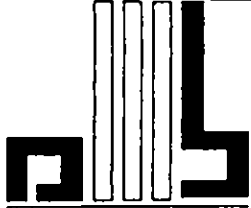


4-18241



ברניר - שמאות מקרקעין

זוהר ברניר - שמאי מקרקעין, מהנדס (M.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)

רנקה ברניר (1950 - 1994)

Tel. 08 - 9470084 : 11970

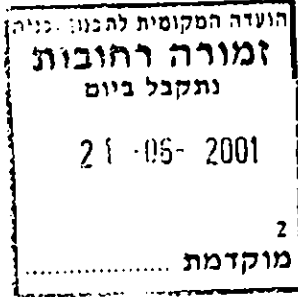
Fax. 08 - 9471422 : 000

רח' הרצל 163, רחובות 76267

חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

רחובות 18 בספט' 2000

מספרנו: 562-53.090



לכב'

הוי המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

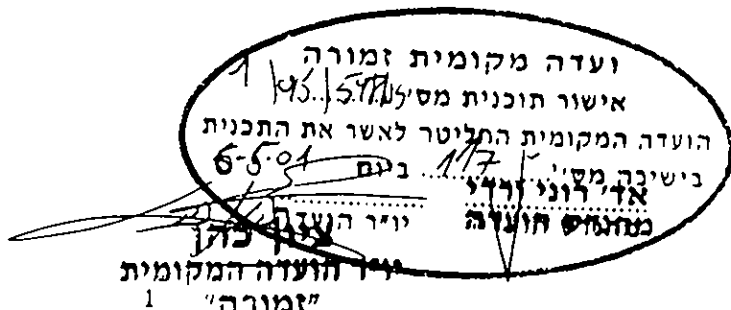
רח' בית הפועלים 6

רחובות

א.ג.נ.

הנדון: תכנית מפורטת מס' זמ/מק/95/598 לוח הקצאות וטבלת איזון.

1. תכנית זמ/מק/95/598 הינה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סיכון ז' לחוק.
התכנית כוללת את חלקה 53 בשלמותה וחלק מחלקה 128 בגוש 562, בגן יבנה.
2. התכנית משתרעת על שטח של כ- 9,955 מ"ר הכוללים את:
 - 2.1 חלקה 53 בשטח של כ- 9,583 מ"ר (בהתאם לתכנית זמ/95/598, ובהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 29.1.97).
 - 2.2 חלק מחלקה 128, הגובל עם חלקה 53 ממזרחה, בשטח של כ- 372 מ"ר (בהתאם לתכנית זמ/מק/95/598 המתבססת על תכנית זמ/81/598).
3. התכנית ערוכה לפי עקרונות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, המתייחסים לאיחוד וחלוקה.
התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים - בהתאם לפרק ג', סיכון ז' לחוק התכנון והבניה.
4. עקרונות לקביעת שווי במצב קודם
 - 4.1 התכנית הקובעת לענין השווי במצב קודם הינה תכנית מתאר מקומית זמ/3/598 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2015 מיום 9.6.74.
בתשריט תכנית זו מסווגת חלקה 53 כשטח לתכנון בעתיד, וחלקה 128 מסווגת כדרך קיימת.





ברניר - שמאות מקרקעין
זוהר ברניר - שמאי מקרקעין, מהנדס (M.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
רבקה ברניר (1950 - 1994)

Tel. 08 - 9470084 :טל 1970
Fax. 08 - 9471422 :פקס 9700

רח' הרצל 163, רחובות 76267

- 4.2 חלקה 128 סווגה במצב הקודם כדרך קיימת, בעוד חלקה 53 סווגה כשטח לתכנון בעתיד. לקביעת מקדמי שווי לשני היעודים התבססתי על הקווים המנחים אשר אושרו בפס"ד גוגוק נ' עירית חולון המ' 5270/70, לפיהם נקבע כי שווי דרך הינו 10% משווי קרקע בסביבה ובמקרה שלנו - קרקע למגורים.
- על מנת לחשב את יחס השווי בין דרך לבין קרקע לתכנון בעתיד ערכתי את החישוב הבא, תוך התבססות על מספר הנחות:
- A - שווי קרקע למגורים.
 - 0.1A - שווי קרקע לדרך.
 - B - שווי קרקע לתכנון בעתיד.
 - K - יחס שווי בין דרך לבין קרקע לתכנון בעתיד.
 - ii - שנות דחיה עד לאישור למגורים.
 - i - שער הוון, כולל סיכון.
 - 0.6 - חלק השטח שנשאר לאחר הפקעות.

$$B = 0.6 A : (1 + i / 100)^n$$

$$K = 0.1A : B = 0.1A / 0.6A \times (1 + i / 100)^n = \frac{1}{6} (1 + \frac{i}{100})^n$$

i נלקח כ- 8% (6% הוון בתוספת 2% סיכון).

ii נלקח כ- 7.5 שנים וזאת בהסתמך על 6 שנים שעברו מאישור תכנית זמ/64/598 עד לאישור תכנית זמ/95/598 שאפשרה בניה ובהנחה שמשך הזמן להכנת תכנית זמ/64/598 ארך שנה וחצי.

$$K = \frac{1}{6} 1.08^{7.5} = 0.3$$

בהסתמך על נתונים אלה

- 4.3 שקלתי באם יש מקום לטענה ששווי החלקות במצב קודם ייקבע לפי יעודן בתכנית זמ/64/598, דהיינו, השווי של כל החלק מחלקה 128 הכלול בתכנית זמ/1/95/598 יחושב כאזור מגורים אי והשווי של חלקה 53 יחושב: חלק כאזור מגורים א, חלק כדרכים, חלק כשטח לבנייני ציבור וחלק כשטח ציבורי פתוח. הגעתי לכלל דעה שאין מקום לטענה זו. בסעיף 9 ד' של תכנית זמ/64/598 נאמר: "התכנון הסופי יקבע ע"י תכנית או תכניות מפורטות לכל שטח התכנית, שיקבעו את חלוקת החלקות הקיימות תוך כדי הפקעת שטחים מיועדים לצורכי ציבור".



ברניר - שמאות מקרקעין

זוהר ברניר - שמאי מקרקעין, מהנדס (M.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
דבקה ברניר (1994 - 1950)

Tel. 08 - 9470084 :טלפון
Fax. 08 - 9471422 :פקס

רח' הרצל 163, רחובות 76267

תכנית איחוד וחלוקה שהיתה נעשית בהתאם להוראה זו היתה מתבססת על שווי החלקות במצב קודם כפי שנקבע בהתאם ליעודן בתכנית זמ/95/598 והיתה מחלקת את ההפרשה לצרכי ציבור הן על חלקה 53 והן על חלקה 128 באופן יחסי. בהסתמך על השיקולים שפורטו לעיל הגעתי למסקנה כי השווי במצב קודם ייקבע כפי שהוסבר בסעיפים 4.1 ו-4.2 לעיל.

5. עקרונות לקביעת שווי במצב חדש

5.1 התכנית הקובעת לענין השווי במצב חדש הינה תכנית מס' זמ/95/598.

תשריט תכנית זמ/מק/95/598 מחולק השטח כדלקמן:

אזור מגורים א' - 6,247 מ"ר, מתוכם 372 מ"ר מחלקה 128

5,875 מ"ר מחלקה 53

ש.צ.פ. - 2,209 מ"ר

דרך - 1,499 מ"ר

סה"כ - 9,955 מ"ר

5.2 הוראות הבניה של תכנית זממק/95/598 הינן כדלקמן:

טבלת הוראות בניה

אחוז מקס' סה"כ (שטח עיקרי)	אחוזים לתכנית הקרקע (שטח עיקרי + שטחי שרות)	גובה בנין /קומות	קו הבנין			אזור
			א	צ	ק	
50% + 25 מ"ר עלית - גג	35%	2 קומות עלית גג	5	3	ת.ב.ע.	מגורים א' קומה אחת או קוטג'י מגרש מינימלי: 696 מ"ר ל- 2 יח"ד 1000 מ"ר ל- 3 יח"ד

טבלת שטחי שירות

הערות	שטח	יעוד
גובה מירבני נטו 2.20 מ'	מתחת לכל קומת הקרקע	מרתף
קו בנין 0 - צד, 2 מ' - חזית	18 מ"ר ליח"ד	חניה מקורה



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

ברניר - שמאות מקרקעין

זוהר ברניר - שמאי מקרקעין, תאריך: 1994.1950
רבקה ברניר (1950 - 1994)

Tel. 08 - 9470084 :טל

Fax. 08 - 9471422 :פקס

רחובות 76267, 163

- 5.3 השווי היחסי במצב חדש נקבע רק לגבי המגרשינו לבניה.
- 5.4 המגרשים שהוקצו לדרכים ושטח ציבורי לא נכללו בחישובי השווי. בהתאם לתכנית זמ/95/598 השטח למגורים הכלול בתכנית זמ/1/95/598 מחולק ל-7 מגרשי בניה.
- מגרשים 59 ו-60 יועדו לאיחוד וחלוקה בעתיד. שטח מגרשים 59 ו-60 הינו 1,731 מ"ר והם כוללים את כל החלק מחלקה 128 הכלול בתכנית הנידונה, בשטח 372 מ"ר, וחלק מחלקה 53 בשטח של 1,360 מ"ר.
- אין מקום לטענה שאת תכנית האיחוד והחלוקה יש לבצע רק על מגרשים אלו ולא על כל השטח של חלקה 53 מכיוון שכבר תכנית זמ/64/598 יצרה מעין בעלות במושע בין בעלי החלק מחלקה 128 ובין בעלי חלקה 53 כולה, ואת ההפרשה לדרכים ו-ש.צ.פ יש לבצע על חשבון כל הבעלים באופן יחסי.
- 5.5 שווי חלקה במצב החדש הינו פועל יוצא של השטח לבניה במ"ר מבונה אקוילונטי, כאשר ניתן משקל, ע"י מקדמי התאמה, למספר יחיד על מגרש, לקרבה לשצ"פ, לאורך החזית המכתיבה את אופן העמדת יחיד על המגרש ולבעלות במושע. כל המגרשים אינם פיותיים וחזיתם פונה לרחוב פנימי.
- מקדם 1 ניתן למגרש בשטח של כ-700 מ"ר, לשתי יחיד, שאינו גובל בשצ"פ, שאורך חזיתו מאפשרת בנית שתי יחיד חזיתיות והנמצא בבעלות יחיד.
- הפחתה בגין 3 יחיד למגרש 8%, הפחתה בגין חזית צרה 2-3%, הפחתה בגין מושע 4% ותוספת בגין סמיכות לש.צ.פ 4%.
- 5.6 מכיוון שחלקו של מ.מ.י. הינו פחות מיחיד אחת, הוא יפוצה בתשלומי איזון. גובה תשלומי האיזון יחושב על פי מכפלת חלקו של מ.מ.י. במצב הקודם בסה"כ שווי מגרשי הבניה במצב החדש.

6. לוח הקצאות וטבלת איזון

טבלה 1: קביעת שווי יחסי לחלקות במצב קודם.

חלקה	שטח משתתף במ"ר	מקדם שווי יחסי	שטח אקוילונטי במ"ר	שווי יחסי
53	9,583	1.00	9,583.0	0.98849
128	372	0.3	111.6	0.01151
סה"כ			9,694.6	1.00000

שטח אקוילונטי = שטח משתתף במ"ר מוכפל במקדם שווי יחסי.



ברניר - שמאות מקרקעין
 זוהר ברניר - שמאי מקרקעין, תמ"מ (א.א.מ.) ובעל תואר ראשון במסחר (א.א.מ.) מחולק בסך הכל שטח אקוילנטי
 רבקה ברניר (1950 - 1994)

Tel. 08 - 9470084 :טלפון
 Fax. 08 - 9471422 :פקס

רחובות 163, רחובות 76267

טבלה 2: קביעת שווי יחסי של חלקות במצב חדש.

שווי יחסי	שטח לבניה במ"ר מבונה אקוילנטי משוקלל	מקדם משוקלל	מקדמי התאמה בגין				שטח לבניה במ"ר מבונה אקוילנטי	מס' יחיד	שטח חלקה במ"ר	מספר חלקה סופי
			בעלות במושע	אורך חזית	קרבה לשצי"פ	מס' יחיד למגרש				
0.16058	569.54	0.9538	1.00	1.00	1.04	0.92	595.25	3	1,018	54/1
0.11747	416.63	1.0038	1.00	0.97	1.04	1.00	413	2	711	55/1
0.11447	406.00	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00	406	2	697	56/1
0.11433	405.50	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00	405.5	2	696	56/2
0.11433	405.50	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00	405.5	2	696	57/1
0.11433	405.50	1.0000	1.00	1.00	1.00	1.00	405.5	2	696	58/1
0.15479	549.01	0.9200	1.00	1.00	1.00	0.92	596.75	3	1,021	59
0.10969	389.02	0.9410	0.96	0.98	1.00	1.00	413.5	2	712	60
1.00000	3546.70						3641.00		6,247	סה"כ

חישוב שטח לבניה במ"ר מבונה אקוילנטי

שטח עיקרי (מקדם 1) = $0.5 \cdot 1$ שטח חלקה

שטח מרתף (מקדם 0.2 ל-50 מ"ר ראשונים, מקדם 0 לשאר) 10 מ"ר = $50 \cdot 0.2$ מ"ר

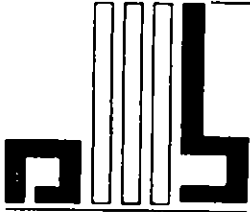
עלית גג (מקדם 0.75) 18.75 מ"ר = $25 \cdot 0.75$ מ"ר

לסיכום: שטח לבניה במ"ר מבונה אקוילנטי מס' יחיד $\times 28.75 + 0.5 \cdot$ שטח חלקה

מקדם משוקלל = הכפלת ארבעת מקדמי ההתאמה.

שטח לבניה במ"ר מבונה אקוילנטי משוקלל = שטח לבניה במ"ר מבונה אקוילנטי מוכפל במקדם משוקלל.

שווי יחסי = שטח לבניה במ"ר מבונה אקוילנטי משוקלל מחולק בסך הכל השטח לבניה במ"ר מבונה אקוילנטי משוקלל.



חבר לשכת שחאי מקרקעין
בישראל

ברניר - שמאות מקרקעין
זוהר ברניר - שמאי מקרקעין, מהנדס (M.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)

Tel. 08 - 9470084 :טלפון
Fax. 08 - 9471422 :פקס

רבקה ברניר (1950 - 1994)

רח' הרצל 163, רחובות 76267

טבלה 3: לוח הקצאות

מצב חדש					מצב קודם				
יעוד	חלק יחסי מוכצה	שטח מגרש מוצע במ"ר	מס' חלקת ארעי	מס' חלקה לפי ת.ב.ע. זמ/מק 95/598	החלק בנכס	שם הבעלים	שטח משתתף במ"ר	שטח רשום במ"ר	מס' חלקה בנ"ג 562
				-	1/1	מ.מ.י.	372	2,206	128
מגורים א'	1/1	1,021	5	59	4/9	קרטין יחזקאל	9,583	9,583	53
מגורים א'	1/1	711	12	55/1					
מגורים א'	1/1	696	7	58/1					
מגורים א'	1/2	712	6	60					
מגורים א'	1/1	697	9	56/1	4/9	קרטין שמואל			
מגורים א'	1/1	696	10	56/2					
מגורים א'	1/1	1,018	11	54/1					
מגורים א'	1/2	712	6	60					
מגורים א'	1/1	696	8	57	1/9	ויזל הדסה			
דרך	1/1	629	14			מועצה			
דרך	1/1	614	15			מקומית גן			
דרך	1/1	259	16			יבנה			
ש.צ.פ.	1/1	2,207	13						
		9,955					9,955		סה"כ

טבלה 4: טבלת איזון

תשלומי איזון בש"ח	עליה/הפחתה	מצב חדש					מצב קודם				
		שוי יחסי של חלק הבעלים בתכנית	שוי יחסי של חלק הבעלים בתכנית	שוי יחסי של חלקה	החלק הבלק	חלקת חבורה	שוי יחסי של חלק הבעלים בתכנית	החלק הבעלים בתכנית	הבעלים	שוי יחסי של חלקה	גיס חלקה
-31854	-0.01151		0.15479	0.15479	1	59	0.43933	4/9	קרטין יחזקאל	0.98849	128/2
			0.11747	0.11747	1	55/1					
			0.11433	0.11433	1	58/1					
			0.05484	0.10969	1/2	60					
			0.44144			סה"כ					
5843	0.00211		0.11447	0.11447	1	56/1	0.43933	4/9	קרטין שמואל		
			0.11433	0.11433	1	56/2					
			0.16058	0.16058	1	54/1					
			0.05484	0.10969	1/2	60					
			0.44423			סה"כ					
13560	0.00490		0.11433	0.11433	1	57/1	0.10983	1/9	וייל הדסה		
12451	0.00450		1.00000				1.00000			0.01151	סה"כ
0	0.00000										

שטח לבניה במ"ר מבונה אקוויולנטי משוקלל

שטח לבניה במ"ר מבונה אקוויולנטי משוקלל

ש"ח/מ"ר 800
מ"ר 3,458.96
ש"ח 2,767.168

שטח לבניה במ"ר מבונה אקוויולנטי משוקלל
שטח לבניה במ"ר מבונה אקוויולנטי משוקלל
שטח לבניה במ"ר מבונה אקוויולנטי משוקלל



ולראיה נאמר על החתום
אח"כ ב"ר
שמואל מרמזון