

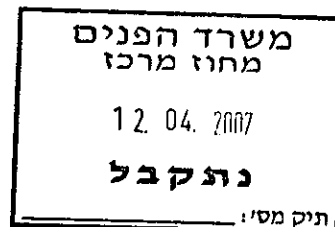
יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser
 Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.
 Ram Livne - Land Appraiser
 Nati Noiman - Land Appraiser

בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
 יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס
 רם ליבנה - שמאי מקרקעין
 נתי נוימן - שמאי מקרקעין

תאריך: 4/9/1997
 מספרנו: 33781/96
 תאריך עדכון: 11/4/2007

הערכת נכסי דלא נידי

(לפי הזמנת הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת)

1. נשוא השומה

נשוא שומה זו הינן חלקות שונות, כמפורט בטבלת הרפרצלציה, הממוקמות מדרום וממזרח לשכונת אס המושבות בפתח-תקוה.

2. מטרת השומה

מטרת שומה זו הינה לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתוכנית, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, בהתאם לטייטה שנערכה ע"י אדריכל מוטי כסיף מיום 20.5.97.

3. העקרונות הקבועים בחוק

בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כדלקמן:

"חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

א. כל מגרש שיוקצב יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

ב. שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה ככל האפשר כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

ג. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

משרד הפנים
מחוז מרכז

7.05.2007

התקבל

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser

Josser Yenezkel - Land Appraiser & Eng.

Ram Livne - Land Appraiser

Nati Noiman - Land Appraiser

בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין

יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס

רם ליבנה - שמאי מקרקעין

נתי נוימן - שמאי מקרקעין

4. התכנון המוצע

משרד הפנים מחוז המרכז
1965
התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מס' 118000/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2d 5/07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

טבלת ההקצאות נערכה באופן כזה שגודל המגרשים והקצאות הבניה תשכ"ה - 1965 הותאמו לשווי הזכויות במצב קודם כך שלא נוצרו תשלומי אגרות מס' 118000/מ

5. עקרונות ומרכיבים בהערכה ובהקצאה

- 5.1 החלקות שביעוד חקלאי הוערכו בהתחשב במיקומן ובהתחשב בפוטנציאל גשינוי יעוד.
- 5.2 נערכה בדיקה ושיחזור של ההפרשות הקודמת לצרכי ציבור מהחלקות המקוריות.
- 5.3 החלקה שיעודה תעשייה הוערכה בהתחשב במיקומה, בזכויות הבניה בה, צורתה וכו'.
- 5.4 כן נערך שיחזור של ההפרשה הקודמת לצרכי ציבור מהחלקה המקורית.
- 5.5 בהתאם לכך הוערך שווין היחסי של החלקות הרשומות.
- 5.6 הקצאת הזכויות במגרשים החדשים תוכננה בהתאם לעקרון הקבוע בחוק של "קרוב ככל האפשר" למקום המקורי של החלקות בהתחשב בגודל הזכויות ובתכנון האדריכלי.
- 5.7 זכויות הבניה הספציפיות לכל מגרש מוקצה הינן כאמור עפ"י התב"ע ובהתאם לטבלת השטחים המצורפת לשומה זו ונסמנת נספח א'.
- 5.8 חלק מחלקות 3 + 8 בגוש 6363 רשום עדיין בבעלות פרטית, אולם השטחים יועדו לצורכי ציבור בתב"ע פת 2003/ו-1 פת 2003/1, הופרשו לצורכי ציבור לרבות הערות בפנקסי המקרקעין עפ"י סעיף 19 לפקודת הקרקעות.

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

ולראיה באתי על החתום



בירנבאום יעקב
שמאי מקרקעין

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדת משנה
לתכנון ולבניה פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר פת 1/2004
בישיבה מס' 39 מיום 3.11.02
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, לציין תוסף
מנהל לתכנון עיר
מתנדס העיר
יו"ר הועדה

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

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser
 Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.
 Ram Livne - Land Appraiser
 Nati Noiman - Land Appraiser

בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
 יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס
 רם ליבנה - שמאי מקרקעין
 נתי נוימן - שמאי מקרקעין

נספח א' - טבלת השטחים

האזורים והוראות הבניה

הערות	קווי בנין	זכויות בניה					מספר קומות מירבי מותר	גודל מגרש במ"ר	מספרי מגרשים	אזור	
		שטחי שירות מתחת לקרקע		מעל לקרקע							
		כ- % משטח המגרש לחניה ומבנים טכניים	ב- % משטח המגרש לאחסנה וחניה	שטח שירות ב- % מהשטח העיקרי	עיקרי ב- % המגרש המצויין בטור ג'	שלב א					שלב ב
(1)					250	100	150	ק+20	12,577	ת-1	תעסוקה
(2)		250%	50%	35%	250	100	150	ק+10	11,878	ת-2	
(3)				(5)	200	100	100	ק+20	25,000	ת-3	
(1)	לפי תשריט ונספח בניי	200%	12%	35%	190	-	190	ק+20	17,000	מ-1	מגורים
(4)											

- (1) התכסית המכסימלית מעל קומות החניה ו/או המסד לא תעלה על 50% משטח המגרש.
- (2) המעבר לשלב ב' מותנה בביצוע הכביש בהמשך רחוב קפלן.
- (3) במידה ולפי הוראות העיריה ו/או הוראות החוק ידרש להקצות מקומות תניה נוספים מעל לשטחי השירות המצויינים בתוכנית ניתן יהיה להוסיף מרתף נוסף לחניה.
- (4) השטח המסחרי לא יעלה על 1,500 מ"ר.
- (5) במגרש (ת-3) תותר הקמת מבנה חניה עילי לצורכי אחסנת רכב כשטח נוסף של 15,000 מ"ר.

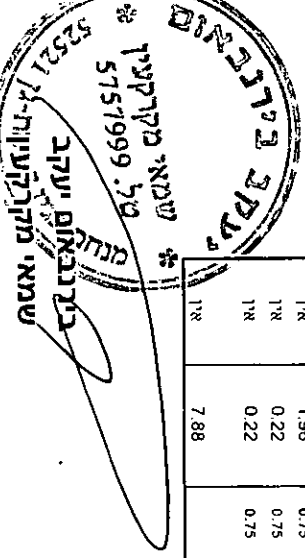


רחוב מנחם בגין 7 (לשעבר בצלאל 28), בית גיבור ספורט, רמת-גן 52521 טל: 5757999 פקס: 5757995
 7 Menahem Begin St., Ramat-Gan 52521 Tel: 5757999 Fax: 5757995

יעקב בירנבאום בנים - שטאות מקרקעין
 שטאי מקרקעין
 שטאי מקרקעין
 שטאי מקרקעין
 שטאי מקרקעין
 שטאי מקרקעין

מצב קיים

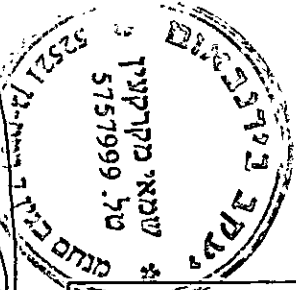
מצב מוצנע		מצב קיים														
תשלומי איוון \$	שורי יחסי %	מקודם מושע	הקצאה אחידים במג'ש	שטח המנושח מ"ר	מנושח	יעוד	שטח משותף מ"ר	חלק יחסי %	חלקים רשומים	שטח משותף מ"ר	שטח התלקה מ"ר	מס.ת.ג./חברת/זדכנון	שם הבעלים	חלקה	גוש	סידורי
א"ר	31.28	1	100	25000	3-ת	תעשייה	34,093	100.000	1 \ 1	34093	34093	511350365	קיסוס שדרות אחסון ועדוובה בע"מ	105	6362	1
א"ר	41.71	1	100	17000	1-ת											
א"ר	72.99															
א"ר	0.24	0.75	1.82387	12577	1-ת	תקלאי	516	3.125	1 \ 32	16517	26918		קרני לילי	4	6363	2
א"ר	0.74	0.75	5.47162	12577	1-ת	תקלאי	1,548	9.375	3 \ 32	16517	26918		קרני דוד לאורוס	4	6363	3
א"ר	1.31	0.75	9.72733	12577	1-ת	תקלאי	2,753	16.667	1 \ 6	16517	26918		חברת תלקת שורה פוז בע"מ	4	6363	4
א"ר	0.24	0.75	1.82387	12577	1-ת	תקלאי	516	3.125	1 \ 32	16517	26918	357027	קרני לאר	4	6363	5
א"ר	0.24	0.75	1.82387	12577	1-ת	תקלאי	516	3.125	1 \ 32	16517	26918	357028	תפני עמירת	4	6363	6
א"ר	0.24	0.75	1.82387	12577	1-ת	תקלאי	516	3.125	1 \ 32	16517	26918	357029	קרני חרבאל	4	6363	7
א"ר	0.24	0.75	1.82387	12577	1-ת	תקלאי	516	3.125	1 \ 32	16517	26918	357030	מילוז תמד	4	6363	8
א"ר	0.44	0.75	3.24244	12577	1-ת	תקלאי	918	5.556	1 \ 18	16517	26918	137587	זקלופריד תמד	4	6363	9
א"ר	0.44	0.75	3.24244	12577	1-ת	תקלאי	918	5.556	1 \ 18	16517	26918	137587	זקלופריד אונון	4	6363	10
א"ר	0.15	0.75	1.08081	12577	1-ת	תקלאי	306	1.852	1 \ 54	16517	26918	2285168	חברת עמירל	4	6363	11
א"ר	0.15	0.75	1.08081	12577	1-ת	תקלאי	306	1.852	1 \ 54	16517	26918	2369276	חברת עמירל	4	6363	12
א"ר	0.15	0.75	1.08081	12577	1-ת	תקלאי	306	1.852	1 \ 54	16517	26918	2369276	חברת עמירל	4	6363	13
א"ר	0.15	0.75	1.08081	12577	1-ת	תקלאי	306	1.852	1 \ 54	16517	26918	3204383	חברת גיל שטוחה	4	6363	14
א"ר	0.15	0.75	1.08081	12577	1-ת	תקלאי	306	1.852	1 \ 54	16517	26918	5675492	חברת גיל שטוחה	4	6363	15
א"ר	0.15	0.75	1.08081	12577	1-ת	תקלאי	306	1.852	1 \ 54	16517	26918	2211141	אלון יונל	4	6363	16
א"ר	0.15	0.75	1.08081	12577	1-ת	תקלאי	306	1.852	1 \ 54	16517	26918	2461028	אלון גז	4	6363	17
א"ר	0.15	0.75	1.08081	12577	1-ת	תקלאי	306	1.852	1 \ 54	16517	26918	5636169	אלון אגשילוס	4	6363	18
א"ר	0.15	0.75	1.08081	12577	1-ת	תקלאי	306	1.852	1 \ 54	16517	26918	5841082	אלון אוריר	4	6363	19
א"ר	1.96	0.75	14.591	12577	1-ת	תקלאי	4,129	25.000	2 \ 8	16517	26918	836287	קרני בחיה	4	6363	20
א"ר	0.22	0.75	1.62122	12577	1-ת	תקלאי	459	2.778	1 \ 36	16517	26918	9072331	ויסבדג אריאר	4	6363	21
א"ר	0.22	0.75	1.62122	12577	1-ת	תקלאי	459	2.778	1 \ 36	16517	26918	691039	פינקלמן צבי	4	6363	22
א"ר	7.88		58.364	12577	1-ת	תקלאי	16,517	100.000	1 \ 36	16517	26918		סה"כ			



יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין
 שטחי מקרקעין
 שטחי מקרקעין
 שטחי מקרקעין
 שטחי מקרקעין

מצב קיים

מצב מוצע		מצב קיים														
תשלומי אריון \$	שורי יחסי %	מקדם מוטע	הקצאת אחוים במגרש	שטח והמלאש מ"ר	מגרש	יעוד	שטח משותף מ"ר	חלק יחסי %	חלקים ושומים	שטח משותף מ"ר	שטח החלקה מ"ר	מס.ת.ז. / חברה/זדכונ	שם הבנינים	חלקה	גוש	סידורי
א"ר	0.04	0.75	0.31424	1257	1-1	תקלא"ר	89	10.714	6 \ 56	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	23
א"ר	0.04	0.75	0.31424	1257	1-1	תקלא"ר	89	10.714	6 \ 56	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	24
א"ר	0.04	0.75	0.31424	1257	1-1	תקלא"ר	89	10.714	6 \ 56	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	25
א"ר	0.04	0.75	0.31424	1257	1-1	תקלא"ר	89	10.714	6 \ 56	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	26
א"ר	0.02	0.75	0.15712	1257	1-1	תקלא"ר	44	5.357	3 \ 56	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	27
א"ר	0.02	0.75	0.15712	1257	1-1	תקלא"ר	44	5.357	3 \ 56	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	28
א"ר	0.10	0.75	0.73322	1257	1-1	תקלא"ר	208	25.000	14 \ 56	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	29
א"ר	0.01	0.75	0.07856	1257	1-1	תקלא"ר	22	2.679	12 \ 448	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	30
א"ר	0.02	0.75	0.11784	1257	1-1	תקלא"ר	33	4.018	18 \ 448	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	31
א"ר	0.02	0.75	0.11784	1257	1-1	תקלא"ר	33	4.018	18 \ 448	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	32
א"ר	0.01	0.75	0.07856	1257	1-1	תקלא"ר	22	2.679	5 \ 112	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	33
א"ר	0.01	0.75	0.07856	1257	1-1	תקלא"ר	22	2.679	5 \ 112	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	34
א"ר	0.01	0.75	0.07856	1257	1-1	תקלא"ר	22	2.679	5 \ 112	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	35
א"ר	0.01	0.75	0.07856	1257	1-1	תקלא"ר	22	2.679	5 \ 112	830	830		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	5	6363	36
א"ר	0.39		2.93286	1257	1-1	תקלא"ר	830	100.000	3 \ 32	28369	28369		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	6	6363	37
א"ר	1.27	0.8	9.375	11878	2-1	תקלא"ר	2,660	9.375	3 \ 32	28369	28369		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	6	6363	38
א"ר	1.27	0.8	9.375	11878	2-1	תקלא"ר	2,660	9.375	3 \ 32	28369	28369		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	6	6363	39
א"ר	1.27	0.8	9.375	11878	2-1	תקלא"ר	2,660	9.375	3 \ 32	28369	28369		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	6	6363	40
א"ר	3.38	0.8	25	11878	2-1	תקלא"ר	7,092	25.000	1 \ 4	28369	28369		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	6	6363	41
א"ר	1.27	0.8	9.375	11878	2-1	תקלא"ר	2,660	9.375	3 \ 32	28369	28369		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	6	6363	42
א"ר	1.27	0.8	9.375	11878	2-1	תקלא"ר	2,660	9.375	3 \ 32	28369	28369		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	6	6363	43
א"ר	1.27	0.8	9.375	11878	2-1	תקלא"ר	2,660	9.375	3 \ 32	28369	28369		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	6	6363	44
א"ר	1.27	0.8	9.375	11878	2-1	תקלא"ר	2,660	9.375	3 \ 32	28369	28369		צ"צ קיי"מ (אחוז) (אחוז)	6	6363	45



בירנבאום יעקב
 שטחי מקרקעין

