



הערכת - מקרקעין

טבלת איזון בחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי תכנית מפורטת



גוש 6684 חלקה 147 (חלק)
רחוב קפלן 35, יהוד



הוכן עבור: אלבלח משה



יולי 2019



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

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il





תאריך: 03/7/2019
מספרנו: 0041/19

הנדון: הערכת מקרקעין- טבלת איזון
חלקה 147 בגוש 6684
רחוב קפלן 35, יהוד



1. מטרת השומה:

לערוך טבלת איזון לגבי המגרשים בחלקה הנדונה בחלוקה המוצעת לפי תכנית החלוקה בתכנית מפורטת מס' 411-0440727, אשר הוכנה ע"י אדריכל אהרון דרורי.



2. התאריך הקובע:

התאריך הקובע לשומה הינו יום כתיבתה.

3. פרטי הנכס:

גוש: 6684

חלקה: 147

שטח החלקה הרשום (ברוטו): 3,608 מ"ר.

שטח המגרש נשוא השומה: 1,354 מ"ר.

כתובת: רחוב קפלן 35, יהוד.



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





4. תיאור הנכס והסביבה:

בתאריך 3/7/2019 ביקרתי בנכס ולהלן תיאורו:



4.1 החלקה הנדונה פונה בחזית דרומית לרחוב קפלן ובחזית צפונית פונה לרחוב צה"ל.

4.2 החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית טרפז ושטחה ברוטו 3,608 מ"ר. במגרש הקדמי נשוא השומה, הפונה לרחוב קפלן, בנויים שני בתים ותיקים צמודי קרקע. שטח המגרש הנדון 1,354 מ"ר.

4.3 על המגרש הנדון בנויות 2 יח"ד דו-קומתיות בקיר משותף.



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

4.5 הפיתוח הסביבתי מלא.



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





תרשים



מבט עורף המגרש



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

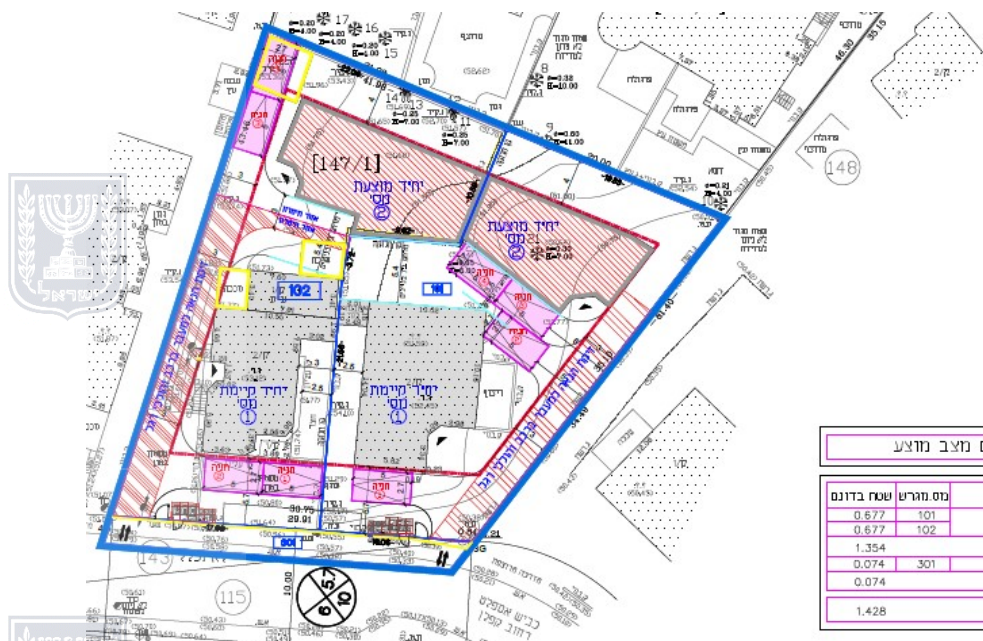


- > REAL ESTATE APPRAISAL
- > CONSULTANT FOR ISRAEL LANDS ADMINISTRATION (MMI) AFFAIRS



- > שמאות מקרקעין
- > יעוץ בנושאי מנהל מקרקעי ישראל

מפה טופוגרפית תכנית מפורטת מס' 411-0440727



לוח שטחים
מזלזה

חלקים	שטח חלקה	סך הכל
1,354	[147/1]	
0,764	[147/2]	
0,764	[147/3]	
0,029	[147/4]	
0,027	[147/5]	
0,670	[147/6]	
3,608	147	

טבלת שטחים מצב מוצע

יחיד	מס. חלקה	שטח בדונם
שטחים ב'	101	0.677
שטחים ב'	102	0.677
סה"כ שטחים ב'		1.354
חלק משותף	301	0.074
סה"כ חלק משותף		0.074
סה"כ שטח המיועדת		1.428

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 תכנית מפורטת גמ/3/377 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 580 מיום 23/1/58, החלקה ממסומנת כמגרש מס' 24 ביעוד מגורים א', זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר עד 2,000 מ"ר
אחוזי בניה: 15% או 180 מ"ר הקטן מבניהם.
מבני עזר: 25 מ"ר לכל מגרש.

גובה בנין: 1 קומה.

מס' יחיד: 2 יחיד.

קווי בנין: צדדי - 3 מ' למגורים ו-3 מ' למבנה עזר.

אחורי - 6 מ' למגורים ו-6 מ' או בגבול מגרש באישור הועדה למבנה עזר.

קדמי - כמסומן בתשריט.



5.2 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 מ"ר.

שטח בניה: כולל מרפסות וחדרי מדרגות 30%.

מבני עזר: 30 מ"ר כולל סככה למכונית בשטח עד 15 מ"ר.

סה"כ: 2 יחיד 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.



5.3 תכנית מס' ממ/865 א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2820, מיום 3/6/82, והינה תיקון תקנון לתכנית מס' יד/865.

זכויות הבניה המרביים הינם - 60% בשתי קומות.



5.4 תכנית מפורטת יד/1/10004 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3193 מיום 3/5/1985, הותרה הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר וגובה 2.20.

שימושים: מקלט, חדר מכוונות, הסקה, חניה פרטית, חדר משחקים ופינת הובי.





5.5 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 מכוניות, הסקה, חניה פרטית, חדר משחקים ופינת הובל. 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.

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

5.7 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.

5.8 ע"פ תכנית מפורטת נקודתית מס' 411-0440727 אשר מטרתה חלוקה של מגרש 1

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

טל: (רב קווי) 03-9732493

פקס: 03-9732707

טלפון נייד: 054-4272868

דואר אלקטרוני: efi@efiyehud.co.il





במצב הקיים ל- 2 מגרשים ללא הסכמת כל הבעלים וקביעת 2 יח"ד בכל מגרש, הוספת זכויות בניה, קביעת קווי בנין חדשים והוספת שטחי שירות ליח"ד הנוספות.

חלוקת המגרש הנדון וקביעת הוראות בניה כדלקמן (מצב מוצע):

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' קומות- מע' הכניסה הקובעת (2)	מס' קומות- מתחת לכניסה הקובעת	שטח תכנית	סה"כ שטח עיקרי	שטחי שירות עיליים (מ"ר) (1)	שטחי שירות תת קרקעיים (מ"ר)	קווי בניין (מ')
מגורים ב'	101	677	2	2	1	37%	67%	84	250	4 - צדי ימני 4 - צדי שמאלי 4 - אחורי 4 - קדמי
	102	677	2	2	1	37%	67%	84	250	4 - צדי ימני 4 - צדי שמאלי 4 - אחורי 4 - קדמי

(1) לכל יחידת דיור, שטחי השירות כוללים: 12 מ"ר ממ"ד, 15 מ"ר חניה ו- 15 מ"ר מחסן (במידה ולא יבנה מרתף).
(2) תותר בנייה על הגג - עד 35 מ"ר לכל יח"ד שנכללים בשטחי הבניה המותרים

6. מצב משפטי:

לפי נסח רישום עדכני חלקה 147 בגוש 6684 בבעלות רשות מקרקעי ישראל ושטחה הרישום 3,608 מ"ר ברוטו.
ע"פ תשריט חלוקה חמ/947 השטחים להלן:

מגרש מס' 1 - 1,351 מ"ר.
מגרש מס' 2 - 762 מ"ר.
מגרש מס' 3 - 762 מ"ר.

ע"פ אישור זכויות מרמ"י מיום 7/3/2018 רשומה חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 31/3/2068 לטובת אלבלח משה ת.ז. 55247167, על המחצית המערבית של מגרש מס' 1 בשטח של 676 מ"ר.
ושטח המחצית המזרחית של מגרש מס' 1 הנו 675 מ"ר לפי נתוני רמ"י.
יצוין כי בפועל השטחים להלן:

מגרש 101 בשטח 677 מ"ר מוכר לאשר שמואל ת.ז. 65819518.
מגרש 102 בשטח 677 מ"ר מוכר לאבלח משה ת.ז. 55247167.





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 וחזיתותיה.

7.3 המצב התכנוני כמפורט לעיל לרבות שטח מגרש מס' 1 לאחר רישום החלקה בטאבו.

7.4 הובא בחשבון המצב המשפטי לרבות הרישום בתיקי רמ"י.

7.5 התאריך הקובע לשומה.

7.6 רמת המחירים של מקרקעין בסביבה בסמיכות לתאריך הקובע.

7.7 הפיתוח הסביבתי הקיים.





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



אופירה דניאלי
שמאית מקרקעין



לוט : טבלת איזון
נסח רישום
תשריט חמ/947



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





- שמאות מקרקעין
- יעוץ בנושאי מנהל מקרקעי ישראל

מס' ת"ד	מנהל מקרקעין			חבר (נכס)				חבר (אקציה)				חשבונית אקציה			
	שטח המגרש (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	גובה	שם החברה/ שם המטבח	מס' זרועות	החלקים בבעלות אקציונרים (ב-%)	היעוד	שווי בש"ח	שווי יחסי	מגרש	היעוד	שווי נכס	שווי יחסי	לוח ב- %	לוח א- %
1	677	677	6684/147/1	רשות מקרקעי ישראל	65819518	100%	מגרש א	4,389,327 ₪	50.0%	101	מגרש ב	1,729,025 ₪	18.6%	0.1%	6,233 ₪
	677	677		רשות מקרקעי ישראל	55247167	100%	מגרש א	4,389,327 ₪	50.0%	102	מגרש ב	2,800,748 ₪	30.1%	0.1%	6,233 ₪
	1,354	1,354		רשות מקרקעי ישראל			מגרש א	8,778,653 ₪	100%		מגרש ב	9,296,417 ₪	100%	0.1%	6,233 ₪

רחוב קמיל 35, יהוד, אוש 6684 תלזה 147 - טבלת אידן (ע"פ תקן 15, ללא התייחסות למחבורים)





- שמאות מקרקעין
- יעוץ בנושאי מנהל מקרקעי ישראל

[illegible]