

# מרגלית - נאור

10331 (20)

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADINA AOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

ועדה המקומית לתכנון ובניה  
שרון  
נתניה, רח' שטמפר 5 טל 615602  
1  
27-07-1997  
נתקבל  
חתימה  
נמסר ל.....  
תאריך:.....

הועדה רחוק גינת להסגון ובניה  
"שרון"  
נתניה, רח' שטמפר 5 טל 615602  
19-00-1998  
נתקבל  
חתימת קהל - עיגול חתימה  
מסר ל..... תאריך.....

תכנית הצ/צש/מק/0-2/34 - מושב חרות  
ותכנית הצ/צש/מק/0-2/34 - מ"מ תל מונד

## פרטי התכנית וטבלת ההקצאות

ועדה מקומית "לב השרון"  
אישור תכנית מס' 34/2-0/27  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 24.9.94 ביום 10/9/94  
סמכיל תכנון יו"ר הועדה

~~ועדה מקומית "לב השרון"  
הפקדת  
תכנית מס' 34/2-0/27  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 24.9.94 ביום 10/9/94  
יו"ר הועדה~~

# מרגלית - נאור

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

2

תאריך : 22 ביולי 1997

סימנו : חרו/1/7/7

הנדון: ת.ב.ע. הצ/צש/מק/0-34/2

ת.ב.ע. הצ/צש/מק/0-1/34/2 - איחוד וחלוקה

לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה

מושב חרות

1. כללי

גוש 7748	מגרש 105	בשטח של	19,060	מ"ר.
	מגרש 376	בשטח של	6,000	מ"ר.
	מגרש 596	בשטח של	5,100	מ"ר.
	מגרש 593	בשטח של	3,910	מ"ר.
	מגרש 55	בשטח של	10,330	מ"ר.
	מגרש 597	בשטח של	6,850	מ"ר.
	מגרש 372	בשטח של	4,500	מ"ר.
	מגרש 598	בשטח של	3,090	מ"ר.
	מגרש 267	בשטח של	9,825	מ"ר.
	מגרש 268 (חלק)	בשטח של	11,420	מ"ר.
	מגרש 407	בשטח של	2,000	מ"ר.
	מגרש 592	בשטח של	3,230	מ"ר.

# מרגלית - נאור

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

3

מגרש 371	בשטח של 6,500	מ"ר.
מגרש 408	בשטח של 1,000	מ"ר.
מגרש 269	בשטח של 3,090	מ"ר.
מגרש 270	בשטח של 3,090	מ"ר.
מגרש 373	בשטח של 6,500	מ"ר.
מגרש 409	בשטח של 1,000	מ"ר.
חלקה (מגרש) 57	בשטח של 5,956	מ"ר.
מגרש 594	בשטח של 3,900	מ"ר.
מגרש 595	בשטח של 4,360	מ"ר.
גוש 7669 חלקות 14,15	בשטח של 53,904	מ"ר.
גוש 7746 מגרשים 96,97	בשטח של 16,700	מ"ר.

זכויות במקרקעין: הקרקע בבעלות ממ"י כאשר למחזיקים זכות חכירה

חקלאית.

חלקות בלתי מבונות.

מהות הנכס:

# מרגלית - נאור

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

4

## 2. החכירות בדלקמן

גוש 7748

חלקים	חוכר	שטח במ"ר	מס' מגרש
בשלמות	כספי משה	19,060	105
בשלמות	כספי משה	6,000	376
בשלמות	שטרייכמן	5,100	596
בשלמות	גלבוע (דורי)	3,910	593
בשלמות	גלבוע (דורי)	10,330	55
בשלמות	גאי אודי	6,850	597
בשלמות	גאי אודי	4,500	372
בשלמות	חסיד נחמיה	3,090	598
בשלמות	פישבן	9,825	267
בשלמות	שמעוני	11,420	268
בשלמות	סוריפקין	2,000	407

# מרגלית - נאור

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

5

חלקים	חוכר	שטח במ"ר	מס' מגרש
בשלמות	מגן בצלאל	3,230	592
בשלמות	מגן בצלאל	6,500	371
בשלמות	יפה רינה	1,000	408
בשלמות	גינת חיים	3,090	269
בשלמות	גינת חיים	3,090	270
בשלמות	שרייר שמעון	6,500	373
בשלמות	גורני	1,000	409
בשלמות	מינהל מקרקעי ישראל	3,900	594
בשלמות	מינהל מקרקעי ישראל	4,360	595
בשלמות	מינהל מקרקעי ישראל	5,956	57

# מרגלית - נאור

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

6

גוש 7669

מס' חלקה	שטח במ"ר	בעלות	חלקים
14,15	53,904	מינהל מקרקעי ישראל	בשלמות

גוש 7746

מס' מגרש	שטח במ"ר	בעלות	חלקים
96,97	16,700	מינהל מקרקעי ישראל	בשלמות

### 3. תיאור המקרקעין והסביבה

מיקום החלקות שבנדון בחלק הדרומי מערבי של מושב חרות.

הסביבה מאופיינת ע"י שטחים חקלאיים מעובדים.

### 4. מצב תכנוני

- עפ"י תכנית המתאר צש/2-20/21 נסווגים מגרשים 594 ו-595 ביעוד

מגורים חקלאי, ואילו שאר המגרשים מסווגים ביעוד חקלאי.

- עפ"י תכנית מוצעת הצ/צש/0-2/34 מסווג מגרש מס' 3018 בשטח של

83,000 מ"ר ביעוד תכנון בעתיד ואילו יתרת השטח מסווגת ביעוד חקלאי.

# מרגלית - נאור

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

7

## 5. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה וטבלת האיזון

- עפ"י הלכת "אירני", כפי שנקבעה בבית המשפט העליון, שוויים היחסי של המגרשים נקבע עפ"י אפשרויות הניצול בכ"א מהמצבים התכנוניים ובהתאמה לכך חושבו תשלומי האיזון.
- בחישוב בשווי היחסי של החלקות התחשבתי, בין היתר בגורמים הבאים:
  1. אפשרויות הניצול.
  2. מיקום השטחים וגודלם.
  3. המחוברים בחלקה.

# מרגלית - נאור

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן

ADI NAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

עדי נאור  
שמאי מקרקעין

8

## 6. להלן טבלת ההקצאות והערכים הכספיים

מספר מגרש	שטח במ"ר	שווי יחסי	מספר מגרש	שטח במ"ר	שווי יחסי	מספר מגרש	שטח במ"ר	תשלומים/ תקבולים בש"ח	עליה/ ירידה בשווי יחסי
105	19,060	0.09430	3014	25,000	0.08209	63,912	-0.01221		
396	6,000		3016						
596	5,100	0.01919	3002	5,100	0.01724	10,200	-0.00195		
593	3,910	0.05358	3011	16,700	0.04781	30,200	-0.00577		
55	10,330		3012						
597	6,850	0.04271	3006	11,330	0.03574	36,470	-0.00697		
372	4,500		3010						
598	3,090	0.01163	3003	3,000	0.01004	8,340	-0.00159		
267	9,825	0.03697	3015	9,825	0.03045	34,107	-0.00652		
268	11,420	0.04297	3013	11,420	0.03806	25,700	-0.00491		
407	2,000	0.00753	3005	2,000	0.00638	6,000	-0.00115		



# מרגלית - נאור

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

9

מספר	שטח	שווי יחסי	מספר	שטח	שווי יחסי	תשלומים/
מגרש	במ"ר		מגרש	במ"ר		תקבולים
			מוצע			בש"ח
592	3,230	0.03661	3000	9,730	0.03228	22,960
371	6,500		3004			
408	1,000	0.00376	3008	1,000	0.00305	3,700
269	3,090	0.02325	3017	7,659	0.02059	13,910
270	3,090					
373	6,500	0.02446	3001	5,956	0.02111	17,550
			3009	1,000		
409	1,000	0.00376	3007	1,000	0.00320	3,000
594	3,900	0.59929	3018	80,595	0.65197	-275779
595	4,360					
14,15	53,904					
96,97	16,700					
57	5,956					
סה"כ	191,315	1		191,315	1	0

# מרגלית - נאור

EFRAIM MARGALIT  
LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR  
LIC. REAL ESTATE VALUER

שמאות וניהול מקרקעין

אפרים מרגלית  
שמאי מקרקעין וכלכלן  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין

10



ובאתי על החתום,

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין