



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



אריה קמיל
שמאי מקרקעין

דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין

איציק רפאל
שמאי מקרקעין



מגי נוימן
שמאית מקרקעין
רפאל חבסוב-כהן
שמאי מקרקעין, כלכלן

איריס אינהורן
שמאית מקרקעין

שני אהרון
שמאי מקרקעין

אופיר ברין-לנגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית



לירית נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית
יעל חזנברג-צ'צ'יק
שמאית מקרקעין

נועם שלום
שמאי מקרקעין

ב'ניה סונקין
שמאי מקרקעין

אסתי עמר
שמאית מקרקעין, כלכלנית



רביד פרץ
שמאית מקרקעין, כלכלנית
יוסי צדיק
שמאי מקרקעין, כלכלן

טבלת הקצאה ואיזון

(טבלה ונספח)

"מזרח פרדס שניר – צפון" (406-0441667)

שכונת פרדס שניר

לוד

(חלקות שונות בגוש 3970)



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

תאריך: 02/12/2019

מספרנו: 8153

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' 406-0441667

מזרח פרדס שניר - צפון

שכונת פרדס שניר, לוד

(חלקות שונות בגוש 3970)



1. מטרת חוות הדעת
טבלת הקצאה זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום התכנית, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד, לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית.

2. המועד הקובע - המועד הקובע הינו מועד חוות הדעת.

3. פרטי הנכס

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	בעלות	שטח מחושב (משתתף (מ"ר)	הערות	מיקום
3970	27	4,190	רשות הפיתוח	375	בחלק	שכונת פרדס שניר, לוד
3970	48	4,250	רשות הפיתוח	4,250		
3970	49	1,954	רשות הפיתוח	1,954		
3970	50	4,220	פרטית	4,220		
3970	51	5,516	פרטית	5,326	בחלק	
3970	52	8,027	פרטית	7,735	בחלק	
3970	53	159	רשות הפיתוח	150	בחלק	
3970	54	3,626	פרטית	3,391	בחלק	
3970	55	2,480	פרטית	2,480	בחלק	
3970	56	8,414	פרטית	8,414		
3970	57	8,636	פרטית	8,379	בחלק	
3970	100	34,975	רשות הפיתוח	9,503	בחלק	
סה"כ				56,177		

ועדת תכנון : לוד

4. ביקור בנכס - ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י אריה קמיל ושני אהרון, שמאי מקרקעין.

עמוד 1 מתוך 15



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



5. תיאור הנכס והסביבה

5.1. תיאור סביבה

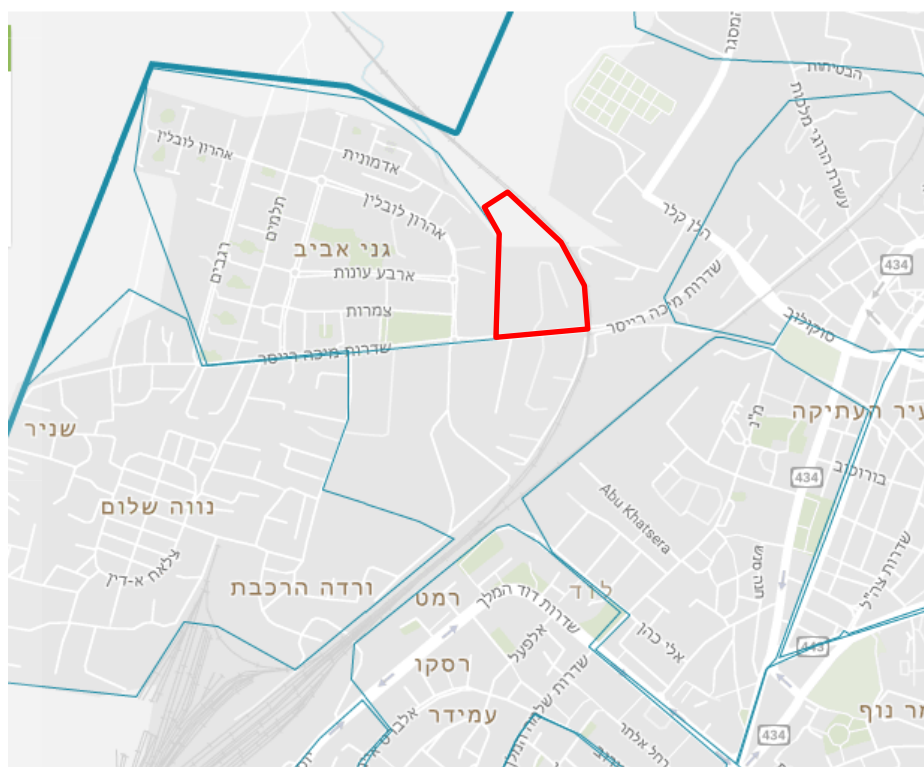
חלק משכונת מגורים בצפון מזרח העיר לוד הידועה בשם פרדס שניר הממוקמת ממערב לשכונות הרכבת ונווה שלום.

השכונה מורכבת מבתים פרטיים, וילות ובתי קומות אשר רובם נבנה ללא היתר. סלילת הכבישים והקמת מערכות הביוב בשכונה נעשו ביוזמת התושבים בגלל היעדרות תכניות סטטוטוריות למגורים בשכונה.

את מזרח השכונה חוצות שדרות מיכה רייסר ועוטפת ממזרח מסילת רכבת פעילה.

נשוא חוות הדעת מהווה את חלקה הצפוני של השכונה.

המתחם הצפוני עליו חלה התכנית: (מסומן באדום)





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



6. מצב תכנוני מאושר

להלן פרוט התכניות החלות על המקרקעין והרלוונטיות לחוות דעת זו:

6.1. לד/1000 – התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.6.1979 בי.פ. 2544

תכנית מתאר למרחב התכנוני של העיר לוד.

במסגרת התכנית יועדו חלק מן החלקות ליעוד חקלאי, שצ"פ ודרך.

באזור חקלאי הותרו שימושים כמפורט:

1. מטעים, גינות, משתלות חממות.
2. רפת ולולים במרחק 100 מ' מאזורי מגורים.
3. רשתות השקאה, תיעול וניקוז.
4. מבנים הכרוכים בתכלית וכל שימוש אחר הקשור בעיבוד הקרקע ואחזקת בעלי חיים.

בשטח ציבורי פתוח הותרו שימושים עבור פארקים, גינות, מצבות זיכרון, מגרשי משחקים, בתי שימוש ציבוריים ומקלטים.

דרכים – על דרך לא יוקם בניין ולא תעשה כל עבודה חוץ מעבודה אשר קשורה עם סלילת הדרך והחזקתה. כוחה של הוועדה מקומית יהיה יפה לעלות בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתקפה ומסירת הודעה לבעל חודש ימים מראש.

6.2. לד/במ/730-1 – התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.7.1992 בי.פ. 4027

תכנית בניה למגורים, הוכנה עפ"י חוק התו"ב (הוראה שעה) התש"ן¹.

התכנית קובעת חלוקה חדשה הכוללת אזורי מגורים, מסחר משולב ומגורים ושטחי ציבור.

ע"פ התכנית, חלק מהחלקות נשוא חוות דעת זו עליהם חלה התכנית מסומנות **כאזור לחלוקה ותכנון בעתיד**. בשטח זה תוגש תכנית נפרדת ע"פ סימן ז' לחוק התו"ב.

נקבע כי בעלי הזכויות יבצעו על חשבונם את עבודות התשתית.

עוד נקבע כי אם לא יחול בבצוע התכנית כאמור תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה והמצב הסטטוטורי של ייעודי הקרקע בתחום התכנית יהיה כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.

חלק מחלקות 51 ו- 52 מסומנות כדרך מוצעת.

6.3. לד/במ/730/א – התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.7.1992 בי.פ. 4027

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

החלקות נשוא חוות דעת זו הכלולות בתכנית זו מסומנות כאזור לתכנון בעתיד.

חלק מחלקות 51-55 מסומנות כדרך מוצעת.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי התכנית יירשמו על שם עיריית לוד, ללא תשלום.

¹ החוק בא לקבוע כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בניה, לשם היערכות דחופה למתן פתרון לצרכי הדיור והתעסוקה במדינה למען פתרון לצרכי הדיור והתעסוקה במדינה – לקליטת עליה, זוגות צעירים ומחוסרי דיור ותעסוקה.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

6.4. לד/1004 – התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 18.4.2000 בי.פ. 4873 תכנית גגות.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות ומאפשרת הרחבת שטחי הדיור בקומות העליונות של בנייני מגורים כחדרי יציאה לגג. התכנית כוללת הוראות לבנייה בגגות שטוחים וגגות משופעים.

6.5. לד/751 – התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 5.1.2012 בי.פ. 6354 תכנית מפורטת.

החלקות נשוא חוות דעת זו הכלולות בתכנית זו מסומנות כחלק ממגרש 507 המיועד כאזור לקאנטרי קלאב.

שימושים - באזור קאנטרי קלאב הותרו השימושים למתקני ספורט, בריכות שחייה, מתקני אתלטיקה ומבני שירות לספורט.

זכויות בנייה – במגרש 507 נקבעו אחוזי בנייה עיקריים של 10% משטח המגרש בתוספת 5% עבור שטחי שירות (שטח המגרש 30,866 מ"ר)

הפקעות לצרכי ציבור

"מקרקעי ישראל" כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם, בסעיף 188(ב) לחוק התו"ב, יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

מקרקעים שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כנזכר לעיל, יופקעו על פי חוק התו"ב.





6.6. לז/4/1300 – התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 30.6.2014 ב.פ. 6479

"מזרח פרדס שניר"

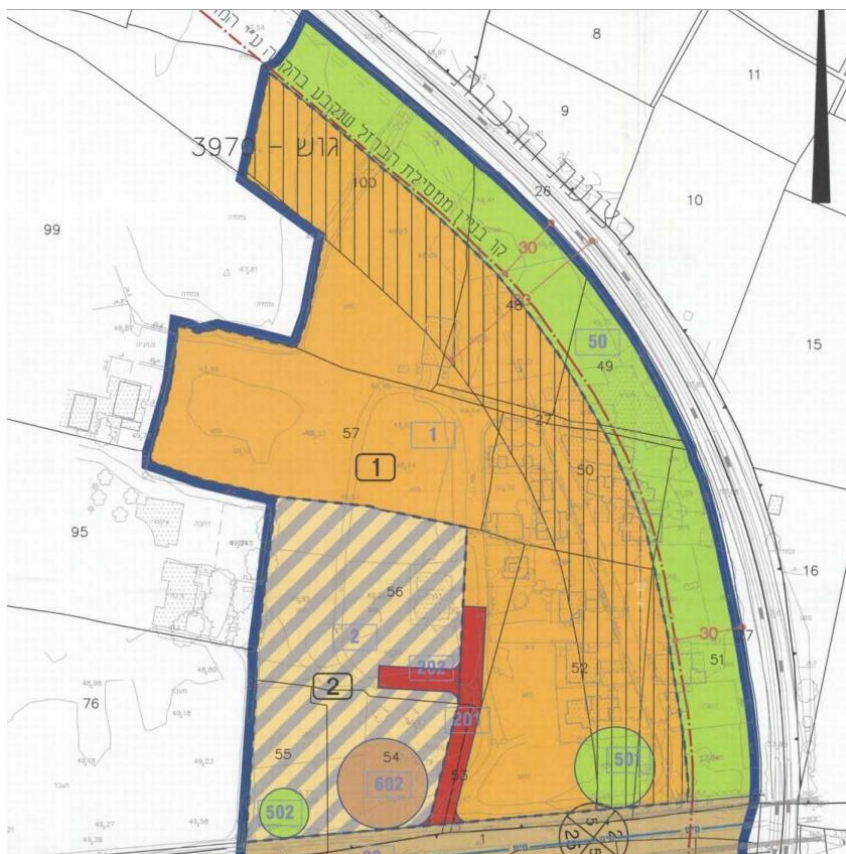
תכנית מתאר שאינה מכילה הוראות של תכנית מפורטת וקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.

כללי – התכנית הינה אחת מתוך 6 תכניות המסדירות את שכונת פרדס שניר. התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים המותאמת לצרכי האוכלוסייה וכוללת הסדרת הבנייה הקיימת, ככל שאינה חלה בתחום שטחי ציבור.

התכנית מגדירה מתחמים לאיחוד וחלוקה במסגרתם יעשה התכנון המפורט של כל מתחם: כמפורט:

א. מתחם איחוד וחלוקה 1 – מיועד כאזור מגורים ב'.

ב. מתחם איחוד וחלוקה 2 – מיועד כאזור מגורים ב' עם חזית מסחרית.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

להלן פרוט ההוראות הרלוונטיות למתחמים השונים :

■ **מתחם 1 - אזור זה מיועד כאזור מגורים ב'.**

השימושים המותרים : מגורים, פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי המגורים, דרכים וחניה.

זכויות הבנייה : צפיפות של 4 יח"ד לדונם, 3-4 קומות², 100% עיקרי (כ-250 מ"ר ליח"ד).



■ **מתחם 2- אזור זה מיועד כאזור מגורים ומסחר הכולל תא שטח למבנים ומוסדות ציבור.**

מגורים ומסחר

השימושים המותרים : מגורים, פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי המגורים, דרכים וחניה.

זכויות הבנייה : צפיפות של 4 יח"ד לדונם, 4 קומות³, 175% עיקרי (כ-437.5 מ"ר ליח"ד).



תא שטח למבני ציבור

השימושים המותרים : מבנים ושטחים לצרכי ציבור, דרכים וחניה, תשתיות וגינון.
זכויות הבנייה : 3 קומות 60% עיקרי.

■ **שצ"פ**

ככלל אזור זה מיועד לגינון, נטיעות, מתקני משחקים, חניה ציבורית, מתקני תשתיות ומעבר לתשתיות.

מגורים בשצ"פ ומבני הציבור – מבני המגורים ומבני הציבור המותרים בשטח הציבורי הפתוח הם רק אלו שתועדו ב"נספח מבנים חריגים בתחום השצ"פ".



תנאים לתכנון מפורט

- לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- **בתכנית מפורטת הכוללת גם הוראות איחוד וחלוקה שתוכן למתחם, זכויות הבעלים בנכס יהיו בהתאם לייעוד המקרקעין ערב אישור תכנית זו.**
- תנאי להכנת תכנית מפורטת יהיה סימון להריסה של מבנים הקיימים בתחום שטחי הציבור במסמכי התכנית המפורטת.
- תנאי להיתר בנייה ראשון בכל מתחם שתוכן תכנון מפורט יהיה הריסה בפועל של המבנים שסומנו להריסה בתשריט התכנית המפורטת למתחם.



² הוועדה רשאית להתיר קומה רביעית בבית קיים. זכויות הבנייה אינן כוללות את זכויות הבנייה על הגגות.
³ זכויות הבנייה אינן כוללות את זכויות הבנייה על הגגות.





7. התכנית נשוא טבלת ההקצאות והאיזון: תכנית מס' 406-0441667 – מזרח שניר - צפון

תכנית מתאר מקומית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקת המקרקעין.

כללי – התכנית הינה תכנית מפורטת למתחמים 1 ו-2 שהוגדרו בתכנית מתאר מקומית לד/4/1300.

מטרת התכנית – יצירת מסגרת תכנונית מפורטת והוראות להקמת שכונת מגורים.

איחוד וחלוקה – התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

היתרים או הרשאות – תכנית מכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ייעודי קרקע - להלן פרוט הוראות הבנייה ביעודים השונים:

▪ **מגורים ב'**

השימושים המותרים: מגורים, משרד לבעל מקצוע חופשי, פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי המגורים, דרכים וחניה.

הוראות נוספות:

- תותר הקמת מבנה בודד או מספר מבנים (בתנאים).
- הבנייה תהיה קשיחה, חזיתות מאבן מסותתת טבעית. גגות שטוחים או משופעים, לא יותר שימוש בחלל גג רעפים.
- בשטח המסומן כ"מגבלות אקוסטיות" תותר בנייה ע"פ דוח אקוסטיקאי המצורף כנספח לתכנית.

▪ **מגורים ומסחר**

השימושים המותרים: מגורים, משרד לבעל מקצוע חופשי, פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי המגורים.

מסחר קמעונאי, מוסדות ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים, ככל שאין בהם עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר כיד להפריע ליחידות המגורים הסמוכות או לשימוש הציבורי.
לא תותר הפעלת בתי מלאכה מכל סוג ואולמות שמחה.
דרכים וחניה.

הוראות נוספות:

- תותר הקמת מבנה בודד או מספר מבנים (בתנאים).
- הבנייה תהיה קשיחה, חזיתות מאבן מסותתת טבעית. גגות שטוחים או משופעים, לא יותר שימוש בחלל גג רעפים.

הוראות בינוי למבנה מגורים הכולל מסחר בקומת הקרקע:

- השטחים המיועדים למסחר ימוקמו בקומת הקרקע ובקומת הגלריה בלבד לאורך חזית תא השטח הפונה לדרך (ובכלל זה שטחים שיוגדרו כזיקת הנאה לרכב, הולכי רגל וחניה).
- חניה תהא ע"פ תקן חניה למסחר, במסגרת תא השטח ובנוסף על מקומות החניה שיידרשו למגורים.

⁴ גרסה מתאריך 26.11.2019 21:41





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

■ מבנים ומוסדות ציבור –

השימושים המותרים:

- א. מבנים, מתקנים ושטחים פתוחים המשמשים את צרכי הציבור כולו, לרבות צרכי חינוך, מינהל קהילתי, חברה, בריאות, דת, תרבות ופנאי.
- ב. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות.
- ג. דרכים וחניה.
- ד. כל שימוש אחר או נוסף שיוגדר בחוק התו"ב ככזה הניתן לאישור בסמכות הוועדה המקומית.

■ שטח ציבורי פתוח

השימושים המותרים:

- א. מגורים ומבני ציבור (ראה הערה).
- ב. גינון, נטיעות, מתקני משחקים, דרכים, דרכים בזיקת הנאה וחניה ציבורית.
- ג. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות, מתקני אצירת אשפה.
- ד. דרך להולכי רגל ולכלי רכב וכן חניה תחת זיקת הנאה.

הוראות נוספות:

- א. מבני המגורים ומבני הציבור המותרים בשטח הציבורי הפתוח בתא 603, הם רק מבני המגורים ומבני הציבור שהיו קיימים ערב אישור תכנית לד/1300/4 ותועדו ב"נספח מבנים חריגים בתחום השצ"פ".

לא תותר בניה נוספת מעבר למתועד בנספח למעט שיפורים סניטאריים, מיגון אקוסטי והתייחסות להשלכות אלמ"ג במבני המגורים ובמבני הציבור המתועדים בנספח וזאת באישור הוועדה המקומית.

- ב. בשטח המסומן בתשריט כ"מגבלות אקוסטיות" תותר בנייה למגורים בהתאם לדו"ח האקוסטי שהוכן ע"י אקוסטיקאי המצורף כנספח לתכנית.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

להלן פרוט תאי השטח וזכויות הבנייה באזורי המגורים והמסחר:

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית	שטחי בניה				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד ראשי
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
1	4	8	60		526	329	1,576	1,314	101	מגורים ב'
1	4	7	60		465	291	1,395	1,163	102	מגורים ב'
1	4	10	60		634	396	1,901	1,585	103	מגורים ב'
1	4	10	60		651	407	1,954	1,629	104	מגורים ב'
1	4	6	60		386	241	1,157	964	105	מגורים ב'
1	4	7	60		442	276	1,324	1,104	106	מגורים ב'
1	4	4	60		295	185	885	738	107	מגורים ב'
1	4	4	60		298	186	894	745	108	מגורים ב'
1	4	5	60		335	209	1,003	836	109	מגורים ב'
1	4	7	60		456	285	1,367	1,140	110	מגורים ב'
1	4	9	60		575	360	1,726	1,439	111	מגורים ב'
1	4	11	60		731	457	2,193	1,829	112	מגורים ב'
1	4	9	60		616	385	1,848	1,541	113	מגורים ב'
1	4	2	60		123	77	370	308	114	מגורים ב'
1	4	4	60		258	161	774	645	115	מגורים ב'
1	4	4	60		261	163	781	651	116	מגורים ב'
1	4	7	60		440	275	1,320	1,101	117	מגורים ב'
1	4	5	60		326	204	977	815	118	מגורים ב'
1	4	4	60		281	176	842	702	119	מגורים ב'
1	4	4	60		249	155	745	622	120	מגורים ב'
1	4	3	60		203	127	607	506	121	מגורים ב'
1	4	4	60		234	147	703	586	122	מגורים ב'
1	4	3	60		204	127	610	509	123	מגורים ב'
1	4	3	60		211	132	632	527	124	מגורים ב'
1	4	5	60		337	210	1,010	842	125	מגורים ב'
1	4	4	60		286	179	856	714	126	מגורים ב'
1	4	6	60		425	266	1,274	1,062	127	מגורים ב'
1	4	4	60		248	155	745	621	128	מגורים ב'
1	4	4	60		266	166	798	665	129	מגורים ב'
1	4	2	60		164	103	492	411	130	מגורים ב'
1	4	6	60		372	233	1,119	933	131	מגורים ב'
1	4	7	60		497	311	1,491	1,243	132	מגורים ב'



עמוד 9 מתוך 15



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית מתא שטח %	שטחי בניה				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד ראשי
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1	4	5	70	306		305.8	1,489.2	764	202	מגורים ומסחר
1	4	4	70	299		299.0	1,457.7	748	203	מגורים ומסחר
1	4	5	70	330		329.4	1,605.9	824	204	מגורים ומסחר
1	4	4	70	277		277.0	1,351.6	693	205	מגורים ומסחר
1	4	6	70	419		419.0	2,042.8	1,048	207	מגורים ומסחר
1	4	5	70	323		323.0	1,574.4	808	208	מגורים ומסחר
1	4	4	70	256		256.0	1,247.9	640	209	מגורים ומסחר
1	4	15	70	1,015		1,015	4,947.1	2,539	210	מגורים ומסחר
1	4	11	70	759		758.7	3,698.5	1,898	211	מגורים ומסחר
1	4	10	70	635		634.0	3,091.4	1,586	212	מגורים ומסחר
								41,038		סה"כ

- בתא שטח תותר בניית מבנה בודד או מספר מבנים בהתאם לסעיף 5 לתקנון.

- זכויות הבנייה הינם לבנייה חדשה ואינן מתייחסות להוצאת היתר למבנים קיימים כפי שהם מופיעים בנספח הבינוי לתכנית זו.



הפקעות

מקרקעין המיועדים לדרכים ראשיות/ צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לדרכים ראשיות/ צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התו"ב, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי רשות מקרקעי ישראל.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן

Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



8. המצב המשפטי

התכנית כוללת כ – 56 ד', כאשר מתוכם, כ- 21 דונם הינם בבעלות רשות הפיתוח ויתרת השטח בבעלות פרטית.

להלן פרוט תמציתי של פרטי הרישום בחלקות השונות:

חלקות רשות הפיתוח

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	בעלות	חלק בנכס	הערות
3970	27	13,560	רשות הפיתוח	1 / 1	ראה הערות 1,2,3
3970	48	4,250	רשות הפיתוח	1 / 1	
3970	49	1,954	רשות הפיתוח	1 / 1	
3970	53	159	רשות הפיתוח	1 / 1	ראה הערות 3,4
3970	100	34,975	רשות הפיתוח	1 / 1	ראה הערות 1,5,6

חלקות בבעלות פרטית

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	בעלות	חלק בנכס	הערות
3970	50	4,220	אלנקיב עבדאל רחים אלנקיב עבדאל והאב אלנקיב עבדאל ג'ואד	1 / 3 1 / 3 1 / 3	
3970	51	5,516	נקיב עבד אל רחים נקיב עבד אלו האב נקיב עבד אלג'ואד	1 / 3 1 / 3 1 / 3	ראה הערה 1
3970	52	8,027	נקיב עבד אל רחים נקיב עבד אלו האב נקיב עבד אלג'ואד	1 / 3 1 / 3 1 / 3	ראה הערות 1,3
3970	55	2,480	אלנקיב עבדאל רחים אלנקיב עבדאל והאב אלנקיב עבדאל ג'ואד	1 / 3 1 / 3 1 / 3	ראה הערה 1
3970	57	8,636	נקיב עבד אל רחים נקיב עבד אלו האב נקיב עבד אלג'ואד	1 / 3 1 / 3 1 / 3	
3970	54	3,626	אלנקיב עבדאל רחים אלנקיב עבדאל והאב אלנקיב עבדאל ג'ואד מוחמד חוסיין אל חקוב	3328 / 13824 3328 / 13824 3328 / 13824 1280 / 4608	ראה הערות 1,2
3970	56	8,414	אלנקיב עבדאל רחים אלנקיב עבדאל והאב אלנקיב עבדאל ג'ואד מוחמד חוסיין אל חקוב מוחמד חוסיין אן נאגיב	416 / 4704 416 / 4704 416 / 4704 2304 / 4704 1152 / 4704	ראה הערה 3

עמוד 11 מתוך 15



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

נמל תל-אביב 36א | תל-אביב | ישראל 6350665
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

הערות:

1. **תכנית לד/במ/1730** – הערה על הפקעה סעיפים 5 ו – 7 לטובת עיריית לוד (דרך) י.פ. 4186
מיום 27.1.1994
2. **תכנית לד/1300/4** – הערה על הפקעה סעיפים 5 ו – 7 לטובת עיריית לוד (שטח בנייני ציבור-
שצ"פ) י.פ. 6894 מיום 7.10.2014
3. **תכנית לד/1300/4** – הערה על הפקעה סעיף 19, לטובת עיריית לוד (שטח בנייני ציבור-
שצ"פ) י.פ. 6974 מיום 7.10.2014
4. **תכנית לד/במ/1730/א** – הערה על הפקעה סעיפים 5 ו – 7 לטובת עיריית לוד (דרך) י.פ.
4291 מיום 16.3.1995
5. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו – 7 לטובת עיריית לוד(שביל) י.פ. 4059 מיום 19.11.1992
6. **תכנית לד/751** - הערה על הפקעה סעיפים 5 ו – 7 לטובת עיריית לוד (שצ"פ,שב"צ, דרך) י.פ.
7305 מיום 19.7.2016





9. גורמים ושיקולים

בעריכת טבלת ההקצאות והאיזון הובאו בחשבון השיקולים והעקרונות הבאים :

9.1. עקרונות כלליים – ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם למפורט מטה :

- הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
- תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט 2009.
- תקן מס' 15 של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.



9.2. מועד קובע - המועד הקובע לערכי השווי בטבלה הינו מועד חוות הדעת.

9.3. עקרונות בהערכת שווי הנכסים במצב הנכנס

9.3.1. **מקור לשטחי החלקות** – שטחי חלקות אשר כלולות בשלמות בתחום האיחוד והחלוקה מבוססים על נסחי רישום מקרקעין.

שטחי חלקות אשר רק חלקן כלול בתחום האיחוד והחלוקה מבוססים על טבלת שטחים אשר נמסרה לי על ידי מתכנני התכנית המבוססת על מדידה גראפית.

9.3.2. **ייעודי הקרקע** – שווי המצב הקודם מבוסס על ייעודי הקרקע המאושרים טרם אישור תכנית לד/4/1300.



תכנית לד/4/1300 הינה תכנית מתארית אשר אושרה בשנת 2014 ויוצרת את המסגרת התכנונית לאיחוד והחלוקה המתבצע בפועל בתכנית זו.

ע"פ סעיף 6.1.1 נקבע כי בתכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה שתוכן לכל מתחם, זכויות הבעלים בנכס יהיו בהתאם לייעוד המקרקעין ערב אישור תכנית לד/4/1300.

9.3.3. **שימוש מיטבי** - בשטח התכנית מס' רב של מבני מגורים צמודי קרקע ללא היתרי בנייה.

ע"פ הוראות התקן, לא תובא בחשבון בשוויים של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון בניה או שימוש שלא כדין.



לאור העובדה כי לא קיים בסיס תכנוני אשר מאפשר הוצאת היתרי בנייה, מאפייני האזור, מצב התשתיות, השירותים העירוניים, סוג הבנייה ועוד, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו כקרקע ריקה ופנויה.

9.3.4. **שווי המצב הנכנס** – הובא בחשבון כי שווי הקרקע במצב הקודם נובע מפוטנציאל לשינוי ייעוד בהתאם לתכניות מתאר מאושרות.

על כן שווי הקרקע נאמד ע"פ שווי קרקע לתכנון בעתיד באופן אחיד לכלל הייעודים.





9.4. עקרונות בהערכת שווי הנכסים במצב היוצא

9.4.1. עקרונות הקצאה - בעריכת הטבלאות הובאו בחשבון העקרונות הבאים:

- יחס שווים של המגרשים שיוקצו לבעל זכות, ביחס לשווים של כלל המגרשים שנוצרו במצב היוצא יהיה, ככל האפשר, יחס שווי זכויותיו ביחס לשווי כלל המצב הנכנס.
- מיקום ההקצאה היה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרש/חלקתו של מקבל ההקצאה.
- ניתנה עדיפות להפרדת שותפויות במקרקעין וריכוז זכויות במגרשים בבעלות מלאה ככל הניתן.

9.4.2. מקדמי התאמה - בהערכת שווי המגרשים במצב החדש הובא בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים:

- **מיקום** - הובא בחשבון מקדם הפחתה למגרשים המצויים בחזית למסילת הרכבת בשיעור של כ- 0.8.
- **שוליות** - הובא בחשבון מקדם שוליות מדורג ליחיד בשטח אשר מעל 200 מ"ר בשיעור של 0.8 - 0.7.
- **מושע** - הובא בחשבון מקדם מושע של 0.95 למגרש 212.

9.4.3. ערכי שווי - הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה למגורים ולמסחר בגבולות 3,000 ש"ח.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

9.5. נתוני השוואה וערכי שווי

עסקאות קרקע

להלן תוצאות מכרז מס' מר/3/2016 בו שווקו מגרשים לבנייה עצמית, צמודת קרקע.

מיקום המכרז : מרכז שכונת פרדס שניר, הרכבת

תאריך המכרז : 7.8.2016

גו"ח	מתחם	שטח מגרש	סה"כ שטח מבונה (מ"ר)	מחיר זכייה (ללא פיתוח וללא מע"מ)	מס' יחיד מבונה עיקרי (ללא פיתוח וללא מע"מ)	שווי למ"ר פיתוח	הוצאות
5993/3	62	268	160	410,000 ₪	1	2,563 ₪	128,613 ₪
5993/8	63	268	160	410,000 ₪	1	2,563 ₪	128,613 ₪
5993/7	64	251	160	410,000 ₪	1	2,563 ₪	124,852 ₪
5993/44	77	241	160	410,000 ₪	1	2,563 ₪	122,639 ₪

10. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
טבלת הקצאה ואיזון הוכנה על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965,
תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום

אריה קמיל

שמאי מקרקעין



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 15 מתוך 15

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services



טבלאות הקצאה ואיזון



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

עמוד 1 מתוך 4

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Israel
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665
T. 972-(0)3-6961250 | F. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

טבלת איזון שלא בהסכמת הבעלים

מזרח פרדיס שניר - צפון

שם התכנית:

תכנית מס' 406-0441667

מצב נכנס										מצב יוצא										נתוני המקרקעין							
מס"ד	גוש	חלקה	שטח החלקה (במ"ר)	שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה (במ"ר)	שם בעל הזכות	שם החוכר	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות על החלקה	החלקים בבעלות זו (באחוזים)	שטח נכנס לבעלים	שטח נכנס	שווי מצב נכנס (באחוזים)	שווי יחסי (סה"כ)	מגרש התמורה	מס' החלקה המוקצה (סופי)	מס' החלקה המוקצה (ארעי)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	ייעוד המגרש המוקצה	אחוז המגרש משווי המצב היוצא	שווי המגרש (ש"ח)	חלקה במגרש (אחוזים)	שווי מצב יוצא (ש"ח)	שווי יחסי במצב יוצא	שווי יחסי באחוזים (סה"כ)	הזכויות יתולם (+)	הזכויות יקבל (-)	תשלומי איזון
			3970	27	4,190	375		רשות הפתוח	-	-	-	0.668%	101	1,314			2.47%	מגורים ב'	4,427,513	100%	4,427,513	2.47%					
			3970	48	4,250	4,250		רשות הפתוח	-	-	-	7.565%	102	1,163			2.19%	מגורים ב'	3,917,484	100%	3,917,484	2.19%					
			3970	49	1,954	1,954		רשות הפתוח	-	-	-	3.478%	103	1,585			2.98%	מגורים ב'	5,340,317	100%	5,340,317	2.98%					
			3970	53	159	150		רשות הפתוח	-	-	-	0.267%	104	1,629			3.06%	מגורים ב'	5,487,415	100%	5,487,415	3.06%					
			3970	100	34,975	9,503		רשות הפתוח	-	-	-	16.916%	105	964			2.26%	מגורים ב'	4,048,050	100%	4,048,050	2.26%					
													106	1,104			2.59%	מגורים ב'	4,634,550	100%	4,634,550	2.59%					
													207	1,048			3.42%	מגורים ומסחר	6,128,400	100%	6,128,400	3.42%					
													210	2,539			8.28%	מגורים ומסחר	14,841,300	100%	14,841,300	8.28%					
													107	738			1.64%	מגורים ב'	2,942,055	100%	2,942,055	1.64%					
סה"כ												28.89%												28.89%			
			3970	54	3,626	3,391		אלנקיב עבד אל וואב	-	-	-	1.453%	114	308			0.58%	מגורים ב'	1,038,114	100%	1,038,114	0.58%					
			3970	50	4,220	4,220	20358883	אלנקיב עבדאל וואב	-	-	-	2.504%	115	645			1.51%	מגורים ב'	2,707,800	100%	2,707,800	1.51%					
			3970	55	2,480	2,480		אלנקיב עבדאל וואב	-	-	-	1.472%	116	651			1.53%	מגורים ב'	2,734,050	100%	2,734,050	1.53%					
			3970	56	8,414	8,414		אלנקיב עבדאל וואב	-	-	-	1.325%	118	815			1.91%	מגורים ב'	3,420,600	100%	3,420,600	1.91%					
			3970	51	5,516	5,326	20358883	נקיב עבד אלו חאב	-	-	-	3.160%	119	702			1.48%	מגורים ב'	2,652,480	100%	2,652,480	1.48%					
			3970	52	8,027	7,735	20358883	נקיב עבד אלו חאב	-	-	-	4.590%	120	622			1.17%	מגורים ב'	2,093,682	100%	2,093,682	1.17%					
			3970	57	8,636	8,379		נקיב עבדאל וואב	-	-	-	4.972%	122	586			1.10%	מגורים ב'	1,973,548	100%	1,973,548	1.10%					
													123	509			1.19%	מגורים ב'	2,136,150	100%	2,136,150	1.19%					
													124	527			1.11%	מגורים ב'	1,990,980	100%	1,990,980	1.11%					
													125	842			1.78%	מגורים ב'	3,180,195	100%	3,180,195	1.78%					
													126	714			1.51%	מגורים ב'	2,696,895	100%	2,696,895	1.51%					
													112	1,829			3.86%	מגורים ב'	6,908,895	100%	6,908,895	3.86%					
סה"כ												19.47%					4.92%	מגורים ומסחר	8,810,490	15.41%	1,357,712	0.758%			19.47%		

עמוד 2 מתוך 4

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 | T. 972-(0)3-6961250



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

עמוד 3 מתוך 4

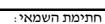
נמל תל-אביב 36א | תל-אביב 6350665 Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 03-6961250-972 T. | פ. 03-6961259-972 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il



חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל



הערה: השטחים בטבלה זו מבוססים על נתוני מודד מוסמך. קיים פער בין סה"כ שטח מצב נכנס למצב יוצא, כפי שנמסר לנו פער זה תואם את הסטייה המותרת בתקנות המודדים.



360
מספר רישיון

אריה קמיל
שם שמאי המקרקעין

עמוד 3 מתוך 3



עמוד 4 מתוך 4

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 03-6961250-972 T. | פ. 03-6961259-972 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il