



**האושנר מלול** Haushner Malul  
 הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

**עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין**  
**ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין**  
 קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין  
 גאנם עתילי M.A נדל"ן מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין  
 אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין  
 אסף ניב שמאי מקרקעין  
 מוטי בוטבול שמאי מקרקעין  
 הדס ליטוינסקי עורכת דין ו- B.A במנהל עסקים  
 ארנון מרדכי B.sc במדעי החיים ושמאי מקרקעין  
 עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין  
 מור זמיר כלכלן ושמאי מקרקעין  
 אדם שחר כלכלן ושמאי מקרקעין  
 פאר אטיאס כלכלן ושמאי מקרקעין  
 מעין מעוז רדלינגר כלכלנית ושמאית מקרקעין  
 אייל האושנר כלכלן ושמאי מקרקעין  
 שירן כהן כלכלנית ושמאית מקרקעין

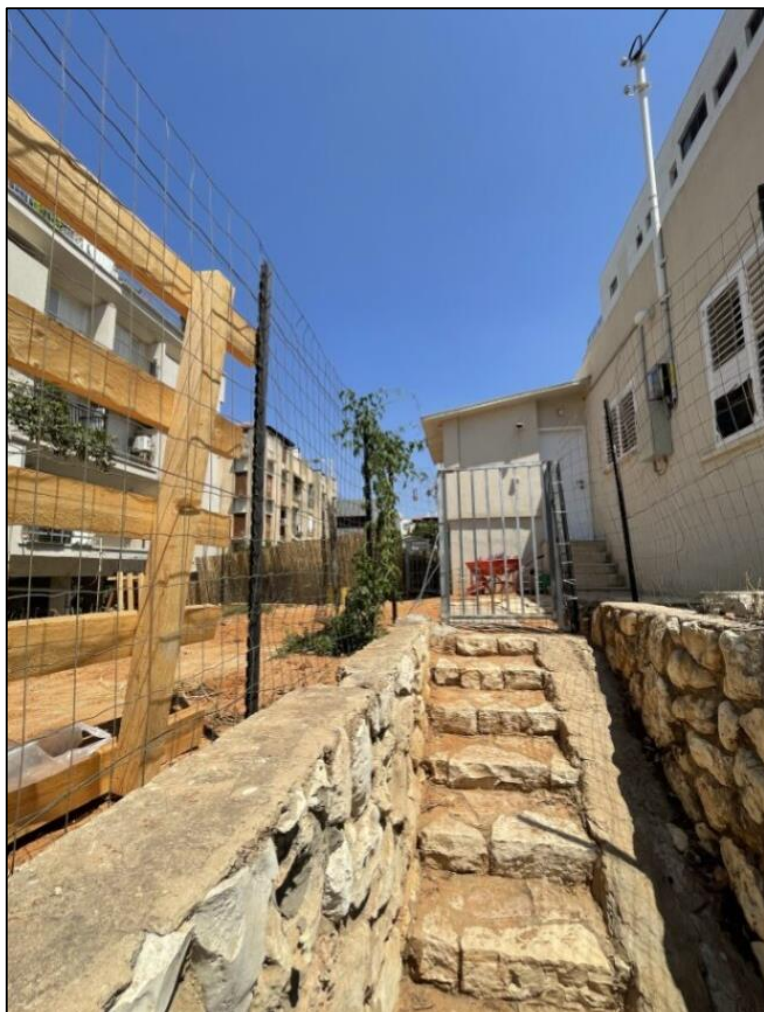
תל-אביב 30/08/23

**טיוטא**

סימוכין : 16386-12

# שומת מקרקעין מלאה

מקרקעין בייעוד מגורים ג', רח' סאלד 3, רמת השרון



עמוד 1 מתוך 31





## לכבוד

"תצפית נדל"ן בע"מ" (להלן: "החברה")

הנדון: שומת נכס- מקרקעין למגורים (ל-12 יח"ד), רח' סאלד 3, רמת

## השרון

זכויות: זכות לבעלות לחברה, בכפוף לרכישה ולרישום.

### 1. מטרת השומה

לבקשתכם, באמצעות מר אריק גלעד, משנה למנכ"ל החברה, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן "שווי השוק" כהגדרתו בתקן עבודה מס' 19.0<sup>1</sup> של מועצת השמאים ("פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשרא"י), לנכס שבנדון במצבו.

#### לתשומת לב !

הדו"ח שלהלן, הגם שנערך על פי הטרמינולוגיה של דוחו"ת הנערכים לפי תקן 19.0 (נקרא גם "תקן הבנקים"), מופנה בשלב זה אליכם בלבד.

הפנייתו לבנק/גוף מממן תתאפשר לאחר שיושלם הליך הרכישה/או/רישום של לפחות הערת אזהרה לטובתכם.

מטעמי נוחות ועל מנת לחסוך בזמן, אנו משאירים את עריכתו של הדו"ח במתכונת הכתיבה המתאימה להפנייתו לבנק, כך שהליך ההסבה (לבנק/גוף מממן) יהיה קצר ככל האפשר.

כמו כן מובא להלן "הערך למטרת בטוחה".

המשך הנוסח הסטנדרטי..

הדו"ח מהווה "שומת מקרקעין מלאה" כמובנה בתקן ומהווה "שומת מקרקעין לצורך בטוחה

למתן אשרא"י"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> להלן: "התקן".

<sup>2</sup> במפורש ובמודגש, אך ורק לשימוש הגוף אליו מופנה.

עמוד 2 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023

### הנחיות משרדנו לאפשרויות השימוש בדו"ח:

- א. הדו"ח מיועד להוות בסיס להתקשרות או להמשך התקשרות לצורך מתן אשראי על ידי בנק, חברת ביטוח או גורם אחר המספק אשראי, **בלבד**.
- ב. אינו מיועד לצורך הצגתו בבית משפט/בוררות וכד' (למעט ע"י הגוף אליו הוא מופנה ועל ידו בלבד) וכן אין בו משום המלצות כלשהן ו/או בדיקות לרוכשים/משקיעים כלשהם.
- ג. אין לעשות בדו"ח ובנתונים והפרטים המופיעים בו, כל שימוש אחר זולת האמור לעיל (לרבות הצגתם בפורום כלשהו) ללא קבלת הסכמה מפורשת ובכתב מהח"מ. לנ"ל משנה תוקף לגבי פרטים/נתונים שאינם חד משמעיים ואשר נתונים לפרשנות ו/או שאינם ברורים דיים<sup>3</sup>.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד אחר רלוונטי לגביו מצוין בגוף הדו"ח. ייתכנו שינויים בשווי/מחירו של הנכס בהתאם לתנודות השוק. הדו"ח תקף רק כשהוא חתום על ידינו.

המועד הקובע לשומה הינו – 22.08.2023

⚡ ביקור (חיצוני) בנכס ובסביבה נערך בתאריך 22.08.2023 ע"י מור זמיר, שמאי מקרקעין במשרד. הביקור נערך עצמאית.

### מסמכים:

- ⚡ 13.08.2023 - העתק נסח רישום, גרסת האינטרנט, הופק על ידנו.
- ⚡ שונים - העתק נתונים משפטיים - (טיוטת הסכם רכישה) - **טרם נמסרה מהחברה.**
- ⚡ שונים - מסמכים תכנוניים (תכניות תוב"ע) - נאספו על ידינו.

<sup>3</sup> הנ"ל מהווה כיתוב כללי בדוחות משרדנו, אך חשיבותו המשפטית מהותית לכל דו"ח ולרבות לדו"ח זה ולכן נדרשת לגביו הקפדה יתרה מצד המשתמש.



## 2. זיהוי ופרטי הנכס

גוש : 6417  
 חלקה : 66  
 מגרש : ההתייחסות בתב"ע הינה לחלקה  
 שטח החלקה הרשום : 1,061 מ"ר  
 שטח לחישוב זכויות : 1,024 מ"ר  
 ע.ה. :

ע"פ אתר הו' המקומית, השטח לחישוב הזכויות נגזר משטח של 1,024 מ"ר לאחר הפקעת שטח של כ-37 מ"ר מתוקף תכנית רש/436 (משנת 1976) לצורך הרחבת דרך. לבדיקתנו, בתשריט התכנית, לא מסומנת הפקעה בחלקה וכן לא רשומות הערות שהן לגבי הפקעה בנסח הרישום. עם זאת ולאור מטרת חוות הדעת לבטוחה, הבאנו בחשבון חישוב הזכויות את השטח "הקטן" יותר לפי 1,024 מ"ר.

**סוג הנכס** : חלקה בייעוד לבנייה רוויה למגורים, סה"כ 12 יח"ד  
**כתובת** : רח' סאלד מס' 3, רמת השרון  
**מיקום הנכס במבנה** : לא רלוונטי (קרקע)  
**זכויות נישומות** : זכות חוזית ל"בעלות" ל"חברה" (בכפוף לרכישה ולרישום)  
**זיהוי הנכס בתשריט** : עפ"י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי ותשריטי תוב"ע  
**בעלויות** : הבעלות רשומה על שם (עמותה) "S.O.S חיות - האגודה למען בעלי חיים (ע"ר)", בשלמות  
**שעבודים<sup>4</sup>** : רשומה משכנתה מדרגה ראשונה, מתאריך 16.01.2023, לטובת בנק דיסקונט בע"מ, ללא הגבלת סכום  
**הערות** : לא רשומות

<sup>4</sup> הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השאריתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

עמוד 4 מתוך 31  
 16368-12  
 30.08.2023



### 3. תיאור הסביבה והחלקה/הנכס

#### 3.1. תיאור הסביבה

מרכז העיר רמת השרון, שכונת "הדר", סביבת מגורים שקטה, יוקרתית ומבוקשת למגורים.  
הסביבה נהנית מקרבה יחסית לצירי תנועה מרכזיים (רח' סוקולוב, כביש ארצי מס' 5).  
החלקה ממוקמת בסמוך וממזרח לרח' סוקולוב (רחוב מרכזי ברמת השרון).  
רח' סאלד הינו רחוב פנימי ושקט, בחלקו דו סטרי (מיקום הנכס) ובחלקו חד סטרי (בהמשכו מזרחה).  
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה (3-4 קומות על עמודים) לצד בניה חדשה במסגרת פרויקטים של "התחדשות עירונית".  
לא ניכרת מצוקת חנייה ממשית בסביבת הנכס.  
הפיתוח הסביבתי מלא.

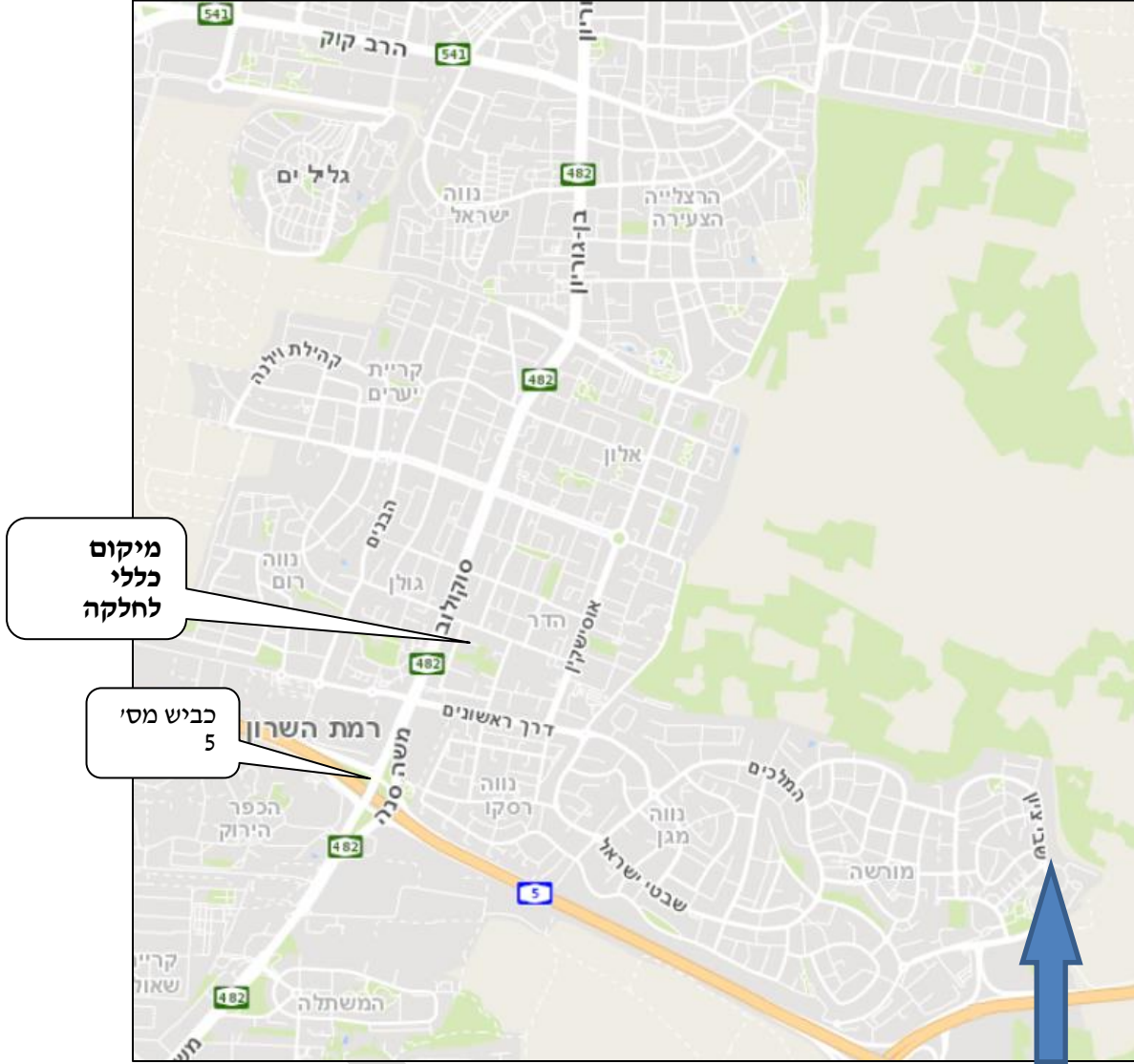
עמוד 5 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023



# האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תרשים הסביבה (ללא קני"מ):



עמוד 6 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023



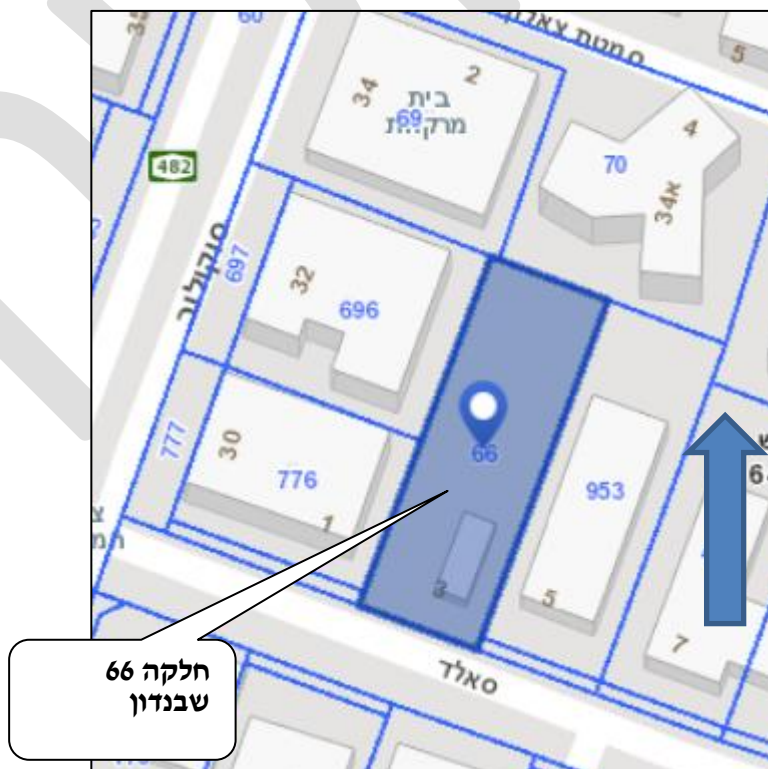
Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412, רח' לינקולן 20, קומה 13, בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688

### 3.2. תיאור החלקה

חלקה מס' 66, בגוש 6417, שטחה הרשום 1,061 מ"ר.  
 החלקה, צורתה רגולרית דמוית מלבן (חזית ברוחב כ- 17 מ', עומק כ- 60 מ'), גבוהה מגובה מפלס הרחוב כ-1.5 מ'.  
 בחלקה, באגף דרומי (הקרוב לרח' סאלד) מבנה מגורים חד קומתי ותיק (תיאורו להלן), הנחת העבודה כי המבנה נכון למועד הרכישה הינו פנוי וריק והוא ייהרס. יתר החלקה מכוסה עשבייה טבעית.

#### גבולות כלליים :

- צפון :** חלקה 70, עורף בניין מגורים חדיש, רח' סמטת צאלון.
  - דרום :** רח' סאלד.
  - מערב :** חלקה 776 ובה מבנה מגורים חדיש, בן 3 קומות מגורים וקומת גג חלקית, מעל קומת מסחר חלקית (רח' סאלד 1/ סוקולוב 30)
  - חלקה 696 ובה בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל ק"ק מסחרית.
  - מזרח :** חלקה 953 ובה בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- תרשים החלקה** (מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי, ללא קני"מ) :



עמוד 7 מתוך 31  
 16368-12  
 30.08.2023



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

### 3.3. תיאור הבינוי

בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי בשטח של כ- 30 מ"ר (ממדידה ארעית שביצענו ומעיון בהיתר הבניה משנת 1959). הבנייה קשיחה מבטון ובלוקים. הגג שטוח. משמש ארעית את העמותה (המוכרת).

לאור המובהקות בשימוש המיטבי שהינו הריסת הבינוי הקיים וניצול זכויות הבניה, מתייטר הצורך בתיאור נוסף של הבית.

עמוד 8 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023





## 4. המצב התכנוני

### 4.1 תוכניות בנין עיר מאושרות

← תכנית בניין עיר רש/210/א שפורסמה למתן תוקף בתאריך 18.03.1971 י.פ.

1708

תשריט התכנית מסווג את החלקה ביעוד "מגורים ג".

שטח מגרש מינימלי	:	750 מ"ר
שטח בניה מקסימלי	:	25%
מס' קומות מקסימלי	:	3 קומות מעל קומה מפולשת
מס' יח"ד למגרש מיני	:	9
קו בנין צד	:	4 מ'
קו בנין לאחור	:	6 מ'

← תכנית בניין עיר רש/436 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 01.07.1976 י.פ.

2233

מטרת התכנית הינה הרחבת רחוב גולומב מ-12 מ' ל-14 מ' בין רחוב אורבאך ורח' סולד.

← תכנית בניין עיר רש/521 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2604 מתאריך

01.02.1980

התכנית מתירה חדרי יציאה לגג, באזור מגורים ב' שטח מבנה של כל יציאה לגג עד 9 מ"ר ליח"ד.

תכנית בניין עיר רש/443 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 21.02.1980 י.פ.

2606

מטרת התכנית הינה קביעת אחוזי שטחי המרפסות באזורי המגורים א', ב', ג' וחזית מסחרית - עד 30% משטח הבניה המותר. תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בנייה חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל וזאת בכל אזורי המגורים כאשר הסגירה אחידה לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

תכנית בניין עיר רש/541 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 21.05.1981 י.פ.

2713

התכנית קובעת בין היתר כי חלוקת האחוזים בין הקומות תהיה שווה. כמו כן תורשה הקמת מרתף מתחת לבניין, אולם ככל שייבנה מרתף, ייבנה המקלט במרתף, גובה המרתף בהתאם לתקנות ארציות. בנוסף, תיבנה מרפסת שירותים בשטח של 4 מ"ר לפחות לכל יח"ד.

ע.ה.:

מעיון בשומות מכריעות בסביבה, עולה כי תכנית זו (רש/443) והוראותיה בדבר חלוקת אחוזים שווה בין הקומות מתפרשת בתצורה של סך שטחים עיקריים, לא כולל חדרי יציאה לגג בשיעור של 97.5% (25% X 3 קומות + 30% [מהבינוי]) בגין מרפסות סגורות. התייחסנו לנ"ל בקביעת זכויות הבניה ובאומדן היטל ההשבחה החזוי.

תכנית בניין עיר רש/521' שפורסמה למתן תוקף בתאריך 26.02.1987 י.פ.

3431

הועדה רשאית לאשר לתת היתר לבניית חדרי יציאות לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות ולפי תנאים. גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.

תכנית בניין עיר רש/679 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 27.01.1994 י.פ.

4186

בין הוראות התכנית:

- ✓ מחסנים – גודלו המירבי של מחסן דירתי כולל מעברים וקירות, יהיה 4 מ"ר לכל יח"ד בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע.
- שטחי המחסנים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחים המיועדים כחלקי שירות.
- ✓ פרגולות – שטח פרגולה לא יעלה על 10% משטח הגג הצמוד לחדר הגג.
- ✓ מרתפים – בסמכות הועדה המקומית להיתר הקמת מרתפים למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים ולאחסנה כשטחי שירות בבניין. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה שמעליו, ויהווה תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו בתכנית. גובהו המירבי לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מרצפת המרתף ועד תקרתו.

תכנית בניין עיר רש/781 (מרתפים) שפורסמה למתן תוקף בתאריך

11.03.1999 י.פ. 4736

- מס' קומות מרתף : 2 קומות. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לצורך חניה בלבד.
- שטח מירבי : 90% משטח המגרש.
- גובה : קומת מרתף עליונה עד 3.5 מ' נטו
- קומת מרתף תחתונה עד 3 מ' נטו
- אחסנה : מותרת בתנאי בכך שכל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

החלטת הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון מיום 04.04.2001 בישיבה מס'

8/2001

הועדה החליטה על תוספת שטחי שירות באזורים שונים, וקבעה כי שטחי שירות למגורים בבניה רוויה מעל 3 קומות על עמודים יעמדו על 60% משטח המגרש לכל הבניין. ההחלטה לא חלה על בניינים ישנים. נספחים ומחסנים הקבועים בתכנית המתאר יהיו כלולים במניין שטחי השירות.

עמוד 11 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal

## תכנית בניין עיר רש/997 (חדרי גג) שפורסמה למתן תוקף בתאריך

30.01.2007 י.פ. 5621

התכנית תחול באזורי מגורים בהם קיימת/מותרת בניה של 3 קומות ומעלה כולל 3 קומות מגורים מעל מסחר. בין הוראות התכנית:

- ✓ לכל דירה עליונה, בבניינים קיימים ובניינים חדשים, השטח הבנוי המירבי של חדרי הגג לכל דירה, לא יעלה על 40 מ"ר, ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור, בכפוף לכך שהבניה המירבית הכוללת בשטח הגג לא תעלה על 65%. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
- ✓ לא תותר בניית חדרי גג מעל קומות חלקיות ודירות גג.
- ✓ חדרי הגג ימוקמו אך ורק בשטח הגג אשר מעל הדירה העליונה והגישה אליהם תהא דרך אותה דירה עליונה אליה הם שייכים.

עמוד 12 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412 | רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תכנית מס' 553-0285353, רש/3838 שפורסמה למתן תוקף בתאריך

18.04.2017 י.פ. 7485

#### מטרת התכנית

- א. תכנית זו הינה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.
- ב. עידוד הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים באמצעות תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38.
- ג. התחדשות עירונית על ידי עיבוי בניינים קיימים או הריסתם ובנייתם מחדש.
- ד. תוספת מבוקרת של יח"ד בהתייחס ליכולת הנשיאה של מערכות התנועה, החניה ושטחי הציבור, זאת על ידי קביעת מתחמי שימוש.

התכנית קובעת 9 מתחמי מימוש, אשר בכל אחד בהם נקבעה כמות פרטנית לתוספת יח"ד ובסה"כ 1,500 יח"ד.

#### ע.ה.:

תכנית רש/3838 הינה תכנית אשר בה מכלול הוראות בניה למקרים של הרחבת בניה קיימת/ הריסה ובניה מחדש.  
היקף הזכויות מכוח התכנית הנ"ל נגזר מהיקף השטחים הבנויים בפועל.  
לבדיקתנו ולאור היקף השטח הבנוי בחלקה, התכנית הנ"ל אינה מוסיפה שטחים מעבר למצב המאושר.

עמוד 13 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023



#### 4.2. סיכום המצב התכנוני

ייעוד	-	מגורים ג'
גודל מגרש מינימלי	-	750 מ"ר
מס' יח"ד דיוור למגרש מינימלי	-	9 יח"ד
הקרקע שבנדון בשטח נטו של 1,024 מ"ר	-	12 יח"ד (לתחשיבנו)
שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת	-	97.5%
שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת	-	עד 60% משטח המגרש
שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המגרש	-	עד 2 קומות ו-90% משטח
שטח חדר יציאה לגג	-	40 מ"ר ליח"ד
מס' קומות מעל לכניסה הקובעת	-	3
שטח מחסן	-	עד 10 מ"ר, בקומת המרתף.

החניה במסגרת שטחי השירות במרתף.

#### ע.ה:

לא הועברה לעיוננו פרוגרמה תכנונית ראשונית לבניה עתידית.

ערכנו בדיקה עצמאית לשטחי ה"פלדלת" הניתנים לניצול לדעתנו:

שטחים עיקריים	:	998	מ"ר.
שטחי שירות (ממ"דים)	:	150	מ"ר (12.5 מ"ר שטח ממ"ד X 12 יח"ד).
חדרים על הגג	:	<u>160</u>	מ"ר (40X4).
סה"כ "פלדלת"	:	<b>1,308</b>	מ"ר

משקף כ-109 מ"ר "פלדלת"/יח"ד (109=1,308/12).

נוסיף כי אך לאחר הגשת בקשה להיתר וקבלת אישור הווי המקומית לתו"ב ניתן יהיה לדעת את היקף השטחים הסופי שיאושר. כל הנ"ל נעשה לפי מיטב ידיעותינו וניסיוננו

עמוד 14 מתוך 31  
 16368-12  
 30.08.2023

המקצועי, אך מהווה עדיין ניתוח שלנו כשמאים וככזה הוא אינו סופי בהגדרה! במידת הצורך יש לפנות לאדריכל שזה עיסוקו.

#### 4.3. זכויות בנייה נוספות

הנכס מהווה קרקע ריקה, מובאות בחשבון כלל זכויות הבנייה המותרות עפ"י תוב"ע בתוקף.

#### 4.4. היטל השבחה

כפי שנמסר ממזמין העבודה, היטל השבחה, ככל ויחול במסגרת העסקה (בגין תכניות עבר), יחול על הקונה/החברה".  
 אין בידנו את המידע בדבר מועד רכישת הנכס ע"י המוכר ולפיכך בדקנו אילו תכניות משביחות החל מתאריך 01.07.1975 (המועד הראשון לחיוב בהיטל השבחה בגין תכניות משביחות לפי התוספת השלישית לחוק התו"ב). נעזרנו לשם כך בשומות מכריעות שנערכו בסביבה לנכסים דומים. לאומדננו, גובה היטל השבחה החזוי (המתואם) הינו בסך של כ-670,000 ₪:

תכנית	המועד הקובע	היטל השבחה	היטל השבחה מתואם
רש/521	16/02/1980	46.4	166,581 ₪
רש/443	21/02/1980	26.1	93,135 ₪
רש/541	21/05/1981	42.8	53,626 ₪
רש/521 א	26/02/1987	9,600	61,263 ₪
רש/679	27/01/1994	32,523	76,936 ₪
רש/997	30/01/2007	166,532	222,866 ₪
<b>סה"כ אומדן היטל השבחה</b>			<b>674,407 ₪</b>
<b>במעגל</b>			<b>670,000 ₪</b>

עמוד 15 מתוך 31  
 16368-12  
 30.08.2023







## 5. מצב משפטי

5.1. נסח רישום מקרקעין מתאריך 13.08.2023, מידע מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט

כמפורט לעיל בסעי' 1.

### 5.2. טיוטת הסכם מכר - טרם הועברה.

5.3. פלישות (ס' פורמאלי אך חשוב)

במידת הצורך ועל מנת לוודא שאין פלישות שהן לחלקה (גם אם בתום לב), עליכם לבצע מדידה שתבדוק זאת. לא ראינו דבר חשוב בנוגע לכך אך לעיתים ישנן תופעות כאלו.

עמוד 17 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023

## 6. השומה

### 6.1 קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

#### גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

#### גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.

השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

#### גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.

גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

עמוד 18 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023



## 6.2. גורמים ושיקולים

בבואנו לקבוע את שווי של הנכס, הבאנו בחשבון את מכלול הגורמים שהוזכרו לעיל ולרבות:

### 6.2.1. הסביבה

מרכז העיר רמת השרון, שכונת "הדר", המיקום ממזרח לרח' סוקולוב הראשי. הסביבה מאופיינת בבניה ותיקה לצד פרויקטים חדשים.

### 6.2.2. הנכס

חלקה בשטח [לחישוב זכויות] של 1,024 מ"ר, בה מבנה מגורים חד קומתי קטן (30 מ"ר) ותיק המתוכנן להריסה ובמקומו עתיד להיבנות מבנה מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית - סה"כ 12 יח"ד.

### 6.2.3. מצב משפטי

זכויות לבעלות לחברה, בכפוף לרכישת הנכס והשלמת רישום הזכויות לחברה.

### 6.2.4. מצב תכנוני ורישוי

מכלול הוראות התוב"ע כמפורט לעיל.

### 6.2.5. היטל השבחה

כפי שנמסר ממזמין העבודה, היטל השבחה יחול על הקונה ("החברה"). לחשבוננו, גובה היטל השבחה החזוי הינו בגבולות 670,000 ₪.

נושא היטל השבחה הינו באחריות הו' המקומית והנ"ל לדעתנו המקצועית בלבד.

### 6.2.6. איכות הסביבה

מפורט ומוסבר לעיל. איננו מפחיתים בנושא מחוסר נתונים, ידע וסמכות.

עמוד 19 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023



#### 6.2.7. שימוש ביועצים ומומחים

לא נעשה.

#### 6.2.8. עסקאות בנכס בשלוש שנים אחרונות

לבדיקתנו באתר רשות המסים, לא נעשו בשלוש שנים האחרונות.

#### 6.2.9. הערכות שנערכו לנכס בשלוש שנים האחרונות

זוהי הערכתנו הראשונה לנכס.

### 6.3. עקרונות לתחשיב

הגישה העדיפה במקרה זה הינה גישת ההשוואה הישירה המועדפת בהערכות של קרקעות למגורים. ההיצע מצומצם יחסית (עסקה אחת מהסביבה הקרובה ומכרזי רמ"י [משנת 2021] משכונה עדיפה בדרום מערב העיר רמת השרון [שכונת "רצועת הנופש"] ובסמיכות ממשית לשכונות צפון ת"א [תל ברוך צפון]). אין בידינו עסקאות מ-2023 (שנת 2023 מתאפיינת במיעוט עסקאות והאטה כללית). לכן ערכנו בנוסף תחשיב בשיטת החילוץ משווי דירות חדשות בנויות בבניינים דומים לזה שעתיד להבנות בחלקה שבנדון.

קיים מסד נתונים רחב יחסית של נתוני מכר לדירות בפרויקטים חדשים.

#### התייחסות לגישת היוון הכנסות:

אינה רלוונטית במקרה של קרקעות למגורים (אינו נכס מניב).

עמוד 20 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023

#### 6.4. סקר מחירים

גישת השוואה הישירה :

##### ❖ עסקה לרכישת חלקה בסביבה מתאריך 23.11.2022

בתאריך 23.11.2022 נערכה התמחרות (ע"י מנהל עזבון) לחלקה בסביבה. החלקה, בשטח דומה בקירוב טוב ובייעוד זהה (מגורים ג', 13 יח"ד, שטח "פלדלת" ממוצע לדירה בסך כ-105 מ"ר).

ע"פ המידע המצוי בידנו, הוגשו 2 הצעות זהות בסך 24 מ' ש" (משקף כ- 17,585 ש"ר/מ"ר **מבונה פלדלת** - כ-1,850,000 ש"ר/ **קרקע ליח"ד**). לאור זהות ההצעות נערכה התמחרות סופית אשר במסגרתה הוגשו הצעות עד לסכום של 31 מ' ש" (ההצעה הזוכה), משקף כ- 22,700 ש"ר/מ"ר **מבונה פלדלת** - כ- 2,380,000 ש"ר/ **קרקע ליח"ד**. לבדיקתנו, העסקה טרם דווחה במאגר רשות המסים.

ע.ה :

בידנו מסמך **רשמי** וחתום ע"י מנהל העזבון (המסמך אינו ממוען אלינו) לפיו הוגשו הצעות זהות בסך 24 מ' ש". יתר ההצעות (עד ל-31 מ' ש", וכן מכתב "הזכייה" בסך 31 מ' ש" הוצגו לנו בתצורת "מייל"). לפיכך ולאור מטרת חוות הדעת, בתחשיבנו, ניתן משקל משמעותי יותר להצעות בסך 24 מ' ש".

עמוד 21 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023



# האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

## ❖ תוצאות מכרזי רמ"י - שכונת "רצועת הנופש" (בתכנון)

השכונה ממוקמת בין שכונת נווה גן בדרום, כביש מס' 5 בצפון, "נתיבי איילון" ממערב ובית העלמין קריית שאול ממזרח. אופי השכונה עתיד להיות יוקרתי ונחשב לעדיף ביחס למיקום החלקה שבנדון ב"לב העיר". המכרזים המפורטים להלן הנם משנת 2021 (המכרזים מחודשים 01/2021 ו-06/2021).

מועד	מגרש לפי תב"ע	מחיר רכישה כולל פיתוח	שטח עיקרי במ"ר	שטח "פלדלת" במ"ר	מספר יח"ד לבניה	תאריך העסקה	מחיר למ"ר מבונה "פלדלת"	מחיר קרקע ליח"ד
26/01/2021	28	291,435,942 ₪	13,440	15,240	150	26/01/2021	19,123 ₪	1,942,906 ₪
	29	151,777,778 ₪	7,071	8,019	79	26/01/2021	18,927 ₪	1,921,238 ₪
	31	204,399,612 ₪	10,786	12,034	104	26/01/2021	16,985 ₪	1,965,381 ₪
	30	271,296,603 ₪	13,444	15,232	149	26/01/2021	17,811 ₪	1,820,783 ₪
30/06/2021	17	183,123,942 ₪	7,954	8,914	80	30/06/2021	20,543 ₪	2,289,049 ₪
	18+19	338,253,212 ₪	13,901	15,773	156	30/06/2021	21,445 ₪	2,168,290 ₪
	23+25	399,245,421 ₪	16,833	18,909	173	30/06/2021	21,114 ₪	2,307,777 ₪
	24+26	519,593,156 ₪	20,271	23,007	228	30/06/2021	22,584 ₪	2,278,917 ₪
	27	386,382,090 ₪	14,881	16,921	170	30/06/2021	22,834 ₪	2,272,836 ₪

## הערות לסקר שלעיל:

- ניתוח המכרז מחודש 06/2021 הינו לאחר נטרול השטחים המוקצים למסחר (השטחים למסחר שוליים ביחס להיקפי הבניה למגורים).

## ❖ עסקאות נוספות

מיקום	סוג עסקה	תאריך מכירה	מחיר מכירה/ ביקוש	מספר יח"ד	מחיר קרקע ליח"ד	הערות	שטח יח"ד בממוצע	מחיר למ"ר מבונה פלדלת
שכונת "רצועת הנופש"	מוכר מרצון	27/11/2022	47,400,000 ₪	15	3,160,000 ₪	מושעא - 15/23 חלקים	123	25,691 ₪
רח' למרחב - בניה צמודת קרקע	מוכר מרצון	19/06/2023	21,060,000 ₪	4	5,265,000 ₪	צמודי קרקע	238	22,122 ₪
שכונת "רצועת הנופש"	ביקוש		20,000,000 ₪	10	2,000,000 ₪	מדובר בחלקים בלתי מסויימים במגרש לבניה של 100 יח"ד. במגרש עוד כ-70 בעלים	אין מידע	

עמוד 22 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023





סיכום סקר מחירי ממגרשים :

מחירים למ"ר מבונה "פלדלת" / קרקע ליח"ד				מיקום	מועד	סוג העסקה
מחיר לקרקע ליח"ד - MAX	מחיר לקרקע ליח"ד - MIN	מחיר למ"ר מבונה "פלדלת" - MAX	מחיר למ"ר מבונה "פלדלת" - MIN			
₪ 2,380,000	₪ 1,850,000	₪ 22,700	₪ 17,585	בסביבה הקרובה	23/11/2022	עסקת התמחרות
₪ 2,307,777	₪ 2,168,290	₪ 22,834	₪ 20,543	שכונת "רצועת הנופש"	יוני-21	מכרז רמ"י
₪ 1,965,381	₪ 1,820,783	₪ 19,123	₪ 16,985	שכונת "רצועת הנופש"	ינו-21	מכרז רמ"י

קביעה (גישת ההשוואה הישירה לקרקע):

לכל האמור, ובהתחשב במאפייני הנכס השונים, לרבות מיקומו, קבענו שווי מ"ר מבונה "פלדלת" בסך של 18,000 ₪. משקף שווי קרקע ליח"ד בסך של כ- 1,960,000 ₪, לא כולל מע"מ.

6.5 תחשיב השווי בגישת ההשוואה הישירה

שטח החלקה במ"ר	1,024
שטח "פלדלת" לבניה	1,308
שווי מ"ר מבונה "פלדלת"	₪ 18,000
סה"כ שווי החלקה בגישת ההשוואה	₪ 23,551,200
שווי הנכס, במעוגל	₪ 23,550,000
משקף קרקע ליח"ד	₪ 1,962,500

עמוד 23 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023



סקר מחירי מכירת דירות בפרויקטים חדשים<sup>5</sup>

פרוייקט /מיקום	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ מ"ר אקוו	מחיר עסקה מדווח	מחיר למ"ר אקוו
הרב אורבוך 11 - בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל ק"ק, סה"כ 28 יח"ד. היתר בניה מחדש 01/2023	18/01/2023	5	3	126	13	133	₪ 5,100,000	₪ 38,342
	02/08/2023	5	1	135	14	142	₪ 4,850,000	₪ 34,203
בועז 4 - בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל ק"ק, סה"כ 30 יח"ד. היתר בניה מחדש 08/2022	15/06/2022	5	3	135	14	142	₪ 5,260,000	₪ 37,042
	22/08/2022	5	2	135	14	142	₪ 5,280,000	₪ 37,275
ביאליק 34 - בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל ק"ק, סה"כ 24 יח"ד. היתר מחדש 08/2021	29/05/2023	4	3	99	13	105	₪ 3,500,000	₪ 33,330
	16/08/2022	5	4	118	12	124	₪ 5,030,000	₪ 40,504
	02/06/2022	4	2	88	8	92	₪ 3,660,000	₪ 39,679
גולומב 3 - בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, סה"כ 21 יח"ד. היתר מחדש 05/2022	26/02/2023	5	2	137	13	144	₪ 5,700,000	₪ 39,666
	18/09/2022	5	1	146	105	198	₪ 8,200,000	₪ 41,318
	27/07/2022	5	2	119	14	126	₪ 4,000,000	₪ 31,688
	01/06/2022	5	1	119	14	126	₪ 3,955,983	₪ 31,336
	25/05/2022	5	6	119	15	127	₪ 4,255,983	₪ 33,553
גולומב 9 - בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, סה"כ 21 יח"ד. היתר בניה מחדש 12/2021	15/08/2023	4	5	97	26	108	₪ 4,100,000	₪ 38,125
	05/03/2023	3	6	80	16	87	₪ 3,650,000	₪ 42,187

5 היקפי השטחים נבדקו ע"ג תשריטי היתרי הבניה.

עמוד 24 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023







# האושנר מלול

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מחיר למ"ר אקווי	מחיר עסקה מדווח	סה"כ מ"ר אקווי	שטח מרפסת במ"ר	שטח פלדלת במ"ר	קומה	מס' חדרים	תאריך	פרוייקט / מיקום
34,880 ₪	4,100,000 ₪	118	11	112	2	4	01/06/2023	גולומב 17 - בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית), סה"כ 25 יח"ד. היתר בניה מחודש 12/2021
35,878 ₪	4,230,000 ₪	118	11	112	2	4	18/05/2023	
38,001 ₪	4,785,000 ₪	126	18	119	5	4	14/12/2022	
36,985 ₪	5,150,000 ₪	139	17	131	3	5	15/06/2023	רמב"ם 10
36,208 ₪	2,800,000 ₪	77	0	77	6	3	29/03/2023	הרב אורבך 4 - בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית), סה"כ 29 יח"ד. היתר בניה מחודש 10/2021
35,580 ₪	3,350,000 ₪	94	14	87	3	4	19/06/2023	
31,937 ₪	4,000,000 ₪	125	16	117	3	5	12/06/2023	
34,730 ₪	3,270,000 ₪	94	14	87	1	4	10/05/2023	
35,113 ₪	5,080,000 ₪	145	12	139	3	5	09/05/2023	סולד 50 - בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית), סה"כ 25 יח"ד. היתר בניה
34,978 ₪	5,050,000 ₪	144	12	138	2	5	14/06/2023	
39,476 ₪	3,980,000 ₪	101	17	92	3	4	13/04/2023	גולומב 21-23 - בניין מגורים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וחניית ובסה"כ 56 יח"ד. היתר בניה מחודש 04/2022
33,937 ₪	3,700,000 ₪	109	11	104	3	4	13/04/2023	
34,252 ₪	3,740,000 ₪	109	14	102	3	4	13/04/2023	
33,532 ₪	3,490,000 ₪	104	10	99	3	4	13/04/2023	
37,465 ₪	4,150,000 ₪	111	20	101	5	4	15/06/2023	הרב אורבך 24/בועז 14 - בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית), סה"כ 28 יח"ד. היתר בניה מחודש 04/2023
33,806 ₪	3,900,000 ₪	115	25	103	5	4	14/02/2023	
38,207 ₪	4,250,000 ₪	111	19	102	5	4	02/04/2023	
34,611 ₪	3,850,000 ₪	111	19	102	1	4	04/05/2023	

עמוד 25 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023





# האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

## סיכום סקר המחירים :

ממוצע	מחיר MAX	מחיר MIN	הפרויקט
₪ 38,342	₪	38,342	אורבוך 11
₪ 36,173	₪ 37,275	₪ 34,203	בועז 4
₪ 37,838	₪ 40,504	₪ 33,330	ביאליק 34
₪ 40,156	₪ 41,318	₪ 31,336	גולמוב 3
₪ 37,838	₪ 42,187	₪ 38,125	גולמוב 9
₪ 36,253	₪ 38,001	₪ 34,880	גולמוב 17
₪ 36,985	₪	36,985	רמבם 10
₪ 34,614	₪ 36,208	₪ 31,937	אורבוך 4
₪ 34,781	₪ 35,113	₪ 34,978	סולד 50
₪ 35,299	₪ 39,476	₪ 33,532	גולמוב 21-23
₪ 36,022	₪ 38,207	₪ 33,806	אורבוך 24

ממוצע מחירי המכירה נע בגבולות 34,614 ₪ ועד 40,156 ₪ למ"ר אקוו.

## מודעות ביקוש :

מחיר למ"ר	מחיר מבוקש	סה"כ מ"ר אקוו	שטח מרפסת במ"ר	שטח פלדלת במ"ר	קומה	מס' חדרים	מיקום
₪ 37,850	₪ 4,050,000	107	25	97	1	4	גולמוב 9 + 17
₪ 40,944	₪ 4,250,000	104	17	97	4	4	
₪ 38,400	₪ 4,800,000	125	15	119	2	5	

## קביעה (קביעת שווי מ"ר בנוי לשימוש בשיטת החילוף) :

בהתבסס על עסקאות ההשוואה, קבענו שווי מ"ר בנוי אקוו בממוצע בסך של 37,000 ₪ (כולל מע"מ). הנ"ל משקף שווי יחיד אחת בסך כ-4.03 מ' ₪, כולל מע"מ. יוצג להלן תחשיב חילוף שווי הקרקע (לאחר ניכוי מרכיב המע"מ).

עמוד 26 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023



6.6. תחשיב חילוץ שווי הקרקע בשיטת החילוץ

תקבולים חזויים			
מס' יח"ד	12		
שטח "פלדלת" למגורים במ"ר	1,308		
חצרות, מרפסות ומרפסות גג, אקו' במ"ר	228		
סה"כ שטח "פלדלת" אקו', במ"ר, כולל שטחי חדרים על הגג, מרפסות וחצרות)	1,537		
שווי מ"ר בנוי "פלדלת", אקו' כולל מע"מ	37,000		
תקבולים חזויים משטחי המגורים, כולל מע"מ	56,851,240		
בניכוי מע"מ	48,590,803		
סה"כ תקבולים חזויים, ללא מע"מ	48,590,803		
עלויות בנייה			
שימוש	שטח במ"ר	עלות בנייה ישירה למ"ר	סה"כ
מגורים- שטח ברוטו	1,388	7,500	10,413,000
מרפסות גג	243	2,000	485,600
מרפסות	144	3,000	432,000
חניה תת"ק	480	3,000	1,440,000
פיתוח מגרש	621	300	186,360
סה"כ בנייה ישירה			12,956,960
עלויות בנייה כלליות		40%	5,182,784
סה"כ עלויות בנייה			18,139,744
חילוץ מרכיב הקרקע			
סה"כ תקבולים חזויים, ללא מע"מ	48,590,803		
בניכוי רווח יזמי		17%	41,530,601
סה"כ עלויות בנייה, כולל מע"מ			18,139,744
יתרה לקרקע			23,390,857
בניכוי מס' רכישה ונלוות		7%	21,860,614
סה"כ שווי החלקה			21,860,614
שווי החלקה, במעוגל, ללא מע"מ			21,900,000
משקף שווי קרקע יח"ד, ללא מע"מ			1,825,000
משקף שווי מ"ר מבונה "פלדלת" (לפי 1,308 מ"ר), ללא מע"מ			16,738

מתקבלת יתרה לקרקע כ- 16,740 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת", ללא מע"מ הנמוך אף ממחירי

"המינימום" בגישת ההשוואה הישירה.

עמוד 27 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023



הערה (ע.ה):

ניכר פער של כ-7.5% בין תחשיב השווי בגישת ההשוואה לתחשיב בשיטת החילוץ (גישת ההשוואה גבוהה יותר).

אנו סבורים כי הפערים נובעים בעיקרם מ"רגישות" השימוש בשיטת החילוץ. התופעה של שווי גבוה יותר בגישת ההשוואה שכיחה ומוכרת לנו. במקרה הנוכחי הפער נחשב אף לנמוך.

סביר שמחירי השוק ישקפו את התוצאה אליה הגענו בגישת ההשוואה, אך לאור מטרת ההערכה לבטוחה, נשקלל את התוצאות.

6.7. שקלול גישות השומה

שיקלול גישות השומה				
סה"כ	מקדם שקלול	שווי הנכס	הגישה	
₪ 11,775,000	50%	₪ 23,550,000	גישת השוואה הישירה	₪
₪ 10,950,000	50%	₪ 21,900,000	גישת העלות - חילוץ מרכיב הקרקע	₪
<b>₪ 22,725,000</b>			<b>סה"כ שווי הנכס</b>	₪

עמוד 28 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023

## 7. קביעת השווי

### "שווי השוק" ו"הערך למטרת בטוחה"

לאור כל האמור לעיל, בהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ושבכוחם להשפיע על שווי של הנכס ולאחר שנבחנה על ידינו השפעתם של אלו, הננו קובעים את "שווי השוק" ו"הערך למטרת בטוחה" של הנכס במצבו, כריק ופנוי ונקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', בגבולות הסך של 22,725,000 ₪ (עשרים ושניים מיליון שבע מאות עשרים וחמישה אלף ₪), לא כולל מע"מ.

תחת הנחת עבודה כי הקונה שילם את מלוא היטל ההשבחה.

השווי לפני תשלום היטל ההשבחה - 22,100,000 ₪ (עשרים ושניים מיליון ומאה אלף ₪), לא כולל מע"מ.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.



**האושנר מלול** Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

**נקודות לאימות ובקרה :**

- רכישת הנכס ורישום לפחות הערת אזהרה.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

**מצ"ב:**

נספח בטחונות כחלק בלתי נפרד מדו"ח זה - יערך בעת ההפניה לבנק - 1 עמ' נסח רישום מתאריך 13.08.2023 - 1 עמ'

בכבוד רב,

**עודד האושנר**

מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

**מור זמיר**

כלכלן ושמאי מקרקעין

**תפוצה:** 1. "החברה", באמצעות מר אריק גלעד.

עמוד 30 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023





האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal

13/08/2023 כ"ו אב תשפ"ג שעה: 11:00	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים MINISTRY OF JUSTICE   وزارة العدل
348095	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו	
<b>העתק רישום מפנקס הזכויות</b>			
גוש: 6417 חלקה: 66			
<b>תיאור הנכס</b>			
	רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
	עיריית רמת השרון	1,061.00	מירי
<b>המספרים הישנים של החלקה</b>			
6417/46			
<b>בעלויות</b>			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
24787/2022/1	14/04/2022	צוואה	S.O.S. חיות - האגודה למען בעלי חיים (ע"ר)
מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
580121895	עמותה	580121895	580121895
<b>החלק בבכס</b>		<b>החלק בבכס</b>	
בשלמות		בשלמות	
<b>משכנתאות</b>			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה
3667/2023/1	16/01/2023	משכנתה	בנק מרכזית דיסקונט בע"מ
מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי	שם הלווה
520029281	חברה	580121895	S.O.S. חיות - האגודה למען בעלי חיים (ע"ר)
<b>החלק בבכס</b>		<b>סכום</b>	
בשלמות		ללא הגבלת סכום	
<b>על כל הבעלים</b>			
<b>דרגה ראשונה</b>			
<b>סוף נתונים</b>			
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001			
שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח			

עמוד 31 מתוך 31  
16368-12  
30.08.2023



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 תל-אביב 20, רח' לינקולן 20, רח' לינקולן 13, קומה 13, בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688