

# יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

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  
חיי מרמור - שמאי מקרקעין  
דני פרידקיין - שמאי מקרקעין וכלכלן

תאריך: 25/12/2006  
תיק מס': 8126/05

החלטת הועדה המחוזית למס' 29.8.07

## הערכת נכסי זלא-ניידי

תאריך מתכנת המחוז

### 1. נשוא השומה

נשוא השומה הינן חלקות 40, 42, 43, 362, 364, 368, 369 בגוש 6712 בהתאם לתוכנית שינוי מיתאר מקומית מספר פת/27/1216/א'.

### 2. מטרת השומה

מטרת שומה זו הינה עריכת טבלאות הקצאה ואיזון 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 ע"פ הרישום בפנקסי המקרקעין

### 4. התכנון

הטבלה נערכה בהתאם לתוכנית פת/27/1216/א'.

טבלה זו מהווה עדכון לשומתי מיום 5/1/06 מספרה 8126.4.

השומה הקודמת (8126.4) נערכה ביחס לגירסה קודמת של התוכנית (תקנון מיום 16/8/05 ותשריט מיום 31/7/05).

שומה נוכחית זו נערכה ביחס לתקנון הנושא תאריך 1/11/06 ותשריט הנושא תאריך 1/11/06, אשר כולל בין היתר שינויים במיקום מגרש 500, וברוחב הדרך הפנימית (מגרש 900).

### 5. עקרונות ושיקולים בעריכת טבלת ההקצאות והאיזון

5.1 בשומתי זו הבאתי לידי ביטוי את ההוראות לענין זה בהתאם לפרק 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 לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים.

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**

---

5.2 בטבלת האיזון שערכתי אין תשלומי איזון.

5.3 מצב קודם

כל החלקות שקיבלו הקצאה הינן ביעוד חקלאי במצב קודם.

כל החלקות קיבלו מקדם זהה בהתאם לשטחן הרשום, למעט בחלקות 369, 364 שקבלו מקדם התאמה בשל הפרשות עבר לצרכי ציבור.

5.4 מצב חדש

נלקחו בחשבון יעודי המגרשים, מיקומם, מספר הקומות, קירבתם לשטחים ציבוריים, לשפ"פ, לשטחי מגורים בנויים וכו'.

כמו כן נלקח בחשבון פתרון החנייה המוצע בתכנית למגרשים ביעוד מגורים ב', כקבוע בתקנון מיום 1/11/2006.

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

ולראיה באתי על החתום

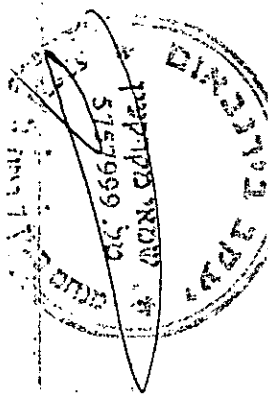


תקנים 2005-2006  
ייעקב בירנבאום בע"מ - שחמאות מקרקעין  
מנחם בגין 7 רמת גן 5757999-03  
טבלת איזון לתכנית בניין עיר פת/2711216/A

| מצב מוצע |          |           |      |          |         |        |             |        |         | מצב קיים           |          |            |        |        |      |      |        |  |  |
|----------|----------|-----------|------|----------|---------|--------|-------------|--------|---------|--------------------|----------|------------|--------|--------|------|------|--------|--|--|
| תשלומי   | שווי     | חלקים     | יעוד | מס' מנרש | שווי    | סה"כ   | סה"כ זכויות | חירות  | חלקים   | בעלים              | שטר      | יעוד       | שטח    | שטח    | חלקה | גוש  | סידורי |  |  |
| איזון    | יחסי (*) |           |      |          | יחסי    |        | (במ"ר)      | רשומות | ברבעלות | קלטת רונן          | 5150     | תקלוא+דורר | 4,048  | 4,048  | 40   | 6712 | 1      |  |  |
|          | 50%      | מגורים ב' |      | 404      |         |        | 2,024       |        | 1/2     | סלונטצ'י שרה       | 4421     | תקלוא+דורר | 4,048  | 4,048  | 40   | 6712 |        |  |  |
|          | 25%      | מגורים ב' |      | 404      |         |        | 1,012       |        | 1/4     | פזבר אברהם         | 4421     | תקלוא+דורר | 4,048  | 4,048  | 40   | 6712 |        |  |  |
|          | 25%      | מגורים ב' |      | 404      |         |        | 1,012       |        | 1/4     |                    |          | תקלוא+דורר | 4,048  | 4,048  | 40   | 6712 |        |  |  |
| אי       | 12.246%  | שפ        |      | 600      |         |        |             |        |         |                    |          |            |        |        |      |      |        |  |  |
|          |          |           |      |          | 12.246% | 4,048  |             |        |         |                    |          |            |        |        | סה"כ |      |        |  |  |
|          | 50%      | מגורים ב' |      | 406      |         |        | 468         | 1/4    | 3/32    | בן צבי עדנה        | 2067/01  | תקלוא      | 3,744  | 3,744  | 42   | 6712 | 2      |  |  |
|          | 50%      | מגורים א' |      | 400      |         |        | 550         | 1/4    | 3/32    | בן צבי עדנה        | 2067/01  | תקלוא      | 4,400  | 4,400  | 43   | 6712 |        |  |  |
|          | 9.516%   | שפ        |      | 600      |         |        | 1,143       |        | 1/6     | בן צבי עדנה        | 2067/01  | תקלוא+דורר | 6,856  | 6,580  | 364  | 6712 |        |  |  |
|          |          |           |      |          |         |        | 985         |        | 9/128   | בן צבי עדנה        | 2067/01  | תקלוא+דורר | 14,009 | 13,550 | 369  | 6712 |        |  |  |
| אי       | 9.516%   |           |      |          | 9.516%  | 3,146  |             |        |         | בן צבי עדנה        | 2067/01  |            |        |        | סה"כ |      |        |  |  |
|          |          |           |      |          |         |        | 234         | 1/8    | 3/64    | בן צבי דניאל ישראל | 2067/01  | תקלוא      | 3,744  | 3,744  | 42   | 6712 | 3      |  |  |
|          | 25%      | מגורים ב' |      | 406      |         |        | 275         | 1/8    | 3/64    | בן צבי דניאל ישראל | 2067/01  | תקלוא      | 4,400  | 4,400  | 43   | 6712 |        |  |  |
|          | 25%      | מגורים א' |      | 400      |         |        | 571         |        | 1/12    | בן צבי דניאל ישראל | 2067/01  | תקלוא+דורר | 6,856  | 6,580  | 364  | 6712 |        |  |  |
|          | 4.758%   | שפ        |      | 600      |         |        | 493         |        | 9/256   | בן צבי דניאל ישראל | 2067/01  | תקלוא+דורר | 14,009 | 13,550 | 369  | 6712 |        |  |  |
| אי       | 4.758%   |           |      |          | 4.758%  | 1,573  |             |        |         | בן צבי דניאל ישראל | 2067/01  |            |        |        | סה"כ |      |        |  |  |
|          |          |           |      |          |         |        | 234         | 1/8    | 3/64    | בן צבי גיא         | 2067/01  | תקלוא      | 3,744  | 3,744  | 42   | 6712 | 4      |  |  |
|          | 25%      | מגורים ב' |      | 406      |         |        | 275         | 1/8    | 3/64    | בן צבי גיא         | 2067/01  | תקלוא      | 4,400  | 4,400  | 43   | 6712 |        |  |  |
|          | 25%      | מגורים א' |      | 400      |         |        | 571         |        | 1/12    | בן צבי גיא         | 2067/01  | תקלוא+דורר | 6,856  | 6,580  | 364  | 6712 |        |  |  |
|          | 4.758%   | שפ        |      | 600      |         |        | 493         |        | 9/256   | בן צבי גיא         | 2067/01  | תקלוא+דורר | 14,009 | 13,550 | 369  | 6712 |        |  |  |
| אי       | 4.758%   |           |      |          | 4.758%  | 1,573  |             |        |         | בן צבי גיא         | 2067/01  |            |        |        | סה"כ |      |        |  |  |
|          | 100%     | מגורים א' |      | 400      |         |        | 2,808       | 1/2    | 3/16    | גרינבלט נעמי       | 2067/05  | תקלוא      | 3,744  | 3,744  | 42   | 6712 | 5      |  |  |
|          | 100%     | מגורים א' |      | 400      |         |        | 3,300       |        | 0.5     | 0.1875             | 2067/05  | תקלוא      | 4,400  | 4,400  | 43   | 6712 |        |  |  |
|          | 100%     | מגורים א' |      | 401      |         |        | 1,143       |        | 1/6     | גרינבלט נעמי       | 2067/02  | תקלוא+דורר | 6,856  | 6,580  | 364  | 6712 |        |  |  |
|          | 100%     | מגורים ב' |      | 402      |         |        | 1,143       |        | 1/6     | גרינבלט נעמי       | 2067/02  | תקלוא+דורר | 6,856  | 6,580  | 364  | 6712 |        |  |  |
|          | 100%     | שפ        |      | 601      |         |        | 2,285       |        | 1/3     | גרינבלט נעמי       | 23509/01 | תקלוא+דורר | 6,856  | 6,580  | 364  | 6712 |        |  |  |
|          | 100%     | מגורים ב' |      | 403      |         |        | 1,970       |        | 9/64    | גרינבלט נעמי       | 2067/02  | תקלוא+דורר | 14,009 | 13,550 | 369  | 6712 |        |  |  |
|          | 100%     | מגורים ב' |      | 405      |         |        | 10,069      |        | 23/32   | גרינבלט נעמי       | 23509/01 | תקלוא+דורר | 14,009 | 13,550 | 369  | 6712 |        |  |  |
| אי       | 68.723%  | מגורים ב' |      | 407      |         |        |             |        |         | גרינבלט נעמי       |          |            |        |        |      |      |        |  |  |
|          | 68.723%  | שפ        |      | 600      | 68.723% | 22,718 |             |        |         |                    |          |            |        |        | סה"כ |      |        |  |  |
|          | 100%     |           |      |          | 100%    | 33,057 |             |        |         |                    |          |            |        |        | סה"כ |      |        |  |  |
| אי       |          |           |      |          |         |        |             |        |         | בשלמות             |          | דורר       | 276    | 276    | 362  | 6712 | 8      |  |  |
| אי       |          |           |      |          |         |        |             |        |         | בשלמות             |          | דורר       | 459    | 459    | 368  | 6712 | 9      |  |  |

(\*) חלק בלתי נפרד מהטבלה הינו נוסף א' שיווי המורשים במצב המוצע

בירנבאום יעקב  
שמואל מקרקעין



**יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין**  
**מנחם בגין 7 רמת גן 03-5757999**  
**טבלת איזון לתכנית בניין עיר פת/1216/27א**  
**נספח א' - שווי המגרשים במצב המוצע**

| חלקים     | שווי יחסי | שווי המגרש   | יח"ד אקויליטיות | מקדמים מגרש | יח"ד אקויליטיות | יח"ד רגילות | מקדמים קוטג'ים/גג | יח"ד מיוחדות | יח"ד כוללות | מגרש  |
|-----------|-----------|--------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------|--------------|-------------|-------|
| במגרש 600 |           |              | משקלולות        |             |                 |             |                   | גן ,         | כוללות      |       |
|           |           |              |                 |             |                 |             |                   |              |             |       |
| 2.14%     | 2.14%     | \$332,600    | 4.16            | 1.04        | 4               |             | 2                 |              | 2           | 400 א |
| 2.06%     | 2.06%     | \$320,000    | 4.00            | 1.00        | 4               |             | 2                 |              | 2           | 400 ב |
| 2.06%     | 2.06%     | \$320,000    | 4.00            | 1.00        | 4               |             | 2                 |              | 2           | 400 ג |
| 2.06%     | 2.06%     | \$320,000    | 4.00            | 1.00        | 4               |             | 2                 |              | 2           | 401 א |
| 2.06%     | 2.06%     | \$320,000    | 4.00            | 1.00        | 4               |             | 2                 |              | 2           | 401 ב |
| 2.06%     | 2.06%     | \$320,000    | 4.00            | 1.00        | 4               |             | 2                 |              | 2           | 401 ג |
| 16.66%    | 16.66%    | \$2,592,000  | 32.40           | 1.00        | 32.4            | 24          | 1.4               | 6            | 30          | 402   |
| 16.66%    | 16.66%    | \$2,592,000  | 32.40           | 1.00        | 32.4            | 24          | 1.4               | 6            | 30          | 403   |
| 12.25%    | 12.25%    | \$1,906,300  | 23.83           | 0.97        | 24.6            | 19          | 1.4               | 4            | 23          | 404   |
| 15.82%    | 15.82%    | \$2,462,400  | 30.78           | 0.95        | 32.4            | 24          | 1.4               | 6            | 30          | 405   |
| 16.89%    | 16.89%    | \$2,628,800  | 32.86           | 1.06        | 31              | 24          | 1.4               | 5            | 29          | 406   |
| 9.30%     | 9.30%     | \$1,447,650  | 18.10           | 1.05        | 17.2            | 13          | 1.4               | 3            | 16          | 407   |
| 100.00%   | 100.00%   | \$15,561,750 | 194.53          |             |                 |             |                   |              |             |       |

**בירנבאום יעקב**  
**שמאי מקרקעין**

