



מספרי: 1092-22

13.3.2022



**בדיקה שמאית כלכלית**

**מתחם המיועד לפינוי בינוי**

**גוש: 6189 חלקות בשלמות:**

**1040,1041,1042,1045,1051**

**רחוב בן גוריון 10-16**

**גבעת שמואל**

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115 \*Tel \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**



לכבוד  
ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ  
רחוב רוטשילד 11, ת"א

א.נ.

הנדון: בדיקה שמאית כלכלית

מתחם המיועד לפינוי בינוי גוש : 6189

חלקות בשלמות: 1040-1042,1045,1051

רח' בן גוריון 10-16

גבעת שמואל

סוג השומה:

בדיקה כלכלית שמאית למתחם הממוקם ברח' בן גוריון 10-16, גבעת שמואל, המיועד לפינוי בינוי במסגרתו יפוננו 64 יח"ד קיימות ותחתם יבנו 203 יח"ד ושטחי מסחר. שומת המקרקעין מבוססת הנחה כי התכנית תאושר, התוכנית נמצאת כיום בשלבי הכנה ראשוניים.

מזמין השומה:

מזמין השומה הינו מר טל גולדשטיין מנכ"ל חברת ע.ט החברה להתחדשות עירונית בע"מ יזמית הפרויקט.

יזום התכנית:

יזום התכנית הינה חברת ע.ט החברה להתחדשות עירונית בע"מ.

מטרת השומה:

שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי.

המועד הקובע:

המועד הקובע לשומה הינו 12/1/2022.

מועד הביקור וזהות המבקר:

נערך ע"י החתום מטה ביקור חיצוני ביום 29/12/2021.

יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva

טל. 03-9233115 \*Tel פקס. 077-3233115 \*נייד. 054-5288715 \*Mobile

Msapir67@gmail.com



**1. פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית:**

גוש : 6189

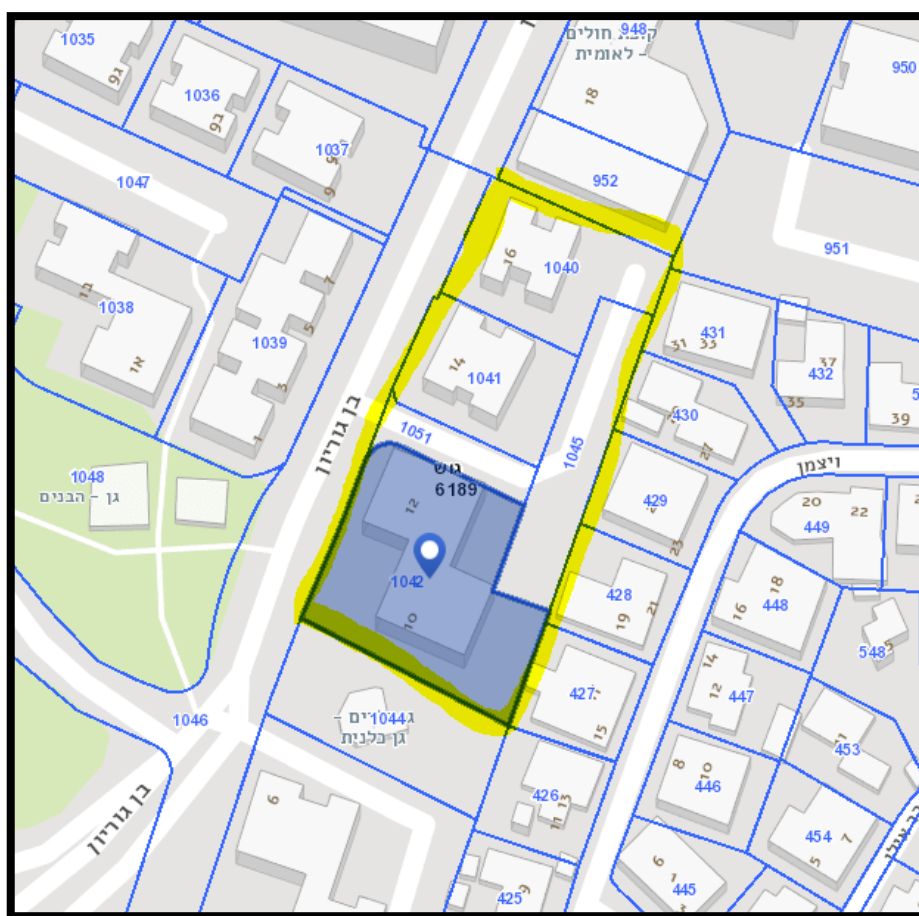
חלקות בשלמות: 1040,1041,1042, 1045,1051.

שטח כלול בתכנית : כ 5,390 מ"ר.

בעלות : פרטיים/חוכרים.

כתובת : רחוב בן גוריון 10-16, גבעת שמואל.

תרשים המתחם עפ"י חלקות :



**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 Petach-Tikva**

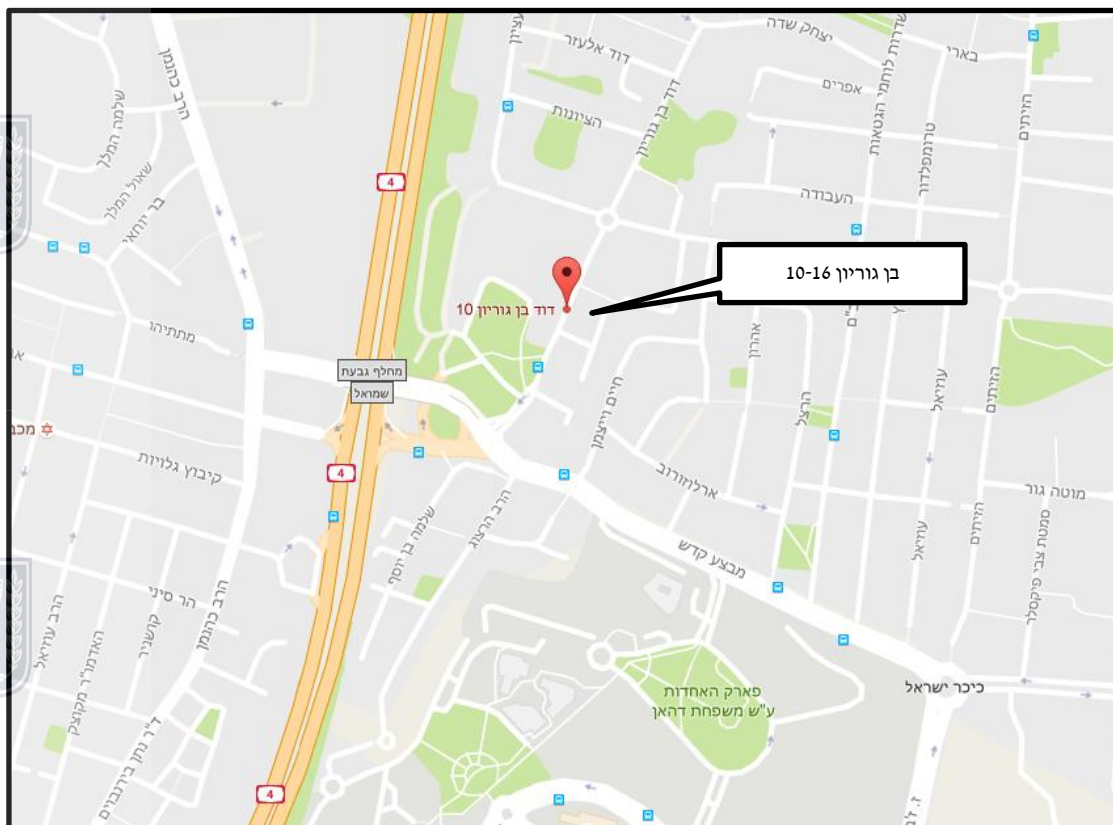
**טל 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715**

**Msapir67@gmail.com**



**2. תיאור הסביבה והמתחם:**

המתחם עליו עתיד להיבנות הפרויקט, ממוקם ברחוב בן גוריון 10-16, השכונה הוותיקה בדרום מערב העיר גבעת שמואל. השכונה הוותיקה ממוקמת מצפון לכניסה הדרומית, ממזרח לכביש מספר ומדרום לשכונת גיורא בחלקה הוותיק של העיר. רחוב בן גוריון מהווה ציר תנועה דו סיטרי ראשי בשכונה, תחילתו מדרום ברחוב מבצע קדש וסיומו מצפון ברחוב יצחק שדה. המתחם הנדון ממוקם בחלק הרחוב שמצפון לרחוב מבצע קדש, ומדרום לרחוב ביאליק. האזור מאופיין בבניה ותיקה למגורים ברובה של בניינים בני 4-7 קומות, לצד בנייה של שטחי מסחר ומשרדים. תרשים הסביבה ומיקום המתחם:



**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 Yatkovski Petach-Tikva 37**

**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**



**תיאור המתחם:**

המתחם כאמור ממוקם ברחוב בן גוריון 10-16, השכונה הוותיקה, גבעת שמואל.  
כולל כיום 64 יח"ד, כדלקמן:

| מספר חלקה   | מספר בנין | מספר כניסות | מספר יח"ד בכניסה | סה"כ יח"ד קומות | סה"כ יח"ד קיימות |
|-------------|-----------|-------------|------------------|-----------------|------------------|
| 1040        | 16        | 1           | 16               | 4               | 16               |
| 1041        | 14        | 1           | 16               | 4               | 16               |
| 1042        | 12        | 1           | 16               | 4               | 16               |
|             | 10        | 1           | 16               | 4               | 16               |
| <b>סה"כ</b> |           |             |                  |                 | <b>64</b>        |

חלקות 1045, 1051 מהוות חלקות ביעוד דרך/שטחי ציבור.  
בנייני המגורים בני 4 קומות בנויים שלד בטון מזוין, בשילוב בלוקים מחופים טיח.  
החצרות מוזנחות.  
תרשים המתחם המתוכנן:



**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 Petach-Tikva yatkovski 37**

**טל 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**

**3. מספר ושטחי יח"ד קיים:**

בהתאם למפת מדידה של המודד שאול חורש מתאריך 10/12/2015 להלן שטחי הדירות הבנויות כיום.

| שטח דירה<br>כיום מדוד<br>חיצוני | משפחה            | שם                | קומה<br>מצב<br>קיים | בן גוריון | תת<br>חלקה<br>לפי נסח | חלקה | גוש  | מספר<br>בניין |
|---------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|-----------|-----------------------|------|------|---------------|
| 68.39                           | גדנקן            | יפעת/עפר          | א                   | 12        | 1                     | 1042 | 6189 | 12            |
| 68.39                           | משה/מירה         | בלכרוביץ          | א                   | 12        | 2                     | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | זרמר/ברטה        | מינה/ריבו         | א                   | 12        | 3                     | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | לייבגליד         | אברהם/פירמינ<br>ה | א                   | 12        | 4                     | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | רוזנשטיין        | דורה              | ב                   | 12        | 5                     | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | הולצמן           | יתחק/אביבה        | ב                   | 12        | 6                     | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | דשוט             | רעיה              | ב                   | 12        | 7                     | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | טייב             | ברנרד/בן שושן     | ב                   | 12        | 8                     | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | סימני            | מרדכי             | ג                   | 12        | 9                     | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | סג"ל             | משה/נטלי          | ג                   | 12        | 10                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | וסקר             | גל/אליה           | ג                   | 12        | 11                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | בן משה           | רחל/עזרא          | ג                   | 12        | 12                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | רוגל             | גדעון/אילנה       | ד                   | 12        | 13                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | ישראל            | מדינת             | ד                   | 12        | 14                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | לוי              | מאיר              | ד                   | 12        | 15                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | טלינובסקי        | יוסף/זנאידה       | ד                   | 12        | 16                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | באנר             | ברל/קלרה          | א                   | 10        | 17                    | 1042 | 6189 | 10            |
| 68.39                           | וטנשטיין         | יצחק/יונית        | א                   | 10        | 18                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | בקר              | מלבינה            | א                   | 10        | 19                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | זיידמן           | משה/ריטה          | א                   | 10        | 20                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | נאדגר            | מננה              | ב                   | 10        | 21                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | מינקובסקה        | שרה               | ב                   | 10        | 22                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | בן דוד           | חני               | ב                   | 10        | 23                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | יוסף             | שרה               | ב                   | 10        | 24                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | רוזנר            | ורד               | ג                   | 10        | 25                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | אסרף/סופר        | רחלי/אביחי        | ג                   | 10        | 26                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | קרמר             | שי/לימור          | ג                   | 10        | 27                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | ושנה             | זאב/עדה           | ג                   | 10        | 28                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | דניאל            | יעקב/רינה         | ד                   | 10        | 29                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | גריינר           | משה               | ד                   | 10        | 30                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | קליין (ניסנבאום) | מיכל              | ד                   | 10        | 31                    | 1042 | 6189 |               |
| 68.39                           | פטל              | נוגה              | ד                   | 10        | 32                    | 1042 | 6189 |               |

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva 37**

**טל. 03-9233115 \*Tel \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 \*Mobile**

**Msapir67@gmail.com**



|       |            |                 |   |    |    |      |      |    |
|-------|------------|-----------------|---|----|----|------|------|----|
| 78.89 | עובד       | שרה             | א | 14 | 1  | 1041 | 6189 | 14 |
| 78.89 | עמידר      | עמידר           | א | 14 | 2  | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | עמידר      | עמידר           | א | 14 | 3  | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | יונה       | רוזה/אתי/חנן    | א | 14 | 4  | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | עמידר      | עמידר           | ב | 14 | 5  | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | עמידר      | עמידר           | ב | 14 | 6  | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | ליחאני     | מרים/שמואל      | ב | 14 | 7  | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | דניאל      | יחזקאל/חנה      | ב | 14 | 8  | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | עמידר      | עמידר           | ג | 14 | 9  | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | שמש        | מרוס/נפטלי      | ג | 14 | 10 | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | עמידר      | עמידר           | ג | 14 | 11 | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | שלזינגר    | מלכה/יהודה      | ג | 14 | 12 | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | אלימלך     | יעל             | ד | 14 | 13 | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | עמידר      | עמידר           | ד | 14 | 14 | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | עמידר      | עמידר           | ד | 14 | 15 | 1041 | 6189 |    |
| 78.89 | עמידר      | עמידר           | ד | 14 | 16 | 1041 | 6189 |    |
| 68.39 | שירן       | שרה             | א | 16 | 1  | 1040 | 6189 | 16 |
| 68.39 | יפרח       | דוד/ליזט        | א | 16 | 2  | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | עמרם/לידור | עמרם/ששון       | א | 16 | 3  | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | עמידר      | עמידר           | א | 16 | 4  | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | עמידר      | עמידר           | ב | 16 | 5  | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | וקנין פרץ  | חנה             | ב | 16 | 6  | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | בן דוד     | זוהרה           | ב | 16 | 7  | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | כהן        | יוסף/פורטונה    | ב | 16 | 8  | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | אלקריב     | שאול/טובה       | ג | 16 | 9  | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | אריאל      | אלקנה/יערה      | ג | 16 | 10 | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | זרביב      | משכית/נתנאל     | ג | 16 | 11 | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | פרלסון     | אלון            | ג | 16 | 12 | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | גריינר     | יהודית          | ד | 16 | 13 | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | מורה       | שגיא/דייזי/יוסף | ד | 16 | 14 | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | פרץ        | יהודית          | ד | 16 | 15 | 1040 | 6189 |    |
| 68.39 | גדנקן/עמוס | נעה/שמואל       | ד | 16 | 16 | 1040 | 6189 |    |

בחנינת שטחי תמורה לדיירים :

מבחינת שטחי התמורה לדיירים עולה, כי סה"כ שטחי התמורה בפרויקט בממוצע הינם 12 מ"ר ליח"ד יותר מהקיים.

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva 37**

**טל. 03-9233115 \*Tel \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 \*Mobile**

**Msapir67@gmail.com**



**תמונות בניינים מהמתחם:**

**בן גוריון 10-12**



**בן גוריון 14-16**



**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115 \*פקס. 077-3233115 \*נייד. 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**





**4. מצב תכנוני קיים ומצב הרישוי:**

על חטיבת הקרקע המתוכננת חלות כיום התכניות הבאות:

| מהות                        | י.פ.  | פורסמה למתן תוקף ביום | תוכנית      |
|-----------------------------|-------|-----------------------|-------------|
| מפורטת גבעת שמואל           | 1820  | 05.05.1972            | ממ-853      |
| קביעת הנחייה כחנייה ציבורית | 1833  | 25.06.1972            | ממ-853-2    |
| קביעת אזורים ליעודים שונים  | 3233  | 01.08.1985            | ממ-853-12-א |
| מתאר גבעת שמואל             | 3,317 | 31.03.1986            | ממ-950      |



**סיכום –**

עפ"י התכניות הנ"ל מסווגות חלקות 1040-1042 כאזור מגורים ג', ניתן לבנות עפ"י תכנית בינוי אשר תוגש לוועדה המקומית. חלקות 1045 ו 1051 מסווגות כדרך/שטח ציבורי.

**מצב הרישוי:**

מעיון בארכיב הועדה המקומית לתכנון ולבנייה "גבעת שמואל" נמצא היתר בנייה מספר 539 מיום 26.11.1970, ביחס לבניין ברחוב בן גוריון 14. שטח הבניין 1,183.64 מ"ר, היינו ממוצע ליחיד של כ 74 מ"ר. לא נמצאו היתרי בנייה ביחס לבניינים מספר 10-12-16.



**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115 \*Tel \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 \*Mobile**

**Msapir67@gmail.com**

**5. מצב תכנוני מוצע:**

נמצאת בהכנה תכנית לפינוי בינוי למתחם הקרקע.

עיקרי הוראות התכנית:

פינוי הדיירים והריסת – בנייני המגורים ברחוב בן גוריון מספר, 10,12,14,16  
בניית שלושה מגדלי מגורים ושטחי מסחר, סה"כ- 203 יח"ד.

שטחי בנייה מוצעים:

19,077.5 מ"ר שטח "עיקרי" מגורים (כולל 300 מ"ר למועדון דיירים)

1,100 מ"ר שטח ברוטו מסחר.

5,260 מ"ר שטח שירות.

2,632 מ"ר שטח מרפסות שמש.

כ 13,804 מ"ר שטח חנייה ומחסנים ב 3 מרתפי חנייה.

מצ"ב הדמיה עתידית:



**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 Petach-Tikva -yatkovski 37**

**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**



**תמהיל ושטחי דירות:**

הפרויקט בשלמות עתיד לכלול 3 בניינים 203 יח"ד + שטח מסחרי ברוט של 1,100 מ"ר.

להלן פרוט שטחים לדירות (שטחים עיקריים, שטחי שירות, ממדיים, ומרפסות גג/שמש המתוכננים) לפיהן בוצע התחשיב:

| תיאור דירה            | כמות                  | ש"ע מ"ר          | ממד מ"ר | סה"כ שטח<br>פלדלת מ"ר | סה"כ שטח<br>פלדלת מ"ר ליח"ד |
|-----------------------|-----------------------|------------------|---------|-----------------------|-----------------------------|
| דירות תמורה           | 64                    | 71               | 12      | 5,312                 | 83                          |
| דירת גן 5 חדרים       | 6                     | 130.0            | 12      | 852                   | 142                         |
| דירה 3 חדרים          | 40                    | 73.3             | 12      | 3,412                 | 85                          |
| דירה 4 חד             | 8                     | 93.0             | 12      | 840                   | 105                         |
| דירה 4.5 חדרים        | 38                    | 105.0            | 12      | 4,446                 | 117                         |
| דירה 5-6 חדרים        | 38                    | 120.0            | 12      | 5,016                 | 132                         |
| דירת דופלקס           | 9                     | 130.0            | 12      | 1,278                 | 142                         |
| <b>סה"כ</b>           | <b>203</b>            |                  |         | <b>21,156</b>         |                             |
| תיאור                 | שטח למתחם<br>כולו מ"ר | שטח ממוצע<br>מ"ר |         |                       |                             |
| שטח עיקרי ליח"ד       | 18,720                | 92               |         |                       |                             |
| שטח מרפסת שמש         | 2,632                 | 12               |         |                       |                             |
| מרפסות גן             | 750                   | 50               |         |                       |                             |
| מרפסות דופלקס/פנטהאוז | 9                     | 50               |         |                       |                             |
| מחסן תת קרקעי         | 1,218                 | 6                |         |                       |                             |

בנוסף לשטחים המפורטים, 300 מ"ר שטח מועדון דיירים, שטחי מסחר, מחסנים, חניה תת קרקעית בהתאם לתקן חניה.

יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva

טל. 03-9233115\*Tel\*פקס 077-3233115\*נייד 054-5288715\*Mobile

Msapir67@gmail.com

**רמת גמר המתוכננת בפרויקט:**

קירות חוץ מבלוקים בעובי 20 ס"מ מחופים בציפוי קשיח.  
ציפוי הקירות, בקומת הכניסה ובמבואה הקומתית באבן נסורה.  
דלת הכניסה לבניין מאלומיניום + זכוכית.  
חלונות אלומיניום, תריסי אלומיניום.  
חיפוי קירות, חדרי רחצה ושירותים בקרמיקה.  
ריצוף הדירות בגרניט פורצלן/קרמיקה 40 \* 40 ס"מ.  
דלת כניסה לדירות מסוג "פלדלת".  
ארונות מטבח עליונים + תחתונים + משטח עבודה משיש וכיור.  
3-4 מעליות נוסעים בבניין.  
הכנה למיזוג בכל דירה.  
שטחי שירות עיליים:

|                                  |                            |                                   |                                   |                                |                                    |
|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
|                                  |                            |                                   | לדירה (לפי<br>80 מ"ר<br>לגרעין, 4 | 20.0                           | גרעין - מבואות, מדרגות וכו', ליח"ד |
|                                  |                            |                                   |                                   | 203                            | מספר יח"ד בפרויקט                  |
|                                  |                            |                                   |                                   | 4,060                          | סה"כ שטחי גרעין                    |
| <b>כניסות ושטחים טכנים</b>       |                            |                                   |                                   |                                |                                    |
| <b>לחלק<br/>הבעלים<br/>(מ"ר)</b> | <b>לחלק היזם<br/>(מ"ר)</b> | <b>לכל<br/>הבניינים<br/>(מ"ר)</b> | <b>מספר<br/>בניינים</b>           | <b>לבנין<br/>אחד<br/>(מ"ר)</b> |                                    |
| 250                              | 650                        | 900                               | 3                                 | 300                            | כניסה (שטח אקו')                   |
| 83                               | 217                        | 300                               | 3                                 | 100                            | טכני                               |
| 333                              | 867                        | 1,200                             |                                   | 400                            |                                    |
|                                  |                            |                                   |                                   | 5,260                          | סה"כ שטחי שירות לא סחירים (מ"ר)    |
|                                  |                            |                                   |                                   | 26                             | ליח"ד (מ"ר)                        |

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**

**חלוקת הדירות ושטחי המסחר בין היזם למפונים:**

להלן חלוקת הדירות בין היזם למפונים, סה"כ יח"ד- 203.

יח"ד למפונים: 64.

יח"ד לזים: 139.

מסחר לזים: 1,100 מ"ר שטח ברוטו.

| שטח פלדלת (מ"ר)          | סך שטח עיקרי (מ"ר) | מספר הדירות | שטח מחסן תת קרקעי (מ"ר) | שטח פלדלת (מ"ר) | שטח עיקרי (מ"ר) | תיאור                       |
|--------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| 5312                     | 4544               | 64          | 6                       | 83              | 71.00           | דירת 4 חדרים                |
| 5312                     | 4544               | 64          |                         |                 |                 | סה"כ דירות שימסרו ללא תמורה |
| <b>דירות לשיווק הזים</b> |                    |             |                         |                 |                 |                             |
| סך שטח פלדלת (מ"ר)       | סך שטח עיקרי (מ"ר) | מספר הדירות | שטח מחסן תת קרקעי (מ"ר) | שטח פלדלת (מ"ר) | שטח עיקרי (מ"ר) | תיאור                       |
| 852                      | 780                | 6           | 6                       | 142             | 130             | דירת גן 5 חדרים             |
| 3412                     | 2932               | 40          | 6                       | 85              | 73              | דירה 3 חדרים                |
| 840                      | 744                | 8           | 6                       | 105             | 93              | דירה 4 חד                   |
| 4446                     | 3990               | 38          | 6                       | 117             | 105             | דירה 4.5 חדרים              |
| 5016                     | 4560               | 38          | 6                       | 132             | 120             | דירה 5-6 חדרים              |
| 1278                     | 1170               | 9           | 6                       | 142             | 130             | דירת דופלקס                 |
| 15844                    | 14176              | 139         |                         |                 |                 | סה"כ דירות הזים             |

| סה"כ הפרויקט       |              |             |
|--------------------|--------------|-------------|
| סך שטח פלדלת (מ"ר) | סך שטח עיקרי | מספר הדירות |
| 21,156             | 18,720       | 203         |
| 104                | 92           | ממוצע       |

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 Petach-Tikva yatkovski 37**

**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**

**6. המצב המשפטי**

**6.1 נסחי רישום**

הוצגו בפני העתקי מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים מתאריך 12.01.2022, אשר הופקו באמצעות האינטרנט, לחלקות הבאות בגוש 130116:

| גוש             | חלקה | מספר תתי חלקות | שטח הרכוש המשותף | תקנון |
|-----------------|------|----------------|------------------|-------|
| 6189            | 1040 | 16             | 965              | מצוי  |
|                 | 1041 | 16             | 1137             | מצוי  |
|                 | 1042 | 32             | 2052             | מצוי  |
| סה"כ שטח החלקות |      |                | 4154             |       |

**להלן מצב הבעלויות ברחוב בן גוריון 10-12 גוש 6189 בחלקה 1040:**

| גוש  | חלקה  | תת-חלקה | קומה | שטח רשום מ"ר | בעלים/חוכר   | משכנתאות                      | הערות                                       |   |
|------|-------|---------|------|--------------|--|-------------------------------|---|---|
| 6189 | 1,040 | 1       | א    | 62.30        | שירן שדה   |                               |   |   |
|      |       | 2       | א    | 62.30        | יפרח דוד<br>יפרח ליוט<br>פגירי אור<br>ששון ששי<br>עמרם ספיר<br>עמרם ליוור<br>עמרם שני<br>עמרם ששון עמליה<br>פגירי אורנה<br>עמרם אמליה<br>ששון ששי<br>פגירי ששון אור<br>ששון ששי<br>עמרם ספיר<br>עמרם ליוור<br>עמרם שני<br>עמרם ששון עמליה<br>פגירי אורנה |                               | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |   |
|      |       | 4       | א    | 62.30        | קק"ל   |                               |   |   |
|      |       | 5       | ב    | 62.30        | קק"ל   |                               |   |   |
|      |       | 6       | ב    | 62.30        | פרץ וקנין תנה  |                               |   |   |
|      |       | 7       | ב    | 62.30        | קריגר גולן<br>קריגר ימנית  | משכנתא לטובת בנק הפועלים      |   | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |       | 8       | ב    | 62.30        | כרן מוריטונה   |                               |   |   |
|      |       | 9       | ג    | 62.30        | אוישגני יאנה   |                               |   | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |       | 10      | ג    | 62.30        | אריאל אלקמ<br>אריאל עריה   | בני מורחיי טמחות              |   | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |       | 11      | ג    | 62.30        | מנצור אפרת<br>מנצור אברהם אבי  | מסכו בנק הפועלים<br>למשכנתאות |   | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |       | 12      | ג    | 62.30        | פרלסון אלון  | מסכו בנק הפועלים<br>למשכנתאות |   | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |       | 13      | ד    | 62.30        | גיינגי יהודית  |                               |   | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |       | 14      | ד    | 62.30        | מורח שניא  |                               |   |   |
|      |       | 15      | ד    | 62.30        | פרץ יהודית   |                               |   |   |
|      |       | 16      | ד    | 62.30        | פרץ דבש  |                               | משכנתא בנק הפועלים                          | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |

<sup>1</sup> יתרת החלקות במתחם מסווגות כדרך/שטחי ציבור.

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**



**המשך מצב הבעלויות ברחוב בן גוריון 10-12 גוש 6189 בחלקה 1041:**

| גוש  | חלקה | תת-חלקה | קומה | שטח רשום מ"ר | בעלים                       | משכנתאות        | הערות                                       |
|------|------|---------|------|--------------|-----------------------------|-----------------|---|
| 6189 | 1041 | 1       | א    | 72.70        | אלפרון ירדנה                |                 | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |      | 2       | א    | 72.70        | קק"ל                        |                 |   |
|      |      | 3       | א    | 72.70        | קק"ל                        |                 |   |
|      |      | 4       | א    | 72.70        | יונה חנו                    | כלל,בנק מורחי   | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |      | 5       | ב    | 72.70        | קק"ל                        |                 |   |
|      |      | 6       | ב    | 72.70        | קק"ל                        |                 |   |
|      |      | 7       | ב    | 72.70        | לחיאני מרים                 |                 | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |      | 8       | ב    | 72.70        | דניאל יחזקאל                |                 | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |      | 9       | ג    | 72.70        | דניאל חנה<br>קקל            |                 |   |
|      |      | 10      | ג    | 72.70        | שמש מרוס<br>שמש נפתלי       |                 | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |      | 11      | ג    | 72.70        | קקל                         |                 | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |      | 12      | ג    | 72.70        | שלינגר מלכה<br>שלינגר יחודה |                 | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |      | 13      | ד    | 72.70        | אלימלך יעל                  |                 | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |      | 14      | ד    | 72.70        | שלמה יחזקאל                 | בנק מורחי טפחות | סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד-1960 |
|      |      | 15      | ד    | 72.70        | קקל                         |                 |   |
|      |      | 16      | ד    | 72.70        | קקל                         |                 |   |



**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115 \*Tel \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 \*Mobile**

**Msapir67@gmail.com**

**להלן מצב הבעלויות ברחוב בן גוריון 14 גוש 6189 בחלקה 1042:**

| גוש                    | חלקה | תת-חלקה | קומה                          | רשום מ"ר שטח                           | בעלים       | משכנתאות                           | הערות  |   |       |                     |  |
|------------------------|------|---------|-------------------------------|--|-------------|------------------------------------|--|---|-------|---------------------|--|
| 6189                   | 1042 | 1       | א                             | 62.30                                  | גדעון יפעת  | משכנתא לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |   |       |                     |  |
|                        |      |         |                               |  | גדעון עפר   |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         |                               |  | בלכרובי משה |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         |                               |  | 2           |                                    |  | א | 62.30 | בלכרובי מירה        | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | דדמו מינה           |  |
|                        |      |         |                               |  | 3           |                                    |  | א | 62.30 | רובי ברטה           | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | לייבלדי אברהם       |  |
|                        |      |         |                               |  | 4           |                                    |  | א | 62.30 | לייבלדי מירנה       | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | רוזנטוי דורה        |  |
|                        |      |         |                               |  | 5           |                                    |  | ב | 62.30 | הולפמן יצחק         | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | הולפמן אביבה        |  |
|                        |      |         |                               |  | 7           |                                    |  | ב | 62.30 | בלכרובי משה         | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | טייב ברנד           |  |
|                        |      |         |                               |  | 8           |                                    |  | ב | 62.30 | טייב בן שושן סליכה  | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | בנק לאומי למשכנתאות |  |
|                        |      |         |                               |  | 9           |                                    |  | ג | 62.30 | סימני מרדכי         | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | סג"ל משה            |  |
|                        |      |         |                               |  | 10          |                                    |  | ג | 62.30 | סג"ל נטלי שירה      | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | וקסר גל             |  |
|                        |      |         |                               |  | 11          |                                    |  | ג | 62.30 | וקסר אליה           | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | בן משה עזרא         |  |
|                        |      |         |                               |  | 12          |                                    |  | ג | 62.30 | בן משה רחל          | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | רוזל דרען           |  |
|                        |      |         |                               |  | 13          |                                    |  | ד | 62.30 | רוזל אילנה          | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | מורחיו יצחק         |  |
|                        |      |         |                               |  | 14          |                                    |  | ד | 62.30 | מושבבזר שרון        | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | טילובסקי וספי       |  |
|                        |      |         |                               |  | 16          |                                    |  | ד | 62.30 | טילובסקי ונאידה     | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | פיש מורשה ססיליה    |  |
|                        |      |         |                               |  | 17          |                                    |  | א | 62.30 | בנר נפתלי שמואל     | סעיף 4 י"י. 2 (א) (לחוק מינהל מקרקעי ישראל תשי"ד-1960) |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       | שפר ראובן נחום      |  |
|                        |      |         |                               |  | 18          |                                    |  | א | 62.30 | בנק מרכנתיל         | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל                 |
| משכנתא לטובת בנק לאומי |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 19                     | א    | 62.30   | בשן רבקה                      | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         | משכנתא לטובת בנק לאומי        |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 20                     | ב    | 62.30   | סלע רינת                      | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         | סלע אסף                       |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 21                     | ב    | 62.30   | מוני כהנא                     | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         | משכנתא לטובת בנק מורחיו טמחות |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 22                     | ב    | 62.30   | קוברוב מיקובסקה אלנה          | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         | בן דוד חני                    |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 23                     | ב    | 62.30   | פרחן נבעת תהלה                | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         | רוזר ורד                      |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 24                     | ג    | 62.30   | אסף רחלי                      | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         | סופר אביו אברהם               |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 25                     | ג    | 62.30   | יעקבי דוד                     | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         | משכנתא בנק לאומי למשכנתאות    |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 26                     | ג    | 62.30   | וישנה זאב                     | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         | וישנה עדה                     |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 27                     | ג    | 62.30   | דניאל עקב                     | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         | דניאל רינה                    |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 28                     | ד    | 62.30   | גרייני משה                    | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         | קליין נוסבויס מיכל            |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 29                     | ד    | 62.30   | סטל נעה                       | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         | סטל עידן                      |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 30                     | ד    | 62.30   |                               | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 31                     | ד    | 62.30   |                               | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |
| 32                     | ד    | 62.30   |                               | החיה סעי 4 י"י לחוק מינהל מקרקעי ישראל |             |                                    |  |   |       |                     |  |
|                        |      |         |                               |  |             |                                    |  |   |       |                     |  |

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva 37**

**טל. 03-9233115 \*Tel \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 \*Mobile**

**Msapir67@gmail.com**





**6.2 תשריטי הבית המשותף**

תשריטי הבית המשותף מצורפים כנספח.

**6.3 הסכם פינוי-בינוי**

הוצג בפני טיוטת הסכם פינוי בינוי לבניינים שברחוב בן גוריון 10-16, גבעת שמואל.

להלן עיקרי ההסכם:

**❖ הגדרות**

▪ "היחידות הנוכחיות" - 64 יחידות כמפורט בנסחי המקרקעין, רשימת שטחן כמפורט בנספח "א".

▪ **התב"ע החדשה** - תכנית מתאר מפורטת לאיחוד וחלוקה של החלקות

ו/או חלק מהן ו/או חלקות נוספות ולהגדלת זכויות הבנייה של 2-3

בנייני מגורים מעל קומת מסחר ואשר תכלול זכויות לבנייה של 256

דירות מגורים לפחות (בתנאי שמתוכן לא יותר מ- 15% דירות יום

קטנות מ 75 מ"ר ו/או דירות לדירור בר השגה) להלן בשטח עיקרי

ממוצע כולל ממ"ד שלא יפחת מ- 26,880 מ"ר עיקרי. כמו כן תכלול

התכנית הוראות לגבי חניות, מחסנים, מרפסות, שטחים ציבוריים

פתוחים ובנויים, מעברים, מטלות ציבוריות, זיקות הנאה, זכויות מעבר

ושימוש, הכול בכפוף לדרישות ותנאים של הרשויות המוסמכות

והוראות הסכם זה. מוסכם בזה כי ככל ולא יאושר שטח של 26,880

מ"ר וכתוצאה מכך יגרעו שטחים מדירות החברה אזי תהיה החברה

למחול על אי התקיימות תנאי זה, לבצע את הפרוייקט ותת את

התמורות הקבועות בטבלה בנספח ה'. אם עפ"י התב"ע החדשה

תאושרנה יותר מפי 4 יח"ד בשטח עיקרי כולל ממ"ד של מעל

26,880 מ"ר, בעלי הדירות יקבלו 30% מהזכויות הנוספות.

הזכויות הנוספות יוענקו לדיירים בהתאם לחלקם היחסי בתמורה לה

הם זכאים על פי חוזה זה, אשר ייקבע על ידי השמאי. שווי הזכויות

הנוספות כאמור לעיל ייקבע ע"י שמאי תוך התייחסות להיטל

השבחהככל ויחול, הוא יחול על הדיירים בהתאם לחלקם היחסי, המס

ישולם ע"י הדיירים. החברה תהא זכאית ל 70% מהזכויות הנוספות.



**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**



### ❖ תנאים מתלים

ההסכם ייכנס לתוקף עם חתימת הצדדים ובכפוף להתקיימותם במצטבר של 5 תנאים מתלים (להלן בקווים כלליים):

- חתימת 80% מהדיירים על ההסכם תוך 12 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון וכן תוך 6 חודשים חתימת 67% ממועד חתימת הדייר הראשון



- הפרוייקט הוכר כ"מתחם" פינוי בינוי בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין, וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49 כ(ב) לחוק הנ"ל/או בהתאם לכל מסלול אחר, וכן התקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (תנאים להמלצה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי) תשס"ד-2004 ויינתנו הפטורים ממב על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מע"מ.

- תאושר התב"ע החדשה בהתאם לאבני הדרך המפורטים בהסכם.
- הפרוייקט אושר כפרוייקט התחדשות עירונית, לא ייגבו תשלומי היטל השבחה בגין ביצוע הפרוייקט.



- הפרוייקט אושר ע"י עמידר כפרוייקט התחדשות עירונית ולא יגבו תשלומים ע"י רשות מקרקעי ישראל.

- ❖ מטלה ציבורית שהופכת את הפרוייקט ללא כלכלי מאפשרת לחברה לסגת מההסכם בתנאים המפורטים.

### ❖ התמורה

התמורה שיתן היזם לדיירים תמורת ביצוע כל התחייבויותיהם על פי חוזה זה, ובכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים, תהיה כמפורט להלן:



- היזם יבנה עבור הדיירים את הדירות החדשות במקצועיות ראויה ולהשתמש אך ורק במוצרים מסוג א' ובעלי תקן ישראלי.

- היזם ישלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות חודשיים למשך כל התקופה, החל בפינוי דירתו הנוכחית בפועל של אותו דייר, ועד למועד המסירה של הדירה החדשה.

- גובה דמי השכירות יהיה בהתאם לקביעת שמאי מקרקעין.

- היזם יממן עלות הובלת הדירה הישנה לדירה השכורה הזמנית ובחזרה לדירה החדשה.



**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**



❖ כתב שיפוי לוועדה המקומית בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, יחול על היזם.

❖ כל התשלומים הכרוכים בטיפול בקבלת היתר בניה, אגרות בניה, היטלי בנייה לרבות ביוב כבישים, מדרכות, תכניות הגשה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים שיסייעו להכנת תוכניות וקבלת היתר בניה, וכל הוצאה ללא יוצא מן הכלל שתידרש כדין לצורך הוצאת היתר הבנייה, יחולו על היזם.



❖ היזם יתחיל בבניית הפרוייקט ו/או כל חלק ממנו רק לאחר חתימת כל הדיירים שחתימתם דרושה למימוש העיסקה חתמו על ההסכם. היזם מתחייב להתחיל בביצוע ההריסה והבניה תוך 60 ימים ממועד פינוי אחרון הדיירים בהתאם להוראות ההסכם.

❖ היזם ישלים את הפרוייקט כולו תוך 36 חודשים מיום התחלת מועד ביצוע העבודות הבניה בפועל לבניין הראשון בפרוייקט.

❖ הוצאות, מיסים ותשלומים שונים

היזם יישא בכל ההוצאות, במיסים, באגרות ובהיטלים, בגין ביצוע החוזה והפרוייקט עד להשלמתו, מובהר כי הבעלים לא יצטרכו לשאת בתשלום כלשהו בגין ההסכם או הפרוייקט, אלא אם נקבע מפורשות בהסכם אחרת. בנוסף לניסוח הכללי הנ"ל מפרט ההסכם את העלויות בהן תישא החברה ובין היתר:



- ייזום ואישור התב"ע החדשה ותכנון הפרוייקט.
- קבלת ההיתרים והרשיונות הדרושים לבניית הפרוייקט.
- תשלומים שיידרשו לצורך ביצוע תשתיות ופיתוח בגין החלקות, וכן כפי שיידרש לצורך מתן היתרי בניה ו/או בניה בחלקות ו/או לצורך קבלת היתרי אכלוס ותעודת גמר לבנייני הפרוייקט, לרבות חיבור הבניין החדש והדירות החדשות לרשת החשמל, מים, גז וטלפון אך לא כולל תשלומים בגין פקדונות עבור מונים לרשת החשמל, המים, הגז והטלפון אשר יחולו על הדיירים.
- מס רכישה בקשר עם רכישת הזכויות מהדיירים לפי חוזה זה, אם יחול, ישולם על ידי היזם.
- חוזה זה נחתם על בסיס הנחת היזם, כי לא יחול תשלום היטל השבחה בגין התב"ע החדשה היזם יפנה לקבלת פטור מתשלום היטל השבחה, אולם אם לא יקבל את הפטור המבוקש, יראו זאת כאילו לא מתקיים התנאי המתלה השלישי וליזם תהיה הזכות לסגת מן העסקה.



**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115 \*Tel פקס. 077-3233115 \*נייד. 054-5288715 \*Mobile**

**Msapir67@gmail.com**





- כל מס ו/או היטל ו/או תשלום הכרוך באיחוד וחלוקה של המקרקעין, רישום הבית המשותף ורישום זכויות הדייר בדירה החדשה, יחול על היזם וישולם על ידו.
- היזם יישא בשכר טרחת עורכי הדין של הדיירים בגין הייצוג בחוזה זה בהתאם לסיכום בין היזם לבין עורכי הדין של הדיירים.
- ככל שיידרש עי הועדה המקומית שיפוי/פיצוי בגין ס' 197 לחוק התכנון והבניה, בהתאם לסיכום היזם עם הועדה המקומית. ביצוע מטלות ציבוריות שתטיל הועדה המקומית עפ"י דין.



- אם לא יאושר פטור למי מהדיירים בגין מכירת הדירה הקיימת או רכישת הדירות החדשות מהיזם, מכל סיבה שהיא (למרות הכרת הפרוייקט כ"מתחם" ע"י מיסוי מקרקעין), אזאי אותו דייר יישא בכל המיסים וההוצאות שיחולו בגין כך וישלם במועד.



**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115 \*Tel \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 \*Mobile**

**Msapir67@gmail.com**

**7. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה**

בחוות הדעת הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 7.1 חוות הדעת הוכנה על בסיס תקן מס' 21 של הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.
- 7.2 במצב הקיים קיימות 64 דירות ב- 4 בניינים.
- 7.3 הוצגה בפניי טיוטת הסכם פינוי-בינוי בין היזם לחלק מהדיירים במתחם. וכן נמסרו לי טבלאות המפרטות את התמורות הצפויות עם כל בעלי הזכויות במתחם.
- 7.4 התכנון החדש מתבסס על תכנית ראשונית אשר הוכנה ע"י אדריי צביקה שסל הכוללת 203 דירות+מסחר בשטח ברוטו של 1,100 מ"ר.
- תכנית זו טרם עברה שלבים סטוטוריים כלשהם, משקפת יחס פינוי-בינוי של 1: 3.17 לשטח המגורים.
- 7.5 נתוני מכירות של דירות חדשות בסביבת המתחם.
- 7.6 על היזם תחול חבות בתשלום מס רכישה בגין רכישת הדירות הקיימות.
- 7.7 במסגרת פרויקט פינוי-בינוי נהנים בעלי הדירות הקיימות מפטור ממס שבח ומתשלום מע"מ תשומות בנייה מכירת דירותיהם ו/או זכויות הבנייה הנלוות כנגד קבלת דירות תמורה.
- לצורך מימוש זכויות אלו על על דירות התמורה לעמוד בתקרת השווי המהווה 150% משווי הדירה הישנה, או שווי דירת מגורים בשטח של 120 מ"ר באותו המתחם, הגבוה מביניהם. בעל החנות במתחם לא יהנה מפטור זה.
- 7.8 קיימת חשיפה לתביעות ירידת ערך, עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, בניית החנייה הציבורית מהווה מטלה ציבורית המוטלת על היזם לצורך ביצוע הפרויקט, ונכללת בעלויות היזם.

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 -yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115\*Tel פקס. 077-3233115\*Fax נייד. 054-5288715\*Mobile**

**Msapir67@gmail.com**

**הנחות מוצא**

7.9

**7.9.1 תמהיל הדירות בפרויקט החדש יכלול:**

| סטייב שטח<br>פלדלת מ"ר | סטייב שטח<br>פלדלת מ"ר ליחיד | ממד מ"ר | שייע מ"ר | כמות | תיאור דירה      |
|------------------------|------------------------------|---------|----------|------|-----------------|
| 5,312                  | 83                           | 12      | 71       | 64   | דירות תמורה     |
| 852                    | 142                          | 12      | 130.0    | 6    | דירת גן 5 חדרים |
| 3,412                  | 85                           | 12      | 73.3     | 40   | דירה 3 חדרים    |
| 840                    | 105                          | 12      | 93.0     | 8    | דירה 4 חד       |
| 4,446                  | 117                          | 12      | 105.0    | 38   | דירה 4.5 חדרים  |
| 5,016                  | 132                          | 12      | 120.0    | 38   | דירה 5-6 חדרים  |
| 1,278                  | 142                          | 12      | 130.0    | 9    | דירת דופלקס     |
| <b>21,156</b>          |                              |         |          | 203  | סטייב           |

7.9.2 משך זמן הבנייה של הבניינים החדשים, לצורך ביצוע התחשיבים הינו 42 חודשים.

7.9.3 לצורך ביצוע התחשיב הובא בחשבון כי הועדה המקומית תבצע קיזוז של השטחים הבנויים במצב הקיים בעת חישוב אגרות הבנייה לשטחים המבוקשים במצב החדש.

7.9.4 לא יחול תשלום היטל השבחה בגין הפרויקט.

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115 \*Tel \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 \*Mobile**

**Msapir67@gmail.com**



**7.12 עקרונות לקביעת התמורות לבעלי הזכויות בחלקה**

7.12.1 היזם ישא בכל ההוצאות הקשורות בביצוע התכנית, למעט חובות שחלים על בעלי הזכויות בחלקה באופן אישי (כגון: חובות ארנונה, עיקולים וכו').

7.12.2 היזם ישא בכל הוצאות ההעברה והטיפול בדירים, כגון: שכ"ד לתקופת הבנייה, הובלה ל- 2 כיוונים, שכ"ט עורכי דין.

7.12.3 מאפייני דירת תמורה ביחס לדירה קיימת (עפ"י התנאים בטיוטת החוזה וטבלאות התמורה שנמסרו עי החברה):

- שטח דירות "פלדלת" יקבע: 93 מ"ר.
- מרפסת שמש בשטח מינימלי של 12 מ"ר ולדירות ממונים עד 12 מ"ר.
- 1-3 קומות יותר מן הקיים.
- מחסן בשטח מינימלי של 4 מ"ר.
- מקום חניה מקורה.



**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115-Tel \*פקס. 077-3233115-Fax \*נייד. 054-5288715-Mobile**

**Msapir67@gmail.com**

**8. תחשיב**

**8.1 מפתחות ונתונים לתחשיב**

- מס' יחידות לפינוי: 64 דירות.
- מס' יחידות חדשות: 203.
- שטחי ממ"דים: 12 מ"ר ליח"ד.
- שטחי מרפסות טיפוסיות: 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
- שטח ממוצע לחניה+מחסן במרתף: 40 מ"ר ברוטו למקום חניה.
- שווי מ"ר בנוי באזור: כ- 21,500-28,000 ש"ח/מ"ר /בהתאם לשטח ולמאפייני הדירה.
- שווי מ"ר מסחר כ 22,500 ש"ח/מ"ר.

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115 \*Tel \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 \*Mobile**

**Msapir67@gmail.com**



טבלת מפתח עלויות

| <u>עלויות ישירות</u>   |          |
|--|----------|
| שטח עילי   | ₪ 5,000  |
| שטח לובי, אשפה וכו'  | ₪ 5,000  |
| הריסה ופינוי   | ₪ 150    |
| פיתוח חצר  | ₪ 500    |
| מרפסות פתוחות  | ₪ 2,500  |
| מרפסות גג  | ₪ 1,400  |
| מרתף- חניות  | ₪ 3,000  |
| מרתף - אחסנה   | ₪ 3,000  |
| <u>עלויות עקיפות</u>   |          |
| תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית   | ₪ 20,000 |
| אגרות והיטלים - שטח עילי   | ₪ 370    |
| אגרות והיטלים - שטח במרתפים  | ₪ 370    |
| זיכוי לאגרות והיטלים   | ₪ 370    |
| חיבור חשמל   | ₪ 3,500  |
| שיווק ופרסום   | 2.0%     |
| תקורה, פיקוח ומשפטיות  | 5.0%     |
| מטלות ציבוריות: פיתוח, מבני ציבור וכו'                                 | ₪ 4,500  |
| <u>עלויות פינוי בינוי</u>  |          |
| שיעור הדיירים שישוכנו בדיר חלופי בתקופת הבנייה                         | 100%     |
| שכ"ד לדירות בתקופת הבניה לחודש   | ₪ 5,000  |
| תקופת הבנייה (בחודשים)   | 40       |
| עלות הובלה כפולה לדירה שהועברה לדיר חלופי                              | ₪ 6,000  |
| מע"מ שרותי בנייה שאינו ניתן לקיזוז                                     | 0.00%    |
| ב.צ.מ ואי ודאות לענין ס' 197   | 5%       |
| מס רכישה   | 6%       |
| <u>עלויות מימון וערבבויות</u>  |          |
| ריבית ללווי בנקאי  | 6.0%     |
| עמלת ליווי   | 0.4%     |
| עמלת ערבות חוק מכר   | 0.9%     |
| עמלת ערבות חוק מכר לדירי המתחם בגין דירה חדשה וערבבויות שיכרות למפונים | 1.9%     |
| תקופת הערבות (שנים)  | 3.5      |

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva 37**

**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**

**פרוגרמה 8.2**

| סוג הדירות                        | שטח עילי              | שטח מ"ר | שטח מ"ר | שטח מ"ר | שטח מ"ר | שטח מ"ר | שטח מ"ר       | שטח מ"ר       | שטח מ"ר      | שטח מ"ר    | שטח מ"ר |
|-----------------------------------|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------|---------------|--------------|------------|---------|
| מספר יח"ד                         | שטח עוקרי ליח"ד (מ"ר) | שטח מ"ר | שטח מ"ר | שטח מ"ר | שטח מ"ר | שטח מ"ר | שטח מ"ר       | שטח מ"ר       | שטח מ"ר      | שטח מ"ר    | שטח מ"ר |
| <b>דירות שנמסרות לדיירי המתחם</b> |                       |         |         |         |         |         |               |               |              |            |         |
| דירת 4 חדרים                      | 64                    | 71.0    | 12.0    | 83.0    | 20.0    | 14      | 4544          | 6,592         | 896          |            |         |
| <b>סך בניינים</b>                 | <b>64</b>             |         |         |         |         |         | <b>4544</b>   | <b>6592</b>   | <b>896</b>   |            |         |
| <b>ממוצעים לדיירים</b>            |                       |         |         |         |         |         |               |               |              |            |         |
| סה"כ דירות שנמסרות לדיירי המתחם   | 64                    |         |         |         |         |         |               |               |              |            |         |
| <b>דירות לשיוק היום</b>           |                       |         |         |         |         |         |               |               |              |            |         |
| דירת גן 5 חדרים                   | 6                     | 130.0   | 12.0    | 142.0   | 20.0    | 50      | 780           | 972           | 0            | 300        |         |
| דירה 3 חדרים                      | 40                    | 73.3    | 12.0    | 85.3    | 20.0    | 14      | 2,932         | 4,212         | 560          |            |         |
| דירה 4 חד                         | 8                     | 93.0    | 12.0    | 105.0   | 20.0    | 14      | 744           | 1,000         | 112          |            |         |
| דירה 4.5 חדרים                    | 38                    | 105.0   | 12.0    | 117     | 20.0    | 14      | 3,990         | 5,206         | 532          |            |         |
| דירה 5-6 חדרים                    | 38                    | 120.0   | 12.0    | 132     | 20.0    | 14      | 4,560         | 5,776         | 532          |            |         |
| דירת דופלקט                       | 9                     | 130.0   | 12.0    | 142     | 20.0    | 14      | 1,170         | 1,458         | 450          |            |         |
| <b>סה"כ דירות היום</b>            | <b>139</b>            |         |         |         |         |         | <b>14,176</b> | <b>18,624</b> | <b>1,736</b> | <b>750</b> |         |
| <b>ממוצעים לדיירות היום</b>       |                       |         |         |         |         |         |               |               |              |            |         |
| סה"כ הפרויקט                      | 203                   |         |         |         |         |         | 18,720        | 25,216        | 2,632        | 750        |         |
| <b>ממוצעים לפרויקט</b>            |                       |         |         |         |         |         |               |               |              |            |         |
|                                   |                       |         |         |         |         |         | 92.22         |               |              |            |         |

| סוג הדירות                        | מספר יח"ד  | שטח עיקרי של יח"ד    | מספר חניה ליח"ד | שטח מחסן תת קרקעי +גרעין | מספר מקומות חניה | מספר חניה | שטח ממוצע למקום חניה (מ"ר) | חניון תת קרקעי (מ"ר) | מדרגות/ גרעינים/ מחסנים | סה"כ שטח במרתפים (מ"ר) |
|-----------------------------------|------------|----------------------|-----------------|--------------------------|------------------|-----------|----------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>דירות שנמסרות לדיירי המתחם</b> |            |                      |                 |                          |                  |           |                            |                      |                         |                        |
| דירת 4 חדרים                      | 64         | לא גדולות מ- 120 מ"ר | 1               | 6                        | 64               | 42        | 2,688                      | 512                  | 3,200                   |                        |
| <b>סה"כ חלק הדיירים</b>           | <b>64</b>  |                      |                 |                          |                  |           |                            |                      |                         | <b>3,200</b>           |
| <b>דירות לשיוק היום</b>           |            |                      |                 |                          |                  |           |                            |                      |                         |                        |
| דירת גן 5 חדרים                   | 6          | גדולות מ- 120 מ"ר    | 2               | 6                        | 12               | 42        | 504                        | 48                   | 552                     |                        |
| דירה 3 חדרים                      | 40         | לא גדולות מ- 120 מ"ר | 1               | 6                        | 40               | 42        | 1,680                      | 320                  | 2,000                   |                        |
| דירה 4 חד                         | 8          | לא גדולות מ- 120 מ"ר | 1               | 6                        | 8                | 42        | 336                        | 64                   | 400                     |                        |
| דירה 4.5 חדרים                    | 38         | לא גדולות מ- 120 מ"ר | 1               | 6                        | 38               | 42        | 1,596                      | 304                  | 1,900                   |                        |
| דירה 5-6 חדרים                    | 38         | גדולות מ- 120 מ"ר    | 2               | 6                        | 76               | 42        | 3,192                      | 304                  | 3,496                   |                        |
| דירת דופלקט                       | 9          | גדולות מ- 120 מ"ר    | 2               | 6                        | 18               | 42        | 756                        | 72                   | 828                     |                        |
| <b>סה"כ דירות היום</b>            | <b>139</b> |                      |                 |                          |                  |           |                            |                      |                         | <b>9,176</b>           |
| <b>חנייה למסחר</b>                |            |                      |                 |                          |                  |           |                            |                      |                         |                        |
|                                   |            |                      |                 |                          |                  |           |                            |                      |                         | <b>1,428</b>           |
| <b>סה"כ הפרויקט</b>               | <b>203</b> |                      |                 |                          |                  |           |                            |                      |                         | <b>13,804</b>          |

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 Petach-Tikva yatkovski 37**

**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**

תחשיב

8.3

להלן עסקאות השוואה מרשות המיסים של דירות בגבעת שמואל, בחלקה  
סמוכה בה החלו עבודות הבנייה :

| שווי מ"ר | חדרים | שטח מ"ר | שנת בניה | שווי מכירה בש"ח | יום מכירה  | גוש חלקה           |
|----------|-------|---------|----------|-----------------|------------|--------------------|
| 21,917 ₪ | 5     | 120     | 2021     | 2,630,000 ₪     | 23/11/2021 | 006189-1043-046-00 |
| 19,282 ₪ | 6     | 159     | 2021     | 3,065,850 ₪     | 16/11/2021 | 006189-1043-000-00 |
| 19,119 ₪ | 6     | 159     | 2021     | 3,040,000 ₪     | 16/11/2021 | 006189-1043-000-00 |
| 19,371 ₪ | 6     | 159     | 2021     | 3,080,000 ₪     | 16/11/2021 | 006189-1043-000-00 |
| 20,547 ₪ | 5     | 128     | 2021     | 2,630,000 ₪     | 15/11/2021 | 006189-1043-000-00 |
| 20,859 ₪ | 5     | 128     | 2021     | 2,670,000 ₪     | 14/11/2021 | 006189-1043-000-00 |
| 26,842 ₪ | 6     | 152     | 2021     | 4,080,000 ₪     | 14/11/2021 | 006189-1043-000-00 |
| 22,500 ₪ | 3     | 82      | 2021     | 1,845,000 ₪     | 04/11/2021 | 006189-1043-038-00 |
| 24,146 ₪ | 3     | 82      | 2021     | 1,980,000 ₪     | 04/11/2021 | 006189-1043-000-00 |
| 20,781 ₪ | 5     | 128     | 2021     | 2,660,000 ₪     | 03/11/2021 | 006189-1043-011-00 |
| 17,364 ₪ | 4     | 110     | 2021     | 1,910,000 ₪     | 31/10/2021 | 006189-1043-043-00 |
| 20,909 ₪ | 4     | 110     | 2021     | 2,300,000 ₪     | 31/10/2021 | 006189-1043-011-00 |
| 20,642 ₪ | 4     | 109     | 2021     | 2,250,000 ₪     | 31/10/2021 | 006189-1043-014-00 |
| 20,227 ₪ | 4     | 110     | 2021     | 2,225,000 ₪     | 31/10/2021 | 006189-1043-009-00 |
| 20,227 ₪ | 4     | 110     | 2021     | 2,225,000 ₪     | 31/10/2021 | 006189-1043-058-00 |
| 21,019 ₪ | 4     | 108     | 2021     | 2,270,000 ₪     | 31/10/2021 | 006189-1043-019-00 |
| 20,600 ₪ | 5     | 125     | 2021     | 2,575,000 ₪     | 31/10/2021 | 006189-1043-057-00 |
| 20,720 ₪ | 5     | 125     | 2021     | 2,590,000 ₪     | 31/10/2021 | 006189-1043-062-00 |
| 19,711 ₪ | 5     | 121     | 2021     | 2,385,000 ₪     | 31/10/2021 | 006189-1043-061-00 |
| 19,615 ₪ | 5     | 130     | 2021     | 2,550,000 ₪     | 25/10/2021 | 006189-1043-005-00 |
| 24,085 ₪ | 3     | 82      | 2021     | 1,975,000 ₪     | 20/10/2021 | 006189-1043-043-00 |
| 25,000 ₪ | 3     | 82      | 2021     | 2,050,000 ₪     | 19/10/2021 | 006189-1043-058-00 |
| 25,476 ₪ | 6     | 168     | 2021     | 4,280,000 ₪     | 19/10/2021 | 006189-1043-072-00 |
| 22,317 ₪ | 3     | 82      | 2021     | 1,830,000 ₪     | 06/10/2021 | 006189-1043-023-00 |
| 21,727 ₪ | 4     | 110     | 2021     | 2,390,000 ₪     | 02/09/2021 | 006189-1043-039-00 |
| 19,094 ₪ | 6     | 160     | 2021     | 3,055,000 ₪     | 01/09/2021 | 006189-1043-000-00 |
| 25,244 ₪ | 3     | 82      | 2021     | 2,070,000 ₪     | 22/08/2021 | 006189-1043-000-00 |
| 24,390 ₪ | 3     | 82      | 2021     | 2,000,000 ₪     | 18/08/2021 | 006189-1043-000-00 |
| 22,107 ₪ | 5     | 121     | 2021     | 2,675,000 ₪     | 17/08/2021 | 006189-1043-066-00 |
| 20,602 ₪ | 4     | 108     | 2021     | 2,225,000 ₪     | 08/08/2021 | 006189-1043-039-00 |
| 19,692 ₪ | 5     | 130     | 2021     | 2,560,000 ₪     | 21/07/2021 | 006189-1043-000-00 |
| 20,794 ₪ | 4     | 107     | 2021     | 2,225,000 ₪     | 08/07/2021 | 006189-1043-000-00 |
| 19,877 ₪ | 5     | 122     | 2021     | 2,425,000 ₪     | 08/07/2021 | 006189-1043-006-00 |

עפ"י הערכת הח"מ מחירי השכירות ינועו סביב 135 ₪/מ"ר, בהיוון 7.5%  
למסחר, ינוע שווי מ"ר סביב 22,500 ₪/מ"ר.



**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 Petach-Tikva**

**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**



**תקבולים:**

| סוג  | מספר יח"ד | שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר) | שטח ממ"ד (מ"ר) | שטח פלדלת (מ"ר) | שווי מ"ר (פלדלת (ש"ח) | מקדם דירה | מחיר ליח"ד ממוצעת (ש"ח) כולל מעמ | סה"כ (אלפי ש"ח) |
|--|-----------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------------|-----------|----------------------------------|-----------------|
| דירת גן 5 חדרים                                  | 6         | 130                   | 12             | 142             | ש"ח 28,000            | 1         | ש"ח 3,976,000                    | 23,856          |
| דירה 3 חדרים                                     | 40        | 73                    | 12             | 85              | ש"ח 23,600            | 1         | ש"ח 2,013,080                    | 80,523          |
| דירת 3.5 חדרים                                   | 8         | 93                    | 12             | 105             | ש"ח 23,000            | 1         | ש"ח 2,415,000                    | 19,320          |
| דירה 4.5 חדרים                                   | 38        | 105                   | 12             | 117             | ש"ח 22,000            | 1         | ש"ח 2,574,000                    | 97,812          |
| דירה 5-6 חדרים                                   | 38        | 120                   | 12             | 132             | ש"ח 21,500            | 1         | ש"ח 2,838,000                    | 107,844         |
| דירת דופלקס                                      | 9         | 130                   | 12             | 142             | ש"ח 28,000            | 1.2       | ש"ח 4,771,200                    | 42,941          |
| סה"כ דירות יום לשיווק בשוק החופשי, כולל מע"מ 17% | 139       |                       |                |                 |                       |           |                                  | 372,296         |
| מסחר ללא מעמ                                     |           | 1,100                 |                | 1,100           | 22,500                |           |                                  | 24,750          |
| סה"כ תקבולי יום ללא מעמ                          |           |                       |                |                 |                       |           |                                  | 342,952         |

**עלויות אשור תכנית, החתמות דיירים:**

| עלויות ייזום   | מספר יח"ד/% | עלות ליח"ד (ש"ח) | שטח (מ"ר) | עלות למ"ר (ש"ח) | סה"כ (אלפי ש"ח)             |
|--|-------------|------------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
| עלויות אשור תכנית והחתמות דיירים   |             |                  |           |                 | 600                         |
| אדריכלות ויועצים   |             |                  |           |                 | 1,800                       |
| ליווי משפטי: ליווי משפטי לתכנון, הופעה בדיונים ווועדות, פעילות משפטית לצורך הכרזה על המתחם, הכנת חוזים והחתמות דיירים, פעילות מול רשויות |             |                  |           |                 | 2,500                       |
| עלויות נוספות עד לאשור תכנית: עו"ד דיירים, כנסים, כח אדם, מנהלת פינני דיירים לפינני ותיווך משרדים וכו'                                   |             |                  |           |                 | 1,600                       |
| סה"כ עלויות אשור תב"ע והחתמות  |             |                  |           |                 | 6,500                       |
| פיתוח רמפה דרומית לשב"צ  |             |                  |           |                 | 1,800                       |
| דמי יזמות עבור החזר ההשקעה שנדרשה לאשור התב"ע + סיכון (במכירת הפרויקט ליום אחר או בכניסה לשותפות)  |             |                  |           |                 | נכלל ברווח היזמי של הפרויקט |
| סה"כ עלויות ייזום  |             |                  |           |                 | 8,300                       |

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva 37**

**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**

**עלויות יזם :**

| עלויות - יזם              |                    |                 |                |                                       |                  |                  |
|---------------------------|--------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| עלות ליח"ד (ש"ח)          | שטח חלק היזם (מ"ר) | עלות למ"ר (ש"ח) | סה"כ (אלפי ₪)  | הערות                                 | בקרה - ליח"ד (₪) |                  |
| <b>בניה ישירה</b>         |                    |                 |                |                                       |                  |                  |
|                           |                    |                 | 93,120         | שטח עילי מגורים                       |                  |                  |
|                           |                    |                 | 5,200          | שטח ברטוו למסחר                       |                  |                  |
|                           |                    |                 | 1,200          | מועדון דיירים                         |                  |                  |
|                           |                    |                 | 4,493          | כניסות, אשפה, טכני                    | 75%              |                  |
|                           |                    |                 | 510            | הריסה ופינוי                          | 75%              |                  |
|                           |                    |                 | 1,457          | פיתוח חצר                             | 75%              |                  |
|                           |                    |                 | 4,340          | מרפסות פתוחות                         |                  |                  |
|                           |                    |                 | 1,050          | מרפסות גג                             |                  |                  |
|                           |                    |                 | 28,476         | מרתף- חניית מגורים ומסחר              |                  |                  |
|                           |                    |                 | 3,336          | מרתף - אחסנה ומדרגות                  |                  |                  |
| <b>1,030,085</b>          |                    |                 | <b>143,182</b> | <b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>           |                  |                  |
| <b>עלויות עקיפות</b>      |                    |                 |                |                                       |                  |                  |
| <b>אגרות והיטלי פיתוח</b> |                    |                 |                |                                       |                  |                  |
|                           |                    |                 | 8,347          | שטח עילי כולל מרפסות                  |                  |                  |
|                           |                    |                 | <u>3,923</u>   |                                       |                  |                  |
|                           |                    |                 |                | 10,604                                |                  |                  |
| <b>88,275</b>             |                    |                 | <b>12,270</b>  | <b>סה"כ אגרות והיטלי פיתוח</b>        |                  |                  |
| <b>20,000</b>             |                    |                 | <b>2,780</b>   | תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע        | 139              | 20,000           |
| <b>44,000</b>             |                    |                 |                | חיבור חשמל מסחרי                      | 40               |                  |
| <b>424,160</b>            |                    |                 |                | חיבור חשמל תת קרקעי                   | 10,604           | 40               |
| <b>3,500</b>              |                    |                 | <b>487</b>     | חיבור חשמל                            | 139              | 3,500            |
|                           |                    |                 | <b>59</b>      | חיבור חשמל מסחרי                      | 45               | 1,300            |
| <b>45,784</b>             | מתקבולים כולל מע"מ |                 | <b>6,364</b>   | שיווק ופרסום מגורים                   | 2.0%             |                  |
|                           | חודש שכירות        |                 | <b>0</b>       | שיווק ופרסום מסחר                     |                  |                  |
| <b>51,504</b>             | מעלות בניה         |                 | <b>7,159</b>   | תקורה, פיקוח ומשפטיות                 | 5%               |                  |
| <b>61,805</b>             | מעלות בניה ישירה   |                 | <b>8,591</b>   | ב.צ.מ ואי ודאות לענין ס' 197          | 6%               |                  |
|                           |                    |                 | <b>37,709</b>  | <b>סה"כ עלויות עקיפות (כולל מסחר)</b> |                  | <b>271,289</b>   |
| <b>1,301,374</b>          |                    |                 | <b>180,891</b> | <b>סך עלויות דירות יזם</b>            |                  | <b>1,301,374</b> |

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 Yatkovski Petach-Tikva 37**

**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**

**עלויות דיירים:**

| עלויות מינוי בינוי דיירים |                         |               |                 |           |                  |             |   |
|---------------------------|-------------------------|---------------|-----------------|-----------|------------------|-------------|---|
| בקרה - ליח"ד (מ)          | הערות                   | סה"כ (אלפי מ) | עלות למ"ר (ש"ח) | שטח (מ"ר) | עלות ליח"ד (ש"ח) | מספר יח"ד/% |   |
| <b>בניה ישירה</b>         |                         |               |                 |           |                  |             |   |
| 237,122                   |                         | 32960         | 5000            | 6592      |                  |             | שטח עילי מגורים                             |
| 10,838                    |                         | 1507          | 5000            | 301       |                  | 25%         | כניסות, אשפה, טכני                          |
| 1,229                     |                         | 171           | 150             | 1139      |                  | 25%         | הריסה ופינוי                                |
| 3,513                     |                         | 488           | 500             | 977       |                  | 25%         | פיתוח חצר                                   |
| 16,115                    |                         | 2240          | 2500            | 896       |                  |             | מרפסות פתוחות                               |
| 0                         |                         | 0             |                 |           |                  |             | מרפסות גג                                   |
| 58,014                    |                         | 8064          | 3000            | 2688      |                  |             | מרתף- חניית מגורים                          |
| 11,050                    |                         | 1536          | 3000            | 512       |                  |             | מרתף - אחסנה ומדרגות                        |
| 0                         |                         |               |                 |           |                  |             |   |
| 337,883                   |                         | 46966         |                 |           |                  |             | <b>סה"כ עלות בניה ישירה</b>                 |
| 0                         |                         |               |                 |           |                  |             |   |
| <b>עלויות עקיפות</b>      |                         |               |                 |           |                  |             |   |
| <b>אגרות והטלי פיתוח</b>  |                         |               |                 |           |                  |             |   |
| 19,932                    |                         | 2,771         | 370             | 7,488     |                  |             | שטח עילי                                    |
| -12,077                   |                         | -1,679        | 370             | 4,537     |                  |             | שטח עילי - זיכוי (אומדן)                    |
| 8,518                     |                         | 1,184         | 370             | 3,200     |                  |             | מרתפים                                      |
| 16,373                    |                         | 2,276         |                 |           |                  |             | סה"כ אגרות והטלי פיתוח                      |
| 0                         |                         |               |                 |           |                  |             |   |
| 9,209                     |                         | 1,280         |                 |           | 20,000           | 64          | תכנון ויועצים לאחר אישור התבי"ע             |
| 1,612                     |                         | 224           |                 |           | 3,500            | 64          | חיבור חשמל                                  |
| 92,086                    |                         | 12,800        |                 |           | 200,000          | 64          | שכ"ד לדיור חלופי בתקופת הבניה               |
| 2,763                     |                         | 384           |                 |           | 6,000            | 64          | הובלות עבור דיירים שהועברו לדיור חלופי      |
|                           |                         | 1,152         | 12              | 19,200    | 300              | 64          | <b>קרן חניית</b>                            |
|                           |                         | 2,240         |                 |           | 35,000           | 64          | <b>תשלום למענק מינוי</b>                    |
| 12,663                    | 17% מעלות הבניה לדיירים | 1,760         |                 |           |                  | 0%          | מע"מ שרותי בניה 14 דירות עמידר לא ניתן לקזז |
| 16,894                    | מעלות בניה ישירה        | 2,348         |                 |           |                  | 5%          | ב.צ.מ ואי ודאות לענין ס' 197                |
| 16,894                    | מעלות בניה ישירה        | 2,348         |                 |           |                  | 5%          | תקורה, פיקוח ומשפטיות                       |
| 192,896                   |                         | 26813         |                 |           |                  |             | <b>סה"כ עלויות עקיפות</b>                   |
| 0                         |                         |               |                 |           |                  |             |   |
| 530,780                   |                         | 73778         |                 |           |                  |             | <b>סה"כ לפני מס רכישה</b>                   |
| 31,847                    |                         | 4427          |                 |           |                  | 6%          | מס רכישה                                    |
| 562,626                   |                         | 78205         |                 |           |                  |             | <b>סה"כ עלויות מינוי בינוי</b>              |

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 Petach-Tikva yatkovski 37**

**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**

**עלויות מימון**

| עלות מימון וערבויות  |                 |                 |           |                         |             |  |
|--|-----------------|-----------------|-----------|-------------------------|-------------|--|
| הערות  | סה"כ (אלפי ש"ח) | עלות למ"ר (ש"ח) | שטח (מ"ר) | פרמטר לתחשיב (אלפי ש"ח) | מספר יח"ד/% |  |
| מעלות בניה ישירה   | 11409           |                 |           | 190148                  | 6.0%        | ריבית  |
| מעלות הקמה כוללת ללא עלויות מימון וערבויות                                 | 1070            |                 |           | 267396                  | 0.4%        | עמלת ליווי   |
| מסך המכירות ללא מע"מ   | 3087            |                 |           | 342952                  | 0.9%        | עמלת ערבות חוק מכר לדירות היזם וערבויות שכירות למפונים                 |
| משוי הדירות שנמסרות לדיירים ללא תמורה ובנין מדרשת ערבות+ דמ"ש, ל- 3.5 שנים | 851             |                 |           | 12800                   | 1.9%        | עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בנין דירה חדשה וערבויות שיכרות למפונים |
|  | <b>16,416</b>   |                 |           |                         |             | <b>סה"כ מימון לפרויקט המגורים</b>                                      |
| מעלות הפרויקט  | 6.1%            |                 |           |                         |             |  |

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**

**Tel 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**

**Msapir67@gmail.com**



**8.5 סיכום תחשיבים**

| <u>סיכום עלויות הפרויקט</u> |                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| אלפי ש"ח                    |                                      |
| 8,300                       | עלות יזום : אישור תב"ע והחתמת דיירים |
| 180,891                     | עלות דירות היזום                     |
| 78,205                      | עלות פינוי בינוי                     |
| 0                           | עלות מטלות ציבוריות                  |
| 16,416                      | עלות מימון וערבויות                  |
| <b>283,812</b>              | <b>סה"כ עלות הפרויקט</b>             |

| <u>סיכום תחשיבים ללא היטל השבחה</u> |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| <u>סה"כ (אלפי ש"ח)</u>              |                                  |
| 203                                 | סה"כ דירות בפרויקט               |
| 342,952                             | סה"כ תקבולים, ש"ח (ללא מע"מ)     |
| 283,812                             | סה"כ עלויות הקמה, ש"ח (ללא מע"מ) |
| 59,139                              | עודף שוטף, ש"ח                   |
|                                     |                                  |
|                                     | <u>הפחתות</u>                    |
| -                                   | היטל השבחה                       |
| -                                   | מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה   |
| -                                   | דמי היתר לפי החלטה 998           |
| -                                   | פיצויים לפי ס' 197               |
|                                     |                                  |
| 59,139                              | עודף לאחר הפחתות                 |
| 20.84%                              | שיעור הרוח, % מעלויות            |
| 17.24%                              | שיעור הרווח, % ממכירות           |

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**  
**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**  
**Msapir67@gmail.com**





| <b>סיכום תחשיבים כולל היטל השבחה</b> |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>סה"כ (אלפי ₪)</b>                 |                                |
| 203                                  | סה"כ דירות בפרויקט             |
| 342,952                              | סה"כ תקבולים, ₪ (ללא מע"מ)     |
| 283,812                              | סה"כ עלויות הקמה, ₪ (ללא מע"מ) |
| 59,139                               | עודף שוטף, ₪                   |
|                                      |                                |
|                                      | <b>הפחתות</b>                  |
| 11,000                               | היטל השבחה                     |
| -                                    | מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה |
| -                                    | דמי היתר לפי החלטה 998         |
| -                                    | פיצויים לפי סי' 197            |
|                                      |                                |
| 48,139                               | עודף לאחר הפחתות               |
| 16.33%                               | שיעור הרווח, % מעלויות         |
| 16.96%                               | שיעור הרווח, % ממכירות         |

**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**  
**טל. 03-9233115 \*פקס. 077-3233115 \*נייד. 054-5288715 Mobile**  
**[Msapir67@gmail.com](mailto:Msapir67@gmail.com)**



**סיכום** .9

להלן סיכום בחינת הכדאיות שערכתי לפרויקט הנדון, הממוקם ברחוב  
בן גוריון 10,12,14,16 גבעת שמואל, עפ"י תקן מס' 21 של הועדה  
לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין:



שטח התכנית: כ- 5.3 דונם  
מס' יחידות לפינוי (מצב קיים): 64 דירות  
מס' יחידות מיני' במצב חדש: 203 דירות  
יחס פינוי-בינוי: 3.17

היקף ההשקעה בפרויקט (כולל מימון): כ- 284 מיליון ש"ח  
חשיפה משוערת לתביעות ירידת ערך: הובאה בחשבון במסגרת ב.צמ.



רווח חזוי בפרויקט ללא היטל השבחה: כ- 59 מיליון ש"ח  
שיעור הרווח החזוי מהעלויות: כ- 20.8%  
רווח חזוי בפרויקט כולל היטל השבחה: כ- 48 מיליון ש"ח  
שיעור הרווח החזוי מהעלויות: כ- 16.3%

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



משה ספיר  
שמאי מקרקעין




**יטקובסקי 37 פ"ת 4965200 yatkovski Petach-Tikva**  
**טל. 03-9233115 \*פקס 077-3233115 \*נייד 054-5288715 Mobile**  
**Msapir67@gmail.com**