גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

י"ב תמוז תשע"ט
15 יולי, 2019

נספח לטבלת איחוד חלוקה ואיזון
ללא הסכמת בעלים
תכנית תמל/1025 – מתחם מזרחי
קריית אתא צפון

רח' רמב"ם 29 , חדרה * טל. 04-6277303 (רב קווי) * פקס. 04-6277306* office@gadi-degani.co.il

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

1. **רקע כללי**

טבלת ההקצאה והאיזון ללא הסכמת בעלים המהווה נספח מחייב לתכנית מפורטת ונערכה לתכנית מס' תמל/1025.

טבלת ההקצאות נערכה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

טבלת ההקצאה ואיזון כוללת את החלקות הבאות:

גוש	חלקות בשלמותן	חלקות בחלקן
10261		3, 21, 22
10498		110

2. **המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 15.7.2019.

3. **מועד הביקור בנכס וזהות המבקר**

3 במרץ 2019 , ע"י שיר בני, שמאית מקרקעין.

רח' רמב"ם 29 , חדרה * טל. 04-6277303 (רב קווי) * פקס. 04-6277306* office@gadi-degani.co.il

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

4. המצב המשפטי

ע"פ נסחי רישום שהוצאו מהאינטרנט, רשומות החלקות שבנדון בלשכת רישום המקרקעין ע"ש :

מס"ד	בעלים	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	מס' ת.ז	שטח הנכלל בתכנית האיחוד וחלוקה (מ"ר)	חלק הבעלים בחלקה
1	אמיתי יונה	10261	21	23,931	001502004	21,104	4.18%
2	אנדראוס עזאם אדואר שאוקי	10498	110	15,391	035460997	1,954	14.56%
3	אנדראוס עזאם אליאס סובחי	10498	110	15,391	5242245	1,954	7.28%
4	אנדראוס עזאם סוהיל סובחי	10498	110	15,391	2038203	1,954	7.28%
5	בוקאעי חסן	10261	3	28,308	053855227	21,785	47.98%
6	ביאטרה אחמד	10261	3	28,308	2053307	21,785	14.13%
7	ביאטרה מוטלק	10261	3	28,308	205331	21,785	16.70%
8	בל הר השקעות בע"מ	10261	21	23,931	512628033	21,104	41.64%
9	זאהר שפיק עזאם	10498	110	15,391	055819361	1,954	11.53%
10	לילא סאמי עזאם	10498	110	15,391	020367918	1,954	11.53%
11	מ.ל.ד.ט השקעות בע"מ	10261	21	23,931	513630095	21,104	25.00%
12	מדינת	10261	22	389,531		67,299	100.00%
13	מוטלק ביאטרה	10261	3	28,308	2053311	21,785	21.20%
14	מחאמיד טארק	10498	110	15,391	033131715	1,954	13.74%
15	סוהילה סובחי עזאם	10498	110	15,391	020382040	1,954	11.53%
16	עאידה סברי (עזאם) חיוריה	10498	110	15,391	2038209	1,954	1.12%
17	פיין דינה (בנאמנות)	10261	21	23,931	017875170	21,104	4.18%
18	רוזנבאום מאיר	10261	21	23,931	488702877	21,104	25.00%
19	רשות הפיתוח	10498	110	15,391		1,954	21.43%

גדי דגני ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

5. <u>תיאור הסביבה והמקרקעין</u>

החלקות שבנדון נכללות במתחם הממוקם בחלק הצפוני של העיר קריית אתא, צפונית לשכונת גבעת אלונים, מזרחית לכביש 79 ולמחלף גלעם, מערבית לכביש 70.

חלקות שבנדון הינן בלתי מבונות.

<u>צילום אוויר של סביבת המתחם שבנדון:</u>

רח' רמב"ם 29 , חדרה * טל. 04-6277303 (רב קווי) * פקס. 04-6277306* office@gadi-degani.co.il

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

6. <u>מצב תכנוני</u>

- עפ"י הכרזה מיום 7.3.1968 בילקוט פרסומים 1483 מסווגים גושים 10261, 10498 כשטח חקלאי.

- עפ"י תכנית המתאר כ/150 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2595 מיום 10.1.80, סווגו חלק מהחלקות המפורטות להלן בייעוד שטח לתכנון בעתיד:
  גוש 10261 חלקות 3, 21, 22.
  גוש 10498 חלקה 110.,

- עפ"י תכנית חפאג/1257/ד שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5607 מיום 24.12.2006, סווגו חלק מהחלקות המפורטות להלן בייעוד שטח לתכנון בעתיד:
  גוש 10261 חלקות 3, 21, 22.
  גוש 10498 חלקה 110.

- עפ"י תכנית תת"ל 56 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7873 מיום 12.07.2018, סווגו חלק מהחלקות המפורטות להלן בייעוד דרך:
  גוש 10261 חלקות 3, 21, 22.
  גוש 10498 חלקה 110.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

תוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

- עפ"י תכנית מוצעת תמל/1025 הכוללת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, נכללות החלקות וחלקי חלקות שבנדון במתחם המזרחי ונוצרו בין היתר המגרשים הבאים:

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש מזערי	עיקרי מסחר	עיקרי תעסוקה
מסחר ותעסוקה	581	10,532	3,780	15,120
מסחר ותעסוקה	582	11,516	4,154	16,616
מסחר תעסוקה ותחבורה	560	40,422	7,000	28,000
מסחר תעסוקה ותחבורה	561	14,517	2,470	9,870

שימושים עיקריים לייעוד מסחר ותעסוקה:

1. מסחר.
2. משרדים ותעסוקה משרדית.
3. תעשיה עתירת ידע.
4. מרפאות, מעבדות ומכונים רפואיים, משרדי ממשלה, מכללת ומוסדות לימוד.
5. הסעדה.

שימושים עיקריים לייעוד מסחר תעסוקה ותחבורה:

1. מסחר.
2. משרדים ותעסוקה משרדית.
3. תעשיה עתירת ידע.
4. מרפאות, מעבדות ומכונים רפואיים.
5. חניון "חנה וסע" שירות הנוסעים ברכבת הקלה.

כמו כן, נוצרו מגרשים בייעוד לצורכי ציבור.

גדי דגני ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

7. <u>עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאות וטבלת האיזון</u>

בהכנת טבלאות איחוד, חלוקה ואיזון הובאו בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

7.1 עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו- 5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

7.2 מיקום החלקות שבנדון הינו בחלק צפוני של העיר קריית אתא.

7.3 ההקצאה בוצעה תוך שאיפה להקטנת שותפויות במקרקעין וריכוז זכויותיהם של בעלי הזכויות והימנעות ככל שניתן מתשלומי איזון גבוהים.

7.4 השווי היחסי מתבסס, בין היתר, על הנתונים הבאים:

<u>מצב תכנוני קודם</u>

- יעודי החלקות.
- שטח החלקות.
- השווי הזכויות של כ"א מבעלי הזכויות.

<u>מצב תכנוני חדש</u>

- שטח המגרשים, מיקומם וצורתם.
- אפשרויות הניצול במגרשים.

7.5 טבלת ההקצאה והאיזון ללא הסכמת הבעלים הוכנה על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2013 (על כל תיקוניו). תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועי), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית וכן עפ"י תקן 15 לתקינה השמאית.

7.6 ערכי שווי נקבעו עפ"י ניתוח מחירי המקרקעין בסביבה בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות.

רח' רמב"ם 29 , חדרה * טל. 04-6277303 (רב קווי) * פקס. 04-6277306* office@gadi-degani.co.il

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

8. ערכי שווי בתחום התוכנית

טבלת האיזון וההקצאה נערכה עפ"י ערכי שווי אבסולוטיים תוך ביצוע התאמות.

ערכי ומקדמי שווי

מצב קודם:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	ייעוד	שטח חלקה במ"ר	שטח נמכר	מחיר	שווי למ"ר קרקע
28/08/2016	11041	86	חקלאי	1,000	1,000	₪ 140,000	₪ 140
17/04/2016	11042	71	חקלאי	1,000	500	₪ 80,000	₪ 160
27/03/2016	11041	76	חקלאי	1,000	1,000	₪ 180,000	₪ 180
						שווי מצב נכנס חקלאי	₪ 150

שווי מ"ר קרקע חקלאי הוערך בסכום של 150 ₪ למ"ר.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

מצב חדש

להלן עסקאות ההשוואה:

תאריך	גוש	חלקה	שטח נטו (מ"ר)	ייעוד	שווי מכירה	שווי למ"ר מבונה אקוו'
05 10 2016	11010	100	468	מגורים ב'2	₪ 2,100,000	3868.258
28 12 2016	11009	9	932	מגורים ג'	₪ 2,666,667	2343.35
ממוצע שווי למ"ר מבונה אקוו'						**₪ 3,106**

ניתוח שווי בהתאמה לתכנית הנ"ל:

שטח חלקה	1000			
מס' יח"ד לדונם	13	ממוצע		
	זכויות בניה	שטח בנוי	מקדם	מ"ר אקווי'
עיקרי	130%	1300	1	1300
שירות	56%	560	0.5	280
סה"כ מ"ר אקווי'				1580
שווי למ"ר מבונה אקווי'				**₪ 2,329**
שווי קרקע ליח"ד				**₪ 283,106**
שווי קרקע ליח"ד בהפחתה למי		**0.7**		**₪ 198,174**
שווי קרקע למ"ר מבונה		**2000**		

מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסכום של 2,000 ₪.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

מקדמי שווי–

בהערכת השווי במצב תכנוני קודם הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

מקדם מושע	-	1-0.93750
מקדם ייעוד ללא תכנון מפורט	-	1
מקדם שטח לתכנון בעתיד	-	1.1

בהערכת השווי במצב תכנוני חדש הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

מקדם ייעוד מגורים ג'	-	1
מקדם מסחר במגרשים שייעודם מסחר ותעסוקה	-	1.25
מקדם מסחר במגרש שייעודו מסחר תעסוקה ותחבורה (עפ"י השימוש)	-	2.5
מקדם מסחר במגרש שייעודו מסחר תעסוקה ותחבורה (עפ"י השימוש)	-	1.5
מקדם תעסוקה במגרשים שייעודם מסחר ותעסוקה	-	0.75
מקדם תעסוקה במגרשים שייעודם מסחר ותעסוקה ותחבורה	-	1
מקדם מושע	-	1-0.94
מקדם צורה	-	0.98

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER
Adva Gan Stav - LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין
אדוה גן סתיו – שמאית מקרקעין

בס"ד

9. הצהרות

הרינו מצהירים בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעותינו המקצועיות, וכי אין לנו עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

ובאנו על החתום,

שיר בני
שמאית מקרקעין

גדי דגני
שמאי מקרקעין