

**א.מ.אבו ריא הנדסה, מדגות ושמות בע"מ**

**ABO RAI A AHMAD MAHDI :**

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor  
& Real Estate Appraiser

**אבו ריא אחמד מהדי :**

מהנדס אזרחי, הנדסת כנישים ותחבורה  
מוחדד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- ניהול נכסים
- סקרים ומחקרים בתחומי דליין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- תכנון כנישים ותחבורה
- תכנון, ישן ופקוח
- משרד מדידות
- מיפוי מצבי וטופוגרפיה
- שיחתי RTK-GPS

תאריך : 05/08/2014  
מספרינו : א/4066

**חוות דעת שמאית של מומחה**

**בשפרעם**

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
13-08-2014  
נתקבל  
נצרת עילית

<p><b>סוג השומה : חוות דעת שמאי מקרקעין</b></p>
<p><b>מזמין העבודה : גוליית גירוס</b> <b>כתובת : שפרעם</b></p>
<p><b>מיקום הנכס : שפרעם</b> <b>גוש : 10305</b> <b>חלקה : 27,28</b></p>



סח'נין, מיקוד 30810, ת.ד. 2757, נייד: 052-2462889, טל: 04-6744924  
פקס : 04-6747957 E-mail: [mhdi@zahav.net.il](mailto:mhdi@zahav.net.il)

משרד הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 5765  
אישור תכנית מס' 2759  
הועדה המחוזית לתכנון וכנייה החליטה  
ביום 22.7.14 לאשר את התכנית  
מנהל מינהל התכנון אורי אילן יו"ר ועדה המחוזית  
הודעה על אישור תכנית מס' 2759  
פורטמה בליקום הפרסומים מס' 684  
מיום 28/8/14

**הנדון: חוות דעת בעניין תוכנית מפורטת בחלקות 27,28 גוש 10305 בשפרעם**

**(להלן: "החלקות")**

**פרטי השכלה:**

- סיום מהנדס אזרחי בשנת 1998, במסלול תחבורה.
- סיום מודד מוסמך בשנת 2002.
- שמאי מקרקעין מוסמך בשנת 2006.
- חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
- חבר לשכת מהנדסים ואדריכלים, מהנדס רישוי משנת 2004.
- בוגר הטכנין בדיני תכנון ובניה ופתוח מקרקעין משנת 2007.
- בוגר קורס "עסקאות במקרקעין ומיסוי מקרקעין" למכון להשתלמות עורכי דין של לשכת עורכי הדין.
- סיום תעודת מגשר משנת 2007.
- סיום תעודת משתמש בתוכנת מחשוב, ממרכז למפוי ישראל.
- בוגר קורס בוררים של "המכון הישראלי לחוות דעת מומחים".
- בוגר קורס עדים מומחים של "המכון הישראלי לחוות דעת מומחים".

**נסיון מקצועי:**

- רשום במאגר השמאי הממשלתי, כ שמאי מקרקעין מוסמך מטעם השמאי הממשלתי.
- משנת 1999 בעל משרד עצמאי, למתן שרותי הנדסה.
- בשנת 2002 מתן שרותי הנדסה ומדידות באופן שוטף כעצמאי.
- מודד לחברת עמידר מעל 10 משנים.
- מהנדס ומודד למתן שרותים לעיריות ומועצות, בין היתר :-  
עיריית סכנין, מועצה אזורית משגב, מועצה מקומית עראבה, ועוד.
- מתן שרותי הנדסה, מדידות ושמאות לעורכי דין, למהנדסים ואדריכלים ופרטים.
- ממונה ע"י בית המשפט כמומחה בתחומי הנדסה, מדידות ושמאות.
- משרדי רושם בתים משותפים לחברת עמידר, חברת טלדור, חברת אפרקה ישראל, מנהל מקרקעי ישראל, משרד שיכון, עורכי דין, ופרטי ועוד.
- משרדי רשם אלפי בתים משותפים בכול רחבי הארץ בין היתר, ירושלים, חיפה, תל אביב, לוד, רמלה, עכו, טבריה, צפת ועוד.
- בעל נסיון רב בדיקת תחומי שפוט, ואני המודד המבקר מטעם חברת טלדור בענין תחומי שפוט חתמתי על תחומי שפוט רבים בין היתר, עיריית ראשון לציון, עיריית רמלה, עיריית רחובות, מ.מ. בית דגן ועוד.
- מתן שרותי הנדסה, מדידות ושמאות לחברות מובילות בישראל, בין היתר, אפריקה ישראל, חברת שכמונה, חברת עמדר וכו'.
- תכנון ופקוח על עבודות ציבוריות ופרטיות כגון, גני ילדים, ביתי ספר, ומבנים פרטיים.
- מרצה בבתי ספר להנדסאים, במכללת תל-אביב שלוחת נצרת בין השנים 2000-2005, ומרצה במכללת סכנין.
- תכנון כבישים ותחנות דלק, לגופים ציבוריים ופרטים.

## 1. זהות מזמין השומה והקשר שלו לנכס הנשום :

- 1.1 זהות מזמין השומה :- ג'ולייט ג'רוס (להלן: "המזמינה") .  
1.2 הקשר שלו לנכס הנישום :- הינה בעלת ענין בבניה ובעלת חלקה 27 בגוש 10305.

## 2. מטרת השומה :-

נתבקשתי על ידי המזמינה לחוות את דעתי המקצועית כשמאי מקרקעין , מהנדס אזרחי ומודד מוסמך , לענין תוכנית מפורטת מספר ג/20759 שמטרתה שינוי יעוד משצ"פ למגורים והקטנת קווי בניין לצורך יצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים ולאישור מבנים קיימים בשטח התוכנית .

## 3. רקע כללי :-

- א. המקום : שפרעם , צפון לכביש 79 , ומזרח לכביש 70 .  
ב. גוש וחלקה : חלקות 27,28 גוש 10305 .  
ג. שם התוכנית : "שינוי יעוד מש.צ.פ למגורים , איחוד וחלוקה ללא הסכמה והקטנת קווי בניין - שפרעם".  
ד. וועדת תכנון : וועדה מחוזית לתכנון ובניה – מחוז צפון .  
ה. שטח התכנית : 2.405 דונם .  
ו. על החלקה חלות התוכניות : ג/11383 , ג/19888 .

## 4. פרוט המסמכים הרלוונטיים :-

- להלן , בין היתר , המסמכים הרלוונטיים שעמדו לרשותי בזמן הכנת חוות הדעת :
- נסח טאבו .
  - תשריט לתוכנית ותקנון שנערך ע"י המודד ג'רייס אסעד .
  - מפת גוש .

## 5. המועד הקובע לשומה :-

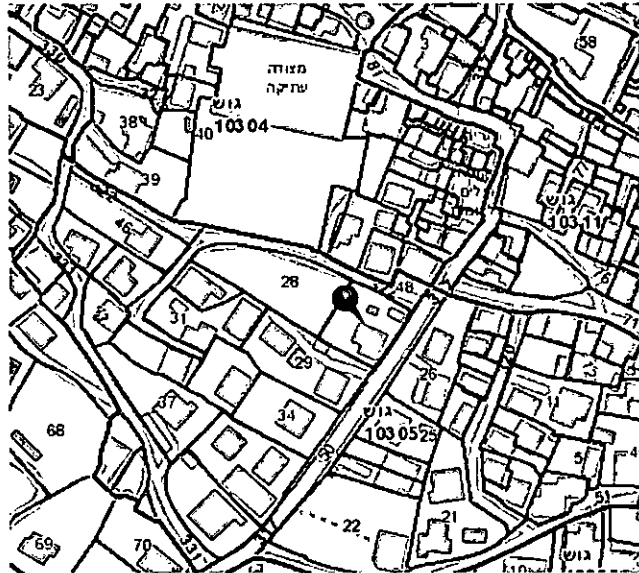
- המועד הקובע לשומה זו הינו : 13/03/2014 .  
מועד כתיבת השומה הינו יום : 05/08/2014 .

## 6. מועד הביקור בנכס זהות המבקר :-

ביקור בנכס נערך ביום 10/03/2014 , אבו ריא אתמד מהדי מהנדס אזרחי , מודד מוסמך ושמאי מקרקעין מוסמך .

## 7. פרטי זיהוי הנכס :-

- מיקום : שפרעם .  
גוש וחלקה : חלקות 27,28 גוש 10305 .  
קורדינאטות : מזרח : 21635 , צפון : 745525 .  
שטח התכנית : 2.405 דונם .



תרשים סביבה המראה את מקום הנכס, התרשים נלקח ממפות ישראל.

## **8. תאור הנכס והסביבה :-**

### **8.1 תיאור הסביבה והמקום :-**

- מיקום התוכנית בגרעין הישוב .
- באזור פיתוח עירוני סביר , תשתיות חשמל מין וביוב .

### **8.2 תיאור הנכס :**

#### **8.2.1 תאור נכס במצב נכנס :**

- ייעודי שטח התוכנית כפי שיפורט בהמשך .
- המתחם בשטח של 2.405 דונם .
- שטח התוכנית במצב המאושר כולל 3 ייעודים : בנייה מחודשת , ש.צ.פ , דרך מאושרת.

#### **8.2.2 תאור נכס במצב מוצע :**

- בתוכנית במצב המוצע , מבוקש שינוי ייעוד משצ"פ ובניה מחודשת , למגורים ג' , הכל לפי הפירוט המיקום והשטחים כפי שיפורט להלן .

## **9. המצב התכנוני :-**

### **מצב קיים ומצב מוצע :-**

#### **9.1 יחס התוכנית דגן לתוכניות החלות :**

- א. ג/11383 : שינוי .
- ב. ג/19888 : שינוי .

#### **9.2 ייעודי הקרקע :**

##### **9.2.1 מצב מאושר :**

- א. **ביעוד בנייה מחודשת** : 756 מ"ר מחלקה 27 .
- ב. **ביעוד שצ"פ** : 1,145 מ"ר מחלקה 28 .
- ג. **דרך מאושרת** : 156 מ"ר מחלקה 27 , 348 מ"ר מחלקה 28 , ובסכ"ה : 504 מ"ר .

9.2.2 מצב מוצע :

- א. ביעוד מגורים ג' : המגרש שסומן 10 , בשטח 893 מ"ר .
- ב. ביעוד ש.צ.פ. : המגרש שסומן 20 , בשטח 1,008 מ"ר .
- ג. דרך מאושרת : המגרש שסומן 30 , בשטח 504 מ"ר .

טבלת שטחים ( ע"פ התכנית ) :

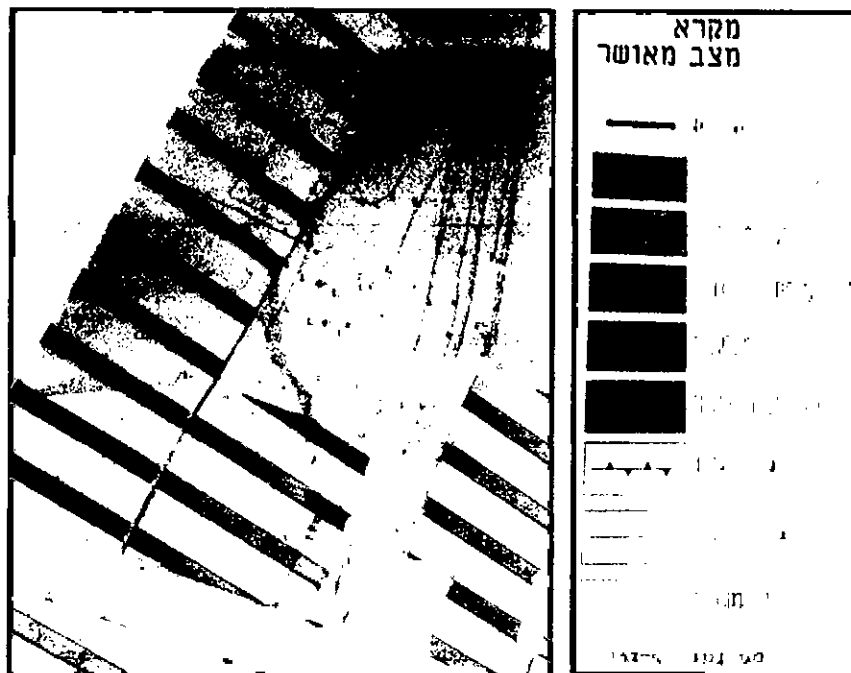
מצב קיים :

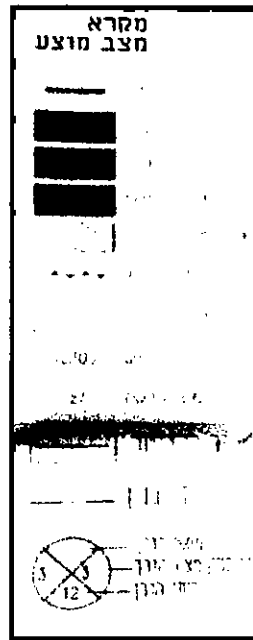
יעוד קרקע	מצב קיים במ"ר	אחוזים ב %
בנייה מחודשת	756	31.43
דרך מאושרת	504	20.96
ש.צ.פ.	1,145	47.61
סה"כ	2,405	100

מצב מוצע :

יעוד קרקע	מצב קיים במ"ר	אחוזים ב %
מגורים ג'	893	37.13
דרך מאושרת	504	20.96
ש.צ.פ.	1,008	41.91
סה"כ	2,405	100

\* השטחים הנ"ל בהתאם לחישובי שטחים שהתקבלו מהמודד ומהמתכנן :  
 9.3 להלן מצב תכנוני קיים/מאושר , ומצב תכנוני מוצע :  
מצב מאושר





**10 הזכויות בנכסים :**

לפי נסחי טאבו מיום 13/03/2014, עולה פרטי הזכויות כדלקמן :-

**חלקה 27**

גוש : 10305 חלקה : 27 מחוז : צפון , רשות מקומית : ע.שפרעם  
שטח החלקה: 912 מ"ר

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
008928001	06/04/2010	תקון בעלות לאחר הסדר	גיוליית גירוס	בשלמות

• קיימת הערה על החלקה, ראה נסח מצורף .

**חלקה 28**

גוש : 10305 חלקה : 28 מחוז : צפון , רשות מקומית : ע.שפרעם  
שטח החלקה: 1,493 מ"ר

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
006650001	06/05/2001	רשום לאחר הסדר לאחר הסדר	האפוטרופוס לנכסי נפקדים	261/392
			מדינת ישראל	131/392

• קיימת הערה על החלקה, ראה נסח מצורף .

### 11. עקרונות גורמים ושיקולים :

- בזמן עריכת השומה הובאו בחשבון הגורמים ושיקולים שלהלן :-
- השטח מהחלקה המשתתף בתוכנית מיקומו בסביבה .
  - שווי המגרשים המשתתפים באיחוד וחלוקה , לרבות הגורמים והשיקולים הנלקחים בעת הערכת שווי .
  - חוות דעת זו נערכה בהתאם לתקן 15 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין .
  - השווי בחוות הדעת דנו מתייחס לשווי קרקע פנויה וריקה, המחוברים הקיימים על מגרש 10 במצב היוצא אינם כלולים באיזון .
  - ייעוד החלקה והמגרשים במצב המאושר ובמצב המוצע .
  - התאמת הוראות התוכנית לסביבה ולאופייה.
  - המצב הסוציאוקונומי בסביבה .
  - התאמת הוראות התוכנית למתקנים הציבוריים ולתקנים הרלוונטיים .
  - ייעודי הקרקע , אחוזי הבניה , גודל מגרש מנימאלי , קווי בניין בחלקות ובמגרשים במצב המאושר ובמצב היוצא .
  - התאמת התוכנית לתוכניות החלות , והיחס שלה אליהן .
  - התאמת התוכנית להוראות החיקוקים הרלוונטיים בעניין .
  - שטח של 137 מ"ר ששונה מיעוד שצ"פ למגורים , שאר השטח של השצ"פ בשטח של 1,008 מ"ר לא חל עלו שנוי, שטחי הדרכים משתי החלקות 27,28 ללא שנוי בשני המצבים הנכס והיוצא.
  - השטחים המוצגים הינם בהתאם לשטחים מדודים שהתקבלו ע"י מודד מוסמך אסעד גירייס מתאריך 20/08/2012 , וכן ע"פ שטחי המתכנן מר אסעד גירייס.

### 12. סקר שוק/נתוני הבסיס לשומה :

בסיס השווי : הריני לקבוע כי שווי 1 מ"ר ביעוד מגורים בסביבת הנכס הינו בסך של 700 ש"ח/מ"ר

### 13. מסקנות :

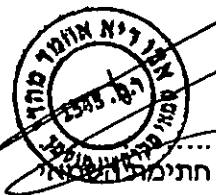
- היקף התוכנית ושטחה אין בו בכדי להוות שינוי לסביבה , ואינו משנה את אופייה .
- התוכנית תואמת את החיקוקים והתקנות הרלוונטיים בעניין .
- אין בתוכנית בכדי להכביד על המתקנים הציבוריים בסביבה .
- אין מניעה מאישור התוכנית , על כן החו"מ ממליץ על אישור התוכנית .

### 13. הצהרה :

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא חוות דעת זו , ואו עם בעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.  
הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 , תקנות שמאי המקרקעין ( אתיקה מקצועית ) התשכ"ו 1966 ועל פי התקנים המקצועית של הוועדה לתקניה שמאית .

05/08/2014

1548



אבו ריא אחמד מהדי

.....  
תאריך

.....  
מספר רישון

.....  
שם שמאי המקרקעין

לראיה באתי על החתום  
אבו ריא אחמד מהדי  
שמאי מקרקעין מוסמך  
ו מהנדס אזרחי

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

ד"ר אביגיל

**טבלת תקצאה ואיוון לתכנית מפורטת בחלקה 27,28 בנוש 10305 בעיר שפרעם**

מס' חלקה/מגרש	שטח החלקה הראשונה (במ"ר)	שטח החלקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הראשון	סימון המגרש/יעוד בתשריט	יעוד החלקה/מגרש	שטח יעד במ"ר	כ"א	שוי' מ"ר בע"מ	מקדם	שוי' החלקה/המגרש	שוי' יחסי (באחוזים) %
10305	912	912	גולדית גרוס	27	אזור בניה מחדשת	756	156	700	1	529,000	93.2
10305	1,493	1,493	האפוסטרופוס לנכסי נקדנים - מדינת ישראל	28	שצ"פ	1008	348	700	0.4	38,360	6.8
					שצ"פ	2,405				567,360	100

החלקה מס' 10305 נמצאת באזור בניה מחדשת. שטח החלקה הראשונה הוא 912 מ"ר ושטח החלקה החדשה הוא 912 מ"ר. הבעלים הראשון הוא גולדית גרוס.

החלקה מס' 10305 נמצאת באזור שצ"פ. שטח החלקה הראשונה הוא 1,493 מ"ר ושטח החלקה החדשה הוא 1,493 מ"ר. הבעלים הראשון הוא האפוסטרופוס לנכסי נקדנים - מדינת ישראל.

השטח הכולל של שתי החלקות הוא 2,405 מ"ר. שווי' החלקה/המגרש הכולל הוא 567,360 ש"ח. שווי' החלקה/המגרש מס' 10305 הוא 529,000 ש"ח (93.2%) ושווי' החלקה/המגרש מס' 10305 הוא 38,360 ש"ח (6.8%).

המקדם של החלקה מס' 10305 הוא 0.4, מה שפירושו שהיא תהיה מיועדת לשימוש מסוים. המקדם של החלקה מס' 10305 הוא 1, מה שפירושו שהיא תהיה מיועדת לשימוש מסוים.

השטח הכולל של שתי החלקות הוא 2,405 מ"ר. שווי' החלקה/המגרש הכולל הוא 567,360 ש"ח. שווי' החלקה/המגרש מס' 10305 הוא 529,000 ש"ח (93.2%) ושווי' החלקה/המגרש מס' 10305 הוא 38,360 ש"ח (6.8%).

המקדם של החלקה מס' 10305 הוא 0.4, מה שפירושו שהיא תהיה מיועדת לשימוש מסוים. המקדם של החלקה מס' 10305 הוא 1, מה שפירושו שהיא תהיה מיועדת לשימוש מסוים.

השטח הכולל של שתי החלקות הוא 2,405 מ"ר. שווי' החלקה/המגרש הכולל הוא 567,360 ש"ח. שווי' החלקה/המגרש מס' 10305 הוא 529,000 ש"ח (93.2%) ושווי' החלקה/המגרש מס' 10305 הוא 38,360 ש"ח (6.8%).

המקדם של החלקה מס' 10305 הוא 0.4, מה שפירושו שהיא תהיה מיועדת לשימוש מסוים. המקדם של החלקה מס' 10305 הוא 1, מה שפירושו שהיא תהיה מיועדת לשימוש מסוים.

השטח הכולל של שתי החלקות הוא 2,405 מ"ר. שווי' החלקה/המגרש הכולל הוא 567,360 ש"ח. שווי' החלקה/המגרש מס' 10305 הוא 529,000 ש"ח (93.2%) ושווי' החלקה/המגרש מס' 10305 הוא 38,360 ש"ח (6.8%).



( מצב יוצא )

מס' סדורי	גוש	מס' מגרש לפי התוכנית	שם הבעלים הרשום	שטח המגרש במ"ר	חלק יחסי מהמגרש %	יעוד המגרש המוקצה	שווי מצב יוצא ב ש"ח	שווי יחסי ( באחוזים ) %	הפרש בתמורה	בעל הזכויות משלם	בעל הזכויות מקבל
1	10305	10	גוליית ג'רוס	893	100	מגורים ג'	625,100	100	6.8	42,506	-
2	10305	20	האפוטרופוס לנכסי נפקדים -מדינת ישראל	1,008	100	שצ"ם	-	-	-	-	-
3		30	-	504		דרך	-	-	-	-	-

100

625,100

2,405

סה"כ