

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



- > שמאות מקרקעין
- > יעוץ בנושאי מנהל מקרקעי ישראל

הערכת - מקרקעין

טבלת איזון בחלוקה לפי תכנית מפורטת



גוש 6727 חלקה 69
רחוב ויצמן 75, יהוד



הוכן עבור: מורי ישראל ושלמה



נובמבר 2017



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

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il





תאריך: 7/11/2017
מספרנו: 0034/17

הנדון: הערכת מקרקעין - טבלת איזון
חלקה 69 בגוש 6727
רחוב ויצמן 75, יהוד

1. מטרת השומה:

לערוך טבלת איזון לגבי המגרשים בחלקה הנדונה בחלוקה המוצעת ללא הסכמת בעלים לפי תכנית החלוקה בתכנית מפורטת מס' 411-0587352, אשר הוכנה ע"י אדריכל אהרון דרורי.

2. התאריך הקובע:

התאריך הקובע לשומה הינו יום כתיבתה.

3. פרטי הנכס:

גוש: 6727

חלקה: 69

שטח החלקה הרשום: 1,307 ממ"ר.

כתובת: רחוב ויצמן 75, יהוד.

ש.וה.מ. הירדן 34, מיקוד-60850, Hayarden St. Shoham

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il





4. תיאור הנכס והסביבה:

בתאריך 17/9/2017 ביקרתי בנכס ולהלן תיאורו:

4.1 החלקה הנדונה פונה בחזית מזרחית לרחוב ויצמן ושטחה ברוטו 1,307 מ"ר.

4.2 רחוב ויצמן הנו רחוב דו סטרי סואן במרכז העיר תחילתו בדרום ברחוב העצמאות וסופו בצפון ברחוב קפלנסקי ורמז.

4.3 המגרש נשוא השומה, מהווה את המחצית הצפונית של החלקה הנדונה בעל צורה דמוית טרפז ושטחו 653.50 מ"ר. בחזית המגרש בנוי בית מגורים חד קומתי דו משפחתי ישן בשטח כ- 103 מ"ר ברוטו. הבית שופץ בחלקו.

4.4 הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ישנה בעיקר לצד בנייה רוויה בצדו המזרחי של רחוב ויצמן. חתך האוכלוסייה הסוציו – אקונומי בסביבה הנו בינוני ומטה.

4.5 הפיתוח הסביבתי מלא.





תרשים



תת חלקה
צפונית

תת חלקה
דרומית

5. מצב משפטי:

לפי נסח רישום החלקה הנדונה בבעלות רשות הפיתוח ושטחה הרשום 1,307 מ"ר.
רשומה חכירה לטובת כוכבי יהודה ויפה בחלקים שווים לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 31/3/2052 לגבי חלקה 69/1 בגוש 6727 - שטח קרקע מוצמד 653.50 מ"ר.
רשומה חכירה מהוננת לטובת מורי שלמה וישראל בחלקים שווים לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 31/3/2053 לגבי חלקה 69/2 בגוש 6727, שטח קרקע מוצמד 653.50 מ"ר.

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

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il





6. מצב תכנוני:

6.1 לפי תכנית מפורטת יד/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.



6.2 לפי תכנית מס' יד/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.



6.3 לפי תכנית מפורטת יד/10004/1 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.



6.4 לפי תכנית מפורטת יד/10004/2 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.





6.5 לפי תכנית יד/מק/5001 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4493 מיום 20/2/97, בין מטרתיה 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'.



6.6 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.

6.7 תכנית מפורטת נקודתית מס' 411-0587352 אשר מטרתה חלוקת שטח החלקה ללא הסכמת הבעלים וקביעת 2 יח"ד בכל מגרש. חלוקת השטח למגרשי בניה וקביעת הוראות בניה כדלקמן (מצב מוצע):



יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' קומות ⁽²⁾	שטח תכסית	סה"כ שטח עיקרי	שטחי שירות עיליים (מ"ר)	שטחי שירות תת קרקעיים (מ"ר)	קווי בניין (מ')
מגורים ב'	1	653.5	2	2	37%	67%	42 מ"ר ⁽¹⁾	241.8	6.5 – חזית, 3 – צד – 5 אחורי
	2	653.5	2	2	37%	67%			6.5 – חזית, 3 – צד – 5 אחורי

⁽¹⁾ שטחי השירות כוללים שטח ממ"ד ו-2 מקומות חניה לכל יח"ד
⁽²⁾ תותר בניה על הגג – עד 35 מ"ר שנכללים באחוזי הבניה המותרים





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.



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

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il





8. השומה:

לאור האמור לעיל בהתאם לטבלת האיזון והחלוקה המצורפת לחוות הדעת ע"פ תקן 15, בהתאם למצב המוצע, 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



שׁוהם. הירדן 34, מיקוד-60850, Hayarden St. Shoham

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד : 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il



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



- > שמאות מקרקעין
- > יעוץ בנושאי מנהל מקרקעי ישראל



נספח תחשיבים אפי-טבלת ארון									
רחוב בצמנ 75, יהוד. גוש 6727 חלקה 69									
שוי יוצא - קרקע ריקה ופסויה					שוי נכנס (סרום תכנית אוח דוחלוקה) - קרקע ריקה ופסויה				
שוי זכויות	מס יח"ד	שטח (מ"ר)	שוי מחזית צפנית של חלקה 69 (נתח חלקה 2)		שוי זכויות	מס יח"ד	שטח (מ"ר)	שוי מחזית דרומית של חלקה 69 (נתח חלקה 1)	
₪ 3,277,058	1	653.5			₪ 3,673,610	2	653.5		
₪ 3,277,058	1	653.5			₪ 3,673,610	2	653.5		
₪ 6,554,116					₪ 7,347,221				
שטח חלקה (מ"ר)					שטח חלקה (מ"ר)				
1,307					1,307				
מס יח"ד					מס יח"ד				
2					4				
הערה: זכויות פיה ע"פ טבלת זכויות תוכנית מפורטת מס' 411-0460378									
מחצית	זחה	אחוזי פניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקו	שטח אקו	שוי תת-מגרש	מחצית	זחה	אחוזי פניה
מחצית צפנית של החלקה - ח"ד בחזית									
שטח עקרי - קמת קרקע									
שטח עקרי - קמה א'									
מרחף									
ממ"ד									
תנה									
חצר									
סה"כ שטח אקו									
₪ 1,920,059									
₪ 331.04									
מחצית צפנית של החלקה - ח"ד ערפית									
שטח עקרי - קמת קרקע									
שטח עקרי - קמה א'									
מרחף									
ממ"ד									
תנה									
חצר									
סה"כ שטח אקו									
₪ 1,753,552									
₪ 302.34									
מחצית דרומית של החלקה - ח"ד בחזית									
שטח עקרי - קמת קרקע									
שטח עקרי - קמה א'									
מרחף									
ממ"ד									
תנה									
חצר									
סה"כ שטח אקו									
₪ 1,920,059									
₪ 331.04									
מחצית דרומית של החלקה - ח"ד ערפית									
שטח עקרי - קמת קרקע									
שטח עקרי - קמה א'									
מרחף									
ממ"ד									
תנה									
חצר									
סה"כ שטח אקו									
₪ 1,753,552									
₪ 302.34									
שוי מ"ר ממונה (ממוצע)									
₪ 5,800									





נספח תחשיבים שווי מ"ר מבונה

עסקה 1

בתאריך 21/2/2016 נמכר מגרש בשטח של 643 מ"ר (כולל בית בשטח 97 מ"ר ומחסן בשטח 32 מ"ר), ויצמן 81 גו"ח 6727/66/1



	שטח נמכר (מ"ר)	643
	מחיר מכירה	₪ 3,480,000
	מחיר מכירה מתואם	₪ 3,574,250
מדד 103%	מחיר מכירה בנכוי מחוברים	₪ 3,283,250
(97 מ"ר לפי 3,000 ש"ח למ"ר)	מס' יח"ד	2

מהות	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'	הערות
יח"ד בחזית					
שטח עיקרי - קומת קרקע	36%	115.74	1	115.74	ע"פ תוכנית מפורטת 411-0460378
שטח עיקרי - קומה א'	24%	77.16	1	77.16	
מרתף		115.74	0.4	46.3	
חניה		30	0.3	9	
חצר		176	0.25	43.94	
סה"כ שטח אקו'				292.1	
יח"ד עורפית					
שטח עיקרי - קומת קרקע	36%	115.74	0.9	104.2	
שטח עיקרי - קומה א'	24%	77.16	0.9	69.4	
מרתף		115.74	0.36	41.7	
חניה		30	0.27	8.1	
חצר		176	0.25	43.94	
סה"כ שטח אקו'				267.3	
שווי מ"ר מבונה				₪5,869	



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





עסקה 2

בתאריך 19/4/2016 נמכר קוטג' דו משפחתי, בשטח בנוי של 190 מ"ר, לוחמי הגטאות 1, גו"ח 6727/366 תת חלקה 2

526	שטח חלקה (מ"ר)
263	שטח מגרש (מ"ר)
נה	
2,600,000	מחיר מכירה
נה	
2,627,986	מחיר מכירה מתואם
נה	
1,487,986	מחיר מכירה בנכוי מחוברים
1	מס' יח"ד

מדד 101%

(190 מ"ר לפי 6,000 ש"ח למ"ר. שנת בניה- 2001)

שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח	אחוזי בניה	מהות
78.9	1	78.9	30%	שטח עיקרי - קומת קרקע
78.9	1	78.9	30%	שטח עיקרי - קומה א'
31.6	0.4	78.9	30%	מרתף
12	0.4	30		מבני עזר
38.5	0.25	154		חצר
239.9				סה"כ שטח אקו'

שווי מ"ר מבונה 6,203 ₪
מקדם קירבה לכביש ראשי ומבנה ציבור 5,893 ₪ 0.95





עסקה 3

בתאריך 19/4/2016 נמכר קוטג' דו משפחתי, בשטח בנוי של 296 מ"ר, ברחוב צוקרמן 29, גו"ח 6727/188 תת חלקה 1



609	שטח חלקה (מ"ר)
305	שטח מגרש (מ"ר)
נה	
3,415,002	מחיר מכירה
נה	
3,451,760	מחיר מכירה מתואם
נה	
1,675,760	מחיר מכירה בנכוי מחוברים
1	מס' יח"ד

מדד 101%

(168 מ"ר לפי 5,000 ש"ח למ"ר. שנת בניה- 1970)

מחות	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי - קומת קרקע	30%	91.35	1	91.35
שטח עיקרי - קומה א'	30%	91.35	1	91.35
מרתף	30%	91.35	0.4	36.5
מבני עזר		30	0.4	12
חצר		183	0.25	45.7875
סה"כ שטח אקו'				277.0
שווי מ"ר מבונה			0.95	6,049
מקדם קירבה לכביש ראשי ומבנה ציבור				5,747



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





עסקה 4

בתאריך 2/6/2015 נמכר מגרש בשטח של 504 מ"ר (כולל בית בשטח 90 מ"ר), ברחוב בר סימנטוב 32, גו"ח 6694/106



			504	שטח נמכר (מ"ר)
			₪	
			2,800,000	מחיר מכירה
			₪	
			2,998,425	מחיר מכירה מתואם
			₪	
			2,728,425	מחיר מכירה בנכחי מחוברים
			2	מס' יח"ד

מדד 107%
(90 מ"ר לפי 3,000 ש"ח למ"ר)

<u>מחות</u>	<u>אחוזי בניה</u>	<u>שטח</u>	<u>מקדם אקו'</u>	<u>שטח אקו'</u>
<u>יח"ד בחזית</u>				
שטח עיקרי - קומת קרקע	30%	75.6	1	75.6
שטח עיקרי - קומה א'	30%	75.6	1	75.6
מרתף		75.6	0.4	30.2
מבני עזר		30	0.4	12
חצר		146	0.25	<u>36.6</u>
סה"כ שטח אקו'				230.0



<u>יח"ד עורפית</u>				
שטח עיקרי - קומת קרקע	30%	75.6	0.9	68.0
שטח עיקרי - קומה א'	30%	75.6	0.9	68.0
מרתף		75.6	0.36	27.2
מבני עזר		30	0.36	10.8
חצר		146	0.25	<u>36.6</u>
סה"כ שטח אקו'				210.7



שווי מ"ר מבונה **₪6,191**
מקדם קירבה לכביש ראשי ומבנה ציבור **0.95**
₪5,881

5,800 ממוצע שווי מ"ר מבונה

