



חבר לשכת שמאי
המקרקעין

30.8.2018

תיק: 2074/בני עיש

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור (הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה יום
20/01/2021
שמות מקרקעין
לאשר את התכנית
19/05/2021
י"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



תכנית מועדפת לדיור - תמ"ל 1079

הרחבת היישוב בני עיש

בתחום מועצה מקומית בני עיש ובאר טוביה

מתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

טבלת הקצאה ואיזון



ידיד בירן ושות'

שמאות מקרקעין



הנדון : תכנית מועדפת לדיור - תמ"ל 1079, ישוב בני ע"ש (בתחום מועצה מקומית בני

ע"ש ובאר טוביה)

מתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

טבלת הקצאה ואיזון

1. רקע :

- מצורפת בזאת טבלת הקצאה ואיזון המתייחסת למתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הכלול בתחום תכנית מועדפת לדיור - תמ"ל 1079 בני ע"ש.
- התכנית מקודמת במסגרת החלטת הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל).
- הטבלה נערכה בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 לעניין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים וכן בהתאם להנחיות המקצועיות כפי שנקבעו בתקינה השמאית בתקן 15 + תקן 15 תיקון 1.

2. המועד הקובע :

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 30.8.2018.

3. מועד הביקור במתחם וזהות המבקר :

ביקור במקרקעין נערך ביום ב- 5.8.2018 ע"י הח"מ.

4. פרטי המקרקעין :

להלן פירוט החלקות הנכללות בתמ"ל 1079 בתחום מתחם האיחוד והחלוקה ללא הסכמת בעלים בבני ע"ש (בתחום מועצה מקומית בני ע"ש ובאר טוביה) :

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום בדונמים	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה בדונמים
486	27	88.848	88.848
486	42	0.036	0.036
486	56	307.727	4.829
486	208	9.750	1.334
2244	15	190.745	1.529
2244	16	141.083	2.991
2244	19	7.903	0.626
3057	2	0.832	0.387
3057	3	0.067	0.067
3057	4	10.726	0.157
סה"כ		757.717	100.803



ידיד בירן ושות'

שמאות מקרקעין



חבר לשכת שמאי
המקרקעין

5. תאור המקרקעין :

הנכס שבנדון מהווה מתחם בשטח של 100.8 דונם המיועד לאיחוד ולחלוקה ללא הסכמת הבעלים אשר כולל בתחומו חלקות שונות בגושים שונים כמפרט בטבלה שלעיל ואשר מהווה חלק מתמ"ל 1079 החלה על שטח כולל של כ- 1,676 דונם.

המתחם ממוקם בגבול שיפוט מועצה אזורית בני עייש ומ.א. באר טוביה.

בני עייש הינה מועצה מקומית במחוז מרכז הממוקמת סמוך לכביש 40, כ- 3 ק"מ דרומית לגדרה, כ- 10 ק"מ מאשדוד. הישוב הוכרז כמועצה מקומית בשנת 1981 וגובל בצפון במועצה האזורית גדרה ובשאר הכיוונים ביישובי המועצה האזורית באר טוביה, ממערב בצרון וכפר הנוער כנות, במזרח מושב חצב ובדרום שדות חקלאיים ואזור תעשייה פארק ראם. היישוב מונה כ- 7,500 תושבים, 2,200 יח"ד ושטחו כ- 817 דונם.

החלקות שבנדון ממוקמות בשטח החקלאי הנמצא בחלק הדרום מערבי של הישוב בני עייש, חלק מהחלקות ממוקמות בצמידות דופן לאזור בני.

צורת החלקות אינן רגולריות, פני החלקות מישוריים, בחלק מהחלקות עוברות דרכים.

גבולות המתחם :

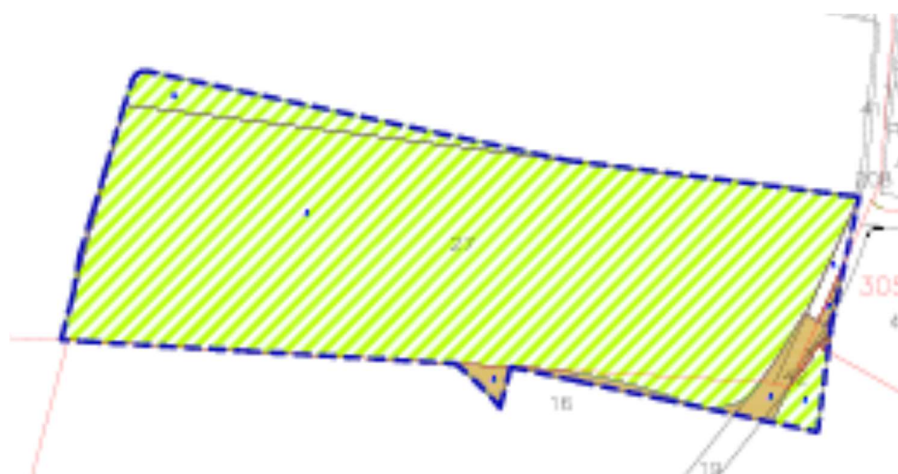
מצפון : בתחום קרקע חקלאית (חלקה 56) הגובלת לאחריה בשטח בינוי בבני עייש,

מדרום : בשטח חקלאי בתחום מועצה אזורית באר טוביה,

ממזרח : בדרך הנצחון ובתחום בינוי בני עייש ובית ספר אופק,

ממערב : בשטח חקלאי בתחום מועצה אזורית באר טוביה.

להלן תשריט גבולות המתחם :





חבר לשכת שמאי
המקרקעין

ידיד בירן ושות'
שמאות מקרקעין

להלן איתור הגושים בהן כלולות החלקות ע"ג תצ"א -



ידיד בירן ושות'

שמאות מקרקעין



6. מצב תכנוני נכנס :

בתחום הגושים והאיחוד והחלוקה חלות בין היתר התוכניות הבאות : ד/693 מיום 27/08/70 – סימון חקלאי, בר/141 מיום 28.6.1979 – תכנית בנין ערים מפורטת לבני עייש, תכנית זמ/במ/145 מיום 18/12/1994 בני עייש, תכנית 53/101/02/8 מיום 9.3.2004 למטרת סלילת דרך, תוכנית 35/101/02/08 מיום 17.1.2000 למטרת דרך עוקפת – בני עייש.

להלן פירוט ייעודי הקרקע במצב הקיים/נכנס :

מש	חלקה	שטח חלקה שטח בזנמים	שטח חלקה הכלל בחלקה החדשה בזנמים	יטד הקרקע	שטח יטד/מגרש בזנמים
486	27	88.848	88.848	דרך מאושרת	0.296
	42	0.036	0.036	קרקע חקלאית	88.552
	56	307.727	4.829	דרך מאושרת	0.036
	208	9.750	1.334	קרקע חקלאית	0.199
	15	190.745	1.529	קרקע חקלאית	4.630
2244	16	141.083	2.991	דרך מאושרת	0.585
	19	7.903	0.626	דרך	0.749
	2	0.832	0.387	קרקע חקלאית	0.103
	3	0.067	0.067	קרקע חקלאית	1.426
	4	10.726	0.157	דרך מאושרת	0.708
3057				קרקע חקלאית	0.607
				דרך מאושרת	1.675
				קרקע חקלאית	0.001
				דרך מאושרת	0.620
				קרקע חקלאית	0.006
סה"כ שטח:					
		757.717	100.804		100.804

7. מצב תכנוני חדש :

המתחם נשוא טבלת ההקצאה והאיזון כלול בתמ"ל 1079 כאשר החלק שבנדון מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

תמ"ל 1079 חלה על שטח כולל של כ- 1,676 דונם והינה תכנית להרחבת בני עייש ,

תחום האיחוד והחלוקה הינו 100.8 דונם וכולל מתחמי מגורים, דרכים ומבני ציבור.

הטבלאות הינם בהתאם לייעודי הקרקע ולהיקפי הבינוי המצורפים בנספחי התכנית ובטבלה.



ידיד בירן ושות'

שמאות מקרקעין



חבר לשכת שמאי
המקרקעין

8. הזכויות בנכסים :

להלן פירוט הבעלויות בקרקע בהתאם לסקר בעלויות שנערך במתחם ולנסחים המצורפים שהופקו באמצעות האינטרנט :

חלק ה	שטח חלקה רשום בדונמי ם	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה בדונמים	שלמות/ח לק	פרטי החלקות הקיימות	בעלות	תאריך הוצאת נסח
486	27	88.848	88.847	חלק	חלקה בבעלות פרטית במושע כמפורט בטבלה	5.7.2018
486	42	0.036	0.036	שלמות	קק"ל	22.3.2016
486	56	307.727	4.829	חלק	רשות הפיתוח	21.3.2016
486	208	9.750	1.334	חלק	קק"ל	22.3.2016
2244	15	190.745	1.529	חלק	קק"ל	21.3.2016
2244	16	141.083	2.991	חלק	קק"ל	21.3.2016
2244	19	7.903	0.626	חלק	מדינת ישראל	21.3.2016
3057	2	0.832	0.387	חלק	מועצה מקומית בני עיש	9.8.2018
3057	3	0.067	0.067	שלמות	קק"ל	9.8.2018
3057	4	10.726	0.157	חלק	מועצה מקומית בני עיש	9.8.2018
	סה"כ	757.717	100.803			

ידיד בירן ושות'

שמאות מקרקעין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין**9. עקרונות ושיקולים :**

קיימות מספר גישות להערכת מקרקעין ויש לבחור בגישה אחת או יותר המתאימות לאופי וסוג הנכס, בהתחשב בקיום מידע לביצוע הערכה באותה גישה.

1. **גישת ההשוואה** - הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיוצ"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בנכסי ההשוואה לנכס הנישום. הבסיס העומד בגישת ההשוואה הינו כי ההווה מהווה תוצאה של העבר ובהתאמה העתיד נובע מההווה ככתוב בספר קהלת פרק א' פסוק ט' "מה שהיה, הוא שיהיה, ומה שנעשה, הוא שיעשה ואין כל חדש תחת השמש".

עסקאות שבוצעו בסביבה הקרובה או באזורים אחרים שהינם בעלי מאפיינים דומים מהוות אינדיקציה לערך הנכס, ניתן להתבסס עליהן לצורך הערכה כאשר יש לבצע התאמות בין נתוני העסקאות.

2. **גישת העלויות** - בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, ע"פ יישום עקרון התחלופה.

השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והייזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון.

3. **גישת היוון ההכנסות** - בגישה זו אומדים את שווי הנכס ע"י היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.

הגישה משקפת את הרציונל הכלכלי האפשרי ברכישת מקרקעין. ערך נכס נאמד בגישה זו דרך הערך הנוכחי של דמי השכירות המתקבלים במידה והנכס מושכר או אשר סביר כי ניתן לקבלם והיוונם בשיעור ריבית מתאים. שיעור הריבית לחישוב הערך הנוכחי משקף את הריביות חסרות הסיכון במוצרים פיננסיים, פרמיית הסיכון, פרמיית נזילות נמוכה, פחת פיזי וכלכלי, תקופות ללא הכנסה וכו'.

שיעור הריבית המתאים נקבע בשוק החופשי בהתאם לסוג הנכס, מיקומו והוא פועל יוצא של התשואה האפשרית בנכס.

גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/או בעלי פוטנציאל הנבה.

א. בחישוב שווי הזכויות בנכס שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, השיקולים ועקרונות השומה הבאים :

- א. מיקום המתחם, גבולותיו וצורתו ושטחי החלקות הכלולות במתחם.
- ב. שטחי הקרקע הנכללים הינם בהתאם לפירוט שהתקבל מאת חברת "דטהמפ" מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ
- ג. התכנית משביחה משמעותית את שווי החלקות במתחם.
- ד. התכנית מתייחסת לעסקות מכר במתחם.
- ה. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
- ו. הוראות התקינה השמאית.
- ז. הפרשי השווי לאור גודל המתחמים.
- ח. נתון שטח המגרשים הינו מדידה גרפית מקורבת ושטח המגרשים יקבע במפה לצרכי רישום.
- ט. ההקצאה הינה ללא תשלומי איזון.
- י. ערכי השווי מבטאים את שווי השוק של השטחים הכלולים בתכנית למועד הקובע בין קונה מרצון למוכר מרצון, נקיים מכל חוב או שיעבוד.
- יא. אומדן השווי אינו כולל מע"מ במידה וכל.



ידיד בירן ושות'

שמאות מקרקעין



חבר לשכת שמאי
המקרקעין

10. ערכי שווי בתחום התכנית :

להלן פירוט עסקות המכר בחלקה 27 :

מס"ד	שטח החלקה במ"ר	שטח נמכר במ"ר	תאריך עסקה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
1	88,848	450	28.05.2018	90,000	200
2	88,848	500	12.03.2018	100,000	200
3	88,848	500	18.01.2018	90,000	180
4	88,848	1,000	07.01.2018	200,000	200
5	88,848	500	04.01.2018	85,000	170
6	88,848	3,287	18.09.2018	500,000	152
7	88,848	1,000	25.12.2017	170,000	170
8	88,848	1,000	23.03.2017	160,000	160
9	88,848	500	19.11.2017	100,000	200
10	88,848	500	22.03.2017	100,000	200
11	88,848	3,287	18.09.2017	500,000	152
12	88,848	3,287	18.09.2017	500,000	152
13	88,848	10,000	18.09.2017	1,500,000	150
14	88,848	1,000	10.11.2016	155,000	155
15	88,848	500	04.12.2016	80,000	160
16	88,848	500	16.08.2016	70,000	140
17	88,848	500	03.08.2016	70,000	140
18	88,848	500	28.06.2016	55,000	110
19	88,848	11,818	27.06.2018	1,299,980	110
20	88,848	11,818	27.06.2019	1,299,981	110
21	88,848	10,000	27.06.2016	1,100,000	110
22	88,848	1,100	18.11.2015	110,000	100
23	88,848	1,000	01.11.2015	110,000	110
24	88,848	1,100	29.10.2015	110,000	100

ידיד בירן ושות'

שמאות מקרקעין



חבר לשכת שמאי
המקרקעין

סיכום נתוני השווי :

- שווי מ"ר קרקע חקלאית בתחום חלקה 27 הינו 200 ₪ למ"ר.
- מקדם התאמה לחלקה שאינה במושע בשטח קטן יחסית הינו 1.2.
- שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה, אזור מגורים ב' הינו 200,000 ₪.
- מקדם התאמה למגורים מעל ק"ק ובה חזית מסחרית הינו 0.85.
- שווי מ"ר מבונה מסחרי הינו 1,870 ₪.
- דרכים ומבני ציבור חושבו מתחת ל"קו" (ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא).

11. טבלאות :

מצורפת טבלת ההקצאה והאיזון הכוללת את נתוני המקרקעין, מצב נכנס, מצב יוצא וחלוקה ללא תשלומי איזון.

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 התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ועל זאת באנו על החתום היום 30.08.2018

יאיר ידיד - עמית בירן



שמאי מקרקעין

