



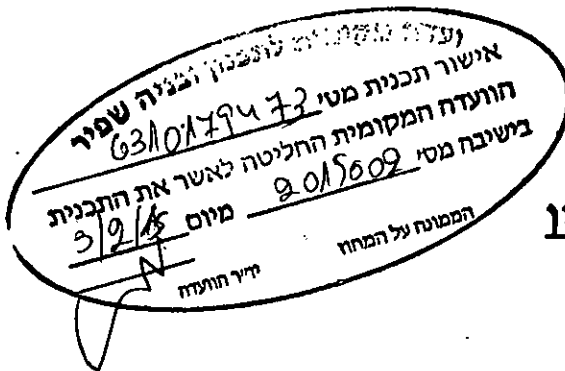
חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

20 - 1014331

ארז ישר
שמאי מקרקעין מוסמך

שמאות מקרקעין ואסטרטגיית נדל"ן

רשמי



חוות - דעת
של שמאי מקרקעין

טבלת הקצאה ואיזון

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

גוש: 2899 / חלקות: 136 ו-137, מושב אבן שמואל
תכנית מס': 631-0179473, איחוד וחלוקה באבן שמואל

הוכן ע"י: ארז ישר, שמאי מקרקעין מוסמך

מרץ - 2015



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ארז ישר
שמאי מקרקעין מוסמך

שמאות מקרקעין ואסטרטגיית נדל"ן

רש"ד

01/03/2015

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
המועצה האזורית שפיר

שלום רב,

חוות דעת שמאית
טבלת הקצאה ואיזון לפי פרק ג'
סימן ז' לחוק תו"ב תשכ"ה-1965
בעקבות תב"ע מס': 631-0179473
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

1. מטרת חוות הדעת

- 1.1. נתבקשתי ע"י משפ' זהבי, שהינם בעלי זכויות החכירה לדורות במקרקעין הנדונים, לערוך טבלת הקצאה ואיזון בעקבות תכנית מס': 631-0179473 המהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, עפ"י הוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 1.2. טבלת ההקצאה והאיזון נערכה לחלקות 136 ו-137 בגוש 2899, הכלולות בתחום תכנית מס': 631-0179473 בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שפיר, לצורך אישור התכנית. שטח התכנית הינו כ-910 מ"ר.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו: מועד מתן חווה"ד (להלן: "המועד הקובע").

3. ביקור בנכס

בתאריך 13 לפברואר 2015 נערך סיור במקרקעין הנדונים ע"י הח"מ - מר ארז ישר, שמאי מקרקעין.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ארז ישר
שמאי מקרקעין מוסמך

שמאות מקרקעין ואסטרטגיית נדל"ן

רש"ד

4. פרטי המקרקעין הנדונים

גוש	חלקה	שטח החלקה עפ"י נסח	מספר מגרש עפ"י תב"ע מס' 11/224/02/6	שטח מגרש עפ"י תב"ע מס' 11/224/02/6	מספר מגרש עפ"י תב"ע מס' 631-0179473	שטח המגרש עפ"י תב"ע מס' 631-0179473
2889	136	487	99	485	2	485
2889	137	425	98	425	1	425
סה"כ		912		910		910

5. תיאור חטיבת הקרקע נשוא טבלת ההקצאה

א. חטיבת הקרקע נשוא טבלת ההקצאה ממוקמת במתחם ההרחבה של מושב אבן שמואל, ומהווה שני מגרשי בניה פינתיים, בלתי מבונים, ביעוד לאזור מגורים א', הידועים כמגרשים מס' 98 ו-99 עפ"י תב"ע מס' 11/224/02/6 (להלן: "המגרשים" ו/או "המקרקעין" נשוא חוות הדעת).

ב. המגרשים בעלי צורה בלתי רגולארית. סה"כ שטחם הכולל של שני המגרשים הינו: כ-910 מ"ר.

6. תיאור הסביבה

סביבת המקרקעין נשוא השומה מפותחת וכוללת בניה צמודת קרקע של בתים בני 1 עד 2 קומות, וזאת לצד מגרשי בניה בלתי מבונים. אבן שמואל הינו ישוב קהילתי, דתי לאומי המשתיך למועצה האזורית שפיר, וממוקם כ-4 ק"מ דרומית לעיר קריית גת, וסמוך למושבאים - עוזה, שלוה, נועם, איתן ואחוזם. האזור מאופיין בבניה כפרית לצד שטחים חקלאיים פתוחים.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ארז ישר שמאי מקרקעין מוסמך

שמאות מקרקעין ואסטרטגיית נדל"ן

רש"ד

7. תיאור הזכויות המשפטיות במקרקעין

7.1 גוש 2899 חלקה 136

הוצג לעיוני חוזה חכירה אשר נחתם בתאריך 4 ליולי 2012 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר"), לבין זהבי אברהם חלק בנכס 1/2 וזהבי מזל חלק בנכס 1/2 (להלן "החוכר"), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:

המקום	:	אבן שמואל.
גוש	:	2899.
חלקה	:	136 (בשלמות).
שטח החלקה	:	487 מ"ר בערך.
מגרש מס'	:	99 לפי תכנית מפורטת מס' 11/224/02/6.
יום אישור העסקה	:	02/05/2012.
תקופת החכירה	:	98 שנים, החל מיום אישור העסקה ועד 01/05/2110.
תקופת חכירה נוספת	:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	יח"ד אחת בבניה עצמית.
היעוד	:	אזור מגורים א'.

7.2 גוש 2899 חלקה 137

הוצג לעיוני חוזה חכירה אשר נחתם בתאריך 27 ליוני 2012 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר"), לבין זהבי גלעד חלק בנכס 1/2 וזהבי מלי חלק בנכס 1/2 (להלן "החוכר"), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:

המקום	:	אבן שמואל.
גוש	:	2899.
חלקה	:	137 (בשלמות).
שטח החלקה	:	427 מ"ר בערך.
מגרש מס'	:	98 לפי תכנית מפורטת מס' 11/224/02/6.
יום אישור העסקה	:	02/05/2012.
תקופת החכירה	:	98 שנים, החל מיום אישור העסקה ועד 01/05/2110.
תקופת חכירה נוספת	:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	יח"ד אחת בבניה עצמית.
היעוד	:	אזור מגורים א'.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ארז ישר
שמאי מקרקעין מוסמך

שמאות מקרקעין ואסטרטגיית נדל"ן

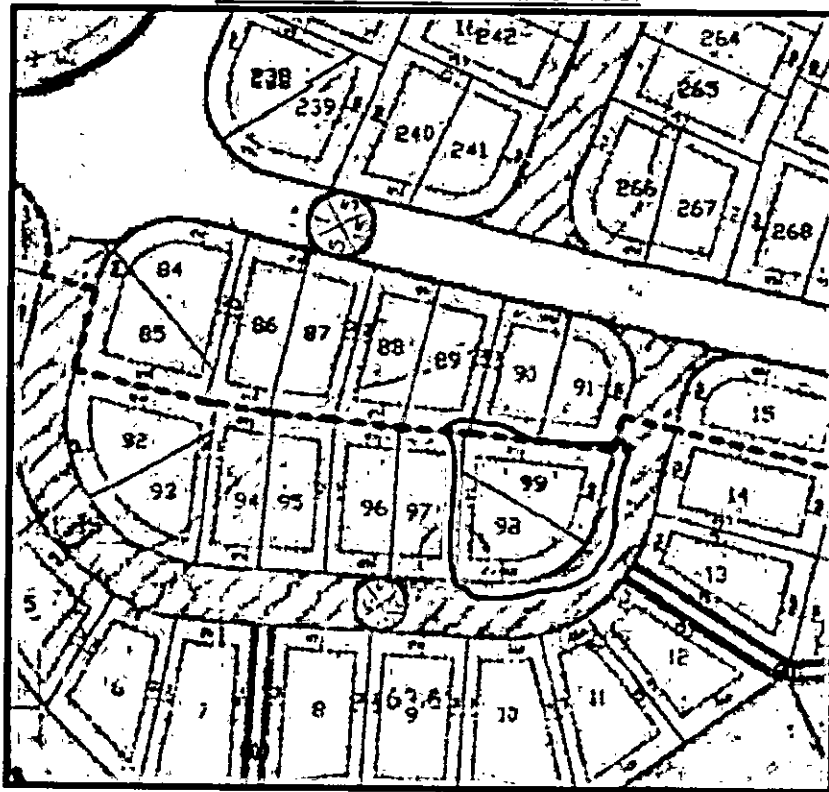
רש"ד

8. המצב התכנוני

להלן תכניות בניין עיר רלוונטיות למועד חוות הדעת, אשר חלות על המקרקעין הנדונים:

מס' תכנית	פרסום תוקף ברשומות	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
11/224/02/6	04/09/2003	5222	בהתאם לתכנית הנ"ל המקרקעין נשוא השומה מהווים את מגרשי בניה מס' 98 ו-99, המסווגים ביעוד לאזור מגורים א', בו הותרה בניה חד משפחתית עם קיר משותף. שטח מגרש מינימאלי: 400 מ"ר, מס' יחד' מירבי: 1. שטח עיקרי עילי: 220 מ"ר. שטח שירות תת-קרקעי: 50 מ"ר. שטח שירות על קרקעי: 50 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי + שירות: 320 מ"ר. תכנית מירבית: 160 מ"ר. מס' קומות: 2 קומות + עליית גג + מרתף. גובה מקס': 9 מ'.

תשריט לתכנית מס' 11/224/02/6



טל 077-4100730 • פקס 077-4100731 • נייד 050-5442133 • E-mail: erezyashar3@gmail.com
רחוב ברקוביץ 4 (מגדל המוזיאון), ת"ד 16444 תל אביב 61163 | רחוב צה"ל 4, ת"ד 5405 אשקלון 78153



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ארז ישר
שמאי מקרקעין מוסמך

שמאות מקרקעין ואסטרטגיית נדל"ן

בס"ד

9. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים מס': 631-0179473, אשר פורסמה להפקדה

בתאריך: 26/11/2014

מטרת התכנית – התכנית משנה את הגבול בין מגרשים 98 ו-99 לשיפור הגיאומטריה של המגרשים לצורך שיפור היכולת לתכנן בתים ע"ג המגרשים. לא יכולו שינויים באחוזי הבניה.

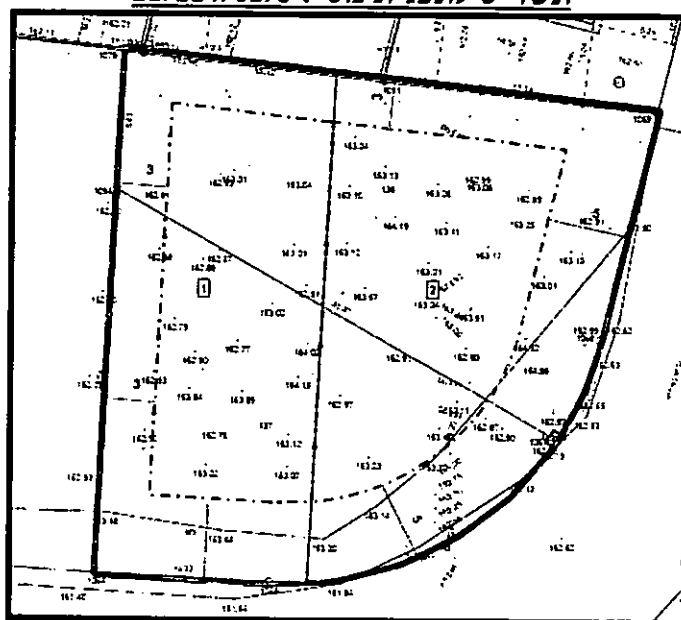
טבלת אחוזי בניה

יעוד	תא' שטח מס'	שטח המגרש	שטח עיקרי על קרקעי	שטח שירות עילי	שטח שירות תת-קרקעי	סה"כ שטחי בניה ליח"ד	תכנית מירבית	מס' קומות
מגורים א'	1	425	220	50	50	320	40%	2
מגורים א'	2	485	220	50	50	320	40%	2
סה"כ		910	440	100	100	640		

טבלת איחוד וחלוקה מחדש

מצב קיים			מצב חדש		
גוש	חלקה	שטח רשום של החלקה במ"ר	שם בעלי הזכויות	תא שטח	חלק מחלקה
2899	136	487	זהבי אברהם ומזל	2	485
2899	137	427	זהבי גלעד ומלי	1	425
סה"כ		914			910

תשריט לתכנית מס': 11/224/02/6



טל 077-4100730 * פקס 077-4100731 * נייד 050-5442133 * E-mail: erezyashar3@gmail.com
רחוב ברקוביץ 4 (מגדל המוזיאון), ת"ד 16444 תל אביב 61163 | רחוב צה"ל 4, ת"ד 5405 אשקלון 78153



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ארז ישר שמאי מקרקעין מוסמך

שמאות מקרקעין ואסטרטגיית נדל"ן

הס"ד

10. מסד נתוני השוואה

מועד הנתון	מהות הנתון	מיקום הנכס	מהות הנכס הנמכר	שטח המגרש במ"ר	שווי העסקה	סה"כ שווי למ"ר קרקע
02/11/2014	מכר	אבן שמואל	מגרש	463	650,000 ₪	1,404 ₪
28/09/2014	מכר	אבן שמואל	מגרש	545	620,000 ₪	1,138 ₪
26/04/2014	מכר	אבן שמואל	מגרש	431	565,000 ₪	1,311 ₪
24/04/2014	מכר	אבן שמואל	מגרש	570	637,500 ₪	1,118 ₪
סה"כ בממוצע						1,194 ₪



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ארז ישר שמאי מקרקעין מוסמך

שמאות מקרקעין ואסטרטגיית נדל"ן

רשמי

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואי לחוות דעתי המקצועית לעניין טבלת ההקצאה והאיזון של המקרקעין נשוא חוות הדעת, הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות הבאים:

א. השומה למקרקעין שבנדון, נערכה לאור עיקרון השימוש היעיל והטוב (H.B.U) – Highest And Best Use.

ב. הובא בחשבון מיקומם של המקרקעין נשוא חוות הדעת במרקם האזור הנדון, המצויים בישוב אבן שמואל, המתאפיין כישוב כפרי.

ג. ההקצאה והאיזון בחוות דעתי להלן, בוצעו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לעניין חלוקה שבהסכמה.

ד. שטחי המגרשים נשוא חוות דעתי זו, אשר מופיעים בטבלת ההקצאה והאיזון שלהלן, נלקחו מטבלת השטחים המופיעה בתב"ע המוצעת מס': 631-0179473.

ה. ראוי להדגיש ולהבהיר כי בעקבות תב"ע מס': 631-0179473 לא חל שינוי ביעוד המגרשים ו/או בזכויות הבניה, כי אם, בוצע שינוי למיקום הגבול הפנימי המפריד בין שני המגרשים נשוא חווה"ד.

ו. הובאו בחשבון הזכויות במקרקעין ומצבן המשפטי, לרבות העובדה כי מדובר במקרקעין אשר הזכויות בהם, הינן זכויות חכירה.

ז. הובאה בחשבון רמת המחירים מהסביבה הקרובה לנכס נשוא חוות הדעת.

ח. הובא בחשבון המועד הקובע לחוות הדעת, שהינו יום הביקור בנכס.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

ארז ישר שמאי מקרקעין מוסמך

שמאות מקרקעין ואסטרטגיית נדל"ן

רש"ד

12. סיכום

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיוון וההקצאה שלהלן, הגעתי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיוון בין המגרשים, ולפיכך לא נוצרו תשלומי איוון.

טבלת הקצאה ואיוון לתכנית מס': 631-0179473 - אבן שמואל													
מצב יוצא							מצב נכנס						
תשלומי איוון	חלק יחסי באחוזים	שווי מצב יוצא ב - ש	שטח רשום של החלקה במ"ר	חוכרים	מס' מגרש	חלק מחלקה	גוש	חלק יחסי באחוזים	שווי מצב נכנס ב - ש	שטח רשום של החלקה במ"ר	שם החוכרים	מס' מגרש	חלקה
אין תשלומי איוון	53%	630,500 ש	485	זהבי אברהם ומל	2	136	2899	53%	633,100 ש	487	זהבי אברהם ומל	99	136
	47%	552,500 ש	425	זהבי גלעד ומל	1	137	2899	47%	552,500 ש	425	זהבי גלעד ומל	98	137
	100%	1,183,000 ש	910				סה"כ	100%	1,185,600 ש	912			

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

עד כאן חוות דעתי ולראיה באתי על החתום,




26/02/2015

1555

ארז ישר

תאריך

מספר רשיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין