

29/4/21



**הנדון :** נספח לטבלאות הקצאה ולוח איזון לתכנית מפורטת 507-0622985

התחדשות עירונית ברחוב עמינדב 10-12, תא/מק/4721

חלקות 42, 43, 54 (ח) בגוש 7096

רח' עמינדב 10, 12, יצחק שדה 55, 57, תל אביב

**1. רקע כללי**

1.1 טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת למגרשי הקצאה בתכנית 507-0622985 (מונה תדפיס 60)

לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית.

1.2 סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה 3.617 דונם.

1.3 בטבלת ההקצאה והאיזון משתתף מגרש הקצאה אחד ביעוד מגורים המיועד ל- 136 יח"ד.

1.4 בטבלת ההקצאות והאיזון 105 בעלי זכויות בסה"כ.

**2. מועד קובע**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 29/04/2021

**3. מועד ביקור בנכס וזהות המבקר**

ביקור אחרון בנכס נערך בתאריך 18/3/21 על ידי יורם ברק (הח"מ).

**4. פרטי המקרקעין**

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח באיחוד וחלוקה
7096	42	1,777	1,773
7096	43	1,783	1,780
7096	54	4,980	57

ישוב: תל אביב

ועדת תכנון: מקומית - תל אביב

## 5. תאור הנכס והסביבה

## 5.1 תאור הסביבה

הנכס הנדון מצוי בדרום שכונת ביצרון בדרום מזרח תל אביב השכונה הינה אזור מגורים וותיק הכולל בניה רוויה לצד בניני משרדים. גבולות אזור המתחם:

- צפון - רח' עמינדב ומעברו בנין משרדים ומגדל מגורים בבניה
  - מזרח - בנין דומה לבניני הנכס
  - דרום - רח' יצחק שדה ומעברו בניני מגורים ותיקים
  - מערב - בנין דומה לבניני הנכס
- במתחם פיתוח סביבתי ותשתיות אזרחיות מלאות.

## 5.2 תאור הנכס

הנכס הינו 2 חלקות רציפות בשטח 3,560 מ"ר רשום ו- 3,553 מ"ר מחושב + חלק מדרך (רח' עמינדב) בשטח כ- 57 מ"ר.  
הנכס כולל 2 בניני מגורים, בכל בנין 30 יח"ד ובסה"כ 60 יח"ד.  
הצפיפות הקיימת במתחם - 16.85 יח"ד/דונם נטו בממוצע.





יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן  
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

5.3 נתונים כלליים של המבנים במתחם - עפ"י תכנית היתר בניה

מס' מסי	גוש	חלקה	כתובת	מעלית	חניה במגרש	גיל בנין - שנים	סה"כ כמות			שטח בנין			תאור כללי		
							חנויות	יח"ד	קומות עליל	מסחר	סה"כ דירתי	סה"כ ברוטו	סוג גג	צפוי חוץ	קירות+מחיצות
1	7096	42	עמינדב 10, יצחק שדה 55	-	-	70	30	4	1,850	1,850	2,000	טיח	בטון	בטון	
2	7096	43	עמינדב 12, יצחק שדה 57	-	-	70	30	4	1,850	1,850	2,000	טיח	בטון	בטון	
							<u>0</u>	<u>60</u>	<u>3,700</u>	<u>0</u>	<u>4,000</u>				סה"כ





6. מצב תכנוני תקף  
6.1 תכניות תקפות

שם התכנית	תאריך אישור	הוראות התכנית
K	22/2/51 (143)	יעוד/סיווג: אזור מגורים 1 קומות: 3 קומות זכויות בניה: 18% בניה בקומה * 3 קומות = 54% בניה צפיפות: 125 מ"ר קרקע ל-1 יח"ד
מ'	24/6/82 (2829)	סגירת מרפסות זכויות בניה: תוספת 7% בניה לקומה ולא יותר מ-40% בקומה.
2393	7/1/90 (3732)	הרחבת דירות זכויות בניה: התכנית קובעת שטח הרחבה לכל דירה ובסה"כ שטח הדירות הינו 2,526 מ"ר/בנין צפיפות: התכנית מתעדת את הצפיפות הקיימת - 30 יח"ד/בנין
1-ע	18/3/03 (5167)	מרתפים התכנית מתירה הקמת מרתפים בתכסית 80% למטרת חניה, מחסנים דירתיים ושטח צמוד לדירת הגן.
1-ג	20/8/07 (5705)	חדרי יציאה לגג התכנית מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג לדירות הקומה העליונה. שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר/יח. י"ד בכפוף לנסיגות ולתכסית מקסימלית.
5000	22/12/16 (7407)	תכנית מתאר כוללנית יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית מתחם תכנון: 903' מתחם התחדשות עירונית רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 4.00 הועדה המקומית רשאית לאשר 1 רח"ק נוסף (5 בסה"כ) קומות: 8 קומות עם בניה חריגה לסביבתה עד ל-15 קומות צפיפות: לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו



**יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ**

**יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן**  
**ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין**



6.2 סיכום זכויות הבניה המוקנות לחלקות הנדונות במצב תכנוני קיים (תקף) :

%	זכויות בניה - עיקרי (מ"ר)				כמות יח"ד מותרת	כתובת - רח'	שטח החלקה נטו	גוש	חלקה
	זכויות בניה מהסה"כ	סה"כ	מסחר בק' קרקע	חדרי יציאה לגג					
50.00%	2,846	0.0	320	2,526	30	עמינדב 10, יצחק שדה 55	1,777	7096	42
50.00%	2,846	0.0	320	2,526	30	עמינדב 12, יצחק שדה 57	1,783	7096	43
<u>100.00%</u>	<u>5,692.0</u>	<u>0.0</u>	<u>640.0</u>		<u>60</u>		<u>3,560</u>		<u>סה"כ כללי</u>





7. מצב תכנוני מוצע - 507-0622985 - התחדשות עירונית ברחוב עמינדב 10-12, תא/מק/4721

התכנית בהכנה וללא מעמד סטטוטורי.

מטרת התכנית : עידוד תהליך התחדשות עירונית על ידי פינוי 60 יח"ד ב-2 מבנים טוריים ובניה מחדש של 2 מבנים בני 10 קומות כל אחד, למטרת שיפור איכות המגורים לאוכלוסיה הקיימת ומימוש פוטנציאל לתוספת אוכלוסיה.  
 התכנית מנצלת זכויות בניה מתמ"א 38, 2393, ג-1 ותא/ 5000.  
 התכנית הינה לפי סעיף 23 בתמ"א 38.  
 עיקרי התכנית : שינוי יעוד הקרקע לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בהיקף של עד 136 יח"ד.

עיקרי הוראות התכנית ביחס לחלקות הנדונות :

זכויות והוראות בניה למגרשים סחירים רלוונטיים

יעוד	תא שטח	שטח (מ"ר)	זכויות בניה ( מ"ר )			קומות עילי	סה"כ כמות יח"ד
			על קרקעי		תת קרקעי		
			שטח עיקרי	שטח שירות			
מגורים	101	3,560	10,280	6,300	9,000	10	136
מסחר			350	400	100		
מבנים ומוסדות ציבור			365	65	50		
<u>סה"כ</u>		<u>3,560</u>	<u>10,995</u>				<u>136</u>
<u>שטח מרפסות</u>			<u>1,904</u>				



תמהיל : לפחות 25% מכלל הדירות בשטח קטן מ-90 מ"ר

חניה : תת קרקעית על פי התקן

שימושים ציבוריים : חברה, קהילה, מעונות וגני ילדים, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עיריה, שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.

מבנה ומוסדות ציבור : השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר, בהתאם להסכם שיחתם בין מבקש ההיתר לרשות המקומית, ויימסר לחזקת עיריית תל אביב השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בעת רישום הבית המשותף

זיקת הנאה : תנתן זכות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד מעל הקרקע בתא שטח 101





8. הזכויות בנכסים

על פי העתקי רישום מרוכז מפנקסי בתים משותפים מתאריך 29/4/21 הזכויות בנכסים רשומות כדלקמן:

**חלקה 42 בגוש 7096**

החלקה בשטח 1,777 מ"ר ורשומה כדלקמן:

תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	שטח	קומה	בעלים	חוכר	ת.ז.	חלק בנכס	הערות
1	28/768	56.14	קרקע	קק"ל	זילברשטיין צחי	21911375	1	(3,1)
2	27/768	54.80	קרקע	גולדמן אמיר		203751748	1	(5,4),(2,1)
3	27/768	54.80	קרקע	כספי צביה		005346952	1	(2,1)
4	28/768	56.14	קרקע			030740179	1/2	(1)
						01259662	1/2	
5	11/768	22.52	קרקע	קק"ל		רוזן לאה	1/12	
						לוי מלכה	1/12	
						איתן רבקה	1/12	
						קלוסו נחמה	1/12	
						קוסובר יהודית	1/12	
						קוסובר צבי	1/12	
						קלוסו נחמה	1/14	
						קוסובר צבי	1/14	
						כץ צפורה	1/14	
						קוסובר יהודית	1/14	
						לוי מלכה	1/14	
						רוזן לאה	1/14	
						איתן רבקה	1/14	
6	11/768	22.52	קרקע	גאור חנניה		4222653	1	(6,2),(1)
7	26/768	51.48	ראשונה			035809292	1/3	(2,1)
						061200382	1/3	
						026503391	1/3	
8	26/768	51.48	ראשונה	קק"ל		033311069	1/2	(3,1)
						027300805	1/2	
9	27/768	54.98	ראשונה	שושני חגי		029635596	1	(2,1)
10	27/768	54.11	ראשונה	קירשנר סימה		002812378	1	(2)
11	27/768	54.11	ראשונה	קישנר עינת טובה		057687139	1	(2)
12	27/768	54.98	ראשונה			047899836	1/10	(7,2),(1)
						051135141	1/10	
						52162302	1/10	
						054982236	1/10	
						057361594	1/10	
						047899836	1/10	
						051136141	1/10	
						052162302	1/10	
						054982236	1/10	
057361594	1/10							
13	26/768	51.48	ראשונה	לוי אברהם		057224651	1	(8,2),(1)
14	26/768	51.48	ראשונה	פלנר אברהם		005387618	1	(2,1)

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

תכנית 507-0622985 12/12/2021 19:36:39 נספח טבלאות איזון והקצאה נספח לטבלאות איזון והקצאה

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן  
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	שטח	קומה	בעלים	חוכר	ת.ז.	חלק בנכס	הערות
15	26/768	51.48	שניה	כרמל (קרפל) יחזקאל		008916579	1	(2,1)
16	26/768	51.48	שניה	יגאל זהרה		07679806	1	(2,1)
17	27/768	54.98	שניה	מור-נפרין ליה - דורית		022396154	1	(2,1)
18	27/768	54.11	שניה	לב איתי	לב ספיר	039870381	1/2	(8,2)
						201088127	1/2	
19	27/768	54.11	שניה	בבנישתי דליה		028745925	1	(4,2,1)
20	27/768	54.98	שניה	משולם אבנר		056383128	1	(2)
21	26/768	51.48	שניה	גולדיאן יורם-מתי		022459549	1	(2,1)
22	26/768	51.48	שניה	עיני אורלי		2606394	1	(2)
23	26/768	51.48	שלישית	שרמן ניל	שרמן שרונה	319579199	1/2	(3,2,1)
						024365165	1/2	
24	26/768	51.48	שלישית	קקי"ל	מדינת ישראל		1	
25	27/768	54.98	שלישית	קקי"ל	לב יונת	59048041	1	(3,1)
26	27/768	54.11	שלישית	אגא גרינר בתיה		5734281-8	1	(3,2,1)
27	27/768	54.11	שלישית	בראון עדנה	אפלבלט אילן	51558435	9/20	(2,1)
						07264237	9/20	
						25270554	1/50	
						031390651	1/50	
						015309016	1/50	
						300642030	1/50	
						201206893	1/50	
28	27/768	54.98	שלישית	אשרוב ארנון		5072563	1	(2,1)
29	26/768	51.48	שלישית	הגאני יעקב קלימי		200335597	1	(2)
30	26/768	51.48	שלישית	חגואל יצחק		057328619	1	(2)

(1) הערת אזהרה לטובת אשר חברת לבניה בע"מ

(2) הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ד - 1960

(3) משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ

(4) משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ

(5) הערת אזהרה לפי סעיף 126 הימנעות מעשיית עסקה לטובת גולדמן פופלינגר חדוה

(6) משכנתה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ

(7) בכפוף לתנאים בהסכם חלוקת עזבון

(8) משכנתה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ





## יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן ת 507-0622985 12/12/2021 19:36:39 נספח טבלאות איזון והקצאה נספח לטבלאות איזון והקצאה

ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין

חלקה 43 בגוש 7096

החלקה בשטח 1,783 מ"ר ורשומה כדלקמן:

תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	שטח	קומה	בעלים	חוכר	ת.ז.	חלק בנכס	הערות
1	28/768	56.15	קרקע	בצלאל עוז		027120930	1	(4,2)
2	27/768	54.80	קרקע	קליין נירה		054600069	1/2	(2
				רפאל עודד		055889554	1/2	
3	27/768	54.80	קרקע	ארן שמואל		057104978	1	(2,(1
4	28/768	56.15	קרקע	איזנר איטה		051176915	1	(2,(1
5	11/768	22.52	קרקע	בן שיאן ברטה		043280684	1	(2
6	11/768	22.52	קרקע	פינר הנזי		007621600	1	(2,(1
7	26/768	51.48	ראשונה	מעוז ענת		028770089	1/2	(3,(2,(1
				מעוז רוזאל		027770999	1/2	
8	26/768	51.48	ראשונה	בן שייאן יעקב		304818776	1	(9,(2
9	27/768	54.99	ראשונה	זילברמן אמנון		023640527	1	(2,(1
10	27/768	54.11	ראשונה	עמיר פנינה		004785077	1	(2
11	27/768	54.11	ראשונה	זילברשטיין דוד		052773165	1	(2
12	27/768	54.99	ראשונה	אתרן אריה		2264352	1/2	(10,(2
				אתרן דוד		2423848	1/2	
13	26/768	51.48	ראשונה	כרמלי רחל לאה		008849747	1	(11,(2
14	26/768	51.48	ראשונה	כהן רפאל		0406164	1	(2
15	26/768	51.48	שניה	ויטה נירה		28558088	1	(8,(2,(1
16	26/768	51.48	שניה	גלזר סיגל		5747150	1	(2,(1
17	27/768	54.99	שניה	גרנות שי		038270849	1/2	(2,(1
				גרנות אורלי		028992378	1/2	
18	27/768	54.11	שניה	בן יעקב אירית אסתר		051810836	1	(2
19	27/768	54.11	שניה	גליק רבקה		007504657	1	(2
20	27/768	54.99	שניה	גלעד תומר		021376900	1	(12,(2,(1
21	26/768	51.48	שניה	קק"ל	יפת שושנה	4242813	1	(1
22	26/768	51.48	שניה	קק"ל	הרשקוביץ אבינועם	008464471	1	(1
23	26/768	51.48	שלישית	קק"ל	שרעבי שאלתיאל	054225289	1/2	(1
				קק"ל	אשרף רחל	055001200	1/2	
24	26/768	51.48	שלישית	פנחס גיוליט		049258114	1/4	(13,(2
				משיח סמירה		049258056	1/4	
				סקורי ורד רוזה		059726927	1/4	
				פנחס יעקב		057927253	1/4	
25	27/768	54.99	שלישית	וילקומירסקי אריה		03939345	1/2	(2,(1
				וילקומירסקי אסתר		046654240	1/2	
26	27/768	54.11	שלישית	קק"ל	בנימין יגאל	025280686	1	
27	27/768	54.11	שלישית	ברם איון		5739876	1/2	(12,(2,(1
				ברם תומר-תמיר		5748824	1/2	
28	27/768	54.99	שלישית	קק"ל	גרוס מיכל	056219850	1	
29	26/768	51.48	שלישית	יעקב יוסף		54668199	1/2	(2,(1
				יעקב מרים		53357661	1/2	
30	26/768	51.48	שלישית	לוי רונן		023682404	1	(2,(1

## יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן ת 507-0622985 12/12/2021 19:36:39 נספח טבלאות איזון והקצאה נספח לטבלאות איזון והקצאה

ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A. והנדסאי בנין



- (1) הערת אזהרה לטובת אשרד חברה לבניה בע"מ
- (2) הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960
- (3) משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
- (4) משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
- (5) הערת אזהרה לפי סעיף 126 הימנעות מעשיית עסקה לטובת גולדמן פופלינגר חדוה
- (6) משכנתה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ
- (7) בכפוף לתנאים בהסכם חלוקת עזבון
- (8) משכנתה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ
- (9) משכנתה לטובת בן שיאן רמי
- (10) בכפוף לתנאים בצוואה, הערה לפי סעיף 126 לטובת אוטרמסקי אדלה בדבר זכות מגורים
- (11) הערה על מינוי אפוטרופוס לטובת בית משפט לעניני משפחה תל אביב
- (12) משכנתה לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ
- (13) צו עקול לטובת לשכת הוצאה לפועל נתניה

### חלקה 54 בגוש 7096

החלקה בשטח 4,980 מ"ר ורשומה על שם עיריית תל אביב בשלמות.



9. גורמים שיקוליים ועקרונות באומדן השווי



באומדן שווי הנכסים הנדונים ב - 2 המצבים התכנוניים - הובאו בחשבון הגורמים השיקוליים והעקרונות שלהלן :

9.1 מיקום סביבת הנכס בדרום שכונת ביצרון בתל אביב , והמיקום הספציפי של כ"א מהמגרשים במתחם.

9.2 הנתונים הספציפיים של כ"א מהחלקות במצב תכנוני קיים :  
יעוד, שטח, מיקום, שטח בנוי.

9.3 הנתונים הספציפיים של כ"א מהבנינים במצב תכנוני קיים :  
העדר חניה, העדר מעלית, מצב פיזי.

9.4 נתוני התכנון של כ"א מהמגרשים במצב הנכנס :  
ערוב שימושים, כמות קומות, צפיפות  
וכן נתוני מיקום :

קרבה לציר תנועה ראשי ולאזור תעסוקה.

9.5 נתוני התכנון של מגרש התמורה במצב היוצא :  
ערוב שימושים, כמות יח"ד בקומה, קומות, צפיפות  
וכן נתוני מיקום :

קרבה לציר תנועה ראשי ולאזור תעסוקה.

9.6 לא קיימות הרחבות בניה והחלק היחסי ברכוש המשותף משקף את החלק היחסי במבנים.  
בהתאם לכך, לא קיימת השפעה של תרומת המבנים על השווי היחסי  
ועל כן תרומת המבנים לא הובאה בחשבון.

9.7 שווי המגרשים הוערך בשיטת השווי השירי על בסיס עסקאות מכר של דירות חדשות  
ומסחר בקרבת הנכס .



**יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ**

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן 507-06 12/12/2021 19:36:39 נספח טבלאות איזון והקצאה נספח לטבלאות איזון והקצאה  
ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

**10. נתוני שוק לאומדן שווי**

**10.1 נתוני עסקאות מכר בפועל של דירות בבנין חדש בבניה ברח' עמינדב 9**

תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח דירתי	קומה	מס' קומות בבנין	סוג דירה - מס' חדרים	חלקה	מס' עסקה
	ל-1 מ"ר דירתי	סה"כ						
17/3/21	נח 41,920	נח 3,647,050	87	24	27	3	7096/64	1
11/1/21	נח 40,043	נח 3,443,692	86	25	27	3	7096/64	2
31/12/20	נח 39,034	נח 3,435,000	88	24	27	3	7096/64	3
31/12/20	נח 39,320	נח 3,381,500	86	25	27	3	7096/64	4
29/12/20	נח 39,788	נח 3,421,770	86	23	27	3	7096/64	5
23/12/20	נח 35,909	נח 3,160,000	88	19	27	3	7096/64	6
9/12/20	נח 36,977	נח 3,180,000	86	24	27	3	7096/64	7
3/12/20	נח 37,924	נח 3,261,500	86	23	27	3	7096/64	8
29/10/20	נח 40,588	נח 3,450,000	85	22	27	3	7096/64	9
17/8/20	נח 38,409	נח 3,380,000	88	23	27	3	7096/64	10
21/1/20	נח 37,927	נח 3,261,750	86	22	27	3	7096/64	11
24/12/19	נח 38,197	נח 3,284,907	86	21	27	3	7096/64	12
24/12/19	נח 36,839	נח 3,168,160	86	14	27	3	7096/64	13
29/10/19	נח 37,841	נח 3,330,000	88	16	27	3	7096/64	14
29/10/19	נח 38,784	נח 3,412,964	88	18	27	3	7096/64	15
24/1/19	נח 37,846	נח 3,292,600	87	16	27	3	7096/64	16
<u>7/7/20</u>	<u>נח 38,584</u>	<u>נח 3,344,431</u>	<u>86.7</u>	<u>21.2</u>	<u>27.0</u>	3		<u>ממוצע</u>

תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח דירתי	קומה	מס' קומות בבנין	סוג דירה - מס' חדרים	חלקה	מס' עסקה
	ל-1 מ"ר דירתי	סה"כ						
2/3/21	נח 34,112	נח 3,650,000	107	8	27	4	7096/64	1
7/1/20	נח 32,190	נח 3,444,340	107	6	27	4	7096/64	1
21/5/19	נח 33,084	נח 3,540,000	107	7	27	4	7096/64	2
17/3/19	נח 30,941	נח 3,310,709	107	27	27	4	7096/64	3
<u>11/12/19</u>	<u>נח 32,582</u>	<u>נח 3,486,262</u>	<u>107.0</u>	<u>12.0</u>	<u>27.0</u>	4		<u>ממוצע</u>

יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ

יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן 507-06 12/12/2021 19:36:39 נספח טבלאות איזון והקצאה נספח לטבלאות איזון והקצאה

ניב כהן - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין



תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח דירתי	קומה	מס' קומות בנין	סוג דירה - מס' חדרים	חלקה	מס' עסקה
	ל-1 מ"ר	סה"כ						
3/3/21	ש"ח 33,909	ש"ח 4,306,500	127	22	27	5	7096/64	1
9/12/20	ש"ח 34,437	ש"ח 4,339,000	126	23	27	5	7096/64	1
7/12/20	ש"ח 32,992	ש"ח 4,190,000	127	24	27	5	7096/64	1
6/12/20	ש"ח 34,962	ש"ח 4,650,000	133	24	27	5	7096/64	1
5/11/20	ש"ח 33,459	ש"ח 4,450,000	133	27	27	5	7096/64	1
24/3/20	ש"ח 35,236	ש"ח 4,439,722	126	19	27	5	7096/64	1
3/2/19	ש"ח 32,647	ש"ח 4,113,500	126	19	27	5	7096/64	2
<u>3/8/20</u>	<u>ש"ח 33,949</u>	<u>ש"ח 4,355,532</u>	<u>128.3</u>	<u>22.6</u>	<u>27.0</u>	5		<u>ממוצע</u>

10.2 נתוני עסקאות מכר בפועל של יחידות מסחר בסביבה



תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ		שטח	כתובת	חלקה	מס' עסקה
	ל-1 מ"ר	סה"כ				
30/12/15	ש"ח 19,231	ש"ח 2,500,000	130	מיטב 6	7096/62	1
3/6/15	ש"ח 29,412	ש"ח 1,000,000	34	עמינדב 17	7096/29	2
30/5/19	ש"ח 19,107	ש"ח 535,000	28	אנצו סירני 2	6150/811	3
<u>9/12/16</u>	<u>ש"ח 22,583</u>	<u>ש"ח 1,345,000</u>	<u>64.0</u>			<u>ממוצע</u>



10.3 אומדן שווי דירות חדשות בפרוייקט הנדון

בהתאם לנתונים הנ"ל

ובהתחשב בנתוני התכנון של המגרש המתוכנן, ובכלל זה ערוב שימושים, קרבה לציר ראשי ובנינים ישנים וגובה ממוצע,

אומדן מחיר מכירה בפרוייקט הנדון - הינו כדלקמן:

סוג דירה	שווי 1 מ"ר דירתי
3 חדרים	33,500 ₪
4 חדרים	30,000 ₪
5 חדרים	29,500 ₪

המחיר הנ"ל מגלם: מרפסת, מחסן וחניה במרתף10.4 אומדן שווי חנויות חדשות בפרוייקט הנדון

בהתאם לנתונים הנ"ל, ובהתחשב במועד עסקאות ההשוואה,

שווי 1 מ"ר עיקרי מסחר המגלם חניה מוערך בסך 25,000 ₪/מ"ר לא כולל מע"מ10.5 שווי 1 מ"ר זכויות בניה

שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי במצב תכנוני יוצא, המתקבל בחילוץ שווי הקרקע מהנתונים הנ"ל וברווח יזמי של 15%,

הינו בסך 13,000 ₪/מ"רשווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר מוערך בסך 12,500 ₪/מ"ר לא כולל מע"מ מגלם חניה

**יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ**

**יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן**  
**ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A והנדסאי בנין**

11. **שווי במצב תכנוני יוצא :**

מס' מגרש	שטח בדונם	יעוד	כמות יח"ד	כמות ז.ב.	כמות לממ"ד	כמות ז.ב. דירתי מגורים	כמות קומות מגורים	כמות יח"ד לדונם	שווי 1 מ"ר זכויות בניה	שווי ז.ב. מגורים
101	3.560	מגורים	136	10,280	1,632	11,912.0	10	38.202	13,000 ₪/מ"ר	154,856,000 ₪
		מסחר		350					12,500 ₪/מ"ר	4,375,000 ₪
<b>סה"כ</b>	<b>3.560</b>		<b>136</b>	<b>10,280</b>	<b>1,632</b>	<b>11,912</b>	<b>-</b>	<b>38.202</b>		<b>159,231,000 ₪</b>





יורם ברק - שמאי מקרקעין וכלכלן  
ניב כהן - שמאי מקרקעין, B.A והנדסאי בנין

12. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



29/04/2021

294

יורם ברק

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

