



טבלת הקצאה ואיזון

תכנית מס' 555-0828384

מתחם פינוי בינוי גניש חדש אור יהודה





13 במאי 2020

מספרנו: 2890

- 2 -

לכבוד

מיריקאל א.ב. השקעות בע"מ

א. נ.,

**טבלת הקצאה ואיזון – תכנית מס' 555 - 0828384
מאא/מק/1147 - מתחם פינוי בינוי גניש איחוד וחלוקה מחדש
אור יהודה**



1. מטרת השומה וזהות מזמין השומה

התבקשתי על-ידכם, לערוך טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מוצעת מס' 555-0828384 – מאא/מק/1147 – מתחם פינוי בינוי גניש איחוד וחלוקה מחדש.
התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לחוות הדעת הינו 15/3/2020.



3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 19/06/2017 וביום 27/9/17.

4. זיהוי הנכס – חלקות כלולות באיחוד וחלוקה

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משתתף	כתובת	מס' יח"ד	תאור כללי
7213	2	949	949	קזז יחזקאל 10	12	בנין בן 3 קומות + ח"י לגג מעל קומת עמודים הכולל 12 יח"ד. הבנין הוקם לפני 50 שנה ובנוי משלד בטון קירות בלוקים. במהלך השנים חלק מהדירות הורחבו. רמת פרטי הגמר בבניין הנדון פשוטה ותואמת לגילו של הנכס
7213	3	962	962	קזז יחזקאל 8		בית כנסת
7213	4	1140	1140	המכבים 2 פינת הפלמ"ח	18	בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל 18 יח"ד. הבנין הוקם לפני 50 שנה ובנוי משלד בטון קירות בלוקים. במהלך השנים חלק מהדירות הורחבו. רמת פרטי הגמר בבניין הנדון פשוטה ותואמת לגילו של הנכס
7213	5	5007	5007	קזז יחזקאל 4-6 +מרדכי בן פורת 1-3	36	בנין בן 3 קומות הכולל 36 יח"ד. הבנין הוקם לפני 40 שנה ובנוי משלד בטון קירות בלוקים. רמת פרטי הגמר בבניין הנדון פשוטה ותואמת לגילו של הנכס
7213	6	1537	1537			
7213	7	93	93			
7213	8	3214	3214			
7213	9	36	36			
7213	10	40	40			
סה"כ			12978		66	





5. תאור הסביבה

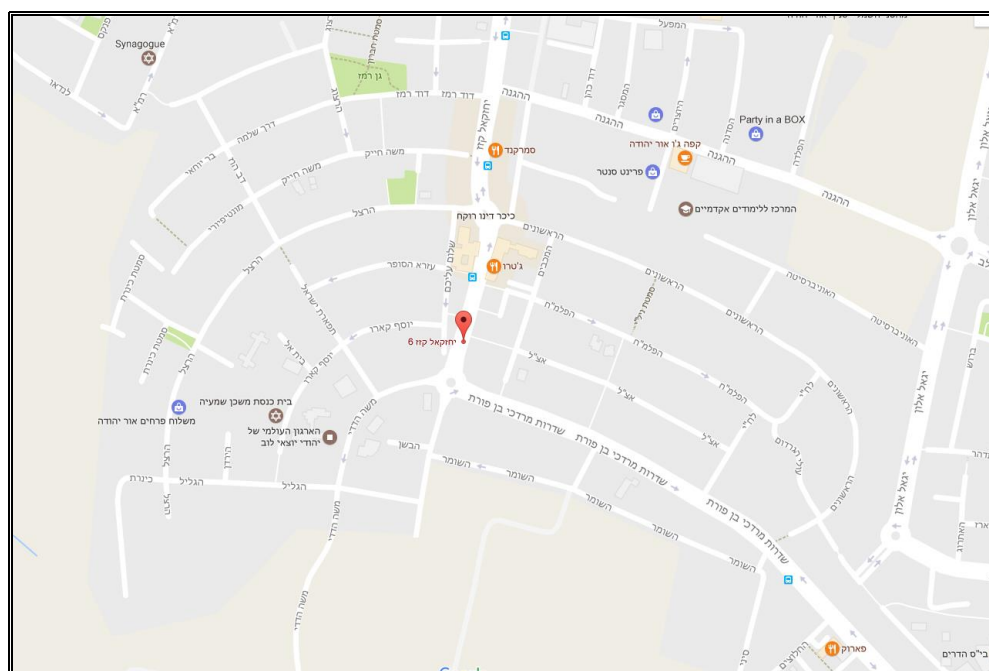
הסביבה הינה אזור מגורים בחלק המערבי של אור יהודה.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה למגורים, לצד מבנים צמודי קרקע.

המתחם הנדון ממוקם מצדו המזרחי של רח' יחזקאל קזו, מצדו המערבי של רח' המכבים, מצדו הדרומי של רח' הפלמ"ח ומצדו הצפוני של שד' מרדכי בן פורת.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

להלן תרשים הסביבה :



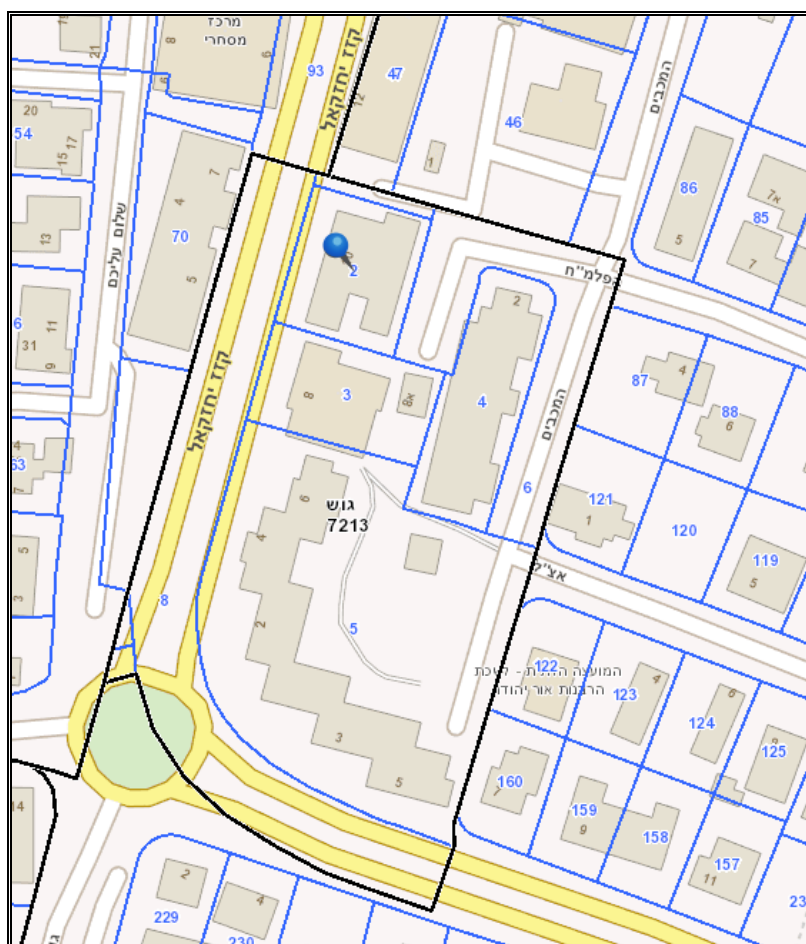


6. תיאור המתחם

המתחם כולל שלושה בנייני מגורים ושטחי ציבור כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משתתף	כתובת	מס' יח"ד	תאור כללי
7213	2	949	949	קזז יחזקאל 10	12	בנין בן 3 קומות + ח"י לגג מעל קומת עמודים הכולל 12 יח"ד. הבנין הוקם לפני 50 שנה ובנוי משלד בטון קירות בלוקים. במהלך השנים חלק מהדירות הורחבו. רמת פרטי הגמר בבניין הנדון פשוטה ותואמת לגילו של הנכס
7213	3	962	962	קזז יחזקאל 8		בית כנסת
7213	4	1140	1140	המכבים 2 פינת הפלמ"ח	18	בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל 18 יח"ד. הבנין הוקם לפני 50 שנה ובנוי משלד בטון קירות בלוקים. במהלך השנים חלק מהדירות הורחבו. רמת פרטי הגמר בבניין הנדון פשוטה ותואמת לגילו של הנכס
7213	5	5007	5007	קזז יחזקאל 4-6 +מרדכי בן פורת 1-3	36	בנין בן 3 קומות הכולל 36 יח"ד. הבנין הוקם לפני 40 שנה ובנוי משלד בטון קירות בלוקים. רמת פרטי הגמר בבניין הנדון פשוטה ותואמת לגילו של הנכס
7213	6	1537	1537			
7213	7	93	93			
7213	8	3214	3214			
7213	9	36	36			
7213	10	40	40			
סה"כ			12978		66	

להלן תשריט המתחם:





- 5 -

בנין בחלקה 5 – רח' יחזקאל קוז 2-6 + מרדכי בן פורת 1-3 :



בנין בחלקה 2 – רח' יחזקאל קוז 10:



בנין בחלקה 4 – רח' הפלמ"ח פינת המכבים :



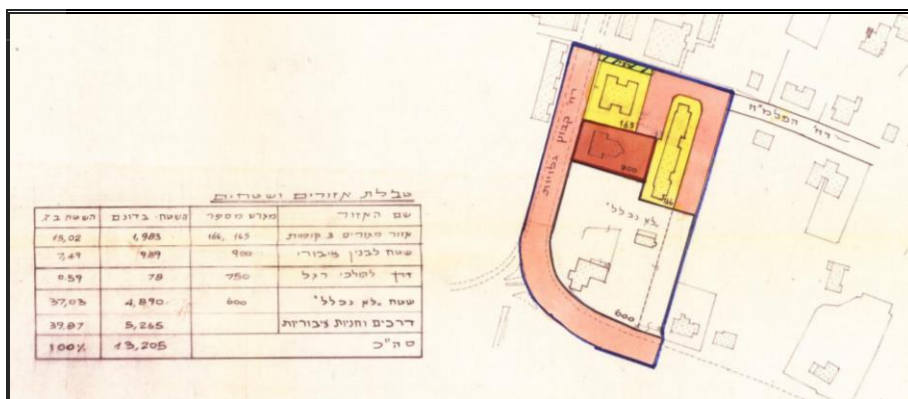


7. המצב התכנוני

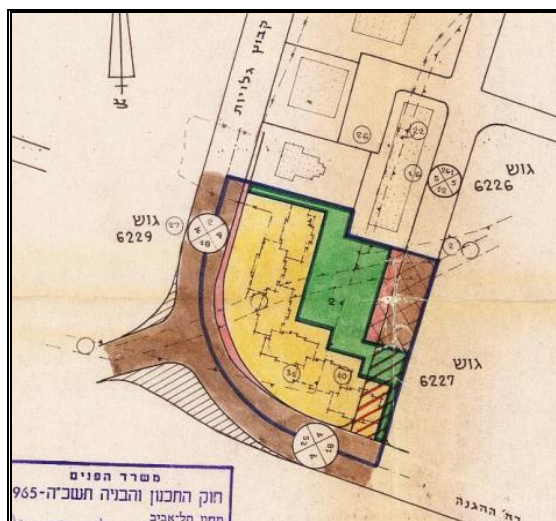
א. מידע בדבר תכניות מאושרות הרלוונטיות לנכס שבנדון

מס' תכנית	יפ	תאריך	הוראות
מא/100	2977	03/11/1983	אזור מגורים שלב ב מתחם 5. הבניה עפ"י תכנית מפורטת
3/55/10		22/01/1981	תרש"צ - חל על חלקות 2+4 מסומנות באזור מגורים 3 קומות
מא/82	2612	13/03/1980	חלה על חלקה 5 - אזור מגורים ג' שפ"פ דרך וחניה - במגרש הנדון הותרה הקמת 36 יח"ד בבנין הכולל 3 קומות ללא קומת עמודים. הבניה תהיה עפ"י תכנית הבינוי. השטחים הציבורים יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית
555-0469163	8184	03/04/2019	תכנית פינוי בינוי הכוללת איחוד וחלוקה

תשריט תרש"צ :



תשריט - מא/82 :



תכנית מס' 555-0469163 הינה תכנית בסמכות וועדה מחוזית.
התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 8184 מיום 3/4/2019.

מטרת התכנית הינה קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי
והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדש.

התכנית כוללת הוראות להריסת 3 בנייני מגורים ותיקים הכוללים 66
יח"ד ובינוי 5 מבני מגורים הכוללים 400 יח"ד.
התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

התכנית חלה על חלקות כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	
7213	2	949	בתחום איחוד וחלוקה
7213	3	962	
7213	4	1,140	
7213	5	5,007	
7213	6	1,537	
7213	7	93	
7213	8	3,214	מחוץ לאיחוד וחלוקה
7213	9	36	
7213	10	40	
סה"כ		12,978	

שטח הכלול באיחוד וחלוקה 9.688 דונם¹.

התכנית קובעת חלוקה למגרשים כדלקמן:

מס' מגרש	יעוד	שטח במ"ר
101	מגורים	1063
102	מגורים	937
103	מגורים	1138
104	מגורים	1428
105	מגורים	1279
201	שב"צ	851
601	שצ"פ	452
501	שביל	1387
302	דרך	116
301	דרך	130
401	דרך	663
502	שצ"פ	244
סה"כ		9688

¹ יתרת שטח התכנית מהווה את חלקה ביעוד דרך שהינה ללא שינוי ולפיכך אינה כלולה באיחוד וחלוקה

להלן טבלת זכויות בניה :

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות			
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
7	18	66	85	6325	2970	6345	1063	101	מגורים די'
	1				30	120		101	מגורים די'
7	17	86	85	5575	3870	8245	937	102	מגורים די'
	1				30	120		102	מגורים די'
7	16	58		6771	2610	5585	1138	103	מגורים די'
	1				30	120		103	מגורים די'
7	18	94	85	8497	4230	9005	1428	104	מגורים די'
7	18	96		7610	4320	9195	1279	105	מגורים די'
		400		24841	18000	38375	5845	105 - 101	מגורים די' <סך הכל>
					90	360		105 - 101	מגורים די' <סך הכל>
1	5		70	596	638	1500	851	201	מבנים ומוסדות ציבור
5		100		5895			1387	501	שביל
5		100		1037			244	502	שביל

הערות ברמת הטבלה:

1. מגורים די' - שטח עיקרי חושב לפי 95 מ"ר ליח"ד + 75 מ"ר למועדון לכל אחד ממבנים במגרש
2. מגורים די' - שטח שרות חושב לפי 45 מ"ר ליח"ד
3. מגורים די' - שטח שרות תת קרקעי חושב לפי תכסית 85% כפול מספר קומות
4. מגורים די' - שטח מרפסות חושב לפי 15 מ"ר ליח"ד, צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

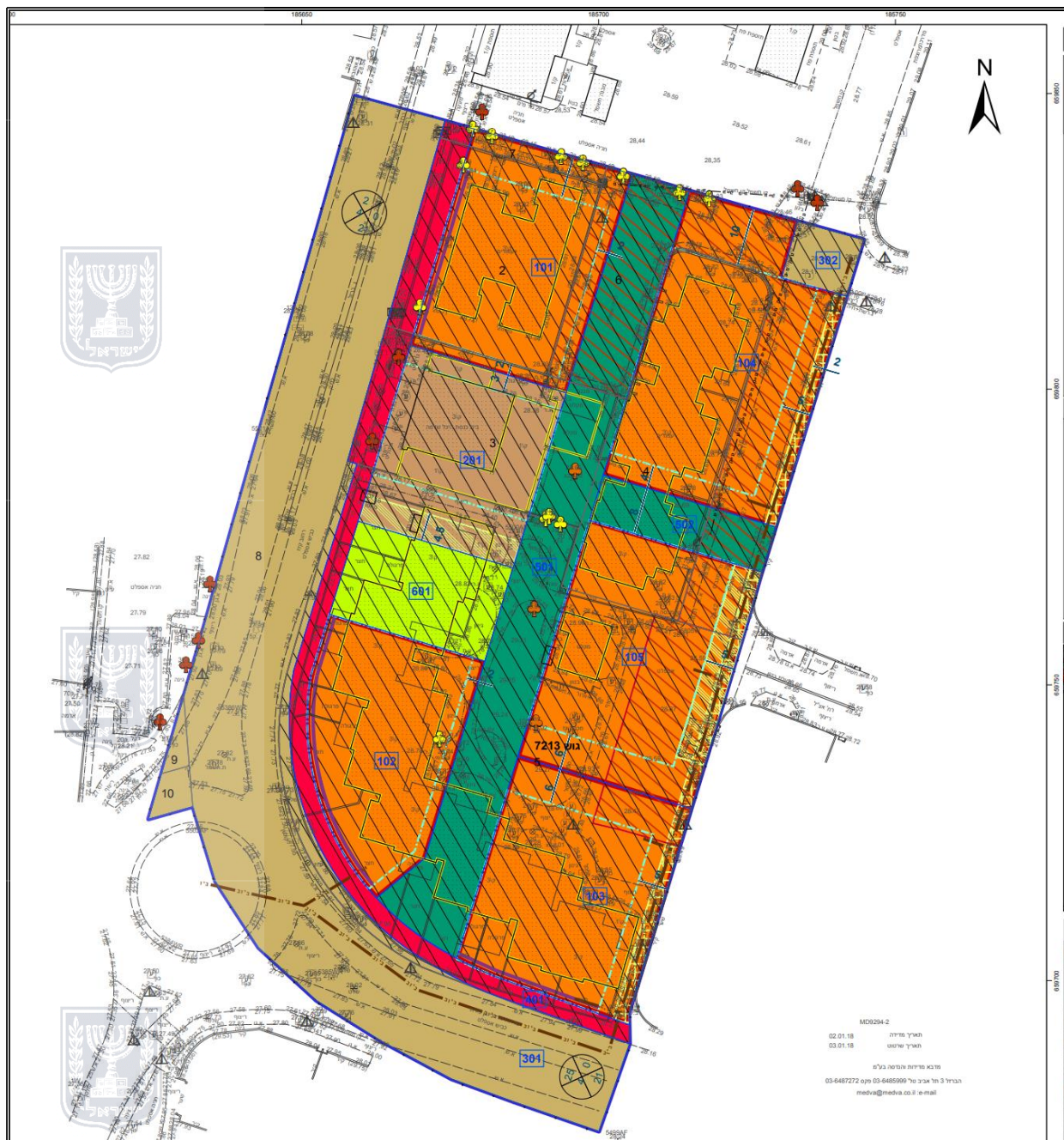
- (1) לפי מסומן בתשריט.
- (2) מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

עפ"י טבלת ההקצאות נקבעה הקצאה כדלקמן :

מס' חלקה	מגרש הקצאה
2	101
4	103
5	102+104



להלן תשריט התכנית:



ב. תכנית מוצעת מס' 555-0828384

תכנית מוצעת מס' 555-0828384 – מאא/מק/1147 – מתחם פינוי בינוי
גניש – איחוד וחלוקה מחדש. התכנית מהווה שינוי לתכנית 555-
0469163 וזאת ע"י:

- (1) איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- (2) שינוי לבינוי כולל תוספת בניה מרקמית.
- (3) שינוי מיקום חזית מסחרית וניוד זכויות מסחר בין המגרשים.
- (4) שינוי הוראות לחלחול.
- (5) שינוי תקן חניה.
- (6) מיקום זיקות הנאה.
- (7) שינוי קו בנין.

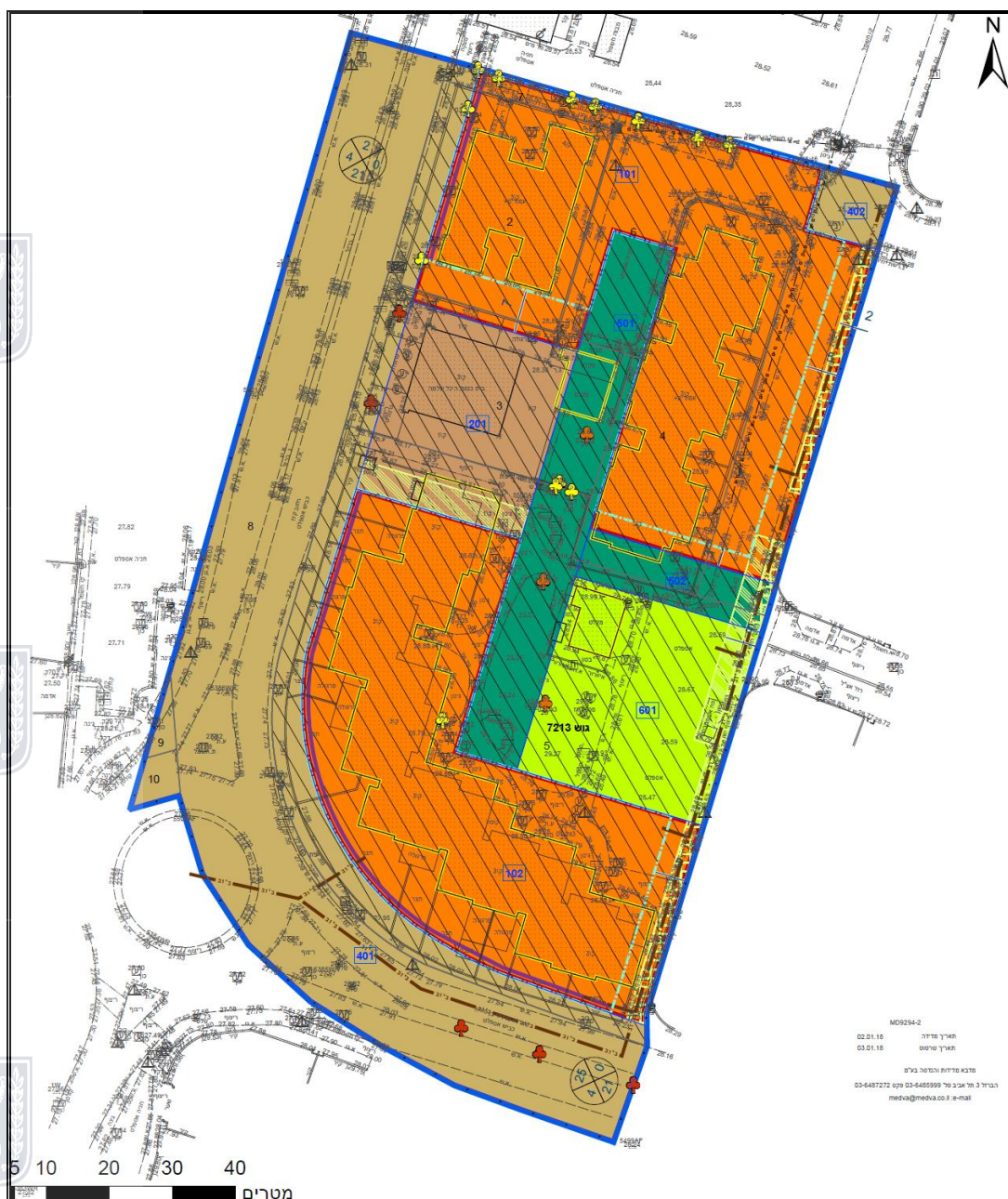
יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מורפסות- בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)
				מפל הבנייה הקובעת	מפל הבנייה הקובעת	מפל הבנייה הקובעת		מפל הבנייה הקובעת	מפל הבנייה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	מגורים	101	3140	20745	9720	18780	216	18	7	(1)	(1)	(1)	(1)	3240
מגורים ד'	מגורים	102	2704	17630	8280	15998	184	17	7	(1)	(1)	(1)	(1)	2760
מגורים ד'	מסחר	102		360	90									
מגורים ד'	מגורים	101 - 102	5845	38375	18000	34778	400	5	1					6000
מבנים ומסגרות ציבור	מבנים ומסגרות ציבור	201	851	1500	638	596								
שביל	שביל	501	867			5810			7					
שביל	שביל	502	245			1015			7					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המידיניים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח
הערה ברמת הטבלה:
א. מגורים ד' - שטח עיקרי חושב לפי 95 מ"ר ליחיד + 75 מ"ר למועדון לכל אחד מחמשות בניסות.
ב. מועדון הדיירים יהיה בשטח של 50-75 מ"ר. ניתן לאחד מועדוני דיירים לצורך פונקציות משותפות לרווחת הדיירים.
ג. מגורים ד' - שטח שירות חושב לפי 45 מ"ר ליחיד.
ד. מגורים ד' - שטח מורפסות חושב לפי 15 מ"ר ליחיד, צירוף שטח המורפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.
ה. 130 יחיד קטנות בשטח "פדלדית" של 80 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי בלבד עם ממ"ק. בהתאם, ותאפשר תודעה ביחס בין השטח העיקרי לשטח השירות העילי).
ו. קומת המסחר כליה בסך הקומות.
ז. קומת גג חלקית כליה בסך הקומות מעל הבנייה הקובעת.
ט. שטח המחסן - עד 6 מ"ר ליחיד דיוור.
ח. תותר בניה בקו בנין תת"ק 0 למרתפי חניה.
י. בתאי שטח 501, 502 שטחי בניה מיוחדים למועדון רכב מתחת לשביל בלבד. שטחים שלא ינוצלו יתכלו.
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(1) לפי מסומן בתשריט..

התכנית קובעת תנאים למתן היתר בניה.



להלן תשריט התכנית:



ג. מידע בדבר רישוי – היתרי בניה

חלקה 2

היתרי בניה				
מס' היתר	תאריך	בעל ההיתר	מהות	
8	21/03/1969	משרד השיכון	הקמת בנין	
960092	09/05/1996	יעל יורם וברכה	הרחבת דירה	
1845	05/09/1988	מש' טל ולי	הרחבת דירה	
1507	06/01/1988	מש' עידן רוקח משה וברדה	הרחבת דירה	
1532	23/02/1988	מש' צמח	הרחבת דירה + חדר על הגג	

חלקה 4

היתרי בניה				
מס' היתר	תאריך	בעל ההיתר	מהות	
1505	05/10/1987		הרחבת דירות	
1558	05/10/1987	זוארס, מכלוף בר אליהו	הרחבת דירות	
1539	05/10/1987		הרחבת 3 יח"ד	
1505	21/12/1987	כניסה ג	הרחבת 6 יח"ד	
1546	18/04/1988	נעמן שמואל	בניית חדר על הגג	
1850	05/10/1987	מסינה דוד	הרחבת דירה	
20140038	16/06/2014	זוארס	הקמת מעלית	
הערה: ניתן להרחיב את הדירות עד לשטח של כ- 103 מ"ר				
יתכן שכל הדירות הורחבו אך לא נמצא ההיתר ליתר הדירות.				

חלקה 5

היתרי בניה			
מס' היתר	תאריך	בעל ההיתר	מהות
390	23/08/1979	משרד השיכון	הקמת בנין
980035	23/09/1998	לריחז מרדכי	הרחבת דירה בקומת קרקע בשטח של 8.88 מ"ר

8. המצב המשפטי

א. רישום בלשכת רישום מקרקעין – חלקה 5 –

חלקה	5	שטח חלקה	5007	ר"ח קזז יחזקאל פינת שד' אליהו סעדון	כתובת	תת חלקה	בעלים רשום	חוכר	אגף	קומה	שטח רשום בטאבו	הצמדות
1						1	קק"ל		1	קרקע	79.8	קרקע + 53 סככה 21.99
2						2	חבבה רוזמין		1	קרקע	79.8	קרקע + 53.03 סככה 15.84
3						3	כהן דינה		1	ראשונה	79.59	
4						4	ארביב חנה ועמוס		1	ראשונה	80.12	
5						5	אלבכרי הרשקו אתי		1	שניה	79.43	
6						6	ברדה ייב וגולי		1	שניה	80.78	
7						7	קק"ל		2	קרקע	79.8	קרקע + 53.06 סככה 16.83
8						8	קק"ל	מרום יוסף וילי	2	קרקע	79.8	קרקע + 105.35 סככה 19.50
9						9	קק"ל	סוקולובסקי עדי משיח אברהם ומשיח יוסף	2	ראשונה	79.58	
10						10	קק"ל		2	ראשונה	80.12	
11						11	קרקוקלי נאזי ושושנה		2	שניה	79.43	
12						12	קק"ל		2	שניה	80.78	
13						13	קק"ל		3	קרקע	79.8	קרקע + 74.92 סככה 18.05
14						14	כתב שפיק ושושנה		3	קרקע	83.42	קרקע 204.85
15						15	לוי רחל וגלאל משה ודוד		3	ראשונה	79.59	
16						16	עטיה איתי		3	ראשונה	80.12	
17						17	קק"ל		3	שניה	79.43	
18						18	מיכאלי הרהוז ואהובה		3	שניה	80.76	
19						19	סוטיל דוד ומלכה		4	קרקע	79.8	קרקע + 138.66 סככה 4.21
20						20	לרידו מרדכי ועליזה		4	קרקע	79.8	קרקע + 57.49 סככה 16
21						21	קק"ל	עוזרי שלום ולאה	4	ראשונה	79.59	
22						22	אליעזר משה וסוהם		4	ראשונה	80.12	
23						23	רביע נג'		4	שניה	79.43	
24						24	מזרחי בנימין ואביבה		4	שניה	80.78	
25						25	קק"ל		5	קרקע	79.8	קרקע + 51.10 סככה 18.32
26						26	סעדה רינה		5	קרקע	79.8	קרקע + 52.10 סככה 18.32
27						27	סיבליה יצחק ודולה		5	ראשונה	79.59	
28						28	שמש שאול ומרים		5	ראשונה	80.12	
29						29	קרקוקלי עזרי ורחל		5	שניה	79.43	
30						30	קוגן עידו וריקי		5	שניה	80.78	
31						31	אברהם דאון		6	קרקע	79.8	קרקע + 57.22 סככה 17.21
32						32	הר נף יוסף ושרה		6	קרקע	79.8	קרקע + 113.21 סככה 21.79
33						33	כביר אברהם ועופרה		6	ראשונה	79.59	
34						34	קק"ל		6	ראשונה	80.12	
35						35	רביע נג'		6	שניה	79.43	
36						36	אברהם דאון		6	שניה	80.78	

ב. רישום בלשכת רישום מקרקעין – חלקה 2

			7213	גוש
			2	חלקה
			949	שטח חלקה
			קזז יחזקאל 10	כתובת
שטח רשום בטאבו	קומה	חוכר	בעלים רשום	תת חלקה
62.5	ראשונה	עידאן סמדר ומשה	קק"ל	1
62.5	ראשונה	יעל יורם וברכה	קק"ל	2
62.5	ראשונה		שאול תומר ומורן	3
62.5	ראשונה		יעקב משה ויפה	4
62.5	שניה		דרוש פרחיה	5
62.5	שניה		דדוש ניסים ושמחה	6
62.5	שניה	לוי גאולה ויעקב	קק"ל	7
62.5	שניה	אוחנה דוד וגילה	קק"ל	8
62.5	שלישית		סטבון בלהה ומיכאל	9
62.5	שלישית		טל יוסי	10
62.5	שלישית	עבודי יעל ויעל ויקטוריה	קק"ל	11
62.5	שלישית	משה פועד ודליה	קק"ל	12

ג. רישום בלשכת רישום מקרקעין – חלקה 4 עפ"י נסח מיום 6/5/18

גוש	7213				
חלקה	4				
שטח חלקה	1140				
כתובת	המכבים				
תת חלקה	בעלים רשום	חוכר	כניסה	קומה	שטח רשום
1	קק"ל	זוארס חלפו וזמירנדה	א	ראשונה	71.7
2	קק"ל		א	ראשונה	69.9
3	פלאח מוטי מרדכי		א	שניה	69.9
4	כתב רונן וענת		א	שניה	69.9
5	אלמליח יצחק ויעל		א	שלישית	69.9
6	דוידוב נריה ואירינה		א	שלישית	69.9
7	כוהנוב בן ציון וילנה		ב	ראשונה	71.7
8	חסן אברהם ופולח גינה		ב	ראשונה	71.7
9	בר אליהו יעקב ובלילה		ב	שניה	69.9
10	קק"ל	מכלוף יעקב ומנטינה	ב	שניה	69.9
11	יצחקוב יוסף יצחק ודורית		ב	שלישית	69.9
12	שמואלוב גבריאל וציפי		ב	שלישית	69.9
13	סוניה סעדה יצחק גרבי ואופירה אהרוני		ג	ראשונה	69.9
14	קק"ל	רחמים יעקב וגוליה	ג	ראשונה	69.9
15	קק"ל	גבאי יוסף ותקווה	ג	שניה	69.9
16	קק"ל	זמיר חיים ופנינה	ג	שניה	69.9
17	קק"ל	כחלון ליאון ומלכה	ג	שלישית	69.9
18	גדייב יגאל וזהבית	גדייב יגאל וזהבית	ג	שלישית	69.9



11. נתוני השוואה

מגורים :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מס' קומות	שנת בניה	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר
05/09/2019	7408	90	סמטת השחר 3	16	2015	2	120	2,190,000	18,250
28/05/2019	7408	90	סמטת השחר 1	15	2014	3	116	2,040,000	17,586
06/03/2019	7408	90	סמטת השחר 1	15	2014	11	127	2,290,000	18,031
05/02/2019	7217	204	דוד אלעזר	16	2013	5	126	2,150,000	17,063
01/02/2019	7408	90	סמטת השחר 1	15	2014	7	124	2,000,000	16,129
23/10/2018	7217	90	סמטת השחר 1	15	2014	5	120	2,300,000	19,167
07/10/2018	7217	88	הבנים 19	8	2018	8	137	1,430,000	10,438
21/09/2018	7217	204	דוד אלעזר	15	2014	5	100	1,850,000	18,500
10/06/2018	7217	88	הבנים 19	15	2013	קרקע	145	2,100,000	14,483
30/01/2018	7217	204	דוד אלעזר	15	2016	12	110	1,920,000	17,455

שווי מ"ר מבונה למגורים :

שווי מ"ר בנוי ממוצע	18,500
נכוי מעמ	15,812
ניכוי רווח יזמי	13,177
אומדן עלות בניה	9,300
שווי מ"ר מבונה	3,900

מסחר :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
03/01/2017	7210	184	ההגנה 60	32	390,000	12,188
29/06/2017	7214	23	החלוצים 10	32	550,000	17,188
04/01/2015	7210	47	הראשונים 2	41	300,000	7,317
15/12/2014	7215	15	איילת השחר 16	25	250,000	10,000

בהתחשב במיקום שווי מ"ר בנוי מוערך בסך של 12,500 ₪.
שווי מ"ר מבונה :

מחיר למ"ר	12,500
הפחתת רווח יזמי	10,417
הפחתת עלויות בניה	6,000
שווי מ"ר מבונה	4,417
במעגל	4,500

מקדם אקווי למסחר - $4,500 / 3,900 = 1.153$

12. שווי אקו' במצב נכנס

שווי יחסי	שווי מגרש	שווי אקו'	מקדם דחיה ומורכבות	מקדם מיקום	מקדם גודל ובינוי	שווי אקו'	שטח פלדלת	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
16.1%	24,979,500 ₪	5,208	0.75	0.95	1.00	7,137	7,137	6,345	66	1,063	101
						173	150	120	מסחר		
						7,310					
21.9%	32,469,500 ₪	7,087	0.75	1.00	1.00	9,277	9,277	8,245	86	937	102
						173	150	120	מסחר		
						9,450					
14.9%	21,983,500 ₪	4,840	0.75	1.00	1.00	6,281	6,281	5,585	58	1,138	103
						173	150	120			
						6,454					
23.5%	35,964,250 ₪	7,620	0.75	1.03	0.96	10,276	10,276	10,133	94	1,428	104
23.7%	36,214,500 ₪	7,673	0.75	1.03	0.96	10,347	10,347	9,195	96	1,279	105
100.0%	151,611,250 ₪	32,430				43,836			400	5,845	סה"כ

13. שווי אקו' במצב יוצא

שווי יחסי	שווי מגרש	שווי אקו'	מקדם דחיה	מקדם מיקום	מקדם עירוב שימושים	מקדם גודל ובינוי	שווי אקו'	שטח פלדלת	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
53.38%	65,530,000	16,802.64	0.75	0.96	1	1	23,337	23,337	20,745	216	3,140	101
46.62%	57,228,000	14,673.78	0.75	1	0.95	1	19,838	19,838	17,630	184	2,704	102
							585	450	360	מסחר		
1	122,758,000	31,476.42					43,175		400			סה"כ

14. סיכום הקצאות

חלקה	חדש
2	101
4	101
5	+ 102 חלק מ-101

15. הצהרות

הנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-6691 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הערכה זו מיועדת למזמינה בלבד ובהתאם למטרתה. כל שימוש למטרה אחרת או על ידי אחר תעשה בקבלת אישור בכתב מהח"מ.

בכבוד רב,

גלית אציל – לדור
שמאית מקרקעין

