


MIMON HERZEL
מימון הרצל

 חבר לשכת שמאי
 מקרקעין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER
כלכלן ושמאי מקרקעין

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzel-m@zahav.net.il

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

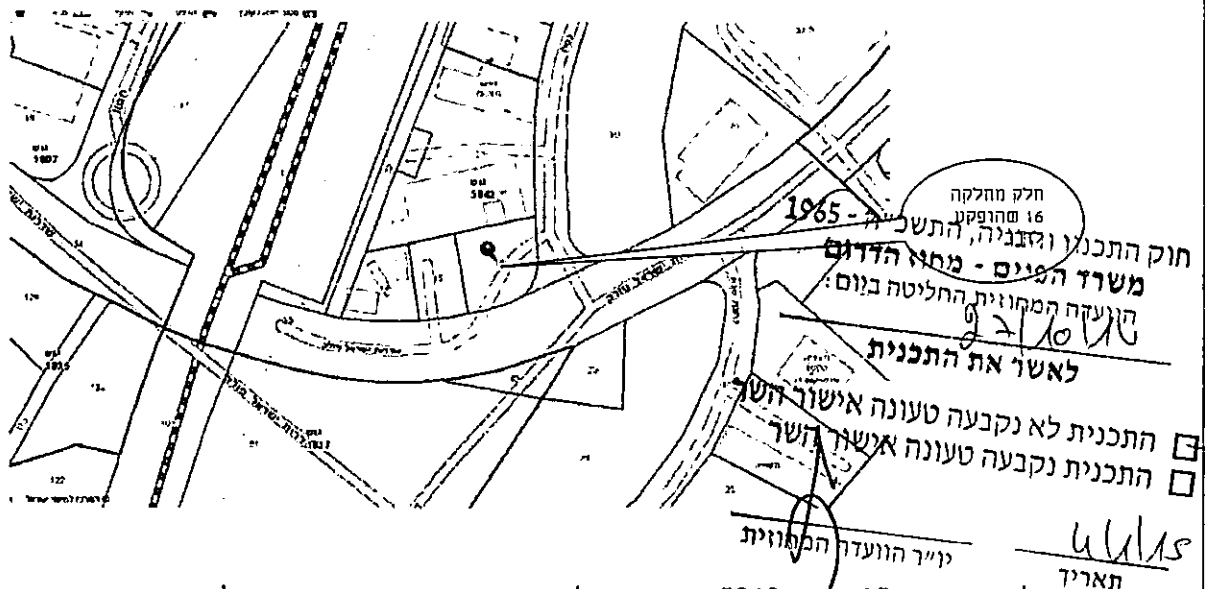
סלוקום: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

 תאריך: 1.7.2014
 סימוכין: **26187**

 לכבוד
 הוועדה לתכנון ובניה קרית גת
קרית גת
תכנית מתאר מס' 47/104/03/9 - אזור התעשייה - קרית גת
 טבלת הקצאות ואיזון, איחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ז' לחוק בתכנון והבניה


חלקות 15 ו-16 בגוש 5842 מצויינות באזור התעשייה קרית גת בסמוך לגשר המוביל לאזור התעשייה ובצמוד לפסי הרכבת. כתובת הנכס לשעבר הינה- רחוב ישראל פולק 11. לפני כ- 5 שנים ביצעה התת"ל עבודות פיתוח הכוללות בין השאר הקמת הגשר ודרכי גישה לאזור התעשייה. הרחבה המצויה בסמוך לגשר היוותה בעבר חלק מרחוב ישראל פולק וכן נסלל כביש גישה חדש אשר הפקיע שטחי קרקע מחלקה 16 בגוש 5842.



חלקה מספר 15 בגוש 5842 הינה בבעלות רשות הפיתוח מוכרת לחברת אוטו נועה בע"מ ומשמשת כ-"מגרש לממכר והשכרת מכוניות". יעוד החלקה הינו אזור מלאכה ותעשייה. חלקה 16 הינה בבעלות רשות הפיתוח ומנוהלת ע"י רמ"י. ככל הידוע החלקה אינה מוכרת. יעוד החלקה הינו אזור מלאכה ותעשייה. כאמור לעיל - הופקעו שטחי קרקע לצרכי ציבור מחלקה 16. השטח שהופקע-486 מ"ר. יתרת השטח של חלקה 16 שנותר ביעוד של אזור מלאכה ותעשייה לפי מפת מדידה עדכנית מתאריך 3.2.14 של המודד אבנר שיאון הינו 458 מ"ר.



יתרת שטח החלקה שנותר ביעוד לתעשייה ומלאכה הינו "מגרש" בעל צורה של משולש. מגרש זה אינו ניתן לניצול במצבו הנוכחי. לפיכך הומלץ ע"י הוועדה המחוזית לאחד את חלקה 15 והיתרה מחלקה 16 ל-"מגרש" אחד וכן להגיש טבלת הקצאה **בהסכמת הבעלים** לבעלי הזכויות ולצרפה לתכנית כנספח. ביקרתי בנכס נשוא השומה בתאריך 18.12.13 וכן במועדים נוספים לאחר מכן.

2. פרטי המקרקעין:

2.1 גוש : 5842, קרית גת.

חלקה 15 בשטח רשום של - 611 מ"ר

חלקה 16 בשטח רשום של 944 מ"ר.

מגרש מספר ---- לפי תוכנית **47/104/03/9**.

2.3 כתובת ידועה של הנכס : רחוב ישראל פולק 11, אזור התעשייה, קרית גת.

3. הזכויות במקרקעין:

3.1 עפ"י שני נסחי רישום מקרקעין מתאריך 29.4.14 (הופקו באמצעות האינטרנט) רשומים הפרטים שלהלן:

חלקה 15:

שטח רשום-611 מ"ר.

בעלות – רשות הפתוח.

חכירה לתקופה של 49 שנים עד 4.11.2016 לטובת אוטו נועה בע"מ

חברה 51-3187955 בשלמות.

חלקה 16:

שטח רשום-944 מ"ר. בעלות – רשות הפתוח.

3.2 פירוט בהרחבה ראה במסמכים המצוינים לעיל.

3.3 עפ"י לפי מפת מדידה עדכנית מתאריך 3.2.14 של המודד אבנר שיאון הופקעו מחלקה 16

486 מ"ר לצרכי ציבור. יתרת שטח החלקה שנותר ביעוד של אזור מלאכה ותעשייה הינו 458.

חלקה 15 הינה ללא שינוי- 611 מ"י ביעוד של אזור מלאכה ותעשייה.

3.4 הנכס מוערך ממוכר מרצון לקונה מרצון, כריק ופנוי, ללא כל חוב, שיעבוד או משכנתא

ועם זכויות חכירה מהוונות 91%.

**4. תיאור הסביבה :**

4.1 חלקות 15 ו-16 בגוש 5842 מצויות ברחוב ישראל פולק 11, אזור התעשייה, קרית גת.

4.2 אזור התעשייה מצוי בחלק הדרומי/מזרחי בקרית גת.
הסביבה הקרובה מאופיינת במבני תעשייה נוספים ובשטחים פתוחים.
בצמוד פסי הרכבת וכן הגשר המוביל אל אזור התעשייה.

4.3 לפני כ- 5 שנים בוצעו עבודות פיתוח בסביבה הקרובה והכוללים בין השאר.
* בניית גשר הפרדה עם פסי הרכבת ונגישות לאזור התעשייה.
* סלילת כביש לחלקות 15 ו-16 תוך הפקעת שטחי קרקע מחלקה 16.
* הסדרת התנועה בכניסה לאזור התעשייה ע"י צומת מרומזרת.

4.4 עבודות הפיתוח "ניתקו" במידה מסויימת את חלקות 15 ו-16 מאזור התעשייה.

4.5 בסביבה פיתוח מלא הכולל כביש גישה, מדרכה, מערכת חשמל, טלפונים וכו'.

5. תיאור הנכס :**חלקה 15 :**

על החלקה מבנה יביל המצוי בעורף החלקה וכן סככה מרשת על עמודים ממתכת.
החצר מצופה משטח אספלט. בכניסה שער ממתכת. החלקה מוקפת בגדר רשת.
החלקה משמשת לממכר והשכרת כלי רכב (של חברת AVIS).
ממול לחלקה מצד דרום-רחבה מצופה אספלט המשמשת לחניית כלי רכב.

חלקה 16 :

חלק מחלקה 16 הופקע (לא סטטוטורית) ומשמש כדרך סלולה-מסומן בתשריט 16/2.
שטח חלק מהחלקה שהופקע – 486 מ"ר.
חלק נוסף נותר ביעוד המקורי- תעשייה ומלאכה- מסומן בתשריט 16/1.
שטח החלק שנותר ביעוד לתעשייה ומלאכה הינו - 458 מ"ר.
חלק זה הינו בצורה דמויית משולש (בשטח של 458 מ"ר).
החלק שנותר הינו ריק ופנוי ולא נעשה בו כל שימוש.
פני הקרקע גבוהים ממפלס הכביש.
במצב הנוכחי אין כל נגישות למגרש.
יצויין כי גם לא תוכננה נגישות למגרש 16/1 שכן ההפקעה לא נעשתה סטטוטורית.



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לסוכת שומאי
מקצועי בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושומאי מקרקעין

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzel-m@zahav.net.il

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

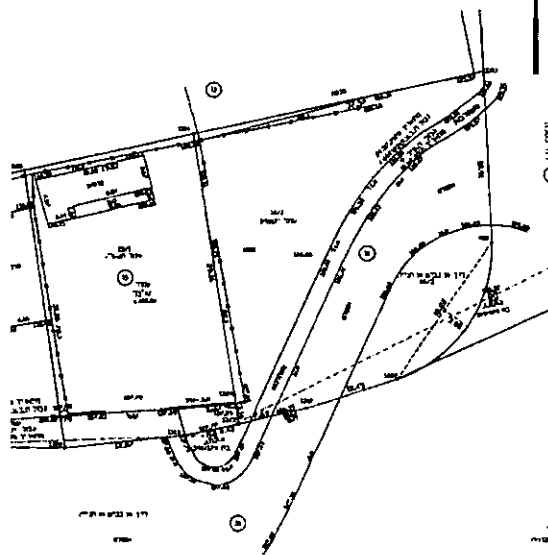
טלפון : 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624



מגרש 16/1

שטח כ.ר.ה.	ת.ב.ב.	ת.ת.ת.ר.ה.	ת.ע.ד.	ש.מ.ר.ה.	ש.מ.ר.ה.	ש.מ.ר.ה.
0.811	4/104/03/9	292	13	15	18	8842
0.456	4/104/03/9	292	13	15	18	8842
0.480	9	292	13	15	18	8842



6. המצב התכנוני :

רקע תכנוני קודם :

6.1 תכנית אזור תעשייה ד' / 292 / 13 (4/104/03/9) :

פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.7.1975 י.פ. 2123.

יעוד החלקה עפ"י התכנית - אזור מלאכה ותעשייה.

עפ"י התכנית זכויות הבנייה הינם - 35% משטח המגרש.

במקרים מיוחדים בלבד רשאית הוועדה המחוזית לאשר אחוז גבוה מהנייל שלא יעלה באף מקרה מעל ל- 50% משטח המגרש.

עפ"י סעיף 9 תת סעיף 5 - "בגבולות התכנית יותר שימוש מסחרי במגרשי התעשייה".

עמוד 4 מתוך 7



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שמאי
מסדקטור ישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושמאי מקרקעין

4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

E-mail: herzel-m@zahav.net.il
טלפון: 052-2425242

רחוב עזרא 4, רחובות 76200
טל 08-9493643/4, פקס 08-9493624

6.2 החלטת מליאת הוועדה לתוספת שטחי שירות:

עפ"י החלטת הוועדה מתאריך 22.5.94 בישיבתה מספר 1/94 הוחלט להוסיף שטחי שרות לתוכניות בניין הקיימות באזור התעשייה ולהכלילן במסגרת זכויות הבניה האינטגרליות של כל תכנית. עפ"י ההחלטה אושרה תוספת של 15% שטחי שרות.

רקע תכנוני חדש:

6.3 תכנית מספר 47/104/03/9:

עדיין לא אושרה למתן תוקף.

התכנית חלה על חלקות 15 ו-16 בגוש 5842.

שטח התכנית – 1,555 מ"ר. (לדעתי צריך להיות 1,069 מ"ר).

מטרת התכנית:

- * להשאיר את יעוד הקרקע המאושר לתעשייה כפי שאושר בתכנית 4/104/03/9 ולהוסיף את השימושים לממכר והשכרת כלי רכב.
- * לקבוע קווי בניין וזכויות בניה.
- * לשנות צורת וגודל המגרש עפ"י שינויים שבוצעו בפועל ע"י איחוד וחלוקה של המגרשים **בהסכמת הבעלים.**

שימושים:

לרבות מכירת והשכרת כלי רכב.

הוראת בינוי:

תותר הקמת מבנה קראוון לשימוש כמשרדים למכירת כלי רכב.

התכנית מוגדרת כתכנית לאיחוד וחלוקה **בהסכמת הבעלים.**

7. עקרונות ושיקולים:

א. טבלת האיזון נערכה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).

ב. מקדמי השווי שהובאו בחוות דעתי הינם כדלהלן:

מקדם לתעשייה-1.

מקדם צורה של החלקה/מגרש-0.7.

מקדם נגישות-0.8.

מקדם דרך-לא רלוונטי. חלק מחלקה 16 נסלל ומשמש בפועל כדרך.

יתרת חלקה 16 "נכנס" לטבלה רק עם יעוד לתעשייה.

מקדם שצ"פ-לא רלוונטי. חלק מחלקה 16 הינו מגוון ומשמש פיזית כשצ"פ (רצועה קטנה).



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שומאי
מסוקנין בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושומאי מקרקעין

4 EZRA ST. REHOVOT 76200
TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

E-mail: herzel-m@zahav.net.il
סלקום: 052-2425242

רחוב עזרא 4, רחובות 76200
טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

יתרת שטח חלקה 16 "נבנס" לטבלה רק עם יעוד לתעשיה.

ג. להלן בסיס הנתונים לטבלת ההקצאה ואיזון שבהספח א'.

מצב קיים-חלקה 15 :

החלקה הינו ביעוד לתעשיה.

בפועל החלקה משמשת לממכר והשכרת כלי רכב.

בחזית החלקה – משטח אספלט רחב המתאים לחניית כלי רכב.

שטח החלקה-611 מ"ר.

מצב קיים-חלקה 16 :

החלקה הינה בשני שימושי/יעודי קרקע. דרך סלולה ויעוד לתעשיה.

מגרש מספר 16/1 הינו בשטח של 458 מ"ר והינו ביעוד לתעשיה.

מגרש מספר 16/2 הינו בשטח של 486 מ"ר והינו דרך סלולה.

מגרש מספר 16/1 הינו בצורה דמויית משולש. פני הקרקע גבוהים ממפלס הרחוב.

ניצול זכויות הבניה די בעייתי.

הדרך נסללה ללא פרסום ההפקעה כמקובל כחוק. הדרך הינה עובדה קיימת.

מצב חדש-חלקה 15 :

החלקה הינו ביעוד לתעשיה.

השימושים המותרים – לרבות ממכר והשכרת כלי רכב.

בחזית החלקה – משטח אספלט רחב המתאים לחניית כלי רכב.

שטח החלקה-611 מ"ר (ללא שינוי).

מצב חדש-חלקה 16 :

החלקה הינה בשני שימושי/יעודי קרקע- שימוש לדרך שנסללה בפועל ויעוד לתעשיה.

מגרש מספר 16/1 הינו בשטח של 458 מ"ר והינו ביעוד לתעשיה לרבות ממכר והשכרת כלי רכב.

מגרש מספר 16/1 הינו בצורה דמויית משולש. פני הקרקע גבוהים ממפלס הרחוב.

ניצול זכויות הבניה די בעייתי.

חלקה 15 בשלמות שהינה בשטח של 611 מ"ר במצבה הנוכחי וכן מגרש מספר 16/1

שהינו בשטח של 458 מ"ר יאוחדו בת.ב.ע. מספר 47/104/03/9 למגרש אחד בשטח

של 1069 מ"ר ושמשפרו יהיה ----



MIMON HERZEL

מימון הרצל

חבר לשכת שמאי
מסקניו בישראל

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כלכלן ושמאי מקרקעין

4 EZRA ST. REHOVOT 76200

E-mail: herzel-m@zahav.net.il

רחוב עזרא 4, רחובות 76200

TEL. 08-9493643/4, FAX: 08-9493624

סלוקום: 052-2425242

טל' 08-9493643/4, פקס 08-9493624

חברת אוטו נועה בע"מ תרכוש את יתרת הזכויות בחלקה 16 (29.57%) מ-רמ"י

לפי שומת השמאי של רמ"י.

לאחר רכישת יתרת הזכויות בחלקה 16 – תהיה חברת אוטו נועה בע"מ בעלת מלוא זכויות

החכירה במגרש החדש המאוחד ששטחו 1,069 מ"ר.

8. הערכה:

8.1 לאור התיאור והנתונים שלעיל הגעתי לכלל דעה כי במצב החדש/המוצע השווי היחסי

במגרש החדש שמספרו ---- יהיה כדלהלן:

לחלק המיוחס לחלקה 15 - 70.43%.

לחלק המיוחס לחלקה 16 - 29.57%.

8.2 הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכה זו

נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

ועל זאת באתי על החתום
מימון הרצל
כלכלן ושמאי מקרקעין



לוט: טבלת הקצאה ואיזון- טבלת אקסל

מימון הרצל כלכלן ושמאי מקרקעין
רחוב עזרא 4 רחובות

טבלת הקצאה ואיזון בהסכמת הבעלים

		מזב										המקרקעין			נתוני						
בעל	בעל הזכויות	שווי	שווי	ייעוד המגרש	חלקים	שטח המגרש	מס'	מס'	שווי יחסי	שווי	ייעוד	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומות	מס'	שם	שם הבעלים	שטח החלקה	שטח	חלקה	גוש	מס"ד
הזכויות	יקבל	יחסי	מצב יוצא	המוקצה	במגרש	המוקצה	החלקה	מגרש	(אחוזים)	מצב	החלקה	או בזכויות (באחוזים)	על החלקה	או מס' תאגיד	הרשום	הרשום	הכלול	החלקה	חלקה		
ישלם				(אחוזים)	במ"ר	התמורה	המוקצה	נכנס								החדשה (מ"ר)					
		0.7043		תעשייה+מכירת והשכרת כלי רכב	0.7043	1069			0.7043	611	תעשייה	100%	אין	51-3187955	אוטו ניעה בע"מ	רשות הפתוח	611	611	15	5842	1
		0.2957		תעשייה+מכירת והשכרת כלי רכב	0.2957				0.2957	256.48	תעשייה	100%	אין	אין	אין חוכר	רשות הפתוח	458	944	16	5842	2
		1			1	1069			1								1069	1555			סך הכול

תאריך

20.7.14

מספר רישיון

293

השם

חתימת

המקרקעין

שם שמאי

הרצל מימון

