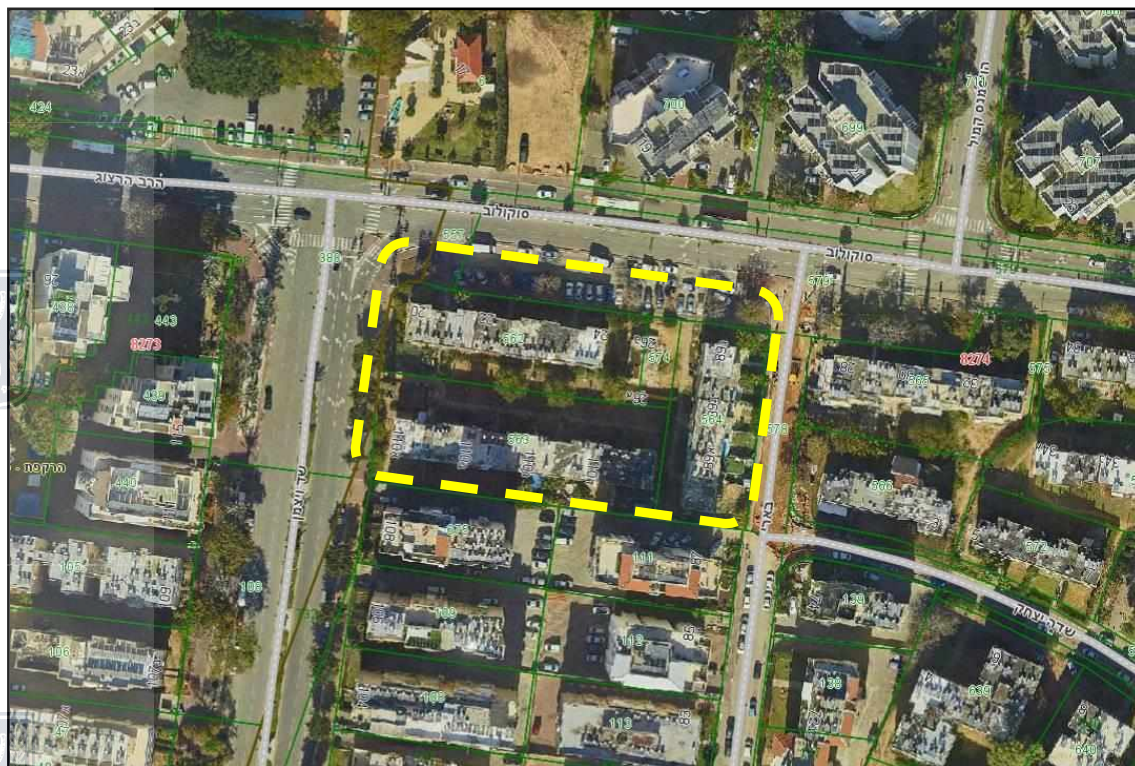
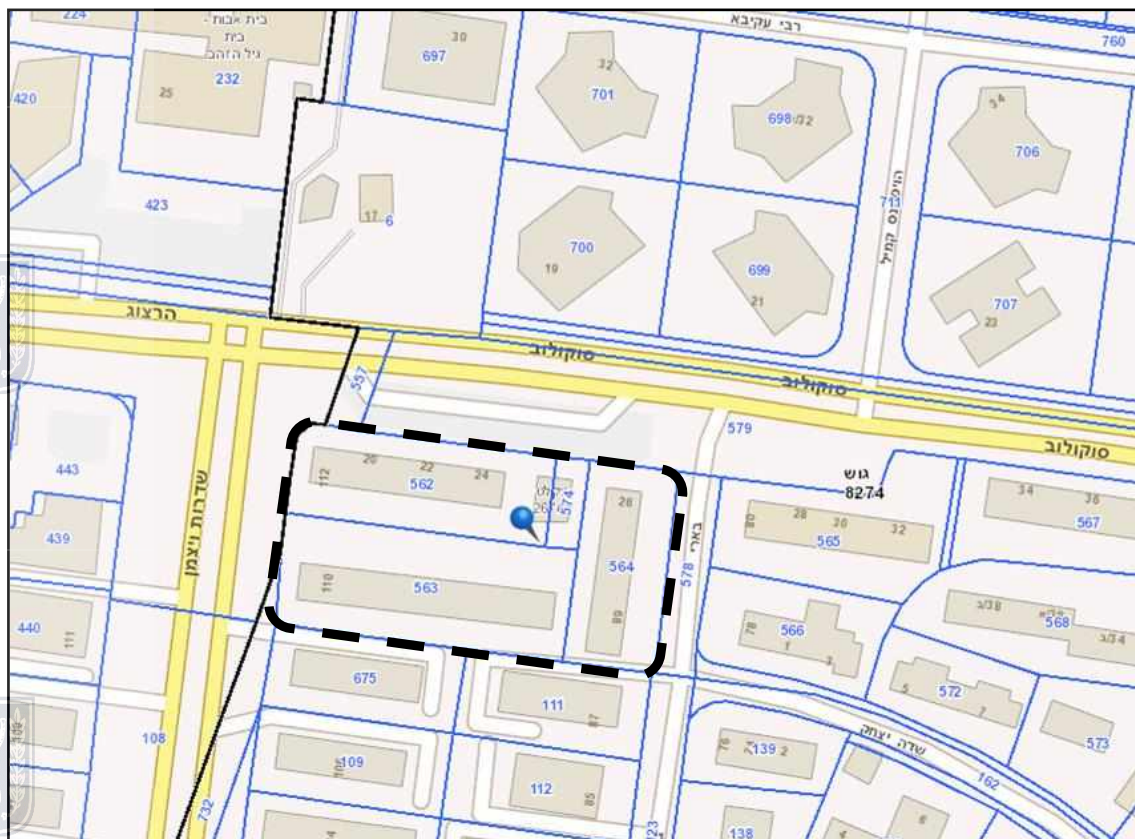
- המתחם הנדון עליו בנויים הבניינים המיועדים לפינוי, בשטח של כ- 7.5 דונם, ממוקם בצידה הצפונית של העיר נתניה, ותחום ע"י הרחובות הבאים:
ממזרח - רח' בארי, ממערב - שד' חיים ויצמן, מצפון - רח' סוקולוב, ומדרום - 2 בנייני מגורים בני 10-12 קומות (רח' בארי 87 ושד' ויצמן 108).
- רח' ויצמן הינו רחוב דו סטרי ראשי וסואן, בן 2-3 נתיבים לכל כיוון, הנמשך מדרום לצפון. תחילתו של הרחוב מרחוב הרצל מדרום (מהווה את המשכו של רחוב בנימין), וסופו ברחוב סוקולוב מצפון.
- רח' בארי הינו רחוב חד סטרי הנמשך מדרום לצפון, ומקביל לרחוב ויצמן. תחילתו של הרחוב מרחוב ששת הימים מדרום, וסופו ברחוב סוקולוב מצפון.
- קטעי הרחובות הנדונים מאופיינים בבנייני מגורים בבנייה רוויה ומעורבת, בני 12-3 קומות, בבנייה ותיקה לצד חדשה.
- באזור פיתוח סביבתי מלא.





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין



עמוד 5 מתוך 17

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414


5.2 תאור המתחם והבניינים

- הבניינים הנדונים נבנו ע"י חברת "עמידר" בתחילת שנות ה-60, בני 3 קומות, וכוללים 62 דירות, כמפורט להלן:

חלקה	כתובת	מס' יח"ד	מס' קומות	מס' כניסות
562	ויצמן 112 פינת סוקולוב 20,22,24	19	3	3
563	ויצמן 110	25	3	4
564	סוקולוב 26 פינת בארי 89	18	3	2

- הבניינים ממוקמים במתחם מלבני, בשטח כולל של כ- 4.6 דונם, מדרום למפגש הרחובות ויצמן - בארי - סוקולוב.
- בחלקות המגורים שבמתחם אין מקומות חנייה לכלי רכב. החניות לדיירי הבניינים ממוקמות בצידי הכבישים הסמוכים.
- הדירות בבניינים נבנו בשטח רשום של כ- 50-60 מ"ר לדירה, כמפורט בנספח הערות ושעבודים המצ"ב לחוות הדעת. (מצ"ב נספח ב')
- לא נערכו ביקורים בדירות במתחם.
- מצבם הפיסי והתחזוקתי של הבניינים ירוד ותואם את גילם.
- על חלקות מס' 562 ו- 574 בנוי מקלט ציבורי בשטח של 167.91 מ"ר לשימוש התושבים.

מבט על המתחם מצומת הרחובות סוקולוב-ויצמן (מכיוון צפון-מערב)



עמוד 6 מתוך 17



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

6. המצב המשפטי

6.1 הזכויות בנכסים

- עפ"י העתקי מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט בחודש נובמבר 2018, עולה כי הבעלות בחלקות המגורים שבמתחם הינה של קרן קיימת לישראל ושל פרטיים, כמפורט בטבלת ההקצאות והאיזון המצ"ב כנספח א'.
- על חלקות המשנה רשומות הערות ושעבודים שונים, כמפורט בנספח ב' לחוות הדעת.
- על חלקות מס' 562 ו- 574 רשומה הערה על מקלט או מחסה, לפי תקנה 28, לפיה המבנה הבנוי על החלקות והמסומן בתשריט המצורף למכתב עיריית נתניה מיום 31.8.79 בצבע כחול, נועד לשמש כמחסה ציבורי.

6.2 הסכם פינוי בינוי

הוצגה בפני טיוטת הסכם פינוי בינוי, בין החברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ (להלן "היזם"), לבין בעלי היחידות בבניין שברחוב ויצמן 110 וסוקולוב 20-26 בנתניה (להלן "הבעלים").

להלן עיקרי ההסכם:

- "המתחם" - חטיבת הקרקע שברחוב ויצמן 110 וסוקולוב 20-26, המהווה את המקרקעין בגוש: 8274 חלקות: 562, 563 ו- 564, ואשר בתחומן מתוכנן להבנות הפרויקט.
- הקצאת היחידות החדשות בבניינים החדשים:
 - ◀ הדירות החדשות תהיינה לפחות החל מהקומה הרביעית ואילך ושטח כל דירה לא יפחת מ- 100 מ"ר נטו פלדלת עפ"י חישוב שטח הדירה בהתאם לחוק מכר (דירות) + מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר + חניה מקורה אחת + מחסן שלא יפחת מ- 6 מ"ר + שני כיווני אויר לפחות.
 - ◀ היה והיזם יבנה שטחי מסחר בקומת הקרקע, אזי הדירות החדשות תהיינה החל מן הקומה שישית ומעלה וכי שטח המחסן של כל דירה חדשה לא יפחת מ- 8 מ"ר.
 - ◀ לבעלי הדירות הפינתיות בבניין הקיים, תהיה זכות קדימה בבחירת הדירה בהתאם למוסכם בין היזם לבעלי הדירות הנ"ל, בהתאם למנגנון ההגרלה הקבוע בהסכם.





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

7. המצב התכנוני המאושר

7.1 על החלקות שבמתחם הנדון חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

מספר תוכנית	י.פ.	תאריך	מטרת התכנית
נת/7/400	2844	26/08/1982	תכנית מתאר כללית לנתניה
נת/100/ש/1	6459	14/06/1987	תכנית מתאר
נת/86/7/400	3581	08/09/1988	בנייה על הגג
נת/87/7/400	3696	10/09/1989	חניות לרכב
נת/90/7/400	4034	13/08/1992	דירת נכה
נת/90/7/400/ב	4076	14/01/1993	הסכמת שכן לבניית מבנה עזר וגדר בקו אפס
נת/מק/96/7/400/ב	4462	01/12/1996	קווי בנין למרתפים
נת/96/7/400/א	4462	01/12/1996	מעברים תת קרקעיים
נת/95/7/400	4467	12/12/1996	דירות נכים
נת/מק/96/7/400/ה	4519	08/05/1997	פרגולות במרחב התכנוני
תרש"צ/3/14/8		16/7/1998	ויצמן - סוקולוב
נת/97/7/400/א	4696	11/11/1998	עליות גג
נת/28/553		13/1/2016	התחדשות עירונית, ויצמן - סוקולוב

7.2 רישוי

מעיון בארכיב הממוחשב של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה, נמצאו היתרי הבנייה הבאים:

חלקה	כתובת	מס' היתר	מתאריך	מטרת ההיתר
562	סוקולוב 20,22,24	5447	29.6.59	לבניין בית בן 3 קומות המכיל 6 דירות בנות 3 חדרים בשטח 433 מ"ר בכל קומה
		6055	16.1.61	לבניין תחנת אם וילד בקומת הקרקע של בנין קיים, בשטח 72 מ"ר
		12127	15.3.78	הקמת מקלט ציבורי דו מפלסי בשטח 167.91 מ"ר
563	ויצמן 110,112	5448	29.6.59	לבניין בית בן 3 קומות המכיל 8 דירות בנות 3 חדרים וחדרי שרות בשטח 553.6 מ"ר בכל קומה
		6056	16.3.61	לבניין גן ילדים בשטח 72.89 מ"ר בקומת קרקע של בניין קיים.





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

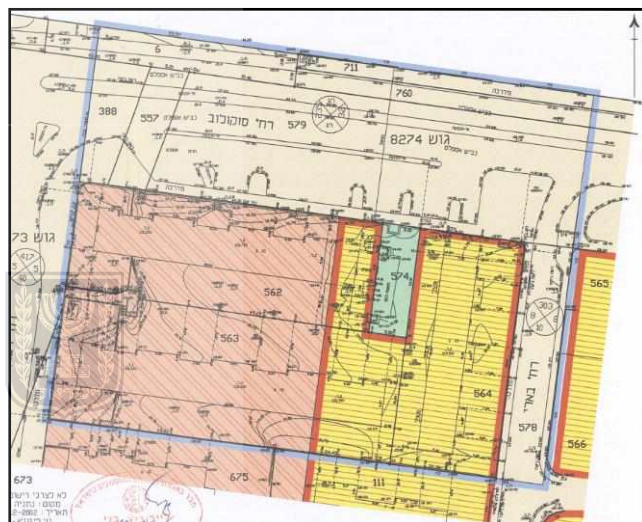
יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

7.3 סיכום המצב התכנוני הקיים :

במצב הקיים תכנית מס' נת/28/553, אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2016, שינתה את ייעוד החלקות במסגרת תכנית התחדשות עירונית. התכנית לא יצאה אל הפועל, והתכנית הנדונה משנה את התכנון.



לפיכך, לצורך קביעת המצב הקיים בטבלת ההקצאות והאיזון, התבססתי על המצב הקיים ערב אישורה תכנית מס' נת/28/553, כמפורט בתקנון תכנית מס' נת/28/883, וכדלקמן:



גבול התכנית
אזור מגורים א' - לפי נת 553/ש/ו
אזור מגורים ו' - לפי נת 553/ש/ו
אזור מגורים ניוווד
מבנה קיים להדיסה
דרך קיימת לביטול
שטח לבנין ציבור
דרך קיימת
שטח ציבורי פתוח

גוש	חלקה	שטח דונם	ייעוד	מס' קומות	יחיד דונם	% בניה
8274	562	1.488	מגורים א'	10	15	167.5
			מגורים ו'	4	12	120
	563	2.003	מגורים א'	10	15	167.5
			מגורים ו'	4	12	120
	564	1.149	מגורים ו'	4	12	120
	574	0.186	ש.צ.פ.			
	6 (חלק)	0.293	דרך			
	557	0.209	דרך			
	578 (חלק)	0.502	דרך			
	579 (חלק)	2.283	דרך			
8273	760 (חלק)	0.244	דרך			
	711 (חלק)	0.189	דרך			
	388 (חלק)	0.234	דרך			

כמפורט לעיל, חלקות המגורים במתחם הנדון, מסווגות במצב המאושר ערב תכנית מס' נת/28/553, באזור מגורים א' ובאזור מגורים ו'.





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

8. מצב תכנוני מוצע

תכנית מס' 408-0511600 (נת/מק/28/553/א): מתחם ויצמן-סוקולוב, נתניה

א. כללי

- במקום קיימת תכנית התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי. התכנית באה לעדכן תכנית תקפה נת/28/553.
- התכנית מוצעת במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שעיקרה: חידוש פני העיר, חיזוק מרכז העיר, הגדלת מלאי הדירות למגורים ויצירת מוקד מסחר מקומי.
- התכנון כולל הריסת מבנים קיימים והקמת שלושה בניינים חדשים המשלבים חזיתות מסחריות ושטחים בנויים לשימוש ציבורי בקומת הקרקע.

ב. שטח התכנית: 7,241.46 מ"ר

ג. מטרת התכנית: תוספת שטחים להתחדשות עירונית להקמת 3 רבי קומות ושפ"פ.

ד. בין עיקרי התכנית:

1. תכנית לפינוי בינוי במתחם לפינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(2).
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. תוספת יח"מ- 200 יח"מ במצב מאושר ל- 264 יח"מ במצב מוצע.
4. שינוי ייעוד מאיזור מגורים מיוחד, שפ"פ ושצ"פ לאיזור מגורים ד', המונה מבני ציבור (2 כיתות גני ילדים), מסחר בקומת קרקע, שפ"פ ושצ"פ.
5. קביעת זכויות והוראות בנייה.
6. קביעת מס' קומות מ- 17-19 קומות מעל קומת עמודים כפולה + גג טכני ל- 24 קומות מעל קומת עמודים כפולה + גג טכני.
7. קביעת קווי בניין (מעל ומתחת לקרקע) ומרחקים בין בניינים.
8. קביעת זיקות הנאה לציבור, למעבר כלי רכב והולכי רגל.
9. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.

ה. טבלת שטחים:

מצב מוצע				מצב מאושר		
%	מ"ר	ייעוד		%	מ"ר	ייעוד
21.08%	1,526.43	דרך מאושרת	←	21.08%	1,526.43	דרך מאושרת
59.78%	4,328.98	מגורים		76.35%	5,529.01	מגורים
16.57%	1,200.02	שטח פרטי פתוח		2.57%	186.02	שטח ציבורי פתוח
2.57%	186.02	שטח ציבורי פתוח				
100%	7,241.46	סה"כ		100%	7,241.46	סה"כ

עמוד 10 מתוך 17



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושומאי מקרקעין

1. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

מס' קומות	מס' יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			שרות מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי				
4	27	264	55%	14,719	(2) 12,113	(1) 28,362	4,329	1A	מגורים ד'
4				4,080			1,200	1B	שפ"פ
							186	2	שצ"פ
							1,526	3	דרך מאושרת

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה:

- (1) מתוכם 250 מ"ר לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, 250 מ"ר לטובת מבני ציבור, ו- 650 מ"ר שטחי מסחר בקומת הכניסה.
בנוסף לשטחים יותרו 400 מ"ר נוספים לטובת קירוי חצרות גני הילדים.
(2) שטחי השרות כוללים 12,013 מ"ר שטחי שירות עבור מגורים ומרחבים מוגנים לגני הילדים, 100 מ"ר עבור מסחר.

2. ייעודי קרקע ושימושים באזור מגורים ד'

שימושים:

כללי

- א. שימושים מותרים במרתפים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין): חנייה, שטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים ולשירותים טכניים, גני ילדים, מחסנים, שטח לחברת הניהול והאחזקה ושטחים נלווים לרבות בריכת שחייה על מתקניה, חדר-כושר, מועדון דיירים ומתקני ספורט לשימוש כל הדיירים.
ב. שימושים מותרים בקומת הכניסה וקומת הגלריה: גינון ופיתוח, גני ילדים, שטחי מסחר, מבואות, שטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, חללים טכניים, מחסנים ושטח לחברת הניהול והאחזקה.
ג. שימושים מותרים בקומות העליונות (מעל קומת הכניסה): מגורים, שטחי שירות, שטחים טכניים ושטחים נלווים אחרים כגון: בריכות שחייה על מתקניהן, חדר-כושר, מתקני ספורט ומועדון דיירים לשימוש כל דיירי המגורים.
ד. ההפרדה בין המסחר, המגורים ומוסדות הציבור תהיה מוחלטת ותכלול כניסות נפרדות. לרבות מחסנים וחדרי אשפה נלווים.

מסחר:

- א. החזיתות המסחריות יופנו לכיוון רחוב ויצמן, רחוב סוקולוב ולכיוון השפ"פ.
ב. מסחר לא יכלול חנויות להכנת מזון, סופרמרקטים ללא מטרדי רעש.



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושומאי מקרקעין

■ הוראות בינוי:

כללי

- תותר הקמת 3 מבנים בתחום הפרויקט.
- גובה קומת הקרקע, לרבות באזור מבואות הכניסה למבנים ושטחים מסחריים, לא ייפחת מ-6 מ'. תותר הקמת גלריה בתחום זה.

מגורים ד'

- 20% מסך היחיד הנוספות בתכנית יהיו בשטח שלא עולה על 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד).
- שטח שאר הדירות בפרויקט, לא ירד מ- 90 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ליחידה.
- בנוסף לטבלת זכויות הבנייה המוקצות, תותר בניית מרפסות ו/או גזוזטראות בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחידה ועד 14 מ"ר ליחידה, עפ"י התקנות.
- שטח מחסן ליחידת מגורים לא יעלה על 12 מ"ר.
- לא יותרו דירות גן.

מוסדות ציבור

- שטחי הגינון והפיתוח של חצר גני הילדים יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים.
- תותר הקמת 2 כיתות גן.
- יש להתקין גג/מערכות הגנה מעל חצרות גני הילדים ע"פ תקן.
- גובה קומת גני הילדים לא תעלה על גובה קומת הקרקע.
- יש לתכנן גישה נפרדת לגני הילדים מזאת המיועדת למגורים או למסחר.

מרתפים

- המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.

דרך מאושרת

- חלקה של המדינה בתא שטח 3 (חלקת דרך) יופקע וירשם על שם עיריית נתניה.

ח. הוראות נוספות

■ תנאים למתן היתרי בנייה

כללי:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר הינו אישור תשריט לצרכי רישום בוועדה המקומית.
- ניתן להוציא היתר לכל מבנה בתכנית, בנפרד. עם זאת, הבקשה להיתר תכלול תכנון מלא של הבנייה בפרויקט, לרבות כלל המבנים, שטחי מסחר וציבור, פיתוח, שילוט הצללות ומטרדי רוח.



עמוד 12 מתוך 17

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

גני הילדים:

- תנאי למתן היתר בנייה לכל מבנה בתכנית הינו חתימה על הסכם להקצאת מעטפת גן ילדים ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תוכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה, בנוסח אשר יוסכם בין היזם לבין עיריית נתניה או לחילופין המצאת התחייבות היזם לעיריית נתניה להקצאת מעטפת גן ילדים ומסירתה לעיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו בנוסח שיוסכם בין היזם לבין עיריית נתניה, ובנוסף לכל אחת מהחלופות הנ"ל רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין ההסכם או ההתחייבות דנן.
- תנאי למתן היתר בנייה לכל מבנה בתכנית הינו רישום הערה בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, על התחייבות להקצאת שטחים ציבוריים לרבות הקצאת גני הילדים ו/או הצמדת השפ"פ (חצר גן הילדים) ורישום זיקות הנאה, וזאת עד למועד הרישום בפועל של שטחי הציבור על שם עיריית נתניה ורישום זיקות ההנאה.

שפ"פ

- רישום הערה בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין בדבר זיקת הנאה בתחום השפ"פ, עד למועד הרישום בפועל של תא שטח B1 לטובת הציבור הרחב. בעת הרישום בפועל תירשם גם זיקת ההנאה לטובת הציבור.

דרכים תנועה וחניה

- בתכנון החנייה תהיה הפרדה בין החניות המיועדות למסחר ומוסדות ציבור לאלה המיועדות לדירות המגורים.

הפקעות ו/או רישום

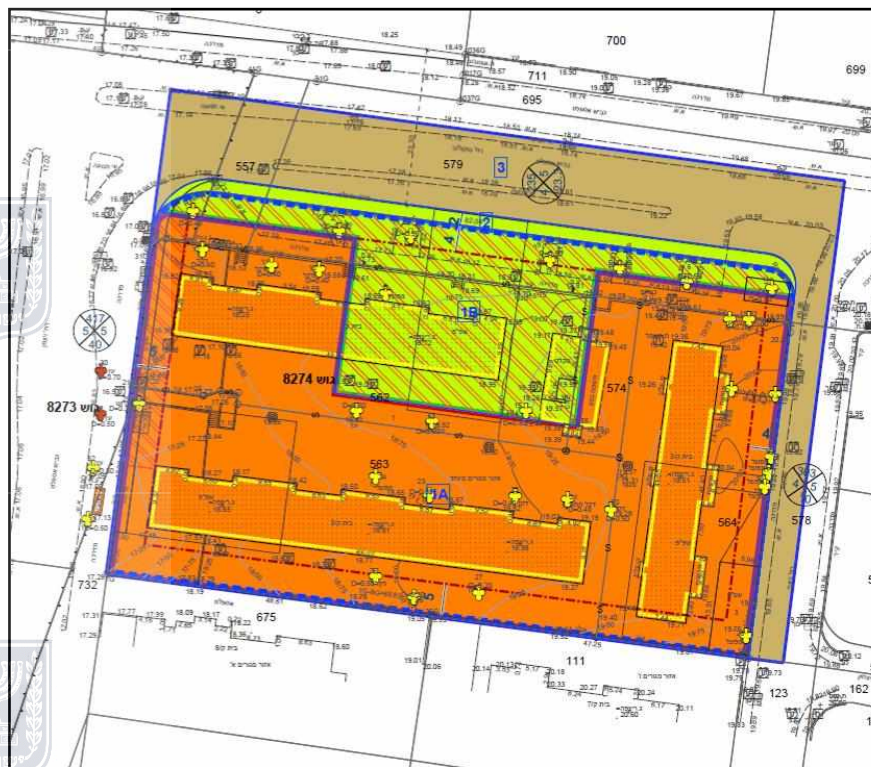
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת הוראות התכנית החלוקה וטבלת ההקצאה מתוכה, רישום השטחים על שם עיריית נתניה ותפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.
- חלקה של המדינה בתא שטח 3 (חלקת דרך) יופקע וירשם על שם עיריית נתניה.
- השטחים המיועדים לבנייה לציבור בתוך המבנים שיבנו בתא שטח 1A והמשמשים כחצרות גן הילדים, ירשמו בבעלות עיריית נתניה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף לאחר השלמת הבנייה או כחכירה לעירייה לתקופה של 999 שנה על פי תשריט. לא תינתן תעודת גמר לבניין אלא אם הושלמה במקביל בניית השטחים הציבוריים.
- כמו כן, עד לרישום הבעלות או החכירה כאמור, טרם סיום הבנייה, תשאר רשומה הערת אזהרה לרישום השטח הבנוי כאמור בבעלות עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושומאי מקרקעין

תשריט התכנית - מצב מוצע



מקרא	
גבול תכנית	711
חא שטח ומספר	140
גוש גוש ומספר	גוש 1234
גבול חלקה ומספרה	5
מגורים ד	
שטח ציבורי פתוח	
שטח פרטי פתוח	
דרך מאושרת	
זיקת-הנאה למעבר רגלי	
מבנה להעסקה/שיחזור	
מבנה להריסה	
מגרש המחולק לתאי שטח	
קו-בנין	
חזית מסחרית	

נספח בינוי



מקרא:	
מגורים מגדל	
מסחר	
גן ילדים	
סכני	
זיקת הנאה	
עץ לשימור	
עץ לכריתה	
עץ להעתקה	

עמוד 14 מתוך 17

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

9. עקרונות השומה - לוח ההקצאות והאיזון

בעת הכנת טבלת ההקצאה והאיזון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם להוראות החוק, התקנות והתקינה, לרבות תקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית - מועצת שמאי מקרקעין.

9.2 טבלת ההקצאה והאיזון כוללת את השטח התחום בקו הכחול שבתשריט תכנית מס' 408-0511600 (נת/מק/553/28 א) - 7,241 מ"ר.

9.3 העקרונות המנחים, עפ"י האמור בהילכת אירני, ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבנייה, הינם:

- שוויו היחסי של מגרש שיוקצה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי היחסי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים, כך שאין תשלומי איזון בין המגרשים.
- כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

9.4 הפרויקט אינו מחולק למתחמי משנה, ומתוכנן להתבצע בהינף אחד.

9.5 עפ"י סקר מחירים שנערך לדירות מגורים בסביבת המתחם הנדון (מצ"ב נספח ג'), ועפ"י הדו"ח הכלכלי אשר נערך לתכנית הנדונה, עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים במתחם התכנית הנדונה בהתאם לתכנון המוצע, ינוע בגבולות של 19,000 ₪. לפיכך, שווי מ"ר מבונה ושווי קרקע ליח"ד במצב המוצע הינם כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים	19,000 ₪
בחילוף מע"מ (17%) ורווח יזמי (20%)	13,533 ₪
עלויות בנייה כוללות למ"ר (ברוטו)	8,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	5,500 ₪
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח של כ- 115 מ"ר (פלדלת) בתכנית המוצעת	640,000 ₪



עמוד 15 מתוך 17

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

9.6 מצב קיים

9.6.1 המצב התכנוני הקיים הינו רצף התכניות המפורטות בסעיף 7 שלעיל, המסווגות את חלקות המגורים באזור מגורים א' ובאזור מגורים ו'.

9.6.2 במצב הקיים בנויים על החלקות 3 מבנים הכוללים 62 דירות, הממוקמים ברח' סוקולוב 20,22,24, רח' ויצמן 110, רח' ויצמן 26 פינת רח' בארי 89.

9.6.3 השווי היחסי במצב הנכנס מחושב עפ"י החלק ברכוש המשותף של כל חלקת משנה.

9.6.4 חלקות המגורים רשומות בפנקס הבתים המשותפים.

9.6.5 החלקות בתכנית בבעלות קרן קיימת לישראל ופרטיים, כמפורט בנספח הערות ושעבודים המצורף לטבלאות ההקצאה והאיזון. (מצ"ב נספח ב')

9.6.6 ערכי שווי במצב הנכנס:

שווי מ"ר מבונה	-	5,500 ₪ / מ"ר
שווי מחוברים	-	2,500 ₪ / מ"ר

9.6.7 על חלקות מס' 562, 574 בנוי מקלט ציבורי בשטח של 167.91 מ"ר, אשר נבנה עפ"י היתר בנייה משנת 1978, כמחסה לתושבים.

9.7 מצב יוצא

9.7.1 התכנון החדש עפ"י תכנית מס' 408-0511600 (נת/מק/28/553/א), הכוללת מגרש מגורים בן 27 קומות מעל ל- 4 קומות מרתף, המיועד לבניית 264 דירות + חזית מסחרית בשטח של 650 מ"ר עיקרי + מצב"ר בשטח של 250 מ"ר. שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת: כ- 103 מ"ר (כ- 115 מ"ר פלדלת).

9.7.2 ההקצאות במצב היוצא הינן זכויות הבעלות במגרש המגורים (מגרש A1).

9.7.3 ההקצאות שוייכו לבעלי הזכויות בחלקות המקור, בהסתמך על נסחי רישום עדכניים.

9.7.4 ההקצאות במצב היוצא מאוזנות ולא נדרשים תשלומי איזון בין בעלי הזכויות.



עמוד 16 מתוך 17

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

9.7.5 ערכי שווי במצב היוצא:

שווי קרקע ליחיד ממוצעת	-	640,000 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר	-	5,500 ₪ / מ"ר

9.7.6 זכויות הבנייה עבור המצב"ר במגרש A1 (250 מ"ר), מוקצות עבור עיריית נתניה, מתחת לקו.



עפ"י הנחיית עיריית נתניה, בנוסף לזכויות, ומאחר והמגרש משותף הן ליחידות המגורים והמסחר והן למצב"ר, יש להקצות גם חלק בקרקע ממגרשים מס' A1 ו-B1, לעיריית נתניה המהווה את החלק היחסי של זכויות הבנייה למצב"ר ביחס לסך הזכויות במגרש, קרי 250 מ"ר / 28,112 מ"ר, המהווים 0.89% משטח המגרשים (38.5 מ"ר ממגרש A1, ו-10.7 מ"ר ממגרש B1). החלק המוקצה המפורט לעיל הינו ללא שווי.

9.7.7 חלקות הדרך במצב הנכנס (חלק מחלקות מס' 388, 557, 578, 579) אוחדו למגרש דרך יחיד במצב היוצא (מגרש מס' 3).



עפ"י הנחיית עיריית נתניה, הקצאת מגרש מס' 3 נערכה ב"מושע" למדינת ישראל ולעיריית נתניה, עפ"י חלקן היחסי בדרכים במצב הנכנס.

הריני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין פרטי בנכסים שבנדון, וכי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותי המקצועיות וניסיוני.



ובאתי על החתום,

נעים יצחק
שמאי מקרקעין



מצ"ב:

נספח א': טבלאות הקצאה ולוחות איזון
נספח ב': נספח הערות ושעבודים
נספח ג': סקר מחירים



עמוד 17 מתוך 17

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



נספחים

נספח א':

טבלאות הקצאה ולוחות איזון

נספח ב':

נספח הערות ושעבודים

נספח ג':

סקר מחירים





נספח א'



טבלאות הקצאה ולוחות איזון - תכנית מס 408-0511600 (נת/מק/553/א): מתחם ויצמן-סוקולוב, נתניה

תשלומי איזון		מצב יוצא										מצב נכנס										נתוני המקרקעין							
מקבל	משלם	שווי יחסי כולל	סה"כ השווי המוקצה בגין (1+2)	שווי החלק המוקצה בגין (הקרקע)	שווי מוקצה בגין (1) המוחזרים	שווי המגרש בשלמות	זכויות בנייה	שטח המגרש (במ"ר)	שטח המגרש בשלמות (במ"ר)	יעוד	מגרישי התמורה	שווי המחזורים	שווי יחסי נכנס	שווי בגין החלק בחלקה	חלק בנכס	ת.ז.	חוכרים	בעלים	שטח רשום (מ"ר)	החלק ברכוש המשותף	תת-חלקה	ייגוד	השטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מס"ד		
	ללא תשלומי איזון	1.63%	2,819,966 ₪	2,671,966 ₪	148,000 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	70.1	4,329	מגורים ד'	1A (י)	148,000 ₪	1.63%	309,474 ₪	1		עיריית נתניה	קרן קימת לישראל	59.2	1/19	1	מגורים א'	1,488	1,488	562	8274	1		
									19.4	1,200	שפ"פ	1B (י)																2	
		1.63%	2,812,216 ₪	2,671,966 ₪	140,250 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	69.9	4,329	מגורים ד'	1A (י)	140,250 ₪	1.63%	309,474 ₪	1	50749522	בבאי ענת	קרן קימת לישראל	56.1	1/19	2								
									19.4	1,200	שפ"פ	1B (י)																3	
		1.22%	2,109,162 ₪	2,003,974 ₪	105,188 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	52.4	4,329	מגורים ד'	1A (י)	105,188 ₪	1.22%	232,105 ₪	3/4	68786748		מקוביץ רחל	56.1	1/19	3								
									14.5	1,200	שפ"פ	1B (י)																	4
		0.20%	351,527 ₪	333,996 ₪	17,531 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	8.7	4,329	מגורים ד'	1A (י)	17,531 ₪	0.20%	38,684 ₪	1/8	22055701		מקוביץ מוטי	56.1	1/19	4								
									2.4	1,200	שפ"פ	1B (י)																	5
									11.2	31,245	סה"כ																		6
		0.20%	351,527 ₪	333,996 ₪	17,531 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	8.7	4,329	מגורים ד'	1A (י)	17,531 ₪	0.20%	38,684 ₪	1/8	68786755		סרוסי סימונה	56.1	1/19	5								
									2.4	1,200	שפ"פ	1B (י)																	7
									11.2	37,974	סה"כ																		8
		1.63%	2,812,216 ₪	2,671,966 ₪	140,250 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	69.9	4,329	מגורים ד'	1A (י)	140,250 ₪	1.63%	309,474 ₪	1	6429068	סמיה פסיה	קרן קימת לישראל	56.1	1/19	6								
									19.4	1,200	שפ"פ	1B (י)																	9
		1.63%	2,812,216 ₪	2,671,966 ₪	140,250 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	69.9	4,329	מגורים ד'	1A (י)	140,250 ₪	1.63%	309,474 ₪	1	30672653	חררי זכריה	56.1	1/19	7									
									19.4	1,200	שפ"פ	1B (י)																	10
		1.63%	2,812,216 ₪	2,671,966 ₪	140,250 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	69.9	4,329	מגורים ד'	1A (י)	140,250 ₪	1.63%	309,474 ₪	1	24197782	כירי בני	56.1	1/19	8									
									19.4	1,200	שפ"פ	1B (י)																	11
							89.3	58,161	סה"כ																		12		
0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	33803610	יצחק מצליח	56.1	1/19	9											
							9.7	1,200	שפ"פ	1B (י)																	13		
0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	40205502	יצחק גיל עליוזה	56.1	1/19	10											
							9.7	1,200	שפ"פ	1B (י)																	14		
							44.7	71,619	סה"כ																		15		
0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	55891766	מדעי יצחק	56.1	1/19	11											
							9.7	1,200	שפ"פ	1B (י)																	16		
							44.7	78,348	סה"כ																		17		
0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	58762741	מדעי אדלה	56.1	1/19	12											
							9.7	1,200	שפ"פ	1B (י)																	18		
							44.7	85,077	סה"כ																		19		
0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	4165133	אבידן לאה	56.1	1/19	13											
							9.7	1,200	שפ"פ	1B (י)																	20		
							44.7	91,806	סה"כ																		21		
0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	6943981	אבידן אלברט	56.1	1/19	14											
							9.7	1,200	שפ"פ	1B (י)																	22		
							44.7	96,535	סה"כ																		23		
1.02%	1,757,635 ₪	1,669,978 ₪	87,656 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	43.7	4,329	מגורים ד'	1A (י)	87,656 ₪	1.02%	193,421 ₪	5/8	6449191	נתניו רחל	56.1	1/19	15											
							12.1	1,200	שפ"פ	1B (י)																	24		
							55.8	105,244	סה"כ																		25		
0.20%	351,527 ₪	333,996 ₪	17,531 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	8.7	4,329	מגורים ד'	1A (י)	17,531 ₪	0.20%	38,684 ₪	1/8	5551236	נתניו רפאל	56.1	1/19	16											
							2.4	1,200	שפ"פ	1B (י)																	26		
							11.2	111,993	סה"כ																		27		
0.20%	351,527 ₪	333,996 ₪	17,531 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	8.7	4,329	מגורים ד'	1A (י)	17,531 ₪	0.20%	38,684 ₪	1/8	5830621	נתניו דוריס	56.1	1/19	17											
							2.4	1,200	שפ"פ	1B (י)																	28		
							11.2	118,722	סה"כ																		29		
0.20%	351,527 ₪	333,996 ₪	17,531 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	8.7	4,329	מגורים ד'	1A (י)	17,531 ₪	0.20%	38,684 ₪	1/8	2254543	נתניו נבריא	56.1	1/19	18											
							2.4	1,200	שפ"פ	1B (י)																	30		
							11.2	125,451	סה"כ																		31		

תשלומי איוון		מצב יוצא																			מצב כנס										נתוני המקרקעין						
מסלם	מקבל	שווי יחסי כולל	סה"כ השווי המוקצה (1+2)	שווי החלק המוקצה בגין (הקרקע)	שווי מוקצה בגין (1) המחזירים	שווי המגרש בשלמות	זכויות בנייה	שטח המוקצה המגרש (מ"ר)	שטח המגרש בשלמות (מ"ר)	יעוד	מגדרי התמורה	שווי המחזירים	שווי יחסי כנס	החלק בחלקה	החלק בכנס	ת.ז.	חוכרים	בעלים	שטח רשום (מ"ר)	החלק ברכוש המשותף	תת-חלקה	ייעוד	השטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	נוש	מס"ד										
ללא תשלומי איוון		0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	27445576			יחזקי טל	56.1	1/19	11	מגורים א'	1,488	1,488	562	8274	19									
									9.7	1,200	שפי"פ	1B (י)																20									
									44.7	132,180	סה"כ																										
		0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	25493727			יחזקי ימיני נופר																		
									9.7	1,200	שפי"פ	1B (י)																									
									44.7	138,909	סה"כ																										
		1.22%	2,109,162 ₪	2,003,974 ₪	105,188 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	52.4	4,329	מגורים ד'	1A (י)	105,188 ₪	1.22%	232,105 ₪	3/4	54693403			כספי דרורית	56.1	1/19	12							21								
									14.5	1,200	שפי"פ	1B (י)																									
									67.0	145,638	סה"כ																										
		0.41%	703,054 ₪	667,991 ₪	35,063 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	17.5	4,329	מגורים ד'	1A (י)	35,063 ₪	0.41%	77,368 ₪	1/4	51410983			כספי זאב אמנון											22							
									4.8	1,200	שפי"פ	1B (י)																									
									22.3	152,367	סה"כ																										
		1.63%	2,812,216 ₪	2,671,966 ₪	140,250 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	69.9	4,329	מגורים ד'	1A (י)	140,250 ₪	1.63%	309,474 ₪	1	55386023			סארי עדנה	56.1	1/19	13								23							
									19.4	1,200	שפי"פ	1B (י)																									
									89.3	159,096	סה"כ																										
		0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	30107387			וייס מרים	56.1	1/19	14								24							
									9.7	1,200	שפי"פ	1B (י)																									
									44.7	165,825	סה"כ																										
		0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	50844687			פלייטשן יהודה											25							
									9.7	1,200	שפי"פ	1B (י)																									
									44.7	172,554	סה"כ																										
		1.63%	2,812,216 ₪	2,671,966 ₪	140,250 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	69.9	4,329	מגורים ד'	1A (י)	140,250 ₪	1.63%	309,474 ₪	1	334015			אברמוביץ שמואל	56.1	1/19	15								26							
									19.4	1,200	שפי"פ	1B (י)																									
									89.3	179,283	סה"כ																										
		1.63%	2,812,216 ₪	2,671,966 ₪	140,250 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	69.9	4,329	מגורים ד'	1A (י)	140,250 ₪	1.63%	309,474 ₪	1	307486035			רוזנוב מילינה	56.1	1/19	16								27							
									19.4	1,200	שפי"פ	1B (י)																									
									89.3	186,012	סה"כ																										
		0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	33611294			זרירן גלית	56.1	1/19	17								28							
									9.7	1,200	שפי"פ	1B (י)																									
									44.7	192,741	סה"כ																										
		0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	25209784			זרירן יהושע											29							
									9.7	1,200	שפי"פ	1B (י)																									
									44.7	199,470	סה"כ																										
0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	45114154			טייב רפאל	56.1	1/19	18								30									
							9.7	1,200	שפי"פ	1B (י)																											
							44.7	206,199	סה"כ																												
0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	30117089			טייב מתנה											31									
							9.7	1,200	שפי"פ	1B (י)																											
							44.7	212,928	סה"כ																												
0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2				שילה יששכר	56.1	1/19	19								32									
							9.7	1,200	שפי"פ	1B (י)																											
							44.7	219,657	סה"כ																												
0.81%	1,406,108 ₪	1,335,983 ₪	70,125 ₪	172,535,000 ₪	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	35.0	4,329	מגורים ד'	1A (י)	70,125 ₪	0.82%	154,737 ₪	1/2	350114			שילה ענת											33									
							9.7	1,200	שפי"פ	1B (י)																											
							44.7	226,386	סה"כ																												

נתוני המקרקעין										מצב נכנס						מצב יוצא						תשלומי איוון						
מס"ד	נוש	חלקה	שטח רשום	השטח בתכנית	ייעוד	תת-חלקה	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום (מ"ר)	בעלים	חוכרים	ת.ז.	החלק בכנס	שטח בגין החלק בחלקה	שוי יחסי כנס	שוי המחזורים	מגרי התמורה	ייעוד	שטח המגרש בשלמות (במ"ר)	שטח המגרש בשלמות (במ"ר)	זכויות בנייה	שוי המגרש בשלמות	שוי מוקצה בגין (1) המחזורים	שוי החלק המוקצה בגין (2) הקרקע	סה"כ שוי (1+2) המוקצה	יחסי כולל	משלם	מקבל	
34	8274	563	2,003	2,003	מגורים א'	1	1/19	66	קרן קימת לישראל			1	360,106	1.90%	165,000	1A (י)	מגורים ד'	4,329	81.4	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	165,000	3,109,120	3,274,120	1.90%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	22.6									
35						2	1/19	56.1	בלאוס דן		57296154	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
36									בלאוס אסתר		58757022	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
37						3	1/19	56.1	אטיאה יהודה		46271/א	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
38									אטיאה סוני		651293/ד	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
39						4	1/19	56.1	גז שלמה		4156044	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
40									גז (עליוח) ליוט		7982163	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
41						5	1/19	56.1	סינאני מאיר		0/478075	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
42									סינאני אסתר		0/881815	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
43						6	1/19	56.1	שף עמנואל		13465596	1	308,662	1.63%	140,250	1A (י)	מגורים ד'	4,329	69.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	140,250	2,664,960	2,805,210	1.63%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	19.3									
44						7	1/19	56.1	קריסיק לאוניד		308686914	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
45									קריסיק רחל		308686989	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
46						8	1/19	56.1	עשור פאני		61796116	1	308,662	1.63%	140,250	1A (י)	מגורים ד'	4,329	69.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	140,250	2,664,960	2,805,210	1.63%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	19.3									
47						9	1/19	56.1	בראונטיין יוספינה		43745991	1	308,662	1.63%	140,250	1A (י)	מגורים ד'	4,329	69.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	140,250	2,664,960	2,805,210	1.63%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	19.3									
48						10	1/19	56.1	אלנאלי ורידה		217439	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
49									אלנאלי מאמס		217438/ד	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
50						11	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	לוי אברהם	6802428	1	308,662	1.63%	140,250	1A (י)	מגורים ד'	4,329	69.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	140,250	2,664,960	2,805,210	1.63%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	19.3									
51						12	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	סמיעה רחמים	51410884	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
52									סמיעה אסתר רבקה		5347265	1/2	154,331	0.81%	70,125	1A (י)	מגורים ד'	4,329	34.9	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	70,125	1,332,480	1,402,605	0.81%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	9.7									
53						13	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	אוסטרובסקי ברברה	303751382	1	308,662	1.63%	140,250	1A (י)	מגורים ד'	4,329	69.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000	140,250	2,664,960	2,805,210	1.63%			
																1B (י)	שפי"פ	1,200	19.3									
																סה"כ		360,966	89.1									

נתוני המקרקעין										מצב כנס						מצב יוצא						תשלומי איזון																		
מס"ד	נוש	חלקה	שטח רשום	השטח בתכנית	ייעוד	תת-חלקה	החלק ברכוש המשותף	שטח (מ"ר)	בעלים	חוכרים	ת.ז.	החלק בכנס	שטח בנוי	שטח יחסי כנס	שווי המחוברים	מגריש התמורה	יעוד	שטח המגרש בשלמות (במ"ר)	שטח המגרש שטח המוקצה (מ"ר)	זכויות בנייה	שווי המגרש בשלמות	שווי מוקצה בגין (1) המחוברים	שווי החלק המוקצה בגין (2) הקרקע	סה"כ השווי (1+2) המוקצה	שווי יחסי כולל	מקבל	משלם													
76			53.9	1/19	מגורים ו	1		310695523	1	296,444 ₪	1.56%	134,750 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	67.0	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	18.6	509,004	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%
																													סה"כ	515,733	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%			
77			53.9	1/19	תמים אברהם	2		42447557	1	296,444 ₪	1.56%	134,750 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	67.0	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	18.6	515,733	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%
																													סה"כ	515,733	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%			
78			53.9	1/19	חלפון ורדיק	3		13021712	1	296,444 ₪	1.56%	134,750 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	67.0	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	18.6	515,733	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%
																													סה"כ	515,733	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%			
79			53.9	1/19	ברכה דוד	4		41444225	1/2	148,222 ₪	0.78%	67,375 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	33.5	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	9.3	515,733	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%
																													סה"כ	515,733	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%			
80			53.9	1/19	ברכה איריס		51421683	1/2	148,222 ₪	0.78%	67,375 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	33.5	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%																			
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	9.3	515,733	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%
																													סה"כ	515,733	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%			
81			53.9	1/19	וינער ברוקבין אלה	5		16456824	1	296,444 ₪	1.56%	134,750 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	67.0	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	18.6	542,649	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%
																													סה"כ	542,649	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%			
82			53.9	1/19	נולדשטיין אורח מגדה	6		69321248	1	296,444 ₪	1.56%	134,750 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	67.0	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	18.6	549,378	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%
																													סה"כ	549,378	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%			
83			53.9	1/19	רוח אמנון	7		52411154	1/2	148,222 ₪	0.78%	67,375 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	33.5	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	9.3	556,107	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%
																													סה"כ	556,107	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%			
84			53.9	1/19	אשכנזי אחובה		51031797	1/2	148,222 ₪	0.78%	67,375 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	33.5	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%																			
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	9.3	562,836	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%
																													סה"כ	562,836	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%			
85			53.9	1/19	כתאמי ליאור	8		27186568	1/2	148,222 ₪	0.78%	67,375 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	33.5	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	9.3	569,565	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%
																													סה"כ	569,565	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%			
86			53.9	1/19	כתאמי ליאורה		16652547	1/2	148,222 ₪	0.78%	67,375 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	33.5	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%																			
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	9.3	576,294	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%
																													סה"כ	576,294	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%			
87			53.9	1/19	נון אילן	9		29601986	1	296,444 ₪	1.56%	134,750 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	67.0	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	18.6	583,023	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%
																													סה"כ	583,023	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%			
88			53.9	1/19	עשור רות	10		51998599	1	296,444 ₪	1.56%	134,750 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	67.0	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	18.6	589,752	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%
																													סה"כ	589,752	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%			
89			53.9	1/19	כרן אסתר	11		6459664	1	296,444 ₪	1.56%	134,750 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	67.0	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	18.6	596,481	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%
																													סה"כ	596,481	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%			
90			53.9	1/19	אלפסי אביטל	12		36918977	1	296,444 ₪	1.56%	134,750 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	67.0	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	18.6	603,210	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%
																													סה"כ	603,210	85.6	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	134,750 ₪	2,559,472 ₪	2,694,222 ₪	1.56%			
91			53.9	1/19	הראל אדם	13		24822785	1/2	148,222 ₪	0.78%	67,375 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	33.5	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	9.3	609,939	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%
																													סה"כ	609,939	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%			
92			53.9	1/19	הראל שלומית		28896637	1/2	148,222 ₪	0.78%	67,375 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	33.5	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%																			
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	9.3	616,668	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%
																													סה"כ	616,668	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%			
93			53.9	1/19	ססי ברכה	14		5358430	1/2	148,222 ₪	0.78%	67,375 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	33.5	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%																		
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	9.3	623,397	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%
																													סה"כ	623,397	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%			
94			53.9	1/19	ססי בנימין		7427944	1/2	148,222 ₪	0.78%	67,375 ₪	1A (י)	מגורים ד'	4,329	33.5	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%																			
																													1B (י)	שפי"פ	1,200	9.3	630,126	42.8	264 יחיד + 650 מ"ר מסחר	172,535,000 ₪	67,375 ₪	1,279,736 ₪	1,347,111 ₪	0.78%
																													סה"כ	6										

[illegible][illegible]

3.4.2019

תאריך



חתימת השמאי

1058

מס' רשיון

יצחק נעים

שם שמאי המקרקעין



נספח ב'



נספח שעבודים והערות

כתובת	גוש	חלקה	שטח החלקה	מחלקת משנה	קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום	בעלויות	חכירות	ת.ז.	החלק	משכנתאות	הערות
סוקולוב 20,22,24	8274	562	1,488	1	קרקע	א	1/19	59.2	קרן קימת לישראל	עיריית נתניה		1		
					1	ג	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	גבאי ענת	50749522	1		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
					3	ג	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	מרקוביץ רחל	68786748	3/4		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
										מרקוביץ מוטי	22055701	1/8		
										סרוסי סימונה	68786755	1/8		
					4	ב	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	סמיה פסיה	6429068	1		
					5	ב	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	הררי זכריה	30672653	1		
					6	ב	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	כריז בני	24197782	1		
					7	א	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	יצחק מצליח	33803610	1/2		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
										יצחק גיל עליזה	40205502	1/2		משכנתא מדרגה ראשונה לטובת טפחות בע"מ, בשלמות
					8	ג	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	מדעי יצחק	55891766	1/2		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
										מדעי אדלר	58762741	1/2		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
					9	ג	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	אבידן לאה	4165133	1/2		
										אבידן אלברט	6943981	1/2		
					10	ב	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	נתני רחל	6449191	5/8		
										נתני רפאל	5551236	1/8		
										נתני דוריס	5830621	1/8		
										נתני גבריאל	2254543	1/8		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
					11	ב	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	יצחקי טל	27445576	1/2		משכנתא מדרגה ראשונה לטובת טפחות בע"מ, בשלמות
										יצחקי ימיני נופר	25493727	1/2		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
					12	א	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	כספי דרורית	54693403	3/4		
										כספי זאב אמנון	51410983	1/4		
ויצמן 110	8274	563	2,003	1	קרקע	א	7/151	66	קרן קימת לישראל	סארי עדנה	55386023	1		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
					2	ד	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	פליישמן יוסף	9871/ג	1/2		צו ניהול אפטרופוס לטובת וייס מרים
					3	ג	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	פליישמן חציון	9872/ג	1/2		
					15	ג	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	אברמוביץ שמואל	334015	1		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
					16	ב	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	רוזנבך מלינה	307486035	1		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
					17	ב	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	זרחני גלית	33611294	1/2		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
										זרחני יהושע	25209784	1/2		
					18	א	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	טייב רפאל	45114154	1/2		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
										טייב מתנה	30117089	1/2		
					19	א	1/19	56.1	קרן קימת לישראל	שילה יששכר		1/2		
										שילה ענת	350114	1/2		משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, בשלמות
					1				קרן קימת לישראל	עיריית נתניה		1		
					2				קרן קימת לישראל	בלאוס דן	57296154	1/2		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
										בלאוס אסתר	58757022	1/2		
					3	ד	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	אטיאה יהודה	46271/א	1/2		
										אטיאה טוני	651293/ד	1/2		
					4	ג	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	זו שלמה	4156044	1/2		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
										זו (עליזה) ליוט	7982163	1/2		משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק משכנתאות לשיכון בע"מ, בשלמות
					5	ג	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	סיניאני מאיר	0/478075	1/2		
										סיניאני אסתר	0/881815	1/2		
					6	ג	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	שחף מנואל	13465596	1		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
					7	1	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	קריסקי ליאונד	308686914	1/2		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
										קריסקי רחל	308686989	1/2		
					8	א	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	עשור סאני	61796116	1		
					9	א	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	בראונשטיין יוספינה	43745991	1		
					10	ד	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	אלנאלי ורדה	217439	1/2		
										אלנאלי מאמוס	217438/ד	1/2		
					11	ד	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	לוי אברהם	6802428	1		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
					12	ג	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	סמיעה רחמים	51410884	1/2		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
										סמיעה אסתר רבקה	5347265	1/2		
					13	ג	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	אוסטרובסקי ברברה	303751382	1		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
										בדוקי מינה	15264252	15/16		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
										בדוקי לילה	15264286	1/16		
					15	ב	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	לייבו צמירי	57921264	1/2		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
										לייבו מיכל	22242499	1/2		צו עיקול לטובת לשכת הוצ'ל"פ ת"א, כ"ס, נתניה
					16	א	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	כחי יעקב	64333271	1		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
					17	א	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	גלאוברמן גיולה	123691	1/2		
										גלאוברמן מאיר	9414/ג	1/2		
					18	ד	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	פלח רפאל	6291569	1/2		צו עיקול לטובת המיסים לטובת עיריית נתניה
										פלח יפה	5465442	1/2		הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת החברה להתחדשות תניה תמ"א 38 בע"מ + אזורים בנין (1965) בע"מ
					19	ד	6/151	56.1	קרן קימת לישראל	מטאי רודולף	310256417	1/2		



ישראל
(1965) בע"מ
(1965) בע"מ



נספח ג'



סקר מחירים**דירות מגורים בסביבת המתחם**

יום מכירה	כתובת	מחיר	סוג נכס	חדרים	שטח	קומה	מחיר למ"ר	שנת בנייה
03/08/2018	שדרות בנימין 17-19 נתניה	1,710,000 ₪	דירה	3	81	6	21,111 ₪	2018
20/07/2018	נווה אביבים נתניה	1,600,000 ₪	דירה	3	100	4	16,000 ₪	2018
19/07/2018	נווה אביבים נתניה	1,890,000 ₪	דירה	4	118	17	16,017 ₪	2017
02/07/2018	נווה אביבים נתניה	1,830,000 ₪	דירה	3	88	17	20,795 ₪	2017
29/06/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	2,495,000 ₪	דירה	5	135	11	18,481 ₪	2018
21/06/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	2,552,984 ₪	דירה	5	135	16	18,911 ₪	2018
20/06/2018	נווה אביבים נתניה	1,700,000 ₪	דירה	4	105	7	16,190 ₪	2018
20/06/2018	שדרות בנימין 17-19 נתניה	2,200,001 ₪	דירה	4	115	1	19,130 ₪	2018
28/05/2018	shapira 22	2,170,000 ₪	דירה	6	124	6	17,500 ₪	2018
21/05/2018	נווה אביבים נתניה	1,150,000 ₪	דירה	3	65	2	17,692 ₪	2016
13/05/2018	נווה אביבים נתניה	1,900,000 ₪	דירה	4	113	15	16,814 ₪	2018
10/05/2018	שדרות בנימין 17-19 נתניה	2,100,000 ₪	דירה	4	110	2	19,091 ₪	2018
10/05/2018	שדרות בנימין 17-19 נתניה	2,300,000 ₪	דירה	5	133	3	17,293 ₪	2018
24/04/2018	ריבלין 1 נתניה	2,120,000 ₪	דירה	4	106	1	20,000 ₪	2017
17/04/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	2,220,000 ₪	דירה	4	110	17	20,182 ₪	2021
09/04/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	2,517,332 ₪	דירה	5	135	15	18,647 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,930,000 ₪	דירה	4	110	6	17,545 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,890,000 ₪	דירה	4	110	4	17,182 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,970,000 ₪	דירה	4	110	8	17,909 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,925,000 ₪	דירה	4	110	7	17,500 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,930,000 ₪	דירה	4	110	6	17,545 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,925,000 ₪	דירה	4	110	7	17,500 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,865,002 ₪	דירה	4	110	4	16,955 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,905,000 ₪	דירה	4	110	6	17,318 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,945,000 ₪	דירה	4	110	8	17,682 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	2,350,000 ₪	דירה	5	133	9	17,669 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,930,000 ₪	דירה	4	110	6	17,545 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,945,000 ₪	דירה	4	110	8	17,682 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,865,000 ₪	דירה	4	110	4	16,955 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,905,001 ₪	דירה	4	110	6	17,318 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,945,000 ₪	דירה	4	110	8	17,682 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,825,000 ₪	דירה	4	110	2	16,591 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,845,000 ₪	דירה	4	110	3	16,773 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,910,000 ₪	דירה	4	110	5	17,364 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,850,000 ₪	דירה	4	110	2	16,818 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,845,000 ₪	דירה	4	110	3	16,773 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,870,000 ₪	דירה	4	110	3	17,000 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	2,350,000 ₪	דירה	5	133	9	17,669 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,945,000 ₪	דירה	4	111	8	17,523 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,950,001 ₪	דירה	4	110	7	17,727 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,930,000 ₪	דירה	4	110	6	17,545 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,925,000 ₪	דירה	4	111	7	17,342 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,925,000 ₪	דירה	4	110	7	17,500 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,865,000 ₪	דירה	4	110	4	16,955 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,910,000 ₪	דירה	4	110	5	17,364 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,885,000 ₪	דירה	4	110	5	17,136 ₪	2019

יום מכירה	כתובת	מחיר	סוג נכס	חדרים	שטח	קומה	מחיר למ"ר	שנת בנייה
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,885,000 ₪	דירה	4	110	5	17,136 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,970,000 ₪	דירה	4	110	8	17,909 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,870,000 ₪	דירה	4	110	3	17,000 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,850,000 ₪	דירה	4	110	2	16,818 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,905,000 ₪	דירה	4	110	6	17,318 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,970,000 ₪	דירה	4	110	8	17,909 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,845,000 ₪	דירה	4	110	3	16,773 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,965,000 ₪	דירה	4	110	9	17,864 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,890,000 ₪	דירה	4	110	4	17,182 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,965,000 ₪	דירה	4	110	9	17,864 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,845,000 ₪	דירה	4	110	3	16,773 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,870,000 ₪	דירה	4	110	3	17,000 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,825,000 ₪	דירה	4	110	2	16,591 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,870,000 ₪	דירה	4	110	3	17,000 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,890,000 ₪	דירה	4	110	4	17,182 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,950,000 ₪	דירה	4	110	7	17,727 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,910,000 ₪	דירה	4	110	5	17,364 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,885,000 ₪	דירה	4	110	5	17,136 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,905,000 ₪	דירה	4	110	6	17,318 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,970,000 ₪	דירה	4	110	8	17,909 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,850,000 ₪	דירה	4	110	2	16,818 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,850,000 ₪	דירה	4	110	2	16,818 ₪	2019
22/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	1,865,000 ₪	דירה	4	110	4	16,955 ₪	2019
06/03/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	2,535,000 ₪	דירה	5	135	16	18,778 ₪	2019
28/02/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	2,365,001 ₪	דירה	5	135	12	17,519 ₪	2018
21/02/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	2,443,898 ₪	דירה	5	135	14	18,103 ₪	2018
11/02/2018	נווה אביבים נתניה	1,670,000 ₪	דירה	3	102	10	16,373 ₪	2016
08/02/2018	שדרות בנימין 17-19 נתניה	2,200,000 ₪	דירה	5	132	2	16,667 ₪	2018
25/01/2018	שלמה המלך 50	3,180,000 ₪	דירה	5	180	3	17,667 ₪	2016
25/01/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	2,530,000 ₪	דירה	5	135	15	18,741 ₪	2020
22/01/2018	מגדלי סביון סיטי נתניה	2,070,000 ₪	דירה	4	110	14	18,818 ₪	2018
16/01/2018	החשמונאים 7	1,380,000 ₪	דירה	3	80	0	17,250 ₪	2017
02/01/2018	בארי 46 נתניה	2,375,000 ₪	דירה	4	126	1	18,849 ₪	2017
ממוצע		1,985,560 ₪		4.1	112.9	6.5	17,583 ₪	