

30 Hayim Ozer St.
P.O.B. 9651
Petah Tikva 49196, Israel
Tel: +972-3-9319555
Fax: +972-3-9308754

רח' חיים עוזר 30
ת.ד. 9651
מתח-תקווה 49196
טל': 03-9319555
פקס': 03-9308754

שלומי יפה
שמאות מקרקעין

Shlomi Yaffe, Real Estate Appraiser

מספרנו: 15915/01/12

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין וכלכלן

יבגני וולודרסקי, שמאי מקרקעין

יצחק בן-נוב, שמאי מקרקעין וכלכלן

18 באפריל 2012



לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה
א.ג.נ.

הנדון: נספח הסבר לטבלת איזון והקצאה בגין תוכנית איחוד וחלוקה מחדש שלא
בהסכמת בעלים – תוכנית מתאר פת/מק/79/1212

1. רקע כללי:

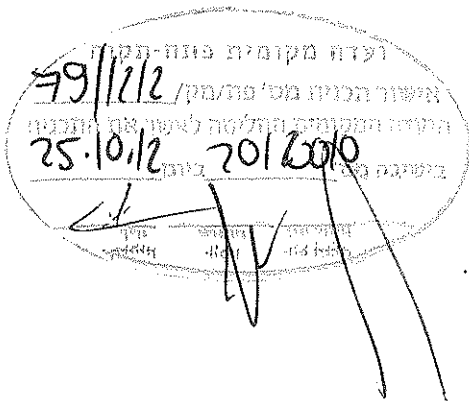
- 1.1 טבלת איזון והקצאה זו נערכת לחלקה, מס' 71 בגוש 6397, הנכללת בתחום תוכנית מס' פת/מק/79/1212.
- 1.2 טבלת האיזון וההקצאה כוללת שלושה בעלים לחלקה 71 בגוש 6397 – בעלות בחלקים שונים.
- 1.3 במסגרת הוראות התכנית מבוקשים, בין היתר השינויים הבאים:
 - תוספת 7 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)8.
 - שינויים בקווי בניין צדדי עפ"י סעיף 62א(א)4
 - שינוי בבינוי ובעיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א(א)5.
 - הרחבת דרך לצורכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א)3.
 - חלוקת החלקה לשני מגרשי בניה לפי סעיף 62א(א)1.

2. המועד הקובע:

- 2.1 המועד הקובע: 18.12.2011.

3. ביקורים:

- 3.1 מועד הביקור בסביבת הנכס: 15.12.2011 ובמועדים נוספים.
- 3.2 שם המבקר: עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין.



מספרנו: 15915/01/12

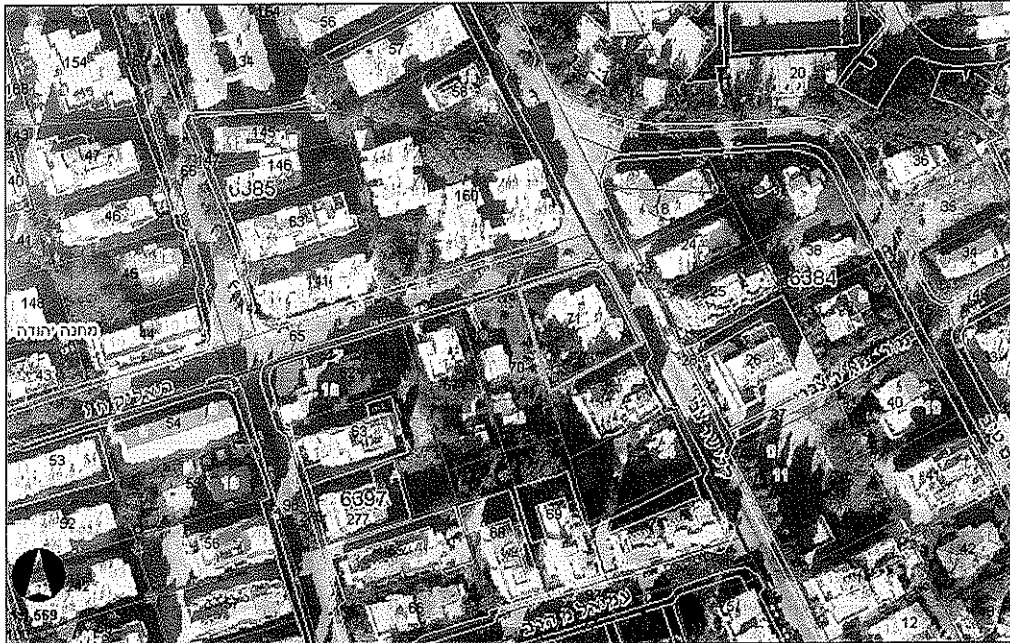
-2-

4. פרטי המקרקעין:

- | | | |
|-----|----------------------------|---|
| 4.1 | גוש | 6397 : |
| 4.2 | חלקה | 71 : |
| 4.3 | שטח החלקה הרשום | 953 מ"ר. |
| 4.4 | שטח החלקה נטו ¹ | 915 מ"ר, לאחר הפקעה של 38 מ"ר. |
| 4.5 | כתובת | : קרן הרחובות ביאליק 1 וקלישר 20. |
| 4.6 | תחום שיפוט | : הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה. |

5. תיאור הסביבה:

- 5.1 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים חדישים לצד מבנים ותיקים בני 1-6 קומות.
- 5.2 רחוב קלישר מתחיל מרחוב אחד העם, מצפון ומסתיים ברחוב קיש, בדרום.
- 5.3 קטע הרחוב בו מצוי הנכס הנדון הוא דו סטרי ומאופיין בבנייני מגורים בני 3-6 קומות.
- 5.4 רחוב ביאליק מתחיל מרחוב צבי קלישר ממזרח ומסתיים במערב בדרך ללא מוצא.
- 5.5 קטע הרחוב בו מצוי הנכס הנדון הוא דו סטרי ומאופיין בבנייני מגורים בני 2-4 קומות בבניה רוויה.



מבט מהאוויר לסביבה ולנכס

¹ עפ"י מפה טופוגראפית שהוכנה ע"י מודד מוסמך, מיום 16.11.2007.

30 Hayim Ozer St.
P.O.B. 9651
Petah Tikva 49196, Israel
Tel: +972-3-9319555
Fax: +972-3-9308754

רח' חיים עוזר 30
ת.ד. 9651
פתח-תקווה 49196
טל': 03-9319555
פקס': 03-9308754

שלומי יפה
שמאות מקרקעין

Shlomi Yaffe, Real Estate Appraiser

מספרנו: 15915/02/11

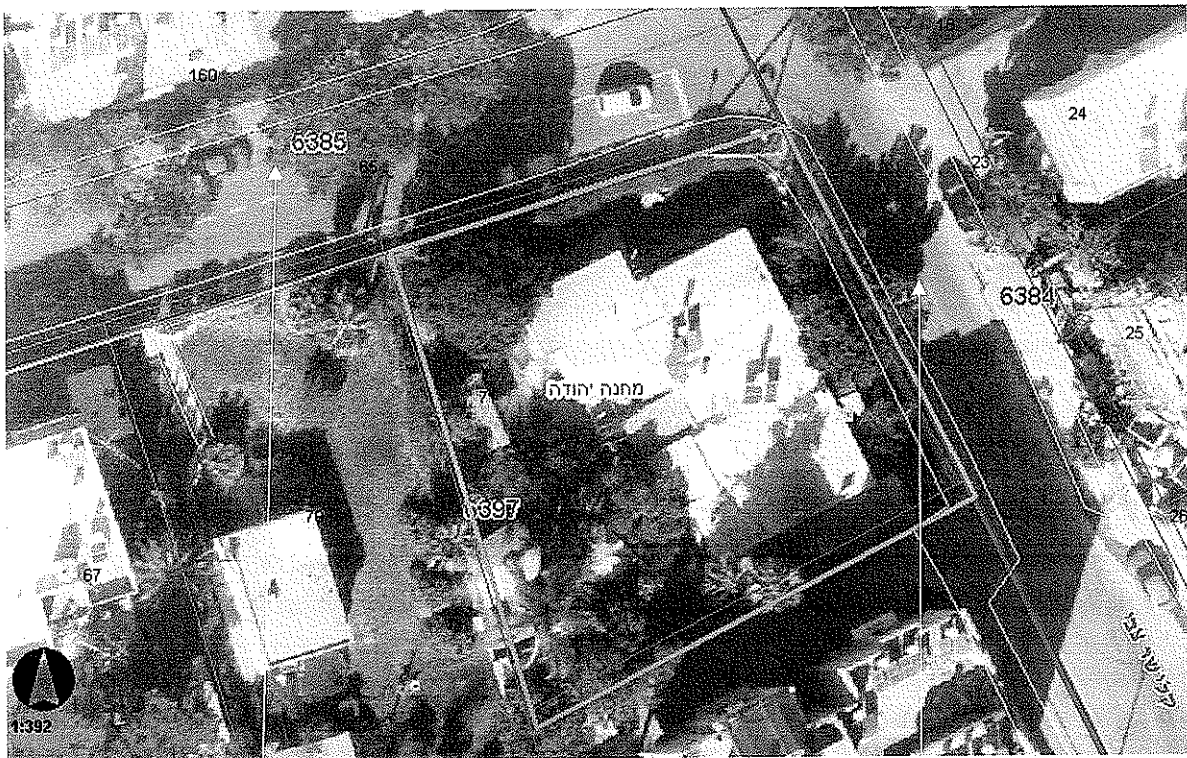
-3-

6. תיאור המקרקעין:

- 6.1 החלקה הינה בשטח רשום של 935 מ"ר, בעלת צורה גיאומטרית הקרובה לריבוע.
- 6.2 החלקה בעלת שתי חזיתות לרחוב, כדלקמן:
 - חזית צפונית לרחוב ביאליק, באורך של כ- 28 מ"ר.
 - חזית מזרחית לרחוב קלישר, באורך של כ- 30 מ"ר.
- 6.3 החלקה מפותחת עליה בנויים מבנה מגורים, סככה וחניה.

גבולות החלקה

- | | | |
|-------|----------|---|
| 6.3.1 | מצד צפון | - רח' ביאליק. |
| 6.3.2 | מצד מזרח | - רח' צבי הירש קלישר. |
| 6.3.3 | מצד דרום | - חלקה 72, המהווה בנין מגורים בן 4 קומות על עמודים. |
| 6.3.4 | מצד מערב | - חלקה 70, בעלת שני מבנים בני קומת קרקע בלבד. |



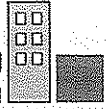
רחוב ביאליק

רחוב קלישר

30 Hayim Ozer St.
P.O.B. 9651
Petah Tikva 49196, Israel
Tel: +972-3-9319555
Fax: +972-3-9308754

רח' חיים עוזר 30
ת.ד. 9651
מתח-תקווה 49196
טל': 03-9319555
פקס': 03-9308754

שלומי יפה
שמאות מקרקעין



Shlomi Yaffe, Real Estate Appraiser

מספרנו: 15915/01/12

-4-

7. מצב תכנוני:

- 7.1 תוכנית פת/מק/79/1212, מהווה תוכנית שינוי לתוכניות הבאות החלות על החלקה:
- תכנית 1/1271 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2965, מיום 06.10.1983.
 - תכנית 1273 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3347, מיום 17.06.1986.
 - תכנית 16/1157 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4632, מיום 29.03.19987.
 - תכנית 2/2000 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3478, מיום 06.08.1987.
 - תכנית 2000 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4004, מיום 14.05.1992.
 - תכנית א/2000 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4745, מיום 28.04.1999.
 - תכנית 23/1212 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3565, מיום 12.06.1988.
 - תכנית ב/23/1212 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4548, מיום 27.07.1997.
 - תכנית 5/2000 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3648, מיום 09.04.1989.
 - תכנית 7/1157 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2972, מיום 27.10.1983.
 - תכנית במ/2000 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3998, מיום 30.04.1992.
 - תכנית מק/2000 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4490, מיום 11.02.1997.
 - תכנית מק/2000 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4926, מיום 12.10.2000.
 - תכנית תממ/21/3.
- 7.2 סה"כ זכויות הבניה על חלקה 71 בגוש 6397, כדלהלן:
- סה"כ זכויות בניה : 120%.
 - מס' קומות : ק + 4.
 - מרתף : בקונטור הבניין.
 - חדרי גג : עד 60 מ"ר לכל יח"ד בקומה אחרונה.
 - מרפסות סוכה : 3 מ"ר לכל יח"ד.
 - סה"כ שטחי שירות : 65% משטח עיקרי.

מספרנו: 15915/02/11

-5-

8. תכנית פת/מק/79/1212 נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

התוכנית טרם פורסמה להפקדה.

8.1 להלן עיקרי הוראות תכנית:

- תוספת יח"ד מ- 11 ל- 18 יח"ד.
- שינוי קווי בניין צדדי מערבי בקומות א'-ד': מ- 4.0 מ', ל- 3.6 מ', קומה ה': 4.5 מ'.
- שינוי קו בניין צפוני: מ- 5.0 מ', ל- 4.8 מ'.
- שינוי קו בניין מזרחי: מ- 4.0 מ', ל- 1.2 מ'.
- שינוי בבינוי ובעיצוב אדריכלי.
- הרחבת דרך לצרכי ציבור.
- חלוקה לשני מגרשי בניה.

8.2 סה"כ זכויות הבניה הנובעות מתוכנית שינוי פת/מק/79/1212, כדלהלן:

- להלן טבלת שטחי המגרשים:

ייעוד	מס' מגרש	שטח המגרש
מגורים ב'	1	419 מ"ר
דרך מוצעת	4	77 מ"ר
דרך מאושרת	3	38 מ"ר
מגורים ב'	2	419 מ"ר
סה"כ		953 מ"ר

- להלן זכויות הבניה במגרשי בניה 1 ו- 2:

מס' מגרש	שטחי בניה במ"ר/אחוזים				מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בניין			
	מגל לכניסה הקובעת		מגל לכניסה הקובעת				קדמי	צדדי מערבי		
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
1	623	405	0	0	9	ק' + 4 + 0	קדמי לכניסה הקובעת	צדדי מערבי לכניסה הקובעת	קדמי לכניסה הקובעת	צדדי דרומי לכניסה הקובעת
2	623	405	0	0	9	ק' + 4 + 0	קדמי לכניסה הקובעת	צדדי מערבי לכניסה הקובעת	קדמי לכניסה הקובעת	צדדי דרומי לכניסה הקובעת

מספרו: 15915/01/12

-6-

9. המצב הקנייני:

עפ"י העתק מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 03.05.2011 עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

9.1 בעלויות:

1/4	חלק יחסי	ת.ז. 7945824	עלימה גאולה	-
1/4	חלק יחסי	ת.ז. 4477775	עלימה לורנס	-
1/2	חלק יחסי	ח.פ. 511367252	זכים נכסים והשקעות בע"מ	-

9.2 הערות:

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של עלימה לורנס, לטובת עיריית פ"ת מתאריך 18.06.1970.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל הבעלים, לטובת עיריית פ"ת, לתקופה של 10 שנים מתאריך 28.11.1972.

10. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

- 10.1 סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 קובע, שבחלוקה אשר לא הושגה עליה הסכמה של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה בין היתר ההוראות המיוחדות הבאות:
 - כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
 - שוויו של כל מגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך המגרשים הקודמים.
 - לא הייתה אפשרות לשמור על מלא היחסיות, יהיה מקבל ההקצאה זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה משוויו של המגרש הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.
- 10.2 טבלת האיזון וההקצאה התבססה, בין היתר, על שטחי החלקה עפ"י מפת מודד מוסמך ומסמכי תוכנית פת/79/1212.
- 10.3 טבלת האיזון וההקצאה הביאה בחשבון, בשני המצבים, כי בעלי הזכויות במגרש 2 מתגוררים ומחזיקים בצידה הדרומי של החלקה.
- 10.4 טבלת האיזון הביאה בחשבון כי נשמר האיזון בשווי הזכויות בין בעלי המקרקעין וכי תוספת יחידות הדיור ושטחי הבנייה התחלקו בין בעלי הזכויות באופן יחסי בהתאם לשיעור זכויותיהם.

30 Hayim Ozer St.
P.O.B. 9651
Petah Tikva 49196, Israel
Tel: +972-3-9319555
Fax: +972-3-9308754

רח' חיים עוזר 30
ת.ד. 9651
פתח-תקווה 49196
טל': 03-9319555
פקס': 03-9308754



Shlomi Yaffe, Real Estate Appraiser

מספרו: 15915/02/11

-7-

- 10.5. אומדן השווי וטבלת ההקצאה והאיזון בוצעו בהנחה והערות האזהרה הרשומות לטובת עיריית פי"ת אינן פוגעות בשווי המקרקעין.
- 10.6. אומדן השווי נגזר מנתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות לנכס הנדון.
- 10.7. בעת אומדני השווי הובא בחשבון מיקומה של החלקה במרקם הכללי של פתח תקווה.
- 10.8. בעת אומדן השווי הובאה בחשבון צורתה המלבנית של החלקה וכן אופייה הטופוגרפי.
- 10.9. חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

11. עסקאות השוואה:

- 11.1. ברח' ירקונים בפ"ת, מגרש בשטח של 659 מ"ר, אזור מגורים ב', 9 יח"ד לדונם נטו. חוזה מיום 22.12.2010 ע"ס: 3,825,500 ₪ (כ- 550,000 ₪ ליח"ד).
- 11.2. ברח' מונטיפיורי בפ"ת, מגרש בשטח של 484 מ"ר נטו, אזור מגורים ג', 13 יח"ד לדונם נטו. חוזה מיום 04.06.2010 ע"ס: 3,949,999 ₪ (כ- 660,000 ₪ ליח"ד).
- 11.3. ברח' טרומפלדור בפ"ת, מגרש בשטח של 486 מ"ר נטו, אזור מגורים ג', 13 יח"ד לדונם נטו. חוזה מיום 24.02.2010 ע"ס: 3,000,000 ₪ (כ- 500,000 ₪ ליח"ד).
- 11.4. ברח' הלל זכריה בפ"ת, מגרש בשטח של 513 מ"ר נטו, אזור מגורים ב', 9 יח"ד לדונם נטו. חוזה מיום 17.01.2010 ע"ס: 3,000,000 ₪ (כ- 600,000 ₪ ליח"ד).
- 11.5. ברח' חפץ מרדכי בפ"ת, מגרש בשטח של 427 מ"ר נטו, אזור מגורים ב', 9 יח"ד לדונם נטו. חוזה מיום 06.01.2010 ע"ס: 2,500,000 ₪ (כ- 625,000 ₪ ליח"ד).
- 11.6. הנכס נשוא הערכה נמצא בסמוך למרכז העיר באזור שקט, לכן שווי סביר ליח"ד, בגבולות 550,000 ₪.

30 Hayim Ozer St.
P.O.B. 9651
Petah Tikva 49196, Israel
Tel: +972-3-9319555
Fax: +972-3-9308754

רח' חיים עוזר 30
ת.ד. 9651
מתח-תקווה 49196
טל': 03-9319555
פקס': 03-9308754

שלומי יפה
שמאות מקרקעין

Shlomi Yaffe, Real Estate Appraiser

מספרנו: 15915/01/12

-8-

12. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין 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,

עו"ד שלומי יפה

שמאי מקרקעין





30 Havim Ozer St.
P.O.S. 9651
Petah Tikva 49196, Israel
Tel: +972-3-9319555
Fax: +972-3-9308754

Shlomi Yaffe, Real Estate Appraiser

15915/01/12 1117077

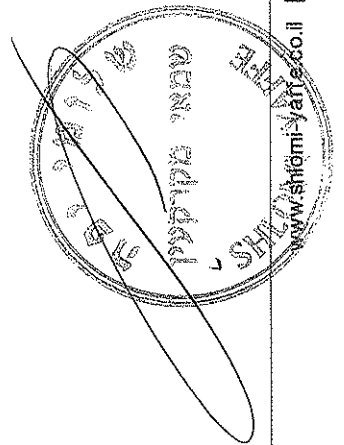
עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין וכלכלן
יבגני וולודרסקי, שמאי מקרקעין
יצחק בן-נוב, שמאי מקרקעין וכלכלן

18 באפריל 2012

**טבלת הקצאה ואיזון בגין תוכנית איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים
תוכנית מתאר פת/מק/79/1212**

תשלומי איזון	בעל הזכויות ישלם	מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין				
		שווי יחסי	שווי מובן יוצא	חלק במגרש	שטח המגרש	מגרש התמורה	שווי יחסי	שווי מובן נכנס	חלק בחלקה	שטח בתוכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	סידורי
-	-	25%	2,170,000 ש"ח	0.5	419	2	25%	1,540,000 ש"ח	0.25	עלימה באולה	915	71	6397	1
-	-	25%	2,170,000 ש"ח	0.5	419	2	25%	1,540,000 ש"ח	0.25	עלימה לורנס	915	71	6397	2
-	-	50%	4,340,000 ש"ח	1	419	1	50%	3,080,000 ש"ח	0.50	זכום נכסים והשקעות	915	71	6397	3
		100.00%	8,680,000 ש"ח				100.00%	6,160,000 ש"ח						

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, מגרש 3 בשטח של 38 מ"ר ומגרש 4 בשטח של 77 מ"ר, לא משתתפים באיזון וירשמו עיש הרשות המקומית.



www.shlomi-yaffe.co.il | info@shlomi-yaffe.co.il