

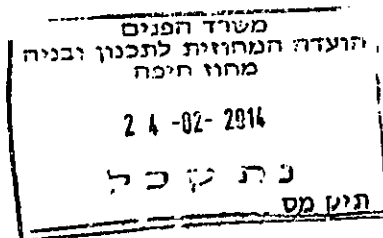
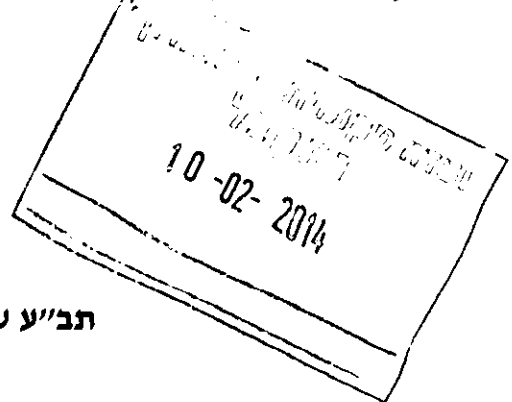
בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ

BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

Jacob Birenbaum - Land Appraiser
 Yeheskel Jossef - Land Appraiser & Eng.
 Chai Marmur - Land Appraiser
 Dany Fredkin - Land Appraiser & Eco.
 Inbar Birenbaum - Advocate, MBA

יעקב בירנבאום - שמאי מקרקעין
 יחזקאל יוסף - שמאי מקרקעין ומנהנדס
 חיי מרמור - שמאי מקרקעין
 דני פרדקין - שמאי מקרקעין וכלכלן
 ענבר בירנבאום - עורכת דין, מוסמכת מינהל עסקים

15/1/2014
 ד'10342/14

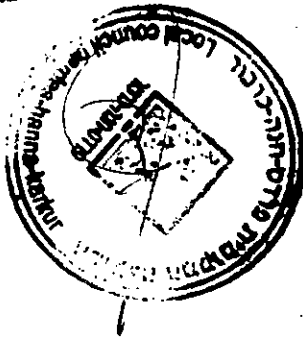


טבלת הקצאה

תב"ע ש/1309 - פרדס חנה - כרכור

1. מטרת השומה

עידכון טבלת הקצאה לתוכנית בנין עיר ש/1309.



2. המועד הקובע

המועד הקובע לעריכת טבלת ההקצאה הינו - 15/1/2014

3. הזכויות בנכסים

3.1 בהתאם לנסחי רישום מקרקעין שהופקו לאחרונה (14/11/2013 מהאינטרנט) לחלקות המקבלות הקצאה עולים בין היתר הנתונים כדלקמן:

גוש	חלקה	רישום בעלות	חלק בנכס	שטח החלקה
10105	373	גרופית יסודות יזום לבניה בע"מ חברה 514212646	בשלמות	9,940 מ"ר
10105	114	המועצה המקומית פרדס חנה כרכור	245/1783	5,349 מ"ר
		גרופית יסודות יזום לבניה בע"מ חברה 514212646	4614/5349	
10105	115	המועצה המקומית פרדס חנה כרכור	4575/5231	5,231 מ"ר
		גרופית יסודות יזום לבניה בע"מ חברה 514212646	656/5231	
10105	140	המועצה המקומית פרדס חנה	בשלמות	1,083 מ"ר

אדרי ארז
 מהנדס מועצה מקומית
 פרדס חנה כרכור

גרופית יסודות
 יזום לבניה בע"מ
 514212646

רחוב מנחם בגין 7 (לשעבר בצלאל 28), בית גיבור ספורט, רמת-גן 52521 טל: 5757999 פקס: 5757995
 7 Menahem Begin St., Ramat-Gan 52521 Tel: 5757999 Fax: 5757995
 jbirenbaum@walla.com

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ
BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

הערות אזהרה

א. חלקה 114

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 (ילקוט פרסומים 5343 מיום 14/11/04).
24/11/2004 –
הסכם שיתוף – קיים הסכם שיתוף בין הבעלים.
15/7/2103 –

ב. חלקה 115

הסכם שיתוף קיים בין הבעלים.
15/7/2013 –

משכנתאות

בחלקה 114, 115, 373 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על הבעלויות של גרופית יסודות יזום לבניה בע"מ.

3.2 הסכמי שיתוף

קיים הסכם שיתוף בין איגוד ערים השומרון למוסדות חינוך על-יסודיים 501400105 למיקולינסקי בועז על חלקות 114 ו-115 מתאריך 5/11/2012.
ההסכם נרשם בפנקסי המקרקעין.

הערה: הסכם השיתוף נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר הרישום, התבצעו בפנקסי המקרקעין שתי העברות של זכויות:

א. בועז מיקולינסקי העביר את זכויותיו לחברת גרופית יסודות יזום לבניה בע"מ.

ב. איגוד ערים השומרון העביר את זכויותיו למועצה המקומית פרדס-חנה כרכור.

לפיכך בהתבסס על הסכמים אלה ובהתאם להסכמי השיתוף מעודכנות טבלאות ההקצאה.

חלקה 114

שטח החלקה – 5,349 מ"ר

החלק של מועצה מקומית פרדס-חנה – כרכור (איגוד ערים) – 245/1783.

החלק של גרופית יסודות יזום ובניה בע"מ (מיקולינסקי בועז) – 4614/5349.

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ
BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

בהתאם לתשריט מחולקת החלקה למגרשים ארעיים כדלקמן:

מגרש	שטח (דונם)	בעלות	מיקום
1	2.888	גרופית יסודות יזום לבניה בע"מ	כלול בתוכנית
2	2.001	מיועד להפקעה	דרך הבנים
3	0.460	מועצה מקומית פרדס-חנה - כרכור	דרומית לדרך הבנים (אינו כלול בתוכנית)
סה"כ	5.349		

הואיל והחלק המשתתף בתוכנית עפ"י הסכם השיתוף הינו של גרופית יסודות יזום לבניה בע"מ (בעבר מיקולינסקי בועז), הזכויות בתוכנית הוקצו לגרופית יסודות יזום לבניה בע"מ

הזכויות שנותרו בחלקה ואינן כלולות בתוכנית, ירשמו ע"ש המועצה המקומית פרדס-חנה - כרכור (מגרש 3).

חלקה 115

שטח החלקה - 5,231 מ"ר

גרופית יסודות יזום לבניה בע"מ - 4575/5231

המועצה המקומית פרדס-חנה - כרכור - 656/5231

בהתאם לתשריט מחולקת החלקה כדלקמן:

מגרש	שטח (דונם)	בעלות	מיקום
4	2.775	מועצה מקומית פרדס-חנה - כרכור	דרומית לדרך הבנים (אינו כלול בתוכנית)
5	2.058	מיועד להפקעה	דרך הבנים
6	0.398	גרופית יסודות יזום לבניה בע"מ	צפונית לדרך הבנים
סה"כ	5.231		

מגרש מספר 4 - עפ"י תשריט התוכנית אינו כלול בתוכנית ונשארו בבעלות המועצה המקומית פרדס-חנה - כרכור.

סיכום

החלקים הכלולים בתוכנית בחלקות 114 ו- 115 עפ"י הסכם השיתוף הינם בחלק של גרופית יסודות יזום לבניה בע"מ וכן חלקים המיועדים לצרכי ציבור עליהם קיימים הפקעות לפי סעיפים 5 ו- 7.

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ
BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

4. מועד ביקור בנכס

ביקורתי בנכס בתאריך 13/1/2014 ולהלן תאורו:

- 4.1 מתחם התוכנית גובל בחלקו הדרומי בדרך הבנים שהינה דרך ראשית. בחלקו המזרחי גובל בדרך משמרות. בחלקו המערבי בדרך עפר. בחלקו הצפוני – בית קברות.
- 4.2 מדרום למתחם התוכנית ומעבר לדרך הבנים קיים בית ספר אזורי.
- 4.3 הטופוגרפיה של החלקות הינה מישורית.
- 4.4 על חלקות 373 ו-114 בנויים מבנים טרומיים ישנים חד קומתיים.
- 4.5 הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני ציבור, בתים צמודי קרקע ובניה רוויה.

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קיים

5.1.1 בהתאם לתוכנית ש/196, שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2491 מיום 14/12/78, מסווג חלק מחלקות 114, 115, 140 ו-373 ביעוד שטח למוסד חינוך.

התוכנית הינה מפורטת לבינוי ופיתוח השטח כנדרש עפ"י תוכנית המתאר ש/1 כאזור ללימוד אגרומכניקה בבית"ס החקלאי בפרדס חנה.

בתחום תוכנית זו תוסמך הועדה המקומית להוציא היתרי בניה למטרות הקבועות בתוכנית.

זכויות הבניה

אחוז מקסימלי של בניה בתחום התוכנית יהיה 10%.

גובה מקסימלי – 10 מ' (מקסימום שתי קומות).

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ
BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

5.1.2 בהתאם לתיק בנין הוצא היתר בניה מספר 2420/78 בתאריך 16/6/78 על חלקה 114 (חלקת מקור 11) לביה"ס התיכון החקלאי – הקמת מבנה למדחס ומחסן.

שטח מבנה קיים 366.3 מ"ר

מוצע

חדר מדחס 15 מ"ר

מחסן 6 מ"ר

5.1.3 על חלקה 373 קיים מבנה בשטח 300 מ"ר.

הונח כי למבנה קיים היתר בניה.

5.2 תוכנית נשוא טבלת ההקצאה – ש/1309

בהתאם לטבלת השטחים המצורפת לתשריט התוכנית:

5.2.1 מצב מאושר

יעוד	שטח (מ"ר)	% משטח התוכנית
שטח ציבורי פתוח	2,681	14.32%
דרך מאושרת	4,060	21.68%
אזור מגורים ג'	18	0.09%
שטח למוסד חינוך	11,968	63.91%
סה"כ	18,727	100%

5.2.2 מצב מוצע (ש/1309)

יעוד	שטח (מ"ר)	% משטח התוכנית
מגורים ב'	8,225	43.92%
שטח ציבורי פתוח	3,588	19.16%
דרך מאושרת	4,060	21.68%
דרך מוצעת	2,854	15.24%
סה"כ	18,727	100%

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ
BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

התוכנית מסווגת 3 מגרשי בניה ליעוד מגורים כדלקמן:

מגרש	גודל מגרש מינימלי	שטח עיקרי לבניה	שטח שירות	סה"כ
300	2,600 מ"ר	2,585 מ"ר	1,300 מ"ר	3,385 מ"ר
301	2,500 מ"ר	2,585 מ"ר	1,300 מ"ר	3,385 מ"ר
302	2,600 מ"ר	2,585 מ"ר	1,300 מ"ר	3,385 מ"ר

שטחי השירות כוללים שטחי מרתף שיתרו בקונטור הבנין ללא אפשרות לניוד השטח לפני הקרקע.

על כל מגרש ניתן לבנות 20 יח"ד, וסה"כ 60 יח"ד.

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת – 6.

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן 1.5 חניות ליח"ד.

6. עקרונות, גורמים ושיקולים

טבלת ההקצאה הביאה בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- 6.1 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של הישוב פרדס חנה - כרכור.
- 6.2 הובא בחשבון כי הנכס גובל בחלקו הצפוני בבית קברות.
- 6.3 במצב קודם ניתן שווי לשטח הכלול בתוכנית שטח ביעוד אגף ללימוד אגרונומיקה של ביה"ס חקלאי בהתאם לתב"ע ש/196.
- 6.4 שטח החלקות הרלוונטיות (הכלולות בהקצאה) ליעודים השונים הכלולים בתוכנית הינו, בהתאם למדידה גרפית שנעשתה ע"י אדריכלית התוכנית, כדלקמן:

חלקה 140	חלקה 373	חלקה 114	חלקה 115	
795	8,513	2,533	122	מוסד (מ"ר)
123	1,427	593	468	שצ"פ (מ"ר)
165		1,037	954	דרך (מ"ר)
1,083	9,940	4,163	1,544	סה"כ (מ"ר)

- 6.5 שטחים המגרשים עליהם מבוססת הטבלה הינם שטחים עפ"י מדידה גרפית ושטח המגרשים הסופי יקבע במפה לצורכי רישום.

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ
BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

6.6 ערכי שווי

במצב קודם נלקח שווי קרקע ביעוד מוסד – 500 נה/מ"ר
 מבנים קיימים – 500 נה/מ"ר.
 במצב חדש שווי ליחיד: 225,000 נה, 215,000 נה ליחיד במושע.
 שטחי המגרשים בהתאם למדידה גרפית.
 שטחים המיועדים לצרכי ציבור לא הובאו בחשבון.

6.7 הואיל וקיים שינוי רישום בעלויות בחלקות 114 ו-115 טבלת הקצאה זו מעדכנת את ההקצאות בהתאם להסכם השיתוף (עדכון לטבלאות הקצאה שנערכו בתאריך 18/11/13).

6.7.1 ערכי שווי במצב קודם

חלקה 373

קיים מבנה בהתאם לתשריט התוכנית בשטח 300 מ"ר.

מבנה	$150,000 \text{ נה} = 500 \text{ נה/מ"ר} \times 300 \text{ מ"ר}$
שטח קרקע	$4,256,500 \text{ נה} = 500 \text{ נה/מ"ר} \times 8,513 \text{ מ"ר}$
סה"כ	4,406,500 נה

חלקה 114

קיים מבנה בשטח 336 מ"ר לגביו קיים היתר בניה ישן.

מבנה	$168,000 \text{ נה} = 500 \text{ נה/מ"ר} \times 336 \text{ מ"ר}$
שטח קרקע	$1,266,500 \text{ נה} = 500 \text{ נה/מ"ר} \times 2,533 \text{ מ"ר}$
	1,434,500 נה

חלקה 115

שטח קרקע: $61,000 \text{ נה} = 500 \text{ נה/מ"ר} \times 122 \text{ מ"ר}$

חלקה 140

שטח קרקע: $397,500 \text{ נה} = 500 \text{ נה/מ"ר} \times 795 \text{ מ"ר}$

סיכום שווי מצב קודם

סה"כ שווי כולל למבנים	318,000 נה
סה"כ שווי כולל לקרקע	5,981,500 נה
סה"כ	6,299,500 נה

בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ
BIRENBAUM LAND APPRAISER LTD.

6.7.2 ערכי שווי במצב חדש

שווי כולל במצב חדש:

מגרש 300 + 301 - 40 יח"ד X 225,000 ₪ = 9,000,000 ₪

מגרש 302 - 20 יח"ד X 215,000 ₪ = 4,300,000 ₪

סה"כ 13,300,000 ₪

6.7.3 הזכויות במצב חדש מחולקים באופן ששווי 318,000 ₪ הינו בגין המבנים ואילו היתרה 12,982,000 ₪ הינו בגין הקרקע.

חלוקת השווי בגין הקרקע הינה כדלקמן:

מספר חלקה	שווי קודם קרקע	% שווי הקרקע	שווי במצב חדש
373	4,256,500 ₪	71.16%	9,238,131 ₪
114	1,266,500 ₪	21.17%	2,748,759 ₪
115	61,000 ₪	1.02%	132,392 ₪
140	397,500 ₪	6.65%	862,718 ₪
סה"כ	5,981,500 ₪	100%	12,982,000 ₪

סה"כ שווי החלקות במצב חדש כדלקמן:

מספר חלקה	הקצאה בגין קרקע	שווי בגין מבנים	סה"כ שווי
373	9,238,131 ₪	150,000 ₪	9,388,131 ₪
114	2,748,759 ₪	168,000 ₪	2,916,759 ₪
115	132,392 ₪		132,392 ₪
140	862,718 ₪		862,718 ₪
	12,982,000 ₪	318,000 ₪	13,300,000 ₪

הדו"ח הוכן על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).

ולראיה באתי על החתום,

* דני פרדקין *
 Real Estate Appraiser
 שמואל שמאי מקרקעין
 דני פרדקין

גרופית יט
 ייזום ובניה
 ח.פ. 12646

טבלת הקצאה לתוכנית ש/1309 פרדס חנה - כרכור											
מצב יוצא			מצב נכנס				נתוני המקרקעין				
החלק במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש התמורה	שווי יחסי כולל	שווי מצב (ש"ח)	החלק בתוכנית	שם בעל הזכויות	שטח בתוכנית (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	חלקה	גוש	סידורי
בשלמות	2600	300	71.16%	4,406,500	בשלמות	גרופית יסודות יזום ובניה בע"מ	9,940	9,940	373	10105	1
בשלמות	2500	301									
90/1000	2600	302									
678/1000	2600	302	21.17%	1,434,500	בשלמות*	גרופית יסודות יזום ובניה בע"מ	4,163	5,349	114	10105	2
31/1000	2600	302	1.02%	61,000	בשלמות*	גרופית יסודות יזום ובניה בע"מ	1,544	5,231	115	10105	3
201/1000	2600	302	6.65%	397,500	בשלמות	המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור	1,083	1,083	140	10105	4
			100%	6,299,500	סה"כ						

הערה: בהתאם להסכמי שיתוף שנערכו בעבר על החלקה החלק בתוכנית בחלקות 114, 115 הינו שטח ציבור המיועד להפקעה ומגרשים של חברת גרופית יזום ובניה בע"מ לפיכך חברת גרופית מקבלת הקצאה בחלקות אלו .

גרופית יסודות
יזום ובניה בע"מ
ח.פ. 514212646

1315

מס' רשיון

* דני פרדקין *
בלנלן ושם מקרקעין
Real Estate Appraiser
חתימת השמאי

דני פרדקין

שמאי מקרקעין





שם
שם משפחה
שם פרטי

מספר זיהוי
1309/2
שם משפחה
שם פרטי
1309/2
1965-5965
שם משפחה
שם פרטי

שם
1309/2
שם משפחה
שם פרטי
1309/2
1965-5965
שם משפחה
שם פרטי

שם
1309/2
שם משפחה
שם פרטי
1309/2
1965-5965
שם משפחה
שם פרטי

שם
1309/2
שם משפחה
שם פרטי
1309/2
1965-5965
שם משפחה
שם פרטי