



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

ברניר שחאות חקר קעין

ייזום, ניהול ופיקוח פרויקט בנייה
מיסוי מקרקעין: היטל השבחה, מס שבה, מינהל מקרקעי ישראל
תכנון ובניה, ירדת ערך, פיצויי הפקעה, איחוד וחלוקה
הערכות שווי, הערכות לבטחונות, עסקאות קומביניציה.

רחובות, 29 ביוני 2014

שומות/גן יבנה/מגרשים/53.8-562

לכבוד

הוועדה המרחבית לתו"ב ומורה

צומת ביל"ו, קרית עקרון

א.ג.נ.

ועדה מקומית זמורה

אישור תכנית מס' 453-0292011

הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבת מס' 418/15 ביום 20/5/14

יו"ר הועדה

מנהלס הועדה

מחוז מרכז

12-10-2015

נתקבל

תיק מס'

טבלת הקצאה ואיזון

תכנית בסמכות ועדה מקומית

תכנית מס' 453-0292011

גוש 562 חלקות 53, 128

גן יבנה

תיקון טעות סופר

המזמין: קרטין שמואל ואחר'

עבודה מס': 104532

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

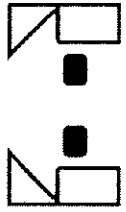
ענת ברניר שטרנברג - שמאית מקרקעין, B.A. בניהול

שמעון קנבל - מהנדס אזרחי (M.Sc.)

רבקה ברניר (1950 - 1994)

Fax 08-9471422 Tel 08-9470084 www.barnir.net

Email: Barnir-z@012.net.il רח' המדע 12 ב', רחובות 76703



ברנר שחיות מקרקעין
 יוזם, ניהול ופיקוח פרויקט בנייה

טבלת התקצאה והאזון



חבר לשכת שמאי מקרקעין
 בישראל

תשלומי אזון	מצב יומא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין				מס'ד
	שווי יחסי (%)	שווי מצב יומא (ש"ח)	חלק במגושת (%)	מגושת המורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס (ש"ח)	חלק במגושת	שם בעל הזכויות	שטח מגושת (מ"ר)	מגושת מס'	חלקה	גוש	
0	0.1364	2,170,000	1.0	54	0.1364	2,170,000	1.0	קרטיף יחזקאה	653	54	53	532	1
0	0.1366	2,160,000	1.0	55	0.1366	2,160,000	1.0	קרטיף יחזקאה	655	55	53	532	2
0	0.1144	1,820,000	1.0	56.1	0.1144	1,820,000	1.0	קרטיף שמואל	698	56.1	53	532	3
0	0.1138	1,810,000	1.0	56.2	0.1138	1,810,000	1.0	קרטיף שמואל	695	56.2	53	532	4
0	0.1138	1,810,000	1.0	57	0.1138	1,810,000	1.0	מגושת היסה	695	57	53	532	5
0	0.1138	1,810,000	1.0	58	0.1138	1,810,000	1.0	קרטיף יחזקאה	695	58	53	532	6
0	0.1364	2,170,000	1.0	59	0.1364	2,170,000	1.0	קרטיף שמואל	658	59	53	532	7
0	0.0679	1,080,000	0.5	60	0.0679	1,080,000	0.5	קרטיף יחזקאה	657	60	53	532	8
0	0.0679	1,080,000	0.5	60	0.0679	1,080,000	0.5	קרטיף שמואל					9
0	1.00	15,910,000			1.00	15,910,000			6,249				סה"כ

ג) טבלת התקצאות והאזון נערכה לכל המגושים בתמונת

ה' שטח המגושים עצמו מפת מדידה.



17.6.2014

384

זוהר ברנר

תאריך

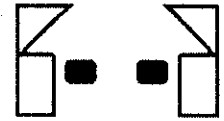
מספר הישיבה

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין



1. **רקע כללי**
 - 1.1 טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת למגרשים הנכללים בתחום התכנית המאושרת זמ/מק/2/95/598
 - 2.1 בטבלת ההקצאות משתתפים כל המגרשים הכלולים בתכנית המאושרת.
 - 3.1 מטרת התכנית היא להחליף את ההקצאות בין מגרשים 54 ו- 59 וזאת משום שההקצאה במצב הקודם לא תאמה להקצאות המוסכמות בחוזה פרוק שתוף במקרקעין בין הבעלים. ראה סעיף 8.2
 - 4.1 שטחי המגרשים מתבססים על מדידה של המודד יעקב עזרא.
 - 5.1 מכיוון שהטבלה עוסקת באיזוני הקרקע בלבד, היא מתעלמת מהמבנים הקיימים ע"ג המגרשים.
 - 6.1 בתכנית הקודמת – זמ/מק/1/95/598, נכלל גם חלק מחלקה 128 בבעלות ממ"י (372 מ"ר). בגין החלק היחסי של ממ"י בתכנית הקודמת, קיבלו ממ"י תשלומי איזון עפ"י טבלת האיזון ששולמו ע"י בעלי חלקה 53 באמצעות הוועדה המקומית לתו"ב "זמורה". אי לכך, שווי החלק של חלקה 128 המשתתף בתכנית – לא יפורט.
2. **המועד הקובע לשומה**
 - 22/6/2012. המועד הקובע לשומה זו הינו
 - תיקון טעות סופר נערך בתאריך 17/6/14 לגבי ההקצאות – ללא שינוי בשווי.
3. **מועד הביקור בנכס וזהות המבקר**
 - ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 10/7/2012 ע"י איתן יבלונסקי – מתמחה ממשרדי.
4. **פרטי המקרקעין**
 - גוש 562 חלקה 53 בשלמות. 372 מ"ר מתוך חלקה 128. שכונת נאות יבנאי, גן יבנה.
5. **תיאור המקרקעין**
 - 1.5 חטיבת הקרקע הנדונה הינה חלקה 53 בתוספת חלק מחלקה 128. חלקות 53, 128 ממוקמות בשכונת נאות יבנאי בגן יבנה ונחלקות למגרשים ע"י הרחובות המקבילים יהלום במערב וספירה במזרח.
 - 2.5 חלוקה למתחמים – אין.
 - 3.5 תאור המבנים – למעט מגרש 57, קיימים מבנים ע"ג כל המגרשים. מכיוון שהמבנים אינם משתתפים בטבלאות האיזון – אין טבלאות תאור / שטח המבנים. צילומים מהביקור במקום, ראה בנספח.
6. **המצב התכנוני**
 - על המקרקעין הנדונים חלה התכנית הבאה :
 - תכנית זמ/מק/2/95/598**
 - התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5832 מיום 15/7/2008.
 - זכויות הבניה נגזרות מתכנית זמ/מק/95/598. להלן זכויות הבניה :



אזור מגורים א' עם שטח עיקרי 50% + 25 מ"ר עליית גג ליח"ד. I.
שטחי שרות: ממ"ד, 6 מ"ר מחסן, 18 מ"ר סככת חניה בקו בנין 0 לצד, 2 מ' בחזית.
מרתף בקונטור קומת הקרקע בגובה עד 2.2 מ'.
התכנית המקסימאלית (שטח עיקרי + שרות) הינה 35%.
שטח מגרש מינימאלי: 695 מ"ר לשתי יח"ד, 1,000 מ"ר לשלוש יח"ד.

7. התכנית נשוא טבלת האיזון

התכנית נשוא טבלת האיזון הינה תכנית 453-0125104
מטרת התכנית: התכנית הינה תכנית בסמכות וועדה מקומית. מטרתה תיקון גודל מגרש מינימלי עבור
זו משפחתי ועדכון טבלאות איזון.

8. הזכויות בנכסים

1.8 בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהוצא מהאינטרנט ביום 20/6/2012, להלן פרטי הרישום:

גוש 562 חלקה 53

קרקע מסוג מירי בתחום המועצה המקומית גן יבנה בשטח רשום של 9,583 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש:

קרטין יחזקאל אברהם 4/9

קרטין שמואל 4/9

הדסה ויזל 1/9

רשומות מספר רב של הערות אזהרה. להלן חלק מהאזהרות הרלבנטיות:

א. הודעה על הפקעה של חלק מהחלקה.

ב. משכנתאות שונות.

ג. העברות במתנה של חלקים מהחלקה. ההערות לא מציינות מהם החלקים המועברים.

2.8 בתאריך 22/8/1996 נחתם בין הבעלים חוזה פירוק שיתוף.

עפ"י החוזה, אושרה תב"ע שהפקיעה חלק מהחלקה וצורף לה חלק מחלקה 128 בבעלות ממ"י.

עפ"י ההסכם, מגרשים 56 ו- 59 מהווים את חלקו של שמואל, מגרשים 54, 55, 58 הם חלקו של

יחזקאל ומגרש 57 מהווה את חלקה של הדסה. מגרש 60 בבעלות משותפת של שמואל ויחזקאל.

9. עקרונות גורמים ושיקולים

ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין
חלוקה שלא בהסכמה.

9.1 העקרונות והשיקולים בהערכת השווי במצב נכנס בטבלה: מכיוון שמדובר במגרשים בתכנית

מצומצמת בהיקפה, במיקומים סמוכים, שווי המגרשים נקבע ע"י שטחם.

9.2 העקרונות והשיקולים בהערכת שווי הנכסים במצב יוצא בטבלה: שיקולים זהים לסעיף 9.1 לעיל.

9.3 המקור לשטחי המגרשים: מפת מדידה של המודד יעקב עזרא.



- 9.3 תשלומי איזון : תשלומי איזון היו בין בעלי 53 לממ"י – הבעלים של חלק חלקה 128 המשתתף בתכנית. מכיוון שתשלומי האיזון שולמו ע"י בעלי חלקה 53 במסגרת התכנית הקודמת – זמ/מק/2/95/598 - אין בשומה זו פרוט של תשלומי האיזון.
- 9.4 מקדמי ההתאמה הכללים שהובאו בחשבון בטבלה במצב הקודם ובמצב החדש.

01. לוח הקצאות וטבלת איזון בין חלקה 53 לחלקה 128 :

השווי היחסי לחלקות במצב הקודם :

חלקה	שטח משתתף מ"ר	מקדם שווי	שטח אקויו' (מר"א)	שווי יחסי
53	9,583	1.0	9.583	0.98849
128	372	0.3	111.6	0.01151
סה"כ	9,955		9,694.6	1.0000

11. ערכי שווי בתחום התכנית

להלן עסקאות רלבנטיות ממאגר מס שבח :

תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר (ש"ח)	מחיר למר"ק	הערות
3/4/2012	562	178	375	960,000	2,560	זכויות עיקריות 180 מ"ר
30/12/2011	561	102	330	1,000,000	3,333	
17/1/2012	556	303	389	1,000,000	2,570	זכויות בניה נמוכות (40%)
29/12/2011	561	87	99	365,086	3,688	העסקה כוללת 9% מהמגרש

מתוך העסקאות לעיל, ותוך מתן משקל ראוי למיקום ולזכויות הבניה, סביר לאמוד את המגרשים בתחום התכנית ששטחם עד 800 מ"ר (400 מ"ר/יח"ד) לפי 2,600 ש"ח/מר"ק. למגרשים ששטחם מעל 800 מ"ר (מעל 400 מ"ר/יח"ד), ניתן מקדם 0.8 לתוספת השטח שמעל ל- 350 מ"ר/יח"ד. הנתונים בטבלה מעוגלים.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום





חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

ברנר שחאות חקרקהין

י"זום, ניהול ופיקוח פרוייקטי בניה



לוטה: נסח רישום מקרקעין, צילומים מהביקור במקום.

נסח רישום מקרקעין

20/06/2012

שנת 2012

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: רחובות

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו, פלט מידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 20/06/2012

גוש: 562

חלקה: 53

תת חלקה:

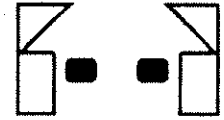
סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 4



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

ברניר שחאות חקרקהין



יזום, ניהול ופיקוח פרויקטי בניה

דף: 1

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות

הופק באמצעות האינטרנט

2010/05/08

שטח: 9,583.00 מ"ר

גוש: 562 חלקה: 53

סוג מקרקעין	שטח החלקה במ"ר	רשות מקומית	חזו
מירי	9,583.00	מ.מ. גן יבנה	הדרום

המספרים הישנים של החלקה:
▲ 32

בעלות

חלק בנכס	הבעלים	מהות הפעולה	תאריך	שטר
1/9	קרטיין יחזקאל אברהם ת.ז. 41158460	ירושה	20/02/1994	004681 0001
1/9	קרטיין שמואל ת.ז. 41158478			
1/9	ויזל הדסה ת.ז. 5033928			
1/3	קרטיין אברהם יחזקאל ת.ז. 4115846	מקון (שם, ת.ז., קרטיין אברהם יחזקאל טעות סופר)	21/11/1995	030229 0001
1/3	קרטיין שמואל ת.ז. 4115847			

משכנתאות

חלק בנכס	בעלי המשכנתא	מהות הפעולה	תאריך	שטר
	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ חברה 520029281	משכנתא דרגה ראשונה	20/01/2011	003715 0001

8/9 ללא הגבלת סכום

על הבעלות של:
קרטיין יחזקאל אברהם
קרטיין שמואל
קרטיין אברהם יחזקאל
קרטיין שמואל

בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ חברה 520029281	משכנתא דרגה ראשונה	20/01/2011	003715 0002
--	-----------------------	------------	----------------

4/9 בסך 1,600,000.00 ש"ח

על הבעלות של:
קרטיין יחזקאל אברהם
קרטיין אברהם יחזקאל

--- המשך בדף 2 ---



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

ברניר שחאות חקר קעין



יזום, ניהול ופיקוח פרויקט בנייה

דף: 2

מידע ספנקס הזכויות

חופק באמצעות האינטרנט

המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות

2001/04/12

שנת ייסוד: 1977

חלקה : 53

גוש : 562

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה
009208 12/04/2001 הפקעת חלק מחלקה מועצה מקומית גן יבנה
0001 סעיף 19

הערות: ראה ילקוט פרטומים מס' 4977 מיום 2.4.01 עמוד 2189

025612 20/09/2001 הפקדת תכנית טע' יו"ר הועדה המקומית לתכנון
0001 123 חוק תכנון ולבניה "זמורה"

הערות: לפי בקשה מיום 26.8.01 חכנית מפורטת מס' זמ/ק/598/1/95

006893 08/02/2011 הערת אזהרה - נבאי תמר לאה
0001 סעיף 126 ת.ז. 038620134

הערות: הסכם מתנה מיום 1.6.2006

על הבעלות של : קרטין יחזקאל אברהם
קרטין אברהם יחזקאל

006893 08/02/2011 הערת אזהרה - בלובנד חגית
0002 סעיף 126 ת.ז. 038587168

הערות: הסכם מתנה מיום 1.6.2006

על הבעלות של : קרטין שמואל
קרטין שמואל

006893 08/02/2011 הערת אזהרה - גרסיה אילנית
0003 סעיף 126 ת.ז. 034476226

הערות: הסכם מתנה מיום 1.6.2006

על הבעלות של : קרטין שמואל
קרטין שמואל

006893 08/02/2011 הערת אזהרה - גרוס בתיה
0004 סעיף 126 ת.ז. 039899307

הערות: הסכם מתנה מיום 1.6.2006

על הבעלות של : קרטין יחזקאל אברהם
קרטין אברהם יחזקאל

--- המשך בדף 3 ---



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

ברניר שחאות חקר קעין



יזום, ניהול ופיקוח פרויקטי בניה

דף: 3

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות

הופק באמצעות האינטרנט

06/2011

שנת: 2011

גוש: 562 חלקה: 53

ה ע ר ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	חלק בנכס
006893	08/02/2011	הערת אזהרה -	קרטיין אושרת	
0005	סעיף 126		ת.ז. 066655986	

הערות: הסכם מתנה מיום 1.6.2006

על הבעלות של :
קרטיין שמואל
קרטיין שמואל

006893	08/02/2011	הערת אזהרה -	קרטיין משה	
0006	סעיף 126		ת.ז. 033756644	

הערות: הסכם מתנה מיום 28.6.2006

על הבעלות של :
קרטיין יחזקאל אברהם
קרטיין אברהם יחזקאל

006946	09/02/2011	הערת אזהרה -	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	
0001	סעיף 126		חברה 520029281	

בסך 750,000.00 ש"ח

הערות: הלווים: גרום אסף ו-גרום קרטיין בתיה

על הבעלות של :
קרטיין יחזקאל אברהם
קרטיין אברהם יחזקאל

006946	09/02/2011	הערת אזהרה -	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	
0002	סעיף 126		חברה 520029281	

בסך 750,000.00 ש"ח

הערות: הלווים: קרטיין רפנה ו-משה

על הבעלות של :
קרטיין יחזקאל אברהם
קרטיין אברהם יחזקאל

006946	09/02/2011	הערת אזהרה -	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	
0003	סעיף 126		חברה 520029281	

בסך 650,000.00 ש"ח

הערות: הלווים: גבאי אלעד ו-תמר

על הבעלות של :
קרטיין יחזקאל אברהם
קרטיין אברהם יחזקאל

--- המשך בדף 4 ---



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

ברניר שמאות מקרקעין



יזום, ניהול ופיקוח פרויקטי בניה

דף: 4

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות

הופק באמצעות האינטרנט

16/02/11

שעות שירות: 08:47:

חלקה : 53

גוש : 562

ה ע ר ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
006946	09/02/2011	הערת אזהרה -	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	
0004		סעיף 126	חברה 520029281	

בסך 1,200,000.00 ש"ח

הערות: הלווים: בלובכוד מקס איתן ו-חגית

על הבעלות של :
קרטין שמואל
קרטין שמואל

006946	09/02/2011	הערת אזהרה -	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	
0005		סעיף 126	חברה 520029281	

בסך 800,000.00 ש"ח

הערות: הלווים: גרסיה פליקס מישל ו-גרסיה אילנית

על הבעלות של :
קרטין שמואל
קרטין שמואל

006946	09/02/2011	הערת אזהרה -	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	
0006		סעיף 126	חברה 520029281	

בסך 750,000.00 ש"ח

הערות: הלווים: קרטין אושרית ו-שמואל

על הבעלות של :
קרטין שמואל
קרטין שמואל

010713	13/03/2012	הערת אזהרה -	פלד שרית	
0001		סעיף 126	ת.ז. 024326597	

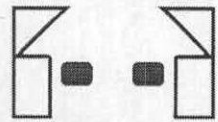
על הבעלות של :
קרטין שמואל
קרטין שמואל

014635	05/04/2012	הערת אזהרה -	קרטין ישראל יחיאל	
0001		סעיף 126	ת.ז. 025081761	

על הבעלות של :
קרטין יחזקאל אברהם
קרטין אברהם יחזקאל

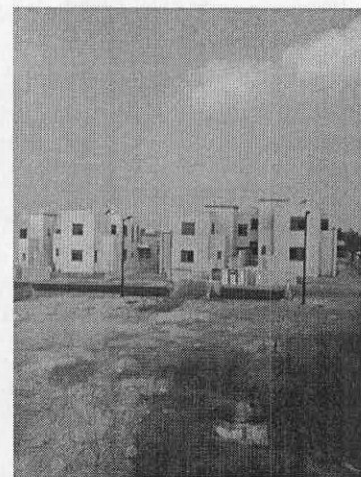
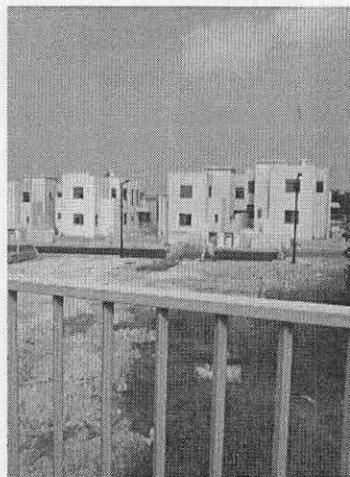
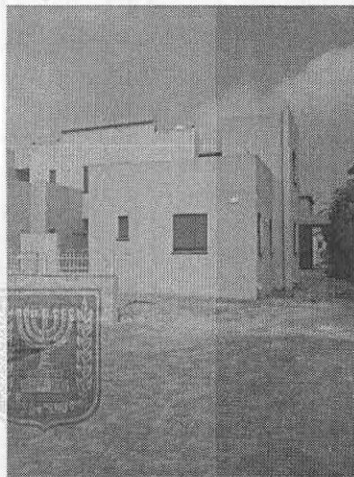
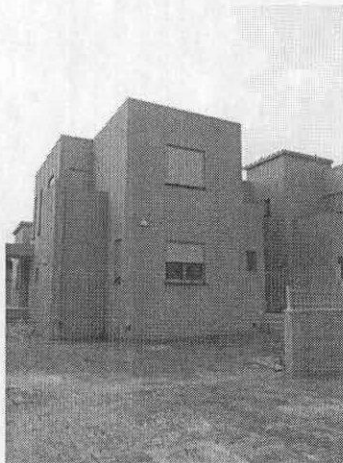
--- ס ו פ נ ח ו נ י ס ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל-פיו".



במקום

צילומים מהביקור





חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

ברנר שחאות חקר קעין

יזום, ניהול ופיקוח פרויקטי בניה



2014 בדצמבר 3

רחובות,

מספרינו: שומות/גן יבנה/מגרשים 562-53.7/

לכבוד

הוועדה המקומית לתו"ב "זמורה"

צ. בילו

הנדון: טבלת ההקצאה ואיזון -

תכנית 453-0125104 - תיקון סופר

שלי: טבלת הקצאות מיום ה - 29/6/14

1. טבלת ההקצאה והאיזון המופיעה במסמכי התכנית שבנדון, מבטלת ומחליפה את טבלת

ההקצאות הקודמת שאושרה בתכנית מפורטת מס' זמ/מק/1/95/598 ב - 6.5.2001.

2. לידיעתכם.

בברכה,

