

שמאות מקרקעין * ניהול נכסים * ייעוץ כלכלי והנדסי * משפט וגישור

HAIM MESILATY
Real estate appraiser & Economist, (Adv).

חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן (עו"ד)

BARAK BILA
Real estate appraiser & Economist.

ברק בילה
שמאי מקרקעין, כלכלן

סימוכין: נספח לטבלת איזון סופית

26 ביוני, 2016



נספח לטבלת איזון
בהליך של איחוד וחלוקה
לתכנית מס' 508-0293589
התחדשות עירונית
ברח' לוי אשכול 125-127
קרית אונו

26 ביוני, 2016
סימוכין: נספח לטבלת איזון סופית

נספח לטבלת איזון
בהליך של איחוד וחלוקה
לתכנית מס' 508-0293589
התחדשות עירונית
ברח' לוי אשכול 125-127
קרית אונו



לכבוד

עו"ד שחר צוברי

א.נ.,

מסמך זה מהווה נספח לטבלת איזון בהליך של איחוד וחלוקה בהתבסס על תכנית מס' 508-0293589 (בשלב לפני הפקדה)



דברי הסבר לתכנית

פרויקט של התחדשות עירונית הכולל פינוי בינוי ל- 2 בתי מגורים בני 16 יח"ד כל אחד ברחוב לוי אשכול 125, 127 בקרית אונו. הפרויקט מהווה חלק מפרויקט פינוי בינוי למתחם לוי אשכול דרום כולו. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש אשר במסגרתו יוקצה שטח של 1.0 דונם לטובת שטח ציבורי פתוח אשר ישרת את הציבור כולו. במגרש המגורים יבנו 2 בניינים חדשים הכוללים 50 יח"ד כ"א וחלל החזית רחוב לוי אשכול אשר ישמש לפונקציות קהילתית/מסחר ומהווה חלק מעיצוב הרחוב. התכנית מוגשת בסמכות מקומית. היקף שטחי הבניה העיקריים בתכנית זו מתבסס על שטחים הבניה שהותרו ע"פ התכניות המאושרות תממ/66א, תמא/38 על תיקוניה וקא/413. כמו כן מוצעת לאורך ציר לוי אשכול רצועה בה תינתן זיקת הנאה לרווחת הציבור על פי תכנית הפיתוח של העירייה "שדרות צל". תוספת שטחים ליעוד קהילתי/מסחר במפלס רחוב לוי אשכול בחזית הבניינים כחלק מהחזון העירוני.



1. כללי:

תאריך הביקור בנכס והמועד הקובע לשומה : 19.02.2015

שם המבקר במתחם : ליאת כולני, מתמחה מטעם הח"מ.

שם מציג המתחם : הנכס הוצג באופן עצמאי, נעשה ביקור חיצוני במתחם המיועד להתפנות.

שונות : בעת הביקור נראה כי הנכס מאוכלס וכולל מבנים ותיקים המשמשים

למגורים.



2. פרטי המקרקעין בתחום התכנית:

שם התכנית	:	התחדשות עירונית לוי אשכול 125, 127, קרית אונו.
גוש	:	6497
חלקות בשלמותן	:	214, 213
חלקי חלקות	:	319, 210, 209
שטח התכנית	:	7.015 דונם
מרחב תכנון מקומי	:	קרית אונו

3. סביבת הנכס:

מאפייני הסביבה

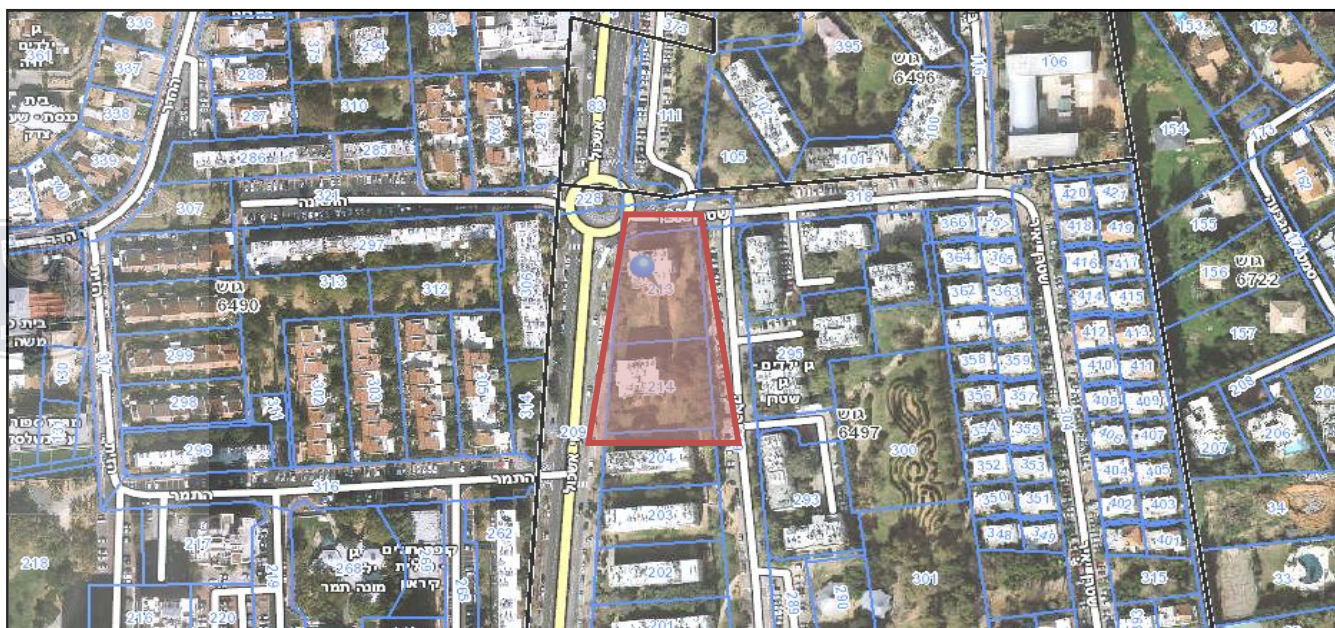
קריית אונו היא עיר בת כ- 32,000 תושבים בבקעת אונו, מחוז תל אביב בישראל. היא הוכרזה כעיר בשנת 1992 ולפני כן פעלה כמועצה מקומית.

לעיר נגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים. העיר מחוברת לכביש 471 בצפון, שמחבר בין כביש 4 לבין כביש 6. בנוסף, קריית אונו מחוברת לכביש הרוחב האזורי כביש 461 באמצעות כביש גישה וזו הכניסה העיקרית אליה מדרום. התנועה מצפון לדרום בעיר מתבצעת בעיקר על גבי ציר "לוי אשכול", המתחיל במבואות הדרומיים של העיר בואך צומת סביון על כביש 461, חוצה את שכונות העיר המזרחיות ומסתיים במחלף אונו צפונית לעיר, על כביש 471.

קיראון - אחת השכונות הוותיקות בעיר. תוכננה על ידי האדריכל ישראל לוטן ונבנתה במהלך שנות ה-60. בשנים האחרונות חלק מבתי השכונה הועלו כמועמדים לשימור. במרכז השכונה נמצא פארק צה"ל הכולל שבילים רבים להולכי רגל ושטחים ירוקים רבים. גבולות השכונה אינם אחידים. יש הרואים גם בשכונות מצפון לרחוב שלמה המלך, בואכה קניון קריית אונו וצפונה ממנו, חלק מהשכונה.

המתחם המיועד לפינוי בינוי נמצא בעיר קרית אונו, שכונת "קיראון" הממוקמת בחלק הדרומי של העיר ברחוב לוי אשכול ממערב בגבולות רחוב קורצק ממזרח ורחוב שטרן יאיר מצפון. המתחם מהווה בניה רוויה ותיקה בני 4 קומות ובסה"כ 32 דירות.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי הפורטל הממשלתי:



להלן סביבת הנכס על גבי אתר ה - g.i.s



4. תאור המתחם והתכנית לפינוי ובינוי:

המתחם הנדון מהווה מתחם המיועד לתכנית התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי ברחוב לוי אשכול. המבנים הבנויים על המתחם כיום הינם מבנים ותיקים למגורים בני כ - 45 שנים הבנויים בארבע קומות מעל לקומת עמודים. סה"כ המתחם כולל כיום שני מבני מגורים, בשטח של כ - 4.5 דונם, בסה"כ 32 יח"ד. שטח המתחם בתכנית הינו 7.015 דונם (הכולל שצ"פ, שפ"פ ודרך).

על בסיס תשריט ותקנון התכנית שהוצג בפני המתחם צפויים להבנות שני בנייני מגורים חדשים ובסה"כ 100 יח"ד (50 יח"ד בכל בניין).

גבולות המתחם:

- צפון - רחוב שטרן יאיר.
- דרום - בניה רוויה ותיקה.
- מזרח - רח' קורצק.
- מערב - רחוב לוי אשכול.

להלן תשריט התכנית של המתחם - מצב מוצע



מצב משפטי:

5.

פלט מידע מפנקס בתים משותפים

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין מפנקס בתים משותפים **מרוכז**, פלט אינטרנט מיום 28.02.2016, לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, וממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש: 6497

חלקה: 213

שטח החלקה: 2,195 מ"ר.

בעלות: קרן קיימת לישראל

לבנין תקנון מצוי ובו 17 תתי חלקות.

תת חלקה	שטח רשום	קומה	החלק ברכוש המשותף	מהות הזכויות	תאריך סיום	בעלי הזכויות	ת"ז	החלק בנכס
1	61	ראשונה	2/32	חכירה מהוונת	31.01.2065	ריוץ גיל	28921013	1/2
						ריוץ אברהם	15467863	1/2
2	61	ראשונה	2/32	חכירה מהוונת	31.01.2065	אגברא שולמית	443841/ד	1/2
						אגברא בנימין	50364/ג	1/2
3	61	ראשונה	2/32	חכירה מהוונת	31.01.2065	זכות דורה	69348407	1/2
						זכות לאון	41420324	1/2
4	61	ראשונה	2/32	חכירה מהוונת	31.01.2065	קלמנט יעל	816063	בשלמות
5	61	שניה	2/32	חכירה מהוונת	31.01.2065	ארד (ארדהיים)ע	816852	בשלמות
6	61	שניה	2/32	חכירה מהוונת	31.03.2065	ברגר יניב	34270165	1/2
						ברגר קרן	34221440	1/2
7	61	שניה	2/32	חכירה מהוונת	31.01.2065	מלכה וייס מעין	32700304	1/2
						מלכה שמעון חיים	38052981	1/2
8	61	שניה	2/32	חכירה מהוונת	31.01.2065	ליזר רבקה	4238044	בשלמות
9	61	שלישית	2/32	חכירה מהוונת	31.01.2065	דלאל אורן	33496233	1/2
						דלאל יוליה	322028887	1/2
10	61	שלישית	2/32	חכירה מהוונת	31.01.2065	טוב לימור	25477480	בשלמות
11	61	שלישית	2/32	חכירה מהוונת	31.01.2065	נחום ברוך	1044787	1/2
						נחום מרים	72115132	1/2
12	61	שלישית	2/32	חכירה מהוונת	31.03.2065	בנקל אברהם	496211	1/2
						בנקל מרים	00209792-1	1/2
13	61	רביעית	2/32	חכירה מהוונת	31.01.2065	סלמן אורן	25527433	בשלמות
14	61	רביעית	2/32	חכירה מהוונת	15.02.2065	זליגר משולם	42983114	1/2
						מאי ברכה	42983130	1/4
						זליגר יונה	42983148	1/4
15	61	רביעית	2/32	חכירה מהוונת	31.01.2065	כהן רחל	5272341	1/2
						כהן רחל	52723418	1/2
16	61	רביעית	2/32	חכירה מהוונת	02.02.2016	שיבולת חמוטל	5487530	בשלמות

אין התייחסות להערות אזהרה ולמשכנתאות.

פלט מידע מפנקס בתים משותפים

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין מפנקס בתים משותפים **מרוכז**, פלט אינטרנט מיום 28.02.2016, לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, וממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש: 6497

חלקה: 214

שטח החלקה: 2,201

בעלות: קרן קיימת לישראל

לבנין תקנון מצוי ובו 17 תתי חלקות.

תת חלקה	שטח רשום	קומה	החלק ברכוש המשותף	מהות הזכויות	תאריך סיום	בעלי הזכויות	ת"ז	החלק בנכס
1	61	ראשונה	2/32	חכירה מהוונת	22.08.2066	אבוטבול גדליהו	67487272	1/2
						אבוטבול יפה	53607248	1/2
2	61	ראשונה	2/32	חכירה מהוונת	04.01.2065	טבדי גולנרה	16422685	1/2
						טבדי ראול	16422677	1/2
3	61	ראשונה	2/32	חכירה מהוונת	31.03.2065	אופיר משה	78639150	1/2
						אופיר מרים	54032032	1/2
4	61	ראשונה	2/32	חכירה מהוונת	31.03.2064	זנו אליז	6976436	בשלמות
5	61	שניה	2/32	חכירה מהוונת	31.03.2064	צור ישראל	64297930	בשלמות
6	61	שניה	2/32	חכירה מהוונת	31.03.2064	שמואל יעקב	23629355	בשלמות
7	61	שניה	2/32	חכירה מהוונת	31.03.2066	אובייזובה רזזה	11097086	בשלמות
8	61	שניה	2/32	חכירה מהוונת	31.03.2064	לנג פנחס (פיליפ)	5339899	1/2
						לנג (דיינברג) יהודית	2675693	1/2
9	61	שלישית	2/32	חכירה מהוונת	18.12.2064	חשפיה עזרא	70143235	1/2
						חשפיה איילה	45909454	1/2
10	61	שלישית	2/32	חכירה מהוונת	31.03.2064	שחם מיכאל	5050018	1/2
						שחם מרגלית	5119202	1/2
11	61	שלישית	2/32	חכירה מהוונת	18.10.2064	ברנאי עומרי	5181338	1/2
						ברנאי ריטה	5164147	1/2
12	61	שלישית	2/32	חכירה מהוונת	31.03.2065	שריר חנה	6466046	1/2
						שריר גלית	2501454	1/4
						שריר מיטל	2739284	1/4
13	61	רביעית	2/32	חכירה מהוונת	31.03.2064	לרנר (מרמלשטיין) חיה	319747	1/2
						לרנר (ברנהרד) דב	6470382	1/2
14	61	רביעית	2/32	חכירה מהוונת	26.10.2064	אוצנסקי רומן	303459507	בשלמות
15	61	רביעית	2/32	חכירה מהוונת	31.03.2064	יצחקי תמר	390118	1/2
						טויג(יצחקי) תמר	390118	1/2
16	61	רביעית	2/32	חכירה מהוונת	31.03.2064	בנדט ישעיהו	5022718	1/2
						בנדט אסתר	5218818	1/2

אין התייחסות להערות אזהרה ולמשכנתאות.

נתוני תכנון:

6.

לא נבדקו תכניות בניין עיר ו/או היתרי בניה למבנים הבנויים כיום במתחם. כמו כן לא נבדק המצב המשפטי והזכויות הקנייניות של הדיירים במתחם ושל כל בניין בפרט.

מצב קיים -

תכנית תממ/66א

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1714 מיום 19.04.71.

אזור מגורים ד':

בתי קומות למגורים.

משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית. מלאכת בית לבעלי הדירה בתנאי שלא גורמת רעש, ריח רע או לכלוך.

גובה בניין בקומות: 4 קומות + עמודים וק' גג.

להלן תשריט תכנית תממ/66 א':



תכנית קא/413

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6369 מיום 30.01.12.

תכנית זו היא תכנית עיבוי התחדשות וחזוק מבנים נגד רעידות אדמה, שתחול על בנייני מגורים קיימים בבניה רוויה בתחום העיר קריית אונו.

עיקרי הוראות התכנית:



1. התכנית חלה על בניינים בבניה רוויה בתחום העיר קריית אונו אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 1.1.1980.

2. הזכויות בתכנית זו - בהיקף של תוספת של 2 קומות מלאות + קומה בנסיגה לבניין בתוספת אפשרות של סגירת קומת עמודים, והרחבת דירות קיימות בהיקף של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) עם תוספת של עד 12 מ"ר גזוזטרא - מהוות מסגרת מקסימאלית ואינן זכויות מוקנות.

3. תוספת זכויות מכוח תכנית זו ביחס לחלקות לגביהן אושרה תוספת בניה מכוח תמ"א 38 או בחלקות לגביהן אושרו תכניות לתוספת קומות ו/או הרחבת דירות תינתן בהפחתת הזכויות שאושרו בתכניות אלו. על אף



האמור לעיל, ככל שתוכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו התירו הרחבת דירות קיימות בשיעור העולה על המותר בתכנית זו, יקבעו התכניות המפורטות לעניין זה.

4. התכנית מאפשרת תוספת שימושים בקומת הקרקע.



מצב מוצע - תכנית 508-0293589 (התכנית נשוא טבלת האיזון)
התחדשות עירונית לוי אשכול 125, 127 קרית אונו

שטח התכנית: 7.015 דונם.

סוג איחוד וחלוקה: איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית.
מס' גוש: 6497

מספרי חלקות בשלמותן: 213-214.

מספרי חלקות בחלקן: 210-209, 319.



מטרת התכנית

פרויקט התחדשות עירונית:

- הריסת 2 בניינים בני 4 קומות על עמודים והקמת שני בניינים חדשים הכוללים ק. קרקע + 12 קומות מעל 4 קומות מרתף במסגרת שטחי הבניה המותרים על פי תכנית מאושרת.
- הקצאת מגרש בשטח של 1 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- הגדלת מס' יח"ד מ - 16 יח"ד קיימות בבניין בתוספת 12 יח"ד מכח תמ"א/38 (סה"כ 28 יח"ד לבניין) ל - 50 יח"ד לבניין סה"כ 100 יח"ד בתכנית.
- קביעת זיקת מעבר ברחוב 6 מ' לאורך רח' לוי אשכול לביצוע פיתוח גנני - שדרת הצ"ל.
- קביעת קווי בניין.



טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
37.21%	2,609.88	דרך מאושרת
62.80%	4,405.03	מגורים ד'
100%	7,014.91	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
37.20%	2,609.88	דרך מאושרת
41.89%	2,938.76	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
2.28%	159.82	שטח פרטי פתוח
18.62%	1,306.46	שטח ציבורי פתוח
100%	7,014.92	סה"כ



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

שימושים:

- מגורים.
- שטחי פעילות משותפים לדיירים (מועדון, מחסנים, חדר כושר, חדרי פעילות לילדים, וכד')
- השטחים לאורך רחוב לוי אשכול אשר ישמשו לפונקציות קהילתיות/מסחר - לא יותרו שימושים המהווים הפרעה לסביבה ולדיירי הבניינים.

חניה:

מספר קומות החניה יהיה בהתאם לנספח תנועה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. יותרו מקומות חניה מעל פני הקרקע לרכב ביטחון ולרכבי נכים.

הערות לטבלת הזכויות:

- תותר בניית מחסנים בשטח של עד 7 מ"ר ליחידת דיור. הקמת המחסנים תותר בשטח קומת המרתפים ו/או בשטח קומת הקרקע ו/או קומה א'.
- יתרו שטחי שרות מעל הקרקע בשטח של 40 מ"ר ליח"ד אשר ישמשו לממ"דים ושטחי שרות משותפים.
- תותר שטחי שרות למסחר/קהילתי בשטח של 200 מ"ר מעל הקרקע.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בנין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה				אחוזי בניה כוללים	תכסית (%) מתא (שטח)	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מס' קומות		קו בניין (מטר)
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות					מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	101A		2,939												5
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	101A	בנין A		5004 (3)	2000 (4)	11,079	4,075	316.00		50	29.4	43	12	4	5
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101A	בנין A		250 (5)	100	343									
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	101A	בנין B		5,004	2000 (4)	11,079	4,075	316		50	29	41	11	4	0
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101A	בנין B		250	100	343									

(1) לשצ"פ.

(2) לרחוב לוי אשכול

(3) מתוך השטח העיקרי מיועדים 600 מ"ר (12*50) עבור גזוזטראות

מתוך השטח העיקרי 190 מ"ר על פי סע' 62 א (א) סעיף קטן 16

(4) 50*40

(5) שטחים אלו מיועדים למסחר/קהילתי - לא ניתן לנייד שטחים אלו לשימושים אחרים.



להלן תשריט תכנית בינוי מנחה - תכנית מס' 508-0293589:



7. ערכי השווי בתחום התכנית:

שווי מצב קיים:

גו"ח	תאריך	כתובת	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	שטח	מחיר עסקה
6497/297	02.11.2014	קורצ'ק 1, ק' אונ	3	2	4	70	1,300,000 ₪
6497/298	24.07.2013	שטרן יאיר 12, ק' אונ	3	2	4	66	1,250,000 ₪
6497/203	31.01.2013	לוי אשכול 135, ק' אונ	3	4	4	65	1,005,000 ₪
		ממוצע					1,185,000 ₪
		מקדם זמן - 10%					1,303,500 ₪
		במעגל					1,300,000 ₪

שווי דירה קיימת בממוצע הנו - 1,300,000 ₪.

חלקה 213: שווי יחידת דיור 1,300,000 ₪ * 32 יח"ד = 20,800,000 ₪.

חלקה 214: שווי יחידת דיור 1,300,000 ₪ * 32 יח"ד = 20,800,000 ₪.

שווי מצב מוצע:

שווי מצב מוצע מתבסס על תמהיל דירות שנתקבל ע"י ססיליה קידר - אדריכלית ומתכננת ערים.

לאחר ניתוח עסקאות מתקבל שווי למ"ר בממוצע כדלקמן:

מס' חדרים	שווי למ"ר בממוצע	שווי לחדר
3	22,000	591,800
5	21,770	577,800
6	20,682	548,910

יודגש כי ניתנו מקדמי התאמה לקומה, לדירות מיוחדות כגון דירות גן, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים.

אומדן שווי דירות טיפוסיות קיימות במתחם	מס' דירות	שטח דירה (מ"ר) ללא ממ"ד	שטח במ"ר כולל ממ"ד	שטח חצר/מרפסת	סה"כ שווי
דירת גן 3 חדרים - A1	4	68	80	12	7,400,000 ₪
דירת גן 3 חדרים - A2	2	68	80	12+20	4,000,000 ₪
דירת גן 5 חדרים - A3	4	94	106	12 + 80	11,000,000 ₪
דירת 3 חדרים - B	24	68	80	12	52,140,000 ₪
דירת 5 חדרים - C	8	94	106	12	10,000,000 ₪
דירת 5 חדרים - C1	4	94	106	26	10,600,000 ₪
דירת 5 חדרים - C2	8	94	106	100	21,800,000 ₪
דירת 5 חדרים - C3	8	100	112	12	22,400,000 ₪
דירת 6 חדרים - D	4	117	129	107	14,400,000 ₪
פנטהאוז 6 חדרים - D1	2	118	130	110	8,300,000 ₪
דירת 5 חדרים - תמורה	32	94	106	12	84,000,000 ₪
סה"כ יחידות	100			סה"כ כולל מע"מ	246,040,000 ₪

שווי מגרש 101A הנו 246,040,000 ₪.

8. עקרונות ושיקולים - טבלת איזון

- 8.1. תכנית 508-0293589 (בשלב לפני הפקדה) הינה תכנית של התחדשות עירונית הכוללת פינוי בינוי לשני בתי מגורים בני 16 יח"ד כל אחד ברחוב לוי אשכול 125, 127 בקריית אונו. טבלת האיזון בהליך של איחוד וחלוקה התבססה על תכנית זו.
- 8.2. בתכנית מתקיים הליך של איחוד וחלוקה כאשר חלקות 213, 214 מקבלות יחד מגרש אחד (101A) הכולל שני בניינים.
- 8.3. בחלקות קיימים מבנים. **במצב הנכנס** המבנים הוערכו לפי שווים הפיזי. **במצב היוצא** הוערכו שווי המבנים העתידיים להיבנות על בסיס תמהיל דירות שנתקבל ע"י ססיליה קידר - אדריכלית ומתכננת ערים.
- 8.4. נמסר ע"י ססיליה קידר - אדריכלית ומתכננת ערים שמיקום דירות התמורה במצב היוצא נשמר עפ"י מיקומם במצב הנכנס. בעלי הזכויות בחלקה 213 יקבלו את דירותיהם בבניין הצפוני ובעלי הזכויות בחלקה 214 יקבלו דירות בבניין הדרומי.
- 8.5. במצב הקיים שטח דירות התמורה זהה. במצב היוצא שטח דירות התמורה זהה.

9. הצהרה:

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי בנכס וכי שומה זאת נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית. חוות הדעת אינה מהווה ביקורת הנדסית ו/או חוות דעת משפטית ומהווה חוות דעת שמאית בלבד.

הח"מ אינו מודד מסומך ולכן יתכנו סטיות בין השטחים שנמדדו למצב בפועל.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

הטבלה נערכה בין היתר בהתאם להוראות סעי' 122 סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה תשע"א 2009) על תיקוניהן.



ולראיה באתי על החתום

עו"ד חיים מסילתי

שמאי מקרקעין וכלכלן

