



טבלת איזון והקצאה

תכנית מוצעת מס' 410-0589812



"התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן – פ"ת"

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים



פינוי-בינוי ברח' ז'בוטינסקי פינת קפלן, פ"ת





24/03/2022

מ

טבלת איזון והקצאה

תכנית מוצעת מס' 410-0589812

"התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן – פ"ת"

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים



רצ"ב טבלת איזון והקצאה ללא הסכמת בעלים בהתאם להוראות תכנית מוצעת מס' 410-0589812, "התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן – פ"ת".

הטבלה נערכה לפי העקרונות לאיחוד וחלוקה חדשה הקבועים בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ובהתאם לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרשת בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה).





1. רקע כללי

טבלת האיזון וההקצאה נערכה לחלקות 886-888, 908, 916, 915, 922, 917 (בחלק) בגוש 6373, המהוות את שטח תכנית מוצעת מס' 410-0589812 שמטרתה התחדשות עירונית ברח' ז'בוטינסקי פינת רח' קפלן בפ"ת, הכוללת הריסה של 3 מבני מגורים הכוללים 48 יח"ד, הקמת 2 מבנים אשר יכילו 192 יח"ד, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה וכן מקצה מגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור.

שטח התכנית הינו 7.665 דונם.

בהתאם להעתיקי רישום מלשכת רישום המקרקעין עולה כי הבעלות בחלקות 886-888, 908 רשומה ע"ש פרטיים והבעלות ביתר החלקות רשומה ע"ש עיריית פתח תקווה.

לצורך הכנת חוות דעת זו הוצגו בפנינו מסמכי התכנית המוצעת שמועד הפקתם הינו 07/02/2022, אשר נערכו ע"י משרד אדריכלים "בר לוי".

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת האיזון וההקצאה הינו 24/03/2022.



3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

נערכו מס' ביקורים במתחם ובין היתר בתאריך 16/03/2022 ע"י צחי לוי – שמאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין:

גוש 6373

חלקות 886-888, 908, 916, 915, 922, 917 (בחלק)

מיקום רח' ז'בוטינסקי פינת רח' קפלן בפ"ת

וועדת תכנון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה





5. תיאור המקרקעין:

5.1 סביבת המתחם:

נשוא חוות הדעת ממוקם ברח' ז'בוטינסקי פינת רח' קפלן בשכונת רמות ורבר שבעיר פתח תקווה.

שכונת רמות ורבר ממוקמת בסמוך לביה"ח בילינסון ולמרכז העיר, על ציר ז'בוטינסקי המהווה ציר תנועה מרכזי בעיר החוצה את כביש מס' 4 במחלף גהה ומחבר בין הערים רמת גן, בני ברק ופתח תקווה.

רח' קפלן אליעזר הינו רח' דו סיטרי הכולל שני נתיבים לכל כיוון המחבר בין רח' ראובן דגל מזרזר לרח' ז'בוטינסקי מצפון. מעברו המערבי של הרחוב ממוקם ביה"ח בילינסון. עברו המזרחי של הרח' מאופיין בבניה רוויה ותיקה.



בסמוך למתחם נשוא חוות הדעת, בעברו המזרחי של רח' קפלן, ממוקם בית הספר "קפלן" וכן מבנה חד קומתי הכולל מזנון אוכל וחנות נוחות. מזרזר לביה"ח קפלן ממוקם מרכז מסחרי חד קומתי.

בעברו הצפוני של רח' ז'בוטינסקי ממוקם מתחם בנייני מגורים רבי קומות ובסמוך ממוקם מרכז מסחרי "הקניון הגדול" ו"הפארק הגדול" המהווה פארק ציבורי לרווחת הציבור הכולל מגרשי ספורט, מדשאות, משטחים מגוננים, שבילים מרוצפים ומתקני משחקים.

מתחם הפרויקט נהנה מנגישות לתחבורה ציבורית הקיימת כיום ברח' קפלן אליעזר (בסמוך לביה"ח בילינסון) וברח' ז'בוטינסקי.

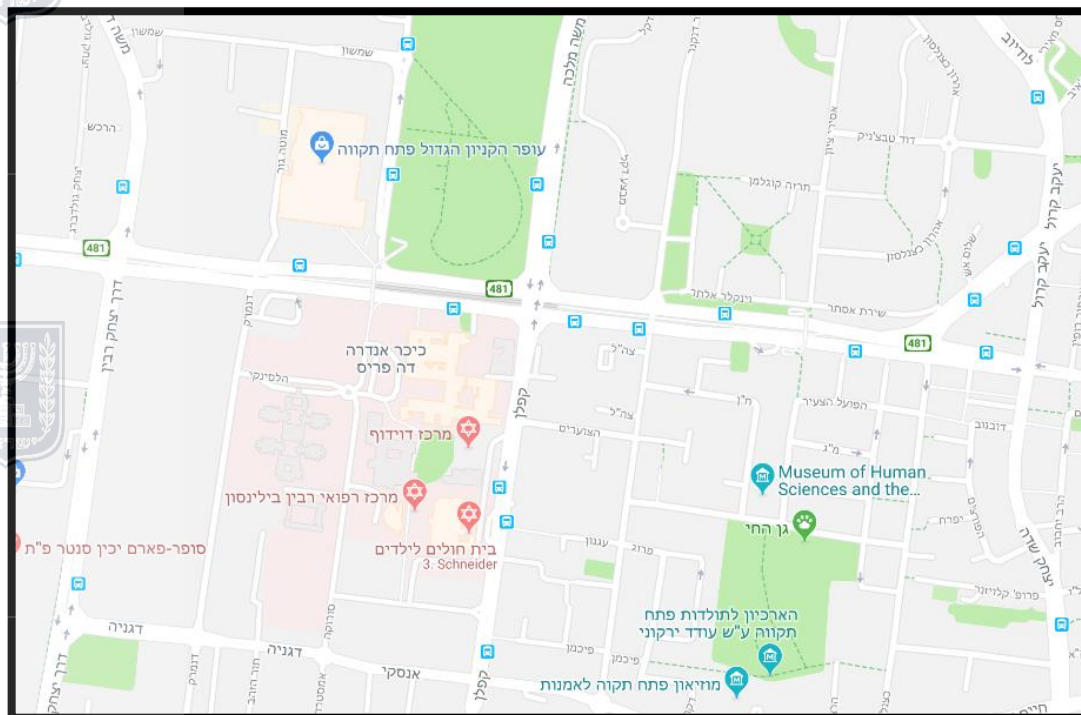


ברח' ז'בוטינסקי מבוצעים השלבים האחרונים לקראת התנעתו של תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ובמרחק של כ-300 מ' מהמתחם נשוא חוות הדעת ימוקמו 2 תחנות הסעה של הקו האדום.

כאמור, המתחם נשוא חוות הדעת מצוי בשכונת מגורים ותיקה הסמוכה לביה"ח בילינסון ולציר ז'בוטינסקי, הפיתוח הסביבתי מלא וקיימים שירותים קהילתיים מגוונים (כגון בית ספר, פארקים ומרכזים מסחריים).



להלן מפת הסביבה:



להלן תצלום אוויר של הסביבה עם סימון סכמתי של מיקום המתחם:



מרכז מסחרי
"הקניון הגדול"

פארק ציבורי
"הפארק הגדול"

ביה"ח בילינסון

בנייני מגורים
רבי קומות
בשכונת נווה גן

תחנת הסעה
לקו האדום של
הרכבת הקלה

מתחם
המגורים
נשוא חוות
הדעת

ביה"ס קפלן



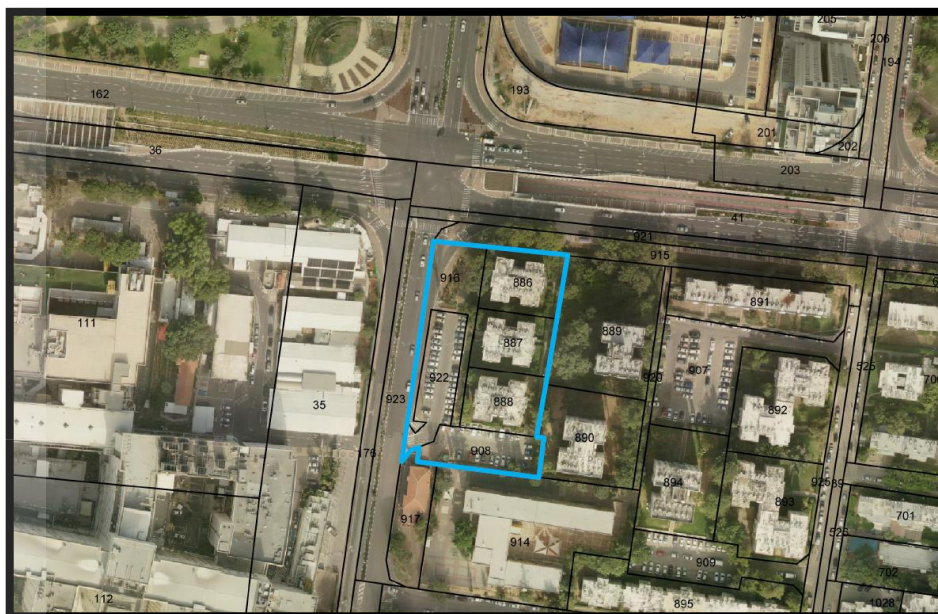
5.2 תיאור הבינוי הקיים בשטח מתחם התכנית :

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם מגורים המיועד לפינוי בינוי בשטח של כ-7.726 דונם, הידוע כחלקות 886-888, 908, 915, 916, 922, 917 (בחלק) בגוש 6373 ברחוב ז'בוטינסקי פינת רח' קפלן בעיר פתח תקווה.

להלן גבולות מתחם התכנית :

כיוון	תיאור הגובל
צפון	רח' ז'בוטינסקי
דרום	ביה"ס קפלן ורח' הצוערים
מזרח	שביל להולכי רגל ומעברו המזרחי בנייני מגורים בני 7 קומות
מערב	רח' קפלן אליעזר ומעברו המערבי ביה"ח בילינסון

להלן תצלום אוויר של מתחם התכנית :





להלן תיאור מבני המגורים הבנויים בשטח מתחם התכנית:

במועד הקובע לחוות הדעת במתחם הפרויקט קיימים 3 מבני מגורים כמפורט להלן:

כתובת	גו"ח	שטח רשום	תיאור הבני
קפלן 1	6373/886	992 מ"ר	בנין מגורים מטיפוס H בן 4 קומות מעל ק.עמודים, הכולל 16 יח"ד
קפלן 3	6373/887	924 מ"ר	בנין מגורים מטיפוס H בן 4 קומות מעל ק.עמודים, הכולל 16 יח"ד
קפלן 5	6373/888	927 מ"ר	בנין מגורים מטיפוס H בן 4 קומות מעל ק.עמודים, הכולל 16 יח"ד

המבנים במצב תחזוקתי התואם את גילם, בין המבנים קיים פיתוח חצר בסיסי.

בחלקו המערבי של המתחם קיימת רחבת חניה לכלי רכב לדיירי המתחם.

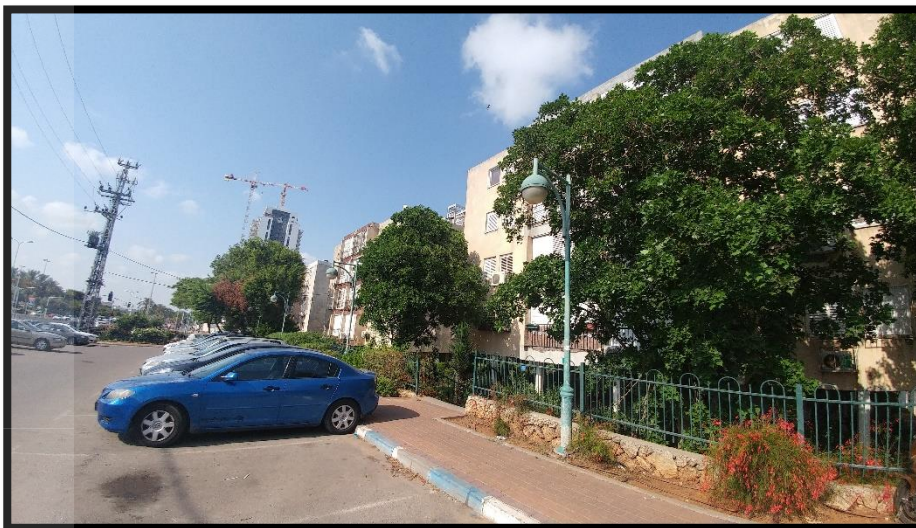
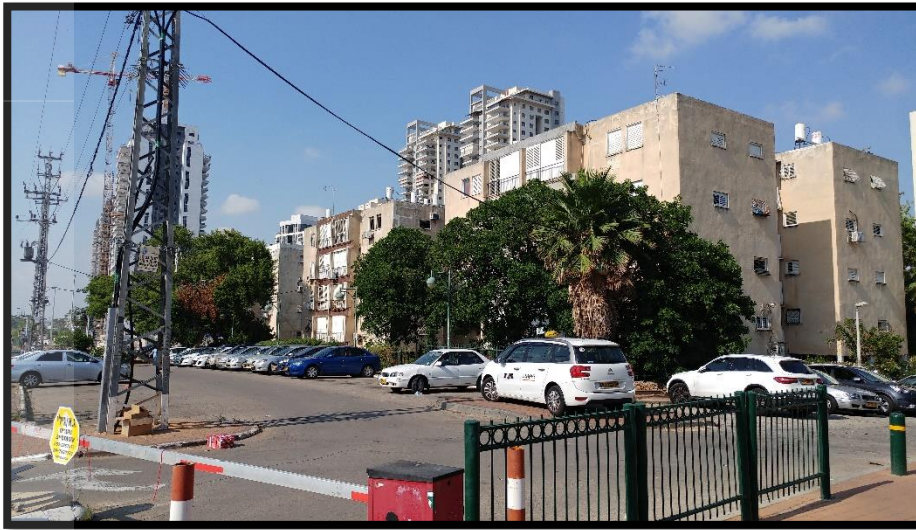
במתחם קיימת טופוגרפיה מישורית בעלת 2 מפלסי גבהים.





להלן תמונות של הבינוי הקיים במתחם הנדון:

בנייני מגורים ברח' קפלן 1,3,5



6. המצב התכנוני

6.1 להלן ריכוז תכניות בנין עיר החלות בין היתר על המקרקעין שבנדון:

סימול התכנית	שם / מטרת התכנית	י.פ.	מועד פרסום למתן תוקף
פת/מק/2000/יג	ציפוי מבני ציבור	5776	14/02/2008
פת/8/595/א	גינה אלי – מדרום למתחם הנדון	5343	14/11/2004
פת/מק/2000/ד/1	פרגולות	4926	12/10/2000
פת/2000/א	שטחי שרות והוראות כלליות	4745	28/04/1999
פת/מק/2000/ד	שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי	4490	11/02/1997
פת/8/595/א	קביעת הוראות בניה ושימוש למזנון בשצ"פ – מדרום למתחם הנדון	4223	16/06/1994
פת/2000/א	תכנית מתאר מקומית	4004	14/05/1992
פת/במ/2000/14	הגדלת צפיפויות בניה באזורי מגורים ברחבי פתח תקווה	3998	30/04/1992
פת/1/1271/א	בניית מרפסות לסוכות בבתיים משותפים	3568	03/07/1988
פת/2/2000/א	מרתפים	3478	06/09/1987
פת/1273/א	בניה על הגג	3347	17/06/1986
פת/4/595/א	קביעת אתר מסחרי, הדרת גישות לבניינים וחניות.	1934	19/07/1973
פת/3/595/א	שינוי בשטח המגרשים והוספת שבילים להולכי רגל, הגדלת מס' מקומות החניה.	1719	13/05/1971
פת/2/595/א	פת/2/595/א – הקמת שכונת מגורים	1375	06/07/1967
פת/595/א	חלוקה למטרת שכונת מגורים	1074	27/02/1964
תכניות מקומיות בתכנון			
סימול התכנית	שם התכנית	י.פ.	תאריך סטאטוס
410-0547356	6/1011 התחדשות עירונית רמת ורבר, בהפקדה		03/03/2022
410-0589812	התחדשות עירונית ברח' ז'בוטינסקי - קפלן (התב"ע הנדונה בחוות דעת זו) – החלטת ועדה מחוזית על הפקדת התכנית		05/07/2021
410-0491563	פת/2040 - תכנית מתאר מקומית כוללת פתח תקווה – החלטת הועדה המחוזית על הפקדת תכנית עם שינויים / תיקונים		20/12/2021

6.2 להלן ייעודי הקרקע עפ"י התכניות הנ"ל:

- חלקות 886-888 מסווגות בייעוד "אזור מגורים ג"
- חלקה 908 מסווגת בייעוד "חניה פרטית"
- חלקה 915 מסווגת בייעוד "שטח ציבורי פתוח"
- חלקה 916 מסווגת בייעוד "שטח ציבורי פתוח"
- חלקה 922 מסווגת בייעוד "חניה ציבורית"
- חלק מחלקה 917 (הממוקם בתחום הפרויקט הנדון) מסווג בייעוד "דרך מאושרת"



6.3 להלן עיקרי הוראות תכניות בנין עיר החלות בין היתר על המתחם הנדון:

תכנית בנין עיר פת/2/595

באזור "בנייני גבה קומה":

שטח מגרש מינימאלי	: 2,000 מ"ר
גובה הבנין	: 6 ק' מעל עמודים
שיעור הבניה	: 85% מהשטח למגורים בכללותו

תכנית בנין עיר פת/3/595

באזור "אזור מגורים ג" – אתר מס' 3:

מס' יח"ד	: 48
גובה הבנין	: 6 ק' טורי מעל ק' עמודים
שטח בניה כולל באתרים	: 276 יח"ד, 22,382 מ"ר
	1,3,6,12,16

תכנית בנין עיר פת/4/595

באזור "אזור מגורים ג" – בנין מס' 3:

מס' יח"ד	: 48
גובה הבנין	: 4 ק' מעל ק' עמודים
שטח הקומה נטו לפי תכנית הגשה	: 953.58 מ"ר
שטח הבנין נטו לפי תכנית הגשה	: 3,814.32 מ"ר

תכנית בנין עיר פת/1273

התכנית קובעת הוראות בניה על הגג.

התכנית מאפשרת חדרי יציאה לגג מהדירות שבקומה העליונה בשטח 23 מ"ר ליח"ד (כולל שטח

ההיטל של המדרגות הפנימיות, סככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג). גובהו של חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף תכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ"י תקנות תכנית המתאר.





פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין



תכנית בנין עיר פת/2000/2

התכנית קובעת הוראות לבנית מרתפים.

בבתי קומות למגורים תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד.

המרתף יירשם ע"ש כל הדיירים כרגוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו.

שטח המרתף ייקבע עפ"י 3 מ"ר ליח"ד. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות.

שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבנין.

בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.

תותר חניה תת קרקעית בקו בנין אפס בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.



תכנית בנין עיר פת/1271/1

באזורי מגורים ב,ב1,ב2,ג1,ג2, אזור מסחרי ובאזורים מיוחדים בהם מותרת בניית בתי מגורים משותפים, תותר בניה של מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה.

שטח הבניה למרפסת סוכה הנ"ל הינו 3 מ"ר לכל דירה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.

על בנית מרפסת סוכה כנ"ל יחולו הוראות תכנית המתאר בדבר קווי בנין והבלטת מרפסות.

תוספת מרפסת סוכה כנ"ל לא תותר מחזית הבנין הפונה לרחוב או לרחובות במגרש פינתי.



פת/במ/2000/14

התכנית משנה את צפיפויות הבניה באזורי מגורים ב' ו-ג'.

הצפיפויות המותרות באזור מגורים ג' תחושב כדלקמן:

- במגרש ריק ללא כל פינוי והריסה – 13 יח"ד לדונם נטו.
 - במגרש ובו פינוי אחד או הפקעה של 40% ומעלה לצורכי ציבור – 14 יח"ד לדונם נטו.
 - במגרש ובו שני פינויים – 15 יח"ד לדונם נטו.
 - במגרש ובו שלושה פינויים – 16 יח"ד לדונם נטו.
 - יחידות הדיור שתתווספנה בכל חלקה כתוצאה מהגדלת הצפיפות מ-12 ל-12,13,14,15,16 יח"ד לדונם נטו, תהיינה בנות 3 חד', 75 מ"ר.
 - בכל מקרה בו מס' יח"ד המחושב כולל שבר יחידת דיור, מס' היחידות יעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור שלמה.
 - אחוזי הבניה 150% מירבי סה"כ (5 ק' * 30%).
- הוראות התכנית יחולו על בנית מבני מגורים חדשים ולא על בנייני מגורים קיימים שבהם מומשו זכויות הבניה עפ"י תכניות קיימות מאושרות.





פת/2000

התכנית מהווה תכנית מתאר לעיר פתח תקווה.

להלן התכליות והשימושים באזורי מגורים:

- בנייני מגורים
- הוועדה המקומית רשאית לאשר בבניינים חדשים משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ-30 מ"ר.
- בנייני עזר, מגרשי חניה ומוסך לדיירי הבית.
- במקומות המסומנים כחזית מסחרית בתכנית מפורטת יותר חנויות ועסקים שלא יגרמו למפגע סביבתי.
- אזור מסחרי שכונתי בהתאם לתכנית מפורטת.
- בנייני ציבור ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית מפורטת.
- דרכים ושטחי חניה.

בניה על קומת עמודים מפולשת

קומת הקרקע של בנייני מגורים בני 3 ק' ומעלה חייבת להיות מפולשת.

השטח הבנוי בקומה המפולשת עבור חדר כניסה, מחסן לדיירי הבנין, חדר הסקה, חדר אשפה ואחסון מכלי גז לא יעלה על 25% משטח הקומה למטרות אלה כאשר המקלט הוא תת קרקעי ו-40% כאשר המקלט הוא עלי.

קומת הגג

קומת הגג תיבנה בנסיגה לגבי קומה רגילה: בחזית הקדמית והאחורית – 2.5 מ' ובחזיתות הצדדיות – 2 מ'.

מרפסת שירות

לא תתיר הוועדה המקומית הקמת יח"ד, אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות.

תכנית בינוי

למגרשים ששטחם 4 דונם ויותר וכל לכל מגרש שהוועדה המקומית תחליט לגביו כי הינה דורשת תכנית בינוי המיועדים למגורים או למסחר, תערך תכנית בינוי אשר תחול על כל שטח המגרש. תכנית הבינוי טעונה אישור הוועדה המחוזית, במסגרת תכנית מפורטת.

להלן זכויות הבניה באזור מגורים ג'

שטח מגרש מינימאלי	: 600 מ"ר
אורך חזית מינימאלית	: 18 מ'
שטחי בניה מירביים	: 30% לקומה, סה"כ 150%
מס' קומות	: 5 ק' מעל קומת עמודים מפולשת
צפיפות יח"ד	: 12 יח"ד לדונם נטו
קווי בנין	: קדמי – כפי שמסומן בתכנית קיימת, צדדי – 5 מ', אחורי – 6 מ'
שטח מגוון לכל דירה	: 25 מ"ר



פת/מק/2000/ד

פרגולות וגגוני כניסה

בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג
ההשלכה האופקית של הפרגולה תהיה 50% משטחה, לא יורשה כל כיסוי (גם לא כיסוי קל) של הפרגולה.
תהיה חובה של הכנת תכנית כוללת של כל המבנה על מנת לאפשר תכנון אחיד של כל הפרגולות.

הבלטת גזוזטראות

יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל למפלס המדרכה מעבר לקו הבנין הקדמי שנקבע
בתכנית, וכן יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל לקרקע מעבר לקו הבנין האחורי
שנקבע בתכנית - עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור, הכל לפי הבלטיה הקטנה.



תוספת מעליות ומדרגות חירום למבנה קיים

באזור מגורים ובאזור מסחרי תותר תוספת מעלית למבנה הקיים בעורף הבנין או בצדדין במרחק של
עד 2 מ' מגבול החלקה.

בניה בקיר משותף באזורי מגורים

תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות.

בניה ב-4 קומות באזור מגורים ג'

באזור מגורים ג' בו מותרת בניה בשיעור 150% תותר בניה של 4 ק' על עמודים בקו בנין צדדי של 4 מ'.
באם תבוקש קומה חמישית, הקומה החמישית תחויב בנסיגה של 1 מ'.



ניוד אחוזי בניה בין הקומות

יותר ניוד שטחי בניה עיקריים מקומה לקומה בתנאים שלהלן:

- סה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.
- אין חריגה מקווי בנין עפ"י תכנית מתאר מאושרת החלה על החלקה.
- אין חריגה מגובה (מס' הקומות) המותר עפ"י תכנית מתאר החלה על החלקה.
- תכנית קרקע (עיקרי + שירות) באזור מגורים ג' – 45%.

במקרה וקיימת סתירה בנושא זה בין תכנית זאת לתכניות מאושרות ספציפיות, ייקבעו הוראות
התכניות הספציפיות.

קוי בנין למרתפים

יותר קו בנין אפס למרתף.





פת/2000/א

התכנית קובעת הוראות בדבר שטחי שירות.

חדרים על הגג

התכנית מאפשרת בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ-2 מ' ממעקה הגג. בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ' לא תותר בניה במרחק שפחות מ-1.5 מ' מהמעקה (מרחקים אלו מתייחסים גם לפרגולות שייבנו על הגג). החדר על הגג יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהווה יחיד נפרדת. הכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.



שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.

לא תותר בניית חדר על הגג אלא אם תתאפשר התקנת מתקנים כמפורט בסעיף 6 ב' בתכנית פת/1273 על גג החדר החדש וכן תותר גישה חופשית לכל דיירי אותו בניין למתקנים על הגג. היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבנין.

מרתפים

תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימושים הבאים: מרתבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר למחסן.



פת/מק/2000/ד/1

התכנית קובעת הוראות בניה בקיר משותף, מאפשרת בניית פרגולות עד מעקה הגג וכן קובעת הוראות לבריכות באזורי מגורים צמודי קרקע.





7. התכנית המוצעת – תכנית מפורטת מס' 410-0589812 "התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן – פ"ת"

בישיבה מס' 20200006 מתאריך 27/02/2020 החליטה ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתו"ב להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית לאחר התיקונים הנדרשים בהחלטת הוועדה. בתאריך 05/07/2021 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

דברי הסבר לתכנית:

תכנית להתחדשות עירונית בין הרחובות ז'בוטינסקי וקפלן בפתח תקווה, הכוללת 48 יח"ד לפינוי ומציעה 192 יח"ד חדשות, שטחי מסחר ותעסוקה ושטח למוסדות ציבור. כמו כן מקצה התכנית מגרש ייעודי עבור מבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית להקמת מבני מגורים ושימושים מעורבים למסחר ותעסוקה ומבני ציבור והגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור לצורך הרחבת ביה"ס קפלן.

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית / בחלק מתחום התכנית.

עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת כל הבעלים.
- הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית והקמת מבני מגורים מעורבים הכוללים 192 יח"ד.
- תוספת זכויות בניה, קומות, גובה מבנים ועדכון קווי בנין.
- הגדרת הוראות בינוי מתאימות.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- הגדרת זיקת הנאה תת קרקעית למעבר רכב, זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור.
- שינוי ייעוד מ"אזור מגורים ג'" ל"מגורים מסחר ותעסוקה".

ייעודי קרקע ושימושים:

התכנית מסווגת את המתחם ל-5 ייעודי קרקע, כדלקמן:

ייעוד	תא שטח
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מוצעת	601,602
שביל	603
מגורים, מסחר ותעסוקה	101



טבלת שטחים:

מצב מאושר		
ייעוד	שטח	%
אזור מגורים ג'	2,843	36.80%
דרך מאושרת	39	0.50%
חניה פרטית	857	11.09%
חניה ציבורית	972	12.58%
שטח ציבורי פתוח	3,015	39.02%
סה"כ	7,726	100.00%

מצב מוצע		
ייעוד	שטח	%
דרך מוצעת	2,737	35.43%
שביל	212	2.74%
מבנים ומוסדות ציבור	793	10.26%
מגורים, מסחר ותעסוקה	3,322	43.00%
שטח ציבורי פתוח	662	8.57%
סה"כ	7,726	100.00%

מבנים ומוסדות ציבור

שימושים:

חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים ציבוריים. כן יותר שימוש למסחר ושטחי השירות הנלווים לו.
לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שייקבע בתכנית העיצוב.
חניה פרטית בשאר מרתפי החניה.

שטח ציבורי פתוח

שימושים:

- גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות, מתקני ספורט ונופש.
- שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים.
- מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.
- תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.

דרך מוצעת

דרך כהגדרתה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
מעל הקרקע: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים.
מתחת לקרקע: תשתיות.



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין





פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

שביל

מעל הקרקע:, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב.
מתחת לקרקע: תשתיות, חניה.

מגורים מסחר ותעסוקה

שימושים:

- קומת הכניסה הקובעת – מסחר קמעונאי שאינו מזהם או מרעיש, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, שירותים עסקיים, שירותי דואר ותקשורת, מבנים ומוסדות ציבור ושטחי שירות הנלווים להם, מוסדות ציבור שטחי שירות הנלווים וחצרות, מבואת כניסה למגורים, חדרים טכניים, מחסנים משותפים, חדרים אופניים ועגלות, זיקת הנאה למעבר רגלי, אזור שירות פריקה וטעינה.
- קומה ראשונה עד קומה שלישית – משרדים, מלונאות ושטחי שירות הנלווים להם, שירותי בריאות שכונתיים, חדרים טכניים.
- מעל הקומה השלישית – מגורים, שטחי שירות, חדרים טכניים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- מתחת לכניסה הקובעת – חניה, שטחי שירות לרבות חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים, חדר שנאים, שטחי אחסנה וכיו"ב. זיקת הנאה למעבר רכב תת קרקעי. לא יותרו שימושים מסחריים מתחת לכניסה הקובעת.



רשימת תכליות לשטחים הציבוריים המבונים:

גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער, מועדונים לקשישים, מרפאה שכונתית, מרכז קהילתי, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, בתי כנסת ומשרדים לשירות הציבור. שימושים ציבוריים שאינם מהווים מטרד למגורים.

הוראות בינוי:

- א. על התכנית יחולו הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- ב. לשם הבטחת מניעת מטרדים בעירוב השימושים בין המגורים ושטחי הציבור, המסחר והמשרדים, תובטח הפרדה בין התכליות בנושאים הנדרשים כגון: גישה, כניסות, מעליות, חניות, חדרים אשפה, עמדת פריקה וטעינה, פתחי איורור, מטבחים וכו'.
- בנוסף לזאת יתוכננו פירים פנימיים במבנים אליהם יוכלו להתחבר לעסקי המזון וכן מפרדי שומן בנויים.
- ג. במסגרת היתר הבניה יותר שינוי של עד 50 ס"מ למפלס הכניסה הקובעת המצויין בנספח הבינוי.
- ד. גגות קומת המסד יתוחזקו על ידי קומת התעסוקה, לא תותר הצבת מתקנים אלא באישור האגף לאיכה"ס ובאופן שלא יהווה מטרד למגורים.





פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

ה. שטחי ציבור :

- השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.
- השטחים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.
- היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ייקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.
- הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
- יש לקבוע מקומות חניה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.

מרתפים :

- א. בקו הבנין לחזית רחוב ז'בוטינסקי תותר בניה תת קרקעית עד 1.5 מ' מגבול המגרש לצורך נטיעת עצים ושמירה על עצים קיימים. תותר בניית מרתפים עד לקו בנין אפס בשאר הכיוונים בכפוף לעמידה בשטח חלחול של 15%.
- ב. הכניסות למרתפים יהיו בעומק המגרש כמוצג בנספח הבינוי, העומק לא יפחת מהמוצג בנספח.

קווי בנין :

- א. קומת הקרקע לשימוש מסחרי תבנה בנסיגה של 6.0 מ' מרחוב ז'בוטינסקי.
- ב. קו הבנין לקומת התעסוקה עד קו 0 תוך הבטחת שימור נוף העצים הקיימים לאורך ז'בוטינסקי.
- ג. קו הבנין למגורים ייסוג 3.0 מ' מקו הבנין לתעסוקה. מרפסות יהיו בנסיגה של 1.5 מ' מגבול ק. התעסוקה.
- ד. קו הבנין למרתף ייסוג 1.5 מ' מחזית רחוב ז'בוטינסקי.
- ה. קו הבנין לרח' קפלן יהיה 0 בקומות המגורים.

זיקת הנאה :

- א. תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי בחזית רחוב ז'בוטינסקי ברוחב 6 מ'. מעבר זה ירוצף בהמשך למדרכה, יקורה ע"י קומת התעסוקה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. בשטח זה תרשם זיקת הנאה להולכי רגל. החזיתות המסחריות יכילו שימושים מושכי קהל ושימושים בעלי אופי ציבורי באופן שתיווצר דופן רחוב פעילה החשופה למרחב הציבורי. שימושי המסחר יהיו עם נגישות וכניסה ישירה מהרחוב. לא יותרו חזיתות אטומות לרחוב.
- ב. תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי בין רחוב קפלן לחלקה 890 בגוש 6373 ולשדרה המתוכננת מתכנית המתאר בעומק בחלקות הפונות לרח' ז'בוטינסקי. רוחב השדרה לא יפחת מ-4 מ' ויאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. פיתוח שטחי זיקת ההנאה יכלול מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, גינות ונטיעות עצים.
- ג. תשמר זיקת הנאה למעבר רכב תת קרקעי מתוך מרתף החניה יש להבטיח גישה ישירה למשתמשים ללא מחסומים או גדרות.
- ד. תשמר זיקת חניה עבור חלקה 890 שתכלול 28 מקומות חניה.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יחיד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	הכסית (% מנא שטח)	מספר יח"ד	שטחים יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הקומות (מטר)	מספר קומות		מספר בנותן השטח (מ"ר)
				מגדל מגרש כולל	עיקרי	שרות	מחנות לבנייה הקומות						משל	מחנות	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	3297	16424	10560	26984			192	58		27		(1) 2688
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	3297	700	140	840						(2) 1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	3297	240	30	(3) 270						(2) 1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	3297	4578	1624	6202						3		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	3297	21942	12354	46496	12200	(4) 65	1410	58	115	(5) 31	5	(1) 2688
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	787	1665	895	2560						4		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	787	333	179	512								
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	787	1998	1074	5433	(6) 2361	(7) 95	690		18	4	3	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	210			1050			500				5	

א. קווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט.

ב. תמהיל יח"ד: 10% מיח"ד יהיו בשטח כולל של עד 65 מ"ר, 30% מיח"ד יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר, יתר יח"ד יהיו בשטח כולל ממוצע של עד 110 מ"ר.

ג. השימוש למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 101 כולל את החצר הנלווה כמסומן בנספח הבינוני.

ד. לכל בנין מגורים יותרו 100 מ"ר מסך השטח העיקרי לרווחת הדיירים בבנין, שטחים אלה לא ניתנים להעברה לשימוש אחר.



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

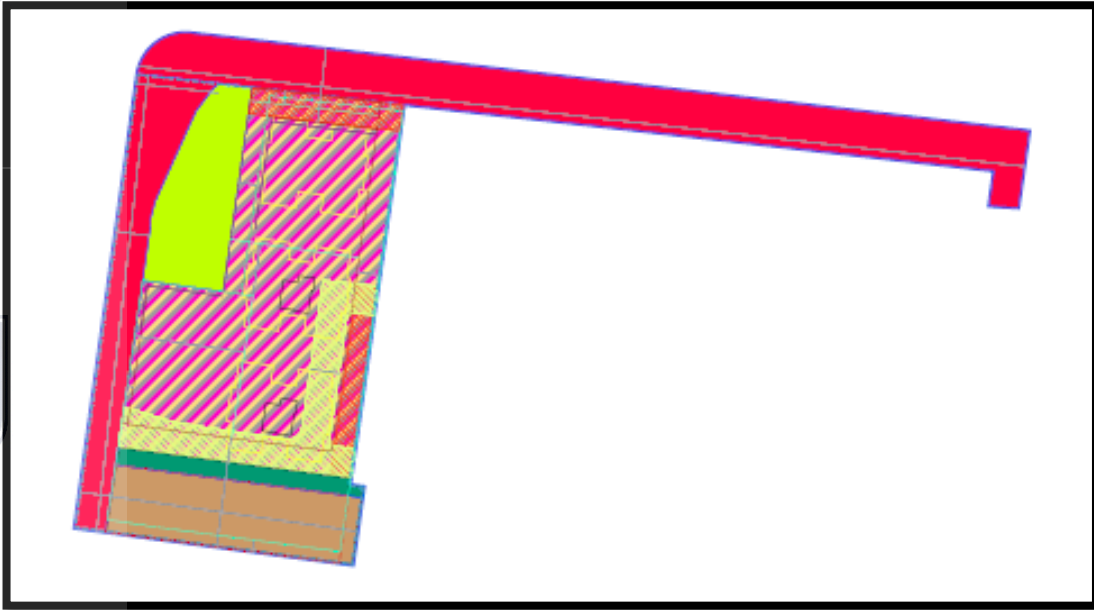
הערות לטבלה:

- (1) 14 מ"ר בממוצע ליח"ד.
- (2) בקומת הקרקע
- (3) השטחים הציבוריים המבונים יירשמו כתת חלקה נפרדת על שם עיריית פ"ת.
- (4) תכנית עבור 4 קומות ראשונות עד 85%, שאר הקומות עד 65%.
- (5) קומת מסחר גבוהה + 3 קומות תעסוקה ומבני ציבור + 27 קומות מגורים.
- (6) מתוך סך שטח השירות תחת הכניסה הקובעת 787 מ"ר בקומה 1- בבעלות ציבורית ו-1,574 מ"ר בקומות 2, 3- בבעלות פרטית.
- (7) הערך מתייחס ל-% מתא שטח מקסימום.

חניה:

- א. בתחום התכנית לא תתאפשר חניה על קרקעית.
- ב. תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים. החניה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תהיה מוצמדת ותשמש כחניה ציבורית. מקומות החניה הנגישים יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבנין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.
- ג. תתאפשר תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל עמדת חניה לרכב פרטי. התשתית תכלול מובילים כהגדרתם בתקנות החשמל ומקום לשנאי הנדרש לשם כך, וכן יותקן לוח חשמל ייעודי להזנת עמדות טעינה לרכב חשמלי.
- ד. אישור אגפי התשתיות ואישור אגף מבני ציבור של העירייה, לעת הגשת היתר הבניה, לענין גובה תקרת והחיזוקים הנדרשים לחניון התת קרקעי בתא שטח 301.







8. רישוי

בארכיון תיקי הבניין נמצאו היתרי הבניה שלהלן:

8.1 חלקה 886 בגוש 6373 :

לא נמצא היתר בניה למבנה הקיים.

8.2 חלקה 887 בגוש 6373 :

היתר בניה מס' 1266 (בעקבות איכותו הירודה של המסמך לא ניתן לדעת את מועד קבלת היתר הבניה). ההיתר הינו להקמת בנין מגורים בן 4 ק' מעל ק.עמודים.

בתיק הבנין נמצאה תכנית בקשה להיתר ללא חותמת היתר בניה, שאושרה בועדת המשנה מתאריך 29/05/1972. בהתאם לתכנית, שטח בנוי לקומה (ללא ח.מדרגות) 358.58 מ"ר, סה"כ שטח הבנין 1,434.32 מ"ר + 56.12 מ"ר חדרי מדרגות + 32.2 מ"ר מקלט.

8.3 חלקה 888 בגוש 6373 :

היתר בניה מס' 1265 (בעקבות איכותו הירודה של המסמך לא ניתן לדעת את מועד קבלת היתר הבניה). ההיתר הינו להקמת בנין מגורים בן 4 ק' מעל ק.עמודים.

בתיק הבנין נמצאה תכנית בקשה להיתר ללא חותמת היתר בניה, שאושרה בועדת המשנה מתאריך 29/05/1972. בהתאם לתכנית, שטח בנוי לקומה (ללא ח.מדרגות) 358.58 מ"ר, סה"כ שטח הבנין 1,434.32 מ"ר + 56.12 מ"ר חדרי מדרגות + 32.2 מ"ר מקלט.

מהשוואת טיפוסי הבנייה (הקבועים) עפ"י תכניות אלו עם הממצאים מהביקורים שנערכו במתחם ניתן להניח כי הבינוי תואם את היתרי הבניה במתחם.





9. מצב משפטי:

נסחי רישום מקרקעין

עפ"י העתקי רישום מלשכת רשום המקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 24/03/2022, עולים הפרטים שלהלן:

9.1 6373/886:

שטח החלקה 992 מ"ר

תתי חלקות¹ 17

תקנון מצוי

תיק ב"מ 184/81

הערה בדבר אתר עתיקות, י.פ. 4750 מיום 10/05/1999, עמ' 3093²

הערה בדבר זיקת הנאה לטובת חלקה 908 בגוש 6373 – נהנית מזכות מעבר להולכי רגל ולרכב מכל סוג שהוא והחניית כלי רכב על פני כל החלקה.

הערות

תת חלקה	שטח (מ"ר)	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	בעלויות		משכנתאות	הערות
				שם	החלק בנכס		
1	71.00	ראשונה	1/16	טפחה וובשאו טפחה טיאגיסט טפחה אברהם	3/4 1/8 1/8		
2	71.00	ראשונה	1/16	טמיר נחמן	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
3	71.00	ראשונה	1/16	ויסברג דוד נח רייפן אבנר אברהם	1/2 1/2	דרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	
4	71.00	ראשונה	1/16	גטה אדסון דוד גטה מרו גטה אביב טנא גטה יצחק גטה ישראל	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5		
5	71.00	שניה	1/16	הייטנר אורן הייטנר אברהם	1/2 1/2		
6	71.00	שניה	1/16	קוסטובצקי דמיטרי קוסטובצקי ילנה	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה	
7	71.00	שניה	1/16	גריב אורי גריב מוזי	1/2 1/2	דרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	
8	71.00	שניה	1/16	אברהם יוסף אברהם חוות חנה	1/2 1/2		
9	71.00	שלישית	1/16	צברי יואב	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, יפוי כח מיום 12/08/2012
10	71.00	שלישית	1/16	קולגושוב לאוניד סרבניאק אולנה	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 15/12/2014	
11	71.00	שלישית	1/16	לוי עמית	בשלמות	דרגה ראשונה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
12	71.00	שלישית	1/16	פנטושין ניקולאי פנטושין אולנה	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה	
13	71.00	רביעית	1/16	מימוני תמר מימוני מייקל דוד	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 20/12/2012	
14	71.00	רביעית	1/16	יוסיפוב רמי לוייב רמילה	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה	
15	71.00	רביעית	1/16	מורדרר אהרון מורדרר ילנה	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה	
16	71.00	רביעית	1/16	ענמי עזרא ענמי יפה	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה	

¹ כולל תת חלקת הרכוש המשותף.

² בפניה הצפון-מערבית של החלקה ממוקם גבולו הדרומי של אתר עתיקות מוכרז מס' 9508/0, נק' טריאנגולציה X-740, תיאור העתיקות: כלי צור מהתקופה האפי-פליאוליתית.



9.2 6373/887

שטח החלקה 924 מ"ר

תתי חלקות³ 17

תקנון מצוי

תיק בית משותף 185/81

הערות רשומה זיקת הנאה לטובת גו"ח 6373/908, נהנית מזכות מעבר להולכי רגל ולרכב מכל סוג

שהוא והחניית כלי רכב על פני כל החלקה.

תת חלקה	שטח (מ"ר)	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	בעלויות		משכנתאות	הערות
				שם	החלק בנכס		
1	71.00	ראשונה	1/16	סיני אורית	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
2	71.00	ראשונה	1/16	חי רועי	1/2	דרגה ראשונה לטובת	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
3	71.00	ראשונה	1/16	חי רעות	1/2	בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
4	71.00	ראשונה	1/16	דרור חנה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
5	71.00	שניה	1/16	לנגליב חדוה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
6	71.00	שניה	1/16	זוהר מזל	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
7	71.00	שניה	1/16	רוטמן יוליה	1/2	דרגה ראשונה לטובת	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
8	71.00	שניה	1/16	גרסימוב איליה	1/2	בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
9	71.00	שלישית	1/16	בהרב גליה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
10	71.00	שלישית	1/16	כהן דליה הילה	בשלמות	דרגה ראשונה לטובת	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
11	71.00	שלישית	1/16	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	1/2	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
12	71.00	שלישית	1/16	רויטבלט ראיסה	1/2	דרגה ראשונה לטובת	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
13	71.00	שלישית	1/16	רויטבלט ראיסה	1/2	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
14	71.00	שלישית	1/16	אברמוביץ חיים	1/2	דרגה ראשונה לטובת	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
15	71.00	שלישית	1/16	כהן יעל	1/2	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
16	71.00	שלישית	1/16	טמנו סיסאי	1/2	דרגה ראשונה לטובת	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
17	71.00	שלישית	1/16	טמנו מוליה	1/2	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
18	71.00	שלישית	1/16	אבינו ארז	1/2	דרגה ראשונה לטובת	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
19	71.00	שלישית	1/16	אבינו שירי	1/2	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
20	71.00	שלישית	1/16	מרנקוב יליזבטה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
21	71.00	שלישית	1/16	צוקר לייב	1/2	דרגה ראשונה לטובת	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
22	71.00	שלישית	1/16	לייב צוקר אריה	1/4	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
23	71.00	שלישית	1/16	צוקר ישראל	1/12	דרגה ראשונה לטובת	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
24	71.00	שלישית	1/16	צוקר רונן	1/12	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
25	71.00	שלישית	1/16	יעקובי סיגלית	1/12	דרגה ראשונה לטובת	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
26	71.00	שלישית	1/16	אסקיאס משה	1/2	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
27	71.00	שלישית	1/16	אסקיאס רוחמה	1/2	דרגה ראשונה לטובת	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
28	71.00	שלישית	1/16	זוארץ מזל	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה

³ כולל תת חלקת הרכוש המשותף.



9.3 6373/888

שטח החלקה 927 מ"ר

תתי חלקות⁴ 17

תקנון מצוי

תיק בית משותף 186/81

הערות רשומה זיקת הנאה לטובת גו"ח 6373/908, נהנית מזכות מעבר להולכי רגל ולרכב מכל סוג שהוא והחניית כלי רכב על פני כל החלקה.

תת חלקה	שטח (מ"ר)	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	בעלויות		הערות
				שם המשותף	החלק בנכס	
1	71.00	ראשונה	1/16	בריל מוריס בריל מלבינה	1/2 1/2	
2	71.00	ראשונה	1/16	נקי אפרים נקי אפיק לואיה מרסל	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
3	71.00	ראשונה	1/16	דובר דניאל דובר אופיר-יעקב דובר שרון (חן) דובר עסיס אביטל	1/2 1/6 1/6 1/6	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
4	71.00	ראשונה	1/16	אלמקיס רחל אלמקיס רחל	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, יפוי כח מיום 12/08/2013
5	71.00	שניה	1/16	שמש יוסף שמש שולמית	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
6	71.00	שניה	1/16	זיו אורית גור יצחק	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
7	71.00	שניה	1/16	רחמני אוריאל קונן אליהו	בשלמות בשלמות	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
8	71.00	שניה	1/16	גדזייב רנה קיריאנוב סרגיי	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
9	71.00	שלישית	1/16	חפץ מיכאל חפץ נינה	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
10	71.00	שלישית	1/16	ברקולין ירגה ברקולין יענושה	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
11	71.00	שלישית	1/16	זכאי חנן זכאי רעיה	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 12/08/2014, הימנעות מעשיית עסקה
12	71.00	רביעית	1/16	דרורי אסף דרורי קלאודיה טלי	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 20/12/2012
13	71.00	רביעית	1/16	לריאה יוסף לריאה שרון לריאה רונה	2/4 1/4 1/4	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 20/12/2013
14	71.00	רביעית	1/16	חרמש תמיר חרמש אלון רחל	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 01/05/2016
15	71.00	רביעית	1/16	מקמל יעקב מקמל יעקב	1/2 1/2	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת גרופית הנדסה אורחית ועבודות ציבוריות בע"מ, הסכם מיום 20/12/2012

⁴ כולל תת חלקת הרכוש המשותף.



9.4 6373/908:

שטח החלקה	857 מ"ר
בעלויות	שכון עובדים בע"מ, בשלמות
זיקת הנאה	זיקת הנאה חלקה כפופה לטובת גו"ח 6373/886,887,888,890, כפופה בזכות מעבר להולכי רגל ולרכב מכל סוג שהוא והחניית כלי רכב על פני החלקה כולה.

9.5 6373/915:

שטח החלקה	1,942 מ"ר
בעלויות	עיריית פתח-תקוה, בשלמות
הערות	הערה בדבר אתר עתיקות, י.פ. 4750 מיום 10/05/1999



9.6 6373/916:

שטח החלקה	1,073 מ"ר
בעלויות	עיריית פתח-תקוה, בשלמות
הערות	הערה בדבר אתר עתיקות, י.פ. 4750 מיום 10/05/1999



9.7 6373/917:

שטח החלקה	942 מ"ר
בעלויות	עיריית פתח-תקוה, בשלמות

9.8 6373/922:

שטח החלקה	972 מ"ר
סוג המקרקעין	מקרקעי יעוד
יעוד המקרקעין	דרך
בעלויות	עיריית פתח-תקוה, בשלמות





10. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת אומדן שווי הפרויקט שבנדון, התחשבנו בגורמים ובשיקולים שלהלן:

10.1 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, לעניין חלוקה שלא בהסכמה ועפ"י תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.

10.2 טבלת האיזון וההקצאה נערכה בהתאם לתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין – פירוט מזערי נדרש בטבלת האיזון וההקצאה הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.



10.3 השטח הכלול באיחוד וחלוקה ושטחי המגרשים במצב היוצא הינם בהתאם לתקנון התכנית שהומצא לעיוננו. סך השטחים במצב המאושר זהה לסך השטחים במצב המוצע.

10.4 במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס בין שוויין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי.

שוויין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב הנכנס יוקנו זכויות ששוויין זהה לתרומתם.

10.5 שווי הזכויות במקרקעין במצב הנכנס ובמצב היוצא הינו שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון וכנקי מזכות בלתי רשומה או מהתחייבויות לצד ג', שנערך בהתאם לעקרון השימוש המיטבי במקרקעין. השימוש המיטבי במקרקעין במצב הנכנס הינו השימוש הנוכחי, דהיינו דירות המגורים הבנויות במתחם. השימוש המיטבי במקרקעין במצב היוצא הינו קרקע ריקה עם זכויות הבניה בהתאם לתכנית בנין עיר מוצעת מס' 410-0589812.

10.6 שווי דירות המגורים, שטחי המסחר והתעסוקה הוערך לפי גישת ההשוואה – לפי מחירי עסקאות מכר של מקרקעין דומים בסביבה, תוך התאמתם לפרויקט הנדון.





10.7 במצב הנכנס וכן במצב היוצא קיימים מגרשים שיעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה. מגרשים אלו לא השתתפו בתחשיבי האיוון, אלא מופיעים בסוף טבלת האיוון.

הקרקע שיעוד חניון פרטי הינה בבעלות חב' שיכון עובדים בע"מ וכוללת זיקת הנאה חלקה כפופה לטובת גו"ח 6373/886,887,888,890, כפופה בזכות מעבר להולכי רגל ולרכב מכל סוג שהוא והחניית כלי רכב על פני החלקה כולה.

הקרקע לעיל משמשת בפועל כחניון של דיירי הבניינים הסמוכים אשר נבנו ע"י חב' שיכון עובדים. היות ובעלי הזכויות בגו"ח 6373/886-888 יקבלו חניה תת קרקעית מוצמדת במסגרת הפרויקט הנדון, במצב הנכנס חושב החלק היחסי בשווי של חב' שיכון ובינוי הכולל זיקת הנאה לחניה עבור גו"ח 6373/890 בלבד. במצב היוצא יוקצו מקומות חניה לחב' שכון עובדים בע"מ ותיוותר זיקת הנאה לגו"ח 6373/890 בלבד.

10.8 טבלת ההקצאה המפורטת בחוות הדעת מציגה את חלוקת הזכויות לכל אחת מהחלקות במצב הנכנס ובמצב היוצא וזאת מבלי להתערב בחלוקה הפנימית בין בעלי החלקה (בהתאם לערכאות משפטיות ולפסיקה העדכנית).





10.9 המצב הנכנס

במצב הנכנס קיימים 3 בנייני מגורים הכוללים 48 יח"ד, מגרשים בייעוד חניון וכן שטחי ציבור. השימוש הטוב והיעיל במצב הנכנס הינו השימוש הנוכחי ולכן במסגרת תחשיבי השווי נעשתה הפרדה בין שווי הקרקע לבין שווי המחוברים וזאת במטרה להקצות לכל אחד מהרכיבים את השווי הראוי לו.

שווי דירות המגורים הקיימות

בהתאם לסקר שוק שנערך בסביבה, שווי מ"ר פלדלת בדירות הקיימות הוערך בסך 19,000 ₪ כולל מע"מ. עפ"י סקר שוק שערכנו, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' למ"ר עיקרי (מגלם ממ"ד) בסך כ-8,500 ₪ (ללא מע"מ) וכ-9,900 ₪ כולל מע"מ.

בהתאם לגישת החילוף, מתקבלת יתרה לתרומת המחוברים בסך כ-9,100 ₪ למ"ר.

מתקבל כי שווי דירת מגורים קיימת בשטח כ-89.64 הוערך בסך 1,700,000 ₪ (כולל מע"מ).

שווי קרקע ליח"ד הוערך בסך כ-887,000 ₪ ותרומת המחוברים יח"ד הינה בסך כ-813,000 ₪.

שווי החלקות בייעוד חניון ציבורי וחניה פרטית:

נתונים לקביעת השווי:

דמי שכירות חודשיים למקום חניה מוערכים סביב 385 ₪ כולל מע"מ (329 ללא מע"מ),

עלות סלילה ופיתוח למקום חניה מוערכת סביב 250 ₪ למ"ר.

שווי מקום חניה עלי הוערך בסך כ-70,000 ₪.

תחשיב לשווי הקרקע במצב הנכס - גו"ח 6373/922 - בייעוד חניון ציבורי

שטח החלקה	972	מ"ר
כמות חניות עליות	37	
דמ"ש חודשיים למקום חניה	385	₪
בחניון ציבורי		
בניכוי מע"מ	329	₪
בתוספת מזדמנים - 20%	395	₪
מקדם הפחתה לשיעור הוצאות	0.60	
דמי ניהול		
היוון הכנסות ממקום חניה	40,600	₪
(שיעור היוון 7%)		
סה"כ שווי חניון סחיר	1,502,200	₪
בניכוי עלויות סלילה ופיתוח	240,000	₪
(מרכיב המחוברים)		
שווי הקרקע בניכוי פיתוח	1,262,200	₪



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

תחשיב לשווי הקרקע במצב הנכס - גו"ח 6373/908 - בייעוד חניה פרטית

שטח החלקה	857	מ"ר
כמות חניות עליות	31	
שווי מקום חניה	70,000	₪
בניכוי מע"מ	59,829	₪
שווי החניון	1,850,000	₪
בניכוי עלויות סלילה ופיתוח	210,000	₪
(מרכיב המחברים)		
שווי הקרקע בניכוי פיתוח	1,640,000	₪

החלקה כוללת זיקת הנאה לחניה עבור גו"ח 6373/886-888 ו-890.
 חלקות 886-888 מהוות חלק מהפרויקט הנדון ולכן לכל דירה קיימת בחלקות אלו תוקציה חניה תת קרקעית.
 משכך מתייחד הצורך בזיקת הנאה עבור חלקות אלו וזיקת ההנאה שתיוותר הינה עבור גו"ח 6373/890.
 חלקות 886-888 כוללות 48 יח"ד וחלקה 890 כוללת 28 יח"ד.
 החלק היחסי של זכות זיקת ההנאה עבור חלקה 890 הינו: 36.84%
 החלק היחסי של זכות זיקת ההנאה עבור חלקות 886-888 הינו: 63.16%

להלן תחשיב שווי הקרקע בנטרול מרכיב השווי של זיקת ההנאה לחלקות 886-888:

חלקה / ות	בעל הזכות	סוג הזכות	חלק יחסי משווי הקרקע המיוחס לחלקות אלו	החלק היחסי של זכות זיקת ההנאה	שווי יחסי
886-888	בעלי הדירות	זיקת הנאה לחניה שאינה מוגבלת בזמן	45%	63.16%	₪ 466,105
	שיכון עובדים בע"מ	בעלות כפופה לזיקת הנאה לחניה	55%	63.16%	₪ 569,684
890	בעלי הדירות	זיקת הנאה לחניה שאינה מוגבלת בזמן	45%	36.84%	₪ 271,895
	שיכון עובדים בע"מ	בעלות כפופה לזיקת הנאה לחניה	55%	36.84%	₪ 332,316
סה"כ שווי הקרקע בניכוי מרכיב זיקת ההנאה לחלקות 886-888					₪ 1,170,000



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

10.10 המצב המוצע

במצב המוצע זכויות הבניה הינן כדלקמן:

- מגורים – 16,224 מ"ר שטח עיקרי (לאחר קיזוז 200 מ"ר עבור שטחי פנאי משותפים: מועדון דיירים ו/או ח.כושר).
- מסחר – 840 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי + שירות).
- תעסוקה – 6,202 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי + שירות).
- מבנים ומוסדות ציבור – 270 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות).

להלן ערכי השווי למ"ר מבונה אקו' בייעודים הרשומים לעיל⁵:

ייעוד / שימוש	שווי מ"ר מבונה אקו' / בנוי / יחידה
מגורים	8,500 ₪
מסחר	10,300 ₪
תעסוקה / משרדים	2,460 ₪
מבנים ומוסדות ציבור - שטח בנוי	10,455 ₪
חניה תת קרקעית למגורים - שטח בנוי	100,000 ₪

שטחי הבניה הסחירים במצב היוצא הינם כדלקמן:

מגורים (עיקרי בלבד)	מסחר (ברוטו)	תעסוקה (ברוטו)	סה"כ
16,224	840	6,202	23,266

₪ 6,973

שווי מתואם ממוצע

הערה: בטבלת האיחוד והחלוקה נקבע ערך שווי יחיד המהווה ממוצע מתואם של ערכי השווי

בייעודי הקרקע בתכנית (מגורים, מסחר ותעסוקה).



⁵ השטח בשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח מס' 101 ייבנה ע"י היזם ועל יוערך כבנוי בטבלת ההקצאה והאיזון.



11. נתוני השוואה וערכי השווי בתחום התוכנית

11.1 להלן עסקאות השוואה ומחירי היצע לדירות וותיקות הבנויות בסביבת המתחם הנדון:

כתובת	תאריך	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	בהתאמה לזמן	מקדם מיקום	משוקלל
צה"ל 26	02/02/2022	1	3	85	1,735,000	20,412	20,658	0.95	19,626
קפלן 31	12/01/2022	1	3.5	90	1,650,000	18,333	18,657	1.00	18,657
קפלן 35	28/12/2021	3	3	76	1,580,000	20,789	21,239	1.00	21,239
קפלן 13	20/12/2021	4	4	97	1,720,000	17,732	18,154	1.00	18,154
צה"ל 14	15/12/2021	3	3	85	1,670,000	19,647	20,141	0.95	19,134
צה"ל 14	06/12/2021	4	4	85	1,530,000	18,000	18,496	0.95	17,571
קפלן 7	14/11/2021	1	3	85	1,675,000	19,706	20,365	1.00	20,365
קפלן 7	07/11/2021	4	3	85	1,660,000	19,529	20,220	1.00	20,220
קפלן 13	01/11/2021	1	3	72	1,550,000	21,528	22,324	1.00	22,324
קפלן 31	19/10/2021	2	4	90	1,660,000	18,444	19,191	1.00	19,191
צה"ל 20	11/10/2021	3	1	85	1,625,000	19,118	19,933	0.95	18,937
צה"ל 26	03/10/2021	1	4	85	1,640,000	19,294	20,159	0.95	19,151
הצוערים 1	19/09/2021	3	3	77	1,500,000	19,481	20,429	0.95	19,407
קפלן 11	19/08/2021	8	3	72	1,560,000	21,667	22,906	1.00	22,906
קפלן 9	16/08/2021	7	3.5	95.76	1,725,000	18,014	19,059	1.00	19,059
צה"ל 14	18/06/2021	3	3	85	1,607,000	18,906	20,313	0.95	19,298
צה"ל 16	20/05/2021	5	3.5	83.75	1,720,000	20,537	22,234	0.95	21,122
קפלן 7	10/05/2021	3	4	86	1,720,000	20,000	21,709	1.00	21,709
הצוערים 1	05/05/2021	5	4	84	1,640,000	19,524	21,220	0.95	20,159
חן 20	02/02/2021	3	4	104	1,650,000	15,865	17,663	0.95	16,780
ממוצע משוקלל בהתאמה לדירות בשטח כ-90 מ"ר									19,000





11.2 להלן עסקאות השוואה לדירות חדשות בסביבת המתחם הנדון:

רח' קפלן 37, שכ' בר יהודה - פרויקט "הכוכב" פרויקט מגורים חדש (תמ"א 38 הריסה ובניה) הכולל 10 קומות, סה"כ 48 דירות. התקבל היתר בניה. הפרויקט משווק דירות 4-6 חדרים החל מ- 2,450,000 ₪, תאריך אכלוס 12/2023. שטח דירת 4 חדרים בפרויקט - 99 מ"ר. מ"ר בנוי לדירת 3 חדרים: להלן עסקאות לדירות שנמכרו בפרויקט:						
24,700 ₪						
תאריך	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	בהתאמה לזמן
24/02/2022	1	5	120	2,700,000 ₪	22,500 ₪	22,641 ₪
13/02/2022	דירת גן	4	89	2,700,000 ₪	30,337 ₪	30,616 ₪
02/02/2022	2	4	99	2,470,000 ₪	24,949 ₪	25,251 ₪
26/01/2022	פנטהאוז	5	140	3,400,000 ₪	24,286 ₪	24,624 ₪
20/01/2022	7	5	120	2,775,848 ₪	23,132 ₪	23,491 ₪
20/01/2022	2	4	99	2,375,849 ₪	23,998 ₪	24,371 ₪
13/01/2022	3	4	99	2,390,000 ₪	24,141 ₪	24,561 ₪
12/01/2022	4	5	120	2,710,000 ₪	22,583 ₪	22,982 ₪
12/01/2022	4	4	99	2,410,000 ₪	24,343 ₪	24,773 ₪
12/01/2022	6	4	99	2,450,000 ₪	24,747 ₪	25,184 ₪
11/01/2022	5	4	99	2,430,000 ₪	24,545 ₪	24,985 ₪
05/01/2022	4	4	99	2,300,000 ₪	23,232 ₪	23,686 ₪
05/01/2022	4	4	99	2,310,000 ₪	23,333 ₪	23,789 ₪
04/01/2022	2	5	120	2,570,000 ₪	21,417 ₪	21,840 ₪
29/12/2021	3	4	99	2,290,000 ₪	23,131 ₪	23,626 ₪
27/12/2021	5	5	120	2,630,000 ₪	21,917 ₪	22,397 ₪
26/12/2021	2	4	99	2,270,000 ₪	22,929 ₪	23,438 ₪
26/12/2021	4	5	99	2,300,000 ₪	23,232 ₪	23,748 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי						24,000 ₪

רח' קפלן 47, שכ' בר יהודה - פרויקט "נוף גנים צפון" פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת, בניין בן 9 קומות וסה"כ 55 דירות. התקבל היתר בניה. הפרויקט משווק דירת 3 חדרים בשטח 73 מ"ר החל מ- 1,930,000 ₪. מ"ר בנוי לדירת 3 חדרים: להלן עסקאות לדירות שנמכרו בפרויקט:						
26,400 ₪						
תאריך	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	בהתאמה לזמן
06/03/2022	5	4	81	2,000,000 ₪	24,691 ₪	24,782 ₪
24/03/2021	7	4	84	2,170,000 ₪	25,833 ₪	28,387 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי						26,600 ₪



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

רח' צה"ל 66-62

פרויקט מגורים חדש (תמ"א 38 הריסה ובניה) בשלבי בניה הכולל בנין בן 9 קומות, סה"כ 36 דירות.

תאריך	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	בהתאמה לזמן
24/02/2021	דירת גן	4	98	2,400,000 ₪	24,490 ₪	27,108 ₪
02/02/2021	דירת גן	5	116	2,640,000 ₪	22,759 ₪	25,337 ₪
14/01/2021	9	5	126	2,500,000 ₪	19,841 ₪	22,199 ₪
16/11/2020	1	5	113	2,080,000 ₪	18,407 ₪	20,914 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי דירות 5 חד' 21,600 ₪						

רח' ארלוזורוב 46-44

פרויקט מגורים חדש (תמ"א 38 הריסה ובניה) הכולל 2 בניינים בני 9 קומות, סה"כ 63 דירות.

תאריך	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	בהתאמה לזמן
22/12/2021	7	6	170	3,620,000 ₪	21,294 ₪	21,789 ₪
30/11/2021	8	5	131	2,550,000 ₪	19,466 ₪	20,033 ₪
27/06/2021	3	5	120	2,270,000 ₪	18,917 ₪	20,277 ₪
20/06/2021	2	5	120	2,200,000 ₪	18,333 ₪	19,688 ₪
03/05/2021	7	5	131	2,380,000 ₪	18,168 ₪	19,756 ₪
21/01/2021	פנטהאוז	5	152	3,270,000 ₪	21,513 ₪	24,026 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי 20,900 ₪						

רח' רוטשילד 57

פרויקט מגורים חדש של חברת שבירו הכולל בנין בן 20 קומות.

תאריך	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	בהתאמה לזמן
19/10/2021	19	4	91	2,025,000 ₪	22,253 ₪	23,154 ₪
29/09/2021	18	4	91	2,010,000 ₪	22,088 ₪	23,103 ₪
14/07/2021	13	4	91	1,905,000 ₪	20,934 ₪	22,340 ₪
07/07/2021	11	5	112	2,165,000 ₪	19,330 ₪	20,667 ₪
29/06/2021	10	5	112	2,100,000 ₪	18,750 ₪	20,088 ₪
28/06/2021	15	4	91	1,880,000 ₪	20,659 ₪	22,140 ₪
24/06/2021	16	4	91	1,890,000 ₪	20,769 ₪	22,281 ₪
24/06/2021	9	5	112	2,085,000 ₪	18,616 ₪	19,971 ₪
23/06/2021	13	5	112	2,175,000 ₪	19,420 ₪	20,838 ₪
21/06/2021	5	5	112	2,025,000 ₪	18,080 ₪	19,411 ₪
20/06/2021	4	5	112	2,010,000 ₪	17,946 ₪	19,272 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי 21,200 ₪						

להלן עסקאות השוואה נוספות לבניינים חדשים בשכונת רמת ורבר ובסביבה הקרובה:

תאריך	כתובת	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	בהתאמה לזמן
23/02/2022	בורוכוב 14	5	4	84	1,850,000 ₪	22,024 ₪	22,168 ₪
30/12/2021	ארלוזורוב 29	5	4	103	2,175,000 ₪	21,117 ₪	21,562 ₪
25/11/2021	פרנפורטר	7	5	124	2,550,000 ₪	20,565 ₪	21,191 ₪
29/04/2021	סלומון 10	6	5	120	3,125,000 ₪	26,042 ₪	28,348 ₪
05/02/2020	ארלוזורוב 13	6	4	104	1,870,000 ₪	17,981 ₪	22,008 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי 23,100 ₪							23,100 ₪



עסקאות השוואה בשכונת נווה גן מצפון לציר ז'בוטינסקי

פרויקט "נווה גן צפון" - רח' גיסין אבשלום 25 שכ' נווה גן

פרויקט מגורים חדש בשלבי בניה הכולל 3 בניינים בני 14 קומות מעל לקומת מסחר, סה"כ 156 יח"ד.

הבנייה כוללת מפרט של דירות 5 חדרים ו- 6 חד' (פנטהאוז).

התקבל היתר בניה.

להלן עסקאות לדירות שנמכרו בפרויקט:

תאריך	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	בהתאמה לזמן
03/03/2022	11	5	129	3,080,000	23,876	23,982
20/02/2022	פנטהאוז	6	157	4,135,000	26,338	26,531
08/02/2022	13	6	187	4,935,000	26,390	26,667
26/12/2021	12	5	128	2,880,000	22,500	22,999
05/12/2021	13	6	187	4,730,000	25,294	25,997
23/11/2021	8	5	129	2,730,000	21,163	21,819
22/11/2021	2	5	129	2,810,000	21,783	22,465
10/11/2021	2	5	128	2,650,000	20,703	21,418
04/11/2021	7	5	128	2,620,000	20,469	21,209
31/10/2021	10	5	129	2,700,000	20,930	21,710
25/10/2021	13	6	187	4,200,000	22,460	23,333
07/10/2021	8	5	128	2,540,000	19,844	20,712
02/09/2021	11	5	128	2,620,000	20,469	21,561
31/08/2021	11	5	128	2,620,000	20,469	21,572
ממוצע שוי מ"ר בנוי						23,000

פרויקט "Y Garden View" - רח' מבצע דקל 4 שכ' נווה גן

פרויקט מגורים שבנייתו הסתיימה הכולל מגדל מגורים בן 22 קומות.

תאריך	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	בהתאמה לזמן
29/09/2021	2	6	137	2,860,000	20,876	21,835
12/09/2021	3	6	137	2,825,000	20,620	21,664
08/06/2021	12	5	125	2,615,000	20,920	22,536
08/06/2021	11	5	125	2,600,000	20,800	22,407
29/04/2021	דירת גן	5	142	3,650,000	25,704	27,981
25/04/2021	14	5	125	2,640,000	21,120	23,015
12/04/2021	9	5	125	2,550,000	20,400	22,306
22/03/2021	19	6	155	3,240,000	20,903	22,982
22/02/2021	20	5	133	2,980,000	22,406	24,815
ממוצע שוי מ"ר בנוי						23,300

להלן עסקאות השוואה נוספות לבניינים חדשים בשכונת נווה גן:

תאריך	כתובת	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	בהתאמה לזמן
20/01/2022	מבצע דקל 11	18	4	137	3,500,000	25,547	25,944
02/12/2021	מבצע דקל 7	21	5	130	2,970,000	22,846	23,500
10/11/2021	אסירי ציון 26	14	6	130	2,940,550	22,620	23,401
23/08/2021	טבצ'ניק דוד 1	פנטהאוז	5	121	3,150,000	26,033	27,493
08/08/2021	טבצ'ניק דוד 1	14	4	101	2,455,000	24,307	25,771
05/08/2021	פנחס מאירי 4	1	4	106	2,220,000	20,943	22,222
15/07/2021	אורלוב 6	3	3	72	1,635,000	22,708	24,228
06/07/2021	אורלוב 6	7	3	71	1,700,000	23,944	25,606
22/06/2021	טבצ'ניק דוד 2	16	4	110	2,580,000	23,455	25,174
21/06/2021	טבצ'ניק דוד 1	15	4	100	2,470,000	24,700	26,518
14/06/2021	טבצ'ניק דוד 1	7	5	122	2,700,000	22,131	23,804
18/05/2021	מבצע דקל 7	15	5	131	2,615,000	19,962	21,622
22/03/2021	מבצע דקל 7	16	5	131	2,660,000	20,305	22,324
15/02/2021	טבצ'ניק דוד 1	11	4	101	2,400,000	23,762	26,365
ממוצע שוי מ"ר בנוי							24,600



11.3 להלן עסקאות השוואה וערכי שווי למשרדים חדשים בסביבת המתחם הנדון:

להלן נתוני היצע למשרדים מתוך אתר האינטרנט יד2:

מיקום	שטח במ"ר	קומה	תיאור	דמ"ש חודשיים למ"ר	דמ"ש חודשיים
ברחוב השחם 30, יכין סנטר	200	2/6	משרד יוקרתי בבניין בוטיק מחולק ל-6 חדרים + מטבח	16,000	80 ₪
פרויקט "Global Towers" - רח' יצחק רבין פינת רח' ז'בוטינסקי	145	6/30	משרדים ברמת גמר יוקרתי	11,165	77 ₪
פרויקט "Global Towers" - רח' יצחק רבין פינת רח' ז'בוטינסקי	מגוון גדלים	24/30	משרדים ברמת גמר יוקרתי		75 ₪
פרויקט "Global Towers" - רח' יצחק רבין פינת רח' ז'בוטינסקי	173	20/30	משרדים ברמת מעטפת, חניה - 650 ₪ / חודש.		55 ₪
ברחוב השחם 30, יכין סנטר	168	5/7	משרד יוקרתי בבניין בוטיק מחולק ל-5 חדרים + מטבח	13,440	80 ₪
זאב ז'בוטינסקי 2	230	21/35	משרד ברמת מעטפת בבנין חדש	12,650	55 ₪
פרויקט בסר סיטי מגדל Y	563	14/30	פרויקט מפואר מעל מרכז מסחרי, רמת מעטפת. חניה - 500 ₪ / חודש	28,150	50 ₪
פרויקט בסר סיטי מגדל C	233	9/30	רמת מעטפת, חניה - 700 ₪ / חודש.	12,815	55 ₪

מבדיקה שנערכה בסביבה עולים הנתונים שלהלן:

משרדים בסביבה ברמת מעטפת מושכרים בדמי שכירות חודשיים סביב 55 ₪ למ"ר, וברמת גמר מלא נעים בין 75 ₪ - 80 ₪ / למ"ר דמי שכירות חודשיים למקום חניה נעים בטווח שבין 500-700 ₪.

שווי מ"ר בנוי בייעוד משרדים ברמת מעטפת מוערך בסך	11,000 ₪
שווי מקום חניה תת קרקעית בפרויקט הנדון מוערך בסך	120,000 ₪

להלן עסקאות השוואה מפרויקט "Global Towers" ו"בסר סיטי" - רח' יצחק רבין פינת רח' ז'בוטינסקי פרויקטים חדשים הכולל 6 מגדלים בסה"כ עם קומות קרקע מסחריות.

תאריך	קומה	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	כמות חניות	שווי למ"ר בניכוי חניות
13/03/2022	2	197	2,475,000	12,563	0	12,563
16/02/2022	7	134	1,700,000	12,687	0	12,687
26/01/2022	20	26	269,820	10,378	0	10,378
12/12/2021	17	1480	19,000,000	12,838	18	11,378
01/11/2021	21	181	2,050,000	11,326	2	10,000
10/10/2021	12	133	1,417,293	10,656	0	10,656
28/04/2021	20	175	2,759,000	15,766	2	14,394

שווי מ"ר בנוי בייעוד משרדים ברמת מעטפת מוערך בסך	11,700 ₪
--	----------

מניתוח הנתונים הנ"ל ממוצע שווי מ"ר בנוי בייעוד משרדים ברמת מעטפת מוערך בסך	11,200 ₪
--	----------





11.4 להלן עסקאות השוואה וערכי שווי לנכסים מסחריים בסביבת הבניין נשוא חוות הדעת:

להלן נתוני היצע לשכירויות בנכסים מסחריים מתוך אתר האינטרנט יד2:

כתובת	שכונה	שטח במ"ר	קומה	תיאור	דמ"ש חודשיים למ"ר אקו	דמ"ש חודשיים למ"ר אקו
מגדלי בסר סיטי		250	1/30	קומת מסחר עליונה במרכז המסחרי החדש במגדלי בסר סיטי	27,500	110 ₪
שמשון 9	קרית אריה	305	קרקע	בבניין בית לקסוס סמוך לקניון אבנת ולתחנת הרכבת הקלה, מחיר כולל דמי ניהול	44,225	145 ₪
	קרית אריה	400	קרקע		35,000	88 ₪
מתחם "שופ טיים"	יכין	80	קרקע	עם רחבה חיצונית	16,000	200 ₪
ישראל פוקס 5	קרית אריה	180	קרקע	בבניין משרדים ממואר חדש לכל מטרה לטווח ארוך	22,500	125 ₪
	קרית אריה	80	0/20		9,600	120 ₪
	רמת סיב	190	קרקע	לכל מטרה	32,300	170 ₪
ממוצע דמ"ש						137 ₪

להלן עסקאות השוואה לחנויות / שטחים מסחריים ברחבי העיר:

תאריך	כתובת	קומה	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	כמות חניות	שווי למ"ר בניכוי חניות	מקדם התאמה למיקום ממרכז העיר	שווי למ"ר משוקלל
26/10/2021	משה דיין 16	קרקע	118	2,100,000	17,797	1	16,780	1	16,780
24/02/2022	הקציר 7	קרקע	71	1,800,000	25,352	0	25,352	0.8	20,282
06/02/2022	ההגנה 10	קרקע	27	740,000	27,407	0	27,407	0.8	21,926
13/10/2021	שטמפפר 30	קרקע	28	620,000	22,143	0	22,143	0.8	17,714
30/09/2021	שטמפפר 34	קרקע	27	590,000	21,852	0	21,852	0.8	17,481
14/06/2021	ההגנה 10	קרקע	21	574,999	27,381	0	27,381	0.8	21,905
02/05/2021	חובבי ציון 32	קרקע	17	400,002	23,530	0	23,530	0.8	18,824
29/04/2021	מוהליבר 16	קרקע	25	600,000	24,000	0	24,000	0.8	19,200
ממוצע שווי מ"ר בנוי									19,300





חניות

להלן עסקאות מכר לחניות בבנייני מגורים:

תאריך	כתובת	מחיר מכירה
13/03/2022	גיסין 25, שכי נווה גן צפון	70,000 ₪
13/01/2022	ההסתדרות 18, מרכז העיר	70,000 ₪
ממוצע שווי חניה בבנייני מגורים		70,000 ₪

להלן עסקאות מכר לחניות בבנייני משרדים / תעסוקה:

תאריך	כתובת	מחיר מכירה
21/02/2021	אימבר 5, קרית אריה	142,319 ₪
ממוצע שווי חניה בבנייני משרדים / תעסוקה		140,000 ₪

להלן מחירי ביקוש לחניות בבנייני מגורים:

כתובת	דמ"ש חודשיים מבוקשים	דמ"ש שנתיים	מחיר חניה (שיעור היוון 7%)
קפלן 13, מול ביה"ח שניידר	400 ₪	4,800 ₪	68,571 ₪
יעל רום 12, שכי אם המושבות	400 ₪	4,800 ₪	68,571 ₪
דוד טבצ'ניק 9, שכי נווה גן	400 ₪	4,800 ₪	68,571 ₪
משה סנה 28, שכי אם המושבות	320 ₪	3,840 ₪	54,857 ₪
משה נקדש, שכי כפר גנים ג'	500 ₪	6,000 ₪	85,714 ₪
ממוצע שווי חניה בבנייני מגורים			70,000 ₪

להלן מחירי ביקוש לחניות במגדלי משרדים / תעסוקה בסביבה הקרובה:

כתובת	דמ"ש חודשיים מבוקשים	דמ"ש שנתיים	מחיר חניה (שיעור היוון 7%)
פרויקט "Global Towers" - רח' יצחק רבין פינת רח' ז'בוטינסקי	650 ₪	7,800 ₪	111,429 ₪
פרויקט בסר סיטי מגדל Y	500 ₪	6,000 ₪	85,714 ₪
פרויקט בסר סיטי מגדל C	700 ₪	8,400 ₪	120,000 ₪
ממוצע שווי חניה במגדלי משרדים			110,000 ₪

סיכום נתוני שווי לחניות

סעיף	מגורים - עלי	משרדים/תעסוקה
עסקאות מכר	70,000 ₪	140,000 ₪
מחירי ביקוש	70,000 ₪	110,000 ₪
סה"כ בממוצע	70,000 ₪	120,000 ₪



11.5 סיכום נתוני השוואה

בהתחשב בנתונים לעיל המתייחסים לדירות וותיקות, דירות חדשות, משרדים ונכסים מסחריים בסביבה ובהתאמה למועד הקובע של חוות הדעת, קבעתי את ערכי המכירה הבאים:

- מחיר בסיס למ"ר בנוי בדירה טיפוסית וותיקה (יד שניה) נע סביב 19,000 ₪ כולל מע"מ.
- מחיר בסיס למ"ר בנוי בדירה טיפוסית חדשה נע סביב 22,000 ₪ כולל מע"מ.
- מחיר בסיס למ"ר בנוי בייעוד מסחר נע סביב 21,000 ₪ ללא מע"מ.
- מחיר בסיס למ"ר בנוי בייעוד משרדים ברמת מעטפת נע סביב 11,200 ₪ ללא מע"מ.





11.6 חילוץ שווי מ"ר מבונה אקו'

מגורים - דירות חדשות

שווי דירת מגורים ממוצעת בשטח פלדלת כ-96.5 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	22,000 ₪	2,120,000 ₪
בניכוי מע"מ	17%	1,811,966 ₪
בניכוי רווח יזמי	18%	1,535,564 ₪
בניכוי עלויות בניה (ישירות ועקיפות)	8,500 ₪	
שווי קרקע ליח"ד		720,000 ₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ממ"ד)	84.50	8,500 ₪
שווי מ"ר מבונה דירתי		7,500 ₪

מגורים - דירות ותיקות

שווי דירת מגורים ממוצעת בשטח כ-90 מ"ר (כולל מע"מ)	19,000 ₪	1,700,000 ₪
שווי הקרקע בתוספת מע"מ	9,900 ₪	887,000 ₪
תרומת המחוברים לכל יח"ד	9,100 ₪	813,000 ₪

שווי חניה תת קרקעית למגורים		100,000 ₪
-----------------------------	--	-----------

מסחר

שווי מ"ר בנוי	21,000 ₪	21,000 ₪
בניכוי רווח יזמי	25%	16,800 ₪
בניכוי עלויות בניה (ישירות ועקיפות)	6,500 ₪	
שווי מ"ר מבונה		10,300 ₪

תעסוקה / משרדים

שווי מ"ר בנוי ללא חניה		11,200 ₪
בניכוי רווח יזמי	25%	8,960 ₪
בניכוי עלויות בניה (ישירות ועקיפות)	6,500 ₪	
שווי מ"ר מבונה		2,460 ₪

מבנים ומוסדות ציבור - שטח שייבנה ע"י היזם

שווי מ"ר מבונה לתעסוקה / משרדים		2,460 ₪
מקדם הפחתה בגין סחירות ושימושים מוגבלים	0.85	2,091 ₪
בתוספת עלויות בניה (ישירות ועקיפות)	7,000 ₪	9,091 ₪
בתוספת רווח יזמי מופחת	15%	10,455 ₪
שווי מ"ר בנוי		10,455 ₪

מקום חניה למשרדים		120,000 ₪
-------------------	--	-----------





פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין

12. הצהרות

12.1 הרינו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת האיזון והקצאה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

12.2 הדוח נערך עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



ולראיה באנו על החתום,



פנינה נוי

אדריכלית ושמאית מקרקעין

צחי לוי

שמאי מקרקעין
B.Sc, MBA



איין תשלומ	1.0
איין תשלומ	1.0
איין תשלומ	1.0
איין תשלומ	1.0
איין תשלומ	1.0

תשלומי	בעל הזכויות יקבל	ק רש ל נאה (וברים)
--------	------------------------	--------------------------------

טבלת איזון והקצאה לתכנית איחוד וחלוקה מס' 410-0589812 פיננו-בינו ברח' ז'בוטינסקי פינת קפלן בפתח תקווה

מצב נכנס										נתוני המקרקעין									
מס'	גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	שטח בתכנית (מ"ר)	ייעוד	הערות	שטח הקרקע (מ"ר)	שטח המגרש	תא	מס'	חלקה	שטח (מ"ר)	שטח בתכנית (מ"ר)	ייעוד	הערות	שטח הקרקע (מ"ר)	שטח המגרש	תא	מס'
10	1	15	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%
		16	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%
		1	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%
		2	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%
		3	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%
		4	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%
		5	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%
		6	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%
		7	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%
		8	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%
		9	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%
		10	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%
		11	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%
		12	71	89.645	1/2	1/16	887,000	813,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%	1,700,000	נח	1.97%	0.99%



תאריך

רח' הרברט סמואל 40, חדרה טל' 04-6345132 פקס 04-6336603
office@PninaNoy.co.il www.pninanoy.co.il