

N. Bogin Ltd. נחמה בוגין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

4-16093 (2)

נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

(10)

לוח הקצאות וטבלת איזון

נספח ד' לתכנית מס' זמ/584/7

חלקות שונות בגושים 3873, 3874

גדרה

מס' ת"מ	7/584/15
תאריך תשלום	7/12/05
למען	לשכת שמאי מקרקעין

גאורג-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

תאריך: 18 מאי 2004

מספרינו: 3619/08/01 א

לכבוד,

אדריכל אבי חינקיס

איחוד וחלוקה

חלקות שונות בגושים 3874, 3873

גדרה

לבקשתך, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון. ביקרנו במקום, במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה", סקרנו נתוני שוק למקרקעין ברי השוואה ולהלן חוות דעתנו:

1. מטרת השומה:

איחוד וחלוקה למקרקעין שבנדון, הכלולים בתוכנית בנין עיר מוצעת מס' זמ/7/584, עפ"י הגדרת פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

2. פרטי המקרקעין:

מהות: קרקע המהווה שטח חקלאי

גושים: 3874, 3873

חלקות: שונות

מיקום: גדרה



נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
עמית שורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

3. תיאור הסביבה והמקרקעין:

- 3.1 חטיבת הקרקע שבנדון מהווה קרקע חקלאית הממוקמת בחלק הדרומי של גדרה, בתחום שיפוט ועדה מקומית "זמורה".
- 3.2 חטיבת הקרקע כוללת שטחים פתוחים, לא מפותחים. ממזרח רחוב פינס ומוסד חינוכי "כפר אליהו", מדרום מזרח פרויקט "אחוות גדרה", מדרום בסיס צבאי, ממערב שטחים חקלאיים ומצפון שכונת מגורים המאופיינת בבנייה צמודת קרקע ורחוב בן גוריון. הטופוגרפיה במתחם שבנדון משתנה.
- 3.3 להלן שטחן של החלקות הממוקמות בתחום התכנית המוצעת:

שטח	חלקה	גוש
7,660 מ"ר	5	3873
4,692 מ"ר	10 (חלק)	3873
5,503 מ"ר	11	3873
2,982 מ"ר	12 (חלק)	3873
1,710 מ"ר	13 (חלק)	3873
2,132 מ"ר	34	3873
11,313 מ"ר	43	3873
792 מ"ר	11 (חלק)	3874
664 מ"ר	13 (חלק)	3874

N. Bogin Ltd. נחמה בוגין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ וניהול נכסים

נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

4

12,890 מ"ר	14 (חלק)	3874
4,046 מ"ר	15 (חלק)	3874
8,258 מ"ר	116 (חלק)	3874
9,767 מ"ר	117	3874
6,746 מ"ר	118 (חלק)	3874



חברי לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

רח' פנחס רוזן 96 תל אביב טל: 03-6442484 (רב קווי) פקס: 03-6442485
מען למכתבים: ת.ד. 43232 תל אביב 61430 E-Mail: appraisers@bogin.co.il
P.O.B. 43232 Tel Aviv 61430, Tel: 03 - 6442484 Fax: 03 - 6442485



Appraisal
Institute®

doc2005\דוחות\191\doc.N36191

נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

4. המצב התכנוני:

כפי שנמסר במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה" חלות בקרקע שבנדון התוכנית כדלקמן:

4.1 תכנית מתאר מס' זמ/500 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3255 מיום 26.9.85, לפיה:

4.1.1 הקרקע שבנדון מיועדת ל"אזור חקלאי".

4.1.2 באזור חקלאי כל בנייה אסורה.

4.2 תכנית מתאר מס' זמ/2/500, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4358 מיום 14.12.95, לפיה:

באזור חקלאי הבנייה אסורה למעט בנייה הקשורה ישירות בעיבוד חקלאי שבמקום ובתנאים אלה:

תותר הקמת סככה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לחלקה ששטחה לא יפחת מ-10 דונם.



נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

5. התכנון המוצע:

5.1 חטיבת הקרקע שבנדון נכללת בתכנית מוצעת מס' זמ/7/584, לפיה:

מטרות התכנית:

א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע והנחיות בנייה.

ב. שינוי ייעוד קרקע חקלאית.

תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים א'

ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע, עד שתי קומות, דו משפחתי או חד משפחתי.

ב. שטח ציבורי פתוח

ישמש לנטיעות, גינון, חניה ציבורית, תותר הקמת תחנת שנאים והעברת תשתיות.

ג. שטח פרטי פתוח

ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרשי המגורים.

ד. שטח לדרכים

מגדיר שטחים לסלילת דרכים וחניות.



נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

ה. שטח לבניני ציבור

ישמש להקמת מבני ציבור.

הוראות הבנייה

גובה הבנייה באזור מגורים אי עד 2 קומות.

גגות- לפחות 60% מתכסית הגג בגמר רעפים.

מבני עזר- תותר הקמת מבני עזר כחלק מהמבנה העיקרי ובחריגה מקווי בניין.

חניה

תותר בניית פרגולות בחניות כחלק מהבקשה להיתר בנייה.

תקן חנייה: עפ"י התקן הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.



נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
 אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
 שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
 עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

להלן טבלה המסכמת את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית:

מספר קומות	מספר יח"ד מקסי	שטח בניה במ"ר				קו בניין	מספר מגרש	יעוד הקרקע
		מתחת מפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה				
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
2	2	10 לכל יחידה	40 לכל יחידה	10 לכל יח"ד כולל ממ"ד	150 לכל יח"ד	קו- 4; צי- 3; אי- 5 בין מגרשים 69-0 70 יותר קו בניין 0	65-19, 17-2, 75-68	מגורים אי
2	1	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	76,67,66,18,1	מגורים אי
147 יח"ד (142 דו משפחתי ו-5 חד משפחתי), קווי הבניין עפ"י התקנון והתשריט, במקרה של סתירה ביניהם קובע התשריט								סה"כ
1		במגרשים: 110, 112, 113, 119, 120 תותר הקמת תחנת שנאים					127-110	ש.צ.פ.
2			5%	70% (35% לקו)		קו- 5; צי- 3; אי- 5 קו בנין אחורי למגרש 102 יכול להיות 0	102,101	שטח לבניני ציבור

נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

6. עקרונות ושיקולים בשומה:

6.1. נתבקשנו, כאמור, לערוך לוח איחוד וחלוקה למתחם שבנדון עפ"י הוראות פרק ג'
סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.2. סעיף 122 חוק התכנון והבניה קבע את העקרונות המנחים להליך האיחוד והחלוקה,
כדלקמן:

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 הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה,
ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה
המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס
לשווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".



נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
שושי שרביט-שפירא, B.A מדעי החברה, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין

6.3. בבג"צ 4914/91, 5063/91, אירני רון נ' שר הפנים ואח' (פ"ד 749,414) נקבע כדלקמן:

"חלוקה חדשה (רפרצלציה בלע"ז) מהווה אמצעי לתכנון שטחי קרקע על פי תפיסה המיועדת לספק צרכים חדשים. היא מתבקשת ונדרשת במקום בו החלוקה הקיימת איננה מאפשרת פיתוח השטח וניצולו הרציונלי, לטובת בעלי הקרקע ולטובת הציבור".

עוד נקבע כי "המתכונת לשמירת זכויות הבעלים, במסגרתו של הליך כפוי לאיחוד וחלוקה חדשה, נקבעה בסעיף 122 לחוק. נוסחה זו, המורכבת משלושה נדבכים, קובעת: ראשית, כי המגרש שיוקצה בתמורה יהיה קרוב ככל האפשר למקום מגרשו המקורי של הבעלים; שנית, כי שוויו של המגרש החדש המוקצה לבעלים, ביחס לשווי סך כל המגרשים החדשים, יהיה, ככל האפשר, כשווי מגרשו המקורי ביחס לשווי סך כל המגרשים הקודמים; ושלישית, כי בהעדר אפשרות לשמור על השוויון היחסי, כאמור, יאוזנו הפערים בין הבעלים השונים בתשלום הפרשים שהועדה המקומית מוסמכת לגבותם מן החייבים בתשלומם ולשלמם לזכאים לקבלתם".

6.4. בתקנות בנין ערים (מחוז מרכז) (תכנית חלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים), התשי"ט-1985, עפ"י סעיף 5 לפקודת- בנין ערים, 1936, שהושאר בתוקף עפ"י סעיף 273 לחוק התכנון והבניה נקבעו הוראות שיש לפרטם בתכנית חלוקה חדשה.

6.5. לאור כל האמור לעיל נערכה טבלת האיחוד והחלוקה המצורפת לחו"ד זו, כדלקמן:

6.5.1. ראשית, נאמד שווי השוק של כל אחת מחלקות הרישום הקיימות ב"מצב נכנס" כפוף ליעוד החקלאי אך תוך התחשבות בפוטנציאל לשינוי יעוד, עפ"י המחיר שהיה מתקבל בין קונה מרצון למוכר ברצון.

6.5.2. אומדן השווי חושב בעזרת מקדמים המבטאים את צורת החלקות ומיקומן (קרבה לאזור מאוכלס, דרכי גישה, וכו').

6.5.3. עפ"י האומדן לעיל יקבע השווי היחסי של כ"א מהחלקות כפי שמפורט בטבלת האיחוד והחלוקה.



תשלומי איזון		מצב מוצע				מצב קיים				גוש
צריך לשלם	צריך לקבל	חלק יחסי לאחר הקצאה	שווי ההקצאה	מס' יח"ד מוקצה	1/2=*) מגרשים מוקצים במתחם (מגרש)	חלק יחסי בשווי	שווי ממוקלל במעוגל	שטח בדונם	חלקה (חלק)	
\$4,464		10.41%	\$672,727	15	2-5,10,11,23,76,131*	10.48%	\$220,700	7.660	5	3873
\$13,433		6.28%	\$405,515	9	18-22	6.48%	\$136,537	4.692	10*	3873
\$26,223		8.25%	\$532,782	12	29-33,72	7.84%	\$165,090	5.503	11	3873
\$9,192		3.97%	\$256,240	6	7*41,42,45*	3.82%	\$80,514	2.982	12*	3873
\$15,426		0.00%	\$0			0.24%	\$5,027	1.710	13*	3873
\$6,487		2.85%	\$183,918	4	8,9,132	2.95%	\$62,054	2.132	34	3873
\$9,660		15.78%	\$1,019,796	23	6,7*,12-17,24-26,68,131*,130	15.64%	\$329,208	11.313	43	3873
\$15,140		0.86%	\$57,036	1	1	1.12%	\$23,522	0.792	11*	3874
\$14,866		0.67%	\$43,200	1	63*	0.90%	\$18,924	0.664	13*	3874
\$4,012		16.18%	\$1,045,650	24	52*-58,60-62,64-66,133	16.25%	\$342,090	12.890	14*	3874
\$6,495		0.65%	\$41,877	1	52*	0.55%	\$11,531	4.046	15*	3874
\$30,087		12.00%	\$775,044	18	27,28,35,36,43,44,69-71	11.53%	\$242,785	8.258	116*	3874
\$15,050		13.60%	\$878,513	20	34,37,40,59,63*,67,73-75	13.36%	\$281,407	9.767	117	3874
\$22,881		8.49%	\$548,420	13	45*-51	8.84%	\$186,190	6.746	118*	3874
\$96,709		100%	\$6,460,716	147		100%	\$2,105,580	79.155		סה"כ

זערה: ייעוד החלקות במצב קיים הינו "חקלא" ואילו במצב המוצע הינו "מגורים א".