

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



תאריך: 3 במאי 2022

סמוכין: רמי/טבלת איזון רחובות



טבלת הקצאה ואיזון –

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

תוכנית מס' 414-1029222 – רח/מק/2103/4/ב'

גוש 3699 חלקי חלקות 199,107,106,100,99,20,4

רחובות



-1-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא) Email: guy@press-sharet.co.il

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה עריכת טבלאות הקצאה ואיזון לתוכנית 414-1029222 (רח/מק/4/2103/ב') הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

רקע כללי



טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום תוכנית מוצעת 414-1029222 (רח/מק/4/2103/ב'). בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפים 19 מגרשי מגורים ששטחם בתחום האיחוד והחלוקה הינו 77,857 מ"ר מתוך שטח תוכנית 414-0671081 (רח/א/4/2103/א') של 79,188 מ"ר. בטבלת ההקצאה והאיזון ישנם מספר בעלי זכויות שיפורטו בהמשך השומה.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום עריכת טבלאות האיזון – 3/3/2022.



3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור חיצוני בנכס נערך ביום 16/08/2021 ע"י גיא שרת – שמאי מקרקעין.



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



4. פרטי המקרקעין – שטח הנכס¹

גוש	חלקה	יעוד	שטח בתכנית	שמות הבעלים המשתתפים	החלק בנכס	מגרשים מוקצים
3699	4	חקלאי	44,271 מ"ר	קק"ל	100%	2001, 2002, 2005-2007, 2003 (חלק)
	99	חקלאי	6,371 מ"ר	גולדברג יעל	100%	1004-1011, 2003 (חלק)
	100	חקלאי	6,320 מ"ר	חדס יהודה	1/3	1001, 1003, 2003 (חלק)
				אלימלך יצחק	250/7578	
				אלימלך ליהי יוספה	250/7578	
				שמש רם	250/7578	
				שמש שירי	250/7578	
				נחום נועה	250/7578	
				ישראל שרה	125/7578	
				בכור שרה	26/7578	
				מצאפי חיים	250/7578	
				ישראל בכור שרה	125/7578	
				קרקעות אלומה בע"מ	1250/7578	
				הדס אסא	1013/3789	
	106	חקלאי	1,803 מ"ר	קק"ל	100%	2004, 2008, 2003 (חלק)
	107	חקלאי	19,092 מ"ר	קק"ל	100%	2004, 2008, 2003 (חלק)
	20	דרך	1,204 מ"ר	עיריית רחובות	100%	3001-3006, 500, 501
	199	דרך	127 מ"ר	עיריית רחובות	100%	

תשריט הנכס: תשריט התב"ע המתוכננת כמופיע בסעיף 15 לחו"ד מהווה את התשריט שנערך

לצורך טבלת ההקצאות במקרקעין.

סוג הנכס: מגרשים ביעוד למגורים צמודי קרקע, ולבניה למגורים בבניה רוויה אשר משנים

את הקצאתם לבעלים השונים.

כתובת: שכונת קרית ההגנה, מזרח רחובות.

ועדות תכנון: מקומית – רחובות, מחוזית – מרכז.



¹ רשומים חוכרים בחלקות שונות אשר יפורטו בהמשך השומה בסעיף 8 לשומה- פרק מצב משפטי.



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



5. תיאור המקרקעין והסביבה

5.1 תאור הסביבה

מיקום הפרויקט הכלול בתוכנית שבנדון הינו בחלקה הדרום מזרחי של העיר רחובות. הפרויקט ממוקם במתחם הכלוא בין קרית ההגנה לבין דרך מנחם בגין ודרך מס' 40 של העיר רחובות.

המתחם כיום ריק, בלתי מבונה ולא מפותח.

באזור המתחם במרחק מה ממערב, ישנם מבנים צמודי קרקע לצד מבנים מבנייה רוויה חדשה וותיקה, וכן מבני ציבור.

דרומית למתחם, עובר כביש 40, כביש מרכזי בארץ שאורכו כ- 300 קילומטרים.

המתחם של הפרויקט שבנדון תחום כדלקמן:

- מצפון - שד' מנחם בגין.
- מדרום - כביש מס' 40.
- ממערב - רח' חיים לסקוב, הפרג, פורר משה ורחוב דרך ירושלים.
- ממזרח - שד' מנחם בגין.

מסביב למתחם ממוקמים בנייני מגורים חדישים לצד ותיקים רבי קומות, מבני מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים ומבני ציבור.

תצ"א סביבת הנכס (המתחם מסומן באדום)



תשריט סביבת הנכס (המתחם מסומן בכחול)



לא קיים פיתוח במתחם שבנדון.



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



צילום חלק מהמתחם שבנדון



צילום חלק מהמתחם שבנדון



תאור המגרשים נשוא חוות הדעת

5.2

מגרשים ביעוד למגורים

במצב החדש ישנם מגרשים ביעודי מגורים שונים.



מגרשים 1001-1003 – מגרשים בעלי צורה רגולארית, צמודי קרקע ביעוד מגורים א', המיועדים להקמת בתי מגורים דו משפחתיים, הממוקמים בחלקו הדרומי מזרחי של המתחם שבנדון, שטחם הכולל של המגרשים הינו 2,056 מ"ר.

מגרשים 1004 – 1011 – מגרשים בעלי צורה דמויי מלבן, גן-גג, ביעוד מגורים ב', המיועדים להקמת מבני מגורים מבנייה רוויה נמוכה הכוללים בכל מגרש בקומת הקרקע 2 דירות גן ובקומה העליונה 2 דירות גג, הממוקמים בחלקו הדרומי של המתחם שבנדון, שטחם הכולל של 8 המגרשים הינו 5,330 מ"ר.



מגרשים 2001 – 2003 – מגרשים בעלי צורה דמויי מלבן למעט מגרש 2001 בעל צורה אי רגולרית, בנייה רוויה, ביעוד מגורים ד', המיועדים להקמת מבני מגורים בבנייה רוויה בני 17 קומות מעל קומת קרקע + גג, הכוללים בכל מגרש 20% יחיד בגודל של 80 מ"ר כולל ממ"ד, יתר היחיד יהיו בשטח 110 מ"ר כולל ממ"ד. מגרש 2001 יכיל 128 יחיד ומגרשים 2002-2003 יכילו כל אחד 106 יחיד. המגרשים ממוקמים בחלקו הצפוני של המתחם שבנדון, שטחם הכולל של 3 המגרשים הינו 9,284 מ"ר.



-5-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא) Email: guy@press-sharet.co.il

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



מגרשים 2004 – 2008 – מגרשים בעלי צורה רגולרית דמויים מלבן למעט מגרש 2008 בעל צורה רגולרית. בנייה רוויה, בייעוד מגורים ד', המיועדים להקמת מבני מגורים מבנייה רוויה בני 16 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג למעט מגרש 2008 בן 15 קומות מעל קומת הקרקע + גג, הכוללים בכל מגרש 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר כולל ממ"ד, יתר היח"ד יהיו בשטח 110 מ"ר כולל ממ"ד. כל המגרשים למעט מגרש 2008 יכילו כל אחד 60 יח"ד ומגרש 2008 יכיל 140 יח"ד. המגרשים ממוקמים בחלקו המרכזי של המתחם שבנדון, שטחם הכולל של 5 המגרשים הינו 11,073 מ"ר.



סך כל שטחי המגרשים למגורים הינו 27,743 מ"ר.

מגרשים בייעוד שצ"פ

מגרש 3001 – מגרש בעל צורה לא רגולרית הממוקם בחלקו הדרום מזרחי של המתחם שבנדון.
מגרש 3002 – מגרש בעל צורה רגולרית דמוי טרפז, הממוקם בחלקו הצפון מערבי של המתחם שבנדון.
מגרש 3003 – מגרש בעל צורה לא רגולרית, הממוקם בחלקו הצפון מזרחי של המתחם שבנדון.
מגרש 3004 – מגרש בעל צורה לא רגולרית, הממוקם בחלקו הצפוני של המתחם שבנדון.
מגרש 3005 – מגרש בעל צורה רגולרית, הממוקם בחלקו המרכזי-מערבי של המתחם שבנדון.



סך כל שטחי המגרשים בייעוד שצ"פ הינו 18,065 מ"ר.

שטחים ציבוריים ומבנים ומוסדות ציבור

מגרש 500 – בעל צורה לא רגולרית, הממוקם בחלקו הצפוני של המתחם שבנדון ושטחו הכולל הינו 5,520 מ"ר.
מגרש 501 – בעל צורה לא רגולרית, הממוקם בחלקו הדרום מזרחי של המתחם שבנדון ושטחו הכולל הינו 9,345 מ"ר.



סך כל שטחי המגרשים בייעוד ש.ב.צ הינו 14,865 מ"ר.

דרכים מוצעות

מגרש 3006 – שטח הדרך הינה 18,515 מ"ר.

סך כל שטחי המגרשים במצב המוצע הינו 79,188 מ"ר.



-6-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא) Email: guy@press-sharet.co.il

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



להלן סיכום שטחי התכנית המוצעת:

מגרש	ייעוד	שטח
1001	מגורים א'	684 מ"ר
1002	מגורים א'	683 מ"ר
1003	מגורים א'	689 מ"ר
סה"כ		2,056 מ"ר

מגרש	ייעוד	שטח
1004	מגורים ב'	696 מ"ר
1005	מגורים ב'	681 מ"ר
1006	מגורים ב'	656 מ"ר
1007	מגורים ב'	655 מ"ר
1008	מגורים ב'	656 מ"ר
1009	מגורים ב'	656 מ"ר
1010	מגורים ב'	681 מ"ר
1011	מגורים ב'	649 מ"ר
סה"כ		5,330 מ"ר

מגרש	ייעוד	שטח
2001	מגורים ד'	3,543 מ"ר
2002	מגורים ד'	2,865 מ"ר
2003	מגורים ד'	2,876 מ"ר
2004	מגורים ד'	1,924 מ"ר
2005	מגורים ד'	1,936 מ"ר
2006	מגורים ד'	1,954 מ"ר
2007	מגורים ד'	1,964 מ"ר
2008	מגורים ד'	3,295 מ"ר
סה"כ		20,357 מ"ר

סה"כ מגורים	27,743 מ"ר
-------------	------------

-7-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא) Email: guy@press-sharet.co.il



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



מגרש	ייעוד	שטח
3001	שצ"פ	4,234 מ"ר
3002	שצ"פ	1,288 מ"ר
3003	שצ"פ	3,489 מ"ר
3004	שצ"פ	5,006 מ"ר
3005	שצ"פ	4,048 מ"ר
סה"כ		18,065 מ"ר

מגרש	ייעוד	שטח
500	שב"צ	5,520 מ"ר
501	שב"צ	9,345 מ"ר
סה"כ		14,865 מ"ר

מגרש	ייעוד	שטח
3006	דרך	
סה"כ		18,515 מ"ר

סה"כ שטח התכנית המוצעת	79,188 מ"ר
------------------------	------------



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



6. המצב התכנוני

להלן תוכניות בנין עיר החלות על מתחם הפרויקט שבנדון:

6.1 תכנית מתאר מחוזית

תכנית מחוזית למחוז מרכז תמ"מ 3 שינוי מס' 21 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.03.

התכנית חלה על כל תחום מחוז מרכז.

התכנית מייעדת את החלקה שבנדון באזור פיתוח עירוני.

מטרת התכנית:

(1) יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסיה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל-8 מליון תושבים (להלן: שנת היעד).

(2) יצירת התנאים הנאותים שיאפשרו תמורות במבנה התעסוקה ואת קליטתם של המועסקים החדשים במחוז עד לשנת היעד של התכנית.

(3) שיפור רווחת התושבים במגורים, בתעסוקה, בתחבורה, בדגש על התחבורה הציבורית, באפשרויות לפנאי ונופש בנגישות למגוון שירותים ציבוריים ואישיים.

(4) שמירה על רצף של שטחים פתוחים גדולים בכלל, ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי בפרט, אף מעבר לשנת יעד התכנית על ידי הגדלת הצפיפות באזורים בנויים והרחבת הבניה צמודת דופן.

פיתוח עירוני:

יותרו בין היתר התכליות והשימושים בתכנית מתאר מקומית בשטחה של רשות מקומית עירונית בה ניתן ליעד קרקע, בין השאר, למטרות מגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר, נופש, פנאי ותיירות, שטחים פתוחים, חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, תחבורה ותשתיות לסוגיהן. תוספות שטח לאזור פיתוח עירוני יהיה בסמכותה של הועדה המחוזית ובהסכמת המועצה הארצית או ועדת משנה שלה ובכפוף לתנאי התקנון.

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

תשריט המתחם שבנדון (מסומן בכחול)



6.2 מצב תכנוני קודם

- עפ"י תוכנית R/6 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1180 מיום 26/03/1942 מרבית המתחם² שבנדון מסווג בייעוד חקלאי.
- עפ"י תכנית רח/110/2 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1703 מיום 18/02/1971 סווגה חלקה 20 וחלקה 199 בייעוד דרך.

תכניות במצב הקודם שיחולו על המתחם רק לאחר שהתכנית המוצעת תאושר:

מס' תוכנית	מהות	תאריך מתן תוקף	י.פ.
רח/2000/ב/1	מרתפים	28/05/1996	4412
רח/2000/ח	תשתיות חשמל תת קרקעיות	15/08/1996	4436
רח/מק/2000/ב/5	אינסטלציה סניטרית בצמודי קרקע	26/08/2008	5843
רח/2000/ג/2	בניה על גגות בתים משותפים	11/08/2009	5986
רח/מק/2000/ג/3	שינוי הוראות בינוי בנית חדרי יציאה לגג ³	18/08/2010	6126
רח/2000/ב/6	הוראות בדבר שטחי שירות	31/03/2015	7014

² חלקות 4, 99, 100, 106 ו- 107

³ עפ"י התכנית תינתן לכל דירה בבית משותף בקומה העליונה חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



עפ"י תוכנית מיתאר מקומית עם הוראות מפורטות מס' 414-0671081 (רח/4/2103/א') שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 9670 מיום 10.6.2021 במסגרת הליך של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, נכלל בתחום השטח המיועד לפיתוח עירוני של העיר רחובות עפ"י תמ"א/35. שטח התכנית נמצא בין כביש 40 ממזרח, שכונת קריית ההגנה ממערב וכביש עוקף רחובות מצפון. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים בת 758 יח"ד לבנייה רוויה ולבניה צמודת קרקע, וכן קובעת אזורים לשטחי ציבור ודרכים, סה"כ שטח התכנית כ- 80 דונם. ממזרח לתחום התכנית קיים שטח המתוכנן להקמת מחלף.



מטרת התכנית ועיקר הוראותיה

- הקמת שכונת מגורים בת 758 יח"ד במזרח רחובות.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- קביעת יעודי קרקע חדשים בתחום התוכנית.
- קביעת זכויות והוראות בניה בייעודי הקרקע השונים בתחום התוכנית.
- קביעת קווי בניין בתחום התוכנית.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



יעודי קרקע ושימושים

אזור מגורים א'

שימושים:

מגורים, יחידות צמודות קרקע, חניות, מחסנים וכו'.

אזור מגורים ב'

שימושים:

מגורים, דירות גן ודירות גג, חניות, מחסנים, שטחים משותפים וכו'.



אזור מגורים ד'

שימושים:

מגורים, דירות, לובי, חניות, מחסנים, שטחים משותפים, מתקנים טכנים וכו'.



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

להלן טבלת זכויות הבניה כפי שמופיעים בתכנית המוצעת:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	500	5520	11000 (1)	2200	50			5	3	5	5		
	501	9345	18546 (1)	3709	50			5	3	5	3		
מגורים א'	1001	684	320 (3)	106 (4)	55	2	10	2	1	4	5		
	1002	683	320 (3)	106 (4)	55	2	10	2	1	4	5		
	1003	689	320 (3)	106 (4)	55	2	10	2	1	4	5		
	1004	696	640 (3)	212 (4)	65	4	10	2	1	4	5		
	1005	681	1280 (3)	424 (4)	65	8	10	2	1	4	5		
	1006	656	1930 (3)	636 (4)	65	12	10	2	1	4	5		
	1007	655	640 (3)	212 (4)	65	4	10	2	1	4	5		
	1011	649	640 (3)	212 (4)	65	4	10	2	1	4	5		
	2001	3543	11636 (6)	3491 (7)	50	128	55	17	3	5	5		
	2002	2865	9652 (6)	2896 (7)	50	106	55	17	3	5	5		
	2003	2876	9652 (6)	2896 (7)	50	106	55	17	3	5	5		
	2004	1924	5460 (6)	1638 (7)	50	60	52	16	3	5	5		
2005	1936	5460 (6)	1638 (7)	50	60	52	16	3	5	5			
2006	1954	5460 (6)	1638 (7)	50	60	52	16	3	5	5			
2007	1964	5460 (6)	1638 (7)	50	60	52	16	3	5	5			
2008	3295	12740 (6)	3822 (8)	50	140	48	15	3	5	5			

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות ברמת הטבלה:

- גובה המבנים בתכנית לא יחרוג מהגובה המקסימום המותר בהתאם למגבלות משרד הביטחון כמפורט בחתך א-א' בנספח הבינוי. כל שינוי בגובה המבנים יהווה סטייה ניכרת.
- באזור מגורים ד' ניתן יהיה להוסיף לכל בניין, בנוסף לשטח העיקרי המופיע בטבלאות הזכויות לעיל, שטח של עד 100 מ"ר עבור חדר כושר, מועדון דיירי בית, חדר עבור חברת האחזקה וניהול הבניין.
- העברת שטחים אלה לטובת שטחי המגורים תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- ניתן יהיה לבנות במגרשים אשר ביועד שצ"פ בתחום התכנית, מתקנים הנדסיים בשטח מקסימלי של עד 100 מ"ר.
- תאי שטח 2001 : 2008 יתווספו בנוסף לשטח העיקרי לעיל 12 מ"ר עיקרי לכל יח"ד עבור מרפסת. לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלו לטובת המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ייתרו שימושים נלווים למסחר בשטח של עד 250 מ"ר.
- (2) משתנה בהתאם לנספח הבינוי.
- (3) 160 מ"ר לכל יח"ד, תותר עליית גג מתוך סך השטח הכולל המותר לבנייה.
- (4) 53 מ"ר לכל יח"ד. את שטחי השרות ניתן יהיה למוקם מעל או מתחת לקרקע.
- (5) 50 מ"ר עיקרי בתת הקרקע לכל יח"ד.
- (6) סה"כ זכויות עבור כלל יח"ד בתא השטח, מתוך 20% בגודל של 80 מ"ר כולל ממ"ד. יתר יח"ד בתא השטח יהיו בגודל של 110 מ"ר כולל ממ"ד.
- (7) שטחי השרות העיליים מהווים 30% מהשטח העיקרי.
- (8) קומת המרתף תהיה בשטח של עד 85% מגודל תא השטח עבור כל קומה.

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



6. הוראות נוספות	
6.1	בינוי ו/או פיתוח לתכנית מצורף נספח בינוי מנחה, הנספח מחייב לענין קוי הבנין וגובה הבניינים. הגובה המקסימלי של הבניינים המוצעים לא יעלה על הגובה המופיע בנספח הבינוי בחתך האנכי, ע"פ הגבהים המקסימליים בין 114.00-135.00 תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכלל התוכנית, אשר תכלול התייחסות לנושא תנועה וחניה, עצים, נושאי סביבה, פתרונות ניקוז וחלחול, מערכות טכניות, חזיתות המבנים ומערכות המיזוג וכד', לאישור הוועדה המקומית. התכנית תלווה בנספח סביבתליצימצום מפגעי רעש (לרבות רעש הנגרם ע"י תנועה העוברת בכבישים התוחמים את התכניתוכן רעש מטוסים) איכות אוויר, מרחק מקווי חשמל וסקר סיכונים נידרש, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ולאישור הוועדה המקומית.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות. תנאי להיתר בניה מעל 100 יח"ד יהיה ביצוע הסדרי תנועה בצומת ירושלים ורחוב בלקינד. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, הינו הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במירשם. השטחים הכלולים בתחום התכנית מיועדים לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה והם יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט התכנית. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם משרד הביטחון לעניין מגבלות הגובה בתכנית. כל שינוי בגובה המבנים בהתאם למגבלות הגובה של משרד הביטחון יהווה סטייה ניכרת. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים הנדרשים בהתאם לדו"ח האקוסטי המאושר בד בבד עם הקמת המגורים. תנאי להיתר בניה בשטח העובר ברצועת גז יהיה תאום עם רשות הגז
6.3	הוצאות הכנת תוכנית על פי סעיף 69 (12) יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו בהתאם לסעיף 265 א לחוק.



גיא שרת**שמאות וניהול מקרקעין בע"מ****GUY SHARET** REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST**גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן**

6.4	אקוסיטיקה
	תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אקוסיטי מעודכן לאישור המשרד להגנת הסביבה אשר יכלול את האלמנטים הבאים: 1. התאמת המיגון הדירתי המתאים בייעודי הקרקע השונים בתחום התכנית. 2. הצגת תכנון מפורט המתחשב במיתרסי רעש בצידי הדרכים, מיפלסי רעש החזויים וכדי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, ובהתאם לייעודי הקרקע השונים בתחום התכנית. 3. הצגת תכנון המבטיח כי הרעש ממערכות מיכניות יעמוד בהוראות התקנות למניעת מיפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990.
	4. אמצעים למניעת מפגעים בשל ההקמה ועמידה בהוראות התקנות למניעת מיפגעים, מניעת רעש התשי"ן 1990. 5. היתר הבניה יביא בחשבון היבטי איכות הסביבה במגרש ובסביבתו, בהתאם לחוות הדעת האקוסיטית המצורפת לתב"ע. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הפתרונות האקוסיטיים הנדרשים בהתאם לדו"ח האקוסיטי המאושר בד בבד עם הקמת המגורים.
6.5	מרתפים
	שימושים והוראות הבניה במרתף יהיו בהתאם לתכניות רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3, רח/2000/ב/6, ובהתאם להוראות תכנית זו.
6.6	חניה
	החניה בתכנית תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה. החניה בבניה הרוויה תהיה תת-קרקעית בלבד. לא תתאפשר חניה מתחת לשצי"פ.
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.8	רישום שטחים ציבוריים
	התכנית כוללת איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, וכוללת טבלת הקצאה ואיזון. השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק, ירשמו ע"ש עיריית רחובות ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

תשריט מצב קיים



-15-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא) Email: guy@press-sharet.co.il



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

מצב תכנוני חדש

6.3

תוכנית מיתאר מקומית עם הוראות מפורטות מס' 414-1029222 (רח/מק/2103/4/ב') אינה פוגעת בהוראות תוכנית 414-0671081 (רח/2103/4/א').
הוראות תוכנית 414-0671081 תחול על תוכנית זו.
העדכון היחיד הוא בטבלאות האיזון וההקצאה.

מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית.

עיקרי הוראות תכנית:

- השטחים הכלולים בתכנית יחולקו ללא הסכמת בעלים עפ"י סימון ד' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- רישום החלוקה החדשה יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק.

תשריט מצב מוצע



המצב המשפטי

7.

-16-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא) Email: guy@press-sharet.co.il

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

להלן הנתונים המתקבלים מנסחי רישום המקרקעין בחלקות הכלולות בתחום התוכנית:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלות	חוכרים	הפקעות	הערות
3699	4	47,661 מ"ר	קק"ל - בשלמות		ביום 16/03/2006 הפקעה לפי סעיף 19 על חלק מהחלקה לטובת עיריית רחובות	ביום 12/07/2020 נרשמה הערה על הפקדת תוכנית סעיף 123, תמל/3003 רחובות מורח, לטובת: הועדה למתחמים מועדפים (ותמ"ל)
	99	7,578 מ"ר	גולדברג (אייזנברג) יעל - 1/2 גולדברג יעל - 1/2		מיום 13/06/1976 קיימת הערה לפי פקודת הדרכים	ביום 12/07/2020 נרשמה הערה על הפקדת תוכנית סעיף 123, תמל/3003 רחובות מורח, לטובת: הועדה למתחמים מועדפים (ותמ"ל)
	100		הדס יהודה - 1/3 אלימלך יצחק - 250/7578 אלימלך ליהי יוספה - 250-7578 שמש רם - 250/7578 שמש שירי - 250/7578 נחום נועה - 250/7578 ישראל שרה - 125/7578 בכור שרה - 26/7578 מצאפי חיים - 250/7578 ישראל בכור שרה - 125/7578 קרקעות אלומה בע"מ - 500/7578 הדס אסא - 1013/3789 קרקעות אלומה בע"מ - 250/7578 קרקעות אלומה בע"מ - 250/7578 קרקעות אלומה בע"מ - 125/3789		מיום 13/06/1976 קיימת הערה לפי פקודת הדרכים	ביום 12/07/2020 נרשמה הערה על הפקדת תוכנית סעיף 123, תמל/3003 רחובות מורח, לטובת: הועדה למתחמים מועדפים (ותמ"ל)
	106	24,627 מ"ר	קק"ל - בשלמות	לרר אייל - 1/3 לרר תמיר - 1/3 לרר ערן - 1/3	ביום 16/03/2006 הפקעה לפי סעיף 19 על חלק מהחלקה לטובת עיריית רחובות	ביום 12/07/2020 נרשמה הערה על הפקדת תוכנית סעיף 123, תמל/3003 רחובות מורח, לטובת: הועדה למתחמים מועדפים (ותמ"ל)
	107	24,627 מ"ר	קק"ל - בשלמות	לרר עפרה - בשלמות	ביום 16/03/2006 הפקעה לפי סעיף 19 על חלק מהחלקה לטובת עיריית רחובות	ביום 12/07/2020 נרשמה הערה על הפקדת תוכנית סעיף 123, תמל/3003 רחובות מורח, לטובת: הועדה למתחמים מועדפים (ותמ"ל)
	199	722 מ"ר	עיריית רחובות - בשלמות			
	20	6,197 מ"ר	עיריית רחובות - בשלמות		מיום 13/06/1976 קיימת הערה לפי פקודת הדרכים	ביום 12/07/2020 נרשמה הערה על הפקדת תוכנית סעיף 123, תמל/3003 רחובות מורח, לטובת: הועדה למתחמים מועדפים (ותמ"ל)

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



עקרונות ושיקולים בשומה

8.

בבואנו לערוך טבלת איזון התחשבנו, בין היתר בעקרונות והשיקולים הבאים:

8.1 מיקום הנכס שבנדון בחלקה הדרום מזרחי של העיר רחובות.

8.2 עפ"י פס"ד "עין שרה" (אירני), נקבע בבית המשפט העליון כי חישוב השווי היחסי במקרה של

איחוד וחלוקה יעשה בהתאם לשווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים ובהתאמה לכך יקבעו גם תשלומי האיזון.

בהתחשב בעובדה כי ההפרשים באחוזים בין שווי מצב נכס לשווי מצב יוצא שואפים לאפשר, ניתן לראות את טבלת האיזון כמאוזנת ללא תשלומי איזון.

8.3 הקצאת המגרשים החדשים לבעלים נעשית עפ"י הוראות ת.ב.ע. מס' 414-0671081

(רח/4/2103/א') ובהתאמה להוראות תוכנית מוצעת 414-1029222 (רח/מק/2103/ב').

8.4 באומדן השווי היחסי נלקחו בחשבון בין היתר הגורמים הבאים:

- יעוד המגרשים ואפשרויות הניצול.

- זכויות בניה עפ"י ת.ב.ע. מוצעת.

- שטחי המגרשים.

8.5 עריכת טבלת האיזון וההקצאות התבססה בין היתר על החוקים והתקנות הבאים:

- חוק התכנון ובניה סעיף 122.

- תקנות התכנון והבניה לענין טבלאות איזון וחלוקה.

- תקן שמאי מס' 15 לענין פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.

8.6 הובאו בחשבון מחירי מקרקעין דומים בכל אחד מהיעודים בטבלת האיזון תוך ביצוע התאמות

נדרשות.

8.7 הובאו בחשבון מקדמי שווי לכל אחד מהמגרשים כדלקמן:

- במגרשי הבניה הרוויה ניתן מקדם תוספת לשווי עם העליה במס' הקומות.

- נתנה תוספת שווי ממוצעת ליחידות במגרשים הגובלים לשטח ציבורי פתוח.

- נתנה הפחתה לשווי ממוצע ליחידות במגרשים הצופים לשטח לבניני ציבור אשר עפ"י בדיקתנו משמש כבית ספר.



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



8.8	בהתאם להקצאה, נתנו מקדמי הפחתה למושע כדלקמן:		
-	מושע בשטח חקלאי נכנס	-	0.95
-	מגרש שהוקצה בשלמות	-	1
-	יח"ד שלמה שהוקצתה במגרשים צמודי קרקע	-	0.95
-	חלקים שהוקצו במגרש לבניה רוויה	-	40.88



8.9 שווי הקרקע ליח"ד שבנדון הוערך ללא מרכיב הפיתוח בהתאם להיטלי הפיתוח החלים על מגורים בעיר רחובות.



גיא שרת**שמאות וניהול מקרקעין בע"מ****GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST****גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן****9. ערכי שווי בתחום התוכנית**

להלן תחשיב שווי כל אחת מיחיד בתחום התוכנית שבנדון בכל אחד מהיעודים אשר מתבסס על ניתוח עסקאות בסביבה בכל אחד מהיעודים.

לשווי הבסיסי ניתנו מקדמי שווי המתייחסים לגורמים השונים אשר משפיעים על השווי כגון קרבה לשצ"פ, קרבה לשב"צ, מקדמי קומה כמפורט בתחשיב.

9.1 נתוני השוואה לאומדן השווי

להלן נתוני השוואה לקביעת שווי היעודים השונים בתחום התוכנית:

צמודי קרקע**להלן נתונים ממס שבה למגרשים ריקים צמודי קרקע בסביבת הנכס****עסקאות מס שבה**

מס"ד	תאריך	גז"ח	שטח מגרש נמכר במ"ר	בניה	מחיר מכירה	מ"ר אק"י	שווי מ"ר מבונה	מקדם מיקום	מקדם זמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
1	28/01/2018	5910/100	250	דו משפחתי	1,700,000 ₪	276.9375	6,139 ₪	1.02	1.04	6,512 ₪
2	18/03/2019	3694/431	472	דו משפחתי	3,800,000 ₪	549.74	6,912 ₪	1	1	6,912 ₪
3	18/12/2018	3694/469	289	דו משפחתי	2,025,000 ₪	300.0425	6,749 ₪	1	1.03	6,952 ₪
4	20/09/2018	3694/450	297	דו משפחתי	2,120,000 ₪	303.8775	6,976 ₪	1	1.03	7,186 ₪
5	07/02/2018	3694/461	575	דו משפחתי	4,050,000 ₪	589.525	6,870 ₪	1	1.04	7,145 ₪
6	23/08/2017	3694/448	308	דו משפחתי	2,000,000 ₪	306.1225	6,533 ₪	1	1.05	6,860 ₪
7	15/06/2017	3694/459	292	דו משפחתי	1,770,000 ₪	301.0025	5,880 ₪	1	1.05	6,174 ₪
ממוצע שווי מ"ר מבונה										
6,820 ₪										
הפחתה למתחם לא מפותח										
0.95										
שווי מ"ר מבונה במעולל										
6,500 ₪										

מס"ד	שטח מגרש	עיקרי	מרתף	חניה	מחסן	ממ"ד	גגונים ובלטות	עליית גג	חצר	סה"כ מ"ר אק"י	תכנית
1	250	167.5	95.75	18	7.5	12	12	23	116.75	276.9	2105/מק
2	472	393.04	133	36	15	12	24	0	264	549.7	2200/רח
3	289	200.23	89.25	18	7.5	12	12	0	162.25	300.0	2200/רח
4	297	200.79	97.75	18	7.5	12	12	0	161.75	303.9	2200/רח
5	575	400.25	178.5	36	15	12	24	0	321.5	589.5	2200/רח
6	308	201.56	89.25	18	7.5	12	12	0	181.25	306.1	2200/רח
7	292	200.44	89.25	18	7.5	12	12	0	165.25	301.0	2200/רח



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

דירות גן-ג

שווי מ"ר מבונה דירות גן - ג

ניתנה הפחתה בשיעור של 8% לדירות גן-ג משווי מ"ר מבונה למגרשים ריקים צמודי קרקע בשל פרטיות.
לפיכך שווי מ"ר מבונה לדירות גן-ג ינוע בגבולות של :

שווי מ"ר מבונה צמודי קרקע	6,500 ₪
מקדם פרטיות	0.92
שווי מ"ר מבונה דירות גן-ג	6,000 ₪

בנייה רוויה

(תונים ממש שבח)

1.2 1.17

תאריך	גוש	שנת בניה	קומה	קומות	שטח נטו (רשום שטח)	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי פלדלת	פחתות מע"מ	הפחתות יזמות	עלויות בניה	שווי מ"ר מבונה
דירות 3 חדרים											
26/01/2020	3700/159	2020	1	10	80	1,725,000	21,563	18,429	15,358	7,000	8,358
05/01/2020	3697/425	2018	0	12	78	1,660,000	21,282	18,190	15,158	7,000	8,158
29/12/2019	3697/424	2018	5	12	78	1,670,000	21,410	18,299	15,249	7,000	8,249
25/12/2019	3697/531	2018	1	12	78	1,700,000	21,795	18,628	15,523	7,000	8,523
22/12/2019	3697/423	2018	4	12	78	1,670,000	21,410	18,299	15,249	7,000	8,249
29/10/2019	3697/531	2018	8	12	78	1,725,000	22,115	18,902	15,752	7,000	8,752
25/09/2019	3697/531	2018	8	12	78	1,675,000	21,474	18,354	15,295	7,000	8,295
30/07/2019	3697/531	2018	7	12	78	1,696,000	21,744	18,584	15,487	7,000	8,487
12/06/2019	3697/531	2018	7	12	78	1,670,000	21,410	18,299	15,249	7,000	8,249
02/04/2019	3697/531	2018	7	12	78	1,625,000	20,833	17,806	14,839	7,000	7,839
28/03/2019	3697/424	2018	8	12	78	1,699,000	21,782	18,617	15,514	7,000	8,514
28/03/2019	3697/531	2018	7	12	78	1,630,000	20,897	17,861	14,884	7,000	7,884
5						שווי ממוצע למ"ר לדירות 3 חדרים			8,297		
0.95						הפחתה למתחם לא מפותח			0.95		
7,900						שווי מ"ר מבונה לדירות 3 חדרים			7,900		
דירות 4 חדרים											
08/01/2020	3694/143	2020	2	8	112	2,150,000	19,196	16,407	13,673	7,000	6,673
02/01/2020	3694/403	2019	2	16	97	1,980,000	20,412	17,446	14,539	7,000	7,539
14/11/2019	3694/400	2016	2	17	104	2,140,000	20,577	17,587	14,656	7,000	7,656
26/09/2019	3694/127	2019	6	7	117	2,480,000	21,197	18,117	15,097	7,000	8,097
13/08/2019	3694/393	2017	1	7	114	2,200,000	19,298	16,494	13,745	7,000	6,745
26/06/2019	3694/393	2017	3	7	113	2,240,000	19,823	16,943	14,119	7,000	7,119
23/05/2019	3694/404	2015	3	17	124	2,480,000	20,000	17,094	14,245	7,000	7,245
3						שווי ממוצע למ"ר לדירות 4 חדרים			7,300		
0.95						הפחתה למתחם לא מפותח			0.95		
6,900						שווי מ"ר מבונה לדירות 4 חדרים			6,900		

סיכום שווי מ"ר מבונה בנייה רוויה

נמוצע למ"ר לדירות 3 חדרים	7,900 ₪
נמוצע למ"ר לדירות 4 חדרים	6,900 ₪

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

קרקע חקלאית

נתונים לקרקע חקלאית ממס שבח						
תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	
02/10/17	3693	45	750	600,000	800	נח
24/08/2017	3692	41	417	400,000	959	נח
27/08/17	3693	40	420	370,000	881	נח
14/09/17	3693	3	500	400,000	800	נח
09/07/18	3689	40	500	200,000	400	נח
13/05/18	3689	16	1000	375,000	375	נח
24/09/17	3798	59	2500	1,408,020	563	נח
13/05/18	3689	16	1000	375,000	375	נח
				ממוצע	644	נח
נתונים יד 2						
5%						
תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר	הפחתה
05/08/18	3689	18	1000	700,000	700	נח 665
24/07/18	3689	26	1000	800,000	800	נח 760
23/07/18	3689		250	195,000	780	נח 741
				ממוצע	760	נח 722
				במעוגל	750	נח 722
שווי חקלאי למ"ר						נח 650

תחשיב שווי יח"ד בתחום התוכנית

9.2

-22-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא) Email: guy@press-sharet.co.il

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

צמוד קרקע

ניתוח מגרשים 1001-1003 צמודי קרקע דו משפחתי

ניתוח המגרשים למגרשים 1001-1003 נעשה עבור 2 יח"ד דו משפחתיים לל מגרש ומגרש,

מס' מגרש 1001

שטח מגרש 684

תכסית 376.2

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
עיקרי	320	1	320
ממ"ד	24	0.8	19.2
שרות	82	0.5	41
מרתף	100	0.5	50
חצר	307.8	0.25	76.95
סה"כ מ"ר אקו' 507.15			
שווי מ"ר מבונה 6,500 ₪			
סה"כ שווי מגרש 1001 כולל פיתוח 3,296,475 ₪			
סה"כ שווי ליח"ד כולל פיתוח 1,648,238 ₪			
שווי ללא פיתוח 1,532,253 ₪			

מס' מגרש 1002

שטח מגרש 683

תכסית 375.65

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
עיקרי	320	1	320
ממ"ד	24	0.8	19.2
שרות	82	0.5	41
מרתף	100	0.5	50
חצר	307.35	0.25	76.8375
סה"כ מ"ר אקו' 507.0375			
שווי מ"ר מבונה 6,500 ₪			
סה"כ שווי מגרש 1002 3,295,744 ₪			
סה"כ שווי ליח"ד 1,647,872 ₪			
שווי ללא פיתוח 1,531,940 ₪			

מס' מגרש 1003

שטח מגרש 689

תכסית 378.95

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
עיקרי	320	1	320
ממ"ד	24	0.8	19.2
שרות	82	0.5	41
מרתף	100	0.5	50
חצר	310.05	0.25	77.5125
סה"כ מ"ר אקו' 507.7125			
שווי מ"ר מבונה 6,500 ₪			
סה"כ שווי מגרש 1003 3,300,131 ₪			
סה"כ שווי ליח"ד 1,650,066 ₪			
שווי ללא פיתוח 1,533,818 ₪			

דירות גן-ג

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

מס' מגרש 1004
שתי יחידות בקומת הקרקע
שטח מגרש 696
תכנית 452.4
שטחים לחניית עיליות 60
מעברים 40
יתרת חצר 143.6
יתרת חצר ליחיד גן או 71.8

מ"ר אקו	מקדם	שטח	מהות
160	1	160	עיקרי
9.6	0.8	12	ממ"ד
5.5	0.5	11	מחסן
9	0.3	30	חניה
25	0.5	50	מרתף
17.95	0.25	71.8	חצר
227.05			סה"כ מ"ר אקו
6,000			שווי מ"ר מבונה
1,362,300			סה"כ שווי דירות הקרקע
1,264,014			שווי ללא פיתוח

שתי יחידות בקומת הגג

מ"ר אקו	מקדם	שטח	מהות
135	1	135	עיקרי
9.6	0.8	12	ממ"ד
5.5	0.5	11	מחסן
9	0.3	30	חניה
35	1.4	25	עליית גג
194.1			סה"כ מ"ר אקו
6,000			שווי מ"ר מבונה
1,164,600			סה"כ שווי יחידה
1,081,515			שווי ללא פיתוח

מס' מגרש 1005
שתי יחידות בקומת הקרקע
שטח מגרש 681
תכנית 442.65
שטחים לחניית עיליות 60
מעברים 40
יתרת חצר 138.35
יתרת חצר ליחיד גן או 69.175

מ"ר אקו	מקדם	שטח	מהות
160	1	160	עיקרי
9.6	0.8	12	ממ"ד
5.5	0.5	11	מחסן
9	0.3	30	חניה
25	0.5	50	מרתף
17.29	0.25	69.175	חצר
226.39			סה"כ מ"ר אקו
6,000			שווי מ"ר מבונה
1,358,363			סה"כ שווי דירות הקרקע
1,260,472			שווי ללא פיתוח

שתי יחידות בקומת הגג

מ"ר אקו	מקדם	שטח	מהות
135	1	135	עיקרי
9.6	0.8	12	ממ"ד
5.5	0.5	11	מחסן
9	0.3	30	חניה
35	1.4	25	עליית גג
194.1			סה"כ מ"ר אקו
6,000			שווי מ"ר מבונה
1,164,600			סה"כ שווי יחידה
1,081,910			שווי ללא פיתוח

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

מס' מגרש 1006
שתי יחידות בקומת הקרקע
שטח מגרש 656
תכנית 426.4
שטחים לחניית עיליות 60
מעברים 40
יתרת חצר 129.6
יתרת חצר ליחיד גן או 64.8

מ"ר אקו	מקדם	שטח	מהות
160	1	160	עיקרי
9.6	0.8	12	ממ"ד
5.5	0.5	11	מחסן
9	0.3	30	חניה
25	0.5	50	מרתף
16.20	0.25	64.8	חצר
225.30			סה"כ מ"ר אקו
6,000 ₪			שווי מ"ר מבונה
1,351,800 ₪			סה"כ שווי דירות הקרקע
1,254,568 ₪			שווי ללא פיתוח

שתי יחידות בקומת הגג

מ"ר אקו	מקדם	שטח	מהות
135	1	135	עיקרי
9.6	0.8	12	ממ"ד
5.5	0.5	11	מחסן
9	0.3	30	חניה
35	1.4	25	עליית גג
194.1			סה"כ מ"ר אקו
6,000 ₪			שווי מ"ר מבונה
1,164,600 ₪			סה"כ שווי יחידה
1,082,568 ₪			שווי ללא פיתוח

מס' מגרש 1007
שתי יחידות בקומת הקרקע
שטח מגרש 655
תכנית 425.75
שטחים לחניית עיליות 60
מעברים 40
יתרת חצר 129.25
יתרת חצר ליחיד גן או 64.625

מ"ר אקו	מקדם	שטח	מהות
160	1	160	עיקרי
9.6	0.8	12	ממ"ד
5.5	0.5	11	מחסן
9	0.3	30	חניה
25	0.5	50	מרתף
16.16	0.25	64.625	חצר
225.26			סה"כ מ"ר אקו
6,000 ₪			שווי מ"ר מבונה
1,351,538 ₪			סה"כ שווי דירות הקרקע
1,254,332 ₪			שווי ללא פיתוח

שתי יחידות בקומת הגג

מ"ר אקו	מקדם	שטח	מהות
135	1	135	עיקרי
9.6	0.8	12	ממ"ד
5.5	0.5	11	מחסן
9	0.3	30	חניה
35	1.4	25	עליית גג
194.1			סה"כ מ"ר אקו
6,000 ₪			שווי מ"ר מבונה
1,164,600 ₪			סה"כ שווי יחידה
1,082,595 ₪			שווי ללא פיתוח

-25-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא) Email: guy@press-sharet.co.il

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

מס' מגרש 1008
שתי יחידות בקומת הקרקע
שטח מגרש 656
תכנית 426.4
שטחים לחניית עיליות 60
מעברים 40
יתרת חצר 129.6
יתרת חצר ליחיד גן או 64.8

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו
עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.8	9.6
מחסן	11	0.5	5.5
חניה	30	0.3	9
מרתף	50	0.5	25
חצר	64.8	0.25	16.20
סה"כ מ"ר אקו 225.30			
שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪			
סה"כ שווי דירות הקרקע 1,351,800 ₪			
שווי ללא פיתוח 1,253,514 ₪			

שתי יחידות בקומת הגג

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו
עיקרי	135	1	135
ממ"ד	12	0.8	9.6
מחסן	11	0.5	5.5
חניה	30	0.3	9
עליית גג	25	1.4	35
סה"כ מ"ר אקו 194.1			
שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪			
סה"כ שווי יחידה 1,164,600 ₪			
שווי ללא פיתוח 1,082,568 ₪			

מס' מגרש 1009
שתי יחידות בקומת הקרקע
שטח מגרש 656
תכנית 426.4
שטחים לחניית עיליות 60
מעברים 40
יתרת חצר 129.6
יתרת חצר ליחיד גן או 64.8

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו
עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.8	9.6
מחסן	11	0.5	5.5
חניה	30	0.3	9
מרתף	50	0.5	25
חצר	64.8	0.25	16.20
סה"כ מ"ר אקו 225.30			
שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪			
סה"כ שווי דירות הקרקע 1,351,800 ₪			
שווי ללא פיתוח 1,253,514 ₪			

שתי יחידות בקומת הגג

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו
עיקרי	135	1	135
ממ"ד	12	0.8	9.6
מחסן	11	0.5	5.5
חניה	30	0.3	9
עליית גג	25	1.4	35
סה"כ מ"ר אקו 194.1			
שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪			
סה"כ שווי יחידה 1,164,600 ₪			
שווי ללא פיתוח 1,082,568 ₪			

-26-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא) Email: guy@press-sharet.co.il



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

מס' מגרש 1010

שתי יחידות בקומת הקרקע

שטח מגרש 681

תכנית 442.65

שטחים לחניית עיליות 60

מעברים 40

יתרת חצר 138.35

יתרת חצר ליחיד גן או 69.175

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.8	9.6
מחסן	11	0.5	5.5
חניה	30	0.3	9
מרתף	50	0.5	25
חצר	69.175	0.25	17.29
סה"כ מ"ר אקו' 226.39			
שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪			
סה"כ שווי דירות הקרקע 1,358,363 ₪			
שווי ללא פיתוח 1,260,077 ₪			

שתי יחידות בקומת הגג

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
עיקרי	135	1	135
ממ"ד	12	0.8	9.6
מחסן	11	0.5	5.5
חניה	30	0.3	9
עלית גג	25	1.4	35
סה"כ מ"ר אקו' 194.1			
שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪			
סה"כ שווי יחידה 1,164,600 ₪			
שווי ללא פיתוח 1,081,910 ₪			

מס' מגרש 1011

שתי יחידות בקומת הקרקע

שטח מגרש 649

תכנית 421.85

שטחים לחניית עיליות 60

מעברים 40

יתרת חצר 127.15

יתרת חצר ליחיד גן או 63.575

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.8	9.6
מחסן	11	0.5	5.5
חניה	30	0.3	9
מרתף	50	0.5	25
חצר	63.575	0.25	15.89
סה"כ מ"ר אקו' 224.99			
שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪			
סה"כ שווי דירות הקרקע 1,349,963 ₪			
שווי ללא פיתוח 1,251,677 ₪			

שתי יחידות בקומת הגג

מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
עיקרי	135	1	135
ממ"ד	12	0.8	9.6
מחסן	11	0.5	5.5
חניה	30	0.3	9
עלית גג	25	1.4	35
סה"כ מ"ר אקו' 194.1			
שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪			
סה"כ שווי יחידה 1,164,600 ₪			
שווי ללא פיתוח 1,082,753 ₪			

-27-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא) Email: guy@press-sharet.co.il

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

בנייה רוויה

בנייה רוויה

הבהרה לנתוני השוואה:

הובא בחשבון בהתאם לנתוני השוואה שהתקבלו מדירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה ככל האפשר כי הינן מגלמות שטח פלדלת בתוספת מחסן וחניה תת קרקעית.

מקדמי התאמה לקומות:

הובא בחשבון כי בהתאם לנתוני השוואה ממוצע הקומות עומד על הקומה הרביעית, ומכאן שעל כל קומה מתחת לקומה הרביעית (ללא דירות הגן) ומעל הקומה הרביעית ועד הקומה העשירית ניתנו מקדמי התאמה של 0.5%, ואילו מעל הקומה העשירית ניתן מקדם קומה שולי באופן יחסי של 0.25%.

מס' מגרש 2001

תמהיל דירות אופציונלי

קומות	מס' קומות	דירות גדולות	דירות קטנות	סה"כ
קרקע	1	4	0	4
קומות ביניים	13	6	2	104
קומות ביניים	2	7	0	14
קומה עליונה	1	6	0	6
סה"כ	17	102	26	128

שטח מגרש	3,543	סה"כ דירות גן	10
מס' יח"ד	128	חניות דרושות לדירות גן	15
מס' יח"ד קטנות	26	חניות דרושות לדירות בק. ביניים	118
מס' קומות (כולל קרקע)	17	סה"כ חניות	133
תכסית	1771.5	שטח חניה תת קרקעית	40
סה"כ שטח עיקרי	11636	שטח מרתפי חניה	5320
סה"כ שטחי שרות	3491		
שטח פלדלת בקרקע	440.0		
חצר משותפת	1,771.50		
חצר לדירות הגן	400		
חצר ממוצעת ליח"ד	100		

מקדם 1 0.25 1.4

טיפוס דירות	מס' דירות	שטח פלדלת	חצר	גן	מ"ר אקו	שווי מ"ר מבונה	שווי ליח"ד	עלות פיתוח	שווי ליח"ד ללא פיתוח
גן	4	110	100	0	135	6,900	931,500	36,473	895,027
דירות קטנות	26	80	0	0	80	7,900	632,000	26,526	605,474
דירות גדולות	92	110	0	0	110	6,900	759,000	36,473	722,527
גן	6	110	0	40	166	6,900	1,145,400	49,737	1,095,663
סה"כ	128						96,858,400		

-28-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא) Email: guy@press-sharet.co.il

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

מס' מגרש 2002

תמהיל דירות אופציונלי

קומות	מס' קומות	דירות גדולות	דירות קטנות	סה"כ
קרקע	1	3	0	3
קומות ביניים	9	6	1	63
קומות ביניים	6	4	2	36
קומה עליונה	1	4	0	4
סה"כ	17	85	21	106

שטח מגרש	2,865	סה"כ דירות גן	7
מס' יח"ד	106	חניות דרושות לדירות גן	10.5
מס' יח"ד קטנות	21	חניות דרושות לדירות בק. ביניים	99
מס' קומות (כולל קרקע)	17	סה"כ חניות	109.5
תכסית	1432.5	שטח חניה תת קרקעית	40
סה"כ שטח עיקרי	9652	שטח מרתפי חניה	4380
סה"כ שטחי שרות	2896		
שטח פלדלת בקרקע	330.0		
חצר משותפת	1,432.50		
חצר לדירות הגן	300		
חצר ממוצעת ליח"ד	100		

מקדם 1 0.25 1.4

טיפוס דירות	מס' דירות	שטח פלדלת	חצר	גן	מ"ר אקו	שווי מ"ר מבונה	שווי ליח"ד	עלות פיתוח	שווי ליח"ד ללא פיתוח
גן	3	110	100	0	135	6,900	931,500	36,408	895,092
דירות קטנות	21	80	0	0	80	7,900	632,000	26,479	605,521
דירות גדולות	78	110	0	0	110	6,900	759,000	36,408	722,592
גן	4	110	0	40	166	6,900	1,145,400	49,647	1,095,753
סה"כ	106								

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

מס' מגרש 2003

תמהיל דירות אופציונלי

קומות	מס' קומות	דירות גדולות	דירות קטנות	סה"כ
קרקע	1	3	0	3
קומות ביניים	9	6	1	63
קומות ביניים	6	4	2	36
קומה עליונה	1	4	0	4
סה"כ	17	85	21	106

שטח מגרש	2,876	סה"כ דירות גן ג	7
מס' יח"ד	106	חניות דרושות לדירות גן ג	10.5
מס' יח"ד קטנות	21	חניות דרושות לדירות בק. ביניים	99
מס' קומות (כולל קרקע)	17	סה"כ חניות	109.5
תכסית	1438	שטח חניה תת קרקעית	40
סה"כ שטח עיקרי	9652	שטח מרתפי חניה	4380
סה"כ שטחי שרות	2896		
שטח פלדלת בקרקע	330.0		
חצר משותפת	1,438.00		
חצר לדירות הגן	300		
חצר ממוצעת ליח"ד	100		

מקדם	1	0.25	1.4	גג	מ"ר אקו	שווי מ"ר מבונה	שווי ליח"ד	עלות פיתוח	שווי ליח"ד ללא פיתוח
טיפוס דירות	מס' דירות	שטח פלדלת	חצר	גג	מ"ר אקו	שווי מ"ר מבונה	שווי ליח"ד	עלות פיתוח	שווי ליח"ד ללא פיתוח
גן	3	110	100	0	135	6,900 ₪	931,500 ₪	36,420 ₪	895,080 ₪
דירות קטנות	21	80	0	0	80	7,900 ₪	632,000 ₪	26,487 ₪	605,513 ₪
דירות גדולות	78	110	0	0	110	6,900 ₪	759,000 ₪	36,420 ₪	722,580 ₪
גג	4	110	0	40	166	6,900 ₪	1,145,400 ₪	49,663 ₪	1,095,737 ₪
סה"כ	106								

גיא שרת**שמאות וניהול מקרקעין בע"מ****GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST****גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן****מס' מגרש 2004****תמהיל דירות אופציונלי**

קומות	מס' קומות	דירות גדולות	דירות קטנות	סה"כ
קרקע	1	3	0	3
קומות ביניים	12	3	1	48
קומות ביניים	2	3	0	6
קומה עליונה	1	3	0	3
סה"כ	16	48	12	60

שטח מגרש	1,924	סה"כ דירות גן ג	6
מס' יח"ד	60	חניות דרושות לדירות גן ג	9
מס' יח"ד קטנות	12	חניות דרושות לדירות בק. ביניים	54
מס' קומות (כולל קרקע)	16	סה"כ חניות	63
תכסית	962	שטח חניה תת קרקעית	40
סה"כ שטח עיקרי	5460	שטח מרתפי חניה	2520
סה"כ שטחי שרות	1638		
שטח פלדלת בקרקע	330.0		
חצר משותפת	962.00		
חצר לדירות הגן	300		
חצר ממוצעת ליח"ד	100		

מקדם 1 0.25 1.4

טיפוס דירות	מס' דירות	שטח פלדלת	חצר	גן	מ"ר אקו	שווי מ"ר מבונה	שווי ליח"ד	עלות פיתוח	שווי ליח"ד ללא פיתוח
גן	3	110	100	0	135	6,900 ₪	931,500 ₪	36,947 ₪	894,553 ₪
דירות קטנות	12	80	0	0	80	7,900 ₪	632,000 ₪	26,870 ₪	605,130 ₪
דירות גדולות	42	110	0	0	110	6,900 ₪	759,000 ₪	36,947 ₪	722,053 ₪
גן	3	110	0	40	166	6,900 ₪	1,145,400 ₪	50,382 ₪	1,095,018 ₪
סה"כ	60								



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

מס' מגרש 2005

תמהיל דירות אופציונלי

קומות	מס' קומות	דירות גדולות	דירות קטנות	סה"כ
קרקע	1	3	0	3
קומות ביניים	12	3	1	48
קומות ביניים	2	3	0	6
קומה עליונה	1	3	0	3
סה"כ	16	48	12	60

שטח מגרש	1,936	סה"כ דירות גן ג	6
מס' יח"ד	60	חניות דרושות לדירות גן ג	9
מס' יח"ד קטנות	12	חניות דרושות לדירות בק. ביניים	54
מס' קומות (כולל קרקע)	16	סה"כ חניות	63
תכסית	968	שטח חניה תת קרקעית	40
סה"כ שטח עיקרי	5460	שטח מרתפי חניה	2520
סה"כ שטחי שרות	1638		
שטח פלדלת בקרקע	330.0		
חצר משותפת	968.00		
חצר לדירות הגן	300		
חצר ממוצעת ליח"ד	100		

מקדם 1 0.25 1.4

טיפוס דירות	מס' דירות	שטח פלדלת	חצר	גג	מ"ר אקו	שווי מ"ר מבונה	שווי ליח"ד	עלות פיתוח	שווי ליח"ד ללא פיתוח
גן	3	110	100	0	135	6,900 ₪	931,500 ₪	36,969 ₪	894,531 ₪
דירות קטנות	12	80	0	0	80	7,900 ₪	632,000 ₪	26,886 ₪	605,114 ₪
דירות גדולות	42	110	0	0	110	6,900 ₪	759,000 ₪	36,969 ₪	722,031 ₪
גג	3	110	0	40	166	6,900 ₪	1,145,400 ₪	50,412 ₪	1,094,988 ₪
סה"כ	60								

גיא שרת**שמאות וניהול מקרקעין בע"מ****GUY SHARET** REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST**גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן**

מס' מגרש 2006

תמהיל דירות אופציונלי

קומות	מס' קומות	דירות גדולות	דירות קטנות	סה"כ
קרקע	1	3	0	3
קומות ביניים	12	3	1	48
קומות ביניים	2	3	0	6
קומה עליונה	1	3	0	3
סה"כ	16	48	12	60

שטח מגרש	1,954	סה"כ דירות גן ג	6
מס' יח"ד	60	חניות דרושות לדירות גן ג	9
מס' יח"ד קטנות	12	חניות דרושות לדירות בק. ביניים	54
מס' קומות (כולל קרקע)	16	סה"כ חניות	63
תכסית	977	שטח חניה תת קרקעית	40
סה"כ שטח עיקרי	5460	שטח מרתפי חניה	2520
סה"כ שטחי שרות	1638		
שטח פלדלת בקרקע	330.0		
חצר משותפת	977.00		
חצר לדירות הגן	300		
חצר ממוצעת ליח"ד	100		

מקדם 1 0.25 1.4

טיפוס דירות	מס' דירות	שטח פלדלת	חצר	גג	מ"ר אקו	שווי מ"ר מבונה	שווי ליח"ד	עלות פיתוח	שווי ליח"ד ללא פיתוח
גן	3	110	100	0	135	6,900 ₪	931,500 ₪	37,001 ₪	894,499 ₪
דירות קטנות	12	80	0	0	80	7,900 ₪	632,000 ₪	26,910 ₪	605,090 ₪
דירות גדולות	42	110	0	0	110	6,900 ₪	759,000 ₪	37,001 ₪	721,999 ₪
גג	3	110	0	40	166	6,900 ₪	1,145,400 ₪	50,457 ₪	1,094,943 ₪
סה"כ	60								



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

מס' מגרש 2007

תמהיל דירות אופציונלי

קומות	מס' קומות	דירות גדולות	דירות קטנות	סה"כ
קרקע	1	3	0	3
קומות ביניים	12	3	1	48
קומות ביניים	2	3	0	6
קומה עליונה	1	3	0	3
סה"כ	16	48	12	60

שטח מגרש	1,964	סה"כ דירות גן	6
מס' יח"ד	60	חניות דרושות לדירות גן	9
מס' יח"ד קטנות	12	חניות דרושות לדירות בק. ביניים	54
מס' קומות (כולל קרקע)	16	סה"כ חניות	63
תכסית	982	שטח חניה תת קרקעית	40
סה"כ שטח עיקרי	5460	שטח מרתפי חניה	2520
סה"כ שטחי שרות	1638		
שטח פלדלת בקרקע	330.0		
חצר משותפת	982.00		
חצר לדירות הגן	300		
חצר ממוצעת ליח"ד	100		

טיפוס דירות	מס' דירות	שטח פלדלת	חצר	גן	מ"ר אקו	שווי מ"ר מבונה	שווי ליח"ד	עלות פיתוח	שווי ליח"ד ללא פיתוח
גן	3	110	100	0	135	6,900 ₪	931,500 ₪	37,020 ₪	894,480 ₪
דירות קטנות	12	80	0	0	80	7,900 ₪	632,000 ₪	26,923 ₪	605,077 ₪
דירות גדולות	42	110	0	0	110	6,900 ₪	759,000 ₪	37,020 ₪	721,980 ₪
גן	3	110	0	40	166	6,900 ₪	1,145,400 ₪	50,481 ₪	1,094,919 ₪
סה"כ	60								

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



מס' מגרש 2008

תמהיל דירות אופציונלי

קומות	מס' קומות	דירות גדולות	דירות קטנות	סה"כ
קרקע	1	6	0	6
קומות ביניים	11	8	2	110
קומות ביניים	2	6	3	18
קומה עליונה	1	6	0	6
סה"כ	15	112	28	140

שטח מגרש	3,295	סה"כ דירות גן ג	12
מס' יח"ד	140	חניות דרושות לדירות גן ג	18
מס' יח"ד קטנות	28	חניות דרושות לדירות בק. ביניים	128
מס' קומות (כולל קרקע)	15	סה"כ חניות	146
תכסית	1647.5	שטח חניה תת קרקעית	40
סה"כ שטח עיקרי	12740	שטח מרתפי חניה	5840
סה"כ שטחי שרות	3822		
שטח פלדלת בקרקע	660.0		
חצר משותפת	1,647.50		
חצר לדירות הגן	600		
חצר ממוצעת ליח"ד	100		

מקדם 1 0.25 1.4

טיפוס דירות	מס' דירות	שטח פלדלת	חצר	גג	מ"ר אקו	שווי מ"ר מבונה	שווי ליח"ד	עלות פיתוח	שווי ליח"ד ללא פיתוח
גן	6	110	100	0	135	6,900	931,500	36,021	895,479
דירות קטנות	28	80	0	0	80	7,900	632,000	26,197	605,803
דירות גדולות	100	110	0	0	110	6,900	759,000	36,021	722,979
גג	6	110	0	40	166	6,900	1,145,400	49,120	1,096,280
סה"כ	140								



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ



GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

טבלת שווי יח"ד בתוכנית

9.3

להלן טבלת שווי המגרשים:

מגרש	יעוד	סוג יח"ד	יחידה מספר	קומה	טיפוס דירה	שווי קרקע בסיסי	מקדם קומה	מקדם שב"צ	מקדם שצ"פ	שווי קרקע משוקלל	שווי יחסי
1001	מגורים א'	צמוד קרקע	1	קרקע	דו משפחתי	1,532,253 ₪	1	0.97	1	1,486,286 ₪	0.2579%
			2	קרקע	דו משפחתי	1,532,253 ₪	1	0.97	1	1,486,286 ₪	0.2579%
1002	מגורים א'	צמוד קרקע	1	קרקע	דו משפחתי	1,531,940 ₪	1	0.97	1	1,485,982 ₪	0.2579%
			2	קרקע	דו משפחתי	1,531,940 ₪	1	0.97	1	1,485,982 ₪	0.2579%
1003	מגורים א'	צמוד קרקע	1	קרקע	דו משפחתי	1,533,818 ₪	1	0.97	1	1,487,803 ₪	0.2582%
			2	קרקע	דו משפחתי	1,533,818 ₪	1	0.97	1	1,487,803 ₪	0.2582%
1004	מגורים ב'	רוויה נמוכה	1	קרקע	גן	1,264,014 ₪	1	1	1	1,264,014 ₪	0.2193%
			2	קרקע	גן	1,264,014 ₪	1	1	1	1,264,014 ₪	0.2193%
			3	1	גג	1,081,515 ₪	1	1	1	1,081,515 ₪	0.1877%
			4	1	גג	1,081,515 ₪	1	1	1	1,081,515 ₪	0.1877%
1005	מגורים ב'	רוויה נמוכה	1	קרקע	גן	1,260,472 ₪	1	0.97	1	1,222,658 ₪	0.2122%
			2	קרקע	גן	1,260,472 ₪	1	0.97	1	1,222,658 ₪	0.2122%
			3	1	גג	1,081,910 ₪	1	0.97	1	1,049,453 ₪	0.1821%
			4	1	גג	1,081,910 ₪	1	0.97	1	1,049,453 ₪	0.1821%
1006	מגורים ב'	רוויה נמוכה	1	קרקע	גן	1,254,568 ₪	1	1	1	1,254,568 ₪	0.2177%
			2	קרקע	גן	1,254,568 ₪	1	1	1	1,254,568 ₪	0.2177%
			3	1	גג	1,082,568 ₪	1	1	1	1,082,568 ₪	0.1879%
			4	1	גג	1,082,568 ₪	1	1	1	1,082,568 ₪	0.1879%
1007	מגורים ב'	רוויה נמוכה	1	קרקע	גן	1,254,332 ₪	1	0.97	1	1,216,702 ₪	0.2111%
			2	קרקע	גן	1,254,332 ₪	1	0.97	1	1,216,702 ₪	0.2111%
			3	1	גג	1,082,595 ₪	1	0.97	1	1,050,117 ₪	0.1822%
			4	1	גג	1,082,595 ₪	1	0.97	1	1,050,117 ₪	0.1822%
1008	מגורים ב'	רוויה נמוכה	1	קרקע	גן	1,253,514 ₪	1	1	1	1,253,514 ₪	0.2175%
			2	קרקע	גן	1,253,514 ₪	1	1	1	1,253,514 ₪	0.2175%
			3	1	גג	1,082,568 ₪	1	1	1	1,082,568 ₪	0.1879%
			4	1	גג	1,082,568 ₪	1	1	1	1,082,568 ₪	0.1879%
1009	מגורים ב'	רוויה נמוכה	1	קרקע	גן	1,253,514 ₪	1	0.99	1	1,240,979 ₪	0.2153%
			2	קרקע	גן	1,253,514 ₪	1	0.99	1	1,240,979 ₪	0.2153%
			3	1	גג	1,082,568 ₪	1	0.99	1	1,071,743 ₪	0.1860%
			4	1	גג	1,082,568 ₪	1	0.99	1	1,071,743 ₪	0.1860%
1010	מגורים ב'	רוויה נמוכה	1	קרקע	גן	1,260,077 ₪	1	1	1	1,260,077 ₪	0.2187%
			2	קרקע	גן	1,260,077 ₪	1	1	1	1,260,077 ₪	0.2187%
			3	1	גג	1,081,910 ₪	1	1	1	1,081,910 ₪	0.1877%
			4	1	גג	1,081,910 ₪	1	1	1	1,081,910 ₪	0.1877%
1011	מגורים ב'	רוויה נמוכה	1	קרקע	גן	1,251,677 ₪	1	1	1.02	1,276,711 ₪	0.2215%
			2	קרקע	גן	1,251,677 ₪	1	1	1.02	1,276,711 ₪	0.2215%
			3	1	גג	1,082,753 ₪	1	1	1.02	1,104,408 ₪	0.1916%
			4	1	גג	1,082,753 ₪	1	1	1.02	1,104,408 ₪	0.1916%



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

0.1631%	ש"ח 939,778	1.05	1	1	ש"ח 895,027	גן	קרקע	1	רוויה	2001	מגורים ד'
0.1631%	ש"ח 939,778	1.05	1	1	ש"ח 895,027	גן	קרקע	2			
0.1631%	ש"ח 939,778	1.05	1	1	ש"ח 895,027	גן	קרקע	3			
0.1631%	ש"ח 939,778	1.05	1	1	ש"ח 895,027	גן	קרקע	4			
0.1087%	ש"ח 626,211	1.05	1	0.985	ש"ח 605,474	דירה קטנה	1	5			
0.1087%	ש"ח 626,211	1.05	1	0.985	ש"ח 605,474	דירה קטנה	1	6			
0.1297%	ש"ח 747,273	1.05	1	0.985	ש"ח 722,527	דירה גדולה	1	7			
0.1297%	ש"ח 747,273	1.05	1	0.985	ש"ח 722,527	דירה גדולה	1	8			
0.1297%	ש"ח 747,273	1.05	1	0.985	ש"ח 722,527	דירה גדולה	1	9			
0.1297%	ש"ח 747,273	1.05	1	0.985	ש"ח 722,527	דירה גדולה	1	10			
0.1297%	ש"ח 747,273	1.05	1	0.985	ש"ח 722,527	דירה גדולה	1	11			
0.1297%	ש"ח 747,273	1.05	1	0.985	ש"ח 722,527	דירה גדולה	1	12			
0.1092%	ש"ח 629,390	1.05	1	0.99	ש"ח 605,474	דירה קטנה	2	13			
0.1092%	ש"ח 629,390	1.05	1	0.99	ש"ח 605,474	דירה קטנה	2	14			
0.1303%	ש"ח 751,066	1.05	1	0.99	ש"ח 722,527	דירה גדולה	2	15			
0.1303%	ש"ח 751,066	1.05	1	0.99	ש"ח 722,527	דירה גדולה	2	16			
0.1303%	ש"ח 751,066	1.05	1	0.99	ש"ח 722,527	דירה גדולה	2	17			
0.1303%	ש"ח 751,066	1.05	1	0.99	ש"ח 722,527	דירה גדולה	2	18			
0.1303%	ש"ח 751,066	1.05	1	0.99	ש"ח 722,527	דירה גדולה	2	19			
0.1303%	ש"ח 751,066	1.05	1	0.99	ש"ח 722,527	דירה גדולה	2	20			
0.1098%	ש"ח 632,569	1.05	1	0.995	ש"ח 605,474	דירה קטנה	3	21			
0.1098%	ש"ח 632,569	1.05	1	0.995	ש"ח 605,474	דירה קטנה	3	22			
0.1310%	ש"ח 754,860	1.05	1	0.995	ש"ח 722,527	דירה גדולה	3	23			
0.1310%	ש"ח 754,860	1.05	1	0.995	ש"ח 722,527	דירה גדולה	3	24			
0.1310%	ש"ח 754,860	1.05	1	0.995	ש"ח 722,527	דירה גדולה	3	25			
0.1310%	ש"ח 754,860	1.05	1	0.995	ש"ח 722,527	דירה גדולה	3	26			
0.1310%	ש"ח 754,860	1.05	1	0.995	ש"ח 722,527	דירה גדולה	3	27			
0.1310%	ש"ח 754,860	1.05	1	0.995	ש"ח 722,527	דירה גדולה	3	28			
0.1103%	ש"ח 635,748	1.05	1	1	ש"ח 605,474	דירה קטנה	4	29			
0.1103%	ש"ח 635,748	1.05	1	1	ש"ח 605,474	דירה קטנה	4	30			
0.1316%	ש"ח 758,653	1.05	1	1	ש"ח 722,527	דירה גדולה	4	31			
0.1316%	ש"ח 758,653	1.05	1	1	ש"ח 722,527	דירה גדולה	4	32			
0.1316%	ש"ח 758,653	1.05	1	1	ש"ח 722,527	דירה גדולה	4	33			
0.1316%	ש"ח 758,653	1.05	1	1	ש"ח 722,527	דירה גדולה	4	34			
0.1316%	ש"ח 758,653	1.05	1	1	ש"ח 722,527	דירה גדולה	4	35			
0.1316%	ש"ח 758,653	1.05	1	1	ש"ח 722,527	דירה גדולה	4	36			
0.1109%	ש"ח 638,926	1.05	1	1.005	ש"ח 605,474	דירה קטנה	5	37			
0.1109%	ש"ח 638,926	1.05	1	1.005	ש"ח 605,474	דירה קטנה	5	38			
0.1323%	ש"ח 762,446	1.05	1	1.005	ש"ח 722,527	דירה גדולה	5	39			
0.1323%	ש"ח 762,446	1.05	1	1.005	ש"ח 722,527	דירה גדולה	5	40			
0.1323%	ש"ח 762,446	1.05	1	1.005	ש"ח 722,527	דירה גדולה	5	41			
0.1323%	ש"ח 762,446	1.05	1	1.005	ש"ח 722,527	דירה גדולה	5	42			
0.1323%	ש"ח 762,446	1.05	1	1.005	ש"ח 722,527	דירה גדולה	5	43			
0.1323%	ש"ח 762,446	1.05	1	1.005	ש"ח 722,527	דירה גדולה	5	44			
0.1114%	ש"ח 642,105	1.05	1	1.01	ש"ח 605,474	דירה קטנה	6	45			
0.1114%	ש"ח 642,105	1.05	1	1.01	ש"ח 605,474	דירה קטנה	6	46			
0.1330%	ש"ח 766,239	1.05	1	1.01	ש"ח 722,527	דירה גדולה	6	47			
0.1330%	ש"ח 766,239	1.05	1	1.01	ש"ח 722,527	דירה גדולה	6	48			
0.1330%	ש"ח 766,239	1.05	1	1.01	ש"ח 722,527	דירה גדולה	6	49			
0.1330%	ש"ח 766,239	1.05	1	1.01	ש"ח 722,527	דירה גדולה	6	50			
0.1330%	ש"ח 766,239	1.05	1	1.01	ש"ח 722,527	דירה גדולה	6	51			
0.1330%	ש"ח 766,239	1.05	1	1.01	ש"ח 722,527	דירה גדולה	6	52			
0.1120%	ש"ח 645,284	1.05	1	1.015	ש"ח 605,474	דירה קטנה	7	53			
0.1120%	ש"ח 645,284	1.05	1	1.015	ש"ח 605,474	דירה קטנה	7	54			
0.1336%	ש"ח 770,033	1.05	1	1.015	ש"ח 722,527	דירה גדולה	7	55			
0.1336%	ש"ח 770,033	1.05	1	1.015	ש"ח 722,527	דירה גדולה	7	56			
0.1336%	ש"ח 770,033	1.05	1	1.015	ש"ח 722,527	דירה גדולה	7	57			
0.1336%	ש"ח 770,033	1.05	1	1.015	ש"ח 722,527	דירה גדולה	7	58			
0.1336%	ש"ח 770,033	1.05	1	1.015	ש"ח 722,527	דירה גדולה	7	59			
0.1336%	ש"ח 770,033	1.05	1	1.015	ש"ח 722,527	דירה גדולה	7	60			
0.1125%	ש"ח 648,462	1.05	1	1.02	ש"ח 605,474	דירה קטנה	8	61			
0.1125%	ש"ח 648,462	1.05	1	1.02	ש"ח 605,474	דירה קטנה	8	62			
0.1343%	ש"ח 773,826	1.05	1	1.02	ש"ח 722,527	דירה גדולה	8	63			
0.1343%	ש"ח 773,826	1.05	1	1.02	ש"ח 722,527	דירה גדולה	8	64			

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

0.1343%	נש 773,826	1.05	1	1.02	נש 722,527	דירה גדולה	8	65			
0.1343%	נש 773,826	1.05	1	1.02	נש 722,527	דירה גדולה	8	66			
0.1343%	נש 773,826	1.05	1	1.02	נש 722,527	דירה גדולה	8	67			
0.1343%	נש 773,826	1.05	1	1.02	נש 722,527	דירה גדולה	8	68			
0.1131%	נש 651,641	1.05	1	1.025	נש 605,474	דירה קטנה	9	69			
0.1131%	נש 651,641	1.05	1	1.025	נש 605,474	דירה קטנה	9	70			
0.1349%	נש 777,619	1.05	1	1.025	נש 722,527	דירה גדולה	9	71			
0.1349%	נש 777,619	1.05	1	1.025	נש 722,527	דירה גדולה	9	72			
0.1349%	נש 777,619	1.05	1	1.025	נש 722,527	דירה גדולה	9	73			
0.1349%	נש 777,619	1.05	1	1.025	נש 722,527	דירה גדולה	9	74			
0.1349%	נש 777,619	1.05	1	1.025	נש 722,527	דירה גדולה	9	75			
0.1349%	נש 777,619	1.05	1	1.025	נש 722,527	דירה גדולה	9	76			
0.1136%	נש 654,820	1.05	1	1.03	נש 605,474	דירה קטנה	10	77			
0.1136%	נש 654,820	1.05	1	1.03	נש 605,474	דירה קטנה	10	78			
0.1356%	נש 781,412	1.05	1	1.03	נש 722,527	דירה גדולה	10	79			
0.1356%	נש 781,412	1.05	1	1.03	נש 722,527	דירה גדולה	10	80			
0.1356%	נש 781,412	1.05	1	1.03	נש 722,527	דירה גדולה	10	81			
0.1356%	נש 781,412	1.05	1	1.03	נש 722,527	דירה גדולה	10	82			
0.1356%	נש 781,412	1.05	1	1.03	נש 722,527	דירה גדולה	10	83			
0.1356%	נש 781,412	1.05	1	1.03	נש 722,527	דירה גדולה	10	84			
0.1139%	נש 656,409	1.05	1	1.0325	נש 605,474	דירה קטנה	11	85			
0.1139%	נש 656,409	1.05	1	1.0325	נש 605,474	דירה קטנה	11	86			
0.1359%	נש 783,309	1.05	1	1.0325	נש 722,527	דירה גדולה	11	87			
0.1359%	נש 783,309	1.05	1	1.0325	נש 722,527	דירה גדולה	11	88			
0.1359%	נש 783,309	1.05	1	1.0325	נש 722,527	דירה גדולה	11	89			
0.1359%	נש 783,309	1.05	1	1.0325	נש 722,527	דירה גדולה	11	90			
0.1359%	נש 783,309	1.05	1	1.0325	נש 722,527	דירה גדולה	11	91			
0.1359%	נש 783,309	1.05	1	1.0325	נש 722,527	דירה גדולה	11	92			
0.1142%	נש 657,999	1.05	1	1.035	נש 605,474	דירה קטנה	12	93			
0.1142%	נש 657,999	1.05	1	1.035	נש 605,474	דירה קטנה	12	94			
0.1363%	נש 785,206	1.05	1	1.035	נש 722,527	דירה גדולה	12	95			
0.1363%	נש 785,206	1.05	1	1.035	נש 722,527	דירה גדולה	12	96			
0.1363%	נש 785,206	1.05	1	1.035	נש 722,527	דירה גדולה	12	97			
0.1363%	נש 785,206	1.05	1	1.035	נש 722,527	דירה גדולה	12	98			
0.1363%	נש 785,206	1.05	1	1.035	נש 722,527	דירה גדולה	12	99			
0.1363%	נש 785,206	1.05	1	1.035	נש 722,527	דירה גדולה	12	100			
0.1145%	נש 659,588	1.05	1	1.0375	נש 605,474	דירה קטנה	13	101			
0.1145%	נש 659,588	1.05	1	1.0375	נש 605,474	דירה קטנה	13	102			
0.1366%	נש 787,102	1.05	1	1.0375	נש 722,527	דירה גדולה	13	103			
0.1366%	נש 787,102	1.05	1	1.0375	נש 722,527	דירה גדולה	13	104			
0.1366%	נש 787,102	1.05	1	1.0375	נש 722,527	דירה גדולה	13	105			
0.1366%	נש 787,102	1.05	1	1.0375	נש 722,527	דירה גדולה	13	106			
0.1366%	נש 787,102	1.05	1	1.0375	נש 722,527	דירה גדולה	13	107			
0.1366%	נש 787,102	1.05	1	1.0375	נש 722,527	דירה גדולה	13	108			
0.1369%	נש 788,999	1.05	1	1.04	נש 722,527	דירה גדולה	14	109			
0.1369%	נש 788,999	1.05	1	1.04	נש 722,527	דירה גדולה	14	110			
0.1369%	נש 788,999	1.05	1	1.04	נש 722,527	דירה גדולה	14	111			
0.1369%	נש 788,999	1.05	1	1.04	נש 722,527	דירה גדולה	14	112			
0.1369%	נש 788,999	1.05	1	1.04	נש 722,527	דירה גדולה	14	113			
0.1369%	נש 788,999	1.05	1	1.04	נש 722,527	דירה גדולה	14	114			
0.1369%	נש 788,999	1.05	1	1.04	נש 722,527	דירה גדולה	14	115			
0.1372%	נש 790,896	1.05	1	1.0425	נש 722,527	דירה גדולה	15	116			
0.1372%	נש 790,896	1.05	1	1.0425	נש 722,527	דירה גדולה	15	117			
0.1372%	נש 790,896	1.05	1	1.0425	נש 722,527	דירה גדולה	15	118			
0.1372%	נש 790,896	1.05	1	1.0425	נש 722,527	דירה גדולה	15	119			
0.1372%	נש 790,896	1.05	1	1.0425	נש 722,527	דירה גדולה	15	120			
0.1372%	נש 790,896	1.05	1	1.0425	נש 722,527	דירה גדולה	15	121			
0.1372%	נש 790,896	1.05	1	1.0425	נש 722,527	דירה גדולה	15	122			
0.2086%	נש 1,202,217	1.05	1	1.045	נש 1,095,663	גג	16	123			
0.2086%	נש 1,202,217	1.05	1	1.045	נש 1,095,663	גג	16	124			
0.2086%	נש 1,202,217	1.05	1	1.045	נש 1,095,663	גג	16	125			
0.2086%	נש 1,202,217	1.05	1	1.045	נש 1,095,663	גג	16	126			
0.2086%	נש 1,202,217	1.05	1	1.045	נש 1,095,663	גג	16	127			
0.2086%	נש 1,202,217	1.05	1	1.045	נש 1,095,663	גג	16	128			

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

0.1505%	867,344 ₪	1.02	0.95	1	895,092 ₪	גן	קרקע	1	רוויה	מגורים ד'	2002
0.1505%	867,344 ₪	1.02	0.95	1	895,092 ₪	גן	קרקע	2			
0.1505%	867,344 ₪	1.02	0.95	1	895,092 ₪	גן	קרקע	3			
0.1003%	577,949 ₪	1.02	0.95	0.985	605,521 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	1	4		
0.1197%	689,689 ₪	1.02	0.95	0.985	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	1	5		
0.1197%	689,689 ₪	1.02	0.95	0.985	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	1	6		
0.1197%	689,689 ₪	1.02	0.95	0.985	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	1	7		
0.1197%	689,689 ₪	1.02	0.95	0.985	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	1	8		
0.1197%	689,689 ₪	1.02	0.95	0.985	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	1	9		
0.1197%	689,689 ₪	1.02	0.95	0.985	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	1	10		
0.1008%	580,883 ₪	1.02	0.95	0.99	605,521 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	2	11		
0.1203%	693,190 ₪	1.02	0.95	0.99	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	2	12		
0.1203%	693,190 ₪	1.02	0.95	0.99	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	2	13		
0.1203%	693,190 ₪	1.02	0.95	0.99	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	2	14		
0.1203%	693,190 ₪	1.02	0.95	0.99	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	2	15		
0.1203%	693,190 ₪	1.02	0.95	0.99	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	2	16		
0.1203%	693,190 ₪	1.02	0.95	0.99	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	2	17		
0.1013%	583,816 ₪	1.02	0.95	0.995	605,521 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	3	18		
0.1209%	696,691 ₪	1.02	0.95	0.995	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	3	19		
0.1209%	696,691 ₪	1.02	0.95	0.995	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	3	20		
0.1209%	696,691 ₪	1.02	0.95	0.995	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	3	21		
0.1209%	696,691 ₪	1.02	0.95	0.995	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	3	22		
0.1209%	696,691 ₪	1.02	0.95	0.995	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	3	23		
0.1209%	696,691 ₪	1.02	0.95	0.995	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	3	24		
0.1018%	586,750 ₪	1.02	0.95	1	605,521 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	4	25		
0.1215%	700,192 ₪	1.02	0.95	1	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	4	26		
0.1215%	700,192 ₪	1.02	0.95	1	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	4	27		
0.1215%	700,192 ₪	1.02	0.95	1	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	4	28		
0.1215%	700,192 ₪	1.02	0.95	1	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	4	29		
0.1215%	700,192 ₪	1.02	0.95	1	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	4	30		
0.1215%	700,192 ₪	1.02	0.95	1	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	4	31		
0.1023%	589,684 ₪	1.02	0.95	1.005	605,521 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	5	32		
0.1221%	703,692 ₪	1.02	0.95	1.005	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	5	33		
0.1221%	703,692 ₪	1.02	0.95	1.005	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	5	34		
0.1221%	703,692 ₪	1.02	0.95	1.005	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	5	35		
0.1221%	703,692 ₪	1.02	0.95	1.005	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	5	36		
0.1221%	703,692 ₪	1.02	0.95	1.005	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	5	37		
0.1221%	703,692 ₪	1.02	0.95	1.005	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	5	38		
0.1028%	592,618 ₪	1.02	0.95	1.01	605,521 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	6	39		
0.1227%	707,193 ₪	1.02	0.95	1.01	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	6	40		
0.1227%	707,193 ₪	1.02	0.95	1.01	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	6	41		
0.1227%	707,193 ₪	1.02	0.95	1.01	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	6	42		
0.1227%	707,193 ₪	1.02	0.95	1.01	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	6	43		
0.1227%	707,193 ₪	1.02	0.95	1.01	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	6	44		
0.1227%	707,193 ₪	1.02	0.95	1.01	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	6	45		
0.1033%	595,551 ₪	1.02	0.95	1.015	605,521 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	7	46		
0.1233%	710,694 ₪	1.02	0.95	1.015	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	7	47		
0.1233%	710,694 ₪	1.02	0.95	1.015	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	7	48		
0.1233%	710,694 ₪	1.02	0.95	1.015	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	7	49		
0.1233%	710,694 ₪	1.02	0.95	1.015	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	7	50		
0.1233%	710,694 ₪	1.02	0.95	1.015	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	7	51		
0.1233%	710,694 ₪	1.02	0.95	1.015	722,592 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	7	52		
0.1039%	598,485 ₪	1.02	0.95	1.02	605,521 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	8	53		

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

0.1239%	נש	714,195	1.02	0.95	1.02	נש	722,592	דירה גדולה	8	54			
0.1239%	נש	714,195	1.02	0.95	1.02	נש	722,592	דירה גדולה	8	55			
0.1239%	נש	714,195	1.02	0.95	1.02	נש	722,592	דירה גדולה	8	56			
0.1239%	נש	714,195	1.02	0.95	1.02	נש	722,592	דירה גדולה	8	57			
0.1239%	נש	714,195	1.02	0.95	1.02	נש	722,592	דירה גדולה	8	58			
0.1239%	נש	714,195	1.02	0.95	1.02	נש	722,592	דירה גדולה	8	59			
0.1044%	נש	601,419	1.02	0.95	1.025	נש	605,521	דירה קטנה	9	60			
0.1245%	נש	717,696	1.02	0.95	1.025	נש	722,592	דירה גדולה	9	61			
0.1245%	נש	717,696	1.02	0.95	1.025	נש	722,592	דירה גדולה	9	62			
0.1245%	נש	717,696	1.02	0.95	1.025	נש	722,592	דירה גדולה	9	63			
0.1245%	נש	717,696	1.02	0.95	1.025	נש	722,592	דירה גדולה	9	64			
0.1245%	נש	717,696	1.02	0.95	1.025	נש	722,592	דירה גדולה	9	65			
0.1245%	נש	717,696	1.02	0.95	1.025	נש	722,592	דירה גדולה	9	66			
0.1049%	נש	604,353	1.02	0.95	1.03	נש	605,521	דירה קטנה	10	67			
0.1049%	נש	604,353	1.02	0.95	1.03	נש	605,521	דירה קטנה	10	68			
0.1251%	נש	721,197	1.02	0.95	1.03	נש	722,592	דירה גדולה	10	69			
0.1251%	נש	721,197	1.02	0.95	1.03	נש	722,592	דירה גדולה	10	70			
0.1251%	נש	721,197	1.02	0.95	1.03	נש	722,592	דירה גדולה	10	71			
0.1251%	נש	721,197	1.02	0.95	1.03	נש	722,592	דירה גדולה	10	72			
0.1051%	נש	605,820	1.02	0.95	1.0325	נש	605,521	דירה קטנה	11	73			
0.1051%	נש	605,820	1.02	0.95	1.0325	נש	605,521	דירה קטנה	11	74			
0.1255%	נש	722,948	1.02	0.95	1.0325	נש	722,592	דירה גדולה	11	75			
0.1255%	נש	722,948	1.02	0.95	1.0325	נש	722,592	דירה גדולה	11	76			
0.1255%	נש	722,948	1.02	0.95	1.0325	נש	722,592	דירה גדולה	11	77			
0.1255%	נש	722,948	1.02	0.95	1.0325	נש	722,592	דירה גדולה	11	78			
0.1054%	נש	607,286	1.02	0.95	1.035	נש	605,521	דירה קטנה	12	79			
0.1054%	נש	607,286	1.02	0.95	1.035	נש	605,521	דירה קטנה	12	80			
0.1258%	נש	724,698	1.02	0.95	1.035	נש	722,592	דירה גדולה	12	81			
0.1258%	נש	724,698	1.02	0.95	1.035	נש	722,592	דירה גדולה	12	82			
0.1258%	נש	724,698	1.02	0.95	1.035	נש	722,592	דירה גדולה	12	83			
0.1258%	נש	724,698	1.02	0.95	1.035	נש	722,592	דירה גדולה	12	84			
0.1056%	נש	608,753	1.02	0.95	1.0375	נש	605,521	דירה קטנה	13	85			
0.1056%	נש	608,753	1.02	0.95	1.0375	נש	605,521	דירה קטנה	13	86			
0.1261%	נש	726,449	1.02	0.95	1.0375	נש	722,592	דירה גדולה	13	87			
0.1261%	נש	726,449	1.02	0.95	1.0375	נש	722,592	דירה גדולה	13	88			
0.1261%	נש	726,449	1.02	0.95	1.0375	נש	722,592	דירה גדולה	13	89			
0.1261%	נש	726,449	1.02	0.95	1.0375	נש	722,592	דירה גדולה	13	90			
0.1059%	נש	610,220	1.02	0.95	1.04	נש	605,521	דירה קטנה	14	91			
0.1059%	נש	610,220	1.02	0.95	1.04	נש	605,521	דירה קטנה	14	92			
0.1264%	נש	728,199	1.02	0.95	1.04	נש	722,592	דירה גדולה	14	93			
0.1264%	נש	728,199	1.02	0.95	1.04	נש	722,592	דירה גדולה	14	94			
0.1264%	נש	728,199	1.02	0.95	1.04	נש	722,592	דירה גדולה	14	95			
0.1264%	נש	728,199	1.02	0.95	1.04	נש	722,592	דירה גדולה	14	96			
0.1061%	נש	611,687	1.02	0.95	1.0425	נש	605,521	דירה קטנה	15	97			
0.1061%	נש	611,687	1.02	0.95	1.0425	נש	605,521	דירה קטנה	15	98			
0.1267%	נש	729,950	1.02	0.95	1.0425	נש	722,592	דירה גדולה	15	99			
0.1267%	נש	729,950	1.02	0.95	1.0425	נש	722,592	דירה גדולה	15	100			
0.1267%	נש	729,950	1.02	0.95	1.0425	נש	722,592	דירה גדולה	15	101			
0.1267%	נש	729,950	1.02	0.95	1.0425	נש	722,592	דירה גדולה	15	102			
0.1925%	נש	1,109,565	1.02	0.95	1.045	נש	1,095,753	גג	16	103			
0.1925%	נש	1,109,565	1.02	0.95	1.045	נש	1,095,753	גג	16	104			
0.1925%	נש	1,109,565	1.02	0.95	1.045	נש	1,095,753	גג	16	105			
0.1925%	נש	1,109,565	1.02	0.95	1.045	נש	1,095,753	גג	16	106			

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

0.1505%	867,333 ₪	1.02	0.95	1	895,080 ₪	גן	קרקע	1	רוויה	מגורים ד'	2003
0.1505%	867,333 ₪	1.02	0.95	1	895,080 ₪	גן	קרקע	2			
0.1505%	867,333 ₪	1.02	0.95	1	895,080 ₪	גן	קרקע	3			
0.1003%	577,941 ₪	1.02	0.95	0.985	605,513 ₪	דירה קטנה	1	4			
0.1197%	689,678 ₪	1.02	0.95	0.985	722,580 ₪	דירה גדולה	1	5			
0.1197%	689,678 ₪	1.02	0.95	0.985	722,580 ₪	דירה גדולה	1	6			
0.1197%	689,678 ₪	1.02	0.95	0.985	722,580 ₪	דירה גדולה	1	7			
0.1197%	689,678 ₪	1.02	0.95	0.985	722,580 ₪	דירה גדולה	1	8			
0.1197%	689,678 ₪	1.02	0.95	0.985	722,580 ₪	דירה גדולה	1	9			
0.1197%	689,678 ₪	1.02	0.95	0.985	722,580 ₪	דירה גדולה	1	10			
0.1008%	580,875 ₪	1.02	0.95	0.99	605,513 ₪	דירה קטנה	2	11			
0.1203%	693,179 ₪	1.02	0.95	0.99	722,580 ₪	דירה גדולה	2	12			
0.1203%	693,179 ₪	1.02	0.95	0.99	722,580 ₪	דירה גדולה	2	13			
0.1203%	693,179 ₪	1.02	0.95	0.99	722,580 ₪	דירה גדולה	2	14			
0.1203%	693,179 ₪	1.02	0.95	0.99	722,580 ₪	דירה גדולה	2	15			
0.1203%	693,179 ₪	1.02	0.95	0.99	722,580 ₪	דירה גדולה	2	16			
0.1203%	693,179 ₪	1.02	0.95	0.99	722,580 ₪	דירה גדולה	2	17			
0.1013%	583,808 ₪	1.02	0.95	0.995	605,513 ₪	דירה קטנה	3	18			
0.1209%	696,680 ₪	1.02	0.95	0.995	722,580 ₪	דירה גדולה	3	19			
0.1209%	696,680 ₪	1.02	0.95	0.995	722,580 ₪	דירה גדולה	3	20			
0.1209%	696,680 ₪	1.02	0.95	0.995	722,580 ₪	דירה גדולה	3	21			
0.1209%	696,680 ₪	1.02	0.95	0.995	722,580 ₪	דירה גדולה	3	22			
0.1209%	696,680 ₪	1.02	0.95	0.995	722,580 ₪	דירה גדולה	3	23			
0.1209%	696,680 ₪	1.02	0.95	0.995	722,580 ₪	דירה גדולה	3	24			
0.1018%	586,742 ₪	1.02	0.95	1	605,513 ₪	דירה קטנה	4	25			
0.1215%	700,180 ₪	1.02	0.95	1	722,580 ₪	דירה גדולה	4	26			
0.1215%	700,180 ₪	1.02	0.95	1	722,580 ₪	דירה גדולה	4	27			
0.1215%	700,180 ₪	1.02	0.95	1	722,580 ₪	דירה גדולה	4	28			
0.1215%	700,180 ₪	1.02	0.95	1	722,580 ₪	דירה גדולה	4	29			
0.1215%	700,180 ₪	1.02	0.95	1	722,580 ₪	דירה גדולה	4	30			
0.1215%	700,180 ₪	1.02	0.95	1	722,580 ₪	דירה גדולה	4	31			
0.1023%	589,676 ₪	1.02	0.95	1.005	605,513 ₪	דירה קטנה	5	32			
0.1221%	703,681 ₪	1.02	0.95	1.005	722,580 ₪	דירה גדולה	5	33			
0.1221%	703,681 ₪	1.02	0.95	1.005	722,580 ₪	דירה גדולה	5	34			
0.1221%	703,681 ₪	1.02	0.95	1.005	722,580 ₪	דירה גדולה	5	35			
0.1221%	703,681 ₪	1.02	0.95	1.005	722,580 ₪	דירה גדולה	5	36			
0.1221%	703,681 ₪	1.02	0.95	1.005	722,580 ₪	דירה גדולה	5	37			
0.1221%	703,681 ₪	1.02	0.95	1.005	722,580 ₪	דירה גדולה	5	38			
0.1028%	592,610 ₪	1.02	0.95	1.01	605,513 ₪	דירה קטנה	6	39			
0.1227%	707,182 ₪	1.02	0.95	1.01	722,580 ₪	דירה גדולה	6	40			
0.1227%	707,182 ₪	1.02	0.95	1.01	722,580 ₪	דירה גדולה	6	41			
0.1227%	707,182 ₪	1.02	0.95	1.01	722,580 ₪	דירה גדולה	6	42			
0.1227%	707,182 ₪	1.02	0.95	1.01	722,580 ₪	דירה גדולה	6	43			
0.1227%	707,182 ₪	1.02	0.95	1.01	722,580 ₪	דירה גדולה	6	44			
0.1227%	707,182 ₪	1.02	0.95	1.01	722,580 ₪	דירה גדולה	6	45			
0.1033%	595,543 ₪	1.02	0.95	1.015	605,513 ₪	דירה קטנה	7	46			
0.1233%	710,683 ₪	1.02	0.95	1.015	722,580 ₪	דירה גדולה	7	47			
0.1233%	710,683 ₪	1.02	0.95	1.015	722,580 ₪	דירה גדולה	7	48			
0.1233%	710,683 ₪	1.02	0.95	1.015	722,580 ₪	דירה גדולה	7	49			
0.1233%	710,683 ₪	1.02	0.95	1.015	722,580 ₪	דירה גדולה	7	50			
0.1233%	710,683 ₪	1.02	0.95	1.015	722,580 ₪	דירה גדולה	7	51			
0.1233%	710,683 ₪	1.02	0.95	1.015	722,580 ₪	דירה גדולה	7	52			
0.1039%	598,477 ₪	1.02	0.95	1.02	605,513 ₪	דירה קטנה	8	53			

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

0.1239%	נח 714,184	1.02	0.95	1.02	נח 722,580	דירה גדולה	8	54			
0.1239%	נח 714,184	1.02	0.95	1.02	נח 722,580	דירה גדולה	8	55			
0.1239%	נח 714,184	1.02	0.95	1.02	נח 722,580	דירה גדולה	8	56			
0.1239%	נח 714,184	1.02	0.95	1.02	נח 722,580	דירה גדולה	8	57			
0.1239%	נח 714,184	1.02	0.95	1.02	נח 722,580	דירה גדולה	8	58			
0.1239%	נח 714,184	1.02	0.95	1.02	נח 722,580	דירה גדולה	8	59			
0.1044%	נח 601,411	1.02	0.95	1.025	נח 605,513	דירה קטנה	9	60			
0.1245%	נח 717,685	1.02	0.95	1.025	נח 722,580	דירה גדולה	9	61			
0.1245%	נח 717,685	1.02	0.95	1.025	נח 722,580	דירה גדולה	9	62			
0.1245%	נח 717,685	1.02	0.95	1.025	נח 722,580	דירה גדולה	9	63			
0.1245%	נח 717,685	1.02	0.95	1.025	נח 722,580	דירה גדולה	9	64			
0.1245%	נח 717,685	1.02	0.95	1.025	נח 722,580	דירה גדולה	9	65			
0.1245%	נח 717,685	1.02	0.95	1.025	נח 722,580	דירה גדולה	9	66			
0.1049%	נח 604,344	1.02	0.95	1.03	נח 605,513	דירה קטנה	10	67			
0.1049%	נח 604,344	1.02	0.95	1.03	נח 605,513	דירה קטנה	10	68			
0.1251%	נח 721,186	1.02	0.95	1.03	נח 722,580	דירה גדולה	10	69			
0.1251%	נח 721,186	1.02	0.95	1.03	נח 722,580	דירה גדולה	10	70			
0.1251%	נח 721,186	1.02	0.95	1.03	נח 722,580	דירה גדולה	10	71			
0.1251%	נח 721,186	1.02	0.95	1.03	נח 722,580	דירה גדולה	10	72			
0.1051%	נח 605,811	1.02	0.95	1.0325	נח 605,513	דירה קטנה	11	73			
0.1051%	נח 605,811	1.02	0.95	1.0325	נח 605,513	דירה קטנה	11	74			
0.1255%	נח 722,936	1.02	0.95	1.0325	נח 722,580	דירה גדולה	11	75			
0.1255%	נח 722,936	1.02	0.95	1.0325	נח 722,580	דירה גדולה	11	76			
0.1255%	נח 722,936	1.02	0.95	1.0325	נח 722,580	דירה גדולה	11	77			
0.1255%	נח 722,936	1.02	0.95	1.0325	נח 722,580	דירה גדולה	11	78			
0.1054%	נח 607,278	1.02	0.95	1.035	נח 605,513	דירה קטנה	12	79			
0.1054%	נח 607,278	1.02	0.95	1.035	נח 605,513	דירה קטנה	12	80			
0.1258%	נח 724,687	1.02	0.95	1.035	נח 722,580	דירה גדולה	12	81			
0.1258%	נח 724,687	1.02	0.95	1.035	נח 722,580	דירה גדולה	12	82			
0.1258%	נח 724,687	1.02	0.95	1.035	נח 722,580	דירה גדולה	12	83			
0.1258%	נח 724,687	1.02	0.95	1.035	נח 722,580	דירה גדולה	12	84			
0.1056%	נח 608,745	1.02	0.95	1.0375	נח 605,513	דירה קטנה	13	85			
0.1056%	נח 608,745	1.02	0.95	1.0375	נח 605,513	דירה קטנה	13	86			
0.1261%	נח 726,437	1.02	0.95	1.0375	נח 722,580	דירה גדולה	13	87			
0.1261%	נח 726,437	1.02	0.95	1.0375	נח 722,580	דירה גדולה	13	88			
0.1261%	נח 726,437	1.02	0.95	1.0375	נח 722,580	דירה גדולה	13	89			
0.1261%	נח 726,437	1.02	0.95	1.0375	נח 722,580	דירה גדולה	13	90			
0.1059%	נח 610,212	1.02	0.95	1.04	נח 605,513	דירה קטנה	14	91			
0.1059%	נח 610,212	1.02	0.95	1.04	נח 605,513	דירה קטנה	14	92			
0.1264%	נח 728,188	1.02	0.95	1.04	נח 722,580	דירה גדולה	14	93			
0.1264%	נח 728,188	1.02	0.95	1.04	נח 722,580	דירה גדולה	14	94			
0.1264%	נח 728,188	1.02	0.95	1.04	נח 722,580	דירה גדולה	14	95			
0.1264%	נח 728,188	1.02	0.95	1.04	נח 722,580	דירה גדולה	14	96			
0.1061%	נח 611,679	1.02	0.95	1.0425	נח 605,513	דירה קטנה	15	97			
0.1061%	נח 611,679	1.02	0.95	1.0425	נח 605,513	דירה קטנה	15	98			
0.1267%	נח 729,938	1.02	0.95	1.0425	נח 722,580	דירה גדולה	15	99			
0.1267%	נח 729,938	1.02	0.95	1.0425	נח 722,580	דירה גדולה	15	100			
0.1267%	נח 729,938	1.02	0.95	1.0425	נח 722,580	דירה גדולה	15	101			
0.1267%	נח 729,938	1.02	0.95	1.0425	נח 722,580	דירה גדולה	15	102			
0.1925%	נח 1,109,549	1.02	0.95	1.045	נח 1,095,737	גג	16	103			
0.1925%	נח 1,109,549	1.02	0.95	1.045	נח 1,095,737	גג	16	104			
0.1925%	נח 1,109,549	1.02	0.95	1.045	נח 1,095,737	גג	16	105			
0.1925%	נח 1,109,549	1.02	0.95	1.045	נח 1,095,737	גג	16	106			

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

0.1581%	911,102 ₪	1.05	0.97	1	894,553 ₪	גן	קרקע	1	רוויה	מגורים ד'	2004
0.1581%	911,102 ₪	1.05	0.97	1	894,553 ₪	גן	קרקע	2			
0.1581%	911,102 ₪	1.05	0.97	1	894,553 ₪	גן	קרקע	3			
0.1053%	607,080 ₪	1.05	0.97	0.985	605,130 ₪	דירה קטנה	1	4			
0.1257%	724,380 ₪	1.05	0.97	0.985	722,053 ₪	דירה גדולה	1	5			
0.1257%	724,380 ₪	1.05	0.97	0.985	722,053 ₪	דירה גדולה	1	6			
0.1257%	724,380 ₪	1.05	0.97	0.985	722,053 ₪	דירה גדולה	1	7			
0.1059%	610,161 ₪	1.05	0.97	0.99	605,130 ₪	דירה קטנה	2	8			
0.1263%	728,057 ₪	1.05	0.97	0.99	722,053 ₪	דירה גדולה	2	9			
0.1263%	728,057 ₪	1.05	0.97	0.99	722,053 ₪	דירה גדולה	2	10			
0.1263%	728,057 ₪	1.05	0.97	0.99	722,053 ₪	דירה גדולה	2	11			
0.1064%	613,243 ₪	1.05	0.97	0.995	605,130 ₪	דירה קטנה	3	12			
0.1270%	731,734 ₪	1.05	0.97	0.995	722,053 ₪	דירה גדולה	3	13			
0.1270%	731,734 ₪	1.05	0.97	0.995	722,053 ₪	דירה גדולה	3	14			
0.1270%	731,734 ₪	1.05	0.97	0.995	722,053 ₪	דירה גדולה	3	15			
0.1070%	616,324 ₪	1.05	0.97	1	605,130 ₪	דירה קטנה	4	16			
0.1276%	735,411 ₪	1.05	0.97	1	722,053 ₪	דירה גדולה	4	17			
0.1276%	735,411 ₪	1.05	0.97	1	722,053 ₪	דירה גדולה	4	18			
0.1276%	735,411 ₪	1.05	0.97	1	722,053 ₪	דירה גדולה	4	19			
0.1075%	619,406 ₪	1.05	0.97	1.005	605,130 ₪	דירה קטנה	5	20			
0.1283%	739,088 ₪	1.05	0.97	1.005	722,053 ₪	דירה גדולה	5	21			
0.1283%	739,088 ₪	1.05	0.97	1.005	722,053 ₪	דירה גדולה	5	22			
0.1283%	739,088 ₪	1.05	0.97	1.005	722,053 ₪	דירה גדולה	5	23			
0.1080%	622,488 ₪	1.05	0.97	1.01	605,130 ₪	דירה קטנה	6	24			
0.1289%	742,765 ₪	1.05	0.97	1.01	722,053 ₪	דירה גדולה	6	25			
0.1289%	742,765 ₪	1.05	0.97	1.01	722,053 ₪	דירה גדולה	6	26			
0.1289%	742,765 ₪	1.05	0.97	1.01	722,053 ₪	דירה גדולה	6	27			
0.1086%	625,569 ₪	1.05	0.97	1.015	605,130 ₪	דירה קטנה	7	28			
0.1295%	746,442 ₪	1.05	0.97	1.015	722,053 ₪	דירה גדולה	7	29			
0.1295%	746,442 ₪	1.05	0.97	1.015	722,053 ₪	דירה גדולה	7	30			
0.1295%	746,442 ₪	1.05	0.97	1.015	722,053 ₪	דירה גדולה	7	31			
0.1091%	628,651 ₪	1.05	0.97	1.02	605,130 ₪	דירה קטנה	8	32			
0.1302%	750,119 ₪	1.05	0.97	1.02	722,053 ₪	דירה גדולה	8	33			
0.1302%	750,119 ₪	1.05	0.97	1.02	722,053 ₪	דירה גדולה	8	34			
0.1302%	750,119 ₪	1.05	0.97	1.02	722,053 ₪	דירה גדולה	8	35			
0.1096%	631,733 ₪	1.05	0.97	1.025	605,130 ₪	דירה קטנה	9	36			
0.1308%	753,796 ₪	1.05	0.97	1.025	722,053 ₪	דירה גדולה	9	37			
0.1308%	753,796 ₪	1.05	0.97	1.025	722,053 ₪	דירה גדולה	9	38			
0.1308%	753,796 ₪	1.05	0.97	1.025	722,053 ₪	דירה גדולה	9	39			
0.1102%	634,814 ₪	1.05	0.97	1.03	605,130 ₪	דירה קטנה	10	40			
0.1314%	757,474 ₪	1.05	0.97	1.03	722,053 ₪	דירה גדולה	10	41			
0.1314%	757,474 ₪	1.05	0.97	1.03	722,053 ₪	דירה גדולה	10	42			
0.1314%	757,474 ₪	1.05	0.97	1.03	722,053 ₪	דירה גדולה	10	43			
0.1104%	636,355 ₪	1.05	0.97	1.0325	605,130 ₪	דירה קטנה	11	44			
0.1318%	759,312 ₪	1.05	0.97	1.0325	722,053 ₪	דירה גדולה	11	45			
0.1318%	759,312 ₪	1.05	0.97	1.0325	722,053 ₪	דירה גדולה	11	46			
0.1318%	759,312 ₪	1.05	0.97	1.0325	722,053 ₪	דירה גדולה	11	47			
0.1107%	637,896 ₪	1.05	0.97	1.035	605,130 ₪	דירה קטנה	12	48			
0.1321%	761,151 ₪	1.05	0.97	1.035	722,053 ₪	דירה גדולה	12	49			
0.1321%	761,151 ₪	1.05	0.97	1.035	722,053 ₪	דירה גדולה	12	50			
0.1321%	761,151 ₪	1.05	0.97	1.035	722,053 ₪	דירה גדולה	12	51			
0.1324%	762,989 ₪	1.05	0.97	1.0375	722,053 ₪	דירה גדולה	13	52			
0.1324%	762,989 ₪	1.05	0.97	1.0375	722,053 ₪	דירה גדולה	13	53			
0.1324%	762,989 ₪	1.05	0.97	1.0375	722,053 ₪	דירה גדולה	13	54			
0.1327%	764,828 ₪	1.05	0.97	1.04	722,053 ₪	דירה גדולה	14	55			
0.1327%	764,828 ₪	1.05	0.97	1.04	722,053 ₪	דירה גדולה	14	56			
0.1327%	764,828 ₪	1.05	0.97	1.04	722,053 ₪	דירה גדולה	14	57			
0.2018%	1,162,675 ₪	1.05	0.97	1.0425	1,095,018 ₪	גג	15	58			
0.2018%	1,162,675 ₪	1.05	0.97	1.0425	1,095,018 ₪	גג	15	59			
0.2018%	1,162,675 ₪	1.05	0.97	1.0425	1,095,018 ₪	גג	15	60			

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

0.1552%	894,531 ₪	1	1	1	894,531 ₪	גן	קרקע	1	רוויה	מגורים ד'	2005
0.1552%	894,531 ₪	1	1	1	894,531 ₪	גן	קרקע	2			
0.1552%	894,531 ₪	1	1	1	894,531 ₪	גן	קרקע	3			
0.1034%	596,037 ₪	1	1	0.985	605,114 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	1	4		
0.1234%	711,201 ₪	1	1	0.985	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	1	5		
0.1234%	711,201 ₪	1	1	0.985	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	1	6		
0.1234%	711,201 ₪	1	1	0.985	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	1	7		
0.1040%	599,063 ₪	1	1	0.99	605,114 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	2	8		
0.1240%	714,811 ₪	1	1	0.99	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	2	9		
0.1240%	714,811 ₪	1	1	0.99	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	2	10		
0.1240%	714,811 ₪	1	1	0.99	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	2	11		
0.1045%	602,088 ₪	1	1	0.995	605,114 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	3	12		
0.1247%	718,421 ₪	1	1	0.995	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	3	13		
0.1247%	718,421 ₪	1	1	0.995	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	3	14		
0.1247%	718,421 ₪	1	1	0.995	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	3	15		
0.1050%	605,114 ₪	1	1	1	605,114 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	4	16		
0.1253%	722,031 ₪	1	1	1	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	4	17		
0.1253%	722,031 ₪	1	1	1	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	4	18		
0.1253%	722,031 ₪	1	1	1	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	4	19		
0.1055%	608,139 ₪	1	1	1.005	605,114 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	5	20		
0.1259%	725,641 ₪	1	1	1.005	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	5	21		
0.1259%	725,641 ₪	1	1	1.005	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	5	22		
0.1259%	725,641 ₪	1	1	1.005	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	5	23		
0.1061%	611,165 ₪	1	1	1.01	605,114 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	6	24		
0.1265%	729,252 ₪	1	1	1.01	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	6	25		
0.1265%	729,252 ₪	1	1	1.01	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	6	26		
0.1265%	729,252 ₪	1	1	1.01	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	6	27		
0.1066%	614,190 ₪	1	1	1.015	605,114 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	7	28		
0.1272%	732,862 ₪	1	1	1.015	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	7	29		
0.1272%	732,862 ₪	1	1	1.015	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	7	30		
0.1272%	732,862 ₪	1	1	1.015	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	7	31		
0.1071%	617,216 ₪	1	1	1.02	605,114 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	8	32		
0.1278%	736,472 ₪	1	1	1.02	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	8	33		
0.1278%	736,472 ₪	1	1	1.02	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	8	34		
0.1278%	736,472 ₪	1	1	1.02	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	8	35		
0.1076%	620,242 ₪	1	1	1.025	605,114 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	9	36		
0.1284%	740,082 ₪	1	1	1.025	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	9	37		
0.1284%	740,082 ₪	1	1	1.025	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	9	38		
0.1284%	740,082 ₪	1	1	1.025	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	9	39		
0.1082%	623,267 ₪	1	1	1.03	605,114 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	10	40		
0.1291%	743,692 ₪	1	1	1.03	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	10	41		
0.1291%	743,692 ₪	1	1	1.03	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	10	42		
0.1291%	743,692 ₪	1	1	1.03	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	10	43		
0.1084%	624,780 ₪	1	1	1.0325	605,114 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	11	44		
0.1294%	745,497 ₪	1	1	1.0325	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	11	45		
0.1294%	745,497 ₪	1	1	1.0325	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	11	46		
0.1294%	745,497 ₪	1	1	1.0325	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	11	47		
0.1087%	626,293 ₪	1	1	1.035	605,114 ₪	דירה קטנה	דירה גדולה	12	48		
0.1297%	747,302 ₪	1	1	1.035	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	12	49		
0.1297%	747,302 ₪	1	1	1.035	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	12	50		
0.1297%	747,302 ₪	1	1	1.035	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	12	51		
0.1300%	749,108 ₪	1	1	1.0375	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	13	52		
0.1300%	749,108 ₪	1	1	1.0375	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	13	53		
0.1300%	749,108 ₪	1	1	1.0375	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	13	54		
0.1303%	750,913 ₪	1	1	1.04	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	14	55		
0.1303%	750,913 ₪	1	1	1.04	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	14	56		
0.1303%	750,913 ₪	1	1	1.04	722,031 ₪	דירה גדולה	דירה גדולה	14	57		
0.1981%	1,141,525 ₪	1	1	1.0425	1,094,988 ₪	גג	גג	15	58		
0.1981%	1,141,525 ₪	1	1	1.0425	1,094,988 ₪	גג	גג	15	59		
0.1981%	1,141,525 ₪	1	1	1.0425	1,094,988 ₪	גג	גג	15	60		

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

0.1552%	894,499 ₪	1	1	1	894,499 ₪	גן	קרקע	1	רוויה	מגורים ד'	2006
0.1552%	894,499 ₪	1	1	1	894,499 ₪	גן	קרקע	2			
0.1552%	894,499 ₪	1	1	1	894,499 ₪	גן	קרקע	3			
0.1034%	596,013 ₪	1	1	0.985	605,090 ₪	דירה קטנה	1	4			
0.1234%	711,169 ₪	1	1	0.985	721,999 ₪	דירה גדולה	1	5			
0.1234%	711,169 ₪	1	1	0.985	721,999 ₪	דירה גדולה	1	6			
0.1234%	711,169 ₪	1	1	0.985	721,999 ₪	דירה גדולה	1	7			
0.1040%	599,039 ₪	1	1	0.99	605,090 ₪	דירה קטנה	2	8			
0.1240%	714,779 ₪	1	1	0.99	721,999 ₪	דירה גדולה	2	9			
0.1240%	714,779 ₪	1	1	0.99	721,999 ₪	דירה גדולה	2	10			
0.1240%	714,779 ₪	1	1	0.99	721,999 ₪	דירה גדולה	2	11			
0.1045%	602,064 ₪	1	1	0.995	605,090 ₪	דירה קטנה	3	12			
0.1247%	718,389 ₪	1	1	0.995	721,999 ₪	דירה גדולה	3	13			
0.1247%	718,389 ₪	1	1	0.995	721,999 ₪	דירה גדולה	3	14			
0.1247%	718,389 ₪	1	1	0.995	721,999 ₪	דירה גדולה	3	15			
0.1050%	605,090 ₪	1	1	1	605,090 ₪	דירה קטנה	4	16			
0.1253%	721,999 ₪	1	1	1	721,999 ₪	דירה גדולה	4	17			
0.1253%	721,999 ₪	1	1	1	721,999 ₪	דירה גדולה	4	18			
0.1253%	721,999 ₪	1	1	1	721,999 ₪	דירה גדולה	4	19			
0.1055%	608,115 ₪	1	1	1.005	605,090 ₪	דירה קטנה	5	20			
0.1259%	725,609 ₪	1	1	1.005	721,999 ₪	דירה גדולה	5	21			
0.1259%	725,609 ₪	1	1	1.005	721,999 ₪	דירה גדולה	5	22			
0.1259%	725,609 ₪	1	1	1.005	721,999 ₪	דירה גדולה	5	23			
0.1061%	611,141 ₪	1	1	1.01	605,090 ₪	דירה קטנה	6	24			
0.1265%	729,219 ₪	1	1	1.01	721,999 ₪	דירה גדולה	6	25			
0.1265%	729,219 ₪	1	1	1.01	721,999 ₪	דירה גדולה	6	26			
0.1265%	729,219 ₪	1	1	1.01	721,999 ₪	דירה גדולה	6	27			
0.1066%	614,166 ₪	1	1	1.015	605,090 ₪	דירה קטנה	7	28			
0.1272%	732,829 ₪	1	1	1.015	721,999 ₪	דירה גדולה	7	29			
0.1272%	732,829 ₪	1	1	1.015	721,999 ₪	דירה גדולה	7	30			
0.1272%	732,829 ₪	1	1	1.015	721,999 ₪	דירה גדולה	7	31			
0.1071%	617,192 ₪	1	1	1.02	605,090 ₪	דירה קטנה	8	32			
0.1278%	736,439 ₪	1	1	1.02	721,999 ₪	דירה גדולה	8	33			
0.1278%	736,439 ₪	1	1	1.02	721,999 ₪	דירה גדולה	8	34			
0.1278%	736,439 ₪	1	1	1.02	721,999 ₪	דירה גדולה	8	35			
0.1076%	620,217 ₪	1	1	1.025	605,090 ₪	דירה קטנה	9	36			
0.1284%	740,048 ₪	1	1	1.025	721,999 ₪	דירה גדולה	9	37			
0.1284%	740,048 ₪	1	1	1.025	721,999 ₪	דירה גדולה	9	38			
0.1284%	740,048 ₪	1	1	1.025	721,999 ₪	דירה גדולה	9	39			
0.1082%	623,243 ₪	1	1	1.03	605,090 ₪	דירה קטנה	10	40			
0.1290%	743,658 ₪	1	1	1.03	721,999 ₪	דירה גדולה	10	41			
0.1290%	743,658 ₪	1	1	1.03	721,999 ₪	דירה גדולה	10	42			
0.1290%	743,658 ₪	1	1	1.03	721,999 ₪	דירה גדולה	10	43			
0.1084%	624,755 ₪	1	1	1.0325	605,090 ₪	דירה קטנה	11	44			
0.1294%	745,463 ₪	1	1	1.0325	721,999 ₪	דירה גדולה	11	45			
0.1294%	745,463 ₪	1	1	1.0325	721,999 ₪	דירה גדולה	11	46			
0.1294%	745,463 ₪	1	1	1.0325	721,999 ₪	דירה גדולה	11	47			
0.1087%	626,268 ₪	1	1	1.035	605,090 ₪	דירה קטנה	12	48			
0.1297%	747,268 ₪	1	1	1.035	721,999 ₪	דירה גדולה	12	49			
0.1297%	747,268 ₪	1	1	1.035	721,999 ₪	דירה גדולה	12	50			
0.1297%	747,268 ₪	1	1	1.035	721,999 ₪	דירה גדולה	12	51			
0.1300%	749,073 ₪	1	1	1.0375	721,999 ₪	דירה גדולה	13	52			
0.1300%	749,073 ₪	1	1	1.0375	721,999 ₪	דירה גדולה	13	53			
0.1300%	749,073 ₪	1	1	1.0375	721,999 ₪	דירה גדולה	13	54			
0.1303%	750,878 ₪	1	1	1.04	721,999 ₪	דירה גדולה	14	55			
0.1303%	750,878 ₪	1	1	1.04	721,999 ₪	דירה גדולה	14	56			
0.1303%	750,878 ₪	1	1	1.04	721,999 ₪	דירה גדולה	14	57			
0.1981%	1,141,479 ₪	1	1	1.0425	1,094,943 ₪	גג	15	58			
0.1981%	1,141,479 ₪	1	1	1.0425	1,094,943 ₪	גג	15	59			
0.1981%	1,141,479 ₪	1	1	1.0425	1,094,943 ₪	גג	15	60			

-45-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא) Email: guy@press-sharet.co.il

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

0.1581%	911,028 ₪	1.05	0.97	1	894,480 ₪	גן	קרקע	1	רוויה	מגורים ד'	2007
0.1581%	911,028 ₪	1.05	0.97	1	894,480 ₪	גן	קרקע	2			
0.1581%	911,028 ₪	1.05	0.97	1	894,480 ₪	גן	קרקע	3			
0.1053%	607,026 ₪	1.05	0.97	0.985	605,077 ₪	דירה קטנה	1	4			
0.1257%	724,307 ₪	1.05	0.97	0.985	721,980 ₪	דירה גדולה	1	5			
0.1257%	724,307 ₪	1.05	0.97	0.985	721,980 ₪	דירה גדולה	1	6			
0.1257%	724,307 ₪	1.05	0.97	0.985	721,980 ₪	דירה גדולה	1	7			
0.1059%	610,108 ₪	1.05	0.97	0.99	605,077 ₪	דירה קטנה	2	8			
0.1263%	727,984 ₪	1.05	0.97	0.99	721,980 ₪	דירה גדולה	2	9			
0.1263%	727,984 ₪	1.05	0.97	0.99	721,980 ₪	דירה גדולה	2	10			
0.1263%	727,984 ₪	1.05	0.97	0.99	721,980 ₪	דירה גדולה	2	11			
0.1064%	613,189 ₪	1.05	0.97	0.995	605,077 ₪	דירה קטנה	3	12			
0.1270%	731,660 ₪	1.05	0.97	0.995	721,980 ₪	דירה גדולה	3	13			
0.1270%	731,660 ₪	1.05	0.97	0.995	721,980 ₪	דירה גדולה	3	14			
0.1270%	731,660 ₪	1.05	0.97	0.995	721,980 ₪	דירה גדולה	3	15			
0.1069%	616,271 ₪	1.05	0.97	1	605,077 ₪	דירה קטנה	4	16			
0.1276%	735,337 ₪	1.05	0.97	1	721,980 ₪	דירה גדולה	4	17			
0.1276%	735,337 ₪	1.05	0.97	1	721,980 ₪	דירה גדולה	4	18			
0.1276%	735,337 ₪	1.05	0.97	1	721,980 ₪	דירה גדולה	4	19			
0.1075%	619,352 ₪	1.05	0.97	1.005	605,077 ₪	דירה קטנה	5	20			
0.1282%	739,014 ₪	1.05	0.97	1.005	721,980 ₪	דירה גדולה	5	21			
0.1282%	739,014 ₪	1.05	0.97	1.005	721,980 ₪	דירה גדולה	5	22			
0.1282%	739,014 ₪	1.05	0.97	1.005	721,980 ₪	דירה גדולה	5	23			
0.1080%	622,433 ₪	1.05	0.97	1.01	605,077 ₪	דירה קטנה	6	24			
0.1289%	742,690 ₪	1.05	0.97	1.01	721,980 ₪	דירה גדולה	6	25			
0.1289%	742,690 ₪	1.05	0.97	1.01	721,980 ₪	דירה גדולה	6	26			
0.1289%	742,690 ₪	1.05	0.97	1.01	721,980 ₪	דירה גדולה	6	27			
0.1085%	625,515 ₪	1.05	0.97	1.015	605,077 ₪	דירה קטנה	7	28			
0.1295%	746,367 ₪	1.05	0.97	1.015	721,980 ₪	דירה גדולה	7	29			
0.1295%	746,367 ₪	1.05	0.97	1.015	721,980 ₪	דירה גדולה	7	30			
0.1295%	746,367 ₪	1.05	0.97	1.015	721,980 ₪	דירה גדולה	7	31			
0.1091%	628,596 ₪	1.05	0.97	1.02	605,077 ₪	דירה קטנה	8	32			
0.1302%	750,044 ₪	1.05	0.97	1.02	721,980 ₪	דירה גדולה	8	33			
0.1302%	750,044 ₪	1.05	0.97	1.02	721,980 ₪	דירה גדולה	8	34			
0.1302%	750,044 ₪	1.05	0.97	1.02	721,980 ₪	דירה גדולה	8	35			
0.1096%	631,677 ₪	1.05	0.97	1.025	605,077 ₪	דירה קטנה	9	36			
0.1308%	753,720 ₪	1.05	0.97	1.025	721,980 ₪	דירה גדולה	9	37			
0.1308%	753,720 ₪	1.05	0.97	1.025	721,980 ₪	דירה גדולה	9	38			
0.1308%	753,720 ₪	1.05	0.97	1.025	721,980 ₪	דירה גדולה	9	39			
0.1101%	634,759 ₪	1.05	0.97	1.03	605,077 ₪	דירה קטנה	10	40			
0.1314%	757,397 ₪	1.05	0.97	1.03	721,980 ₪	דירה גדולה	10	41			
0.1314%	757,397 ₪	1.05	0.97	1.03	721,980 ₪	דירה גדולה	10	42			
0.1314%	757,397 ₪	1.05	0.97	1.03	721,980 ₪	דירה גדולה	10	43			
0.1104%	636,299 ₪	1.05	0.97	1.0325	605,077 ₪	דירה קטנה	11	44			
0.1317%	759,235 ₪	1.05	0.97	1.0325	721,980 ₪	דירה גדולה	11	45			
0.1317%	759,235 ₪	1.05	0.97	1.0325	721,980 ₪	דירה גדולה	11	46			
0.1317%	759,235 ₪	1.05	0.97	1.0325	721,980 ₪	דירה גדולה	11	47			
0.1107%	637,840 ₪	1.05	0.97	1.035	605,077 ₪	דירה קטנה	12	48			
0.1321%	761,074 ₪	1.05	0.97	1.035	721,980 ₪	דירה גדולה	12	49			
0.1321%	761,074 ₪	1.05	0.97	1.035	721,980 ₪	דירה גדולה	12	50			
0.1321%	761,074 ₪	1.05	0.97	1.035	721,980 ₪	דירה גדולה	12	51			
0.1324%	762,912 ₪	1.05	0.97	1.0375	721,980 ₪	דירה גדולה	13	52			
0.1324%	762,912 ₪	1.05	0.97	1.0375	721,980 ₪	דירה גדולה	13	53			
0.1324%	762,912 ₪	1.05	0.97	1.0375	721,980 ₪	דירה גדולה	13	54			
0.1327%	764,750 ₪	1.05	0.97	1.04	721,980 ₪	דירה גדולה	14	55			
0.1327%	764,750 ₪	1.05	0.97	1.04	721,980 ₪	דירה גדולה	14	56			
0.1327%	764,750 ₪	1.05	0.97	1.04	721,980 ₪	דירה גדולה	14	57			
0.2017%	1,162,570 ₪	1.05	0.97	1.0425	1,094,919 ₪	גג	15	58			
0.2017%	1,162,570 ₪	1.05	0.97	1.0425	1,094,919 ₪	גג	15	59			
0.2017%	1,162,570 ₪	1.05	0.97	1.0425	1,094,919 ₪	גג	15	60			

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

0.1550%	893,240	1.05	0.95	1	895,479	גן	קרקע	1	רוויה	מגורים ד'	2008
0.1550%	893,240	1.05	0.95	1	895,479	גן	קרקע	2			
0.1550%	893,240	1.05	0.95	1	895,479	גן	קרקע	3			
0.1550%	893,240	1.05	0.95	1	895,479	גן	קרקע	4			
0.1550%	893,240	1.05	0.95	1	895,479	גן	קרקע	5			
0.1550%	893,240	1.05	0.95	1	895,479	גן	קרקע	6			
0.1047%	603,382	1.05	0.95	0.9985	605,803	דירה קטנה	1	7			
0.1047%	603,382	1.05	0.95	0.9985	605,803	דירה קטנה	1	8			
0.1250%	720,090	1.05	0.95	0.9985	722,979	דירה גדולה	1	9			
0.1250%	720,090	1.05	0.95	0.9985	722,979	דירה גדולה	1	10			
0.1250%	720,090	1.05	0.95	0.9985	722,979	דירה גדולה	1	11			
0.1250%	720,090	1.05	0.95	0.9985	722,979	דירה גדולה	1	12			
0.1250%	720,090	1.05	0.95	0.9985	722,979	דירה גדולה	1	13			
0.1250%	720,090	1.05	0.95	0.9985	722,979	דירה גדולה	1	14			
0.1250%	720,090	1.05	0.95	0.9985	722,979	דירה גדולה	1	15			
0.1250%	720,090	1.05	0.95	0.9985	722,979	דירה גדולה	1	16			
0.1048%	603,684	1.05	0.95	0.999	605,803	דירה קטנה	2	17			
0.1048%	603,684	1.05	0.95	0.999	605,803	דירה קטנה	2	18			
0.1250%	720,450	1.05	0.95	0.999	722,979	דירה גדולה	2	19			
0.1250%	720,450	1.05	0.95	0.999	722,979	דירה גדולה	2	20			
0.1250%	720,450	1.05	0.95	0.999	722,979	דירה גדולה	2	21			
0.1250%	720,450	1.05	0.95	0.999	722,979	דירה גדולה	2	22			
0.1250%	720,450	1.05	0.95	0.999	722,979	דירה גדולה	2	23			
0.1250%	720,450	1.05	0.95	0.999	722,979	דירה גדולה	2	24			
0.1250%	720,450	1.05	0.95	0.999	722,979	דירה גדולה	2	25			
0.1250%	720,450	1.05	0.95	0.999	722,979	דירה גדולה	2	26			
0.1048%	603,986	1.05	0.95	0.9995	605,803	דירה קטנה	3	27			
0.1048%	603,986	1.05	0.95	0.9995	605,803	דירה קטנה	3	28			
0.1251%	720,811	1.05	0.95	0.9995	722,979	דירה גדולה	3	29			
0.1251%	720,811	1.05	0.95	0.9995	722,979	דירה גדולה	3	30			
0.1251%	720,811	1.05	0.95	0.9995	722,979	דירה גדולה	3	31			
0.1251%	720,811	1.05	0.95	0.9995	722,979	דירה גדולה	3	32			
0.1251%	720,811	1.05	0.95	0.9995	722,979	דירה גדולה	3	33			
0.1251%	720,811	1.05	0.95	0.9995	722,979	דירה גדולה	3	34			
0.1251%	720,811	1.05	0.95	0.9995	722,979	דירה גדולה	3	35			
0.1251%	720,811	1.05	0.95	0.9995	722,979	דירה גדולה	3	36			
0.1049%	604,288	1.05	0.95	1	605,803	דירה קטנה	4	37			
0.1049%	604,288	1.05	0.95	1	605,803	דירה קטנה	4	38			
0.1251%	721,171	1.05	0.95	1	722,979	דירה גדולה	4	39			
0.1251%	721,171	1.05	0.95	1	722,979	דירה גדולה	4	40			
0.1251%	721,171	1.05	0.95	1	722,979	דירה גדולה	4	41			
0.1251%	721,171	1.05	0.95	1	722,979	דירה גדולה	4	42			
0.1251%	721,171	1.05	0.95	1	722,979	דירה גדולה	4	43			
0.1251%	721,171	1.05	0.95	1	722,979	דירה גדולה	4	44			
0.1251%	721,171	1.05	0.95	1	722,979	דירה גדולה	4	45			
0.1251%	721,171	1.05	0.95	1	722,979	דירה גדולה	4	46			
0.1054%	607,310	1.05	0.95	1.005	605,803	דירה קטנה	5	47			
0.1054%	607,310	1.05	0.95	1.005	605,803	דירה קטנה	5	48			
0.1258%	724,777	1.05	0.95	1.005	722,979	דירה גדולה	5	49			
0.1258%	724,777	1.05	0.95	1.005	722,979	דירה גדולה	5	50			
0.1258%	724,777	1.05	0.95	1.005	722,979	דירה גדולה	5	51			
0.1258%	724,777	1.05	0.95	1.005	722,979	דירה גדולה	5	52			
0.1258%	724,777	1.05	0.95	1.005	722,979	דירה גדולה	5	53			
0.1258%	724,777	1.05	0.95	1.005	722,979	דירה גדולה	5	54			
0.1258%	724,777	1.05	0.95	1.005	722,979	דירה גדולה	5	55			
0.1258%	724,777	1.05	0.95	1.005	722,979	דירה גדולה	5	56			
0.1059%	610,331	1.05	0.95	1.01	605,803	דירה קטנה	6	57			
0.1059%	610,331	1.05	0.95	1.01	605,803	דירה קטנה	6	58			
0.1264%	728,383	1.05	0.95	1.01	722,979	דירה גדולה	6	59			
0.1264%	728,383	1.05	0.95	1.01	722,979	דירה גדולה	6	60			
0.1264%	728,383	1.05	0.95	1.01	722,979	דירה גדולה	6	61			
0.1264%	728,383	1.05	0.95	1.01	722,979	דירה גדולה	6	62			
0.1264%	728,383	1.05	0.95	1.01	722,979	דירה גדולה	6	63			
0.1264%	728,383	1.05	0.95	1.01	722,979	דירה גדולה	6	64			
0.1264%	728,383	1.05	0.95	1.01	722,979	דירה גדולה	6	65			
0.1264%	728,383	1.05	0.95	1.01	722,979	דירה גדולה	6	66			
0.1064%	613,353	1.05	0.95	1.015	605,803	דירה קטנה	7	67			
0.1064%	613,353	1.05	0.95	1.015	605,803	דירה קטנה	7	68			
0.1270%	731,989	1.05	0.95	1.015	722,979	דירה גדולה	7	69			
0.1270%	731,989	1.05	0.95	1.015	722,979	דירה גדולה	7	70			

-47-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

נייד: 054-4590111 (גיא) Email: guy@press-sharet.co.il

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

0.1270%	731,989	1.05	0.95	1.015	722,979	דירה גדולה	7	71			
0.1270%	731,989	1.05	0.95	1.015	722,979	דירה גדולה	7	72			
0.1270%	731,989	1.05	0.95	1.015	722,979	דירה גדולה	7	73			
0.1270%	731,989	1.05	0.95	1.015	722,979	דירה גדולה	7	74			
0.1270%	731,989	1.05	0.95	1.015	722,979	דירה גדולה	7	75			
0.1270%	731,989	1.05	0.95	1.015	722,979	דירה גדולה	7	76			
0.1070%	616,374	1.05	0.95	1.02	605,803	דירה קטנה	8	77			
0.1070%	616,374	1.05	0.95	1.02	605,803	דירה קטנה	8	78			
0.1276%	735,595	1.05	0.95	1.02	722,979	דירה גדולה	8	79			
0.1276%	735,595	1.05	0.95	1.02	722,979	דירה גדולה	8	80			
0.1276%	735,595	1.05	0.95	1.02	722,979	דירה גדולה	8	81			
0.1276%	735,595	1.05	0.95	1.02	722,979	דירה גדולה	8	82			
0.1276%	735,595	1.05	0.95	1.02	722,979	דירה גדולה	8	83			
0.1276%	735,595	1.05	0.95	1.02	722,979	דירה גדולה	8	84			
0.1276%	735,595	1.05	0.95	1.02	722,979	דירה גדולה	8	85			
0.1276%	735,595	1.05	0.95	1.02	722,979	דירה גדולה	8	86			
0.1075%	619,396	1.05	0.95	1.025	605,803	דירה קטנה	9	87			
0.1075%	619,396	1.05	0.95	1.025	605,803	דירה קטנה	9	88			
0.1283%	739,201	1.05	0.95	1.025	722,979	דירה גדולה	9	89			
0.1283%	739,201	1.05	0.95	1.025	722,979	דירה גדולה	9	90			
0.1283%	739,201	1.05	0.95	1.025	722,979	דירה גדולה	9	91			
0.1283%	739,201	1.05	0.95	1.025	722,979	דירה גדולה	9	92			
0.1283%	739,201	1.05	0.95	1.025	722,979	דירה גדולה	9	93			
0.1283%	739,201	1.05	0.95	1.025	722,979	דירה גדולה	9	94			
0.1283%	739,201	1.05	0.95	1.025	722,979	דירה גדולה	9	95			
0.1283%	739,201	1.05	0.95	1.025	722,979	דירה גדולה	9	96			
0.1080%	622,417	1.05	0.95	1.03	605,803	דירה קטנה	10	97			
0.1080%	622,417	1.05	0.95	1.03	605,803	דירה קטנה	10	98			
0.1289%	742,807	1.05	0.95	1.03	722,979	דירה גדולה	10	99			
0.1289%	742,807	1.05	0.95	1.03	722,979	דירה גדולה	10	100			
0.1289%	742,807	1.05	0.95	1.03	722,979	דירה גדולה	10	101			
0.1289%	742,807	1.05	0.95	1.03	722,979	דירה גדולה	10	102			
0.1289%	742,807	1.05	0.95	1.03	722,979	דירה גדולה	10	103			
0.1289%	742,807	1.05	0.95	1.03	722,979	דירה גדולה	10	104			
0.1289%	742,807	1.05	0.95	1.03	722,979	דירה גדולה	10	105			
0.1289%	742,807	1.05	0.95	1.03	722,979	דירה גדולה	10	106			
0.1083%	623,928	1.05	0.95	1.0325	605,803	דירה קטנה	11	107			
0.1083%	623,928	1.05	0.95	1.0325	605,803	דירה קטנה	11	108			
0.1292%	744,610	1.05	0.95	1.0325	722,979	דירה גדולה	11	109			
0.1292%	744,610	1.05	0.95	1.0325	722,979	דירה גדולה	11	110			
0.1292%	744,610	1.05	0.95	1.0325	722,979	דירה גדולה	11	111			
0.1292%	744,610	1.05	0.95	1.0325	722,979	דירה גדולה	11	112			
0.1292%	744,610	1.05	0.95	1.0325	722,979	דירה גדולה	11	113			
0.1292%	744,610	1.05	0.95	1.0325	722,979	דירה גדולה	11	114			
0.1292%	744,610	1.05	0.95	1.0325	722,979	דירה גדולה	11	115			
0.1292%	744,610	1.05	0.95	1.0325	722,979	דירה גדולה	11	116			
0.1085%	625,438	1.05	0.95	1.035	605,803	דירה קטנה	12	117			
0.1085%	625,438	1.05	0.95	1.035	605,803	דירה קטנה	12	118			
0.1085%	625,438	1.05	0.95	1.035	605,803	דירה קטנה	12	119			
0.1295%	746,412	1.05	0.95	1.035	722,979	דירה גדולה	12	120			
0.1295%	746,412	1.05	0.95	1.035	722,979	דירה גדולה	12	121			
0.1295%	746,412	1.05	0.95	1.035	722,979	דירה גדולה	12	122			
0.1295%	746,412	1.05	0.95	1.035	722,979	דירה גדולה	12	123			
0.1295%	746,412	1.05	0.95	1.035	722,979	דירה גדולה	12	124			
0.1295%	746,412	1.05	0.95	1.035	722,979	דירה גדולה	12	125			
0.1088%	626,949	1.05	0.95	1.0375	605,803	דירה קטנה	13	126			
0.1088%	626,949	1.05	0.95	1.0375	605,803	דירה קטנה	13	127			
0.1088%	626,949	1.05	0.95	1.0375	605,803	דירה קטנה	13	128			
0.1298%	748,215	1.05	0.95	1.0375	722,979	דירה גדולה	13	129			
0.1298%	748,215	1.05	0.95	1.0375	722,979	דירה גדולה	13	130			
0.1298%	748,215	1.05	0.95	1.0375	722,979	דירה גדולה	13	131			
0.1298%	748,215	1.05	0.95	1.0375	722,979	דירה גדולה	13	132			
0.1298%	748,215	1.05	0.95	1.0375	722,979	דירה גדולה	13	133			
0.1298%	748,215	1.05	0.95	1.0375	722,979	דירה גדולה	13	134			
0.1974%	1,137,281	1.05	0.95	1.04	1,096,280	גג	14	135			
0.1974%	1,137,281	1.05	0.95	1.04	1,096,280	גג	14	136			
0.1974%	1,137,281	1.05	0.95	1.04	1,096,280	גג	14	137			
0.1974%	1,137,281	1.05	0.95	1.04	1,096,280	גג	14	138			
0.1974%	1,137,281	1.05	0.95	1.04	1,096,280	גג	14	139			
0.1974%	1,137,281	1.05	0.95	1.04	1,096,280	גג	14	140			
100.0000%	576,272,303										סה"כ

גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



טבלת סיכום שווי המגרשים

9.4

מגרש	שווי	שווי באחוזים
צמודי קרקע		
1001	2,972,571 ₪	0.5158%
1002	2,971,964 ₪	0.5157%
1003	2,975,607 ₪	0.5164%
סה"כ	8,920,142 ₪	1.5479%
רוויה נמוכה		
1004	4,691,059 ₪	0.8140%
1005	4,544,221 ₪	0.7886%
1006	4,674,273 ₪	0.8111%
1007	4,533,638 ₪	0.7867%
1008	4,672,166 ₪	0.8108%
1009	4,625,444 ₪	0.8026%
1010	4,683,974 ₪	0.8128%
1011	4,762,237 ₪	0.8264%
סה"כ	37,187,012 ₪	6.4530%
רוויה גבוהה		
2001	98,784,249 ₪	17.1419%
2002	75,056,842 ₪	13.0245%
2003	75,055,699 ₪	13.0243%
2004	45,077,694 ₪	7.8223%
2005	44,257,619 ₪	7.6800%
2006	44,255,692 ₪	7.6796%
2007	45,073,332 ₪	7.8215%
2008	102,604,022 ₪	17.8048%
סה"כ	530,165,149 ₪	91.9991%
סה"כ	576,272,303 ₪	100.00000%



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

10. טבלת ההקצאה והאיזון⁵

[illegible]

⁵ בנסח הרישום רשומים זכויות לטובת חוכרים, כמפורט בסעיף 8 בחוות דעת זו, זכויות החוכרים יהיו עפ"י הרישום בספר הנכסים של רמ"י ועפ"י החלטות המועצה.

-50-

רח' דוד סחרוב 11, בנין "בית היוצר", ראשון לציון 75707

טל. 03-9668808 פקס. 03-9669909

Email: guy@press-sharet.co.il נייד: 054-4590111 (גיא)





גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן

א י ן ת ש ל ו מ י א י ז ו ן	2.070%	נ	2,972,571	1.00	נ	2,972,571	1.00	684	/	684	מגורים א'	1001	2.070%	נ	2,972,571	1.00	נ	2,972,571	1.0000	684	/	684	684.00	מגורים א'	1001	0.26735	0530055		חדש אסא	6,320 מ"ר	7,578 מ"ר	100	3699	5
		נ	1,413,413	0.95	נ	2,975,607	0.50	689	/	1378	מגורים א'	1003		נ	1,413,413	0.95	נ	2,975,607	0.5000	689	/	1378	689.00	מגורים א'	1003									
	2.581%	נ	7,353,977	0.88	נ	75,055,699	0.1113	32022	/	287600	מגורים ד'	2003	2.581%	נ	7,353,977	0.88	נ	75,055,699	0.1113	32022	/	287600	2876.00	מגורים ד'	2003	0.33333	0530056		חדש יהודה					
		נ	2,971,964	1	נ	2,971,964	1.00	683	/	683	מגורים א'	1002		נ	2,971,964	1.00	נ	2,971,964	1.0000	683	/	683	683.00	מגורים א'	1002									
		נ	1,413,413	0.95	נ	2,975,607	0.50	689	/	1378	מגורים א'	1003		נ	1,413,413	0.95	נ	2,975,607	0.5000	689	/	1378	689.00	מגורים א'	1003									
		נ	10,251,909	0.88	נ	75,055,699	0.1552	44640	/	287600	מגורים ד'	2003		נ	10,251,909	0.88	נ	75,055,699	0.1552	44640	/	287600	2876.00	מגורים ד'	2003									
	0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	מגורים ד'	2003	0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	2876.00	מגורים ד'	2003	0.03299	034479840		אלימלך יצחק					
	0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	מגורים ד'	2003	0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	2876.00	מגורים ד'	2003	0.03299	034327205		אלימלך ליהו יוספה					
	0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	מגורים ד'	2003	0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	2876.00	מגורים ד'	2003	0.03299	033874066		שמר רם					
	0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	מגורים ד'	2003	0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	2876.00	מגורים ד'	2003	0.03299	033437450		שמר שירי					
	1.278%	נ	7,245,687	0.88	נ	75,056,842	0.1097	31541	/	287600	מגורים ד'	2003	1.278%	נ	7,245,687	0.88	נ	75,056,842	0.1097	31541	/	287600	2876.00	מגורים ד'	2003	0.16495	515720902		קרקעות אלומה בע"מ					
	0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	מגורים ד'	2003	0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	2876.00	מגורים ד'	2003	0.03299	035700178		נחום נועה					
0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	מגורים ד'	2003	0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	2876.00	מגורים ד'	2003	0.03299	023631708		ישראלי שרה						
0.028%	נ	165,398	0.88	נ	75,055,699	0.0025	657	/	287600	מגורים ד'	2003	0.028%	נ	165,398	0.88	נ	75,055,699	0.0025	657	/	287600	2876.00	מגורים ד'	2003	0.00343	054170071		בכור שרה						
0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	מגורים ד'	2003	0.255%	נ	1,448,663	0.88	נ	75,055,699	0.0219	6308	/	287600	2876.00	מגורים ד'	2003	0.03299	049979354		מנאמי חיים						
100.00%		נ	567,137,365										100%	נ	567,137,365																			
א י ז ו ן											שצ"פ 4,234 מ"ר	3001	דרך													1			עריית רחובות	1,204 מ"ר	6,197 מ"ר	20	3699	6
											שצ"פ 1,288 מ"ר	3002	דרך													1			עריית רחובות	127 מ"ר	722 מ"ר	199	3699	7
											שצ"פ 3,489 מ"ר	3003																						
											שצ"פ 5,006 מ"ר	3004																						
											שצ"פ 4,048 מ"ר	3005																						
											שצ"פ 18,515 מ"ר	3006																						
											שצ"פ 5,520 מ"ר	500																						
											שצ"פ 9,345 מ"ר	501																						



גיא שרת

שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

GUY SHARET REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

גיא שרת שמאי מקרקעין וכלכלן



12.

הצהרות

טבלת האיחוד והחלוקה נערכה על רקע מפת מדידה בקנה מדיה של 1:1,250 ע"י מודד מוסמך מר ראול מרקוביץ'.



הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



ובאתי על החתום,

גיא שרת

שמאי מקרקעין

