



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



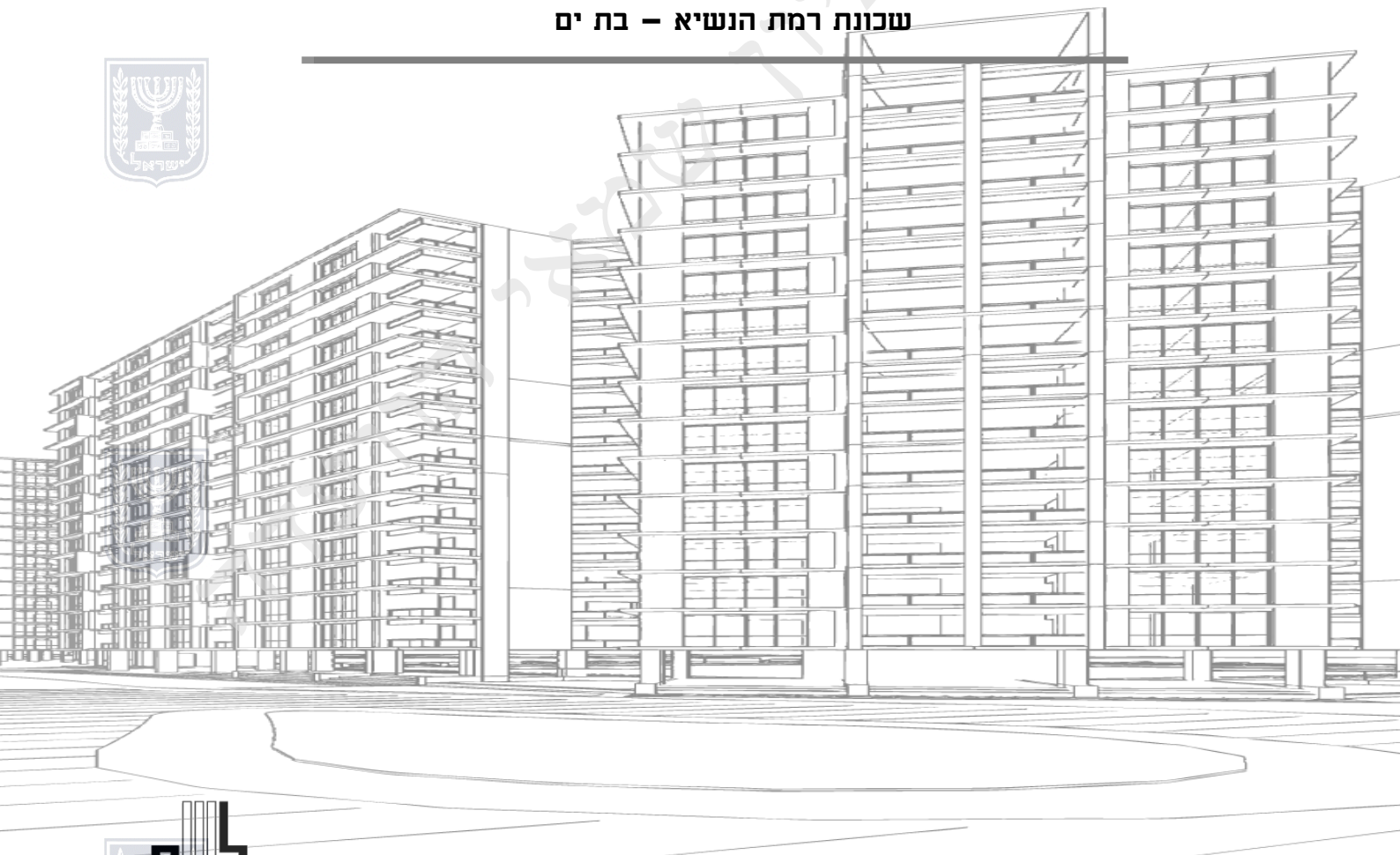
שומת מקרקעין מבוססת הנחה
חוות דעת כלכלית - פרויקט פינוי בינוי

תכנית מס' 502-0749986

בי/591/2 - פינוי בינוי כ"ט בנובמבר - מתחם מערבי ומזרחי

רחוב כ"ט בנובמבר 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 ושכני 2

שכונת רמת הנשיא - בת ים





ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

תוכן עניינים

פרק 1 – מטרת השומה.....	עמוד 4
פרק 2 – המועד הקובע.....	עמוד 4
פרק 3 – ביקור בנכס.....	עמוד 4
פרק 4 – פרטי מצב קיים.....	עמוד 4
פרק 5 – תיאור הנכס והסביבה.....	עמוד 5
פרק 6 – הפרק התכנוני.....	עמוד 11
פרק 7 – הפרק המשפטי.....	עמוד 18
פרק 8 – גורמים ושיקולים.....	עמוד 30
פרק 9 – עקרונות לתמורות לבעלי הדירות.....	עמוד 37
פרק 10 – ניתוח רווחיות הפרויקט מנקודת ראותו של היזם.....	עמוד 40
פרק 11 – סיכום ממצאים.....	עמוד 48
פרק 12 – הצהרות.....	עמוד 48



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



תאריך: 28.4.2020
סימוכין: 131748

לכבוד

חברת אלמוג פינוי בינוי
לידי בועזחורש

שומת מקרקעין מבוססת הנחה

חוות דעת כלכלית

תכנית מס' 502-0749986

בי/591/2 – פינוי בינוי כ"ט בנובמבר – מתחם מערבי ומזרחי

רחוב כ"ט בנובמבר 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 ושבי 2

שכונת רמת הנשיא – בת ים



לבקשתך, הננו מגישים בזאת שומת מקרקעין מבוססת הנחה לבדיקת היתכנות כלכלית בהקמת פרויקט מגורים במסגרת פינוי ובינוי, במתחם כ"ט בנובמבר - הכולל הריסת 8 מבני מגורים ותיקים המכילים 224 יח"ד.

כללי:

- בעלי הזכויות בקרקע, באמצעות חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ (להלן: "מזמין חוות הדעת" או "היזם") מקדמים תכנית בניין עיר חדשה במסגרתה ישונה יעוד הקרקע ויוגדלו זכויות הבניה ומס' יחידות הדיור במתחם כ"ט בנובמבר, תוך הכרזת המתחם כ"מתחם לפינוי ובינוי" על כל המשמעויות הכרוכות בכך.
- התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית – ממוקמת בגוש 7178 חלקות בשלמות מס' 2-4, 21-23, 38 וחלקי חלקות 35, 37 בשטח כולל של כ- 21 דונם¹ ממוקמת במתחם התחום ע"י רחוב כ"ט בנובמבר מצפון, נתיבי איילון ממזרח, הרב ניסים יצחק מדרום, רחוב אסירי ציון חוצה בין החלק המזרחי למערבי (להלן: "מתחם פינוי בינוי" או "מתחם כ"ט בנובמבר").
- הפרויקט כולל פינוי והריסת 8 מבנים בשלבים, הכוללים יחדיו 224 יח"ד.
- לשם ביצוע האמור לעיל הכין משרד "אילן פיבקו אדריכלים" (להלן: "אדריכל הפרויקט") פרוגרמה ראשונית מיום 23.3.2020 (להלן: "תכנית הפינוי"), לפיה ייהרסו הבניינים הקיימים במתחם הנדון ותחתם יקומו 10 מבנים חדשים בבינוי משתנה של 37-9 קומות מעל לקומת קרקע כפולה וחניון תת קרקעי בן 4-5 קומות אשר יכלול 964 יח"ד חדשות. כמו כן, המבנים בחזית לרחוב כ"ט בנובמבר יכללו שטחי מסחר, תעסוקה משרדים ושטחי ציבור.
- התכנית כוללת שטחים לצרכי ציבור וכן שטחים בייעוד דרך.
- הפרויקט יכלול, שטחים ציבוריים פתוחים כמפורט להלן.
- חוות דעת זו בוחנת את רף הכדאיות של הפרויקט ואינה עוסקת באיזון בין הדירות אשר הורחבו לאלו שלא הורחבו.



¹ בהתאם להוראות התכנית.



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

- חוות הדעת הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית לרבות תקן 21.

חוות הדעת נערכה בהתבסס על ההנחה כי :

- הפרויקט יוכרז ע"י משרד הבינוי ושיכון כמתחם "פינוי בינוי", וכיוצא מכך הונח :
 - כי ניתן יהיה לקבל הטבות מס כפי שהוגדרו בתיקונים 50, 55, 67 ו-74 לחוק מיסוי המקרקעין.
 - פטור מתשלום דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל עפ"י החלטת מועצה מס' 1303.
 - פטור מלא מתשלום מע"מ שרותי בניה לדיירים עפ"י תיקון 47 לחוק מע"מ.
- חוות הדעת לא מביאה בחשבון גורם דחייה, סיכון ואי ודאות לאישורה של התכנית.

1. מטרת השומה

שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות דעת זו הינו תאריך כתיבת חוות הדעת.

3. ביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י היתאם קיוואן – מתמחה בשמאות מקרקעין, ביום 13.2.2020 בהנחיית החתום מטה.

נערך סיור חיצוני בלבד. לא נערך סיור פרטני ביחידות השונות.

4. פרטי הפרויקט – המצב הקיים

4.1. פרטי הפרויקט:

שם הפרויקט	כ"ט בנובמבר
היזם	אלמוג פינוי בינוי בע"מ
המתכנן	אילן פיבקו אדריכלים
השמאי	ישראל ענבל שמאי מקרקעין

4.2. פרטי זיהוי המתחם הכלול בתוכנית:

שטח הקרקע (ברוטו)	21,123 מ"ר
מספר מבנים במתחם	8
מספר קומות בניות	4
שנת הבניה	1969-1971
האם בבניינים מותקנת מעלית	לא
מספר יחידות דיור	224
שטחים בנויים שלא למגורים	אין



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



גוש:	7178
חלקות (בשלמות):	2-4, 21-23, 38
חלקי חלקות:	35, 37
שטח המתחם ברוטו (1):	21,123 מ"ר
יחיד קיימות:	224 יחיד
שטח בנוי ברוטו (2):	20,262 מ"ר
זכויות (3):	חכירה מקק"ל + פרטי

הערות:

- (1) עפ"י תקנון התכנית אשר הוגשה לוועדה.
- (2) עפ"י מדידה גרפית מהיתר הבניה תוך ביצוע התאמות. שטח זה הינו לצורך ביצוע התחשיבים בחוות דעת זו ואינו מדויק. מומלץ לבחון את שטח הדירות המדויק ע"י מודד מוסמך.
- (3) הנחת עבודה בחוות דעת זו כי כל החוכרים במתחם הינם בעלי חוזה חכירה מהוון.

5. תיאור המתחם והסביבה

5.1. תיאור הסביבה

שכונת רמת הנשיא הינה אחת מהשכונות הגדולות בעיר הממוקמת במזרח העיר בת ים, ממערב לנתיבי איילון, מדרום לשדרות יוספטל, ממזרח לרח' הרב ניסנבוים יצחק ומצפון לרחבות הרב ניסים יצחק והקוממיות.

השכונה נהנית מקרבה לנתיבי איילון וכוללת גישה נוחה בעזרת 2 מחלפים הקרבים לשכונה (מחלף יוספטל מצפון, מחלף קוממיות מדרום). אולם, הקרבה לנתיבי איילון משפיעה גם לענן הרעש וזיהום האוויר הנובע מקרבה לציר תנועה ראשי.

בשכונה קיימת אוכלוסייה מעורבת של ותיקים לצד עולים חדשים, דתיים לצד חילוניים. השכונה מאופיינת בבניי מגורים ותיקים לצד חדשים, בבנייה רוויה של מבנים בני 3-8 קומות מעל לקומת עמודים.

בסביבת הנכס קיימים רוב השירותים המוניציפליים ושטחי ציבור ירוקים כדוגמת - בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מסחר ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר- מדרכות, כבישים, תאורת רחוב, תשתיות ביוב וכד'. רחוב כ"ט בנובמבר הינו רחוב דו סטרי רחב, ללא מוצא בחלקו המזרחי (גובל עם נתיבי אילון) וממשיך מערבה עד לרחוב קנמון אהוד.

רחוב אסירי ציון הינו רחוב קצר דו סטרי, המתחבר מצפון עם רחוב כ"ט בנובמבר ומדרום עם רחוב הרב ניסים יצחק.

רחוב הרב ניסים יצחק הינו רחוב דו סטרי, ללא מוצא משני צדדיו (המזרחי והמערבי).

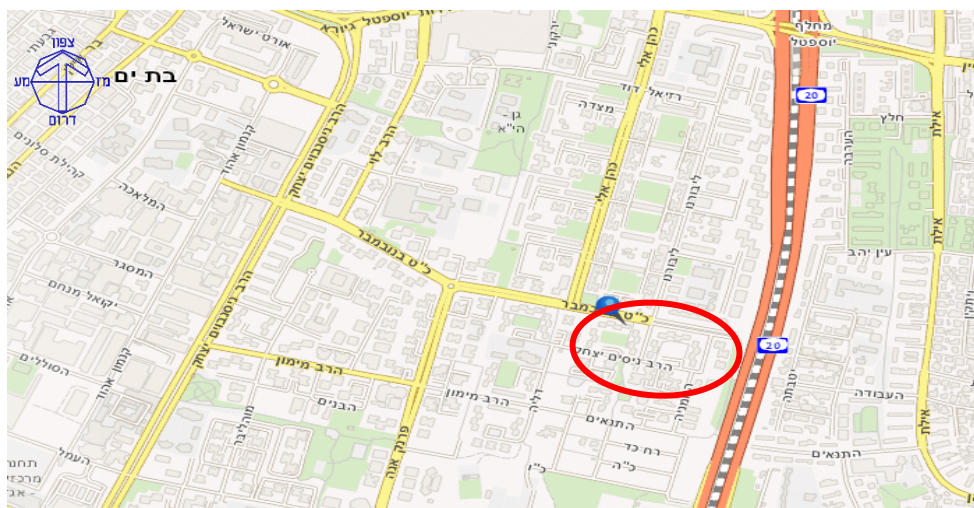


ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה לצד חדישה יותר של בנייני מגורים בני 4-8 קומות מעל לקומת עמודים.

תשריט הסביבה (מיקום הנכס מסומן באליפסה):



5.2. תיאור המתחם

"מתחם כ"ט בנובמבר - מהווה חטיבת קרקע רציפה הנובעת מחלקות 2-4, 21-23, 38 בשלמות וחלקי חלקות 35, 37 בשטח קרקע כולל של כ- 21.123 דונם. פני הקרקע של המתחם מישוריים. המתחם בעל צורה רגולרית דמוית מלבן כאשר מצפון רחוב כ"ט בנובמבר, מדרום רחוב הרב ניסים יצחק וממזרח נתיבי איילון. במתחם בנויים 8 בניינים בני 4 קומות מעל לקומת עמודים:

מס' בניין	מיקום הבנין במתחם	כתובות	מס' כניסות	מס' יח"ד
1	מערב	כ"ט בנובמבר 44, אסירי ציון 2,4,6	3	24
2	צפון	כ"ט בנובמבר 46, אסירי ציון 8	4	32
3	מרכז	כ"ט בנובמבר 48, שבזי 1, 3, 5, 7	4	32
4	צפון - מזרח	כ"ט בנובמבר 50, שבזי 4, 6	2	32
5	דרום - מזרח	שבזי 2	1	16
6	דרום - מערב	כ"ט בנובמבר 38, הרב ניסים יצחק 8	3	24
7	צפון	כ"ט בנובמבר 40	4	32
8	צפון - מזרח	כ"ט בנובמבר 42, אסירי ציון 1, 3, 5, 7	4	32

במרכז המתחם בין הבניינים קיימת גינה ציבורית ובעורף החלקה בחזית לרחוב הרב ניסים קיימת חניה ציבורית.



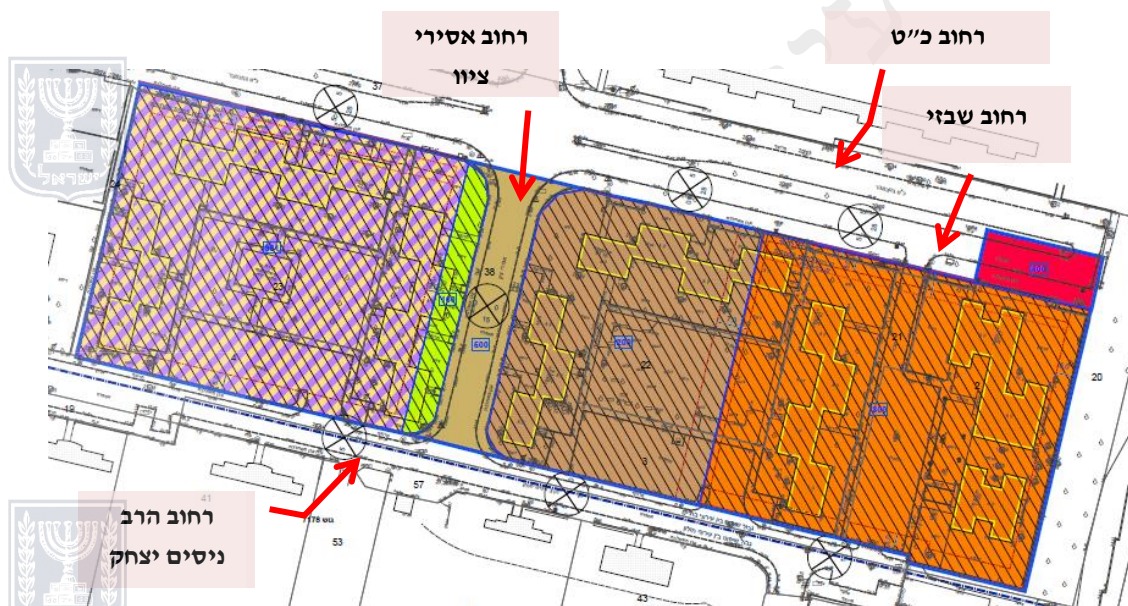
ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

טבלת שטחי הקרקע והתפלגות היעודים :

גוש	חלקה	יעוד מאושר	חלק החלקה הנכלל במתחם	שטח חלקה רשום במ"ר	סה"כ שטח נכלל בתכנית במ"ר	סה"כ יחידות דיור קיימות
7178	2	מגורים	בשלמות	4,066	21,123	224
	3	מגורים	בשלמות	6,372		
	4	מגורים	בשלמות	6,448		
	21	דרך	בשלמות	405		
	22	שצ"פ	בשלמות	1,651		
	23	שצ"פ	בשלמות	1,637		
	35	דרך	חלק מחלקה	5,463		
	37	דרך	חלק מחלקה	13,040		
	38	דרך	בשלמות	1,280		

תשריט המתחם ע"ג קומפילציה של ייעודי קרקע במצב החדש :



גבולות המתחם :

- צפון - חזית לרחוב כ"ט בנובמבר ומעברו בנייני מגורים (רכבת) ותיקים בני 4 קומות מעל לקומת עמודים.
- מזרח - רצועת שצ"פ ומעברו נתיבי אילון.
- דרום - חזית לרחוב הרב ניסים יצחק, ומעברו בנייני מגורים חדשים יותר בני 8 קומות מעל לקומת קרקע ומבני ציבור.
- מערב - צלע לחלקה מס' 5 עליה בנויים 2 בנייני מגורים ותיקים בני 7 קומות מעל לקומת עמודים.

עמוד 7 מתוך 48



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



5.3. תיאור החלקות השלמות

חלקה 2 בגוש 7178, ביעוד מגורים, בשטח רשום של 4,066 מ"ר. צורתה אי רגולרית בעלת 3 חזיתות.

חזית מערבית - פונה לרחוב שבזי, באורך של כ- 77 מ'.

חזית צפונית - פונה לרחוב כ"ט בנובמבר, באורך של כ- 46 מ'.

חזית דרומית - פונה לרחוב הרב ניסים, באורך של כ- 80 מ'.

על החלקה בנויים 2 בניינים ותיקים בני 4 קומות מעל לקומת עמודים כמפורט לעיל.

חלקה 3 בגוש 7178, ביעוד מגורים, בשטח רשום של 6,372 מ"ר. צורתה אי רגולרית בעלת 4 חזיתות, מקיפה את חלקה מס' 22 הכלואה בתוכה.

חזית מערבית - פונה לרחוב אסירי ציון, באורך של כ- 79 מ', בעלת 2 פינות קטומות.

חזית צפונית - פונה לרחוב כ"ט בנובמבר, באורך של כ- 102 מ', בעלת פינה קטומה בפינה המערבית.

חזית דרומית - פונה לרחוב הרב ניסים, באורך של כ- 102 מ', בעלת פינה קטומה בפינה המערבית.

חזית מזרחית - פונה לרחוב שבזי, באורך של כ- 76.5 מ'.

על החלקה בנויים 3 בנייני רכבת ותיקים בני 4 קומות מעל לקומת עמודים כמפורט לעיל.

חלקה 4 בגוש 7178, ביעוד מגורים, בשטח רשום של 6,448 מ"ר. צורתה אי רגולרית בעלת 3 חזיתות, מקיפה את חלקה מס' 23 הכלואה בתוכה.

חזית מזרחית - פונה לרחוב אסירי ציון, באורך של כ- 79 מ', בעלת 2 פינות קטומות.

חזית צפונית - פונה לרחוב כ"ט בנובמבר, באורך של כ- 101 מ', בעלת פינה קטומה בפינה המזרחית.

חזית דרומית - פונה לרחוב הרב ניסים, באורך של כ- 103 מ', בעלת פינה קטומה בפינה המזרחית.

על החלקה בנויים 3 בנייני רכבת ותיקים בני 4 קומות מעל לקומת עמודים כמפורט לעיל.

חלקה 21 בגוש 7178, ביעוד דרך, בשטח רשום 405 מ"ר. צורתה אי רגולרית, ולה חזית דרומית לרחוב הרב ניסים באורך 3 מ' וחזית צפונית הפונה לרחוב כ"ט בנובמבר באורך של כ- 9.5 מ'.

חלקה 22 בגוש 7178, ביעוד ש.צ.פ., בשטח רשום של 1,651 מ"ר. צורתה אי רגולרית. החלקה כלואה בתוך חלקה מס' 3 ולכן אין לחלקה חזית לרחוב.

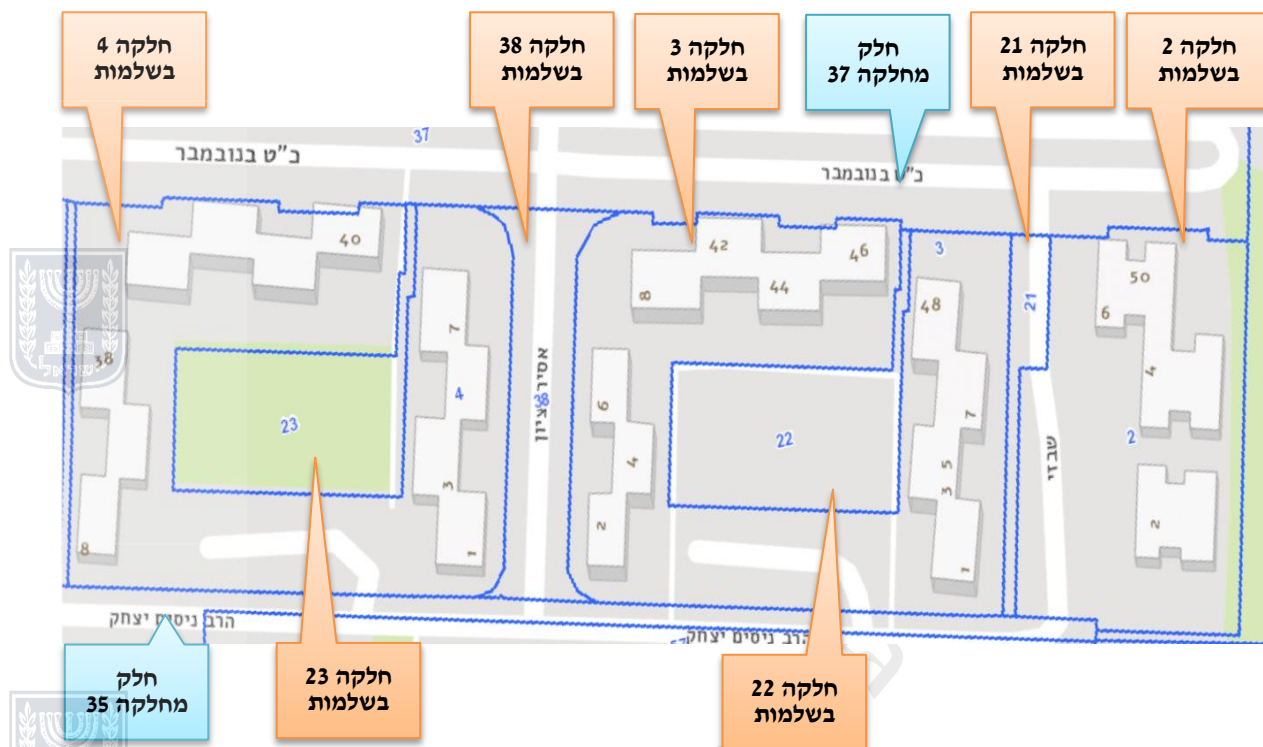
חלקה 23 בגוש 7178, ביעוד ש.צ.פ., בשטח רשום של 1,637 מ"ר. צורתה אי רגולרית. החלקה כלואה בתוך חלקה מס' 4 ולכן אין לחלקה חזית לרחוב.

חלקה 38 בגוש 7178, ביעוד דרך, בשטח רשום של 1,280 מ"ר. צורתה אי רגולרית. החלקה מחברת את רחוב כ"ט בנובמבר מצפון עם רחוב הרב ניסים יצחק מדרום.



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

תשריט החלקה מתוך אתר המפות Govmap (התייחס להמחשה בלבד):



5.4. תיאור הבינוי הקיים

כאמור, במתחם קיימים 6 בנייני רכבת ותיקים + 2 בנייני מגורים ותיקים, הבנויים 4 קומות מעל לקומת עמודים, אשר נבנו במהלך שנות ה-70. להלן פירוט המבנים:

מס' בניין	מיקום הבנין במתחם	כתובות	מס' כניסות	מס' יח"ד
1	מערב	כ"ט בנובמבר 44, אסירי ציון 2,4,6	3	24
2	צפון	כ"ט בנובמבר 46, אסירי ציון 8	4	32
3	מרכז	כ"ט בנובמבר 48, שבזי 1, 3, 5, 7	4	32
4	צפון - מזרח	כ"ט בנובמבר 50, שבזי 4, 6	2	32
5	דרום - מזרח	שבזי 2	1	16
6	דרום - מערב	כ"ט בנובמבר 38, הרב ניסים יצחק 8	3	24
7	צפון	כ"ט בנובמבר 40	4	32
8	צפון - מזרח	כ"ט בנובמבר 42, אסירי ציון 1, 3, 5, 7	4	32

הבניינים בנויים משלד בטון עם ברזל, גג בטון שטוח, קירות חוץ בלוקים בחיפוי טיח ועוד. מצבם הפיזי והתחזוקתי רגיל ותואם את גיל המבנים.

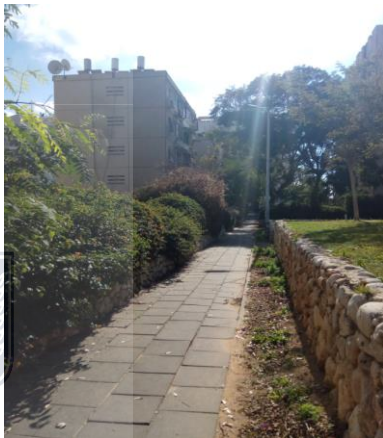
שטח המבנים הבנוי הינו כ- 20,262 מ"ר ברוטו, סביב המבנים ישנה חצר חלקה עם צמחיה וחלקה עם דשא, בבניינים אין חניה ואין מעלית.



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

תמונות מייצגות :



עמוד 10 מתוך 48

מייל: info@shamaoot.com טל: 03-6566522 פקס: 03-6566599 www.shamaoot.com

משרד ראשי: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



6. הפרק התכנוני

על המתחם נשוא חוות הדעת חלות בין היתר התכניות וההוראות הבאות:

6.1 ריכוז תכניות תקפות²

תכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	מהות
בי/58		29.6.1961	מיון אזורי מגורים, שילוב שצ"פ דרכים ומסחר
בי/2א'	1738	15.7.1971	תכנית מתאר בת ים
בי/30א'	1772	4.11.1971	תכנית מפורטת
בי/143	2403	12.1.1978	חלוקה לאזורים
בי/328	3248	15.9.1985	מתירה בניה על גגות
3/39/13	3310	6.3.1986	שיכון ציבורי - קביעת תכנית ברת תוקף לבצוע פעולות מדידה
בי/339	3528	1.3.1988	תכנית מתאר
בי/328ב'	4197	3.3.1994	שינוי הוראות התכנית
בי/352	4205	28.3.1994	תכנית מפורטת
בי/369	4510	10.4.1997	שיפור תנאי הדיור ע"י תוספת שטחי בניה
בי/377	4540	3.7.1997	פרגולות על גגות
בי/מק/497	6187	13.1.2011	מתירה יחידת מגורים על הגג במקום חדרים על הגג
בי/430ב'	6233	8.5.2011	קובעת הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות
בי/538	6686	4.11.2013	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, עיבוי בינוי
בי/מק/580	7097	19.8.2015	הגדלת צפיפות בבניה חדשה
בי/577	7294	28.6.2016	תוספת שימושים וזכויות במבנים יבילים
בי/מק/1/510	7306	21.7.2016	תכנית מרפסות
בי/מק/1/580	7551	23.7.2017	שינוי קווי בניין ומס' קומות לתכנית בי/580/מק

הערת הח"מ – קיימת תכנית בתכנון שמספרה 502-0439414 – בי/2035, תכנית מתאר כוללת

מקומית בת ים.

² קיימות תכניות נושאות נוספות אשר אינן רלוונטיות לחוות דעת זו.





ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

תכניות מתאר ארציות

תוכנית	י.פ.	פרסם למתן תוקף	מהות
תמ"מ 5	6077	30.4.2010	תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב
תמא/38	5397	18.5.2005	חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה
תמא/1/38/א	5704	16.8.2007	שינוי מס' 1 לתמא/38
תמא/2/38	6069	10.3.2010	שינוי מס' 2 לתמא/38
תמא/3/38	6430	11.6.2012	שינוי מס' 3 לתמא/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
תמ"א/3/38/א'	7416	12.12.2016	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש

6.2 ריכוז הוראות וזכויות בניה (תב"עיות)

זכויות מתוקף תב"ע:

יעוד - אזור מגורים ג'.

שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר.

אחוז בניה מקס' לקומה - 30%.

גובה מקסימלי – 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

צפיפות – 32 יח"ד לבניין.

חדרי יציאה לגג - עד 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

קווי בניין - קדמי 5 מ', צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

6.3 רישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, נמצאו בין היתר הפרטים הבאים:

גוש 7178 חלקה 2:

- היתר בניה מס' 2982, חתום מיום 15.6.1971, מתיר הקמת בניין מגורים משותף בן 4 קומות על עמודים מפולשים המכיל: בקומה א' – ד', 8 דירות בנות 3 חדרים וחדר נוחיות בכל קומה.

- היתר בניה מס' 2983, חתום מיום 15.6.1969, מתיר הקמת בניין מגורים משותף בן 4 קומות על עמודים מפולשים המכיל: בקומה א' – ד', 4 דירות בנות 3 חדרים וחדר נוחיות בכל קומה.

גוש 7178 חלקה 3:

- היתר בניה מס' 2971, חתום מיום 22.11.1968, מתיר הקמת בניין מגורים בן 4 קומות על עמודים מפולשים המכיל: בקומה א' – ד', 8 דירות בנות 2.5 חדרים וחדר נוחיות בכל קומה.

- היתר בניה מס' 2972, חתום מיום 15.1.1968, מתיר הקמת בניין מגורים בן 4 קומות על

עמוד 12 מתוך 48



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

עמודים מפולשים המכיל: בקומה א' – ד', 8 דירות בנות 2.5 חדרים וחדר נוחיות בכל קומה.

- היתר בניה מס' 2979, חתום מיום 6.7.1971, מתיר הקמת בניין מגורים בן 4 קומות על עמודים מפולשים המכיל: בקומה א' – ד', 6 דירות בנות 2.5 חדרים וחדר נוחיות בכל קומה.

גוש 7178 חלקה 4:



- היתר בניה מס' 2980, חתום מיום 15.6.1971, מתיר הקמת בניין מגורים בן 4 קומות על עמודים מפולשים המכיל: בקומה א' – ד', 6 דירות בנות 2.5 חדרים וחדר נוחיות בכל קומה.

- היתר בניה מס' 2973, חתום מיום 15.6.1971, מתיר הקמת בניין מגורים משותף בן 4 קומות על עמודים מפולשים המכיל: בקומה א' – ד', 8 דירות בנות 3 חדרים וחדר נוחיות בכל קומה.

- היתר בניה מס' 2974, חתום מיום 15.6.1971, מתיר הקמת בניין מגורים משותף בן 4 קומות על עמודים מפולשים המכיל: בקומה א' – ד', 8 דירות בנות 3 חדרים וחדר נוחיות בכל קומה.



6.4. התוכנית המוצעת לפינוי בינוי נשוא השומה³

תכנית מס' 502-0749986 (בי/591/2) – פינוי בינוי כ"ט בנובמבר, אשר הוכנה ביום 23.3.2020, ע"י אדריכל אילן פיבקו, ומטרתה התחדשות עירונית במתחם בשטח של כ- 21 ד', אשר גובל במזרח עם נתיבי איילון, בצפון עם רחוב כ"ט בנובמבר, ובדרום עם רחוב הרב ניסים יצחק ורחוב י.ל. פרץ. רח' אסירי ציון עובר במרכז התכנית, מפריד ומגדיר שני מתחמי בינוי מזרחי ומערבי. התכנית כוללת הריסה של 8 בנייני מגורים קיימים ובהם 224 יח"ד, ובמקומם הקמה של מבנים בעירוב שימושים, על רחוב כ"ט בנובמבר המתוכנן כציר ראשי תהיה חזית מסחרית, שטחי תעסוקה ומגדלי מגורים. על רחוב הרב ניסים יצחק יוקמו מבני מגורים בבינוי מרקמי בגובה 10 קומות. בנוסף יוקצו במסגרת התכנית שטחים עבור מבני ציבור בהיקף של כ- 5 דונם, וכן כ- 600 מ"ר שצ"פ.

להלן עיקרי התכנית:

במתחם המזרחי:

1. הקצאת מגרש של כ- 5 דונם עבור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות והוראות בינוי למבני ציבור.
3. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ד'.
4. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת שני מגדלים בני 37 קומות עם קומת קרקע מסחרית, 3 מבנים בני 10 קומות וחניון תת קרקעי בן 5 קומות.



³ התכנית נמצאת בשלבי מילוי תנאים של הוועדה המקומית.



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



5. תוספת יח"ד במסגרת פינוי 136 יח"ד ובניית 583 יח"ד חדשות בשטח עיקרי ממוצע של 92 מ"ר.

6. תוספת שטח למסחר (כחזית מסחרית לכיוון רח' כ"ט בנובמבר).

7. קביעת הוראות בניה בכל יעוד: קווי בנין, מס' קומות, הנחיות עיצוב ובינוי אדריכלי.

8. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.

במתחם המערבי:

1. הקצאת שטח לשצ"פ בשטח של כ- 600 מ"ר.

2. שינוי יעוד ממגורים מסחר ותעסוקה.

3. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת שני מגדלים בני 25 קומות עם קומת קרקע מסחרית ומסד לתעסוקה ומגורים, 3 מבנים בני 10 קומות וחניון תת קרקעי בן 4 קומות.

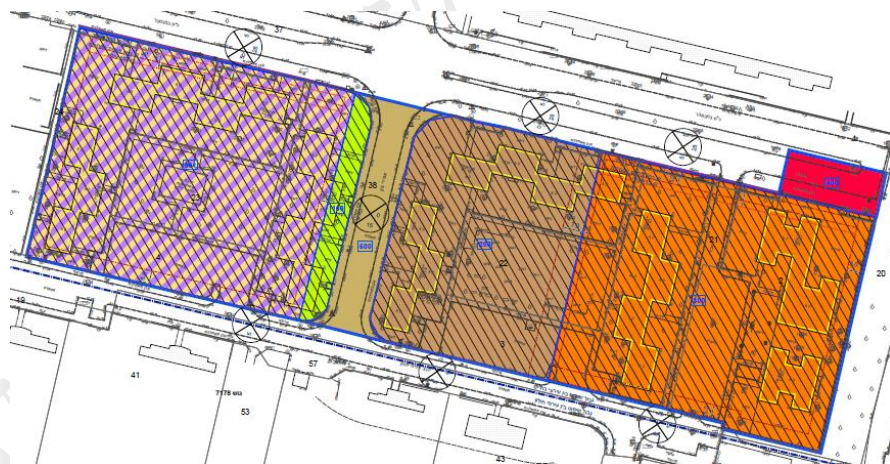
4. תוספת יח"ד במסגרת פינוי 88 יח"ד ובניית 381 יח"ד חדשות בשטח עיקרי ממוצע של 94 מ"ר.

5. תוספת שטחים למסחר ותעסוקה (כחזית מסחרית לכיוון רח' כ"ט בנובמבר).

6. קביעת הוראות בניה בכל יעוד: קווי בנין, מס' קומות, הנחיות עיצוב ובינוי אדריכלי.

7. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.

תשריט ייעודי הקרקע במצב המוצע:



מקרא

רשתות דרך	גבול תחומי	מגורים ד
מסלול תחבורה	מסלול תחבורה	מבנים ומסודות ציבור
קו בנין	קו בנין	שטח ציבורי פתוח
קו בנין עילי	קו בנין עילי	דרך מאושרת
גבול שטח שיפוט	גבול שטח שיפוט	דרך מועצת
חזית מסחרית	חזית מסחרית	מגורים ומשרדים
מידות	מידות	

עמוד 14 מתוך 48





ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

יעודי הקרקע ושימושים:

מגורים ד' – בקומת המרתף יותרו מקומות חניה, פריקה וטעינה, חדר אופנים, מחסנים דירתיים, מחסנים משותפים, חדרים טכנים, חדרי אצירת אשפה, חדר דחסניות. בקומת מרתף העליונה יותרו שימושי מסחר, שטחי שרות ואחסנה עבור שטחי המסחר.

בקומת הקרקע (מגורים) תותר מבואת כניסה, שטחי שרות, שימושים לרווחת הדיירים, חדרי אצירת אשפה, שטחי שרות נלווים, חדרי עגלות, חדרי אופנים ומתקנים טכניים. בקומת הקרקע (מסחר) יותר שטח למסחר קמעונאי לסוגיו, חנויות, אולמות תצוגה, שירותים בנקאים, בתי אוכל לסוגיהם ומשחקיות, משרדים וכן שטחי שירות נלווים.

קומות מעל קומת הקרקע וקומת הגג: יותרו שימושים למגורים, מרחב מוגן קומתי, שטחי שרות נלווים למגורים, שימושים לרווחת הדיירים, חדרים טכניים.

מסחר: תותר בניית קומת גלריה למסחר במסגרת היקף השטחים. שימושי המסחר והתעסוקה יותרו בקומת הקרקע, קומת גלריה וקומת המרתף העליונה ויופנו אל חזית רחוב כ"ט בנובמבר. יותרו שימושי תעסוקה ומסחר שאינם מהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים.

מגורים ומשרדים – בקומת הקרקע (מגורים) תותר מבואת כניסה, שטחי שרות, שימושים לרווחת הדיירים, חדרי אצירת אשפה, שטחי שרות נלווים, חדרי עגלות, חדרי אופנים ומתקנים טכניים. בקומת הקרקע (מסחר) לרבות מסחר קמעונאי, חנויות, אולמות תצוגה, שירותים בנקאים, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים, משרדים ושימושים אחרים למסחר וכן שטחי שירות נלווים.

קומות 1-3: תעסוקה, משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיים וכיוצ"ב, מרפאות, מכון בריאות, מכון יופי, תעשיה עתירת ידע, משרדי דואר ושטחי שירות נלווים. בשטחי התעסוקה יותר שימוש למלונאות בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. תותר הקמת מתקנים נלווים לבית מלון כולל מתקני נופש וספורט (חדר כושר, סאונה ובריכה), חדרי כנסים, וכל הדרוש לתפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות. לא יותרו שימושים מעורבים של מגורים עם משרדים ותעסוקה באותה הקומה.

קומות 4 עד גג: יותרו שימושים למגורים, מרחב מוגן קומתי, שטחי שרות נלווים למגורים, שימושים לרווחת הדיירים, חדרים טכניים.

מסחר: תותר בניית קומת גלריה למסחר במסגרת היקף השטחים. שימושי המסחר והתעסוקה יותרו בקומת הקרקע, קומת גלריה וקומת המרתף העליונה ויופנו אל חזית רחוב כ"ט בנובמבר. יותרו שימושי תעסוקה ומסחר שאינם מהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח (חל על 2 השימושים):

- גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ'. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6.5 מ'. תותר בניית קומת גלריה בקומת הקרקע.
- לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 55 מ"ר פלדלת (כל השטח המותר לבניה כולל שטח עיקרי, שטח שירות וממ"ד, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה כגון מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכד'). נוסף על כך, לפחות



ישראל ענבל ושות' **שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ**

15% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 75 מ"ר פלדלת.

- השטחים לרווחת כל דיירי בניין המגורים ירשמו כשטחים משותפים.
- יתאפשר פינוי אשפה עילי בבניינים שבבניו מרקמי שגובהם עד 10 קומות.
- במגדלי המגורים יותרו מרחבים מוגנים קומתיים בלבד.
- שימוש בשטחי המרפסות לכל מטרה אחרת ו/או סגירת המרפסות וצרוף שטחן לשטח הדירות, יהוו סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
- הכניסה לשימושי המסחר תהיינה נפרדות מהכניסה למגורים.
- כל יחידות האירוח המלונאי יהיו בבעלות אחידה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/ חשמל/ גז ותשתיות אחרות.

עפ"י תכנית בינוי שהוצגה בפנינו בתחום המתחם יוקמו 10 מבנים, 4 מהם ייבנו בחזית לרחוב כ"ט בנובמבר ובהם שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור ואילו 6 המבנים בחזית לרחוב הרב ניסים ישמשו למגורים בלבד.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית מ"ר מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה מעל הקומות (מטר)	מספר קומות			קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כולו	מעל הבניסה הקומות		מתחת לבניסה הקומות				סה"כ שטחי בניה	מרתף	מרתף	מרתף	מרתף	מרתף	מרתף	מרתף
					עיקרי	שרות												
מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור	200	4968	17500	2500	500	12750	33250 (1)	50	40	10	3	7	0	0	0	0	
מגורים ד'	מגורים ד'	300	7646	52305	18060		32300	102665	583	125	37	5	5	3	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	300	7646	1000 (4)	325			1325					5	3	5	5	5	
מגורים ד' <סק המל>	מגורים ד'	300	7646	53305	18383		32300	103990	55	125	37	5	5	3	5	5	5	
מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים	301	7543	34675	13700		25650	74025	381	90	25	4	3	5	5	5	5	
מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים	301	7543	4550 (7)	2580			7130					3	5	5	5	5	
מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים	301	7543	39225	16280		25650	81155	55	381	25	4	3	5	5	5	5	

יעוד	שימוש	תאי שטח	מספר קומות
מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור	200	720
מגורים ד'	מגורים ד'	300	6996 (3)
מגורים ד'	מגורים ד'	300	6996 (3)
מגורים ד'	מגורים ד'	300	6996 (3)
מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים	301	4572 (6)
מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים	301	600
מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים	301	

הערות:

השטח העיקרי למגורים כולל מועדון דיירים בשטח של עד 200 מ"ר למגדל ועד 80 מ"ר לבנין

עמוד 16 מתוך 48



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

בן 10 קומות.

שטחי המסחר כוללים שטחי גלריה לשימוש מסחר.

(1) יותר מסחר נלווה בהיקף של עד 10% משטח הבניה בפועל כפע שמופיע בהיתר הבניה.

(2) קווי הבניין לקומת המסחר ומגדלים יהיו כמסומן בתשריט.

(3) לפי 12 מ"ר ליח"ד.

(4) מתוך סך השטחים העיקריים למסחר בתא השטח, לפחות 700 מ"ר ימוקמו בקומת הקרקע

המסחרית וקומת הגלריה הקשורה אליה.

(5) קווי בנין לתעסוקה ומגדלים יהיה עפ"י התשריט.

(6) לפי 12 מ"ר ליח"ד.

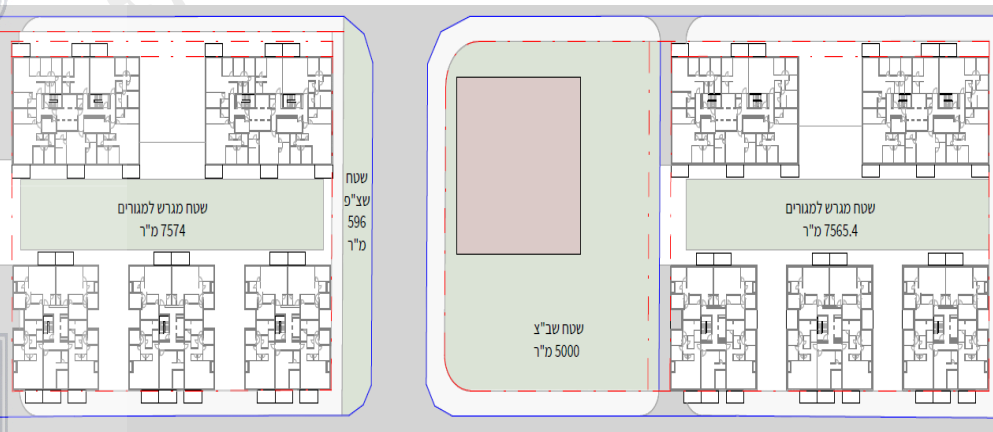
(7) מתוך סך השטחים העיקריים למסחר ותעסוקה בתא השטח, לפחות 800 מ"ר ימוקמו

בקומת הקרקע המסחרית וקומת הגלריה הקשורה אליה.

הדמיה



העמדת מבנים :



עמוד 17 מתוך 48



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

7. הפרק המשפטי

7.1 מידע מפנקס המקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 2.2.2020, ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש: 7178, חלקה: 2, שטח חלקה: 4,066 מ"ר, מס' תתי חלקות: 49, תקנון: מצוי.

הערות:

- קיימת נציגות נפרדת לכל מבנה ומבנה ונציגות כללית לכל הבית.
- הרכוש המשותף למעט הקרקע שבתחומי כל מבנה ומבנה יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה

תת חלקה	קומה	כניסה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	בעלויות	חכירות	ת.ז.	החלק בנכס	הערות
1	א'	א	74.1	1/48	קדינסקי בוריס		306067836	2/3	משכנתא לטובת בנק מורחי טפחות
					קדינסקי אלבירה		306067885	1/3	אלמוג פינוי בינוי
2	א'	א	74.1	1/48	קק"ל	דוידוב רפאל	310438221	1	משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות
3	א'	א	74.1	1/48	יניר מיכאל קוזין		34720821	1/2	נקסט התחדשות עירונית
					סיגלית גולדי קוזין		39843545	1/2	
4	א'	א	74.1	1/48	ארוטיונוב ויקטור		327382248	1/2	משכנתא לטובת בנק הפועלים
					ארוטיונוב נטליה		327382255	1/2	אלמוג פינוי בינוי
5	ב'	א	74.1	1/48	דאי בתיה		050579275	1	אלמוג פינוי בינוי
6	ב'	א	74.1	1/48	רחמים קליר		074459835	1	אלמוג פינוי בינוי
7	ב'	א	74.1	1/48	קק"ל	רנטה קליין	013087341	1	נקסט התחדשות עירונית
8	ד'	א	74.1	1/48	כהן-חללה דיב		1311466	1	אלמוג פינוי בינוי
9	ג'	א	74.1	1/48	רסין ולדימיר		317237592	1/2	משכנתא לטובת בנק מורחי טפחות
					רסין סבטלנה		317839900	1/2	נקסט-התחדשות עירונית
10	ג'	א	74.1	1/48	טיוקבין ולדימיר		310199252	1/2	משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות
					טיוקבין אוקסנה		310199310	1/2	נקסט התחדשות עירונית
11	ג'	א	74.1	1/48	ויאסלב פתחוב		306602194	1/2	משכנתא לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות
					חציטורוב אנזליקה		317996270	1/2	אלמוג פינוי בינוי
12	ג'	א	74.1	1/48	גליור אלכסנדר		306895301	1/2	נקסט התחדשות עירונית
					ניסניץ ילנה		306895327	1/2	
13	ד'	א	74.1	1/48	איסחקוב בוריס		304594286	1/2	משכנתא לטובת בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות
					איסחקוב אירנה		304594328	1/2	נקסט התחדשות עירונית
14	ד'	א	74.1	1/48	קק"ל	וילחובצקי אולנה	317841922	1	משכנתא לטובת בנק הפועלים
									אלמוג פינוי בינוי
15	ד'	א	74.1	1/48	ליפ לאוניד		320573579	1/2	משכנתא לטובת בנק הפועלים
					ליפ נדזידה		320575603	1/2	נקסט התחדשות עירונית

⁴ כולל מס' תת חלקה של הרכוש המשותף.



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

מסכנתא לטובת בנק הפועלים	1/2	321720468	סוקולוב אנלינה	1/48	74.1	א	ד'	16
נקסט התחדשות עירונית	1/2	321720450	זוקרויקו מיכאל					
	1/2	022413082	אוסגי יעל	1/48	74.1	ב	א'	17
	1/2	011717006	אוסגי קינגסלי גונתן					
מסכנתא לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל	1/2	308896661	לוי מיקאל	1/48	74.1	ב	א'	18
אלמוג פיניו בינו	1/2	308896703	לוי אדל					
נקסט התחדשות עירונית	1/2	323241133	קוויטי (קוויטי) פרויס (פרויז) קוויטי	1/48	74.1	ב	א'	19
	1/2	323241141	קוויטי (קוויטי) פרויס (פרויז) נאוילה					
אלמוג פיניו בינו	1/2	013322607	מרטה ספינגולד	1/48	74.1	ב	א'	20
אלמוג פיניו בינו	1/2	013322615	אנדרי פטרה					
אלמוג פיניו בינו	1	012370045	סימון טוב טינה	1/48	74.1	ב	ב'	21
מסכנתא לטובת בנק הפועלים	1/2	034176750	נח אחרון	1/48	74.1	ב	ב'	22
נקסט התחדשות עירונית	1/2	027455757	נח שירי					
מסכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות	1/3	311674683	ויימן יעקב					
נקסט התחדשות עירונית	1/3	311674725	ויימן סבטלנה	1/48	74.1	ב	ב'	23
	1/3	311675086	חולופוב זינאידה					
אלמוג פיניו בינו	3/4	303837538	אברמוב חנה	1/48	74.1	ב	ב'	24
	1/8	303837546	קולק הלנה					
	1/8	303837553	אברמוב מיכאל					
אלמוג פיניו בינו	1/2	1214727	סרור חיי שעבן	1/48	74.1	ב	ג'	25
	1/2	1214728	סרור סרינה					
אלמוג פיניו בינו	1/2	308958321	קרפליק פיטר	1/48	74.1	ב	ג'	26
	1/2	305881633	קרפליק ילנה					
אלמוג פיניו בינו	1/2	323289025	ז'דנוב סבטלנה	1/48	74.1	ב	ג'	27
	1/2	323289017	ז'דנוב יורי					
אלמוג פיניו בינו	1/2	308894096	אברמוב ממון	1/48	74.1	ב	ג'	28
	1/2	308894138	אברמוב מירה					
נקסט התחדשות עירונית	1/2	1790502	ארבתי יוסף	1/48	74.1	ב	ד'	29
	1/2	17905035	תופר פלורה					
מסכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות	1/2	5277185	יהושע דניאל	1/48	74.1	ב	ד'	30
נקסט התחדשות עירונית	1/2	5531623	יהושע נאוה					
אלמוג פיניו בינו	1/2	5435606	בנו אברהם	1/48	74.1	ב	ד'	31
	1/2	5728647	בנו רחל					
נקסט התחדשות עירונית	1	1407529	שלום מרים	1/48	74.1	ב	ד'	32
מסכנתא לטובת בנק הפועלים	1/2	028661817	הר לב אורית אביבית	1/48	74.1	א	א'	33
אלמוג פיניו בינו	1/2	058766064	הר לב ברק					
	1	053650305	סמואל איילה	1/48	74.1	א	א'	34
מסכנתא לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל	1/2	066171513	קק"ל פרישמן חיים אלתר בן ציון	1/48	74.1	א	א'	35
נקסט התחדשות עירונית	1/2	066762360	פרישמן שיינע					
	1/2	10922083	בדלייב יורי	1/48	74.1	א	א'	36
	1/2	310922125	ישראלוב תמרה					
מסכנתא לטובת בנק הפועלים	1/2	66162975	ששון ליאור	1/48	74.1	א	ב'	37
אלמוג פיניו בינו	1/2	37061454	ששון אדר					
	1/2	1182306	בבור יעקב	1/48	74.1	א	ב'	38
	1/2	24174278	בבור דניאלה					
מסכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות	1/2	66475328	קאשי שרון	1/48	74.1	א	ב'	39
נקסט התחדשות עירונית	1/2	32578106	קאשי ליאת					
אלמוג פיניו בינו	1	1304134	סטפן רובין	1/48	74.1	א	ב'	40
מסכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות								
חצרת אזורת סעיף 126 יוסף נתן	1	027176239	נתן אירית	1/48	74.1	א	ג'	41
אלמוג פיניו בינו								
	1/2	5303876	סלח-שמי ראובן	1/48	74.1	א	ג'	42
	1/2	05707819-8	בן-שמעון אסתר					
אלמוג פיניו בינו	1		קק"ל מדינת ישראל	1/48	74.1	א	ג'	43
	1	1725587	לב יצחק	1/48	74.1	א	ג'	44
אלמוג פיניו בינו	1	26771824	אוחיון רחל	1/48	74.1	א	ד'	45
מסכנתא לטובת בנק ירושלים								
אלמוג פיניו בינו	1	317520898	חנשווילי מרינה	1/48	74.1	א	ד'	46
אלמוג פיניו בינו								
אלמוג פיניו בינו	1	014120216	בייטלר צילה	1/48	74.1	א	ד'	47
	1	58446378	חמדני רחל	1/48	74.1	א	ד'	48

עמוד 19 מתוך 48



ישראל ענבל ושות' **שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ**

גוש: 7178, חלקה: 3, שטח חלקה: 6,372 מ"ר, מס' תתי חלקות: 89, תקנון: מוסכם.

הערות:

- קיימת נציגות נפרדת לכל מבנה ומבנה ונציגות כללית לכל הבית.
- הרכוש המשותף למעט הקרקע שבתחומי כל מבנה ומבנה יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה.
- זיקת הנאה: לטובת גוש 7178 חלקה 22, נהנית מזכות גישה ומעבר ברגל בכל שעות היממה.

תת חלקה	קומה	כניסה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	בעלויות	חכירות	ת.ז.	החלק בנכס	הערות
1	א'	א	66.9	1/88	אלוף יעקב		008124182	1/2	לטובת נקסט התחדשות עירונית
					אלוף מרים		004878450	1/2	
2	א'	א	66.9	1/88	קק"ל	וליקי בוריס	310136015	2/3	משכנתא לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות
						בולצ'ב טטיאנה	310136072	1/3	לטובת אלמוג פינני בינוי בע"מ
									לטובת "היון" חברה להשקעות ונאמנות
3	ב'	א	66.9	1/88	יולמן ראיסה		309110666	2/3	משכנתא לטובת בנק הפועלים
					וינקור מאיה		309110591	1/3	אלמוג פינני בינוי בע"מ
4	ב'	א	66.9	1/88	סיילס יוסף חיים		012822805	3/4	אלמוג פינני בינוי בע"מ
					סילאס יחזקאל חיים		012822789	1/4	
5	ג'	א	66.9	1/88	קק"ל	איינאו באיה	327485322	1/2	משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות
						איינאו טירו	327485330	1/2	לטובת אלמוג פינני בינוי
6	ג'	א	66.9	1/88	קק"ל	פולשוק אלנה	306380767	1	בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות
									לטובת נקסט התחדשות עירונית
7	ד'	א	66.9	1/88	קק"ל	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון		1	אלמוג פינני בינוי בע"מ
8	ד'	א	66.9	1/88		טורקוב ולדימיר	311792626	1/2	לטובת נקסט התחדשות עירונית
						טולמגיב ילנה	311792675	1/2	
9	א'	ב	66.9	1/88	קק"ל	אקניו סיון	300326089	1/4	משכנתא לטובת בנק הפועלים
						אקניו רחל	201015641	1/4	תובל סיון
						לוי גיולי	022850036	1/2	תובל אביב
10	א'	ב	66.9	1/88	מדינת ישראל			1	לטובת אלמוג פינני בינוי
11	ב'	ב	66.9	1/88	קק"ל	לוי די בוש רוזט	012722815	1	
12	ב'	ב	66.9	1/88	קק"ל	יאקוטין דוד	310846381	1/4	משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות
						יאקוטין אנה	310846415	1/4	
						לומר וולקו	310845961	1/4	לטובת אלמוג פינני בינוי
						לומר דניה	310846001	1/4	
13	ג'	ב	66.9	1/88	קק"ל	עקד רינה	13358650	1	לטובת אלמוג פינני בינוי
14	ג'	ב	66.9	1/88	קק"ל	פרץ פרלה	1302390	1	
15	ד'	ב	66.9	1/88	קק"ל	אפללו מסודי	013487657	1	משכנתא לטובת כלל חברה לביטוח
16	ד'	ב	66.9	1/88	קק"ל	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון		1	לטובת אלמוג פינני בינוי
17	א'	ג	66.9	1/88	זילברשטיין דניה		312684194	1/2	לטובת אלמוג פינני בינוי
					זיריאנוב נליה		312684244	1/2	
18	א'	ג	66.9	1/88	קק"ל	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון		1	לטובת אלמוג פינני בינוי
19	ב'	ג	66.9	1/88	קק"ל	סידורנקו אנדרי	306292509	1/2	משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות
						סידורנקו אירינה	304069354	1/2	נקסט התחדשות עירונית
20	ב'	ג	66.9	1/88	קק"ל	זנוורי סרינה	013116637	1	לטובת אלמוג פינני בינוי
21	ג'	ג	66.9	1/88	קק"ל	סלומון ווכניש	012314381	1	נקסט התחדשות עירונית
22	ג'	ג	66.9	1/88	מרקו לידיה		1335374	1	לטובת אלמוג פינני בינוי
23	ד'	ג	66.9	1/88	קק"ל	דנה רפאל	1305845	1/2	לטובת אלמוג פינני בינוי
						דנה אסתר	1305846	1/2	
24	ד'	ג	66.9	1/88	קק"ל	קלימנצ'וק אלה	314490731	1/2	לטובת אלמוג פינני בינוי
						קלימנצ'וק ולדימיר	314490715	1/2	
25	א'	ד	66.9	1/88	קק"ל	מוגורבי יצחק	1333414	1/2	
						מוגורבי אמילי	1333415	1/2	
26	א'	ד	66.9	1/88	לוי גידו		69732915	1/2	נקסט התחדשות עירונית
					לוי אלברטו		69732923	1/2	
27	ב'	ד	66.9	1/88	שיראזי ערן		40685471	1/2	משכנתא לטובת בנק הפועלים
					שירזי שני		36556595	1/2	נקסט התחדשות עירונית

⁵ כולל מס' תת חלקה של הרכוש המשותף.

עמוד 20 מתוך 48

מייל: info@shamaoot.com 03-6566522 מל: 03-6566599 פקס: www.shamaoot.com

משרד ראשי: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

נקסט התחדשות עירונית	1	013263397	סגל דן	1/88	66.9	ד	ב'	28
אלמוג פיניו בינוי	1	307390344	כנפו רות	1/88	66.9	ד	ג'	29
אלמוג פיניו בינוי	1		מדינת ישראל	1/88	66.9	ד	ג'	30
משכנתא לטובת בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות	1/2	314441817	בוניאטוב חכמת	1/88	66.9	ד	ד'	31
משכנתא לטובת חון חברה להשקעות ונאמנות	1/2	314441825	בוניאטוב ציימנו					
אלמוג פיניו בינוי								
אלמוג פיניו בינוי	1		מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון	1/88	66.9	ד	ד'	32
אלמוג פיניו בינוי	1	308896893	וייסבלאי בנימין	1/88	66.9	א	א'	33
משכנתא לטובת בנק הפועלים	1/2	320570179	זבזיינסקי ולדימיר	1/88	66.9	א	א'	34
אלמוג פיניו בינוי	1/2	318001690	זבזיינסקי לידה					
נקסט התחדשות עירונית	1/4	304754559	קולמקוב ולריאן	1/88	66.9	א	ב'	35
	3/4	304414352	קונשין לריסה					
לאון צימן	1	6995111	צימן חיים	1/88	66.9	א	ב'	36
אלמוג פיניו בינוי								
אלמוג פיניו בינוי	1	13025192	עטר אוולין	1/88	66.9	א	ג'	37
משכנתא לטובת בנק הפועלים	1	016566192	מורדוב גבי	1/88	66.9	א	ג'	38
נקסט התחדשות עירונית								
נקסט התחדשות עירונית	1	13151386	רוזין דידיה	1/88	66.9	א	ד'	39
משכן בנק הפועלים למשכנתאות	1	024327405	ביטון ערן	1/88	66.9	א	ד'	40
נקסט התחדשות עירונית								
משכן בנק הפועלים למשכנתאות	1/2	013139472	סגרה דוד	1/88	66.9	ב	א'	41
נקסט התחדשות עירונית	1/2	6505886	סגרה גויה					
נקסט התחדשות עירונית	1	056387913	כהן אסתר-הדס	1/88	66.9	ב	א'	42
	1	013077128	אמיל אברהם	1/88	66.9	ב	ב'	43
משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות	1/3	31279662-6	גולצמן יוסף	1/88	66.9	ב	ב'	44
	1/3	31279663-4	גולצמן ילנה					
נקסט התחדשות עירונית	1/3	31285155-3	גולצמן אידה					
אלמוג פיניו בינוי	1/2	013119052	אניגיר אברהם	1/88	66.9	ב	ג'	45
	1/2	13119060	אניגיר לואיז					
נקסט התחדשות עירונית	1	303887236	טמאבי ליליה	1/88	66.9	ב	ג'	46
נקסט התחדשות עירונית	1	0442607	לוי זלטה רחמים	1/88	66.9	ב	ד'	47
אלמוג פיניו בינוי	1	13098884	דקפה חיים	1/88	66.9	ב	ד'	48
משכנתא לטובת בנק מורח'י טפחות	1	328581038	קפסמון דניס	1/88	66.9	ג	א'	49
נקסט התחדשות עירונית								
צו ניהול ע"י אפוטרופוס גרסיה גרגו ורחל שרם	1	012401691	אברהם (אלברט) מוהדב	1/88	66.9	ג	א'	50
הערה על מינוי אפוטרופוס שרם רחל								
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל	1	7756208	אמולג אילנה	1/88	66.9	ג	ב'	51
אלמוג פיניו בינוי	1/3	320538499	לויוב אולנה	1/88	66.9	ג	ב'	52
	1/3	319304416	סקריניקוב לידה					
	1/3	313888638	שרמוב סטניסלב					
נקסט התחדשות עירונית	1	356588	עלה זאב	1/88	66.9	ג	ג'	53
משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות	1/2	309142339	רוניס מיכאל	1/88	66.9	ג	ג'	54
	1/2	309142388	רוניס ילנה					
משכנתא לטובת בנק מורח'י טפחות	1/2	53004115	רומי איציק	1/88	66.9	ג	ד'	55
אלמוג פיניו בינוי	1/2	300939857	בן שטרית קאתי					
אלמוג פיניו בינוי	1	013158803	אבן יקר שרה	1/88	66.9	ג	ד'	56
אלמוג פיניו בינוי	1	69723039	אטל בטי	1/88	66.9	ד	א'	57

עמוד 21 מתוך 48



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



58	אי	ד	66.9	1/88	קק"ל	מייר טירה	1704761	2/3
59	בי	ד	66.9	1/88	חיימוב מרינה	מייר נירה	22370175	1/3
60	בי	ד	66.9	1/88	קק"ל	פריצקי יוסף יצחק	307310573	1
61	גי	ד	66.9	1/88	לטיצ'בסקי קיריל	פריצקי פנינה	5361983-9	1/2
62	גי	ד	66.9	1/88	קק"ל	שטח לאון	5404029-0	1/2
63	די	ד	66.9	1/88	מדינת ישראל	שטח אסתר	319482998	1
64	די	ד	66.9	1/88	קק"ל	טרמביצקי אוקסנה	1237027	1/2
65	אי	א	66.9	1/88	פרלמן לאוניד	טרמביצקי ויאצ'סלב	6979331	1/2
66	אי	א	66.9	1/88	קק"ל	וויברג שיראל	307551234	1
67	בי	א	66.9	1/88	קק"ל	קורין ליוה (מבית אופמן)	46257218	1
68	בי	א	66.9	1/88	קק"ל	לוי סלים	1345225	1
69	גי	א	66.9	1/88	קק"ל	לוי אסתר	1213466	1/2
70	גי	א	66.9	1/88	קק"ל	גנאח ציון	1340347	1/2
71	די	א	66.9	1/88	קק"ל	גנאח דבורה	5134192	1/2
72	די	א	66.9	1/88	קק"ל	טלנוי ריטה	5562248	1/2
73	אי	ב	66.9	1/88	קק"ל	רמין בנט	6810778	1
74	אי	ב	66.9	1/88	קק"ל	שמוקרל מיכאל	1324560	1
75	בי	ב	66.9	1/88	קק"ל	תמיר יוסי	311808240	1
76	בי	ב	66.9	1/88	קק"ל	תמיר שאול שי	024552473	1/2
77	גי	ב	66.9	1/88	קק"ל	חוחשילי יעקב	031774003	1/2
78	גי	ב	66.9	1/88	קק"ל	אלישקשילי רבקה	6244851	1
79	די	ב	66.9	1/88	קק"ל	טרנוב אליזבטה	1106468	1/2
80	די	ב	66.9	1/88	קק"ל	ילנה טקצ'וב	1106469	1/2
81	אי	ג	66.9	1/88	קק"ל	קוסטיאנובסקי מקסים	312773435	3/4
82	אי	ג	66.9	1/88	קק"ל	אורנסקי רונן פבל	312773468	1/4
83	בי	ג	66.9	1/88	קק"ל	ווינר יונתן יעקב	304585995	1
84	בי	ג	66.9	1/88	קק"ל	ווינר אורטל	320493976	1
85	גי	ג	66.9	1/88	קק"ל	מדינת ישראל / משרד הבינוי והשיכון	301372140	1/2
86	די	ג	66.9	1/88	קק"ל	זינגר מרגריטה	301114492	1/2
87	די	ג	66.9	1/88	קק"ל	זינגר ולדימיר	317657609	1
88	די	ג	66.9	1/88	קק"ל	גורנו שמעון	310202627	1/2
						גורנו זיויליט	310202593	1/2
						ממונה אזורי רחובות	9346156	1/2
						אלמוג פיניו בינוי	9458049	1/2
						אלמוג פיניו בינוי	64985047	1
						אלמוג פיניו בינוי	308760370	1/2
						אלמוג פיניו בינוי	308760424	1/2
						אלמוג פיניו בינוי	312728900	1/2
						אלמוג פיניו בינוי	312728934	1/2
						אלמוג פיניו בינוי	307296160	1

עמוד 22 מתוך 48



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

הערות (מתייחס לחלקות 2-3 יחד):

- למרבית תתי החלקות קיימת הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל עפ"י ס' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך 1960.
- חברת "נקסט התחדשות עירונית בע"מ" הינה חברה בת של חברת הבניה אלמוג כ.ד.א.י. אשר שינתה את שמה מ"נקסט" ל"אלמוג פינוי בינוי בע"מ".
- בת"ח 43,58 בחלקה 3 אין הערה לטובת אלמוג או נקסט.



גוש: 7178, חלקה: 4, שטח חלקה: 6,448 מ"ר, מס' תתי חלקות: 89, תקנון: מוסכם.

הערות:

- קיימת נציגות נפרדת לכל מבנה ומבנה ונציגות כללית לכל הבית.
- הרכוש המשותף למעט הקרקע שבתחומי כל מבנה ומבנה יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה (מבנים א, ב, ג).

זיקת הנאה: לטובת גוש 7178 חלקה 23, נהנית מזכות גישה ומעבר ברגל בכל שעות היממה.

תת חלקה	קומה	כניסה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	בעלויות	חכירות	ת.ז.	החלק בנכס	הערות
1	א'	א	66.9	1/88	מדינת ישראל				אלמוג פינוי בינוי בע"מ
2	א'	א	66.9	1/88	סינוני ענבל		40788655	1/2	משכנתא לטובת בנק הפועלים
					סינוני עידן		53007621	1/2	לטובת נקסט התחדשות עירונית
3	ב'	א	66.9	1/88	בלסיאנו רחל		12468815	1	
4	ב'	א	66.9	1/88	קק"ל	אוחיון אלי	79378758	1/2	חכירה עד ליום 31.3.2017
						אוחיון סילביה	6309545	1/2	
5	ג'	א	66.9	1/88	קק"ל	פרטוש יקוט	1309602	1/2	לטובת נקסט התחדשות עירונית
						פרטוש פסקל ריימונד	1259694	1/2	חכירה עד ליום 31.3.2017
6	ג'	א	66.9	1/88	קק"ל	נורוק פתחוב	306602129	2/3	לטובת אלמוג פינוי בינוי
						מירה פתחוב	306602152	1/3	חכירה מהוות עד ליום 31.3.2066
7	ד'	א	66.9	1/88	גגוט גולדשטיין מרי		312986953	1/2	משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות
					גגוט גולדשטיין רדו		319167474	1/2	סי' 126 לטובת שבח נוי ושבח ליאור, סי' 126 לטובת בנק דיסקונט לישראל
8	ד'	א	66.9	1/88	קק"ל	ספדי אלברט	1203040	1/2	צו עיקול לטובת לשכת הוצל"פ נתניה
						ספדי יהודית	5358380	1/2	לטובת אלמוג פינוי בינוי
9	א'	ב	66.9	1/88	קק"ל	פינחסוב ברוך	311772305	1/2	חכירה עד ליום 31.3.2023
						פינחסוב ליאורה	311772354	1/2	לטובת אלמוג פינוי בינוי
10	א'	ב	66.9	1/88	גולדן גלינה		32188734	1	חכירה עד ליום 31.3.2067
11	ב'	ב	66.9	1/88	שפילמן מירית		205658404	1/2	לטובת אלמוג פינוי בינוי
					שפילמן פז		207383167	1/2	סי' 126 לטובת שפילמן חיים
12	ב'	ב	66.9	1/88	לוצ'וק ילנה		321381014	1	לטובת אלמוג פינוי בינוי
13	ג'	ב	66.9	1/88	קק"ל	סוינוב ז'ינטה	310374251	1	חכירה מהוות עד ליום 31.3.2066
									לטובת אלמוג פינוי בינוי
14	ג'	ב	66.9	1/88	קק"ל	אפשטן אדה	4805272962	1	אלמוג פינוי בינוי בע"מ
15	ד'	ב	66.9	1/88	קוטלנץ אוקסנה		320491186	1	משכנתא לטובת בנק הפועלים
									לטובת אלמוג פינוי בינוי

⁶ כולל מס' תת חלקה של הרכוש המשותף.

עמוד 23 מתוך 48



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



16	ד'	ב	66.9	1/88	קק"ל	וונניק אלכסנדר	317344976	1	חכירה מהווה עד ליום 31.3.2066 משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות
17	א'	ג	66.9	1/88	מלוחה ילנה		317660926	1	משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות לטובת אלמוג פינני בינו
18	א'	ג	66.9	1/88	קק"ל	ברסוצקי אלכסנדר	306840083	1/2	משכנתא לטובת בנק הפועלים
						ספיאניק אולנה	311732028	1/2	לטובת אלמוג פינני בינו
19	ב'	ג	66.9	1/88	קק"ל	פוגל מרים עמליה	69720621	1	חכירה מהווה עד ליום 31.3.2017
20	ב'	ג	66.9	1/88	פנדוקי מורד		46308441	1/2	לטובת אלמוג פינני בינו
					פנדוקי מחתרים		71842611	1/2	
21	ג'	ג	66.9	1/88	קק"ל	סודרי יהושע	1219546	1/2	חכירה עד ליום 31.3.2017
						סודרי דודי	1219547	1/2	
22	ג'	ג	66.9	1/88	לפיקין ברוניסלבה		13042619	1	לטובת נקסט התחדשות עירונית
23	ד'	ג	66.9	1/88	קק"ל	אלמליח פרחח	1204773	1	חכירה מהווה עד ליום 31.3.2066 משכנתא לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות לטובת אלמוג פינני בינו
24	ד'	ג	66.9	1/88	קק"ל	פירנסייה משה	58072836	1/2	חכירה מהווה עד ליום 31.3.2017
						פירנסייה סימה	17269655	1/2	לטובת אלמוג פינני בינו
25	א'	ד	66.9	1/88	דקר עדה		12005674	1	לטובת נקסט התחדשות עירונית
26	א'	ד	66.9	1/88	אמורחי פורטונה		1259782	1/3	
					בלונדי פורטונה		12597829	2/3	
27	ב'	ד	66.9	1/88	בירסי יצחק		302848023	1	משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות לטובת נקסט התחדשות עירונית
28	ב'	ד	66.9	1/88	בוזגלו יצחק		24052318	1/2	לטובת נקסט התחדשות עירונית
					בוזגלו חדוה		28550721	1/2	
29	ג'	ד	66.9	1/88	שבתאי ישראל		10851517	1/2	לטובת נקסט התחדשות עירונית
					שבתאי יסכה		52012994	1/2	
30	ג'	ד	66.9	1/88	זלוצ'בסקי חיינה		306882747	1/2	לטובת אלמוג פינני בינו
					פרגמניקוב רעיה		69613412	1/2	
31	ד'	ד	66.9	1/88	דביר סופי		303768840	1	משכנתא לטובת בנק הפועלים
32	ד'	ד	66.9	1/88	סטניסלבקי לודמילה		316810639	1/2	לטובת נקסט התחדשות עירונית
					יסקרייב רגינה		316810654	1/2	משכנתא לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות
33	א'	א	66.9	1/88	קק"ל	מרקוס אדוארד	13075817	1	חכירה מהווה עד ליום 31.3.2066 לטובת נקסט התחדשות עירונית
34	א'	א	66.9	1/88	קדוש קובי		300333556	1	משכנתא לטובת בנק הפועלים
35	ב'	א	66.9	1/88	אלמן יוסף		1308324	1/2	לטובת אלמוג פינני בינו
					אלמן לילה		1308325	1/2	
36	ב'	א	66.9	1/88	שושן איבון		1221884	1/2	לטובת אלמוג פינני בינו
					שושן אהרון		1221883	1/2	
37	ג'	א	66.9	1/88	פוילוב איסטם		310472246	1	לטובת נקסט התחדשות עירונית
38	ג'	א	66.9	1/88	ארגואני לורין		304847973	1/2	ס' 126 לטובת רחמין פזילוב ואיליאסוב תמרה
					ברנס אלעד איתי		300027505	1/2	משכנתא לטובת בנק הפועלים
39	ד'	א	66.9	1/88	חלינגולד רחל		13112115	1	משכנתא לטובת כלל חברה לביטוח
40	ד'	א	66.9	1/88	טובל סולי		64488661		משכנתא לטובת טפחות בנק למשכנתאות
41	א'	ב	66.9	1/88	תופי כחן		1307513	1	משכנתא לטובת בנק המזרחי המאוחד
42	א'	ב	66.9	1/88	רזייב אנה		313886178	1/2	לטובת אלמוג פינני בינו
					רזייב מרק		307310607	1/2	לטובת אלמוג פינני בינו
43	ב'	ב	66.9	1/88	לוי מאיר		1246879	1/2	משכנתא לטובת בנק הפועלים
					לוי פורטוני		1246880	1/2	
44	ב'	ב	66.9	1/88	שאול מורן		32563801	1/2	משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות
					שאול עירן		39092648	1/2	לטובת אלמוג פינני בינו
45	ג'	ב	66.9	1/88	קק"ל	קיוסה אלכסנדר	317300291	1/3	משכנתא לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות
						קיוסה ילנה	317300374	2/3	לטובת אלמוג פינני בינו
46	ג'	ב	66.9	1/88	לבקוביץ חיה		22525703	1/2	לטובת אלמוג פינני בינו
					לבקוביץ סרגי		15594617	1/2	
47	ד'	ב	66.9	1/88	עטר מאיר		313035651	1/2	הערה לטובת פקיד שומה חולית מס הכנסה
					עטר סיגל		37477239	1/2	לטובת אלמוג פינני בינו
48	ד'	ב	66.9	1/88	נער הרצל		927814	1	לטובת נקסט התחדשות עירונית
49	א'	ג	66.9	1/88	אסרס אבאו		332268655	1/3	משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות
					אסרס אסרסה		332268663	1/3	לטובת נקסט התחדשות עירונית
					קאסה טספאיה		328917224	1/3	
50	א'	ג	66.9	1/88	ליבמן דניאל		318438942	1	ס' 126 לטובת ליבמן ויאצ'סלב וליבמן ילנה
									אלמוג פינני בינו בע"מ

עמוד 24 מתוך 48

מייל: info@shamaoot.com 03-6566522 מל: 03-6566599 פקס: www.shamaoot.com

משרד ראשי: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות	1	30609465		ורדה מזל	1/88	66.9	ג	ב'	51
משכנתא מדרגה שניה לטובת בנק לאומי למשכנתאות	1/2	310873187	גרדה עבדו	קק"ל	1/88	66.9	ג	ב'	52
חכירה מחוונת עד ליום 31.3.2066	1/2	310873195	גרדה רודיקה						
סעי' 126 לטובת פרח ציילה, אבוקקעי ליליאן, רזובלום מירי, מרשלי טלי, גרדה אורלי	1/2	12138236		כחן מגי	1/88	66.9	ג	ג'	53
משכנתא מדרגה ראשונה לטובת כחן חיים	1/2	12138244		כחן חיים	1/88	66.9	ג	ג'	54
משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות	1/2	328706403		דבב אבאין	1/88	66.9	ג	ג'	55
אלמוג פיניו בינוי בע"מ	1/2	327464863		דבב מאנטגוש	1/88	66.9	ג	ג'	56
לטובת נקסט התחדשות עירונית	2/4	309047603		אפלפלד סולומון	1/88	66.9	ג	ד'	57
משכנתא לטובת טפחות בנק למשכנתאות לישראל	1/4	309047629		אפלפלד סבטלנה	1/88	66.9	ג	ד'	58
	1/4	309047249		אפלפלד מאיה	1/88	66.9	ג	ד'	59
משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל	1/2	320997984		וובנקו אלכסנדר	1/88	66.9	ג	ד'	60
אלמוג פיניו בינוי בע"מ	1/2	320997992		וובנקו אירינה	1/88	66.9	ג	ד'	61
לטובת נקסט התחדשות עירונית	1	65600553		וורצל מריה	1/88	66.9	ד	א'	62
לטובת נקסט התחדשות עירונית	1	32396440		צורף גל	1/88	66.9	ד	א'	63
לטובת אלמוג פיניו בינוי	1/2	303694384		הריני דוד יוסף	1/88	66.9	ד	ב'	64
	1/2	303694418		הריני דוד אנה	1/88	66.9	ד	ב'	65
חכירה עד ליום 31.3.2020	1	1223402	צוויג אווה	קק"ל	1/88	66.9	ד	ב'	66
לטובת אלמוג פיניו בינוי	1/2	310944020	אלייב אלכסנדר	קק"ל	1/88	66.9	ד	ג'	67
חכירה מחוונת עד ליום 31.3.2076	1/2	316948884	אלייב (בנגיב) סוניה	קק"ל	1/88	66.9	ד	ג'	68
לטובת אלמוג פיניו בינוי	1		מדינת ישראל	קק"ל	1/88	66.9	ד	ג'	69
חכירה עד 31/3/2071									
משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות	1	303811384		מיסון יעקב	1/88	66.9	ד	ד'	70
	1			קק"ל	1/88	66.9	ד	ד'	71
לטובת אלמוג פיניו בינוי	1	53382578	גרנך אמנון	קק"ל	1/88	66.9	א	א'	72
חכירה עד 31/3/2017	1	1308263	קרסו ליוה	קק"ל	1/88	66.9	א	א'	73
לטובת נקסט התחדשות עירונית	1	1239612	קדמי אדית	קק"ל	1/88	66.9	א	ב'	74
לטובת אלמוג פיניו בינוי	1	25151655	בוחניק נואמי	קק"ל	1/88	66.9	א	ב'	75
משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות	1/2	323239731	זכרוב אנטולי	קק"ל	1/88	66.9	א	ג'	76
לטובת נקסט התחדשות עירונית	1/2	323239749	זכרוב אינה	קק"ל	1/88	66.9	א	ג'	77
חזרה על מינוי אפרטרופוס	1	12091450	צרויה שמחה	קק"ל	1/88	66.9	א	ג'	78
משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות	1/2	23605777	כולב אייל	קק"ל	1/88	66.9	א	ד'	79
סעי' 126 תסייה כחן ירון אמירה	1/2	24113540	כולב טליה	קק"ל	1/88	66.9	א	ד'	80
סעי' 126 בנק מזרחי טפחות									
לטובת נקסט התחדשות עירונית	1	12268371	מגנושבסקי ברכה	קק"ל	1/88	66.9	א	ד'	81
משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות	1	303878219	יעקובוב אבא	קק"ל	1/88	66.9	ב	א'	82
לטובת נקסט התחדשות עירונית	1	5538658	בוסקילה בנימין	קק"ל	1/88	66.9	ב	א'	83
אלמוג פיניו בינוי בע"מ	1/2	14573950	ווסרמן יוסף	קק"ל	1/88	66.9	ב	ב'	84
לטובת אלמוג פיניו בינוי	1/2	14573968	ווסרמן איה	קק"ל	1/88	66.9	ב	ב'	85
	1	1213640	ריינטס גניה	קק"ל	1/88	66.9	ב	ב'	86
	1	327350484	ליון אלכסנדרה	קק"ל	1/88	66.9	ב	ג'	87
	1/2	305865958	גוסליצר מיכאל	קק"ל	1/88	66.9	ב	ג'	88
	1/2	305866022	גוסליצר אירינה	קק"ל	1/88	66.9	ב	ג'	89
לטובת אלמוג פיניו בינוי	1	13079587	בן עטר מלכה	קק"ל	1/88	66.9	ב	ד'	90
	1	38258976	יואב יוגין ניסנבאום	קק"ל	1/88	66.9	ב	ד'	91
	1	13043997	מישל מזרחי	קק"ל	1/88	66.9	ג	א'	92
לטובת אלמוג פיניו בינוי	1/2	1666069	סויביליס אלי	קק"ל	1/88	66.9	ג	א'	93
	1/2	1666070	סויביליס רוזה	קק"ל	1/88	66.9	ג	א'	94
לטובת נקסט התחדשות עירונית	1/2	309435634	ידגורב חזמין	קק"ל	1/88	66.9	ג	ב'	95
	1/2	309435659	שמחייב אלה	קק"ל	1/88	66.9	ג	ב'	96
לטובת אלמוג פיניו בינוי	1/2	307562165	פלוטקין יבגני	קק"ל	1/88	66.9	ג	ב'	97
סעי' 126 לטובת גרוס ילנה דוניאל	1/2	307562371	פלוטקין פאיינה	קק"ל	1/88	66.9	ג	ב'	98
משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות	1	320415961	זרטיהון דמסאו	קק"ל	1/88	66.9	ג	ג'	99
משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות	1	12316881	שנסקיר פמי יונה	קק"ל	1/88	66.9	ג	ג'	100
לטובת אלמוג פיניו בינוי	1/2	317988384	קוליקוב יבגני	קק"ל	1/88	66.9	ג	ד'	101
	1/2	309515393	קוליקוב יבגני	קק"ל	1/88	66.9	ג	ד'	102
	1	1308031	אלוני אמנון	קק"ל	1/88	66.9	ג	ד'	103

עמוד 25 מתוך 48

מייל: info@shamaoot.com מל: 03-6566522 פקס: 03-6566599 www.shamaoot.com

משרד ראשי: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

הערות:

- למרבית תתי החלקות קיימת הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל עפ"י ס' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך 1960.
- חברת "נקסט התחדשות עירונית בע"מ" הינה חברה בת של חברת הבניה אלמוג כ.ד.א.י אשר שינתה את שמה מ"נקסט" ל"אלמוג פינני בינוי בע"מ".
- לתתי חלקות 16, 86, 88, בחלקה 4 אין הערה לטובת אלמוג.



תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק מאת האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 2.2.2020. ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- גוש: 7178, חלקה: 21, שטח חלקה: 405 מ"ר, יעוד המקרקעין: שביל, בעלויות: עיריית בת ים.
- גוש: 7178, חלקה: 22, שטח חלקה: 1,651 מ"ר, בעלויות: מדינת ישראל. הערת רשם המקרקעין: שטח פרטי פתוח. זיקת הנאה: לטובת גישה ומעבר ברגל בכל שעות היממה לטובת גוש 7178 חלקה 3.
- גוש: 7178, חלקה: 23, שטח חלקה: 1,637 מ"ר, בעלויות: מדינת ישראל. הערת רשם המקרקעין: שטח פרטי פתוח. זיקת הנאה: לטובת גישה ומעבר ברגל בכל שעות היממה לטובת גוש 7178 חלקה 4.
- גוש: 7178, חלקה: 35, שטח חלקה: 5,463 מ"ר, יעוד המקרקעין: דרך, בעלויות: עיריית בת ים.
- גוש: 7178, חלקה: 37, שטח חלקה: 13,040 מ"ר, יעוד המקרקעין: דרך, בעלויות: עיריית בת ים.
- גוש: 7178, חלקה: 38, שטח חלקה: 1,280 מ"ר, יעוד המקרקעין: דרך, בעלויות: עיריית בת ים.



7.2. צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים

להלן תמצית צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים:

גוש: 7178, חלקה: 2, שטח חלקה: 4,066 מ"ר.

תיאור המבנה: הבית מורכב משני מבנים:

מבנה 1 – מכיל 2 כניסות, 4 קומות ו- 32 יח"ד.

מבנה 2 – מכיל כניסה אחת, 4 קומות ו- 16 יח"ד.

בעלות - כל דירה לרבות חלקים ברכוש המשותף הצמודים אליה תירשם בשם קרן קיימת לישראל.





ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



צו רישום זה ניתן בבת ים ביום 18.8.1983

גוש: 7178, חלקה: 3, שטח חלקה: 6,372 מ"ר.

תיאור הבית: הבית מורכב משלושה מבנים:

מבנה 1 – מכיל 4 כניסות, 4 קומות ו- 32 יח"ד.

מבנה 2 – מכיל 4 כניסות, 4 קומות ו- 32 יח"ד.

מבנה 3 – מכיל 3 כניסות, 4 קומות ו- 24 יח"ד.

בעלות - כל דירה לרבות חלקים ברכוש המשותף הצמודים אליה תירשם בשם קרן קיימת לישראל.

זיקת הנאה – נהנית מזכות גישה ומעבר ברגל בכל שעות היממה על פני חלקה 22 בגוש זה.

צו רישום זה ניתן בבת ים ביום 11.8.1983

גוש: 7178, חלקה: 4, שטח חלקה: 6,448 מ"ר.

תיאור הבית: הבית מורכב משלושה מבנים, **מבנה 1** – מכיל 4 כניסות, 4 קומות ו- 32 יח"ד,

מבנה 2 – מכיל 4 כניסות, 4 קומות ו- 32 יח"ד, **מבנה 3** – מכיל 3 כניסות, 4 קומות ו- 24 דירות.

ובסה"כ 88 יח"ד.

בעלות - כל דירה לרבות חלקים ברכוש המשותף הצמודים אליה תירשם בשם קרן קיימת לישראל.

זיקת הנאה – נהנית מזכות גישה ומעבר ברגל בכל שעות היממה על פני חלקה 23 בגוש זה.

צו רישום זה ניתן בבת ים ביום 15.8.1983.

7.3. דוגמא לנוסח הסכם פינוי בינוי אשר נחתם ישירות מול כל דייר

תמצית הסכם פינוי בינוי אשר נחתם בין בעלי כל תתי החלקות במתחם בנפרד (אשר ייקראו להלן "הבעלים או הדייר") לבין נקסט – התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 7514682434 (מקבוצת אלמוג כ.ד.א.י בע"מ), (שתקרא להלן "היזם").

עפ"י ההסכם הנ"ל הדיירים מתחייבים למכור ליזם את כל זכויותיהם בדירות המגורים המקורית לרבות חלקם ברכוש המשותף ואת מלוא זכויות הבניה הנוכחיות ו/או העתידיות ביחס לדירה המקורית ולחתום על הסכם פינוי בינוי בנוסח אשר יגובש בין היזם לבין בא כוח הדיירים.

ככול שהפרויקט יתבצע בצורה של פינוי בינוי, קרי הקמת הדירות החדשות קודם להריסת הדירות המקוריות, היזם ימסור את החזקה בדירות החדשות לבעלים כנגד קבלת החזקה בדירות המקוריות. במקרה זה היזם לא יידרש לשלם לבעלים דמי שכירות ובכלל זה לא ייתן לבעלים ערבות דמי שכירות ו/או העברה בנקאית.

⁷ חברת נקסט שינתה את שמה וכיום נקראת "אלמוג פינוי בינוי בע"מ".



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

להלן תמצית ההתחייבויות בין הצדדים:

- **המתחם** - מגרשים ברחוב כ"ט בנובמבר – המעבר המזרחי לאנה פרנק – פרץ בבת ים שכתובתם הינה רחוב כ"ט בנובמבר מס' 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 בבת ים הידועים כגוש 7178 חלקות 2-4, 20, 22, 23, 36.⁸

- **התמורות**⁹ - התמורות עפ"י הסכם פינוי בינוי עבור דירה חלופית חדשה בפרויקט יהיו כדלקמן:

דירה ששטחה הקיים הינו 67 מ"ר, תומר בדירה חדשה בשטח נטו מינימאלי של 100 מ"ר.
דירה ששטחה הקיים הינו 73 מ"ר, תומר בדירה חדשה בשטח נטו מינימאלי של 110 מ"ר.
לדירה החדשה יוצמדו כל אלה: מרפסת לא מקורה בגודל מינימאלי של 12 מ"ר, מקום חניה מקורה אחד שיהיה בחניון התת קרקעי או העילי השייך לבניין החדש, מחסן שייבנה לא בצמוד לדירה (בגודל מינימום של 4 מ"ר).

ההערות הח"מ - בהתאם לנספח השינויים שנערך להסכם הפינוי בינוי, בין היתר, עודכנו התמורות כמפורט בסעיף 7.4 להלן.

- **מפרט טכני** - מפרט הדירה החלופית לא יפחת מהמפרט של דירות דומות שימכרו בפרויקט.

- **תנאים מתלים**

תנאי ראשון – כל בעלי הזכויות במתחם ו/או במתחם משנה נתנו הסכמתם לביצוע הפרויקט וחתמו על הסכם פינוי בינוי עם היזם עד ולא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד אישור התכנית. על אף האמור לעיל, אם למועד המפורט לעיל חתמו לפחות 50% מבעלי הזכויות במתחם או במתחם משנה או במקטע בר ביצוע, אזי יוארך המועד הקובע בעוד שתי תקופות נוספות של עד 12 חודשים כל אחת וזאת על מנת לאפשר ליזם, בעצמו או בכל דרך שימצא לנכון, להמשיך ולהחתים את בעלי הזכויות במתחם ולנקוט אמצעים משפטיים כנגד בעלי הזכויות כאמור שטרם חתמו. על אף האמור לעיל, ככל שבתום חיבור שתי התקופות האמורות לעיל (3 שנים בסה"כ), חתמו לפחות המינימום הנדרש על פי חוק מבעלי הזכויות במתחם אזי יוארך המועד הקובע ב- 12 חודשים נוספים וזאת על מנת לאפשר ליזם, בעצמו או בכל דרך שימצא לנכון, לנקוט אמצעים משפטיים כנגד בעלי הזכויות כאמור שטרם חתמו. כל זאת בתיאום עם נציגות הדיירים.

תנאי שני - התכנית שמקדם היזם למתחם, אושרה כדין ע"י כל מוסדות התכנון הרלבנטיים (לעיל ולהלן – "אישור התכנית") לא יאוחר מתום ארבע שנים ממועד חתימת הסכם זה בידי 80% מבעלי הזכויות במתחם, ואולם אם בתוך התקופה כאמור הומלצה התכנית להפקדה ע"י הועדה המקומית בוועדה המחוזית, יוארך המועד לאישור התכנית בשנתיים נוספות.

- **מיקום הדירות** - בכל בניין חדש שייבנה במסגרת המתחם יוקצו על ידי היזם דירות לבעלי הזכויות. מס' הדירות ומיקומן בבניין ייקבע בהתאם לשיקול דעתו של היזם, כאשר מספרן הכולל ייקבע בהתאם למספר בעלי הזכויות המיועדים לקבל באותו בניין חדש את הדירות

⁸ מס' החלקות השתנו במסמכי התכנית החדשה שהוכנה.

⁹ הקריטריונים לדירות התמורה השתנו בנספח השינויים החתום מיום 20.6.2016 ועיקרו נמצא בס' 7.4 להלן.



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



החדשות עפ"י שיקול דעתו של היזם. הדירות החדשות יוקצו בקומות הראשונות של כל בנין (מעל דירות הגן), קרי קומות 3-6 כולל.

- **הקצאות** - הקצאת הדירות תיעשה עפ"י קביעת שמאי מקרקעין שימומן ע"י היזם.
- **שכר דירה** - היזם ישלם שכר דירה חודשי לדירה המתפנה כפי שייקבע ע"י השמאי, מיום הפינוי של הדירה ובמשך כל התקופה ועד לקבלת החזקה בדירה החלופית. גובה שכ"ד יקבע ע"י שמאי מקרקעין ולא יפחת מ- 3,000 ₪ לחודש צמוד למדד הידוע במועד התשלום. אם ידרשו שירותי תיווך אשר יוטלו על הדייר יישא היזם במימון זה בתנאי והדייר קיבל את הסכמת היזם מראש ובכתב כנגד חשבונית.
- **עלויות הובלה** - היזם יישא בעלויות ההובלה מהדירה המתפנה לדירת הביניים ולדירה החלופית.
- **ערבויות** - היזם ייתן ערבות בנקאית עפ"י חוק מכר בשיעור של 100% משווי הדירה החדשה בהתאם למחירון הדירה החדשה שייקבע על ידי היזם לגבי יחידות היזם המקבילות לדירות החדשות הנמכרות לצדדים שלישיים ובהעדר מחירון בהתאם לקביעת השמאי.
- **עלויות נוספות** - היזם יישא בכל עלויות הפרויקט כגון: מיסים, תשלומים, אגרות והיטלים, עלויות תכנון, הוצאות היתרי בנייה, שירותי היועצים, המודדים, האדריכלים ועלויות הערבויות, תביעות כנגד דיירים סרבנים וכו'.
- **לוח זמנים** - 36 חודשים ממועד קבלת היתר בניה לכל מקטע. בכפוף לדחיות המצוינות בהסכם.

7.4 נספח שינויים להסכם פינוי בינוי

תמצית הסכם פינוי בינוי אשר נערך ונחתם ביום 20.6.2016, בין אלמוג פינוי בינוי בע"מ, ח.פ. 514682434 (לשעבר נקסט בתחדשות עירונית בע"מ) (להלן: היזם) לבין בעלי הזכויות אשר הם צד להסכם (להלן: הבעלים), ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- בין היזם לבין בעלי הזכויות נחתמו הסכמים ומסמכים נלווים להם בקשר לפרויקט בינוי פינוי במתחם, כהגדרתו בהסכם המקורי (לעיל ולהלן בהתאמה "ההסכם המקורי").
 - הצדדים ביקשו לתקן ולעדכן את הוראות ההסכם המקורי ולהחיל התיקון על כלל בעלי הזכויות וזאת בין אם בעלי הזכויות חתמו על ההסכם לפני מועד חתימת תוספת זו ובין לאחר מכן.
- להלן עיקרי השינויים:

- בסעיף 1 (הגדרת הדירה החדשה) – במקום "67" יבוא "קטן או שווה ל- 70", במקום "73" יבוא "גדול מ- 70". הפסקה הלפני אחרונה תימחק ובמקומה תבואנה הפסקות הבאות: "בנוסף לשטח הדירה החדשה יוצמדו כל אחת: מרפסת לא מקורה (בגודל מיני של 12 מ"ר) עפ"י התכנית, מקום חניה מקורה אחד שיהיה בחניון תת קרקעי או העילי השייך "לבניין החדש", מחסן שיבנה לא בצמוד לדירה (בגודל של מיני 4 מ"ר), הדירה תכלול שני חדרי



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

שירותים. יובהר כי שטחי ההצמדות (המרפסת, החניה והמחסן) יובאו בנוסף לשטח הדירה החדשה.

- בסעיף 7.10 – במקום המילים "הדירה החדשה ו/או של יחידות היזם" תבואנה המילים "יח"ד", בשורה הרביעית במקום "92" יבוא "100".
- הפרדת מתחמים: הואיל והחברה מקדמת את תכנון המתחם באמצעות שתי תכניות נפרדות, אזי היזם מתחייב כי לבעלי הדירות המקוריות המצויים במתחם מערבי תוקצנה דירות חדשות במתחם המערבי בלבד ובאותו האופן גם לגבי המתחם המזרחי.
- בסעיף 11.1.4 להסכם המקורי – בשורה השישית במקום המילים "קומות 2-6" יבוא "קומות 3-7".



8. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו לבחון את רף הכדאיות הכלכלית בייזום ובהקמת פרויקט הכולל פינוי הדירות הקיימות והקמתן של דירות התמורה והדירות החדשות, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1. עקרונות התחשיב הכלכלי

הליך פינוי בינוי, הינו הליך סבוך וממושך המשלב מספר רב של גורמים ביניהם הועדה המקומית והועדה המחוזית, יזמים, הדיירים ובעלי הזכויות, רשויות המס, מתכננים, מבצעים ועוד.

במסגרת הבדיקה הכלכלית שבוצעה בחו"ד זו הונחו מספר הנחות אשר תפורטנה בהמשך, כבסיס ליצירת התחשיב. במידה והנחות אלו לא תתאמנה ו/או תשתנינה, יש לעדכן את התחשיב בהתאם.

נקודת המוצא של התחשיב היא כי מדובר בעסקת "נטו" בה היזם לוקח על עצמו את כל ההוצאות למיניהן הכרוכות בהליך התכנון, הפינוי והבינוי של כלל הפרויקט לרבות עלויות הקמה של דירות בעלי הזכויות בקרקע (הכוללות עלויות בניה ישירה, עלויות נלוות, דמי שכירות, הובלה, מיסים וכיו"ב) ומהווה למעשה את "עלות הרכישה" של המקרקעין מנקודת ראות היזם.

תשלום זה בתוספת רווח יזמי ראוי לפרויקט, יתורגמו לזכויות בניה נוספות על הקרקע (זכויות נוספות בנוסף על אלו הנדרשות לשם שיכון המפונים חזרה), אשר יוקנו ליזם על מנת להפוך את כל הליך לכדאי מבחינה כלכלית.

לאחר קביעת היקף הזכויות למתחם, נערך תחשיב לניתוח הרווחיות מנקודת ראותו של היזם לכלל הפרויקט (הקמת דירות היזם ודירות המפונים).

8.2. תשלומים, מיסים והיטלים

הונח כי הפרויקט יוכרז כמתחם "פינוי בינוי", ולפיכך ניתן יהיה לקבל הטבות מס (מס שבח, מע"מ וכיו"ב) במסגרת פינוי ובינוי כפי שהוגדרו בחוק. להלן הנחות העבודה שהובאו בחשבון:

- **מס שבח** - הונח כי, כל התמורות לדיירים (לרבות דירות התמורה, תמורות כספיות כגון





ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

שכ"ד, הובלה וכיו"ב) לא יעלו על שווי תקרת הפטור המוגדרת בחוק מיסוי המקרקעין. אי לכך, הונח פטור מלא ממס שבח.

▪ **דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל**- הונח פטור מתשלום דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל עפ"י החלטת מועצה מס' 1303. חוות הדעת עוצבה בהנחה כי בעלי הדירות הקיימות הינם בעלי חוזי חכירה מהוונים.

▪ **מע"מ שרותי בניה**- הנחת מע"מ בשיעור 0% לפי תיקון 47 לחוק המע"מ.



▪ **היטל השבחה**- בסמכות שר הפנים/הבינוי והשיכון בהמלצת הוועדה המקומית, לפטור את המתחם מחבות בהיטל השבחה. היות וטרם התקבל אישור סופי לעניין הפטור מהיטל השבחה התחשיב נערך בהתייחס לחיוב רגיל של היטל השבחה;

▪ **מס רכישה**- חושב לפי 6% מכלל עלויות התמורה המיוחסות לדיירים.

▪ **אגרות בניה והיטלי פיתוח**- עפ"י חוקי עזר עירוניים. בחישוב היטלי פיתוח הובא בחשבון קיזוז היטלי פיתוח בגין שטחי הבניה הקיימים.

▪ **הערה**- כל האומדנים הינם ראשוניים לצורך התחשיב בלבד, והם כפופים לפרוגרמה המוצעת בחוות דעת זו. הסכומים הסופיים יקבעו לאחר חתימה על הסכמי מכר וקבלת היתר בניה, ע"י הרשות/וועדה הרלוונטית.



8.3 עקרונות לפיצוי הדיירים

בסיס הפיצוי לדיירים חושב בהסתמך על התמורות להם התחייב היזם במסגרת מסמך עקרונות כמפורט בפרק 7 לעיל ועל סמך הנחות עבודה המפורטות בחוות דעת זו. לצורך התחשיב הנחנו עקרונות פיצוי זהים לכל יח"ד. (ראה ס' 7.3, 7.4)

לדירה החדשה יוצמדו כל אלה: מרפסת לא מקורה בגודל מינימאלי של 12 מ"ר, מקום חניה מקורה אחד שיהיה בחניון התת קרקעי או העילי השייך לבניין החדש, מחסן שייבנה לא בצמוד לדירה (בגודל מינימום של 4 מ"ר).

סטנדרט הבניה והגמר לא יפחת מסטנדרט הבניה של דירות היזם.



▪ **הוצאות פיננוי**- הובא בחשבון כי כל דייר זכאי לקבל מהיזם שכ"ד בתקופה הבניה למשך תקופת ביצוע של הפרויקט לפי מפתח של כ- 4,000 ₪ לכל דירה וזאת בהסתמך, בין היתר, על נתוני השוואה המפורטים להלן:





ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

כתובת	קומה	חדרים	שטח במ"ר	מצב הדירה	מחיר דרישה
השבטים 14	1	3	73	משופץ	3,900 ₪
השבטים 2	3	3.5	70		4,300 ₪
כ"ט בנובמבר 250	2	3	75		4,300 ₪
כובשי החרמון 19	2	3	70	משופץ	4,000 ₪
חצור 8	2	3	64	משופץ חלקי	3,900 ₪
אלי כהן 28	2	2.5	60		3,900 ₪
כ"ט בנובמבר 32	3	3	70	משופץ	4,400 ₪
מצדה 4	4	3	70		3,500 ₪
הכרמל 21	3	3	70		3,500 ₪
כ"ט בנובמבר 42	2	3.5	70		4,000 ₪
אלי כהן 26	3	6	70		3,800 ₪

■ **הוצאות יועצים** - הונח כי היזם יישא בהוצאות עו"ד בגין ייצוג הדיירים בעלות של כ- 3,000 ₪ לכל יח"ד קיימת.

■ **שרותי הובלה** - הונח כי כל דייר יהיה זכאי לקבל מהיזם שרתי הובלה, הלוך ושוב, של המיטלטלין מהדירה הקיימת לדירה החלופית בסך של כ- 6,000 ₪ לכל דירה.

8.4. **זיהום בקרקע** - בחוות דעת זו, לא נבחנה השפעת זיהום הקרקע ומי התהום (מכל סוג שהוא, ככל שקיים) על רווחיות הפרויקט.

8.5. **לוחות זמנים משוערים**

אישור תכנית הפינוי - חוות הדעת נערכה תחת הנחת עבודה שהתכנית תאושר ע"י ועדות התכנון ואינה מביאה בחשבון גורם דחייה, סיכון ואי ודאות לאישורה של התכנית.

תחילת ביצוע - עם קבלת היתר בניה.

ביצוע כולל - 120 חודשים מיום קבלת ההיתר.



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

8.6. נתוני השוואה

מחירי מכירה של דירות חדשות נקבעו בהשוואה למחירי מכירה בסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות, להלן מס' דוגמאות:

כתובת	תאריך עסקה	תמורה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מרפסת	מחיר למ"ר אקו' ללא מע"מ	מחיר למ"ר אקו' מע"מ
אנה פרנק 14	21.2.2018	2,540,000 ₪	117	5	4	9	20,905 ₪	17,868 ₪
	6.9.2018	2,620,000 ₪	126	5	9	12	19,848 ₪	16,965 ₪
	1.5.2019	2,600,000 ₪	126	5	8	12	19,697 ₪	16,835 ₪
	8.6.2018	1,875,000 ₪	82	4	7	8	21,802 ₪	18,634 ₪
הרב צבי יהודה 9	28.6.2018	2,250,000 ₪	111	5	7	7	19,651 ₪	16,795 ₪
	5.11.2018	2,560,000 ₪	116	5	4	8	21,333 ₪	18,234 ₪
	18.4.2019	2,450,000 ₪	117	5	2	7	20,332 ₪	17,378 ₪
	14.7.2019	1,870,000 ₪	79	4	קרקע	70	18,700 ₪	15,983 ₪
	15.2.2017	1,255,000 ₪	62	3	1	12	18,456 ₪	15,774 ₪
	28.2.2017	2,000,000 ₪	94	4	5	12	20,000 ₪	17,094 ₪
	17.7.2017	1,430,000 ₪	75	3	1	75	12,711 ₪	10,864 ₪
	24.8.2017	1,400,000 ₪	75	3	2	12	17,284 ₪	14,773 ₪
	24.8.2017	2,360,000 ₪	124	5	2	12	18,154 ₪	15,516 ₪
	19.10.2017	1,900,000 ₪	101	4	6	12	17,757 ₪	15,177 ₪
	22.11.2017	2,360,000 ₪	111	5	8	12	20,171 ₪	17,240 ₪
	12.12.2017	2,020,000 ₪	101	4	8	12	18,879 ₪	16,135 ₪
פרויקט UPTOWN TOWER ניסבויים יצחק 35	28.2.2018	2,350,000 ₪	105	4	25	12	21,171 ₪	18,095 ₪
	17.4.2018	1,820,000 ₪	87	3	7	12	19,570 ₪	16,726 ₪
	23.4.2018	2,650,000 ₪	119	5	28	12	21,200 ₪	18,120 ₪
	6.6.2018	2,650,000 ₪	105	4	34	12	23,874 ₪	20,405 ₪
	14.2.2017	2,300,000 ₪	102	4	20	12	21,296 ₪	18,202 ₪
	30.4.2017	2,065,000 ₪	105	4	27	12	18,604 ₪	15,901 ₪
	25.5.2017	2,250,000 ₪	105	4	30	12	20,270 ₪	17,325 ₪
	29.5.2017	2,335,000 ₪	105	4	34	12	21,036 ₪	17,980 ₪
	18.6.2017	1,620,000 ₪	87	3	3	12	17,419 ₪	14,888 ₪
	22.6.2017	2,330,000 ₪	105	4	26	12	20,991 ₪	17,941 ₪
	25.6.2017	2,880,000 ₪	105	4	37	12	25,946 ₪	22,176 ₪
	26.6.2017	2,450,000 ₪	105	4	30	12	22,072 ₪	18,865 ₪
	5.1.2017	2,300,000 ₪	102	4	20	12	21,296 ₪	18,202 ₪
	5.1.2017	2,275,000 ₪	105	4	31	12	20,495 ₪	17,518 ₪
	9.8.2017	2,490,000 ₪	105	4	31	12	22,432 ₪	19,173 ₪
	23.8.2017	2,340,000 ₪	105	4	31	12	21,081 ₪	18,018 ₪
	9.11.2017	1,765,000 ₪	87	6	3	12	18,978 ₪	16,221 ₪
	26.11.2017	2,390,000 ₪	105	4	25	12	21,532 ₪	18,403 ₪



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



18,771 ₪	21,963 ₪	12	29	5	134	3,074,760 ₪	13.11.2017	פרויקט מגדל אשדר
17,399 ₪	20,357 ₪	12	18	5	134	2,850,019 ₪	14.9.2017	
13,588 ₪	15,898 ₪	150	קרקע	5	150	3,100,075 ₪	5.9.2017	
18,716 ₪	21,898 ₪	12	31	5	131	3,000,000 ₪	21.8.2017	
17,705 ₪	20,714 ₪	12	19	5	134	2,900,000 ₪	17.8.2017	
18,315 ₪	21,429 ₪	12	30	5	134	3,000,000 ₪	15.6.2017	
18,744 ₪	21,930 ₪	12	31	5	134	3,070,265 ₪	28.5.2017	
17,053 ₪	19,952 ₪	12	16	5	134	2,793,263 ₪	30.4.2017	
18,912 ₪	22,126 ₪	12	14	5	115	2,677,304 ₪	25.1.2017	
18,902 ₪	22,115 ₪	12	3	3.5	98	2,300,000 ₪	11.6.2019	
24,884 ₪	29,114 ₪	12	22	3	73	2,300,000 ₪	22.5.2019	
15,332 ₪	17,939 ₪	12	6	4.5	125	2,350,000 ₪	15.4.2019	
17,141 ₪	20,055 ₪	12	7	3	85	1,825,000 ₪	10.2.2019	
17,287 ₪	20,226 ₪	12	7	4	109	2,326,000 ₪	8.7.2018	
14,610 ₪	17,094 ₪	85	קרקע	5	150	3,000,000 ₪	25.6.2018	
19,352 ₪	22,642 ₪	100	34	6	235	6,000,000 ₪	9.10.2018	יוחנן הסנדלר פינת הקוממיות
22,660 ₪	26,512 ₪	12	27	5	123	3,420,000 ₪	20.1.2020	
20,208 ₪	23,643 ₪	12	13	5	123	3,050,000 ₪	11.12.2019	
27,503 ₪	32,178 ₪	12	30	2	57	1,950,000 ₪	18.11.2019	
25,980 ₪	30,397 ₪	12	18	2	57	1,915,000 ₪	14.11.2019	
27,162 ₪	31,780 ₪	12	39	4	112	3,750,000 ₪	24.10.2019	
24,846 ₪	29,070 ₪	12	39	3	80	2,500,000 ₪	24.10.2019	
27,524 ₪	32,203 ₪	12	38	4	112	3,800,000 ₪	19.9.2019	
24,291 ₪	28,421 ₪	12	36	3	89	2,700,000 ₪	5.9.2019	
20,111 ₪	23,529 ₪	12	36	4	113	2,800,000 ₪	30.7.2019	
23,242 ₪	27,193 ₪	12	20	2	51	1,550,000 ₪	28.7.2019	
29,514 ₪	34,531 ₪	8	14	3	60	2,210,000 ₪	29.7.2019	
15,723 ₪	18,396 ₪	12	11	3	100	1,950,000 ₪	15.7.2019	
20,134 ₪	23,557 ₪	12	3	3	91	2,285,000 ₪	2.7.2019	
21,413 ₪	25,053 ₪	12	24	3	89	2,380,000 ₪	12.6.2019	
21,229 ₪	24,838 ₪	12	29	3	89	2,300,000 ₪	5.6.2019	
26,455 ₪	30,952 ₪	12	31	2	57	1,950,000 ₪	10.6.2019	
21,467 ₪	25,116 ₪	12	22	3	80	2,160,000 ₪	20.5.2019	
23,481 ₪	27,473 ₪	12	41	2	51	1,500,000 ₪	16.5.2019	
25,387 ₪	29,703 ₪	12	10	2	57	1,800,000 ₪	2.4.2019	





ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

מחירי דרישה לדירות גג

כתובת	שטח במ"ר	שטח מרפסת גג	שטח אקו'	מחיר מכירה מבוקש	שווי מ"ר בנוי אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו' ללא מע"מ	הערות
יוספטל 3	140	80	164	7,900,000	48,171	41,172	נוף ים
הרשת 31	125	200	185	2,900,000	23,200	19,829	
דניאל 75	104	60	122	2,190,000	21,058	17,998	חדש
ארלוזורוב 10	92	78	115.4	2,500,000	27,174	23,226	חדש + נוף ים
רוטשילד 4	125	116	159.8	3,450,000	27,600	23,590	חדש + נוף ים
בלפור 13	136	120	172	3,200,000	23,529	20,111	
הנביאים	208	167	258.1	3,950,000	18,990	16,231	חדש + נוף ים
מסריק	80	120	116	3,600,000	45,000	38,462	
יצחק שדה	140	40	152	4,850,000	34,643	29,609	נוף ים

נתוני השוואה למסחר:

• עסקאות מכירה למסחר

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
17.1.2018	7142	175	בן גוריון 73	365	7,380,000	20,219
24.4.2018	7144	41	בלפור 12	218	3,568,500	16,369
21.5.2018	7130	237	בלפור 99	100	3,066,000	30,660
10.3.2019	7130	237	בלפור 99	100	3,370,000	33,700
3.12.18	7121	36	יוחנן הסנדלר 1	99	3,087,901	31,191
18.1.2018	7141	43	בלפור 82	88	2,250,000	25,568
11.6.2018	7139	123	בזל 2	73	2,200,000	30,137
23.7.2018	7146	208	בלפור 15	53	1,053,000	19,868
21.5.2018	7130	237	בלפור 99	50	1,534,000	30,680
10.3.2019	7130	237	בלפור 99	50	1,780,000	35,600
23.7.2018	7146	208	בלפור 15	53	1,053,000	19,868
25.3.2018	7137	137	בלפור 157	32	830,000	25,938
30.4.2019	7148	270	רוטשילד 24	22	1,018,000	46,273
19.12.2018	7148	219	בלפור 65	31	780,000	25,161
3.12.2018	7121	36	יוחנן הסנדלר 1	99	3,087,900	31,191
11.6.2018	7139	123	בזל 2	73	1,100,000	15,068
15.8.2018	7131	15	מבצע סיני 20	24	500,000	20,833
21.5.2018	7130	237	בלפור 99	100	3,066,000	30,660
21.5.2018	7130	237	בלפור 99	50	1,534,000	30,680
17.10.2018	7131	15	מבצע סיני 16	35	550,000	15,714

עמוד 35 מתוך 48



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

• מחירי דרישה למסחר (שווי מבוקש לפני מקדם מו"מ)

כתובת	שטח במ"ר	מחיר שכירות מבוקש	מחיר שכירות למ"ר מבוקש
קרן היסוד 20	44	5,500 ₪	125 ₪
אנה פרנק 27	30	3,600 ₪	120 ₪
אנה פרנק 31	40	6,500 ₪	163 ₪
רוטשילד	25	2,400 ₪	96 ₪
מבצע סיני 20	40	3,400 ₪	85 ₪
דוד רמז 7	30	2,500 ₪	83 ₪

• נתוני השוואה למשרדים:

• עסקאות מכירה למשרדים

תאריך עסקה	כתובת	קומה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי
5.2.2018	הרב ניסנבויים 35	10	101	960,165 ₪	9,507 ₪
6.2.2018		11	126	1,203,460 ₪	9,551 ₪
8.3.2018		12	92	879,225 ₪	9,557 ₪
3.5.2018		14	99	937,554 ₪	9,470 ₪
4.2.2019		12	144	1,720,000 ₪	11,944 ₪
26.2.2019		15	111	1,328,640 ₪	11,970 ₪
26.2.2019		15	106	1,305,000 ₪	12,311 ₪
24.10.2018		15	78	852,610 ₪	10,931 ₪
24.10.2018		15	144	1,858,685 ₪	12,908 ₪
19.8.2018		6	126	1,674,039 ₪	13,286 ₪
30.5.2018		13	106	1,009,469 ₪	9,523 ₪
16.8.2018		13	144	1,750,540 ₪	12,157 ₪
30.1.2018		6	59	656,130 ₪	11,121 ₪
30.1.2018		6	54	615,945 ₪	11,406 ₪
30.5.2018		14	144	1,371,992 ₪	9,528 ₪

• מחירי דרישה למשרדים (שווי מבוקש לפני מקדם מו"מ)

כתובת	קומה	שטח במ"ר	מחיר דרישה	מחיר לפני מקדם מו"מ	הערות
ירושלים 69	קרקע	60	4,490 ₪	75 ₪	משופץ
הרב ניסנבאום 33	1	30	2,700 ₪	90 ₪	
בר אילן 37	קרקע	35	2,400 ₪	69 ₪	
אהוד קינמון 51	1	150	9,000 ₪	60 ₪	
הרצל 69	קרקע	45	3,000 ₪	67 ₪	
ניצנה	קרקע	32	3,200 ₪	100 ₪	משופץ
רוטשילד	7	80	5,900 ₪	74 ₪	

עמוד 36 מתוך 48



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



9. עקרונות לתמורות לבעלי הדירות

9.1. פרוגרמה רעיונית לאומדן עלויות פינוי הדיירים

שטחי פיצויי לדיירים המפונים				קיים בפועל			
שטח לחניה במרתף	שטח מרפסות במ"ר	שטח דירת תמורה ברוטו במ"ר (3)	שטח דירות תמורה במ"ר (פלדלת) (2)	שטח יח"ד קיימות (1)	מס' יח"ד לפינוי במתחם	גוש/ חלקה	כתובת
45	12	138	110	74	48	7178/2	כ"ט בנובמבר 50, שבזי 2
45	12	142	110	71	88	7178/4	כ"ט בנובמבר 38, 40, 42
45	12	138	110	71	88	7178/3	כ"ט בנובמבר 44, 46, 48
10,080	2,688	31,288	24,640	16,048	224	סה"כ	

(1) שטח יח"ד רשום, לא בוצעה מדידה ע"י מודד מוסמך.

(2) התמורות לבעלי הדירות הקיימות נקבעה בהתאם להסכמי פינוי בינוי משנת 2012 כמקובל באותה עת.

(3) היות ומדובר בבניה גבוהה הכפופה לתקנים מחמירים לעניין גודל מזערי של מעברים, חדרי מדרגות, מבואות עשן וכיו"ב, הובא בחשבון כי שטח המשותף שידרש במגדלי המגורים יהיה כ- 28 מ"ר¹⁰ לכל יח"ד ממוצעת בחלק המזרחי וכ- 31 מ"ר לכל יח"ד ממוצעת בחלק המערבי¹¹.

הונח כי סטנדרט הבניה והגמר יכלול, בין היתר - שלד תבניות בטון מזוין בשיטת "ברנוביץ", מחיצות פנים, מעליות נוסעים כמקובל במגדל מגורים, לובי מפואר, בחדרי מדרגות ריצוף מקרמיקה/שיש, מערכות כיבוי אש וספרינקלרים, פירי אשפה, מערכת אינטרקום בכניסה וכיו"ב.

בדירות- ריצוף גרניט פורצלן, מטבח עם משטח עבודה קשיח וארונות עיליים ותחתיים, אסלות סמויות, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, תריסים חשמליים בסלון, דלת כניסה פלדלת, הכנה למיזוג אוויר ועוד.

¹⁰ שטח שרות עילי עפ"י טבלת השטחים כפי שנמסר לי ע"י היוזם בניכוי שטחי ממ"דים חלקי מס' יח"ד מוצע.

¹¹ נתונים אלו עולים מהשטחים שנתקבלו ע"י היוזם והאדריכל.





ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

9.2. תחזית עלויות הקמת דירות המפונים (לא כולל מע"מ) – בהנחת תשלום היטל השבחה

סעיף	מפתח	כמות	סה"כ לסעיף	סה"כ לפרק
הוצאות פינוי (כולל מע"מ):				
שכ"ט עו"ד לייצוג המפונים	3,510 ₪	224 יח"ד	786,000 ₪	84,150,000 ₪
הוצאות הובלה (הלוך ושוב)	6,000 ₪	224 יח"ד	1,344,000 ₪	
שכ"ד בתקופת הבניה למגורים	4,000 ₪	60 חודשים	53,760,000 ₪	
מע"מ שרותי בניה		הנחת מע"מ בשיעור 0% לפי תיקון 47 לחוק המע"מ		
מס שבח		הונח פטור לפי פרק חמישי 4 לחוק מסמ"ק		
היטל השבחה - אומדן		ראה נספח היטל השבחה		
דמי היתר למינהל		הונח פטור עפ"י החלטת מועצה 1303		
סה"כ				
כלליות:				
תכנון ויועצים	29,000 ₪	224 יח"ד	6,496,000 ₪	47,798,000 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח - מרתף	300 ₪	10,080 מ"ר	3,024,000 ₪	
אגרות בניה והיטלי פיתוח	400 ₪	13,714 מ"ר	5,486,000 ₪	
חיבור חשמל	3,500 ₪	224 יח"ד	784,000 ₪	
מימון, עמלת וערביות	6%	מכלל העלויות	17,637,000 ₪	
תקורה, ניהול ופיקוח	3%	179,642,000 ₪	5,389,000 ₪	
בלתי נצפה מראש	5%	179,642,000 ₪	8,982,000 ₪	
סה"כ				
בניה ישירה - "קבלן מבצע"				
מגורים - שטח פלדלת	4,650 ₪	24,640 מ"ר	114,576,000 ₪	179,642,000 ₪
מגורים - שטחי שרות	4,200 ₪	6,648 מ"ר	27,923,000 ₪	
מרפסות	2,000 ₪	2,688 מ"ר	5,376,000 ₪	
מרתפים	2,850 ₪	10,080 מ"ר	28,728,000 ₪	
הריסה ופינוי	150 ₪	20,262 מ"ר	3,039,000 ₪	
סה"כ				
סה"כ עלויות, במעוגל				311,590,000 ₪



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



9.3. תחזית עלויות דירות המפונים (לא כולל מע"מ) – בהנחת פטור מהיטל השבחה

סעיף	מפתח	כמות	סה"כ לסעיף	סה"כ לפרק
הוצאות פינוי (כולל מע"מ):				
שכ"ט עו"ד לייצוג המפונים	3,510 ₪	224 יח"ד	786,000 ₪	
הוצאות הובלה (הלוך ושוב)	6,000 ₪	224 יח"ד	1,344,000 ₪	
שכ"ד בתקופת הבניה למגורים	4,000 ₪	60 חודשים	53,760,000 ₪	
מע"מ שרותי בניה	הנחת מע"מ בשיעור 0% לפי תיקון 47 לחוק המע"מ			
מס שבח	הונח פטור לפי פרק חמישי 4 לחוק מסמ"ק			
היטל השבחה	הנחה		0 ₪	
דמי היתר למינהל	הונח פטור עפ"י החלטת מועצה 1303			
סה"כ			55,890,000 ₪	
כלליות:				
תכנון ויועצים	29,000 ₪	224 יח"ד	6,496,000 ₪	
אגרות בניה והיטלי פיתוח - מרתף	300 ₪	10,080 מ"ר	3,024,000 ₪	
אגרות בניה והיטלי פיתוח	400 ₪	13,714 מ"ר	5,486,000 ₪	
חיבור חשמל	3,500 ₪	224 יח"ד	784,000 ₪	
מימון, עמלת וערבויות	6%	מכלל העלויות	15,942,000 ₪	
תקורה, ניהול ופיקוח	3%	179,642,000 ₪	5,389,000 ₪	
בלתי נצפה מראש	5%	179,642,000 ₪	8,982,000 ₪	
סה"כ			46,103,000 ₪	
בניה ישירה - "קבלן מבצע"				
מגורים - שטח פלדלת	4,650 ₪	24,640 מ"ר	114,576,000 ₪	
מגורים - שטחי שרות	4,200 ₪	6,648 מ"ר	27,923,000 ₪	
מרפסות	2,000 ₪	2,688 מ"ר	5,376,000 ₪	
מרתפים	2,850 ₪	10,080 מ"ר	28,728,000 ₪	
הריסה ופינוי	150 ₪	20,262 מ"ר	3,039,000 ₪	
סה"כ			179,642,000 ₪	
סה"כ עלויות, במעוגל			281,635,000 ₪	



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



10. ניתוח רווחיות הפרויקט מנקודת ראותו של היזם

10.1. פרוגרמה רעיונית לכלל שטחי הפרויקט (מפונים + יזם)

לצורך ניתוח רווחיות הפרויקט מנקודת ראותו של היזם, הנחנו פרוגרמה רעיונית עפ"י הבקשה המוצעת:

תאור	מגורים	מסחר	משרדים	מבני ציבור
מספר מבנים במתחם	10	2	2	1
מס' קומות מעל לכניסה הקובעת	37	קומת קרקע + גלריה	3	3
מספר יחידות דיור	964			
שטח עיקרי	86,980 מ"ר	2,705 מ"ר	5,750 מ"ר	17,500 מ"ר
שטחי שירות על קרקעי	31,760 מ"ר			2,500 מ"ר
שטחי שירות תת קרקעי (*)		57,950 מ"ר		13,250 מ"ר

להלן תמהיל שטחי הבניה בהתאם לפרוגרמה:

סוג בניה	סעיף	יח"ד	שטח ליח"ד ממוצעת	סה"כ במ"ר
בניה נמוכה	סה"כ שטח פלדלת <u>כולל ממ"ד (לבניה נמוכה)</u>	258	99.02	25,547
	שטחי שירות עיליים <u>(לא כולל ממ"ד, כולל מועדון דיירים)</u>		23.02	5,940.0
מגדלים	סה"כ שטח פלדלת <u>(ללא ממ"ד)</u>	706	89.75	63,365
	שטחי שירות עיליים <u>(כולל שטח ממ"ק ומועדון דיירים)</u>		33.77	23,840
סה"כ ברוטו לפרויקט		964		118,692

סעיף	סה"כ לפרויקט	דיירים במ"ר	יתרה ליזם במ"ר
סה"כ שטח פלדלת	88,912	24,640	64,272
סה"כ שטחי שירות	29,780	6,648	23,132
סה"כ	118,692	31,288	87,404

פתרונות חניה:

שטח קומות המרתף תשמש לשטחי חניה ואחסנה לכל השימושים הקיימים בתכנית.

בהתאם לס' 6.2 לתקנון התכנית המוצע, תקן החניה לדירות המגורים ששטחן הכולל מעל 55 מ"ר פלדלת יהיה 1:1. לדירות מגורים ששטחן שווה או קטן מ- 55 מ"ר פלדלת לא יוצמדו חניות.

לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור יהיה תקן החניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ויהיה מינימאלי.



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



להלן מאזן חניה בהתאם לנספח תנועה של התכנית:

מתחם מזרחי:

דרישת חניה				תכן חניה				מס' יחידות דיוור	שימוש הקרקע
אומנועים	אומניים	משאיות	כרטי	נכים	אומנועים	אומניים	משאיות	כרטי	
14	134	—	—	300 < מקומות חניה	1:10	1:1	—	—	134 מגורים כחות מ-55 מדר
45	449	—	449	3 לרכב רגיל 3 לרכב גבוה	1:10	1:1	—	1:1	449 מגורים מעל 55 מדר
59	583	—	449	6					583 סה"כ
4	3	2	15	2 לרכב רגיל 1 לרכב גבוה	1 : 200	1 : 300	1 : 400	1 : 50	750 מסחר מדר
—	54		18		—	54		1 : 1	18 שביצ כחות
63	640	2	482	5 לרכב רגיל 4 לרכב גבוה					סה"כ
			491						סה"כ

מתחם מערבי:

דרישת חניה				תכן חניה				מס' יחידות דיוור	שימוש הקרקע
אומנועים	אומניים	משאיות	כרטי	נכים	אומנועים	אומניים	משאיות	כרטי	
8	82	—	—	300 < מקומות חניה	1:10	1:1	—	—	82 מגורים כחות מ-55 מדר
30	299	—	299	3 לרכב רגיל 2 לרכב גבוה	1:10	1:1	—	1:1	299 מגורים מעל 55 מדר
38	381		299	5					381 סה"כ
5	3	3	18	2 לרכב רגיל 2 לרכב גבוה	1 : 200	1 : 300	1 : 400	1 : 50	900 מסחר מדר
15	12	—	49		1 : 200	1 : 250		1:60	2910 תעסוקה מדר
58	396	3	366	5 לרכב רגיל 4 לרכב גבוה					סה"כ
			375						סה"כ





ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

תמהיל דירות יזם:

טיפוס	שטח פלדלת במ"ר לדירה טיפוסית	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ יח"ד ליזם
דירת 2 חדרים	50	12	60
דירת 2 חדרים	55	12	156
דירת 3 חדרים	70	12	60
דירת 3 חדרים	75	12	108
דירת 4 חדרים	106	12	60
דירת 4 חדרים	110	12	124
דירת 5 חדרים	120	12	136
מיני פנטהאוז - קטן	110	32.5	4
מיני פנטהאוז - גדול	120	32.5	4
דירות גג קטנה	100	65	18
דירת גג גדולה	132	65	6
דירת גג גדולה	140	90	4
סה"כ	64,272		740

בנוסף קיימים, מסחר ומשרדים כמפורט בחוות הדעת.

ריכוז שטחי בניה (יזם + דיירים מפונים):

סעיף	שטח במ"ר
מגורים שטח עיקרי (1)	86,980
מגורים שטח שרות	31,760
מרפסות (2)	11,136
מרפסות גג (3)	2,180
מסחר (בגמר מעטפת)	2,705
משרדים (בגמר מעטפת)	5,750
מבני ציבור - ברוטו	20,000
מרתפי חניה (4)	57,950
פיתוח חצר	7,595

(1) כולל שטח מועדון דיירים

(2) לפי תמהיל דירות ראשוני שנתקבל ע"י היזם בתוספת שטחי המרפסות לדיירים הקיימים.

(3) לפי תמהיל דירות ראשוני שנתקבל ע"י היזם.

(4) חניה לכל השימושים הקיימים

10.2 תחזית הכנסות והוצאות (ללא מע"מ)

10.2.1 תחזית הכנסות

כאמור, הונח כי בפרויקט יבנו 964 יח"ד + 2,705 מ"ר ברוטו שטחי מסחר ו- 5,750

מ"ר שטחי תעסוקה. מתוך כלל הדירות 740 דירות בשטח ישווקו בשוק החופשי ויתרת

224 יח"ד ימסרו לדיירים המפונים.

עמוד 42 מתוך 48



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

להלן תחזית הכנסות בפרויקט משיווק הדירות:

טיפוס	שטח פלדלת במ"ר לדירה טיפוסית	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ יח"ד ליום	שווי דירה ממוצע	סה"כ כולל מע"מ	סה"כ ללא מע"מ	מחיר למ"ר
דירת 2 חדרים	50	12	60	1,260,000	75,600,000	64,615,385	22,500
דירת 2 חדרים	55	12	156	1,372,500	214,110,000	183,000,000	22,500
דירת 3 חדרים	70	12	60	1,672,000	100,320,000	85,743,590	22,000
דירת 3 חדרים	75	12	108	1,782,000	192,456,000	164,492,308	22,000
דירת 4 חדרים	106	12	60	2,296,000	137,760,000	117,743,590	20,500
דירת 4 חדרים	110	12	124	2,378,000	294,872,000	252,027,350	20,500
דירת 5 חדרים	120	12	136	2,494,800	339,292,800	289,993,846	19,800
מיני פנטהאוז - קטן	110	32.5	4	2,574,625	10,298,500	8,802,137	21,500
מיני פנטהאוז - גדול	120	32.5	4	2,659,875	10,639,500	9,093,590	20,500
דירות גג קטנה	100	65	18	2,748,500	49,473,000	42,284,615	23,000
דירת גג גדולה	132	65	6	3,333,000	19,998,000	17,092,308	22,000
דירת גג גדולה	140	90	4	3,674,000	14,696,000	12,560,684	22,000
סה"כ	64,272		740		1,459,515,800	1,247,449,402	

הכנסות משטחי מסחר ותעסוקה

תאור	שטח ברוטו במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי לא כולל מע"מ
מסחר	2,705	20,000	54,100,000
משרדים	5,750	12,000	69,000,000
סה"כ הכנסות ממסחר ותעסוקה, במעוגל			123,100,000

הכנסות משכירות מקומות חניה מסחר ומשרדים¹²:

הכנסות מחניות			
תאור	מזרחי	מערבי	סה"כ
מסחר	15	18	33
תעסוקה		49	49
סה"כ חניות לשיווק			
הכנסה משכירות חניה חודשית	500		
הכנסה משכירות חניה שנתית	6,000		
שיעור היוון לחניה	7%		
סה"כ הכנסות מחניות, במעוגל	7,030,000		

¹² מס' החניות בהתאם למאזן החניות בנספח התנועה של התכנית.



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

10.2.2. תחזית עלויות – כולל תשלום היטל השבחה

סעיף	מפתח	כמות	סה"כ לסעיף	סה"כ לפרק
הוצאות פינוי (כולל מע"מ):				
שכ"ט עו"ד לייצוג המפונים	3,510 ₪	224 יח"ד	786,000 ₪	106,257,000 ₪
הוצאות הובלה (הלוך ושוב)	6,000 ₪	224 יח"ד	1,344,000 ₪	
שכ"ד בתקופת הבניה	4,000 ₪	60 חודשים	53,760,000 ₪	
מע"מ שרותי בניה	הנחת מע"מ בשיעור 0% לפי תיקון 47 לחוק המע"מ			
מס שבח	הונח פטור לפי פרק חמישי 4 לחוק מסמ"ק			
היטל השבחה - אומדן	ראה נספח היטל השבחה		28,260,000 ₪	
דמי היתר למינהל	הונח פטור עפ"י החלטת מועצה 1303			
מס רכישה (מכלל עלויות לדיירים)	6%	368,450,000 ₪	22,107,000 ₪	
סה"כ				106,257,000 ₪
כלליות:				
תכנון ויועצים	29,000 ₪	964 יח"ד	27,956,000 ₪	320,040,000 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח - מרתפים	300 ₪	57,950 מ"ר	17,385,000 ₪	
אגרות בניה והיטלי פיתוח	400 ₪	118,021 מ"ר	47,209,000 ₪	
חיבור חשמל - מסחר/ משרדים	80 ₪	8,455 מ"ר	676,000 ₪	
חיבור חשמל - מגורים	3,500 ₪	964 יח"ד	3,374,000 ₪	
מימון, עמלת וערבויות	6%	מכלל העלויות	67,748,340 ₪	
משפטיים (בניכוי 5,000 ₪ אשר ישולמו ע"י הרוכשים)	1.5%	1,582,615,800 ₪	20,039,000 ₪	
שיווק ופרסום	2.5%	1,582,615,800 ₪	39,565,000 ₪	
ייזום	2.5%	1,377,580,000 ₪	34,440,000 ₪	
תקורה, ניהול ופיקוח	3%	770,590,000 ₪	23,118,000 ₪	
בלתי נצפה מראש	5%	770,590,000 ₪	38,530,000 ₪	
סה"כ				320,040,000 ₪
בניה ישירה - "קבלן מבצע"				
מגורים - שטח פלדלת	4,650 ₪	88,912 מ"ר	413,441,000 ₪	770,590,000 ₪
מגורים - שטחי שרות	4,200 ₪	29,780 מ"ר	125,076,000 ₪	
מרפסות	2,000 ₪	11,136 מ"ר	22,272,000 ₪	
מרפסות גג	1,500 ₪	2,180 מ"ר	3,270,000 ₪	
מרתפים	2,850 ₪	57,950 מ"ר	165,158,000 ₪	
הריסה ופינוי	150 ₪	20,262 מ"ר	3,039,000 ₪	
מסחר ברוטו	3,950 ₪	2,705 מ"ר	10,685,000 ₪	
תעסוקה ברוטו	3,950 ₪	5,750 מ"ר	22,713,000 ₪	
פיתוח חצר	650 ₪	7,595 מ"ר	4,936,000 ₪	
סה"כ				770,590,000 ₪
סה"כ עלויות, במעוגל				1,196,887,000 ₪



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

10.2.3. תחזית עלויות - בהנחת פטור מהיטל השבחה

סעיף	מפתח	כמות	סה"כ לסעיף	סה"כ לפרק
הוצאות פיננ:				
שכ"ט עו"ד לייצוג המפונים	3,510 ₪	224 יח"ד	786,000 ₪	76,174,000 ₪
הוצאות הובלה (הלוך ושוב)	6,000 ₪	224 יח"ד	1,344,000 ₪	
שכ"ד בתקופת הבניה	4,000 ₪	60 חודשים	53,760,000 ₪	
מע"מ שרותי בניה	הנחת מע"מ בשיעור 0% לפי תיקון 47 לחוק המע"מ			
מס שבח	הונח פטור לפי פרק חמישי 4 לחוק מסמ"ק			
היטל השבחה	הונח פטור		0 ₪	
דמי היתר למינהל	הונח פטור עפ"י החלטת מועצה 1303			
מס רכישה (מכלל עלויות לדיירים)	6%	338,071,250 ₪	20,284,000 ₪	
סה"כ				76,174,000 ₪
כלליות:				
תכנון ויועצים	29,000 ₪	964 יח"ד	27,956,000 ₪	318,235,000 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח - מרתפים	300 ₪	57,950 מ"ר	17,385,000 ₪	
אגרות בניה והיטלי פיתוח	400 ₪	118,021 מ"ר	47,209,000 ₪	
חיבור חשמל - מסחר/ משרדים	80 ₪	8,455 מ"ר	676,000 ₪	
חיבור חשמל - מגורים	3,500 ₪	964 יח"ד	3,374,000 ₪	
מימון, עמלת וערבויות	6%	מכלל העלויות	65,943,360 ₪	
משפטיות (בניכוי 5,000 ₪ אשר ישולמו ע"י הרוכשים)	1.5%	1,582,615,800 ₪	20,039,000 ₪	
שיווק ופרסום	2.5%	1,582,615,800 ₪	39,565,000 ₪	
יזום	2.5%	1,377,580,000 ₪	34,440,000 ₪	
תקורה, ניהול ופיקוח	3%	770,590,000 ₪	23,118,000 ₪	
בלתי נצפה מראש	5%	770,590,000 ₪	38,530,000 ₪	
סה"כ				318,235,000 ₪
בניה ישירה - "קבלן מבצע"				
מגורים - שטח פלדלת	4,650 ₪	88,912 מ"ר	413,441,000 ₪	770,590,000 ₪
מגורים - שטח שרות	4,200 ₪	29,780 מ"ר	125,076,000 ₪	
מרפסות	2,000 ₪	11,136 מ"ר	22,272,000 ₪	
מרפסות גג	1,500 ₪	2,180 מ"ר	3,270,000 ₪	
מרתפים	2,850 ₪	57,950 מ"ר	165,158,000 ₪	
הריסה ופינוי	150 ₪	20,262 מ"ר	3,039,000 ₪	
מסחר ברוטו	3,950 ₪	2,705 מ"ר	10,685,000 ₪	
תעסוקה ברוטו	3,950 ₪	5,750 מ"ר	22,713,000 ₪	
פיתוח חצר	650 ₪	7,595 מ"ר	4,936,000 ₪	
סה"כ				770,590,000 ₪
סה"כ עלויות, במעוגל				1,164,999,000 ₪

עמוד 45 מתוך 48



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

10.3. ממצאים

10.3.1. רווחיות – בהנחת תשלום היטל השבחה

לאור האמור לעיל, אומדן רווחיות חזויה בהקמת הפרויקט, בערכים שוטפים כדלקמן:

סעיף	באלפי ₪	ב- %
הכנסות ממגורים (ללא מע"מ):	1,247,450 ₪	90.55%
הכנסות ממסחר ומשרדים (ללא מע"מ):	123,100 ₪	8.94%
הכנסות מחניות (ללא מע"מ):	7,030 ₪	0.51%
סה"כ הכנסות (ללא מע"מ)	1,377,580 ₪	100.00%
עלויות (ללא מע"מ):		
קרקע והוצ' פינוי	106,257 ₪	
כלליות	320,040 ₪	
הקמה	770,590 ₪	
סה"כ	1,196,887 ₪	86.88%
רווח למחזור		13.12%
	180,693 ₪	
רווח לעלות		15.10%

10.3.2. ניתוח רגישות

מבדיקת רגישות דו ממדית, לשינויים בעלויות ההקמה ומחירי המכירה, עולה:

סעיף	הכנסות באלפים	הוצאות באלפים	רווח באלפים	רווח לעלות
עפ"י תחזית מקורית	1,377,580 ₪	1,196,887 ₪	180,693 ₪	15.10%
הוצאות + 5%	1,377,580 ₪	1,256,731 ₪	120,849 ₪	9.62%
הכנסות - 5%	1,308,701 ₪	1,196,887 ₪	111,814 ₪	9.34%
הוצאות +5%, הכנסות -5%	1,308,701 ₪	1,256,731 ₪	51,970 ₪	4.14%

* כל הערכים לעיל אינם כוללים מע"מ.



ישראל ענבל ושות' שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



10.3.3. רווחיות – בהנחת פטור מהיטל השבחה

לאור האמור לעיל, אומדן רווחיות חזויה בהקמת הפרויקט, בערכים שוטפים כדלקמן:

סעיף	באלפי ₪	ב- %
הכנסות ממגורים (ללא מע"מ):	1,247,450 ₪	90.55%
הכנסות ממסחר ומשרדים (ללא מע"מ):	123,100 ₪	8.94%
הכנסות מחניות (ללא מע"מ):	7,030 ₪	0.51%
סה"כ הכנסות (ללא מע"מ)	1,377,580 ₪	91.06%
עלויות (ללא מע"מ):		
קרקע והוצ' פינוי	76,174 ₪	
כלליות	318,235 ₪	
הקמה	770,590 ₪	
סה"כ	1,164,999 ₪	84.57%
רווח למחזור		15.43%
	212,581 ₪	
רווח לעלות		18.25%

10.3.4. ניתוח רגישות – בהנחת פטור מהיטל השבחה

מבדיקת רגישות דו ממדית, לשינויים בעלויות ההקמה ומחירי המכירה, עולה:

סעיף	הכנסות באלפים	הוצאות באלפים	רווח באלפים	רווח לעלות
עפ"י תחזית מקורית	1,377,580 ₪	1,164,999 ₪	212,581 ₪	18.25%
הוצאות + 5%	1,377,580 ₪	1,223,249 ₪	154,331 ₪	12.62%
הכנסות - 5%	1,308,701 ₪	1,164,999 ₪	143,702 ₪	12.33%
הוצאות + 5%, הכנסות - 5%	1,308,701 ₪	1,223,249 ₪	85,452 ₪	6.99%

* כל הערכים לעיל אינם כוללים מע"מ.



ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



11. סיכום ממצאים

11.1. בהתאם לכל האמור מעלה, ניתן לראות כי תכנון של כ- 964 יח"ד עפ"י שטח נטו (עיקרי + ממ"ד) בממוצע של כ- 92 מ"ר ליח"ד + 2,705 מ"ר ברוטו מסחר ו- 5,750 מ"ר שטחי תעסוקה ומשרדים, מתקבלת רווחיות לפרויקט של כ- 15.10% כאשר היטל השבחה יחול על התכנית. בהנחת פטור מהיטל השבחה מתקבלת רווחיות לפרויקט בגובה של כ- 18.25%.



224	סה"כ דירות לפינוי
964	סה"כ דירות חדשות
4.30	מקדם פינוי/בינוי
740	יתרת דירות לשיווק ליזם
5	תקופת בניה מתוכננת בשנים

12. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית לרבות תקן 21.
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך אליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי, אשר איננו מזמין חו"ד ועורך חו"ד הדעת לא יהיה אחראי לכל הסתמכות כלשהיא כאמור.



באתי על החתום,

