

נחמה בוגין בע"מ
N.Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין
יעוץ וניהול נכסים



נחמה בוגין, אגרונומית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גיאוגרפית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין
אורן הוכברג, B.A כלכלה וניהול, שמאי מקרקעין
אבירם מעיין, בוגר שמאות מקרקעין
ציון אוסמו, B.A כלכלה, יזמות ופיתוח עסקי

משרד הפנים
מהוו מרכז
26.10.2008
כתקבל
תיק מס':

טבלת איזון המהווה נספח לתכנית מפורטת מס' הר/485/18

חלקות 9, 26, 27 בגוש 6445

הוד השרון

נבזק וניתן להפקיד / ליגור /
החלטת הועדה המחוזית / משנו מיום 28/10/07 מתקבל
27.11.08
שרה כנרת המהות

משרד הפנים מהוו המרכז
חוק התכנון והתכנית השטחית - 1965
אישור תכנית מס' הר/485/18
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 28.10.07 לאשר את התכנית.
ריבד קריטריון המעורבות



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)





תאריך: 6 יולי, 2006
מספרנו: 4013/02/03 ג.

טבלת איזון המהווה נספח לתכנית מפורטת מס' הר/18/485

חלקות 9, 26, 27 בגוש 6445

הוד השרון

לבקשתך, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון. ביקרנו במקום, במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים", ערכנו סקר נתוני שוק ולהלן חוות דעתנו:

1. מטרת השומה:

טבלת איזון למקרקעין שבנדון, הכלולים בתכנית בנין עיר מפורטת מס' הר/18/485, כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

2. פרטי המקרקעין:

מהות: קרקע למגורים

גוש: 6445

חלקות: 9, 26 (חלק), 27

שטח הקרקע: 49.934 דונם (עפ"י תב"ע הר/18/485)

זכויות משפטיות: בעלות במושאע (עפ"י נסח רישום מקרקעין)

מיקום: בין הרחובות ז'בוטינסקי, המדרגות והאשל, בשכונת רמת הדר, הוד השרון

doc:4013\חוות דעת\doc2006



3. תיאור הנכס והסביבה:

- 3.1. המקרקעין הנדונים ממוקמים בחלק המערבי של הוד השרון, בשכונת רמת הדר. המתחם נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע בשטח של 49.934 דונם התחומה בין הרחובות ז'בוטינסקי מצפון; המדרגות ממזרח; והאשל ממערב.
- 3.2. הסביבה מאופיינת בשטחים פתוחים בסמיכות למבני מגורים צמודי קרקע בשוליה המערביים של שכונת רמת הדר ושוליה המזרחיים של שכונת רסקו ג'.
3.3. המתחם בו ממוקמים המקרקעין שבנדון אינו מפותח, הקרקע פנויה, הטופוגרפיה מישורית ברובה.

4. המצב התכנוני:

כפי שנמסר בוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים", חלות במקרקעין שבנדון, בין השאר, תכניות בנין עיר הבאות:

- 4.1. תכנית מס' R/6 – מנדטורית, פורסמה למתן תוקף בע.ר. מס' 1180 מיום 26.3.42.

יעוד המקרקעין הינו ל"אזור לפיתוח".

שימושים: השימושים המתוכננים באזור לפיתוח יפורשו בתכנית מפורטת ע"י ועדה מחוזית

מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר

מבנה עזר: 25 מ"ר



4.2. חוות דעת זו מהווה נספח לתכנית בנין עיר מפורטת מוצעת מס' הר/18/485 שמטרתה הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק; שינוי ייעודי הקרקע משטח חקלאי לאזור מגורים א' (מגרשים 1-28) ואזור מגורים ב' (מגרשים 29-50), דרכים ודרכים משולבות, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח לבנייני ציבור; קביעת הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע השונים; קביעת תנאים למתן היתרי בניה; קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית; קביעת הוראות בדבר הפקעה וקביעת הוראות לגביית הוצאות עריכת התכנית.

4.3. הוראות הבניה המוצעות הינן כמפורט בתקנון התב"ע אליה מצורפת חוות דעת זו.

5. המצב המשפטי:

5.1. הוצג בפנינו נסח רישום מקרקעין מס' 101 מיום 1.9.2003 לפיו חלקה 9 בגוש 6445, בשטח רשום של 677 מ"ר, רשומה בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה.

5.1.1. בעלויות:

45816/480000	- אילון אסתר
24128/480000	- בוצ'קו חוה
24128/480000	- בוצ'קו יוסף
75928/480000	- רוזנבלום נחמיה
7/144	- אילון אסתר
7/144	- אילון דוד
7/144	- אילון בן-ציון
1/2	- חלד גד

doc:3401310001\doc2006



5.2. הוצג בפנינו נסח רישום מקרקעין מס' 102 מספטמבר 2003 לפיו חלקה 26 בגוש 6445, בשטח רשום של 49,057 מ"ר, רשומה בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה.

5.2.1 בעלויות:

24128/480000	–	בוציקו חוה
24128/48000	–	בוציקו יוסף
75928/480000	–	רוזנבלום נחמיה
1000/49057	–	שגיב עדי
500/49057	–	שגיב דורון
500/49057	–	גליקסמן שגיב לאה ליאורה
53649813/981140000	–	אילון אסתר
7/144	–	אילון אסתר
7/144	–	אילון דוד
7/144	–	אילון בן-ציון
2500/49057	–	אתרי אל-גד (1986) חברה לבנין והשקעות בע"מ
1000/49057	–	ליאור שרף שיווק והפצה בע"מ
4857/98114	–	חלד גד
500/49057	–	חלד ענת
750/49057	–	כהן ליאור
750/49057	–	כהן נירית
500/49057	–	עמרן סימונה
500/49057	–	עמרן אבנר
1000/49057	–	פוקס פרדי
1000/49057	–	שרף אורנה
1000/49057	–	חלד רם
1000/49057	–	שפר בן ציון
350/49057	–	חן ישראל
350/49057	–	חן רונית

doc2006\דוחות\401.doc



350/49057	הלפרין אליעזר -
350/49057	הלפרין רבקה -
350/49057	שלו משה -
350/49057	שלו זהבה -
350/49057	נוימן מנחם -
350/49057	נוימן אילנה -
600/49057	כהן שרון -
700/49057	גבע אבלין -
350/49057	חכמוב ירון -
350/49057	חכמוב סיגל -
500/49057	גור סייבי -
500/49057	גור פנינה -
4500/49057	בהרי ושות' ארמונות חן קבלני בנין בע"מ -
300/49057	גבע אבלין -
500/49057	שפירא אילן -
500/49057	שפירא קפלן ורדית -

5.2.2. רשומות משכנתאות והערות אזהרה רבות.

5.3. הוצג בפנינו נסח רישום מקרקעין מס' 2231 מיום 18.5.93 לפיו חלקה 27 בגוש 6445, בשטח רשום של 200 מ"ר, רשומה בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה.

בעלויות: חברת רמת-הדר בע"מ בשלמות מיום 29.3.1939-מכר ללא תמורה.

doc2006\דוחות\31401.doc



תב"י לשכת שמאי מקרקעין
בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

Appraisal
Institute®



6. גורמים ושיקולים בשומה:

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

6.2. סעיף 122 לחוק התכנון והבניה קבע את העקרונות המנחים להליך החלוקה שלא בהסכמה, כדלקמן:

6.2.1. "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

6.2.2. "שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשויים של סך כל המגרשים הקודמים".

6.2.3. "לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס לשווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש".

6.3. לאור כל האמור לעיל נערכה טבלת חלוקה המצורפת לחוות דעת זו, כדלהלן:

6.3.1. ראשית, נאמד שווי השוק של החלקה בשלמותה ב"מצב הנכנס" כפוף ליעוד ל"אזור פיתוח", עפ"י המחיר שהיה מתקבל בין קונה מרצון ממוכר ברצון.

doc.14013\דוחות\doc2006



6.3.2. שנית, נאמד שוויו של כל אחד מן המגרשים המוצעים בתכנית החדשה, תוך התחשבות בגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום.

ב. שטח הקרקע.

ג. היעוד וזכויות הבניה.

ד. רמת הפיתוח הסביבתי.

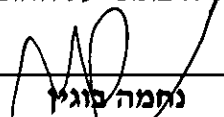
ה. זכויות בעלות.

ו. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה.

7. חוות הדעת:

טבלת האיזון להליך חלוקה שלא בהסכמה נערכה עפ"י העקרונות והנתונים שפורטו לעיל, מצורפת לחוות דעת זו.

ולראיה באתי על החתום,


נחמה בוגין
אגרונומית ושמאית מקרקעין
מוסמכת במנהל עסקים
רשיון 231
נחמה בוגין
שמאות מקרקעין מוסמכת
אגרונומית

doc:4013\nt\rf:\doc2006

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי "הדרים"
תכנית מפורטת ה/184/85

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

מצב יבוא				מצב נכנס						
תשלומי איזון	חלק יחסי	שוי ההקצאה	חלק במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש הקצאה	חלק יחסי	שוי חלק בחלקה			
אי	20.1%	\$292,403	1	מגורים א	386	38	\$1,399,998			
		\$612,324	1	מגורים א	826	6				
		\$545,318	1	מגורים א	700	19				
		\$522,900	1	מגורים א	630	26				
		\$522,900	1	מגורים א	630	27				
		\$522,900	1	מגורים א	630	13				
		\$410,850	1	מגורים ב	500	34				
		\$207,500	1	מגורים ב	250	35				
		\$101,675	0.5	מגורים ב	250	35				
		\$441,129	1	מגורים ב	572	37				
\$410,850	1	מגורים ב	500	49						
\$410,850	1	מגורים ב	500	50						
		\$5,001,598		סה"כ	6374					
אי	10.1%	\$621,496	1	מגורים א	844	5	\$699,989			
		\$522,900	1	מגורים א	630	11				
		\$522,900	1	מגורים א	630	12				
		\$416,513	1	מגורים ב	511	32				
		\$417,080	1	מגורים ב	504	44				
				\$2,500,889		סה"כ		3119		
		אי	15.8%	\$631,179	1	מגורים א		863	7	\$1,101,393
				\$308,710	1	מגורים א		418	8	
				\$573,340	1	מגורים א		727	10	
				\$522,900	1	מגורים א		630	24	
\$522,900	1			מגורים א	630	25				
\$441,129	1			מגורים ב	572	38				
\$415,000	1			מגורים ב	500	39				
\$418,057	1			מגורים ב	514	33				
\$101,675	0.5			מגורים ב	250	35				
				\$3,934,890		סה"כ	5104			
תשלומי איזון	4.0%	\$416,040	1	מגורים ב	502	43	\$280,000			
		\$584,260	1	מגורים א	748	9				
		\$1,000,300		סה"כ	1250					
איזון	50.0%	\$635,765	1	מגורים א	872	1	\$3,481,380			
		\$634,746	1	מגורים א	870	2				
		\$634,746	1	מגורים א	870	3				
		\$634,746	1	מגורים א	870	4				
		\$496,755	1	מגורים א	630	28				
		\$522,900	1	מגורים א	630	14				
		\$522,900	1	מגורים א	630	15				
		\$522,900	1	מגורים א	630	16				
		\$522,900	1	מגורים א	630	17				
		\$581,822	1	מגורים א	772	18				
		\$567,100	1	מגורים א	715	20				
		\$567,100	1	מגורים א	715	21				
		\$515,430	1	מגורים א	621	22				
		\$515,430	1	מגורים א	621	23				
		\$421,146	1	מגורים ב	520	29				
		\$420,116	1	מגורים ב	518	30				
		\$420,116	1	מגורים ב	518	31				
		\$410,777	1	מגורים ב	508	36				
		\$417,080	1	מגורים ב	504	40				
		\$406,653	1	מגורים ב	504	41				
\$405,639	1	מגורים ב	502	42						
\$415,000	1	מגורים ב	500	45						
\$415,520	1	מגורים ב	501	46						
\$413,939	1	מגורים ב	506	47						
\$410,850	1	מגורים ב	500	48						
		\$12,432,076		סה"כ	15657					
	100.0%	\$24,869,753					\$6,962,760			
			ש.צ.פ	459	56					
			שטח למבנה ציבור	1500	51					
			שטח למבנה ציבור	1300	52					
			דרך קיימת/מאושרת	47	59					
			דרך משולבת מוצעת	3625	65					
			דרך משולבת מוצעת	2142	66					
			דרך מוצעת	2332	60					
			דרך מוצעת	1381	61					
			דרך מוצעת	2203	62					
			דרך מוצעת	975	63					
			דרך מוצעת	1727	64					
			ש.צ.פ	137	53					
			ש.צ.פ	165	54					
			ש.צ.פ	361	55					
			ש.צ.פ	246	57					
			ש.צ.פ	80	58					

