

2015434 (2)



Mail: famakhoul@gmail.com
15349976862 - פקס - to - מיל

חבר לשכת השמאים
פקיעין ת.ד. 675

היום מחול
שמאי מקרקעין מוסמך
052-2699563

ועודד הפנים
ועדה מחוזית
20.03.2013
נתקבל
נצרת עילית

תכנית מפורטת

מספר ג/18895

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
19-02-2013
ב ג ע א ג

אטרקציה תיירותית

ליד נווה זיו - שינוי יעוד קרקע לאטרקציה תיירותית
(מרכז מבקרים)

טבלת איחוד וחלוקה ותשלומי איזון
גרסת אוגוסט 2011



חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה הגליל
תכנית מס' 18895/2
הועדה המקומית מישיבתה מס' 3/2010
מיום 28.4.10 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
אזהרת הועדה יושב ראש הועדה

הוכנו בהתאם לתקן 15.0 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2.4.2008

"פרוט מוערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה"

ועל פי תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009

הוכנה ע"י מחיל פהיס - שמאי מקרקעין
ר.מ. 1653

ת.ד. 675
פקיעין 24-914

הודעה על אישור תכנית מס' 18895
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 18895
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.11.12 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
מ.מ. י"ר הגוף המוסמך



Mail: famakhoul@gmail.com
פקס- 10 - מייל 15349976862

חבר לשכת השמאים
פקיעון ת.ד. 675

פהים מח'ול
שמאי מקרקעין מוסמך
טל 052-2699563

**תכנית מפורטת מספר ג/18895 אטרקציה תיירותית
ליד נווה זיו- שינוי ייעוד לאטרקציה תיירותית
(מרכז מבקרים)**

**עקרונות שומה ללוח
הקצאות ותשלומי איזון**

1. מטרת השומה

מטרת השומה אומדן שווי זכויות הבעלים בנכסים המשתתפים בתכנית המפורטת, הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שתקבע את חלקו היחסי של כ"א מהבעלים בנכסים אלה, לעומת חלקו היחסי במגרשי התמורה עפ"י החלוקה החדשה, ולקבוע את תשלומי האיזון.

2. המועד הקובע

המועד הקובע הוא יום עריכת הטבלאות.

3. הביקורים במקום

חביקור נערך ביום 18.07.08, וביקורים חוזרים ביום 28.1.09, וביום 2.8.09, וביום 12.2.2011.

4. תיאור אזור התכנית

אזור התכנית נמצא בצידו המערבי של הישוב נווה זיו הנמצא בגליל המערבי, והבנוי עפ"י הוראות ותשריטי תכנית מתאר ג/מב/39.

שבילי הישוב ורחובותיו מתחברים עם רחוב ראשי החוצה את הישוב מכניסתו בצד מערב ועד קצהו בצד מזרח.

הכניסה מצד מערב מתחברת עם כביש הגישה לישוב והמתבר אותו עם כביש 89 (נהרייה מעלות). באזור הכניסה לישוב אושרו תוכניות מפורטות הן להקצאות שטחים למבני ציבור והן לתיירות ונופש.



Mail: famakhoul@gmail.com
 פקס-טל - מ"ל 15349976862

הכר לשכת השמאים
 פקיעין ת.ד. 675

פהים מה'ול
 שמאי מקרקעין מוסמך
 טל' 052-2699563

5. תיאור מתחם התכנית

מדובר בתכנית לאטרקציה תיירותית בדומה לתכנית מס' ג/ 13976 הקיימת בסמוך לשטח תכנית זו, התכנית כוללת את השטחים המפורטים להלן והמועתיקים מתשריט התכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5.1 חלקה 34 בגוש 18667 בשטח רשום של 4,345 מ"ר מחולקת עפ"י הפירוט הבא;

5.1.1 - 3,904 מ"ר השטח העיקרי לתכנית מסומן כמגרש מס' 300 (מוצע)

5.1.2 - 441 מ"ר הפרשה לדרך - המגרש מסומן כתא שטח 200.

5.2 חלק מחלקה 21 בגוש 18667 בשטח רשום של 4,979 מ"ר.

התכנית כוללת רצועת קרקע מחלקה 21 ברוחב כ- 8 מ' ולאורך כ- 64 מ' בשטח 514 מ"ר ובצמוד למתרוקה 22 שבין החלקות 34 ו- 21. ומהווה חלק מתא שטח 200 מוצע.

יתרת שטח החלקה 4,465 מ"ר הינו מחוץ לתכנית.

5.3 חלקה 22 בגוש 18667 בשטח 5,958 מ"ר

החלקה מוגדרת כמתרוקה - דרך גוש ברוחב 4 מ', מפרידה בין החלקות 34 ו- 21. שטח 357 מ"ר ממנה מתוכנן כחלק מדרך מוצעת, והמזוהה כחלק מתא 200 מוצע.

סיכום שטח התכנית

התכנית כוללת את השטחים המתוארים מטה;

3,904 מ"ר אטרקציה תיירותית	-	חלק מחלקה 34 בגוש 18667.
441 מ"ר שטח הפרשה לדרך	-	חלק מחלקה 34 בגוש 18667.
514 מ"ר שטח הפרשה לדרך	-	חלק מחלקה 21 בגוש 18667.
328 מ"ר שטח הפרשה לדרך	-	חלק מחלקה 22 בגוש 18667.

סי"ה - 5,187 מ"ר (שטח התכנית)

החלוקה שפורטה לעיל תואמת תשריט ותקנון התכנית, כולל סוגי היעוד המתוכנן.



Mail: famakhoul@gmail.com
 פקס-10 - מייל 15349976862

הכר לשכת השמאים
 פקיעין ת.ד. 675

פהים מח'ול
 שמאי מקרקעין מוסמך
 טל' 052-2699563

6. תיאור זכויות הקניין

6.1 - חלקה 34 בגוש 18667

עפ"י נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט מיום 28.7.2011 והעתק ממנו רצ"ב, החלקה רשומה ע"ש מספר בעלים ממשפחת ליוס ממעיליא, החלקה נוצרה מפרצלציה רצונית של חלקה 17 שנרשמה במשרד לשכת רישום מקרקעין נצרת מיום 27.7.2011, שטח החלקה הרשום הינו 4,345 מ"ר.

החלקה כפופה בזיקת הנאה בזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך גבולה המערבי לטובת חלקה מס' 8 באותו גוש.

6.2 - חלקה 21 בגוש 18667

עפ"י העתק נסח רישום מיום 13.2.2011 שטח החלק 4,979 מ"ר, הרישום נקבע לאחר הסדר במקרקעין ביום 31.01.97, החלקה נרשמה ע"ש חמדינה בשלמות.

6.3 - חלקה 22 בגוש 18667

החלקה בשטח 5,958 מ"ר, רשומה ע"ש מדינת ישראל והיא מוגדרת כמתרוקה (דרך גוש).

7. תמצית מצב זכויות הקניין:

המצב הקיים

מ"ס	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משותף בחלוקה חדשה	שם הבעלים הרשום	מס' זכות	החלק	שעבודים	ייעוד חלקה	שנוי החלק בש"ח.	שנוי החלק היחסי
1	18667	34	4,345 מ"ר	4,345 מ"ר	אסעד ליוס נאיל ליוס פרחה ליוס קלה ליוס רדא ליוס דוניא ליוס סובחי ליוס מיכאל ליוס	2085796 2085797 2085844 5857993 5948122 2321843 2764241 2637971	1/3 1/3 1/6 1/30 1/30 1/30 1/30 1/30	אין " " " " " " "	חקלאי " " " " " " "	115,876 115,876 57,938 11,586 11,586 11,586 11,586 11,586	29.32% 29.32% 14.66% 02.93% 02.93% 02.93% 02.93% 02.93%
2	18667	21	4,979 מ"ר	514 מ"ר	מדינת ישראל		כשלמות	אין	חקלאי	41,040	10.40%
3	18667	22	5,958 מ"ר	328 מ"ר	מדינת ישראל		כשלמות	אין	דרך גוש	6,540	01.65%
			5,187 מ"ר							395,200	100%
					סך חכול						



Mail: famakhoul@gmail.com
פקס - 15349976862 - 10 - מייל

הבר לשכת השמאים
פקיעין ח.ג. 675

פהים מחול
שמאי מקרקעין מוסמך
טל' 052-2699563

8. טבלת המצב המוצע

תא שטח מסי	300	בשטח	3,904	מ"ר	ביעוד אטרקציה תיירותית.
תא שטח מסי	200	בשטח	1,283	מ"ר	ביעוד לדרך.

סה"כ שטח 5,187 מ"ר

תא שטח מסי 200 בשטח של 1,283 מ"ר ביעוד לדרך. נוצר כתוצאה מאחד חלקי חלקות לפי הפירוט להלן:

• מגרש 1-22 (זמני)	בשטח	328	מ"ר	מחלקה	22	גוש	18667
• מגרש 2-21 (זמני)	בשטח	514	מ"ר	מחלקה	21	גוש	18667
• מגרש 2-34 (זמני)	בשטח	441	מ"ר	מחלקה	34	גוש	18667

סה"כ 1,283 מ"ר

תא השטח 200 מהווה הפרשה לצורכי ציבור (דרך), ויירשם על שם המדינה, יהיה כפוף להוראות סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יותכר לרשות המקומית עפ"י נוהלי המנהל.

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

כנאי לקבוע את שווי מרכיבי התכנית לאיחוד וחלוקה ואת תשלומי האיוון, הנתו אותי העקרונות, הגורמים והשיקולים המפורטים להלן:

- ❖ מיקום הנכס, צורתו וגודלו.
- ❖ רמות המחירים המקובלים במקום, ובמקומות אחרים בעלי מאפיינים דומים.
- ❖ המצב התכנוני בסביבה כפי שניתן ללמוד אותו גם בתקנון התכנית המפורטת נשוא השומה.
- ❖ עסקאות השוואה שבוצעו בסביבה בתקופת השנתיים האחרונות.
- ❖ השומה נערכה בגישת השוק/השוואה, תוך הסתמכות על מספר רב של עסקאות השוואה ישירה והשוואות עקיפות תוך בצוע ההתאמות הנדרשות.
- ❖ שווי מ"ר קרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי ייעוד במצב נכנס מוערך ב- 80 ש"ח.
- ❖ שווי מ"ר דרך גוש בסביבה עם פוטנציאל לשינוי ייעוד מוערך ב- 1/4 ש"ח 20 ש"ח.
- ❖ שווי מ"ר קרקע ביעוד מוצע לאטרקציה תיירותית נאמד במוצע ע"ס 165 ש"ח.
- ❖ שווי מ"ר קרקע לדרך מוצעת ברוחב 12 מ' מוערך ב 42 ש"ח. שווי המגלס ערך מוסף בדמות פתרון גישה לחלקה 7 הגובלת.
- ❖ שווי מ"ר חנייה ומדרכה כהגדרתם בתקנון התכנית מוערך ב 53 ש"ח.
- ❖ נלקחה בחשבון חוות דעתו של מר זב רובינשטיין מיום 18.9.2009 לעניין הגרסה הקודמת לטבלה מחודש אוגוסט 2009, והטבלה כוללת את התיקונים אשר הציע.



Mail: famakhoul@gmail.com
פקס- 10 - מייל 15349976862

חבר לשכת השמאים
פקיעין ת.ד. 675

פהים מח'ול
שמאי מקרקעין מוסמך
טל 052-2699563

עסקאות השוואה

בידי מספר רב של עסקאות מקרקעין שבוצעו במרוצת עשר השנים האחרונות באזור ובאזורים בעלי מאפיינים דומים, שמחן אפשר לבצע השוואה ישירה ועקיפה.

להלן מספר עסקאות נבחרות:

- עסקה מיום 22.8.2006, גוש 18667 חלקה 20, מכירת 4/45 חלקים מחלקה שהם 822 מ"ר, השומה נקבעה ע"ס 50,127 ש"ח (60,000 ש"ח/הדונם).
 - עסקה מיום 3.4.2007, גוש 18667 חלקה 17 (מספר ישן), מכירת שטח של 1,448 מ"ר שהם 2/9 משטח החלקה.
 - עסקה מיום 3.4.2007 גוש 18670 חלקה 49 מכירת שטח של 283 מ"ר, שהם 1/6 משטח החלקה.
 - עסקה מיום 3.4.2007 גוש 18641 חלקה 3, מכירת שטח של 320 מ"ר שהם 1/3 משטח החלקה.
 - עסקה מיום 3.4.2007 גוש 18672 חלקה 3, מכירת שטח של 2,937 מ"ר, שהם 1/9 משטח החלקה.
 - עסקה מיום 3.4.2007 גוש 18662 חלקה 75 מכירת שטח של 554 מ"ר שהם 1/3 משטח החלקה.
 - עסקה מיום 3.4.2007 גוש 18673 חלק 66 מכירת שטח של 113 מ"ר שהם 1/9 משטח החלקה.
- חלוקה פרטנית של השומה למרכיביה הובילה לכך שהשומה לחלק הנרכש בחלקה 17 (מספר ישן) גוש 18667 נקבע בסביבות 65,000 - 70,000 ש"ח/הדונם.
- השמאי מר דב רובינשטיין בחוות דעתו מיום 15.3.09 הגיע לכלל דעה כי שווי קרקעות בסביבת נווה זיו לא יפחת מ- 75,000 ש"ח/ד', דעתו מתיישבת עם המודגש מעלה.
- מר רובינשטיין מצוין, לצורך השוואה, של המצב היוצא, מספר חוות לאטרקציות תיירותיות ששוויין כבר התגבש בין 160,000 עד 200,000 ש"ח/ד'.
- עניינו במקום בו עדיין לא הוכחה הכדאיות הכלכלית בקיום פרויקטים תיירותיים, אך לאחר בחינה מזוקדת הגעתי לכלל דעה כי סביר לאמוד את השטח המיועד להקמת האטרקציה ע"ס 165,000 ש"ח/ד'.



Mail: famakhoul@gmail.com
פקס - 10 - מייל 15349976862

חבר לשכת השמאים
פקיעין ת.ד. 675

פהים מח'ול
שמאי מקרקעין מוסמך
טל' 052-2699563

השומה

לאור המפורט בשומה זו, ובשים לב לגורמים, השיקולים והעקרונות שפורטו, ובהסתמך בין היתר על עסקאות השוואה רבות, ועל מידע רב שהצטבר הגעתי לכלל דעה כי סכיר לערוך את טבלת ההקצאה ותשלומי האיזון

טבלת ההקצאה ותשלומי האיזון

תשלומי איזון בש"ח		פרטי המגרשים המוקצים											
בעל זכויות מקבל	בעל זכויות משלם	שויי יחסי	שויי מצב יוצא בש"ח.	ייעוד	חלקים	שנה המגורש המוקצה	מספר זרות	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם בעלים הרשום	מס' חלקה מקצה ארצי סופי	מס' מגרש לפי התכנית	מס' נוש	מס' רי
	28,000	92%	629,733	אטר קציה תיירו תית	3904/5187	3,904	2085796 2085797 2085844 5857993 5948122 2321843 2764241 2637971	אין אין אין אין אין אין אין אין	אסעד ליוס טאיל ליוס פרחה ליוס קלוד ליוס רדא ליוס דזניא ליוס סוכחי ליוס מיכאל ליוס		300	18667	1
28,000		8%	53,340	דרך	1283/5187	1,283		אין אין	מדינת ישראל מדינת ישראל		200		2
28,000	28,000	100%	683,073		100%	5,187			100%				סה

והנני להצהיר שאין לי כל עניין אישי בעריכת הטבלה, וכי היא הוכנה במיטב הידע והניסיון המקצועי, ולפי כללי התקינה השמאית והאתיקה המקצועית.

ולראיה באתי על החתום היום 9/11/2011

פהים מח'ול
שמאי מקרקעין מוסמך
ח.מסרד הנסמך 1653

אלכוי אלוס
המרי לנסך עורח דין
ר.מ. 16203