



רושאן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 24.12.2015
מספרנו: 1008.12-15/ב



נספח טבלת הקצאה ואיזון

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

תכנית מספר 258-0290940, תכנית, "פקיעין – בית אבות"

כפר פקיעין

גוש: 19095 חלק מחלקות: 14, 18, 72

גוש: 19080 חלקה בשלמות: 99, חלק מחלקות: 93, 96, 98, 112, 123

ועדה מקומית מעלה נפתל
אישור תכנית מס: 258-0290940

הועדה המקומית החליטה לאשר את
בישיבה מס 25/1/16 ביום 25/1/16

סמנכ"ל תכנון
יו"ר הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס 258-0290940
פורסמה בלשון הפרסומים מס 7359
מיום 10/10/16



רושן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 24.12.2015
מספרנו: 1008.12-15/פ

1. מטרת השומה¹

נתבקשתי לערוך לוח הקצאה וטבלת איזון לתכנית מספר 258-0290940, "פקיעין – בית אבות", תכנית שמטרתה להסיט דרך דרומה אשר במצב מאושר עוברת על מבנים קיימים. הייעודים, השימושים וזכויות הבניה נשארים ללא שינוי.

2. מועד קובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו - 04.10.2015 מועד ביקור אחרון בנכס.

3. ביקור במקום

בתאריכים 23.07.2015 ו- 04.10.2015 נערכו ביקורים בנכס ובסביבתו על ידי, רושן חכים שמאית מקרקעין מוסמכת.

4. פרטי המקרקעין

השטח הכלול בתחום התכנית, מהווה מתחם קרקע הממוקם בצפון הכפר פקיעין שבגליל (בוקיעה), והוא כולל את השטחים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	מגרש ² (שטח כלול בתחום התכנית)	יעוד	שטח מגרש - מ"ר
19095	72	1174	72/1	דרך קיימת	47
19095	18	4316	18/1	דרך קיימת	378
19095	14	2407	14/1	מגורים	67
			14/2	דרך קיימת	260
			14/3	מגורים	310
19080	123	4595	123/1	דרך קיימת	35
19080	112	4150	112/1	מגורים	38
			112/2	דרך קיימת	476
19080	99	868	99/1	מגורים	720
			99/2	דרך קיימת	148
19080	98	8607	98/1	מגורים	346
			98/2	דרך קיימת	688
			98/3	מגורים	2335
			98/4	דרך קיימת	758
19080	93	3633	93/1	דרך קיימת	92
19080	96	4082	96/1	דרך קיימת	327

¹ דו"ח השומה נערך למטרה האמורה עבור מזמין השומה בלבד ואין לעשות בו כל שימוש לכל מטרה אחרת ו/או על ידי אדם או גוף אחר.
² בהתאם למפת מודד, תשריט "מצב נכס".

עמוד 2



רושן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 24.12.2015
מספר: 1008.12-15/פ

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

כאמור, המתחם הנדון ממוקם בתחום הכפר פקיעין (בוקיעה) שבגליל. פקיעין היא מועצה מקומית במחוז הצפון בישראל. והיא שוכנת בגליל העליון מערבית לבית גין ודרום-מזרחית למעלות-תרשיחא. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון לדצמבר 2013, מתגוררים בפקיעין 5,486 תושבים. הסביבה מהווה סביבת מגורים עם מגרשים בנויים ומגרשי ללא בניה, חלקם מעובד. פיתוח סביבתי הינו כפרי חלקי.

5.2 תיאור הנכס הנישום

המתחם כולל שטח של כ- 7 דונם, בעל צורה אי רגולרית. המתחם ממוקם צפונית מערבית למרכז הכפר, ודרומית מזרחית לכפר פקיעין החדשה. בחלקו המזרחי של המתחם קיימת בניה. הקרקע משופעת בשיפוע קל עד בינוני. מתחם התכנית כולל את השטחים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח כלול בתכנית	הערות
19095	72	1,174 מ"ר	47 מ"ר	מדינת ישראל.
19095	18	4,316 מ"ר	378 מ"ר	בעלות פרטית
19095	14	2,407 מ"ר	637 מ"ר	בעלות פרטית
19080	123	4,595 מ"ר	35 מ"ר	מדינת ישראל
19080	112	4,150 מ"ר	514 מ"ר	בעלות פרטית
19080	99	868 מ"ר	בשלמות	בעלות פרטית
19080	98	8,607 מ"ר	4,127 מ"ר	בעלות פרטית
19080	96	4,082 מ"ר	327 מ"ר	בעלות פרטית
19080	93	3,633 מ"ר	92 מ"ר	בעלות פרטית
סה"כ שטח כלול בתכנית		7,025 מ"ר		

עמוד 3

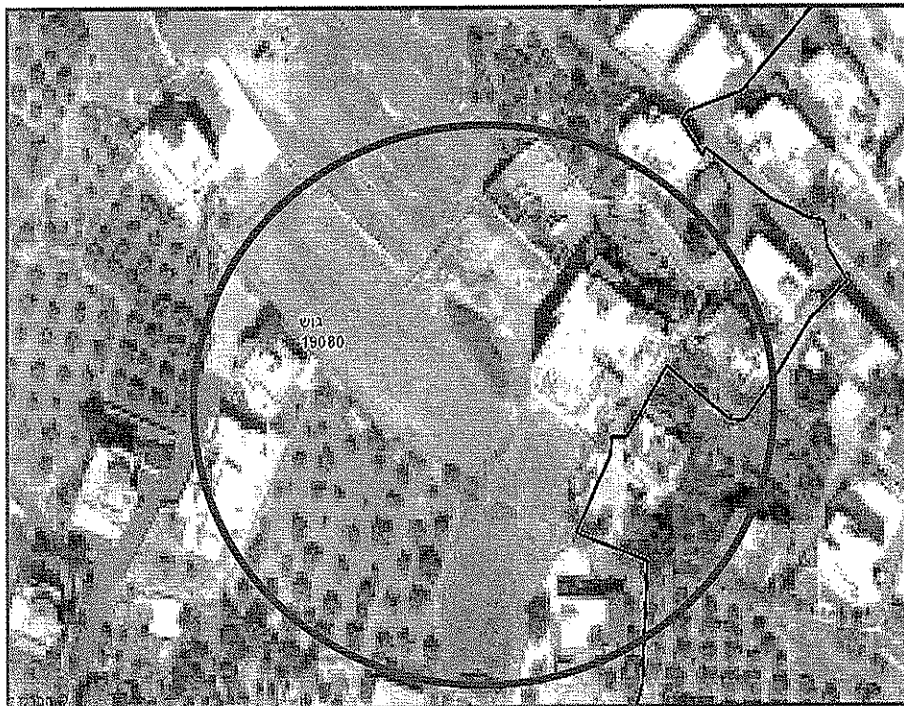


רושאן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 24.12.2015
מספרנו: 1008.12-15/רפ

תצ"א של הקרקע והבניין (מאתר GOVMAP)





רושאן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 24.12.2015
מספרנו: 1008.12-15/פ

6. המצב התכנוני קיים

6.1 תכניות בניין עיר -

ג/3232 מאושרת מיום 07.02.1991, י.פ. 3843, סוג יחוס - שינוי.
ג/16653 מאושרת מיום 05.02.2009, י.פ. 5913, סוג יחוס - כפיפות.
יעוד קרקע -
3,816 מ"ר מגורים, 3,209 מ"ר דרך מאושרת.

שימושים - אזור מגורים, ישמש להקמת בנייני מגורים, בשטח זה ניתן גם לכלול גני ילדים, מרפאות, טיפת חלב, חנויות לממכר קמעונאי, ...

6.2 רישוי -

בתאריכים 28.07.2015, ו- 30.08.2015, נערכו ביקורים במשרדי הועדה לתכנון ולבניה מעלה נפתלי.

לאחר בירור במשרדי הועדה, נמצאו בתוך תחום התכנית, היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מספר 16334-634/83, מיום 13.05.1984, המתיר הקמת בית מגורים בשטח כולל של 126 מ"ר + 11 מ"ר מקלט.

- היתר בניה מספר 31-1666/89, משנת 1990, המתיר הקמת מעון לילדים בשטח כולל של 558.10 מ"ר + 25 מ"ר מקלטים.



רושאן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 24.12.2015
מספרנו: 1008.12-15/רפ

7. תכנית איחוד וחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

תכנית מספר 258-0290940, "פקיעין - הזזת תוואי דרך".

סטטוס תכנית – התכנית בשלב הגשה.

מטרת התכנית – הסטת דרך דרומה אשר במצב מאושר עוברת על המבנים הקיימים ללא שינוי בשטחי בניה.

עיקרי הוראות התכנית – שינוי יעוד ממגורים לדרך, ושינוי יעוד מדרך למגורים.

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות תכנית ג/3232 ממשיכות לחול.

הוראות תכנית ג/16653 תחולה על תכנית זו.

8. תיאור מצב הזכויות

מעיון העתקי רישום מפנקס הזכויות³, אשר הופקו באמצעות אינטרנט, עולים בין היתר

הנתונים הבאים -

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	בעליות	ת.ז.	חלק
19095	72	1174	מדינת ישראל		בשלמות
19095	18	4316	עטייה סלמאן סולימאן ח'יר	2085056	1/2
			ח'יר תייסיר ג'מיל	37809522	1400/4316
			סלמאן פארס עבד אללה ח'יר	20849618	379/2158
19095	14	2407	אסעד צאלח ח'יר	2085125	1/4
			סעיד צאלח ח'יר	2084049	1/4
			פארס צאלח ח'יר	2085123	1/4
			פאיז צאלח ח'יר	2085124	1/4
19080	123	4595	מדינת ישראל		בשלמות
19080	112	4150	זין אלדין מוחמד	5582737	1/12
			זין אלדין ביכה	5900481	1/12
			זין אלדין עפיק	5702268	1/6

³ . פלט המידע אינו מהווה נסח רישום מקרקעין כהגדרתו בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 התקנות ונהלים שנקבעו לפיו.



רושאן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 24.12.2015
מספר: 1008.12-15/ר

4/83	52513223	זין אלדין ראפע			
4/83	57022725	זין אלדין אמאל			
59/249	2084342	סלמאן שבלי זין אל דיין			
1/9	56935414	זין אלדין תופיק			
1/18	53101713	זין אלדין שבלי			
1/18	23215395	זין אלדין עואטף			
1/18	24744898	זין אלדין חמזה			
1/18	29775111	זין אלדין ודאד			
1	2084049	סעיד צאלח אסעד צאלח חייר	868	99	19080
30/192		מוחמד יוסף צאלח חייר	8607	98	19080
30/192		שהרבאן יוסף צולח חייר			
30/192	2084869	נורה יוסף צאל בכריה			
15/64	2084084	זהרה סלים חייר			
18/576	20846259	חייר סלמאן			
1/32	2084467	זהר צאלח יוסף סוויד			
15/128	20846259	סלמאן נעים חייר			
15/128	35337476	סלים נעים חייר			
11/46		עזבון המנוח צאלח אסעד צאלח חייר	3633	93	19080
6/46	2084070	סלים יוסף צאלח חייר			
9/46	2084030	ריאד יוסף חוסין עלי			
10/46	2084619	סלמאן עלי סעידה			
10/46	3533752	יוסף עלי סעיד			
1	2085109	עפיק מוחמד פדול	4082	96	19080

סיכום פרק תיאור הזכויות -

הזכויות הנישומות במסגרת שומתי זו הינן כלל זכויות הבעלות המלאות, כשהן פנויות ונקיות מכל חוב, חבות, שעבוד, חזקה, התניה, התחייבות לצדי ג', תפיסה בפועל ו/או כל סוגיה משפטית ככל שקיימת.

הרקע המשפטי המתואר לעיל נסמך על מסמכי קניין כמפורט לעיל ואינו מהווה קביעה משפטית של עורך השומה ו/או הח"מ.



רושן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 24.12.2015
מספרנו: 1008.12-15/פ

9. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואי לאמוד את שווי הנכס שבנדון הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

1. תכנית מספר 258-0290940, הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, תכנית מפורטת אשר מטרתה היא הסטת דרך דרומה ללא שינוי בשטחי בנייה, אשר במצב מאושר עוברת על המבנים הקיימים.
2. עיקרי הוראות התכנית – שינוי יעוד ממגורים לדרך ושינוי ייעוד מדרך למגורים.
3. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז', חוק התכנון והבניה לעניין "חלוקה שלא בהסכמה".
4. מיקום המתחם נשוא התכנית – בכפר פקיעין, צפונית מערבית למרכז הכפר.
5. מידת הנגישות למתחם.
6. שטח כלול בתחום המתחם – כ- 7 דונם.
7. הובאו בחשבון מאפייני המגרשים הכלולים בתחום התכנית במצב נכנס ובמצב יוצא כמו גודל המגרשים, צורתם, פיתוח סביבתי קיים, טופוגרפיה ועוד.
8. המצב התכנוני – שומתי זו ערוכה למצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.
9. שטחי המגרשים להם נערכה חוות הדעת, הן במצב נכנס והן במצב יוצא, הינם בהתאם לתכניות מדידה אשר נערכו על ידי מודד מוסמך כחלק ממסמכי התכנית.
10. בקביעת השווים הן במצב נכנס והן במצב יוצא, הובאו בחשבון מקדמי התאמה בגין מרכיב מושע וצורת מגרש, כמפורט בגוף חוות הדעת.
11. דוח זה נערך לפי תקן 15 "פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה", אשר הוצא ע"י הוועדה לתקינה שמאית, משרד המשפטים.
12. הוראות לביצוע ההקצאה :
 - 12.1 מיקום מגרש ההקצאה – "יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה".
 - 12.2 הקטנת שותפות במקרקעין – "השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין, ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחיד. לא יתאפשר הדבר, יוקצו המגרשים לבעלים המשותפים ככל שניתן, בהתאם לזהות השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב האיחוד וחלוקה".

עמוד 8



רשמי חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 24.12.2015

מספרנו: 1008.12-15/רמ

12.3 ריכוז זכויות של בעל זכות אחד - "היו מספר חלקות רשומות על שם בעל זכות אחד

בשלמותן או בחלקן, תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של בעל

הזכות במגרש אחד אשר מיועד להיות בבעלותו או מספר מגרשים כאמור".

12.4 שמירה על יחסיות ההקצאה - "שיווי של המגרש שיוקצה ביחס לשוויים של סך כל

המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשווי זכויותיו במצב היוצא של מקבל

ההקצאה ביחס לשווי זכויותיו במצב היוצא של מקבלת ההקצאה ביחס לשווי

זכויותיו במצב הנכנס. לא יתאפשר הדבר, יקבעו תשלומי איזון בכסף".

13. בהמשך לאמור בסעיף 12.4 לעיל, טבלת ההקצאה והאיזון נערכה ללא תשלומי איזון.

14. על חלק מהחלקות במתחם קיימים מבנים.

15. כחלק ובהמשך לאמור בסעיף 14 שלעיל, הובאו בחשבון הנחיות של תקן 15, "פרוט מזערי

נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה" אפריל 2008, לרבות סעיף

8.7, עמוד 9 "לא תובא בחשבון בשוויים של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון

בניה או שימוש שלא כדין".

16. ניתנה התייחסות למצב השורר בשוק הנדל"ן נכון למועד הקובע בכלל ובאזור הנכס בפרט.

17. הזכויות המוערכות - זכויות בעלות מלאות כשהן נקיות מכל חוב, חבות, שיעבוד ו/או

זכויות צדי ג'. כל חוב ו/או חבות בגין החלקה הנ"ל יש להפחית מהשווי הנקוב בשומתי.

18. עקרונות כלליים בהערכה:

בהערכת שווי מקרקעין, קיימות שלוש גישות עיקריות: גישת ההשוואה, גישת היוון

הכנסות וגישת השווי הפיסי/ גישת העלויות.

לנכס הנדון ולאור מאפייניו נבחרה גישת ההשוואה כגישה המובילה לקביעת השוויים

בהערכת.



רושאן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 24.12.2015
מספרנו: 1008.12-15/רפ

10. סקר מחירים

להלן תמצית עסקאות, כפי שעולה מנתוני הסקר, קרקע למגורים:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	תמורה (שח)	שטח רשום (מ"ר)	שווי שח/מ"ר
30.09.2014	19091	33	75000	266	281.95
29.05.2014	19098	38	135000	619	218.09
11.12.2014	19204	10	129999	631	206.02
30.12.2014	19098	38	71000	342	207.60
11.07.2014	19078	24	300000	1000	300.00
17.03.2015	19094	102	330000	1370	240.88
26.01.2013	19098	40	71667	355	201.88
19.03.2013	19098	40	7700	38	202.63
15.04.2013	19078	21	140000	700	200.00
05.07.2013	19097	35	10000	51	196.08
10.10.2013	19897	22	70000	281	249.11
15.10.2013	19091	70	135000	591	228.43
20.11.2013	19897	26	60000	227	264.32

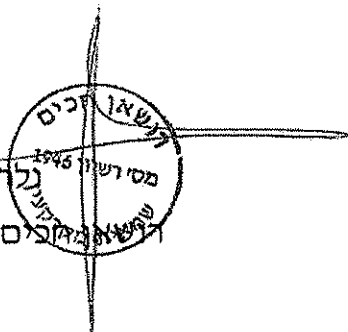
ההערכה נכונה למועד הקובע בשומתי זו.

בעת משא ומתן ייתכנו תנודות מן השווי בשיעור של כ- 10%-15% ±.

יש לציין כי לאורך זמן עשוי לחול בנכס שינוי – עליה או ירידה בשווי בערכים ריאליים. הנ"ל מותנה במצב השוק ובאופי המקרקעין.

הנני מצהירה בזה כי אין לי כל ענין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

שומה זו נערכה בהתאם לכללי האתיקה המקצועית של שמאי המקרקעין בישראל.



נכדאיה באתי על החתום,
רושאן חכים, שמאית מקרקעין מוסמכת

עמוד 10