



משרד שמאות מקרקעין

שמאי מקרקעין מוסמך



H.B.U



סח'נין 30810 טלפקס 04- 6744072 נייד 054-8020259 , 054-3381931

[Fakhre1962@gmail.com](mailto:Fakhre1962@gmail.com)



נספח לטבלת איזון ולוח הקצאה

תכנית מס' תמ"ל/1061 "מתחם דרומי ערערה"  
ערערה  
מתחם ג'

גרסה 3





תאריך: 01/08/2021

לכבוד : משרד מלול קורן - אדריכלים  
חיפה

א.ג,

הנדון:

נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מס' תמ"ל/1061

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

(מתחם ג')

חלק מגושים 12173 , 12174 , 12176

ערערה, שכונה דרומית זרחית



### 1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת כנספח לתכנית תמ"ל/1061 (בהליכי תכנון), שכוללת הוראות של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.



השטח הכלול בתכנית המוצעת מצוי בחלק הדרומי של הכפר ערערה, באזור בעל קרקע משופעת המתרוממת ממערב למזרח ומצפון לדרום מגובה של 140 מ' מעל פני הים בחלק הנמוך, ועד לכ- 240 מ' מעל פני הים בחלק הגבוה. אזור התכנון גובל ממזרח בכביש 6513, מדרום ביישוב קציר ומצפון במרקם הבנוי של מרכז ערערה.

שטח התכנית המוצעת כ-2077 דונמים. מרבית שטח התכנון נכלל בתחום השיפוט של המועצה המקומית ערה-ערערה ובתחום תכנית המתאר הכוללת של המועצה המצויה בהכנה -354-0207621.

בתכנית נכללים מספר אזורים בהם יש תכניות מאושרות שהעיקריות בהם אזורים מותרים לבנייה בהתאם לתכנית המתאר ענ/124 באזור התעסוקה (התעשייה) המערבי וכן תכנית ענ/211 לשכונת מגורים בחלק המזרחי של התכנית.



בתחום התכנית נכללים כ-330 בניינים, מתוכם 106 בניינים בתחומים המותרים לבנייה ע"פ תכניות מאושרות והיתרה מחוץ לתחום התכניות המאושרות. מספר יחידות הדיור במבנים אלו מוערך בכ-650 יחידות דיור.

מטרת התכנית, תכנון מפורט של השכונה הדרומית בערערה תוך הוספת כ-3,270 יחידות דיור ויצירת מסגרת תכנונית להסדרת יחידות דיור קיימות ותכנון מפורט להרחבת אזור התעסוקה של היישוב.

בתחום התכנית שלושה מתחמי איחוד וחלוקה,

המתחם נשוא חוות דעת זו הנו מתחם ג' ששטחו כ- 242 ד' וכולל חלקים מגושים 12173, 12174 ו-12176.





**נספח זה מתייחס לטבלת האיזון של מתחם ג'.**

**2. פרטי המקרקעין הכלולים בתחום האיחוד וחלוקה**

**יישוב :** ערערה, שכונה דרומית מערבית.  
**גוש/חלקה :**

שטח רשום	חלקה	גוש
90342	23	12176
22290	30	12176
156724	1	12176
26534	5	12176
6714	2	12176
18799	22	12176
217237	47	12176
1535	22	12174
30473	41	12174
1635	15	12174
2020	18	12174





### 3. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלה הינו יום 07/07/2020

### 4. מועד הביקור

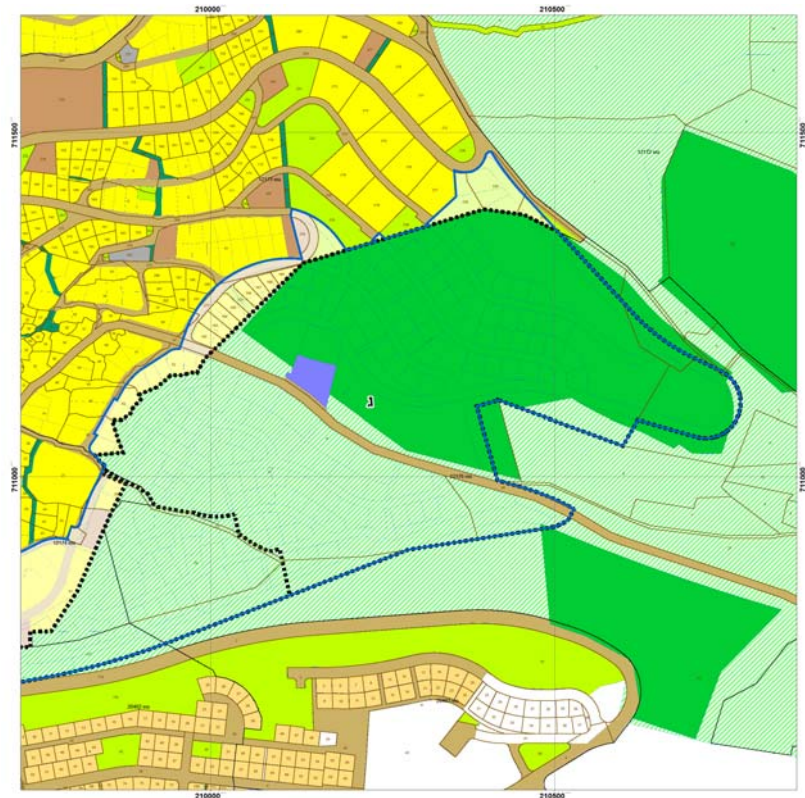
ביקור במתחם התכנית וסביבתו נערך במועדים שונים ובין היתר ביום 30.08.2018 ובמשך חודשים מינואר/2019 ועד יוני 2019, כאשר ביקור אחרון נערך ביום 15/06/2020



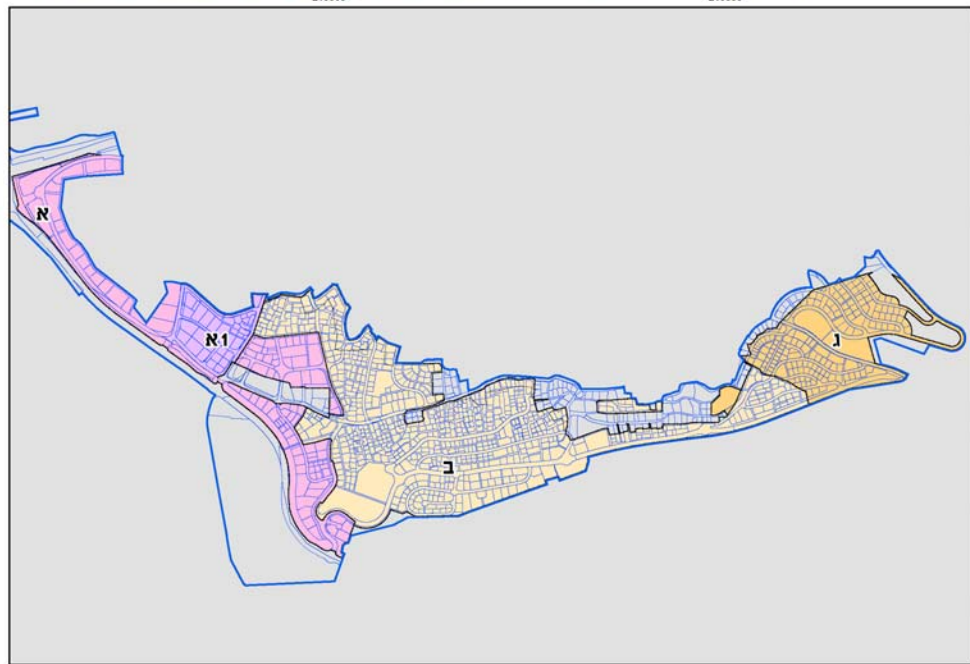
### 5. תיאור הסביבה והמקרקעין

- השטח הכלול בתכנית המוצעת מצוי בחלק הגבוה של הכפר ערערה, באזור בעל קרקע משופעת המתרוממת ממערב למזרח ומצפון לדרום מגובה של 140 מ' מעל פני הים בחלק הנמוך, ועד לכ- 240 מ' מעל פני הים בחלק הגבוה. אזור התכנון גובל ממזרח בכביש 6513, מדרום ביישוב קציר ומצפון במרקם הבנוי של מרכז ערערה.
- הטופוגרפיה הכללית בסביבה משופעת.
- הפיתוח בסביבה חלקי.
- מתחם ג'; שטחו כ- 242 ד' וכולל חלקים מגוש 12176 המקרקעין הכלולים במתחם ג' מהווים ברובם קרקע הן חקלאית והן יער בחלקה מבונה (מבני מגורים)





מתחם ג' תשריט מצב מאושר



תשריט מוצע של מתחם ג'



### מצב הזכויות

מתחם ג'; אשר נכלל באיחוד וחלוקה הנו בשטח של כ 242 דונם, רוב הקרקע בבעלות ציבורית, מדינה, קק"ל, ושטח אשר טרם הוסדר כ 4 דונם, והשאר בבעלות פרטית כ 25 דונם בלבד.

### 6. מצב התכנון

#### 6.1. תכנון בתוקף

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	7. תאריך
תמא/ 22	אישור ע"פ תמ"א		4363	980	19/12/1995
תממ/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 6 ממשיכות לחול.	7397	1404	11/12/2016



מספר תכנית מאושרת	שם התכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף
ג/ 400	תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה	989	10/01/1963
ענ/ 124	ג/1023 - ענ/124	4374	25/01/1996
ענ/ 211	שינוי תכנית מתאר ענ/211 ערערה המהווה שינוי לתכנית מתאר ענ/124	4844	17/01/2000
חפאג/1287/מ/341	יערות מנשה	7055	08/06/2015



להלן התפלגות יעוד השטחים הכלולים באיחוד וחלוקה<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> השטחים נמסרו לח"מ מהעורך/מוודד.





ס"ה כ"כ	יעוד					מתחם
	מגורים	יער	דרך	מתקנים הנדסיים	חקל אי	ג
232	לא נכלל	108	כ 10	3	111	שטח

**מצב תכנון במצב הקיים:**



על חלק מהמתחם חלה תכנית ענ/211 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 17/01/2000 בי.פ. 4844, כאשר מייעדת חלקים מהמתחם מגורים א', דרכים ומעט שב"צ.

לפי הוראות התכנית, מגורים א' :



מגרש מינמאלי	צפיפות	תכסית	עיקרי	שירות	מס' קומות	קווי בניין	אורך חזית
450 מ"ר או כפי שקיים	עד 4 יחידות לדונם	35%	60%	30%	עד 3	צדדי 3, אחורי 4.5 קדמי 4 אם לא צויין בתשריט אחרת	16 מ'

**8.1 התכנון המוצע – הצעת תכנית תמ"ל/1061**



כאמור, טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת כנספח לתכנית מס' תמ"ל/1061 (בהליכי תכנון), שכוללת הוראות של איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

שטח התכנית המוצעת כ-2077 ד'. התכנית כוללת שלושה מתחמי איחוד וחלוקה, ועוד שטחים אשר לא הוכנסו לאיחוד וחלוקה

מטרת התכנית, תכנון מפורט של השכונה הדרומית בערערה תוך הוספת כ-3,270 יחידות דיור, יצירת מסגרת תכנונית להסדרת יחידות דיור קיימות ותכנון מפורט להרחבת אזור התעסוקה של היישוב.









## בהתאם לתשריט המוצע, מתחם ג' הנדון כולל יעוד סחירים של

- מגורים א'
- מגורים ב',
- מגורים ומסחר.

### שימושים אזור מגורים א'

- א. בתי מגורים
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות, סדנאות אומנים.
- ג. יחידות אירוח (צימרים).
- ד. עיבוד חקלאי ומבנים חקלאיים ללא גידול בעלי חיים וללא השפעות סביבתיות.

### שימושים אזור מגורים ב'

- א. בתי מגורים
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות, סדנאות אומנים

### שימושים באזור מגורים ומסחר :

- א. מגורים.
- ב. מסחר קמעונאי, כולל בתי עסק, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזור מגורים.
- ג. בתי מלאכה באופי והיקף המתאימים לאזור מגורים.
- ד. עיבוד חקלאי ומבנים חקלאיים ללא גידול בעלי חיים וללא השפעות סביבתיות למעט בתאי שטח
- ה. יחידות ארוח (צימרים) בתנאים הקבועים בסעיף 4.1.

### **מסחר**

- א. יותרו רק מסחר ותעסוקה שאין להם השלכות סביבתיות שליליות ושאינם פוגעים ברווחת המגורים. לא יותרו באזור זה כל סוג עסק העלול לגרום מפגעי ריח, רעש או הפרעה אחרת אשר אינם מתאימים לאזור מגורים.
- ב. בבקשה להיתר בנייה יפורט התכנון ופיתוח השטח במרחב שבין חזית הרחוב ובין השימוש המסחרי ותובטח נגישות נוחה מהרחוב לחזית המסחרית. תותר הקמת סטווין עד קו המגרש ובקומות העליונות יותרו אזורים גינות/מרפסות מעל הסטווין. לא יותר כל שימוש מסחרי אחר במרווחים.
- ג. במסגרת בקשה להיתר בנייה יוצגו כל המערכות הטכניות הנדרשות לשימושי המסחרי ופתרונות למזעור השפעתם. לרבות מערכות מיזוג ואוורור וכיו"ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ד. שטחי פריקה וטעינה או שטחי שירות אחרים הגורמים למטרד חזותי יופרדו מחזית הרחוב.
- ה. מיכלי אשפה המשמשים את העסקים המסחריים יופרדו מאלה המשמשים את דיירי המגורים, בחדרי אשפה נפרדים, במיקום שייקבע בהיתר בניה.

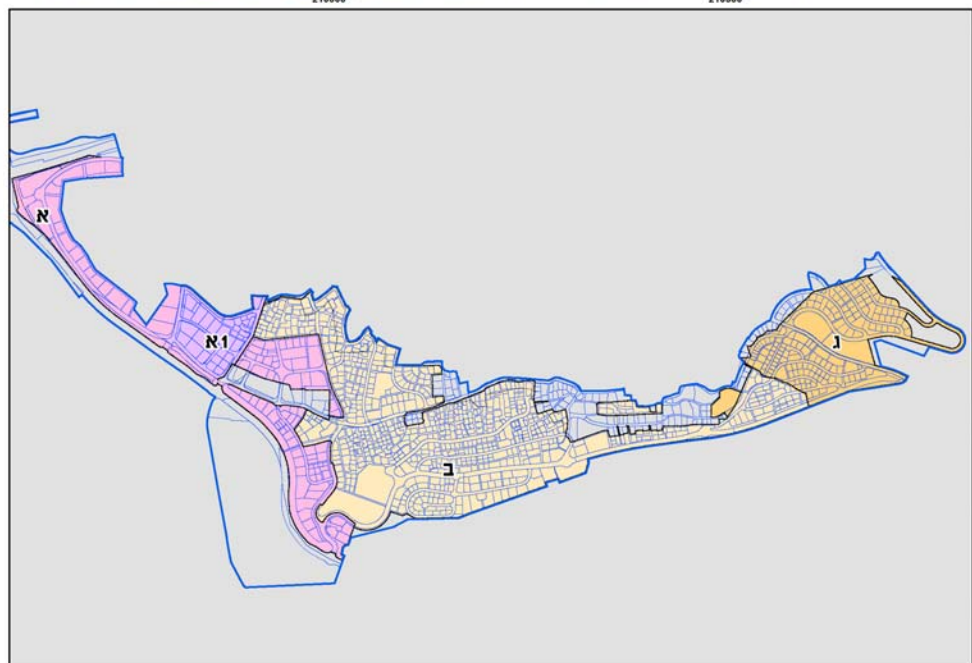
### זכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות התקנון לכל תא שטח

**תשריט "מצב מוצע" - הצעת תכנית תמ"ל/1061**



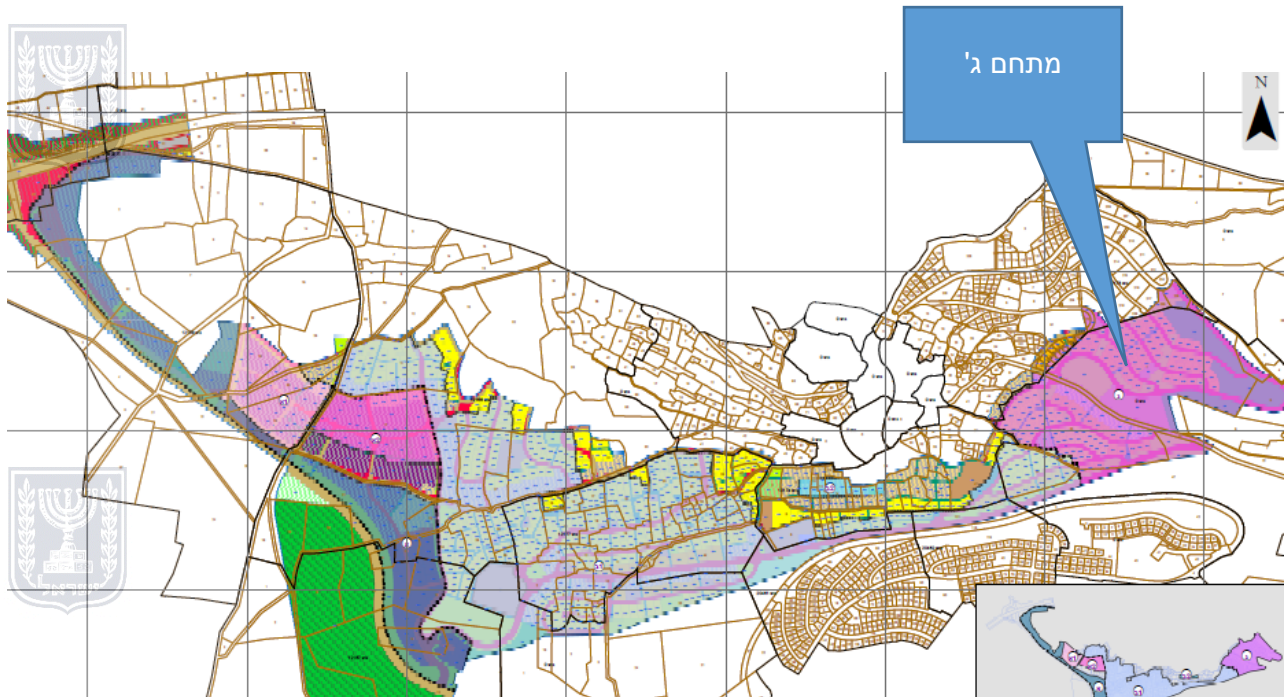


## מתחם ג'





## תשריט מתחמי איחוד וחלוקה



תשריט התכנית





## 8. עקרונות שומה, גורמים ושיקולים בהקצאה

בבואי לערוך את טבלת האיזון וההקצאה הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

### 8.1. כללי:

8.1.1. הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 לעניין עריכת טבלת האיזון, כפי שנקבעו בפרק ג', סימן ז', סעיף 122 לחוק כדלקמן:



**"122. חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:**

(1) **כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;**

(2) **שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;**

(3) **לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש;**



(4) **מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קרבת מקומו למגרש הקודם, אולם רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית שהוכנה לפי סימן זה, תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש והועדה המקומית; לא הסכימו בעלי המגרש והועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותנו יושב ראש ועדת הערר בהתייעצות עם יושב ראש הועדה המחוזית; הבורר שמונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, יקבע את שכרו ואת החייבים בתשלומו; הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון או אחד הצדדים; על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח-1968, בכפוף להוראות סעיף זה;**



(5) **שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מיתאר המחייבת במקום."**

8.1.2. הוראות תקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית שאושר ע"י מועצת שמאי מקרקעין ביום 02.04.2008 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

בנוסף להבהרה מס' 1 לתקן מס' 15 ולדברי ההסבר לתקן אשר פורסם ע"י הוועדה לתקינה שמאית/מועצת שמאי המקרקעין

8.1.3. הטבלה נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009 ולתקינה השמאית המאושרת, לרבות תיקון משנת 2013 שהתפרסם בתאריך 07/07/2013, קובץ תקנות מס' 7266





8.1.4. עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"צ 4914/91, 5063/94, ההקצאה תעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המקרקעין בכל אחד מהמצבים התכנוניים. ככל שאין אפשרות לשמור על השווי היחסי, יפעל השמאי עפ"י האמור בסעי' 122(3) לחוק.

8.1.5. מובא בחשבון השטח הכלול בתכנית והמצב התכנוני של השטחים הכלולים באיחוד וחלוקה, בשני מצבי התכנון: הקודם והחדש.

8.1.6. לצורך קביעת השווי בשני מצבי התכנון התקבלה מדידה של מודד מוסמך/אדרכלים לקביעת שטח החלקות/חלקי חלקות ושטח המגרשים המוצעים.

8.1.7. יושמו עד כמה שניתן עקרונות החלוקה בהתאם לתקן 15



8.1.8. זכויות שאינן רשומות בלשכת רישום מקרקעין: ההקצאה תבוצע בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו בלבד. טענות בדבר בעלות שלא רשומה תוסדר בין הטוען לזכות לבין הבעלים הרשומים. (ראה פס"ד עתמ (ת"א) 145-08 אורליך שרה נ' יו"ר הועדה לתו"ב (מחוז ת"א))

## 8.2. מצב נכנס

8.2.1. הובא בחשבון שווי קרקע חקלאית לפי מקדם 1.0 וכן קרקע ביעוד יער לפי מקדם 0.7 מקרקע חקלאית. כמו"כ קרקע ביעוד מתקנים הנדסיים קיבלה מקדם שווי 0.7.

8.2.2. ביחס לשטחי מגורים במצב מאושר, שווים לא נלקח בחשבון במצב נכנס וכנגדם הוקצה שטח בשווי זהה במצב יוצא.



8.2.3. קרקע חקלאית מסוג מתרוקה שבפועל משמשת דרך, וכן דרכים מופקעות/סלולות לא נכללו בתחשיב האיזון ונרשמו "מתחת לקו".

בעוד קרקע מתרוקה שאינה בשימוש דרך הובאה בחשבון במקדם איקווי 0.45 מסביבתה, קרי, ביעוד חקלאי. יש לציין כי מתרוקה אשר בשימוש דרך ניתנה ערך 0 וזאת בהתאם להוראות תקן 15 האמור.



8.2.4. התייחסות למחוברים: לא הובאו בחשבון מחוברים אשר הוקמו ללא היתר (בהתאם לסעיף 8.7 לתקן 15)

8.2.5. הבאתי בחשבון את מצב הזכויות במקרקעין כמפורט בפרק "מצב הזכויות".

8.2.6. שווי הזכויות במצב נכנס נקבע עפ"י החלק היחסי של כ"א מהבעלים בחלקה, עפ"י הרישום בטאבו.

8.2.7. הובא בחשבון מיקום השטח הכלול באיחוח, הטופוגרפיה, ייעודי הקרקע ושאר מאפייני הקרקע הכלולה.

8.2.8. השווי במצב הנכנס הוערך לפי המקדם האיקוויילנטי כאמור, כאשר קרקע ביעוד חקלאי יוחס לה מקדם איקווי 1, קרקע ביעוד יער יוחס לה מקדם איקווי 0.7



8.2.9. קרקע ביעוד מגורים במצב הנכנס, חלקה 41 גוש 12174, הוצגה בשווי מוחלט לפי תקן 15 (כדי למנוע מצב של שאיבת זכויות ועיוותים בטבלה, ובשווי זהה הוקצו מגרשי תמורה).



כך שחלקה 41 בגוש 12174 אשר השתתפה בקרקע מגורים בשטח 7470 מ"ר בשווי נכנס 2,734,000 ₪, קיבלה מגרשי תמורה במצב היוצא בשטח 4954 מ"ר באותו שווי של 2,734,000 ₪. וזאת כנדרש לפי התקן. שמרה על אותו שווי מוחלט בשני מצבי התכנון.

8.2.10. קרקע ביעוד חקלאי אבל משמשת יער קיבלה מקדם 0.8

8.2.11. הבאתי בחשבון את מצב הזכויות במקרקעין כמפורט בפרק "מצב הזכויות".

8.2.12. שווי הזכויות במצב נכנס נקבע עפ"י החלק היחסי של כ"א מהבעלים בחלקה, עפ"י הרישום בטאבו.

8.2.13. הובא בחשבון מיקום השטח הכלול באיחוו"ת, הטופוגרפיה, ייעודי הקרקע ושאר מאפייני הקרקע הכלולה.



### 8.3. מצב יוצא:

8.3.1. הובא בחשבון השטחים והיעודים במצב יוצא.

8.3.2. גורם מושאע נקבע לפי מקדם 0.9

8.3.3. נתוני השטחים בטבלת האיזון ובנספח המלל מבוססים על הנמסר לח"מ מעורך התכנית ומהמודד



8.3.4. בגין קרקע ביעוד מגורים במצב הנכנס הוקצו מגרשים בשווי זהה (שווי מוחלט זהה למצב הנכנס) הקצאות מגרשי התמורה לחלקה 41 בגוש 12174

8.3.5. מגרשים לצרכי ציבור: עפ"י הוראות תקן 15 חלקות/מגרשים ביעוד צרכי ציבור לא ישתתפו בתחשיבי האיזון ויוקצו לרשות המקומית וירשמו על שמה.

8.3.6. שחזור זכויות: לא יובאו הפרשות/הפקעות קודמות בחשבון, וזאת בכפוף לפסיקה (בג"צ 6942/15, עע"מ 1182/16), ובכפוף להוראות סעיף 8.5 לתקן 15.

8.3.7. החלוקה ל מתחמים באה לאור שיקולים אשר עוגנו בפרק 6 לתקן 15 (סעיפים 6.1, 6.2, 6.3), ולפי רוח הפסיקה בעניין לוגסי עתמ חי 16-05-17665, בנוסף לעע"מ 5556/05 תמיר נ' שר הפנים).

8.3.8. הטבלה נערכה ללא תשלומי איזון (או תשלומי איזון זעירים ממש וזניחים)



## 9. נתוני וערכי שווי בתחום התכנית

### עסקאות לקרקע חקלאית בערערה מאתר נדלן-מס רכוש

מס'	גוש	חלקה	תאריך העסקה	שטח במ"ר	שווי מוערך בש"ח	שווי מ"ר בש"ח
1	12156	4	02/02/19	1,500	150,000	100
2	12156	4	23/03/18	606	80,000	132
3	12156	5	12/02/17	500	110,000	220
4	12158	16	24/12/18	3,000	540,000	180
5	12158	16	08/04/17	1,115	259,000	232





200	100,000	500	13/08/17	22	12158	6
220	132,000	600	16/01/17	25	12166	7
126	72,000	570	03/06/17	11	12166	8
150	90,000	600	23/05/17	32	12166	9
200	120,000	600	10/12/17	11	12166	10
90	126,000	1,397	11/05/16	12	12167	11
79	6,200	78	02/10/17	12	12167	12
70	35,000	500	20/06/18	19	12177	13
60	30,000	500	21/06/18	1	12177	14
80	40,000	500	03/03/18	2	12177	15
161	100,000	620	15/05/17	1	12177	16
100	100,000	1,000	18/11/17	23	12176	17



הערה 1: לעניות דעתי, ולאחר בדיקה אני סבור כי העסקאות הנ"ל אינן משקפות את המצה בפועל, וכי קיים פער משמעותי בין המדווח לבין העסקה בפועל.  
 על כן, ובהתאם לסעיף 9 לתקן 15, "הכללת שווי יחסי (איכווילנטי) בטבלת ההקצאה והאיזון (במקום שווי מוחלט) " נחה דעתי, לקבוע במצב הנכנס, שווי איכווילנטי, כאשר שווי מ"ר חקלאי קיבל מקדם 1, ואילו שווי מ"ר יער קיבל מקדם 0.7.

**נתוני שווי- קרקע למגורים (המקור: שע"מ)**



מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	שטח נמכר	שווי מוערך	התאמה לזמן	שווי מר"ק
1	05.10.2017	12149/7	560	280,000 ₪	1.03	515 ₪
2	17.04.2018	12158/30	521	235,000 ₪	1.01	456 ₪
3	17.04.2018	12158/30	462	193,000 ₪	1.01	422 ₪
4	05.10.2017	12149/7	560	280,000 ₪	1.03	515 ₪
					<b>ממוצע</b>	<b>477 ₪</b>

**שווי בסיסי ומקדמי שווי:**

**מצב נכנס**



ייעוד	מקדם	הערה
חקלאי	1	
יער	0.7	
מתקנים הנדסיים	0.7	
מרחק /גודל/מושאע	0.85-1	







**מצב יוצא**

הערה	מקדם/שווי	ייעוד
	1050 - 450 ₪	מגורים ב'
	820 - 640 ₪	מגורים ב'
	820 - 640 ₪	מגורים ומסחר
	0.95	מושאע
	1 - 0.86	מקדם לזכויות וקיבולת



**10. הצהרה**

הנני להצהיר, כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא טבלת האיזון וההקצאה או בבעלי הזכויות בו, וכי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית. טבלת האיזון הוכנה עפ"י תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



ולראייה באתי על החתום

פחרי אבו ריא

שמאי מקרקעין מוסמך





נספח הבהרות, ביאורים – מתחם ג'

חלקה 41 בגוש 12174 :

שטח חלקה רשום : 30473

שטח אשר נכלל בתכנית : 9658 מ"ר

פילוח ייעודים :

מגורים	שטח נכלל
7,419	9049



לפי הוראת תקן 15, ובכדי למנוע מצב של ש"שאיבת זכויות" ועיוות, יש להציג את השווי במצב הנכנס במונחים אבסולוטיים (מוחלטים), ובמצב היוצא להקצות להם מגרשי תמורה בשווי זהה בדיוק.

על כן, בטבלת ההקצאה והאיזון הוצג השווי במצב הנכנס במונחים כספיים מוחלטים בשווי 2,734,000 ₪ אשר משקף שווי 7419 מ"ר מגורים לא זמין (לפי שווי 366 ₪/מ"ר בהתאם לזכויות הבניה לפי התכנון החל).. דבר אשר זיכה את החלקה בקרע במגרשי התמורה באותו שווי בשטח כולל של 4954, ובשווי זהה של 2,734,000 ₪

מגרשי תמורה (חלקה 41 גוש 12174)

שטח	מגרש
472	1902
615	1904
515	1905
542	1906
458	1907
400	1908
502	1909
490	1910
511	1913
449	1911
<b>4954</b>	<b>סה"כ</b>



אך כאמור, השווי הוצג בערכים מוחלטים בלבד.

