



# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ

תל-אביב 12.11.2018

תיק מס' 16824/3

לכבוד הוועדה המקומית לתכנון ובניה

תל אביב יפו

א.ג.נ.,



הנדון: טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים – תכנית מס' תא/1/3929  
גוש 7051 חלקות 9 – 15 מתחם הרחובות הרבי במכרך – וסרמן – פוריה, יפו,

תל אביב יפו

### 1. רקע כללי

תכנית מס' תא/3929 – "מתחם וסרמן – פוריה", שדבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. 2109 מיום 22.12.2015. חלה על החלקות המפורטות דלהלן ועיקר מטרתה: שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למגורים/מלונאות, מסחר ושב"צ ואיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.



תכנית תא/3929 אינה כוללת טבלת הקצאה ואיזון, אלא קובעת שתנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית כשטח לאיחוד וחלוקה בתשריט.

תכנית תא/1/3929 שטבלת הקצאה ואיזון זו הינה חלק ממנה, הינה מכוח תכנית תא/3929.

### 2. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד מסמך זה.

### 3. ביקור במקרקעין

נערך ביקור במקרקעין ביום 18.4.2016 ע"י הח"מ.

### 4. פרטי המקרקעין

7051						גוש
15	14+13	12	11	10	9	חלקה
455	901	455	514	447	469	שטח רשום במ"ר
מתחם הרחובות הרבי במכרך – וסרמן – פוריה, יפו, תל אביב יפו						מיקום





# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ

### 5. תאור המקרקעין

5.1 המקרקעין הנדונים הינם מתחם הכולל את חלקות 9-15 בגוש 7051, מתחם שצורתו אינה רגולרית וגבולותיו:

בדרום - רח' פוריה

במזרח - רח' וסרמן

בצפון מערב - רח' הרבי בכרך (שאינו סלול וחלקו תפוש ע"י מבנים).

5.2 הסביבה הינה אזור ותיק של מלאכה, תעשייה ומוסכים, המשנה בשנים האחרונות את אופיו לבנייני מגורים.

אזור זה שוכן ביפו ומתחם בין הרחובות אילת - שד' ירושלים - דרך שלמה ואליפלט.

מצפון - מערב למתחם שוכנת "המושבה האמריקאית".

5.3 חלקות 9-12 מבונות בסככות חד קומתיות.

בחלקות 4 + 13 מבנים, כאשר המבנה בחזית רח' וסרמן הינו בן 2 קומות.

חלקה 15 פנויה בעיקרה.





# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ

### 6. מצב תכנוני

#### 6.1 תכנית מס' 2606 - מתחם שד' ירושלים

תכנית מס' 2606, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 4587 מיום 6.11.1997 הינה התכנית שלגביה מתייחס המצב הנכנס בטבלת ההקצאה והאיזון. תכנית זו קובעת את יעודי הקרקע לגבי החלקות הנדונות כדלקמן:

חלקה	שטח מגרש לאחר הפרשה לצרכי ציבור מ"ר	יעוד המגרש	הערות
9	281	תעשייה ומלאכה	בתחום מיועד לרפרצלציה עם חלקות 10, 12
10	362	תעשייה ומלאכה	בתחום מיועד לרפרצלציה עם חלקות 9, 12
11	454	תעשייה ומלאכה	
12	281	תעשייה ומלאכה	בתחום מיועד לרפרצלציה עם חלקות 9, 10
13+14	823	תעשייה ומלאכה	
15	353	תעשייה ומלאכה	

זכות הבניה בייעוד "תעשייה ומלאכה":

שטח עיקרי: מגרשים ששטחם לפחות 750 מ"ר - 200% משטח המגרש.

מגרשים ששטחם קטן מ- 750 מ"ר - 160% משטח המגרש.

שטחי שרות עיליים: 50% משטח המגרש

תכסית: 70% משטח המגרש.

גובה:

שטח לאיחוד וחלוקה מחדש: היתרי הבניה ינתנו על בהסכם כל הבעלים או לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה.





# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ

6.2 תכנית תא/3929 - מתחם וסרמן פוריה

תכנית תא/3929, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 7170 מיום 22.12.2015 הינה התכנית שלגביה מתייחס המצב היוצא בטבלת ההקצאה והאיזון.

להלן עיקרי תקנות התכנית:

### 2.1 מטרת התוכנית

שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למגורים / מלונאות, מסחר ושבי"צ. איחוד וחלוקה של חלקות שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. שינוי הוראות תכניות מאושרות בדבר יעודים, קווי בנין, בינוי וגובה מבנים. הגדרת שטחים ירוקים (שפ"פ/שצ"פ) ושימור מבנים הסטוריים בתחום התכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של חלקות 9,10,11,12,13,14,15 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
- 2.2.2 ביטול דרך מאושרת ושינוי יעודה לשצ"פ.
- 2.2.3 שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למגורים / מלונאות, מסחר ושבי"צ.
- 2.2.4 שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה לשצ"פ.
- 2.2.5 שינוי מזערי מיעוד של תעשייה ומלאכה לדרך.
- 2.2.6 שינוי יעוד ממדרחוב למגורים / מלונאות ומסחר.
- 2.2.7 שינוי יעוד ממדרחוב לשצ"פ.
- 2.2.8 קביעת זיקת הנאה לטובת הולכי רגל בשטחי מגורים מסחר ושפ"פ.
- 2.2.9 קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בשצ"פ.
- 2.2.10 קביעת קווי בנין בהתאם לתשריט.
- 2.2.11 קביעת מספר יחיד ע"פ שטח ממוצע עיקרי של 65 מ"ר ליחיד.
- 2.2.12 קביעת עקרונות בינוי:
  - א. גובה המבנה ע"פ נספח הבינוי.
  - ב. תכסית ממוצעת מרבית כוללת של 70% ממגרשי הבניה.
  - ג. שלביות הבניה.





# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ

שם ייעוד: מגורים / מלונאות, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים/מלונאות, מסחר ומבני ציבור		א.
הוראות		4.1.2
א.	תכליות מותרות	א.
1.	בקומת מרתף: חניה ושטחי שרות למגורים ומסחר ע"פ תכניות תקפות. יותרו שימושים לפי תכנית ע-1.	
2.	בקומת קרקע:	
2.1.	מגורים / מלונאות.	
2.2.	מסחר: שימוש למסחר יותר בכפוף לאישור מה"ע במסגרת היתר הבניה כי השימוש המוצע משתלב באופי השכונה ואינו מהווה מטרד.	
2.3.	שטח ציבורי לשרותים קהילתיים לאוכלוסיית הסביבה (כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדוני יום לקשישים ושרותי בריאות ורווחה לקהילה) בזכויות בנייה כמפורט בסעיף 4.1.2 ד' א ושטחי חוץ צמודים להם בתחום תא שטח 102 / 102א'.	
2.4.	שטחי שרות, עבור השימושים לסוגיהם.	
3.	קומות עליונות: מגורים / מלונאות, שרותים קהילתיים כנוצר בסעיף 2.3 לעיל, שטחי שרות עבור השימושים לסוגיהם.	
4.	שימוש של מלונאות יותר בבניין שלם בלבד ובהתאם למדיניות העירייה לבתי מלון. לא יותר שילוב של מגורים ומלונאות בתא שטח אחד.	
ב.	קווי בנין	ב.
1.	קווי בנין יחיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי וכדלקמן:	
2.	לרח' וסרמן 0.5 מ', לרח' פוריה 1.0 מ'. קווי בנין צדדיים ולכוון השצ"פ בהתאם לנספח בינוי.	
3.	קווי בנין 0 בין תאי שטח 102, 103 המאפשרים חיבור מעל הרמפה.	
4.	תותר הקמת גזוזטרות וזירות שיבלטו מקו התזית עד 1.50 מ' לכל היותר ברח' וסרמן ורח' פוריה בתנאי שישאר מרווח פנוי למעבר בין המדרכה לתחתית הגזוזטרה שגובהו לפחות 4 מ'.	
ג.	גובה בנין ומספר קומות	ג.
1.	מספר הקומות המירבי המותר בכל מגרש הוא כמופיע בס"ק 4,5,6 כאן, כל חריגה מעל מספר זה תחשב כסטייה ניכרת.	
2.	גובה מירבי (ברוטו) לקומות מגורים – בהתאם למדיניות העירייה בזמן הוצאת ההיתר, גובה מירבי (ברוטו) לקומת מסחר ומבני ציבור עד 4.50 מ'. הגובה המירבי ימדד מרצפה לרצפת הקומה שמעליה (ברוטו).	
3.	מפלס הכניסה הקובעת לכל מגרש הוא כמסומן בתכנית הבינוי המנחה. תתאפשר סטייה של עד +/- 30 ס"מ לצורך תאום תכנוני.	
4.	תא שטח 101 – עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת + קומת גג חלקית (5) בנסיגה ע"פ נספח הבינוי + מתקנים טכניים על הגג.	
5.	תא שטח 102 – עד 5 קומות מלאות מעל מפלס הכניסה הקובעת + קומה 6 ו-7 בנסיגה ע"פ נספח בינוי + קומת גג (8) חלקית בפנית הרחובות וסרמן ופוריה, בנסיגה ע"פ נספח הבינוי + מתקנים טכניים על הגג.	
6.	תא שטח 103 – עד 4 קומות מלאות מעל מפלס הכניסה הקובעת + קומה 5 חלקית כולל נסיגות ע"פ נספח בינוי + קומת גג (6) חלקית כולל נסיגות ע"פ נספח בינוי + מתקנים טכניים על הגג.	
7.	מעל קומת הגג החלקית יותרו הקמת מתקנים טכניים בלבד. לא יותר שימוש אחר בקומת הגג העליונה.	
8.	יתרו מעקות בנויים בגובה מירבי של 1.30 מ' מעל מפלסים המפורטים לעיל, למעט מעקות להסתרת מערכות באישור מה"ע.	



# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ

תכנית מס' תא/3929

### מלאושרות

מבאיית 2009

<p>9. מס' הקומות מתחת מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 4 קומות ולפי הוראות תכנית ע-1.</p>		
<p>1. זכויות הבניה מעל לקרקע: שטחים עיקריים 275% משטח המגרש + 35% מהשטחים העיקריים לשטחי שרות (הכוללים ממ"ק/ממ"ד ולא כוללים מרפסות).                  2. לכל דירה יוסף שטח עיקרי של 12 מ"ר עבור גזוזטרה. זכויות אלו יותרו לצורך הקמת גזוזטרה בלבד, וניודן לכל צורך אחר יהווה סטייה ניכרת.                  3. זכויות הבניה כוללות 300 מ"ר למבנה ציבור וחצר בגודל 170 מ"ר, ועד 30 מ"ר מתוך סך שטחי השירות במגרש 102 (או במגרש הראשון עבורו יוגש היתר בנייה). בהתאם לטבלת זכויות בניה מס' 5.                  4. זכויות הבניה מתחת לקרקע: בהתאם לטבלה מספר 5.                  5. במקרה של סתירה בין השטחים המפורטים בסעיף זה להוראות טבלה 5, יקבעו הוראות טבלה 5.</p>	<p>זכויות בניה:</p>	<p>ד.</p>
<p>1. מס' יחידות הדיור המירבי למגרש ע"פ פירוט בטבלא מס' 5, וסה"כ עד 100 יחיד.                  2. שטח ממוצע עיקרי ליחיד יהיה 65 מ"ר.                  3. שטח יחיד מינימאלי עיקרי יהיו 50 מ"ר.                  4. בסמכות מה"ע להתיר הקלה של עד 5 מ"ר לצורך חישוב השטח הממוצע של יחידות הדיור מסיבות תכנוניות. לא תותר הקלה מגודלן המזערי של הדירות (50 מ"ר עיקרי).</p>	<p>צפיפות ותמהיל דירות</p>	<p>ה.</p>
<p>1. עיצוב חזיתות המבנה כולל גודל ומיקום הגזוזטרה, חומרי הגמר, פיתוח השטח וגיטון יקבעו במסגרת היתרי הבניה.                  2. נספח הבינוי קובע את הגובה המירבי, קווי הבנין המירביים והבלטת הגזוזטרה המירבית. חריגה מהוראות נספח הבינוי בנושאים אלו תהווה סטייה ניכרת.                  3. יתאפשרו בתי גידול לעצים בוגרים מעל למרתפים ע"פ נספח פיתוח.</p>	<p>הוראות בינוי ועיצוב</p>	<p>ו.</p>
<p>1. לאורך הרחובות וסרמן ופוריה תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל על מנת להבטיח רוחב מדרכה 3.0 מ' לרח' פוריה ו- 3.0 מ' לרח' וסרמן.</p>	<p>זיקת הנאה</p>	<p>ז.</p>
<p>1. תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית ע-1                  2. תכנית קומת מרתף טיפוסית בהתאם לדו"ח הדרולוג.                  3. תכנית קומת המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש, לטובת השחיית נגר עילי וחלחול, וכן שתילת עצים.                  4. מרתף החניה יבוצע בהתאם לעקרונות נספח התנועה המנחה. במסגרת היתר הבניה הראשון שיאושר בתכנית יקבעו זיקות הנאה שיאפשרו למבנים הסמוכים שיוקמו מעבר משותף במרתף החניה לצורך צמצום הכניסות למרתף כמתחם.                  5. מעל למרתפים יש לאפשר בתי גידול לעצים בהתאם לתכנית הפיתוח. בית גידול לעץ יאפשר מצע גידול פנוי של IXIX1 מ' לפחות.</p>	<p>מרתפים</p>	<p>ח.</p>





# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ



מבחינת 2009



תכנית מס' תת/3929



### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזורי	קניין בנין (מטר)		מספר קומות		הכסות מרבית (%)	מרבית משטח תא (הספת)	צפיפות לדונם (מטר)	מספר מרבי יחיד	אחוזי בניה מותרים (%)	שטח בניה מותר (מ"ר)	שטח בניה מותר		מרחק מרחק	גודל מרחק	מס' תא שטח	מס' מגרש	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מותרת	מקבצת							מותרת	מקבצת					
0	3.00	0	0.5/0	4	77%	38	20	275%	3,018	2,032	489	1,397	494	101	1	מגורים מסחר	
-	-	-	-	4	65%	37	48	275%	9,779	5,072	1,220	3,187 + 300 + (שבי"צ)	866	A.101	2	מגורים מסחר שבי"צ	
0/2.30	0	0	1.00	4	70%	42	32	275%	6,015	3,120	750	2,145	686	103	3	מגורים ומסחר	
-	-	-	-	-	-	-	-	6.0%	170	-	47	123	2051	A.103	-	שבי"צ	
<b>שימור מבנה קיים</b>																	

- הערות:
1. קו בנין קדמי לרחובות וסומן 0.5 מ', ולרח' פוריה 1.0 מ'.
  2. קו הבנין 0 (אפס) בקומת המרתף במלולות לתאי השטח: A.101, A.102, A.103.
  3. שטחי השירות מעל הקרקע כוללים שטחי ממ"ד / ממ"ק ולא כוללים שטחי מרפסות.
  4. גובה קומה בחתום למדיניות הנורמה בזמן הוצאת החוק.
  5. עד 30 מ"ר מותר סך שטחי השירות במגרש 102 (או במגרש עמור) יוגש ההיתר הראשוני יוקצו עבור השטח הבנוי הצמודי (שבי"צ).
  6. שטחי מסחר - בחתום לשטח שיכלל בחזית המסחרית בקומת הקרקע.
  7. ניתן להמיר שטחי מגורים למלונאות, בחתום לשטח 4.1.2 מ' x 4'.
  8. לשטח הענקי למגורים יתווסף שטח למרפסת בהיקף של 12 מ"ר לרח' י, בחתום לשטח 4.1.2 מ' x 2'.

עמוד 15 מתוך 25

תנחית הוראות מעודכנת ליולי 2009

01/05/2015



# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ

### 6.1. הוראות לאיחוד וחלוקה

6.1.1 תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה על ידי הועדה המקומית בשטח המסומן כשטח לאיחוד וחלוקה בתשריט.

### 6.2. מבנים להריסה ופינוי שטחים ציבוריים

6.2.1 מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו על ידי בעלי הקרקע.

6.2.2 פינוי השטחים הציבוריים יחולו על בעלי כל אחד מהמגרשים, כאשר כל בעלי המגרשים יפנו את אותו חלק מהשטחים הציבוריים הנמצא בחזית מול מגרשיהם ובהתאם לנספח השלביות. אין באמור לעיל כדי למנוע מהועדה המקומית מלפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתה. במקרה זה תהיה זכאית הועדה לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי המגרש שלא ביצע את הפינוי בכוחות עצמו קודם הוצאת היתר הבניה על ידו.







# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ

### 7. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואי לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון הנדונה, לקחתי בחשבון בין היתר גורמים ושיקולים אלו:

#### 7.1 מצב נכנס



7.1.1 השווי במצב נכנס הינו ע"פ המצב התכנוני בתכנית 2606 (המפורטת לעייל).

ע"פ תכנית זו, החלקות (שטח "נטו" לאחר הפרשה לצרכי ציבור) הינן ביעוד "תעשייה ומלאכה", כאשר חלקות 9, 10, 12 הינן בתחום המיועד לרפרצלציה.

התחשיב הינו בשטח קרקע אקויוולנטי, כאשר כבסיס נלקח בחשבון שטח החלקות "נטו" ע"פ התכנית הנ"ל, שכן היעוד זהה לכל המגרשים ולכן אין צורך בהערכת השווי המוחלט.

7.1.2 השווי במצב נכנס חושב כקרקע ע"פ זכויות הבניה בתכנית 2606, שכן זהו השימוש המיטבי.



לגבי תרומת המבנים: המבנים מסומנים בתכ' 2606 להריסה והינם בשימוש חורג, כך שלא חושבה תרומתם לשווי.

7.1.3 מקדמי שווי:

בתחשיב ניתנו מקדמי שווי שונים בהתאם לפרמטרים של כל חלקה/מגרש, כדלקמן:

א. חלקות 13 + 14 - מקדם<sup>1</sup> 1.02 לאור פוטנציאל איחוד וקבלת זכויות של 200% במקום 160%.



ב. חלקות 9, 10, 12 - מקדם<sup>1</sup> 1.045 לאור פוטנציאל איחוד מחד ומאידך האיחוד לא מומש.

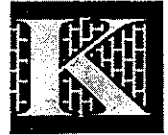
ג. מקדם מושע, כמפורט בפרק 8.



<sup>1</sup> בהתאמה להחלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית ת"א לטבלת הקצאה ואיזון שהיתה חלק מהתכנית המופקדת 3929 ולא נכללה בסופו של דבר בתכנית המאושרת.



# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ

### 7.2 מצב יוצא

7.2.1 שווי הבסיסי במצב יוצא חושב כשטח אקויוולנטי, ע"פ השטח העיקרי למגורים ולמסחר בתכנית 3929.

7.2.2 מקדמי שווי:

א. מגרש 102 - מקדם<sup>1</sup> 0.95 בגין גן ילדים.

ב. מקדם למס' קומות בבנין שעל כל מגרש - הבנין הגבוה ביותר - 1.07, בנין 5 קומות - מקדם<sup>1</sup> 1.03.

ג. מקדם מושעא - כמפורט בפרק 8.

### 7.3 הקצאה

7.3.1 ההקצאה נערכה בהתחשב בעקרון של "קרוב ככל האפשר", ע"פ החוק והתקנות.

7.3.2 מאחר והתכנון הינו ע"פ התכנית המאושרת 3929, מבלי אפשרות לשינוי, נוצרו בעלויות משותפות במגרשים.

7.3.3 בהתאם להחלטת ועדת ההתנגדויות הנ"ל, ההקצאה בגין זכויות ויטלי אברמוב ויורשי המנוח רפאל אברמוב בחלקות 9, 12 תרוכזו במגרש 103. לכן, ההקצאה לחלקות אלו הינה במגרש 103.





# אברהם כץ



## שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ

### 8. ערכי שווי

להלן תחשיב ערכי השווי היחסי:

8.1 מצב נכנס:

שווי יחסי	שטח אקוי (מ"ר)	מקדם חלקי חלקה	מקדמי התאמה (אקוי)						שטח קרקע נטו (מ"ר)	חלקה
			סה"כ אקוי	מושע	מעל 750 מ"ר	איחוד וחלוקה	כניסה עורפית	פינתיות		
11.24%	285.94	1/1	1.0176	0.9500	1.0000	1.0450	1.0000	1.0250	281	9
14.13%	359.38	1/1	0.9928	0.9500	1.0000	1.0450	1.0000	1.0000	362	10
18.29%	465.35	1/1	1.0250	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0250	454	11
10.69%	271.99	1/1	0.9679	0.9500	1.0000	1.0450	0.9750	1.0000	281	12
31.35%	797.49	1/1	0.9690	0.9500	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	823	13+14
14.30%	363.88	1/1	1.0250	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0250	355	15
100.00%	2,544.01	-	0	0	0	0	0	0	2,556	סה"כ

8.2 מצב יוצא:

שווי יחסי	מקדם כללי	סה"כ שטח אקוי (מ"ר)	מקדם התאמה מיקום מסחר	מקדם התאמה מסחר	מקדמי התאמה (אקוי) למגורים						שטח עיקרי מסחר	שטח עיקרי מגורים	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	מגרש
					סה"כ אקוי	מושע	קיר משותף	מיקום	גן ילדים	מס' קומות				
20.78%	0.9351	1,306.32	0.90	0.80	0.9600	1.0000	1.0000	0.9600	1.0000	1.0000	145	1252	1397	101
47.05%	0.9278	2,957.02	0.98	0.80	0.9369	0.9500	0.9800	0.9900	0.9500	1.0700	184	3003	3187	102
32.17%	0.9426	2,021.94	1.00	0.80	0.9589	0.9500	0.9800	1.0000	1.0000	1.0300	220	1925	2145	103
100.00%		6,285.28									549	6180	6729	סה"כ

9. הנני מצהיר בזה:

אני בעל ידע ונסיון רלוונטים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה והערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית ונסיוני.

אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.



ולראיה באתי על החתום

א.כ



**אברהם כץ**

מהנדס, שמאי מקרקעין





טבלת הקצאה ואיזון בהסכמת הבעלים לתכנית מס' תא' 3929/1

עמוד 12 מתוך 12

מס' סטירה	נתוני התוקף		מטב נכס															
	שטח	מס' סטירה	שטח המל"ג	שטח המל"ג המיועד	שטח המל"ג המיועד (מס' סטירה)	שטח המל"ג המיועד (מס' סטירה)	שטח המל"ג המיועד (מס' סטירה)	שטח המל"ג המיועד (מס' סטירה)	שטח המל"ג המיועד (מס' סטירה)	שטח המל"ג המיועד (מס' סטירה)	שטח המל"ג המיועד (מס' סטירה)	שטח המל"ג המיועד (מס' סטירה)	שטח המל"ג המיועד (מס' סטירה)	שטח המל"ג המיועד (מס' סטירה)				
1	469	7051	469	7051	1	1	281	285.94	11.24%	303	100A	775	10000	3465	10000	2145	706.59	11.24%
2	447	7051	447	7051	1	1	362	359.30	14.13%	102	100A	1262	10000	756	10000	3187	244.50	3.89%
3	514	7051	514	7051	1	1	464	465.35	16.29%	102	100A	1262	10000	3182	10000	3182	643.38	10.24%
4	455	7051	455	7051	1	1	281	271.99	10.69%	101	100A	1262	10000	3128	10000	3128	671.98	10.69%
5	901	13414	901	13414	45	320	623	112.15	4.41%	101	100A	1262	10000	1559	10000	1559	203.64	3.24%
					7	320		17.45	0.69%	102	100A	1262	10000	228	10000	3187	73.54	1.17%
					7	320		17.45	0.69%	102	100A	1262	10000	228	10000	3187	73.54	1.17%
					45	320		112.15	4.41%	101	100A	1262	10000	1559	10000	1559	203.64	3.24%
					308	460		179.43	7.05%	102	100A	1262	10000	228	10000	3187	73.54	1.17%
					20,008	100,000		360.20	6.30%	101	100A	1262	10000	1370	10000	1370	443.31	7.05%
					16,092	320,000		40.10	1.58%	102	100A	1262	10000	228	10000	3187	393.76	6.08%
					954,396	4,800,000		138.57	6.23%	102	100A	1262	10000	228	10000	3187	393.76	6.08%
					554,9727			181.94	7.15%	101	100A	1262	10000	1511	10000	1511	99.04	1.58%
					59133725			181.94	7.15%	101	100A	1262	10000	1511	10000	1511	99.04	1.58%
								181.94	7.15%	101	100A	1262	10000	1511	10000	1511	99.04	1.58%
										302		287		1				
										303		110		1				
										401		1		1				
										402		21		1				
										406		254		1				
										407		20		1				
										102	100A	1,292	10,000	860	10,000	300	6.285	100.00%
סך הכל	3,241	7051	3,241	7051				3,544	100.00%			3,241					6.285	100.00%

שם שמאי המקרקעין  
אברהם כץ

תזמית השמאי  
א.פ.ר.

מספר רישוי  
150

תאריך  
12.11.2018