

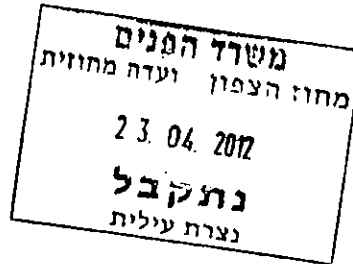
גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בסי"ד

כ"א שבט, תשע"א
26 ינואר, 2011



לכבוד
עיריית עפולה

א.ג.נ.,

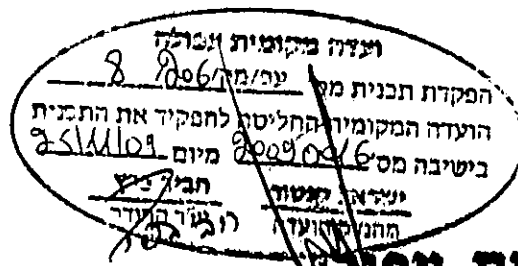
נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית 200807

גוש 16740 חלקות 69 (חלק), 70-73,

75 (חלק), 76, 89 (חלק)

עפולה



ועדה מקומית עפולה

חוק חתיכונן וחבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס'

הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה

ביום 19.04.11 למס' 8006 לאשר את התכנית

למס' 251101 תאריך 19.04.11

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

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

בס"ד

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לגוש 16740 חלקות 69 (חלק), 70-73, 75 (חלק), 76 ו-89 (חלק) אשר נכללים בתחום תכניות מאושרות ג/במ/206 ו- עפ/מק/ג/במ/2/206. מטרתה לרכז שטחי ציבור במתחם מרוכז בשטח הגובל עם הדרך הראשית מסי 60 המובילה למכללת יזרעאל ולנצרת.

שטח החלקות ברוטו הינו 28,709 מ"ר ומסומנות לאיחוד וחלוקה בתוכנית זו.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 26.01.11.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 25.11.10 ע"י החתום מטה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

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

בס"ד

4. פרטי המקרקעין

שטח נכלל באיחוד (חלוקה מ"ר)	חלקה	גוש
1,793	69 (חלק)	16740
1,800	70	
1,800	71	
1,316	72	
8,987	73	
7,229	75 (חלק)	
4,668	76	
1,116	89 (חלק)	
28,709		

שטח החלקות : 28,709 מ"ר

מהות הנכס : שטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, מגורים, שצ"פ וחניה משולבת בשצ"פ.

5. תיאור הסביבה והמקרקעין

החלקות שבנדון ממוקמות בחלק הצפון מערבי של העיר עפולה, בכביש הכניסה המוביל אל העיר. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים, שטחים חקלאיים ומבנים המשמשים מעונות לסטודנטים.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

6. המצב התכנוני

- עפ"י ת.ב.ע. ג/במ/206 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4379 מיום 08.02.96 ות.ב.ע. עפ/מק/ג/במ/2/206 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4890 מיום 03.05.00, סווגו החלקות שבנדון כדלקמן:

גוש	חלקה	ייעוד	ת.ב.ע.
16740	69	מגורים ב'	ג/במ/206
16740	70	מגורים ב'	ג/במ/206
16740	71	מגורים ב'	ג/במ/206
16740	72	מגורים ב'	ג/במ/206
16740	73	חניה משולבת בשצ"פ	ג/במ/206
16740	75	מבנים ומוסדות ציבור	ג/במ/206 עפ/מק/ג/במ/2/206
16740	76	מבנים ומוסדות ציבור	ג/במ/206 עפ/מק/ג/במ/2/206
16740	89	מבנים ומוסדות ציבור	ג/במ/206 עפ/מק/ג/במ/2/206

- לפי תקנות התוכנית ג/במ/206 זכויות הבניה הינן כדלקמן:

מגורים ב'	
מגרש מינימאלי	: 1,000 מ"ר
שטח עיקרי	: 80%
תכסית	: 50%
שטח שרות	: 10% מעל מפלס הכניסה
	: 10% מתחת מפלס הכניסה
מס' קומות	: 2 + עלית גג
צפיפות	: 4 יח"ד לדונם

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

מבני ציבור:

מגרש מינימאלי	:	1,000 מ"ר
שטח עיקרי	:	80% מעל מפלס הכניסה
		10% מתחת מפלס הכניסה
תכסית	:	80%
שטח שרות	:	10% מעל מפלס הכניסה
		10% מתחת מפלס הכניסה

- לפי תקנות התוכנית עפ/מק/ג/במ/2/206 זכויות הבניה הינן כדלקמן:

מבני ציבור:

מגרש מינימאלי	:	1,000 מ"ר
שטח עיקרי	:	80% מעל מפלס הכניסה
		10% מתחת מפלס הכניסה
תכסית	:	80%
שטח שרות	:	10% מעל מפלס הכניסה
		10% מתחת מפלס הכניסה

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

7. התוכנית נשוא טבלת החקצאה והאיזון

מטרת תכנית מפורטת מספר 200807 היא איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בחוק וחילופי שטחים מבלי לשנות את השטח הכולל של כל יעוד קרקע בתחום תכנית מאושרת. עפ"י תכנית מפורטת מספר 200807 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, נוצרו המגרשים כמפורט להלן :

מגרש (מצב מוצע)	ייעוד	שטחים (מ"ר)
63	מגורים ב'	1,800
64	מגורים ב'	1,316
65 א	מגורים ב'	1,793
65 ב'	מגורים ב'	1,800
402	מבני ציבור	4,668
403	מבני ציבור	7,229
404	מבני ציבור	1,116
671	ציבורי פתוח + חניה	8,987
		28,709

התכנית קובעת יעודי קרקע שימושים והוראות כדלקמן:

- מבנים ומוסדות ציבור: ע"פ תכנית ג/במ/206 ותכנית עפ/מק/ג/במ/2/206
- מגורים ב': ע"פ תכנית ג/במ/206.
- שטח ציבורי פתוח: ע"פ תכנית ג/במ/206.

יח"ד המותרות בכל אחד מהמגרשים:

במגרש 63 - 7 יח"ד, במגרש 64 - 5 יח"ד, במגרש 65א' - 7 יח"ד
ובמגרש 65ב' יותרו 7 יח"ד

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

בס"ד

8. המצב המשפטי

סה"כ שטח נכלל בתחום בטבלת החקצאה והאיזון הוא 28.709 דונם.

השטח הנכלל בתחום האיחוד וחלוקה הינו בבעלות פרטית ובבעלות עיריית עפולה כמפורט בסעיף 6 לחו"ד זו.

נתוני המרשם נלקחו מנסח רישום שהופק מהאינטרנט מיום 28.10.10.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

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

בס"ד

9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

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

9.2 ההקצאה בוצעה תוך שאיפה להקטנת שותפויות במקרקעין וריכוז זכויותיהם של בעלי הזכויות.

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

מצב תכנוני קודם

- שטח החלקות שבנדון.
- מיקום החלקות.
- אפשרויות הניצול עפ"י המצב התכנוני התקף.

מצב תכנוני חדש

- שטח מגרשי התמורה, מיקומם וצורתם.
- מיקום המגרשים.
- אפשרויות הניצול במגרשים.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

9.4 מקדמי שווי יחסי:

- 9.4.1 **מקדמי שווי למצב קודם:**
לאור העובדה כי החלקות מסווגות באותו ייעוד קרקע וללא הבדלי מיקום, לא הובאו מקדמי שווי בניהם.
- 9.4.2 **מקדמי שווי למצב מוצע:**
לאור העובדה כי מגרשי התמורה מסווגים באותו ייעוד קרקע לא הובא בחשבון מקדם לייעוד.
- 9.4.3 **מקדמי מיקום:**
לאור מיקומם העדיף של מגרשי תמורה 63 ו-64 ביחס למגרשי תמורה 65א' ו-65ב' הובא בחשבון מקדם שווי של 1.1.
- 9.5 השטחים בתוכנית עפ"י מדידה גראפית ועל כן תתכן סטייה, שטח המגרשים הסופי יקבע במפה לצרכי רישום.
- 9.6 מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון.
רשימת נכסים אלה מופיעה בסוף טבלת האיזון ללא התייחסות לשווי.
- 9.7 לאור היקף התוכנית ושוויה ניתן לראות את טבלת ההקצאות כמאוזנת.
- 9.8 מחירי המקרקעין בסביבה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

10. הצהרות

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2009, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועי), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

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,



גדי דגני
שמאי מקרקעין



הוכטייל נתלי
שמאית מקרקעין

טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים - תוכנית 200807 מעונות הסטודנטים - עפולה

פרטי החלקות הקיימות

מספר סידורי	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	בעלים	שיעבודים או זכויות אחרות	ת.ח.מ/מ.דרכו	חלק יחסי בבעלות	ייעוד	שוי יחסי נכנס (%) נכנס
1	16740	69	3593	1,793	שכטר נתן	חוב היטל השבחה+ אפוטרופוס כללי		1	מגורים ב'	26.73
2	16740	70	1,800	1,800	לוינסקי שושנה			1/12	מגורים ב'	26.83
					לוינסקי שושנה			1/36		
					פרלה שרה			1/12		
					פרלה שרה			1/36		
					מוזר מתוקה			1/12		
					מוזר מתוקה			1/36		
					זוסמן דבורה			1/12		
					זוסמן דבורה			1/36		
					איך חיה			1/12		
					איך חיה			1/36		
					יעקובי יהודית			1/12		
					יעקובי יהודית			1/36		
					סיני רות			1/12		
					סיני רות			1/36		
					בר ניר רינה	חוב היטל השבחה	218542	1/27		
					חזנמן יהודה	חוב היטל השבחה	654171	1/27		
					רוטברג יעל	חוב היטל השבחה	654172	1/27		
					שכטר דרורה	חוב היטל השבחה	1016228	1/27		
					זלץ אמירה	חוב היטל השבחה	5009119	1/27		
					לנדמן נאוה	חוב היטל השבחה	5413025	1/27		
3	16740	71	1,800	1,800	פינקלשטיין ברנרד	חוב היטל השבחה+ מס רכוש נצרת+ אפוטרופוס כללי		1	מגורים ב'	26.83
4	16740	72	1316	1316	גודפרינד מאיר	חוב היטל השבחה+ מס רכוש נצרת		1	מגורים ב'	19.62
5	16740	73	8,986	8,986	עירית עפולה				שצ"פ+חניה	
6	16740	75	9,438	7,229	עירית עפולה				מבני ציבור	
7	16740	76	4,668	4,668	עירית עפולה				מבני ציבור	
8	16740	89	14,064	1,116	עירית עפולה				מבני ציבור	
			28,708							1



דגני גדי
שם שמאי המקרקעין

