



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



13/1/2019



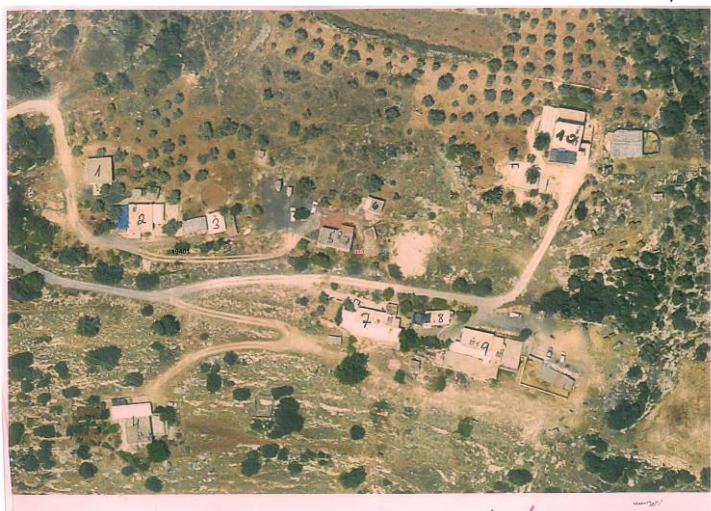
נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' 205-0420281 "לטם-הרחבה ג/23692"

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מפורטת "לטם הרחבה" בלוטם לצורך הגשתה לוועדה המחוזית ולצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 8 חלקות וחלקי חלקות ששטחן הכולל בתחום האיחוד וחלוקה הינו כ 111 דונם.

בתכנית קיימים שטחים במצב נכנס שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה. שטחים אלה אינם משתתפים באיזון והם מופיעים בסוף טבלת האיזון. בתחום התכנית קיימים מבנים שנבנו ע"י פולשים ללא הרשאה וללא היתר, למעט מגרש 402 עליו נבנה בית מגורים ללא היתר ע"י בעלי זכויות בחלקה 5 בגוש 19401.

אחד ממטרות התכנית הינו הסדרת הבעלות במבנים אלה באמצעות חוזי חכירה. מאחר ששווים הפיזי של המבנים במצב נכנס זהה לשווים במצב יוצא, טבלת האיזון מתייחסת לקרקע בלבד. להלן תצ"א של השטח עליו נבנו בתי המגורים ע"י הפולשים.



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

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



בנוסף, קיימים בשטח מבנים, שנבנו ללא הרשאה וללא היתר, המיועדים להריסה.
מבנים אלה אינם תורמים לשווי ולפיכך אינם מובאים בחשבון בעריכת טבלת
האיזון.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד חו"ד זו.

3. מועד הביקור בנכסים וזהות המבקר

ביקור בקרקע הכלולה בתחום התכנית ובסביבה נערך מס' פעמים במהלך החודשים
יולי ואוגוסט 2016 וכן בחודש 2/2014 ע"י החתום מטה.
ביקור נוסף נערך ביום 6/7/2018.

4. פרטי המקרקעין

גוש	חלקות	ישוב	ועדת תכנון מקומית	ועדת תכנון מחוזית
19401	חלקה 4,6 בשלמות ח"ח 1,3,5,7,53	לטם	משגב	צפון
19262	ח"ח : 28	לטם	משגב	צפון

5. תיאור המקרקעין

החלקות וח"ח הנכללות בתחום האיחוד וחלוקה הן חטיבות קרקע חקלאיות
בתחום השיפוט של לוטם.
החלקות נמצאות מדרום מזרח לבתי היישוב ומעל בקעת סחי'נין.
פני הקרקע משופעים מצפון מערב לדרום מזרח. הצורה הגיאומטרית של החלקות
בלתי רגולרית.
הגישה למקום אפשרית דרך כביש סלול מתוך היישוב לטם.
על חלק מהחלקות קיימים מבני מגורים, שנבנו ע"י פולשים ללא היתר, על קרקע
חקלאית.
התכנית, בין היתר, מקצה מגרשים למבנים אלה באופן שבעתיד תתאפשר
לגיטימציה של הבינוי הקיים.

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



המקרקעין הנכללים בתכנית



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

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



6. המצב התכנוני

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

מספר תוכנית מאושרת	סוג היחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/17284	כפיפות		ילקוט פרסומים 6098	21/6/2010
מש/מק/1/10814	כפיפות		ילקוט פרסומים 5616	14/1/2007
ג/10814	כפיפות		ילקוט פרסומים 5507	19/3/2006
2/1171/1	כפיפות		ילקוט פרסומים 5270	2/2/2004
מש/מק/1/9150	כפיפות		ילקוט פרסומים 5121	21/10/2004
ג/9150	כפיפות		ילקוט פרסומים 4901	12/7/2000
ג/8470	כפיפות		ילקוט פרסומים 4329	24/8/1995
תמ"א 3- שינוי 11 א	כפיפות		ילקוט פרסומים 4363	19/12/1995
תמ"א 22	כפיפות	יער נטע אדם קיים	ילקוט פרסומים 4363	19.12.1995
תמ"א 4/34/ב/4	כפיפות	אזור רגישות מי תהום א'1	ילקוט פרסומים 5704	16.08.2007
תמ"א 35	כפיפות	תשריט מרקמים: מרקם שמור משולב, יער ויעור תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות נופית-סביבתית גבוהה, ושטח לשימור משאבי מים	ילקוט פרסומים 5474	27.12.2005
ת.מ.מ/9/2	כפיפות	תשריט יעודי קרקע: ישוב כפרי קהילתי, יער נטע אדם קיים, וחקלאי/נוף כפרי פתוח תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח לשימוש קרקע מוגדר, ושטח מוגן מפיתוח. תחום שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים, ושטח למניעת זיהום מים	ילקוט פרסומים 5696	30.7.2007

הערה: כל מסמכי התכניות הנ"ל מהוות חלק מחוות דעת זו.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה ואיזון.

מטרת התכנית :

תוספת 117 יח"ד ל 233 יח"ד מאושרות, לרבות הסדרת מבנים קיימים בשטח
ההרחבה במסגרת יח"ד הנ"ל.

עיקרי הוראת התכנית :

- הוספת 117 יח"ד לשוב כפרי הכולל 233 יח"ד מאושרות, לרבות התוויית מגרשי מגורים, דרכים, שצ"פים, ומתקן הנדסי.
- קביעת השימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה בשימושי הקרקע השונים.
- קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- קביעת שלבי ביצוע.



התכנית קובעת הוראות בניה כדלקמן:

תכנית מס': 205-0420281 - שם התכנית: לסם-הרחבה ג/23692

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית שטח (% מותא שטח)	מספר יחיד	צפיפות לדונם	גובה מעל מבנה-הקניסה (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים אי'	356 - 360	330	171	20	(1) 191	40	1	2.9	(3)	(4) 2		צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים אי'	310 - 316	330	172	20	(1) 192	40	6	2.9	(3)	(4) 2		(5) 3	(5) 3	3	3
מגורים אי'	317 - 318, 326 - 337, 355 - 361, 378	330	180	20	(1) 200	40	7	2.9	(3)	(4) 2		(5) 3	(5) 3	3	3
מגורים אי'	301 - 309, 401 - 399	400	220	20	(1) 240	40	8	2.4	(3)	(4) 2		(5) 3	(5) 3	3	3
מגורים אי'	327 - 336, 379 - 394	450	220	20	(1) 240	40	9	2.2	(3)	(4) 2		(10) 2.5	(11) 2.5	2.5	(11) 3
מגורים אי'	395 - 402, 406	450	233	20	(1) 253	40	12	2.2	(3)	(4) 2		(10) 2.5	(11) 2.5	2.5	(11) 3
מגורים אי'	398	450	279	30	309	40	1	2.4	(3)	(4) 2		(5) 3	(5) 3	3	3
מגורים אי'	397	450	247	20	267	40	1	2.4	(3)	(4) 2		(5) 3	(5) 3	3	3
מגורים אי'	396	450	248	20	268	40	1	2.4	(3)	(4) 2		(5) 3	(5) 3	3	3
מגורים אי'	408	800	413	40	453	40	2	2.2	(3)	(4) 2		(11) 3	(11) 3	3	(11) 3
מגורים אי'	403 - 405, 407 - 410	800	440	40	(1) 480	40	13	2.2	(3)	(4) 2		(11) 3	(11) 3	3	(11) 3
מגורים אי'	404	800	450	40	490	40	2	2.2	(3)	(4) 2		(11) 3	(11) 3	3	(11) 3
מגורים אי'	409	800	476	40	(1) 516	40	2	2.2	(3)	(4) 2		(11) 3	(11) 3	3	(11) 3
מגורים אי'	410	800	475	40	(1) 515	40	2	2.2	(3)	(4) 2		(11) 3	(11) 3	3	(11) 3
מתקנים הנדסיים	500	400	140		140	35				1					
שטח ציבורי פתוח	501 - 511		(14) 280		(14) 280					4	1				
מגורים אי'	800	413	40		453	40	2	2.2	(3)	(4) 2		(11) 3	(11) 3	3	(11) 3

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיירבים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(א) הצפיפות הנה צפיפות ממוצעת לכלל יחיד בקבוצת תאי השטח. הצפיפות הממוצעת לכלל יחיד בתכנית היא 2.5 יחיד לדונם.

(ב) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(ג) גובה הבניין ימודד בצורה אנכית ממפלס הקומה התחתונה ביותר ועד גג המבנה, בכל חתך של המבנה, למעט באזור המדרגות/המתקנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למגרש.

(2) סה"כ 5 יחיד בקבוצת תאי השטח.

(3) 7.5 לי. גג שטח, 8.5 מי. לג משופע.

(4) 2 קומות בכל חתך של המבנה, למעט באזור המדרגות/המתקנים.

(5) תותר בניה בקו בנין צדדי אפס. קו הבנין הצדדי יהיה 4 מ', במגבלות הרשומות בסעיף 4.1.2.

(6) סה"כ 7 יחיד בקבוצת תאי השטח.

(7) סה"כ 47 יחיד בקבוצת תאי השטח.

(8) סה"כ 12 יחיד בקבוצת תאי השטח.

(9) סה"כ 26 יחיד בקבוצת תאי השטח.

(10) תותר חניה מקוה בקו קדמי אפס, או בקו קדמי ובקו צדדי אפס, במגלות הרשומות בסעיף 4.1.2.

במגרשים יורדים הנמוכים ממפלס הכביש בלמעלה מ- 2 מ' תותר בניית מחסן / תעסוקה מקומית מתחת לחניה, במסגרת אחוזי הבניה.

(11) במגרשים יורדים הנמוכים ממפלס הכביש בלמעלה מ- 2 מ' תותר בניית מחסן / תעסוקה מקומית מתחת לחניה, במסגרת אחוזי הבניה.

(12) סה"כ 3 יחיד בקבוצת תאי השטח.

(13) סה"כ 10 יחיד בקבוצת תאי השטח.

(14) שטח מבנה לא יעלה על 40 מ"ר לכל אחד, וסך כל שטחם לא יעלה על 280 מ"ר בתכנית כולה.

8. המצב המשפטי

החלקות וח"ח הנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון (מעל הקו) הן חלקות המצויות בבעלות פרטית, בעלות מדינה, בעלות קק"ל ובעלות רשות הפיתוח.

סידורי	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח בתכנית איחוד וחלוקה במ"ר	בעלות
1	19262	28	142,647	5,971	מדינת ישראל
2	19401	1	208,064	15,707	קרן קיימת לישראל
3	19401	3	5,705	3,808	רשות הפיתוח
4	19401	4	15,811	4,838	קרן קיימת לישראל
5	19401	5	14,552	7,976	מדינת ישראל + פרטיים
6	19401	6	1,170	1,170	פרטית
7	19401	7	227,316	57,940	קרן קיימת לישראל
8	19401	53	2,094	521	מדינת ישראל
			סה"כ	97,931	

- בהתאם לנסח מקוון מס' 312161 מתאריך 19/11/2018 השטח הרשום של חלקה 1 בגוש 19401 הינו 208,064 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש קרן קיימת לישראל בשלמות.

רשומה הערה בדבר שמורת יער.

רשומה הערה לפי פקודת הדרכים.

רשומה זיקת הנאה חלקה כפופה לטובת חלקות : 19401/2 , 19400/1/2 , 19402/35/36.

- בהתאם לנסח מקוון מס' 312162 מתאריך 19/11/2018 השטח הרשום של חלקה 3 בגוש 19401 הינו 5,705 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש רשות הפיתוח בשלמות.

- בהתאם לנסח מקוון מס' 312164 מתאריך 19/11/2018 השטח הרשום של חלקה 4 בגוש 19401 הינו 15,811 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש קרן קיימת לישראל בשלמות.

רשומה הערה בדבר שמורת יער.

- בהתאם לנסח מקוון מס' 312165 מתאריך 19/11/2018 השטח הרשום של חלקה 5 בגוש 19401 הינו 14,552 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

- * עלי חוסין עלי חמדון ת.ז. 2099443 3/20 חלקים.
- * מחמוד חוסין עלי חמדון ת.ז. 2099444 3/20 חלקים.
- * מןחמד חוסין עלי חמדון ת.ז. 2099468 3/20 חלקים.
- * סאלח חוסין עלי חמדון ת.ז. 2099422 3/20 חלקים.
- * מדינת ישראל 8/20 חלקים

רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית על פני חלקה 19401/7.

- בהתאם לנסח מקוון מס' 57846 מתאריך 15/2/2018 השטח הרשום של חלקה 6 בגוש 19401 הינו 1,170 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

- * חסן ג'רייב עלי חמדון. רישום ללא מס' ת.ז. 1/3 חלקים.
- * צובחה ג'רייב עלי חמדון. רישום ללא מס' ת.ז. 1/3 חלקים.
- * פטחה ג'רייב עלי חמדון. רישום ללא מס' ת.ז. 1/3 חלקים.

רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית על פני חלקה 19401/7.

- בהתאם לנסח מקוון מס' 512166 מתאריך 19/11/2018 השטח הרשום של חלקה 7 בגוש 19401 הינו 227,316 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש קרן קיימת לישראל בשלמות.

רשומה הערה בדבר שמורת יער.

רשומה הערה לפי פקודת הדרכים.

רשומה זיקת הנאה חלקה כפופה לטובת חלקות : 19401/5, 19401/6

- בהתאם לנסח מקוון מס' 312196 מתאריך 19/11/2018 השטח הרשום של חלקה 28 בגוש 19262 הינו 142,647 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש מדינת ישראל בשלמות.

רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 (תכנית ג/8470).

- בהתאם לנסח מקוון מס' 312167 מתאריך 19/11/2018 השטח הרשום של חלקה 53 בגוש 19401 הינו 2,094 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש מדינת ישראל בשלמות.

רשומה הערה בדבר שמורת יער.

9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין.

כללי:

שטחים שסומנו כשטחי ציבור עפ"י תכנית קודמת ונתפסו בפועל ע"י הרשות המקומית הורדו אל מתחת לקו.

מצב נכנס

- א. הובא בחשבון כי המקרקעין הינן חלקות חקלאיות בעלות פוט' לשינוי ייעוד.
- ב. חלק מהשטחים במצב נכנס מסווגים עפ"י תמ"מ 2 כשמורת נוף ו/או יער עפ"י תמ"א 22.
- בדיקתנו העלתה כי שווים של המקרקעין המסווגים כנ"ל זהה לשווי קרקע חקלאית. לפיכך השווי במצב נכנס הינו שווי אחיד כקרקע חקלאית.
- ג. כל המבנים שאינם מיועדים להריסה הם מבנים שנבנו ע"י פולשים ללא היתר. אחד ממטרות התכנית הוא הסדרת החכירה/בעלות במבנים אלו. המבנה במגרש 403 מאוכלס ע"י אחד מהשותפים במושעא והוא מוקצה לו במצב יוצא. כל שאר המגרשים מוקצים למדינה באופן שיאפשר הסדרת הבעלות/חכירה במגרשים. ראה התייחסות היועמ"ש של רמ"י לעניין זה. שווים של מבנים אלה לא הובא בחשבון שכן מדובר בפולשים.
- ד. המבנים המיועדים להריסה אינם תורמים לשווי ולפיכך לא הובאו בחשבון.
- ה. חלקה 5 בגוש 19401 הינה חלקה משותפת לפרטיים ולמדינת ישראל. לחלקה זו חושב מקדם מושעא במצב נכנס 0.97.
- ו. הובא בחשבון האופי הטופוגרפי של החלקות.
- ז. הובא בחשבון גודל וצורת החלקות.
- ח. הובא בחשבון המצב התכנוני החל במקום.
- ט. הובא בחשבון אופי הבעלות בחלקות - בעלות מלאה.

מצב יוצא

- א. הובא בחשבון המצב התכנוני המוצע.
- ב. הובא בחשבון גודל המגרשים, צורתם ואופיים הטופוגרפי.
- ג. הובא בחשבון מיקומם של המגרשים בתחום התכנית.
- ד. הובא בחשבון צורתם הגיאומטרית של המגרשים ואופיים הטופוגרפי.
- ה. במגרשים שהבעלות בהם משותפת, הובא בחשבון גורם המושעא.
- ו. הובא בחשבון מחירי מגרשים באזור כפי שנקבעו במכרזי ממ"י במקום.
- ז. הובא בחשבון מחירי פיתוח מקובלים שנקבעו במכרזי ממ"י במקום.

10. ערכי שווי בתחום התכנית

מצב נכנס

שווי קרקע חקלאית עם פוטי נקבע לסך 110,000 ₪ בהתאם לחישוב דלהלן:
שווי דונם למגורים (ללא פיתוח) 300,000 ₪
בניכוי הפקעה כ 40% (120,000 ₪)
סה"כ שווי עתידי 180,000 ₪

שווי נוכחי בהיוון 10 שנים 5% 110,000 ₪ (במעוגל)

מצב יוצא

לצורך ההשוואה נבדקו מחיריהם מגרשים ששווקו בלוטם בשנת 2013.
(שווי 500 מ"ר קרקע למגורים כולל פיתוח ומע"מ עומד על כ 400,000 ₪
(כ 800,000 ₪ לדונם).
בניכוי הוצאות פיתוח השווי לשנת 2013 עומד על כ 200,000 ₪ לדונם קרקע.
בהתאמה למועד הקובע השווי כ 300,000 ₪.

להלן נתוני מגרשים ששווקו בלוטם בשנת 2013

מ"מ	שטח אקו' במ"ר	מחיר מ"ר	מחיר מוערך	שטח קרקע במ"ר	מהות	גו"ח	תאריך	
296 מ"ר	310.5 מ"ר	184 ₪	91,952 ₪	500 מ"ר	מגורים	19263/27	08/09/2013	1
301 מ"ר	310.5 מ"ר	187 ₪	93,553 ₪	500 מ"ר	מגורים	19263/27	08/09/2013	2
354 מ"ר	159 מ"ר	220 ₪	56,218 ₪	256 מ"ר	מגורים	19263/54	06/03/2013	3
296 מ"ר	312.4 מ"ר	184 ₪	92,488 ₪	503 מ"ר	מגורים	19263/27	29/05/2013	4
298 מ"ר	310.5 מ"ר	185 ₪	92,672 ₪	500 מ"ר	מגורים	19263/54	06/05/2013	5
309 מ"ר		192 ₪	ממוצע					

(*) המחירים כוללים מע"מ ואינם כוללים פיתוח.
(*) אחוזי הבניה באזור בו מצויים המגרשים שצוינו בעסקאות ההשוואה
דומים לאחוזי הבניה בתכנית הרחבה זו.

בנוסף אותרו מס' עסקאות מכר קרקע בלוטם שבוצעו בשנים 2015-2016
(המקור מע' מידע נדלן של רשות המיסים).

סד'	תאריך	גו"ח	מהות	שטח	מחיר מוערך	מקדם מיקום	מקדם זמן	מחיר מתואם למ"ר
1	11/07/2016	19263/27	מגורים	500 מ"ר	380,000 ₪	1	1.05	800 ₪
2	07/04/2016	19263/22	מגורים	520 מ"ר	400,000 ₪	1	1.05	810 ₪
3	13/04/2016	19263/28	מגורים	500 מ"ר	379,619 ₪	1	1.05	800 ₪
4	04/04/2016	19263/19	מגורים	500 מ"ר	359,998 ₪	1	1.05	755 ₪
							ממוצע	790 ₪

בניכוי הוצאות פיתוח אופייניות באזור של כ 450-500 ₪ למ"ר, שווי מ"ר קרקע כ 300 ₪

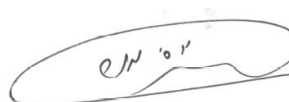
מקדמי השווי של המגרשים נקבעו בהתייחס למיקום המגרש, צורתו, חשיפה לשצ"פ, צפיפות, שוליות ומושעא (במגרשים בהם הבעלות היא משותפת). לחלקה 5 בגוש 19401 ניתן מקדם מושע 0.97 (משותף עם מדינת ישראל) לחלקה 6 בגוש 19401 ניתן מקדם מושע 0.99 שלושה בעלים פרטיים מבני משפ' חמדון.

11. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיוון, 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.

13.1.2019

1091



יוסי מור

תאריך

מס' רשיון

חתימת השמאי

שם השמאי