

אברהם כץ מהנדס בנין, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך
❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים



תכנית מס. ממ/מק/3/2020,
בית דגן
עקרונות שומה ללוח
הקצאות וטבלת איזון

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

ועדה מקומית התכנס
הפקדת תכנית מס. ממ/מק/3/2020
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 6900.6 ביום 26.4.99

דצמבר 1998





תוכן הענינים

דף מס'

- 1. פרטי הנכס 3
- 2. מצב תכנוני קיים 3
- 3. מצב תכנוני מוצע 3
- 4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון 4



תל-אביב, 17.12.98

תיק מס', 1/12864/98

הנדון: תכנית מס. מ/מ/מק/3/2020, בית דגן

עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלת איזון

1. פרטי הנכס

- 1.1 התכנית הנדונה חלה על חלקה 15 בגוש 6081, המיועדת לחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- 1.2 החלקה בשטח רשום של 94,074 מ"ר וכוללת בעלים שונים, כמפורט בלוח ההקצאות.

2. מצב תכנוני קיים

- 2.1 החלקה הנדונה כלולה בתכנית מס. מ/מ/במ/2020 שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4296 מיום 6.4.95.
- תכנית זו משנה את יעוד החלקה מאזור חקלאי לאזורי מגורים, מסחר, שטח בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
- 2.2 מגרשי הבניה בתחום החלקה הינם כדלקמן:
 - אזור מגורים א' - 59 מגרשים, כ"א מיועד ל- 2 יח"ד.
 - אזור מגורים ב' - 25 מגרשים, כ"א מיועד ל- 4 יח"ד.
 - שטח מסחרי - 1 מגרש.
- 2.3 זכויות הבניה בכל אחד מהאזורים הינם כמפורט בתקנות התכנית.

3. מצב תכנוני מוצע

ע"פ התכנית המוצעת, חלוקת החלקה הנדונה למגרשים, יעוד המגרשים וזכויות הבניה זהים לתכנית מ/מ/במ/2020, כאשר מטרת התכנית הינה חלוקה של מגרשי הבניה בין בעלי החלקה.



4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון, נלקחו בחשבון בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים אלו:

4.1 כללי

לוח ההקצאות הוכן בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בענין חלוקה שלא בהסכמה.

4.2 מצב קיים

בהערכת השווי ב"מצב קיים" של כ"א מקבוצות הבעלים, נלקח בחשבון כי לכל קבוצה חלקים בלתי מסויימים בחלקה, כך שהשווי היחסי הינו ביחס ישר לחלק הקבוצה בחלקה.

4.3 מצב מוצע

- בהערכת השווי היחסי של כל מגרש ב"מצב מוצע" נלקח בחשבון:
- יעוד המגרש ע"פ התכנית.
 - זכויות הבניה המותרות בכל מגרש.
 - גודל המגרש ומיקומו.
 - מיקום המגרש ביחס לשטחי הציבור (כבישים, ש.צ.פ., ש.ב.צ.).

ולראיה באתי על החתום

אברהם כץ

מהנדס, שמאי מקרקעין





אברהם כץ

שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

מסך ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון, תכנית מ"מ/מק/3/2020, בית דגון

מס. סדר	מצב ק"י"ם					מס. מגרש	מצב מוצע		שם הבעלים	חלק במגרש	שטח מ"ר	שטח מ"ר	יעוד מגרש	מס. מגרש	שם הבעלים	חלק במגרש	מס. מ"ר	שם הבעלים	מס. סדר						
	שטח החלקה - מ"ר	חלקה	גוש	שטח החלקה - מ"ר	שטח החלקה - מ"ר		חלק בחלקה	חלק בחלקה												שטח מ"ר	שטח מ"ר	שם הבעלים	חלק בחלקה	שטח מ"ר	שם הבעלים
1	6081	15	94,074	גולדשטיין שמואל	1/8	0.125	30	מגורים א	גולדשטיין שמואל	1/3	536	508	מגורים א	צופי מרים מגדלנה	1/3	17	צופי מרים מגדלנה	0.125	2						
							31	מגורים א	גולדשטיין שמואל	1/3	501	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	40	צופי יוסף	1/3		41	צופי מרים מגדלנה	1/3			
							32	מגורים א	גולדשטיין שמואל	1/3	501	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	42	צופי ויליאם	1/3		43	צופי ויליאם	1/3			
							33	מגורים א	גולדשטיין שמואל	1/3	501	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	44	צופי ויליאם	1/3		45	צופי ויליאם	1/3			
							34	מגורים א	גולדשטיין שמואל	1/3	501	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	46	צופי ויליאם	1/3		46	צופי ויליאם	1/3			
							35	מגורים א	גולדשטיין שמואל	1/3	501	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	3	מגורים ב	655		מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	79	צופי ויליאם	1/3
							36	מגורים א	גולדשטיין שמואל	1/3	501	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	81	מגורים ב	632		מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	81	צופי ויליאם	1/3
							37	מגורים א	גולדשטיין שמואל	1/3	501	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	81	מגורים ב	634		מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	81	צופי ויליאם	1/3
							80	מגורים ב	גולדשטיין שמואל	1/3	635	635	מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	81	מגורים ב	634		מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	81	צופי ויליאם	1/3
							83	מגורים ב	גולדשטיין שמואל	1/3	663	663	מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	81	מגורים ב	634		מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	81	צופי ויליאם	1/3
							84	מגורים ב	גולדשטיין שמואל	1/3	641	641	מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	81	מגורים ב	634		מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	81	צופי ויליאם	1/3
							17	מגורים א	צופי מרים מגדלנה	1/3	508	508	מגורים א	צופי מרים מגדלנה	1/3	17	צופי מרים מגדלנה	508		מגורים א	צופי מרים מגדלנה	1/3	17	צופי מרים מגדלנה	0.125
							40	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	501	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	40	צופי ויליאם	501		מגורים א	צופי ויליאם	1/3	40	צופי ויליאם	0.125
							41	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	501	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	41	מגורים א	501		מגורים א	צופי ויליאם	1/3	41	צופי ויליאם	0.125
							42	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	501	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	42	מגורים א	501		מגורים א	צופי ויליאם	1/3	42	צופי ויליאם	0.125
							43	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	501	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	43	מגורים א	501		מגורים א	צופי ויליאם	1/3	43	צופי ויליאם	0.125
							44	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	501	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	44	מגורים א	501		מגורים א	צופי ויליאם	1/3	44	צופי ויליאם	0.125
45	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	501	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	45	מגורים א	501	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	45	צופי ויליאם	0.125								
46	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	536	536	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	46	מגורים א	536	מגורים א	צופי ויליאם	1/3	46	צופי ויליאם	0.125								
3	מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	655	655	מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	3	מגורים ב	655	מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	3	צופי ויליאם	0.125								
79	מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	632	632	מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	79	מגורים ב	632	מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	79	צופי ויליאם	0.125								
81	מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	634	634	מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	81	מגורים ב	634	מגורים ב	צופי ויליאם	1/3	81	צופי ויליאם	0.125								

א י ל ת ש ל ו ת י א י ל ל

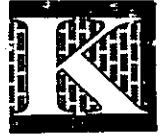


אברהם כץ

❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

מסמך ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון, תכנית מ"מ/מק/3/2020, בית דגון

מס. סדר	מצב קיים					מצב מוצע					מס. מוגרש	יעוד מוגרש	שטח מוגרש	שם הבעלים	חלק במגרש	שווי יחסי	תשלומי איזון
	שטח החלקה - מ"ר	חלקה	גוש	שם הבעלים	חלק בחלקה	חלק בחלקה	שם הבעלים	חלק בחלקה	שווי יחסי								
3	94,074	15	6081	כדורי אלירה כדורי יגאל כדורי יורם כדורי משה כדורי יואל	1/40 1/40 1/40 1/40					11	מגורים א	515	כדורי אלירה כדורי יגאל כדורי יורם כדורי משה כדורי יואל	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5		א	
										13	מגורים א	504	כדורי אלירה כדורי יגאל כדורי יורם כדורי משה כדורי יואל	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5		י	
										14	מגורים א	503	כדורי אלירה כדורי יגאל כדורי יורם כדורי משה כדורי יואל	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5		ל	
										15	מגורים א	505	כדורי אלירה כדורי יגאל כדורי יורם כדורי משה כדורי יואל	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5		ת	
										56	מגורים א	496	כדורי אלירה כדורי יגאל כדורי יורם כדורי משה כדורי יואל	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5		ש	
										57	מגורים א	496	כדורי אלירה כדורי יגאל כדורי יורם כדורי משה כדורי יואל	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5		ל	
										58	מגורים א	499	כדורי אלירה כדורי יגאל כדורי יורם כדורי משה כדורי יואל	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5		א	
										59	מגורים א	505	כדורי אלירה כדורי יגאל כדורי יורם כדורי משה כדורי יואל	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5		י	
										75	מגורים ב	665	כדורי אלירה כדורי יגאל כדורי יורם כדורי משה כדורי יואל	1/5 1/5 1/5 1/5 1/5		ל	



אברהם כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

לוח הקצאות

מסך ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון, תכנית מת"מ/מק/3/2020, בית דגן

מס. סדר	מצב ק"ם				שם הבעלים	חלק בחלקה	שווי יחסי	מצב מוצע				מס. תגרש	מס. תגרש	שם הבעלים	חלק בחגורה	שווי יחסי
	שטח החלקה - מ"ר	חלקה	גוש	מס. ק"ם				שטח תגרש	יעוד תגרש	שטח תגרש	מס. תגרש					
א י ל ת ש ז ו ר י א י ל ל ל	94,074	15	6081	0.125	רביא ש' טונבוים איר	1/16 1/16	0.125	641	מגורים ב	מגורים א	77	רביא ש' טונבוים איר	1/5	0.125		
								634	מגורים ב	מגורים א	85	רביא ש' טונבוים איר	1/5			
								586	מגורים א	מגורים א	47	רביא ש' טונבוים איר	1/2			
								501	מגורים א	מגורים א	48	רביא ש' טונבוים איר	1/2			
								501	מגורים א	מגורים א	49	רביא ש' טונבוים איר	1/2			
								501	מגורים א	מגורים א	50	רביא ש' טונבוים איר	1/2			
								501	מגורים א	מגורים א	51	רביא ש' טונבוים איר	1/2			
								501	מגורים א	מגורים א	52	רביא ש' טונבוים איר	1/2			
								497	מגורים א	מגורים א	54	רביא ש' טונבוים איר	1/2			
								496	מגורים א	מגורים א	55	רביא ש' טונבוים איר	1/2			
								669	מגורים ב	מגורים ב	68	רביא ש' טונבוים איר	1/2			
								668	מגורים ב	מגורים ב	69	רביא ש' טונבוים איר	1/2			
								634	מגורים ב	מגורים ב	82	רביא ש' טונבוים איר	1/2			

עמוד 3

בית דגן



אברהם כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

מסמך ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון, תכנית מ"מ/מק/3/2020, בית דגן

תשלומי יזון	שני יחסי	מצב מוגרש				שטח מוגרש	שטח מוגרש	עמוד מוגרש	מס. מוגרש	שני יחסי	חלק בחלקה	שם הבנינים	שטח המלקה - מ"ר	תלקה	גוש	מס. סדר
		שם הבנינים	חלק בחלקה	שטח מוגרש	עמוד מוגרש											
א		8/48	לואל יוסף	501	מגורים א	22	לואל יוסף	1/48	לואל יוסף	94,074	15	6081	6			
		8/48	לואל חנוך	501	מגורים א	22	לואל חנוך	1/48	לואל חנוך							
		4/48	לואל יהושע				1/96	לואל יהושע								
		4/48	לואל פרידה				1/96	לואל פרידה								
		6/48	כץ שמואל				1/64	כץ שמואל								
		6/48	כץ גדעון				1/64	כץ גדעון								
		6/48	כץ צפרי				1/64	כץ צפרי								
		3/48	כץ דוד				1/128	כץ דוד								
		3/48	כץ רחל				1/128	כץ רחל								
		8/48	לואל יוסף				501	מגורים א	23					לואל יוסף	1/48	לואל יוסף
8/48	לואל חנוך	1/48	לואל חנוך													
4/48	לואל יהושע	1/96	לואל יהושע													
4/48	לואל פרידה	1/96	לואל פרידה													
6/48	כץ שמואל	1/64	כץ שמואל													
6/48	כץ גדעון	1/64	כץ גדעון													
6/48	כץ צפרי	1/64	כץ צפרי													
3/48	כץ דוד	1/128	כץ דוד													
3/48	כץ רחל	1/128	כץ רחל													
ב		8/48	לואל יוסף	501	מגורים א	24				לואל יוסף	1/48	לואל יוסף	94,074	15	6081	6
		8/48	לואל חנוך	501	מגורים א	24	לואל חנוך	1/48	לואל חנוך							
		4/48	לואל יהושע				1/96	לואל יהושע								
		4/48	לואל פרידה				1/96	לואל פרידה								
		6/48	כץ שמואל				1/64	כץ שמואל								
		6/48	כץ גדעון				1/64	כץ גדעון								
		6/48	כץ צפרי				1/64	כץ צפרי								
		3/48	כץ דוד				1/128	כץ דוד								
		3/48	כץ רחל				1/128	כץ רחל								
		ג					8/48	לואל יוסף	501	מגורים א	25	לואל יוסף				
8/48	לואל חנוך						501	מגורים א	25	לואל חנוך	1/48	לואל חנוך				
4/48	לואל יהושע			1/96	לואל יהושע											
4/48	לואל פרידה			1/96	לואל פרידה											
6/48	כץ שמואל			1/64	כץ שמואל											
6/48	כץ גדעון			1/64	כץ גדעון											
6/48	כץ צפרי			1/64	כץ צפרי											
3/48	כץ דוד			1/128	כץ דוד											
3/48	כץ רחל			1/128	כץ רחל											
ד				8/48	לואל יוסף	501				מגורים א	26	לואל יוסף	1/48	לואל יוסף	94,074	15
		8/48	לואל חנוך	501	מגורים א	26				לואל חנוך	1/48	לואל חנוך				
		4/48	לואל יהושע				1/96	לואל יהושע								
		4/48	לואל פרידה				1/96	לואל פרידה								
		6/48	כץ שמואל				1/64	כץ שמואל								
		6/48	כץ גדעון				1/64	כץ גדעון								
		6/48	כץ צפרי				1/64	כץ צפרי								
		3/48	כץ דוד				1/128	כץ דוד								
		3/48	כץ רחל				1/128	כץ רחל								



אברהם כץ

שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

מסמך ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון, תכנית מ"מ/מק/3/2020, בית דגון

מס. סדר	מצב קיים			שם הבנינים	חול במחלקה	שני יחסי	מצב מוצע			מס. תגרש	יעוד תגרש	שטח תגרש	שם הבנינים	חלק במגרש	שני יחסי
	גוש	חלקה	שטח החלקה - מ"ר				שטח תגרש	מגורים א	מגורים ב						
א							501	מגורים א	27			לואל יוסף	8/48		
												לואל חנוך	8/48		
												לואל יהושע	4/48		
												לואל פרידה	4/48		
												כץ שמואל	6/48		
												כץ גדעון	6/48		
												כץ צפירי	6/48		
												כץ דוד	3/48		
												כץ רחל	3/48		
												כץ רחל	3/48		
ב							501	מגורים א	28			לואל יוסף	8/48		
												לואל חנוך	8/48		
												לואל יהושע	4/48		
												לואל פרידה	4/48		
												כץ שמואל	6/48		
												כץ גדעון	6/48		
												כץ צפירי	6/48		
												כץ דוד	3/48		
												כץ רחל	3/48		
												כץ רחל	3/48		
ג							622	מגורים א	29			לואל יוסף	8/48		
												לואל חנוך	8/48		
												לואל יהושע	4/48		
												לואל פרידה	4/48		
												כץ שמואל	6/48		
												כץ גדעון	6/48		
												כץ צפירי	6/48		
												כץ דוד	3/48		
												כץ רחל	3/48		
												כץ רחל	3/48		
ד							659	מגורים ב	1			לואל יוסף	8/48		
												לואל חנוך	8/48		
												לואל יהושע	4/48		
												לואל פרידה	4/48		
												כץ שמואל	6/48		
												כץ גדעון	6/48		
												כץ צפירי	6/48		
												כץ דוד	3/48		
												כץ רחל	3/48		
												כץ רחל	3/48		
ה							655	מגורים ב	2			לואל יוסף	8/48		
												לואל חנוך	8/48		
												לואל יהושע	4/48		
												לואל פרידה	4/48		
												כץ שמואל	6/48		
												כץ גדעון	6/48		
												כץ צפירי	6/48		
												כץ דוד	3/48		
												כץ רחל	3/48		
												כץ רחל	3/48		



אברהם כץ

❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

17/12/98

מסמך ג' - לוח הקצאות וטבלת איזון, תכנית מ/מ/מק/3/2020, בית דגן

תשלומי איזון	שווי יחסי	חלק במגרש	שם הבעלים	מצב מוצע				מצב קיים				מס. סדר	
				שטח מגרש	שטח מוגרש	יעוד מגרש	מס. מגרש	שם הבעלים	שטח התלקה - מ"ר	חלקה	גוש		
	0.125	8/48	לואל יוסף	654	מגורים ב	מגורים ב	4						
		8/48	לואל חנוך										
		4/48	לואל יהושע										
		4/48	לואל פרידה										
		6/48	כץ שמואל										
		6/48	כץ גדעון										
		6/48	כץ צפרייר										
		3/48	כץ דוד										
	0.125	3/48	כץ רחל						0.125				
		בשלמות	מועצה מקומית בית דגן	4,330	שבי"צ	שבי"צ	128						
		בשלמות	מועצה מקומית בית דגן	18,239	שצ"פ	שצ"פ	130						
		בשלמות	מועצה מקומית בית דגן	2,960	דרך	דרך	131						
		בשלמות	מועצה מקומית בית דגן	17	דרך	דרך	132						
	1.000	בשלמות	מועצה מקומית בית דגן	20,941	דרכים	דרכים							
				94,074						94,074			
													סה"כ