



לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ

עו"ד לילך ירדני, שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב שמי מקרקעין B.A בנכללה ומנע"ס
 יוחאי חן שמי מקרקעין B.A בנכללה ומנע"ס
 עמיחי לואיס שמי מקרקעין B.A בנכללה ומנע"ס
 עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A בנכללה ומנע"ס



מס' סידורי	נוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח במתחם (במ"ר)	בעלות	מספר יחידו	החלק בנכס	שם החוכר	החלק בזכות	סוג יחידו	מס' יחידו	שטח נכנס (מס' י אקד)	חלק יחסי נכנס	מס' מגרש התמורה	שטח המגרש המוקצה	ייעוד המגרש המוקצה	שטח המגרש בשלמותו ב	חלק יחסי במתחם	מצב יחידו			תשלומי איוון
																			הקצאה בגין קרקע	הקצאה בגין חובות	סה"כ שטח (קרקע + מחבויים)	
26	7728	53	10,139	10,139	רשות המיתוח		100%	דמארי ניר	17%	ת.ת.	24465478	10,139	0.661%	150	5146	מגורים ד'	53,490,254	0.661%	22,235,019	22,235,019	22,235,019	51.569%
27	7728	29	17,681	415	רשות המיתוח		100%	דמארי יוסף	17%	ת.ת.	28101079	415	0.027%	134	6,856	מגורים ד'	83,837,880	0.027%	910,103	910,103	910,103	1.086%
28	7728	35	15,093	10,864	רשות המיתוח		100%	אושרי יוסף	17%	ת.ת.	24093106	10,864	0.708%	504	2,898	מגורים סחור תעשוקה	35,444,430	0.708%	23,824,957	23,824,957	23,824,957	67.218%
29	7730	113	9,236	4,198	רשות המיתוח		100%	אסוף ששון	50%	ת.ת.	44966768	4,198	0.274%	134	6,856	מגורים ד'	83,837,880	0.274%	910,103	910,103	910,103	1.086%
30	7728	51	8,111	1,894	רשות המיתוח		100%	אזובבר יחודית	100%	ת.ת.	00988485	1,894	0.123%	504	2,898	מגורים סחור תעשוקה	35,444,430	0.123%	920,324	920,324	920,324	12.089%
31	7727	157	28,451	588	רשות המיתוח		100%	הדפדפני עזר	50%	ת.ת.	028041794	588	0.038%	504	2,898	מגורים סחור תעשוקה	35,444,430	0.038%	1,289,495	1,289,495	1,289,495	3.638%
32	7727	159	11,547	11,547	רשות המיתוח		100%	דניאל שלם 777 בע"מ	100%	ח.פ.	520014482	11,547	0.753%	113	6,067	מגורים סחור תעשוקה	65,813,895	0.753%	25,322,789	25,322,789	25,322,789	38.474%
33	7728	31	18,699	18,676	רשות המיתוח		100%	מדררין בע"מ	100%	ת.ת.	37,536,000	18,676	1.217%	133	2,333	מגורים ד'	37,536,000	1.217%	3,420,821	3,420,821	3,420,821	6.891%
34	7728	36	13,307	10,801	רשות המיתוח		100%	מדררין בע"מ	100%	ת.ת.	49,640,850	10,801	0.704%	151	2,661	מגורים ד'	23,929,200	0.704%	23,686,797	23,686,797	23,686,797	98.987%
35	7728	52	10,364	10,364	רשות המיתוח		100%	מדררין בע"מ	100%	ת.ת.	23,215,908	10,364	0.676%	514	2,339	מגורים סחור תעשוקה	23,215,908	0.676%	22,728,448	22,728,448	22,728,448	97.900%
36	7728	87	25,489	4,701	רשות המיתוח		100%	מדררין בע"מ	100%	ת.ת.	20,427,657	4,701	0.306%	510	1,916	מגורים סחור תעשוקה	20,427,657	0.306%	11,500,382	11,500,382	11,500,382	56.298%
37	7728	67	11,226	8,072	רשות המיתוח		100%	מדררין בע"מ	100%	ת.ת.	53,490,254	8,072	0.526%	510	1,916	מגורים סחור תעשוקה	53,490,254	0.526%	8,212,078	8,212,078	8,212,078	15.182%
38	7728	37	29,769	28,939	רשות המיתוח		100%	מדררין בע"מ	100%	ת.ת.	20,427,657	28,939	1.886%	133	3,502	מגורים ד'	27,213,600	1.886%	26,925,136	26,925,136	26,925,136	100%
39	7728	45	8,906	8,906	רשות המיתוח		100%	סילון אירקה	100%	ת.ת.	27,257,872	8,906	0.581%	133	4,004	מגורים ד'	27,213,600	0.581%	1,098,193	1,098,193	1,098,193	4.035%
40	7728	39	22,466	22,466	רשות המיתוח		100%	יואב גולדנברג	50%	ת.ת.	006879456	22,466	1.465%	133	3,502	מגורים ד'	27,213,600	1.465%	8,777,257	8,777,257	8,777,257	32.253%
41	7730	107	9,355	2,946	רשות המיתוח		100%	משה גולדנברג	50%	ת.ת.	50104850	2,946	1.283%	509	2,939	מגורים סחור תעשוקה	30,372,119	1.283%	12,800,200	12,800,200	12,800,200	47.037%
42	7730	102	9,297	5,806	רשות המיתוח		100%	יואב אילנה	33%	ת.ת.	009181363	5,806	2.595%	133	3,502	מגורים ד'	27,213,600	2.595%	30,372,119	30,372,119	30,372,119	100%
43	7730	103	15,407	15,407	רשות המיתוח		100%	גריסטר דורון	33%	ת.ת.	9181371	15,407	8.313%	141	402	מגורים ד'	74,461,275	8.313%	27,757,872	27,757,872	27,757,872	100%
								ליטבת ניב	33%	ת.ת.	053659777			141	402	מגורים ד'	74,461,275		42,228,000	42,228,000	42,228,000	100%
								זאבי יעקב	100%	ת.ת.	989679			141	402	מגורים ד'	74,461,275		53,236,576	53,236,576	53,236,576	100%
								גרוס יעקב	100%	ת.ת.	991754			141	402	מגורים ד'	74,461,275		129,337	129,337	129,337	0.365%
								גרוס שפרובה	50%	ת.ת.	991755			141	402	מגורים ד'	74,461,275					
								מחבאי אפתר לבית מילמן	9%	ת.ת.	989197			141	402	מגורים ד'	74,461,275					
								זהבי נירה לבית מילמן	9%	ת.ת.	989198			141	402	מגורים ד'	74,461,275					
								מילמן אוראל	9%	ת.ת.	989199			141	402	מגורים ד'	74,461,275					
								ולד רות לבית מילמן	9%	ת.ת.	5038653			141	402	מגורים ד'	74,461,275					
								אפתר מחבאי לבית מילמן	16%	ת.ת.				141	402	מגורים ד'	74,461,275					
								נירה זהבי לבית מילמן	16%	ת.ת.				141	402	מגורים ד'	74,461,275					
								אוראל מילמן	16%	ת.ת.				141	402	מגורים סחור תעשוקה	35,444,430					
								רות ולד לבית מילמן	16%	ת.ת.				504	2,898	מגורים סחור תעשוקה	35,444,430					

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730
 טל" משרד: 077-3370-336 נייד: 0545-223-728, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



לוי אברהם יונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ

עו"ד לילך ירדני, שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב שמי מקרקעין B.A. בנכללה ומנע"ס
 יוחאי חן שמי מקרקעין B.A. בנכללה ומנע"ס
 עמיחי לואיס שמי מקרקעין B.A. בנכללה ומנע"ס
 עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A. בנכללה ומנע"ס



תשלומי איזון		מצב נכנס										מצב נכנס				מצב נכנס				מצב נכנס					
מקבל	מסלם	חלק יחסי	סה"כ שווי (קרקע + מחזבים)	הקצאה בגין קרקע	הקצאה בגין מחזבים	חלק יחסי במתחם	שווי המגרש בשנת 3 ב	שטח המגרש	שטח המגרש	מס' מגרש התמורה	חלק יחסי	שטח נכנס (מ"ר)	מס' יחידה	סוג יחידה	החלק בזכות	שם החוכר	החלק בנכס	מספר יחידה	בעלות	שטח במתחם (מ"ר)	שטח החלקה (מ"ר)	חלקה	גוש	מס' יחידה	
		100%	61,293,330	61,293,330		3.695%	61,293,330	5759	167	מגורים ד'	3.695%	56,678			50%	מודרין בנייני	100%		רשות המבחן	10,004	11,037	105	7730	44	
		100%	36,153,533	36,153,533			36,153,533	2817	503	מגורים סחחר ותעסוקה			ת.1		5%	מחטא אסתר לבית מילמן									
		100%	26,489,919	26,489,919			26,489,919	2671	511	מגורים סחחר ותעסוקה			ת.1		5%	הובי נירה לבית מילמן									
		1.013%	359,144	359,144			35,444,430	2898	504	מגורים סחחר ותעסוקה			ת.1		5%	מילמן אוראל									
		100%	88,748,400	88,748,400			88,748,400	7,366	116	מגורים ד'					8%	ולד רות לבית מילמן									
		100%	74,393,739	74,393,739			74,393,739	5,439	117	מגורים ד'					8%	אסתר מוחאי לבית מילמן									
		100%	36,540,000	36,540,000			36,540,000	4,192	118	מגורים ד'					8%	נירה הובי לבית מילמן									
		100%	88,760,700	88,760,700			88,760,700	6,960	119	מגורים ד'					8%	אוראל מילמן									
		100%	6,960,720	6,960,720			6,960,720	3,013	170	מגורים ד'					8%	רות ולי לבית מילמן									
		100%	44,345,826	44,345,826			44,345,826	5,147	124	מגורים ד'															
		100%	92,687,000	92,687,000			92,687,000	9,653	123	מגורים ד'															
		100%	83,085,156	83,085,156			83,085,156	7,811	136	מגורים ד'															
		100%	90,015,408	90,015,408			90,015,408	5,735	138	מגורים ד'															
		100%	10,979,280	10,979,280		30.054%	10,979,280	4,253	139	מגורים ד'		461,029									161,590	172,412	247	7727	45
		100%	77,868,000	77,868,000			77,868,000	3,521	142	מגורים ד'															
		100%	146,002,500	146,002,500			146,002,500	5,372	143	מגורים ד'															
		100%	16,820,848	16,820,848			16,820,848	6,433	146	מגורים ד'															
		100%	94,414,950	94,414,950			94,414,950	7,142	158	מגורים ד'															
		100%	16,399,152	16,399,152			16,399,152	2,833	502	מגורים סחחר ותעסוקה															
		100%	17,824,800	17,824,800			17,824,800	2,540	505	מגורים סחחר ותעסוקה															
		100%	12,926,932	12,926,932			12,926,932	2,486	506	מגורים סחחר ותעסוקה															
		100%	11,589,712	11,589,712			11,589,712	2,874	507	מגורים סחחר ותעסוקה															
		1.91%	663,277	663,277			34,713,000	4,642	121	מגורים ד'	1.002%	15,367									15,367	85,237	78	7728	46
		98.09%	34,049,982	34,049,982		1.002%	34,713,000	4,642	121	מגורים ד'	100%	1,534,015									705,252				
		6500%	3,365,315,790	1,191,000	3,364,124,531	100%		315,482		שטח כלל המגרשים	100%														
								28,465	402	מבנים ומסודות ציבור											7,028	14,339	74	10058	46
								6,241	403	מבנים ומסודות ציבור											9,094	18,456	85	10059	47
								26,619	404	מבנים ומסודות ציבור											82	4,474	51	10060	48
								16,576	405	מבנים ומסודות ציבור											3,643	3,443	52	10060	49
								5,083	408	מבנים ומסודות ציבור											2,055	8,662	2	7726	50
								4,359	409	מבנים ומסודות ציבור											1,315	133,160	12	10030	51
								8,287	410	מבנים ומסודות ציבור															52
								11,300	702	מקנתים הונדסים															53
								2,689	703	מקנתים הונדסים															54
								4,546	704	מרכז תחבורה															55
								1,593	802	דרד מועצת															56
								3,533	812B	דרד מועצת															57
								31,381	814A	דרד אאושרת															58
								241	814C	דרד אאושרת															59
								1,825	823B	דרד מועצת															60
								867	823B	דרד מועצת															61
								3,148	827	דרד מועצת															62
								3,204	828	דרד מועצת															63
								18,745	829A	דרד מועצת															64
								1,813	831	דרד מועצת															65
								8,481	832	דרד מועצת															66
								1,806	833	דרד מועצת															67
								1,832	835	דרד מועצת															68
								1,873	837	דרד מועצת															69
								6,874	838	דרד מועצת															70
								3,282	839	דרד מועצת															71
								4,157	842B	דרד אאושרת															72
								1,827	850	דרד מועצת															73
								29,812	852	דרד מועצת															74

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730
 טל"מ משרד: 077-3370-336 נייד: 0545-223-728, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין (1954-2021)
יונתן לוי שמאי מקרקעין, מגיסטר במקרקעין (B.A) בנכללה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני, שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב שמאי מקרקעין B.A בנכללה ומנע"ס
יוחאי חן שמאי מקרקעין B.A בנכללה ומנע"ס
עמיחי לואיס שמאי מקרקעין B.A בנכללה ומנע"ס
עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A בנכללה ומנע"ס



תשלומי איוון		מצב נכנס										מצב נכנס			מצב נכנס		מצב נכנס			
מסלם	מקבל	חלק יחסי	חלק יחסי במתחם	חלק יחסי במתחם	שטח המגרש	שטח המגרש במ"ר	מ"ר המגרש המתורג	חלק יחסי	שטח נכנס (במ"ר אקר)	מס יחיו	סוג יחיו	החלק בזכות	שם החוכר	החלק בנכס	בעלות	שטח במתחם (במ"ר)	שטח החלקה הראשון (במ"ר)	חלקה	נוש	מס יחיו
				ירושם ניש עורית חדרה	דרד מופעת	4,637	898													75
				ירושם ניש עורית חדרה	דרד מופעת	16,813	899													76
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	22,695	901													77
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	3,610	902													78
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	4,467	904													79
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	1,550	905													80
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	1,495	906													81
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	5,419	907													82
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	1,715	908													83
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	2,717	909													84
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	1,379	910													85
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	633	913													86
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	474	914													87
				ירושם ניש עורית חדרה	טוילת	26,962	916B													88
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	1,883	917													89
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	644	918													90
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	3,786	920													91
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	3,764	921													92
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	2,106	922													93
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	2,935	923													94
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	3,833	924													95
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	9,647	925													96
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	1,724	926													97
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	626	932													98
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	629	933													99
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	9,539	934													100
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	3,001	945													101
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	1,223	946													102
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	2,778	947													103
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	1,313	948													104
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	632	949													105
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	4,259	950													106
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	1,298	951													107
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	648	952													108
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	820	953													109
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	1,325	955													110
				ירושם ניש עורית חדרה	מגנים ומוסדות ציבור	1,060	956													111
				ירושם ניש עורית חדרה	מגנים ומוסדות ציבור	805	957													112
				ירושם ניש עורית חדרה	שטח ציבורי מתוח	1,749	958													113
				ירושם ניש עורית חדרה	שביל	385	912B													114
				ירושם ניש עורית חדרה	דרד מאושרת	13,139	997													115
				ירושם ניש עורית חדרה	דרד מופעת	1	998													116
						412,977		שטח מגרשי הציבור								23,207		סה"כ שטח "מתחת הקו"		
						728,459										728,459		סה"כ התבנית		



תאריך: 28/10/2025

אביבה חיזקיאס
שמאית מקרקעין



יונתן לוי,
מגיסטר (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730
טל"מ משרד: 077-3370-336 נייד: 0545-223-728 פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין (1954-2021)
יונתן לוי שמאי מקרקעין ומיסוי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני, שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
יוחאי חן שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
עמיחי לואיס שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס

תכנית תמל/ 3002 25/12/2025 5:59:30

שמות אבות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד



נספח שיעבודים - מתחם A

מס"ד	גוש	חלקה	מס' שטר	מהות ההערה	על הבעלות של
1	7726	284	9223/2017/8	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	קרן קיימת לישראל
2	7727	158	12010/2003/1	הערת אזהרה סעיף 126	על כל החוכרים
3	7728	53	32410/2013/1	צו עקול	על החכירה של אסיף ששון
4	7728	53	47857/2016/2	צו עקול	על החכירה של דמארי יוסף
5	7728	53	12056/2017/1	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים (גביה)	על החכירה של דמארי יוסף
6	7728	53	15076/2017/1	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים (גביה)	על החכירה של דמארי יוסף
7	7728	53	60091/2017/1	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים (גביה)	על החכירה של דמארי יוסף
8	7728	53	20967/2018/1	הערה על מינוי מנהל מיוחד	על החכירה של דמארי יוסף
9	7730	103	14975/2020/6	הערה לפי סעיף 11א לפקודת המיסים (גביה)	על כל החוכרים
10	7730	103	31577/2020/1	הערה לפי סעיף 11(א) לפקודת המיסים (גביה)	על כל החוכרים
11	10030	12	14572/2007/1	הערת הפקעה על חלק מהחלקה - סעיף 19	על הבעלות של פידרוס השקעות ופיתוח בע"מ



כתובתנו: עולי הגרדום 14, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730
טל" משרד: 077-3370-336 נייד: 0545-223-728, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי סטטיסטיקה ושמי מקרקעין (1954-2021)
יונתן לוי שמי מקרקעין ומיסוי מקרקעין (B.A) בלנדלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני, שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב שמי מקרקעין B.A בלנדלה ומנע"ס
יוחאי חן שמי מקרקעין B.A בלנדלה ומנע"ס
עמיחי לואיס שמי מקרקעין B.A בלנדלה ומנע"ס
עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A בלנדלה ומנע"ס



טבלאות איחוד וחלוקה תמל/3002 – מתחם B

מסלם	מקבל	תשלומי איוון	מצב נכנס										נתוני המקרקעין			
			שטח חלק יחסי	שטח הנמורה	שטח המוקצה	שטח המגורים	שטח המגורים	שטח המגורים	שטח המגורים	שטח המגורים	שטח המגורים	שטח המגורים	שטח המגורים	שטח המגורים	שטח המגורים	שטח המגורים
1			50.0000%	16,994,691	1,789%	33,989,382	152	3,713	7,426	50.00%	043341627	דיון ביניה	7,426	29,236.00	16	7729
2			50.0000%	16,994,691	1,789%	33,989,382	152	3,713	7,426	50.00%	043341635	דיון יהודית				
3			17.4049%	21,511,308	1.735%	123,593,400	107	3,601	10,804	33.33%		מלבר אויזור				
4			2.1756%	2,688,898	0.217%	123,593,400	107	450	10,804	4.17%	05537901	סימון קונלר				
5			2.1756%	2,688,898	0.217%	123,593,400	107	450	10,804	4.17%	05537901	סימון קונלר				
6			4.3512%	5,377,796	0.434%	123,593,400	107	900	10,804	8.33%	VN498597	ריטה לאה קונלר				
7			1.8275%	2,258,669	0.182%	123,593,400	107	378	10,804	3.50%	057239394	קראוס בנע				
8			3.4374%	4,248,400	0.343%	123,593,400	107	711	10,804	6.58%	55509129	גולנד ווי				
9			3.4374%	4,248,400	0.343%	123,593,400	107	711	10,804	6.58%	57505687	גולנד ווי עיריית ברבך				
10			8.7024%	10,755,592	0.867%	123,593,400	107	1,801	10,804	16.67%	124268134	שרמן חן לאה				
11			8.7024%	10,755,592	0.867%	123,593,400	107	1,801	10,804	16.67%	355464454	מלבר ניק נחאי				
12			9.6557%	11,946,167	0.963%	123,593,400	107	2,008	29,204	6.85%	028494227	רו ששה	29,204	29,204.00	14	7729
13			4.5244%	6,063,728	0.450%	123,593,400	107	1,350	29,204	4.62%	514924617	רוסק הורלינסק בנימי				
14			8.8465%	10,933,690	0.882%	123,593,400	107	1,830	26,727	6.85%	028494227	רו ששה				
15			1.1058%	1,366,496	0.110%	123,593,400	107	229	26,727	0.86%	514924617	רוסק הורלינסק בנימי	26,727	29,202.00	15	7729
16			5.9714%	7,380,254	0.595%	123,593,400	107	1,234	26,727	4.62%	514924617	רוסק הורלינסק בנימי				
17			0.6357%	746,598	0.060%	117,445,063	101	125	29,204	0.43%	022074470	חמיט מרדי				
18			0.6357%	746,598	0.060%	117,445,063	101	125	29,204	0.43%	059293001	חמיט שחנה				
19			0.6357%	746,598	0.060%	117,445,063	101	125	29,204	0.43%	033814856	בו אברבנאל אודד				
20			0.6357%	746,598	0.060%	117,445,063	101	125	29,204	0.43%	212758700	נחום יצחק אלמנע				
21			0.3179%	373,358	0.030%	117,445,063	101	63	29,204	0.21%	301684932	נבו ירון				
22			0.3179%	373,358	0.030%	117,445,063	101	63	29,204	0.21%	327166039	נבו רמי				
23			0.1589%	186,620	0.015%	117,445,063	101	31	29,204	0.11%	213131667	נוטפריד אדם				
24			0.1589%	186,620	0.015%	117,445,063	101	31	29,204	0.11%	209056779	נוטפריד בר				
25			0.1589%	186,620	0.015%	117,445,063	101	31	29,204	0.11%	022206692	נוטפריד טילה				
26			0.1589%	186,620	0.015%	117,445,063	101	31	29,204	0.11%	024037137	נוטפריד ירון				
27			0.6357%	746,598	0.060%	117,445,063	101	125	29,204	0.43%	304568272	לוי ספינק לודמילה				
28			0.6357%	746,598	0.060%	117,445,063	101	125	29,204	0.43%	029636719	מור מרדי				
29			0.2212%	259,788	0.021%	117,445,063	101	44	29,204	0.15%	305808412	זק יוחד				
30			0.2212%	259,788	0.021%	117,445,063	101	44	29,204	0.15%	035755859	מוריה ליליא				
31			0.4272%	501,725	0.040%	117,445,063	101	84	29,204	0.29%	055153378	מנו איוון				
32			0.4272%	501,725	0.040%	117,445,063	101	84	29,204	0.29%	036629145	בוביל נטלי				
33			0.2136%	250,863	0.020%	117,445,063	101	42	29,204	0.14%	306914789	אדמונטקי יעל				
34			0.2136%	250,863	0.020%	117,445,063	101	42	29,204	0.14%	306887613	אדמונטקי עבי				
35			0.7320%	501,717	0.040%	68,540,521	153	84	29,204	0.29%	068418987	סיסיה יצחק				
36			0.7320%	501,717	0.040%	68,540,521	153	84	29,204	0.29%	308779347	ברובוביק מיסאל				
37			0.4272%	501,725	0.040%	117,445,063	101	84	29,204	0.29%	027975994	אני רועי				
38			0.4272%	501,725	0.040%	117,445,063	101	84	29,204	0.29%	023025893	אויטלני רבקה				
39			0.7320%	501,717	0.040%	68,540,521	153	84	29,204	0.29%	043416213	אלטנ מישל אודד				
40			0.4272%	501,725	0.040%	117,445,063	101	84	29,204	0.29%	065477234	לטיט מרים				
41			0.4272%	501,725	0.040%	117,445,063	101	84	29,204	0.29%	312587421	סירטו אוראל				
42			0.4272%	501,725	0.040%	117,445,063	101	84	29,204	0.29%	056806821	קולטקי יעל				
43			0.7320%	501,717	0.040%	68,540,521	153	84	29,204	0.29%	516484961	נידור בנימי				
44			0.7320%	501,717	0.040%	68,540,521	153	84	29,204	0.29%	069787034	גל בריאל				
45			0.4272%	501,725	0.040%	117,445,063	101	84	29,204	0.29%	040873838	העילוי עמי				
46			0.2136%	250,863	0.020%	117,445,063	101	42	29,204	0.14%	011706413	ווקו שפחא				
47			0.2136%	250,863	0.020%	117,445,063	101	42	29,204	0.14%	022417034	ווקו תהוד				
48			0.2136%	250,863	0.020%	117,445,063	101	42	29,204	0.14%	028066041	דוד רחובי שי				
49			0.2136%	250,863	0.020%	117,445,063	101	42	29,204	0.14%	031799365	דוד תהוד				
50			0.4272%	501,725	0.040%	117,445,063	101	84	29,204	0.29%	026685263	קורו זו				

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730
טל" משרד: 077-3370-336 נייד: 0545-223-728, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי סטטיסטיקה ושמיית מקרקעין (1954-2021)
יונתן לוי שמיית מקרקעין והינדוסטריל מקרקעין (B.A) נכללה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני, שמיית מקרקעין
יוחאי אהרונוב שמיית מקרקעין B.A נכללה ומנע"ס
יוחאי חן שמיית מקרקעין B.A נכללה ומנע"ס
עמיחי לואיס שמיית מקרקעין B.A נכללה ומנע"ס
עמית שוהי שמיית מקרקעין B.A נכללה ומנע"ס



תשלומי איוון		מצב נכנס										נתיבי המקרקעין							
מסלם	מקבל	חלק יחסי במגזר לירי ש"ס	סה"כ שווי (קרקע + מחבורים)	חלק יחסי במתחם	שווי המגזר בעמלות ב"מ	שווי המגזר המוקדם ב"מ	שטח המגזר במ"ר	חלק יחסי נכנס	שטח נכנס (במ"ר אקר')	שטח החלקה בלשלות (במ"ר אקרי)	שם החורב	החלק בכותב	סוג יחיו	מס' יחיו	שטח במתחם (במ"ר)	שטח החלקה (במ"ר)	חלקה	ע"ש	מספר סידורי
		0.2136%	250,863	0.020%	117,445.063	7,995	101	0.020%	42	29,204									51
		0.2136%	250,863	0.020%	117,445.063	7,995	101	0.020%	42	29,204									52
		0.4272%	501,725	0.040%	117,445.063	7,995	101	0.040%	84	29,204									53
		0.4272%	501,725	0.040%	117,445.063	7,995	101	0.040%	84	29,204									54
		0.8544%	1,003,451	0.081%	117,445.063	7,995	101	0.081%	168	29,204									55
		4.8329%	5,973,145	0.482%	123,593,400	8,867	107	0.482%	1,000	29,204									56
		100.0000%	102,664,800		102,664,800	8,646	108			29,204									57
		9.6119%	11,288,702	9.190%	117,445.063	7,995	101	9.190%	19,078	29,204					65.33%	515503522			58
		0.2553%	299,837	0.024%	117,445.063	7,995	101	0.024%	50	29,204					0.17%	062081864			59
		0.2553%	299,837	0.024%	117,445.063	7,995	101	0.024%	50	29,204					0.17%	054627054			60
		0.2553%	299,837	0.024%	117,445.063	7,995	101	0.024%	50	29,204					0.17%	022341960			61
		0.2553%	299,837	0.024%	117,445.063	7,995	101	0.024%	50	29,204					0.17%	022550057			62
		7.4883%	8,794,639	0.709%	117,445.063	7,995	101	0.709%	1,472	29,204					5.04%	513361972			63
		0.4272%	501,725	0.040%	117,445.063	7,995	101	0.040%	84	29,204					0.29%	011965589			64
		0.2139%	251,215	0.020%	117,445.063	7,995	101	0.020%	42	29,204					0.14%	028733301			65
		0.2139%	251,215	0.020%	117,445.063	7,995	101	0.020%	42	29,204					0.14%	022669163			66
		0.8137%	955,650	0.077%	117,445.063	7,995	101	0.077%	160	29,204					0.55%	028427177			67
		0.4272%	501,725	0.040%	117,445.063	7,995	101	0.040%	84	29,204					0.29%	308706084			68
		0.4272%	501,725	0.040%	117,445.063	7,995	101	0.040%	84	29,204					0.29%	055040208			69
		0.2136%	250,863	0.020%	117,445.063	7,995	101	0.020%	42	29,204					0.14%	022131403			70
		0.2136%	250,863	0.020%	117,445.063	7,995	101	0.020%	42	29,204					0.14%	023048242			71
		0.2136%	250,863	0.020%	117,445.063	7,995	101	0.020%	42	29,204					0.14%	203596960			72
		0.2136%	250,863	0.020%	117,445.063	7,995	101	0.020%	42	29,204					0.14%	305006710			73
		0.2136%	250,863	0.020%	117,445.063	7,995	101	0.020%	42	29,204					0.14%	028665636			74
		0.2136%	250,863	0.020%	117,445.063	7,995	101	0.020%	42	29,204					0.14%	024391328			75
		0.7320%	501,717	0.040%	68,540,521	4,026	153	0.040%	84	29,204					0.29%	058886789			76
		0.7320%	501,717	0.040%	68,540,521	4,026	153	0.040%	84	29,204					0.29%	023082563			77
		0.4272%	501,725	0.040%	117,445.063	7,995	101	0.040%	84	29,204					0.29%	026586271			78
		0.2136%	250,863	0.020%	117,445.063	7,995	101	0.020%	42	29,204					0.14%	031857873			79
		0.2136%	250,863	0.020%	117,445.063	7,995	101	0.020%	42	29,204					0.14%	038457917			80
		0.4272%	501,725	0.040%	117,445.063	7,995	101	0.040%	84	29,204					0.29%	065833923			81
		0.3317%	409,959	0.033%	123,593,400	8,867	107	0.033%	69	26,727					0.26%	060466158			82
		0.3317%	409,959	0.033%	123,593,400	8,867	107	0.033%	69	26,727					0.26%	043197011			83
		1.8578%	2,296,118	0.185%	123,593,400	8,867	107	0.185%	384	26,727					1.44%	055924422			84
		0.9289%	1,148,059	0.093%	123,593,400	8,867	107	0.093%	192	26,727					0.72%	054234679			85
		0.9289%	1,148,059	0.093%	123,593,400	8,867	107	0.093%	192	26,727					0.72%	030152090			86
		1.8578%	2,296,118	0.185%	123,593,400	8,867	107	0.185%	384	26,727					1.44%	310224118			87
		1.8578%	2,296,118	0.185%	123,593,400	8,867	107	0.185%	384	26,727					1.44%	037968823			88
		0.9289%	1,148,059	0.093%	123,593,400	8,867	107	0.093%	192	26,727					0.72%	032402117			89
		0.9289%	1,148,059	0.093%	123,593,400	8,867	107	0.093%	192	26,727					0.72%	040185209			90
		1.9550%	2,296,051	0.185%	117,445.063	7,995	101	0.185%	384	26,727					1.44%	319412896			91
		1.9550%	2,296,051	0.185%	117,445.063	7,995	101	0.185%	384	26,727					1.44%	014780175			92
		7.8211%	9,185,496	0.741%	117,445.063	7,995	101	0.741%	1,538	26,727					5.75%	041314428			93
		1.9550%	2,296,051	0.185%	117,445.063	7,995	101	0.185%	384	26,727					1.44%	048563386			94
		0.9775%	1,148,025	0.093%	117,445.063	7,995	101	0.093%	192	26,727					0.72%	056241987			95
		0.9775%	1,148,025	0.093%	117,445.063	7,995	101	0.093%	192	26,727					0.72%	054882584			96
		0.2720%	336,174	0.027%	123,593,400	8,867	107	0.027%	56	26,727					0.21%	514266840			97
		0.6145%	759,490	0.061%	123,593,400	8,867	107	0.061%	130	26,727					0.48%	017538232			98
		1.3083%	1,536,534	0.126%	117,445.063	7,995	101	0.126%	264	26,727					1.44%	029711033			99
		1.9550%	2,296,051	0.185%	117,445.063	7,995	101	0.185%	384	26,727					1.44%	200421402			100
		0.6700%	459,210	0.037%	68,540,521	4,026	153	0.037%	77	26,727					0.29%	200226223			101
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	7,995	101	0.037%	77	26,727					0.29%	204421150			102
		0.9775%	1,148,025	0.093%	117,445.063	7,995	101	0.093%	192	26,727					0.72%	024452881			103
		0.7820%	918,420	0.074%	117,445.063	7,995	101	0.074%	154	26,727					0.58%	05108757			104
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	7,995	101	0.037%	77	26,727					0.29%	043022615			105
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	7,995	101	0.037%	77	26,727					0.29%	057500886			106

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730
טל"מ משרד: 077-3370-336 נייד: 0545-223-728, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



כרזה לוי סטטיסטיקה ושמי מקרקעין (1954-2021)
 יונתן לוי שמי מקרקעין ומיסוי מקרקעין (B.A) בלנדלה ומנע"מ
 עו"ד לילך ירדני, שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב שמי מקרקעין B.A בלנדלה ומנע"מ
 יוחאי חן שמי מקרקעין B.A בלנדלה ומנע"מ
 עמיחי לואיס שמי מקרקעין B.A בלנדלה ומנע"מ
 עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A בלנדלה ומנע"מ

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



תשלומי איוון		מצב נכנס										טני המקרקעין											
מסלם	מקבל	חלק יחסי בנדרש לרישום	סה"כ שווי (קרקע - מחבורים)	חלק יחסי במתחם	שווי המגרש (שטח ב' - שטח ב')	ייעוד המגרש והמתחם	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מיס מדרגה	חלק יחסי נכנס (במ"ר אק"ר)	שטח נכנס (במ"ר אק"ר)	שטח החלקה בלשטח (במ"ר אק"ר)	מס יחיד	סוג יחיד	החלק בזכות	שם החברה	החלק בנכס	מספר יחיד	בעלות	שטח המתחם (במ"ר)	שטח החלקה (במ"ר)	חלקה	נש	מספר סידורי
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727					0.14%	023612336	אמקובי יוניט	26,727	29,002.00	15	7729	106
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727					0.14%	025222759	אמקובי יונתן	26,727	29,002.00	15	7729	107
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727					0.29%	9494717	כלטון יחסי	26,727	29,002.00	15	7729	108
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727					0.14%	021341516	אורן בן דן	26,727	29,002.00	15	7729	109
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727					0.14%	306041161	אורן ויטלי	26,727	29,002.00	15	7729	110
		0.3724%	437,365	0.035%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.035%	73	26,727					0.27%	031266059	גז אבנל מריס	26,727	29,002.00	15	7729	111
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727					0.29%	031932767	שטאל עני	26,727	29,002.00	15	7729	112
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727					0.29%	051778587	בר שלו שמש שלמה	26,727	29,002.00	15	7729	113
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727					0.29%	013218912	מוסיס-סלמה זמנה	26,727	29,002.00	15	7729	114
		0.6700%	459,221	0.037%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.037%	77	26,727					0.29%	053637531	ידיסי שפנון	26,727	29,002.00	15	7729	115
		0.3350%	229,611	0.019%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.019%	38	26,727					0.14%	301495180	מיסד חדש אסמיר	26,727	29,002.00	15	7729	116
		0.3350%	229,611	0.019%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.019%	38	26,727					0.14%	301307005	מליסה הראל	26,727	29,002.00	15	7729	117
		0.9775%	1,148,025	0.093%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.093%	192	26,727					0.72%	200340717	חבזני שי ירושע	26,727	29,002.00	15	7729	118
		0.7338%	502,950	0.041%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.041%	84	26,727					0.32%	057820680	שקולניק רפאל	26,727	29,002.00	15	7729	119
		0.6700%	459,221	0.037%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.037%	77	26,727					0.29%	028088946	פו אמשון	26,727	29,002.00	15	7729	120
		0.6780%	464,705	0.037%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.037%	78	26,727					0.29%	037585247	ויגנרט רונן	26,727	29,002.00	15	7729	121
		3.3500%	2,296,107	0.185%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.185%	384	26,727					1.44%	052784923	יעל אבטיט	26,727	29,002.00	15	7729	122
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	024336521	ירוי סודר	26,727	29,002.00	15	7729	123
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	309254998	רובי סודר	26,727	29,002.00	15	7729	124
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	033164064	שמואל שמואל בני	26,727	29,002.00	15	7729	125
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	035810753	שנינו ציפורי	26,727	29,002.00	15	7729	126
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	038717369	נבד יזי	26,727	29,002.00	15	7729	127
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	031705965	נמר ענבר	26,727	29,002.00	15	7729	128
		3.3500%	2,296,107	0.185%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.185%	384	26,727					1.44%	028095149	ערי עיז	26,727	29,002.00	15	7729	129
		3.3500%	2,296,107	0.185%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.185%	384	26,727					1.44%	040909681	קורנבה ליאת	26,727	29,002.00	15	7729	130
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	024094435	ניר יחזק	26,727	29,002.00	15	7729	131
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	025573163	ענף אלון	26,727	29,002.00	15	7729	132
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	306129495	אילנה נובל קפני	26,727	29,002.00	15	7729	133
		3.3500%	2,296,107	0.185%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.185%	384	26,727					1.44%	029080850	נועה אלון	26,727	29,002.00	15	7729	134
		3.3500%	2,296,107	0.185%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.185%	384	26,727					1.44%	055502736	גבזת מרו	26,727	29,002.00	15	7729	135
		3.3500%	2,296,107	0.185%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.185%	384	26,727					1.44%	028880706	אורן אבנל	26,727	29,002.00	15	7729	136
		5.0249%	1,444,093	0.278%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.278%	577	26,727					2.16%	023407886	אלה ארזי	26,727	29,002.00	15	7729	137
		5.0249%	1,444,093	0.278%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.278%	577	26,727					2.16%	038456497	יסי ארזי	26,727	29,002.00	15	7729	138
		3.3500%	2,296,107	0.185%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.185%	384	26,727					1.44%	031387095	נדב נורו	26,727	29,002.00	15	7729	139
		6.6994%	4,591,795	0.370%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.370%	769	26,727					2.88%	054700588	דובבילי עוזיאל	26,727	29,002.00	15	7729	140
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	025215528	אוריאל חרשקו	26,727	29,002.00	15	7729	141
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	013880679	אילנה טובה חרשקו	26,727	29,002.00	15	7729	142
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	068861343	חדו נויאט	26,727	29,002.00	15	7729	143
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	059166637	חדו חיים חן	26,727	29,002.00	15	7729	144
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	027830793	סלמי יחזק שמועל	26,727	29,002.00	15	7729	145
		0.8375%	574,027	0.046%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.046%	96	26,727					0.36%	013144464	סלמי יחזק יוני	26,727	29,002.00	15	7729	146
		0.8375%	574,027	0.046%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.046%	96	26,727					0.36%	013061484	סלמי מנח מנח	26,727	29,002.00	15	7729	147
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	066445045	יאנובובי אורי יחזק	26,727	29,002.00	15	7729	148
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	046907587	יחזקאל יחזקאל	26,727	29,002.00	15	7729	149
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	068916485	מיריאל רדו יאנובובי	26,727	29,002.00	15	7729	150
		1.6750%	1,148,054	0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727					0.72%	068916485	מיריאל רדו יאנובובי	26,727	29,002.00	15	7729	151
		0.8375%	574,027	0.046%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.046%	96	26,727					0.36%	054100587	גילה זכריה	26,727	29,002.00	15	7729	152
		0.8375%	574,027	0.046%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.046%	96	26,727					0.36%	055343073	שלמה זכריה	26,727	29,002.00	15	7729	153
		0.8375%	574,027	0.046%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.046%	96	26,727					0.36%	056349319	דוד סניג	26,727	29,002.00	15	7729	154
		0.8375%	574,027	0.046%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.046%	96	26,727					0.36%	056349319	דוד סניג	26,727	29,002.00	15	7729	155
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727					0.29%	028073302	חמו דן עיר	26,727	29,002.00	15	7729	156
		0.7820%	918,420	0.074%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.074%	154	26,727					0.58%	011846261	יעקובוב אנואל	26,727	29,002.00	15	7729	157

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין בע"מ



עו"ד לילך ירדני, שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב שמאי מקרקעין B.A. בנכלה ומנע"ס
 יוחאי חן שמאי מקרקעין B.A. בנכלה ומנע"ס
 עמיחי לואיס שמאי מקרקעין B.A. בנכלה ומנע"ס
 עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A. בנכלה ומנע"ס



תשלומי איוון		מצב נכנס										נתוני המקרקעין												
מסלם	מקבל	חלק היחסי במגורש לרישום	סה"כ שווי (קרקע + מחבורים)	חלק יחסי במתחם	שטח המגורש שבו מתחם	ייגוד הנגזר ממוקנה	שטח המגורש המוקנה במ"ר	מס' התמורה	חלק יחסי נכנס	שטח נכנס (במ"ר אקר)	שטח החלקה בשלמות (במ"ר אקר)	שם החוכר	החלק בכות	סוג יחיד	מס' יחיד	שטח נכנס	החלק בנכס	מספר יחיד	בעלות	שטח במתחם (במ"ר)	שטח החלקה (במ"ר)	חלקה	גוש	מספר סידורי
		0.1455%	170,883	0.014%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.014%	29	26,727						0.11%	044711831	שלמות בלוי	26,727				167
		0.1455%	170,883	0.014%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.014%	29	26,727						0.11%	054859822	בלוי מרדכי זאב	26,727				168
		0.1455%	170,883	0.014%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.014%	29	26,727						0.11%	036993517	בלוי יעקב	26,727				169
		0.1455%	170,883	0.014%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.014%	29	26,727						0.11%	300784717	בלוי מרים	26,727				170
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	022336491	אליעזר דוד דורון	26,727				171
		0.6700%	459,211	0.037%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.037%	77	26,727						0.29%	306452798	מרקבת דמטרי	26,727				172
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	032582587	זבירה חייק	26,727				173
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	040141343	מסלכי שרה	26,727				174
		0.6700%	459,211	0.037%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.037%	77	26,727						0.29%	054913033	מלכי שרה	26,727				175
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	013220322	מוסקוביץ אורנה	26,727				176
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	057312803	מוסקוביץ רבי	26,727				177
		0.4143%	486,575	0.039%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.039%	81	26,727						0.30%	022673230	מרלית שליוגר מיכל	26,727				178
		0.4143%	486,575	0.039%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.039%	81	26,727						0.30%	022081574	שלינגר ניצן שני חי	26,727				179
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	310240213	דידי אנטוניה	26,727				180
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	037014933	דידי רואי	26,727				181
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	023874669	איליאה טובה	26,727				182
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	024236705	איליאה אברהם	26,727				183
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	013306214	ילי שרה	26,727				184
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	304291834	דמיטרוב נתנוני קונסטנטין	26,727				185
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	208577734	בר ראו משה	26,727				186
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	059798843	כרמל ענת לילי	26,727				187
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	058383118	כרמל אילנה	26,727				188
		0.7820%	918,420	0.074%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.074%	154	26,727						0.58%	029327632	איליאה זבירה יעל	26,727				189
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	027377878	אברמון שני	26,727				190
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	037516929	מאיר ירון	26,727				191
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	036990760	גולבסקי דוד	26,727				192
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	037552999	בן צבי רחל	26,727				193
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	029509908	רבד ערן	26,727				194
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	036292514	יהודי לירן	26,727				195
		0.4096%	481,055	0.039%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.039%	81	26,727						0.30%	033893827	משה כולת	26,727				196
		0.8030%	943,084	0.076%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.076%	158	26,727						0.59%	028733319	חוריק ערן	26,727				197
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	078729134	בן דוד רחל	26,727				198
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	027043306	בן דוד שלמה	26,727				199
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	039421409	בן יוסף יחי	26,727				200
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	026433232	אור אילי	26,727				201
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	209797311	אור יעקב	26,727				202
		0.3350%	229,611	0.019%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.019%	38	26,727						0.14%	058216714	חן טוב עמואל	26,727				203
		0.3350%	229,611	0.019%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.019%	38	26,727						0.14%	024603185	רחל חן טוב יעל	26,727				204
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	317570570	מלקית נפרי ליונל	26,727				205
		0.6700%	459,221	0.037%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.037%	77	26,727						0.29%	054913033	מלכי שרה	26,727				206
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	030226849	קורן יעקב	26,727				207
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	318357886	כרמלי רועי	26,727				208
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	059158634	ריאזי ירון מרדכי	26,727				209
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	203225461	חגי בן	26,727				210
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	312116981	חגי חדר שרה	26,727				211
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	056770514	בן עמי ששה אורן	26,727				212
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	016006322	אייטא שלמי טמו	26,727				213
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	033899915	דניקוב רועי יעקב	26,727				214
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	022883979	ליברט מיכאל	26,727				215
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	022693824	ליבוטן אפרת חיה	26,727				216
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	012135156	ירידון קיקין טטיסיה	26,727				217
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	011955785	נפתלי אנוני	26,727				218
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	058673997	מיטלן רון	26,727				219
		0.1955%	229,605	0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727						0.14%	023445290	מיטלן דרית	26,727				220
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	039216478	מיטלן יוסף אפרת	26,727				221
		0.3910%	459,210	0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727						0.29%	305584146	ברטון דן	26,727				222
		0.3910%	459,210																					

אברהם לוי טכניסטקאי ושמיא מקרקעין (1954-2021)

ינופת לוי שמיא מקרקעין ומיטתו במקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס

עו"ד לילך ירדני, שמיאית מקרקעין

יוחאי אהרונוב שמיא מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס

יוחאי חן שמיא מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס

עמיחי לואיס שמיא מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס

עמית שוהי שמיאית מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



תשלומי איוון		מצב נכנס										תוני המקרקעין													
מקבל	משלם	חלק יחסי במגרש לרישום	סה"כ שווי (קרקע + מחבורים)	מחבורים	חלק יחסי במתחם	שווי המגרש בשלמות ב	ייעוד המגרש	שטח המגרש המוקצה	מיס המגרש	מיס התמורה	חלק יחסי נכנס	שטח הנלקח בשלמות (במ"ר אקו)	שטח נכנס (במ"ר אקו)	שטח יחסי	סוג יחיד	החלק בזכות	שם הוחרב	החלק בנכנס	מספר יחיד	בעלות	שטח במתחם (במ"ר)	שטח החלקה (במ"ר)	חלקה	נוש	מספר סידורי
		0.1955%	229,605		0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727	0.14%	311032791	ת.ת.	50.00%	אליעזר חיליל	0.14%	311032791		26,727	29,202.00	15	7729	232
		0.1955%	229,605		0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727	0.14%	036901205	ת.ת.	50.00%	אליעזר ונוט	0.14%	036901205		26,727	29,202.00	15	7729	233
		0.3910%	459,210		0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727	0.2%	062884473	ת.ת.	50.00%	גליומן דוד זרבה	0.2%	062884473		26,727	29,202.00	15	7729	234
		0.3910%	459,210		0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727	0.2%	035731397	ת.ת.	50.00%	מלכה שלום	0.2%	035731397		26,727	29,202.00	15	7729	235
		0.1955%	229,605		0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727	0.14%	305702292	ת.ת.	50.00%	פרל מרדכי יעקב	0.14%	305702292		26,727	29,202.00	15	7729	236
		0.1955%	229,605		0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727	0.14%	315823492	ת.ת.	50.00%	פרל טפר	0.14%	315823492		26,727	29,202.00	15	7729	237
		0.1955%	229,605		0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727	0.14%	033900002	ת.ת.	50.00%	ריינברג לירון	0.14%	033900002		26,727	29,202.00	15	7729	238
		0.1955%	229,605		0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727	0.14%	040661555	ת.ת.	50.00%	ריינברג שירי	0.14%	040661555		26,727	29,202.00	15	7729	239
		0.3910%	459,210		0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727	0.2%	064609003	ת.ת.	50.00%	שקה אברום	0.2%	064609003		26,727	29,202.00	15	7729	240
		0.1955%	229,605		0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727	0.14%	025522558	ת.ת.	50.00%	יעקב שחר	0.14%	025522558		26,727	29,202.00	15	7729	241
		0.1955%	229,605		0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727	0.14%	021651013	ת.ת.	50.00%	רבי נעמה	0.14%	021651013		26,727	29,202.00	15	7729	242
		0.1955%	229,605		0.019%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.019%	38	26,727	0.14%	040210494	ת.ת.	50.00%	רבי משה שמואל מיכאל	0.14%	040210494		26,727	29,202.00	15	7729	243
		0.3910%	459,210		0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727	0.2%	015260581	ת.ת.	50.00%	ליר ויוזיטנה	0.2%	015260581		26,727	29,202.00	15	7729	244
		0.3910%	459,210		0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727	0.2%	057245946	ת.ת.	50.00%	גרניט אריאל	0.2%	057245946		26,727	29,202.00	15	7729	245
		0.3910%	459,210		0.037%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.037%	77	26,727	0.2%	054206479	ת.ת.	50.00%	למפל שלמה חיים דב	0.2%	054206479		26,727	29,202.00	15	7729	246
		0.6700%	459,221		0.037%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.037%	77	26,727	0.2%	034497255	ת.ת.	50.00%	ון חלדר דניאל	0.2%	034497255		26,727	29,202.00	15	7729	247
		0.6700%	459,221		0.037%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.037%	77	26,727	0.2%	058638065	ת.ת.	50.00%	שיבול ליאת	0.2%	058638065		26,727	29,202.00	15	7729	248
		0.6700%	459,221		0.037%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.037%	77	26,727	0.2%	039269816	ת.ת.	50.00%	גוש מנחם שלמה	0.2%	039269816		26,727	29,202.00	15	7729	249
		1.3400%	918,443		0.074%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.074%	154	26,727	0.58%	078657739	ת.ת.	50.00%	לטי טמיר	0.58%	078657739		26,727	29,202.00	15	7729	250
		1.6750%	1,148,054		0.093%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.093%	192	26,727	0.72%	031210445	ת.ת.	50.00%	ליאת שחרית חבר	0.72%	031210445		26,727	29,202.00	15	7729	251
		3.3500%	2,296,107		0.185%	68,540.521	מגורים ד'	4,026	153	0.185%	384	26,727	1.44%	029286010	ת.ת.	50.00%	הילל אליהו חבר	1.44%	029286010		26,727	29,202.00	15	7729	252
		2.7769%	3,261,332		0.263%	117,445.063	מגורים ד'	7,995	101	0.263%	546	546	100.00%	034497255	ת.ת.	50.00%	ניסן דוד עבדיה	100.00%	034497255		546	14,603.00	10	7729	254
		63.6456%	92,956,245		7.496%	146,052,900	מגורים ד'	8,592	103	7.496%	15,562	113,000	13.77%		ת.ת.	50.00%	קרן קיימת לישראל	13.77%		113,000	312,608.00	17	7729	255	
		21.5245%	19,546,226		1.576%	90,809,200	מגורים ד'	4,542	154	1.576%	3,272	3,272	100.00%	991754	ת.ת.	50.00%	גרוס יעקב	100.00%	991754		3,491	9,297.00	102	7730	256
														991755	ת.ת.	50.00%	גרוס שפרינגה	100.00%	991755		3,491	9,297.00	102	7730	257
														989197	ת.ת.	4.69%	מחדרון בע"מ	100.00%	989197		3,491	9,297.00	102	7730	258
														989198	ת.ת.	4.69%	מטאני אסתר לבית מילטון	100.00%	989198		3,491	9,297.00	102	7730	259
														989199	ת.ת.	4.69%	חובי נירוד לבית מילטון	100.00%	989199		3,491	9,297.00	102	7730	260
														989199	ת.ת.	4.69%	מילטון אוריאל	100.00%	989199		3,491	9,297.00	102	7730	261
														5038652	ת.ת.	4.69%	ולד רות לבית מילטון	100.00%	5038652		3,491	9,297.00	102	7730	262
															ת.ת.	7.81%	אסתר מטאני לבית מילטון	100.00%			3,491	9,297.00	102	7730	263
															ת.ת.	7.81%	רירה חובי לבית מילטון	100.00%			3,491	9,297.00	102	7730	264
															ת.ת.	7.81%	אוריאל מילטון	100.00%			3,491	9,297.00	102	7730	265
															ת.ת.	7.81%	רות ולד לבית מילטון	100.00%			3,491	9,297.00	102	7730	266
															ת.ת.	25.00%	ואבי יצחק	100.00%	989670		6,409	9,355.00	107	7730	267
															ת.ת.	25.00%	ואבי יצחק	100.00%	989670		6,409	9,355.00	107	7730	268
															ת.ת.	49.99%	ואבי יצחק	100.00%	989670		6,409	9,355.00	107	7730	269
		1.1610%	1,695,674		2.427%	146,052,900	מגורים ד'	8,592	103	2.427%	5,038	5,038	100.00%		ת.ת.	100%	דניאל של 777 בע"מ	100.00%		5,038	9,236.00	113	7730	270	
		31.2710%	28,396,945			90,809,200	מגורים ד'	4,542	154						ת.ת.		חברה				113,000	312,608.00	17	7729	271
		2.5421%	3,712,811		0.299%	146,052,900	מגורים ד'	8,592	103	0.299%	622	113,000	0.55%		ת.ת.		קרן קיימת לישראל	0.55%		113,000	312,608.00	17	7729	272	
		100.0000%	113,815,800				מגורים ד'	8,100	102						ת.ת.					113,000	312,608.00	17	7729	273	
		100.0000%	119,323,400				מגורים ד'	9,455	104						ת.ת.					113,000	312,608.00	17	7729	274	
		100.0000%	99,748,200				מגורים ד'	7,817	105						ת.ת.					113,000	312,608.00	17	7729	275	
		100.0000%	102,464,800		43.370%		מגורים ד'	7,445	106	43.370%	90,036	113,000	79.68%		ת.ת.		קרן קיימת לישראל	79.68%		113,000	312,608.00	17	7729	276	
		100.0000%	58,401,000				מגורים ד'	4,119	155						ת.ת.					113,000	312,608.00	17	7729	277	
		49.6207%	43,821,566				מגורים ד'	5,343	156						ת.ת										



לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

עו"ד לילך ירדני, שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב שמאי סקרעין B.A. נכללה ומנע"ס
יוחאי חן שמאי מקרקעין B.A. נכללה ומנע"ס
עמחי לואיס שמאי מקרקעין B.A. נכללה ומנע"ס
עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A. נכללה ומנע"ס



נספח שיעבודים - מתחם B

מס"ד	גוש	חלקה	מס' שטר	מהות ההערה	על הבעלות של
1	7729	11	29554/2014/1	הערה לפי סעיף 11,12 לפקודת המיסים (גביה)	שרמן הלן לאה, פלבר גיק הארי
2	7729	11	29554/2014/2	הערה לפי סעיף 11,12 לפקודת המיסים (גביה)	פלבר איזידור
3	7729	11	29554/2014/3	הערה לפי סעיף 11,12 לפקודת המיסים (גביה)	ריטה לאה קוגלר
4	7729	11	29554/2014/4	הערה לפי סעיף 11,12 לפקודת המיסים (גביה)	סימון קוגלר, סימון קוגלר
5	7729	11	60199/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	פלבר גיק הארי, שרמן הלן לאה
6	7729	14	67148/2023/1	תיקון משכנתה	רז שחר
7	7729	14	62838/2023/1	משכנתה	רוסק הולדינגס בע"מ
8	7729	14	89462/2024/1	משכנתה	מאיו יזמות עסקית 202 בע"מ
9	7729	14	75532/2023/2	הערה לפי סעיף 16 (ז)1 לחוק מיסוי מקרקעין בגין חובות מס רכישה	זקן יהודה, מזרחי ליאת, מנור איתן, בבילה נטלי, אדמובסקי יעל, אדמובסקי צבי, סויסה יצחק, בורוביק מיכאל, גיא רועי, אוטולנגי רבקה, אלמן מישל אוהד, לגטיוי מרים, וסרמן אוראל, קולסקי יעל, גידורו בע"מ, גל גבריאל, העליון עמי, ווקר שמחה, ווקר תקווה, דורי ראובן שי, דורי תהלה, קורן דן, ימיני מזל חגית, ימיני משה, להט דן, מנדלסון אהרון, גוון ירוק בע"מ, לוי אביטל, לוי אלעד ניסים
10	7729	14	70740/2024/2	הערת אזהרה סעיף 126	אלמן מישל אהוד
11	7729	14	89050/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	רפאלי אליהו
12	7729	14	2578/2025/1	הערת אזהרה סעיף 126	אלקובי רפאל אברהם
13	7729	14	12908/2025/1	הערת אזהרה סעיף 126	רז שחר
14	7729	14	16403/2025/3	הערת אזהרה סעיף 126	בורוביק מיכאל
15	7729	14	16403/2025/5	הערת אזהרה סעיף 126	גידורו בע"מ
16	7729	14	17934/2025/1	הערת אזהרה סעיף 126	רז שחר
17	7729	14	18885/2025/1	הערת אזהרה סעיף 126	רז שחר
18	7729	14	22618/2025/1	הערת אזהרה סעיף 126	רז שחר
19	7729	15	22391/2024/1	משכנתה	רז שחר
20	7729	15	25272/2024/2	משכנתה	רוסק הולדינגס בע"מ
21	7729	15	25272/2024/1	תיקונים שונים בהערה	רוסק הולדינגס בע"מ





לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ

עו"ד לילך ירדני, שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב שמאי סקרעין B.A. נכללה ומנע"ס
יוחאי חן שמאי מקרקעין B.A. נכללה ומנע"ס
עמחי לואיס שמאי מקרקעין B.A. נכללה ומנע"ס
עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A. נכללה ומנע"ס



נספח שיעבודים - מתחם B

מס"ד	גוש	חלקה	מס' שטר	מהות ההערה	על הבעלות של
22	7729	15	75532/2023/3	הערה לפי סעיף 16 (ז)1 לחוק מיסוי מקרקעין בגין חובות מס רכישה	אלישע דוד דורון, מרקמן דמיטרי, זכריה יאיר, מלאכי שרה, מלכי שרה, מוסקוביץ אורנה, מוסקוביץ רמי, מרגלית שלזינגר מיכל, שלזינגר ניצן חי, דידי אנטונינה, דידי רואי, אליהו טובה, אליהו אברהם, לוי מרתה, דמיטרוב קונפנינו קונסטנטין, בר און משה, כהן ענת ליה, כהן אליהו, אליאסף דבורה יעל, אברמוף שני, מיארה ירון, גודלבסקי דוד, בן צבי רחל, גרבר ערו, יאדגרי לירן, משה כלנית, תורקי ערו
23	7729	15	4592/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	ירון סויד, ריבה סויד
24	7729	15	4708/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	ון חלדר דניאל, שיבק ליאת, בש פנחס שלמה, לפיד מאיר
25	7729	15	4711/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	יהודית יאנקוביץ, מריאן רדו יאנקוביץ, יאנקוביץ מריאן רדו, יאנקוביץ אורי יצחק
26	7729	15	4731/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	ניר אלון, ענת אלון
27	7729	15	4790/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	עזרא אלון
28	7729	15	4823/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	נצר זיו, נצר ענבר
29	7729	15	10270/2024/1	תיקון טעות סופר	יואל אליאס תבור, אלנה גלבע קפלן, אוריאל הרשקו, דובלין עוזיאל, נדב גורן, אורן אלגלי, יעל אביטל, ניסן דדי עובדיה, אלי ארזי, יוסף ארזי
30	7729	15	4847/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	ליאת שמחה תבור
31	7729	15	4996/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	אילנה טובה הרשקו, שלמה זכריה, גילה זכריה, דוד סייג
32	7729	15	19619/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	קורדובה ליאת
33	7729	15	36805/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	רבקה כהן
34	7729	15	36805/2024/2	הערת אזהרה סעיף 126	חדד חיים חי, חדד גיאנט
35	7729	15	37137/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	סלפטי יובל, סלפטי מתן יאיר, סלפטי אילן מסעוד
36	7729	15	57342/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	שטיין שמעון צבי, שטיין ציפורה
37	7729	15	60235/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	עדי פז
38	7729	15	63425/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	וינגרטן רוני
39	7729	15	63425/2024/2	הערת אזהרה סעיף 126	מלכי שרה, מלכי שרה
40	7729	15	68655/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	בלוי שולמית, בלוי מרדכי זאב, בלוי יעקב, בלוי מרים

כתובתנו: עולי הגרדום 14, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730
טל" משרד: 077-3370-336 נייד: 0545-223-728, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





תאריך : 28/10/2025
מספרנו : 17639

לכבוד,

יער קורין ניהול ותכנון בע"מ

מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון

לתכנית בהכנה תמל/3002

חדרה, בית אליעזר

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

לפי פרק ג', סימן ז'

לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965





1. רקע כללי: טבלת ההקצאה והאיזון נערכה לחלקות ולגושים המפורטים דלעיל, חלקות אלו כלולות בתחום תכנית בהכנה תמל/3002. מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בסמוך לשכונת בית אליעזר בחדרה הכוללת כ - 7,835 יחידות דיור למגורים, 300 יח"ד מוגן, שטחי תעסוקה ומסחר בשטח כולל של כ - 67,050 מ"ר, מוסדות ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים.

טבלת ההקצאה והאיזון ערוכה עפ"י עקרונות פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965, ותקן מספר 15 לתקינה השמאית - פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה. **נספח עקרונות זה עודכן בהתאם להמלצת החוקר במסגרת דיון להתנגדויות ולפני פרסום לפי ס' 106 ב' לחוק.**

2. המועד הקובע: המועד הקובע לטבלת האיחוד והחלוקה הינו 31/03/2025, יום כתיבת חוות הדעת ערב הפקדתה להתנגדויות.

3. מועד ביקור בנכס: במקרקעין שבנדון נערכו מספר ביקורים. הביקור האחרון במתחם נערך בתאריך 12/03/2025 ע"י יונתן לוי ואביבה חיזקיאס, שמיאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין: רצ"ב סקירת החלקות הכלולות בשטח התכנית:

גוש	סוג הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7724	מוסדר	-	14
7725	מוסדר	-	7-8
7726	מוסדר	-	2,284
7727	מוסדר	154-160	174-175,247
7728	מוסדר	32-33,38-40,42,45,52-53,75,87,92	29-31,35-37,41,51,67,71,74,78,88-89,99
7729	מוסדר	14,22	10-11,15-17,19
7730	מוסדר	102-103,105,107,113,191	104,190,193
10030	מוסדר	-	12
10058	מוסדר	-	74
10059	מוסדר	-	85
10060	מוסדר	51-52	42
10062	מוסדר	-	175

(* יודגש, לא כל השטחים בתחום התכנית נכנסים במסגרת האיחוד והחלוקה. השטח הכלול בתחום האיחוד והחלוקה הינו בהתאם למדידה אנליטית ע"י מודד מוסמך מר אריה פרנק מתאריך 23/10/2025.





5. תיאור הסביבה:



תחום התכנית כולל חטיבת קרקע לא מפותחת, אשר רובה המוחלט אינו מבונה. מיקום המקרקעין בחלק הדרום מזרחי של העיר חדרה, בסמוך וכחלק משכונת בית אליעזר. הסביבה מאופיינת בעיקר במטעים, בשטחים מעובדים ובשטחים פתוחים לא מעובדים. מרבית השטח בתחום התכנית נמצא במצבו הטבעי. בסביבה נמצאו מספר מועט של צריפים וסככות המשמשים את החקלאות הנעשית פיזית במתחם. בתחום התכנית נמצאו גם מספר מועט של מבני תשתיות, אנטנות סולריות וכיוצ"ב. בעת הביקורים בנכס נמצא כי הטופוגרפיה של פני השטח מישורית באופן יחסי.

תכנית גבולות המתחם שבנדון הינו כדלקמן: טבלאות איזון והקצאה מסמך עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד



- ממזרח: שטחים חקלאיים.
- מצפון: שטחים פתוחים כחלק מפרוזדור קווי מים ומפרוזדור חשמל.
- מדרום: שטחים חקלאיים.
- ממערב: שכונת מגורים.

להלן תמונות מיום הביקור בנכס, להמחשה:



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

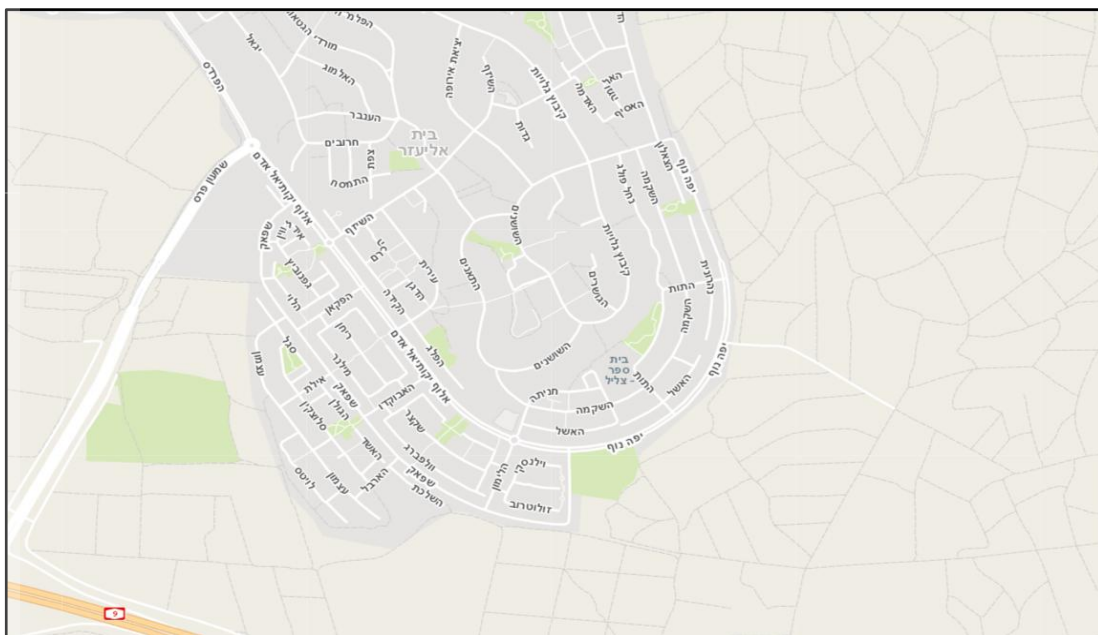




להלן סימון התוכנית הנדונה על רקע תצלום אוויר:



להלן מיקום התוכנית על רקע תרשים סביבה מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP:



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

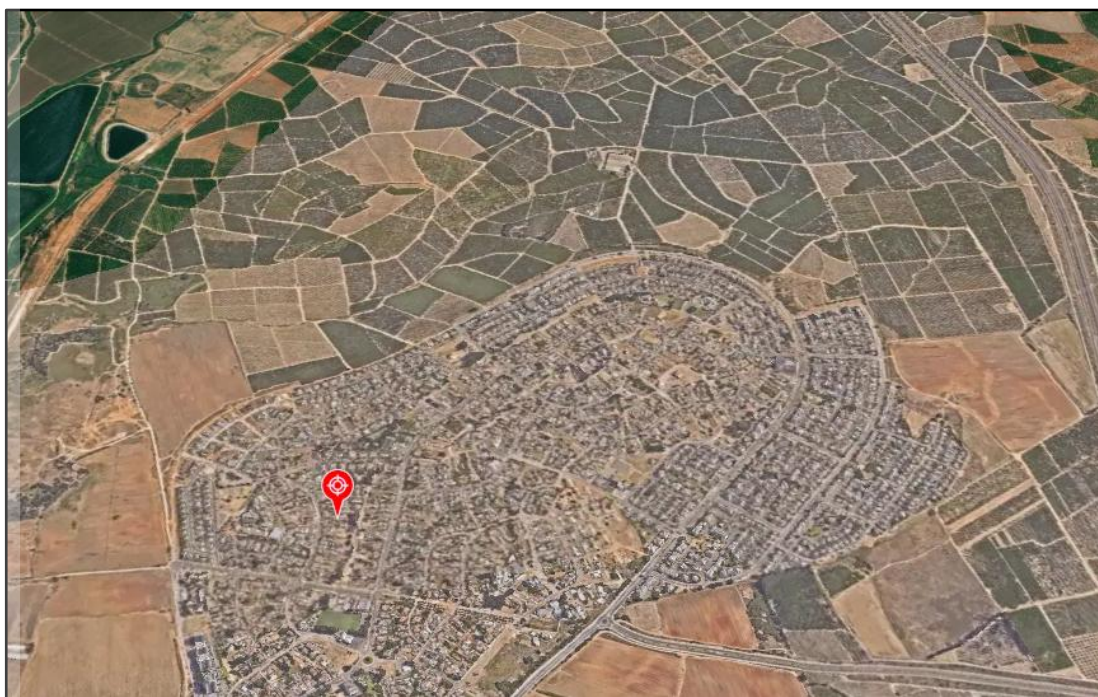




להלן מיקום התוכנית על רקע תרשים סביבה מתוך אתר מערכת ה- GIS העירונית :



להלן מיקום התכנית מתוך מערכת תלת מימד - Simplex :



כתובתנו : הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד : 4925730 טלי משרד : 077-3370-336
 נייד : 0545-223-728, 0522-223-228, פקס : 03-5406456, דוא"ל : h0545223728@gmail.com





6. תיאור המתחם:



התכנית הנדונה מהווה תכנית בסמכות הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור. מטרת התכנית הינה, בין היתר, הרחבת שכונת בית אליעזר כפי שיובהר להלן. שטחה הכולל של התכנית הינו כ- 1,573 דונם. התכנית כוללת תכנון מפורט אשר עתיד לאפשר בניה של כ- 7,835 יח"ד (בנוסף 300 יח"ד מיוחד), בצפיפות נטו של כ- 20 יח"ד/דונם, וכ- 23,500 נפש/קמ"ר. הבניינים המתוכננים נעים בגבהים משתנים, אך בבניה נמוכה יחסית של עד כ- 10 קומות. חלק מבנייני המגורים יבנו מעל שטחי מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור! וזיא תואלבט, תונורקע רמסמ האצקהו וז

תכ ההרחבה נכללת בתחום תמ"א 535 כמרקם עירוני חדרה, ועוטפת את בית אליעזר מזרח וממזרח, בשטח המשמש

כיום בעיקר לחקלאות. התכנית גובלת בתחום מגורים מפותח ממערב, בשטחים חקלאיים ממזרח, בפרוזדור חשמל (לפי תמ"א 2/ג/10) ופרוזדור קווי מים (לפי תכנית ג/1311/חד/1330/מ/348) בגבולותיה הדרומיים / צפוניים. כמו כן, גבעת הצבעונים, המסומנת לשימור נופי בתכנית מתאר חדרה חד/2020, מהווה את הגבול המערבי.

הפיתוח שם דגש על המשכיות המרקם העירוני ועל החיבוריות לשכונה הקיימת. החיבוריות נעשית באמצעות רשת הכבישים ורשת שטחים ירוקים הממשיכות את הרשתות הקיימות. התכנית כוללת שדרה מסחרית ראשית עם שימושים מעורבים של מסחר תעסוקה ומגורים לאורך רחוב יפה נוף, המהווה את הממשק הפיזי בין החלק הישן לחדש ותהווה ציר תחבורה ציבורית מרכזי העתיד לכלול נת"צ שיאפשר חיבור למרכז העיר, לתחנת הרכבת החדשה ולכיוון דרום באמצעות דרך אדם יקותיאל. (מתוך דברי ההסבר לתוכנית).



בתחום התכנית קיימים מגוון של בעלי זכויות שונים, ביניהם מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קרן קיימת לישראל, הימנותא בע"מ, עיריית חדרה ובעלים פרטיים.

טבלת ההקצאה והאיזון ערוכה עפ"י עקרונות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה 1965, ותקן מספר 15 לתקינה השמאית – פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה. בטבלת ההקצאה והאיזון פורטו הבעלים השונים בכל חלקה. טבלה זו משקפת במצבה הנכנס מספר ייעודי קרקע מגוונים, להם נתייחס בהרחבה. כפי שיפורט להלן, קיימים 2 מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים A ו-B.

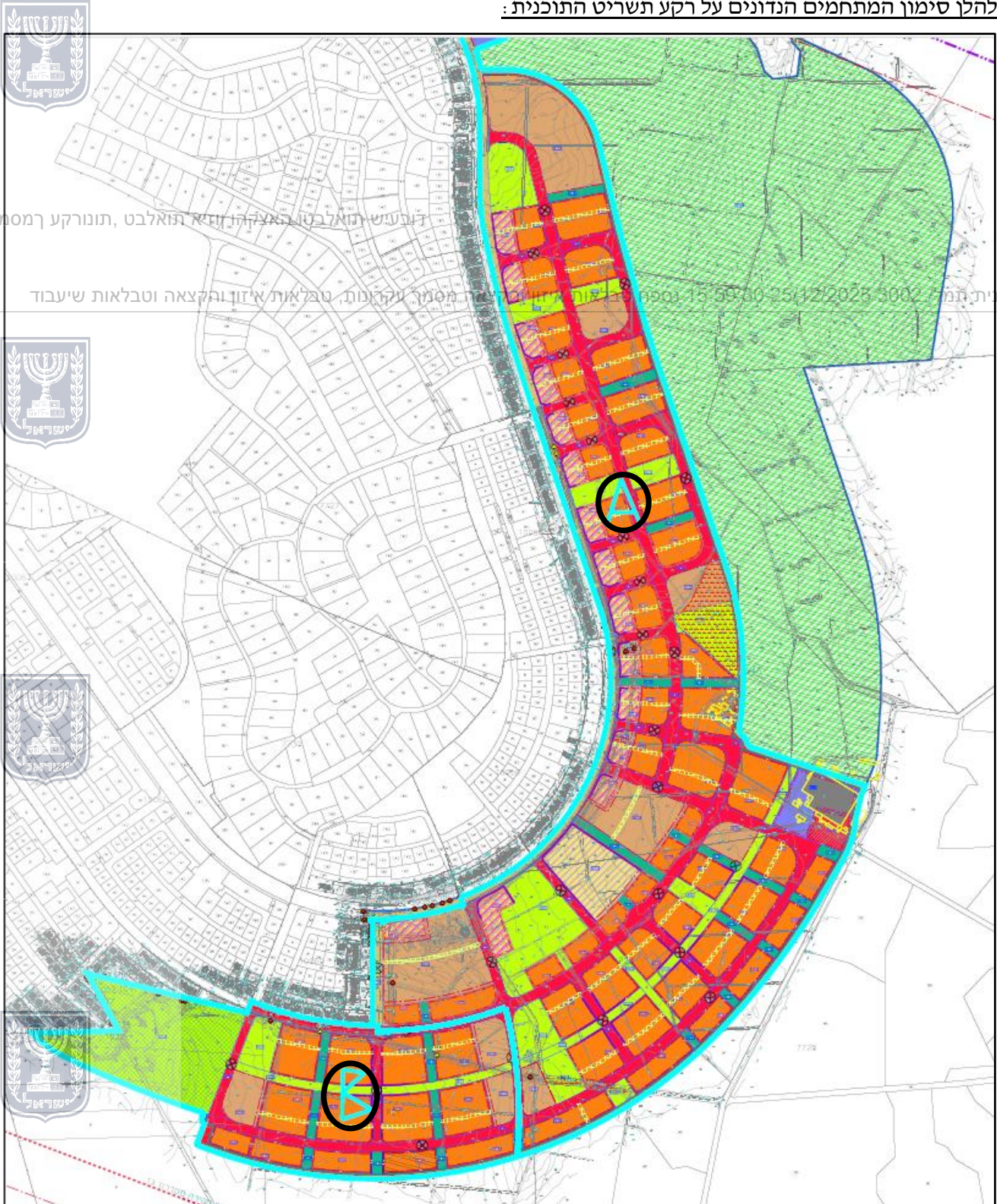


אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמיאי מקרקעין (1954-2021)
יונתן לוי שמיאי מקרקעין, מניסטר במקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני, שמיאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב שמיאי מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
יוחאי חן שמיאי מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
עמיחי לואיס שמיאי מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
עמית שוהי שמיאית מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



להלן סימון המתחמים הנדונים על רקע תשריט התוכנית:



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טלי משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





א. תיאור מתחם A: מתחם תכנון A ממוקם בחלקו הצפוני של התכנית ומשתרע על שטח של 728.459 דונם. המתחם כולל מסי ייעודי קרקע במצב הנכנס מכוח תוכניות שונות, כגון: מגורים, חקלאי וכינוצ"ב בעת הערכת השווי במצב הנכנס ניתן שווי לכל חלקה בהתאם לייעוד המאושר מבחינה סטטוטורית. כמו כן, המתחם הנדון מורכב מבעלויות אשר מחוזקות ע"י המדינה באמצעות גופים שונים, וכן חברת הימנותא. בחלק מהמקרקעין במתחם רשומים חוכרים על מספר חלקות.

להלן החלקות אשר נכללות במתחם A:

מס' גוש	מס' חלקה	חלק/כל החלקה	שטח רשום בדונם	שטח נכלל בתחום קו כחול בדונם
7726	284	חלקי	405.174	95.343
7727	154	מלא	18.314	18.314
7727	155	חלקי	16.990	15.839
7727	156	חלקי	18.261	6.762
7727	157	חלקי	28.451	0.588
7727	158	חלקי	9.909	9.821
7727	159	מלא	11.547	11.547
7727	160	מלא	1.915	1.915
7727	174	חלקי	102.081	8.462
7727	247	חלקי	172.412	161.590
7728	29	חלקי	17.681	0.415
7728	30	חלקי	26.460	19.769
7728	31	חלקי	18.699	18.676
7728	32	מלא	10.549	10.549
7728	33	מלא	20.909	20.909
7728	35	חלקי	15.093	10.864
7728	36	חלקי	13.307	10.801
7728	37	חלקי	29.769	28.939
7728	38	מלא	12.436	12.436
7728	39	מלא	22.466	22.466
7728	40	מלא	19.753	19.753
7728	41	חלקי	27.593	27.121
7728	42	מלא	20.494	20.494
7728	45	מלא	8.906	8.906
7728	51	חלקי	8.111	1.894
7728	52	מלא	10.364	10.364
7728	53	מלא	10.139	10.139
7728	67	חלקי	11.226	8.072
7728	71	חלקי	11.450	4.803



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמואל מקרקעין (2021-1954)
 יונתן לוי שמואל מקרקעין, מניסטר במקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עו"ד לילך ירדני, שמואלית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב שמואל מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
 יוחאי חן שמואל מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עמיחי לואיס שמואל מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עמית שוהי שמואלית מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין בע"מ



מס' גוש	מס' חלקה	חלק/כל החלקה	שטח רשום בדונם	שטח נכלל בתחום קו כחול בדונם
7728	74	חלקי	3.426	2.029
7728	75	מלא	2.806	2.806
7728	78	חלקי	85.237	15.367
7728	87	חלקי	25.489	4.701
7728	92	מלא	25.840	25.840
7729	17	חלקי	312.608	4.125
7729	22	חלקי	3.100	0.261
7730	102	חלקי	9.297	5.806
7730	103	מלא	15.407	15.407
7730	104	חלקי	11.361	6.470
7730	105	חלקי	11.037	10.004
7730	107	חלקי	9.355	2.946
7730	113	חלקי	9.236	4.198
7730	190	חלקי	7.331	3.980
7730	191	מלא	3.645	3.645
10030	12	חלקי	133.160	1.315
10058	74	חלקי	14.339	7.028
10059	85	חלקי	18.456	9.084
10060	51	חלקי	4.474	0.082
10060	52	מלא	3.643	3.643
		סה"כ מתחם A	728.459	728.459



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





7. מצב תכנוני:

להלן עיקרי התוכניות החלות בתחום התכנית הנדונה:

א. תמ"א 35 שפורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5474 בתאריך 27/12/2005:

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לפיתוח הארץ, שערוכה בתשריט בקני"מ 1:100,000. בבסיס התכנית 2 מטרות. מתן מענה לצורכי הפיתוח הצפויים מחד, ושמירה על שטחים פתוחים ועל ערכי טבע, חקלאות, נוף ומורשת מאידך. על מנת לאפשר הבחנה ברורה בתוך המרחב הארצי בין שטחים מאפשרי – פיתוח לבין שטחים מוטי שימור, ובכדי לבטא את עקרונות התכנון, התכנית חילקה את הארץ למרקמים המהווים אזורי תכנון תכנית השונים. זה מזה ביחסים הכמותיים והמרחביים בין ויעודי הקרקע לשימושם, ברמות הפיתוח והשימור שבתוכם ובכללים המסדירים ומכוונים יחסים אלה בתוכם. הקרקעות בתחום התוכנית הנדונה מסווגות כמרקם עירוני.



ב. תכנית תמ"מ 6 – תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6591 בתאריך 13/05/2013:
מרבית השטח בתחום התכנית מסווג כאזור חקלאי / נוף כפרי פתוח, שטח קטן מאוד שנשאר כשטח פתוח מיוחד מסווגת בתמ"מ כשטח פתוח / חקלאי מוגן וחלק זעיר בצמידות לשכונה מסווג כאזור פיתוח עירוני.

ג. תכנית שגפ/92 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 243 בתאריך 07/08/1952:

תכנית זו הינה תכנית וותיקה אשר נערכה באיכות גרפית ירודה, המקשה למקם את התכניות גיאוגרפית באופן סביר. ניתן לזהות כי חלק מתחום התכנית (זה הממוקם מזרחית לשכונת המגורים בית אליעזר) נמצא בתוך תחום השגפ ובייעודי מגורים שונים. כך למשל ניתן לאתר את חלקה 284 בגוש 7726 ואת חלקה 247 בגוש 7727, כמו גם חלקה 92 בגוש 7728 אשר מהוות (ככל הנראה) את חלקו הארי של השג"פ בייעודים סחירים.



ד. תכנית ג/527/חד/417 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1087 בתאריך 07/05/1964:

מטרת התוכנית היא למטע פרדסים לבטל דרכים קיימות לבצע חלוקה חדשה, לפתוח דרכים חדשות ולהרחיב דרכים קיימות. התוכנית מסווגת חלק מהמקרקעין בייעוד חקלאי, בנייני משק, שצ"פ ודרך מאושרת.

ה. תכנית חד/572 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1994 בתאריך 10/03/1974:

חלק מתחום התכנית המוצעת נמנה בייעוד שטח חקלאי הכולל מגבלות בניה ודרך מאושרת.

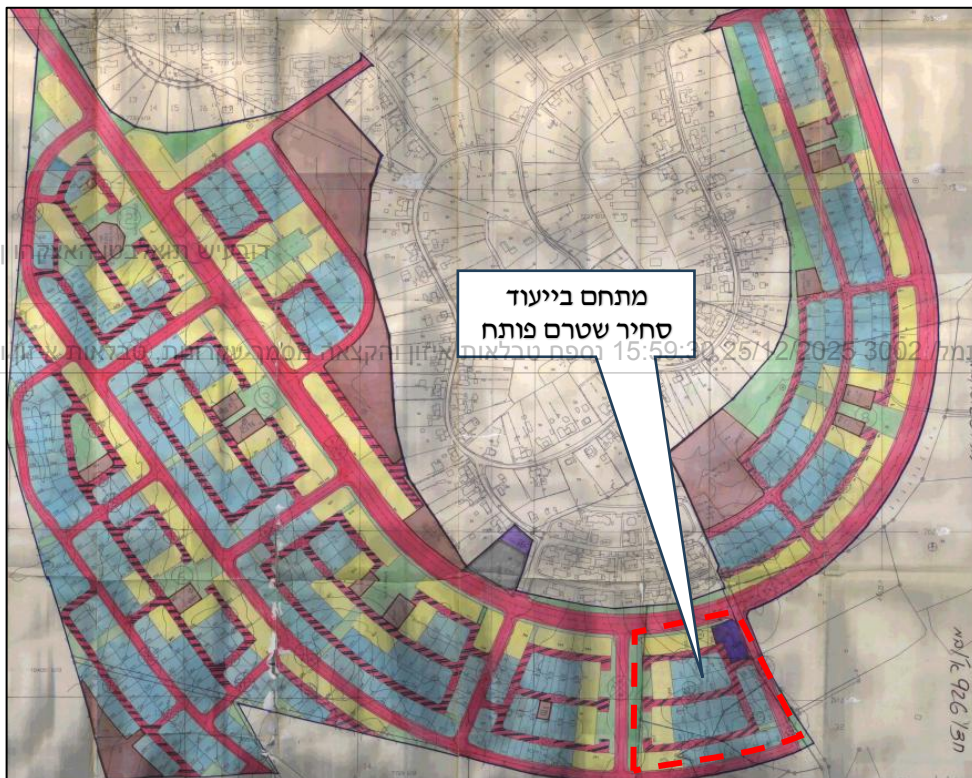
ו. תכנית חד/926/במ שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 בתאריך 14/05/1992:

מטרת התוכנית הינה הרחבת שכונת בית אליעזר חדרה. בין היתר, התוכנית משנה חלק מהמקרקעין שבנדון מאזור חקלאי לאזור מגורים, דרכים, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור. למעשה, חלק משמעותי משכונת בית אליעזר נבנה מכוחה של תכנית זו. חלק מתכנית 926 הנ"ל, התחום דרומית לרח' יפה נוף ומזרחית לרח' יצחק הנקין, שייעודו סחיר, נותר ללא פיתוח ולא מומש עד היום. זאת ועוד, חלק מהקרקעות בתחום התכנית שבנדון נמצאו בייעודי קרקע שונים בתכנית זו, כגון: דרך מאושרת, דרך משולבת, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, וזאת כאמור לצד מעט חלקות מגורים, כמפורט להלן.





להלן חלק מתשריט התוכנית הרלוונטית המצוי בתחום האיחוד וחלוקה:



יוזיא תואלבט, תונורקע רמסמ האצקהו וז

תכנית חמ"ל/3002/25/12/2025 15:59:30 נספח תכלאות אי"ן והקצאה מסמך עיקרית, טבלאות אי"ן והקצאה וטבלאות שיעבוד



ז. תכנית חד/2020, תכנית מתאר לחדרה, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6798 מתאריך 11/05/2014:

תכנית זו הינה תכנית מתאר כוללת לעיר חדרה. יואר, כי בתוכנית כוללת הייעוד המסווג הינו מוכלל ולא סטטוטורי. כמו כן, התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות אשר הן יעמדו בתוקפן. עיון בתשריט התכנית ממחיש כי חלקה המזרחי לתכנית ההרחבה של שכונת בית אליעזר (תכנית 926 המוזכרת דלעיל), מסומן בתכנית הכוללת כ – "קרקע חקלאית". למען הסר ספק נדגיש כי תכנית השגפ אינה מבוטלת ע"י תכנית המתאר הכוללת. מכאן נדגיש את מטרות תכנית המתאר חד/2020 אשר הינם בין היתר, כדלקמן:

- ביסוסה של העיר חדרה כעיר ראשה המהווה מרכז נפתי.
- יצירת מסגרת תכנונית לעיר בת קיבולת של 185,000 נפש ואף מעבר לכך. במסגרת זו התוויית עיקרי התכנון לשכונות המגורים החדשות ולאזורי הפיתוח החדשים, וטיפול תכנוני באזורים הקיימים.
- הפיכתה של חדרה לעיר חוף תיירותית.
- שימורה, חיזוקה ופיתוחה של המעטפת הירוקה ההיקפית של העיר.
- פיתוח מערך התחבורה העירוני וקישורו למערך הארצי.
- הסדרת תכנון העיר והחלתו על כל השטחים הכלולים בתחום שיפוטה (עם דגש מיוחד לחלק הצפון מערבי).
- יצירת המנופים להתחדשות העיר הקיימת.
- קידום פיתוח המע"ר, חיזוקו וגיבושו.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טלי משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





זכויות הבניה המדויקות יקבעו בתכניות מפורטות ויגזרו מתוך הזכויות הנקובות לעיל. נקבעו שטחי שירות לכל יעוד מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת. בתחום התכנית נמצאות קרקעות אשר סומנו בתכנית המתאר הכוללנית חד/ 2020 כחלק ממתחם תכנוני מספר 19 אשר רק חלקו כלול בגבולות ההכרזה של התכנית התמ"לית. לעמדתנו, התוכנית הנדונה בהיותה כוללנית, אינה משפיעה על שווי החלקות במצב הנכנס במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה.

8. מצב תכנוני מוצע – תכנית תמל/3002 – תוכנית מועדפת לזיור – חדרה בית אליעזר האצקהו וזיא תואלבט, תונורקע רמסמ האצקהו ון

חוות דעת זו מתבססת על תדפיס הוראות מס' 119 מועד הפקה 28/10/2025. מטרת תכנית זו הינה הרחבה צמודת דופן לשכונת בית אליעזר הקיימת. ההרחבה נכללת בתחום המסומן בתמ"א 35 כמרקס עירוני חדרה. היא עוספת את בית אליעזר מדרום וממזרח. השטח כיום משמש לחקלאות. התכנית גובלת בשטחים חקלאיים ממזרח ובדרום, בפרוזדור חשמל לפי תמ"א 2/ג/10 ופרוזדור קווי מים לפי תכנית ג/1311/חד/1330/מ/ 348 בצפון. גבעת הצבעונים המסומנת לשימור נופי בתכנית מתאר חדרה חד/2020, מהווה את הגבול המערבי. שטח התכנית הינו כ – 1,573 דונם. התכנית כוללת תכנון מפורט לכ – 8,135 יח"ד (מתוכם 300 יח"ד מיוחד), כ – 67,050 מ"ר מסחר ותעסוקה וכך שטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. הצפיפות המוצעת למגורים בשטח התכנית היא כ-20 יח"ד/ד' נטו וכ – 23,500 נפש/קמ"ר.

הפיתוח שם דגש על המשכיות המרקם העירוני ועל החיבוריות לשכונה הקיימת. החיבוריות נעשית באמצעות רשת הכבישים ורשת שטחים ירוקים הממשיכות את הרשתות הקיימות. רובע המגורים מורכב בעיקרו מבלוקים היוצרים רציפות עירונית ומעודדים הליכה ברגל ורכיבה על אופניים, באמצעות שילוב של שימושים מסחריים וציבוריים עם המגורים. התכנית כוללת שדרה מסחרית ראשית עם שימושים מעורבים של מסחר תעסוקה ומגורים לאורך רחוב יפה נוף, המהווה את הממשק הפיזי בין החלק הישן לחדש ותהווה ציר תחבורה ציבורית מרכזי העתיד לכלול נתיב שיאפשר חיבור למרכז העיר, לתחנת הרכבת החדשה ולכיוון דרום באמצעות דרך אדם יקותיאל. בלב הרובע בצמוד לרחוב הראשי מתוכנן פארק רובעי אשר מתחבר לשכונת בית אליעזר מצדו המערבי. בהיקף הרובע מתוכננת טיילת, שתשמש גם כחיץ בין הבינוי לשטחים חקלאיים, ותעודד שימושי פנאי ונופש (מתוך דברי ההסבר לתוכנית).

מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בסמוך לשכונת בית אליעזר בחדרה הכוללת כ – 7,865 יחידות דיור למגורים, 300 יח"ד מוגן, שטחי תעסוקה ומסחר בשטח כולל של כ – 67,050 מ"ר, מוסדות ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים.





להלן עיקרי הוראות התוכנית:



1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מיעוד קרקע חקלאית לייעודים מגורים, מגורים, מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, דרך מוצעת, חניון ומתקנים הנדסיים. קביעת הוראות הבניה.
2. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
3. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, חניון תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ותשתיות מתקנים הנדסיים.
4. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
5. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.

6. קביעת מספר קומות או גובה המבנים: טבלאות איזון והקצאה מסמך עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד



7. קביעת שטחי הבניה המותרים.
8. קביעת תנאים להכנת נספח בינוי לביצוע 1: 500 ותנאים בהליך הרישוי.
9. קביעת הוראות לתיעוד ושימור עבור אתרים שנקבעו לשימור.
10. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולטיפוח עצים וערכי טבע.
11. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה.
12. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לבינוי.

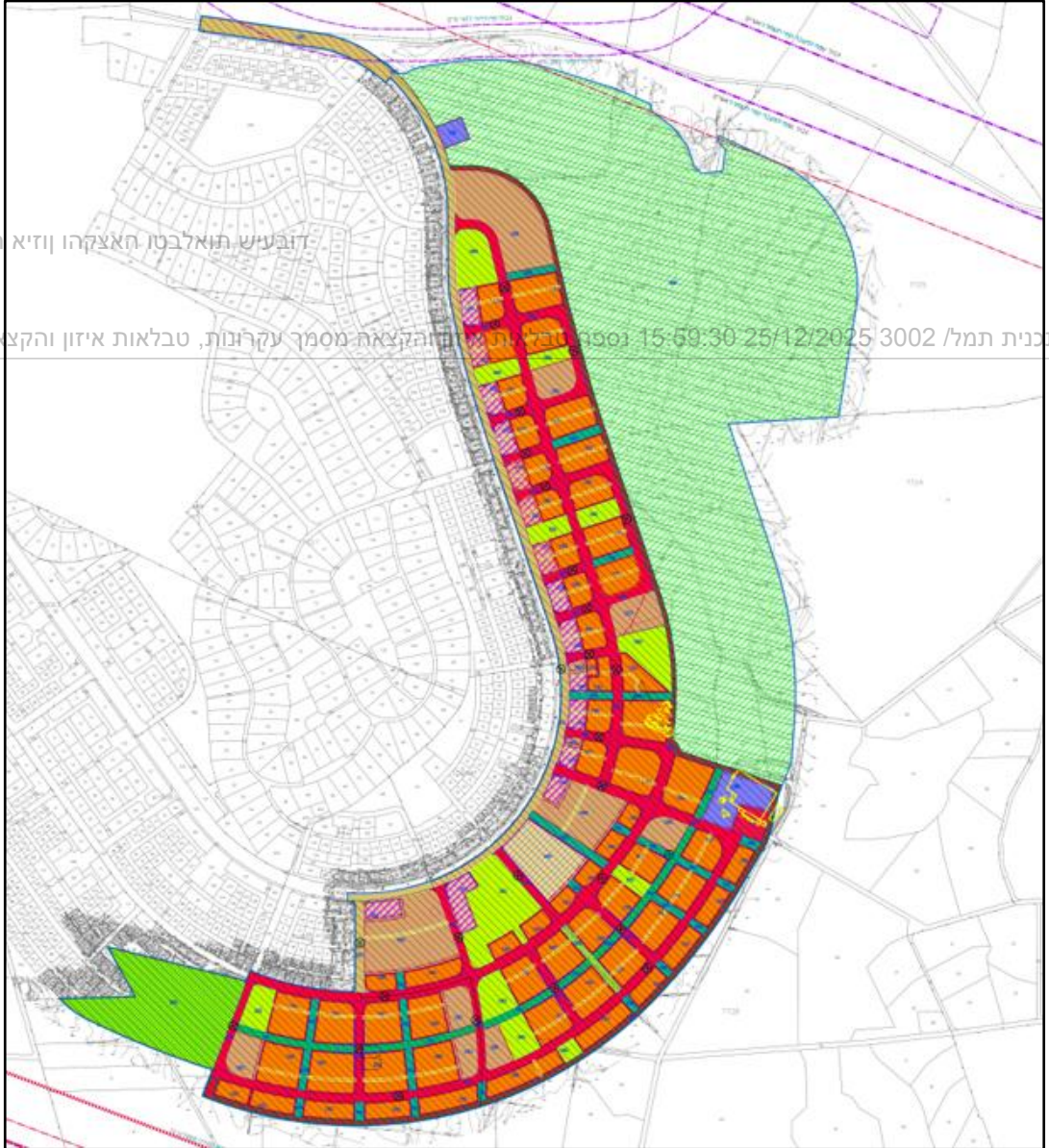


אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמואל מקרקעין (1954-2021)
יונתן לוי שמואל מקרקעין, מניסטר במקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני, שמואלית מקרקעין
יוחאי אהרונוב שמואל מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
יוחאי חן שמואל מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
עמיחי לואיס שמואל מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
עמית שוהי שמואלית מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



להלן תשריט התכנית במצב המוצע



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





9. מצב משפטי:



פירוט הבעלויות, כפי שאלו מקבלים ביטוי בטבלת ההקצאות, נקבע ע"פ הרישום הקיים בנסחי הטאבו שהונפקו באמצעות האינטרנט בתאריך 29/01/2025 ו- 27/03/2025. לעניין זה נדגיש כי מניין בעלי הזכויות הנמנה בתחום התכנית מגוון, וכולל, בין היתר, בעלי זכויות כדלקמן:

א. בעלים פרטיים.

ב. רשות מקומית (עיריית חדרה).

ג. הימנותא בע"מ.

ד. מדינת ישראל.

ה. קרן קיימת לישראל.

דובעיש תואלבוטו האצקהו וזיא תואלבוט, תונורקע רמסמ האצקהו וז

תכנית השות הפיתוח: 15:59:30 25/12/2025 נספח טבלאות איזון והקצאה מסמך עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד



על חלק מהחלקות דלעיל נרשמו חוכרים וכן הערות שונות. למען הנוחות ובשל היקף הנתונים, לא הוצגו הערות אלו בטבלה, אולם אלו הובאו בחשבון ויוצגו כנספח לחו"ד זו, כחלק בלתי נפרד ממנה. לצורך בחינת הערות אלו יש לעיין בנספחי השומה להלן. המידע הנ"ל מסתמך על נסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט, כמוזכר דלעיל. לגבי חלק מבעלי הזכויות, לא מופיע מס' ת.ז בנסח רישום. לפיכך, מס' הת.ז לא צוין גם בטבלאות איחוד וחלוקה.

10. עקרונות לטבלת ההקצאות ולוח האיזון:

א. לוח ההקצאות מהווה חלק ממסמכי התכנית המוצעת תמל/3002, שמטרתה הרחבתה שכונת בית אליעזר. הטבלה נערכה בהתאם להוראות התכנית המוצעת, באמצעות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים. טבלת האיחוד והחלוקה מקצה את מגרשי התמורה לבעלי זכויות רלוונטיים בתחום מגרשי האיחוד והחלוקה, כפי שיפורט בהמשך.



ב. ההקצאה והאיזון לתוכנית תמל/3002 בוצעו על בסיס הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ובהתאם לתקנות חלוקה חדשה ותקן 15 של מועצת שמיאי המקרקעין. מסמך זה, נספח לטבלת האיחוד והחלוקה, נערך בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

ג. סעיף 122 לחוק התכנון והבניה קובע את העקרונות המנחים להליך החלוקה שלא בהסכמה, כדלקמן: "חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה: 1. "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".



2. "שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים. לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".





ד. ע"פ הלכת איירני שנקבעה בבג"צ 4914/91 ו- 5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המגרשים בכל אחד ממצבי התכנון. למעשה, עקרון הבסיס הנו שמירה על השווי היחסי בשני המצבים (מצב נכנס ומצב יוצא) לכל בעל זכות רשום, והכל עפ"י כללי החקיקה והפיסקה.



ה. בתחום התכנית נמצאו קרקעות אשר סומנו בתכנית המתאר הכוללתית חד/2020 כחלק ממתחם תכנוני מספר 19. ייעוד הקרקע במצב הנכנס מבטא את היעוד המוקנה בתכניות מפורטות. לעניין זה ראה, בין היתר, פס"ד פריימן נ' שר הפנים שנדון בבג"ץ 483/88. וכן את התייחסותו של המלומד עוה"ד משה רז כהן בספרו בעניין איחוד וחלוקה (מהדורה שנייה, פרק 29.2, עמ' 350) "הקושי נעוץ בעובדה שאם שווי השוק ישקף את ההוראות ואת המסגרות שנקבעו בתכנית הכוללתית... תסוכל המטרה של תכנית לאיחוד וחלוקה להביא לחלוקה הוגנת על בסיס שוויון יחסי של התועלת והעלויות שבתכנית".



ו. ע"פ הוראות תקן 15 לתקינה השמאית, מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, לא משתתפים בתחשיבי האיזון. רשימת מגרשים זו מופיעה בסוף טבלת האיזון "מתחת לקו". עם זאת, ביחס לתוכנית שגפ/92 וחד/926א/במ, בהם לא מומשו המגרשים שייעודם לצרכי ציבור, הם יהיו מעל לקו עפ"י ההנחיות של המשנה ליועמ"ש (אזרחי) עו"ד כרמית יוליוס מיום 27/06/2022.

ז. שטחי החקלאות הנמצאים בחלקה הצפון / מזרחי של התכנית ושייעודם נותר ללא שינוי, כמו גם האזור הדרומי בתכנית אשר משנה ייעודו מקרקע חקלאית לשטח פתוח מיוחד, אינם מהווים חלק ממתחמי האיחוד והחלוקה בטבלאות ההקצאה ואיזון.



ח. נלקח בחשבון מיקומה הספציפי של כל אחת מהחלקות בכל מתחם.

ט. בהתאם להמלצת החוקר במהלך הדיון בהתנגודיות, הומלץ לאפשר את שינוי אוי הבינוי ולתת לגיטימציה לשילוב בניה גבוה יותר בחלק מהמגרשים. תוספת הגובה מחייבת מימוש של שטחי שירות נוספים בבניין. ע"מ לשמר את אותם שטחי "פלדלת", שולבו שטחי שירות נוספים שמטרתם לאפשר את המימוש הנ"ל ללא תוספת שווי וללא השפעה על ערכי השווי המיטביים.

י. **מתחמי האיחוד והחלוקה:** המתחם חולק לשני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים, כנדרש בתקן 15 בהם ישנם מתחמים בעלי ערכי קרקע שונים (בשל המצב התכנוני הנכנס) ולצורך הגדלת ישימות התוכנית. למען הסר ספק, בכל מתחם נפרד קיימת התכנות כלכלית ותכנונית לממש בניה עצמאית, כדלקמן:



1. **מתחם A:** המתחם הצפוני בתחום התכנית. כמוצג דלעיל, המתחם יכלול חלקות קרקע בייעוד חקלאי, חלקות קרקע בייעוד מגורים ב' ע"פ הוראות שגפ/92 וקרקעות בייעוד מגורים ב' ד-ג ע"פ תכנית חד/926א/במ. הבעלות במתחם מתחלקת בין הימנותא בע"מ לבין קרקעות בבעלות המדינה.





2. מתחם B :

המתחם ממוקם בחלקו הדרומי של התכנית. המתחם כולל קרקעות ביעוד נכנס חקלאי.



חלוקת הבעלויות במתחם מגוונת, ומשלבת קרקעות המוחזקות ע"י המדינה, בעלי זכויות פרטיים וחברת הימנותא בע"מ.

יא. החלקים הרלוונטיים במצב נכנס :

1. **שטחי החלקות** הרשומות במצב נכנס הינם בהתאם לחלוקה אנליטית של מודד התכנית. מדידה זו נערכה ע"י המודד אריה פרנק מתאריך 17/04/2024. הובא בחשבון צורתם, מיקומם והטופוגרפיה בכל חלקה,

תכנית הכלוקיימת לה השפעה על שווי המקרקעין. איזון והקצאה מסמך עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד



2. **ייעוד החלקות** המשתתפות בטבלת האיחוד והחלוקה נקבע בהתאם לקומפילציה שנערכה בתאריך 22/03/2023 ע"י חברת חץ הצפון, באמצעות ה"ה מרינה פאראבק, מתכנתת ערים, ונבדקה ע"י הח"מ.

3. ייעודי הקרקע בתחום תמ"מ 6, בבדיקה מול המודד התמ"מ הינה בקנה מידה של 1:50,000 ודיוקה הגרפי הינו נמוך מאוד. בהתאם לכך לא ניתן לקבוע שטחים וייעודים מדויקים מכח התמ"מ.

4. **תרומת המחוברים / נטועים** הרי שבתחום התכנית נמצאו מעט מבנים קיימים, אשר בכל מקרה נמצא כי אלו אינם תורמים לשווי המקרקעין במצבם הנכנס. עם זאת, לעניין חלקה 67 בגוש 7728 הומצא היתר במהלך הדיון בהתנגדויות, וע"פ המלצת החוקר שולבה תרומת המחוברים. מבחינה שמאית תרומה זו נקבעה בגין בניה קונבנציונלית בלבד, שכן שווי הקרקע הנכנס כקרקע חקלאית + פוטנציאל מאיין את תרומת הסככות. בהתאם למצבם הפיזי הירוד וגילם במועד הקובע.



בנוסף, הבאנו בחשבון כי במתחמי האיחוד וחלוקה קיימות אנטנות סלולריות, אשר לא נמצא בגינם היתר בניה. כך או אחרת, גם האנטנות הנ"ל, אף אם ניתן היתר בגינם, אינם תורמים לשווי המקרקעין במצב הנכנס.

5. לעניין **המושעא**, הרי שבתחום התכנית מספר בעלי זכויות. ניצול פוטנציאל הבניה מחייב בכל מקרה שיתוף פעולה בין בעלי זכויות רבים. בהינתן ייעוד קרקע חקלאי ו/או יעוד סחיר בלתי מפותח, לא הובא בחשבון מקדם הפחתה למושעא במצב הנכנס והיוצא.

6. **ערכי השווי** במצב התכנוני הנכנס נקבעו בהתאם לייעודם בתכניות מפורטות, ביניהם שגפ/92, 10 – חד/926/א/במ, בכפוף לפיתוח והתאמות, במשך הזמן שחלף בין התכניות המאושרות למועד הקובע. בעת הביקור בנכס נמצא כי הקרקע ללא פיתוח ובחלק מהמקרים קיים קושי לממש את הבניה.





ב. החלקים הרלוונטים במצב היוצא :



1. התכנון המוצע הינו הקמת בנייני מגורים / מסחר / תעסוקה ומבני ציבור, בהם ישולבו 7,835 יח"ד חדשות, וכן בנוסף 300 יח"ד מיוחדות בצפיפות נטו של כ- 20 יח"ד/ד'. שווי המגרשים הוערך בהתאם לזכויות הבניה המוקנות לכל מגרש, בהתאם לייעודו, לשימושים ולהוראות שהוקנו ע"פ התוכנית המוצעת.

2. בתכנית שולבו 2 מתחמי איחוד וחלוקה, כאשר האיזון נשמר בין בעלי הזכויות המשתתפים בכל מתחם ספציפי מסוים.

3. שווי המגרשים במצב היוצא חושב על בסיס נתוני המגרשים וכולל התייחסות לפרמטרים של מיקום, ייעוד, דובעיש תואלבוטו האצקהו וזיא תואלבוט, תונורקע רמסמ האצקהו ון היקף אפשרות הניצול במגרשים, גודל המגרשים, צורתם ומיקומם, ככל ויש בכך בכדי להשפיע על הערכים.

שווי כל מגרש תמורה חושב במלוא קיבולת הבניה, כולל ממי"דים, ומפורט בטבלה המצורפת לפרק ערכי השווי בהמשך חוות הדעת. תכנית תמל/ 3002 25/12/2025 15:59:30 נספח טבלאות איזון והקצאה מסמך עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד

4. לוח האיזון נערך באמצעות תוכנת אקסל ומוצג בדיוק של עד 4 ספרות אחרי נקודת האחוז (פרומיל).



ג. עקרונות בבסיס הקצאה במתחם איחוד וחלוקה A כהגדרתו לעיל.

1. המתחם כולל קרקעות בבעלות מדינה, קרקעות בבעלות חברת "הימנותא" וקרקעות בבעלות העירייה.

2. ההקצאה נערכה לכל בעל זכות המשתתף בתחום האיחוד והחלוקה, בעקרון הפרדת ה"מושעא" ושמירה על בעלות אחודה, ככל הניתן. למשתתפים הוקצו מגרשים בשלמות (100%), במטרה להגדיל ישימות התכנית.

3. על חלק מהחלקות הנכנסות לתחום האיחוד והחלוקה בבעלות המדינה, קיים רישום המעיד על חכירה לצד ג', כמפורט בטבלאות עצמם. ע"מ לשפר את ישימות התכנית, ההקצאה נעשתה בנפרד למגרשי תמורה ללא חוכרים, ולמגרשי תמורה בהם רשומים חוכרים, וזאת בכדי להקל על מימוש התכנית ושיווק המגרשים.

4. מגרשים בייעוד "דיור להשכרה" הוקצו להימנותא בע"מ ולמדינה בהתאם להנחיות החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד- 2014. לפיכך, החלוקה בין יח"ד להשכרה הינה כדלקמן:



- להימנותא המהווה גוף פרטי הוקצו 394 יח"ד להשכרה לטווח הארוך.

- למדינה הוקצו 1,600 יח"ד להשכרה לטווח הארוך.

5. בעת הערכת שווי יח"ד להשכרה הובאו בחשבון ההנחיות החלות בחוק על בעלי הזכויות הפרטיים ו/או המדינה. אלמנטים שונים אלו, יש בהם בכדי להשפיע על שווי הזכויות להשכרה, וביניהם: הדיפרנציאציה בתקופות השכירות, שיעור ההפחתה בשכ"ד, אפשרויות ניצול שונות לזכויות וכיוצ"ב. מקדם השווי לדיור להשכרה נקבע באמצעות מודל כלכלי, הנשען, בין היתר על העקרונות שנקבעו בקווים המנחים של השמאי הממשלתי, פרק כ"ח – "סוגיות ייחודיות בשומוות לדיור להשכרה ארוכת טווח".

ד. עקרונות בבסיס הקצאה במתחם איחוד וחלוקה B כהגדרתו לעיל.



1. כאמור לעיל, המתחם מאופיין בקרקעות בבעלות פרטית, קרקעות בבעלות מדינה, קרקעות בבעלות "הימנותא" וקרקעות בבעלות העירייה.

2. גם במתחם זה, ההקצאה נערכה למגרשים בשלמות (100%), ככל הניתן, ובהתאם לעקרונות דלעיל. כמו כן, חלקות 14 ו- 15 בגוש 7729 כוללות במצב הנכנס ריבוי בעלים (חלקם בעלי זכויות בשתי החלקות).

התקבלה לעיוני בקשה לאיגום זכויות של קבוצות בעלים, אשר נענתה במסגרת ההקצאה, ככל הניתן, וכל קבוצת בעלים קיבלה הקצאה מאוחדת במגרש בשלמות.





3. במתחם מס' חלקות עליהן קיים רישום חכירה לצד ג', חלקות אלה בעלי שווי יחסי נכנס קטן מכדי לקבל



הקצאה למגרש בודד ולכן לכל קרקעות המדינה הכוללות חכירות רשומות הוקצה מגרש אחד בשלמות.

4. יתרת בעלי הזכויות בכל אחת מחלקות המקור (14 ו-15) קיבלו הקצאה במגרש בשלמות תוך הקטנה של מס' השותפים במגרש בהשוואה למס' השותפים בחלקת המקור.

5. חלקות מקור להן חלקי יחסי קטן מכדי לקבל הקצאה במגרש בודד, קיבלו הקצאה יחד עם חלקת מקור אחרת לגביה קיים אותו דין וגם היא חייבת להתאחד.

6. הקצאת מגרש התמורה הרלוונטי לכל בעל קרקע נכנס נעשה ככל האפשר בקרבה לחלקות המקור בהתאם לדובעיש תואלבוטו האצקהו וזיא תואלבוט, תונורקע רמסמ האצקהו וזיא

להוראות החוק, ע"פ המפורט לעיל.

7. הנכסים הוערכו כריקים פנויים וחופשיים מכל חוב, שעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'. הזכויות הוערכו בבעלות מלאה. ככל וקיים שעבוד או מחזיק בדיירות מוגנת הפינוי והפיצוי יהיה ע"ח הבעלים הרשום.

תכנית תמל/ 3002 25/12/2025 15:59:30 נספח טבלאות איזון והקצאה מספר עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד

8. נבחנו עסקאות השוואה בעיר חדרה ובסביבה, ככל ואלו נמצאו כרלוונטיים ובסמוך למועד הקובע, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. יובהר כי ערכי השווי נקבעו לצורך הכנת טבלת איזון והקצאה בלבד ואין לה כל השלכה או השפעה לעניין ההשבחה הרלוונטית בעת אישור התוכנית.



9. שעבודים בחלקות ירשמו בנספח ב'.

11. סקירת ערכי שווי רלוונטיים "מצב נכנס":

שווי קרקע חקלאית: לא נמצאו עסקאות השוואה רלוונטיות מהם ניתן לבסס את שווייה של קרקע חקלאית בסביבת הנכס הנישום, ולהשליכה על ערכי השווי למצב התכנוני הקודם. בנסיבות אלו, לצורך קביעת שווי קרקע חקלאית נסקרו מספר מקורות השוואה שונים, מהם עולה כדלקמן:



א. בנספח לטבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, שנערכה ע"י השמאי גדי דגני נכון למועד קובע 23/03/2022 לתוכנית מס' 302-0833079 במתחם 17 חדרה, נקבע שווי קרקע חקלאית בגבולות של 250 ש"ח למ"ר קרקע.

ב. בנספח לטבלת איחוד חלוקה ללא הסכמה, שנערכה ע"י השמאי אפרים מרגלית למועד קובע 24/08/2022 לתוכנית מס' 302-0415265 במתחם 24 חדרה, נקבע שווי קרקע חקלאית בגבולות של 500 ש"ח למ"ר.

בשקלול הנתונים המפורטים דלעיל ובניתוח עסקאות השוואה המופיעות בחלק מחוות הדעת המוזכרות דלעיל, בהתאמה למיקום של המתחם שבנדון ולייתר מאפייניו, קבענו כי שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא פוטנציאל הינו בסך של 400 ש"ח למ"ר, וזאת בהתאמה למועד הקובע ולמיקום.



שווי קרקע ביעוד מגורים ע"פ תכנית חד/926/א: כמפורט דלעיל עסקינן בתכנית מאושרת משנת 1992, אשר הוראותיה יושמו ברוב המתחם, למעט חטיבת קרקע הנכנסת לתחום התכנית הנ"ל. בהעדר עסקאות השוואה רלוונטיות מחטיבת הקרקע הנ"ל, לצורך קביעת שווי קרקע ביעוד מגורים במצב הנכנס, נשענתי על עסקאות השוואה שנעשו מאזורים מפותחים בתוך שכונת בית אליעזר ביעוד מגורים ב' ו - ג' תוך מתן מקדמי התאמה למיקום ופיתוח.





להלן עסקאות השוואה לבתי מגורים דו-משפחתיים בייעוד מגורים ב', מהם נמצא כדלקמן :

תאריך עסקה	גוש	חלקה	רחוב	מספר	מחיר מוערך	חדרים	שנת בניה	שטח מגרש	קומת קרקע	100%	100%	40%	25%	שטח אקוווי	מקדם זמן	שווי מ"ר בני אקוווי
21/02/2024	7726	321	הבשמים	44	3,700,000 ש"ח	6	2019	249.5	85.6	75.64	5.2	158.7	203.0	1	18,227 ש"ח	
03/09/2023	7726	177	השעורה	14	3,950,000 ש"ח	6	2022	400.5	91.2	75.9	15.7	293.6	246.8	1.05	16,806 ש"ח	
29/08/2023	7726	301	הבשמים	23	3,100,000 ש"ח	6	2020	249.5	86.4	73.6		163.1	200.8	1.05	16,212 ש"ח	
15/06/2022	7726	331	הבשמים	33	3,300,000 ש"ח	7	2023	249.6	82.51	67.44	14.55	152.54	193.9	1.1	18,721 ש"ח	
09/03/2022	7726	300	הבשמים	21	3,300,000 ש"ח	5	2021	249.5	80.8	76.2	10.7	158	200.8	1.1	18,079 ש"ח	
04/03/2022	7726	216	הר הנגב	30	3,425,000 ש"ח	6	2022	399.5	106.6	65		292.9	244.8	1.1	15,389 ש"ח	
27/02/2022	7726	333	הר הנגב	17	2,800,000 ש"ח	5	2023	249.6	72.32	78.3	14.1	163.18	197.1	1.1	15,630 ש"ח	
30/01/2022	7726	331	הבשמים	33	2,950,000 ש"ח	5	2023	249.6	82.51	67.44	14.55	152.54	193.9	1.1	16,735 ש"ח	
שווי ממוצע למ"ר בני אקוווי (מעוגל)																
שווי ממוצע למ"ר בני אקוווי (מעוגל) 8,000 ש"ח (מעוגל) 5%, עלות בניה 8,000 ש"ח (מעוגל)																
שווי ממוצע למ"ר בני אקוווי (מעוגל) 4,000 ש"ח																

תכנית תמל/ 3002 25/12/2025 15:59:30 נספח טבלאות איזון והקצאה מסמך עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד

בהתאם לעסקאות ההשוואה המוצגות לעיל עולה כי שווי ממוצע למ"ר מבונה אקוווי בתחום התכנית, במיקום הנ"ל,

הינו בסך של 4,000 ש"ח למ"ר. בהתאמה, לאחר ניתוח זכויות בניה ע"פ התכנית, שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים ב'

נאמד על סך של 4,300 ש"ח

לצורך אומדן שווי מגורים ג' בתחום התכנית, סקרנו עסקאות השוואה לדירות מגורים בבנייה רוויה מהסביבה :

תאריך עסקה	מהות עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	דירה	מחיר מוערך	שטח	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	שווי מ"ר בני
28/01/2024	דירה בבית קומות	7731	381	63	יפה נוף	19	13	1,950,000 ש"ח	89	4	4	13	2019	21,910 ש"ח
25/01/2024	דירה בבית קומות	7731	381	59	יפה נוף	19	9	2,030,000 ש"ח	89	4	3	13	2018	22,809 ש"ח
02/01/2024	דירה בבית קומות	7731	381	20	יפה נוף	21	20	1,900,000 ש"ח	89	4	5	12	2019	21,348 ש"ח
27/10/2023	דירה בבית קומות	10403	236	19	חדרה	2	19	2,050,000 ש"ח	108	4	4	22	2021	18,981 ש"ח
26/10/2023	דירה בבית קומות	10403	216	58	חדרה	30	58	2,045,999 ש"ח	86	4	12	18	2022	23,791 ש"ח
16/10/2023	דירה בבית קומות	10403	243	0	חדרה	6	1	2,045,000 ש"ח	108	4	6	22	2018	18,935 ש"ח
05/10/2023	דירה בבית קומות	10403	236	0	חדרה	4	18	2,100,000 ש"ח	108	4	4	21	2021	19,444 ש"ח
01/10/2023	דירה בבית קומות	10403	216	64	חדרה	30	64	2,209,999 ש"ח	100	4	13	18	2022	22,100 ש"ח
18/09/2023	דירה בבית קומות	10403	216	66	חדרה	30	66	2,439,676 ש"ח	120	5	14	18	2022	20,331 ש"ח
11/09/2023	דירה בבית קומות	10403	216	61	חדרה	30	61	2,407,261 ש"ח	120	5	13	18	2022	20,061 ש"ח
10/09/2023	דירה בבית קומות	10403	220	0	אחד העם	1	63	1,900,000 ש"ח	110	4	13	14	2019	17,273 ש"ח
10/09/2023	דירה בבית קומות	10403	97	0	הנגינות	5	8	2,050,000 ש"ח	108	4	2	7	2019	18,981 ש"ח
06/09/2023	דירה בבית קומות	7731	381	31	יפה נוף	21	31	2,110,000 ש"ח	106	5	8	13	2018	19,906 ש"ח
04/09/2023	דירה בבית קומות	10403	216	74	חדרה	30	74	2,333,917 ש"ח	109	4	15	18	2022	21,412 ש"ח
30/08/2023	דירה בבית קומות	10403	216	59	חדרה	30	59	2,182,999 ש"ח	100	4	12	18	2022	21,830 ש"ח
17/08/2023	דירה בבית קומות	10403	216	20	חדרה - ללא רחוב	4	1	2,280,720 ש"ח	120	5	4	18	2022	19,006 ש"ח
17/08/2023	דירה בבית קומות	10403	216	43	חדרה	30	43	1,995,000 ש"ח	86	4	9	18	2022	23,198 ש"ח
14/08/2023	דירה בבית קומות	10403	244	0	חדרה	8	68	2,270,000 ש"ח	103	4	16	21	2018	22,039 ש"ח
30/07/2023	דירה בבית קומות	10403	244	0	חדרה	8	57	2,210,000 ש"ח	108	4	14	21	2019	20,463 ש"ח
13/07/2023	דירה בבית קומות	10403	216	55	חדרה	30	55	2,384,999 ש"ח	120	5	11	18	2022	19,875 ש"ח
12/07/2023	דירה בבית קומות	10403	220	3	אחד העם	3	61	2,600,000 ש"ח	130	5	13	18	2019	20,000 ש"ח
05/07/2023	דירה בבית קומות	10403	216	49	חדרה	30	49	2,161,134 ש"ח	100	4	10	18	2022	21,611 ש"ח
28/06/2023	דירה בבית קומות	10403	216	51	חדרה	30	51	2,373,467 ש"ח	120	5	11	18	2022	19,779 ש"ח
20/06/2023	דירה בבית קומות	10403	244	0	חדרה	8	1	2,100,000 ש"ח	109	4	7	22	2019	19,266 ש"ח
14/06/2023	דירה בבית קומות	10403	221	0	חדרה	7	16	2,400,000 ש"ח	120	5	4	18	2020	20,000 ש"ח
07/06/2023	דירה בבית קומות	10403	216	41	חדרה	30	41	2,310,792 ש"ח	120	5	9	18	2022	19,257 ש"ח
28/05/2023	דירה בבית קומות	10403	216	84	חדרה	30	84	3,495,816 ש"ח	169	5	18	18	2022	20,685 ש"ח
25/05/2023	דירה בבית קומות	7731	381	7	יפה נוף	21	7	2,080,000 ש"ח	106	5	2	13	2019	19,623 ש"ח
18/05/2023	דירה בבית קומות	10403	216	45	חדרה	30	45	2,369,078 ש"ח	120	5	9	18	2022	19,742 ש"ח
02/05/2023	דירה בבית קומות	10403	244	0	חדרה	8	40	2,000,000 ש"ח	108	4	9	22	2019	18,519 ש"ח
שווי ממוצע למ"ר בני מגורים (מעוגל)														
שווי ממוצע למ"ר בני מגורים (מעוגל) 6,300 ש"ח														
שווי ממוצע למ"ר בני מגורים (מעוגל) 18%, רווח יזמי 17%, עלות בניה (8,500 ש"ח)														

(* ללא עסקאות קיצון, שלא הובאו בחשבון.)





בבקרה על ערכי השווי נסקרו בין היתר ערכי שווי שנקבעו בטבלאות איחוד וחלוקה ברחבי העיר חדרה, מהם עולה כדלקמן:



- בנספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים, שנערכה ע"י השמאי אפרים מרגלית נכון למועד קובע 24/08/2022 לתוכנית מס' 302-0415265 במתחם 24 חדרה, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בגבולות של 4,500 ₪ למ"ר.

- בנספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים, שנערכה ע"י השמאי גדי דגני נכון למועד קובע 23/03/2022 לתוכנית מס' 302-0833079 במתחם 17 חדרה, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים ג' בגבולות של 4,720 ₪ למ"ר, ולמגורים ד' בגבולות של 3,962 ₪ למ"ר.

תכנית תמל/ 3002 25/12/2025 15:59:30 נספח טבלאות איזון והקצאה מסמך עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד

בהתאם לעסקאות ההשוואה המוצגות לעיל, עולה כי שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה הינו בסך של 6,000 ₪. כאמור, בתחום התכנית במצב הנכס קיימת חטיבת קרקע לא מפותחת בייעוד מגורים ג' בהתאם לתכנית בניין עיר חד/926, המאפשרת בינוי נמוך יותר. בהתאם לכך, בהתאמות, ובהישען על מקורות המידע הנוספים דלעיל, שווי מ"ר מבונה בחטיבת הקרקע הנדונה נאמד ע"ס 4,200 ₪. **לאחר ניתוח זכויות הבניה עפ"י השימוש היעיל והטוב קבענו את שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים ג' בתחום תב"ע חד/926 בסך של 4,700 ₪**

שווי קרקע בייעוד מגורים ב' ע"פ תכנית מנדטורית שגפ/92: כאמור, בתחום בתוכנית הנדונה קיימת חטיבת קרקע בהתאם לתכנית מנדטורית שגפ/92. בתחום העיר חדרה קיימות מס' חטיבות קרקע בייעוד מגורים ע"פ תוכניות מנדטוריות שטרם פותחו וקיים קושי לאמוד את שווי הקרקע בהתאם לזכויות בניה, מכיוון והיא לרוב מושפעת מפרוטנציאל תכנוני. בהתאם לכך, רצ"ב עסקאות השוואה לקרקעות בייעוד מגורים אשר מצויות בתחום תוכנית מנדטורית, מהם עולה כדלקמן:

תאריך עסקה	סוג נכס	חלקה	גוש	מחיר	שטח נמכר	שווי מ"ר קרקע
29/06/2023	קרקע	19	10048	300,000 ₪	200	1,500 ₪
31/05/2023	קרקע	19	10048	420,000 ₪	200	2,100 ₪
20/10/2022	קרקע	19	10048	1,800,000 ₪	1,000	1,800 ₪
28/07/2022	קרקע	19	10048	1,800,000 ₪	1,000	1,800 ₪
13/04/2022	קרקע	19	10048	335,000 ₪	200	1,675 ₪
03/01/2022	קרקע	19	10048	295,000 ₪	200	1,475 ₪
03/01/2022	קרקע	19	10048	305,000 ₪	200	1,525 ₪
16/12/2021	קרקע	19	10048	580,000 ₪	400	1,450 ₪
07/12/2021	קרקע	19	10048	320,000 ₪	200	1,600 ₪
01/11/2021	קרקע	19	10048	290,000 ₪	200	1,450 ₪
20/10/2021	קרקע	19	10048	270,000 ₪	200	1,350 ₪
06/10/2021	קרקע	19	10048	295,000 ₪	200	1,475 ₪
17/08/2021	קרקע	19	10048	260,000 ₪	200	1,300 ₪
13/06/2021	קרקע	19	10048	272,500 ₪	200	1,363 ₪
08/06/2021	קרקע	19	10048	240,000 ₪	200	1,200 ₪
08/06/2021	קרקע	19	10048	240,000 ₪	200	1,200 ₪
27/05/2021	קרקע	19	10048	240,000 ₪	200	1,200 ₪
20/05/2021	קרקע	19	10048	240,000 ₪	200	1,200 ₪
06/04/2021	קרקע	19	10048	252,000 ₪	200	1,260 ₪
שווי ממוצע למ"ר קרקע מגורים עפ"י תוכנית מנדטורית						1,500 ₪

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





להלן מס' הכרעות ממועדים רחוקים למועד הקובע בחוות הדעת, אשר קבעו את שווי של מ"ר קרקע למגורים בתחום תכנית מנדטורית. החלטות אלו הוצגו ע"מ לתת תמונת מבט לקרקעות אלו גם בהחלטות שמאים מכריעים:



- השמאי המכריע אבישי זיו קבע בהחלטתו בגוש 10007 חלקה 108, שווי למ"ר קרקע ביעוד מגורים אי עפ"י תוכנית מנדטורית חד/35, בסך של כ - 827 ₪ למועד הקובע 26/05/2014.

- השמאי המכריע אבישי זיו קבע בהחלטתו בגוש 10048 חלקה 19, שווי למ"ר קרקע ביעוד מגורים אי עפ"י תוכנית מנדטורית חד/1, בסך של כ - 700 ₪ למועד הקובע 26/05/2014.

תכנית תמל/3002 25/12/2025 15:59:30 נספח טבלאות איזון והקצאה מסמך עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד
בהתאם למפורט דלעיל, תוך מתן התאמות למיקום וזמן, אנו סוברים כי ראוי לאמוד שווי מ"ר קרקע למגורים

עפ"י תוכנית מנדטורית בתחום התוכנית הנדונה ע"ס 1,800 ₪



להלן סיכום ערכי השווי והמקדמים האקוי' במצב הנכנס :

יעוד	שווי למ"ר קרקע	מק' אקוי'
חקלאי	400 ₪	1.00
מגורים ב' עפ"י תכנית חד/926	4,300 ₪	10.75
מגורים ג' עפ"י תכנית חד/926	4,700 ₪	11.75
בניני משק עפ"י תכנית ג/417/527	400 ₪	1.00
שטח ללא תכנון מפורט	400 ₪	1.00
שטח פנוי פרטי עפ"י תכנית שגפ/92	400 ₪	1.00
מגורים ב' עפ"י תכנית שגפ/92	1,800 ₪	4.50
שצ"פ	350 ₪	0.88
דרך	250 ₪	0.63
בנייני ציבור עפ"י תכנית חד/926	2,150 ₪	5.38
בנייני ציבור עפ"י תכנית שגפ/92	900 ₪	2.25
מתקנים הנדסיים עפ"י תכנית חד/926	1,720 ₪	4.30

כאמור, בתחום התכנית הנדונה קיימים מגוון של ייעודי קרקע עפ"י תכניות שונות. בהתאם לכך הייעודים ששוווג כשטח ללא תכנון מפורט, בנייני משק ושטח פנוי פרטי, הובאו בחשבון במצב הנכנס עפ"י שווי מ"ר קרקע חקלאי.



12. סקירת ערכי שווי רלוונטים "מצב יוצא":



א. שווי מגורים: בהתאם לסקירה שהוצגה דלעיל, שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה נאמד בגבולות של 6,000 ₪.

ב. שווי דיור מוגן: שווי של מ"ר מבונה לדיור מוגן הושפע מעליית שיעור הריבית להיוון.

עם זאת, בתקופה האחרונה ניתן לזהות כי חלה עלייה בביקושים, וזאת תוך הבנה כי סביבת הריבית הגבוהה לא תלווה אותנו לצמיתות. להמחשה, בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע ארנון גולדברג ברח' אוסקר שנידלר פינת אירנה סנדלר, נתניה, בגוש 9137 חלקה 191, נקבע שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן ע"ס 4,000 ₪ למועד הקובע 23/06/2023.

תכנית תמל/ 3002 25/12/2025 15:59:30 נספח טבלאות איזון והקצאה מסמך עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד



כבקרה, סקרנו מס' נתוני השוואה ממכרזי רמ"י ברחבי הארץ ושומות מכריעות, אשר פורסמו ונותרו גם בהחלטות שמאים מכריעים (ביניהם החלטת כבוד השמאית המכריעה אפרת שלו גו"ח 5813/137), מהם עולה כדלקמן:

מס"ד	מיקום	מועד	גוש	חלקה	מס' יח"ד	שטח אקווי	זכייה כולל פיתוח	שווי למ"ר
1	מודיעין	19/09/2022	80072	28	300	27,100	118,025,374 ₪	4,355 ₪
2	אור יהודה	25/07/2022	6222	61	90	7,783	27,126,678 ₪	3,485 ₪
3	אור יהודה	11/10/2021	7263	38,44	500	49,005	169,938,788 ₪	3,468 ₪
4	צריפין	13/12/2021	7328	20	250	22,000	141,152,470 ₪	6,416 ₪

בנסיבות אלו, בהתבסס על כלל הנתונים המוצגים דלעיל ובהתאמה למיקום וזמן, קבענו את שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן בפרייקט הנדון ע"ס 3,200 ₪.





2. השכרה ארוכת טווח: בהתאם לאותם העקרונות המפורטים דלעיל, על מנת לקבוע את שווי של מ"ר

מבונה בהשכרה ארוכת טווח. נדרש לבחון את המאפיינים של המגרשים ובהתאם לכך לקבוע את השווי. כאמור, נעזרנו במודל כלכלי על מנת לבחון את שווי הדיור להשכרה. נדרשנו לבצע אבחנה בין דיור להשכרה אשר מוקצה למדינה לבין זה המוקצה לפרטיים. וזאת בשל הנחיות שונות אשר משפיעות על שווי המגרשים.

להלן תוצאות המודל הכלכלי שנבחו:

דיור להשכרה מדינה: על דיור להשכרה אשר מוקצה למדינה חלות ההנחיות הבאות: מחצית מיח"ד

במגרש יכללו הפחתה משכר הדירה בשיעור של 20% ממחיר השוק, לתקופת שכירות של 15 שנה. על הקרקעות בבעלות המדינה הובא בחשבון שיעור ריבית להיוון נמוך מזה שהותאם לבעלי הזכויות הפרטיים,

שכן ניתן לעשות מגוון רחב יותר של שימושים, וייתכן ואף בהתאם להוראות החוק יהיה ניתן למכור חלק מיח"ד אלו, בתנאי בעלות אחודה. לאחר הטמעת הנתונים המפורטים לעיל במודל הכלכלי עולה כי המקדם לדיור להשכרה אשר מוקצה למדינה הינו בשיעור של 40%. בהתאם לכך, שווי מ"ר מבונה לשכירות ארוכת טווח בידי במדינה נאמד ע"ס 2,400 ₪. לאור העובדה, כי למדינה יש את הזכות לקבוע את מיקום המגרשים לדיור להשכרה. נקבע כי המדינה תקבל מקדם הפחתה כללי למגרשי המגורים אשר יוקצו לה. מקדם ההפחתה הינו בשיעור של 85% אשר מבטא את ההפחתה הנדרשת. משכך, שווי מ"ר מבונה למגורים למדינה נאמד ע"ס 5,100 ₪

דיור להשכרה פרטיים: על דיור להשכרה אשר מוקצה לפרטיים חלות ההנחיות הבאות: מחצית מיח"ד

במגרש יכללו הפחתה משכר הדירה בשיעור של 20% ממחיר השוק, לתקופה של 20 שנה. לאחר הטמעת המודל הכלכלי עולה כי המקדם לדיור להשכרה אשר מוקצה לפרטיים הינו בשיעור של 25%. שווי מ"ר מבונה לשכירות ארוכת טווח בידי פרטיים נאמד ע"ס 1,500 ₪.

1. תעסוקה/משרדים: לצורך קביעת שווי מ"ר תעסוקה, סקרתי עסקאות השוואה לפרויקטים שונים

ברחבי העיר חדרה מהם עולה כדלקמן:

- בנספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים, שנערכה ע"י השמאי אפרים מרגלית נכון למועד קובע 24/08/2022 לתוכנית מס' 302-0415265 במתחם 24 חדרה, נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בגבולות של 2,000 ₪ למ"ר.

- בנספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים, שנערכה ע"י השמאי גדי דגני נכון למועד קובע 23/03/2022 לתוכנית מס' 302-0833079 במתחם 17 חדרה, נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בגבולות של 2,800 ₪ למ"ר.

תימוכין לערכים אלו נמצאו גם בסקירת עסקאות השוואה להשכרת משרדים ברחבי העיר. לבקרה בלבד נסקרו גם נתוני שווי נוספים, מהם נמצא כדלקמן:





תאריך עסקה	מהות עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	מחיר	שטח	קומה	קומות	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
14/03/2024	משרד	10054	212	10	יהודי פקיעין	1	2,673,800	231	10	10	2020	11,575
26/12/2023	משרד	10036	221	3	אחד העם	9	1,320,000	94	7	9	2019	14,043
28/09/2023	משרד	10032	125	2	צהל	20	2,107,193	153	2	19	2021	13,773
07/09/2023	משרד	10054	212	10	יהודי פקיעין	1	4,748,270	353	10	10	2020	13,451
05/09/2023	משרד	10036	564	0	הרברט סמואל	52	1,000,000	70	1	7	2020	14,286
13/03/2023	משרד	10036	345	0	סמילנסקי	1	19,013,000	1,400	1	1	2024	13,581
05/03/2023	משרד	10014	31	0	המסגר	12	2,000,000	183	1	6	2020	10,929
23/02/2023	משרד	10032	125	106	צהל	20	2,340,000	180	2	19	2021	13,000
22/12/2022	משרד	10054	212	9	יהודי פקיעין	1	1,248,624	116	9	10	2020	10,764
22/12/2022	משרד	10054	212	2	יהודי פקיעין	1	1,219,000	91	10	10	2020	13,396
22/09/2022	משרד	10036	208	3	ששת הימים	8	671,107	51	2	21	2019	13,159
22/09/2022	משרד	10036	208	1	חדרה	8	672,000	50	2	21	2019	13,440
22/09/2022	משרד	10036	208	2	ששת הימים	8	672,500	50	2	21	2019	13,450
17/08/2022	משרד	10054	212	7	יהודי פקיעין	1	1,858,873	141	7	10	2020	13,183
17/08/2022	משרד	10054	212	777	יהודי פקיעין	1	1,995,049	151	7	10	2020	13,212
17/08/2022	משרד	10054	212	77	יהודי פקיעין	1	1,177,991	89	7	10	2020	13,236
10/08/2022	משרד	10036	221	0	אחד העם	9	384,000	30	3	8	2021	12,800
11/05/2022	משרד	10036	208	8	חדרה	8	1,200,000	81	2	21	2019	14,815
11/05/2022	משרד	10036	221	0	אחד העם	9	18,952,000	1,021	1	8	2019	18,562
01/05/2022	משרד	10037	300	6	הגבורים	81	1,497,600	98	2	8	2020	15,282
13/04/2022	משרד	10054	212	0	יהודי פקיעין	1	2,500,000	238	4	10	2020	10,504
11/04/2022	משרד	10054	212	-1	יהודי פקיעין	1	4,456,200	382	9	10	2020	11,665
11/04/2022	משרד	10054	212	0	יהודי פקיעין	1	4,456,200	382	9	10	2020	11,665
04/04/2022	משרד	10054	212	0	יהודי פקיעין	1	1,515,150	130	8	10	2020	11,655
31/03/2022	משרד	10036	221	0	אחד העם	11	700,000	50	4	8	2019	14,000
20/03/2022	משרד	10054	212	0	יהודי פקיעין	1	1,515,150	101	8	10	2020	15,001
27/01/2022	משרד	10036	221	0	אחד העם	9	380,000	30	5	20	2020	12,667
11,900	שווי ממוצע למ"ר בנוי משרדים (מעוגל) (בהתאמה למיקום)											
2,600	שווי מ"ר מבונה משרדים בניכוי רווח יזמי ועלות בניה											

לאור כל האמור לעיל, בהתאם לכך שמדובר ביעוד לשימושים מעורבים ולא בבנייני משרדים, אנו סבורים כי שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בתכנית הנדונה נאמד בסך של 2,200 ₪ למ"ר.

ה. מסחר: לצורך קביעת שווי מ"ר מסחר, סקרתי עסקאות השוואה/מודעות היצע לפרוייקטים שונים ברחבי העיר חדרה מהם עולה כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	מספר	תמורה	שטח ברוטו	קומה	קומות	שנת בניה	שווי מ"ר ברוטו
31/01/2023	10031	17	יפה נוף	1	4,914,000	295.00	0	8	2020	16,658
21/11/2022	10032	439	ארלוזורוב	1	2,748,000	145.00	0	14	2016	20,995
11/07/2022	10049	377	החרות	5	2,300,000	106.00	1	7	2012	21,698
24/05/2022	10037	554	הגבורים	67	6,000,000	370.00	1	11	2000	16,216
12/04/2022	10049	377	החרות	5	5,200,000	165.00	1	1	2015	31,515
16/03/2022	10036	110	מלחמת ששת הימים	1	2,450,000	106.00	0	19	2020	23,113
13/02/2022	10031	17	יפה נוף	1	1,053,000	70.00	0	8	2020	15,043
25/01/2022	10036	415	רמבם	20	2,102,234	100.00	1	26	2025	21,022
25/01/2022	10036	415	רמבם	20	683,981	34.00	1	26	2025	20,117
25/01/2022	10036	415	רמבם	20	697,057	33.00	1	26	2025	21,123
19/01/2022	10032	439	ארלוזורוב	1	4,095,000	178.00	1	14	2016	23,006





בניה ותיקה:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	מספר	תמורה	שטח ברוטו	קומה	קומות	שנת בניה	שווי מ"ר ברוטו
19/09/2022	10036	27	הנשיא וייצמן	28	600,000 ₪	38.00	1	8	1985	15,789 ₪
25/08/2022	10036	26	הלל יפה	46	1,200,000 ₪	70.00	0	4	1991	17,143 ₪
14/08/2022	10570	484	שיבת ציון	1	3,600,000 ₪	160.00	1	4	1960	22,500 ₪
19/07/2022	10034	141	תרנא	79	600,000 ₪	38.00	1	4	1960	15,789 ₪
12/07/2022	10036	189	הרב רט סמואל	43	800,000 ₪	44.00	1	5	1970	18,182 ₪
29/05/2022	10037	493	תרנא	80	400,000 ₪	26.00	1	5	1990	15,385 ₪
09/03/2022	10036	27	הנשיא וייצמן	28	600,000 ₪	38.00	1	8	1985	15,789 ₪

רצ"ב מקורות מידע נוספים עליהם נשענת חווה"ד, כדלקמן:

תכנית תמ"ר 3002/12/2025 15:59:30 נספח טבלאות איזון והקצאה מסמך עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד
 בנספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים, שנערכה ע"י השמאי אפרים מרגלית נכון למועד קובע

24/08/2022 לתוכנית מס' 302-0415265 במתחם 24 חדרה, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות של 6,000 ₪ למ"ר מסחר פנימי.

בנספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים, שנערכה ע"י השמאי גדי דגני נכון למועד קובע
 23/03/2022 לתוכנית מס' 302-0833079 במתחם 17 חדרה, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות של 7,500 ₪ למ"ר בסיסי ולאחר מגבלות השימוש בגבולות של 6,000 ₪.

לאור כל האמור לעיל, תחשיב שווי מ"ר מבונה מסחר בתחום התוכנית נקבע בסך של 7,000 ₪ למ"ר.

סיכום ערכי שווי במצב היוצא:



- שווי מ"ר מבונה מגורים : 6,000 ₪.
- שווי מ"ר מבונה דיור מוגן (כולל ממ"ד) : 3,200 ₪.
- שווי מ"ר מבונה למגורים למדינה המבטא הפחתה לשכירות ארוכת טווח : 5,100 ₪.
- שווי מ"ר מבונה לשכירות ארוכת טווח פרטיים : 1,500 ₪.
- שווי מ"ר מבונה משרדים : 2,200 ₪.
- שווי מ"ר מבונה מסחר : 7,000 ₪.

להלן טבלת מקדמים למגרשים הנדונים במצב היוצא:

מקדם	מהות
0.95	מקדם חשיפה לשב"צ
0.97	מקדם חשיפה לשב"צ
0.97	מקדם עירוב שימושים
0.95	מקדם עירוב שימושים
1.03	מקדם קירבה לשטח חקלאי פתוח ופארק אקולוגי (ונוף)
1.02	מקדם קרבה לשצי"פ





שטח אקווי "מצב נכנס" מתחם B:

שווי מצב נכנס מתחם B										
שטח אקווי לחלקה במצב הנכנס	שטח ללא תכנון מפורט	חד/926/א במ		ג/527/חד/417	שטח הנכלל במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלק/כל החלקה	מס' חלקה	מס' גוש	מס"ד
		דרך מאושרת	שטח ציבורי פתוח	אזור חקלאי						
546	546				546	14,603	חלקי	10	7729	1
10,804	10,804				10,804	24,338	חלקי	11	7729	2
29,204	29,204				29,204	29,204	מלא	14	7729	3
26,727	26,727				26,727	29,202	חלקי	15	7729	4
7,426	7,426				7,426	29,236	חלקי	16	7729	5
113,000	113,000				113,000	312,608	חלקי	17	7729	6
2,839	2,839				2,839	3,100	חלקי	22	7729	8
3,272		583		2,908	3,491	9,297	חלקי	102	7730	9
921		300		733	1,033	11,037	חלקי	105	7730	10
6,256		408		6,001	6,409	9,355	חלקי	107	7730	11
5,038				5,038	5,038	9,236	חלקי	113	7730	12
647	604	69			673	7,331	חלקי	190	7730	13
מתחת לקו		4,392			4,392	4,474	חלקי	51	10060	14
מתחת לקו			118		118	1,478	חלקי	175	10062	15
207,599	192,069	5,752	118	14,680	212,619	סה"כ שטח במ"ר				





אומדן שווי המגרשים במתחם A "במצב היוצא":

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מרש (ממ"ר)	מספר יחיד	מספר קומות מלע הכניסה לקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה לקובעת	שטח מלולת / ברוטו (ממ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם חשיבה לשב"צ	מקדם עירוב שימושים	מקדם קירבה לשטח חקלאי מתוח (נוף)	מקדם קרבה פ"ש	מקדם משוקלל	ס"ח כ"ח שווי ע"מ שימוש	סעיף שווי חתם שטח
מגורים ד'	מגורים	109	6829	138	2	6	14,490	5,100	1	0.97	1	1.02	0.9894	73,115,671	78,256,471
מגורים ד'	מסחר	109	6829		1		720	7,000	1	1	1	1.02	5,140,800		
מגורים ד'	מגורים	110	7041	158	2	8	16,590	5,100	1	0.97	1	1	82,070,730	87,110,730	
מגורים ד'	מסחר	110	7041		1		720	7,000	1	1	1	1	5,040,000		
מגורים ד'	מגורים	111	7255	138	2	6	14,490	5,100	1	0.97	1	1.02	73,115,671	78,256,471	
מגורים ד'	מסחר	111	7255		1		720	7,000	1	1	1	1.02	5,140,800		
מגורים ד'	מבנים ומסדות ציבור	112	7799		1	1	610	7,000	1	1	1	1	4,270,000		
מגורים ד'	מגורים	112	7799	151	2	7	15,855	5,100	1	0.97	1	1	78,434,685	79,204,685	
מגורים ד'	מסחר	112	7799		1		720	7,000	1	1	1	1	5,040,000		
מגורים ד'	מגורים	113	6067	117	2	7	12,285	5,100	1	0.97	1	1	60,773,895	65,813,895	
מגורים ד'	מסחר	113	6067		1		720	7,000	1	1	1	1	5,040,000		
מגורים ד'	מגורים	114	5773	117	2	7	12,285	5,100	1	0.97	1	1	60,773,895	65,813,895	
מגורים ד'	מסחר	114	5773		1		720	7,000	1	1	1	1	5,040,000		
מגורים ד'	מגורים	115	6734	127	2	7	13,335	5,100	1	0.97	1	1	65,968,245	71,008,245	
מגורים ד'	מסחר	115	6734		1		720	7,000	1	1	1	1	5,040,000		
מגורים ד'	מבנים ומסדות ציבור	116	7366		1	1	610	7,000	1	1	1	1	4,270,000		
מגורים ד'	מגורים	116	7366	134	2	6	15,120	6,000	1	0.97	1	1	67,998,800	73,048,800	
מגורים ד'	מסחר	116	7366		1		720	7,000	1	1	1	1	5,040,000		
מגורים ד'	מגורים	117	5439	117	2	7	12,285	6,000	0.97	0.97	1	1	69,353,739	74,393,739	
מגורים ד'	מסחר	117	5439		1		720	7,000	1	1	1	1	5,040,000		
מגורים ד'	מגורים	118	4192	58	2	6	4,090	6,000	1	1	1	1	36,540,000	36,540,000	
מגורים ד'	מגורים	119	6960	137	2	7	14,385	6,000	0.97	1	1	1	83,720,700	88,760,700	
מגורים ד'	מסחר	119	6960		1		720	7,000	1	1	1	1	5,040,000		
מגורים ד'	מגורים	120	2719	60	2	7	5,520	5,100	0.95	1	1	1	26,745,417	26,745,417	
מגורים ד'	מגורים	121	4442	58	2	6	6,090	6,000	0.95	1	1	1	34,713,000	34,713,000	
מגורים ד'	מגורים	122	3282	45	2	6	4,140	5,100	0.97	1	1	1	20,480,580	20,480,580	
מגורים ד'	מגורים	170	1013	13	2	6	1,196	6,000	0.97	1	1	1	6,960,720	6,960,720	
מגורים ד'	מבנים ומסדות ציבור	123	9653		1	1	610	7,000	1	1	1	1	4,270,000		
מגורים ד'	מגורים	123	9653	162	2	6	17,010	6,000	0.95	1	1	1	96,957,000	92,667,000	
מגורים ד'	מגורים	124	5147	67	2	6	7,035	6,000	1	1	1	1.03	44,345,826	44,345,826	
מגורים ד'	מגורים	125	4515	68	2	6	6,256	5,100	0.97	1	1	1	30,948,432	30,948,432	
מגורים ד'	מגורים	126	9325	197	2	9	20,685	5,100	1	1	1.03	1	108,658,305	108,658,305	
מגורים ד'	מגורים	127	4432	58	2	6	5,336	5,100	1	1	1	1.02	27,757,872	27,757,872	
מגורים ד'	מגורים	128	8256	142	2	8	14,910	5,100	0.95	1	1.03	1	74,406,119	74,406,119	
מגורים ד'	מגורים	129	3885	58	2	6	5,336	5,100	1	1	1	1	27,213,600	27,213,600	
מגורים ד'	מגורים	130	6732	158	2	9	16,590	5,100	1	1	1.03	1.0506	88,890,215	88,890,215	
מגורים ד'	מגורים	131	2333	80	2	9	7,360	5,100	1	1	1	1	37,536,000	37,536,000	
מגורים ד'	מגורים	132	3437	58	2	6	5,336	5,100	1	1	1	1.02	27,757,872	27,757,872	
מגורים ד'	מגורים	133	3502	58	2	6	5,336	5,100	1	1	1	1	27,213,600	27,213,600	
מגורים ד'	מגורים	134	6856	152	2	7	15,960	5,100	1	1	1.03	1	83,837,880	83,837,880	
מגורים ד'	מגורים	135	4004	58	2	6	5,336	5,100	1	1	1	1	27,213,600	27,213,600	
מגורים ד'	מגורים	136	7811	132	2	7	13,860	6,000	0.97	1	1.03	0.9991	83,085,156	83,085,156	
מגורים ד'	מגורים	137	4067	58	2	6	5,336	5,100	0.97	1	1	1.02	26,925,136	26,925,136	
מגורים ד'	מגורים	138	5735	136	2	7	14,280	6,000	1	1	1.03	1.0506	90,015,408	90,015,408	
מגורים ד'	מגורים	139	4323	78	2	6	7,176	1,500	1	1	1	1.02	10,979,280	10,979,280	
מגורים ד'	מגורים	140	6466	150	2	6	15,750	5,100	0.97	1	1.03	1.019082	81,857,762	81,857,762	
מגורים ד'	מגורים	141	4022	135	2	10	14,175	5,100	1	1	1.03	1	74,461,275	74,461,275	
מגורים ד'	מגורים	142	3521	120	2	9	12,600	6,000	1	1	1.03	1	77,868,000	77,868,000	
מגורים ד'	מגורים	143	5372	225	2	10	23,625	6,000	1	1	1.03	1	146,002,500	146,002,500	
מגורים ד'	מגורים	145	3933	58	2	6	5,336	5,100	1	1	1.02	1.02	27,757,872	27,757,872	
מגורים ד'	מגורים	146	6433	122	2	10	11,224	1,500	0.97	1	1.03	1	16,820,848	16,820,848	
מגורים ד'	מגורים	147	2326	90	2	10	8,280	5,100	1	1	1	1	42,228,000	42,228,000	
מגורים ד'	מגורים	148	2095	50	2	6	4,600	5,100	0.95	1	1	1	22,287,000	22,287,000	
מגורים ד'	מגורים	149	2648	60	2	7	5,520	5,100	0.95	1	1	1	26,744,400	26,744,400	
מגורים ד'	מגורים	150	5146	120	2	7	11,040	5,100	0.95	1	1	1	53,490,254	53,490,254	
מגורים ד'	מגורים	151	2661	50	2	6	4,600	5,100	1	1	1	1.02	23,929,200	23,929,200	
מגורים ד'	מגורים	157	2643	50	2	6	4,600	5,100	1	1	1	1.02	23,929,200	23,929,200	
מגורים ד'	מגורים	158	7142	150	2	6	15,750	6,000	0.97	1	1.03	0.9991	94,414,950	94,414,950	
מגורים ד'	מגורים	160	17883	300	1	8	30,000	3,200	0.95	0.97	1	1	90,233,280	90,233,280	
מגורים ד'	מגורים ומסחר	160	17883		1	1	1,220	7,000	1	1	1	1	8,540,000	181,653,280	
מגורים ד'	מסחר	160	17883		1		14,000	7,000	1	1	1	1	99,960,000		
מגורים ד'	מגורים	161	5794	74	2	7	6,808	5,100	0.95	0.95	1	1	31,962,232	53,236,576	
מגורים ד'	מסחר	161	5794		1	1	1,719	7,000	1	1	1	1	12,273,660		
מגורים ד'	מגורים	161	5794		1	1	4,011	2,200	1	1	1	1	9,000,684		
מגורים ד'	מגורים	165	10131	187	2	7	19,635	5,100	0.97	1	1.03	1	100,048,375	100,048,375	
מגורים ד'	מגורים	167	5759	118	2	7	12,390	5,100	0.97	1	1	1	61,293,330	61,293,330	
מגורים ד'	מגורים	168	3521	90	2	7	9,450	5,100	1	1	1.03	1	49,640,850	49,640,850	
מגורים ד'	מגורים	169	3697	90	2	7	9,450	5,100	1	1	1.03	1	49,640,850	49,640,850	

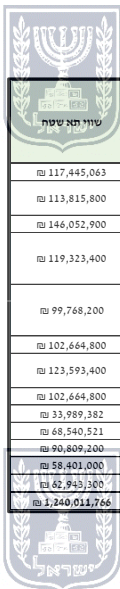


כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





יחיד	שימוש	תאי שטח	גודל מוגרש (במ"ר)	מספר יחיד	מספר קומות מעל הכניסה לקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה לקובעת	שטח מלולת / ברטו (במ"ר)	שווי מ"ר מבנה	מקדם חטיבה לשב"צ	מקדם עירוב שימושים	מקדם קירבה לשטח חקלאי מתוח (נוף)	מקדם קרבה לשב"צ	מקדם משוקלל	סה"כ שווי ע"מי שימוש	סיווג תא שטח
34,057,433 ₪	מגורים	501	3290	46	8	3	4,232	5,100	1	0.95	1	1.02	20,914,121	1	
	מסחר	501	3290	1	1	1	1,062	7,000	1	1	1	1.02	7,582,680	2	
	מסחר	501	3290	1	1	1	2,478	2,200	1	1	1	1.02	5,560,632	3	
	מסחר	502	2833	9	56	3	5,152	1,500	0.95	1	1	0.969	7,488,432	4	
	מסחר	502	2833	1	1	1	720	7,000	1	1	1	1.02	5,140,800	5	
	מסחר	502	2833	1	1	1	1,680	2,200	1	1	1	1.02	3,769,920	6	
	מסחר	503	2817	9	56	3	5,152	5,100	0.95	1	1	0.969	25,460,669	7	
	מסחר	503	2817	1	1	1	864	7,000	1	1	1	1.02	6,168,960	8	
	מסחר	503	2817	1	1	1	2,016	2,200	1	1	1	1.02	4,523,904	9	
	מסחר	504	2898	9	56	3	5,152	5,100	0.95	1	1	1.02	24,961,440	10	
35,444,430 ₪	מסחר	504	2898	1	1	1	864	7,000	1	1	1	1	4,047,790	1	
	מסחר	504	2898	1	1	1	2,016	2,200	1	1	1	1.02	4,435,200	2	
	מסחר	505	2540	9	56	3	5,152	1,500	0.95	1	1	0.95	7,341,600	3	
	מסחר	505	2540	1	1	1	864	7,000	1	1	1	1	6,098,800	4	
	מסחר	505	2540	1	1	1	2,016	2,200	1	1	1	1.02	4,435,200	5	
	מסחר	506	2486	1	1	1	305	1,500	1	1	1	1	2,135,000	6	
	מסחר	506	2486	3	8	46	4,232	7,000	0.969	1	1	0.969	6,151,212	7	
	מסחר	506	2486	1	1	1	720	7,000	1	1	1	1.02	5,140,800	8	
	מסחר	506	2486	1	1	1	1,680	2,200	1	1	1	1.02	3,769,920	9	
	מסחר	507	2874	3	7	36	3,312	1,500	0.95	1	1	0.969	2,135,000	10	
11,589,712 ₪	מסחר	507	2874	1	1	1	720	7,000	1	1	1	1.02	4,813,992	1	
	מסחר	507	2874	1	1	1	1,680	2,200	1	1	1	1.02	3,769,920	2	
	מסחר	508	1653	8	23	3	2,116	5,100	0.97	0.95	1	0.9215	9,944,459	3	
	מסחר	508	1653	1	1	1	657	7,000	1	1	1	1	4,599,900	4	
	מסחר	508	1653	1	1	1	1,533	2,200	1	1	1	1	3,372,600	5	
	מסחר	509	2939	8	46	3	4,232	5,100	0.97	0.95	1	0.9215	19,888,919	6	
	מסחר	509	2939	1	1	1	864	7,000	1	1	1	1	6,048,000	7	
	מסחר	509	2939	1	1	1	2,016	2,200	1	1	1	1	4,435,200	8	
	מסחר	510	1916	8	23	3	2,116	5,100	0.97	0.95	1	0.9215	9,944,459	9	
	מסחר	510	1916	1	1	1	864	7,000	1	1	1	1	6,048,000	10	
26,489,919 ₪	מסחר	510	1916	1	1	1	2,016	2,200	1	1	1	1	4,435,200	1	
	מסחר	511	2671	1	1	1	305	1,500	1	1	1	1	2,135,000	2	
	מסחר	511	2671	3	8	46	4,232	7,000	0.97	0.95	1	0.9215	19,888,919	3	
	מסחר	511	2671	1	1	1	720	7,000	1	1	1	1	5,040,000	4	
	מסחר	511	2671	1	1	1	1,680	2,200	1	1	1	1	3,696,000	5	
	מסחר	512	3105	8	46	3	4,232	5,100	0.97	0.95	1	0.9215	19,478,838	6	
	מסחר	512	3105	1	1	1	657	7,000	1	1	1	1	4,599,900	7	
	מסחר	512	3105	1	1	1	1,533	2,200	1	1	1	1	3,372,600	8	
	מסחר	513	2804	9	56	3	5,152	5,100	0.95	1	1	0.95	24,961,440	9	
	מסחר	513	2804	1	1	1	864	7,000	1	1	1	1	6,048,000	10	
23,215,908 ₪	מסחר	513	2804	1	1	1	2,016	2,200	1	1	1	1	4,435,200	1	
	מסחר	514	2339	7	36	3	3,312	5,100	0.95	0.95	1	0.9215	15,244,308	2	
	מסחר	514	2339	1	1	1	657	7,000	1	1	1	1	4,599,900	3	
	מסחר	514	2339	1	1	1	1,533	2,200	1	1	1	1	3,372,600	4	
	מסחר	514	2339	1	1	1	657	7,000	1	1	1	1	4,599,900	5	
	מסחר	514	2339	1	1	1	1,533	2,200	1	1	1	1	3,372,600	6	
	מסחר	514	2339	1	1	1	657	7,000	1	1	1	1	4,599,900	7	
	מסחר	514	2339	1	1	1	1,533	2,200	1	1	1	1	3,372,600	8	
	מסחר	514	2339	1	1	1	657	7,000	1	1	1	1	4,599,900	9	
	מסחר	514	2339	1	1	1	1,533	2,200	1	1	1	1	3,372,600	10	
סה"כ							3,365,315,504						3,365,315,504		



אומדן שווי המגרשים במתחם B "במצב היוצא":

יחיד	שימוש	תאי שטח	גודל מוגרש (במ"ר)	מספר יחיד	מספר קומות מעל הכניסה לקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה לקובעת	שטח מלולת / ברטו (במ"ר)	שווי מ"ר מבנה	מקדם חטיבה לשב"צ	מקדם עירוב שימושים	מקדם קירבה לשטח חקלאי מתוח (נוף) / מארק אקולוגי	מקדם קרבה לשב"צ	מקדם משוקלל	סה"כ שווי ע"מי שימוש	סיווג תא שטח
117,445,063 ₪	מגורים	101	7,995	178	9	2	18,631	6,000	1	1	1.03	1.02	117,445,063	1	
113,815,800 ₪	מגורים	102	8,100	178	9	2	18,690	6,000	1	0.97	1	1	108,775,800	2	
146,052,900 ₪	מסחר	102	8,100	1	1	1	720	7,000	1	1	1	1	5,040,000	3	
146,052,900 ₪	מסחר	103	8,592	239	9	2	25,095	6,000	0.97	1	1	1	146,052,900	4	
119,323,400 ₪	מגורים	104	9,455	104	1	1	610	7,000	1	1	1	1	4,270,000	5	
119,323,400 ₪	מגורים	104	9,455	104	2	8	20,370	6,000	0.97	1	1	1	118,553,400	6	
119,323,400 ₪	מסחר	104	9,455	1	1	1	720	7,000	1	1	1	1	5,040,000	7	
99,748,200 ₪	מגורים	105	7,817	105	1	1	610	7,000	1	1	1	1	4,270,000	8	
99,748,200 ₪	מגורים	105	7,817	105	2	8	17,010	6,000	0.97	1	1	1	98,998,200	9	
99,748,200 ₪	מסחר	105	7,817	1	1	1	720	7,000	1	1	1	1	5,040,000	10	
102,644,800 ₪	מגורים	106	7,445	168	8	8	17,640	6,000	0.97	1	1	1	102,644,800	1	
123,593,400 ₪	מגורים	107	8,867	194	8	8	20,370	6,000	0.97	1	1	1	118,553,400	2	
123,593,400 ₪	מסחר	107	8,867	1	1	1	720	7,000	1	1	1	1	5,040,000	3	
102,644,800 ₪	מגורים	108	8,646	168	6	6	17,640	6,000	0.97	1	1	1	102,644,800	4	
33,989,382 ₪	מגורים	152	3,061	54	8	54	5,670	6,000	0.9991	1	1.03	1	33,989,382	5	
68,540,521 ₪	מגורים	153	4,026	105	2	8	11,091	6,000	1	1	1.03	1	68,540,521	6	
90,809,200 ₪	מגורים	154	4,542	140	2	8	14,694	6,000	1	1	1.03	1	90,809,200	7	
58,401,000 ₪	מגורים	155	4,119	90	7	7	9,450	6,000	1	1	1.03	1	58,401,000	8	
62,943,300 ₪	מגורים	156	5,343	100	6	6	10,500	6,000	0.9991	1	1.03	1	62,943,300	9	
1,240,011,766 ₪								1,240,011,766					1,240,011,766	סה"כ	

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



14. הצהרות וחתימות:



א. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין, נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין השומה.

ב. הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1966, תקנות המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמואל.

תכנית תמל/ 3002 25/12/2025 15:59:30 נספח טבלאות איזון והקצאה מסמך עקרונות, טבלאות איזון והקצאה וטבלאות שיעבוד



ולראיה באנו על החתום,

אביבה חיזקיאס,
שמואל מקרקעין

יונתן לוי,
מנהיג (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמואל מקרקעין

