

חכם ז'קלין - שלנג משה, שמאות מקרקעין

התנהגות המטען על המחוץ ויז"ר הגנת המסורת

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין.

משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.
פינקלשטיין מאיר - שמאי מקרקעין

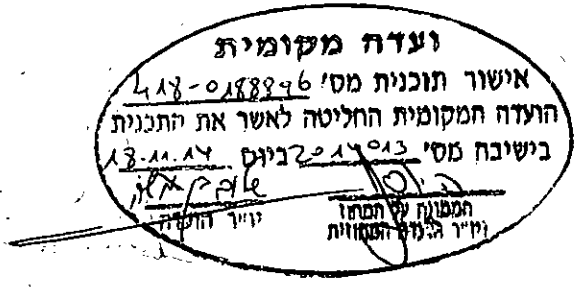


טלפון: 03-6182420
טלפון: 02-5860696

רחוב ירושלים 27 בני ברק, 51450 פקס: 03-6182715
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

15/6/2014



**טבלת איחוד ואיזון
ללא הסכמת בעלים**

גוש: 6187 חלקות: 87-88

רחוב גלוסקא 26-28 ו-התנאים 10

ראש העין



1. מטרת השומה

1.1 עריכת טבלת איזון איחוד וחלוקה בין בעלי חלקה 87 ו-88 בגוש 4271. העברת חלק מחלקה 87 בשטח 182 מ"ר המסומנת מגרש 87/2 בתשריט מדידה, להשלמת חלק מחלקה 88 המסומנת כמגרש 88/1 בתשריט המדידה.

2. המועד הקובע.

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת האיזון הינו יום 15/6/2014



3. מועד הביקור בנכס

ביקור במקום בתאריך - 1/6/2014 - ע"י שלנג משה, שמאי מקרקעין.

4. פרטי הנכס (עפ"י נסח רישום אינטרנטי)

גוש	חלקה	שטח רשום ב-מ"ר	חלק בזכויות	שטח הזכויות ב-מ"ר	בעלים רשום	חוכר רשום	ת.ז.
4271	87	1,275		1,068	רשות הפתוח	אברהם חנה	4204918
	87			182		אבידר זכריה	4204920
						בן יעקב משולם	4204919
4271	88	1,476	4/8	738	רשות הפתוח	דוד יוחאי	029313509
							דוד רחל
			4/8	738		מדמון צדוק	30324727
						מדמון חוסן	41351602

חכם ז'קלין - שלנג משה, שמאות מקרקעין

תכנית מס' 418-0188896 - שם התכנית: איחוד חלקות

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין.

משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.
פינקלשטיין מאיר - שמאי מקרקעין

רחוב ירושלים 27 בני ברק, 51450 פקס : 03-6182715 טלפון : 03-6182420
רח' תאודור לבניא 8/15 - ירושלים. טלפון : 02-5860696

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il



5. תאור הסביבה והנכס

5.1 תיאור הסביבה :



נשוא חוות הדעת ממוקמים ברחוב התנאים 10 ו- גלוסקא 26-28, בעיר ראש העין מיקום הנכסים בחלק המערבי של ראש העין הותיקה, ממערב לרחוב שבזי ומצפון לרחוב העצמאות.

רחוב גלוסקא מסתעף בין רחוב שבזי ממזר/צפון לבין רחוב העצמאות מדרום. רחוב התנאים הינו רחוב פנימי, ממוקם מצפון לרחוב גלוסקא. סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע, בחלק בבניה ותיקה, לצד בתים שהורחבו ואו בתים בבניה חדשה, ובחלק בבניה רוויה חדשה. המקום כולל פיתוח סביבתי, כביש סלול, מדרכות, תשתיות עירוניות מקובלות



חכם ז'קלין - שלנג משה, שמאות מקרקעין

תכנית טכניקה מס' 418-0188896 - שם התכנית: איחוד חלקות

ז'קלין חכם - שמאות מקרקעין, עורכת דין.

משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

פינקלשטיין מאיר - שמאי מקרקעין

טלפון: 03-6182420
טלפון: 02-5860696

רחוב ירושלים 27 בני ברק, 51450 פקס: 03-6182715
רח' תאודור לבאי 8/15 - ירושלים.

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il



5.2 תיאור הנכס :

חלקה 87 - ממוקמת ברחוב התנאים 10,

חלקה בעלת צורה רגולרית דמוית "מלבן", החלק הצפוני/מערבי של החלקה קטום.

שטחה הרשום - 1,275 מ"ר.

עפ"י מפת מדידה, שטח החלקה נטו 1,250 מ"ר, והיא כוללת 2 מגרשים,

מגרש 87/1 בשטח - 1,068 מ"ר.

מגרש 87/2 בשטח - 182 מ"ר.

לחלקה חזית צפונית לרחוב התנאים 10, מדרום גובלת בחלקה 88.

על החלקה בנוי בית חד קומתי ולו חצר מטופחת, בעורף חצר לא מטופחת.



חלקה 88 - ממוקמת ברחוב ולוסקא 26-28

חלקה בעלת צורה רגולרית דמוית "מלבן טרפזי".

שטחה הרשום - 1,476 מ"ר.

החלקה מחולקת ל-2 מגרשים.

שטח מגרש 88/1 - בשטח 738 מ"ר, משויך עפ"י אישור הזכויות לדוד יוחאי ורחל,

מהווה את מחצית החלקה המזרחית.

שטח מגרש 88/2 - בשטח 738 מ"ר, עליו מבנה רד קומתי, מהווה מחצית חלקה צפונית.

לחלקה חזית דרומית לרחוב גלוסקא 26-28 כאשר למגרש 88/1 חזית לרחוב גלוסקא 26.



חצר חזיתית מטופחת



חצר עורפית בחלקה 87



חכם ז'קלין - שלנג משה, שמאות מקרקעין

תכנית מס' 418-0188896 - שם התכנית: איחוד חלקות

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין.

משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

פינקלשטיין מאיר - שמאי מקרקעין

טלפון: 03-6182420

פקס: 03-6182715

רחוב ירושלים 27 בני ברק, 51450

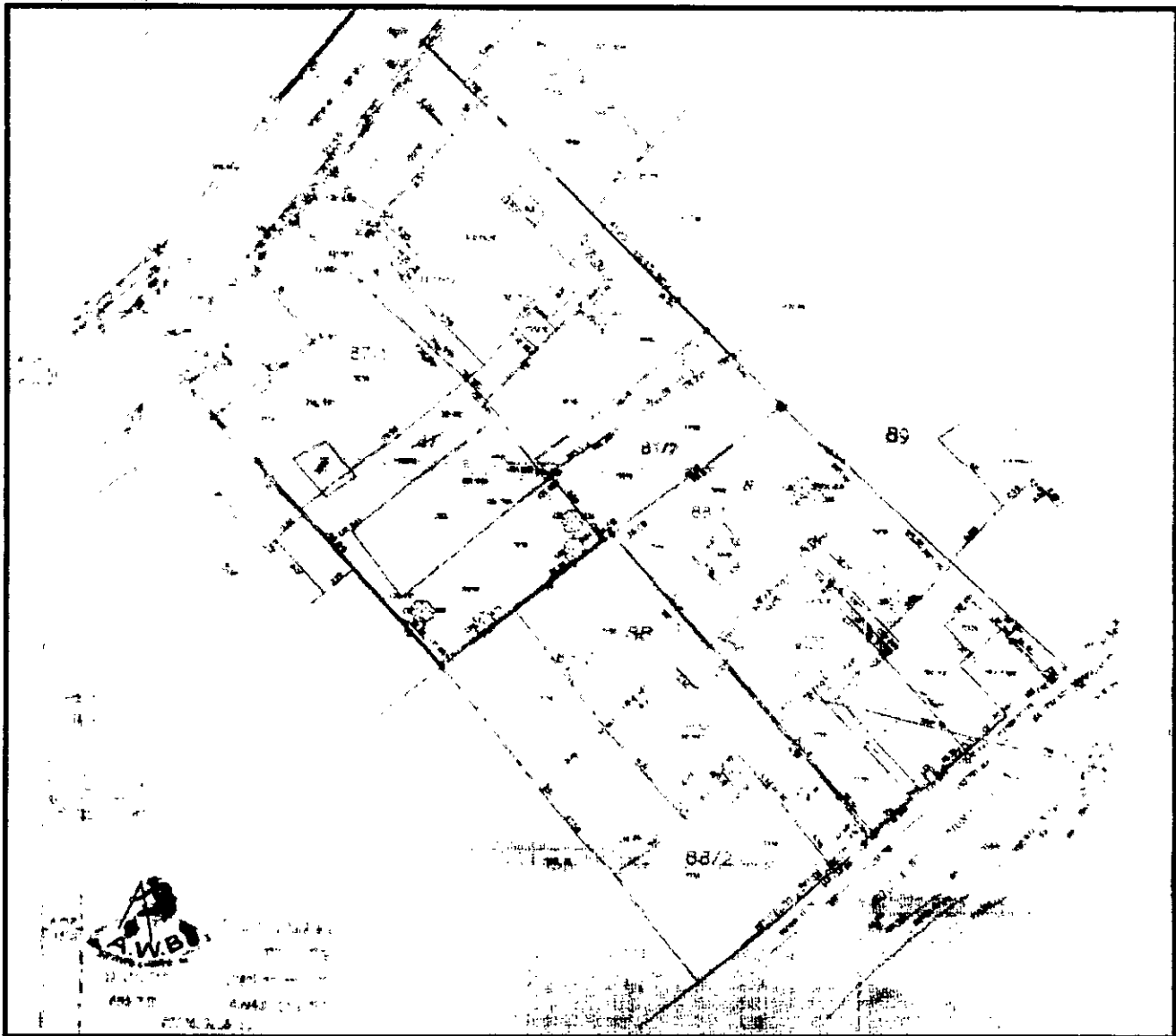
טלפון: 02-5860696

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il



להלן צילום ממפת מדידה שנערכה ע"י המודד מר איסר בדיר מיום 11/11/2012



חכם ז'קלין - שלנג משה, שמאות מקרקעין

זון והקצאה טבלת איזון וחלוקה

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין.



טלפון: 03-6182420
טלפון: 02-5860696

משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.
פינקלשטיין מאיר - שמאי מקרקעין
רחוב ירושלים 27 בני ברק, 51450 פקס: 03-6182715
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.
דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

6. המצב התכנוני

6.1 תוכנית בנין עיר בתוקף

לפי מידע בע"פ שנתקבל במשרדי ההנדסה של הועדה המקומית לתכנון ובניה - ראש העין עולה כי החלקה מסווגת בייעוד אזור מגורים א-2. החלקה כלולה בתחום תוכניות מתאר להלן:



א. **תוכנית ממ/830**, אושרה ביום 8/3/1979 ופורסמה ב-י.פ. 2521.

התוכנית קובעת איזורי מגורים, במסגרת התוכנית החלקה מסווגת באזור מגורים ב-2.

ב.. **תוכנית אפ/190** שאושרה ביום 24/3/1988 ופורסמה ב-י.פ. 3546.

התוכנית מסווגת את החלקה בייעוד מגורים א-2.

שטח מגרש מינמלי - 700 מ"ר.

אחוזי הבניה: תכסית קומת קרקע - 30%

בינוי ב-2 קומות, סה"כ 60%.

צפיפות - 4 יח"ד לדונם.

קיוי בנין: חזית-5 מ', צד 4 מ', אחור 6 מ'.

ג. **תוכנית המתאר לראש העין - ראש העין אפ/2000** שאושרה ביום 22/4/1990

ופורסמה ב-י.פ. 3760,

התוכנית מסווגת את חלקה באזור מגורים א-2.

התוכנית קובעת הוראות בינוי להלן:

אחוזי הבניה.

שטח עיקרי- 30% בקומה, סה"כ - 60%, ב-2 קומות.

+ 15% שטחי שירות ולא יותר מ-30 מ"ר - 45 מ"ר ליח"ד.

מספר קומות מקסימלי- 2.

בקומה שלישית או במפלס תחתון המנצל את שיפועי הקרקע, קו הבנין לקומה זו יהיה

לפחות 6 מטר יותר מקו הבנין בקומת הקרקע.

עליית גג - 30 מ"ר.

מרתף - עד 50 מ"ר ליח"ד, בגובה 2.2 עד 2.4 מ'. המרתף לא ישמש למגורים, אלא

לשטחי שירות שונים.

סככת חניה: בשטח עד 15 מ"ר ליח"ד.

צפיפות - 4 יח"ד לדונם.

שטח מגרש מינמלי - 240 מ"ר ליחידת דיור.

קווי בנין: חזית לפי תשריט ולפחות 3 מ', צד 4 מ', אחורי 6 מ'.



חכם ז'קלין - שלנג משה, שמאות מקרקעין

זון והקצאה טבלת איזון וחלוקה

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין.

משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

פינקלשטיין מאיר - שמאי מקרקעין

טלפון: 03-6182420

פקס: 03-6182715

רחוב ירושלים 27 בני ברק, 51450

טלפון: 02-5860696

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il



תכנית רנ/2/1259 - אושרה ביום 23/9/1999 ופורסמה ב-י.פ. 4813

התכנית קובעת שינוי יעוד משב"צ לאיזור מגורים א-2, הרחבת שביל והרחבת דרך.

7. חלוקה ואיזון



מדובר בהעברת שטח של 182 מ"ר מחלקה 87 ששטחה הכולל 1,250 מ"ר נטו, מגרש המסומן בתשריט מדידה כמגרש 87/2, מטרה העברה לשם השלמת חלק מחלקה 88 למגרש המסומן 88/1 ששטחו 738 מ"ר כאשר עם התוספת שטח מגרש חדש יהא 920 מ"ר. עפ"י הנחת בסיס שווי שטח 1 מ"ר מבונה שווה במצב היוצא ובמצב הנכנס. (מצב קודם ומצב חדש). ב-2 המגרשים.

8. גורמים ושיקולים



בעריכת טבלת ההקצאות ולוח האיזון לתוכנית הנדונה, הובאו בחשבון בין השאר העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1. לוח ההקצאות וטבלת האיזון, נערכו עפ"י ההוראות שנקבעו בחוק התכנון והבניה

תשכ"ה -1965, המתייחסות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים (פרק ג', סימן ז')

וכן בהתאם לתקן 15 - התקינה השמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

8.2. תשלומי האיזון נכונים למועד הקובע לשומה, יום מתן חוות הדעת.



8.3. האיחוד והחלוקה עפ"י התיקון שפורסם בקובץ התקנות מס' 7266 מיום 2013.

תיקון לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון) התשע"ג - 2013



חכם ז'קלין - שלנג משה, שמאות מקרקעין

זון והקצאה טבלת איזון וחלוקה

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין.



טלפון: 03-6182420
טלפון: 02-5860696

משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.
פינקלשטיין מאיר - שמאי מקרקעין

רחוב ירושלים 27 בני ברק, 51450 פקס: 03-6182715
רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il

סיכום :

בהתאם לשטח המועבר ולעקרונות השומה, להלן סיכום השטחים והתמורה.

משלם תמורה ב-ש"ח	מקבל תמורה ב-ש"ח	מצב חדש		מצב קודם			גוש
		מג"ש	שטח במ"ר	יעוד	מג"ש	שטח במ"ר	
		1,068	87/1	מגורים א-2	1,068	87/1	4271
	100,000		87/2		182	87/2	
		1,068	סה"כ		1,250	סה"כ	
100,000		738	88/1	מגורים א-2	738	88/1	4271
		182	87/2+				
		920	סה"כ		738	סה"כ	

הנני מצהיר כי אין לי כל נגיעה בנכס וכי שומה זו נערכה עפ"י מיטב ידיעותי, ושיקולי המקצועיים.

בכבוד רב

משה שלנג

שמאי מקרקעין

רשיון מס' שמיאי מקרקעין.



מצ"ב כנספת, טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



חניית מס': 418-0188896 - שם התכנית: איחוד חלקות

תלפקי: 03-6182420

תלפקי: 02-5860696

חכמי זקני - שלג משה, שמאי מקרקעי

משה שלג - כלכלן ושמואי מקרקעי
 פינקלשטיין מאיר - שמואי מקרקעי

רחוב ירושלים 27 בני ברק, 51450 פקס : 03-6182715
 רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.
 דואר אלקטרוני: il.012.net@hahams



שלג משה - שמואי מקרקעי

שם שמואי המקרקעי

תעודת זהות / שם שמואי המקרקעי / תעודת זהות

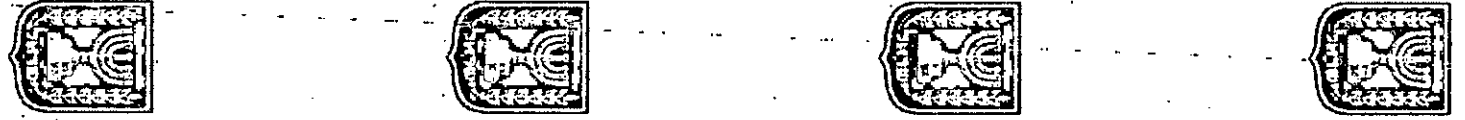
704

מספר רישון

15/06/2014

תאריך

החזקת המקרקעין		מצב לפני										הישגות אחרות		
מס' רישון	מס' עש	הקרקע	שטח החלקה	שטח החלקה (התוספת)	שם החלקה	שטח חלקה	מס' רישון	שטח חלקה	שטח חלקה (התוספת)	שם חלקה	מס' רישון	שטח חלקה	שטח חלקה (התוספת)	שם חלקה
1	4271	87	1275											
2			1,068											
3			182											
4	4271	88	1476											
5	88		738											
סך הכל														



מועד הפקה: 15/06/2014 עמוד 23 מתוך 24 - מונה תדפיס הוראות: 15

חכם ז'קלין - שלנג משה, שמאות מקרקעין

תכנית מס' 418-0188896 - שם התכנית: איחוד חלקות

ז'קלין חכם - שמאית מקרקעין, עורכת דין.

משה שלנג - כלכלן ושמאי מקרקעין.

פינקלשטיין מאיר - שמאי מקרקעין

טלפון: 03-6182420

פקס: 03-6182715

רחוב ירושלים 27 בני ברק, 51450

טלפון: 02-5860696

רח' תאודור לביא 8/15 - ירושלים.

דואר אלקטרוני: hahams@012.net.il



תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אינה משה (שם), מספר זהות 304555045
 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס 418-0188896 ששמה איחוד וחלוקה
 (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אזרחי
 מספר רשיון 36869.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

משה אינה
 חתימת המצהיר
 מס' רשום 36869
 נייד: 054-5500103

28/1/05
 תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 418-0188896

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מב"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>22.15</u> תאריך	<u>איוסר בריר</u> <u>מודד מוסמך</u> <u>חתימה 1182</u>	<u>1182</u> מספר רשיון	<u>1/4 ס"מ בק"ר</u> שם המודד
-----------------------	---	---------------------------	---------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ שבתוקף.

<u>22.15</u> תאריך	<u>איוסר בריר</u> <u>מודד מוסמך</u> <u>חתימה 1182</u>	<u>1182</u> מספר רשיון	<u>1/4 ס"מ בק"ר</u> שם המודד
-----------------------	---	---------------------------	---------------------------------