



שמאות מקרקעין
ונייהול נכסים בע"מ



תכנית מס' תמל/1001 א

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

טבלת איזון והקצאה ללא הסכמת בעלים



MERAV PRIEL

Real Estate Appraisal & Property Management Ltd.



רח' גורודיסקי 31, רחובות 76231 טלפקס: 08-9495564 נייד: 052-2725755

31 Gorodisky St. Rehovot 76231 Tel/fax: 08-9495564 Mobil: 052-2725755 E-mail: merav-pr@zahav.net.il



10 אוגוסט, 2017
י"ח אב, תשע"ז
תיק: 1600.4.12.15

הנדון: טבלת איזון והקצאה ללא הסכמת בעלים
תכנית מספר תמ"ל/1001/א- תל השומר מרכז



1. רקע כללי

מצורפת בזאת טבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים- תמל/1001/א, החלה על מתחם האיחוד וחלוקה (המזרחי) כפי שהוגדר בתוכנית מפורטת תמ"ל/1001, בהתאם להחלטת הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל). טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' חוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 לעניין איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים וכן בהתאם להנחיות המקצועיות כפי שנקבעו בהוראת תקן 15 ותיקון 1 לתקן 15, לתקינה שמאית.



2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 1.1.15.



3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ערכתי ביקור ראשון בסביבת הנכס ביום 18.12.2014. ביקור חיצוני בלבד. לאור העובדה כי המקרקעין הנדון מהווה חלק מבסיס צבאי, לא התאפשר ביקור בתחום המקרקעין.



MERAV PRIEL

Real Estate Appraisal & Property Management Ltd.





שמאות מקרקעין
וניהול נכסים בע"מ

4. פרטי המקרקעין

גושים וחלקות המסומנים לאיחוד וחלוקה בתוכנית מספר תמל/1001/א כמפורט:



גוש	חלקות
6231	: 175, 174, 173, 172, 171, 169, 164, 100, 58
6234	: 58
6487	: 138, 136, 135, 134
6488	: 111, 102, 68-66, 57-54, 47, 45, 37-35, 7-1
	137, 134, 131, 128, 125, 121-120, 115-114
	168-165, 161, 158, 151, 149, 146, 143, 140
6490	: 750-749, 714, 710, 707-706, 40, 37-36, 7
7314	: 73



- מגרשים - שונים בהתאם לתוכנית מספר תמל/1001/א- תל השומר מרכז,
מיקום - מתחם בסיס תל השומר- מרכז הקיים,
ועדת תכנון - מחוזית - מרכז,
מקומית - קרית אונו, רמת גן, גלילית מחוז מרכז.

5. תיאור המקרקעין



- 5.1. הנכס הנדון הינו מתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים אשר כולל בתחומו חלקות שונות בגושים שונים (כפי שיפורטו בטבלת האיזון) המהווים חלק מחטיבת קרקע ללא שיפוט, הממוקמת מדרום לדרך דורי, ממערב לדרך חטיבת אלכסנדרוני, מצפון לכביש 461 וממזרח למתחם בית החולים תל השומר ומהווים חלק ממחנות "תל השומר", מדרום לקריית אונו.
המתחם הנדון ממוקם בחלק המזרחי של תכנית תמל/1001.



MERAV PRIEL

Real Estate Appraisal & Property Management Ltd.





שמאות מקרקעין
ונייהול נכסים בע"מ

5.2. חטיבת הקרקע עליה מתוכננת להבנות שכונת המגורים החדשה מהווה כיום חלק ממחנות "תל השומר" ולפיכך קיימים בתחומה מבנים ותיקים חלקם מהתקופה המנדטורית, בני קומה אחת לשתיים, הבנויים ברובם בלוקים ובטון ולחלקם גגות אסבסט.

המחנה כולו מוקף גדר גבוהה והכניסה לתחומיו מוגבלת.



5.3. כאמור החלקות מהוות חלק מחטיבת קרקע ללא תכנון (בייעודן הקודם), אשר תכנית מס' תמ"ל/1001 שינתה את ייעודה לאזור אורבני הכולל בין היתר שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה לצד שטחי ציבור בנויים ופתוחים.

5.4. האזור האורבני בתכנית תמל/1001, מתחלק מוניציפאלית בין הרשויות הסמוכות לחטיבת הקרקע.

במסגרת החלוקה המוניציפלית ישויך המתחם הנדון בחלקו לעיר קריית אונו ובחלקו לעיר אור יהודה¹.



5.5. חטיבת הקרקע הכוללת גובלת:

- | | |
|-------|---|
| מצפון | - דרך רב אלוף יעקב דורי ("דרך דורי"), |
| ממערב | - מתחם בית החולים תל השומר, |
| מדרום | - כביש 461 המקשר בין מחלף מסובים לצומת מערב יהוד, |
| ממזרח | - מתחם תכנית תגפ/1599 - קא/387 ומעברו דרך חטיבת אלכסנדרוני. |



¹ בהתאם למידע אשר הועבר לידי, חלק מן המגרשים בייעוד ציבורי (שב"צ, שצ"פ ודרך) ירשמו ע"ש הרשות המוניציפלית אור יהודה. כל המגרשים בייעוד ציבורי רשומים בטבלת ההקצאה "מתחת לקו" ואינם מובאים בחשבון באיזון הזכויות.





שמאות מקרקעין
וניחול נכסים בע"מ

6. מצב תכנוני קודם²

6.1. להלן רשימת תכניות מאושרות, בהתאם לטבלת התוכניות המפורטת בסעיף 1.6 להוראות תכנית תמ"ל/1001, החלות בתחום חטיבת הקרקע או גובלות לתחומה:

- תג"פ/1/599/קא/387 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6967 מיום 12.1.2015.
- תמא/23/א/4 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6121 מיום 12.8.2010.
- תדמת/2004 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5897 מיום 8.1.2009.
- קא/393 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5883 מיום 17.12.2008.
- קא/מק/114 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5818 מיום 16.6.2008.
- R6 (תכנית מנדטורית) - פורסמה לתוקף בעיתון רשמי מיום 26.3.1942.

6.2. בבחינת התוכניות עולה כי מרבית התוכניות המפורטות הינן תכניות סמוכות ו/או גובלות בתחום תכנית תמ"ל/1001.

התכנית העיקרית החלה על חטיבת הקרקע ככלל ועל שטחי המתחם הנדון בפרט, הינה תוכנית R6 המנדטורית לפיה חטיבת הקרקע הינה שטח ללא תכנון.

6.3. לאור העובדה כי חטיבת הקרקע מהווה בסיס צבאי לא ניתן לבדוק היתרי בניה במידה וקיימים. המבנים הקיימים הינם של הצבא, ברובם מבנים ותיקים ובחלקם אף מהתקופה המנדטורית. הנחת העבודה הינה כי כל המבנים מיועדים להריסה וייפוגו על ידי המחזיק בהם כיום-צה"ל.

² המצב התכנוני המובא לעיל הינו לכלל החלקות הכלולות בתחום תוכנית תמ"ל/1001.



MERAV PRIEL

Real Estate Appraisal & Property Management Ltd.



רח' גורודיסקי 31, רחובות 76231 טלפקס: 08-9495564 נייד: 052-2725755

31 Gorodisky St. Rehovot 76231 Tel/fax: 08-9495564 Mobil: 052-2725755 E-mail: merav-pr@zahav.net.il



7. התוכניות נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

תכנית מס' תמל/1001- תל השומר מרכז

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7174 מיום 28.12.15



מטרת התוכנית

התכנית הינה תכנית מפורטת למתחם המרכזי בשטח מחנה תל השומר המיועד לפינוי. התכנית משתרעת על שטח של כ- 1,358 דונם וקובעת שטחים למגורים, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, כיכרות עירוניות, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב. התכנית כוללת כ- 9,500 יחידות דיור ושטחי תעסוקה ומסחר של כ- 440,000 מ"ר. שטח התכנית ממוקם מצפון לכביש 461, מדרום לאזור המגורים של הישוב קרית אונו וממזרח למרכז הרפואי שיבא תל השומר.



התוכנית כוללת בתוכה שני תחומים לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים (מתחם מערבי ומתחם מזרחי).

מעיקרי הוראות התכנית: קביעת ייעודי קרקע שונים, קביעת בינוי הוראות והנחיות בניה, התווית רשת דרכים ותחבורה, קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

ייעודי קרקע ושימושים



מגורים ג' - ישמשו למגורים לרבות דיור מוגן, בית אבות, דיור מיוחד לסוגיו. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית". משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שבה גר.

הוראות בינוי:

- ◆ הבינוי והפיתוח יהיה בהתאם למפורט בנספח 1. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע למספר הקומות וקווי הבניין ובכפוף להוראות בפרק 5 לתקנון.



MERAV PRIEL

Real Estate Appraisal & Property Management Ltd.



רח' גורודיסקי 31, רחובות 76231 טלפקס: 08-9495564 נייד: 052-2725755

31 Gorodisky St. Rehovot 76231 Tel/fax: 08-9495564 Mobil: 052-2725755 E-mail: merav-pr@zahav.net.il



- ♦ המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ- 8 מטר. יותר קו בנין אפס בין בניינים בהתאם לנספח הבינוי.
- ♦ מספר הקומות בבניה המרקמית ולאורך הרחוב הראשי יהא 6 קומות: ק.ק+5 וגובה הבניינים הגבוהים בהתאם לרשום בנספח הבינוי.
- ♦ שטח יח"ד ממוצעת יהיה 105 מ"ר עיקרי ליח"ד ושטח יח"ד קטנה יהיה 80 מ"ר עיקרי, לרבות שטח הממ"ד.
- ♦ השימוש למסחר יהיה בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב הראשי. גובה קומה מסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.2 מטר ולאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולנדה) ברוחב 4 מטר ובגובה 4.2 מטר.
- ♦ בבניינים בהם מותרת חזית מסחרית יותר שימוש למשרדים בקומות שמעל הקומה המסחרית כחלופה לדירות.
- ♦ החניה למגורים תהיה תת קרקעית בתחום תא השטח. תכנית מרתפי חניה לא תעלה על 85% משטח המגרש.
- ♦ מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה לדירות המגורים.



מבנים ומוסדות ציבור - ישמשו למבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, תרבות ופנאי, דת, מתקני משחקים, מתקני ספורט, גינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות וכיו"ב.
הוראות בניה:

- ♦ השימוש בכל תא שטח יהיה כמפורט בנספח הבינוי, עם זאת הוועדה רשאית לשלב שימושים שונים או לשנות את השימוש לשימוש ציבורי אחר, בהתאם לצורכי העיר.
- ♦ השטח המסומן בשתי וערב בצבע אפור בתאי שטח 204, 207, 214, 226, 230, 237, 239, 242, 243, 247 בנספח מס' 1 מיועד למגרשי ספורט של בתי ספר ויותר לשימוש ציבורי בשעות בהן בית הספר אינו פעיל.
- ♦ קווי הבניין בחזית הרחוב מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט.





הערות כלליות לתכנית

- ♦ גובה בניין מרבי יהיה 86 מטר מעל פני הים. היתרי בניה למבנים בגובה העולה על 70 מטר, יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.
- ♦ 20% מסך יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו דירות קטנות ושטחן לא יעלה על 80 מ"ר עיקרי (כולל ממ"ד). הדירות הקטנות יתוכננו בחזית הרחוב ועד לקומה החמישית בבניין.
- ♦ נספח הבינוי מס' 1 הינו נספח מחייב לעניין קווי בניין ומספר קומות.
- ♦ תנאי למתן היתר בניה, בין היתר, יהיה אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית אשר תוכן על ידי בעלי הזכויות בקרקע למבנן בשלמותו.
- ♦ שימור: בתאי שטח 200, 204, 261 מסומנים מבנים ומתחמים לשימור. למבנים ולמתחמים המיועדים לשימור יוכנו תיקי תיעוד מפורטים.
- ♦ המבנים המיועדים להריסה כמסומן בנספח 9 יתועדו בצילומים בטרם ייהרסו.

שלבי ביצוע

בצוע התכנית הינו פועל יוצא של פינוי מחנות הצבא הקיימים. ככל שפינוי המחנות יהא בשלבים יובטח כי מבחינה סביבתית, אין מניעה לשימוש למגורים לצד המחנות שאינם מתפנים.

ביצוע התכנית יהיה מותנה בפיתוח מערכות תחבורה, תשתיות רטובות, תשתיות חשמל, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בהתאם למספר יח"ד שייבנו.

תכנית מס' תמל/1001/א- תל השומר מרכז

מטרת התוכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית, בהתאם להוראות תכנית תמל/1001.

זכויות הבניה במגרשי התמורה הנדונים יהיו כדלקמן:



MERAV PRIEL

Real Estate Appraisal & Property Management Ltd.



רח' גורודיסקי 31, רחובות 76231 טלפקס: 08-9495564 נייד: 052-2725755

31 Gorodisky St. Rehovot 76231 Tel/fax: 08-9495564 Mobil: 052-2725755 E-mail: merav-pr@zahav.net.il



שטח מ"ר	שטח מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
10	20.4	79	300%	12,055	1,178	2,619	8,258	3,864	מ"ר	102
6	14.6	52	210%	7,744	776	1,657	5,311	3,561	מ"ר	103
6	13.4	34	191%	5,122	517	1,091	3,514	2,586	מ"ר	104
10	20.1	79	295%	12,044	1,178	2,515	8,251	3,924	מ"ר	105
10	18.8	61	275%	9,361	920	2,027	6,414	3,267	מ"ר	107
10	20.3	61	299%	9,408	920	2,044	6,445	3,022	מ"ר	108
10	16.7	113	243%	17,116	1,695	3,688	11,732	6,772	מ"ר	109
10	17.5	96	255%	14,553	1,437	3,142	9,974	5,486	מ"ר	110
10	20.5	121	302%	18,533	1,810	4,027	12,695	5,893	מ"ר	111
10	19.4	113	285%	17,297	1,695	3,751	11,851	5,825	מ"ר	112
12	21.8	62	345%	10,243	934	2,089	6,572	2,859	מ"ר	113
12	28.6	46	445%	7,470	690	1,576	4,916	1,611	מ"ר	114
9	21.5	75	316%	11,414	1,121	2,414	7,878	3,492	מ"ר	171
10	34.2	44	513%	6,873	661	1,470	4,742	1,293	מ"ר	172

8. המצב המשפטי

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין אשר הופקו באמצעות האינטרנט בדצמבר 2014 ובמאי 2017, החלקות אשר נכללות בטבלת ההקצאה והאיזון, רשומות בבעלות כדלקמן:

- הימנותא,
- קרן קיימת לישראל,
- רשות הפיתוח,
- מדינת ישראל,
- עיריית קריית אונו.

פרטי הרישום יפורטו בטבלת האיזון.

בתחום האיחוד וחלוקה הנכלל בטבלת האיזון לא רשומים חוכרים.



MERAV PRIEL

Real Estate Appraisal & Property Management Ltd.



רח' גורודיסקי 31, רחובות 76231 טלפקס: 08-9495564 נייד: 052-2725755

31 Gorodisky St. Rehovot 76231 Tel/fax: 08-9495564 Mobil: 052-2725755 E-mail: merav-pr@zahav.net.il



9. עקרונות, גורמים ושיקולים

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא ובעריכת טבלת ההקצאה והאיזון:



9.1. טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' חוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 לעניין איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים וכן בהתאם להנחיות המקצועיות כפי שנקבעו בהוראת תקן 15 ותיקון 1 לתקן 15, לתקינה שמאית.



9.2. בהתאם לסעיף 6 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009, מי שהינו בעל מספר חלקות במסגרת האיחוד וחלוקה, אוחדו זכויותיו, ככל הניתן, למגרש תמורה אחד או יותר בבעלותו המלאה.



9.3. ההקצאה נעשתה כך שלא ייווצרו תשלומי איזון כספיים בין בעלי הזכויות במתחם האיחוד וחלוקה, לשם כך הוקצה מגרש תמורה (מגרש 108), אשר משמש לאיזון בין בעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה. מגרש זה הוקצה כמושעא והובאה בחשבון הפחתה בשוויו.

9.4. שטחי החלקות וחלקי החלקות במצב הנכנס וכן שטח מגרשי התמורה במצב היוצא, מבוססים על מידע שהתקבל ממשרד מדידות הלפרין-פלום ביום 4.6.2017.



9.5. הנכס הנדון מהווה כאמור מתחם קרקע ללא תכנון (במצב הנכנס), המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש במסגרת תכנית תמ"ל/1001. בבחינת שווי המצב הנכנס הובא בחשבון שווי לכלל השטח אשר היווה חלק ממתחם בסיס תל השומר. נבחן שווי המצב הנכנס מול שווי המצב היוצא ונמצא כי התכנית משביחה את כלל המקרקעין אשר בתחומה. לשם הפשטת טבלת האיזון הוצג המצב הנכנס כשווי בשטח אקוויוולנטי.



9.6. בחלק המזרחי של התכנית קיימת חפיפה של שטחים עם תכנית תג"פ/599-קא/387

אשר אושרה בינואר 2015. שטחי הקרקע החופפים הינם מגרשים ביעוד ציבורי (דרך ושצ"פ) בתכנית תג"פ/599-קא/387 כאשר בחלק מהם משתנה הייעוד במסגרת תמל/1001 (משצ"פ/דרך למגורים/שב"צ).



לאחרונה הסתיים הליך הרישום של תכנית תג"פ/599-קא/387 והמגרשים אשר ייעודם ציבורי נרשמו על שם עיריית קריית אונו, לאור האמור נכנסו לטבלת ההקצאה מתחת ל"קו" ולמעשה אינם תורמים לשווי המצב הנכנס בטבלת ההקצאה.

9.7. באומדן שווי המצב הנכנס לא הובאו בחשבון המבנים הקיימים במתחם, זאת לאור

העובדה כי המבנים הקיימים שייכים למערכת הביטחון והם יהרסו ויפוננו משטח מתחמי האיחוד וחלוקה, על ידי המחזיק בהם כיום.

בהתאם להנחיה שהתקבלה אין להביא את שווים כתרומה לשווי המצב הנכנס לטבלת האיחוד וחלוקה.



9.8. במסגרת החלוקה המוניציפלית של חטיבת הקרקע ישוּך המתחם הנדון בחלקו לעיר

קריית אונו ובחלקו לעיר אור יהודה.

באומדן שווי המגרשים במצב היוצא הובא בחשבון, כי מגרשי המגורים, קרי המגרשים הסחירים במתחם הנדון, ישויכו בכללותם לעיר קריית אונו.

9.9. בהתאם לסקר עצים שנערך עולה כי במגרשי התמורה ביעוד למגורים לא קיימים עצים

לשימור ו/או העתקה. בחלק מהמגרשים קיימים עצים לכריתה.



לפיכך, לא הובאה בחשבון הפחתה משווי המגרש בשל עצים בוגרים לשימור ו/או להעתקה.

9.10. בהתאם לתשריט תמל/1001, במתחם הנדון לא מסומנים מבנים לשימור.

9.11. הנחת העבודה הינה כי במידה ומגרשים בתחום האיחוד וחלוקה יחשדו כמזהמים, בשל

אופי השימוש הנעשה במקרקעין כיום, הסרת המפגע תיעשה על ידי הגורם המזהם ולפיכך לא הובאה בחשבון הפחתה בגין זיהומים במקרקעין, במידה ויש כאלו.





9.12. אומדן שווי הקרקע נעשה בהנחה כי הנכס חופשי מכל חוב, שעבוד, ו/או זכויות צד ג' כלשהן והנכס הנדון פנוי וריק מכל מחזיק.

9.13. מיקומו של הנכס הנדון במרכז הארץ, באזור המאופיין ברמת ביקוש גבוהה והיצע קרקעות קטן.



9.14. אומדן שווי הקרקע אינו כולל מע"מ.

10. ערכי שווי בתחום התוכנית

לשם עריכת טבלת ההקצאה והאיזון הובאו בחשבון ערכי שווי קרקע כדלקמן:
- קרקע ליחידת דיור בתחום המוניציפלי של קריית אונו הינו כ- 800,000 ₪.
- שווי מבונה מסחרי בק"ק כ- 7,500 ₪/מ"ר.
ערכי השווי נכונים ליום 1.1.2015 (ראה נספח נתוני השוואה).



כמו כן הובאו בחשבון מקדמי התאמה כדלקמן:

מגורים מעל ק"ק על חזית מסחרית	- 0.9,
סמיכות לכביש ראשי	- 0.95,
צפיפות לדונם	- 0.95-1.02,
קרבה לשטח בניני ציבור	- 0.95-0.99,
קרבה לשטח ציבורי פתוח	- 1.02-1.04,
קרבה למסחר ומשרדים	- 0.9,
הפחתה למושע	- 0.80-0.95.





11. הצהרות

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק ועניין במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה וכי הערכתי זו ניתנה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי, וניסיוני המקצועי. הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ד' 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 באתי על החתום ביום - 10.8.2017.



מירב פריאל
כלכלנית ושמאית מקרקעין



לוט:

נספח נתוני השוואה

טבלת איחוד והקצאה תמל/1001/א



MERAV PRIEL

Real Estate Appraisal & Property Management Ltd.





נספח נתוני השוואה

ᐃᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃ	ᐃ,ᐃᐃᐃᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃᐃ	ᐃᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃ	ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃ	ᐃᐃᐃᐃ	ᐃᐃᐃᐃ	ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃᐃ
ᐃ 693,136	ᐃ 1,976,000	2014	119	6496/278	ᐃᐃᐃ .ᐃ .8 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	2.9.14
ᐃ 653,508	ᐃ 1,830,842	2014	108	6496/278/3/2	ᐃᐃᐃ .ᐃ .8 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	12.11.14
ᐃ 691,242	ᐃ 2,049,795	2014	129	6496/278/3/4	ᐃᐃᐃ .ᐃ .8 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	9.11.14
ᐃ 761,518	ᐃ 2,142,258	2014	127	6496/278/3/5	ᐃᐃᐃ .ᐃ .8 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	4.11.14
ᐃ 1,216,304	ᐃ 3,070,000	2014	157	6370/107	ᐃᐃᐃ .ᐃ .10 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	12.8.14
ᐃ 868,970	ᐃ 2,100,000	2014	100	6370/107/80	ᐃᐃᐃ .ᐃ .10 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	27.8.14
ᐃ 1,611,956	ᐃ 3,377,800	2014	118	6370/40/3	ᐃᐃᐃ .ᐃ .3 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	8.10.14
ᐃ 1,080,253	ᐃ 2,669,548	2014	132	6370/40/12	ᐃᐃᐃ .ᐃ .3 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	24.8.14
ᐃ 1,078,188	ᐃ 2,559,000	2014	118	6370/40/16	ᐃᐃᐃ .ᐃ .3 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	10.9.14
ᐃ 1,007,132	ᐃ 2,450,000	2014	118	6370/40/27	ᐃᐃᐃ .ᐃ .3 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	5.3.14
ᐃ 1,867,373	ᐃ 3,992,040	2014	147	6370/40/41	ᐃᐃᐃ .ᐃ .3 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	18.9.14
ᐃ 585,619	ᐃ 1,650,000	2013	98	6370/109	6370/109	3.7.14
ᐃ 724,668	ᐃ 1,940,000	2013	108	6370/109	6370/109	21.9.14
ᐃ 1,255,704	ᐃ 2,885,000	2013	125	6370/109	6370/109	22.7.14
ᐃ 886,532	ᐃ 2,265,000	2013	118	6370/109	6370/109	14.7.14
ᐃ 612,410	ᐃ 1,545,367	2014	79	6491/87/17	ᐃᐃᐃ .ᐃ .2 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	20.8.14
ᐃ 682,344	ᐃ 1,882,745	2014	109	6491/87/34	ᐃᐃᐃ .ᐃ .2 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	30.9.14
ᐃ 653,240	ᐃ 1,608,000	2014	79	6491/87/42	ᐃᐃᐃ .ᐃ .2 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	24.10.14
ᐃ 704,248	ᐃ 1,686,246	2014	79	6491/87/52	ᐃᐃᐃ .ᐃ .2 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	20.8.14
ᐃ 1,008,087	ᐃ 2,696,905	2014	150	6491/87/61	ᐃᐃᐃ .ᐃ .2 ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	28.9.14
ᐃ 853,716	ᐃ 2,230,000	2014	120	6370/48	ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	21.8.14
ᐃ 619,035	ᐃ 1,870,000	2014	120	6370/48	ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	29.9.14
ᐃ 1,029,726	ᐃ 2,500,000	2014	120	6370/48	ᐃᐃᐃ ᐃᐃᐃᐃ	25.7.14
ᐃ 947,132	ᐃ 2,450,000	2014	130	6370/107	6370/107	3.9.14
ᐃ 742,894	ᐃ 2,060,000	2014	120	6370/107	6370/107	30.6.14
ᐃ 752,894	ᐃ 2,060,000	2014	118	6490/697/17	6490/697	7.8.14
ᐃ 811,565	ᐃ 2,150,000	2014	118	6490/697/18	6490/697	12.8.14
ᐃ 790,267	ᐃ 2,125,000	2014	119	6490/697	6490/697	11.8.14
ᐃ 881,754	ᐃ 2,250,000	2014	117	6490/697	6490/697	18.9.14
ᐃ 872,738	ᐃ 2,151,800	2014	106	6490/639/30	6490/639	9.4.14
ᐃ 919,997	ᐃ 2,370,025	2013	125	6490/639/4/1	6490/639	31.10.14
ᐃ 900,812	ᐃ 2,340,596	2013	125	6490/639/15	6490/639	14.1.14
ᐃ 766,346	ᐃ 2,095,975	2013	120	6490/639	6490/639	5.3.14
ᐃ 896,121	ᐃ 2,141,649	2013	100	6490/639	6490/639	12.3.14
ᐃ 753,016	ᐃ 2,075,526	2013	120	6490/639	6490/639	15.9.14
ᐃ 923,306	ᐃ 2,375,101	2013	125	6490/639/31	6490/639	11.6.14
ᐃ 956,389	ᐃ 2,425,850	2013	125	6490/639/4/2	6490/639	23.11.14
ᐃ 963,005	ᐃ 2,436,000	2013	125	6490/639/4/3	6490/639	13.10.14
ᐃ 889,941	ᐃ 2,178,190	2013	106	6490/639/41	6490/639	12.2.14
ᐃ 1,014,472	ᐃ 2,476,600	2013	120	6490/639	6490/639	12.3.14
ᐃ 988,005	ᐃ 2,436,000	2013	120	6490/639	6490/639	30.7.14
ᐃ 988,005	ᐃ 2,436,000	2013	120	6490/639	6490/639	15.7.14
ᐃ 997,604	ᐃ 2,450,725	2013	120	6490/639	6490/639	14.10.14
ᐃ 1,272,523	ᐃ 2,872,450	2013	120	6490/639	6490/639	4.4.14



Real Estate Appraisal & Property Management Ltd.





מסחרי

מכרז מנהל מס' תא/185/2014 באור יהודה, למגרש 33 בשטח של 1,322 מ"ר בייעוד מסחרי:
סכום זכייה כולל פיתוח הינו 16,066,708 ש"מ המביא לשווי מ"ר של 12,153 מ"ר.

מס' תכנית	שטח נטו	שטח בנוי	מ"ר	מ"ר	מ"ר	תאריך
9.738	576,000	800,000	28	MY	18.12.14	
8.304	792,000	1,100,000	42.5		18.12.14	
6.767	828,000	1,150,000	50		18.12.14	
4.823	1,296,000	1,800,000	93		18.12.14	



MERAV PRIEL

Real Estate Appraisal & Property Management Ltd.





טבלת איחוד והקצאה - תכנית מס' תמל/1001/א

מסד	מתחם	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח בתוכנית	בעלים רשומים	חוזרים	ת"ח מס	שיעבודים / זכויות אחרות	חלק יחסי בבעלות	ייעוד החלקה	מצב נכס, מ"ר אקל	שוי יחסי (אחוזים)	מס' מגרש תמורה	שטח המגרש, מ"ר	ייעוד המגרש	חלקים מקצים (באחוזים)	שוי מצב יוצא	שוי יוצא יחסי (באחוזים)	תשלומי איחוד	
																				בעל הזכויות	בעל קיבל
1		6488	1	7,808	7,808.0	המסרת	-	-	-	0.3750	-	2,928	1.5329%	102	3,864	מגורים ג'	100%	58,776,000 ₪	7.6268%	א	א
2		6488	6	2,640	2,640.0	המסרת	-	-	-	0.6880	-	1,816	0.9509%	104	2,586	מגורים ג'	100%	25,566,096 ₪	3.3175%		
3		6488	7	1,525	1,525.0	המסרת	-	-	-	1.00	-	1,525	0.7984%	105	3,924	מגורים ג'	100%	58,238,800 ₪	7.5571%		
4		6488	35	5,128	5,128.0	המסרת	-	-	-	1.00	-	5,128	2.6847%								
5		6488	37	12,361	12,361.0	המסרת	-	-	-	0.2762	-	3,414	1.7875%	108	3,022	מגורים ג'	18.0494%	7,305,002 ₪	0.9479%		
6		6488	55	2,173	2,173.0	המסרת	-	-	-	0.50	-	1,087	0.5688%								
7		6488	66	2,574	2,574.0	המסרת	-	-	-	1.00	-	2,574	1.3476%								
8		6488	67	3,310	3,310.0	המסרת	-	-	-	0.50	-	1,655	0.8664%								
9		6488	68	1,510	1,510.0	המסרת	-	-	-	1.00	-	1,510	0.7905%								
10	מזרח	6488	111	5,060	5,060.0	המסרת	-	-	-	0.3167	-	1,602	0.8389%								
11		6488	115	1,159	1,159.0	המסרת	-	-	-	1.00	-	1,159	0.6068%								
12		6488	125	4,434	4,434.0	המסרת	-	-	-	1.00	-	4,434	2.3213%								
13		6488	149	3,628	3,628.0	המסרת	-	-	-	1.00	-	3,628	1.8994%								
14		6488	151	2,213	2,213.0	המסרת	-	-	-	1.00	-	2,213	1.1586%								
15		6490	36	536	536.0	המסרת	-	-	-	1.00	-	536	0.2806%								
16		6490	37	4,712	4,712.0	המסרת	-	-	-	0.3750	-	1,767	0.9251%								
17		6490	710	106	106.0	המסרת	-	-	-	0.80	-	85	0.0444%								
18		6490	714	217	107.0	המסרת	-	-	-	0.8314	-	89	0.0466%								
סה"כ						המסרת					37,150	19.4492%		סה"כ				149,885,898 ₪	19.4492%		
19		6231	164	1,053	1,053.0	מדינה	-	-	2	1.00	-	1,053	0.5513%	113	2,859	מגורים ג'	100%	45,646,037 ₪	5.9230%	א	א
20		6231	169	149	149.0	מדינה	-	-	3	1.00	-	149	0.0780%	103	3,561	מסחר (ק"ק)	100%	39,461,760 ₪	0.0000%		
21		6234	58	230,898	32,534.0	מדינה	-	-	-	1.00	-	32,534	17.0325%	171	3,492	מגורים ג'	100%	50,274,000 ₪	6.5236%		
22		6487	138	501	501.0	מדינה	-	-	-	1.00	-	501	0.2623%	172	1,293	מגורים ג'	100%	29,193,120 ₪	3.7881%		
23		6488	4	691	691.0	מדינה	-	-	-	1.00	-	691	0.3618%								
24	מזרח	6488	102	2,427	2,427.0	מדינה	-	-	-	1.00	-	2,427	1.2706%	108	3,022	מגורים ג'	1.5162%	613,654 ₪	0.0796%		
25		6488	131	454	454.0	מדינה	-	-	-	1.00	-	454	0.2377%								
26		6488	137	77	77.0	מדינה	-	-	-	1.00	-	77	0.0403%								
27		6488	158	961	961.0	מדינה	-	-	-	1.00	-	961	0.5031%								
28		6490	7	3,296	195.0	מדינה	-	-	-	1.00	-	195	0.1021%								
29		6490	40	323	67.0	מדינה	-	-	-	1.00	-	67	0.0351%								
30		6490	707	1,834	1,834.0	מדינה	-	-	4	1.00	-	1,834	0.9602%								
סה"כ						מדינה					40,943	21.4349%		סה"כ				165,188,570 ₪	21.4349%		



מירב פריאל
כלכלנית ושומאית מקרקעין

טבלת איחוד והקצאה - תכנית מס' תמל/1001/א

תשלומי ארנון		מצב יציא							מצב נכס							נתצי המקרקעין					
בעל הזכויות	בעל הקבל	שוי יציא יחסי (באחוזים)	שוי מצב יציא	חלקים חקניים (באחוזים)	ייעוד המגרש	מס' מגרש תמורה	שטח המגרש, מ"ר	שוי יחסי (אחוזים)	מצב נכס, מ"ר אק"י	ייעוד החלקה	חלק יחסי בבעלות	שיעבודים / זכויות אחרות	ת"ח מס	חוקרים	בעלים רשומים	שטח בתוכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מתחם	מסד
א נ ו ת ש ל ו מ י	א נ ו ת ש ל ו מ י	5.8890%	45,384,000 ₪	100%	מגורים ג'	107	3,267	2.5548%	4,880	-	0.6250	-	-	-	קק"ל	7,808.0	7,808	1	6488		31
		11.6060%	89,441,760 ₪	100%	מגורים ג'	109	6,772	1.2607%	2,408	-	1.00	-	-	-	קק"ל	2,408.0	2,408	2	6488		32
		9.6566%	74,419,200 ₪	100%	מגורים ג'	110	5,486	3.0789%	5,881	-	1.00	-	-	-	קק"ל	5,881.0	5,881	3	6488		33
		11.2530%	86,721,624 ₪	100%	מגורים ג'	112	5,825	3.9867%	7,615	-	1.00	-	-	-	קק"ל	7,615.0	7,615	5	6488		34
								0.4312%	824	-	0.3120	-	-	-	קק"ל	2,640.0	2,640	6	6488		35
		3.3258%	25,630,710 ₪	63.32905%	מגורים ג'	108	3,022	0.9926%	1,896	-	1.00	-	-	-	קק"ל	1,896.0	1,896	36	6488		36
								4.6839%	8,947	-	0.7238	-	-	-	קק"ל	12,361.0	12,361	37	6488		37
								1.3350%	2,550	-	1.00	-	-	-	קק"ל	2,550.0	2,550	45	6488		38
								4.1814%	7,987	-	1.00	-	-	-	קק"ל	7,987.0	7,987	47	6488		39
								1.6140%	3,083	-	1.00	-	-	-	קק"ל	3,083.0	3,083	54	6488		40
								0.5688%	1,087	-	0.50	-	-	-	קק"ל	2,173.0	2,173	55	6488		41
								1.1298%	2,158	-	1.00	-	-	-	קק"ל	2,158.0	2,158	56	6488		42
								1.1345%	2,167	-	1.00	-	-	-	קק"ל	2,167.0	2,167	57	6488		43
								0.8664%	1,655	-	0.50	-	-	-	קק"ל	3,310.0	3,310	67	6488	מזרחי	44
								1.8102%	3,458	-	0.6833	-	-	-	קק"ל	5,060.0	5,060	111	6488		45
								0.0099%	19	-	1.00	-	-	-	קק"ל	19.0	19	120	6488		46
								0.0497%	95	-	1.00	-	-	-	קק"ל	95.0	95	121	6488		47
								1.8837%	3,598	-	1.00	-	-	-	קק"ל	3,598.0	3,598	128	6488		48
								0.4874%	931	-	1.00	-	-	-	קק"ל	931.0	931	140	6488		49
								6.2263%	11,893	-	1.00	-	-	-	קק"ל	11,893.0	11,893	143	6488		50
								1.7182%	3,282	-	1.00	-	-	-	קק"ל	3,282.0	3,282	146	6488		51
								0.1639%	313	-	1.00	-	-	-	קק"ל	313.0	313	161	6488		52
								1.5418%	2,945	-	0.6250	-	-	-	קק"ל	4,712.0	5,119	37	6490		53
								0.0111%	21	-	0.20	-	-	-	קק"ל	106.0	106	710	6490		54
								0.0094%	18	-	0.1686	-	-	-	קק"ל	107.0	217	714	6490		55
		41.7305%	321,597,294 ₪			סה"כ		41.7305%		79,710					קק"ל						סה"כ
		12.4276%	95,773,920 ₪	100%	מגורים ג'	111	5,893														
		4.0594%	31,284,116 ₪	100%	מגורים ג'	114	1,611	4.1610%	7,948	-	1.00	-	-	-	רשות פיתוח	7,948.0	12,752	58	6231		56
		0.0000%		100%	מסחר (ק"ק)	114		3.4574%	6,604	-	1.00	-	-	-	רשות פיתוח	6,604.0	9,455	100	6231		57
								9.7670%	18,656	-	1.00	-	-	-	רשות פיתוח	18,656.0	18,656	134	6488	מזרחי	58
		0.8983%	6,922,915 ₪	17.1053%	מגורים ג'	108	3,022			33,208											
		17.3854%	133,980,950 ₪			סה"כ		17.3854%							רשות פיתוח						סה"כ
		100.00%	770,652,712 ₪				53,455	1.00	191,011							191,011				סה"כ	



מירב פריאל
כלכלנית ושמאית מקרקעין



טבלת איחוד והקצאה - תכנית מס' תמל/1001/א

תשלומי ארזן		מצב יצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין													
בעל הזכויות	בעל הקבל	שווי יצא יחסי (באחוזים)	שווי מצב יצא	חלקים חקציים (באחוזים)	ייעוד המגרש	שטח המגרש, מ"ר	מס' מגרש תמרה	שווי יחסי (אחוזים)	מצב נכנס, מ"ר אקו	ייעוד החלקה	חלק יחסי בבעלות	שיעבודים / זכויות אחרות	ת"ז מס ותאגיד	חוכרים	בעלים רשומים	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מתחם	מסד		
						100%				מגרשים ביעוד ציבורי													
										מס' מגרש													
										שטח במ"ר													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													
										ש.ב.צ													