

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



מחוז מרכז
נחמה בוגין בע"מ
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 25/02/2026
 Nehama Bogin Ltd.

28/05/2026
 ייצוג ייעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מס' 405-0854299

"התחדשות עירונית עמרמי - שרת"

חלקות 175-177 בגוש 6441

רחוב עמרמי 10-8, כפר סבא



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

Appraisal
Institute®

אגרונומית | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A מדעי ההתנהגות | מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

תאריך: 26 פברואר, 2024

מספרנו: 48416/11/18

לכבוד,

ועדה מקומית לתכנון ובניה כפר סבא



נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מס' 405-0854299

"התחדשות עירונית עמרמי - שרת"

חלקות 175-177 בגוש 6441

רחוב עמרמי 10-8, כפר סבא

1. רקע:

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 405-0854299 (התחדשות עירונית עמרמי-שרת), הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וחלה על שטח של כ-2 דונם במרכז העיר כפר סבא. התכנית מציעה את הריסתו של מבנה מגורים הכולל 24 יח"ד והקמתם של בנייני מגורים בגובה של 9 קומות ו-17 קומות, הכוללים 84 יח"ד ושטחי מסחר בקומת הקרקע.

2. המועד הקובע:

מועד הביקור במקרקעין.

3. מועד ביקור בנכס:

ביקור במקום נערך בתאריך 04/09/2023.



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

4. פרטי המקרקעין הכלולים בתכנית:

ישוב: כפר סבא
 ועדת תכנון מקומית: כפר סבא
 ועדת תכנון מחוזית: מחוז מרכז

פרטי המקרקעין –



גוש	מס' חלקות	חלק מהחלקה הכלול בתחום התכנית
6441	175-177	בשלמות

שטח התכנית: 2.155 דונם
 שטח הכלול בתחום איחוד וחלוקה¹: 2.155 דונם
 סה"כ יחידות קיימות: 24



5. תיאור הסביבה והמקרקעין:

5.1. נשוא חוות הדעת מהווה מתחם מגורים המתוכנן לפרויקט פינוי בינוי הממוקם ברח' עמרמי פינת רח' משה שרת במרכז העיר כפר סבא. רח' עמרמי הינו רח' חד סיטרי לכיוון מזרח המחבר את רח' רוטשילד ממערב אל רח' הבנים ממזרח. סביבת המקרקעין מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבניה רוויה. בסמוך למקרקעין מצפון, נמצא רחוב ויצמן שהינו רחוב ראשי המאופיין בתנועת אנשים ערה ופעילות מסחרית.

הפיתוח הסביבתי העירוני מלא וכולל בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.



¹ בהתאם למדידה אנליטית שנערכה ע"י נתן שלסינגר, מודד מוסמך.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

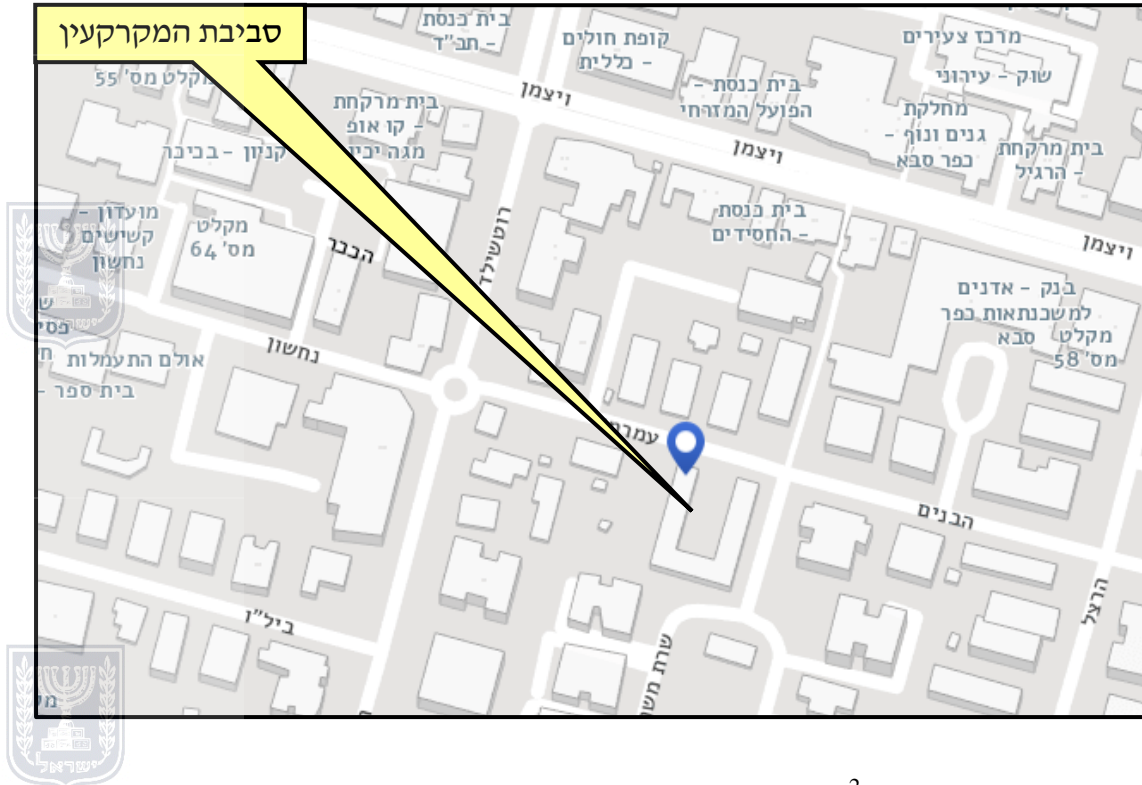


אגרונומית | משפטית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה וניהול

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן



5.2. מתחם "עמרמי" - רקע²

מדובר במתחם הנמצא בין הרחובות רוטשילד ממערב, עמרמי מצפון, משה שרת ממזרח והשטח שבעורף רוטשילד 91 מדרום. המתחם בכללותו נמצא במרכז הותיק של העיר, המאופיין בבנייה רוויה בת 4-7 קומות, משנות ה-60'-80', לצד מבנים היסטוריים חד קומתיים המהווים עדות לראשית ההתיישבות במושבה. בתחום המתחם ישנם 2 מבנים הנמצאים ברשימת השימור העירונית והינו יושב על צומת עירונית משמעותי, שבשלוש מדפנותיו מבנים המצויים ברשימת השימור.

² מתוך דיון שנערך בוועדה המקומית בתאריך 20/01/2021.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

5.3 המתחם נשוא חוות הדעת (עמרמי-שרת)

המתחם שבנדון מהווה חלק ממתחם עמרמי המתואר לעיל. מתחם המגורים שבנדון, המהווה את חלקות 175-177 בגוש 6441, בשטח רשום של 2,155 מ"ר, הינו בעל צורה רגולרית דמוית מלבן. למתחם חזית צפונית בת כ- 41 מ' לרח' עמרמי וחזית מזרחית בת כ- 50 מ' לרח' משה שרת. במתחם בנוי מבנה מגורים ותיק בבנייה רוויה שנבנה בשנות ה-50 של המאה הקודמת. המבנה בן שתי קומות טיפוסית וקומה חלקית מעליהן והוא כולל בסה"כ 24 יח"ד. חלק מיחידות הדוור ביצעו הרחבות בניה, מצבו הפיזי של הבניין הינו ירוד.

5.4 גבולות המתחם –

מצפון – רח' עמרמי.

ממזרח – רח' משה שרת.

מדרום – רח' משה שרת ובנייני מגורים בבנייה רוויה.

ממערב – חלקה 173 בגוש 6441, המהווה חלק ממתחם עמרמי אך לא מפרויקט ה"פינוי בינוי".

5.5 סימון המתחם שבנדון על גבי תצלום אוויר –



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה וניהול

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

5.6 סימון המתחם על גבי הדמיה תלת מימדית –



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול עסקים
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה וניהול עסקים



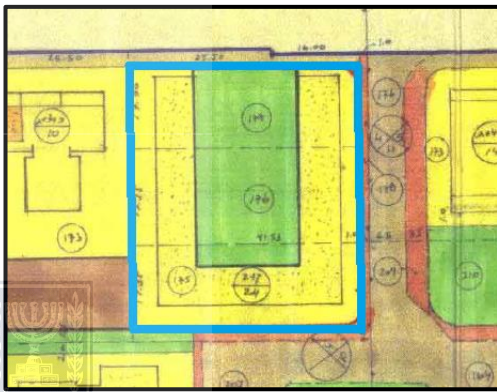
נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

6. מצב תכנוני:

בהתאם למידע שהופק מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ובהתאם לפרסומים באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר מנהל התכנון - משרד הפנים, על המקרקעין שבנדון, חלות, בין היתר, תוכניות בנין עיר הבאות:



6.1 תכנית מס' בס/37/3/ב, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3317 מיום 31/03/1986:



התכנית מייעדת את החלקות שבנדון לאזור "אזור מגורים ג' מיוחד", "שטח פרטי פתוח" ומייעדת שטח של כ-185 מ"ר לדרכים ו-20 מ"ר לשצ"פ.

זכויות והוראות בניה –

- שטח חלקה לבניה: 1,950 מ"ר
- מס' דירות: 24
- מס' קומות: ק' + 32
- הערות: בניין לשיקום

חלקות 175-177, 164, 161 בגוש 6441 וחלקה 160 בגוש 6439 - באזור מגורים ג' מיוחד מיועדת לשיקום. השיקום יכלול הרחבת דיור בהתאם לתכניות אחידות ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.



³ מתוקן – לפי דף מידע תכנוני שהופק מהאתר ההנדסי של הוועדה המקומית כפר סבא.



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול עסקים
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה וניהול עסקים

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

6.2 תכנית מס' 405-0675363 "תכנית גגות כפר סבא כס/1/1/גג/ד", פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 10345 מיום 30/03/2022

המקרקעין שבנדון מסווגים כ"מתחם התחדשות עירונית".

במתחמי התחדשות עירונית יחולו, בין היתר, ההוראות הבאות:



6.2.1 השטח הבנוי של חדר היציאה לגג כולל המדרגות הפנימיות והגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור. גובה החדר נטו לא יעלה על 2.5 מ'.

6.2.2 היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין וזאת בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק מהגג הצמוד לדירתו.



6.2.3 בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד למתן תוקף לתכנית כס/1/1/גג יאושר השטח של חדרי היציאה לגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה וניהול

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון – תכנית מס' 405-0854299 "התחדשות עירונית עמרמי – שרת" בכפר סבא (מונה תדפיס הוראות 22 מתאריך 22/02/2024):

7.1 דברי הסבר לתכנית –



תכנית זו הינה חלק מהליך ההתחדשות העירונית של העיר כפר סבא. שטח המתחם הינו כ-2.1 דונם. הבינוי הקיים במתחם מורכב ממבנה אחד הכולל 24 יחידות דיור. מטרת התכנית היא לפתח את המתחם כחלק ממערך העירוני בסביבה כולל שימושי מסחר בקומת הקרקע לכיוון רח' עמרמי וכולל מעברים ושבילים ציבוריים שיתחברו לרשת העירונית הקיימת והמתוכננת. ברחוב שרת מוצעת הרחבת זכות הדרך באמצעות רישום חלקה תלת מימדית כאשר מפלס הקרקע הינו ציבורי ובתת הקרקע יתוכנן חניון בבעלות פרטית. תחום התכנית תוכנן כמקשה אחת עם חטיבת הקרקע התחומה בינו לבין רח' רוטשילד. חטיבת הקרקע הנ"ל עתידה להתחדש במסגרת תכנית נפרדת ובתכנית זו תקרא "תכנית צל". מטרת התכנון המשולב הינו להציג פתרון שלם לכלל המתחם בראיה רחבה.



7.2 מטרת התכנית –

תכנית להתחדשות עירונית, הקמת מתחם מגורים בן 84 יח"ד עם מגדל מגורים ומבנה נוסף נמוך בו משולב מסחר רחוב מצומצם.

7.3 מגורים ד':

שימושים –



- א. בקומת הקרקע יותרו מבואת כניסה, חללים טכניים ושטחים לשימוש משותף של הדיירים.
- ב. מעל קומת הכניסה הקובעת יותרו דירות מגורים.
- ג. בקומת הקרקע של תא שטח 1A יותרו שימושי מסחר וחנויות.
- ד. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו חניות, מחסנים פרטיים ומשותפים לדיירים ומחסנים שנועדו לשרות השטח המסחרי. יותרו מערכות טכניות, תשתיות וחללים הנדרשים לתפעול, חדרי משאבות, מאגרי מים וחדרי השנאה.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומיה | משפטנית M.B.A | LL.B | מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

ה. לחניון התת קרקעי יהיה המשך רציף בתאי שטח 3-4 בהתאם לנספח רישום מגרש תלת מימדי לתכנית זו.

7.4 שטח ציבורי פתוח:

שימושים –



- א. נטיעות, גינון ופיתוח סביבתי, ריהוט גן ורחוב, תאורה, שבילים, שבילי אופניים.
- ב. תותר הקמת בורות חלחול וכל הנדרש לפי נספח ניהול מי נגר לתכנית זו.
- ג. בתא שטח 4 במגרש הגריעה בתת הקרקע כמסומן בנספח תלת מימד, תותר הקמת חניון תת קרקעי לשימוש המגורים. יותרו כל השימושים המותרים ביעוד מגורים ד' בתת הקרקע.

הנחיות מיוחדות –



- א. בתחום מגרש תלת מימדי תירשם חלקה תלת מימדית.
- ב. בתא שטח 4 פני הקרקע יהיו ביעוד שצ"פ וחלקת הגריעה בתת הקרקע תהיה ביעוד מגורים ותשמש עבור החניון התת קרקעי.
- ג. תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת מימדי, בטווח של עד 2 מטר לכל כיוון לגבולות האנכיים בלבד.
- ד. תכנון החניון יותיר עומק של לפחות 1.5 מ' מפני הקרקע למעבר תשתיות ונטיעות.

7.5 דרך מוצעת:

שימושים –



- א. במפלס הקרקע ועד למפלס חלקת הגריעה, השימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל לרבות חניה, תשתיות עירוניות, תאורה, ריהוט רחוב, גינון ופיתוח. הכל במגבלות נספח רישום מגרש תלת מימדי לתכנית זו.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A מדעי ההתנהגות | מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

– הערות לטבלה

(1) בנוסף יותרו חדרי יציאה לגג לגרעין המשותף וחללים טכניים.

(3) מתוכם 100 מ"ר למועדון דיירים.

7.8. הריסות ופינויים:



מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט. המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו לאתר פינוי פסולת מאושר.

7.9. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

7.10. חלוקה ו/או רישום:



א. התכנית כוללת הוראות באיחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

ב. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית ומהוות חלק בלתי נפרד ממסמכיה.

ג. החלוקה החדשה תירשם על פי הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

7.11. איחוד וחלוקה:



א. בתאי שטח 3-4 יהיה מגרש תל מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי לתכנית.

ב. המגרשים התלת מימדיים ירשמו על שם הרשות המקומית.

ג. המגרשים התלת מימדיים (חלקות גריעה) ירשמו בבעלות פרטית כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.

ד. על אף האמור ניתן לאשר סטייה מהמפלסים הרשומים בנספח לקביעת מגרש תלת מימדי בטווח של עד 2 מ' אם הדבר נדרש למימוש התכנית.



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

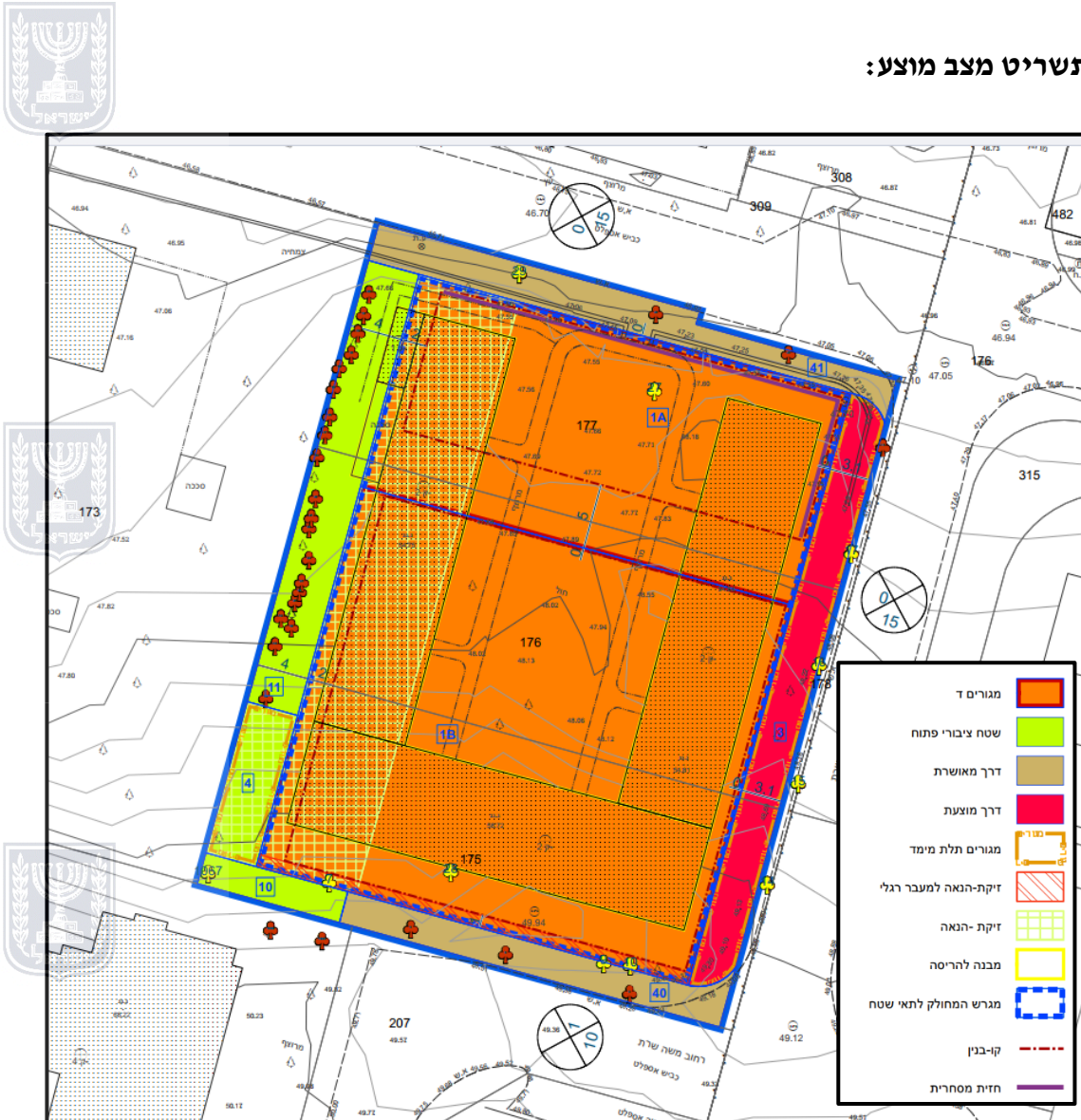
נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

- ה. תא שטח שחלה עליו חובת רישום תלת מימד תירשם לגביו הערת אזהרה בפנקס המקרקעין לעניין זה.
- ו. החלוקה החדשה בתכנית זו תכנס לתוקף עם קבלת היתר בניה הכולל את תא השטח הרלוונטי.

7.12 תשריט מצב מוצע:



7.13 מתוך נספח קביעת מגרש תלת מימדי – תאי שטח 3:



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

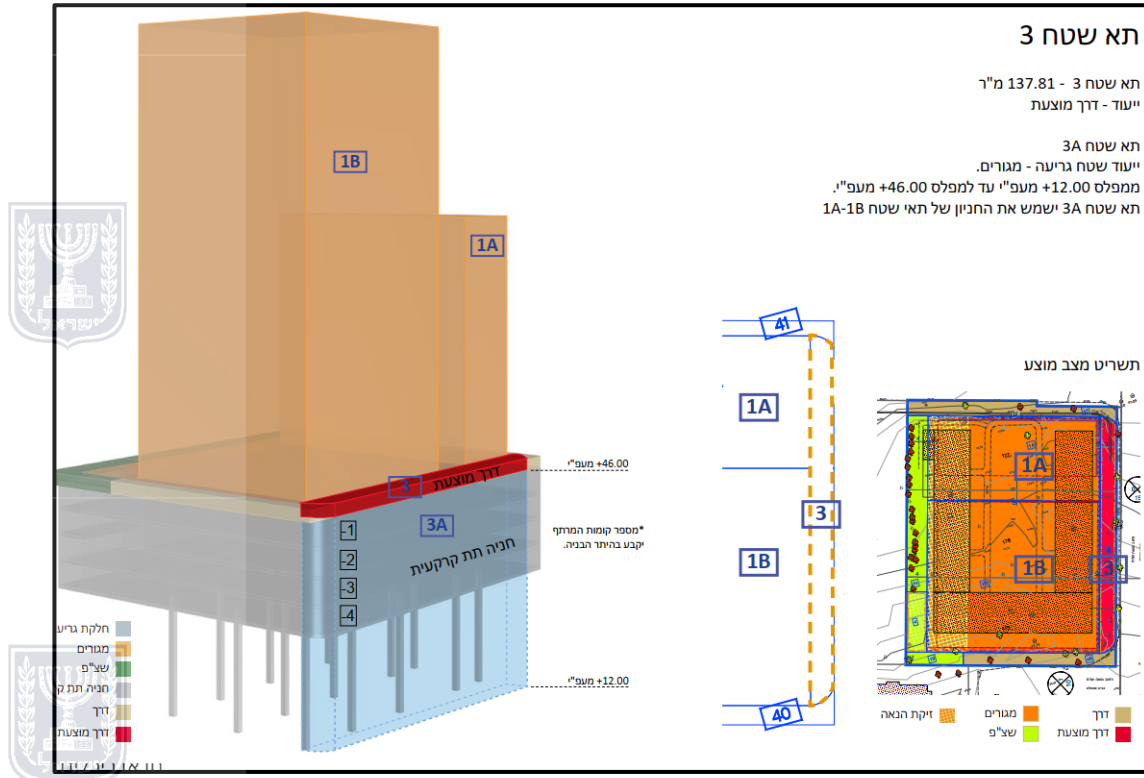
נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
 גילי ניקולאיבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן



אגרונומית | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

8. תיק בניין:

בעיון בתיק בניין סרוק מס' 6441175176 המתנהל באתר ההנדסי של הוועדה המקומית כפר סבא, נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים –



8.1. היתר בניה מס' 445 מיום 06/04/1950:

לא אותר היתר מילולי בתיק הבניין.

לפי תשריט היתר הבניה (גרמושקה) החתום, נראה כי היתר זה הינו להקמת הבניין שבנדון הכולל קומת קרקע, קומה א' וקומה ב' חלקית.

8.2. היתר בניה מס' 1837 מיום 22/09/1954:

היתר להקמת מרפסת בשטח 11.30 מ"ר למטבח ולחדר בדירה בקומה ב' בבית משותף.



8.3. היתר בניה מס' 1943 מיום 06/07/1955:

היתר להקמת מרפסת בשטח 10.94 מ"ר למטבח ולחדר בדירה בקומה ב' במעונות פועלים.

8.4. היתר בניה מס' 1944 מיום 06/07/1955:

היתר להקמת מרפסת בשטח 10.94 מ"ר למטבח ולחדר בדירה בקומה א' במעונות פועלים.

8.5. היתר בניה מס' 2151 מיום 16/10/1956:

היתר להוספת מרפסת בשטח 9.60 מ"ר למטבח בבניין קיים.



8.6. היתר בניה מס' 2188 מיום 05/07/1957:

היתר להוספת מרפסת בשטח 8.80 מ"ר למטבח בבניין קיים.

8.7. היתר בניה מס' 2701 מיום 06/05/1960:

היתר להוספת מרפסת בשטח 11.47 מ"ר.

8.8. היתר בניה מס' 3065 מיום 11/05/1962:

היתר להקמת מרפסת בשטח 10.94 מ"ר למטבח ולחדר בדירה בקומה ב' במעונות פועלים.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
 גילי ניקולאיבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

8.9. **היתר בניה מס' 6316 מיום 09/06/1975:**

היתר לתוספת מרפסת בשטח 9.95 מ"ר בקומת הקרקע בבניין קיים.

8.10. **היתר בניה מס' 9821 מיום 03/06/1986:**

היתר להגדלת חדר ומטבח בשטח 11.70 מ"ר בקומת הקרקע בבניין קיים.



8.11. **התייחסות להרחבות הבניה במתחם:**

מבחינת היתרי הבניה המפורטים לעיל ומסיוור שביצענו במתחם, נראה כי 6 תתי חלקות בנו בפועל הרחבה לפי היתר בניה. בנייתו היתרי הבניה נראה כי תתי החלקות אשר בנו בפועל הרחבה לפי היתר בניה הן תתי חלקות מס' 1-3, 5, 17 ו-19.

יצוין כי בעת הסיוור במתחם, נראה כי גם תת חלקה מס' 7 ביצעה בפועל הרחבת בניה. עם זאת, בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי לביצוע הרחבה זו. לפיכך, בטבלאות ההקצאה יובא בחשבון שטח היחידה המקורי (ללא תוספת הבניה) בלבד.



⁴ קיים חוסר התאמה במס' ההיתר ומועד אישורו בוועדה, בין היתר הבניה המילולי לבין תשריטת ההיתר.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה וניהול | שמאי מקרקעין



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

9. מצב משפטי:

9.1 בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 24/08/2023, חלקות 175-176-177 בגוש 6441, בשטח רשום של 2,155 מ"ר, רשומות בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה.



סה"כ תתי חלקות: 25

תקנון: מצוי

רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה (205/2155) לפי סעיפים 5 ו-7, על שם הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא (ראה ילקוט פרסומים מס' 3996 מיום 15/04/1992, עמוד 2906).

להלן יוצג פירוט הבעלויות בחלקה –

מס' תת חלקה	שטח רשום	שם הבעלים	חלק יחסי בתת החלקה	קומה	חלק ברכוש המשותף
1	44.91	נחמיאס יפה	50%	א	15/356
		נחמיאס אברהם	50%		
2	44.91	צ'רטוק אלינור	50%	א	15/356
		מולינטסי ניקולא	50%		
3	44.91	אגסי בתיה	100%	א	15/356
4	44.91	ואזנה רם דוד	50%	א	15/356
		ואזנה שירה	50%		
5	44.91	אמריו בלה	100%	א	15/356
6	44.91	מליחי יואב	100%	א	15/356
7	44.91	בן חיים נח	50%	א	15/356
		בן חיים יהושע	50%		
8	44.91	מגדל מינה	100%	א	15/356
9	44.91	קרסו חיים	100%	ב	15/356
10	44.91	טיורי גמשיד יצחק	50%	ב	15/356
		טיורי פרונה	50%		



האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal Institute®

אגרונומית | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול עסקים
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה וניהול עסקים

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאיבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

מס' תת חלקה	שטח רשום	שם הבעלים	חלק יחסי בתת החלקה	קומה	חלק ברכוש המשותף
11	44.91	ינאי מזל	100%	ב	15/356
12	44.91	הרוש שי שאול	50%	ב	15/356
		הרוש ורד	50%		
13	45.33	שבת אברהם	50%	ב	15/356
		שבת מיטל	50%		
14	41.95	כהן ערן	50%	ג	14/356
		כהן רות	50%		
15	41.95	שמטרלינג בנימין	50%	ב	14/356
		שמטרלינג יפעת	50%		
16	41.95	עזרא רחל	100%	ב	15/356
17	44.91	שם טוב תומר	100%	ג	15/356
18	44.91	משולם איתמר	50%	שניה	15/356
		משולם קוממי רות	50%		
19	44.91	נבון שמואל	50%	שניה	15/356
		נבון בהנז	50%		
20	44.91	חסן צפורה	100%	שניה	15/356
21	45.33	יעקב אופיר	50%	ג	15/356
		יעקב סיון שמחה	50%		
22	41.95	פריזיאן חנה	50%	ג	14/356
		פרי אליהו	50%		
23	41.95	ושדי אצילית	100%	ג	14/356
24	45.33	חכם הראל	50%	ג	15/356
		חכם תמר	50%		



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה וניהול

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

10. עקרונות גורמים ושיקולים:

טבלת ההקצאה והאיזון לתכנית מס' 405-0854299 נערכה בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 לעניין חלוקה שלא בהסכמה, לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009, בהתאם לתקן מס' 15 של מועצת השמאים הוועדה לתקינה שמאית, ובהתאם להחלטות שנקבעו בדיון עם השמאי הממשלתי הראשי ושמאי מינהל התכנון מיום 22/03/2022 (להלן: "הנחיית השמאי הממשלתי").



טבלת ההקצאה והאיזון מתייחסת לכל תחום התכנית. החלקות הסחירות שנכנסות "מעל הקו" בטבלת ההקצאה והאיזון הינן חלקות 177-175 בגוש 6441 בתחומן בנוי בניין מגורים הכולל סה"כ 24 יחידות דיור. אין חלקות שנכנסות "מתחת לקו" ב"מצב הנכנס" של טבלת ההקצאה והאיזון.

10.1. "מצב נכנס"

א. שווי שימוש מיטבי –

בתחום חלקות 177-175 בנוי בניין מגורים שנבנה במהלך שנות ה-50 של המאה הקודמת, כאשר חלק מהדירות ביצעו הרחבות בשטח של כ-12 מ"ר בהתאם לתכנית כס/37/3/ב'. כמו כן, לא מומשו זכויות בניה בגג.

לאור האמור, בחישוב הזכויות הובאה בחשבון יתרת זכויות בניה להרחבת הדירה בהיקף של 12 מ"ר.

ב. שטחי הדירות הקיימות –

בהעדר מדידת שטחי הדירות הקיימות, לפי מדידות גרפיות שביצענו מתשריט הבית המשותף, נראה כי היחס בין השטח הרשום (במ"ר) לבין השטח הבנוי בפועל (במ"ר) הינו בתוספת העמסה בשיעור של כ-30% על השטח הרשום. לפיכך, השטחים הבנויים בפועל הובאו בחשבון לפי השטחים הרשומים בתוספת העמסה בשיעור 30%. בדירות אשר ביצעו הרחבה לפי היתר בניה, שטח ההרחבה הובא בחשבון לפי היתר הבניה.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

מבחינת היתרי הבניה המפורטים לעיל ומסיוור שביצענו במתחם, נראה כי 6 תתי חלקות בנו בפועל הרחבה לפי היתר בניה. בנייתו היתרי הבניה נראה כי תתי החלקות אשר בנו בפועל הרחבה לפי היתר בניה הן תתי חלקות מס' 1-3, 5, 17 ו-19.



יצוין כי בעת הסיור במתחם, נראה כי גם תת חלקה מס' 7 ביצעה בפועל הרחבת בניה. עם זאת, בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי לביצוע הרחבה זו. לפיכך, בטבלאות ההקצאה יובא בחשבון שטח היחידה המקורי (ללא תוספת הבניה) בלבד.

ג. מקדמי התאמה -

לאומדן שווי זכויות הבניה של כ"א מהדירות הובאו בחשבון מקדמי התאמה בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי, בהתאם לפרמטרים שמאיים מקובלים ודעתנו המקצועית, כמפורט להלן:

מקדם קומה:

קומת קרקע	-	מקדם 0.98
קומה א'	-	מקדם 1
קומה ב'	-	מקדם 0.98

מקדם למס' חזיתות (כיווני אוויר):

לאור צורת הבינוי של המבנה הקיים, חלק מהדירות נהנות מ-3 חזיתות בעוד שיתר הדירות מאופיינות ב-2 חזיתות בלבד. הובא בחשבון מקדם תוספת לשווי בשיעור 3% (מקדם 1.03) לדירות בעלות 3 חזיתות.

ד. תרומת מחוברים -

בהתאם להיתרי הבניה שאותרו בתיק הבניין, נראה כי הבניין שבנדון נבנה בשנות ה-50 של המאה הקודמת. לאור האמור, תרומת המחוברים לפי שווים הפיזי, בהתייחס לשטח הדירות הבנוי בפועל, הובאה בחשבון לפי עלות של 3,000 ₪.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

ה. בהתאם לסעיף 8.1 לתקן 15, שווין של זכויות הבניה ב"מצב הנכנס" ישתתף בהקצאה היחסית של השווי ב"מצב היוצא", ובגין תרומת שווים הפיזי של המחוברים ב"מצב הנכנס" יוקנו זכויות בערך מוחלט ב"מצב היוצא".

10.2. "מצב יוצא":



א. אומדן שווי הזכויות במגרשים הסחירים, הוערך לפי שווי ממוצע של קרקע למ"ר מבונה "פלדלת" למגורים ושווי ממוצע של קרקע למ"ר מבונה למסחר.

ב. מגרשים ביעוד ציבורי אינם משתתפים בתחשיב ההקצאה והאיזון, מוצגים "מתחת לקו" ללא שווי יוצא, וירשמו על שם הרשות המקומית.

10.3. שטח החלקות הנכללות ב"מצב הנכנס" ושטח המגרשים ב"מצב היוצא" מבוסס על מדידה אנליטית שנערכה ע"י מר נתן שלסינגר, מודד מוסמך.



10.4. קיים איזון בין השווי היחסי של החלקות ותתי החלקות ב"מצב הנכנס" לשווי היחסי של החלקות ותתי החלקות ב"מצב היוצא" (במגרשים המוקצים) ולפיכך אין תשלומי איזון כספיים בין בעלי החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה.

10.5. התכנית מוצעת במסגרת פרויקט פינוי בינוי, הקצאת הזכויות מתבצעת הלכה למעשה בין הבעלים לבין היזם במסגרת מערכת הסכמים ביניהם. בחוות דעת זו לא הובאו בחשבון הסכמים ו/או תנאים מסחריים בין בעלי הזכויות ליזם.



10.6. מעיון בנסחי ה"טאבו", עולה כי רשומה הערת אזהרה לטובת שלום ונתן יזמות בע"מ בגין פינוי בינוי, ב-20 יח"ד מתוך 24 יח"ד קיימות במתחם.

10.7. ערכי השווי אינם כוללים מע"מ.



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול עסקים
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה וניהול עסקים

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאיבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

11. ערכי שווי בתחום התכנית:

מגורים

11.1. להלן יוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות, שנערכו בסביבת המתחם, כפי שדווחו באתר רשות המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
6441/405	26/07/2023	₪ 3,950,000	125	5	₪ 31,600
6426/251	13/07/2023	₪ 2,635,000	93	3	₪ 28,333
6441/70	25/06/2023	₪ 3,200,000	104	4	₪ 30,769
6426/617	13/06/2023	₪ 3,780,000	121	5	₪ 31,240
6426/169	11/06/2023	₪ 3,602,000	121	5	₪ 29,769
6441/70	01/06/2023	₪ 2,500,000	84	3	₪ 29,762
6426/169	01/06/2023	₪ 3,600,000	121	5	₪ 29,752
6426/617	31/05/2023	₪ 3,470,000	120	5	₪ 28,917
6441/161	18/05/2023	₪ 3,100,000	96	4	₪ 32,292
6426/169	16/05/2023	₪ 3,550,000	121	5	₪ 29,339
6426/169	01/05/2023	₪ 3,250,000	107	4	₪ 30,374
6426/251	20/03/2023	₪ 3,650,000	133	4	₪ 27,444
6441/161	19/02/2023	₪ 3,180,000	95	4	₪ 33,474

מסחר

11.2. להלן יוצגו עסקאות מכר בחנויות שנערכו בסביבת המתחם שבנדון, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה מוצהרת	שטח רשום במ"ר	מחיר למ"ר
24/02/2022	6441/12	ויצמן 72	₪ 280,000	16	₪ 17,500
13/02/2022	6441/12	ויצמן 76	₪ 503,100	23	₪ 21,874
21/12/2021	6441/12	ויצמן 72	₪ 450,000	20	₪ 22,500
13/12/2021	6441/293	רוטשילד 29	₪ 770,000	42	₪ 18,333



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומיה | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

סיכום נתוני ההשוואה

לאור האמור לעיל, הגענו למסקנה כי אומדני השווי הינם כדלקמן –

11.3. אומדן שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים בבנייה רוויה הינו בגבולות הסך של 10,900 ₪⁵.



11.4. אומדן שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר, בהתחשב במיקום שלא על ציר מרכזי, הינו בגבולות הסך של 7,200 ₪⁶.

11.5. חישוב שווי "מצב נכנס" :

כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

11.6. חישוב אומדן שווי "מצב יוצא" :

להלן תחשיב רלוונטי למגרשי המגורים שבתכנית :

סה"כ	מהות
7,599	שטח עיקרי למגורים במגרשים 1A+1B במ"ר ⁷
1,008	שטחי ממ"דים (84 יח"ד) במ"ר
8,607	סה"כ שטח "פלדלת" במ"ר
10,900 ₪	אומדן שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים
93,816,300 ₪	סה"כ אומדן שווי למגורים
132	סה"כ שטח מוצע למסחר
7,200 ₪	אומדן שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר
950,400 ₪	סה"כ אומדן שווי למסחר
94,770,000 ₪	סה"כ אומדן שווי מגרשים 1A+1B, במעוגל



⁵ בהתבסס על אומדן שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 30,000 ₪, בהפחתת מע"מ, יזמות ועלויות בניה מקובלות (לרבות עלויות עקיפות).
⁶ בהתבסס על אומדן שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 17,000 ₪ לא כולל מע"מ, בהפחתת יזמות ועלויות בניה מקובלות (לרבות עלויות עקיפות).
⁷ בהפחתת 100 מ"ר עיקריים המיועדים לשימוש מועדון דיירים.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית משפטנית M.B.A LL.B מנהל עסקים שמאית מקרקעין	נחמה בוגין
B.A כלכלה ומנהל עסקים שמאי מקרקעין	שמי מויאל
B.A כלכלה ומנהל עסקים שמאי מקרקעין	בן פוגאץ
B.A כלכלה ומנהל עסקים שמאי מקרקעין	לאון פלדמן
B.A מדעי ההתנהגות M.B.A מנהל עסקים שמאי מקרקעין	אור בוגין
B.A כלכלה ומנהל עסקים שמאי מקרקעין	עדי יעקב
B.A כלכלה ומנהל עסקים שמאי מקרקעין	לינור שחר
B.A כלכלה ומנהל עסקים שמאי מקרקעין	גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

12. חוות דעת:

אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.



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



לראיה באנו על החתום,



נחמה בוגין
 רשיון 231
 משפטנית
 מקרקעין מוסמכת
 נחמה בוגין
 שמאית מקרקעין ומשפטנית
 אגרונומית, MBA במנהל עסקים

אור בוגין
 רישיון 417395
 M.B.A
 מנהל עסקים
 אור בוגין
 שמאי מקרקעין
 אגרונומית, MBA במנהל עסקים



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



תכנית 405-0854299



הערות	ת.ז. / ח.פ.	שם החוכר	שם הבעלים	ת"ח	חלקה	גוש
-	62298237	-	נחמיאס יפה	1	175- 176-177	6441
-	30249429	-	נחמיאס אברהם			
(1) (2)	305864910	-	צ'רטוק אלינור	2		
	336211909	-	מולינטסי ניקולא			
(1)	3130887	-	אגסי בתיה	3		
(1) (3)	28936169	-	ואזנה רם דוד	4		
	29377397	-	ואזנה שירה			
(1)	899983	-	אמריו בלה	5		
(1)	41357559	-	מליחי יואב	6		
(1)	52247921	-	בן חיים נח	7		
	22516371	-	בן חיים יהושע			
-	317923	-	מגדל מינה	8		
(1)	22790380	-	קרסו חיים	9		
(1)	68912518	-	טיורי גמשיד יצחק	10		
	68912526	-	טיורי פרונה			
(1)	42908905	-	ינאי מזל	11		
(1) (2)	22639157	-	הרוש שי שאול	12		
	27849843	-	הרוש ורד			
(1) (4)	28550770	-	שבת אברהם	13		
	34570929	-	שבת מיטל			
(1) (5)	38409819	-	כהן ערן	14		
	34925610	-	כהן רות			
(3) (6)	2291976	-	שמטרלינג בנימין	15		
	22931422	-	שמטרלינג יפעת			
-	4/798092	-	עזרא רחל	16		
(1)	3485554	-	שם טוב תומר	17		
(1) (2)	43391085	-	משולם איתמר	18		
	38210225	-	משולם קוממי רות			
(1)	67589325	-	נבון שמואל	19		
	13070420	-	נבון בהנו			
(1)	5288757	-	חסן צפורה	20		
(1) (7) (8)	37161627	-	יעקב אופיר	21		
	40799769	-	יעקב סיון שמחה			
(1)	64599913	-	פריזיאן חנה	22		
	64599921	-	פרי אליהו			
(1)	38203295	-	ושדי אצילית	23		
(1) (7)	22614135	-	חכם הראל	24		
	24203770	-	חכם תמר			

הערות:

- (1) הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שלום ונתן יזמות בע"מ, הסכם מיום 01/02/2022
- (2) משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ
- (3) משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
- (4) משכנתא מדרגה ראשונה לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ
- (5) משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ
- (6) משכנתא מדרגה ראשונה לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ
- (7) משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
- (8) תיקון משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ