



Radi Nigem
Real Estate Appraisal
Appraisal - Real Estate - Consulting



ראדי נג'ם
שמאי מקרקעין ומשפטן מוסמך
שאלח - יסוף נג'ן - איזון פיננסי

תאריך 03.02.2017
סימוכין 29/016

לכבוד

מועצה מקומית יאנוח-ג'ת באמצעות עורך התכנית מהנדס שריף גדבאן

הנדון: נספח¹ לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מתאר מפורטת מס' 213-0391052

"תכנית איחוד וחלוקה, בינוי והתוויית דרכים"

מרחב תכנון מקומי "מעלה הגליל"

תחום שיפוט מוניציפאלי - מועצה מקומית יאנוח-ג'ת



לבקשתכם, הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון. ביקרנו במקום, ערכנו סקר נתוני שוק ולהלן חוות דעתנו:

1. מזמין טבלת הקצאה ואיזון:

טבלה זאת נעשתה לפי בקשת המזמין, מועצה מקומית יאנוח-ג'ת באמצעות עורך התכנית מהנדס שריף גדבאן (להלן: "המזמין"), ותחת הנחת עבודה כי הזכויות במקרקעין הינן זכויות מלאות, הנקיות מכל חוב, שעבוד ו/או חבות לצד ג'.

2. מטרת השומה:

טבלת ההקצאה והאיזון למקרקעין שבתחום הקו הכחול, נערכה לתכנית מתאר מקומית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים מס' 213-0391052 כהגדרתם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג - 2013, וכן בהתאם לתקן מספר 15.0 לתקינה השמאית של מועצת שמאי המקרקעין - פירוט מזערי נדרש ב"טבלת הקצאה ואיזון" הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

3. רקע כללי:

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות/חלקי חלקות הכלולות² בתחום תכנית מתאר מקומית מס' 213-0391052 לצורך הגשתה כחלק מהתכנית.

תכנית זו הינה בסמכות ועדה מקומית בהתאם לתיקון 43 בחוק התכנון והבניה, סעיף 62א(א)(1) ו-(2) בתנאים. בטבלת הקצאה ואיזון משתתפות החלקות להלן:

מס' חלקות בחלקן	מס' חלקות בשלמותן	חלק/בשלמות	סוג גוש	מס' גוש
46, 21, 17-18, 10, 6-8	48, 9	חלק	מוסדר	18717
18	----	חלק	מוסדר	18726
43-45, 32, 4, 2, 1	90, 88, 33-36, 31	חלק	מוסדר	18728
18	----	חלק	מוסדר	18729

בטבלת ההקצאה והאיזון רשומים 52 בעלי זכויות פרטיים, רשות הפיתוח ומדינת ישראל.



¹ עדכון בהתאם למסמכי התכנית המעודכנים מיום 03.02.17 מונה תדפיס תקנון מס' 36 ומונה תדפיס תשריט מס' 29.
² תא-שטח מס' 801 מסווג ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת ואינו כלול באיחוד וחלוקה. לפיכך, תא-שטח זה לא הובא בחשבון בטבלת ההקצאה והאיזון. ראה סעי' 11(יד) לחוות דעתי זו.





4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום הביקור האחרון במתחם המקרקעין, קרי: 12.01.2017.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

נערכו מס' ביקורים במקרקעין, האחרון שבהם ביום 12.01.2017 ע"י אשרף נבואני שמאי מקרקעין ממושרד הח"מ.

6. פרטי המקרקעין:



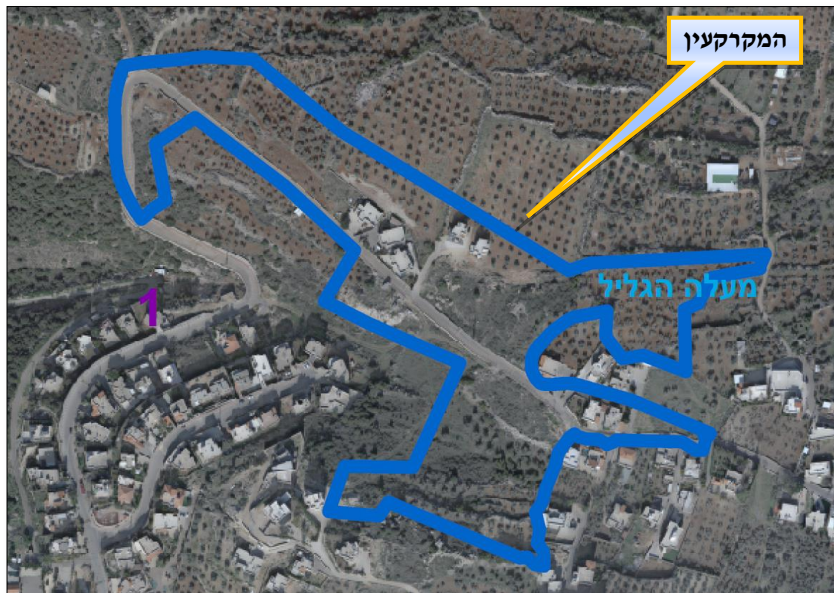
גוש וחלקה : ראה סעיף 3 לעיל.
 שטח³ התכנית : 59,220 מ"ר (עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 213-0391052).
 זכויות משפטיות : בעלות פרטית, רשות הפיתוח ומדינת ישראל (עפ"י נסחי רישום מקרקעין⁴).
 מהות : מתחם קרקע ביעודים שונים - מגורים ב', דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת, שצ"פ, שצ"פ ושבי"צ.
 מיקום : בחלק הצפוני-מערבי של הישוב יאנוח.
 מוסד התכנון : ועדה לתכנון ולבניה "מעלה הגליל" מחוז צפון.

7. תיאור הסביבה והמקרקעין:

תיאור הסביבה:



המקרקעין הנדונים ממוקמים בשולי שכונת מגורים בחלק הצפוני-מערבי של הישוב יאנוח. הסביבה מאופיינת בשימושי קרקע מעורבים: מבני מגורים צמודי קרקע, מוסדות ציבור, מגרשים ריקים וזמינים, כל זאת לצד קרקע חקלאית - מטעי זיתים וגידולים שונים. בסביבה קיים פיתוח חלקי בלבד. הטופוגרפיה הררית. מתחם המקרקעין שבנדון אינו מפותח מלבד דרך ראשית סלולה אספלט. להלן מיקום המקרקעין על גבי תצלום אוויר מתוך תשריטת התכנית:



³ עפ"י סעי' 1.2 וטבלת שטחים בסעיף 3.2 לתקנון התכנית. ראה סעיף 11(ח) לשומתי זו, לעניין סה"כ שטח התכנית והפרש שטחים בין שטח רשום לבין שטח מדוד.
⁴ ראה פרק 10 המצב המשפטי בחוות דעת זו.



8. המצב התכנוני (מצב קיים):

על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה חלות תכניות בנין עיר הבאות:

- תכנית מתאר מקומית מס' ג/15634, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5790 מיום 02.04.2008. מטרת התכנית: הקצאת שטח להקמת בית העדה הדרוזית – מוזיאון להצגת ההיסטוריה והמורשת הדרוזית המכיל מרכז מחקר ואגף נוער. התכנית חלה על חלק מהמקרקעין שנכללים בתחום תכנית האיחוד והחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון ומסווגת אותם כדרך מוצעת.
- תכנית מתאר מקומית מס' ג/2640, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2929 מיום 02.06.83. מטרת התכנית: קביעת תכנית מתאר בהתאם לחוק התו"ב תשכ"ה 1965 תוך מענה על צרכי הכפר. התכנית חלה על חלק מהמקרקעין שנכללים בתחום תכנית האיחוד והחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון ומסווגת אותם באזור מגורים א' ודרך להולכי רגל.
- תכנית מחוזית מס' ג/6540, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3957 ביום 26.12.1991. התכנית קובעת הוראות וסייגים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים, וכן קובעת תנאים לשימוש במבנים חקלאיים באזור שיעודו חקלאי. התכנית חלה על חלק מהמקרקעין הנדונים שנכללים בתחום תכנית האיחוד והחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון ומסווגת אותם באזור חקלאי.
- בין התכליות המותרות: מבנים חקלאיים, מבני משק, דיר צאן, רפת, אורוות סוסים, גינון וחממות.



9. תכנית איחוד וחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון (מצב מוצע):

- תכנית מתאר מקומית מס' ג/18234 - יאנוח-ג'ת, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6978 מיום 29.01.2015. מטרת התכנית:

מטרת תכנית מתאר ג/18234 - יאנוח-ג'ת, הינה לאפשר מתן פתרונות להגדלת אוכלוסית הישובים לכ- 7,600 תושבים עד שנת 2030, בעיקר בתחום המגורים, תוך הבטחת צרכי הציבור לאוכלוסיה זו והשלמת מערכת התנועה בישובים.

- בהתאם להוראות ותשריט התכנית, המקרקעין הנדונים מסומנים כמתחם מס' 7 (7.1 + 7.2). תכנית נשוא חוות דעת זו נגזרת מתכנית ג/18234 וכפופה להוראותיה.





תכנית מתאר מפורטת מס' 213-0391052 - "תכנית איחוד וחלוקה, בינוי והתוויית דרכים".

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
2.1 מטרת התכנית
הקמה ופיתוח שכונת מגורים חדשה בת 130 יח"ד .
2.2 עיקרי הוראות התכנית
1 - איחוד וחלוקה, טבלאות איזון, הפרשות לצורכי ציבור .
3 - התוויית דרכים .
4 - קביעת בינוי וקווי בניין
5 - קביעת הוראות למותן היתרי בניה .
6 - קביעת הנחיות סביבתיות נופיות ותברואה .

סה"כ שטח⁵ התכנית : 59,220 מ"ר.

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית.

בהתאם לסעיף 6.2.9 לתקנון, תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום כנדרש בחוק.

טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית :

יעודי קרקע ותאי שטח :

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	720,719,701
דרך מוצעת	718,717,713 - 702
דרך משולבת	716 - 714
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801
מגורים ב'	168 - 165,163 - 131,128 - 101

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	604 - 601
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	902,901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	168 - 166,163 - 131,128 - 101
קו בנין עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	902,901

ראה סעיף 11(ח) להלן לעניין סה"כ שטח התכנית והפרש שטחים בין שטח רשום לבין שטח מדוד.

⁵ עפ"י סעי' 1.2 וטבלת שטחים בסעיף 3.2 לתקנון התכנית. ראה סעיף 11(ח) לשומתי זו, לעניין סה"כ שטח התכנית והפרש שטחים בין שטח רשום לבין שטח מדוד.





Real Estate Appraisal
Appraisal - Real Estate - Consulting



שמאי מקרקעין ומשפטן מוסמך
שאלח - יעוף נג'ן - איווי פיננסי

- בהתאם להנחיית המתכנן/עורך התכנית, לתשריט והוראות התכנית, תא-שטח מס' 801 מסווג ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת ואינו כלול באיחוד וחלוקה. לפיכך, תא-שטח זה לא נכלל בטבלת ההקצאה והאיזון. טבלת שטחים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,073.81	3.50
דרך מוצעת	16,364.24	27.63
דרך משולבת	278.65	0.47
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	879.25	1.48
מגורים ב'	38,068.23	64.28
שטח ציבורי פתוח	609.84	1.03
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	945.65	1.60
סה"כ	59,219.67	100

- ראה סעיף 11(ח) להלן לעניין סה"כ שטח התכנית והפרש שטחים בין שטח רשום לבין שטח מדוד.

ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>מגורים ובנוסף תותר:</p> <p>א. הקמת יחידות אירוח (צימרים), גני ילדים, שירותים אישיים (כגון משרד לבעל מקצוע חופשי), מספרה, חנות צילום וכדומה וחניית למסחר מקומי.</p> <p>שימושים אלו יכללו במניין זכויות הבניה כמפורט בסעיף 5. יחידות האירוח יהיו בנוסף למספר יחידות הדיור המותרות לבניה בשטח המגרש ולא יעלו על מספר יחידות הדיור הקיימות או המבוקשות לפי היתר בניה ויחולו לגביהן הוראות משרד התיירות כפי שיתפרסמו מעת לעת, ושטחן יהיה בכפוף להנחיות משרד התיירות, היא תבנה בהתאם לתקנים לתכנון של משרד התיירות.</p> <p>תנאי לאישור השימושים המותרים בסעיף זה יהיה פרסום בעיתון לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. ערוב שימושים כגון מגורים ומסחר יחייב עמידה בתקנות והחוקים הרלוונטיים בכל הקשור לאיכות הסביבה, רישוי עסקים וכדומה. בהיתר הבניה יובטחו התנאים לשימושים מעורבים, כגון הפרדה בקומות, בכניסות וכדומה.</p> <p>תנאי להקמת יחידת הדיור בנוסף לפתרון חניה כאמור קודם הוא שהקמתה לא תמנע בעתיד הקמת כל יחידות הדיור.</p> <p>ב. תותר חניה מקורה, ניקוז גג חניה יעשה לכיוון מגרש מבקש ההיתר.</p> <p>ג. תותר הקמת מבנה מחסן במבנה נפרד, ניקוז הגג שלו יעשה לכיוון המגרש מבקש ההיתר.</p> <p>ד. הפעילות המבוקשת אינה גורמת מטרד לבתי מגורים שכנים, או הפרעות לתנועת כל רכב או לתנועת הולכי רגל.</p> <p>ה. בקשה להיתר הכוללת שימוש שאינו למגורים תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות העיסוק המוצע ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה התקף.</p> <p>ו. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו שלא ליעוד מגורים ללא קבלת חוות דעת משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חוות דעת משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים ביוב ואיכות השפכים, חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חוות דעת משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש.</p>	





Real Estate Appraisal
Appraisal - Real Estate - Consulting



שמאי מקרקעין ומשפטן מוסמך
שאלח - יסוף נב"ן - זיווי פינסי



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. תותר הקמתה של שטחי גינון, משחק, פינות ישיבה וצל, חניות רכב ודרכים משולבות שיאפשרו גישה למגרשים. ב. לכל מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח תוכן תכנית פיתוח בקני"מ 1:100, 1:250 ופרטים על פי הצורך. תכנית הפיתוח תהיה בהתאם לנספח הנופי. ג. תותר הקמת מקלט ותחנת טרנספורמציה לחשמל בתחום השצ"פ וכל מבנה עזר אחר.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון, נטיעת עצים, הנחת ספסלים ומתקני הצללה וחניה.



4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון, נטיעת עצים, הנחת ספסלים ומתקני הצללה וחניה.



4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון נטיעת עצים ספסלים ומתקני הצללה וחניה.



4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	שימושים
	שימושים לפי גו 5180
4.6.2	הוראות
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	בשטח זה יהיה ייעוד משולב " מבני ציבור משולב עם שטח ציבורי פתוח " ולאפשר גמישות לניוד וריכוז הזכויות למבני ציבור תוך הגדלת התכסית למלוא גבולות קווי הבניין ע"מ לאפשר יצירת שטחים ציבוריים פתוחים אפקטיביים. א - מבנים ומוסדות ציבור מבנים לצורכי חינוך. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצורכי ספורט בריאות ורווחה, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי הרשות המקומית. ב - שטח ציבורי פתוח שטחים ציבוריים פתוחים תותר בהם בניית מתקנים למנוחה גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, מגרשי משחקים ומתקני משחק וכושר, מתקנים הנדסיים למעבר תשתיות ושירותים ציבוריים, תעלות ניקוז גשם, פינות ישיבה, ריהוט רחוב הצללות. חדר שנאים העברת תשתיות תת קרקעיות





4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ציבורי בעל זיקה לשטח פתוח יקבל חצרות בקומות הקרקע, בקומות עליונות, על גגות או בקומות מפולשות ובכך יצומצם השטח הפתוח הצמוד למבנה.</p> <p>שטחים מבונים, חפיפת שטחי פרוגרמות ובניה משולבת יביאו לחיסכון בשטחי בנייה על הקרקע ולייעול השימוש הפונקציונלי.</p> <p>ל דוגמא: חפיפת חדרי חוגים, אולמות כנסים, משרדים, מעליות, מרחבים מוגנים, מדרגות ומטבחונים. ניתן לנצל את תת-הקרקע עבור אולמות ספורט וכינוסים, שאינם זקוקים בהכרח ל " נוף " ותאורה טבעית.</p> <p>תועלת חברתית ואורבנית, ריכוז פעילויות חברתיות ותומכות זו בזו ושילוב מבני ציבור עם תכנון שטחים פתוחים יתצורנה מפגשים חברתיים שיאפשרו אינטגרציה בין קבוצות גיל ומגורים שונים ויצור תמיכה הדדית בין שני ייעודי השטחים.</p> <p>חניה, חפיפת שטחי חניה לפי שעות הפעילות, בהתאם לפונקציות המשולבות במבנים. ניצול מרחב תת, הקרקע ובניית חניונים תת, קרקעיים.</p> <p>הוראות בנייה לשטח ציבורי פתוח</p> <p>בשצ"פים יתוכננו שבילים נגישים, יוקצו מקומות ישיבה ושהייה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי								
	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי													
3 (1)	3 (1)	3 (2)	3 (1)	1	4	15	3.42	50	100	5	40	5	50	400	101 - 128, 131 - 163, 165 - 168	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3						30		30		0			מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
3	3	3	3					40	40		20		20		601 - 604		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	2	5	18		60	250	10	40	30	170		901 - 902	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

6.2.9 תסריט איחוד וחלוקה: התכנית כוללת איחוד וחלוקה של חלקות כמצוין בנספח איחוד וחלוקה. החלוקה תרשם כנדרש בחוק. תנאי להיתר הבניה יהיה אישור תסריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום כנדרש בחוק.

- הוראות נוספות מפורטות יותר של התכנית נמצאות במסמכי התכנית אשר מפורסמות באתר רשות מקרקעי ישראל ומנהל התכנון.





10. המצב המשפטי:

נחסי רישום מקרקעין⁶: מעיון בהעתקי פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין - נצרת, עולים פרטי הבעלות כדלקמן:

מס"ד	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שם הבעלים הרשום	מס' זהות	החלקים בבעלות (באחוזים)
1	18717	6	9,313	נעאיים סלמאן מוחמד שמא	אין	3/4
				תמימה סעד ברכאת שמא	אין	1/4
2	18717	7	32,721	מדינת ישראל	אין	100%
3	18717	8	15666	אסעד מחמד חמרי	28260057	2.6%
				ויסאם מחמד חמרי	29860566	2.6%
				סלמאן מחמד חמרי	34359976	2.6%
				רביע מחמד חמרי	37182458	2.6%
				טליע מחמד חמרי	37224359	2.6%
				ארסלאן יוסף חמרי	56333024	87.2%
				יוסף מחמד חמרי	24797086	23.7%
4	18717	9	7001	ויסאם מחמד חמרי	29860566	9.8%
				סלמאן מחמד חמרי	34359976	10.8%
				מאלק מחמד חמרי	26373530	5.7%
				מגד מחמד חמרי	26373548	5.7%
				ארסלאן יוסף חמרי	56333024	29.6%
				טליע מחמד חמרי	37224359	8.9%
				זידאן מחמד חמרי	37182847	5.7%
5	18717	10	18515	יוסף סלמאן ברכאת	2092398	25.0%
				חמד סלמאן ברכאת	2092395	25.0%
				מחמוד סלמאן ברכאת	2092397	25.0%
				סלמאן חמוד סלמאן סעיד ברכאת	53880985	8.3%
				אמל חמוד סלמאן סעיד ברכאת	59314989	8.3%
				האני חמוד סלמאן סעיד ברכאת	23323454	8.3%
6	18717	17	23987	שחאדה סעיד חצבאני	אין	50.0%
				סלמאן סעיד חצבאני	אין	50.0%
7	18717	18	5134	רשות הפיתוח	אין	33.3%
				סעיד מחמד ברכאת	אין	33.3%
				סלמאן חמוד סלמאן סעיד ברכאת	53880985	11.1%
8	18717	21	6107	אמל חמוד סלמאן סעיד ברכאת	59314989	11.1%
				האני חמוד סלמאן סעיד ברכאת	23323454	11.1%
				רשות הפיתוח	אין	33.3%
				סעיד מחמד ברכאת	אין	33.3%
9	18717	46	3278	סלמאן חמוד סלמאן סעיד ברכאת	53880985	11.1%
				אמל חמוד סלמאן סעיד ברכאת	59314989	11.1%
				האני חמוד סלמאן סעיד ברכאת	23323454	11.1%
9	18717	46	3278	מדינת ישראל	אין	100.0%

⁶ הערות, זיקות הנאה וזכות קדימה מפורטות בנספח א'.





100.0%	אין	מדינת ישראל	2152	48	18717	10				
50.0%	2092369	מחמוד צאלח אסעיד ברכאת	1720	18	18726	11				
50.0%	2092376	ברכאת חמוזה צאלח ברכאת								
33.3%	אין	רשות הפיתוח	2383	1	18728	12				
25.0%	2092498	ארשיד חוסין ארשיד עגימיה								
8.3%	54468004	סלמאן רשיד עגימיה								
8.3%	57021529	סלים רשיד עגימיה								
8.3%	59314963	סלימאן רשיד עגימיה								
8.3%	28260180	סאמי רשיד עגימיה								
8.3%	37524322	השאם רשיד עגימיה								
50.0%	אין	שחאדה סעיד חצבאני					1694	2	18728	13
50.0%	2092604	סלמאן סעיד חצבאני								
50.0%	5243909	עאמר סלמאן					2498	4	18728	14
50.0%	59525592	עאמר סלימאן								
0.5	5243909	עאמר סלמאן	710	31	18728	15				
0.5	59525592	עאמר סלימאן								
0.5	אין	שחאדה סעיד חצבאני	1513	32	18728	16				
0.5	2092604	סלמאן סעיד חצבאני								
100.0%	אין	מדינת ישראל	1809	33	18728	17				
25.0%	אין	סעד מוחמד ברכאת								
25.0%	אין	סעיד מוחמד ברכאת								
12.5%	2092398	יוסף סלמאן ברכאת								
12.5%	2092395	חמד סלמאן ברכאת								
12.5%	2092397	מחמוד סלמאן ברכאת								
4.2%	53880985	סלמאן חמוד סלמאן סעיד ברכאת								
4.2%	59314989	אמל חמוד סלמאן סעיד ברכאת								
4.2%	23323454	האני חמוד סלמאן סעיד ברכאת								
33.3%	אין	רשות הפיתוח					4494	35	18728	19
33.3%	אין	סעיד מוחמד ברכאת								
11.1%	53880985	סלמאן חמוד סלמאן סעיד ברכאת								
11.1%	59314989	אמל חמוד סלמאן סעיד ברכאת								
11.1%	23323454	האני חמוד סלמאן סעיד ברכאת								
50.0%	2092369	מחמוד צאלח אסעיד ברכאת	4991	36	18728	20				
50.0%	2092376	ברכאת חמוזה צאלח ברכאת								
8.3%	אין	שחאדה סעיד חצבאני	5223	43	18728	21				
8.3%	2092804	סלמאן סעיד חצבאני								
50.0%	2092633	קאסם מוחמד חצבאני								
4.2%	אין	שמס אל דין סולימאן חצבאני								
4.2%	אין	עלי סולימאן חצבאני								
4.2%	אין	אחמד סולימאן חצבאני								
4.2%	אין	צאלח סולימאן חצבאני								
8.3%	אין	סאלם קאסם חצבאני								
4.2%	55782288	חשבאני תאופיק								
4.2%	59314930	חשבאני סלימאן								





10

25.0%	2092516	סלמאן חי'שאן סיף	2792	44	18728	22
25.0%	3532802	עלי סלמאן דאהר				
9.3%	5900466	חסבאני עאדל				
5.2%	5582516	דאהר מערוף				
5.2%	5816989	דאהר עאדל				
5.2%	2332008	דאהר עארף				
25.0%	5015858	דאהר סאלחה				
48.0%	5523832	האיל סלימאן פארס סיף	4631	45	18728	23
21.0%	5448283	עארף סלמאן סלימאן סיף				
10.5%	5250516	סלימאן פארס סלימאן סיף				
10.5%	5523826	רידאן פארס סלימאן סיף				
10.0%	2111401	חי'שאן מחמד חי'שאן סיף				
100.0%	אין	מדינת ישראל	1218	88	18728	24
33.3%	אין	רשות הפיתוח	723	90	18728	25
33.3%	אין	סעיד מחמד ברכאת				
11.1%	53880985	סלמאן חמוד סלמאן סעיד ברכאת				
11.1%	59314989	אמל חמוד סלמאן סעיד ברכאת	15,168	18	18729	26
11.1%	23323454	האני חמוד סלמאן סעיד ברכאת				
50.0%	5243909	עאמר סלמאן				
50.0%	59525592	עאמר סלימאן				

11. עקרונות, גורמים ושיקולים:

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב מאושר ובמצב מוצע:

א. בעריכת טבלאות האיזון נשמרו עקרונות "הלכת אירנני". העיקרון הבסיסי הינו כי, שווי "מצב חדש" יקבע גם לפי שטח וגם לפי ייעוד.

ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התש"ג - 2013 וכן בהתאם לתקן 15.0 - הועדה לתקינה שמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

ב. התכנית המוצעת הינה תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי לתכניות מאושרות מבחינת ייעודי הקרקע בלבד, כך שסה"כ שטח התכנית נשמר בין שני מצבי התכנון.

ג. מגרשים בייעוד צרכי ציבור: עפ"י תקן 15⁷, מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התו"ב, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף.

מתחם נשוא איחוד וחלוקה כולל שטחים המיועדים על פי התכניות התקפות לצורכי ציבור - דרכים, שצ"פ, שב"צ, חניון, שביל ורצועת תשתית. לפיכך, שטחים אלה לא משתתפים בתחשיבי האיזון. על כן, לא ניתן להם אומדני שווי והם ייכנסו מתחת לקו בסוף טבלת האיזון. מגרשים אלו (שטחי ציבור) במצב יוצא, יירשמו על שם המועצה המקומית יאנוח-גית.

⁷ בהתאם להנחיות סעיף 8.6 לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית - מועצת שמאי המקרקעין.





ד. הזכויות הקנייניות במתחם האיחוד והחלוקה ללא שינוי הבעלים הרשומים והזכאים להירשם, הם נשארים זהים הן במצב הנכנס והן במצב היוצא.

ה. כל ההערכות מתייחסות לשווי חלקי החלקות/מגרשים כשהם בבעלות מלאה של בעליהן.

ו. זכויות הבניה למגרשי מתחם נשוא טבלת האיזון, נקבעו מכוח תכנית מתאר מקומית 213-0391052.

ז. שיטת החישוב לחלקות שעליהן מבנים: בתי המגורים הקיימים על החלקה נשוא השומה נותרו עם אותם בעלים במצב היוצא. במצב הנכנס ובמצב היוצא השימוש המיטבי הוא המשך השימוש הקיים (המבנים לא מיועדים להריסה).



על כן, ראיתי לנכון לחשב את שווי החלקה שעליה בנויים הביתים, עפ"י שיטת החישוב הראשונה שצוינה בתקן 15⁸ אשר מביאה בחשבון את שווי הקרקע בלבד ללא התחשבות בתרומת המבנים, לאור העובדה כי תרומתם זהה בשני המצבים - הנכנס והיוצא.
להלן ציטוט מתוך תקן 15:

הערה:

בנכסים בנויים שהקצאה לא מחליפה בהם את בעלי הזכויות, ואשר במצב יוצא השימוש המיטבי בהם הוא המשך שימוש בהם (ולא הריסתם), יהיה קיזוז של תרומת המבנים. אם הקיזוז הוא מלא תהיה למעשה ההקצאה זהה למצב בו לא היה קיים המבנה כלל מלכתחילה.

ח. מקור נתוני תכנון, שטח וייעוד החלקות והמגרשים בשני מצבי התכנון נתקבלו מעורך התכנית מהנדס שריף גדבאן ו/או רמא הגליל הנדסה בע"מ ו/או מי מטעמם ועפ"י מסמכי התכנית המעודכנים מיום 03.02.17 מונה תדפיס תקנון מס' 36 ומונה תדפיס תשריט מס' 29, קיים הפרש שטח מינורי (כ- 100 מ"ר) בין שטח רשום לפי נסחי רישום (שטח "מצב מאושר" בטבלת הקצאה ואיזון) לבין שטח מדוד ו/או מחושב בהתאם לטבלת שטחים בתקנון התכנית (שטח "מצב מוצע" בטבלת ההקצאה והאיזון) הנובע ככה"נ משיטות מדידה שונות. הפרש זה פוזר ע"י עורך התכנית ו/או מי מטעמו באופן יחסי בין חלקי חלקות ב"מצב הנכנס".

ט. הובא בחשבון כי לא נתקבלו תשלומי איזון בטבלת ההקצאה והאיזון נשוא חוות הדעת.

י. הובא בחשבון מקדם שווי אקוי של 50% עבור מתרובה וזאת בשל צורתה והשימוש שנעשה בה.

יא. טבלת ההקצאה והאיזון נכונה לתאריך הכנתה: 01.02.17.

יב. טבלת ההקצאה לשטחים התייחסה לכל תאי השטח תוך ציון שמות בעלי הזכויות הרשומים בנסחי הטאבו ו/או זכאים להירשם בתוך הקו הכחול.

יג. הובא בחשבון בהתאם להנחיית המתכנן/עורך התכנית, לתשריט והוראות התכנית, כי תא-שטח מס' 801 מסווג ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת ואינו כלול באיחוד וחלוקה. לפיכך, תא-שטח זה לא הובא בחשבון בטבלת ההקצאה והאיזון.



⁸ בהתאם להנחיות סעיף 6 לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית - מועצת שמאי המקרקעין.





12

12. ערכי השווי בתחום התכנית:

להלן נתוני שווי ממאגר רשות המיסים מידע נדל"ן:

תאריך	גוש	חלקה	שטח הנמכר מ"ר	סה"כ שווי מוערך ₪	שווי מ"ר מוערך ₪
19.08.15	18719	7	107	18,000	168
05.05.15	18719	86	552	90,000	163
11.12.14	19796	53	664	149,286	225
11.12.14	19796	57	738	160,732	218
12.10.14	18732	48	1,100	205,000	186



על פי הנתונים הנ"ל, השווי המוערך של מ"ר קרקע במקרקעין סמוכים בשנים האחרונות, ביעוד מגורים הינו כ- 200 ₪/מ"ר בממוצע.

אני מוצא לנכון לא להתבסס על העסקאות המוצגים ו/או המדווחים לרשות המסים משתי סיבות: האחת, יתכן וחלק מהמידע המתקבל ממערכת הכרמ"ן מוטה, מאחר והדיווח על מחיר המכר על ידי הצדדים לעסקה עלול להיות לא אמיתי.

השנייה, אני סבור כי הן אינן משקפות את שווי השוק האמיתי וכי קיים פער ניכר בין המחיר המוצהר למחיר הריאלי. לכן, יש יסוד להניח שרוב העסקאות מושפעות מיחסים מיוחדים בין הצדדים לעסקה. בנוסף, מניסיון קודם, המסים וההיטלים חלים על הקונה. לכן, יש לבצע התאמה בגין יחס ברוטו/נטו למחירים בעקבות מיסוי.



לאור האמור ולאחר התאמה למקרקעים הנדונים מבחינת מיקום, טופוגרפיה, זמן, ותוספת שווי לערכים המדווחים לעיל, שווי ביעוד למגורים הינו כ- 350 ₪/מ"ר קרקע.

שווי קרקע חקלאית:

בבחינת שווי קרקע ביעוד חקלאי, נתתי דגש למספר נקי מהותיות שעיקרן: א. צמידות ו/או גבילות לקרקע ביעוד מגורים.

ב. עסקאות מכר של קרקע ביעוד חקלאי צמודה לקרקע ביעוד מגורים בסביבה.

לאור הנ"ל, הגעתי למסקנה כי שווי מ"ר קרקע ללא תכנון מפורט ו/או קרקע ביעוד חקלאי עם פוטנציאל לשינוי ייעוד הינו כ- 190 ₪/מ"ר קרקע.

13. הצהרות:



הנני מצהיר כי אין לי כל חלק ועניין אישי במקרקעין נושא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

חוות הדעת הוכנה על - פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ולתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשי"ג - 2013 וכן בהתאם לתקן 15.0 - תקניה השמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

ולראיה באתי על החתום
ראדי נג'ים
עו"ד ושמאי מקרקעין מוסמך



נספחים:

- מצ"ב טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים.



Radi Nigem

ראדי נג'ים



Real Estate Appraisal
Appraisal - Real Estate - Consulting



שמאי מקרקעין ומשפטן מוסמך
שאלח - יסוף נכ"ל - זיווי פ"נסוי

- מצ"ב נספח א' הוראות בדבר רישום שיעבוד סעיף 13 לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה).

