



שמאות מקרקעין
ייזום, ניהול נכסים ומיסוי מקרקעין

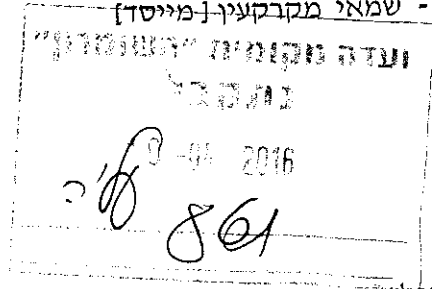


איריס ישראלי - מהנדסת [B.Sc] ושמאית מקרקעין
אמיר דרור - כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד

אורי דרור - שמאי מקרקעין [מייסד]

תאריך: א' תשרי, תשע"ו
14 ספטמבר, 2015

מס' סדי: 6259-1003-15



לכבוד
מר יוסי כהן
באמצעות אדריכל עמירן סבוראי
זכרון יעקב

א.נ.,

מנהל הניכון
הועדה הפדרלית - מחוז חיפה
08-09-2016
נ.ת.ק.ל

16-06-2016

ת.ב.ע ש / מק / 1365

**נספח לטבלת הקצאות ואיזון
מיתחם לאיחוד וחלוקה
ללא הסכמת הבעלים**

חלקות 86 + 117 + 116 (חלק) בגוש 11297

רחוב הגת 12, שכ' 'נווה שרת'

זכרון-יעקב



הנדון: נספח לטבלת הקצאות ואיזון - תכנית מפורטת בהכנה ש/מק/ 1365
החלפת שטחים בין מגורים לשצ"פ בנווה שרת בזיכרון יעקב

- 1.0 מטרת חוות הדעת**
- 1.1** התבקשתי לערוך טבלת איזון ולוח הקצאות למתחם איחוד וחלוקה הכלול בתכנית מפורטת ש/מק/ 1365 לקראת מתן תוקף.
- רקע:
- במגרש מס' 86 בשכונת נווה שרת נבנתה חניה החורגת מקו המגרש ומחסן קיים החורג מקווי הבנין האחורי.
- תכנית זו מציעה החלפת שטחים בין מגורים לשצ"פ והסדרת קווי בנין כפי שמסומן בתשריט בנווה שרת בז"י.
- בטבלת ההקצאה והאיזון כלולות 3 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש הינו 1,222 מ"ר.
- בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפים: 4 בעלי זכויות (3 חוכרים + קק"ל).
- 1.2** הטבלה נערכה בהתאם לתקנון ותשריט התכנית שנערכו ע"י משרד אדריכלים: עמירן סבוראי - (עדכון מיום 12.09.2015 – לקראת מתן תוקף).
- 2.0 המועד הקובע**
- 2.1** המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאות והאיזון הינו מועד עריכת חוות הדעת.
- 3.0 ביקור באתר הנכס וסביבתו**
- 3.1** ביקור בנכס וסביבתו נערך ביום ו' - 11.9.2015, על-ידי הח"מ.
- 4.0 פרטי המקרקעין הכלולים במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש**
- גוש: 11297
- חלקות: 86 + 117 + 116 (חלק)
- ישוב: זכרון יעקב, שכ' נווה שרת'
- ועדת תכנון: ועדה מקומית לתכנון ובניה 'השומרון'

5.0 תאור המקרקעין

5.1 יוזם התכנית, הינו בעל זכויות ביחיד צפונית על מגרש מס' 86, הגיש את התכנית במטרה להסדיר במטרה להסדיר בניה קיימת ע"י החלפת שטחים בין מגורים לשצי"פ בנווה שרת בזכרון יעקב.

רחוב הגת הינו רחוב פנימי צר דו-סיטרי בצד הדרומי-מערבי של שכי נווה שרת, נמצא בין רח' התירוש ורח' מלכי ישראל.

הכניסה למרכז רחוב הגת דרך רחוב התירוש.

2 חלקי הרחוב לצפון ולדרום הינם קצה דרך ללא מוצא.

קצה הרחוב הצפוני גובל במתחם בייס 'רננים'.

הרחוב מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע, ישנים לצד חדשים.

שכי נווה שרת הוקמה בשנות ה-50 וממוקמת באגן הדרומי – מזרחי של הישוב.

במקום קיים פיתוח עירוני למגורים הכולל, בין היתר כביש מאבן משתלבת עם סימוני חניה (כמפוצי חניה במאונך לחלקות) וכן גדרות ברזל.

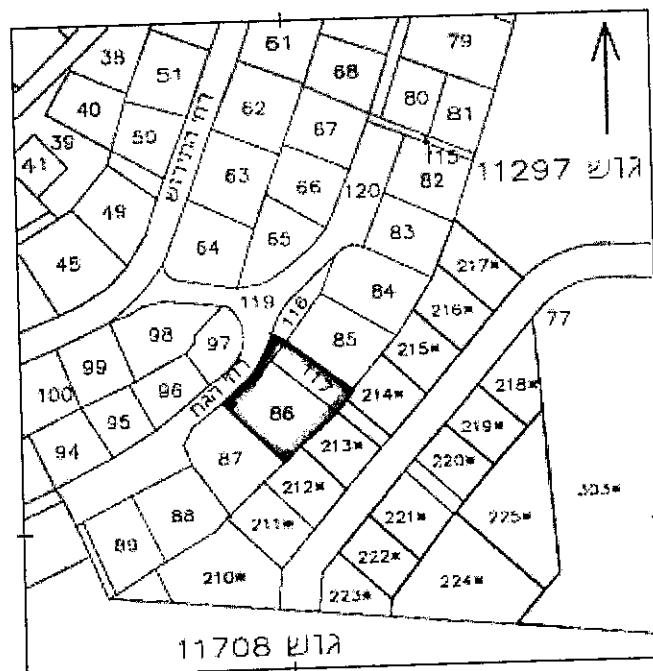
5.2 חלקה 86 הינה חלקה ביעוד למגורים ב' ועליה בנוי מבנה מגורים דו-משפחתי 2 יחיד בקיר משותף.

חלקה 117 הינה חלקה ביעוד שצי"פ, מהווה שטח בור.

חלקה 116 הינה חלקה ביעוד מגורים ב' ושצי"פ.

החלקה במפלס נמוך ממפלס הרחוב ובעלת שיפוע טופוגראפי יורד מחזיתה לעורפה.

להלן סימון מיקום התכנית על רקע מפת הישוב:



6.0 מצב תכנוני מאושר

6.1 המצב התכנוני המאושר נגזר, בין היתר, מתכנית :

ת.ב.ע ש/445 שכ' נווה שרת בזכרון יעקב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4140 מיום 2.9.93 מטרת התכנית :

1. מתן הוראות בניה ל- 96 יח"ד בתחום התכנית.
2. מתן זכויות בניה למגרשי מגורים המוגדרים בתרש"צ 2/24/2.
3. הסדרת בניה קיימת וחריגות בניה בכדי לאפשר לגליזציה.
4. תכנון שטחים המיועדים לתכנון שטחים מחדש בתרש"צ 2/24/2.

התכנית מסווגת את חלקה 86 ביעוד מגורים ב', חלקה 117 ביעוד שצ"פ וחלקה 116 ביעוד שצ"פ ומגורים ב'.

הוראות התכנית ליעוד שצ"פ קובעות, מיועד לגנים ציבוריים, מגרשי משחק לילדים, שבילים להולכי רגל, תותר הקמת מקלטים ציבוריים ומבנים המשמשים את התכליות בשטח ציבורי פתוח.

הוראות התכנית ליעוד מגורים ב' קובעות, בין היתר :

מיועד להקמת מבנים דו-משפחתיים בקומה אחת או שתיים 2 יח"ד למגרש או 4 לדונם. שטח מגרש מינימלי לפי הקיים.

זכויות הבניה סה"כ 48%, תכסית 30%, 2 קומות. בחישוב אחוזי הבניה יחושבו כל השטחים ברטו – לא כולל מקלט. שטח מבני עזר בשיעור 5% (מבנה חניה עד לגובה של 2.2 מ').

בנינים קיימים שבניתם הושלמה לפני הפקדת התכנית ונמצאים באזורים המיועדים לבניה אך חורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי בניה ו/או מס' קומות, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה שבסביבה.

ת.ב.ע ש/מק/1482, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 03.02.2015

מטרת התכנית :

הרחבת דרך בתוואי מאושר, חלוקת מגרשים, שינוי גודל מגרש ושינוי קווי בנין עפ"י סעיפים 62.א.א, 1, 2, 4, 6, 7 לחוק התכנון והבניה.

הערה: התכנית מסמנת, בין היתר, הרחבת דרך בחלקות 86 ו-116 הכלולות בתכנית הנדונה.

7.0 התכנית נשוא טבלת ההקצאות והאיזון

7.1 ת.ב.ע ש/מק/1365 – לקראת מתן תוקף

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 6742 ביום 22.01.14

מטרת התכנית:

החלפת שטחים בין מגורים לשצ"פ בנווה שרת בזיכרון יעקב.

עיקרי הוראות התכנית:

החלפת שטחים בין שצ"פ למגורים ע"מ להסדיר מבנה חניה החורג מגבולות מגרש המגורים ושינוי קוי בנין:

1. קו בנין צידי ימני לשצ"פ מ-4 מ' ל-1.27 מ' על פי המסומן בתשריט.
2. קו בנין צידי שמאלי מ-4 מ' ל-3.36 מ' מ'.
3. קו בנין קדמי - בניה קיימת החורגת תותר אך בניה חדשה (קומה שניה) תותר אך ורק לפי קו חבנין המסומן בתשריט וברוזטה (5 מטר).

שטח התכנית: 1,222 מ"ר

מגיש ויוזם התכנית: מר יוסי כהן.

הרכב התכנון:

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחזים	מ"ר	יעוד		אחזים	מ"ר	יעוד
70.54	862	מגורים א' (תא שטח 1)	70.54	862	מגורים ב' (חלקה 86)	
24.88	304	שצ"פ (תא שטח 2)	24.88	304	שצ"פ (חלקה 117)	
0.98	12	מגורים א' (תא שטח 1)	0.98	12	מגורים ב' (חלקה 116)	
3.60	44	שצ"פ (תא שטח 2)	3.60	44	שצ"פ (חלקה 116)	
100	1222	סה"כ	100	1222	סה"כ	

החלקות הכלולות בשטח התכנית:

הקרקע כלולה בתחום המוניציפלי של הישוב זכרון יעקב ובתחום התכנון של ועדה לתכנון שומרון.

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11297	• מוסדר	• חלק מהגוש	86 117	116

הקרקע הכלולה בתכנית מסומנת כמתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

מצב מאושר :

חלקה	שטח	יעוד
86	862	מגורים ב'
116 (חלק)	12	מגורים ב'
116 (חלק)	44	שצ"פ
117	304	שצ"פ

מצב מוצע :

תא שטח	שטח	יעוד
1 (חלק)	862	מגורים א'
2 (חלק)	304	שצ"פ
1 (חלק)	12	מגורים א'
2 (חלק)	44	שצ"פ

הערות :

1. יעוד מגורים א' מיועד להקמת מבני מגורים דו-משפחתיים בקומה אחת או שתיים עפ"י תכנית בתוקף (בהתאם למפורט באזור מגורים ב' בתכנית ש/445 המאושרת).
2. יעוד שצ"פ מיועד לגנים ציבוריים, מגרשי משחק לילדים, שבילים להולכי רגל, וכל השימושים התואמים בשטח ציבורי פתוח באישור הועדה המקומית (עפ"י תכנית ש/445 המאושרת).
3. כל הוראות תכנית ש/445 המאושרת, החלה על השטח, הרלוונטיות לאזור מגורים ב', ישארו בתקפן.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים והגדרות המסומנים להריסה בתשריט התכנית ונמצאים מחוץ לקוי בניין.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה החופף את תשריט ייעודי הקרקע בתכנית.
6. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

מצב הזכויות 8.0

8.1 בהתאם לנסחי לשכת רישום המקרקעין – מידע מפנקס רישום בתים משותפים מיום 23.8.2014 (הופק באמצעות האינטרנט¹), רשומות הזכויות בחלקה 86 כמפורט להלן:

שטח החלקה 888 מ"ר.

תת חלקה 1:

שטח 47.8 מ"ר בקומה ראשונה, 1/2 חלקים ברכוש המשותף

הבעלים: קרן קיימת לישראל

תת חלקה 2:

שטח 28.2 מ"ר בקומה ראשונה, 1/2 חלקים ברכוש המשותף

הבעלים: קרן קיימת לישראל
 החוכרים: כהן יוסף 1/2 חלקים
 כהן שושנה 1/2 חלקים

כמו-כן רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ.

8.2 בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין מיום 23.8.2014 (הופק באמצעות האינטרנט, רשומות הזכויות בחלקה 116 כמפורט להלן:

שטח החלקה 299 מ"ר.
 הבעלים: קרן קיימת לישראל

8.3 בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין מיום 23.8.2014 (הופק באמצעות האינטרנט, רשומות הזכויות בחלקה 117 כמפורט להלן:

שטח החלקה 304 מ"ר.
 הבעלים: קרן קיימת לישראל

8.4 בהתאם לחוזה חכירה מיום 15.2.1990 בין מינהל מקרקעי ישראל ולבין הגב' ורולקר חנה נקבע, הנכס המוחכר הינו חלקה 86 בגוש 11297.
 השטח הכלול החוזה 888/2 מ"ר.
 תקופת החכירה הינה לתקופה של 49 שנים החל מיום 1.3.90 ועד ליום 28.3.2039.
 מטרת החכירה הינה למגורים.

¹ פלט מידע המופק באמצעות האינטרנט אינו מהווה נסח רישום כמשמעותו בחוק

9.0 עקרונות, גורמים ושיקולים

בעת הכנת לוח ההקצאות והאיזון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- הוראות החוק והפסיקה:
 - (1) העיקרון המנחה הינו עפ"י האמור בהלכת אירני, ועפ"י סעי' 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה:
 - (2) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
 - (2) שוויו היחסי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו היחסי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים, כך שאין תשלומי איזון בין המגרשים.
- לוח ההקצאות והאיזון כולל את מלוא שטח התכנית המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש (1,222 מ"ר).
- לוח ההקצאות והאיזון נערך עפ"י תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשע"ג-2013 (פורסם בקובץ תקנות מס' 7266 מיום 7.7.2013), ועפ"י תקן מס' 15 של הועדה תקינה שמאית - מועצת שמאי מקרקעין, משרד המשפטים, עם ביצוע ההתאמות נדרשות לפרויקט הנדון ולצרכיו.
- מטרת תקן מס' 15 הינה לקבוע הוראות צורניות ומקצועיות שמאיות לעריכת טבלאות הקצאה ואיזון ודרך התייחסות לסוגיות נבחרות באופן ההקצאה ובטכניקת האיזון. הועדה המליצה לנקוט בשיטת חישוב מסויימת, אולם:

"במקרים מיוחדים שבהם סבור השמאי שיש לנקוט בשיטה אחרת יוכל לסטות מהתקן בכפוף להנמקה שתרשם (ר' סעי' 10 בתקן)".
- הובא בחשבון שטח ויעוד החלקות וכן זכויות הבניה בהתאם לתכניות בנין עיר תקפות. שטח מגרשי התמורה על פי מדידה אנאליטית שנמסרה ע"י המתכנן.
- הובא בחשבון שטח ויעוד המגרשים במצב החדש מיקומם וזכויות הבניה.
- מגורים אי' לפי מבא"ת שווה למגורים ב' לפני מבא"ת.
- התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש בכל תחומה – ללא הסכמת הבעלים.
- הובא בחשבון כי החלקות הכלולות במיתחם איחוד וחלוקה הינן בבעלות קק"ל. חלקה 86 – מוחזקת בתנאי חכירה ע"י 3 חוכרים.
- הובא בחשבון כי בהתאם להוראות התכנית, שטח השצ"פ יופקע ע"י הועדה המקומית וירשם ע"ש הרשות המקומית.
- הובא בחשבון כי קיים בינוי על החלקות הן במצב המאושר והן במצב המוצע. שילוב שווי המחוברים במסגרת טבלת ההקצאות והאיזון בנסיבות שכאלו ייצור עיוות בהקצאות. לפיכך, ובהתאם לנסיבות שלעיל, אין לתת ביטוי לשווי המחוברים במסגרת טבלת ההקצאות והאיזון.

10.0 ערכי שווי בתחום התכנית

יעוד החלקות במצב נכנס הינו מגורים ב' ובמצב יוצא מגורים א' (זהה למגורים ב').
בהתאם לעסקאות מס שבח מתקבל שווי קרקע בגבולות 3,500 ש"ח/מ"ר.

שווי מ"ר קרקע	שווי עסקה	תאריך עסקה	תאריך	שטח מבנה	שטח נמכר	שטח רשום	כתובת	חלקה	גוש
3,514	1,300,000	04/04/2011			370	739	השואבה	36	11297
3,540	885,000	22/11/2011	1972	40	250		הגת 22	80	11297
3,249	1,159,999	01/11/2013	1960	30	357		התירוש 32	61	11297
3,067	1,500,000	18/06/2012			489		הפדות	11	11296
3,600	1,465,002	12/12/2011			407		הפדות	21	11296
3,630	1,120,000	15/07/2012	1980	47	308.5	617	שבי ציון 7	35	11296
3,018	1,310,000	01/03/2012	1961	87	434		הפדות 27	10	11296
3,968	1,250,000	18/06/2013	1970	48	315		הפדות 24	44	11296
2,868	1,170,000	26/06/2013			408	739	השואבה	38	11297
3,384	ממוצע								

טבלת איזון ולוח הקצאות לתכנית ש/מק/ 1365

ממצב יוצא										נתונים המקרקעין				
שטח יחידה	שטח יחידה	מס' מקדמ	שטח יחידה	מס' יחידה	יחידה	חלקה	מס' חלקה	חוקרים	בעלים	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
[מ']	[מ']	[%]	[מ']	[מ']						[מ']	[מ']	[מ']	[מ']	[מ']
44.21	1,508,500	1	431	50%	מגורים ב'	1	-	זרולקר חנה	קק"ל	6834862				
22.11	754,250	1	215.5	25%	מגורים ב'	2	משכנתא לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	כהן יוסף	קק"ל	22391460	862	888	86	1
22.11	754,250	1	215.5	25%	מגורים ב'	2	"	כהן שושנה	קק"ל	2304700				11297
0.86	29,400	0.7	12	100%	מגורים ב'				קק"ל					3
1.35	46,200	0.3	44	100%	שצ"פ				קק"ל		56	299	116	4
9.36	319,200	0.3	304	100%	שצ"פ				מ"מ ז"י (קק"ל)		304	304	117	5
100.00	3,411,800		1,222								1,222			סה"כ

ממצב יוצא										איזון				
שטח יחידה	שטח יחידה	מס' מקדמ	שטח יחידה	מס' יחידה	יחידה	חלקה	מס' חלקה	חוקרים	בעלים	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
[מ']	[מ']	[%]	[מ']	[מ']						[מ']	[מ']	[מ']	[מ']	[מ']
44.21	1,508,500	1	431		מגורים א'			זרולקר חנה	קק"ל	6834862				
22.11	754,250	1	215.5		מגורים א'		משכנתא לטובת משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	כהן יוסף	קק"ל	22391460	862		1	11297
22.11	754,250	1	215.5		מגורים א'		"	כהן שושנה	קק"ל	2304700				
0.86	29,400	0.7	12		מגורים א'				קק"ל		12		1	
1.35	46,200	0.3	44		שצ"פ				קק"ל					
9.36	319,200	0.3	304		שצ"פ				מ"מ ז"י		348		2	
100.00	3,411,800		1,222								1,222			סה"כ

הנני מצהירה כי אין לי חלק בנכס הנדון במישרין /או בעקיפין וכי שומה זו נערכה על ידי לפי מיטב ידיעותי, הבנתי המקצועית ונסיוני.

הדו"ח הוכן 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.

ועל זאת באתי לחתום:

איריס ישראלי - שמאית מקרקעין



ועדה מקומית "השומרון"
 אישור תכנית מס' 1365/א/ל
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 704 מיום 27.4.14
 30.06.2016

ועדה מקומית
 הפקדה תכנית מס' 1365/א/ל
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבת מס' 760 מיום 9.2.14
 30.06.2016

הודעה על אישור תכנית מס' 1365/א/ל
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7306
 מיום 21-07-16 עמוד 8821

הודעה על הפקדת תכנות מס' 1365/א/ל
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6742
 מיום 27.1.14 עמוד 3401