



הערכת - מקרקעין

טבלת איזון בחלוקה לפי תכנית מפורטת

גוש 6727 חלקה 66
רחוב ויצמן 81, יהוד

הוכן עבור: בקשי דורון

אוקטובר 2016

שוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, Postal Code-60850, 34 Hayarden St. Shoham

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il





תאריך: 31/10/2016
מספרנו: 0051/16

הנדון: הערכת מקרקעין- טבלת איזון
חלקה 66 בגוש 6727
רחוב ויצמן 81, יהוד

1. מטרת השומה:

לערוך טבלת איזון לגבי המגרשים בחלקה הנדונה בחלוקה המוצעת
ללא הסכמת בעלים לפי תכנית החלוקה בתכנית מפורטת מס' 411-0460378,
אשר הוכנה ע"י אדריכלית רחל מייטליס.

2. התאריך הקובע:

התאריך הקובע לשומה הינו יום כתיבתה.

3. פרטי הנכס:

גוש: 6727

חלקה: 66

שטח החלקה הרשום: 1,286 ממ"ר.

כתובת: רחוב ויצמן 81, יהוד.





4. תיאור הנכס והסביבה:

בתאריך 26/10/2016 ביקרתי בנכס ולהלן תיאורו:

4.1 החלקה הנדונה פונה בחזית מזרחית לרחוב ויצמן, בעלת צורה דמוית מלבן ושטחה 1,286 מ"ר.

4.2 רחוב ויצמן נמצא בצפון מזרח העיר תחילתו בצפון ברחוב רמז וסופו בדרום ברחוב דרך העצמאות.

4.3 בחזית החלקה בנויים שני בתים צמודי קרקע בקיר משותף. בחלק הדרומי של החלקה בית דו-משפחתי חד קומתי בשטח של 97 מ"ר ומחסן בשטח של 32 מ"ר ובחלקה הצפוני בית צמוד קרקע דו-קומתי בשטח של 138 מ"ר + מחסן. בצד הצפוני של החלקה שביל אספלט המוביל אל מתחם ציבורי הכולל את בית הכנסת אור לשבים.

4.4 הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ישנה בעיקר לצד בנייה רוויה.

4.5 הפיתוח הסביבתי מלא.



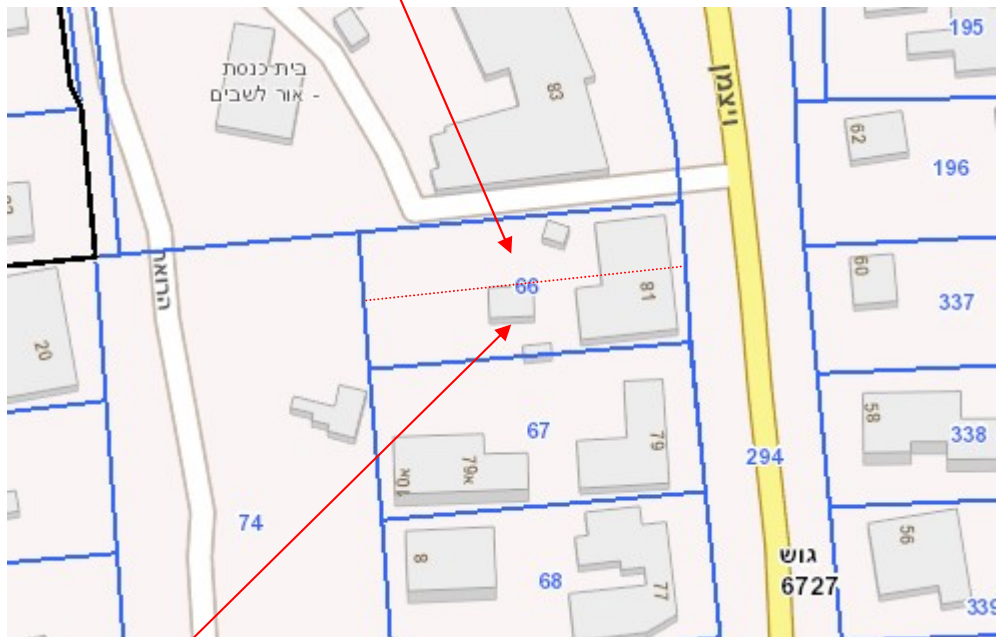
- > REAL ESTATE APPRAISAL
- > CONSULTANT FOR ISRAEL LANDS ADMINISTRATION (MMI) AFFAIRS



- > שמאות מקרקעין
- > יעוץ בנושאי מנהל מקרקעי ישראל

תרשים

תת חלקה
צפונית



תת חלקה
דרומית

שוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, Postal Code 34 Hayarden St. Shoham

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il





5. מצב תכנוני:

5.1 לפי תכנית מפורטת ממ/865 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1782 מיום 2/12/71, החלקה מסווגת באזור מגורים א'. זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי: 500 ממ"ר.
שטח בניה: כולל מרפסות וחדרי מדרגות 30%.
מבני עזר: 30 ממ"ר כולל סככה למכונית בשטח עד 15 ממ"ר.
סה"כ: 2 יח"ד בקומה אחת או שתיים (קוטג').
קווי בנין: צדדי - 3 מ' למגורים ו-3 מ' למבנה עזר.
אחורי - 5 מ' למגורים ו-3 מ' או 0 מ' למבנה עזר.
לחזית - כמסומן בתשריט.

5.2 לפי תכנית מס' ממ/865/א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2820 ביום 3/6/82 והינה תיקון תקנון לתכנית מס' יד/865. זכויות הבניה המרביים הינם - 60% בשתי קומות.

5.3 לפי תכנית מפורטת יד/10004 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3193 מיום 3/5/1985, הותרה הקמת **מרתף בשטח 50 מ"ר** וגובה 2.20. שימושים: מקלט, חדר מכונות, הסקה, חניה פרטית, חדר משחקים ופינת הובי.

5.4 לפי תכנית מפורטת יד/2/10004 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3729 ביום 25/12/89, מטרתה קביעת הוראות בניה למרתפים בבנייני מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, דו-משפחתיים, טוריים ובתים דו קומתיים. בנוסף לאחוזי הבניה שנקבעו בתוכניות השונות, ובמקום מחסן חיצוני, ניתן להקים **מרתף בשטח קונטור המבנה** העיקרי בקומת הכניסה. שימושים: מקלט, חדר מכונות, הסקה, חניה פרטית, חדר משחקים ופינת הובי.
גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.
לא תהיה דלת כניסה נפרדת חיצונית למרתף.
הכניסה למרתף הדירה תהיה מתוך הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.
חלונות בגובה של עד 40 ס"מ.
לא תורשה הקמת מטבח בתוך המרתף.





5.5 לפי תכנית יד/מק/5001 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4493 מיום 20/2/97, בין מטרותיה קביעת הנחיות בינוי למחסנים וגדרות. לפיה גובה גדר בחזית המבנים יהיה 1.2 מ' מעל פני הקרקע הגבוה. תותר הגבהה של עד 0.60 מ' בחומרים קלים עץ או מתכת. גובה הגדרות בין המגרשים ובתוכם לא יעלה על 1.8 מ'.



5.6 לפי תכנית מפורטת מס' יד/מק/2113 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4581 מיום 4/11/97, מטרתה הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד על מגרש המיועד במגורים א' ושאינה מיועדת להפקת רווחים.

5.7 תכנית מפורטת נקודתית מס' 411-0460378 אשר מטרתה חלוקת שטח החלקה ללא הסכמת הבעלים והוספת 1 יח"ד לכל מגרש. חלוקת השטח למגרשי בניה וקביעת הוראות בניה כדלקמן (מצב מוצע):

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח תכסית	סה"כ שטח עיקרי	שטחי שירות עיליים (מ"ר)	שטחי שירות תת קרקעיים (מ"ר)	קווי בניין (מ')
מגורים ב'	1	643	2	2	36%	60%	55 מ"ר ⁽¹⁾	231.48	6.6 – חזית, 3 – צד 4 – אחורי
	2	643	2	2	36%	60%		231.48	6.8 – חזית, 3 – צד 4 – אחורי

⁽¹⁾ כל יחידת דיור, שטחי השירות כוללים שטח ממ"ד, סככה לרכב בשטח 15 מ"ר

ניתן להגדיל את אחוזי הבניה מ-60% ל-67%, במסגרת בקשה להקלה.



שוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, Hayarden St. 34

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il





6. מצב משפטי:

לפי נסח רישום מיום 28/8/2016 החלקה הנדונה בבעלות רשות הפיתוח.
בחלקה 66/1 רשומה חכירה לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 31/3/2050
ע"ש ה"ה להלן :



שם	ת.ז.	חלק בזכות
דנון יוחאי	034289538	1/10
דנון רחל ז"ל	024658833	1/10
ביטן שרה	023634348	7/20
דנון ישראל	022309447	7/20
סרודי לאה	058649682	1/10

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"פ חוזה מכר מיום 21/2/16 לטובת ה"ה להלן :



שם	ת.ז.
בקשי שרון	023900657
אשטן יואב	023967235
אשטן ורד	032231219

רשומה הערת אזהרה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
שולם בגין רכישת הבעלות מרמ"י אולם הבעלות עדיין לא נרשמה בטאבו.

חלקה 66/2 בחכירת אלקובי אברהם ת.ז. 79600318.
החכירה עדיין לא נרשמה בלשכת רישום המקרקעין.



שוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, Hayarden St. 34

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il





7. עקרונות ושיקולים בשומה:

בשומה זו הבאתי בחשבון בין היתר את השיקולים והגורמים הבאים:

7.1 מיקום החלקה הנדונה בשכונה בפרט ובעיר יהוד בכלל.

7.2 שטח החלקה הנדונה, צורתה וחזיתותיה.

7.3 שטח המגרשים ומיקומם בחלקה הנדונה.

7.4 המצב התכנוני כמפורט לעיל.

7.5 הובא בחשבון המצב המשפטי.

7.6 התאריך הקובע לשומה.

7.7 רמת המחירים של מקרקעין בסביבה בסמיכות לתאריך הקובע.

7.8 הפיתוח הסביבתי הקיים.





8. השומה:

לאור האמור לעיל בהתאם לטבלת האיזון והחלוקה המצורפת לחוות הדעת ע"פ תקן 15, בהתאם למצב המוצע כולל הקלה של 7% , אין תשלומי איזון לתאריך הקובע.



שומה זו הוכנה על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).

ולראייה באתי על החתום,



אפי יהוד
שמאי מקרקעין

לוט : נספח תחשיבים
טבלת איזון
נסח רישום



שוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, Hayarden St. 34

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il

