



AVRAHAM AZRIEL
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER

אברהם עזריאל
שמאי מקרקעין מוסמך
חבר לשכת שמאי המקרקעין

-1

בס"ד -

נספח לטבלת איזון
תב"ע ש/מק/1267/ב
חלקות: 308,355 גוש : 10104
רח' לבונה 3 פרדס חנה

ועדה מקומית פרדס חנה-כרכור
אישור תוכנית מס' 2/1267/א
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בשיבה מס' 759 ביום 19/11/14
יו"ר הוועדה
אברהם עזריאל
שמאי מקרקעין מוסמך
ומנהל נכסים

הועדה המקומית
פרדס חנה - כרכור
הפקדת תכנית מס' 2/1267/א
הוועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 759 ביום 16/6/13
יו"ר הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 2/1267/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6806
מיום 20/5/14 עמוד 5681

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2/1267/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6683
מיום 31/10/13 עמוד 954



AVRAHAM AZRIEL
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER

אברהם עזריאל
שמאי מקרקעין מוסמך
חבר לשכת שמאי המקרקעין

-2

בס"ד -

תאריך : 10 במרץ 2013

סימוכין : 103 - 0313

לכבוד

הגב' אפרת דהן-עובדיה

רח' לבונה 3

פרדס חנה - כרכור

ג"נ,

הנדון : נספח לטבלת איזון - תב"ע ש/מק/1267/ב

חלקות : 355,308 גוש : 10104 רח' לבונה 3 פרדס חנה - כרכור

1. הסבר :

תוכנית בנין עיר ש/מק/1267/ב מהווה שינוי לתוכנית מפורטת ש/805 החלה בין היתר גם על מיקום הנכס ברח' לבונה בפרדס חנה. התוכנית מהווה החלפת מיקום שפ"פ קיים וניודו למיקום אחר, במסגרת איחוד וחלוקה ומתבצעת ע"י החלפת שטח ממגורים א' לשפ"פ, ומשפ"פ למגורים א' ללא שינוי בשטח הכולל, בגוש : 10104 חלקות : 308 - בשטח של 2,360 מ"ר, 355 - בשטח של 2,006 מ"ר. שטח כולל - 4,366 מ"ר.

2. מועד הביקור בנכס :

בתאריך 3 במרץ 2013, ע"י הח"מ.

3. המועד הקובע להערכה :

המועד הקובע הינו מועד אישור התוכנית.

בשלב זה המועד הקובע לערכי השווי בחוות הדעת הינו מועד עריכתה.



AVRAHAM AZRIEL
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER

אברהם עזריאל
שמאי מקרקעין מוסמך
חבר לשכת שמאי המקרקעין

-3

בס"ד -

4. פרטי הנכס :

גוש : 10104

חלקות : 355,308

שטח רשום : 2,360 מ"ר, 2,006 מ"ר

מיקום : בדרום מערב המושבה פרדס חנה - כרכור

מרחב תכנון מקומי: שומרון

זכויות בנכס : בעלות פרטית (ראה סעיף הזכויות בנכס)



5. תאור הסביבה והנכס :

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם כאמור באזור הדרום מערבי של המושבה פרדס חנה - כרכור, ברח' הלבונה. היוצא דרומה מרח' דרך פיקא. רח' שקט מאופיין בבתי מגורים פרטיים, צמודי קרקע חלקם קוטג'ים. רח' הלבונה עצמו נמצא בעיצומן של שיפוצים ועבודות עפר נרחבות לצורך שיפור תשתיות. השטח הכלול בתוכנית מהווה שתי חלקות מלבניות מקבילות. ועל כל אחת מהחלקות בנוי בית מגורים. הקרקע בעלת שיפוע מתון היורד ממערב למזרח. כאשר חלקה 355 מוגבהת מחלקה 308.





6. הזכויות בנכס :

בהתאם למידע מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט מיום 5.3.2013, הזכויות כמפורט להלן:

6.1 גוש : 10104

חלקה : 308

שטח החלקה : 2,360 מ"ר

בעלויות : מנשה דורון - החלק בנכס: 1/2.

מנשה רבקה - החלק בנכס 1/2.

משכנתאות : משכנתא מדרגה ראשונה - משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ בסך 800 ₪ - על כל הבעלים.

הערות: הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 מיום 13.6.1991, ילקוט הפרסומים 3889. הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 מיום 9.1.2006, ילקוט הפרסומים 5479.

6.2 גוש : 10104

חלקה : 355

שטח החלקה : 2,006 מ"ר

בעלויות : פיסטול אורלי - החלק בנכס: 1506/2006

דהן עובדיה אפרת - החלק בנכס: 250/2006

עובדיה קובי - החלק בנכס: 250/2006

משכנתאות: משכנתא מדרגה ראשונה - משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ בסך 458,000 ₪ - על הבעלות של פיסטול אורלי.

משכנתא מדרגה ראשונה - בנק לאומי למשכנתאות בע"מ בסך 720,000 ₪ על הבעלות של דהן עובדיה אפרת ועובדיה קובי.

הערות :

- הסכם שיתוף בין הבעלים מיום 9.12.1996

- הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 מיום 9.1.2006, ילקוט הפרסומים 5479.

- צו עיקול מביהמ"ש לענייני משפחה ראשל"צ מיום 7.5.2006 על הבעלות של פיסטול אורלי.

- צו מניעה מביהמ"ש מחזית"א מיום 24.5.2007 על הבעלות של פיסטול אורלי.

- צו עיקול מביהמ"ש השלום חדרה מיום 2.9.2007 על הבעלות של פיסטול אורלי.

- צו הריסה מביהמ"ש לעניינים מקומיים חדרה מיום 28.6.2009 על הבעלות של פיסטול אורלי.



7. מצב תכנוני :

החלקות נכללות, בין היתר, במסגרת תוכניות בנין עיר הבאות :

7.1 ש/1 - תוכנית מתאר פרדס חנה אשר פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים

מס' 1324 מיום 22.12.1966.

ייעוד הקרקע : אזור מגורים חקלאיים - משקי עזר.

הוראות הבניה :

גודל מינימלי למגרש : 2000 מ"ר או כפי שקיים

חזית מינימלית של מגרש: 20 מ' או כפי שקיים

אחוז בניה לקומה : 5%.

מס' קומות מקסימלי : 2.

סה"כ : 10% בשתי הקומות.

קווי בנין : חזית - כמצויין בתשריט, צדדי - 5 מ', אחורי - 6 מ'.

7.2 ש/מק/95 - אשר פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים מס' 4934 מיום 21.11.2000.

תוכנית זו תחול על כל תחום שיפוט הועדה המקומית "שומרון".

הוראות התוכנית :

חובת הקמת מחסן דירתי במגרשים המיועדים למגורים צמודי קרקע באזורי מגורים א'

ו-ב' בתנאים הבאים :

א. שטח המחסן לא יפחת מ - 6 מ"ר ושטח זה יכלל במנין שטחי השירות המותרים

עפ"י התכנית החלה על השטח.

ב. גובה תקרת המחסן יהיה עד 2.20 מ' מדוד מרצפתו.

ג. תותר הקמת מחסן בנפרד ממבנה המגורים.

ד. תותר הקמת מחסן בשילוב עם מבנה החניה.

המחסן ימוקם בתחום קווי הבנין שנקבעו בתכנית החלה על השטח ובצורה המתאימה

לאופי הסביבה.

ניתן למקם מחסן על קו הגבול הצדדי או האחורי באישור השכן הגובל ובתנאי

שהשטח הגובל אינו מיועד לשטח ציבורי.



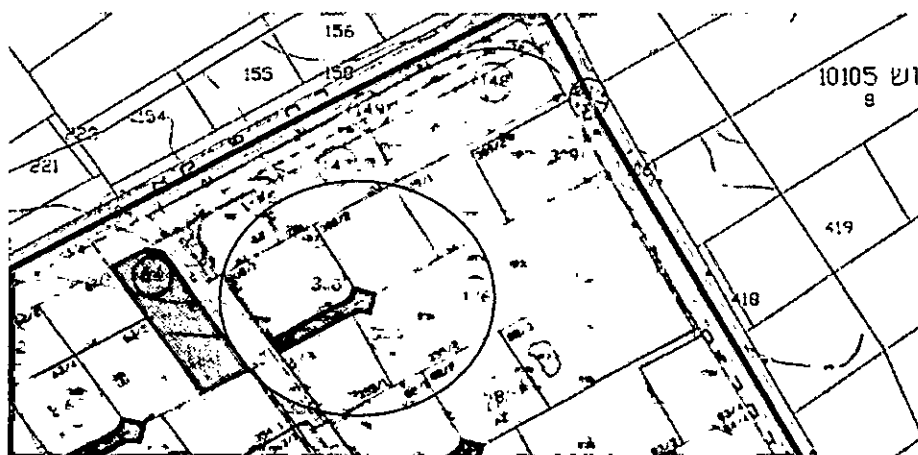
7.3 ש/מק/א/383 - אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5056 מיום 24.2.2002.

התוכנית חלה על כל מרחב תכנון מקומי שומרון. מהווה שינוי לתוכנית ש/מק/383.
מטרת התוכנית :

1. שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
 2. שינוי הוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים בו בריכת שחיה.
 3. שינוי קו בנין הקבוע בתוכנית לצורך הקמת בריכת שחיה.
- בריכות שחיה בשטחים שייעודם מגורים א' :
- במגרש שגודלו עד 450 מ"ר תותר הקמת בריכת שחיה אחת בתנאי ששטח הפנים המקסימלי של כל בריכה לא יעלה על 30 מ"ר, ובכפוף ליתר תנאי תוכנית זו.
- במגרש שבו מותרת הקמת 2 יח"ד או יותר תותר הקמת בריכות שחיה כמספר היחידות המותרות במגרש או פחות, בתנאי ששטח הפנים המקסימלי של כל הבריכות יחד לא יעלה על 100 מ"ר, ובכפוף ליתר תנאי תוכנית זו.

7.4 ש/מק/א/950 - אשר פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים מס' 5068 מיום 23.4.2002.
התוכנית תחול על כל מרחב תכנון מקומי של הועדה המקומית "שומרון" מהווה שינוי לתוכנית ש/מק/950.
מטרת התוכנית: שינוי הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

7.5 ש/מק/א/805 - אשר פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים מס' 5192 מיום 8.6.2003.
ייעוד הקרקע : אזור מגורים א'.





תנאי הבניה :

שטח מגרש : לא פחות מ- 400 מ"ר.
שטח הבניה למטרות עיקריות : עד 40% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
שטח ישירות : עד 60 מ"ר עבור ממ"ד, מחסן דירתי, חניה, עליית גג ושטח למערכות טכניות מתחת לכניסה הקובעת לבנין: מרתף שאינו בולט מעל 80 ס"מ מפני קרקע סופית בשטח קונטור הקומה שמעליו בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ'.
גובה הבנין : עד 2 קומות.
תכסית בנין: עד 40% משטח המגרש כולל שטחי שירות למעט חניה מקורה.
קווי בנין : חזית - 5 מ', צדדי - 5 מ', אחורי - 5 מ'.
מספר בנינים: מבנה אחד במגרש עד 500 מ"ר. שני בתים במגרש ששטחו 1,000 מ"ר לפחות.

7.6 ש/1123 א - אשר פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים מס' 5388 מיום 5.4.2005 מהות התוכנית הינה קביעת הוראות בניה ובינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה. בהם בין היתר נקבע כי צפיפות יח"ד לדונם - 2 יח/ד'. במקרה שבחישוב מספר יחידות המגורים התקבל גם חלק מדירה שהוא 50% ויותר הוא יעוגל ליחידה שלמה. כמו כן גודל מגרש מינימלי לצרכי חלוקה יעמוד על 500 מ"ר. מס' יח"ד ייקבע עפ"י הצפיפות המוגדרת לעיל.

7.7 ש/805 א - אשר פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים מס' 5464 מיום 30.11.2005.



מטרת התוכנית: קביעת הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי, קביעת מפלסי מגרשים מתוכננים, הקטנת קו בנין לשפ"פ עד 0 במקום הקיים, במקומות בהם השפ"פ מוארך.



AVRAHAM AZRIEL
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER

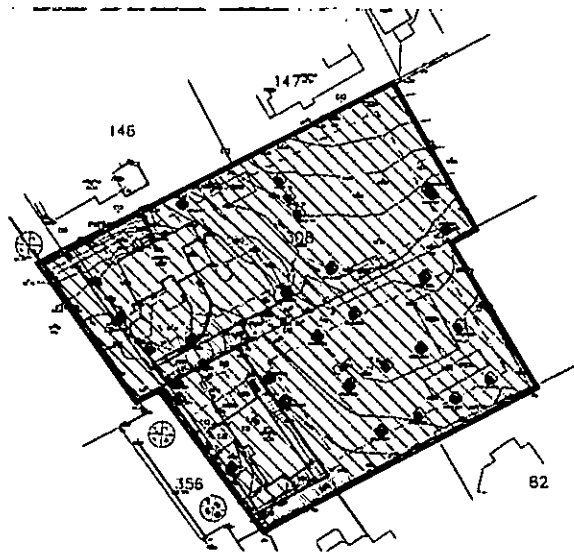
אברהם עזריאל
שמאי מקרקעין מוסמך
חבר לשכת שמאי המקרקעין

-8

בס"ד -

7.6 ש/מק/1267/ב - התוכנית נשוא טבלת האזון - מצב חדש

התוכנית נמצאת במעמד לפני הפקדה.



מטרת התכנית : נידוד שפ"פ למיקום אחר, במסגרת איחוד וחלוקה, באמצעות החלפת שטח ממגורים א' לשפ"פ, ומשפ"פ למגורים א', ללא שינוי בשטח הכולל, בגוש 10104 חלקות 355,308.

הסדרת קו בניין צדדי ליד השפ"פ החדש בתא שטח 103 ל - 1.5 מ' הנחיות עבור זכויות מעבר ברכב וברגל. ייעודי הקרקע :

מגורים א2 - מיועד לבתי מגורים חד או דו משפחתיים. שפ"פ - מיועד לגישה למגרשים האחוריים ולהעברת תשתיות עירוניות. דרך - שטח למעבר רכב.

זכויות בניה, לפי הוראות תוכנית ש/805 החלה על השטח ועידכונה : גודל מגרש מינימלי : 400 מ"ר

קווי בנין - קדמי 5 מ', אחורי 5 מ',

צדדי ולשפ"פ 3 מ' (פרט לתא שטח 103 ליד השפ"פ 1.5 מ')

- שטח בניה - עיקרי 40%

- שטח בניה - שירות : מעל הכניסה הקובעת עד 60 מ"ר

- תכסית - 40%

- גובה בנין : 2 קומות

- מס' יח"ד למגרש : 1-2

פרק תכנוני זה אינו מהווה חלף מידע לצרכי תכנון והוא מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד, וכהנחה להערכה.



AVRAHAM AZRIEL
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER

אברהם עזריאל
שמאי מקרקעין מוסמך
חבר לשכת שמאי המקרקעין

-9-

בס"ד -

8. רישוי

הוצג בפני העתק היתר בניה מס' 1512/92 בתאריך 24.4.1992 להקמת בית מגורים בשטח כולל של 124.54 מ"ר + מרחב מוגן בשטח של 5 מ"ר+חניה בשטח 15 מ"ר+מרפסות.

10. גורמים ושיקולים :

- ◀ מיקום החלקות בתוך תחומי פרדס חנה בכלל ובסביבה בפרט.
- ◀ שטח החלקות, צורתן, המבנה הטופוגרפי שלהן והפיתוח בסביבה.
- ◀ מצב שוק הנדל"ן באזור.
- ◀ שווים של נכסים דומים ורלבנטיים.
- ◀ האיזון בוצע בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה .
- ◀ הערכת השווי הנה לנכס כמושבח עפ"י כל תוכנית בניין עיר שבתוקף דהיינו שולם היטל השבחה במידה ונדרש.
- ◀ הובא בחשבון כי שווי שפ"פ הינו כשווי חצר ולפיכך צמצום מרווח השפ"פ
- (שביל מ- 4 מ' ל- 3 מ') לא יוצר שינוי בשווי יחסי.
- ◀ הערכים הנכללים בחוות הדעת כוללים מע"מ.



AVRAHAM AZRIEL
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER

אברהם עזריאל
שמאי מקרקעין מוסמך
חבר לשכת שמאי המקרקעין

-10

בס"ד -

11. נתוני השוואה :

11.1. עסקה מיום 29.05.12 גוש 10075 חלקה 125 בשטח 609 מ"ר בסך 1,640,000 ₪.
אזור מגורים א'. אחוזי הבנייה 30% + 6 מ"ר מבנה עזר. סה"כ שטח אקוויוולנטי
5% מ"ר שירות * 0.35 * 609 מ"ר + שטח עיקרי 609 מ"ר * 30% + 502 מ"ר יתרה
לחצר * 0.25 = 319 מ"ר בקירוב. שווי מ"ר = 1,640,000 / 319 = 5,141 ₪ / מ"ר אקווי.

11.2. עסקה מיום 05.09.12 גוש 10075 חלקה 30 בשטח 433 מ"ר בסך 910,000 ₪.
אזור מגורים א'. אחוזי הבנייה 30% + 6 מ"ר מבנה עזר. סה"כ שטח אקוויוולנטי 5%
שירות * 0.35 * 433 מ"ר + שטח עיקרי 433 מ"ר * 30% + 358 מ"ר יתרה לחצר * 0.25
= 227 מ"ר בקירוב. שווי מ"ר = 910,000 / 227 = 4,009 ₪ / מ"ר אקווי.

11.3 עסקה מיום 12.7.2012 גוש 10105 חלקה 254 בשטח 1,040 מ"ר בסך 1,725,000 ₪.
שווי מ"ר אקוויוולנטי כ - 3,260 ₪ / מ"ר אקווי.

11.4 עסקה מיום 15.5.2012 גוש 10105 חלקה 472 בשטח 452 מ"ר בסך 1,120,000 ₪.
שווי מ"ר אקוויוולנטי כ - 4,870 ₪ / מ"ר אקווי.

11.5 עסקה מיום 9.1.2012 גוש 10105 חלקה 297 בשטח 477 מ"ר בסך 1,075,000 ₪.
שווי מ"ר אקוויוולנטי כ - 4,429 ₪ / מ"ר אקווי.

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועפ"י
הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ותקנות שמאי המקרקעין
(אתיקה מקצועית).

**הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת וכי חוות הדעת
נערכה למיטב הבנתי ושיקוליי המקצועיים.**

חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד, אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך
עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך
חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי עליה, כאמור.



ולראיה באתי על החתום
אברהם עזריאל
שמאי מקרקעין מוסמך
ומנהל נכסים

10/3/13

טבלת איזון לתכנית מס' ש/מק/1267/ב

החלפת שטח משפ"פ למגורים א' וממגורים א' לשפ"פ ללא שינוי בשטחים

במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים

פרטי החלקות הקיימות											
מס' סדורי	גוש	חלקה/מגרש	שטח החלקה (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	ייעוד	שווי החלקה/המגרש בש"ח (באחוזים)
1	10104	355	2006	1427	פיסטול אורלי		משכנתא:בנק הפועלים למשכנתאות בסך של 458,000 ₪	51716132	1506/2006	מגורים	1,448,333
		355	2006	64					1506/2006	ש.פ.פ.	
							צו עיקול				
							ביה"מש לענייני משפחה ראשל"צ				
							צו מניעה				
							בית משפט מחוזי תל אביב				
							צו עיקול				
							בית משפט השלום חדרה				
							צו הריסה				
							בימ"ש לעניינים מקומיים חדרה				
							הסכם שיתוף				
							נרשם הסכם שיתוף בין הבעלים				
							הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7				
2	10104	355	2006	420	דהן עובדיה אפרת		משכנתא:בנק לאומי למשכנתאות בסך של 720,000 ₪	36141794	250/2006	מגורים	217,833
		355	2006	47					250/2006	ש.פ.פ.	
							הסכם שיתוף				
							נרשם הסכם שיתוף בין הבעלים				
							הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7				

5.50	217,833	מגורים	250/2006	36423499	משכנתא: בנק לאומי למשכנתאות בסך של 720,000 ₪		עובדיה קובי	420	2006	355	10104	3
		ש.פ.פ.	250/2006					47	2006	355		
					הסכם שיתוף							
					נרשם הסכם שיתוף בין הבעלים							
					הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7							
26.21	1,037,833	מגורים	1/2	5158694	משכנתא: בנק הפועלים למשכנתאות בסך של 800 ₪		מנשה דורון	2036	2360	308	10104	4
		ש.פ.פ.	1/2					119	2360	308		
					הערות על הפקעה סעיפים 5 ו-7							
26.21	1,037,833	מגורים	1/2	56495161	משכנתא: בנק הפועלים למשכנתאות בסך של 800 ₪		מנשה רבקה	2036	2360	308	10104	5
		ש.פ.פ.	1/2					119	2360	308		
					הערות על הפקעה סעיפים 5 ו-7							
-	-	דרך	-				רשות מקומית פרדס-חנה כרכור	44	2360	355	10104	6
-	-	דרך	-				רשות מקומית פרדס-חנה כרכור	209	2360	308	10104	7
100.00	3959665							4366			סה"כ	

10/03/2013

תאריך

1082

מספר רשיון



חתימת השמאי

חתימת השמאי

אברהם עזריאל

שם שמאי המקרקעין

א"י תשלומי איזון	5.44	215255		מגורים	1/2	452	36423499	משכנתא: בנק לאומי למשכנתאות בסך של 720,000 ₪		עובדיה קובי		103	10104	3
	0.06	2500		ש.פ.פ.	1/2	15						104		
								הסכם שיתוף						
								נרשם הסכם שיתוף בין הבעלים						
								הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7						
	25.55	1010986		מגורים	1/2	1999	5158694	משכנתא: בנק הפועלים למשכנתאות בסך של 800 ₪		מנשה דורון		300	10104	4
	0.66	26166		ש.פ.פ.	1/2	157						302		
								הערה על הפקעה						
								סעיפים 5 ו- 7						
	25.55	1010986		מגורים	1/2	1999	56495161	משכנתא: בנק הפועלים למשכנתאות בסך של 800 ₪		מנשה רבקה		300	10104	5
	0.66	26166		ש.פ.פ.	1/2	157						302		
								הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7						
		-	-	דרך	-	44		רשות מקומית				101	10104	6
								פרדס-חנה כרכור						
		-	-	דרך	-	209		רשות מקומית				301	10104	7
								פרדס-חנה כרכור						
0	0	100.00	3956894			4366								סה"כ

10/03/2013
תאריך

1082
מספר רשיון



חתימת השמאי
יא. יא. יא.

אברהם עזריאל
שם שמאי המקרקעין