



فهم مخول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמד

טל' 052-2699563

תכנית מפורטת

מספר

258-0264200

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

חלקות 53, 70 בגוש 14109 בשלמות

וחלקי חלקות 54, 66, 69, 71 בגוש 14109

גוש חלב

טבלת איחוד וחלוקה ותשלומי איזון

דצמבר 2015



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

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

ועל פי תקנות 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)

הוכנה ע"י מחיול פהים – שמאי מקרקעין

ר.מ. 1653

ת.ד. 675

פקיעין 24-914





فهم مخول

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



חבר לשכת השמאים
פקיעון ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך
טל' 052-2699563

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. מטרת התכנית

מטרת התכנית שינוי תוואי דרך מאושרת מס' 7 המהווה שינוי לתכנית ג/912 המאושרת, תוך שהיא מבטלת קטע מדרך מאושרת, קיים עליו בניין מגורים, והתכנית מבצעת הסטה והתווית הדרך מחדש.

3. המועד הקובע

המועד הקובע הוא יום עריכת הטבלאות.

4. הביקורים במקום

הביקור הראשון נערך ביום 7.7.2013. (נערכו ביקורים נוספים בהמשך)

5. תיאור אזור התכנית

אזור התכנית נמצא במרכז הישוב גוש חלב, וצמוד מצפון לכביש 89, גובל במתחם הבניינים הציבוריים הכולל בניין המועצה המקומית.

מתחם התכנית מאופיין בטופוגרפיה מישורית נוחה, ושיפוע מתון מאד ממזרח למערב, בסביבת התכנית קיימים מבני מגורים בשטחים נטועים עצי פרי שונים ובעיקר גם עצי זית בוגרים. הפתוח העירוני בסיסי.

התכנית קובעת העתקת קטע מדרך מספר 7 מאושרת מתחום חלקה 66 בשטח 120 מ"ר, וזאת ע"י יצירת תא שטח חלופי המהווה חלק מדרך מספר 7 ומבלי לבצע כול שינוי בשאר חלקי הדרך.



6. תיאור מתחם התכנית

מדובר בתכנית לאיחוד חלקות 70, 53 בגוש 14109 בשלמות וחלקי חלקות 54, 66, 69, 71, באותו גוש, וחלוקתן מחדש, חלקות אלה יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לסעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965.

6.1 - חלקה 53 בגוש 14109 בשטח רשום של 1,264 מ"ר

מלוא שטח החלקה בייעוד למגורים ודרך.

6.2 - חלקה 70 בגוש 14109 בשטח רשום של 352 מ"ר

מלוא שטח החלקה בייעוד לבנייני ציבור.





فهم مخول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862

חבר לשכת השמאים

פקיעון ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563



6.3 - חלקה 66 בגוש 14109 בשטח רשום של 1,452 מ"ר.

החלקה ביעוד למגורים מסחר ותעסוקה.

6.4 - חלקה 69 בגוש 14109 בשטח רשום של 1,760 מ"ר.

מלוא שטח החלקה ביעוד לבנייני ציבור.





فهم مخول

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



חבר לשכת השמאים
פקיעון ת.ד. 675

פהים מחיול
שמאי מקרקעין מוסמך
טל' 052-2699563

6.5 - חלקה 71 בגוש 14109 בשטח רשום של 8,332 מ"ר.

מלוא שטח החלקה בייעוד לבנייני ציבור .

6.6 - חלקה 54 בגוש 14109 בשטח רשום של 3,146 מ"ר.

החלקה בייעוד למגורים.

7 - תיאור זכויות הקניין

7.1 - חלקה 53

החלקה בשטח רשום של 1,264 מ"ר, ע"ש שני בעלים ולפי הפירוט הבא :

- א - מרואן עומר זידאן נושא ת.ז. מספר 23469224 וחלקו 1/2 .
- ב - גסאן עומר זידאן נושא ת.ז. מספר 28248862 וחלקו 1/2 .

בין הבעלים קיים הסכם שיתוף רשום מיום 18.5.1994

קיימות הערות נוספות שאינן רלוונטיות לעניין הטבלאות.

7.2 - חלקה 70

שטח החלקה הרשום של 352 מ"ר , הבעלות ע"ש :

מדינת ישראל.

7.3 - חלקה 66

שטח החלקה הרשום 1,452 מ"ר, הבעלות רשומה לפי הפירוט הבא :

- א - עאדל מוחמד זיידאן 1/3 משטח החלקה , שהוא 484 מ"ר .
 - ב - עומר מוחמד זיידאן 1/3 משטח החלקה , שהוא 484 מ"ר .
 - ג - עאפיה אחמד זיידאן 1/6 משטח החלקה , שהוא 242 מ"ר .
 - ד - זיאד מוחמד זיידאן 1/6 משטח החלקה , שהוא 242 מ"ר .
- רשומות הערות שונות שאינן רלוונטיות לעניין הטבלאות.

7.4 - חלקה 69

שטח החלקה הרשום 1,760 מ"ר, הבעלות רשומה ע"ש :

רשות הפיתוח.

7.5 - חלקה 71

שטח החלקה הרשום 8,332 מ"ר , הבעלות רשומה ע"ש :

מדינת ישראל.

7.6 - חלקה 54

שטח החלקה הרשום 3,146 מ"ר,





فهم مخول

פהים מחיול

mail:famakhoul@gmail.com

חבר לשכת השמאים

שמאי מקרקעין מוסמך

פקס - to - מייל 15349976862

פקיעין ת.ד. 675

טל' 052-2699563

סך כול השטח המשתתף באיחוד וחלוקה מתחלק כדלקמן , וזאת בהתאם לטבלת השטחים בעמוד 10 סעיף 3.2 מהוראות התכנית: (יוער כי קיימת אי התאמה בין השטח הרשום לשטח המדוד , טבלה זו הינה בהתאם לשטח הנמדד).

להלן רשימת השטחים כפי שהיא מופיעה בנספח הוראות התכנית (סעיף 3.2) :

מצב מאושר

ייעוד	שטח במ"ר	החלק היחסי(%)
1 דרך מאושרת	480.24	5.06
2 מגורים ב' 1	1,125.66	11.86
3 מגורים ב' מסחר ומגורים	1,152.13	12.14
4 שטח לבנייני ציבור	6,734.74	70.95
סה"כ	9,492.77	100

מצב מוצע

ייעוד	שטח במ"ר	החלק היחסי(%)
1 דרך מאושרת	423.83	4.46
2 דרך מוצעת	156.56	1.65
3 מבנים ומוסדות ציבור	6,734.74	70.95
4 מגורים ב'	1,035.94	10.91
5 מגורים מסחר ותעסוקה	1,141.72	12.03
סה"כ	9,492.77	100

8- טבלת המצב המוצע

תא שטח מס'	1001	בשטח	423.83	מ"ר	בייעוד לדרך.
תא שטח מס'	1101	בשטח	89.72	מ"ר	בייעוד לדרך.
תא שטח מס'	1102	בשטח	66.84	מ"ר	בייעוד לדרך.
תא שטח מס'	301	בשטח	6,734.71	מ"ר	בייעוד למבנים ומוסדות ציבור.
תא שטח מס'	201	בשטח	1,035.95	מ"ר	בייעוד למגורים ב'.
תא שטח מס'	101	בשטח	1,141.72	מ"ר	בייעוד למגורים מסחר ותעסוקה.

סה"כ 9,492.77 מ"ר





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

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי לקבוע את שווי מרכיבי התכנית לאיחוד וחלוקה ואת תשלומי האיזון, הנחו אותי העקרונות, הגורמים והשיקולים המפורטים להלן:

- ❖ מיקום הנכסים, צורתם וגודלם.
- ❖ רמות המחירים המקובלים במקום, ובמקומות אחרים בעלי מאפיינים דומים.
- ❖ המצב התכנוני בסביבה כפי שניתן ללמוד אותו גם בתקנון התכנית המפורטת נשוא השומה.
- ❖ עסקאות ההשוואה שבוצעו בסביבה בתקופת השנתיים האחרונות.
- ❖ השומה נערכה בגישת השוק/ההשוואה, תוך הסתמכות על מספר רב של עסקאות השוואה ישירה והשוואות עקיפות תוך בצעו ההתאמות הנדרשות.
- ❖ שווי מ"ר קרקע בייעוד למגורים במצב נכנס מוערך ב- 240 ש"ח/מ"ר.
- ❖ שווי מ"ר דרך בהתאם לקווים המנחים = 10% משווי קרקע גובלת למגורים ש"ח.
- ❖ שווי מ"ר קרקע בייעוד למבני ציבור נאמד במוצע ע"ס 240 ש"ח בדומה למגורים, המועצה אף יזמה רכישת נכסים לצורך הקמת מבני ציבור על בסיס השווי המקובל למגורים.
- ❖ נלקח בחשבון שקיים בשטח התכנית מבנה מגורים מאוכלס, אך נתבקשתי להתעלם ממתן ביטוי לשווי המחוברים, בין אם היא בנייה בהיתר, ובין אם לאו, ובין אם מדובר במחוברים מכל סוג אחר, והערכים המופיעים בטבלה משקפים שווי לקרקע ריקה לחלוטין.
- ❖ השומה ערוכה בגישת ההשוואה המועדפת, היא גישת השווי שהשוק קובע.

10- נתוני השוק, עסקאות ההשוואה

פרק זה מובא לשם ביסוס רמת המחירים כפי שהובאה לעיל, וכן רמת השווי במצב היוצא, וכפי שיפורט בטבלת ההקצאה בהמשך. להלן נתוני עסקאות ההשוואה שאותרו באמצעות מערכת שעי"מ, בכול הדוגמאות מדובר בקרקע זמינה בייעוד למגורים:

מס"ד	חלקה	גוש	תאריך עסקה	שווי מוערך למ"ר	הערות
1	77	14107	28.4.2009	318	מגרש מבונה
2	28	14143	31.3.2009	188	
3	39	14109	23.2.2008	250	קרקע במרכז אז' בנייה.
4	55	14112	18.12.2009	188	
5	75	14108	10.7.2006	222	
6	33	14145	21.1.2010	189	שומה שאומצה בבית המשפט
7	54	14108	4.3.2010	189	שטח 1,122 מ"ר.
8	70	14107	26.7.2011	238	שטח 929 מ"ר.
9	70	14112	27.10.2011	253	שטח ברוטו 195 מ"ר.
10	51	14107	29.5.2012	205	1,205 מ"ר מתוך 9,272 מ"ר במושע.
11	21	14098	4.9.2012	280	שטח 1,370 מ"ר
12	83	14112	4.7.2012	180	שטח 1,117 מ"ר
13	21	14098	28.8.2012	280	שטח 714 מ"ר
14	64	14110	28.8.2012	197	שטח 283 מ"ר

מגרשים בחלקות 66,69,70 בגוש 14107 שווקו בחודש מאי 2010 לפי ממוצע של כ- 300 ש"ח/מ"ר לבנייה זמינה.

ניתוח נתוני העסקאות וההתאמות הנדרשות מוביל לממוצע שווי של 250 ש"ח/מ"ר זמין לבנייה.





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

השומה

לאור המפורט מעלה, ובשים לב לגורמים, השיקולים והעקרונות שפורטו, ובהסתמך בין היתר על עסקאות השוואה רבות הגעתי לכלל דעה כי סביר לערוך את טבלת ההקצאה ותשלומי האיזון כמפורט בטופס 1 תקנה 4, והמהווה את הנספח העיקרי והיחיד לטבלאות אלה, והוא מורכב מעמוד אחד.



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

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

ועל פי תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"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)



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

פהים מחיול

ולראיה באתי על החתום היום 2.12.2015

שמאי מקרקעין

