

# גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER  
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER  
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין  
אדוה גן סתיו - שמאית מקרקעין

בס"ד  
אין לנו הונגרות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכ' בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מהאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכירה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומקת במכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק ממקודת מבט תכנונית.  
תאריך: 13.12.17  
רשות מקרקעי ישראל - מרחב חיפה

כ"י אלול, תשע"ז  
11 ספטמבר, 2017

**מינהל התכנון**  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
23-10-2017  
**נ ת ק ב ל**

ויקטור פילרסקי  
מתכנן מרחב עסקי חיפה  
רשות מקרקעי ישראל

עינת קאופמן  
סגנית מנהל מרחב עסקי חיפה  
רשות מקרקעי ישראל

הודעה על אישור תכנית מס'  
פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 7670  
ביום 13.12.17

**נספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון**  
**ללא הסכמת הבעלים**  
**לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה**  
**התשפ"ה - 1965**  
**ת.ב.ע. ש/1402/א**  
**בי"ס הקלאי,**  
**פרדס חנה - כרכור**

**מינהל התכנון - מחוז חיפה**  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
21.3.18  
**לאשר את התכנית**  
15.11.17  
תאריך: 11 יו"ר הועדה המחוזית

חלוקת נוסור  
7/10/17



# גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER  
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER  
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין  
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 2 -

## 1. רקע כללי

טבלת ההקצאה והאיזון ללא הסכמת הבעלים נערכה לתוכנית ש/1402/א. טבלת ההקצאות נערכה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. התוכנית כוללת חטיבת קרקע עליה ממוקמים מספר מבנים מסוגים שונים, המסווגת ביעודים בנייני משק ושירותים, מגורים ושירותים ובנייני ציבור וחברה וממוקמת מצפון מזרח לדרך הנדיב, מצפון מערב לרח' הצפירה ורחוב היוגב ומדרום לדרך פיק"א בחלק המרכזי של הישוב פרדס חנה - כרכור. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 11 חלקות ו-2 חלקי חלקות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הינו 56.497 דונם<sup>1</sup>. בטבלת ההקצאה והאיזון מסי בעלי זכויות רשומים, בניהם מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור שבבעלותה חלקת דרך.

השטח המסומן לאיחוד וחלוקה כולל את חלקות 82 - 83, 130 וחלק מחלקות 84-88, 126-129 ו-142 בגוש 10105.

## 2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום כתיבת הדו"ח.

## 3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 14.9.14 ע"י גדי דגני- שמאי מקרקעין.

<sup>1</sup> עפ"י תוכנית מדידה שנמסרה לי.

## גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER  
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER  
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין  
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין  
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 3 -

### 4. תיאור הסביבה והמקרקעין

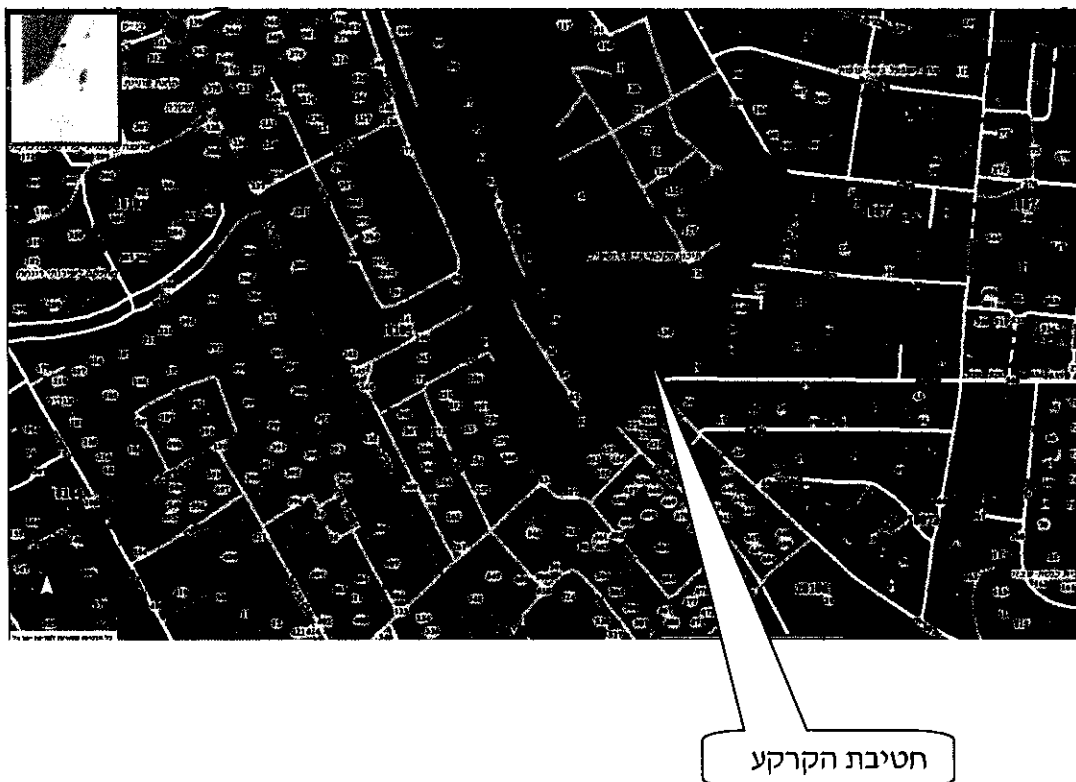
החלקות שבנדון נכללות בתחום חטיבת קרקע עליה ממוקמים מספר רב של מבנים מסוגים שונים, הממוקמת מצפון מזרח לדרך הנדיב, מצפון מערב לרח' הצפירה ורחוב היוגב ומדרום לדרך פיק"א בחלק המרכזי של הישוב פרדס חנה - כרכור.

הסביבה מאופיינת בבנייה צמודי קרקע חדשה וותיקה לצד ביה"ס החקלאי על כל מבניו.

פני השטח של חטיבת הקרקע מישוריים.

על הקרקע ממוקמים מבנים רבים בשימושים מגוונים.

### תצלום אוויר של חטיבת הקרקע נשוא השומה וסביבתה:



## גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER  
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER  
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין  
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין  
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 4 -

### 5. מצב תכנוני

#### 5.1 מצב קיים

- עפ"י ת.ב.ע ש/228 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2739 מיום 20/8/91 מסווגות החלקות בייעוד מגורים ושירותים, בנייני משק ושירותים, בנייני ציבור וחברה ודרכים כמפורט בטבלת איחוד וחלוקה- פרטי חלקות קיימות.

עפ"י התקנון התכליות וזכויות הבניה כדלקמן:

#### ייעוד מגורים ושירותים

- אחוזי בניה - 20% לקומה
- מס' קומות - 3

התכליות - דירות מגורים לסגל ההוראה ; המדריכים ופנימיות לילדים – חדר אוכל ושירותים אחרים הדרושים למטרה זאת.

#### ייעוד בנייני משק ושירותים

- אחוזי בניה - 10% לקומה
- מס' קומות - 1

התכליות - מבני אחסנה, לולים ורפתות, אגרו – מכניקה ובתי מלאכה של המוסד, חממות, משתלות ומקלטים.

#### ייעוד בנייני ציבור חברה

- אחוזי בניה - 15% לקומה
- מס' קומות - 2

התכליות – מועדונים, ספריות, אולמות, הרצאות ושירותים.

## גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**Adva Gan Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין  
 נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין  
 אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 5 -

### 6. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

• עפ"י תוכנית מוצעת ש/1402 א, נכללות חלקות 82-88, 126-130 בגוש 10105 וחלק חלקה 142 בגוש 10105 בתחום שטח המסומן לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965. מטרת התוכנית שינוי ייעוד הקרקע ממשק ושירותים ובנייני ציבור וחברה למגורים א', מגורים ב' ושטחים לצורכי ציבור.

להלן רשימת המגרשים המוקצים:

מס' מגרש	שטח דונם	ייעוד	מס' מגרש	שטח דונם	ייעוד
110	0.501	מגורים ב'	217	0.504	מגורים א'
111	0.500	מגורים ב'	218	0.508	מגורים א'
200	0.502	מגורים א'	219	0.509	מגורים א'
201	0.528	מגורים א'	220	0.508	מגורים א'
202	0.537	מגורים א'	221	0.503	מגורים א'
203	0.499	מגורים א'	222	0.497	מגורים א'
204	0.524	מגורים א'	223	0.501	מגורים א'
205	0.502	מגורים א'	224	1.195	מגורים א'
206	0.515	מגורים א'	300	1.090	מגורים ב'
207	0.506	מגורים א'	301	1.001	מגורים ב'
208	0.532	מגורים א'	302	1.066	מגורים ב'
209	0.576	מגורים א'	303	1.003	מגורים ב'
210	0.526	מגורים א'	304	1.003	מגורים ב'
211	0.610	מגורים א'	305	1.043	מגורים ב'
212	0.582	מגורים א'	306	1.135	מגורים ב'
213	0.503	מגורים א'	307	1.119	מגורים ב'
214	0.500	מגורים א'	308	1.043	מגורים ב'
215	0.502	מגורים א'	309	1.014	מגורים ב'
216	0.500	מגורים א'			

## גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER  
 NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER  
 Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
 נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין  
 אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 6 -

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן:

ייעוד מגורים א':

**שימושים:** מבני מגורים בצפיפות של 3.3-4 יח"ד לדונם.

ייעוד מגורים ב':

**שימושים:** מבני מגורים בצפיפות של עד 8 יח"ד לדונם.

יעוד	מגרש מיני	שטחי בניה		תכסית	מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בניין (מטרים) <sup>2</sup>			
		עיקרי	שירות <sup>3</sup>			מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת <sup>4</sup>	קדמי <sup>5</sup>	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
מגורים א'	500	65	16	50	81	2	1	כמסומן בתשרי ט	3	3	4
	690					3					
מגורים ב'	500	80	24	50	86	3	1	כמסומן בתשרי ט	4	4	5
	1,000	100	24			4					

ייעוד מבנים ומוסדות ציבור:

**שימושים:** שירותי ציבור בהתאם לקבוע בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, תוך

שימור המבנה הקיים, המסומן לשימור.

ייעוד שטח פרטי פתוח:

**שימושים:** אזורי משחק ומנוחה, לגינון, לשבילים להולכי רגל ולמערכות

תשתית תת-קרקעית.

<sup>2</sup> במגרשים פינתיים תוגדר, במסגרת תכנית הבינוי, אחת מחזיתות המגרש כחזית צד, ובהתאם לכך ייקבעו קווי הבניין בחזית זו. לחילופין, יישמר קו בניין קדמי בשתי החזיתות הקדמיות, ושתי החזיתות הנותרות יוגדרו כחזיתות צידיות, כמסומן בנספח הבינוי המנחה המצורף.  
<sup>3</sup> עד 40 מ"ר ליח"ד אחת, עבור ממ"ד, מחסן, חניה מקורה ושטח כללי. באם ייבנה חדר מדרגות משותף ל- 2 יח"ד לפחות יוספו עוד 4 מ"ר ליח"ד.  
<sup>4</sup> מותר לבנות מרתפים אשר לא ייחשבו במניין קומות הבניין, אך שטחם ייכלל בשטח הבנייה מותר (תוך ניוד שטחים מעל הקרקע או מתחת לקרקע), בהתאם לשימוש שייקבע בהם. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.5 מ', ותקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.2 מ' מעל פני הקרקע הסופית. לא יותקנו במרתף מערכות מים וביוב, אלא אם תותקן מערכת סניקה בין המרתף לקו הביוב.  
<sup>5</sup> קו הבניין למגורים מרחי' היוגב ומדרך הנדיב יהיה 4 מ' מגבול השטח הציבורי הפתוח המפריד בין הדרך למגרש המגורים.

## גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER  
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER  
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין  
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 7 -

### 7. המצב המשפטי

בהסתמך על העתק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט מיום 6.9.12 החלקות וחלקי החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות וחלקי חלקות המצויות בבעלות פרטית, ומקצתן רשומות בבעלות מועצה מקומית פרדס חנה ובית ספר תיכוני חקלאי פרדס חנה בע"מ כמפורט בטבלת איחוד וחלוקה מצב נכנס.

## גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER  
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER  
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין  
אדוה גן סטיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 8 -

### 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 הטבלה נערכה לפי תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

8.3 מיקום המגרשים שבנדון בתחום חטיבת קרקע הממוקמת מצפון מזרח לדרך הנדיב, מצפון מערב לרח' הצפירה ורחוב היוגב ומדרום לדרך פיק"א בחלק המרכזי של הישוב פרדס חנה - כרכור.

8.4 ההקצאה בוצעה תוך שאיפה להקטנת שותפויות במקרקעין וריכוז זכויותיהם של בעלי הזכויות.

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

#### מצב תכנוני קודם

- שטח החלקות ומיקומן.
- אפשרויות הניצול עפ"י המצב התכנוני התקף.
- החלק היחסי של כ"א מבעלי הזכויות.
- מיקום החלקות במתחם.
- שווי המחוברים: שווי המחוברים בכל חלקה הובא בחשבון בהתאם להנחיות תקן 15. השווי חושב לכל חלקה בהתאם לחלק היחסי שלה בתכנית.

#### מצב תכנוני חדש

- שטח המגרשים, מיקומם וצורתם.
- אפשרויות הניצול עפ"י התוכנית המוצעת.



## גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**Adva Gan Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין  
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין  
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 9 -

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

# גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER  
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER  
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין  
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין  
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 10 -

## 9. ערכי שווי בתחום התוכנית

טבלת האיזון וההקצאה נערכה עפ"י ערכי שווי יחסי (אקוויוולנטי).

### ערכי ומקדמי שווי –

#### מצב תכנוני קודם

הערכת השווי היחסי במצב תכנוני קודם הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

1	-	מקדם ייעוד מגורים א'
0.8	-	מקדם צורה ודרך
0.8	-	מקדם ייעוד מגורים ושירותים
0.52	-	מקדם ייעוד בנייני משק ושירותים

#### מצב חדש

הערכת השווי היחסי במצב תכנוני חדש הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

1	-	מקדם ייעוד מגורים א'
1.2	-	מקדם ייעוד מגורים ב' (בצפיפות 6 יח"ד)
1.3	-	מקדם ייעוד מגורים ב' (בצפיפות 7-8 יח"ד)
0.92-0.97	-	מקדם מיקום – קרבה לבי"ס/מבני ציבור
0.92-0.97	-	מקדם בגין מיקום – סמוך להצטלבות דרכים
0.97	-	מקדם צפיפות
0.95-0.98	-	מקדם צורה
0.95-0.99	-	מקדם בגין מיקום – סמוך לדרך
1.01-1.02	-	מקדם מיקום – צמוד לשטח ציבורי פתוח
1.02-1.04	-	מקדם מיקום – צמוד לשטח פרטי פתוח
1-0.975	-	מקדם מושע

## גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER  
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER  
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין  
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 11 -

### 10. נתוני השוואה

להלן מסי' נתוני השוואה כפי שהוצאו ממערכת שע"מ (מידע נדל"ן):

בפרויקט "מנדורין" של חב' "עמרום אברהם" הממוקם ברח' גלעד (גו"ח 10102/286-287)  
נמכרו מחציות קוטג'ים זו משפחתיים כדלקמן:

- מחצית מקוטג' זו משפחתי, זו קומתי הכולל 5 חדרים בשטח 154 מ"ר נמכרה ביום 12.12.13 תמורת 1,895,000 ₪.

1,895,000 ₪	
1,605,932 ₪	בניכוי 18% מע"מ
1,396,462 ₪	בניכוי 15% יזמות
770,000 ₪ = 154 מ"ר x 5,000 ₪	בניכוי עלויות בניה
626,462 ₪	

( / )

230 מ"ר	שטח המגרש
2,723 ₪ / למ"ר קרקע	מתקבל שווי של

- מחצית מקוטג' זו משפחתי, זו קומתי הכולל 5 חדרים בשטח 153 מ"ר נמכרה ביום 12.12.13 תמורת 1,785,000 ₪.

1,785,000 ₪	
1,512,712 ₪	בניכוי 18% מע"מ
1,315,401 ₪	בניכוי 15% יזמות
765,000 ₪ = 153 מ"ר x 5,000 ₪	בניכוי עלויות בניה
550,401 ₪	

( / )

230 מ"ר	שטח המגרש
2,393 ₪ / למ"ר קרקע	מתקבל שווי של

## גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER  
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER  
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין  
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 12 -

- מחצית מקוטגי דו משפחתי, דו קומתי הכולל 5 חדרים בשטח 154 מ"ר נמכרה ביום 3.4.14 תמורת 1,810,000 ₪.

1,810,000 ₪	
1,533,897 ₪	בניכוי 18% מע"מ
1,333,823 ₪	בניכוי 15% יזמות
770,000 ₪ = 154 מ"ר x 5,000 ₪	בניכוי עלויות בניה
563,823 ₪	
( / )	
230 מ"ר	שטח המגרש
2,451 ₪ / למ"ר קרקע	מתקבל שווי של

- מחצית מקוטגי דו משפחתי, דו קומתי הכולל 5 חדרים בשטח 154 מ"ר נמכרה ביום 5.6.14 תמורת 1,830,000 ₪.

1,830,000 ₪	
1,550,847 ₪	בניכוי 18% מע"מ
1,348,563 ₪	בניכוי 15% יזמות
770,000 ₪ = 154 מ"ר x 5,000 ₪	בניכוי עלויות בניה
578,563 ₪	
( / )	
230 מ"ר	שטח המגרש
2,515 ₪ / למ"ר קרקע	מתקבל שווי של

## גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER  
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER  
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין  
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 13 -

- מחצית מקוטגי דו משפחתי, דו קומתי הכולל 5 חדרים בשטח 161 מ"ר נמכרה ביום 3.11.14 תמורת 1,730,000 ₪.

₪ 1,730,000

₪ 1,466,101

₪ 1,274,871

₪ 805,000 = 161 מ"ר x 5,000 ₪

₪ 469,871

( / )

230 מ"ר

2,042 ₪ / למ"ר קרקע

בניכוי 18% מע"מ

בניכוי 15% יזמות

בניכוי עלויות בניה

שטח המגרש

מתקבל שווי של

מתקבל שווי ממוצע של 2,400 ₪/למ"ר קרקע במעוגל.

## גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

**GADI DEGANI** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**NATALIE HOCHTEIL** - LIC. REAL ESTATE VALUER  
**Adva Gan Stav** - LIC. REAL ESTATE VALUER

**גדי דגני** - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
**נתלי הוכטייל** – שמאית מקרקעין  
**אדוה גן סתיו** – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 14 -

### תחשיב לקביעת מקדמים

אזור מגורים ב' (7-8 יח"ד)			אזור מגורים ב' (6 יח"ד)			אזור מגורים א'		
אקווי	שירות	עיקרי	אקווי	שירות	עיקרי	עיקרי	שירות	עיקרי
122.40%	32%	100%	96.80%	24%	80%	76.2%	16%	65%

- סה"כ שטח בניה לדונם -  $1,270.34 \text{ מ"ר} = 1,000 \text{ מ"ר} \times 96.8/76.2$

( x )

שווי מ"ר קרקע מגורים א' - 2,400 ₪

שווי דונם קרקע - 3,048,816 ₪

( - )

יתרת חצר  $194,400 \text{ ₪} = 2,400 \times 0.3 \times (1,270 \text{ מ"ר} - 1,000 \text{ מ"ר})$

2,854,416 ₪

( / )

שווי מ"ר קרקע מגורים א' - 2,400,000 ₪

מתקבל מקדם של 1.19 ובמעוגל 1.2
  
- סה"כ שטח בניה לדונם -  $1,264.46 \text{ מ"ר} = 1,000 \text{ מ"ר} \times 122.4/96.8$

( x )

מקדם צפיפות 0.9

1,138.01 מ"ר

( x )

שווי מ"ר קרקע מגורים ב' - 2,880 ₪

שווי דונם קרקע - 3,277,480 ₪

( / )

שווי מ"ר קרקע מגורים א' - 2,880,000 ₪

מתקבל מקדם של 1.13 ובמעוגל 1.1

## גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER  
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER  
Adva Gan Stav - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין  
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין  
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 15 -

### 11. הצהרות

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2009, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), 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.

ובאתי על החתום,

גדי דגני  
שמאי מקרקעין



טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים - תוכנית ש/1402/א - הסדרת מתחמים למבני ציבור ולמגורים

תשלומי איזון		מצב יוצא						מצב נכנס					נתוני המקרקעין						
שטח תוכנית ישלם	שטח תוכנית יקבל	סריכ שטח יחסי	שטח יחסי	שטח מצב יוצא	יעד המגורים המוקצת	חלקים כמגורים	שטח המגורים המוקצת	מס' ומחזוריות	שטח יחסי	שטח מצב נכנס	יעוד החלקת	חלקים כבעלות או זכויות על החלקת	מס' זהות	שם הבעלים הרשום	שטח החלקת הכלול בחלוקה החוקית (במ"ר)	שטח החלקת הרשום במ"ר	חלקה	נוט	מס' יי
956 ש"ר	0 ש"ר	4.847%	0.074%	48,511 ש"ר	מגורים א'	4.214%	502	200	4.846%	3,181,738 ש"ר	בנייני משק ושירותים	5.000%	22540868	יוגב יניב	3,947	4,692	82	10105	1
			1.943%	1,275,912 ש"ר	מגורים א'	100.000%	537	202			בנייני משק ושירותים				4,171	4,705	83		
			0.908%	596,376 ש"ר	מגורים א'	50.000%	502	205			בנייני משק ושירותים				4,158	4,736	84		
			1.922%	1,261,895 ש"ר	מגורים א'	100.000%	526	210			בנייני משק ושירותים				3,398	4,798	85		
											בנייני משק ושירותים				3,439	4,639	86		
											בנייני משק ושירותים				3,440	4,752	88		
											מגורים ושירותים				2,796	4,891	126		
											מגורים ושירותים				2,767	4,828	127		
											מגורים ושירותים				2,783	4,868	128		
											מגורים ושירותים				2,383	4,759	129		
											בנייני משק ושירותים				520	4,759	129		
											בנייני משק ושירותים				4,029	4,862	130		
											מגורים ושירותים				615	4,862	130		
628 ש"ר	0 ש"ר	4.847%	0.093%	61,347 ש"ר	מגורים א'	5.329%	502	200	4.846%	3,181,738 ש"ר	בנייני משק ושירותים	5.000%	23062235	בכנישטי אברהם	3,947	4,692	82	10105	2
			1.949%	1,279,619 ש"ר	מגורים א'	100.000%	528	201			בנייני משק ושירותים				4,171	4,705	83		
			1.896%	1,245,024 ש"ר	מגורים א'	100.000%	524	204			בנייני משק ושירותים				4,158	4,736	84		
			0.908%	596,376 ש"ר	מגורים א'	50.000%	502	205			בנייני משק ושירותים				3,398	4,798	85		
											בנייני משק ושירותים				3,439	4,639	86		
											בנייני משק ושירותים				3,440	4,752	88		
											מגורים ושירותים				2,796	4,891	126		
											מגורים ושירותים				2,767	4,828	127		
											מגורים ושירותים				2,783	4,868	128		
											מגורים ושירותים				2,383	4,759	129		
											בנייני משק ושירותים				520	4,759	129		
											בנייני משק ושירותים				4,029	4,862	130		
											מגורים ושירותים				615	4,862	130		
0 ש"ר	15,564 ש"ר	1.333%	1.333%	875,323 ש"ר	מגורים ב'	27.079%	1,090	300	1.357%	890,887 ש"ר	בנייני משק ושירותים	1.400%	10203107	נוי אהובה	3,947	4,692	82	10105	3
											בנייני משק ושירותים				4,171	4,705	83		
											בנייני משק ושירותים				4,158	4,736	84		
											בנייני משק ושירותים				3,398	4,798	85		
											בנייני משק ושירותים				3,439	4,639	86		
											בנייני משק ושירותים				3,440	4,752	88		
											מגורים ושירותים				2,796	4,891	126		
											מגורים ושירותים				2,767	4,828	127		
											מגורים ושירותים				2,783	4,868	128		
											מגורים ושירותים				2,383	4,759	129		
											בנייני משק ושירותים				520	4,759	129		
											בנייני משק ושירותים				4,029	4,862	130		
											מגורים ושירותים				615	4,862	130		
0 ש"ר	14,033 ש"ר	2.692%	0.233%	153,032 ש"ר	מגורים א'	12.291%	532	208	2.714%	1,781,773 ש"ר	בנייני משק ושירותים	2.800%	300827961	לוי אור	3,947	4,692	82	10105	4
			2.459%	1,614,708 ש"ר	מגורים ב'	54.383%	1,001	301			בנייני משק ושירותים				4,171	4,705	83		
											בנייני משק ושירותים				4,158	4,736	84		
											בנייני משק ושירותים				3,398	4,798	85		
											בנייני משק ושירותים				3,439	4,639	86		
											בנייני משק ושירותים				3,440	4,752	88		
											מגורים ושירותים				2,796	4,891	126		
											מגורים ושירותים				2,767	4,828	127		
											מגורים ושירותים				2,783	4,868	128		
											מגורים ושירותים				2,383	4,759	129		
											בנייני משק ושירותים				520	4,759	129		
											בנייני משק ושירותים				4,029	4,862	130		
											מגורים ושירותים				615	4,862	130		
0 ש"ר	2,015 ש"ר	6.878%	2.063%	1,354,433 ש"ר	מגורים ב'	45.617%	1,001	301	6.881%	4,518,067 ש"ר	בנייני משק ושירותים	7.100%	25499864	לוי גיא	3,947	4,692	82	10105	5
			4.815%	3,161,620 ש"ר	מגורים ב'	100.000%	1,066	302			בנייני משק ושירותים				4,171	4,705	83		
											בנייני משק ושירותים				4,158	4,736	84		
											בנייני משק ושירותים				3,398	4,798	85		
											בנייני משק ושירותים				3,439	4,639	86		
											בנייני משק ושירותים				3,440	4,752	88		
											מגורים ושירותים				2,796	4,891	126		
											מגורים ושירותים				2,767	4,828	127		



תשלומי איזון		מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין						
כלל התשלומים	כלל התשלומים יקבל	שויב שווי יחסי	שווי יחסי	שווי מצב יוצא	שער המגורש המוקדמת	חלקים במגורש	שטח המגורש המוקדמת	מס' המגורש המוקדמת	שווי יחסי	שווי מצב נכנס	יחידת החלקה	חולקים במכלול או בזכויות על החלקה	שטח חלקה או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות	שם הבעלים הרשום	שטח חלקה המכלול בחלקה (התועה (מס'ר)	שטח חלקה תרשום במס' החלקה	חלקה	גוש	מס'ר
																2,783	4,868	128		
																2,383	4,759	129		
																520	4,759	129		
																4,029	4,862	130		
																615	4,862	130		
0 ₪	2,211 ₪	9.688%	0.327%	214,961 ₪	מגורים א'	18.673%	502	200	9.692%	6,363,475 ₪	10.000%		22554141	בוהדנה חיים	3,947	4,692	82	10105	6	
																4,171	4,705	83		
																4,158	4,736	84		
																3,398	4,798	85		
																3,439	4,639	86		
																3,440	4,752	88		
																2,796	4,891	126		
																2,767	4,828	127		
																2,783	4,868	128		
																2,383	4,759	129		
																520	4,759	129		
																4,029	4,862	130		
																615	4,862	130		
6,461 ₪	0 ₪	4.953%	0.117%	76,998 ₪	מגורים ב'	2.382%	1,090	300	4.943%	3,245,372 ₪	5.100%		52109733	לוי ירדנה	3,947	4,692	82	10105	7	
																4,171	4,705	83		
																4,158	4,736	84		
																3,398	4,798	85		
																3,439	4,639	86		
																3,440	4,752	88		
																2,796	4,891	126		
																2,767	4,828	127		
																2,783	4,868	128		
																2,383	4,759	129		
																520	4,759	129		
																4,029	4,862	130		
																615	4,862	130		
29,619 ₪	0 ₪	24.274%	1.731%	1,136,631 ₪	מגורים א'	86.522%	582	212	24.229%	15,908,688 ₪	25.000%		64813116	חקיקת מנסור	3,947	4,692	82	10105	8	
																4,171	4,705	83		
																4,158	4,736	84		
																3,398	4,798	85		
																3,439	4,639	86		
																3,440	4,752	88		
																2,796	4,891	126		
																2,767	4,828	127		
																2,783	4,868	128		
																2,383	4,759	129		
																520	4,759	129		
																4,029	4,862	130		
																615	4,862	130		
44,036 ₪	0 ₪	29.142%	2.021%	1,326,919 ₪	מגורים ב'	100.000%	501	110	29.075%	19,090,425 ₪	30.000%		64813108	חקיקת מרי (מהרנגי)	3,947	4,692	82	10105	9	
																4,171	4,705	83		
																4,158	4,736	84		
																3,398	4,798	85		
																3,439	4,639	86		
																3,440	4,752	88		
																2,796	4,891	126		
																2,767	4,828	127		
																2,783	4,868	128		
																2,383	4,759	129		
																520	4,759	129		
																4,029	4,862	130		
																615	4,862	130		
0 ₪	31,128 ₪	2.666%	2.666%	1,750,645 ₪	מגורים ב'	54.158%	1,090	300	2.714%	1,781,773 ₪	2.800%		38400792	לוי ניב	3,947	4,692	82	10105	10	
																4,171	4,705	83		
																4,158	4,736	84		
																3,398	4,798	85		
																3,439	4,639	86		
																3,440	4,752	88		
																2,796	4,891	126		
																2,767	4,828	127		
																2,783	4,868	128		
																2,383	4,759	129		
																520	4,759	129		

תשלומי איזון		מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
מס' יחיד	שטח	חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה
מס' יחיד	שטח	חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה
0	1,276	5.619%	0.806%	529,512	מגורים ב'	16.381%	1,090	300	5.621%	3,690,816	בניין משק ושירותים	5.800%	42965236	לוי שמואל	4,029	4,862	130	11
			4.813%	3,160,028	מגורים ב'	100.000%	1,003	304							615	4,862	130	
															3,947	4,692	82	
															4,171	4,705	83	
															4,158	4,736	84	
															3,398	4,798	85	
															3,439	4,639	86	
															3,440	4,752	88	
															2,796	4,891	126	
															2,767	4,828	127	
															2,783	4,868	128	
															2,383	4,759	129	
															520	4,759	129	
															4,029	4,862	130	
															615	4,862	130	
0	18,358	1.234%	1.234%	810,136	מגורים א'	70.374%	502	200	1.262%	828,494	בניין משק ושירותים	100.000%	520010125	בית ספר תיכוני חקלאי פרדס חנה בע"מ	659	1,713	87	12
2,884	0	1.827%	0.003%	2,049	מגורים א'	0.178%	502	200	1.823%	1,196,765	בניין משק ושירותים	100.000%		מועצה מקומית פרדס חנה	994	8,050	142	13
			1.824%	1,197,600	מגורים א'	100.000%	499	203										
84,585	84,585	100.000%	100.000%	65,660,010			25,187		100.000%	65,660,010					40,099	62,293		סה"כ
					מבנים ומסודות ציבור		1,411	3			מבנה ציבור			בניין ציבור וחברה	53	4,736	84	14
					שטח ציבורי פתוח		7,106	13			מבנה ציבור				877	4,737	85	
					שטח ציבורי פתוח		1,236	14			מבנה ציבור				1,200	4,639	86	
					שטח ציבורי פתוח		214	15			מבנה ציבור				1,312	4,752	88	
					שטח ציבורי פתוח		258	16			מבנה ציבור				1,355	4,891	126	
					שטח ציבורי פתוח		1,571	17			מבנה ציבור				1,860	4,828	127	
					שטח ציבורי פתוח		778	18			מבנה ציבור				1,882	4,868	128	
					שטח ציבורי פתוח		245	19			מבנה ציבור				1,620	4,759	129	
					שטח ציבורי פתוח		2,022	20			מבנה ציבור				1,300	8,050	142	
					דרך מאושרת		135	36			דרך מאושרת			דרך	745	4,692	82	15
					דרך מאושרת		132	37			דרך מאושרת				534	4,705	83	
					דרך מאושרת		445	34			דרך מאושרת							
					דרך מאושרת		414	35			דרך מאושרת				525	4,736	84	
					דרך מאושרת		1,459	39			דרך מאושרת				523	4,737	85	
					דרך מוצעת		18	44			דרך מאושרת				859	1,713	87	
					דרך מוצעת		8,085	46			דרך מאושרת				740	4,891	126	
					דרך מוצעת		591	47			דרך מאושרת				201	4,828	127	
					דרך מוצעת		2,375	48			דרך מאושרת				203	4,868	128	
					דרך מוצעת		48	49			דרך מאושרת				236	4,759	129	
					דרך מוצעת		23	50										
					דרך משולבת		682	53										
					דרך משולבת		481	55			דרך מאושרת				218	4,862	130	
					מתקנים הנדסיים		39	80										
					מתקנים הנדסיים		39	81			דרך מאושרת				155	8,050	142	
84,585	84,585	100.000%	100.000%	65,660,010			56,497		100.000%	65,660,010					56,497			סה"כ



נדי דגני  
שם שמאי המקרקעין  
חתימת השמאי