



ISAAC (EACHO) NAIM

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

M.A., LAW STUDIES

יצחק (איצ'ו) נעים

כלכלן ושמאי מקצועי

מוסמך במשפטים
יו"ר הוועדה המחוזית

20/05/2019
לאשר את התוכנית

17/07/2019

תאריך

טלפון. **052-2499414**
פקס. **153-522499414**
דוא"ל. **E - MAIL. eacho.naim@gmail.com**

תאריך: 18 נובמבר 2018

סימוכין: 1483 - 2018



לכבוד:

ענב ייזום - התאנה ש.ר. 54024216

תכנית מס' 508-0158055

התחדשות עירונית מתחם "התאנה"

רחוב התאנה 1-12, קרית-אונו

גוש: 6490, חלקות: 285-286, 297

טבלאות הקצאה ואיזון

איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק

התכנון והבניה התשכ"ה - 1965





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

תוכן עניינים



1. מטרת חוות הדעת..... 3

2. פרטי המתחם..... 3

3. מועד הביקור במתחם..... 3

4. המועד הקובע..... 3



5. תאור הסביבה..... 4

6. המצב המשפטי..... 8

7. המצב התכנוני המאושר..... 9

8. מצב תכנוני מוצע..... 11



9. עקרונות השומה - לוח ההקצאות והאיזון..... 17





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

הנדון : נספח לטבלאות הקצאה ואיזון - תכנית מס' 508-0158055

התחדשות עירונית מתחם "התאנה"

גוש : 6490, חלקות מגורים : 285-297

רחוב התאנה 1-12, קרית אונו



1. מטרת חוות הדעת

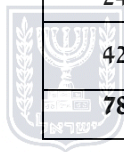
- לוחות הקצאה ואיזון, עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, במסגרת תכנית מפורטת מס' 508-0158055 - התחדשות עירונית "מתחם התאנה".
- התכנית כוללת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים.
- תקנון זה מהווה נספח הסבר ללוח ההקצאות והאיזון הרצ"ב, בהתאם לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית-מועצת שמאי מקרקעין, במשרד המשפטים.



2. פרטי המתחם

- הנכסים לפינוי : 78 דירות הממוקמות ב- 3 בניינים בני 3 קומות
- שטח התכנית : כ- 15 דונם.
- הזכויות : בעלויות פרטיות, וחכירות מהוונות מקרן קימת לישראל.
- בנייה מוצעת : 4 בניינים בני 14 קומות כ"א, הכוללים 234 דירות.
- בנייה קיימת :

גוש	חלקה	כתובת	שטח החלקה	ייעוד	מס' יח"ד
6490	285	התאנה 9,11	779 מ"ר	מגורים ג'	12
	286	התאנה 1,3,5,7	1,587 מ"ר	מגורים ג'	24
	297	התאנה 2,4,6,8,10,12,14	2,922 מ"ר	מגורים ג'	42
סה"כ					
78					



3. מועד הביקור במתחם : ביקור במתחם נערך בתאריך 16.7.2018, ע"י החתום מטה.

4. המועד הקובע : מועד עריכת חוות הדעת - 16.7.2018.



עמוד 3 מתוך 19

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס : 153-522499414

טל' : 052-2499414

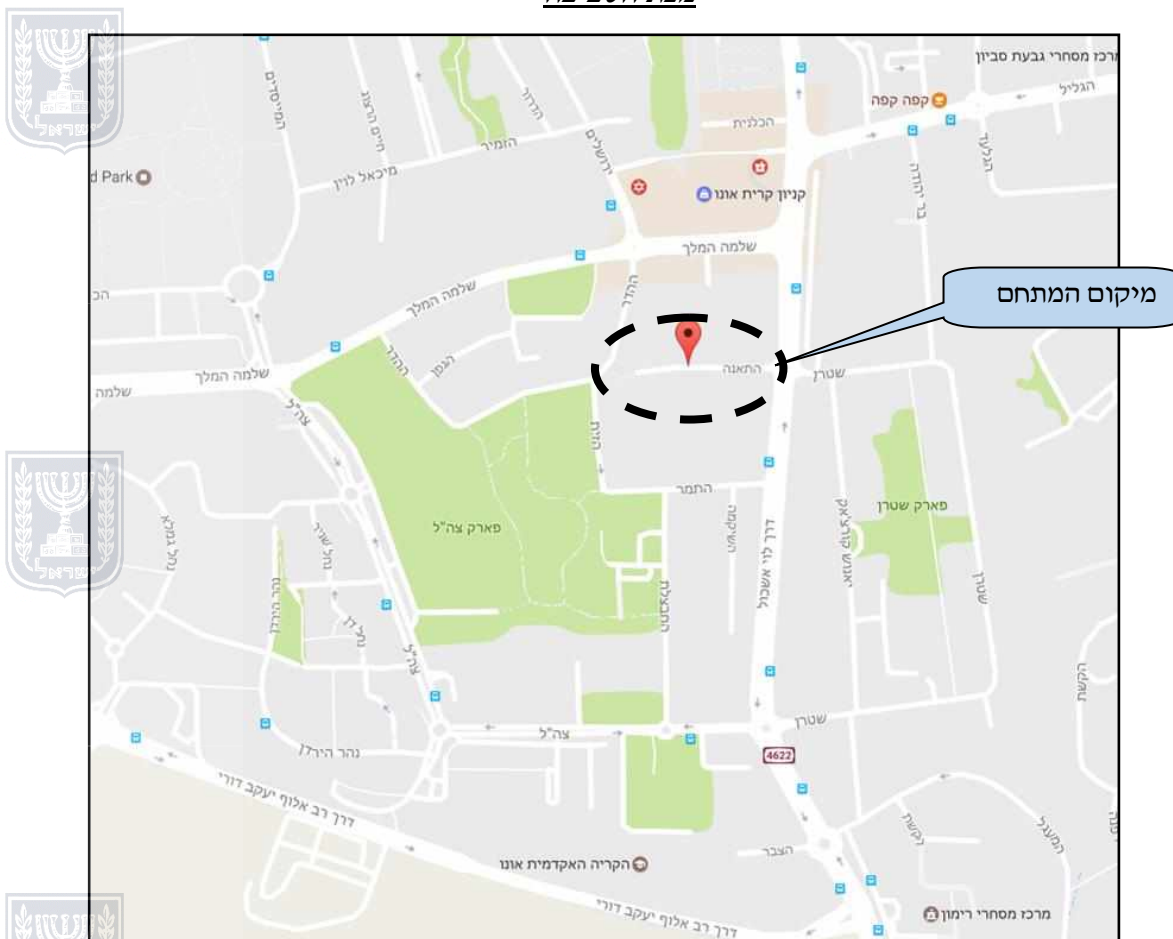


5. תאור הסביבה

5.1 תאור הסביבה

- המתחם הנדון, עליו בנויים הבניינים המיועדים לפינוי, בשטח של כ- 15 דונם, ממוקם משני צידי רחוב התאנה, אשר בצידה הדרום מזרחי של העיר קרית אונו, בסמוך לשוב גני תקוה ממזרח, ומדרום לקניון קרית אונו.
 - המתחם ממוקם כאמור ברחוב התאנה, ותחום כדלהלן: ממזרח- רח' לוי אשכול, מדרום- רח' התמר, ממערב- רח' ההדר.
 - רחוב התאנה הינו רח' דו סטרי קטן ללא מוצא, הנמשך ממזרח למערב, ומאופיין בבנייה מעורבת של בנייני רכבת בני 3 קומות לצד קוטגיים טוריים צמודי קרקע בבנייה ותיקה. הרחוב מהווה כביש שרות הכולל מקומות חניה לדיירי הרחוב. בקצהו המערבי של הרחוב גינה ציבורית.
- כמו כן, מצפון ומדרום לבנייני הרכבת קיימים שצי"פים.

מפת הסביבה





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושומאי מקרקעין

- ממזרח למתחם הנדון, מעברו המזרחי של רחוב לוי אשכול, אושרה תכנית פינוי בינוי, הידועה כ"מתחם בר יהודה" (תכנית מס' 508-0238428), וכוללת פינוי 152 יח"ד ב- 8 בניינים בני 4 קומות, ובניית 617 יח"ד חדשות ב- 8 בניינים בני 13-16 קומות + שטחי מסחר. תחילת הביצוע של תכנית זו החלה בחודש ינואר 2017.
- התכנית הינה חלק מרצף תכניות פינוי בינוי המתוכננות לאורכו של רחוב לוי אשכול, ונמצאות בשלבי תכנון שונים.
- באזור פיתוח סביבתי מלא.



תצלום אוויר



5.2 תאור החלקות והמבנים במתחם

- המבנים המיועדים לפינוי במסגרת התכנית, הינם 3 בנייני רכבת בני 3 קומות (כולל קומת קרקע) הכוללים 78 דירות, וממוקמים בכתובות התאנה 1-11, 14-2, אשר נבנו בשלהי שנות ה-60, שלד בטון ובלוקים, ללא מעליות.
- מצבם הפיזי והתחזוקתי של הבניינים ירוד ותואם את גילם.
- ב- 3 דירות הממוקמות בקומות האחרונות של המבנים (2 דירות ברח' התאנה 6, ודירה ברחוב התאנה 7) נבנו חדרי יציאה לגג + מרפסות גג, אשר הוצמדו לדירות.

עמוד 5 מתוך 19

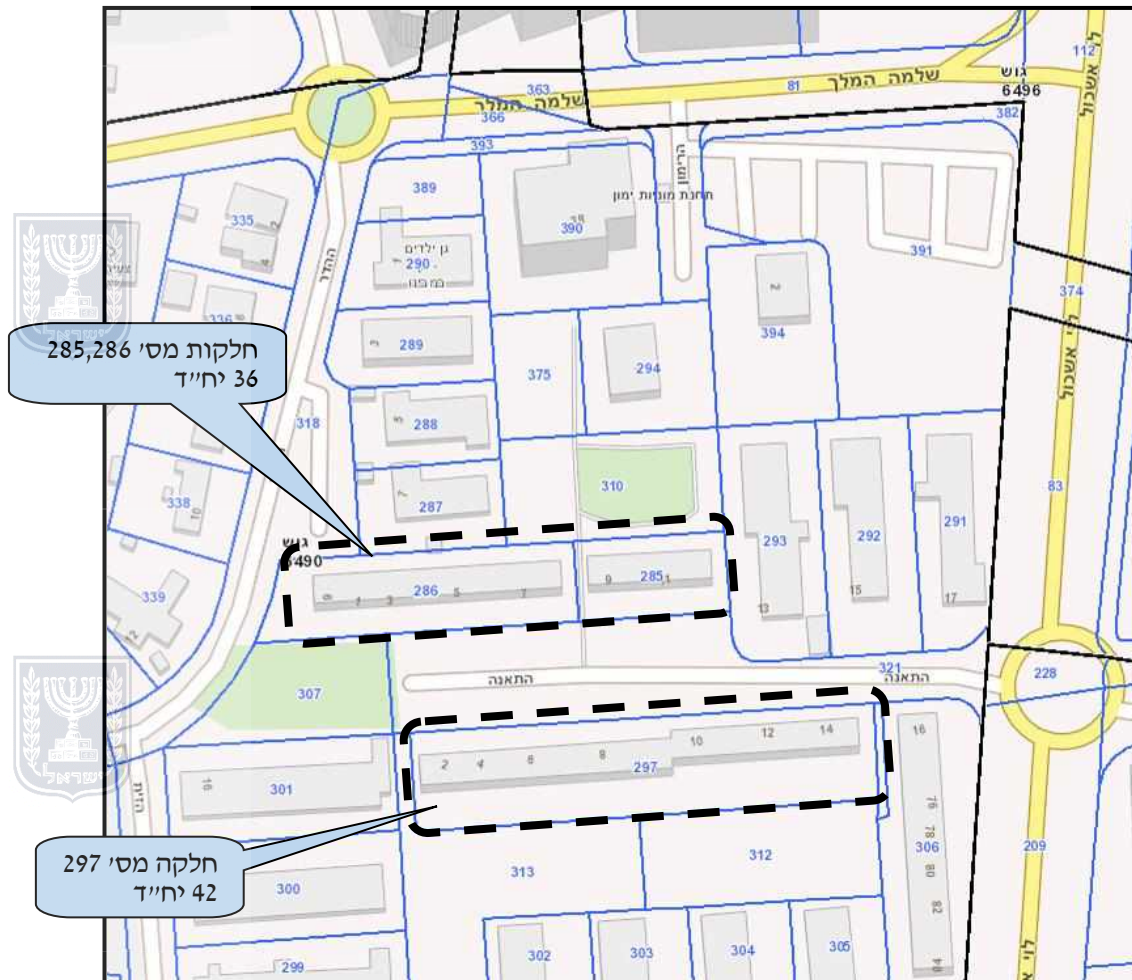




ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושומאי מקרקעין

חלקות המגורים במתחם



■ להלן תאור המבנים במתחם:

כתובת	סוג המבנה	מס' יח"ד	תאור המבנה
התאנה 9-11 (אי זוגיים)	בנייה רוויה: מבני רכבת בני 3 קומות כולל קומת קרקע.	12 דירות	המבנה ממוקם בצידו הצפוני של הרחוב, וכולל 2 כניסות (בכל כניסה - 2 דירות בקומה). ברח' התאנה 11, קיימת תוספת בנייה בקומה העליונה הכוללת חדר יציאה לגג+מרפסת גג המוצמדים לדירה שמתחת.
התאנה 1-7 (אי זוגיים)	שטח המקורי של הדירות הינו כ- 50 מ"ר לדירה.	24 דירות	המבנה ממוקם בצידו הצפון מערבי של הרחוב, וכולל 4 כניסות (בכל כניסה - 2 דירות בקומה).
התאנה 2-14 (זוגיים)		42 דירות	המבנה מוארך, עם 6 כניסות, ממוקם לאורכו הדרומי של רחוב התאנה. ברח' התאנה 6, קיימת תוספת בנייה בקומה העליונה הכוללת חדר יציאה לגג+מרפסת גג המוצמדים לדירה שמתחת. ברח' התאנה 8, קיימת תוספת בנייה לדירה בקומת הקרקע בשטח של כ- 19 מ"ר.

עמוד 6 מתוך 19



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

צילומי הרחוב והבניינים

מבט ממערב



מבט ממזרח



חלקות 285-286 - התאנה 1-11 (מבט ממזרח)



חלקה 297 - התאנה 2-14 (מבט ממערב)





6. המצב המשפטי

6.1 הזכויות בנכסים

- עפ"י העתקי מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט בחודש יולי 2018, עולה כי הבעלות בחלקות המגורים שבמתחם הנדון הינה של קרן קיימת לישראל ושל בעלים פרטיים.
- על חלק מחלקות המשנה, רשומות חכירות של חוכרים שונים, כמפורט בטבלת ההקצאות והאיזון המצ"ב כנספח א'.
- על חלק מחלקות המשנה רשומות הערות ושעבודים שונים, כמפורט בנספח ב' לחוות הדעת.

6.2 הסכם פינוי בינוי

הוצגה בפני טיוטת הסכם פינוי בינוי, בין חברת "ענב יזום - התאנה ש.ר. 540242161" ("היזום"), לבין בעלי הזכויות בבניינים ה"דיירים".

להלן עיקרי ההסכם:

- "הבניינים הקיימים"
 - 3 בנייני מגורים, כדלקמן: בניין ובו 5 כניסות, שמספרן - 1, 3, 5, 7 וסה"כ 24 דירות;
 - בניין ובו שתי כניסות, שמספרן 11, 9 וסה"כ 12 דירות;
 - בניין ובו 7 - כניסות, שמספרן - 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 וסה"כ 42 דירות מגורים.
- "היחידות הנוכחיות" - 78 דירות.
 - שטחן של 75 מהדירות לצרכי הסכם זה הוא כ- 47 מ"ר (לפי נסחי המקרקעין).
 - 3 מהדירות שטחן לצרכי הסכם זה הוא גדול יותר משטח הדירות הטיפוסיות.
- "הדירות החדשות" - 78 דירות חדשות שיבנה היזום במסגרת הפרויקט עבור הדיירים.
 - שטח כל אחת מהדירות החדשות יהיה 112 מ"ר ויחושב כמפורט להלן בהגדרת שטח דירה, אולם בעלי הזכויות ב-3 הדירות הגדולות יקבלו דירה בת 135 מ"ר. לכל דירה תירשם הצמדה של מקום חנייה אחד מקורה (כאשר לדירות הגדולות תירשם הצמדה של שני מקומות חנייה מקורים), מחסן אחד בשטח של 6 מ"ר לפחות ומרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר לפחות, וזאת אם תאושר בניית מרפסות - אולם היזום חייב להגיש תכנית שתכלול מרפסות.





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

7. המצב התכנוני המאושר

7.1 על החלקות שבמתחם הנדון חלות התכניות הבאות:

מספר תוכנית	י.פ.	תאריך	שם ומטרת התוכנית
תממ/66	1226	28/10/1965	לתכנן מחדש את השטח הנמצא בגבולותיה של תכנית זו לשם הקמת שכונה מתוכננת ע"י: א. התוויית דרכים חדשות. ב. ביטול דרכים קיימות. ג. קביעת אזורי תכנון וצורת בינוי. ד. קביעת תקנות בנייה לאזורים השונים. ה. לבטל תחולת תכנית בנין ערים מפורטת תגפ/447.
תרש"צ 3/43/2		19/01/1966	
תממ/66/א'	1714	19/04/1971	שינוי התכנון הנמצא בגבולות התכנית.
תממ/217	3724	17/12/1989	הרחבת בתים ברח' התאנה
תממ/237	4119	10.6.1993	קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים
תממ/מק/12	4536	26/06/1997	שינוי לתוכניות מתאר הכללות הרחבות של בתים משותפים, אשר על פיו תותר בניית תוספות למבנים ללא קומה עליונה או ללא קומת קרקע. שינוי בבינוי לתוכניות להרחבות דיור אחידות לצורך הקמת מרחבים מוגנים.
קא/413	6369	30/01/2012	התחדשות עירונית באמצעות חיזוק ועיבוי מבנים. <u>הערה:</u> תכנית זו אינה רלוונטית לניתוח זכויות הבנייה במצב הקיים, עפ"י הוראות תקן מס' 21. פרגולות
508-0265942	7021	25/12/2014	

7.2 סיכום המצב התכנוני הקיים (ללא הוראות תכנית מס' קא/413):

7.2.1 תכניות מס' תממ/66 ו-תממ/66/א'

התכניות מסווגות את החלקות הנדונות באזור מגורים ג', עם זכויות בנייה כדלקמן:

- זכויות הבנייה: 25%, 2/3 משטח הקומה
- מס' קומות: 3 קומות+ק' עמודים





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושומאי מקרקעין

תשריט תכנית מס' תממ/66/א'



7.2.2 תכנית מס' תממ/237

התכנית מתירה הוספת חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, בחלקות מס' 285-286, 297 (אזור מגורים ג'), נוסף על זכויות הבנייה המוקנות בהתכניות שלעיל.

7.2.3 תכנית מס' תממ/217

התכנית הינה תכנית מפורטת לחלקות מס' 285-286, 297, במתחם הנדון, המוסיפה זכויות בנייה ליח"ד הבנויות בחלקות אלו, כדלקמן:

ג. א.	חלוקה	מס' דירה	שטח לדירה	שטח קרקע	סה"כ
2490	285	12	18,40	558,64	77,04
2490	286	24	18,40	558,64	77,04
2490	297	42	14,66	558,64	73,30
סה"כ	סה"כ	78			

עמוד 10 מתוך 19



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

7.3 רישוי

מעיון בארכיב הממוחשב של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה אונן, נמצאו היתרי הבנייה

הבאים:

חלקה	כתובת	המבקש	מס' היתר	תאריך	מטרת ההיתר
285	התאנה 11	אמסלם שלמה וטירנה	750	9.10.96	תוספת חדר על הגג
		צבי שלומי וברכה	981	28.1.98	תוספת חדר על הגג - שינוי שם המבקש
297	התאנה 6	ישמרני אלי	832	17.4.97	בניית חדר על הגג (22.81 מ"ר) בבית משותף. סה"כ שטח היחידה: 80.91 מ"ר.
		חורש אלי	1291	23.2.00	תוספת שטח (18.85 מ"ר) לקומת הקרקע בבית משותף. סה"כ שטח היחידה: 77.49 מ"ר.

8. מצב תכנוני מוצע - תכנית מס' 508-0158055, התחדשות עירונית, מתחם "התאנה" קרית אונן

כללי

מתחם "התאנה" ממוקם בין הרחובות שלמה המלך בצפון, רח' לוי אשכול במזרח, רח' התמר בדרום ורח' ההדר במערב.

שטח התכנית 15.066 דונם, והיא כוללת את חלקות: 285-286, 297, 307, 310-313, 321 בגוש 6490.

במקביל לרחוב התאנה (מצפון ומדרום לרחוב) בנייני מגורים טוריים בני 3 קומות ובסה"כ 3 בנייני מגורים המכילים 78 יח"ד לפינוי.

תכנית ההתחדשות העירונית המוצעת מחלקת את המתחם למגרשי מגורים, למגרש מבני ציבור ולמגרשים, לשצ"פים ולשפ"פים.

התכנית מציעה אזור מגורים המתפרש במקביל לרחוב התאנה:

- מצפון לרחוב התאנה בניין אחד בן 17 קומות ובו 58 יח"ד.

- מדרום לרחוב התאנה 3 בניינים בני 17 קומות ובאחד 58 יח"ד ובשניים 59 יח"ד.

בסה"כ התכנית כוללת 234 יח"ד, מהן 20% יח"ד קטנות.

בתאי שטח שמספרם 101 ו-104 יהיו בקומת הקרקע מצב"ר (מבנה ציבור) לטובת העירייה

בשטח של 130 מ"ר לכל מצב"ר ו-2 יח"ד צמודות קרקע בכל בניין.

בתאי שטח שמספרם 102, 103 בבניינים יהיו בקומת הקרקע 3 דירות גן.



עמוד 11 מתוך 19

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושומאי מקרקעין

■ להלן עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בנייה לבניית בניינים חדשים והוראות לבנייה חדשה ע"י:
- איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין.
- קביעת שטח למבנה ציבור והקצאת שטח למצב"ר.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- קביעת כיכר עירונית.
- קביעת זכויות הבנייה.
- קביעת מבנים לפינוי והריסה.
- הקמת חניונים תת קרקעיים לדיירי הבניינים, מתחת לבנייני המגורים והשפ"פים,
- וחניונים ציבוריים מתחת לכיכר העירונית.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב לפיתוח במתחם.

■ טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב מאושר		
%	מ"ר	ייעוד	%	מ"ר	ייעוד
3.11%	468.48	דרך מאושרת	19.78%	2,981	דרך מאושרת
16.9%	2,546.3	כיכר עירונית	22.11%	3,331	מבנים ומוסדות ציבור
10.81%	1,629.03	מבנים ומוסדות ציבור	35.16%	5,298	מגורים ג'
30.34%	4,571.74	מגורים ד'	15.69%	2,364	שטח ציבורי פתוח
3.44%	517.72	שביל	7.26%	1,094	שצ"פ מיוחד
1.66%	250.43	שטח פרטי פתוח			
33.74%	5,083.23	שטח ציבורי פתוח			
100%	15,066.93	סה"כ	100%	15,068	סה"כ

■ הוראות לאזור מגורים ד', ולאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

■ שימושים:

- ◀ מגורים.
- ◀ 20% מסך יחידות הדיור החדשות יהיו יחידות קטנות בשטח של 63 מ"ר שטח עיקרי.
- ◀ מחסנים: תותר בניית מחסן בשטח של 8 מ"ר ליח"ד, בשטח המרתף או בשטח קומת הקרקע. לא תותר בניית מחסנים בקומת מגורים.
- ◀ מרתפים: חניה, אחסנה, מחסנים לדיירים, חדרים טכניים וכיו"ב.
- ◀ בקומות המגורים: מגורים ושטחי שירות.

- גובה מבנים: גבהי הבניינים בכל המגרשים יהיו 16 קומות + קומת קרקע.

עמוד 12 מתוך 19





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושומאי מקרקעין

מרתפים:

- ◀ השימושים המותרים במרתף יהיו למחסנים דירתיים, חניה, מתקנים טכניים, חדרי משחק משותפים, חדרי כושר, מועדון דיירים ומתקנים טכניים.
- ◀ מחסן דירתי: שטח המרתף המיועד כמחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר לכל יח"ד ויוצמד ליח"ד. לא יותרו מחסני דיירים בקומות המגורים.

חניה:

- החניה למגורים תהיה תת-קרקעית ותותר תחת המגרשים המיועדים למגורים ושפ"פ.
- כל מקומות החנייה למגורים יהיו תת קרקעיים, ולא תותר חניה עילית בתחום מגרשי המגורים.

מגורים:

- ◀ יותר שטח של עד 80 מ"ר (שטח עיקרי) בקונטור הבניין למטרת מועדון ו/או חדר כושר, אשר ימוקם בקומת הקרקע, שטח זה לא ניתן לניוד לשימושים אחרים.
- ◀ שטח עיקרי ליח"ד הינה 107 מ"ר בממוצע, שטח למרפסות 12 מ"ר עיקרי ליח"ד.

הנחיות מיוחדות לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור:

- יותר בתאי שטח 101,104 בקומת הקרקע שטחים למצב"ר, וכן יח"ד צמודות קרקע.

טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

מס' קומות	מס' מתחת לכניסה הקובעת	מס' מעל לכניסה הקובעת	מס' יח"ד	שטחי בנייה					גודל מגרש	תא שטח	ייעוד	
				סה"כ	מתחת לכניסה		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	מצב"ר				עיקרי
5	17	58	16,142	6,270	150	2,640	100	6,982	1,254	101	מגורים ד'	
5	17	58	15,142	5,270	150	2,640	100	6,982	1,054	104	מגורים ד'	
5	17	59	15,436	5,530	150	2,655		7,101	1,106	102	מגורים ד'	
5	17	59	15,696	5,790	150	2,655		7,101	1,158	103	מגורים ד'	
5	5		8,180	6,015		360		1,805	1,203	301	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5		3,047	2,130	150	128		639	426	302	מבנים ומוסדות ציבור	
									1,317	501	שצ"פ	
				12,730	12,730				2,546	502	ככר עירונית	
									2,649	503	שצ"פ	
				1,250	1,250				250	504	שפ"פ	
									1,117	505	שצ"פ	
									468	601	דרך מאושרת	
			1,045	1,045					209	603	שביל	
			1,040	1,040					208	604	שביל	
			505	505					101	605	שביל	

הערות לזכויות והוראות הבנייה:

- (1) מתוך סך השטח העיקרי בכל מגרש ממגרשי המגורים, יוקצה שטח של עד 80 מ"ר עיקרי לשימוש מועדון ו/או חדר כושר לצרכי דיירי הבית. שטח זה לא ניתן לניוד לשימושים אחרים פרט למוזכר לעיל.
- (2) שטח של 12 מ"ר ממוצע לשימוש מרפסות לכל יח"ד בבנייני המגורים, כלול בשטח העיקרי אשר בטבלה.

עמוד 13 מתוך 19

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414





ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושומאי מקרקעין

הוראות נוספות - חניה

- באזור המגורים: חניה לרכב תהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר שיהיה התקן המירבי.
- לבנייני ציבור: בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.
- החניות לאורחים תהיינה בתת הקרקע.
- יתאפשר איחוד בין המרתפים התת קרקעיים ובמידת הצורך ביטול ו/או איחוד.
- תנאי להיתר בניה בתאי שטח 105,106 הינו הסדר בין היזם לועדה המקומית לעניין החניות החלופיות בתא שטח.

להלן טבלאות ביקוש והיצע, עפ"י נספח התנועה של התכנית:

טבלת ביקוש חניה						
מספר יחידות דיור/מ"ר		פרטי		אופניים		אופנועים
מס' חנייה	תקן	מס' חנייה	תקן	מס' חנייה	תקן	מס' חנייה
מגורים	23 דירות קטנות	1:1	23	234	1:1	24
	78 דירות התמורה	1:1	78			
	133 דירות	1:1.5	200			
חניית אורחים	20%	47	-	-	-	-
גן ילדים 1090 (4 כיתות)	לכיתה	4	-	-	-	-
סחיב				234		24
חניות ציבוריות			60			

טבלת היצע חניה						
מגורים		חניית אורחים		אופניים		אופנועים
מס' חנייה	תקן	מס' חנייה	תקן	מס' חנייה	תקן	מס' חנייה
קרקע	-	-	4	80	10	-
מרתף 1	75	38	113	53	7	-
מרתף 2	75	9	84	51	7	-
מרתף 3	75	-	75	50	-	-
מרתף 4	75	-	75	-	-	-
סחיב	301	47	348	234	24	-

טבלת מאזן חניה						
מגורים		חניית אורחים		אופניים		אופנועים
מס' חנייה	תקן	מס' חנייה	תקן	מס' חנייה	תקן	מס' חנייה
ביקוש	301	4	47	60	234	24
היצע	301	4	47	60	234	24
עודף/חסר	-	-	-	-	-	-

הערות לטבלאות החניה

1. טבלאות מאזן חניה מציגות ביקוש מקורב.
2. הביקוש המדויק לגבי גודל הדירות יקבע במסגרת האשתי היתרי ביה וההיצע יתן ביטחון.

הערות לתכנית התנועה

1. תכנית תנועה נספח תנועה לתכנית בין שיר מספר 508-0158055
2. תכנית אינה מציגה את הפתרונות המפורטים לצמתים השניים וליהודי התנועה המדויקים, אלא באה להציג את התמונה הכללית.
3. שיווי משקל תנועה והסדרי תנועה במסגרת התכנון המוצגים מתאים, באישר גורמי התנועה לא יתו שוני לתכנית הפוטנורית.



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושומאי מקרקעין

1) סטייה ניכרת

- לא ניתן לנייד שטחי בנייה מבניין לבניין.
- לא ניתן לנייד שטחים ממתחת לפני הקרקע למעל פני הקרקע.

ביצוע התכנית

- הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בשלבים.
- כל שלב בבנייה יתן פתרון נגישות, חניה ומעבר להולכי רגל, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התכנית, הן במהלכי הבנייה והן בסיומה.

תשריט התכנית



עמוד 15 מתוך 19



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושומאי מקרקעין

נספח בינוי



e-mail: eacho.naim@gmail.com

עמוד 16 מתוך 19

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

9. עקרונות השומה - לוח ההקצאות והאיזון

בעת הכנת טבלת ההקצאה והאיזון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:



9.1 טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם להוראות החוק, התקנות והתקינה, לרבות תקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית - מועצת שמאי מקרקעין.

9.2 טבלת ההקצאה והאיזון כוללת את השטח התחום בקו הכחול שבתשריט תכנית מס' 508-0158055 (כ- 15 דונם).

9.3 העקרונות המנחים, עפ"י האמור בהילכת אירני, ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבנייה, הינם:

- שוויו היחסי של מגרש שיוקצה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי היחסי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים, כך שאין תשלומי איזון בין המגרשים.
- כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.



9.4 מצב קיים

- המצב התכנוני הקיים הינו רצף התכניות המפורטות בסעיף 7 שלעיל, המסווגות את חלקות המגורים באזור מגורים ג'.
- במצב הקיים בנויים על החלקות 3 מבנים הכוללים 78 דירות, הממוקמים ברח' התאנה 1-12, בקרית אונו.
- השווי היחסי במצב הנכנס מחושב לכל חלקה בשלמות, על בסיס שטחי הבנייה המותרים עפ"י תכנית מס' תממ/217, וכפי שיפורט בהמשך.
- הובאו בחשבון שווי המחוברים עפ"י נתוני הארנונה שנמסרו לי ע"י היזם.
- חלקות המגורים רשומות בפנקס הבתים המשותפים.
- הזכויות במתחם הינן בעלויות פרטיות וחכירות מקרן קיימת לישראל, כמפורט בנספח הערות ושעבודים המצורף לטבלאות ההקצאה והאיזון (מצ"ב נספח ב').



עמוד 17 מתוך 19

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

- חלקות מס' 310, 312 הינן חלקות שבבעלות קרן קימת לישראל וביעוד למבנים ומוסדות ציבור.
- הבאתי בחשבון בהתאם למדיניות רמ"י במתחמי פינוי בינוי, כי מאחר וסך השטחים הציבוריים בתכנית במצב המוצע גדול מסך השטחים הציבוריים במצב הנכנס, חלקות אלו אשר לא מומשה הפקעתן, יכנסו לתכנית במצב הקיים מתחת לקו ללא שווי, וללא הקצאה במצב המוצע.



9.5 מצב יוצא

- התכנון החדש עפ"י תכנית מס' 508-0158055, כולל 4 בניינים בני 14 קומות כ"א, המיועדים ל- 234 דירות + מצב"ר בשטח של 200 מ"ר.
- שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת: כ- 107 מ"ר (כ- 119 מ"ר פלדלת).
- הפרויקט אינו מחולק למתחמי משנה, ומתוכנן להתבצע בהינף אחד.
- ההקצאות במצב היוצא הינן זכויות הבעלות במגרשי המגורים. ההקצאות שוייכו לבעלים ולחוכרים בחלקות המקור, בהסתמך על נסחי רישום עדכניים.
- ההקצאות במצב היוצא מאוזנות ולא נדרשים תשלומי איזון בין החוכרים.



9.6 ערכי שווי

9.6.1 ערכי שווי במצב המוצע

- עפ"י סקר מחירים שנערך לדירות מגורים חדשות בסביבת המתחם הנדון (מצ"ב נספח ג'), עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים, בהתאמה למתחם הנדון, נע בגבולות של 21,000 ₪.
- לפיכך, שווי מ"ר מבונה ושווי קרקע ליח"ד במצב המוצע הינם כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים	21,000 ₪
בחילוץ מע"מ (17%) ורווח יזמי סביר (15%)	15,608 ₪
עלויות בנייה כוללות למ"ר (מגלם שטח ברוטו, כולל מרתפים)	10,000 ₪
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)	5,600 ₪
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת (בשטח פלדלת של 119 מ"ר עפ"י תכנית המוצעת)	670,000 ₪



עמוד 18 מתוך 19

e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



ISAAC (EACHO) NAIM
ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יצחק (איצ'ו) נעים
כלכלן ושמאי מקרקעין

9.6.2 ערכי שווי במצב הקיים

- שווי מ"ר מבונה (מתבסס על התחשיב שלעיל): 5,600 ₪
- מקדם שווי לדירות קטנות במצב הקיים: 1.1
- שווי מ"ר מבונה במצב הקיים: 6,200 ₪
- להלן שווי חלקות המגורים במצב הקיים:

כתובת	גוש	חלקה	שטח החלקה	מס' יח"ד	זכויות בנייה (עפ"י תמ"מ 217)		שווי קרקע	
					לדירה	לחלקה	לדירה	לחלקה
התאנה 9-11	6490	285	779	12	77.04	924	478,000 ₪	5,732,000 ₪
התאנה 1-7	6490	286	1,587	24	77.04	1,849	519,000 ₪	12,462,000 ₪
התאנה 2-14	6490	297	2,922	42	73.30	3,079	499,000 ₪	20,941,000 ₪
סה"כ					78		502,000 ₪	39,135,000 ₪



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



באתי על החתום,

יצחק נעים
שמאי מקרקעין



מצ"ב:

נספח א': טבלאות הקצאה ולוחות איזון
נספח ב': נספח הערות ושעבודים
נספח ג': סקר מחירים

עמוד 19 מתוך 19



e-mail: eacho.naim@gmail.com

פקס: 153-522499414

טל': 052-2499414



נספחים

נספח א': טבלאות הקצאה ולוחות איזון

נספח ב': נספח הערות ושעבודים

נספח ג': סקר מחירים





נספח א'



טבלאות הקצאות ולוחות איזון - תכנית מס' 508-0158055, התחדשות עירונית מתחם רחוב התאנה, קרית אונו

תשלומי איזון		מצב נכס											נתוני המקרקעין																																															
משלם	מקבל	שווי יחסי כולל	סה"כ השווי המוקצה (1+2)	שווי החלק המוקצה בגין הקרקע (2)	שווי מוקצה בגין המחזירים (1)	שווי כולל	החלק במגרש	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מגרשי התמורה	שווי המחזירים	שווי יחסי לחלקה	שווי החלק בגין הקרקע	החלק בנכס	ז.ת.	חוכרים	בעלים	שטח עפ"י ארנוה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	החלק ברכוש המשותף	תת-חלקה	ייעוד	השטח בתכנית	שטח החלקה	חלקה	גוש	מס"ד																																
האצקה נודיא תואבט האצקה נודיא						38,860,000 ₪	בשלמות	58	1,254	מגורים ד'	101																																																	
						38,860,000 ₪	בשלמות	58	1,054	מגורים ד'	104																																																	
						39,530,000 ₪	בשלמות	59	1,106	מגורים ד'	102																																																	
						39,530,000 ₪	בשלמות	59	1,158	מגורים ד'	103																																																	
						156,780,000 ₪		234	4,572	סה"כ																																																		
ללא תשלומי איזון		14.8%	23,201,606 ₪	21,306,606 ₪	1,895,000 ₪	תכנית 055						1,895,000 ₪	14.6%	5,732,000 ₪	1/2	5452586		דליה רבינוביץ	58	47.36	2/19	1	מגורים	779	779	285	6490	1																																
																														2																														
																														1/2	5119436		שמואל רבינוביץ	59	47.36	2/19	2																						3	
																														1/2	23521263		בר יאיר																									4		
																														1/2	23627698		בר נירית																										5	
																														1	050640762		לבנא אליהו	59	47.36	2/19	3																						6	
																														1/2	22290340		קדרל אייל	59	47.36	2/19	4																						7	
																														1/2	22937189		קדרל אשרה																										8	
																														1	24560351		אסיף עופר	58	47.36	2/19	5																						9	
																														1/2	36202893		אלוני עדן	59	47.36	2/19	6																							10
																														1/2	61215943		אור רעות																											11
																														1	23696198		עוזר כוכבה	59	47.36	2/19	7																							12
																														1	29711702		ננר גיא	59	47.36	2/19	8																							13
																														1		מדינת ישראל	קרן קימת לישראל	59	47.36	2/19	9																							14
																														1/2	59621060		צבי שלומי	111	47.36	2/19	10																							15
																														1/2	24342180		צבי ברכה																											16
																														1	42912345		סירי יעקב	59	47.36	2/19	11																							17
																														1	70332119		סאודאי דוריס	59	47.36	2/19	12																							18
ללא תשלומי איזון		31.8%	49,802,911 ₪	46,322,911 ₪	3,480,000 ₪							3,480,000 ₪	31.8%	12,462,000 ₪	1	7284273		יחזקאל אברהם	58	47.36	1/24	1	מגורים	1,587	1,587	286	6490	18																																
															1	28757615		ששון משה	58	47.36	1/24	2																				19																		
															1/4	16678880		רחמינוב יוסי	58	47.36	1/24	3																				20																		
															1/4	22665905		רחמינוב אורנה																									21																	
															1/2	11077286		בורוכוב בוריס																									22																	
															1	16384315		קזונרמן מינה	58	47.36	1/24	4																					23																	
															1	03217979-8		חיימוביץ טל	58	47.36	1/24	5																					24																	
															1	4824014		תומר עובדיה	58	47.36	1/24	6																					25																	
															1			קרן קימת לישראל	58	47.36	1/24	7																						26																
															1/2	27233600		ננר איתי	58	47.36	1/24	8																						27																
															1/2	38350385		ננר מירב																										28																
															1	54237797		דויטש אורנה	58	47.36	1/24	9																						29																
															1/2	5823112	אהרן אהוד	קרן קימת לישראל	58	47.36	1/24	10																						30																
															1/2	4197436	אהרן ימימה																											31																
															1	14029938		בראוך פליסיה	58	47.36	1/24	11																						32																
															1	67128033		חדס צבי	58	47.36	1/24	12																						33																
															1	6508675	חלפון רות	קרן קימת לישראל	58	47.36	1/24	13																							34															
															1/2	66616954	נסים נטלי	קרן קימת לישראל	58	47.36	1/24	14																						35																
															1/2	40557225	נסים אלמוג																											36																
															1	014848113		גרס רודיקה	58	47.36	1/24	15																						37																
															1/2	05587606-4		רובינון יהושע	58	47.36	1/24	16																						38																
															1/2	05799720-7		פלג רחל																										39																
															1/2	5351501-1		שטח שאול	58	47.36	1/24	17																							40															
															1/2	5532884-3		שטח אורנה																											41															
1		א.י.פרק. חברה להנדסה ובנין בע"מ	58	47.36	1/24	18																								42																														
1	54983713		אבהר דורית	58	47.36	1/24	19																							43																														
1	2423742		אונגר רמי	58	47.36	1/24	20																							44																														
1	67468298		מנדלוביץ ארלט	58	47.36	1/24	21																							45																														
1	66206731		אלפרין סיגל	58	47.36	1/24	22																							46																														
1/2	5172494-6		אללוף משה	58	47.36	1/24	23																							47																														
1/2	5159675-7		אללוף לינדה																											48																														
1/2	4744754		דאלי אברהם	58	47.36	1/24	24																							49																														
1/2	4769843		דאלי חנה																											50																														

מצב נכנס															נתוני המקרקעין														
מס"ד	גוש	חלקה	שטח החלקה	השטח בתכנית	ייעוד	תת-חלקה	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום (מ"ר)	שטח עפ"י ארנוה (מ"ר)	בעלים	חוכרים	ת.ז.	החלק בנכס	שווי החלק בגין הקרקע	שווי יחסי לחלקה	שווי המחברים	מגרשי התמורה	יעוד	שטח המגרש במ"ר	מס' יחיד	החלק במגרש	שווי כולל	שווי מוקצה בגין המוקצה (1)	שווי החלק המוקצה (2) הקרקע	סה"כ השווי המוקצה (1+2)	שווי יחסי כולל	מקבל	משלם	
51	6490	297	2,922	2,922	מגורים	1	1/42	47.36	55	פתחי יחזקאל		50291780	1/2	20,941,000 ₪	53.5%	5,935,000 ₪						53.4%	5,935,000 ₪	77,840,482 ₪	83,775,482 ₪			ללא תשלומי איזון	
52										פתחי רחל		42450825	1/2																
53						2	1/42	47.36	55	פרידמן תקוה		4286444	1																
54						3	1/42	47.36	55	כחן יצחק		7399074	1/2																
55										ברוניצקי תמר		7399082	1/2																
56						4	1/42	47.36	55	עברי אסנת		5076540	1																
57						5	1/42	47.36	55	ישמרני סנדרה		57995482	1																
58						6	1/42	47.36	55	קונון יוסף ברנרדו		68807882	1/2																
59										קונון אריה לאונרדו		68807890	1/2																
60						7	1/42	47.36	80	חורש יהודית		56725815	1/2																
61										חורש אליהו		57742132	1/2																
62						8	1/42	47.36	55	שפירא אלחנן		076035-2	1/2																
63										שפירא חוה		169013	1/2																
64						9	1/42	47.36	55	בלאו אסתריקה		65549917	1																
65						10	1/42	47.36	55	אדליסט לירן		37556644	1																
66						11	1/42	47.36	55	פוקס אליעזר		24289845	1/2																
67										כחן חגית		28950673	1/2																
68						12	1/42	47.36	55	סדלר אנה מריה		68397413	1/2																
69										סדלר ניר		32394298	1/4																
70										דבש סדלר עינת		36191351	1/4																
71						13	1/42	47.36	55	לנדאו מרדכי		50004415	1/2																
72										לנדאו תמר		52181559	1/2																
73						14	1/42	47.36	58	כלבי אמיליו		1514917-2	1/2																
74										כלבי מרים		1514918-0	1/2																
75						15	1/42	47.36	55	פרידמן סמדר		23940315	1																
76						16	1/42	47.36	55	קרן קימת לישראל	דוד צביה	5039619	1																
77						17	1/42	47.36	55	סנה רחל		466144	1/2																
78										סנה משה		8641987	1/2																
79						18	1/42	47.36	55	ריינר נתן		6792419	1																
80						19	1/42	47.36	55	איונשטט חוסה		6822924	1/2																
81										איונשטט לובה		6822925	1/2																
82						20	1/42	47.36	55	בן שמואל גיל		023550064	1																
83						21	1/42	47.36	55	שאול אהרן מאיר		68164656	1																
84						22	1/42	47.36	55	זק שרה		6792514	1																
85						23	1/42	47.36	55	פתאל סימון		55398085	1/2																
86										פתאל שושנה		65070047	1/2																
87						24	1/42	47.36	55	פריימן אדיט		68302785	1																
88						25	1/42	47.36	55	מיכלשטיין ולדימיר		1404767	1/2																
89										מיכלשטיין יוליאנה		1652410	1/2																
90						26	1/42	47.36	55	ליבוביץ סופי		6550937	1																
91						27	1/42	47.36	55	שופר פנינה		055674030	1																
92						28	1/42	47.36	55	שטיצקי ירון		028437267	1/2																
93										לוקשין נטליה		320804214	1/2																
94						29	1/42	47.36	55	שרוני מזל		50952779	1/5																
95										אברהם אופק		52145026	1/5																
96										כחן ברטין		53497186	1/5																
97										גדות מרים		54712823	1/5																
98										אופק (פתחי) אברהם		5214502	1/5																
99						30	1/42	47.36	55	פרידמן תקוה		42864447	1																
100						31	1/42	47.36	55	ולדימירסקי שלום יצחק		05881305-6	1/3																
101										אתגר גורג		06880711-4	2/3																
102						32	1/42	47.36	55	אלדור רותי		30797534	1/3																
103										דיין אברהם		54956685	1/3																
104										דיין חיה		51659761	1/3																

תשלומי איזון		מצב נכנס										נתוני המקרקעין																	
משלם	מקבל	שווי יחסי כולל	סה"כ השווי המוקצה (1+2)	שווי החלק המוקצה בגין הקרקע (2)	שווי מוקצה בגין המחברים (1)	שווי כולל	החלק במגרש	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מגרשי התמורה	שווי המחברים	שווי יחסי לחלקה	שווי החלק בגין הקרקע	החלק בנכס	ת.ז.	חוכרים	בעלים	שטח עפ"י ארנוה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	החלק ברכוש המשותף	תת-חלקה	ייעוד	השטח בתכנית	שטח החלקה	חלקה	גוש	מס"ד	
ללא תשלומי איזון															1/2	57995482		ישמרני סנדרה	91	47.36	1/42	33				297 (המשד)	6490	105	
															1/2	56651359		ישמרני אלי											106
															1	63957419		שדי ישמרני שמסי	55	47.36	1/42	34						107	
															1	8266447		בר יוסף חיים	55	47.36	1/42	35						108	
															1	307944660		קופלמן וולטר דור	55	47.36	1/42	36						109	
															1/2	6788625		איגלניק עמנואל	55	47.36	1/42	37						110	
															1/2	6788626		איגלניק קלרה											111
															1/2	6734698		כהן כוכבה	55	47.36	1/42	38						112	
															1/2	6526668		כהן רבקה											113
															1	41650755		מוטלו רחל	55	47.36	1/42	39						114	
															1			קרן קימת לישראל	55	47.36	1/42	40						115	
															1/5	27458306		יפת קרן	55	47.36	1/42	41						116	
															1/5	34530808		יפת ניר											117
															1/5	66498320		יפת טל											118
															1/5	301673075		יפת רן											119
															1/5	301673083		יפת מורן											120
									1,203	מבנים ומוסדות ציבור	301				1			עיריית קרית אונו					שצ"פ מיוחד	1,094	1,132	307	6490		
									426	מבנים ומוסדות ציבור	302				1			קרן קימת לישראל					מבנים ומוסדות ציבור	1,462	1,456	310	6490		
									1,317	שצ"פ	501				1			עיריית קרית אונו					מבנים ומוסדות ציבור	423	426	311	6490		
									2,546	ככר עירונית	502				1			קרן קימת לישראל					מבנים ומוסדות ציבור	1,446	1,456	312	6490		
									2,649	שצ"פ	503				1			עיריית קרית אונו					שצ"פ	2,363	2,372	313	6490		
									250	שפ"פ	504				1			עיריית קרית אונו					דרך מאושרת	2,980	2,974	321	6490		
									1,117	שצ"פ	505																		
									468	דרך מאושרת	601																		
									209	שביל	603																		
									208	שביל	604																		
									101	שביל	605																		
		100%	₪ 156,780,000	₪ 145,470,000	₪ 11,310,000				15,066			₪ 11,310,000	100.0%	₪ 39,135,000	78				4,524	3,694	3.0	78		15,056	סיכום				



18.11.2018

תאריך



חתימת השמאי

1058

מס' רשיון

יצחק נעים

שם שמאי המקרקעין





נספח ב'



נספח הערות ושעבודים

כתובת	גוש	חלקה	שטח החלקה	חלקת משנה	קומה	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום	שטח ארנונה	בעלויות	חכירות	ת.ז.	החלק	משכנתאות	הערות
התאנה 9,11	6490	285	779	1	ק	1/12	47.36	58	דליה רבינוביץ		00545258-6	1/2		צו הריסה- בית משפט השלום תל-אביב
				2	ק	1/12	47.36	59	שמואל רבינוביץ		00511943-6	1/2		
				3	ק	1/12	47.36	59	בר יאיר		02352126-3	1/2		
				4	ק	1/12	47.36	59	בר נירית		02362769-8	1/2		
				5	ק	1/12	47.36	59	לביא אליהו		050640762	1	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	
				6	ק	1/12	47.36	59	קדרנל אייל		02229034-0	1/2		
				7	ק	1/12	47.36	59	קרדנל אשרה		02293718-9	1/2		
				8	ק	1/12	47.36	58	אסיף עופר		02456035-1	1		
				9	ק	1/12	47.36	59	אלוני עידן		03620289-3	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ	
				10	ק	1/12	47.36	59	אור רעות		06121594-3	1/2		
				11	ק	1/12	47.36	59	עוזר כוכבה		02369619-8	1		
				12	ק	1/12	47.36	59	נמר גיא		02971170-2	1		
התאנה 1,3,5,7	6490	286	1,587	1	ק	1/12	47.36	59	קרן קימת לישראל	מדינת ישראל	05962106-0	1/2		משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ
				2	ק	1/12	47.36	111	צבי שלומי		02434218-0	1/2		
				3	ק	1/12	47.36	59	צבי ברכה		04291234-5	1		
				4	ק	1/12	47.36	59	סוירי יעקב		07033211-9	1		
				5	ק	1/12	47.36	59	סאודאי דוריס		00728427-3	1		
				6	ק	1/24	47.36	58	יחזקאל אברהם		02875761-5	1		
				7	ק	1/24	47.36	58	ששון משה		01667888-0	1/4		
				8	ק	1/24	47.36	58	רחמינוב יוסי		02266590-5	1/4		
				9	ק	1/24	47.36	58	רחמינוב אורנה		01107728-6	1/2		
				10	ק	1/24	47.36	58	בורוכוב בוריס		01638431-5	1		
				11	ק	1/24	47.36	58	קיונרמן מינה		03217979-8	1		
				12	ק	1/24	47.36	58	חיימוביץ טל		00482401-4	1		
התאנה 1,3,5,7	6490	286	1,587	1	ק	1/24	47.36	58	תומר עובדיה		02723360-0	1/2		משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
				2	ק	1/24	47.36	58	קרן קימת לישראל		03835038-5	1/2		
				3	ק	1/24	47.36	58	נגר איתי		05423779-7	1		
				4	ק	1/24	47.36	58	נגר מירב		00582311-2	1/2		
				5	ק	1/24	47.36	58	דויטש אורנה		00419743-6	1/2		
				6	ק	1/24	47.36	58	קרן קימת לישראל	אהרן אהוד	01402993-8	1		
				7	ק	1/24	47.36	58	בראון פליסיה	אהרן ימימה	06712803-3	1	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	
				8	ק	1/24	47.36	58	הדס צבי		00650867-5	1		
				9	ק	1/24	47.36	58	קרן קימת לישראל	חלפון רות	06661695-4	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	
				10	ק	1/24	47.36	58	קרן קימת לישראל	נסים נטלי	04055722-5	1/2		
				11	ק	1/24	47.36	58	גרס רודיקה	נסים אלמוג	014848113	1		
				12	ק	1/24	47.36	58	רובינון יהושע		05587606-4	1/2		
התאנה 1,3,5,7	6490	286	1,587	1	ק	1/24	47.36	58	פלג רחל		05799720-7	1/2		משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ
				2	ק	1/24	47.36	58	שטח שאול		5351501-1	1/2		
התאנה 1,3,5,7	6490	286	1,587	1	ק	1/24	47.36	58	שטח אורנה		5532884-3	1/2		
				2	ק	1/24	47.36	58	שטח אורנה			1/2		

כתובת	גוש	חלקה	שטח החלקה	חלקת משנה	קומה	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום	שטח ארנונה	בעלויות	חכירות	ת.ז.	החלק	משכנתאות	הערות	
							47.36	58	א.י.פ.רק. חברה להנדסה ובנין בע"מ		05498371-3	1	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק ירושלים בע"מ (יחד עם תת חלקה 28/11,27/8,16,21 בגוש 6991 ותת חלקה 286/18 בגוש 6490)	הערה לפקודת המיסים- המוסד לביטוח לאומי ר"ג	
									אבהר דורית						
									אונגר רמי						
									מנדלבוץ ארלט						
									אלפרין סינל						
									אללוף משה						
									אללוף לינדה						
									דאלי אברהם						
									דאלי חנה						
פתחי רחל															
פרידמן תקוה															
כחן יצחק															
ברזניצקי תמר															
עברי אסנת															
ישמרני סנדרה															
קוגן יוסף ברנרדו															
קוגן אריה לאונרדו															
חורש יהודית															
חורש אליהו															
שפירא אלחנן															
שפירא חוה															
בלאו אסתר ריקה															
אדליסט לירן															
פוקס אליעזר															
כחן חגית															
סדלר אנה מריה															
סדלר ניר															
דבש סדלר עינת															
לנדאו מרדכי															
לנדאו תמר															
כלבי אמיליו															
כלבי מרים															
פרידמן סמדר															
קרן קימת לישראל															
סנה רחל															
סנה משה															
ריינר נתן															
איוזנטט חוטה															
איוזנטט לובה															
בן שמואל גיל															
							47.36	55	קרן קימת לישראל	דוד צביה	00503961-9	1	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ		
															00046614-4
															00864198-7
															00679241-9
															00682292-4
															00682292-5
															023550064
															00046614-4
															00864198-7
															00679241-9

כתובת	גוש	חלקה	שטח החלקה	חלקת משנה	קומה	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום	שטח ארונה	בעלויות	חכירות	ת.ז.	החלק	משכנתאות	הערות
									שאול אהרן מאיר		06816465-6	1	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת שאולי דוד	
									זק שרה		00679251-4	1		
									פתאל סימון		05539808-5	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	
									פתאל שושנה		06507004-7	1/2		
									פריימן אדיט		06830278-5	1		
									מיכלשטיין ולדימיר		00140476-7	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל	
									מיכלשטיין יוליאנה		00165241-0	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק המזרחי המאוחד בע"מ	
									לינבוביץ סופי		00655093-7	1		
									שופר פנינה		055674030	1	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל	
									שטיצקי ירון		028437267	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	
									לוקשין נטליה		32080421-4	1/2		
									שרוני מזל		05095277-9	1/5		
									אברהם אופק		05214502-6	1/5		
									כחן ברטין		05349718-6	1/5		
									גדות מרים		05471282-3	1/5		
									אופק (פתחי) אברהם		00521450-2	1/5		
									פריימן תקוה		04286444-7	1	בכפר לתנאים בצואה	
									ולדימירסקי שלום יצחק		05881305-6	1/3		
									אתגר גורג		06880711-4	2/3		
									אלדור רותי		03079753-4	1/3		
									דיין אברהם		05495668-5	1/3		
									דיין חיה		05165976-1	1/3		
									ישמרני סנדרה		05799548-2	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	
									ישמרני אלי		05665135-9	1/2		
									שדי ישמרני שמסי		06395741-9	1	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	
									בר יוסף חיים		00826644-7	1		
									קופלמן וולטר דור		30794466-0	1		
									איגלניק עמנואל		00678862-5	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק אפתיקאי כללי בע"מ	
									איגלניק קלרה		00678862-6	1/2		
									כחן כוכבה		00673469-8	1/2		
									כחן רבקה		00652666-8	1/2		
									מוטלו רחל		04165075-5	1		
									קרן קימת לישראל	מדינת ישראל		1		
									יפת קרן		02745830-6	1/5		
									יפת ניר		03453080-8	1/5		
									יפת טל		06649832-0	1/5		
									יפת רן		30167307-5	1/5		
									יפת מורן		30167308-3	1/5		
									רוביצק יהודית רבקה		00532154-6	1		



נספח ג'





סקר מחירים - פרויקטים חדשים

אונו פריים - פינוי בינוי, מצלאווי (5 בניינים - 320 יח"ד)
רח' הרוגי מלכות בבל

תאריך	מחיר	נכס	חדרים	שטח	קומה	מחיר למ"ר	שנת בנייה
19/09/2017	1,980,000 ₪	דירה	5	101	2	19,604 ₪	2017
19/09/2017	1,900,002 ₪	דירה	4	101	10	18,812 ₪	2017
30/11/2017	2,135,850 ₪	דירה	4	107	1	19,961 ₪	2018
27/12/2017	2,320,000 ₪	דירה	4	110	6	21,091 ₪	2017
03/01/2018	2,159,998 ₪	דירה	4	113	3	19,115 ₪	2017
07/02/2018	2,150,001 ₪	דירה	4	110	4	19,545 ₪	2017
20/02/2018	2,782,750 ₪	דירה	5	134	13	20,767 ₪	2018
22/02/2018	2,240,850 ₪	דירה	4	113	5	19,831 ₪	2018
26/02/2018	2,615,951 ₪	דירה	5	134	10	19,522 ₪	2018
14/05/2018	2,155,850 ₪	דירה	4	113	3	19,078 ₪	2018
ממוצע	2,244,125 ₪		4.3	113.6	5.7	19,733 ₪	

גינדי בוטיק (2 בניינים - 56 יח"ד)
רח' קורצ'אק 19-25

תאריך	מחיר	נכס	חדרים	שטח	קומה	מחיר למ"ר	שנת בנייה
03/08/2017	2,050,001 ₪	דירה	5	125	5	16,400 ₪	2017
21/11/2017	2,290,000 ₪	דירה	5	117	6	19,573 ₪	2017
26/11/2017	1,850,000 ₪	דירה	3	83	6	22,289 ₪	2017
07/12/2017	1,800,000 ₪	דירה	3	84	5	21,429 ₪	2017
09/01/2018	2,280,000 ₪	דירה	5	117	6	19,487 ₪	2017
11/01/2018	1,809,000 ₪	דירה	3	84	5	21,536 ₪	2018
ממוצע	2,013,167 ₪		4.0	101.7	5.5	20,119 ₪	

שטרן קורצ'אק, קרית אונו - בניין בן 8 קומות, 30 דירות
שרח' שטרן 8-10

תאריך	מחיר	נכס	חדרים	שטח	קומה	מחיר למ"ר	שנת בנייה
05/09/2017	2,240,001 ₪	דירה	5	125	6	17,920 ₪	2015
25/12/2017	2,040,000 ₪	דירה	4	98	6	20,816 ₪	2015
27/07/2017	2,290,000 ₪	דירה	4	100	6	22,900 ₪	2015
ממוצע	2,190,000 ₪		4.3	107.7	6.0	20,545 ₪	



Ono Valley - פינוי בינוי, חברת אאורה (8 בניינים - 12-15 קומות), 672 דירות + מסחר
רח' בר יהודה, קרית אונו

תאריך	מחיר	נכס	חדרים	שטח	קומה	מחיר למ"ר	שנת בנייה
01/01/2018	2,380,850 ₪	דירה	5	118	5	20,177 ₪	2017
07/01/2018	2,250,850 ₪	דירה	4	108	11	20,841 ₪	2017
08/01/2018	2,350,850 ₪	דירה	4	108	10	21,767 ₪	2017
15/01/2018	2,410,850 ₪	דירה	4	108	11	22,323 ₪	2017
15/01/2018	2,250,850 ₪	דירה	4	108	11	20,841 ₪	2017
16/01/2018	2,285,850 ₪	דירה	4	108	9	21,165 ₪	2017
16/01/2018	2,279,851 ₪	דירה	4	108	12	21,110 ₪	2017
16/01/2018	2,275,850 ₪	דירה	4	108	9	21,073 ₪	2017
16/01/2018	2,710,850 ₪	דירה	5	118	11	22,973 ₪	2017
18/01/2018	2,349,850 ₪	דירה	5	118	3	19,914 ₪	2017
21/01/2018	2,347,250 ₪	דירה	4	108	12	21,734 ₪	2017
21/01/2018	2,450,850 ₪	דירה	5	118	8	20,770 ₪	2017
28/01/2018	2,400,850 ₪	דירה	4	108	12	22,230 ₪	2017
06/02/2018	2,700,850 ₪	דירה	5	118	12	22,889 ₪	2017
08/02/2018	2,636,380 ₪	דירה	5	118	10	22,342 ₪	2017
12/02/2018	2,760,850 ₪	דירה	5	118	13	23,397 ₪	2017
12/02/2018	2,510,850 ₪	דירה	5	118	9	21,278 ₪	2017
13/02/2018	2,610,850 ₪	דירה	5	118	10	22,126 ₪	2017
13/02/2018	2,525,850 ₪	דירה	5	118	9	21,406 ₪	2017
21/02/2018	2,290,850 ₪	דירה	4	108	9	21,212 ₪	2017
25/02/2018	2,270,850 ₪	דירה	4	108	13	21,026 ₪	2017
25/02/2018	2,530,850 ₪	דירה	5	118	11	21,448 ₪	2017
25/02/2018	2,555,850 ₪	דירה	5	118	9	21,660 ₪	2017
06/03/2018	2,570,850 ₪	דירה	5	118	11	21,787 ₪	2017
06/03/2018	2,480,850 ₪	דירה	5	118	9	21,024 ₪	2017
11/03/2018	2,455,850 ₪	דירה	5	118	9	20,812 ₪	2017
11/03/2018	2,510,850 ₪	דירה	5	118	11	21,278 ₪	2017
19/03/2018	2,470,850 ₪	דירה	5	118	11	20,939 ₪	2017
19/03/2018	2,495,850 ₪	דירה	5	118	10	21,151 ₪	2017
20/03/2018	2,530,850 ₪	דירה	4	108	13	23,434 ₪	2017
20/03/2018	2,775,850 ₪	דירה	5	118	13	23,524 ₪	2017
26/03/2018	2,660,850 ₪	דירה	5	118	11	22,550 ₪	2017
29/03/2018	2,747,850 ₪	דירה	5	118	13	23,287 ₪	2017
26/04/2018	2,483,850 ₪	דירה	5	118	6	21,050 ₪	2017
06/05/2018	2,552,803 ₪	דירה	5	118	10	21,634 ₪	2017
17/05/2018	2,480,803 ₪	דירה	5	118	11	21,024 ₪	2017
21/05/2018	2,640,000 ₪	דירה	5	118	4	22,373 ₪	2019
21/05/2018	2,420,000 ₪	דירה	4	110	7	22,000 ₪	2019
21/05/2018	2,550,000 ₪	דירה	4	110	11	23,182 ₪	2019
21/05/2018	2,690,000 ₪	דירה	5	118	9	22,797 ₪	2019
21/05/2018	2,470,000 ₪	דירה	4	110	5	22,455 ₪	2019
21/05/2018	2,430,000 ₪	דירה	4	110	3	22,091 ₪	2019
21/05/2018	2,430,000 ₪	דירה	4	110	3	22,091 ₪	2019
21/05/2018	2,570,000 ₪	דירה	5	118	5	21,780 ₪	2019



תאריך	מחיר	נכס	חדרים	שטח	קומה	מחיר למ"ר	שנת בנייה
21/05/2018	2,670,001 ₪	דירה	5	118	8	22,627 ₪	2019
21/05/2018	2,420,000 ₪	דירה	4	110	5	22,000 ₪	2019
21/05/2018	2,640,000 ₪	דירה	5	118	6	22,373 ₪	2019
21/05/2018	2,680,000 ₪	דירה	5	118	6	22,712 ₪	2019
21/05/2018	2,670,001 ₪	דירה	5	118	8	22,627 ₪	2019
21/05/2018	2,500,001 ₪	דירה	4	110	9	22,727 ₪	2019
21/05/2018	2,540,000 ₪	דירה	1	110	11	23,091 ₪	2019
21/05/2018	2,420,000 ₪	דירה	4	110	5	22,000 ₪	2019
21/05/2018	2,700,000 ₪	דירה	5	118	9	22,881 ₪	2019
21/05/2018	2,470,000 ₪	דירה	4	110	5	22,455 ₪	2019
21/05/2018	2,440,002 ₪	דירה	4	110	1	22,182 ₪	2019
21/05/2018	2,470,000 ₪	דירה	4	110	5	22,455 ₪	2019
21/05/2018	2,650,000 ₪	דירה	5	118	7	22,458 ₪	2019
21/05/2018	2,420,000 ₪	דירה	4	110	5	22,000 ₪	2019
21/05/2018	2,430,000 ₪	דירה	4	110	5	22,091 ₪	2019
21/05/2018	2,450,000 ₪	דירה	4	110	4	22,273 ₪	2019
21/05/2018	3,060,001 ₪	דירה	5	118	14	25,932 ₪	2019
21/05/2018	2,690,000 ₪	דירה	5	118	9	22,797 ₪	2019
21/05/2018	2,450,001 ₪	דירה	4	110	4	22,273 ₪	2019
21/05/2018	2,400,001 ₪	דירה	4	110	4	21,818 ₪	2019
21/05/2018	2,680,001 ₪	דירה	5	118	6	22,712 ₪	2019
21/05/2018	2,730,001 ₪	דירה	5	118	11	23,136 ₪	2019
21/05/2018	2,710,000 ₪	דירה	5	118	10	22,966 ₪	2019
21/05/2018	2,720,002 ₪	דירה	5	118	8	23,051 ₪	2019
21/05/2018	2,620,000 ₪	דירה	5	118	5	22,203 ₪	2019
21/05/2018	2,720,000 ₪	דירה	5	118	8	23,051 ₪	2019
21/05/2018	2,620,001 ₪	דירה	5	118	3	22,203 ₪	2019
21/05/2018	2,630,000 ₪	דירה	5	118	8	22,288 ₪	2019
21/05/2018	2,670,001 ₪	דירה	5	118	10	22,627 ₪	2019
21/05/2018	2,450,001 ₪	דירה	4	110	4	22,273 ₪	2019
21/05/2018	2,530,000 ₪	דירה	4	110	10	23,000 ₪	2019
21/05/2018	2,440,000 ₪	דירה	4	110	8	22,182 ₪	2019
21/05/2018	2,490,000 ₪	דירה	4	110	6	22,636 ₪	2019
21/05/2018	2,650,000 ₪	דירה	5	118	9	22,458 ₪	2019
21/05/2018	2,720,000 ₪	דירה	5	118	10	23,051 ₪	2019
21/05/2018	2,520,000 ₪	דירה	4	110	10	22,909 ₪	2019
21/05/2018	2,720,002 ₪	דירה	5	118	8	23,051 ₪	2019
21/05/2018	2,510,000 ₪	דירה	4	110	7	22,818 ₪	2019
21/05/2018	2,490,000 ₪	דירה	4	110	8	22,636 ₪	2019
21/05/2018	2,620,000 ₪	דירה	5	118	3	22,203 ₪	2019
21/05/2018	2,620,001 ₪	דירה	5	118	5	22,203 ₪	2019
21/05/2018	2,780,000 ₪	דירה	5	118	11	23,559 ₪	2019
21/05/2018	2,700,000 ₪	דירה	5	118	7	22,881 ₪	2019
21/05/2018	2,710,000 ₪	דירה	5	118	10	22,966 ₪	2019
21/05/2018	2,380,002 ₪	דירה	4	110	5	21,636 ₪	2019
21/05/2018	2,440,000 ₪	דירה	4	110	6	22,182 ₪	2019
21/05/2018	2,680,000 ₪	דירה	5	118	6	22,712 ₪	2019



תאריך	מחיר	נכס	חדרים	שטח	קומה	מחיר למ"ר	שנת בנייה
21/05/2018	1,692,000 ₪	דירה	3	110	3	15,382 ₪	2019
21/05/2018	2,620,001 ₪	דירה	5	118	3	22,203 ₪	2019
21/05/2018	2,650,000 ₪	דירה	5	118	7	22,458 ₪	2019
21/05/2018	2,660,002 ₪	דירה	5	118	5	22,542 ₪	2019
21/05/2018	2,710,000 ₪	דירה	5	118	10	22,966 ₪	2019
21/05/2018	2,740,000 ₪	דירה	5	118	9	23,220 ₪	2019
21/05/2018	2,480,000 ₪	דירה	4	110	8	22,545 ₪	2019
21/05/2018	2,440,000 ₪	דירה	4	110	6	22,182 ₪	2019
21/05/2018	2,440,000 ₪	דירה	4	110	8	22,182 ₪	2019
21/05/2018	1,692,000 ₪	דירה	3	75	2	22,560 ₪	2019
21/05/2018	2,700,000 ₪	דירה	5	118	9	22,881 ₪	2019
21/05/2018	1,692,000 ₪	דירה	3	75	3	22,560 ₪	2019
21/05/2018	2,610,001 ₪	דירה	5	118	5	22,119 ₪	2019
21/05/2018	2,490,000 ₪	דירה	4	110	6	22,636 ₪	2019
21/05/2018	2,650,000 ₪	דירה	5	118	7	22,458 ₪	2019
21/05/2018	2,510,000 ₪	דירה	4	110	7	22,818 ₪	2019
21/05/2018	2,640,000 ₪	דירה	5	118	4	22,373 ₪	2019
21/05/2018	2,460,000 ₪	דירה	4	110	7	22,364 ₪	2019
21/05/2018	2,700,000 ₪	דירה	5	118	7	22,881 ₪	2019
21/05/2018	2,500,001 ₪	דירה	4	110	9	22,727 ₪	2019
21/05/2018	2,760,000 ₪	דירה	5	118	10	23,390 ₪	2019
21/05/2018	2,620,001 ₪	דירה	5	118	3	22,203 ₪	2019
21/05/2018	2,380,002 ₪	דירה	4	110	5	21,636 ₪	2019
21/05/2018	2,550,002 ₪	דירה	4	110	9	23,182 ₪	2019
21/05/2018	2,660,002 ₪	דירה	5	118	7	22,542 ₪	2019
21/05/2018	2,670,000 ₪	דירה	5	118	8	22,627 ₪	2019
21/05/2018	2,590,000 ₪	דירה	5	118	6	21,949 ₪	2019
21/05/2018	2,610,000 ₪	דירה	5	118	5	22,119 ₪	2019
21/05/2018	2,400,000 ₪	דירה	4	110	4	21,818 ₪	2019
21/05/2018	2,480,000 ₪	דירה	4	110	8	22,545 ₪	2019
21/05/2018	2,680,000 ₪	דירה	5	118	8	22,712 ₪	2019
21/05/2018	2,640,000 ₪	דירה	5	118	6	22,373 ₪	2019
21/05/2018	2,610,001 ₪	דירה	5	118	7	22,119 ₪	2019
21/05/2018	2,690,000 ₪	דירה	5	118	9	22,797 ₪	2019
21/05/2018	2,380,000 ₪	דירה	4	110	3	21,636 ₪	2019
21/05/2018	2,470,000 ₪	דירה	4	110	7	22,455 ₪	2019
03/06/2018	2,680,803 ₪	דירה	4	108	14	24,822 ₪	2017
17/06/2018	2,580,803 ₪	דירה	5	118	9	21,871 ₪	2017
ממוצע	2,533,373 ₪		4.5	113.8	7.7	22,249 ₪	