

uri abrami
Eng' & Real-Estate Appraiser

אורי אברהמי
מהנדס ושםאי מקרקעין

נספח לתוכנית יד/מק/5080
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
טבלת איזון
בחלקה 394 בגוש 6711
רחוב מוהליבר 42,
יהוד מונוסון



uri abrami
Eng' & Real-Estate Appraiser

אורי אברהמי
מהנדס ושמאי מקרקעין

תאריך: יב' שבט, תשע"א
17 בינואר, 2011
מספרנו: 6711.394.01.11

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב יהוד מונסון
רחוב מרבד הקסמים 6
יהוד מונסון
א.ג.ג.,

הנדון: נספח הסבר לטבלת איזון לתוכנית יד/מק/___/___/___
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה
בגוש 6711 חלקה 394,
רח' מוהליבר 42, יהוד מונסון

נתבקשתי על-ידי מר ניקי פיין אדרי' לערוך טבלה לצורך קביעת השפעת הוראות התוכנית על שוויון היחסי של הדירות בשל אישור התוכנית שבנדון.

רקע כללי:

1. עריכת טבלת ההקצאה והאיזון לחלוקה הנכללת בתוכנית יד/מק/___/___/___ ובהתאם להוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה, בהתאם לחלוקה.
2. טבלת ההקצאה והאיזון נערכת עבור הזכויות והוראות הבינוי הנכללות בתוכנית יד/890/ב/1 כמפורט בתוכנית זו.
3. טבלת ההקצאה והאיזון הינה עבור חלקה 394 בגוש 6711 וכוללת 12 בעלי זכויות.
4. טבלת ההקצאה ואיזון מתייחסת לזכויות ההרחבה הקיימות לדירות המזרחיות בלבד אשר מנויידות לצדדים צפון ודרום במקום לחזית המזרחית.

המועד הקובע : המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 17.01.2011.

מועד הביקור בנכס : ביקור במקרקעין נערך ביום 17.01.2011.
ביקור בועדה המקומית לתו"ב יהוד מונסון נערך ביום 17.01.2011
הביקור נערך על ידי ישראל פניני שמאי מקרקעין.

uri abrami
Eng' & Real-Estate Appraiser

אורי אברהמי
מהנדס ושמי מקרקעין

פרטי המקרקעין

גוש : 6711 :

חלקה : 394 :

שטח החלקה : 1,274 מ"ר.

כתובת : רחוב מוהליבר 42 יהוד מונסון.

המקרקעין נכללים בתחום הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד מונסון.

המקרקעין נכללים בתחום הועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז.

א. תיאור המקרקעין וסביבתם

1. המקרקעין נשוא טבלת ההקצאה ואיזון ידועים כחלקה 394 בגוש 6711 ברחוב מוהליבר מספר 42, ביישוב יהוד מונסון. שטחה הרשום של כל החלקה הינו כ-1,274 מ"ר.



2. המקרקעין הנכללים בטבלת ההקצאה ואיזון ממוקמים בחלק המזרחי של העיר, מצפון לאזור התעשייה/ מלאכה וכן צפונית לכביש 461, בעיר יהוד מונסון. בצד המזרחי של רחוב מוהליבר המהווה את הרחוב המזרחי של העיר אשר עורפו נושק לשטחים חקלאיים פתוחים. המקרקעין ממוקמים בקטע הרחוב שבין הרחובות כצנלסון בדרום לדוד בן גוריון בצפון.

סביבת אזור המגורים מאופיינת בניה ותיקה של מבנים צמודי קרקע חד קומתיים וכן בבניה חדשה של בתים צמודי קרקע דו קומתיים בחלקו המערבי של הרחוב ובניה רוויה בחלק המזרחי של הרחוב. הפיתוח הינו מלא.

uri abrami
Eng' & Real-Estate Appraiser

אורי אברהמי
מהנדס ושמאי מקרקעין



רחוב מוהליבר הינו דו סטרי, דו מסלולי עם אי תנועה מגוון מרכזי לאורכו ומקביל לרחובות ראשיים הרחוב הינו לאורכה המזרחי של העיר יהוד במזרח כאמור קיים שטח חקלאי פתוח. הרחוב בין היתר משמש ציר המוביל לשכונת ביאליסטוק.

3. סביבתו הקרובה של הנכס כוללת מבנה ציבור כגון גני ילדים ממזרח וכן ממערב בתים צמודי קרקע, ומבנים ותיקים חד קומתיים, ממזרח צפון ודרום בניה רוויה.

4. החלקה גובלת כדלקמן:

מצפון:

חלקה 393 עליה קיים בית משותף.

מדרום:

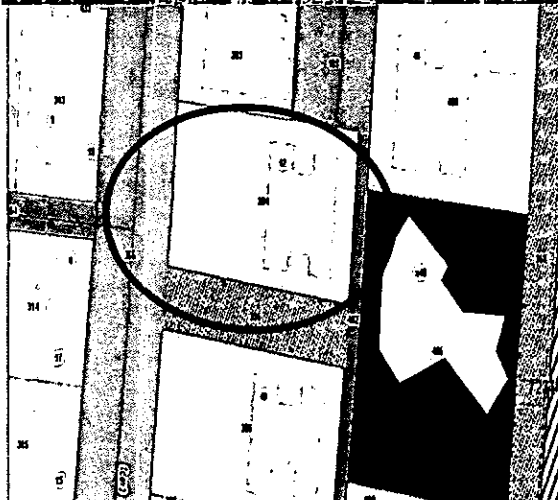
חלקה 395 המהווה שביל שטח ציבורי פתוח.

ממערב:

חלקה 366 מהווה חלק מרחוב מוהליבר

ממזרח:

חלקות 402, ו- 405 המהוות שטחים ציבוריים שצ"פ ושב"צ.



5. החלקה פינתית לשצ"פ מדרום צורת החלקה דמוי מלבן ובמידות: כ- 26 מ' אורך החזית לרחוב וכ - 48 מ' עומק(חזית לשצ"פ). המבנה הבנוי על החלקה הנדונה בנוי בחלקה האחורי בחזית לשצ"פ בגבולה המזרחי. המבנה הינו בן שלוש קומות מעל קומת עמודים וקומת חדרים על הגג. הבניין כולל 4 יח"ד בקומה ובסה"כ 12 יח"ד. תהמהיל הדירות הינו שתי דירות בנות ארבעה חדרים בחזית לרחוב מוהליבר ושתי דירות בנות שלוש חדרים לעורף החלקה. לדירות הפונות לעורף קיימת אפשרות לתוספת בניה ע"פ תוכנית מאושרת שש יח"ד אלה הינן נשואות טבלת ההקצאה ואיזון. הבניין הינו בן כ- 35 שנים בנוי שלד בלוקים ובטון, רמת הגמר של הבניין תואם את גילו וכוללת חיפוי חיצוני טיח מוחלק.

uri abrami
Eng' & Real-Estate Appraiser

אורי אברהמי
מהנדס ושמאי מקרקעין



6. לחלקה בחזית לרחוב גינה רחבה מאוד ומטופחת עם עצי נוי ופרי. בחזית גדר רשת וגדר חיה ומסביב גדר בטון שמעליה רשת.
7. הפיתוח הסביבתי של הרחוב מלא וכולל: תשתיות חשמל, כבישים עם מדרכות, מערכות תקשורת תאורת רחוב וכו'.
8. הביקור בנכס נערך בתאריך 17.01.11 על ידי הח"מ.

uri abrami
Eng' & Real-Estate Appraiser

אורי אברהמי
מהנדס ושטאי מקרקעין

ב. רקע תכנוני

להלן תמצית המצב התכנוני הרלוונטי כפי שנמסר במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה במשרדי אגף ההנדסה בעיריית יהוד מונסון :

3/42/8	הוכרז שיכון ציבורי 18/8/1994	אושר בועדה בתאריך 14/12/1994
יד/890/ב1	פרסום תוקף ברשומות 14/1/1990	קביעת קוי בנין
ממ/865	פרסום תוקף ברשומות 2/12/1971	קומפילציה של כל התכניות המפורטות
ממ/890/ב	פרסום תוקף ברשומות 23/4/1976	קביעת הוראות
ממ/890/א	פרסום תוקף ברשומות 15/6/1972	קביעת מגרשים באזור מגורים
שד/365/27	פרסום תוקף ברשומות 18/6/1970	אחוד וחלוקה
יד/מק/5001	פרסום תוקף ברשומות 20/2/1997	בינוי מחסנים וגדרות
יד/10005	פרסום תוקף ברשומות 5/7/1981	מתאר דרום-השרון

בהתאם לתוכנית יד/890/ב1 ניתן להרחיב את הדירות לפי הבינוי, בתשריט ישנה טבלה המפרטת את השטחים שניתן לבנות החלקה נשואת תווה"ד הינה מגרש 4

שטח קיים בקומה - 342.10 מ"ר
שטח מוצע לקומה - 395.60 מ"ר
תוספת של 53.50 לקומה

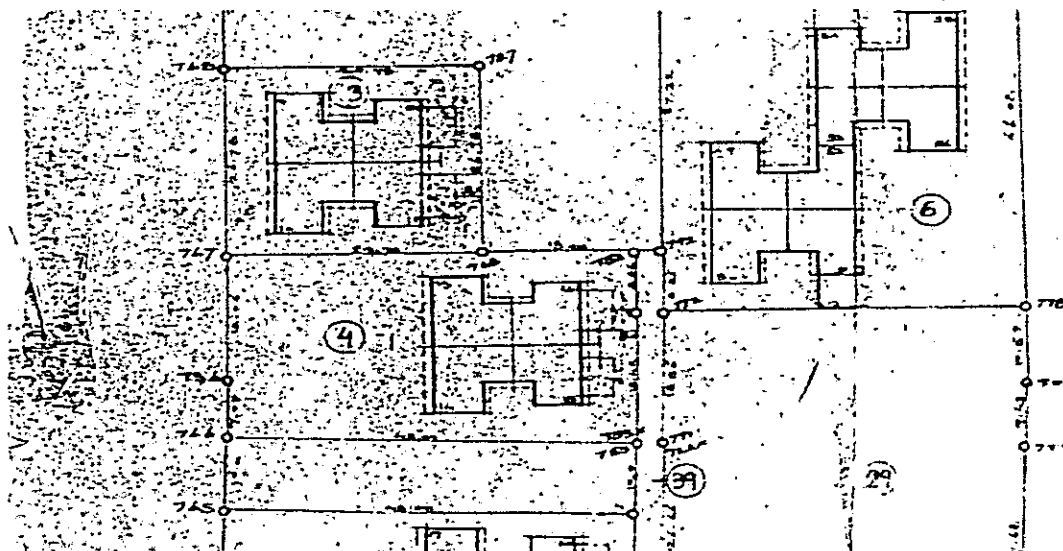
158

מס' מגרש	שטח	שטח בניה לקומה	צפיפות הבניה	קו בנין
מס' מגרש	שטח	קדמית	קוטר	קוטר
34	3.799	מ	ל	מ
1	1.254	342.10	395.6	27.3
2	0.811	342.10	395.6	42.2
3	0.800	342.10	395.6	42.8
4	1.268	342.10	395.6	27.0
5	0.419	מ	ל	מ
6	1.259	342.10	395.6	27.2
7	0.787	342.10	395.6	42.5
8	0.787	342.10	395.6	42.5
9	1.332	342.10	395.6	25.7
10	0.085	מ	ל	מ
11	0.525	מ	ל	מ

uri abrami
Eng' & Real-Estate Appraiser

אורי אברהמי
מהנדס ושמאי מקרקעין

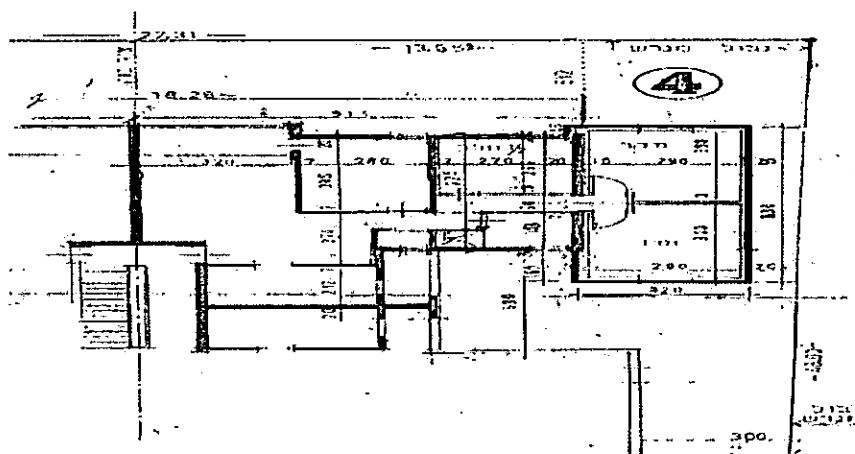
תוכנית הבינוי מתוך תשריט יד/890/ב'1



מטרות התוכנית שבגינה נערכת טבלה הקצאה ואיזון זו הינן :

לשנות את הבינוי בחלקה באופן שההרחבות המותרות לדירות המזרחיות ע"פ תכנית יד/890/ב'1 יוכלו להבנות בצד דרום וצפון במקום בצד מזרח. וזאת ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.

עיקרי הוראות התוכנית :
שינוי קווי הבניין המותרים לכיוון צפון, דרום, מזרח כמתואר בתשריט



תכנית קומה 1:100

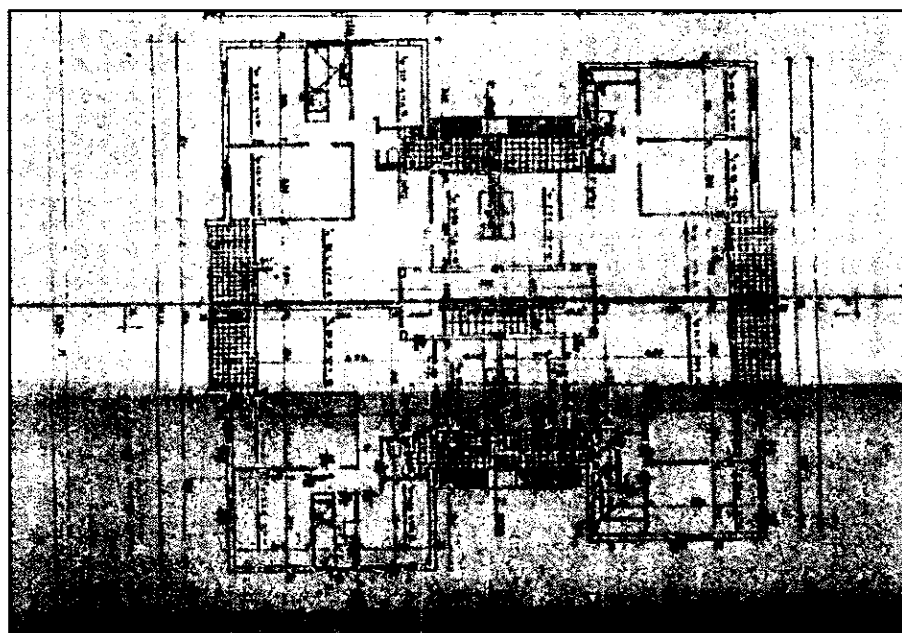
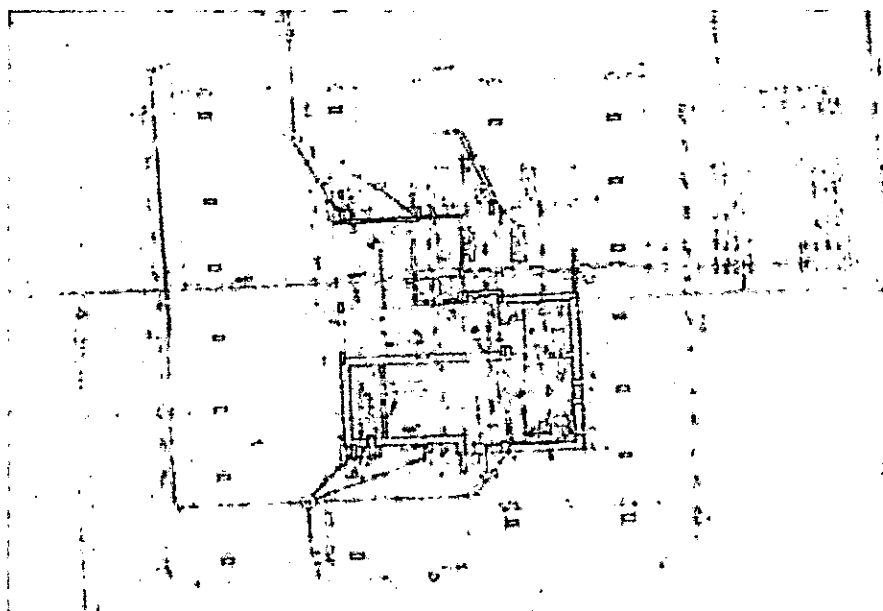
uri abrami
Eng' & Real-Estate Appraiser

אורי אברהמי
מהנדס ושמאי מקרקעין

ג. רקע רישוי - תיק בניין

בהתאם למסמכים הקיימים בתיק הבניין בעיריית יהוד נמצאו בין היתר:

היתר בניה מס' 1609 להקמת הבניין הבנוי על החלקה שבנדון אשר ניתן ביום 10.10.1974 לחברת רסקו בע"מ. לפי תוכנית ההיתר אושרה בניית שלוש קומות שוות, כל קומה בשטח 299.36 מ"ר עם 4 יח"ד.
להלן תרשימי קומת קרקע וקומה טיפוסית.



uri abrami
Eng' & Real-Estate Appraiser

אורי אברהמי
מהנדס ושמאי מקרקעין

ד. רקע משפטי

על פי מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה :
גוש : 6711 , חלקה : 394 , שטח החלקה : 1,274 מ"ר

חלקת משנה	בעל הזכות	סוג הזכות	ת.ז.	שטח רשום	החלק בנכס	החלק ברכוש המשותף	קומה	שטר	הצמדות	הערות
מס' 1	רשות הפיתוח	בעלות		80.6	1	8/90	ראשונה	23588/01/0		
מס' 2	דלן רקפת	בעלות	25263740	80.6	1/2	8/90	ראשונה	10345/02/01		
	דלן רקפת		25263740		1/2			34138/04/1		
מס' 3	מימון דוד מימון פנינה	בעלות	69672129 55720866	68.4	1/2	07/90	ראשונה	16097/10/1 16097/10/1		
מס' 4	זבלנוב רחמן	בעלות	30639243	68.4	1/2	07/90	ראשונה	30834/08/1		
	זבלנוב אוה		306326026		1/2			30834/08/1	משכנתא בנק הפועלים בע"מ	
מס' 5	סוריקה שמעון	חכירה	51095263	80.6	1/2	8/90	שניה	10305/07/1		סיום חכירה 31/3/2024
	סוריקה רומה		51929305		1/2			10305/07/1		
מס' 6	אברגיל אילן	בעלות	2468749	80.6	1/2	8/90	שניה	3274/08/1		
	אברגיל סיגלית		29425022		1/2			3274/08/1	משכנתא בנק מזרחי טפחות בע"מ	
מס' 7	אריאל אליעזר	חכירה	58233560	68.4	1/2	07/90	שניה	28842/06/1		
	אריאל אפרת		22809172		1/2			28842/06/1	משכנתא בנק הפועלים בע"מ	
מס' 8	חיים אהרון אורן	בעלות	34794743	68.4	1/2	07/90	שניה	4678/08/2		
	חיים לירון		50851933		1/2			4678/08/2	משכנתא בנק הפועלים בע"מ	
מס' 9	רשות הפיתוח	בעלות		115.45	1	8/90	שלישית וגג	23588/01/0	גג 34.7 מ"ר	
מס' 10	חביב דוד	בעלות	30393482	107.85	1/2	8/90	שלישית וגג	29810/06/1	גג 42.4 מ"ר	
	חביב מזל		6986732		1/2			29810/06/1		
מס' 11	בר יובל	בעלות	25342973	68.4	1	07/90	שלישית וגג	22924/03/1		משכנתא בנק הפועלים בע"מ
מס' 12	שבתאי דוד	בעלות	69154441	101.8	1/2	07/90	שלישית וגג	25306/08/1	גג 23.9 מ"ר	
	שבתאי חוה		50574276		1/2			25306/08/1		

ה. עקרונות ושיקולים בחוות הדעת

בבואי להעריך ולקבוע את אומדן שווי היחסי של הזכויות במצבים הנכנס והיוצא בהתאם לתוכנית שבנדון ולמצבם התכנוני והקנייני של המקרקעין כמפורט לעיל הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות ושיקולים כדלקמן:

1. מיקומו של הנכס ברח' מוהליבר בחלק המזרחי של העיר יהוד-מונסון.
2. מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה נכון לתאריך הקובע תוך ביצוע התאמות נדרשות, של מחירים מנכסים בסביבה, וכדי כל זאת כהשפעה על שווי הנכס.
3. שטחה של החלקה, צורתה, מידותיה ורוחב החזית לרחוב כולל מצבו הטופוגרפי.
4. זכויות המשפטיות בנכס הינם מעורבות של בעלות וחכירה ראה פרק רקע משפטי.
5. בהתאם לפרק ג' סימן ז', סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 נקבע, בחלוקה שלא הוסגה עליה הסכמה של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחול עליה בין היתר ההוראות המיוחדות הבאות:

- (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 על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.
- (3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש.

6. טבלת ההקצאה ואיזון מתייחסת לזכויות הבניה לתוספת עבור הדירות הפונות למזרח בלבד, ואשר מוקנות בתוכנית יד/890/ב.1.
7. במהלך השנים נערכו תוספות בניה לחדרים על הגג טבלת ההקצאה והאיזון מתייחסת לשווי הזכויות הנוספות ביחס לקיים ולדירות הניתנות להוספה.
8. בטבלת ההקצאה ואיזון הובא בחשבון כי בשני המצבים, הנכנס והיוצא, בעלי הזכויות המנויידות בתוכנית זו (בהתאם לתוכנית הבינוי), הינם בעלי הזכויות והמחזיקים בחלקות המשנה הפונות למזרח (עורף החלקה) (חלקות משנה 3,4,7,8,11,12).
9. מכלול זכויות הבניה בהתאם לתוכניות בניין עיר החלות על החלקה ובדגש על התוכנית.
10. בטבלת ההקצאה והאיזון הובא בחשבון כי תוכניות בניין עיר המאושרות מתייחסות להוראות בניה לתוספת ושיפור בניה קיימת, כמפורט בהוראות התוכנית.

uri abrami
Eng' & Real-Estate Appraiser

אורי אברהמי
מהנדס ושמאי מקרקעין

1. נתוני שווי ותחשיבים

מספר סדורי	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שטח	מספר חדרים	שווי למ"ר
1	6711/414/2	04/01/2010	725,000	61	3	11885
2	6711/397/4	21/01/2010	855,000	76	3	11250
3	6711/414/21	28/03/2010	730,000	75	3	9733
4	6711/414/5	18/07/2010	800,000	79	3.5	10127
5	6711/403/17	23/08/2010	960,000	68	3	14118
6	6711/403/13	19/09/2010	900,000	70	3	12857
7	6711/414/9	19/10/2010	765,000	60	3	12750
8	6711/415/9	09/11/2010	1,060,000	82	4	12927
9	6711/403/14	26/10/2010	900,000	68	3	13235
					שווי מ"ר ממוצע	10900

מהאמור לעיל בחילוף שווי מ"ר מבונה בניכוי מע"מ ויזמות שחוקים, אגרות ותכנון ועלויות בניה מתקבל שווי מ"ר מבונה במעוגל של 2,900 ₪.

קביעת שווי ממוצע לדירות על מנת ליצור בסיס השוואה (בניטרול השפעת חדרי הגג):

דירות מטיפוס A ע"פ היתר הבניה (דירות שלושה חדרים הפונות לעורף שטח הינו 73.66 מ"ר.

דירות מטיפוס B ע"פ היתר הבניה (דירות ארבעה חדרים הפונות לחזית שטח הינו 86.55 מ"ר.

שווי יח"ד מטיפוס A הינו $10,900 \text{ ₪} \times 73.66 \text{ מ"ר} = \sim 800,000 \text{ ₪}$.
שווי יח"ד מטיפוס A בתוספת זכויות בניה הינו $26 \text{ מ"ר} = 870,000 \text{ ₪}$.

שווי יח"ד מטיפוס B הינו $10,900 \text{ ₪} \times 86.55 \text{ מ"ר} = \sim 950,000 \text{ ₪}$.

uri abrami
Eng' & Real-Estate Appraiser

אורי אברהמי
מהנדס ושמאי מקרקעין

ז. הצהרות

הנני מצהיר כי אי 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.

ובאתי על החתום,

פניני ישראל
שמאי מקרקעין



טבלת הקצאת איוון בנין תוכנית איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים תוכנית מתאר מקומית י"ד/מק/5080

מסלולי תחבורה										מסלולי תחבורה									
מסלולי תחבורה					מסלולי תחבורה					מסלולי תחבורה					מסלולי תחבורה				
מסלול	שם	חלוקה	מסלול	שם	חלוקה	מסלול	שם	חלוקה	מסלול	שם	חלוקה	מסלול	שם	חלוקה	מסלול	שם	חלוקה		
1	מסלול 1	1	2	מסלול 2	2	3	מסלול 3	3	4	מסלול 4	4	5	מסלול 5	5	6	מסלול 6	6		
7	מסלול 7	7	8	מסלול 8	8	9	מסלול 9	9	10	מסלול 10	10	11	מסלול 11	11	12	מסלול 12	12		
13	מסלול 13	13	14	מסלול 14	14	15	מסלול 15	15	16	מסלול 16	16	17	מסלול 17	17	18	מסלול 18	18		
19	מסלול 19	19	20	מסלול 20	20	21	מסלול 21	21	22	מסלול 22	22	23	מסלול 23	23	24	מסלול 24	24		
25	מסלול 25	25	26	מסלול 26	26	27	מסלול 27	27	28	מסלול 28	28	29	מסלול 29	29	30	מסלול 30	30		
31	מסלול 31	31	32	מסלול 32	32	33	מסלול 33	33	34	מסלול 34	34	35	מסלול 35	35	36	מסלול 36	36		
37	מסלול 37	37	38	מסלול 38	38	39	מסלול 39	39	40	מסלול 40	40	41	מסלול 41	41	42	מסלול 42	42		
43	מסלול 43	43	44	מסלול 44	44	45	מסלול 45	45	46	מסלול 46	46	47	מסלול 47	47	48	מסלול 48	48		
49	מסלול 49	49	50	מסלול 50	50	51	מסלול 51	51	52	מסלול 52	52	53	מסלול 53	53	54	מסלול 54	54		
55	מסלול 55	55	56	מסלול 56	56	57	מסלול 57	57	58	מסלול 58	58	59	מסלול 59	59	60	מסלול 60	60		
61	מסלול 61	61	62	מסלול 62	62	63	מסלול 63	63	64	מסלול 64	64	65	מסלול 65	65	66	מסלול 66	66		
67	מסלול 67	67	68	מסלול 68	68	69	מסלול 69	69	70	מסלול 70	70	71	מסלול 71	71	72	מסלול 72	72		
73	מסלול 73	73	74	מסלול 74	74	75	מסלול 75	75	76	מסלול 76	76	77	מסלול 77	77	78	מסלול 78	78		
79	מסלול 79	79	80	מסלול 80	80	81	מסלול 81	81	82	מסלול 82	82	83	מסלול 83	83	84	מסלול 84	84		
85	מסלול 85	85	86	מסלול 86	86	87	מסלול 87	87	88	מסלול 88	88	89	מסלול 89	89	90	מסלול 90	90		
91	מסלול 91	91	92	מסלול 92	92	93	מסלול 93	93	94	מסלול 94	94	95	מסלול 95	95	96	מסלול 96	96		
97	מסלול 97	97	98	מסלול 98	98	99	מסלול 99	99	100	מסלול 100	100	101	מסלול 101	101	102	מסלול 102	102		
103	מסלול 103	103	104	מסלול 104	104	105	מסלול 105	105	106	מסלול 106	106	107	מסלול 107	107	108	מסלול 108	108		
109	מסלול 109	109	110	מסלול 110	110	111	מסלול 111	111	112	מסלול 112	112	113	מסלול 113	113	114	מסלול 114	114		
115	מסלול 115	115	116	מסלול 116	116	117	מסלול 117	117	118	מסלול 118	118	119	מסלול 119	119	120	מסלול 120	120		

טען היים עזר 28'97 077-9175955 : 052-8379704 : 711

