



תאריך: 06.10.2021
מספרנו: ש/311.21

נספח לטבלת הקצאה ואיזון

לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

תכנית מספר 252-0571844, "איחוד וחלוקה בחלקה 88 בגוש 18885 ושינוי קווי בניין –

ג'וליס"



1. מטרת חוות הדעת:

חוות דעת זו, ערוכה בהתאם לבקשת מר שאדי אבו ריש שהינו עורך התכנית, לצורך הכנת טבלת איזון (להלן "הטבלה"), כחלק מתכנית מספר 252-0571844 "תכנית איחוד וחלוקה בחלקה 88 גוש 18885, ושינוי קווי בניין – ג'וליס" (להלן "התכנית").

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, אשר עיקרי הוראותיה הן איחוד וחלוקה החלקה 88 בגוש 18885, החלפת שטח מגורים בשטח חקלאי, הוספת שטחי שירות תת קרקעיים, התאמת גבול דרך קיימת והרחבת דרך ראשית והתאמת קווי בניין לפי מבנה קיים.

גושים וחלקות הכלולים בתחום איחוד וחלוקה, נשוא חוות הדעת: חלק מחלקה 88 בגוש 18885 (להלן "הנכס").



2. מועד קובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו - 06.10.2021 המהווה מועד עריכת הטבלה.

3. ביקור במקום

נערכו מספר בנכס ובסביבתו על ידי הח"מ, כאשר המאוחר מבניהם נערך ביום 28.09.2021.

4. פרטי המקרקעין – (להלן – "הנכס" / "המתחם")

גוש: 18885.

חלק מחלקה: 88.

ישוב: ג'וליס.

מרחב תכנון: ועדה מקומית "גליל מרכזי", ועדה מחוזית "צפון".



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.
עמוד 1



תאריך: 06.10.2021
מספרנו: ש/311.21

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס נשוא הטבלה מהווה חלק מחלקת קרקע, הממוקמת דרומית לאזור התעשייה של הישוב ירכא וצפון מערבית לישוב ג'וליס (בתוך תחום השיפוט של ירכא ובסמוך לתחום השיפוט של ג'וליס).



חלק משטח הנכס כלול בתחום הבניה לפי תכנית המתאר של הישוב ג'וליס ובסמוך למבואות הצפוניים מערביים של הישוב.

סביבת הנכס, ניתן לחלוקה לאזורי משנה כמתואר להלן:

חלק מזרחי וחלק דרומי ביחס לנכס – אזור מגורים (הקצה הצפוני מערבי של שטח הבניה של הישוב ג'וליס), עם מספר מגרשים אשר עליהם קיימים בתי מגורים בבניה חדשה יחסית.

חלק מערבי ביחס לנכס – שטח חקלאי מעובד ברובו, ומעברו אזור לתעסוקה ומסחר של הישוב ירכא.

חלק צפוני ביחס לנכס – שטח זה, מהווה חלק מאזור התעשייה של הישוב ירכא, עם מספר מגרשים בנויים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכדומה.

5.2 תיאור הנכס הנישום

הנכס, מהווה חטיבת קרקע פינתית, בעלת צורה אי רגולרית, עם חזית מזרחית וחזית צפונית לדרכים קיימות, בשטח של כ- 0.64 דונם².

על החלק הצפון מזרחי של הנכס בצומת הדרכים, קיים מבנה חדש הכולל שלוש קומות בסה"כ. בהתאם להיתר בניה אשר הוצג בפניי, הבניה לפי התכנון כוללת שטח כמתואר להלן: 58.7 מ"ר למגורים ו- 74.08 מ"ר למסחר בקומת הקרקע, ו- 45.63 מ"ר למגורים ו- 75.06 מ"ר למסחר בקומה א' ובנוסף, שטח של 19.64 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות ו- 14.46 מ"ר מקלט.

הטופוגרפיה משופעת בשיפוע קל, יורד מכיוון דרום לכיוון צפון.

גבולות הנכס

צפון: כביש "אלבאשא", המהווה חלק מחלקה 104.

מזרח: כביש "אלארז", המהווה חלק מחלקה 89.

דרום: יתרת שטח חלקה 88.

מערב: יתרת שטח חלקה 88.



² בהתאם לטבלה הכוללת נתוני שטחים, אשר הוכנה על ידי עורך התכנית.
עמוד 2





תאריך: 06.10.2021
מספרנו: ש/311.21

תמונות הנכס



תצ"א ממערכת המידע הגיאוגרפי של אתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גליל מרכזי"

הנכס

המבנה





תאריך: 06.10.2021
מספרנו: 311.21/ש

6. המצב התכנוני

6.1 מצב תכנוני קיים

6.1.1 תוכניות מאושרות חלות על הנכס:

- תכנית מספר ג/5000, אשר פורסמה לתוקף מיום 30.11.1987, ב"פ 3504.
- תכנית מתאר כלל יישובית של הישוב ג'וליס מספר ג/7145, אשר פורסמה לתוקף מיום 02.03.1995, ב"פ 4287.
- תכנית הסדרת דרך 24 מספר ג/20906, אשר פורסמה לתוקף מיום 18.06.2014, ב"פ 6820.
- תכנית מתאר כלל יישובית של הישוב ירכא מספר ג/19522, אשר פורסמה לתוקף מיום 20.12.2015, ב"פ 7168.

6.1.2 ייעוד הקרקע לפי מצב תכנוני מאושר החל על הנכס:

הנכס כלול ביעוד "לפי תכנית מאושרת אחרת" בהתאם לתכנית ג/19522 שהינה תכנית מתאר כלל יישובית. היעודים המאושרים במתחם, לפי תוכניות מאושרות קודמות הם: "מגורים א'", "דרך מאושרת" ו"שטח חקלאי", כמתואר בתשריט "מצב מאושר" של התכנית נשוא חוות הדעת.

6.1.3 הוראות בניה (באזור מגורים א'):

גודל מגרש מינימאלי: 400 מ"ר או כפי שקיים, אך לא פחות מ- 250 מ"ר חלקה רשומה; אחוזי בניה מותרים: מעל / מתחת למפלס הכניסה³ – 108% מעל מפלס הכניסה, 36% מתחת למפלס הכניסה, לקומה - 30% לשימושים עיקריים, 6% לשטחי שירות, לכיסוי קרקע - 36% ובסה"כ - 144%; גובה בניה: עד 4 קומות ובמטרים עד 15 מ'; צפיפות נטו למגרש⁴: 4 יח"ד.

במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר, ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד בקומה, בלבד ששטחן הכולל לא יעלה מעל המותר.

באזורי מגורים א' ו- ב', יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה מעל 30 מ"ר בנוסף למותר.

6.1.4 רישוי

בהתאם למה שהוצג בפניי על ידי עורך התכנית, על חלק משטח הנכס, קיים היתר בניה מספר 20160697 אשר ניתן מיום 27.06.2017. להלן פרטי ההיתר:
בעלת ההיתר – סנאא גהאד שחידם; בעלי הנכס – באסם נבואני ושכיבה חמזה. השטחים הכלולים בהיתר:

³ מותנה בשיפוע הקרקע, בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה, אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
⁴ מותנה בשיפוע הקרקע, בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה, אך לא יותר מסה"כ 3 קומות.

תאריך: 06.10.2021

מספרנו: ש/311.21

מפלס +0.00 : 58.7 מ"ר מגורים מוצע, 74.08 מ"ר מוצע, 19.64 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות.

מפלס +3.06 : 4563 מ"ר מגורים מוצע, 75.09 מ"ר מסחר מוצע, 14.46 מ"ר מקלט.
בניה קיימת: לאחר ביקור בשטח, ובדיקה מול התכניות השונות, נראה שהבניה הקיימת, נבנתה בחריגה מהמתואר בתכנית הבניה אשר לפיה התקבל היתר, כולל חריגה בקווי הבניין ו"זליגת" הבניה לחלק ביעוד חקלאי.

6.1.5 סיכום המצב התכנוני המאושר

הנכס דנן, כלול ביעודים לדרך קיימת, שטח חקלאי ושטח למגורים א' בהתאם לתכנית המתאר של הישוב ג'וליס ג/7145 מאושרת.
על החלק הכלול ביעוד למגורים, הוגשה בקשת בניה והתקבל היתר, כמתואר בסעיף 6.2 שלעיל.
לאחר עיון ובדיקה, נראה שהבניה הקיימת אינה תואמת למתואר בהיתר הבניה שהתקבל.

6.2 תכנית איחוד וחלוקה נשוא חוות הדעת/ המצב התכנוני המוצע⁵:

6.2.1 דברי הסבר לתכנית:

התכנית נשוא חוות הדעת היא מספר 252-0571844 "איחוד וחלוקה ושינויי קווי בניין – ג'וליס".

כללי לתכנית:

סוג תכנית – מתאר מקומית.
סוג איחוד וחלוקה – איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, בכל תחום התכנית.
מטרת התכנית – איחוד וחלוקה מחדש בחלקה 88 ושינוי קווי בניין.
עיקרי הוראות התכנית – איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה עפ"י סעי' 62א(א)1, הרחבת דרך לצורך גישה עפ"י סעי' 62א(א)2, שינוי בקווי בניין בשטח מגורים עפ"י סעי' 62א(א)4, שינוי בגודל מגרש מינימלי עפ"י סעי' 62א(א)7, הגדלת תכנית בניה עפ"י סעי' 62א(א)9 והוספת שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעי' 62א(א)15.

6.2.2 תאי שטח ויעודם:

מתחם האיחוד וחלוקה, כולל תאי שטח / מגרשים כמתואר להלן:
תא שטח 8801 – בשטח של 375 מ"ר, ביעוד למגורים ג'.
תאי שטח 8804 ו- 8805 – בשטח של 120.49 מ"ר, ביעוד לדרך מאושרת.
תא שטח 8806 – בשטח של 148.92 מ"ר, ביעוד לדרך מוצעת.

6.2.3 ייעודי קרקע ושימושים:

חלק ביעוד למגורים ג': בתא שטח 8801, ע"פ הוראות תכנית ג/7514 ביעוד למגורים א'-בתי מגורים; מועדונים פרטיים וחברתיים; גני ילדים, פועטונים, מגרשי משחקים, גנים

⁵ בהתאם למסמכי התכנית. מונה תדפיס תשריט 10 מועד הפקה 16.12.2020, מונה תדפיס הוראות 17 מועד הפקה 17.12.2020.



תאריך: 06.10.2021

מספרנו: ש/311.21

ושטחי חניה; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים; חניה פרטית ומשותפים לחנית רכב או מכונה חקלאית; חנויות מזון וקיוסקים; מספרות ומכוני יופי. חלק ביעוד לדרך מאושרת ו/או דרך מוצעת: כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים ישמשו לתנועות כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.

6.2.4. הוראות בניה

ביעוד למגורים ג' (תא 8801):

גודל מגרש מזערי – 370 מ"ר; שטחי בניה – 120% עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 24% שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 70% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, ובסה"כ 214%; תכסית – 70% מתא השטח; צפיפות בניה – 8 יח"ד / דונם; גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת – 15 מ'; מספר קומות – 3 מעל לכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת; קווי בניין – קדמי, צידי ימני, צידי שמאלי ואחורי – לפי תשריט.

6.3. סיכון מצב תכנוני

6.3.1. לפי המצב המאושר, הנכס כלול ביעודי קרקע למגורים א' לפי תכנית ג/7145 (375 מ"ר), לשטח חקלאי ללא תכנון מפורט (135 מ"ר) ולדרך מאושרת (134.49 מ"ר).

6.3.2. לפי המצב המוצע, הנכס כלול ביעוד למגורים ג' (375 מ"ר), לדרך מאושרת (120.49 מ"ר) ולדרך מוצעת (148.92 מ"ר).

תאריך: 06.10.2021
מספרנו: 311.21/ש

תיאור מצב הזכויות

6.4. עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מספר 285920, אשר הופקו באמצעות האינטרנט מיום 06.10.2021 ומתנהל בלשכת רישום מקרקעין "נצרת", להלן פרטי החלקה:

גוש/ חלקה: 18885/88.

רשות: מ.מ. ירכא.

שטח: 6,272 מ"ר רשום.

בעלויות:

חלק בנכס	ת.ז.	הבעלים
840/6272	54464516	שנאן נעים
1296/6272 + 700/6272	50766328	שנאן האני מחמוד
25/784	55241327	מלחם ג'והרה
25/784	56969793	אבו ח'ילה נסיבה
25/784	25987447	נבואני באסם
609/6272	20874830	נבואני כמיליא
609/6272	50544808	סלאמה ריחאנה
609/6272	20874814	סובח כאמלה
29/896	33924424	לינא הנו (שנאן)
29/896	34365320	בוחינא חמוד (שנאן)
29/896	37418605	הודא עמאר (שנאן)
25/784	059312561	עאמר מוהנא
25/784	301620084	שחידם סנא

הערות:

- רשומה הערה מיום 09.01.2013 לפי סעיף 126, לטובת סלימאן נבואני על 609/6272 חלקים, על הבעלות של נבואני כמיליא.

6.5 סיכום פרק תיאור הזכויות

- 6.5.1. הזכויות הנישומות במסגרת שומה זו הינן כלל זכויות הבעלות המלאות, הכלולות בתחום המתחם לאיחוד וחלוקה (חלק מחלקה 88 בגוש 18885).
- 6.5.2. הזכויות מוערכות כשהן פנויות ונקיות מכל חוב, חבות, שעבוד, חזקה, התניה, התחייבות לצדי ג', תפיסה בפועל ו/או כל סוגיה משפטית (ככל שקיימות כאלה).
- 6.5.3. הרקע המשפטי המתואר לעיל נסמך על מסמכי קניין, כמפורט לעיל, אולם יודגש כי אין ברקע זה להוות קביעה משפטית של עורך השומה ו/או הח"מ.

בסיום פרק זה יודגש, כי כבסיס לשומה דנן נקבעה הנחת עבודה כי הזכויות במצבן נקיות מכל חוב, חבות, שעבוד, חזקה, משכון, התחייבות לצדי ג' נוספים ואו כל סוגיה משפטית ככל שקיימת.



תאריך: 06.10.2021
מספרנו: ש/311.21

7. סקר מחירים

לצורך הערכת שווי למ"ר קרקע בסיסי, נערך סקר של עסקאות בסביבת הנכס הקרובה, תוך ביצוע התאמות לנכס דן, בגין מיקום, מועד עסקה, שימוש, יחס שטחים ברוטו נטו, עסקאות נטו וכדומה. במסגרת עריכת, שקלול וניתוח נתוני ההשוואה לחלק הכלול ביעוד למגורים בשני מצבי התכנון, הובא בחשבון שטח הנכס כלול בקצה ובתוך תחום השיפוט של הישוב ירכא, כאשר הוא צמוד וכלול בחלקו "ברצף" השטח למגורים, של הישוב ג'וליס הסמוך, ועל כן, ניתנה התייחסות לנתוני השוואה ולעסקאות משני הישובים הנ"ל.

להלן תמצית עסקאות, כפי שעולה מנתוני הסקר, ובהתאם לאתר "שע"מ":

גוש / חלקה	תאריך עסקה	מחיר מוערך	שטח (מ"ר)	נ/מ"ר	יעוד
18450/21	07.11.2020	188,500 ₪	246 מ"ר	766 ₪	מגורים
18441/32	04.04.2021	259,600 ₪	472 מ"ר	550 ₪	מגורים
18440/17	20.11.2019	754,000 ₪	2,700 מ"ר	280 ₪	חקלאי
18440/101	20.11.2019	210,000 ₪	1,125 מ"ר	187 ₪	חקלאי
18445/35	20.11.2019	260,000 ₪	1,160 מ"ר	224 ₪	חקלאי
18447/45	18.12.2019	40,000 ₪	429 מ"ר	93 ₪	חקלאי
18444/20	01.12.2019	400,000 ₪	500 מ"ר	800 ₪	מגורים
18444/20	25.12.2019	400,000 ₪	500 מ"ר	800 ₪	מגורים
18444/20	10.03.2020	200,000 ₪	296 מ"ר	676 ₪	מגורים

לאחר ניתוח הסקר הנ"ל, אני מעריכה שווי למ"ר קרקע בגבולות הנכס ביעוד למגורים בסך של 800 ₪ / מ"ר נטו, וביעוד לחקלאי בסך של 280 ₪ / מ"ר.

לצורך חישוב השווי של כל מרכיב ממרכיבי הנכס, הופעל מקדם התאמה לצורה, כמו שמתואר בגוף הטבלה.



תאריך: 06.10.2021
מספרנו: ש/311.21

8. עקרונות גורמים ושיקולים

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

- 10.1 תכנית מספר 252-0571844, המהווה תכנית "איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים".
עיקרי הוראות התכנית הן, איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה עפ"י סעיף 62 (א) 1, הרחבת דרך לצורך גישה למגרשים עפ"י סעיף 62 (א) 2, שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 (א) 4, הגדלת תכנית בניה עפ"י סעיף 62 (א) 9, והוספת שטחי שירות בתת הקרקע, עפ"י סעיף 62 (א) 15.
- 10.2 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז', חוק התכנון והבניה לעניין "חלוקה שלא בהסכמה".
- 10.3 מיקום המתחם נשוא התכנית – בתוך גבול השיפוט של הישוב ירכא ובצמוד בצורה אינטגרלית לשטח הבניה של הישוב ג'וליס.
- 10.4 מידת הנגישות למתחם.
- 10.5 שטח המתחם / הנכס.
- 10.6 הובאו בחשבון מאפייני המגרשים הכלולים בתחום התכנית "במצב נכנס" ו"במצב יוצא" כמו גודל המגרשים, צורתם, פיתוח סביבתי קיים, טופוגרפיה ועוד.
- 10.7 המצב התכנוני – שומתי זו ערוכה למצב התכנוני כמפורט בסעיף זה בגוף השומה.
- 10.8 נתוני השטחים, אשר לפיהם נערכה טבלת האיזון, הן "במצב נכנס" והן "במצב יוצא", הינם בהתאם לטבלה הכוללת נתונים לגבי ייעודי קרקע ונתוני השטחים כפי שנערכה והוצגה בפניי על ידי עורך התכנית, כחלק ממסמכי התכנית.
- 10.9 בקביעת השווים למ"ר קרקע נטו למגורים, הובא בחשבון היקף זכויות הבניה, בשני מצבי התכנון. בקביעת שווי למ"ר קרקע חקלאי, הובא בחשבון מרכיב הספקולציה התכנונית. כמו כן, הובא בחשבון מקדם התאמה בגין צורות המגרשים / תאי השטח.
- 10.10 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 (להלן - "התקן").
- 10.11 הוראות לביצוע ההקצאה:

10.11.1 מיקום מגרש ההקצאה – "יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה".

10.11.2 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".

10.11.3 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".

10.11.4 שמירה על יחסיות ההקצאה – "שיווי של המגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשווי זכויותיו במצב היוצא של מקבל



תאריך: 06.10.2021

מספרנו: ש/311.21

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

10.12 בהמשך לאמור בסעיף 10.11.4 לעיל, טבלת ההקצאה והאיזון נערכה ללא צורך בתשלומי איזון.

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

10.14 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.

10.15 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 השווים בהערכתו.

10.16 בניה קיימת במתחם התכנית

בהתאם להוראות סעיף 8.1 לתקן - "אבחנה בין שווים של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים במצב הנכנס", במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס, בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי. שווין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא, ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב הנכנס, יוקנו זכויות ששוויין זהה לתרומתם (בגין מרכיב התרומה של המבנים לא תתבצע הקצאה יחסית, אלא הקצאה מוחלטת והיא לא תשתתף בשיעור ההשבחה הכללית שנוצרה אגב התכנון החדש, במתחם האיחוד וחלוקה).

בהתאם לסעיף 8.2 לתקן - "שווין של המגרשים הבנויים במצב יוצא", תחשיב שווי המגרשים הבנויים במצב יוצא, יכלול מבנים (ככל שאלה תורמית לשווי המגרשים במצב החדש). בהתאם לסעיף 8.7 לתקן – "בניה או שימוש שלא כדין", לא תובא בחשבון בשווים של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון, בניה או שימוש שלא כדין.

בהמשך לאמור לעיל, שווי השטחים בנכס הוערך כבלתי בנוי, הן במצב הנכנס והן במצב היוצא.

10.17 הפקעות והפרשות עבר ושטחים לצ"צ:

10.17.1 הפקעות והפרשות עבר

בהתאם לתקן, לא יעשה שיחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה או המגרש אשר ילקחו בחשבון במצב הנכנס, יהיה השטח הקבוע במרשם למעט:

(א) חלקות או מגרשים המיועדים להפקעה בתכנית קודמת והחזקה בהם הועברה לגורם המפקיע אף אם ההפקעה טרם נרשמה (במקרה כזה לא יילקח בחשבון השטח שהופקע).

(ב) אושרה תכנית איחוד וחלוקה קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש הנכנס כפי שמופיע בתכנית האמורה.

⁶ השווי הפיזי של המבנה במצבו ככל שהוא תורם לשווי במצב התכנוני הנכנס.



תאריך: 06.10.2021

מספרנו: ש/311.21

השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק של קונה מרצון למוכר מרצון במצב הנכנס.

10.17.2 שטחים ביעוד לצרכי ציבור

בהתאם לסעיף 8.6 לתקן – "מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה, תופיע בסוף טבלת האיזון, ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא. ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום ע"ש הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא, נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף". במקרה של טבלת איחוד וחלוקה ללא צורך בהסכמת הבעלים, השטחים ביעוד לצרכי ציבור אשר הופקעו / מיועדים להפקעה, לא היו משתתפים באיזון בכלל והיו מוצגים בטבלת איזון "מתחת לקו".

10.18 המחירים כוללים מע"מ, ככל שחל.

ההערכה נכונה למועד הקובע בשומתי זו.

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.



רושאן חכים,
שמאית מקרקעין מוסמכת