



יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



31 אוקטובר 2018



**נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' 251-0384008 "דרך
גישה לחלקה 36" - עילבון**



רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מפורטת 251-0834008 המכונה "דרך גישה לחלקה 36" (להלן התכנית) בעילבון לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.
בטבלת ההקצאה ואיזון משתתפות 2 חלקות בשלמות (חלקות 35-36) וחלק מחלקה 34 בגוש 15411 ששטחן הכולל בתחום התכנית הינו כ 4.4 דונם.
שטח שייעודו לצרכי ציבור (דרך משולבת ח"ח 15441/34) כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, לא משתתף בתחשיבי האיזון. נתוני שטח זה מופיעים בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.
שטח בגודל 42 מ"ר (תא שטח מס' 4 במצב נכנס) שייעודו במצב נכנס הינו מגורים ומסחר, אולם משמש בפועל כדרך במצב נכנס, וייעודו במצב יוצא הינו דרך, אינו משתתף בטבלת האיזון.



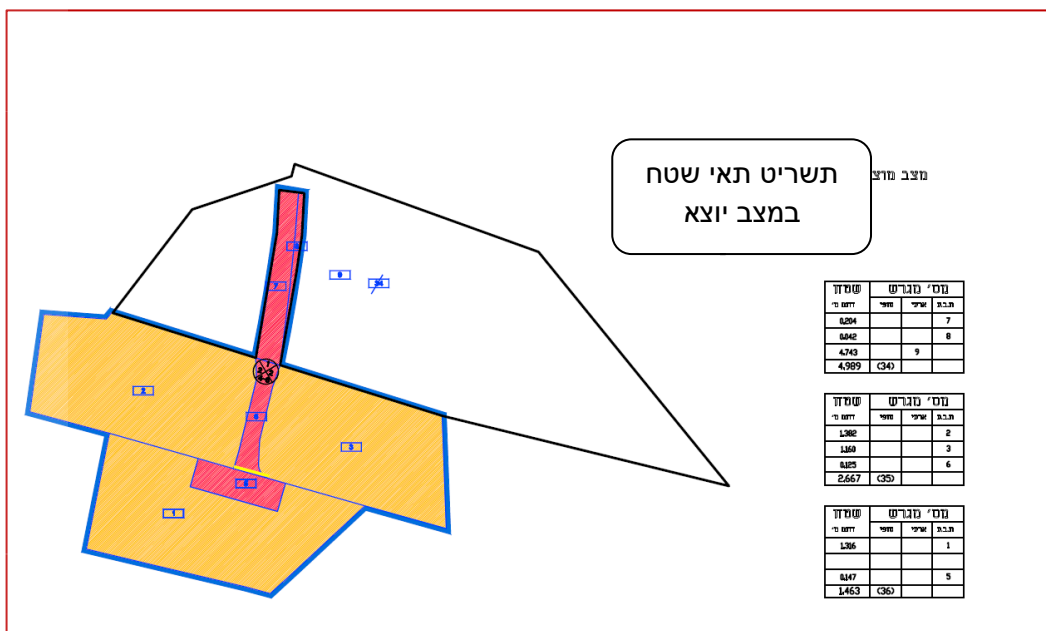
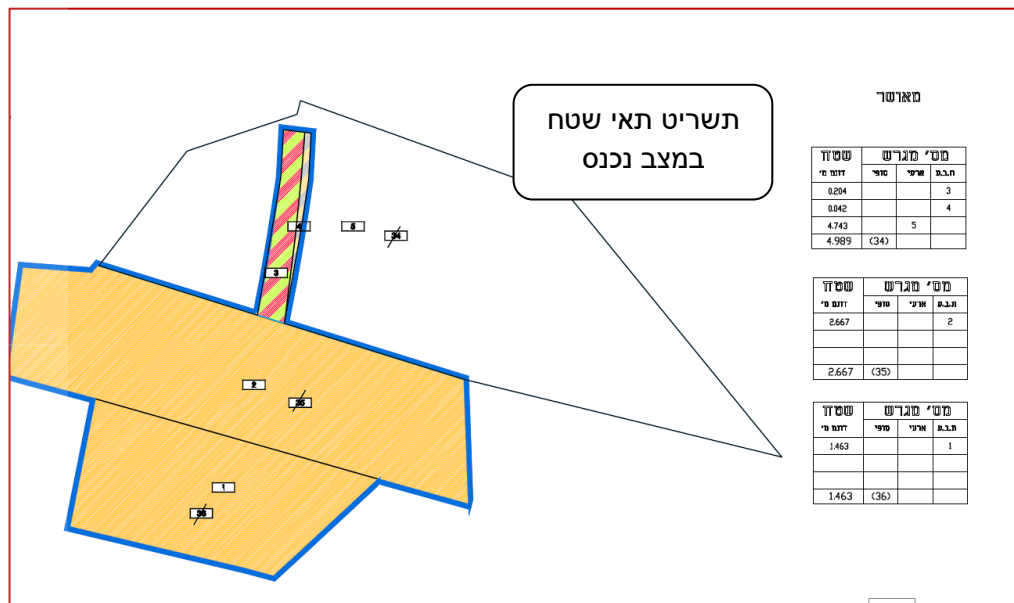
יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il
נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



1. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 20/8/2018.

2. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר.

ביקור בחלקות ובסביבה נערך מס' פעמים במהלך חודש ינואר 2016 וכן במועדים נוספים במהלך חודש דצמבר 2016 וחודש יולי 2018 ע"י החתום מטה.

3. פרטי המקרקעין

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	ישוב	ועדת תכנון	שטח במ"ר בתחום התכנית
15411	34	4,989	עילבון	גליל מזרחי	246
15411	35	2,667	עילבון	גליל מזרחי	2,667
15411	36	1,463	עילבון	גליל מזרחי	1,463
סה"כ כללי					4,376

יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



4. תיאור המקרקעין

החלקות הנכללות בתחום האיחוד וחלוקה מהוות חטיבת קרקע שחלק ממנה מסווג בייעוד מגורים א' וחלק בייעוד דרך משולבת.

חטיבת הקרקע עליה מתוכננת תכנית 251-0384008 ממוקמת בחלק הדרום מערבי של עילבון, באזור מגורים. במקום קיים פיתוח סביבתי הכולל, בין היתר, כבישים סלולים, תשתיות מים, חשמל, תאורה, ביוב וניקוז. פני הקרקע בעלי שיפוע מתון יחסית מדרום מזרח לצפון מערב. על חלק מחטיבת הקרקע קיימים מבני מגורים צמודי קרקע, חלק משמש כדרך וחלק פנוי.

המקרקעין הנכללים בתכנית (צילומים מיום 26/1/2016)



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il
נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



5. המצב התכנוני

בתחום התכנית חלה תכנית מפורטת המייעדת שטחים למטרות שונות.
להלן פרטי התכנית החלה על המקרקעין ויחס תכנית 251-0384008 אליה:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 5516	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5516 ממשיכות לחול.	4405	3105	01/05/1996

התכנית נשוא טבלת ההקצאה ואיזון.

מטרת התכנית :
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לצורך מתן דרך גישה לחלקה 36 בגוש 15411.

התכנית קובעת הוראות בניה, בין היתר, כדלקמן :

מגורים ב' :

שטח מגרש מזערי : 400 מ"ר.
שטחי בניה מותרים, מרווחי בניה ומס' יח"ד : בהתאם לתכנית ג/ 5516.
תכסית 36%.
מספר קומות : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת או מעל קומת מרתף/עמודים מפולשת.
מרווחים : צידי 3 מ', אחורי 3 מ', קדמי 2 מ'

יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



דרך מוצעת :

א. רצועת הרחבה לדרך למעבר כלי רכב.

ב. מדרכה חניה גינון.

ג. רצועה למעבר תשתיות.

ד. אין להניח קווי מים, עמודי טלפון וחשמל, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת קרקעיים אלא באישור הוועדה."



הערה : כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מנספח זה.

6. המצב המשפטי

תאי השטח הנכללים בטבלת ההקצאה והאיזון מצויים בבעלות פרטית. לעניין זה ראה פרטים בטבלת הקצאה ואיזון.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



7. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

מצב נכנס

- א. תאי שטח שייעודו דרך משולבת אינו משתתף בתחשיבי האיזון. פרטי השטח מופיעים בתחתית טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.
- ב. על חטיבת הקרקע במצב נכנס קיימים מס' מבני מגורים. מבנים אלה נשארים ללא שינוי בזכויות הבניה או בשיוך הקנייני. לפיכך טבלת ההקצאה מתייחסת לרכיב הקרקע בלבד.
- ג. על המקרקעין חלות תכניות מפורטות המייעדות שטחים לשימושים שונים.
- תאי השטח במצב נכנס קיבלו מקדם שווי (ביחס למגורים רגיל) בהתאם לייעודם ומיקומם במצב נכנס:
- ד. הובא בחשבון האופי הטופוגרפי של החלקות.
- ה. הובא בחשבון גודל וצורת החלקות.
- ו. הובא בחשבון המצב התכנוני כמפורט לעיל.
- ז. הובא בחשבון אופי הבעלות בחלקות (בעלות פרטית).

מצב יוצא

- א. בתחום התכנית קיימים מבני מגורים. מבנים אלה נשארים ללא שינוי תכנוני או קנייני. לפיכך הטבלה מתייחסת לרכיב הקרקע בלבד.
- ב. הובא בחשבון המצב התכנוני המוצע.
- ג. הובא בחשבון גודל המגרשים, צורתם ואופיים הטופוגרפי.
- ד. הובא בחשבון קרבתם של המגרשים לדרך.
- ה. הובא בחשבון מחירי מגרשים בסביבה הקרובה במועד הקובע.
- ו. הובא בחשבון מחירי פיתוח מקובלים כפי שנקבעו במכרזי ממ"י.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמואות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



8. ערכי שווי בתחום התכנית :
להלן מס' עסקאות השוואה¹ לקרקע בתחום התכנית :



סד'	תאריך	ג"ח	מיקום	מהות	שטח	מחיר מוערך ע"י רשות המיסים	מקדם זמן	מקדם מיקום	מחיר מתואם	מחיר מתואם למ"ר
1	04/10/2016	15411/9	עילבון	קרקע למגורים	70 מ"ר	38,000 ₪	1.05	1	39,900 ₪	570 מ"ר
2	14/01/2016	15424/47	עילבון	קרקע למגורים	2,461	1,447,000 ₪	1.05	1	1,519,350 ₪	617 מ"ר
3	05/03/2015	15424/11	עילבון	קרקע למגורים	1300 מ"ר	395,000 ₪	1.1	1	434,500 ₪	334 מ"ר
4	05/12/2016	15424/9	עילבון	קרקע למגורים	492 מ"ר	200,000 ₪	1.05	1	210,000 ₪	427 מ"ר
5	08/11/2016	15412/21	עילבון	קרקע למגורים	528 מ"ר	280,000 ₪	1.05	1	294,000 ₪	557 מ"ר
סה"כ					4851 מ"ר	2,360,000 ₪				
									ממוצע	501 מ"ר
									במעגל	500 ₪



- במצב יוצא שווי החלקות גבוהה יותר עקב הסדרת דרכי הגישה.
לפיכך נקבע להם מקדם 1.3.

9. תשלומי איזון
תשלומי האיזון חושבו כהפרש בין השווי היחסי במצב יוצא לבין השווי היחסי במצב נכנס מוכפל בשווי הכולל של התכנית.
תשלומי האיזון שחושבו כנ"ל, הינם תשלומים זניחים. משכך, לא נקבעו תשלומי איזון בטבלת האיזון.

10. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



31/10/2018

תאריך

1091

מס' רשיון

י' מ' מור

חתימת השמאי

יוסי מור

שם השמאי

¹ המקור מע' מידע נדלן של רשות המיסים.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il
נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823

