

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

Jacob Birenbaum - Land Appraiser
 Yeheskel Jossef - Land Appraiser & Eng.
 Ram Livne - Land Appraiser
 Nati Noiman - Land Appraiser
 Chai Marmur - Land Appraiser
 Dany Fredkin - Land Appraiser & Eco.

יעקב בירנבאום - שמאי מקרקעין
 יחזקאל יוסף - שמאי מקרקעין ומהנדס
 רם ליבנה - שמאי מקרקעין
 נתי נוימן - שמאי מקרקעין
 חי מרמור - שמאי מקרקעין
 דני פרדקין - שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 29/5/2003
 תיק מס': 6284/03

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 5 - 02. 2007
נ ת ק ב ל
 תיק מס':

הערכת נכסי דלא נידי (לפי הזמנת עיריית פתח-תקוה)

1. נשוא השומה

נשוא השומה הינו חלקות שונות בגוש 8357 ת.ק. 8357 תשס"ג חש"מ 1965 כניית בנין עיר מספר 18/2003/פת

משרד הפנים מחוז המרכז
 ת.ק. 8357 תשס"ג חש"מ 1965 כניית בנין עיר מספר 18/2003/פת
אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 3/12/06 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

2. מטרת השומה

שומה זו מהווה טבלאות הקצאה ואיוון לחלקות הנכללות בשטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

3. רישום הבעלות

רישום הבעלות הינו עפ"י הרישום בנכסי המקרקעין.

4. התכנון

הטבלה נערכה בהתאם לתוכנית פת/18/2003.

הוק התכנון והבניה תשס"ג - 1965
 ועדת משנה לתכנון ולבניה מחוז-תקוה
 תכנית שנוי מתאר פת' 18/2003
 בשיעור בתי' 15 מיום 10.4.05
 הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף
 מנכ"ל אגף התכנון עיר מהנדס העיר

רחוב מנחם בגין 7 (לשעבר בצלאל 28), בית גיבור ספורט, רמת-גן 52521 טל: 5757999 פקס: 5757995
 7 Menahem Begin St., Ramat-Gan 52521 Tel: 5757999 Fax: 5757995

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ
BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

5. עקרונות ושיקולים בעריכת טבלת ההקצאות והאיזון

- 5.1 בשומתי זו הבאתי לידי ביטוי את הוראות פרק ג' סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 כדלקמן:
- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- (2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים.
- 5.2 בטבלת האיזון שערכתי אין תשלומי איזון.
- 5.3 בשומתי זו התייחסתי בין היתר למקדמים הבאים **במצב הקיים**:

1. עתיקות

- עפ"י הערות מאת רשות העתיקות חלקות שונות בגוש 6360 הוכרזו באתר עתיקות.
- עקרונית אין מניעה לבנות במקום.
- היתר העבודות מותנה בפיקוח צמוד של נציג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- בגין חלקות בהן אין הערת אזהרה על עתיקות הבאתי בחשבון מקדם הגדלה משוקלל 4%.

2. זכויות בניה

- כל החלקות שקיבלו הקצאה הינן ביעוד חקלאי עפ"י תוכנית פת/2000 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 4004 מיום 14.5.92.
3. חלקות אשר נובעות מתכנון קודם קיבלו מקדם תכנון בהתאמה.

4. המקדם המשוקלל

- מהווה הכפלה אריתמטית פשוטה של המקדמים השונים.

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ
BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

5.4 בשומתי זו התייחסתי בין היתר למקדמים הבאים במצב המוצע:

1. מקדם צפיפות
מקדם 1 ניתן לכל מגרש אשר שטחו משקף 50 מ"ר/יחידת דיור.
בגין "עודף" או חוסר של 200 מ"ר קיבל אותו מגרש מקדם התאמה של 1%.
2. מקדם שצ"פ
מבטא תוספת שווי לקרקע ליח"ד בהתאם לגודל השצ"פ, קרבה, הסתרה וכיו"ב.
3. מקדם בניני ציבור
משקף התאמת שווי בהתאם לחזית בניני ציבור ובהתחשב בגודלם.
4. מקדם עתיקות
מקדם העתיקות מבטא הפחתה בגין סיכון ודחיה אפשרית במידה וימצאו עתיקות נוספות באתר וכן עלות העסקת מפקח מטעם רשות העתיקות.
המגרשים שאינם כלולים במצב החדש בשטח אליו מתייחסת הערת האזהרה על עתיקות הינם מגרשים 201 - 205. מגרשים אלה קיבלו תוספת בגין העדר הערת אזהרה 4%.
5. מקדם דרך ראשית
מבטא הפחתה בגין חזית רועשת לדרכים ראשיות / דרך משנית וכן בגין חזית צרה ובעייתית.
6. מקדם מושע
הופעל במקרים שבהם הוקצה מגרש משותף לבעלים אשר במצב הקודם היו רשומים בחלקות שונות.

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ
BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

7. מקדם כולל ומקדם משוקלל

מקדם כולל מבטא הכפלה של כל המקדמים זה בזה.
מקדם משוקלל מהווה עידון מקדם כולל ע"י שמוש בנוסחה הבאה:

$$A = \frac{1 + \text{מקדם כולל}}{2}$$

8. שווי קרקע

מצב חדש

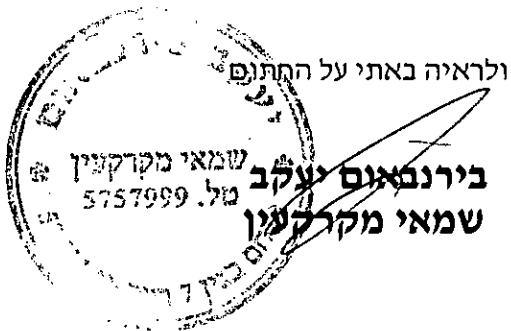
מגורים

שווי דירה ממוצע בשטח 110 מ"ר - \$ 40,000.

מצב קודם

שווי 1000 מ"ר רשומים (ברוטו) ביעוד חקלאי עפ"י פת/ 2000 - \$ 100,000.

הדו"ח הוכן על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).



בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ
 מומחה בגין 7 רמת גן 5757999-03
 טבלת איזון לתכנית בניין עיר פת / 2003 / 18

מחצית	מצב מואצ				מצב קיים															
	מחצית מאוחרת	מחצית מוקדמת	מחצית מאוחרת	מחצית מוקדמת	מחצית מאוחרת	מחצית מוקדמת	מחצית מאוחרת	מחצית מאוחרת	מחצית מוקדמת	מחצית מאוחרת	מחצית מאוחרת	מחצית מוקדמת	מחצית מאוחרת	מחצית מאוחרת	מחצית מוקדמת					
1																				
2																				
3																				
4																				
5																				
6																				
7																				
8																				
9																				
10																				
11																				
12																				
13																				
14																				
15																				
16																				
17																				
18																				
19																				
20																				
21																				
22																				
23																				
24																				
25																				
26																				
27																				
28																				
29																				
30																				
31																				
32																				
33																				
34																				
35																				
36																				
37																				
38																				
39																				
40																				
41																				
42																				
43																				
44																				
45																				
46																				
47																				
48																				
49																				
50																				
51																				
52																				
53																				
54																				
55																				
56																				
57																				
58																				
59																				
60																				
61																				
62																				
63																				
64																				
65																				
66																				
67																				
68																				
69																				
70																				
71																				
72																				
73																				
74																				
75																				
76																				
77																				
78																				
79																				
80																				
81																				
82																				
83																				
84																				
85																				
86																				
87																				
88																				
89																				
90																				
91																				
92																				
93																				
94																				
95																				
96																				
97																				
98																				
99																				
100																				

**בירנבאום יעקב
 שמאי מקרקעין**

ראו בהמשך הערות לטבלת האיזון:
 חלקות שבוטלו וק"בלו מספרים חדשים
 בעלים חדשים בחלקות השונות

מש"ר תפ"ז
 כח"ז מר"ב
 19.03.2007
 כרת קב"ל
 חתם מס"ב

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ

מחמת בגין 7 דהמגן 5757999-03
 טבלת איזון לתכנית בניין עיר פת / 18 / 2003

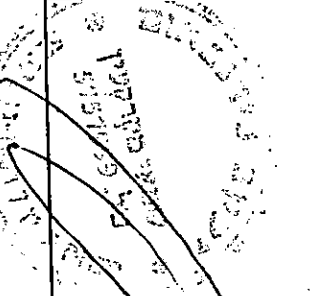
מצב מוצע

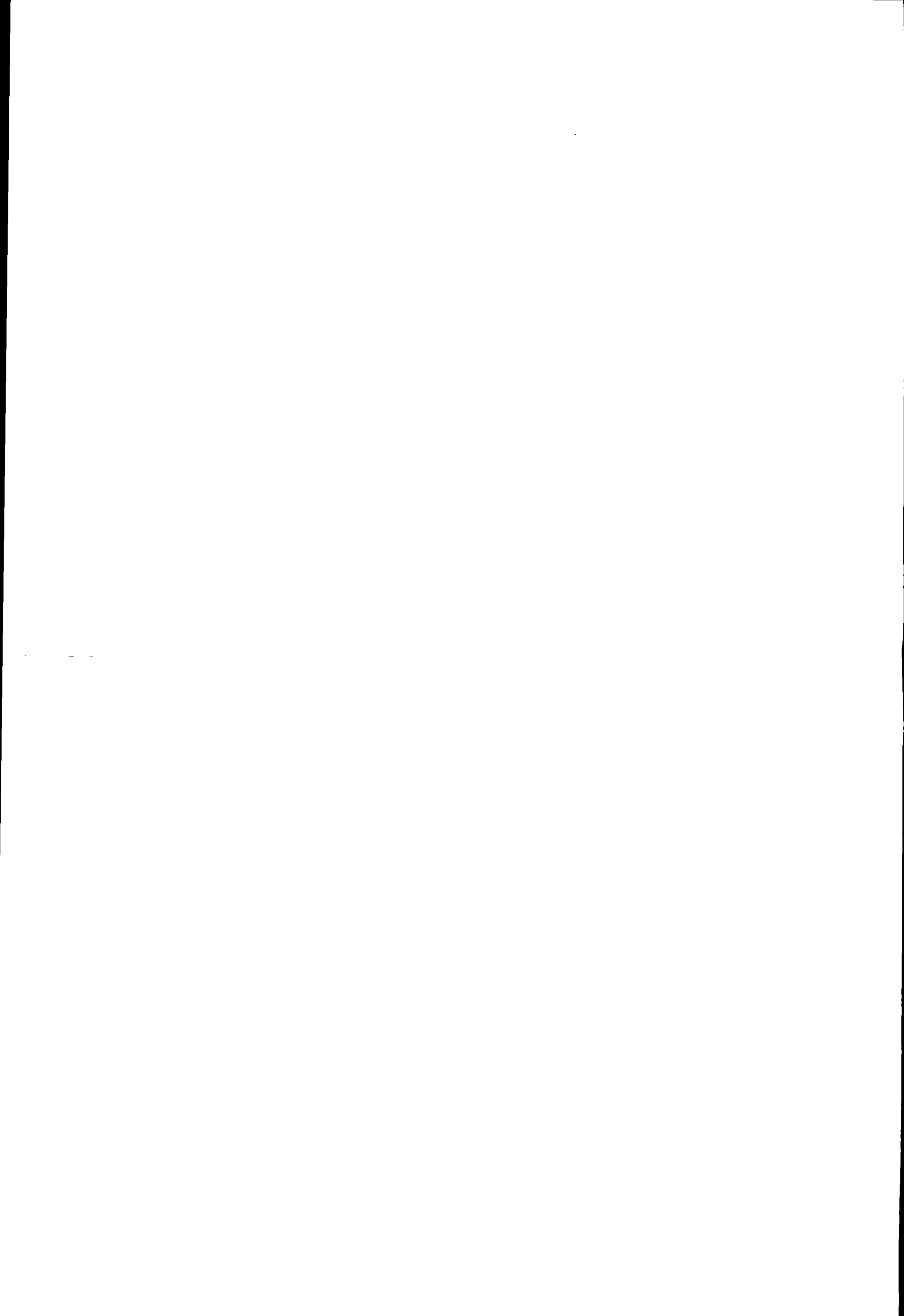
מצב קיים

מס' ק"מ	סוג	סומה	פירוט	הערות	מס' ק"מ	סוג	פירוט	הערות
18	3360	3360	תמורה	א"ח	18	3360	תמורה	א"ח
17	3360	3360	תמורה	א"ח	17	3360	תמורה	א"ח
16	3360	3360	תמורה	א"ח	16	3360	תמורה	א"ח
15	3360	3360	תמורה	א"ח	15	3360	תמורה	א"ח
14	3360	3360	תמורה	א"ח	14	3360	תמורה	א"ח
13	3360	3360	תמורה	א"ח	13	3360	תמורה	א"ח
12	3360	3360	תמורה	א"ח	12	3360	תמורה	א"ח
11	3360	3360	תמורה	א"ח	11	3360	תמורה	א"ח
10	3360	3360	תמורה	א"ח	10	3360	תמורה	א"ח
9	3360	3360	תמורה	א"ח	9	3360	תמורה	א"ח
8	3360	3360	תמורה	א"ח	8	3360	תמורה	א"ח
7	3360	3360	תמורה	א"ח	7	3360	תמורה	א"ח
6	3360	3360	תמורה	א"ח	6	3360	תמורה	א"ח
5	3360	3360	תמורה	א"ח	5	3360	תמורה	א"ח
4	3360	3360	תמורה	א"ח	4	3360	תמורה	א"ח
3	3360	3360	תמורה	א"ח	3	3360	תמורה	א"ח
2	3360	3360	תמורה	א"ח	2	3360	תמורה	א"ח
1	3360	3360	תמורה	א"ח	1	3360	תמורה	א"ח
0	3360	3360	תמורה	א"ח	0	3360	תמורה	א"ח

בירנבאום שמאי
שמאי מקרקעין

ראה בהמשך הערות לטבלת האיזון:
 חלוקת שוטלי וקנין מספרים חדשים
 בעלים חדשים בחלוקת השונות





בירנבאום-שמואי מקרקעין בע"מ - מנחם בגין 7, רמת-גן טל: 5757999

טבלת איזון לתוכנית בנין עיר פת/2003/18

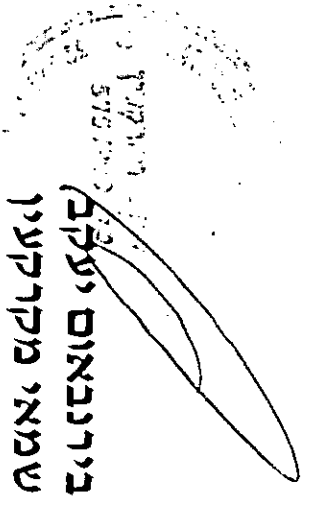
הערות לטבלת האיזון

החלקות להלן בוטלו וקובלו מספרים חדשים (בתחום התכנית בלבד).

חלקות תמורה		חלקות מקור
52 (חלק)	7195 גוש	6360 גוש
49 (חלק)	63 (חלק)	126
61 (חלק)	63 (חלק)	132
	63 (חלק)	130
	63 (חלק)	134
	63 (חלק)	138
	48 (חלק)	136
		112
		109

הציינו את הנתונים המצויים בטבלת האיזון תעודו במסמך המקרקעין ע"ש בעלים חדשים.
הבעלים החדשים ימסו תעלי המעלים הישנים ע"ש הרישומה יתלין.

חלקים רשומים בחלקת המקור/חלקה חדשה	בעלים חדשים ת.ז.	חלקים בחלקת המקור	חלקים	חלקה	סידורי
18/1920 18/1920 3/320	025040197 034134577 7687053	54/1920	ד"ר שני זוסף ד"ר שני זוסף	6350/4 (כ"ס חדש) 125	1
2069319/283893740 2956172/1837980 2069319/283893740 2956172/1837980 2956170/1419468700 5912340/1419468700 5912340/1419468700 2956171/1419468700	512918954 511558751 512918954 511558751 55959720 38799136 38117883 56090954	2956175459495	ט"ת בית בע"מ 520029349	6360/4 (כ"ס חדש) 125	2
147/17420 21/1340 147/17420 21/1340 210/87100 420/87100 420/87100 420/87100	513918954 511558751 512918954 511558751 055959720 038799136 038117883 056090954	21/1335	ט"ת בית בע"מ 520029349	6360/4	3
3/1280 3/1280 3/1280 3/1280 3/1280 3/1280 3/1280 3/1280	051276178 050258599 027943158 058813619 051276178 050258599 027943158 058813619	3/640 3/640 3/640 3/640	ד"ר שרון 027943158 כלפון צביה 058813619	6360/4 (כ"ס חדש) 125	4
3/1280 3/1280 3/1280 3/1280 3/1280 3/1280 3/1280 3/1280	051276178 050258599 027943158 058813619 051276178 050258599 027943158 058813619	3/640 3/640 3/640 3/640	ד"ר שרון 027943158 כלפון צביה 058813619	6360/4	5
3/128 3/128	031836927 024238800	1/64 1/64	ד"ר יוסף יורליה ד"ר יוסף יעקב אפרים ד"ר יוסף יעקב אפרים ד"ר יוסף יעקב אפרים	6360/18	6
333/14454 333/14454 333/14454 333/14454 333/14454 333/14454 333/14454 333/14454	025548215 033840992 031465313 040176109 043439272 0787598	2000/14454	גרינצוויג קלמן נתן ת.ז. לייזער פייפל דבורה ת.ז. גרינצוויג אהרון ת.ז. גרינצוויג אהרן ישראל ת.ז. גרינצוויג יהושע אליקים ת.ז. גרינצוויג משה טוביה ת.ז.	6360/113 (כ"ס חדש) 138	7



בירנבאום יעקב
שמואי מקרקעין

תאריך: 18/3/2007
מספר: 6284.06

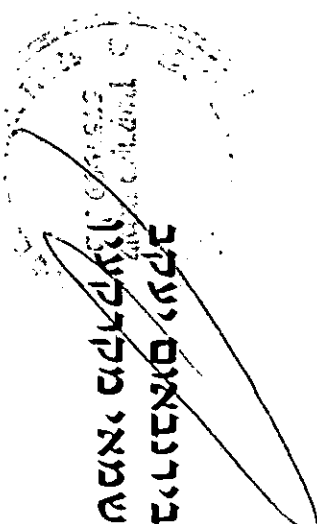
בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ

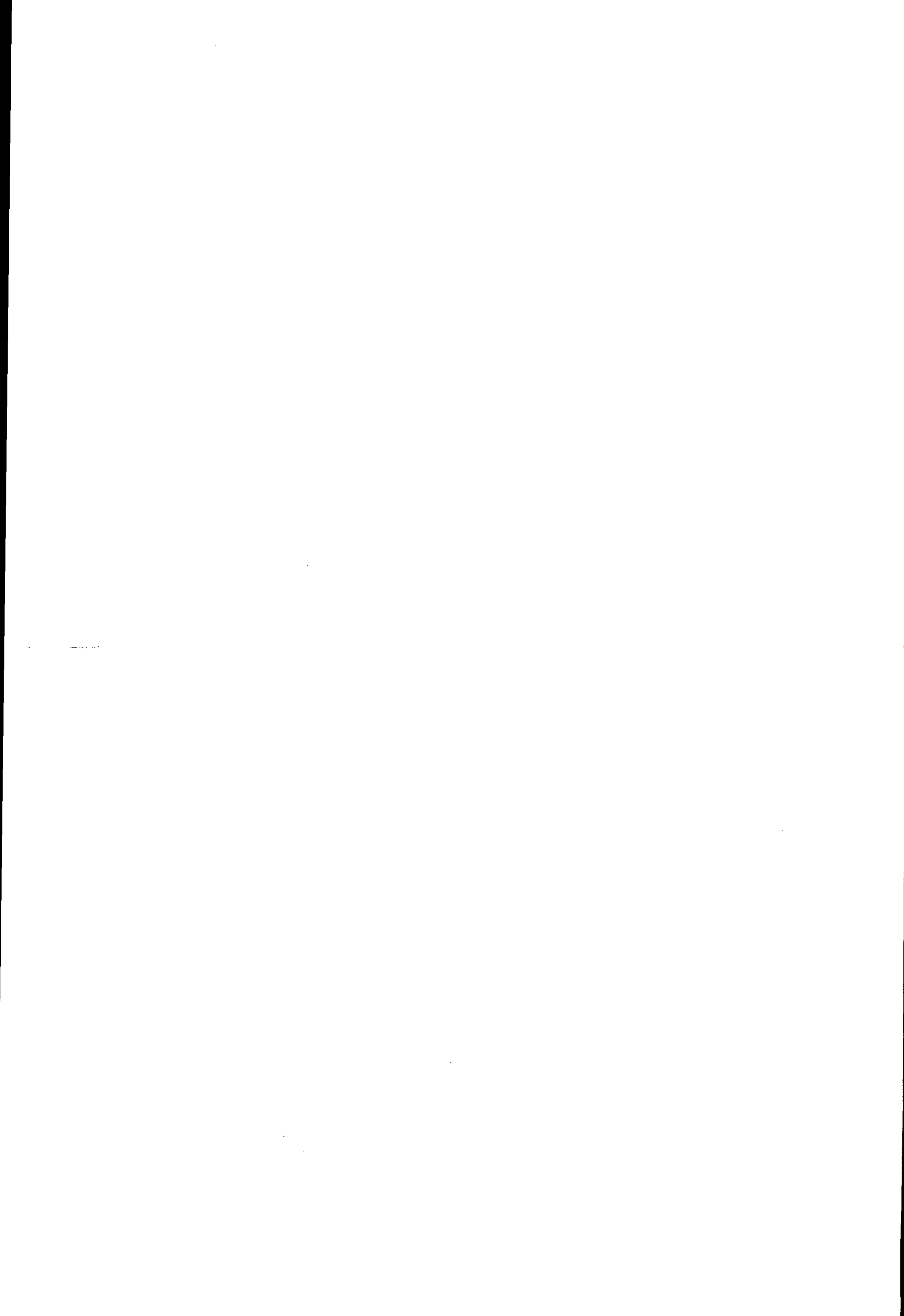
מנחם בנין 7, רמת-גן טל: 5757999

טבלת איזון לתוכנית בנין עיר פת/18/2003

שטח המגרש	שטח המגרש (S)	מקדם משוקלל	מקדם מוטע	מקדם דרך ראשית	מקדם עתקות	מקדם ב ציבור	מקדם שצי"פ	מקדם צפיפות	שטח עיקרי	שטח המגרש	מסי יחיד	מסי מגרש
1,377,999	1,377,999	1.02	1.00	1.00	1.04	1.000	1.00	1.006	3,727	1,829	34	201
1,377,999	1,377,999	1.02	1.00	1.00	1.04	0.980	1.00	1.011	3,791	1,926	34	202
1,810,183	1,810,183	1.00	1.00	1.00	1.04	0.980	1.00	0.989	5,060	2,024	45	203
1,759,294	1,759,294	1.00	1.00	1.00	1.04	0.970	1.00	0.987	4,948	1,936	44	204
1,377,999	1,377,999	1.01	1.00	1.00	1.04	0.950	1.00	1.035	3,825	2,391	34	205
1,496,828	1,496,828	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	0.995	4,267	1,750	38	206
1,377,999	1,377,999	0.99	1.00	1.00	1.00	0.950	1.00	1.026	3,896	2,261	35	207
1,656,346	1,656,346	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	0.995	4,715	1,948	43	208
1,148,332	1,148,332	1.02	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.042	3,164	2,240	28	209
1,377,999	1,377,999	0.98	1.00	1.00	1.00	0.950	1.00	1.005	3,979	1,850	35	210
2,353,738	2,353,738	0.94	0.95	1.00	1.00	0.950	1.00	0.965	7,161	2,400	62	211
1,315,452	1,315,452	0.95	1.00	0.94	1.00	0.920	1.00	1.0275	(*)4,630	1,800	(*)25	(*)212
1,315,452	1,315,452	0.95	1.00	0.94	1.00	0.950	1.03	0.98	3,544	1,200	32	212
1,377,999	1,377,999	0.98	1.00	1.00	1.00	0.950	1.00	1.014	3,942	2,034	35	213
1,320,711	1,320,711	0.99	1.00	1.00	1.00	0.950	1.00	1.039	3,754	2,421	33	214
1,320,711	1,320,711	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	1.00	1.054	3,697	2,720	33	215
1,616,635	1,616,635	0.98	1.00	1.00	1.00	0.950	1.01	1.000	4,652	2,052	41	216
2,189,958	2,189,958	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950	1.00	0.952	6,507	2,091	57	217
1,583,909	1,583,909	0.98	1.00	1.00	1.00	0.950	1.03	0.973	2,755	1,027	25	N218
606,049	606,049	0.98	1.00	1.00	1.00	0.950	1.03	0.973	3,415	1,273	32	218
2,393,801	2,393,801	0.93	0.95	0.90	1.00	1.000	1.03	0.984	7,067	2,936	65	219
1,377,999	1,377,999	1.00	1.00	0.90	1.00	1.000	1.00	1.100	3,828	3,757	35	220
33,533,391												

(*) מגרש N212 יוכל לממש 31 יחיד עם שטח עיקרי כולל של 4,000 מ"ר.





תאריך: 18/3/2007
מספר: 6284.06

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ

מנחם בגין 7, רמת-גן טל: 5757999

טבלת איזון לתוכנית בנין עיר פת/18/2003

טבלת מארשים לצרכי ציבור	
שטח לבניני ציבור	א
שטח לבניני ציבור י	ב
שטח לבניני ציבור	ג
דדד	100
דדד	101
שצ"פ	101A
דדד	102
שטח לבניני ציבור	102A
שצ"פ	102B
דדד	102C
דדד	103
שצ"פ	4002
שצ"פ	4003
שצ"פ	4004

בירנבאום יעקב
שמאי מקרקעין



