

Yigal Gershon Appraisal of Real Estate יגאל גרשון שמאות מקרקעין

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
08.12.2013
נתקבל

תיק מס' _____

טבלת איזון והקצאה = תוכנית ש/838/א
תכנית איחוד וחלוקה מחדש
שינוי תוואי שביל קיים והפיכתו לדרך מאושרת

גוש	:	10102
חלקה	:	49
חלקה	:	50

נ.שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' א/838/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.10.13 לאשר את התכנית.
Yigal Gershon
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' א/838/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6611
ביום 20.6.13

הודעה על אישור תכנית מס' א/838/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6921
ביום 26.12.13

תאריך : 24 בדצמבר 2012
י"א טבת ה'תשע"ג

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
השומרון
א.ג.נ.,

הנדון : תכנית ש/838/א שינוי תוואי שביל קיים והפיכתו לדרך משולבת
איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים - טבלת הקצאות ואיזון

1. רקע ככללי:
נתבקשתי ע"י מר מנשה נעים, להכין טבלת איזון והקצאה לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' ש/838/א, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה מיום 17/10/2012 לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.
בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 2 חלקות בשלמות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה כ- 10,515 מ"ר ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו.
בטבלת ההקצאה והאיזון 6 בעלי זכויות רשומים.
שטח הדרך בתכנית לא נכלל בטבלת ההקצאה וירשם על שם הרשות המקומית.
התכנית מהווה, שינוי תוואי שביל קיים והפיכתו לדרך משולבת.
טבלת ההקצאה תיערך בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) ה'תשס"ט 2009, סעיף 4 לתקנות ובהתאם לטופס 1 בכלל זה שטחם וייעודם, שמות בעליהם ופרטי שעבודים כמשמעותם בסעיף 126 לחוק.

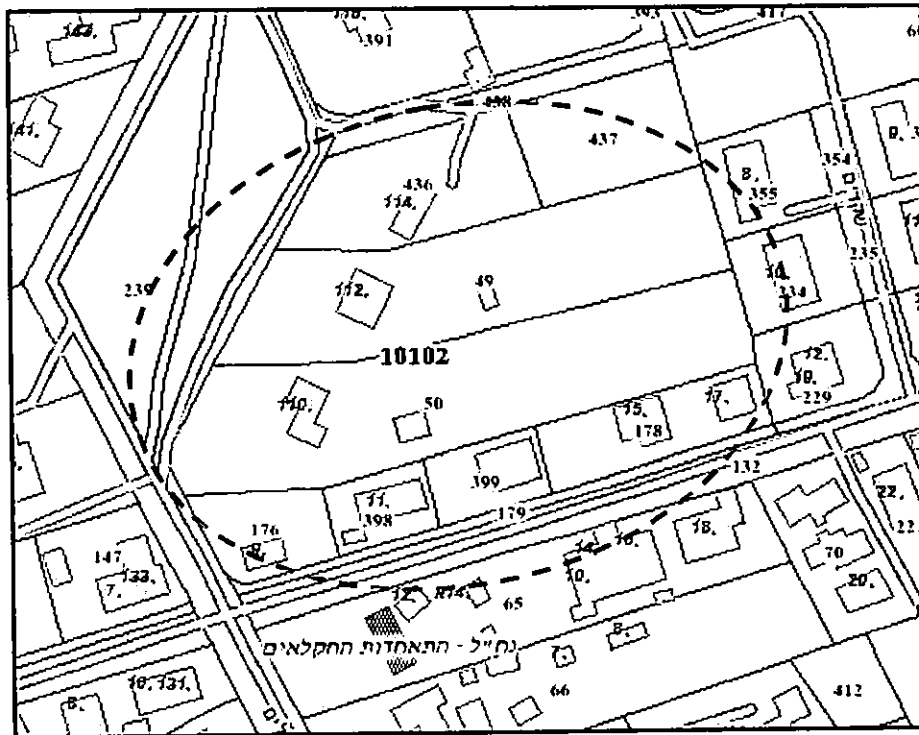
2. מועד קובע:
המועד הקובע הינו יום כתיבת חוות הדעת - 25/12/2012

3. תאריך הביקור בנכס:
במהלך חודש דצמבר 2012 נערכו מס' ביקורים בנכס ובסביבתו ע"י הח"מ.

4. פרטי הנכס :

10102	:	גוש
50	:	49
5,723 מ"ר	:	4,792 מ"ר
מגורים, אזור משקי עזר	:	מהות הנכס
פרטיים ראה פרק הזכויות בנכס	:	בעלות
רחוב הדקלים, פרדס חנה - כרכור	:	מיקום
מקומית - שומרון, מחוזית - חיפה.	:	ועדת תכנון
10,515 מ"ר.	:	שטח התכנית
מגרש 100 בשטח של 4,361 מ"ר	:	מצב מוצע
מגרש 49 בשטח של 2,480 מ"ר		
מגרש 50 בשטח של 3,323 מ"ר.		
מגרש 200 בשטח של 351 מ"ר ביעוד לדרך.		

להלן תחום התכנית :



5. תאור המקרקעין:

נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע הממוקמת מזרחית לשדרת רחוב הדקלים בסמוך למרכז המושבה פרדס חנה כרכור.
האזור מאופיין כסביבה כפרית של בתי מגורים צמודי קרקע על חלקות רחבות ידיים אזור של "משקי עזרי".
הפיתוח העירוני חלקי כולל כבישי אספלט ותאורת רחוב ללא מדרכות.

הנכס ידוע ומוכר גם כגוש 10102 חלקות מסי' 49 ו-50 ששטחן הרשום יחד עפ"י נסח רישום 10,515 מ"ר.

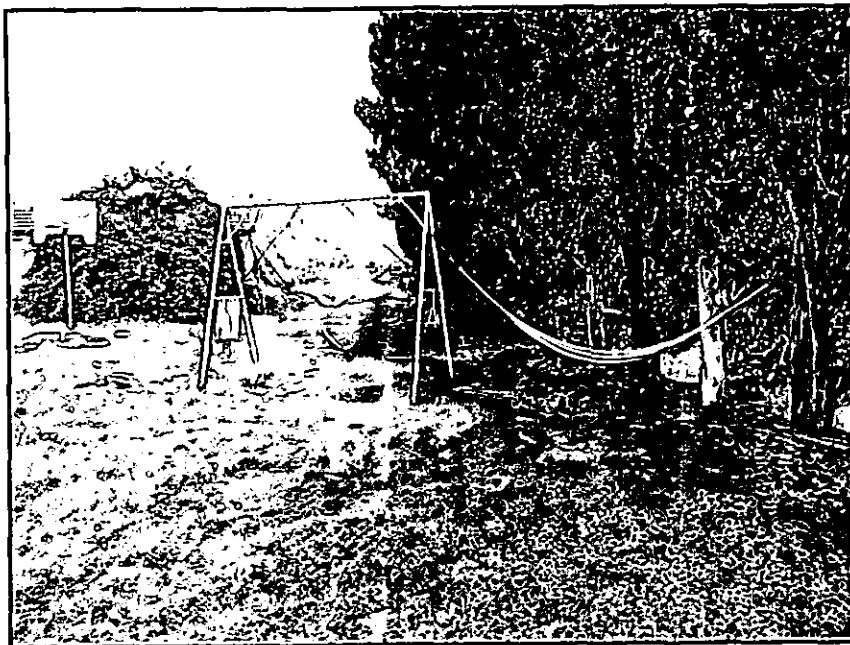
צורת החלקות מעין מלבן מאורך שכיוונו ממערב למזרח.

טופוגרפית החלקות עם שיפוע קל לכיוון דרום.

שטח התכנית הנדונה הינו 10,515 מ"ר המהווה את שטח החלקות בשלמות שטח התכנית כולל הסדרת דרך גישה וחלוקה מחדש.

בתחום שטח התכנית קיימים מבני מגורים שהקצאה לא מחליפה בהם את בעלי הזכויות, תרומת המבנים נשמרת גם במצב היוצא והבעלות בהם לא מוחלפת, לכן תיאורן לא בא לידי ביטוי בחוות דעת זו.

צילום חלק מחטיבת הקרקע ממערב למזרח:



גבולות חטיבת הקרקע/התכנית:

- דרום : מבנה ציבור/טיפת חלב, ושורה של בתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, פונים בחזית לרחוב החרובים.
- צפון : משקי עזר.
- מזרח : בתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים פונים בחזית לרחוב השקדים.
- מערב : רחוב הדקלים המהווה את דרך הגישה לחטיבת הקרקע הנדונה. מעבר לדרך הגישה קיים שטח ציבורי פתוח.

6. המצב התכנוני:

להן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה :
תכנית מס' ש/139 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2110 מיום 8/05/75, מטרת התכנית לאפשר פיתוח האזור על סמך תכנית מתאר פ"ח ש/1, ע"י פתיחת דרכים פנימיות ואפשרות חלוקה של השטחים.

שינויים קלים בייעוד השטחים בהתחשב עם המצב הקיים (אזור מלאכה ומגורים).

תכנית מס' ש/209 פורסמה לתוקף בי.פ. 2661 מיום 30.09.80

תכנית ש/1123 פורסמה לתוקף בי.פ. 5388 מיום 5/4/2005

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

מטרת תכנית שינוי מס' ש/838/א היא :

- א. שינוי תוואי שביל קיים בהתאמה לשורת ברושים ומבנים קיימים.
- ב. שינוי ייעוד שביל לדרך שתירשם על שם הרשות המקומית.
- ג. איחוד וחלוקה חדשה של המגרשים ללא הסכמת בעלים וללא שינוי בסה"כ השטחים בכל יעוד ויעוד.
- ד. שינוי קווי בנין בהתאמה לחלוקה החדשה ולמבנים קיימים במגרשים.
- ה. שטת התכנית" 10.515 מ"ר

התכנית קובעת הוראות בניה כדלקמן :

קווי בנין במ"ר			שטחי בניה	גודל מגרש מ"ר	תא שטח	יעוד
קדמי	צדדי	אחורי				
5	4	5	שטחי הבניה הינם לפי תכניות מאושרות ש/139, ש/1123, ש/209	2,480	49	משקי עזר
5	4	5		3,323	50	
5	4	5		4,361	100	
דרך - תירשם על שם הרשות המקומית פרדס חנה כרכור				351	200	דרך

8. מצב הזכויות במקרקעין :

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות המצויות בבעלות פרטית. בהתאם להעתק מדף הזכויות של לשכת מקרקעין חיפה שהופק באמצעות האינטרנט¹ ביום ה- 20/12/2012, רשומה הבעלות בנכס שבנדון כדלקמן :

8.1 גוש 10102 : חלקה 49 : שטחה הרשום : 4,792 מ"ר

תאריך פעולה	בעלים	ת.ז.	החלק בנכס
20/01/2003	מיכלזון אסתר	09817784	647/4792
	מיכלזון יגאל	0982010	647/4792
	מנשה גילה	009108630	428/4792
	מנשה נעים	045825536	428/4792
	גל קלרה	4129887	2642/4792
הערות רשומות לחלקה :			
הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 מיום 1/1/1976 פורסמה בי.פ. מס' 2278 מיום 16.12.76 - חלק.			
בתאריך 22/02/1977 - הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 ע"י המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור פורסמה בי.פ. 2293 מיום 3.2.77 - חלק			

¹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין תשכ"ט, התקנות והנהלים שעל - פיו.

8.2 גוש 10102 : חלקה 50 : שטחה הרשום: 5,723 מ"ר

תאריך פעולה	בעלים	ת.ז.	החלק בנכס
27/08/1985	גורדון נחתומי אורית	5537643	3523/11446
5/01/2000	מנשה גילה	009108630	1007/11446
	מנשה נעים	045825536	1007/11446
	מיכלזון אסתר	09817784	1193/11446
	מיכלזון יגאל	0982010	1193/11446
הערות רשומות לחלקה:			
הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 1/1/1976 פורסמה ב.פ. מס' 2278 ביום 16.12.76 - חלק.			
בתאריך 22/02/1977 - הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 ע"י המועצה המקומית פרדס חנה - כרכור פורסמה ב.פ. 2293 מיום 3.2.77 - חלק תיקונים שונים בהערה על הבעלות של גורדון נחתומי אורית, נחתומי - גורדון אורית:			
תאריך פעולה	בעלים	ת.ז.	החלק בנכס
17/07/2011	מלכה יגאל	059588673	4946/11446
	מלכה סיגלית	024197071	
בתאריך 19/06/2011 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 בסך 1,400,000 ₪ על שם מלכה יגאל וסיגלית, על הבעלות של גורדון נחתומי אורית, נחתומי - גורדון אורית מוטבי ההערה, בנק מזרחי טפחות בע"מ חברה 520000522			

9. עקרונות גורמים ושיקולים:

בהכנת טבלת האיזון הובאו בחשבון בין השאר, העקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

1. הובאו בחשבון הוראות פרק ג' לחוק התכנון והבניה, סעיף 122 בו נאמר:
 - א. "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".
 - ב. שווי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה באותו מתחם, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים".
2. הטבלה נערה לפי תקן 15 של הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי מקרקעין.
3. הובא בחשבון מצב התכנון החל על המקרקעין שבתכנית- ייעוד משקי עזר.
4. הובאו בחשבון שטחי תאי השטח המוצעים, מיקומם, ייעודם וזכויות הבנית.
5. שטחי המגרשים בטבלה הינם בהתאם למפת מדידה שנערכה ע"י משרד מדידות "מודדי חדרה".

5. הובא בחשבון ערכי שווי מנתוני עסקאות להשוואה, בייעוד למשקי עזר.
 6. הובא בחשבון שההקצאה אינה מחליפה את בעלי הזכויות בנכסים הבנויים, וכי תרומת המבנים זהה, הן במצב הנכנס, והן במצב היוצא, לכן בטבלת ההקצאה התייחסות הינה לקרקע ללא הבנוי (שווי קרקע בלבד).
 7. הובא בחשבון בטבלת ההקצאה מקדמי שווי בגין: צפיפות, גודל מגרש, מיקום חזית/עורף.
 8. ההקצאה מאוזנת ללא תשלומי איזון - נשמר עקרון האיזון.
 9. הובא בחשבון כי שביל הגישה והפיכתו לדרך כמופיע בתכנית לא נכלל בטבלת ההקצאות, הדרך תירשם על שם הרשות המקומית.
10. **ערכי שווי בתחום התכנית - עסקאות בייעוד למשקי עזר בפרדס חנה כרכור:**

עסקה מס' 1 משק עזר מיום 28/12/2011

בחודש 12/2011 נמכר משק עזר ברחוב מגד גוש 10109/119 בשטח 1,880 מ"ר קרקע עליה בית חד קומתי וותיק בשטח של 114 מ"ר תמורת 2,770,000 ₪ באם נפחית את תרומת המבנה לשווי הקרקע לפי 2,500 ₪ /מ"ר, נקבל יתרה לקרקע לפי 2,487,500, כ- 1,323 ₪ מ"ר קרקע בממוצע וכ- 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

עסקה מס' 2 משק עזר מיום 16/01/2012

עסקת מכר - משק עזר עליו ניצב בית מגורים חד קומתי וותיק בגוש 10103 חלקה מס' 19 בשטח של כ- 208 מ"ר על מגרש בשטח 2,247 מ"ר, ברחוב רבי עקיבא 15, נמכר בתמורה ל- 3,200,000 ₪, באם נפחית את תרומת המבנה לשווי הקרקע לפי 2,500 ₪ /מ"ר, נקבל קרקע לפי 2,680,000 או כ- 1,192 ₪ /מ"ר קרקע בממוצע, וכ- 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

עסקה מס' 3 משק עזר מיום 30/03/2011

עסקת מכר, קרקע בגודל 2,000 מ"ר ליחידה אחת עם זכויות בניה 12% עיקרי, 5% מבני עזר בתמורה ל 2,000,000 ₪.
מתקבל שווי מ"ר קרקע בממוצע בייעוד למשקי עזר לפי 1,000 ₪ למ"ר.

מנתוני עסקאות השוואה לעיל עסקאות בייעוד למשקי עזר בהתאמה לנכס הנדון:

שווי מ"ר מבונה ממוצע בגבולות 3,000 ש"ח למ"ר

שווי מ"ר קרקע ממוצע בגבולות 1,350 ש"ח למ"ר

11. לוח האיזון והתקצאות:

רצ"ב לוח איזון והקצאה.

12. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי

הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה - 1965,

תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ה'תשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים

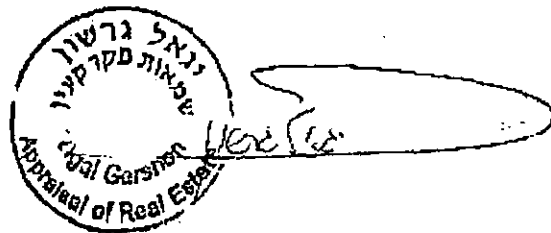
המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

תאריך
14/01/2013

מס רישיון
1365

חתימה

יגאל גרשון
שמאי מקרקעין



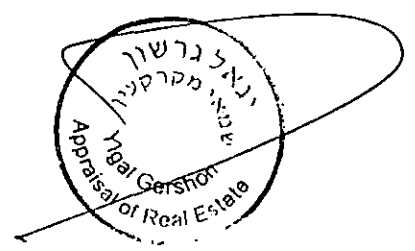
טבלת הקצאה ואיזון

לתוכנית מספר ש/838 א

טופס 1 עמ'1(תקנה 4)

פירוט החלקות הקיימות																
מספר סידורי	מס' גוש	מספר חלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	שטח חלקה חדשה	שם בעלים רשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' ת.ז.	החלקים בבעלות	החלקים בבעלות	י'עוד החלקה	מקדם תיאום	שווי קרקע	שווי החלק בבעלות	סה"כ שווי יחסי לפי בעלות (באחוזים)		
1	10102	49	4792	4792	מיכלזון אסתר	הערות: הפקעה לפי ס' 7-5 ו-19 . הפקעה לפי ס' 19	981778	0.1350	647/4792	מישקי עזר	0.95	6,145,740 ₪	0.118	0.46		
					מיכלזון יגאל			0.1350	647/4792				982010		0.062	829,778 ₪
					מנשה גילה			0.0893	428/4792				9108630		0.118	829,778 ₪
					מנשה נעים			0.0893	428/4792				45825536		0.089	548,910 ₪
					גל קלרה			0.5513	2642/4792				4129887		0.251	3,388,365 ₪
2	10102	50	5723	5723	גורדון נחתומי אורית	הערות: הפקעה לפי ס' 7-5 ו-19 . הפקעה לפי ס' 19 . לפי ס' 126 ע"ש מלכה יגאל וסיגלית על בעלות ג.נחתומי	55376438	0.3078	3523/11446	מישקי עזר	0.95	7,339,748 ₪	0.335	0.54		
					מנשה גילה			0.0880	1007/11446				9108630		0.168	2,259,124 ₪
					מנשה נעים			0.0880	1007/11446				45825536		0.048	645,739 ₪
					מיכלזון אסתר			0.1042	1193/11446				981778		0.048	645,739 ₪
					מיכלזון יגאל			0.1042	1193/11446				982010		0.057	765,011 ₪
					גורדון נחתומי אורית			0.3078	3523/11446				55376438		0.057	765,011 ₪
															0.168	2,259,124 ₪
			10515	10515								13,485,488 ₪	1.00			

Handwritten signature



טבלת הקצאה ואיזון

לזכנית מספר ש/838 א

סופס 1 עמ' 2 (תקנה 4)

תשלומי איזון		פירוט המגרשים המוקצים																	
בעל הזכויות מקבל	בעל הזכויות משלם	שוק יחסי של המגרש באחוזים	שוק מצב יוצא	מקדמי היאום			מס' יח"ד למגרש	יעד המגרש המוקצה	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש המוקצה	מס' ת.ז.	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם בעלים ראש	מס' המגרש המוקצה	מס' מדינת	מס' גוש	מספר סידורי		
				סה"כ היאום	חזית/שטח	משטח													
אין תשלומי איזון		0.41	ש 5,698,082.60	0.89	0.94	0.95	2	מיסקי עזר	1/4	4381	9108830		משה גילה	100		49+50	10102	1	
													משה נעים						
														מיכליון אסתר					
		0.25	ש 3,447,200.00	1.00	1	1	1	מיסקי עזר	1	2480	4129887	העדות המקנה ק"ס 10-19 המקנה לז' ס' 7-1	ל קלרה	49		49	10102	2	
		0.34	ש 4,818,970.00	1.00	1	1	1	מיסקי עזר	1	3323	55376438	העדות המקנה ק"ס 10-128 המקנה לז' ס' 19. לז' ס' 128 לז' ס' 128 יגאל גרשון על בולטת 3 חזית	גורדון בתנומי אורית	50		50	10102	3	
								זרר		351			מועצה מקומית	200			10102	4	
		1.00	ש 13,784,253				4			10515								סך הכל	

(1) טבלת הקצאה ואיזון נערכה לחלק מתחום התכנית בלבד בהתאם להוראות התכנית.

03.04.2013 1385
מס' רשום תאריך

[Handwritten signatures and initials]

