



פהים מחיול

فهم محول

mail:famakhoul@gmail.com
פקס - to - מייל 15349976862

חבר לשכת השמאים
פקיעין ת.ד. 675

שמאי מקרקעין מוסמך
טל' 052-2699563

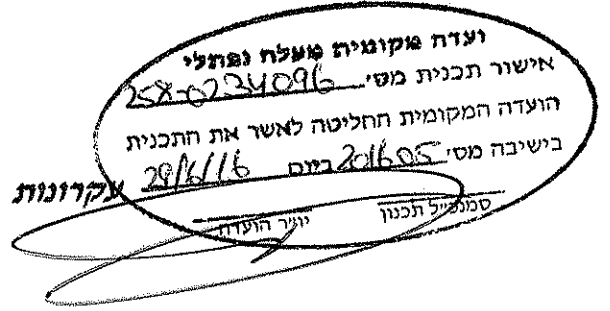
תוכנית מפורטת מספר

258-0234096

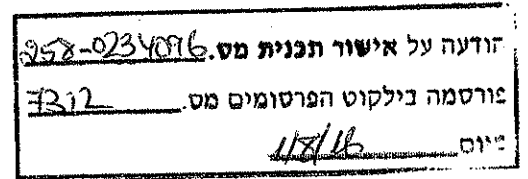
כפר פסוטה

עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלאות איזון

יולי 2014



הוכנה ע"י פהים מחיול – שמאי מקרקעין
ר.מ. 1653

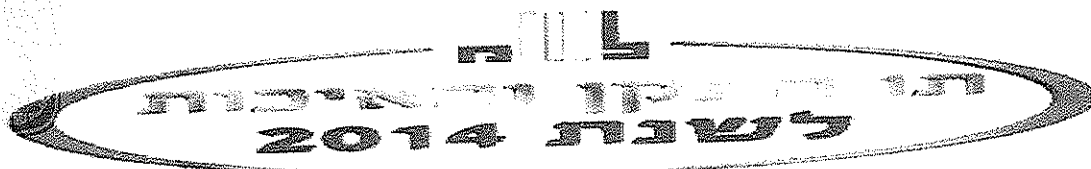


הוכנו בהתאם לתקן 15.0 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2.4.2008

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

ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009

וכן לפי תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), תשע"ג-2013
(קובץ תקנות 7266, כ"ט בתמוז התשע"ג 7.7.2013)





فهم مخول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

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. הביקור במקום

נערכו מספר ביקורים במקום, האחרון שבהם ביום 29.6.2014.

4. יוזם ומגיש התכנית

שרבל מוריס דקואר ת.ז. 66607706.

פסוטה

5. שטח התכנית : 2,109.45 מ"ר.

תכנית האיחוד וחלוקה כוללת את החלקות וחלקי החלקות המפורטות להלן :

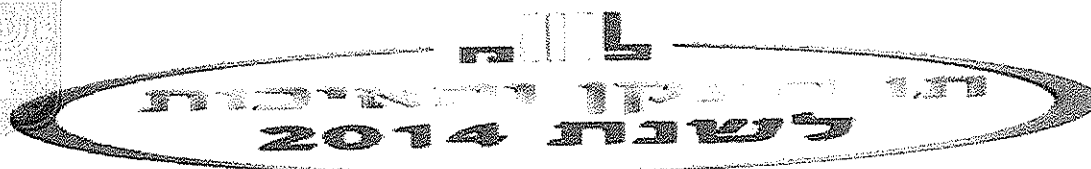
גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלקן
19644	9, 5	10

השטח המיועד להקצאה הינו 2,086.89 מ"ר.

ושטח ביעוד לדרך מאושרת 22.56 מ"ר.

מספר יחידות הדיור : כפי שנקבע בהוראות

הבעלות על הקרקע : פרטית





فہم محول

mail:famakhoul@gmail.com
15349976862 -to- מייל פקס



חבר לשכת השמאים
פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך
טל' 052-2699563

6. תקציר תיאור החלקות, וסקירת המצב הקנייני:

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משותף	הבעלות	מספר זהות	החלק בנכס	שטח החלק המשותף	הערות
19644	5	223	223	הולח יוסף עאסי	20909339	1/2	111.5 מ"ר	קרקע לא מפותחת
				פרג' לטיף עאסי	37182375	1/2	111.5 מ"ר	
19644	9	592	592	מוריס דכוור	20903647	בשלמות	592 מ"ר	מבונה
19644	10	1,308	1,294	מטאנס דכוור	52570744	390/1308	386 מ"ר	מבונה ומחולקת בפועל לשני מגרשים עצמאיים.
				בלוט מג'יד	58579608	441/2616	218 מ"ר	
				בלוט יאסמין	59935320	327/2616	162 מ"ר	
				בלוט יוסף	20904140	6351/55372	148 מ"ר	
				בלוט וליד	23398431	16255/55372	380 מ"ר	

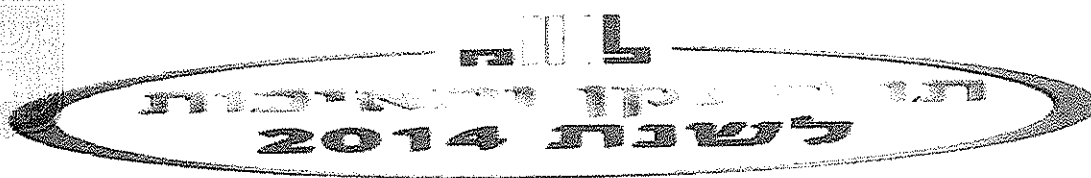
7. טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

הייעוד המוצע	שטח החלק במ"ר	החלק היחסי
אזור מגורים ב	2,086.89	98.93%
דרך מאושרת	22.56	1.07%
	2,109.45	100%

8 - המצב התכנוני המוצע

הכול כמפורט בתקנון התכנית, ראה דברי הסבר ברישא לעמוד 2 מהוראות התכנית. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/1346, והוראות תכנית ג/1346 תחולנה עליה. תכנית זו קובעת שניתן להקצות מגרש מינימאלי בשטח 202 מ"ר. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ועפ"י סעיף 121-122 לחוק, ומחלקת את שטחה ל- 5 תאי שטח, וכמפורט להלן:

מספר תא	ייעוד	שטח
1	דרך מאושרת	22.56
2	מגורים	202
3	..	645
4	..	378
5	..	861.89
סה"כ		2,109.45 מ"ר





فهم محول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס -to- מייל 15349976862



חבר לשכת השמואים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מחויל

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

9- אומדן שווי הנכסים המשתתפים באיחוד וחלוקה ומקדמי השווי מפורטים בטבלאות להלן :

אומדן שווי הנכסים המשתתפים באיחוד וחלוקה, המוחלט והיחסי- במצב הנכנס

הבעלים	מס' ת.ז.	חלקה	גוש	שטח משתתף במ"ר	ייעוד	(1)	(2)	מקדם משוקלל	שווי מוחלט בש"ח	שווי יחסי %
הולא עאסי	20909339	5	19644	111.5	מגורים דרך	0.95	0.98	0.93	26,000	4.48
פרג' עאסי	37182375	5	19644	111.5	מגורים דרך	0.95	0.98	0.93	26,000	4.48
מוריס דכוור	20903647	9	19644	592	מגורים	0.99	0.99	0.98	175,000	30.18
מטאנס דכוור	52570744	10	19644	386	מגורים	0.95	0.96	0.91	105,000	18.10
בלוט מגייד	58579608	10	19644	218	מגורים	0.95	0.96	0.91	60,000	10.35
בלוט יאסמין	59935320	10	19644	162	מגורים	0.95	0.96	0.91	44,000	7.57
בלוט יוסף	20904140	10	19644	148	מגורים	0.95	0.96	0.91	40,000	6.90
בלוט וליד	23398431	10	19644	380	מגורים	0.95	0.96	0.91	104,000	17.94
סה"כ										
(3)										
									580,000	100%

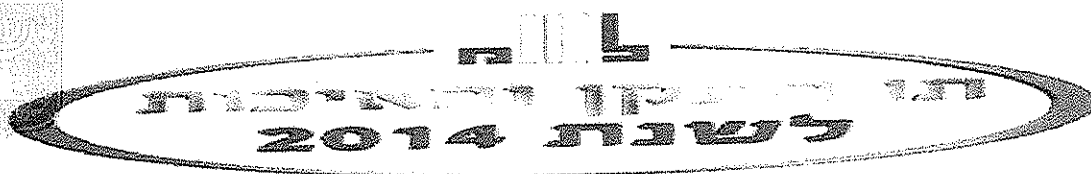
(1) מקדם טופוגרפיה, מבנה גיאומטרי והיקף שטח.

(2) מקדם שיתוף במקרקעין וטיב זכויות.

(3) האומדנים הינם לשטחים רשומים בהתאם לרישום בטאבו.

הערות:

1. האומדנים אינם כוללים מחוברים והשבחות מכל סוג.
2. בהערכת השווי המוחלט, ההערכה הינה ליחידת שטח כזמין למגורים.
3. בהערכת השווי לחלקה 5 נוצר איזון בין ההפרשה לדרך בשיעור כ - 10% משטח החלקה לבין יתרון הימצאות על חזית דרך מאושרת.
4. באומדן השווי המוחלט לחלקה 10 ניתן ביטוי לחלוקה בפועל בין הבעלים.





فهم محول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס -to- מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

10 - עקרונות , גורמים ושיקולים בהערכת הנכסים המרכיבים את שטח התכנית:

בהערכת החלקות הנכללות בתכנית, הובא בחשבון בין היתר המפורט להלן :

- i. ניתנה הפחתה בגבולות 2 ועד 5% בגין הפרמטרים המפורטים מעלה , וכן מקדם התאמה לזמן בגובה 6% לשנה , בהנחה שמחיר המקרקעין עולים בממוצע של 6% לשנה לפחות.
- ii. השומה ערוכה בגישת ההשוואה המועדפת , היא גישת השווי שהשוק קובע.
- iii. בקביעת שווי הנכסים בשני המצבים לא ניתנה התייחסות למצב המחויבים, לרבות עצי הזית , המבנים הקיימים וכל השבחה אחרת , וזאת מהטעם שמיקום נכסי ההקצאה נותרו במקומם.
- iv. הטבלאות כוללות מתחם אחד .
- v. שטח התכנית נקבע עיני המודד , לרבות שטחי הייעודים השונים בתחום המתחם.
- vi. בתחשיבים בוצעו עיגולים לסכומים שהתקבלו לערך 1000 .

השומה

לאור האמור מעלה , הגעתי לכלל דעה , כי ערכי השווי המתוארים מעלה משקפים את הערכים הסבירים לכל אחד ואחד מנכסי המקרקעין המשתתפים בתכנית, וכי נכון להקצות מגרשי התמורה כמפורט בטבלאות המהוות את הנספח לשומה זו וכוללת גיליון אחד.

והנני להצהיר כי ערכתי את הטבלאות לפי מיטב הידע והניסיון המקצועי , ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) , התשס"ט - 2009 .

וכן לפי תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון) , תשע"ג-2013

(קובץ תקנות 7266 , כ"ט בתמוז התשע"ג 7.7.2013)

ולראייה באתי על החתום 19.7.2014

פהים מחיול
שמאי מקרקעין
טל' 052-2699563

