



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

רעננה, 29 אפריל 2021
מספרנו: 6455/195

לכבוד
ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון
מידן חברה להנדסה לבנין השקעות 1988 בע"מ



א.ג.נ.,

תכנית מס' 423-0785980
הר/61/88 - מגורים ברחוב ישורון
רחוב ישורון, הוד השרון.
נספח לטבלת הקצאה ואיזון
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 2 -

<u>תוכן עניינים</u>	<u>עמוד</u>
1. מטרת חוות הדעת	3
2. פרטי המקרקעין	3
3. ביקור במקום	3
4. תאור הסביבה והמקרקעין	4
5. תכנון	7
6. רישוי	12
7. עקרונות השומה	13
8. נתוני שווי	16
9. סיכום	18





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 3 -

1. מטרת חוות הדעת

1.1 תכנית מס' 423-0785980 (להלן: "התכנית") הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים המציעה בניה למגורים.



1.2 מטרת חוות דעתי זו הינה לערוך להיום טבלת איזון והקצאה במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה ועפ"י הילכת אירני, כפי שנפסק בבית המשפט העליון.

1.3 לוח האיזון נערך על פי הכללים שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג – 2013, העקרונות שנקבעו בנוהל מבא"ת ולפי תקן 15 (פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה).



2. פרטי המקרקעין

להלן פירוט החלקות הכלולות בתכנית:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
6455	255, 195-196	254

סך שטח התכנית הינו 5.469 דונם.

כל שטחה של התכנית מסומן לאיחוד וחלוקה.



2.1 המצב המשפטי

החלקות הכלולות בטבלת האיחוד וחלוקה הן חלקות המצויות בבעלות פרטית – לפירוט מלא ראה נספח נסחי הרישום המצ"ב לחוות דעת זו.
נסחי רישום המקרקעין מעודכנים מיום 25.3.2021.



3. ביקור במקום

בוצע ביקור בשטח התכנית ע"י הח"מ, ביום 11.12.2019 וביום 31.3.2021.



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 4 -

4. תאור הסביבה והמקרקעין

4.1 תיאור הסביבה



4.1.1 התכנית מהווה כאמור יחידת קרקע בשטח כולל של כ- 5.469 דונם הפונה בחזית מערבית לרחוב ישורון, מרכז העיר הוד השרון, וידועה כחלקות שונות בגוש 6455.

4.1.2 רח' ישורון הינו רח' פנימי המקביל ממערב לדרך רמתיים. דרך רמתיים הנה דרך ראשית החוצה את הוד השרון מדרום לצפון. התכנית הנדונה ממוקמת בקטע הרחובות שבין רח' עין חי בדרום לרח' בן גוריון בצפון.

4.1.3 גבולות התכנית -



מצפון - חלקה 671 בגוש 6455 ועליה בניין מגורים בבנייה רוויה (בן 5 ק' ע"ע).
מדרום - חלקה 591 בגוש 6455 ועליה בניין מגורים בבנייה רוויה (בן 5 ק' ע"ע) ומעברו רח' עין חי.
ממזרח - מבנים נמוכים המשמשים למגורים ומסחר ומעברם דרך רמתיים.
ממערב - רח' ישורון המהווה רחוב פנימי ומאופיין בבנייני מגורים חדשים וותיקים.

4.1.4 הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בני 21-5 קומות ממערב לתכנית ולאורך רחוב ישורון, וכן מבני מסחר נמוכים לאורך דרך רמתיים.



4.1.5 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, תאורת רחובות, תשתיות מים, ביוב וכיובד.





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 5 -

4.1.6 להלן מיקום התכנית ע"ג מפת הסביבה משולבת תצ"א:



4.2 תאור המקרקעין:

מס' חלקה	שטח החלקה במ"ר	שטח כלול בתכנית במ"ר	ייעוד	שטח מסומן להפקעה למטרת דרך	צורת החלקה
195	1,001	1,001	מגורים מיוחד בהתאם לתכנית הר/במ/600	כ- 89 מ"ר במערב החלקה המיועדים להרחבת רחוב ישרון	חלקה בצורת מלבן רגולרי החלקה "עטופה" בשתי חזיתות בתוך חלקה 196
196	1,879	1,879		כ- 91 מ"ר במערב החלקה המיועדים להרחבת רחוב ישרון	החלקה בצורת האות ר' ובעלת חזית קצרה לדרך ישרון.
254	1,509	1,070		כ- 102 מ"ר במערב החלקה המיועדים להרחבת רחוב ישרון	החלקה בצורת מלבן צר וארוך בעלת חזית קצרה לדרך ישרון.
255	1,519	1,519		כ- 102 מ"ר במערב החלקה המיועדים להרחבת רחוב ישרון	החלקה בצורת מלבן צר וארוך בעלת חזית קצרה לדרך ישרון.



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 6 -

4.2.1 חלקה 195 :

על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע בן קומה אחת וגג רעפים הבנוי בבניה ותיקה ובסטנדרט מקורי.

שטח בית המגורים (בהתאם למדידה מתצ"א) הינו – כ- 155 מ"ר.



4.2.2 חלקה 196 :

על החלקה בנוי בית מגורים בן קומה אחת על עמודים בעל 4 כיווני אוויר ובבניה ותיקה. שטח בית המגורים בהתאם להיתר בניה כמפורט בפרק הרישוי להלן הינו-
כ- 331.8 מ"ר + 27.75 מ"ר מבני עזר + 42.6 מ"ר מרפ'.

4.2.3 חלקה 254 :

על החלקה בנויים 3 בתי מגורים בבנייה צמודת קרקע. בית המגורים העורפי, הממוקם בצידה המזרחי של החלקה, אינו כלול בתחום התכנית ואינו מהווה חלק מחוות דעת זו. בחזית החלקה לרחוב ישורון, 2 בתי מגורים בני 2 קומות מגורים וגג רעפים ובבניה ותיקה. סך השטח הבנוי לשני בתי המגורים יחד, בהתאם להיתר הבניה המפורט בפרק הרישוי להלן, הינו-
בקומה א' – 210.5 מ"ר.
בקומה ב' – 139.8 מ"ר + כ- 46.1 מ"ר מרפ'.



4.2.4 חלקה 255 :

על החלקה בנוי בית מגורים בן קומה אחת על עמודים וגג רעפים, הבנוי בקיר משותף עם בית המגורים בחלקה 254. נראה כי רמת הגמר נשתמרה כמקורית והחלונות והתריסים עשויים עץ.
שטח בית המגורים (בהתאם למדידה מתצ"א) הינו – כ- 112 מ"ר.





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 8 -

5.2 הר/11/88/א

5.2.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2402 מיום 5.1.1978.



5.2.2 מטרת התכנית להוסיף את מגבלות הבנות:

- א. מספר הדירות באזור מגורים ג' לא יעלה על 12 יחידות דיור לדונם נטו. (לאחר הפרשות לצרכי ציבור).
- ב. אחוזי בניה בחזיתות מסחריות לא יעלו על 15% משטח המגרש.

5.3 הר/160/ת/3

5.3.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3253 מיום 26.9.1985.



5.3.2 מטרת התכנית הנה מתן אפשרות לבנית חדרים ליציאה לגג לדירות בקומה העליונה בבתי מגורים שגובהם מעל 2 קומות באזור מגורים ג'.

5.4 הר/160/ת/6

5.4.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3530 מיום 1.3.1988.



5.4.2 מטרת התכנית - בניית דירת נכים בקומת קרקע באזור מגורים ב' ומגורים ג'.

5.5 תכנית הר/במ/600

5.5.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3995 מיום 15.4.1992.

5.5.2 תכנית זו עדיפה על תכנית הר/160 גם לאחר שתכנית הר/160 תקבל תוקף, למעט נושא הדרכים. כל הדרכים הכלולות בהר/160 כאשר תקבל תוקף תהיינה עדיפות על תכנית הר/במ/600.



5.5.3 התכנית מייעדת את כל שטח התכנית כאזור מגורים מיוחד. הצפיפות הינה של 16 יח"ד לדונם וזכויות הבניה ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת.



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 9 -

5.6 1001/הר

5.6.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4391 מיום 15.3.1996.

5.6.2 התכנית קובעת הוראות בדבר התקנת רשת חשמל תת קרקעית.

5.7 1/1001/הר/מק

5.7.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4812 מיום 19.10.1999.

5.7.2 התכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלים עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התו"ב.

5.8 1002/הר

5.8.1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5189 מיום 27.5.2003.

5.8.2 מטרות התכנית

א. לרכז ולאחד הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שירות עיליים למטרות חניה/אחסנה ומרתפים.

ב. לקבוע הנחיות בניה.

ג. להגדיר זכויות בניה.

5.9 תממ 21/3

5.9.1 פורסמה לתוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.

5.9.2 התכנית מסווגת את שטח התכנית כאזור פיתוח עירוני.

5.9.3 התכליות והשימושים הנן כמוגדר במרחב תכנון מקומי עירוני -



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 10 -

בתכנית מתאר מקומית בשטחה של רשות מקומית עירונית ניתן לייעד קרקע, בין השאר למטרת מגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר, נופש, פנאי ותיירות, שטחים פתוחים, חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, תחבורה ותשתיות לסוגיהן.

5.10 תכנית הר/61/88 – מגורים ברחוב ישורון (423-0785980) תכנית מוצעת



5.10.1 מטרת התכנית - הקמת שני מבני מגורים.

5.10.2 עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלי הקרקע בכל שטח התכנית.
- קביעת ייעודי קרקע – קביעת אזור מגורים ד' ודרך מאושרת והקצאת שטח לשצ"פ, לשביל ולדרך ו/או טיפול נופי.
- קביעת זכויות והוראות בניה להקמת 2 מבני מגורים בגובה ק+11, הכוללים יחדיו 81 יח"ד.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת זיקת הנאה.
- הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.



5.10.3 איחוד וחלוקה - האיחוד והחלוקה מחדש יבוצע בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב ללא הסכמת בעלים.

5.10.4 להלן פירוט הזכויות והשימושים במגרשי ההקצאה המתוכננים במתחמי התכנון השונים:

מגורים ד'	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי						שרות
מגורים ד'	501	1,801.97	(1) 4,078.6	(2) 2,000	3,000	(3) 55	40	48	(4) 11	(5) 480	
מגורים ד'	502	1,783.22	(1) 4,159.4	(2) 2100	3,000	(3) 55	41	48	(4) 11	(5) 492	

(1) 20% מהדירות יהיו בגודל של עד 68 מ"ר עקרי. שטח ממוצע לשאר יחיד יהיה 110 מ"ר עקרי ליחיד.

(2) כולל שטח ממ"ד לכל יחיד בהתאם לתקנות ובאישור הגוף האחראי. בקומת הקרקע יותרו מבואה, ח.מדרגות, ח.אשפה וגז, ח.טכנים ומחסנים בשטח של עד 10 מ"ר לכל יחיד. (3) לא כולל מרפסות.



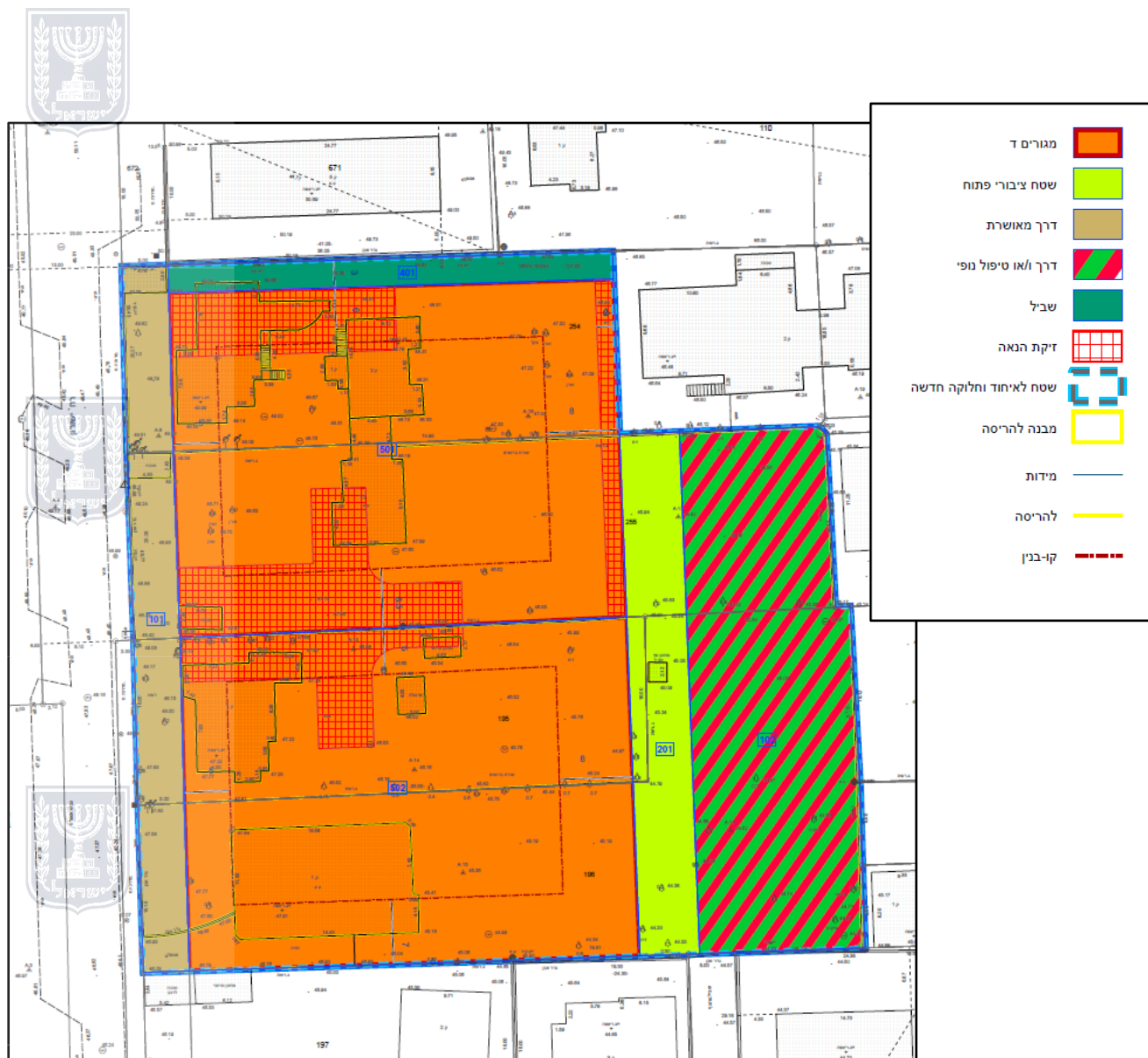
(4) לא כולל חדרי טכנים על הגג. ק+10 קומות פנטהאוז חלקית בשטח של עד 50% משטח קומה טיפוסית. לא יותרו חדרי טכנים על הגג. (5) מרפסות בשטח של 12 מ"ר לכל יחיד. יותרו מרפסות ששטחן עולה על 12 מ"ר, יתרת השטח שמעל 12 מ"ר יהיה על חשבון שטח עקרי מעל הקרקע.



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 11 -

5.10.5 להלן תשריט התכנית במצב המוצע:





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 12 -

6. רישוי

מעיון בארכיון תיקי הבניין המתנהל האתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב הוד השרון עולים הפרטים הבאים:



6.1 חלקה מס' 196

היתר בניה מס' 55 מיום 2.5.1972 – ניתן להקמת קירות תומכים וגדרות.

היתר בניה מס' 2163 מיום 21.11.1971 – ניתן למגורים.

סך השטח הבנוי בהתאם לתכנית הרישוי הינו:

כ-331.8 מ"ר + 27.75 מ"ר מבני עזר + 42.6 מ"ר מרפ'.

6.2 חלקה מס' 254



היתר בניה מס' 2186 מיום 4.11.1971 – ניתן לבית מגורים מעל ביח"ר. היתר זה יאנו רלוונטי היות והמבנה ממוקם בעורף החלקה ומחוץ לתחום התכנית.

היתר בניה מילולי מס' 73 מיום 10.7.1974 – ניתן לסגירת מרפ' מטבח בשטח של 3 מ"ר

היתר בניה מס' 3692 מיום 3.1.1979 – ניתן לבניית תוספת למגורים במפלס הקרקע (קומה מפולשת).

במפלס שני הגדלת מרפ' קיימת, הכל בהתאם לתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

סך השטח הבנוי בשני הבניינים ע"ג החלקה הינו:

בקומה א' – 210.5 מ"ר

בקומה ב' – 139.8 מ"ר + כ-46.1 מ"ר מרפ'.



6.3 לא נמצאו היתרי הבניה של המבנים בחלקות 195 ו-255.





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 13 -

7. עקרונות השומה

7.1 איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים



העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהלכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה:

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

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



7.1.1 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:

<u>המצב לפני החלוקה</u>		<u>המצב אחרי החלוקה</u>
שווי כל מגרש בנפרד		שווי כל מגרש תמורה בנפרד
-----	=	-----
שווי כל המגרשים		שווי כל מגרשי התמורה



7.1.2 שווי יחסי במצב הקודם

א. תכנית הר/במ/600 מהווה תכנית ברמה מתארית ("תכנית כתמים") ולאור זאת הוראותיה כלליות. באשר לייעוד מגורים מיוחד, התכנית קובעת כי צפיפות הבנייה תהא 16 יח"ד לדונם נטו.

בהתאם לזאת, חישוב המצב הנכנס נערך בכפוף לזכויות הבנייה בתכנית הר/11/88. התכנית קבעה כי באזור מגורים ג' שטח מגרש מינימלי הינו 750 מ"ר וזכויות בניה של 120%.



תכנית הר/11/88/א קבעה צפיפות של 12 יח"ד לדונם.
תכנית הר/160/ת/6 מאפשרת תוספת של דירת נכה.



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 14 -

ב. שווי החלקות במצב הנכנס חושב בהתבסס על שווי של 6,000 ש"ח למ"ר מבונה. השטח ביעוד דרך חושב במקדם 10% ולפי שווי של 720 ש"ח למ"ר קרקע. שטח השפ"פ חושב במקדם 20% ולפי שווי של 1,440 ש"ח למ"ר קרקע.



ג. הובא בחשבון מקדם הפחתה למושעא לחלקות בהן ריבוי בעלים בשיעור של 3% הואיל ומדובר בבני משפחה המאוגדים בהסכם שת"פ שאינו רלוונטי לתכנית המוצעת, כמו כן במצב הקיים מרכיב המושע קטן לאור חלוקה קיימת של שטחי הקרקע. לפיכך מצאתי לנכון לקבוע כי גורם ההפרעה הוא נמוך יחסית.

ד. הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין צורה שאינה רגולרית לחלקה 196 בשיעור של 13% הנובע מאפשרויות הניצול במצב התכנוני הקודם.



ה. השווי היחסי של כל חלקה התקבל מתוך שווי הקרקע הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים. כל החלקות המפורטות במצב הקודם בטבלה מקבלות הקצאה עפ"י שווי היחסי.

ו. שווי מחוברים

בהתאם לשווי הנכנס שנקבע לחלקות בכפוף לזכויות הבניה לפי הר/11/88, נמצא כי המחוברים אינם תורמים לשווי.

ז. להלן שווי החלקות במצב הנכנס



מ.ס	חלקה	שטח חלקה רשום	שטח כלול בתכנית	שטח לדרך	שטח לשפ"פ*	שטח למגורים	ז. בנייה עפ"י הר/11/88	שווי שטח ביעוד דרך ושפ"פ	שווי למגורים	מקדם הפחתה לצורה	מקדם מושעא	סה"כ שווי נכנס לחלקה
1	195	1,001	1,001	89	-	912	120%	64,080 ₪	6,566,400 ₪	1.00	1.00	6,630,480 ₪
2	196	1,879	1,879	91	85	1,703		187,920 ₪	12,261,600 ₪	0.87	0.97	10,506,150 ₪
3	254	1,509	1,509	102	-	968		73,440 ₪	6,969,600 ₪	1.00	0.97	6,831,749 ₪
4	255	1,519	1,519	102	-	1,417		73,440 ₪	10,202,400 ₪	1.00	0.97	9,967,565 ₪
סה"כ		5,908	5,469	384	85	5,000		398,880 ₪	36,000,000 ₪			33,935,944 ₪

* על פי מדידה גרפית





516073319 . אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ.

- 15 -

7.1.3 שווי יחסי במצב היוצא

א. שווי מגרשי התמורה

נערך סקר מחירים לעסקאות בסביבה וסקירת שומות מכרעות על פיהן עולה כי שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים הינו בגבולות של 5,300 ש"ח מגלם חניה תת קרקעית. הובא בחשבון מקדם 1 ליח"ד רגילות ומקדם 1.1 ליח"ד קטנות, הנהנות מ"שוליות הפוכה".



ב. ההקצאה במגרש נעשתה באופן שבו החלק היחסי בתכנית במצב היוצא יהא שווה לחלק היחסי במצב הנכנס.

ג. הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין הגדלת המושעא במגרשי המגורים בשיעור של 10%.

ד. להלן שווי המגרשים במצב היוצא



מס' מגרש	גודל מגרש	שימוש	מעל הכניסה הקובעת	תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות	יח"ד קטנות	יח"ד רגילות	סה"כ שטח פלדלת לדירות קטנות (אק' 1.1)	סה"כ שטח פלדלת לדירות רגילות (אק' 1)	סה"כ אק' הפחתה למושעא	סה"כ שווי מגרש לקצאה
501	1801.97	מגורים ד'	4,078.6	991	40	14	8	32	640	3,918.59	4,623	22,049,760 ₪
502	1783.22	מגורים ד'	4,159.4	892	41	14	8	33	640	4,011.41	4,715	22,492,500 ₪
סה"כ											9,338	44,542,260 ₪





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 16 -

8. נתוני שווי

8.1 להלן סקירת שומות מכרעות למגורים בסביבה:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	מועד קובע	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר מבונה קרקע זמין לבניה	הערות
אבישי זיו	25.8.2019	6412-986	18.3.2018		5,500 ₪	מבונה אקו'
דוד טיגרמן	21.4.2019	6456-430	1.12.2016	800,000 ₪		
ניקי פרימו	26.1.2017	6456-140	20.3.2016		5,000 ₪	מבונה אקו'
בועז קוט	13.12.2016	6443-530	28.2.2016		5,500 ₪	מבונה אקו'

8.2 להלן פסיקות שמאים מכריעים למועד קובע דצמבר 2016 במתחם ציר החינוך (תכנית הר/מק/1302/א)

המהווה שכונת מגורים חדשה מדרום לנכס הנישום, במיקום עדיף.

שטח יח"ד פלדלת בתכנית עומד על 127 מ"ר

שמאי מכריע	מגרש תמורה	תאור	שווי קרקע ליח"ד במצב תכנוני חדש, לאחר התאמות
דוד טיגרמן	A1011	מגרש ל-131 יח"ד במושע	900 א' ₪ X 0.9 מושע X 0.95 בינוי X 0.99 תכנון = 762,000 ₪
	A1001 A1010	1 יח"ד במגרשים ל-136 יח"ד ול-69 יח"ד	800,000 ₪
שלומי יפה	A1001	0.33 יח"ד במגרש ל-69 יח"ד	826,000 ₪
שומות מחודש 7/2020	A1003	6.68 יח"ד במגרש ל-84 יח"ד	810,000 ₪
	A1011	1.05 יח"ד במגרש ל-131 יח"ד	793,000 ₪
אריה אריאל	1011 - 1001	מגרשים ל-977 יח"ד שווי בטווח א' ₪ - 835 א' ₪	כ- 815,000 ₪ בממוצע
עומר סראחן	A1001	0.3 יח"ד במגרש ל-69 יח"ד	586,800 ₪
	A1009	14.7 יח"ד במגרש ל-63 יח"ד	709,000 ₪
	1030 - 1015	חלקים במגרשים לבניה מרקמית.	843,720 ₪ בממוצע



אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 17 -

8.3 להלן סקר מחירי עסקאות מכר לדירות בבניה חדשה

גו"ח 6411/503 רחוב נחשון פינת עזר ויצמן צפון שכונת מגדאל:

תאריך העסקה	גו"ח	מחיר מוצהר	שטח ארנונה	מספר חדרים	קומה	שנת בניה	מספר קומות	מחיר למ"ר
23/7/2020	006411-050	2,800,000 ₪	146	6	2	2020	14	19,178 ₪
22/7/2020	006411-050	2,800,000 ₪	146	6	3	2020	14	19,178 ₪
2/4/2020	006411-050	2,525,000 ₪	125	5	1	2020	14	20,200 ₪
16/2/2020	006411-050	2,830,000 ₪	146	6	1	2020	13	19,384 ₪
29/1/2020	006411-050	2,700,000 ₪	125	5	11	2020	14	21,600 ₪
14/1/2020	006411-050	2,900,000 ₪	146	6	9	2020	14	19,863 ₪
8/12/2019	006411-050	4,150,000 ₪	183	5	13	2020	14	22,678 ₪
4/12/2019	006411-050	2,320,000 ₪	111	4	1	2020	14	20,901 ₪
24/11/2019	006411-050	2,870,000 ₪	146	6	7	2020	14	19,658 ₪
10/10/2019	006411-050	2,950,000 ₪	147	6	10	2020	14	20,068 ₪
26/9/2019	006411-050	4,150,000 ₪	183	5	13	2020	14	22,678 ₪
2/9/2019	006411-050	3,230,000 ₪	140	5	12	2020	14	23,071 ₪
15/8/2019	006411-050	2,935,000 ₪	146	6	8	2020	14	20,103 ₪
25/7/2019	006411-050	2,640,000 ₪	125	5	10	2020	14	21,120 ₪
9/7/2019	006411-050	2,850,000 ₪	146	6	10	2020	14	19,521 ₪
11/6/2019	006411-050	3,320,000 ₪	140	5	12	2020	14	23,714 ₪
29/5/2019	006411-050	2,850,000 ₪	146	6	6	2020	14	19,521 ₪
18/4/2019	006411-050	2,800,000 ₪	146	6	5	2019	14	19,178 ₪
10/2/2019	006411-050	2,870,000 ₪	146	6	9	2020	14	19,658 ₪
21/1/2019	006411-050	3,200,000 ₪	140	5	12	2020	14	22,857 ₪
24/12/2018	006411-050	2,419,998 ₪	111	4	11	2020	14	21,802 ₪
29/11/2018	006411-050	2,830,000 ₪	146	6	6	2020	14	19,384 ₪
18/11/2018	006411-050	2,710,000 ₪	146	6	4	2020	14	18,562 ₪
17/7/2018	006411-050	2,505,000 ₪	125	5	6	2020	14	20,040 ₪
31/5/2018	006411-050	2,759,998 ₪	148	6	1	2020	14	18,649 ₪
28/5/2018	006411-050	2,800,000 ₪	148	6	7	2020	14	18,919 ₪

20,440 ₪

ממוצע





אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ. 516073319

- 18 -

גו"ח 6455/1119 – יהושע בן גמלא 22:

תאריך העסקה	מחיר	שטח ארנונה	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שומה חלקים	מחיר למ"ר
1/7/2020	₪ 4,625,000	209	5	14	14	1.000	₪ 22,129
18/4/2019	₪ 3,800,000	148	5	9	14	1.000	₪ 25,676
15/11/2018	₪ 2,420,000	124	5	9	20	1.000	₪ 19,516
30/7/2018	₪ 2,150,000	108	4	1	14	1.000	₪ 19,907

₪ 20,518

מתקבל ממוצע ללא עסקת קיצון באדום

מחיר למ"ר בנוי בשכונת מגדיאל במעוגל	₪ 20,500
מקדם התאמה למיקום התכנית	98%
ניכוי מע"מ	17%
ניכוי רווח יזמי	20%
ע. בניה למ"ר עילי מגלם חניה תת"ק	₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה מגלם חניה תת"ק	₪ 5,309
ובמעוגל	₪ 5,300

9. **סיכום**

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלאות האיחוד וחלוקה הרצ"ב כנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון. לחוות האיזון נערכו תוך שימוש בתוכנת אקסל.

לוחות האיזון נערכו ברמת דיוק של ± 0.001 (פרומיל) כאשר הדיוק בתחשיבים הפנימיים הוא ברמת דיוק גבוהה יותר.

ועל זאת באתי על החתום,

א. לוי
שמאי מקרקעין



לוטה:

נסחי רישום



25/03/2021
י"ב ניסן תשפ"א
שעה: 07:41

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



85485 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6455 חלקה: 195

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	1,001.00	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6455/56

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4535/1968	12/07/1968	מכר	סונינו חנה אנה לואיזה אולימפיה	ת.ז.	348692
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה





25/03/2021
י"ב ניסן תשפ"א
שעה: 07:41

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



85486 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6455 חלקה: 196

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	1,879.00	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6455/56

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
819/1971	07/02/1971	מכר	מילאנו גיורא (גור'ג'ו)	ת.ז.	348682
החלק בנכס					
1 / 2					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
819/1971	07/02/1971	מכר	מילאנו דינה	ת.ז.	730373
החלק בנכס					
1 / 2					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19047/2013/1	26/05/2013	הערת אזהרה סעיף 126	מילאנו-רזונטל נעמי	ת.ז.	022454813
			מילאנו עדנה	ת.ז.	025166547
			לרר-מילאנו אילת	ת.ז.	024930679
		הערות: עפ"י הסכם מיום 24.3.13			
על כל הבעלים					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה





25/03/2021
י"ב ניסן תשפ"א
שעה: 07:41

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



85487 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6455 חלקה: 254

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	1,509.00	מירי

הערות רשם המקרקעין

עד תאריך 17/11/1946 הרישום היה באנגלית

המספרים הישנים של החלקה

6455/55

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11057/1975/1	01/12/1975	מכר ללא תמורה	מילנו גיורא	ת.ז.	0348682
				החלק בנכס	1 / 8
2065/1979	19/12/1979	מכר ללא תמורה	פרל אולימפיה חנה אנה לואיזה	ת.ז.	348692
				החלק בנכס	1 / 6
2065/1979	19/12/1979	מכר ללא תמורה	סונינו בנדטו אריה לאונה גוידו	ת.ז.	348691
				החלק בנכס	1 / 6
12675/1983	13/09/1983	ירושה	מילאנו גיורא ג'ורג'ו	ת.ז.	0348682
				החלק בנכס	5 / 24
27634/2000/1	30/11/2000	צוואה	צבי אדא קיארה	דרכון	414855 S
				החלק בנכס	1 / 6



25/03/2021
י"ב ניסן תשפ"א
שעה: 07:41

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



85487 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6455 חלקה: 254

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
131/2020/2	01/01/2020	מכר	מילאנו רוזנטל נעמי	ת.ז.	022454813
				החלק בנכס	
					1 / 18

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
131/2020/2	01/01/2020	מכר	מילאנו וולוסקו עדנה	ת.ז.	025166547
				החלק בנכס	
					1 / 18

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
131/2020/2	01/01/2020	מכר	לרר מילאנו אילת	ת.ז.	024930679
				החלק בנכס	
					1 / 18

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
11891/1978/1	05/12/1978	הערת אזהרה סעיף 126	מילנו גיורא
			מילנו אדריאנה
הערות: (להמנע מלעשות עסקה)			
		פרל אולימפיה חנה אנה לואיזה	
		סונינו בנדטו אריה לאונה גוידו	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
11891/1978/2	05/12/1978	הערת אזהרה סעיף 126	סונינו מרצלה
			הערות: (להמנע מלעשות עסקה)
		מילנו גיורא	
		מילאנו גיורא ג'ורג'ו	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



שולמה אגרה



25/03/2021
י"ב ניסן תשפ"א
שעה: 07:42

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



85488

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6455 חלקה: 255

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הוד השרון	1,519.00	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6455/55

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1964/1970	13/03/1970	ירושה	מילאנו גיורא	החלק בנכס	3 / 8
6029/1976	01/06/1976	מכר ללא תמורה	מילאנו נעמי	מס' זיהוי	2245481
				החלק בנכס	1 / 6
6029/1976	01/06/1976	מכר ללא תמורה	מילאנו עדנה	מס' זיהוי	2516654
				החלק בנכס	1 / 6
12675/1983	13/09/1983	ירושה	מילאנו גיורא ג'ורג'ו	מס' זיהוי	0348682
				החלק בנכס	1 / 8
36435/2011/1	26/10/2011	ירושה	לרר מילאנו איילת	מס' זיהוי	024930679
				החלק בנכס	1 / 12
36435/2011/1	26/10/2011	ירושה	מילאנו מאיה	מס' זיהוי	318229473
				החלק בנכס	1 / 36



25/03/2021
י"ב ניסן תשפ"א
שעה: 07:42

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



85488 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6455 חלקה: 255



מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36435/2011/1	26/10/2011	ירושה	מילאנו יואב	ת.ז.	212070320
				החלק בנכס	
					1 / 36

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36435/2011/1	26/10/2011	ירושה	מילאנו ליאת	ת.ז.	214654154
				החלק בנכס	
					1 / 36

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
3073/1979	14/03/1979	הערת אזהרה סעיף 126	מילאנו אדריאנה		
		על הבעלות של:		מילאנו גיורא	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה





נספח שעבודים והערות תכנית מס' 423-0785980, הר/61/88 - מגורים ברחוב ישורון													
שעבודים והערות						נתוני המקרקעין							
מס' לרישום במגזר מס'	הערות	שם המוטב	מהות מעלה	תאריך	מס' שטר	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה	שטח החלקה	חלקה	גוש	מס'
502	24.3.13	מילאנו רוונטל נעמי ת.י. 022454813 מילאנו עדנה ת.י. 025166547 לר-מילאנו אילת ת.י. 024930679	126 הערת אוהרה סעיף	26/05/2013	19047/2013/1	50.00%	348682	מילאנו גיורא (גירגיו)	1879	1879	196	6455	
502	24.3.13	מילאנו רוונטל נעמי ת.י. 022454813 מילאנו עדנה ת.י. 025166547 לר-מילאנו אילת ת.י. 024930679	126 הערת אוהרה סעיף	26/05/2013	19047/2013/1	50.00%	730373	מילאנו דינה					
501	(להמנע מלעשות עסקה)	סונינו מרצלה	126 הערת אוהרה סעיף	05/12/1978	11891/1978/2	12.50%	0348682	מילנו גיורא	1067	1509	254	6455	
501	(להמנע מלעשות עסקה)	סונינו מרצלה	126 הערת אוהרה סעיף	05/12/1978	11891/1978/2	20.83%	348682	מילאנו גיורא (גירגיו)					
501	(להמנע מלעשות עסקה)	מילנו גיורא מילנו אדריאנה	126 הערת אוהרה סעיף	05/12/1978	11891/1978/1	16.67%	348692	מרל אולימפיה חנה אנה לאויה					
501	(להמנע מלעשות עסקה)	מילנו גיורא מילנו אדריאנה	126 הערת אוהרה סעיף	05/12/1978	11891/1978/1	16.67%	348691	סונינו בנדטו אריה לאונה נידור					
501	(להמנע מלעשות עסקה)	סונינו מרצלה	126 הערת אוהרה סעיף	05/12/1978	11891/1978/2	20.83%	348682	מילאנו גיורא (גירגיו)					
501		מילאנו אדריאנה	126 הערת אוהרה סעיף	14/03/1979	3073/1979	37.50%		מילאנו גיורא	1519	1519	255	6455	

