

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - B.Sc, LIC. REAL ESTATE APPRAISER
NATALIE HOCHTEIL -LIC. REALESTATE APPRAISER
NOA LAVI - MBA, LIC. REALESTATE APPRAISER
ADIR AIZNER – B.A. ECONOMICS, REAL ESTATE APPRAISAL

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין
נועה לביא - MBA בניהול נדל"ן, שמאית מקרקעין
אדיר אייזנר - B.A בכלכלה, מנהל עסקים ושמאות מקרקעין

בס"ד

כ"ט סיון, תשע"ה
16 יוני, 2015

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"חדרה"

א,ג,ג.

ועדה מקומית חדרה
הפקדת תכנית מס' 761/מק/ד
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
ב'ביצועה מס' 2009006 ביום 12.11.09
י"ד הועדה

ועדה מקומית חדרה
אישור תכנית מס' 761/מק/ד-2010
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
שיבתה מס' 201103 ביום 9.2.11
י"ד הועדה המקומית

נספח לטבלת הקצאה ואיזון
ללא הסכמת בעלים
תוכנית חד/מק/761 ד'
החלפת שטחים בגוש 10570 חלקה 131
ובגוש 10581 חלקה 20
שכ' גבעת אולגה,
חדרה

החוקק על הפקדת תכנית
6126
12-8-10

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - B.Sc, LIC. REAL ESTATE APPRAISER

NATALIE HOCHTEIL -LIC. REALESTATE APPRAISER

NOA LAVI - MBA, LIC. REALESTATE APPRAISER

ADIR AIZNER – B.A. ECONOMICS, REAL ESTATE APPRAISAL

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

נועה לביא - MBA בניהול נדל"ן, שמאית מקרקעין

אדיר אייזנר - B.A בכלכלה, מנהל עסקים ושמאות מקרקעין

בס"ד

2

מעודכן ליום 20 יולי, 2015

1. רקע כללי

טבלת ההקצאה והאיזון ללא הסכמת בעלים נערכה לתוכנית חד/מק/761 ד', הכוללת חלקות מגורים ודרך הממוקמות בשכונת גבעת אולגה, בחלק המערבי של העיר חדרה.

תוכנית חד/מק/761 ד' כוללת את חלקה 131 בגוש 10570 ואת חלקה 20 בגוש 10581.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום עריכת הטבלה, 16.6.15.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 15.6.15 ע"י החתום מטה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - B.Sc, LIC. REAL ESTATE APPRAISER

NATALIE HOCHTEIL -LIC. REALESTATE APPRAISER

NOA LAVI - MBA, LIC. REALESTATE APPRAISER

ADIR AIZNER - B.A. ECONOMIC'S. REAL ESTATE APPRAISAL

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

נועה לביא - MBA בניהול נדל"ן, שמאית מקרקעין

אדיר אייזנר - B.A בכלכלה, מנהל עסקים ושמאות מקרקעין

בס"ד

3

מעודכן ליום 20 יולי, 2015

4. תיאור הסביבה והמקרקעין

החלקות שבנדון ממוקמות מדרום לרח' המעפילים, בחלק הדרומי מערבי של השטח הבנוי של שכי גבעת אולגה.

הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע מבניה ותיקה ושטחים בלתי מבונים.

לחלקה 20 שבנדון צורה לא רגולארית והינה בשטח נטו של 573 מ"ר.
על החלקה שבנדון ממוקם בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי בשטח מבונה כולל של כ-228 מ"ר.

בצמוד ממזרח לה ממוקם מגרש ארעי 1111 בשטח של 111 מ"ר המסווג ביעוד דרך.
מצפון לחלקה 20 ממוקמת חלקה 131 בעלת צורה לא רגולארית והינה בשטח רשום של 634 מ"ר.

על החלקה שבנדון ממוקם בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - B.Sc, LIC. REAL ESTATE APPRAISER

NATALIE HOCHTEIL -LIC. REALESTATE APPRAISER

NOA LAVI - MBA, LIC. REALESTATE APPRAISER

ADIR AIZNER - B.A. ECONOMICS, REAL ESTATE APPRAISAL

גדי דגני B.Sc - ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

נועה לביא - MBA בניהול נדל"ן, שמאית מקרקעין

אדיר איזנר - B.A בכלכלה, מנהל עסקים ושמאות מקרקעין

בס"ד

4

מעודכן ליום 20 יולי, 2015

5. מצב תכנוני

- עפ"י ת.ב.ע. חד/761 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15.9.85 סווג שטח של 573 מ"ר מחלקה 20 שבנדון ביעוד אזור מגורים אי ואילו יתרת החלקה סווגה ביעוד דרך.

לפי תקנות התכנית זכויות הבניה באזור מגורים אי הינן כדלקמן:

| | | | |
|---------------|---|---------|---------|
| מגרש מינימאלי | : | 500 מ"ר | 800 מ"ר |
| צפיפות | : | 1 יח"ד | 2 יח"ד |
| זכויות בניה | : | 40% | |
| מס' קומות | : | 2 | |
| תכסית | : | 30% | |

בתקנות התוכנית צוין כי "אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד".

- עפ"י ת.ב.ע. חד/763 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15.9.85 סווגה חלקה 131 שבנדון ביעוד אזור מגורים אי.

לפי תקנות התכנית זכויות הבניה באזור מגורים אי הינן כדלקמן:

| | | | |
|---------------|---|---------|---------|
| מגרש מינימאלי | : | 500 מ"ר | 800 מ"ר |
| צפיפות | : | 1 יח"ד | 2 יח"ד |
| זכויות בניה | : | 40% | |
| מס' קומות | : | 2 | |
| תכסית | : | 30% | |

בתקנות התוכנית צוין כי "אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד".

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - B.Sc, LIC. REAL ESTATE APPRAISER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

NATALIE HOCHTEIL -LIC. REALESTATE APPRAISER

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

NOA LAVI - MBA, LIC. REALESTATE APPRAISER

נועה לביא - MBA בניהול נדל"ן, שמאית מקרקעין

ADIR AIZNER - B.A. ECONOMICS, REAL ESTATE APPRAISAL

אדיר אייזנר - B.A בכלכלה, מנהל עסקים ושמאות מקרקעין

בס"ד

5

מעודכן ליום 20 יולי, 2015

- עפ"י ת.ב.ע. חד/947 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4172 מיום 2.12.93 הותרה הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר לכ"א מיח"ד.
- עפ"י ת.ב.ע. חד/מק/450 ו' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 1.12.98 הותרה הקמת מחסנים וחניות פתוחות (כולל הצללה סגורה של עד 60% משטח הקירות) בקו בנין "0".
- עפ"י ת.ב.ע. חד/450 ה' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11.7.99 הותרה תוספת שטחי שירות כדלקמן:

מעל למפלס הכניסה הקובעת:

- חניה 25 מ"ר ליח"ד.
- יציאה לגג – 15 מ"ר ליח"ד.
- חדרי מכוונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

- 50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.

- עפ"י ת.ב.ע. חד/761 ב' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4964/1736 מיום 21.2.01 נקבע כי ההפקעה לדרך בחלקה 20 שבנדון תקטן ל-40% ושטחה הינו 601 מ"ר ביעוד אזור מגורים א'.

בתקנות התוכנית צוין כי "על מגרש 20/1 תוטל לאחר אישור תוכנית זו חובת הגשת תשריט לאיחודו עם המגרש הגובל בו מצפון שהנו באותה בעלות ע"מ לאפשר התרת המבנה הקיים במגרש והחורג מקווי הבניין המותרים".

זכויות הבניה נותרו ללא שינוי.

- עפ"י תצ"ר 2052 אוחד חלק מחלקה 20 שבנדון עם חלקה 131 בגוש 10570 ונוצר מגרש 1011 בשטח של 1,207 מ"ר.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - B.Sc, LIC. REAL ESTATE APPRAISER

NATALIE HOCHTEIL -LIC. REALESTATE APPRAISER

NOA LAVI - MBA, LIC. REALESTATE APPRAISER

ADIR AIZNER - B.A. ECONOMICS, REAL ESTATE APPRAISAL

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

נועה לביא - MBA בניהול נדל"ן, שמאית מקרקעין

אדיר אייזנר - B.A בכלכלה, מנהל עסקים ושמאות מקרקעין

בס"ד

6

מעודכן ליום 20 יולי, 2015

6. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

- עפ"י תוכנית חד/מק/761 ד', נכללות החלקות שבנדון בתחום שטח המסומן לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 לצורך החלפת שטחים ונוצר מגרש 1011 בשטח של 1,207 מ"ר ביעוד אזור מגורים א'2. יתרת השטח מהווה את מגרש 1012 ומסווגת ביעוד דרך מוצעת.

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן:

| | | |
|-------------|---|---------------------------------------|
| צפיפות | : | 2.5 יח"ד לדונם |
| זכויות בניה | : | 40% |
| מס' קומות | : | 1 + 2 קומת מרתף |
| תכסית | : | 40% |
| שטחי שרות | : | עפ"י הוראות תוכנית חד/947 וחד/450 ה'. |

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - B.Sc, LIC. REAL ESTATE APPRAISER

NATALIE HOCHTEIL -LIC. REALESTATE APPRAISER

NOA LAVI - MBA, LIC. REALESTATE APPRAISER

ADIR AIZNER - B.A. ECONOMICS, REAL ESTATE APPRAISAL

גדי דגני B.Sc - ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

נועה לביא - MBA בניהול נדל"ן, שמאית מקרקעין

אדיר איזנר - B.A בכלכלה, מנהל עסקים ושמאות מקרקעין

בס"ד

7

מעודכן ליום 20 יולי, 2015

7. המצב המשפטי

סה"כ שטח נכלל בתחום האיחוד וחלוקה בטבלת ההקצאה והאיזון הוא 1.318 דונם.

הבעלות בחלקה 20 הינה פרטית.

הבעלות בחלקה 131 הינה של קק"ל.

נתוני המרשם נלקחו מנסחי רישום שהופקו מהאינטרנט מיום 16.6.15.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - B.Sc, LIC. REAL ESTATE APPRAISER

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE APPRAISER

NOA LAVI - MBA, LIC. REALESTATE APPRAISER

ADIR AIZNER - B.A. ECONOMICS, REAL ESTATE APPRAISAL

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

נועה לביא - MBA בניהול נדל"ן, שמאית מקרקעין

אדיר אייזנר - B.A בכלכלה, מנהל עסקים ושמאות מקרקעין

בס"ד

8

מעודכן ליום 20 יולי, 2015

8. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאות וטבלת האיזון

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

8.1 עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו-5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.2 מיקום החלקות מדרום לרח' המעפילים, בחלק הדרומי מערבי של השטח הבנוי של שכ' גבעת אולגה.

8.3 השווי היחסי מתבסס, בין היתר, על הנתונים הבאים:

מצב תכנוני קודם

- שטח החלקות עפ"י תצ"ר 2052 המאושר.
- אפשרויות הניצול עפ"י המצב התכנוני התקף.
- החלק היחסי של כ"א מבעלי הזכויות.

מצב תכנוני חדש

- שטח המגרשים, מיקומם וצורתם.
- אפשרויות הניצול במגרשים.

8.4 בהתחשב במהות התכנית, שהינה החלפת שטחי קרקע בלבד ומבלי לשנות את שטח הקרקע עליו ממוקמים המבנים ו/או שינוי בזכויות הקנייניות במבנים, לא הובא בחשבון שווי המבנים באף אחד מהמצבים התכנוניים.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - B.Sc, LIC. REAL ESTATE APPRAISER

NATALIE HOCHTEIL -LIC. REAL ESTATE APPRAISER

NOA LAVI - MBA, LIC. REAL ESTATE APPRAISER

ADIR AIZNER - B.A. ECONOMIC'S. REAL ESTATE APPRAISAL

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

נועה לביא - MBA בניהול נדל"ן, שמאית מקרקעין

אדיר אייזנר - B.A בכלכלה, מנהל עסקים ושמאות מקרקעין

בס"ד

9

מעודכן ליום 20 יולי, 2015

8.5 בהתחשב בעסקאות מכר בסביבת הנכס, הובא בחשבון שווי קרקע, נכון לתאריך עריכת טבלאות האיזון, בסביבות 1,200 שח/מ"ר.

8.6 הובא בחשבון מקדם 0.3 לשווי דרך, ביחס לשווי קרקע למגורים.

8.7 מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון.
רשימת נכסים אלה מופיעה בסוף טבלת האיזון ללא התייחסות לשווי.

8.8 לאור היקף התוכנית ושוויה ניתן לראות את טבלת ההקצאות כמאוזנת.

8.9 מחירי המקרקעין בסביבה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - B.Sc, LIC. REAL ESTATE APPRAISER

NATALIE HOCHTEIL -LIC. REALESTATE APPRAISER

NOA LAVI - MBA, LIC. REALESTATE APPRAISER

ADIR AIZNER - B.A. ECONOMICS, REAL ESTATE APPRAISAL

גדי דגני B.Sc - ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

נועה לביא - MBA בניהול נדל"ן, שמאית מקרקעין

אדיר אייזנר - B.A בכלכלה, מנהל עסקים ושמאות מקרקעין

בס"ד

10

מעודכן ליום 20 יולי, 2015

9. הצהרות

טבלת ההקצאות והאיזון נערכה על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) (תיקון) התשע"ג – 2013, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועי), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

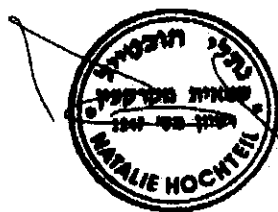
הרינו מצהירים בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעותינו המקצועיות, וכי אין לנו עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

ובאנו על החתום,



גדי דגני

שמאי מקרקעין



הוכטייל נתלי

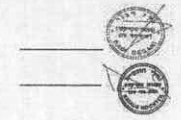
שמאית מקרקעין

טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מס' חד/מק/761 ד'

| מס' יחיד | גוש | חלקה מקויות | תת חלקה | שטח חלקה רשום | שטח הבלבול בחלקה והדרישה | שם הבעלים הרשום | ת.ד.ת.מ/ז.ד.ב.נ | שטח חלקה או זכויות אחרות המצויים על החלקה | חלקים בבעלות או זכויות באחוזים | יעוד החלקה | שטח מנוב בנס | שטח יחסי | מס' החלקה המוקצה | | שטח המגרש המוקצה במ"ר | חלקים במגרש המוקצה | שטח יחיד יוצא | שטח יחסי באחוזים | בעל הזכויות | בעל השלם | | | | | | |
|----------|-------|-------------|---------|---------------|--------------------------|-----------------|-----------------|---|--------------------------------|-------------|--------------|----------|------------------|-----|-----------------------|--------------------|---------------|------------------|-------------|----------|----------|-----|-----------|----------|-----|-----------|
| | | | | | | | | | | | | | מס' ארצי | סוג | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 10570 | 131 | 1 | 634 | 1011 | פק"ל | פק"ל | 24193930 | 50% | מגורים א' | 760,800 ₪ | 53% | 1011A | 634 | 50% | מגורים א' | 760,800 ₪ | 53% | 0% | 0% | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 25492406 | 50% | מגורים א' | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2189933 | 50% | מגורים א' |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 10581 | 20 | 20 | 573 | 20/1 | מרח' יעקב | מרח' יעקב | 25143082 | 25% | מגורים א' | 687,600 ₪ | 47% | 1011B | 573 | 25% | מגורים א' | 687,600 ₪ | 47% | 0% | 0% | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 29402294 | 25% | מרח' רבקה | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 42189936 | 25% | מרח' רבקה |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 10581 | 20 | 20 | 111 | 1,101 | מרח' יעקב | מרח' יעקב | 25143082 | 25% | דרך מוגעת | | 1.00 | 1012 | 111 | 25% | דרך מוגעת | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 29402294 | 25% | מרח' רבקה | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 42189936 | 25% | מרח' רבקה |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0 | 0 | 1 | | 1,318 | | | | | | 1,448,400 ₪ | 1.00 | | | | | | | | | | | | | | | |

(1) שטח החלקה הנוכל בתכנית הינו ע"י ת"ר 2052 מאושר.



גדי דגני
 שם שטחי המקרקעין
 בעל הזכויות
 שם שטחי המקרקעין