

ISAAC (EACHO) NAIM

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER
M.A., LAW STUDIES

יצחק (איצ'ו) נעים

כלכלן ושמאי מקרקעין
מוסמך במשפטים

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

תאריך: 18 נובמבר 2018

סימולין: 1483 - 2018

לכבוד:

ענב ייזום - התאנה ש.ר. 54024216

תכנית מס' 508-0158055

התחדשות עירונית מתחם "התאנה"

רחוב התאנה 1-12, קרית-אונו

גוש: 6490, חלקות: 285-286, 297

טבלאות הקצאה ואיזון

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

התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון-מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 508-0158055

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 20.5.19 לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונו"
תכנית מס' 508-0158055
אשרה בישיבה מס' 201603 מיום 14.9.16
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה **לשם אישור**
יושב ראש הועדה **מנהל הועדה**

גרסא להפקדה
תאריך עדכון: 18.11.2018

תוכן עניינים

1.	מטרת חוות הדעת.....	3
2.	פרטי המתחם.....	3
3.	מועד הביקור במתחם.....	3
4.	המועד הקובע.....	3
5.	תאור הסביבה.....	4
6.	המצב המשפטי.....	8
7.	המצב התכנוני המאושר.....	9
8.	מצב תכנוני מוצע.....	11
9.	עקרונות השומה - לוח ההקצאות והאיזון.....	17

הנדון : נספח לטבלאות הקצאה ואיזון - תכנית מס' 508-0158055
התחדשות עירונית מתחם "התאנה"
גוש: 6490, חלקות מגורים: 285-297
רחוב התאנה 1-12, קרית אונו

1. מטרת חוות הדעת

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

2. פרטי המתחם

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

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

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

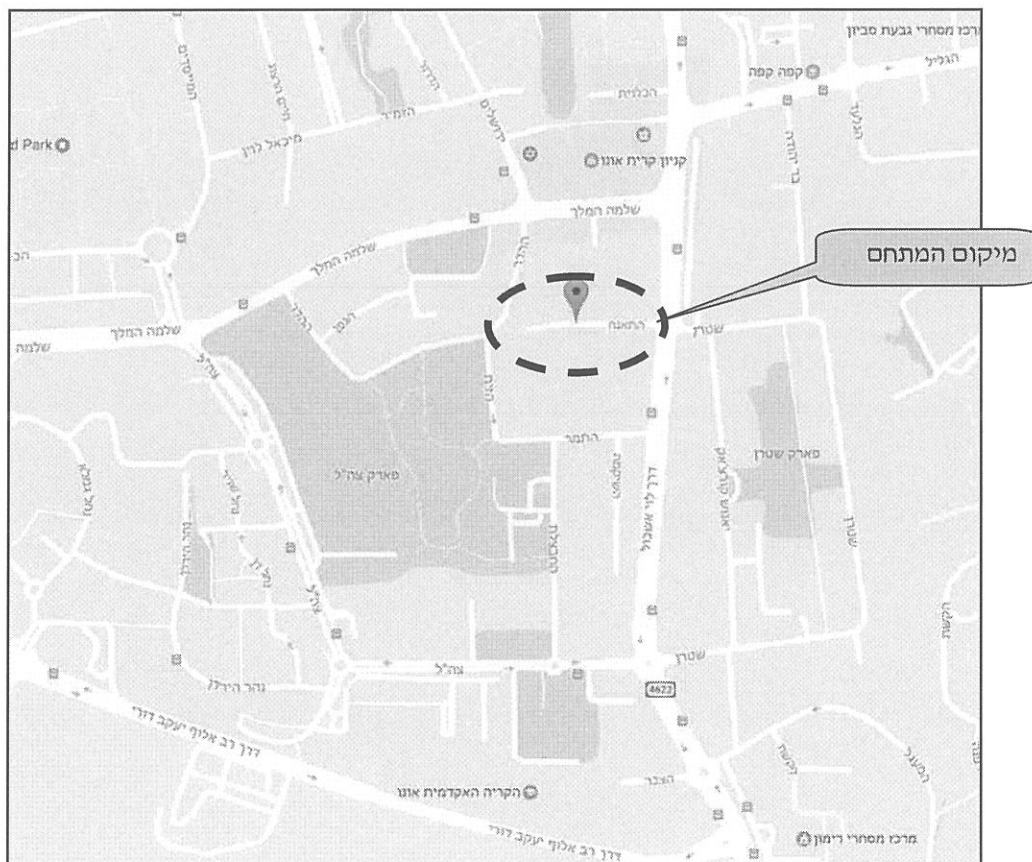
4. המועד הקובע: מועד עריכת חוות הדעת - 16.7.2018.

5. תאור הסביבה

5.1 תאור הסביבה

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

מפת הסביבה



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

תצלום אוויר



5.2 תאור החלקות והמבנים במתחם

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

עמוד 5 מתוך 19

חלקות המגורים במתחם



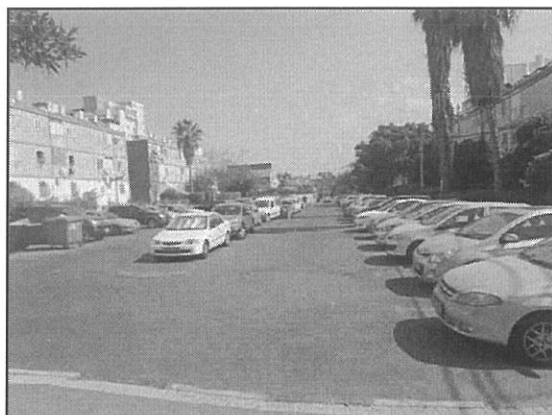
■ להלן תאור המבנים במתחם:

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

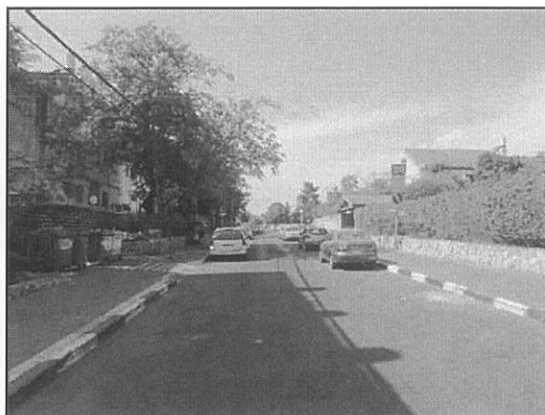
עמוד 6 מתוך 19

צילומי הרחוב והבניינים

מבט ממערב



מבט ממזרח



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



חלקה 297 - התאנה 2-14 (מבט ממערב)



6. המצב המשפטי

6.1 הזכויות בנכסים

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

6.2 הסכם פינוי בינוי

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

להלן עיקרי ההסכם:

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

7. המצב התכנוני המאושר

7.1 על החלקות שבמתחם הנדון חלות התכניות הבאות:

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

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

7.2.1 תכניות מס' תממ/66 ו-תממ/66/א'

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

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

[illegible]

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

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

2000	1999	1998	1997	1996	1995
77.04	58.21	18.40	12	285	2490
77.04	58.21	18.40	24	286	2490
73.30	58.21	14.66	42	297	2490
			78	2154	2000

7.3 רישוי

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

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

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

■ כללי

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

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

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

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

התכנית מציעה אזור מגורים המתפרש במקביל לרחוב התאנה:

- מצפון לרחוב התאנה בניין אחד בן 17 קומות ובו 58 יח"ד.
- מדרום לרחוב התאנה 3 בניינים בני 17 קומות ובאחד 58 יח"ד ובשניים 59 יח"ד.

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

בתאי שטח שמספרם 101 ו-104 יהיו בקומת הקרקע מצב"ר (מבנה ציבור) לטובת העירייה בשטח של 130 מ"ר לכל מצב"ר ו-2 יח"ד צמודות קרקע בכל בניין.

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

■ להלן עיקרי הוראות התכנית:

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

■ טבלת שטחים:

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

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

- שימושים:
 - < מגורים.
 - < 20% מסך יחידות הדיור החדשות יהיו יחידות קטנות בשטח של 63 מ"ר שטח עיקרי.
 - < מחסנים: תותר בניית מחסן בשטח של 8 מ"ר ליח"ד, בשטח המרתף או בשטח קומת הקרקע. לא תותר בניית מחסנים בקומת מגורים.
 - < מרתפים: חניה, אחסנה, מחסנים לדיירים, חדרים טכניים וכיו"ב.
 - < בקומות המגורים: מגורים ושטחי שירות.
- גובה מבנים: גבהי הבניינים בכל המגרשים יהיו 16 קומות + קומת קרקע.

- מרתפים:

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

- חניה:

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

- מגורים:

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

- הנחיות מיוחדות לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור:

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

■ טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

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

הערות לזכויות והוראות הבנייה:

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

■ הוראות נוספות - חניה

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

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

טבלת ביקוש חניה						
שטח	מספר יחידות דיור/מ"ר	תאן	מס' חניות	תאן	אופניים	אופנועים
מגורים	25 דירות קסנות	1:1	25	1:1	234	24
	78 דירות התמורה	1:1	78			
	133 דירות	1:1.5	200			
חניות אורחים	47	20%	47	-	-	-
חניות ציבור	גן ילדים 1090 (4 כיתות)	לכיתות	4	-	-	-
סח"ב	352		352	234	24	
חניות ציבוריות	60		60			

טבלת היצע חניה						
מפלסים	מגורים	סח"ב	גן ילדים	חניות ציבוריות	אופניים	אופנועים
קרקע	-	-	4	-	80	10
מרתף 1-	75	38	113	-	53	7
מרתף 2-	75	9	84	29	51	7
מרתף 3-	75	-	75	31	30	-
מרתף 4-	75	-	75	-	-	-
סח"ב	301	47	348	60	234	24

טבלת מאזן חניה						
ביקוש	מגורים	גן ילדים	חניות ציבוריות	אופניים	אופנועים	
24	301	4	47	60	234	24
היצע	301	4	47	60	234	24
עודף/חסר	-	-	-	-	-	-

הערות לטבלאות החניה

1. טבלאות מאזן חניה מציגות ביקוש מקורב.
2. רביקוש המזכיר לגבי מידת הירידה יקבע במסגרת האשט המזכיר בינה וההיצע יותן בהתאם.

הערות לתוכנית התנועה

1. תוכנית מראה נספח תנועה לתוכנית ביו" עיר מספר 508-0158055.
2. תוכנית אינה מציגה את הפתרונות המפורטים לעומתם השונים ולחפזי התנועה.
3. שינויים/עדיכונים והפדיר תנועה במסגרת התכנון המפורט, במקביל מתאם, באישור גורמי התנועה לא יתנו שיתוף תוכנית הפוסטורית.

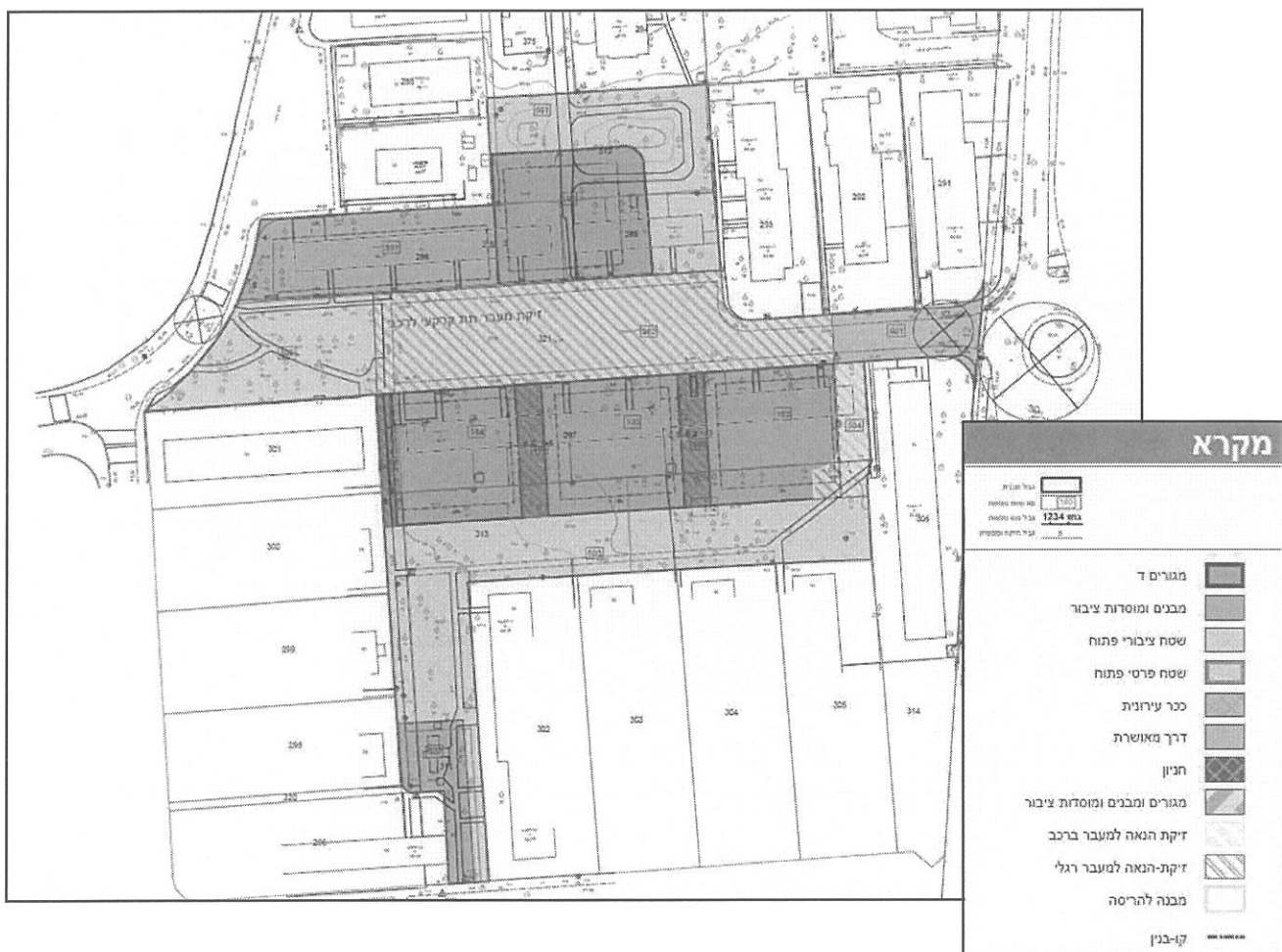
(1) סטייה ניכרת

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

ביצוע התכנית

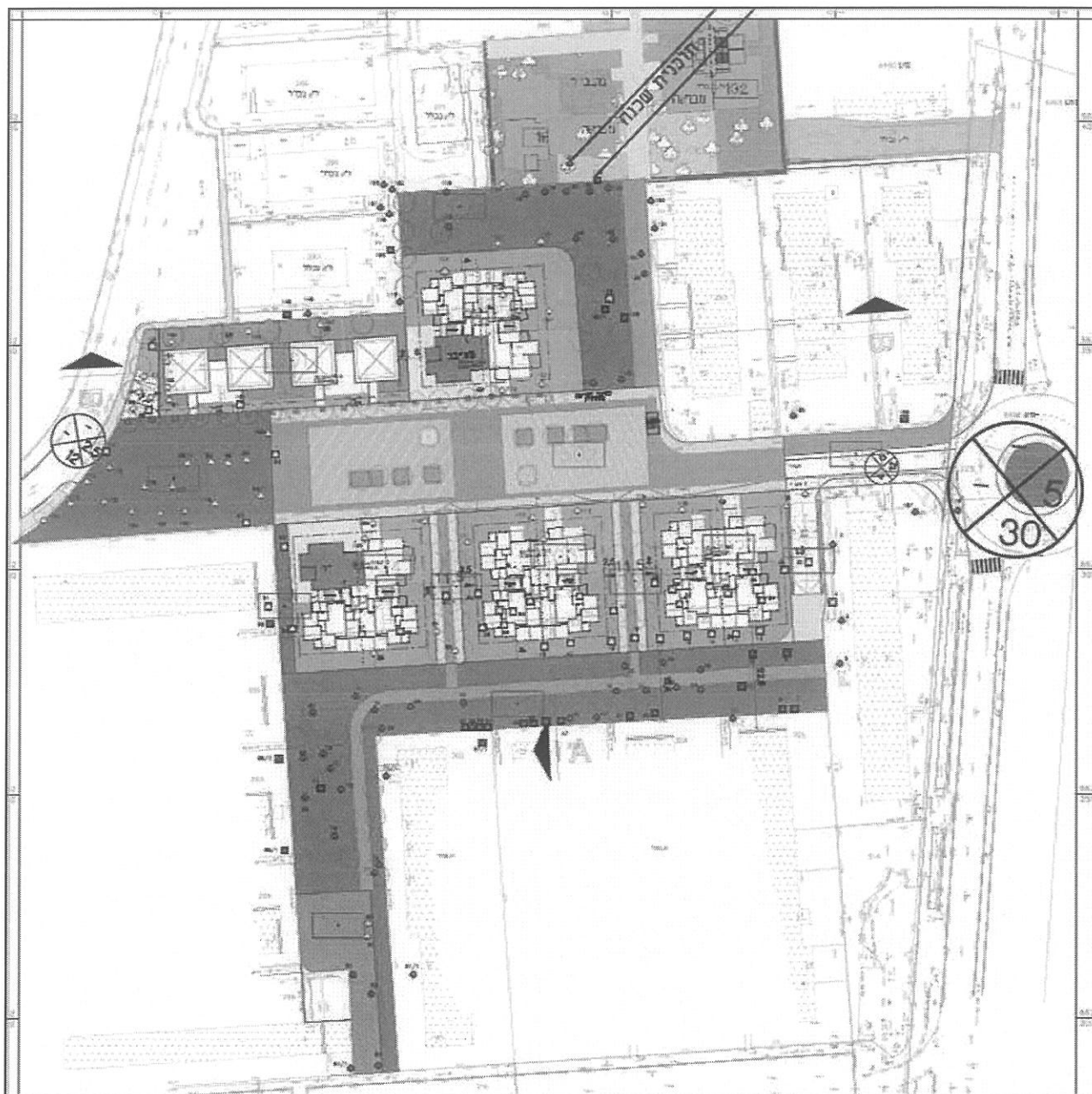
- הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בשלבים.
- כל שלב בבנייה יתן פתרון נגישות, חניה ומעבר להולכי רגל, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התכנית, הן במהלכי הבנייה והן בסיומה.

תשריט התכנית



עמוד 15 מתוך 19

נספח בינוי



9. עקרונות השומה - לוח ההקצאות והאיזון

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

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

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

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

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

9.4 מצב קיים

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

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

9.5 מצב יוצא

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

9.6 ערכי שווי

9.6.1 ערכי שווי במצב המוצע

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

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

9.6.2 ערכי שווי במצב הקיים

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

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

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

באתי על החתום,

נעים יצחק
שמאי מקרקעין



מצ"ב:

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

עמוד 19 מתוך 19

נספחים

נספח א': טבלאות הקצאה ולוחות איזון

נספח ב': נספח הערות ושעבודים

נספח ג': סקר מחירים

נספח א'

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

[illegible]

עמוד 2 מתוך 3

[illegible]

18.11.2018

תאריך:

1058

מס' תעודת זהות:

1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 26

1911-1912

נספח ב'

הערות	מסמכתאות	החלק	ת.ז.	חברות	פעילויות	שטח ארונה	שטח רישום	החלק המשותף	החלק בריכוז קומה	מסנה חלקת	שטח החלקה	חלקה	גוש	כתובת
צו הריסה- בית משפט השלום תל-אביב		1/2	00545258-6			58	47.36	1/12	ק	1	779	285	6490	החמאח 9,11
		1/2	00511943-6											
		1/2	02352126-3			59	47.36	1/12	ק	2				
		1/2	02362769-8			59	47.36	1/12	ק	3				
	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1	030640762			59	47.36	1/12	ק	4				
		1/2	02229034+0											
		1/2	02293718-9											
		1	02456035-1			58	47.36	1/12	1	5				
	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ	1/2	03620289-3			59	47.36	1/12	1	6				
		1/2	06121594-3			59	47.36	1/12						
		1	02369619-8			59	47.36	1/12	1	7				
		1	02971170-2			59	47.36	1/12	1	8				
		1		מדינת ישראל	קורן קלימט לישראל	59	47.36	1/12	2	9				
		1			צבי ברכה	111	47.36	1/12	2	10				
		1/2	05962106-0											
	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1/2	02434218-0			59	47.36	1/12	2	11				
		1	04291234-5			59	47.36	1/12	2	12				
	הגגות...	1	07033211-9			59	47.36	1/12	2	12				
		1	00728427-3			58	47.36	1/24	ק	1	1,587	286	6490	החמאח 1,3,5,7
		1	02875761-5			58	47.36	1/24	ק	2				
כספי לתנאי הוצאה	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	1/4	01667888-0			58	47.36	1/24	ק	3				
		1/4	02264590-5											
		1/2	01107728-6											
		1	01638431-5			58	47.36	1/24	ק	4				
		1	03217979-8			58	47.36	1/24	ק	5				
		1	00482401-4			58	47.36	1/24	ק	6				
		1				58	47.36	1/24	ק	7				
	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מורחב ספרות בע"מ	1	02723360-0			58	47.36	1/24	ק	8				
		1/2	03835038-5			58	47.36	1/24	1	9				
		1	05423779-7			58	47.36	1/24	1	10				
		1/2	00582311-2	אחרון אורח										
		1/2	00419743-6	אחרון ימנחה										
		1	01402993-8		בראך פליסיה	58	47.36	1/24	1	11				
	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1	06712803-3		חיים צבי	58	47.36	1/24	1	12				
		1	00650867-5	חלפון רות	קורן קלימט לישראל	58	47.36	1/24	1	13				
	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	1/2	06661695-4	נסימ נטלי	קורן קלימט לישראל	58	47.36	1/24	1	14				
		1/2	04055722-5	נסימ אלמנו										
		1	014848113		גרוס דודיקה	58	47.36	1/24	1	15				
		1/2	05587606-4		רובינוון יתושע	58	47.36	1/24	1	16				
		1/2	05799720-7		פלי רחל									
משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1/2	5351501-1			שטח שאול	58	47.36	1/24	2	17				
	1/2	5532884-3			שטח אורנה									

הערות	מסמכתאות	החלק	ת.ז.	חידושים	בעלות	שטח אנונה	שטח רשום	החלק ברכוש המשותף	קומה	מספר הקט	שטח החלק	גוש	כתובת
הערה לפקודת המיסים- המוסד לביטוח לאומי ר"ג	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק ירושלים בע"מ (יחד עם תנאי חלקה 21/8/16, 27/8/16, 28/11/99 ותנאי חלקה 18/6/28) בנכס 6490	1			א.פ.ר.ק. חברה להנדסה ובנין בע"מ	58	47.36	1/24	2	18			
	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1	05498371-3		אברהם דורית	58	47.36	1/24	2	19			
		1	00242374-2		אנוני רמי	58	47.36	1/24	2	20			
		1	06746829-8		מנדלבוץ אר"ט	58	47.36	1/24	2	21			
		1	06820873-1		אפרין סגל	58	47.36	1/24	2	22			
		1/2	5172494-6		אלקין פשה	58	47.36	1/24	2	23			
		1/2	5159675-7		אלקין לינד	58	47.36	1/24	2	24			
		1/2	00474475-4		דאלי אברהם	58	47.36	1/24	2	24			
		1/2	00476984-3		דאלי חנה	55	47.36	1/42	ק	1	2,922	6490	התאנה 2,4,6,8,10,12
			1/2	05029178-0		פחמי יחזקאל	55	47.36	1/42	ק	1		
		1/2	04245082-5		פחמי רחל	55	47.36	1/42	ק	2			
		1	00428644-4		פרידמן תמיה	55	47.36	1/42	ק	3			
		1/2	00739907-4		כחן יצחק	55	47.36	1/42	ק	3			
		1/2	00739908-2		ברונצקי חנה	55	47.36	1/42	ק	3			
		1	00507654-0		עברי אסתר	55	47.36	1/42	ק	4			
	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל	1	05799548-2		שמעוני סנדרה	55	47.36	1/42	ק	5			
		1/2	06880788-2		קונן יוסף ברוך	55	47.36	1/42	ק	6			
		1/2	06880789-0		קונן אריה לאונרדו	80	47.36	1/42	ק	7			
		1/2	05672581-5		חורש יהודית	80	47.36	1/42	ק	7			
		1/2	05774213-2		חורש אלה	55	47.36	1/42	ק	8			
		1/2	076035-2		שפירא אהרן	55	47.36	1/42	ק	8			
		1/2	00016901-3		שפירא חוה	55	47.36	1/42	ק	9			
		1	06554991-7		בטא אסתר	55	47.36	1/42	ק	9			
		1	03755664-4		אדלסון לירן	55	47.36	1/42	ק	10			
		1/2	02428984-5		פוסק אלעזר	55	47.36	1/42	ק	11			
		1/2	02895067-3		כחן חנה	55	47.36	1/42	ק	12			
	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל	1/2	06839741-3		סדלי אהר מריה	55	47.36	1/42	ק	12			
		1/4	03239429-8		דבש סדלי ענת	55	47.36	1/42	ק	13			
		1/4	03619135-1		לנא מרדכי	55	47.36	1/42	ק	13			
	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	1/2	05000441-5		לנא חנה	55	47.36	1/42	ק	13			
		1/2	05218155-9		לנא חנה	55	47.36	1/42	ק	14			
		1/2	1514917-2		כלבי אמיליו	58	47.36	1/42	ק	14			
		1/2	1514918-0		כלבי מרים	55	47.36	1/42	ק	14			
		1	02394031-5		פרידמן סנדר	55	47.36	1/42	1	15			
	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ	1	00503961-9	דוד צביה	קור קימית לישראל	55	47.36	1/42	1	16			
		1/2	00046614-4		סנה רחל	55	47.36	1/42	1	17			
		1/2	00864198-7		סנה משה	55	47.36	1/42	1	17			
		1	00679241-9		רייזר נתן	55	47.36	1/42	1	18			
		1/2	00682292-4		איומסט חוה	55	47.36	1/42	1	19			
		1/2	00682292-5		איומסט חוה	55	47.36	1/42	1	19			
		1	023550064		בן שמואל גיל	55	47.36	1/42	1	20			

הערות	מסכתאות	החלק	ת.ז.	חכירות	בעלויות	שם אריזנה	שטח רשום	החלק בכ"ש המשותף	קומה	חלקת מסנה	שטח החלקה	חלקה	גוש	כתובת
בכפוף לתנאים בנאומה	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת שארלי דוד	1	06816465-6		שאול אדרן מאיר	55	47.36	1/42	1	21				
		1	00679251-4		אן שרה	55	47.36	1/42	1	22				
	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	1/2	05539808-5		פואל סימון	55	47.36	1/42	1	23				
		1/2	06507004-7		פואל שושנה									
		1	06830278-5		פריימן אדית	55	47.36	1/42	1	24				
	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל	1/2	00140476-7		מילכעסין ולידמיר	55	47.36	1/42	1	25				
	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק המזרחי המאוחד בע"מ	1/2	00165241-0		מילכעסין חילאנה									
		1	00655093-7		ליבובי סופי	55	47.36	1/42	1	26				
	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל	1	053674030		שפר פניה	55	47.36	1/42	1	27				
	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	1/2	028437267		שטיצקי ירון	55	47.36	1/42	1	28				
		1/2	32080421-4		לוקשין נטליה									
		1/5	05095277-9		שווני מיל	55	47.36	1/42	2	29				
		1/5	05214502-6		אברהם אופק									
		1/5	05349718-6		כרן ברטין									
		1/5	05471282-3		גדות מרים									
		1/5	00521450-2		אופק (פתח) אברהם									
		1	04384644-7		פריימן תמרה	55	47.36	1/42	2	30				
		1/3	05881305-6		לדימירסקי שלום יצחק	55	47.36	1/42	2	31				
		2/3	06880711-4		אמיר גור									
		1/3	03079753-4		אלדור רוני	55	47.36	1/42	2	32				
		1/3	05495668-5		דיין אברהם									
		1/3	05165976-1		דיין חיה									
	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	1/2	05799548-2		ישכרני סנדרה	91	47.36	1/42	2	33				
		1/2	05665135-9		ישכרני אל									
	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	1	06395741-9		שדי ישכרני שבס	55	47.36	1/42	2	34				
		1	00826644-7		בר יוסף חיים	55	47.36	1/42	2	35				
		1	30794466-0		קופלמן וולטר דוד	55	47.36	1/42	2	36				
	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק אפוניתקאי כללי בע"מ	1	00678862-5		איגלניק עמואל	55	47.36	1/42	2	37				
		1/2	00678862-6		איגלניק קלרה									
		1/2	00673469-8		כרן כוכבה	55	47.36	1/42	2	38				
		1/2	00652666-8		כרן רבקה									
		1	04165075-5	מדינת ישראל	מוטל רחל	55	47.36	1/42	2	39				
		1	02745830-6		קר קימת לישראל	55	47.36	1/42	2	40				
		1/5	03453080-8		יפת קרן	55	47.36	1/42	2	41				
		1/5	06649832-0		יפת ניר									
		1/5	30167307-5		יפת טל									
		1/5	30167308-3		יפת רן									
		1	00532154-6		יפת מורן									
		1			רוביץ יודית רבקה	55	47.36	1/42	2	42				

נספח ג'

סקר מחירים - פרויקטים חדשים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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