



27/03/18

**נספח עיקרי לטבלת הקצאה ואיזון במסגרת תוכנית מפורטת
מס' 201-0359737**



**לפי נוהל מבא"ת – תקן מס' 15.0
איחוד וחלוקה בקרקע חקלאית ללא הסכמת הבעלים
גוש: 18239, חלקות: 98-101, 103-105, 147, 149 (בשלמות)
גוש: 18239, חלקות: 125, 126, 141 (בשלמות)
נתיב השיירה**



נספח לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים

עפ"י הזמנת מר אסלך יונס



Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A. ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)	



חוות דעת מומחה

אני הח"מ, זועבי איאד, נתבקשתי ע"י מר אסלן יונס ת"ז 025888718, לערוך טבלת הקצאה ואיזון לחלקות לעיל ללא הסכמת הבעלים בהתאם לחלוקה המוצעת שהוכנה ע"י חברת סוהיל זידאן בע"מ.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על-ידי כדין עדות בשבועה שניתנה בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

- בוגר אוניברסיטת חיפה – B.A במתמטיקה ומדעי המחשב מ-1993
- בוגר אוניברסיטת קלארק בארה"ב – M.P.A במינהל ציבורי מ-1995
- בוגר המכללה המשותפת קמפוס חיפה – מסלול שמאות מקרקעין מ-2004
- השתתפות פעילה בהשתלמות מיסוי מקרקעין באונ' ת"א מ-2004
- שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1383 בפנקס השמאים מ-2005
- בוגר קורס בוררות מאוניברסיטת בר אילן מ-2017

ואלה פרטי ניסיוני:

- משנת 1993 – מורה למתמטיקה.
- משנת 1995-1997 – רכז אזורי למתמטיקה מטעם "קשר-חם" בטכניון.
- משנת 1995-2000 – מעורבות ישירה שכללה פיקוח וניהול בבנייתן של 6 בתים דו קומתיים ששייכים למשפחה שלי.
- בתקופה שבין 7/03 – 8/04 עבדתי כמתמחה לשמאות מקרקעין במשרה מלאה במשרדו של יצחק סיון, שמאי מקרקעין מחיפה.
- מ-15/07/04 עד היום אני בעל משרד לשרותי שמאות במקרקעין.
- מקבל מינויים מטעם בתי המשפט.

במסגרת עבודתי הייתי מעורב בעריכת שומות רבות בתחומים מגוונים כמו:

- **שווי שוק של:** דירות מגורים בבתיים משותפים, צמודות קרקע, נחלות, בתי עסק קטנים, מפעלים גדולים, נכסי הקדש, תחנות דלק.
- **דמי שכירות ראויים**, ייחוד דירות, דמי שימוש.
- **עלויות הקמה, קינזון מחדש של בתי מגורים, עסקים ועוד.**
- **פיצוי בגין נזקים מיוחדים** כמו: שריפות, שיטפונות ועוד.
- **פיצוי בגין נזקים חקלאיים** כמו: שריפות כרמי זיתים, פגיעה בגין הצפות ביוב ועוד.
- **פיצויי הפקעות** או פיצויים בגין פגיעות תכנוניות.
- **השגות מול** מס שבח או ממ"י או ועדות תכנון.
- **טבלאות איזון למיניהן ועוד**





Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A. ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)	

1. רקע כללי :

בהתאם לפנייתו של מר אסלן יונס , נתבקשתי לערוך טבלת הקצאה ואיזון לחלקות נשוא השומה(החלק התחום בקו כחול) ללא הסכמת הבעלים בכפוף לחלקם היחסי של בעלי הזכויות בשטח הנישום.



שווי כל מגרש עפ"י חוות דעתי זו אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל ממכירתו ממוכר מרצון לקונה מרצון , בתנאי השוק הקיימים כיום וכאשר הנכסים פנויים וחופשיים מכל חוב , מחזיק ושיעבוד .

2. המועד הקובע : יום הביקור בשטח, דהיינו 15/11/16 .



3. מועד הביקור : הביקור במקום נערך ע"י החתום מטה בין השאר ביום 19/09/15 וביום 15/11/16 .

4. פרטי המקרקעין :(שטח החלקות נלקח מנסחי הטאבו)



אדמות מושב נתיב השיירה.
בתחום שיפוט מועצה אזורית מטה אשר.
השטח הנישום נמצא בטיפול הועדה האזורית מטה אשר .
השטח הנישום נמצא בנפת עכו .
שטח התוכנית: 54,058 מ"ר .
שטח התוכנית לפי תוכנת מבא"ת (השטח לפי חישוב אנליטי): 54,026 מ"ר .



Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A. ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוע)	

להלן פרטי המקרקעין:

מס"ד	גוש	חלקה	שטח החלקות הרשום – מ"ר	שם הבעלים הרשום
1	18239	98	1,680	אסלן יונס ת"ז 025888728
2	18239	99	3,872	אסלן יונס ת"ז 025888728
3	18239	100	4,825	אסלן יונס ת"ז 025888728
4	18239	101	9,354	אסלן יונס ת"ז 025888728
5	18239	103	372	רשות הפתוחה
6	18239	104	22,975	אסלן יונס ת"ז 025888728
7	18239	105	3,028	אסלן יונס ת"ז 025888728
8	18239	147	837	מדינת ישראל
9	18239	149	3,104	מדינת ישראל
10	18239	125	1,641	רשות פיתוח
11	18239	126	591	מדינת ישראל
12	18239	141	1,779	קק"ל
סה"כ השטח הכולל			54,058	

5. תיאור הנכס והסביבה :

5.1 תיאור חטיבת הקרקע :

מיקום המתחם:

השטח הנישום מהווה חלק מאדמות מושב נתיב השיירה .
השטח תחום מדרום במטעי רימונים אשר צמודים לדרך מאושרת לפי תוכנית ג/3875 –
משבצת קבוץ עברון, ממזרח במטעי אבוקדו (אדמות מושב נתיב השיירה-חלקה א'), ממערב
בשורה של עצי ברוש ובמטעים שונים ומצפון בנחל געתון(שהיום בעקבות התערבות
האדם, הפך לקרקע חקלאית) ובמטעים שונים.
מושב נתיב השיירה הוא מושב בגליל המערבי ממזרח לעיר נהריה. היישוב הוקם בשנת
1950 ע"י עולים מכורדיסטן.
בסיס הפרנסה לתושבים גידול בעלי חיים וחקלאות ובמיוחד מטעים.



Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A. ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוש)	



שטח המתחם:

המתחם כולל שטחים נרחבים בשטח כ- 54 דונם אשר מהווה קרקע חקלאית (חלקם נטועים בעצי פומלה וחלקם נטועים בעצי לימון) וחלקם בנויים עליהם מבנים חקלאיים לגידול עופות מטילות. המתחם כולל בתוכו 12 חלקות שלמות. חלק מהחלקות רחבות ידיים וחלק אחר קטנות למדי.

הטופוגרפיה של פני השטח:

הטופוגרפיה ברובה מישורית עם שיפוע משתנה קל יורד לכיוון מערב. בתוך המתחם עובר נחל געתון אשר נעלם במרוצת הזמן לאחר התערבות האדם.

5.2 הנכסים :

הנכסים המוקצים למר אסלן יונס:

מגרש מס' 20 (בייעוד חקלאי) :
 מהווה שטח נטוע ברובו בעצי לימון ובעצי פומלה.
 המגרש בשטח 18,763 מ"ר מגודר בקיר בטון בגובה כחצי מטר ומעליו גדר מגולוונת. המגרש בדימוי מצולע אי רגולארי שנמצא בצידה הצפוני מערבי של מושב נתיב השיירה וצמוד לחלקות א' שבמושב.
 בתוך המגרש ובחלקו האמצעי עובר קו מתח גבוה.
 בתוך המגרש ובחלקו הדרומי אמצעי בנוי מחסן חקלאי.
 הטופוגרפיה מישורית עם שיפוע קל יורד לכיוון מערב.
 מגרש מס' 21 (בייעוד חקלאי) :
 מהווה מגרש שניצבים עליו 4 מבנים חקלאיים שמשמשים לולים, המגרש בדימוי מצולע אי רגולארי שנמצא בצידה הצפוני מערבי של מושב נתיב השיירה.
 המגרש בשטח 26,662 מ"ר מגודר בקיר בטון בגובה כחצי מטר ומעליו גדר מגולוונת. המגרש משמשת לגידול עופות מטילות.
 הטופוגרפיה מישורית עם שיפוע קל.

**Zoubi Iyad, B. A, M. P. A
& Real Estate Appraiser**

**זועבי איאד M. P. A, B. A.
ושמאי מקרקעין מוסמך**

טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356

כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)



הנכסים המוקצים למדינת ישראל, ר"פ או קק"ל לפי תוכנית החלוקה לעיל:

מגרש מס' 22 (בייעוד חקלאי הוקצה ברובו למדינה והיתר לרשות הפיתוח) :
מהווה שטח פתוח אשר בחלקו עובר נחל געתון (בפועל הנחל בתחום התוכנית לא קיים
כבר לאחר שעבר מילוי אדמה במרוצת הזמן), המגרש בדימוי רצועה אי רגולרית.
המגרש בשטח 4,498 מ"ר, שוכן צפונית וצפונית מערבית למגרש 20 .
הטופוגרפיה מישורית עם שיפוע משתנה.



מגרש מס' 23 (בייעוד חקלאי הוקצה למדינת ישראל) :
מהווה רצועת קרקע אי רגולרית מוארכת שנמצאת דרומית וצמוד למגרש מס' 21.
המגרש בשטח 2,097 מ"ר.
הטופוגרפיה מישורית בחלקה ובחלקה האחר מהווה חלק מוואדי שכמעט נעלם.

מגרש מס' 24 (בייעוד חקלאי הוקצה לקק"ל) :
מהווה שטח שתחום בין מגרש 20 ממזרח ומגרש 21 ממערב, המגרש בדימוי מלבן אי
רגולרי מוארך. המגרש בשטח 1,794 מ"ר.
הטופוגרפיה מישורית עם שיפוע משתנה.



6. המצב התכנוני :

על שטח התוכנית חלות בין היתר התוכניות הבאות בשני המצבים:

חל על החלקות נשוא חוות דעת זו תוכנית מתאר מנדטורית אזורית למחוז הגליל מספר
RP/50/42 שפורסמה למתן תוקף בגאזט מספר 1533 מיום 14/11/1946, התוכנית
מסווגת את החלקות כשטח חקלאי. בהתאם לטבלת השימושים המותרים בחלקה לפי
תקנון התוכנית, שימושים המותרים באזור חקלאי:

משק חקלאי, גננות, משתלות וחממות;

תעשיות באישור הועדה המחוזית;

בנייני שעשועים;

אורות ורפתות ;

לולים;

בתי מגורים;

מתקני מחסה לשוטרים;

מבנים ומתקנים הדרושים לאספקת חשמל ומים, לרבות תחנות כוח;



Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A. ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)	



בניינים שהם חלק מתוכנית פתוח מבוקרת היטב, עונה על כל התנאים המוצבים ע"י הוועדה המחוזית; בניינים אחרים שאישרה הוועדה המחוזית.

ג/21904 שפורסמה למתן תוקף ברשומות בי"פ מס' 7640 מיום 13/12/17. עפ"י הוראות התוכנית כל השטח סווג בייעוד חקלאי עם פירוט לכל שימוש חקלאי ותנאיו.



ג/3875 שפורסמה למתן תוקף ברשומות בי"פ מס' 1413 מיום 25/03/1982. עפ"י הוראות התוכנית חלק מחלקה 101 מיועד לדרך (מגרש מס' 7 בשטח 244 מ"ר).

7. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

תוכנית החלוקה לעיל ללא הסכמת הבעלים, התוכנית לא משנה ייעודים וערוכה בכפוף לחלקם היחסי של מזמין השומה, מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל בכל שטח החלקות.

8. מצב הזכויות (לפי הסדר שמופיע בטבלה בסעיף 4 לעיל):



נכס מס' 1 (חלקה 98 בגוש 18239): לפי נסח טאבו שהופק בלשכת רשום מקרקעין בנצרת מיום 2/05/10 עולים הדברים הבאים: החלקה רשומה בשלמות על שם אסלאן יונס ת"ז 025888728 שטח החלקה הרשום הוא: 1,680 מ"ר.

נכס מס' 2 (חלקה 99 בגוש 18239): לפי נסח טאבו שהופק בלשכת רשום מקרקעין בנצרת מיום 2/05/10 עולים הדברים הבאים: החלקה רשומה בשלמות על שם אסלאן יונס ת"ז 025888728 שטח החלקה הרשום הוא: 3,872 מ"ר.



נכס מס' 3 (חלקה 100 בגוש 18239): לפי נסח טאבו שהופק בלשכת רשום מקרקעין בנצרת מיום 2/05/10 עולים הדברים הבאים: החלקה רשומה בשלמות על שם אסלאן יונס ת"ז 025888728 שטח החלקה הרשום הוא: 4,825 מ"ר.



**Zoubi Iyad, B. A, M. P. A
& Real Estate Appraiser**

**זועבי איאד M. P. A, B. A.
ושמאי מקרקעין מוסמך**

טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356

כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוע)



נכס מס' 4 (חלקה 101 בגוש 18239):

לפי נסח טאבו שהופק בלשכת רשום מקרקעין בנצרת מיום 2/05/10 עולים הדברים הבאים : החלקה רשומה בשלמות על שם אסלאן יונס ת"ז 025888728 שטח החלקה הרשום הוא : 9,354 מ"ר .



נכס מס' 5 (חלקה 103 בגוש 18239) - חלקה זו לא שונה מעמדה בשני המצבים:

לפי נסח טאבו שהופק בלשכת רשום מקרקעין בנצרת מיום 10/10/15 עולים הדברים הבאים : החלקה רשומה בשלמות על שם רשות הפיתוח. שטח החלקה הרשום הוא : 372 מ"ר .

נכס מס' 6 (חלקה 104 בגוש 18239):

לפי נסח טאבו שהופק בלשכת רשום מקרקעין בנצרת מיום 10/10/15 עולים הדברים הבאים : החלקה רשומה בשלמות על שם אסלאן יונס ת"ז 025888728 שטח החלקה הרשום הוא : 22,975 מ"ר .



נכס מס' 7 (חלקה 105 בגוש 18239):

לפי נסח טאבו שהופק בלשכת רשום מקרקעין בנצרת מיום 2/05/10 עולים הדברים הבאים : החלקה רשומה בשלמות על שם אסלאן יונס ת"ז 025888728 שטח החלקה הרשום הוא : 3,028 מ"ר .

נכס מס' 8 (חלקה 147 בגוש 18239):

לפי נסח טאבו שהופק בלשכת רשום מקרקעין בנצרת מיום 10/10/15 עולים הדברים הבאים : החלקה רשומה בשלמות על שם מדינת ישראל. שטח החלקה הרשום הוא : 837 מ"ר .

נכס מס' 9 (חלקה 149 בגוש 18239):

לפי נסח טאבו שהופק בלשכת רשום מקרקעין בנצרת מיום 11/08/15 עולים הדברים הבאים : החלקה רשומה בשלמות על שם מדינת ישראל. שטח החלקה הרשום הוא : 3,104 מ"ר .



נכס מס' 10 (חלקה 125 בגוש 18239):

לפי נסח טאבו שהופק בלשכת רשום מקרקעין בנצרת מיום 4/01/17 עולים הדברים הבאים : החלקה רשומה בשלמות על שם רשות הפיתוח. שטח החלקה הרשום הוא : 1,641 מ"ר .





Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A. ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)	

נכס מס' 11 (חלקה 126 בגוש 18239):
 לפי נסח טאבו שהופק בלשכת רשום מקרקעין בנצרת מיום 11/08/15 עולים הדברים
 הבאים: החלקה רשומה בשלמות על שם מדינת ישראל.
 שטח החלקה הרשום הוא: 591 מ"ר.



נכס מס' 12 (חלקה 141 בגוש 18239):
 לפי נסח טאבו שהופק בלשכת רשום מקרקעין בנצרת מיום 4/01/17 עולים הדברים
 הבאים: החלקה רשומה בשלמות על שם ק"ל.
 שטח החלקה הרשום הוא: 1,779 מ"ר.

9. עקרונות גורמים ושיקולים:

9.1 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות ס' 122 (פרק ג' סימן ז') לחוק התו"ב
 ובכפוף לפס"ד איראני ורון נ' הועדה המקומית נהריה (בג"צ 4914/91, 5063/91
 "הילכת איראני") שמשמעותה:
שווי יחסי במצב נכנס = שווי יחסי במצב יוצא.



9.2 העובדה שהזכויות בין הבעלים הן לפי הזכויות שרשומות בטאבו.

9.3 מספר הזיהוי של בעלי הזכויות בטבלה המצורפת הם לפי מה שמופיע בפרק מצב
 הזכויות שנמצא לעיל.

9.4 **מיקום הנכסים** במסגרת המרקם הכללי של אדמות מושב נתיב השיירה.

9.5 **מצב המחוברים:** לבקשת מזמין השומה אני מתעלם מהמחוברים בין אם זה מחסן
 חקלאי, רפתות, לולים, עצים או כל חפץ אחר.



9.6 **חבילת הזכויות בנכסים המוצעים לשותפים:** אין הפחתה למושע, כך שכל צד מקבל
 את החלק שלו ללא שותפים (מלבד מדינת ישראל ורשות הפיתוח שמנוהלות ע"י רמ"י).

9.7 **רמת המחירים** לנכסים דומים בסביבת התאריך הקובע תוך כדי ביצוע התאמות
 כנדרש.

9.8 **המצב התכנוני:** כל נכס מוערך בהתאם ללייעוד שלו – מדובר בשטח בייעוד חקלאי.





Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A. ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)	

9.9 סביר לקחת מקדם הפחתה למגרשים בעלי שטח גדול במיוחד כפי שזה בא לידי ביטוי
בנספחי הטבלה.

9.10 סביר לקחת מקדם הפחתה לצורה אי רגולרית של המגרשים כפי שזה בא לידי ביטוי
בנספחי טבלה.



9.11 לאור העובדה שהנחל היום לא קיים בשטח, לכן אני מתייחס אליו כשטח חקלאי.

10. מסמכים שהוצגו בפני :

- 10.1 העתק רישום מפנקס הזכויות עבור כל החלקות .
- 10.2 תשריט שעיקרו הצעת חלוקה בין הצדדים שהוכן ע"י חברת סוהיל זידאן בע"מ.
- 10.3 העתק מהוראות התוכנית שנערכה ע"י האדריכל, מר דראושה מוראד.

11. הצהרות :



ערכתי את השומה עפ"י מיטב ידיעותיי המקצועיות וניסיוני ובהתאם לתקני הועדה לתקינה
שמאית.

ההקצאה בטבלת האיזון בוצעה עפ"י חלקם היחסי של כ"א מהבעלים כאמור בנסחי
הרישום.

הנני להצהיר כי לכל אחד מבעלי הזכויות בטבלה המצורפת הוקצו במצב החדש מגרשים
בשווי יחסי הזהה לשויים במצב הנכנס (והכל עפ"י הרשום בנסחי טאבו המוזכרים בגוף
השומה) ובכפוף לגורמים ושקולים שהוצגו בשומה כולל הנספחים.
אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות או במזמין
העבודה .



"הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג לחוק התו"ב -1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה
מקצועית)-1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית".

27/03/18	1383	איאד זועבי
-----	-----	-----
תאריך	מס' רשיון	שם שמאי המקרקעין

