



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

איתמר מור – כלכלן ושמאי מקרקעין

13 נובמבר 2018



נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' 205-0465633
"אזור תעשייה משגב רה תכנון"

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מפורטת 205-0465633 (להלן "התכנית") באזור תעשייה משגב לצורך הגשתה לוועדה המחוזית ולצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. תחום האיזון אינו כולל שטחים המיוחסים למבנן 400 בחלק הצפון מערבי של התכנית לגביהם התכנית משנה רק את מגוון השימושים המותרים במבנן ואינה משנה את גודל המגרשים ו/או ייעודם. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 11 חלקות וחלקי חלקות ששטחן הכולל בתחום האיחוד וחלוקה הינו כ 173 דונם. בתחום האיזון קיימים שטחים במצב נכנס שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה. שטחים אלה אינם משתתפים באיזון והם מופיעים בסוף טבלת האיזון.



2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 13/11/2018.

3. מועד הביקור בנכסים וזהות המבקר.

ביקור בקרקע הכלולה בתחום התכנית ובסביבה נערך מס' פעמים במהלך החודשים ינואר - יוני 2017 וכן אוקטובר 2018.



4. פרטי המקרקעין

גוש	חלקות	ישוב	ועדת תכנון מקומית	ועדת תכנון מחוזית
19277	ח"ח: 12,25,33 חלקות בשלמות 13-15, 11	א. תעשייה משגב	משגב	צפון



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 ושמות מקרקעין



איתמר מור – כלכלן ושמאי מקרקעין

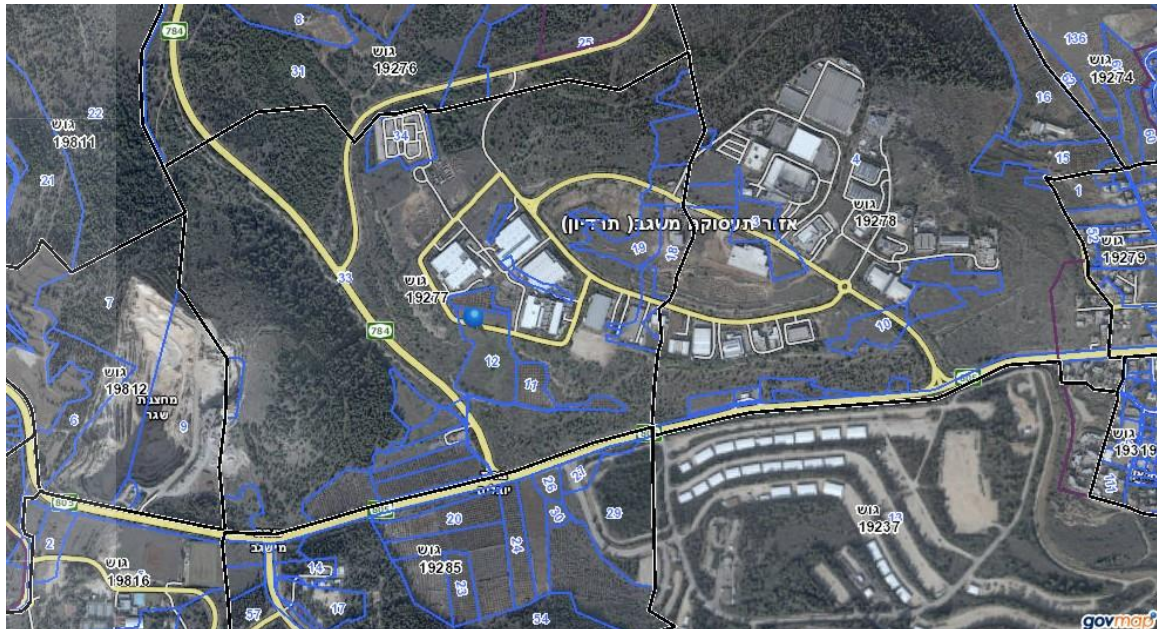
5. תיאור המקרקעין



החלקות וח"ח הנכללות בתחום האיחוד וחלוקה הן חטיבות קרקע שחלקן חקלאיות, חלקן ללא תכנון מפורט, חלקן ביעוד תעשייה וחלקן שטחי ציבור בתחום השיפוט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "משגב". החלקות נמצאות בחלק הדרום מערבי של אזור התעשייה משגב. האופי הטופוגרפי הכללי בעת שיפוע מתון מצפון לדרום. הצורה הגיאומטרית של החלקות בלתי רגולרית. הגישה למקום אפשרית דרך כביש הכניסה לאזור התעשייה המסתעף מכביש מס' 805 העובר מדרום לתחום התכנית. על הקרקע הכלולה בתחום הקו הכחול של התכנית המוצעת קיימים 4 מבנים המשמשים לתעשייה. באזור בו מצויים המבנים קיים פיתוח סביבתי הכולל, בין היתר, כבישים סלולים עם מדרכות, תשתיות מים, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב וניקוז. החלק הדרומי של המתחם אינו מפותח. על החלקות 19277/11/13 נטועים עצי זית.



להלן תצלום אוויר של הקרקע הכלולה בתחום התכנית וסביבתה.



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 – כלכלן ושמאי מקרקעין

6. המצב התכנוני

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 9 / 2
25/01/2006	1395	5485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10534 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 10534

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה ואיזון.

מטרת התכנית:

- א. רה תכנון של מבני 500, 700 באזור תעשייה משגב (תרדיון).
- ב. גיוון שימושים במבני 400.
- ג. הקצאת מגרשים למוסדות ציבור במבני 800.



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 – כלכלן ושמאי מקרקעין

התכנית קובעת הוראות בניה כדלקמן:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לזכרון	מספר יחיד מספר	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות							
תעשייה	701, 702, 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712B, 713	4650	100%	20%	100%	16			50	220	100%	4	1
תעשייה	708, 712A	3000	100%	20%	100%	16			50	220	100%	4	1
מבנים ומוסדות ציבור	822, 823	3000	100%	15%	75%	8			50	190	100%	2	1

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	701, 702, 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712B, 713	תעשייה
5	708, 712A	תעשייה
5	822, 823	מבנים ומוסדות ציבור

הערות ברמת הטבלה

- תותר הקמת גלריה בנוסף לקומה המותרת בטבלה. שטח גלריות ייכלל בחישוב אחוזי הבניה, בהתאם לשימוש שיקבע בהיתר הבנייה.
- קומות עמודים מפולשת המנצלת הפרשי גובה במגרש תחשב במניין הקומות ואחוזי הבניה.
- תותר בניית קומות מרתף לצורך חניה ושטחי שרות עד קווי הבניה. תותר חריגה מקווי הבניה עד גבולות המגרש באישור הועדה המקומית ובלבד ששטח המרתף הנמצא בין קווי הבניה לגבולות המגרש לא יבלוט מעל פני קרקע.
- ספייס: מרתף יהיה כהגדרתו בחוק. במקרה של קו בנין 0 במרתף יבוצעו קירות דיפון במלוא עוביים בתחום המגרש תוך הבטחת יציבות המגרש הסמוך ובהשגחת שכן. במקרה ותבנה תניה מקורה או תנת קרקעית, יחושב במסגרת שטחי השירות השטח המקורה לשטח השירות המותר.
- תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שרות בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש לקומה או מצטבר בכל הקומות, באישור הועדה המקומית.
- תותר העברת 10% מסה"כ השטחים למטרות עיקריות מקומות עלינות למרתף: באישור הועדה המקומית.
- מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות נפרדות או משולבות בבניין ייחשבו כשטחי שרות המותרים והקומתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל.



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 – כלכלן ושמאי מקרקעין

8. המצב המשפטי

החלקות וח"ח הנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות המצויות בבעלות פרטית ובעלות מדינת ישראל כמפורט להלן:

סידורי	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח בתחום איחוד וחלוקה במ"ר	בעלות
1	19277	11	9,998	9,998	פרטית
2	19277	12	22,706	21,251	מדינת ישראל
3	19277	13	4,216	4,216	פרטית
4	19277	14	1,454	1,454	מדינת ישראל + פרטית
5	19277	15	3,004	3,004	מדינת ישראל
6	19277	25	820	308	מדינת ישראל
7	19277	33	740,578	133,175	מדינת ישראל
			סה"כ	173,406	

להלן פירוט הנסחים:

- בהתאם לנסח מקוון מס' 17661 מתאריך 11/6/2018 השטח הרשום של חלקה 11 בגוש 19277 הינו 9,998 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש חוסין עבד אל עזיז מחמוד חלאילה (רישום ללא מספר ת.ז.). קיימת הערה בדבר אתר עתיקות. רשומה זיקת הנאה חלקה כפופה בזכות מעבר של 2 מ' לאורך הגבול המערבי לטובת גו"ח 19277/14/15.

- בהתאם לנסח מקוון מס' 173666 מתאריך 11/6/2018 השטח הרשום של חלקה 12 בגוש 19277 הינו 22,706 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש מדינת ישראל בשלמות. רשומה הערה בדבר אתר עתיקות. רשומה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7. רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה סעיף 19.

- בהתאם לנסח מקוון מס' 212563 מתאריך 11/6/2018 השטח הרשום של חלקה 13 בגוש 19277 הינו 4,216 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש חוסין עבד אל עזיז מחמוד חלאילה (רישום ללא מס' ת.ז.). רשומה הערה בדבר אתר עתיקות.



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 – כלכלן ושמאי מקרקעין

רשומה הערה בדבר הפקעה סעיפים 5 ו 7.

רשומה הערה בדבר הפקעת חלק מהחלקה סעיף 19.

רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית על פני גו"ח 19277/1.

רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית על פני גו"ח 19277/11.



- בהתאם לנסח מקוון מס' 212564 מתאריך 11/6/2018 השטח הרשום של חלקה 14 בגוש 19277 הינו 1,454 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

חסין עבד אל עזיז מחמוד חלאילה (רישום ללא מס' ת.ז.) 1/5 חלקים

מדינת ישראל 4/5 חלקים

רשומה הערה בדבר אתר עתיקות.

רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית על פני גו"ח 19277/1.

רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית על פני גו"ח 19277/15.

רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית על פני גו"ח 19277/11.



- בהתאם לנסח מקוון מס' 173674 מתאריך 11/6/2018 השטח הרשום של חלקה 15 בגוש 19277 הינו 3,004 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש מדינת ישראל בשלמות.

רשומה הערה בדבר אתר עתיקות.

רשומה זיקת הנאה חלקה כפופה לטובת גו"ח 19277/14.

רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית על פני גו"ח 19277/1.

רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית על פני גו"ח 19277/11.



- בהתאם לנסח מקוון מס' 173675 מתאריך 11/6/2018 השטח הרשום של חלקה 25 בגוש 19277 הינו 820 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

מדינת ישראל בשלמות.

רשומה הערה לפי פקודת הדרכים.

רשומה הערה בדבר אתר עתיקות.

- בהתאם לנסח מקוון מס' 173678 מתאריך 11/6/2018 השטח הרשום של חלקה 33 בגוש 19277 הינו 740,587 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

מדינת ישראל בשלמות.

רשומה הערה לפי פקודת הדרכים.

רשומה הערה על יעוד המקרקעין תקנה 27.

רשומה בדבר אתר עתיקות.



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 ושמות מקרקעין

איתמר מור – כלכלן ושמאי מקרקעין



חכירות לא רשומות

בהתאם לצילום חוזה חכירה מתאריך 6 אוגוסט 1998 שנערך בין מינהל מקרקעי ישראל לבין ניו נט נכסים (1994) בע"מ עולים הפרטים הבאים:
המקום: מ.א. משגב.
השטח: 61,739 מ"ר.
גוש 19277 חלקות 1 (בחלק), (15 בשלמות).
מגרש מס' 500 לפי תכנית מפורטת מס' 6033.
תקופת החכירה 49 שנים, החל מיום אשור העסקה 20.10.1994 ועד 19.12.2043.
קיבולת הבניה 67,913 מ"ר מבונים.

9. עקרונות גורמים ושיקולים

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

מצב נכנס

- א. המקרקעין המשתתפים באיזון הינן חלקות וחלקי חלקות בייעוד חקלאי, ללא תכנון ותעשייה.
- ב. תחום האיזון אינו כולל את החלק הצפון מערבי של התכנית שלגביו התכנית משנה את מגוון השימושים המותרים בלבד ואינה משנה את זכויות הבניה המוקנות לקרקע ו/או את גודל המגרשים – לעניין זה ראה פירוט בתקנון התכנית.
- ג. טבלת ההקצאה ואיזון מתייחסת לקרקע בתחום האיזון בלבד, כפי שהוגדר בתכנית.
- ד. בתחום האיזון קיימים 4 מבניים המשמשים לתעשייה. מבנים אלה אינם מיועדים להריסה ובמצב יוצא נשארים בבעלות מדינת ישראל. לפיכך טבלת האיזון מתייחסת לקרקע בלבד בהתעלם מקיומם של מבנים אלה. (לעניין זה ראה סעי' 6.2 ו 8.1 בתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים)
- ה. הובא בחשבון האופי הטופוגרפי של החלקות.
- ו. בתחום האיזון משתתפות חלקות חקלאיות עליהם נטועים עצי זית. שווי חלקות אלה נקבע בהתאם לניתוח שווי חלקות חקלאיות עליהם נטועים עצי זית בעלות מאפיינים דומים
- ז. הובא בחשבון גודל וצורת החלקות.
- ח. הובא בחשבון המצב התכנוני החל במקום.
- ט. הובא בחשבון אופי הבעלות בחלקות - בעלות מלאה.



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 ושמות מקרקעין



איתמר מור – כלכלן ושמאי מקרקעין

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. הובא בחשבון מחירי מגרשים באזור כפי שנקבעו במכרזי ממ"י בתחום השיפוט של משגב.
- ו. הובא בחשבון מחירי פיתוח מקובלים שנקבעו במכרזי ממ"י במקום.



10. ערכי שווי בתחום התכנית

א. קרקע לתעשייה

לצורך ההשוואה נבדקו מחיריהם מגרשים ששווקו ע"י רמ"י באזור תעשייה בר-לב בשנים 2015-2016.
 אחוזי בניה מותרים עפ"י תכנית ג/19428 הינם 220% בדומה לקרקע נשוא ההערכה.



סד'	תאריך	גו"ח	מיקום	תכנית	מהות	שטח	השווי שנקבע עפ"י שומה	ייעוד	מקדם זמן	מקדם מיקום	מחיר מתואם ללא מע"מ	מחיר מתואם למ"ר ללא מע"מ וללא פיתוח
1	24/01/2016	18507/44	א.ת. בר-לב	ג/19428	קרקע	26,639 מ"ר	6,750,000 ₪	תעשייה	1.03	0.98	6,813,450 ₪	256 ₪
2	29/11/2015	18507/44	א.ת. בר-לב	ג/19428	קרקע	9,363 מ"ר	2,262,520 ₪	תעשייה	1.05	0.98	2,328,133 ₪	249 ₪
3	27/07/2015	18507/44	א.ת. בר-לב	ג/19428	קרקע	9,546 מ"ר	2,303,000 ₪	אחסנה ומחסנים	1.05	0.98	2,369,787 ₪	248 ₪
4	27/07/2015	18507/44	א.ת. בר-לב	ג/19428	קרקע	9,363 מ"ר	2,258,000 ₪	אחסנה ומחסנים	1.05	0.98	2,323,482 ₪	248 ₪
											250 ₪	מוצע

(* המקור אתר רמ"י באינטרנט.)



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 ושמות מקרקעין



איתמר מור – כלכלן ושמאי מקרקעין

ב. קרקע חקלאית



לצורך ההשוואה נבדק מחירה של קרקע בסביבת הנכסים נשוא ההערכה תוך כדי ביצוע התאמות מיקום וזמן.

המקור מעי מידע נדלן של רשות המיסים.

מחיר מתואם למ"ר ללא מע"מ וללא פיתוח	מחיר מתואם	מקדם מיקום	מקדם זמן	ייעוד	מחיר מוערך ע"י רשות המיסים	שטח	מהות	מיקום	גו"ח	תאריך	סד'
77₪	79,200₪	1.2	1.1	חקלאי	60,000₪	1,023 מ"ר	קרקע	ממזרח לתרדיון	19278/13	08/08/2015	1
106₪	120,000₪	1	1.2	חקלאי	100,000₪	1,136 מ"ר	קרקע	ממזרח לא.ת. בר-לב	19033/12	30/08/2013	2
73₪	175,111₪	1.1	1.1	חקלאי	144,720₪	2,412 מ"ר	קרקע	מדרום לתרדיון	19278/8	17/02/2015	3
94₪	65,520₪	1.2	1.2	חקלאי	45,500₪	700 מ"ר	קרקע	בין תרדיון לאשחר	19273/5	30/04/2013	4
111₪	55,500₪	1.2	1.25	חקלאי	37,000₪	500 מ"ר	קרקע	בין תרדיון לאשחר	19273/9	02/08/2012	5
92₪	ממוצע										



הדיווח לרשות המיסים נוטה לכיוון הנמוך (לעניין זה ראה דו"ח מבקר המדינה לשנת 2013).
 בנוסף, הקרקע נשוא הערכה מצויה בתחום תכנית מאושרת ו/או גובלת בתחום תכנית מאושרת. לפיכך הנני מעריך את שווי הקרקע החקלאית בתחום תכנית זו (תכנית מס' 205-0465633) כדלקמן:
 - קרקע חקלאית בתחום תכנית מאושרת ע"ס 125,000₪ לדונם – מקדם 0.5 ביחס לקרקע בייעוד תעשייה.
 - קרקע ללא ייעוד מפורט 100,000₪ לדונם – מקדם 0.4 ביחס לקרקע בייעוד תעשייה.



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 – כלכלן ושמאי מקרקעין

ג. שטחי ציבור.



היקף השטחים הציבוריים במצב נכנס גבוהה מהיקף השטחים הציבוריים במצב יוצא - 56,022 מ"ר במצב נכנס לעומת 40,616 מ"ר במצב יוצא - הפרש של 15,406 (להלן "החלק העודף").
 כל השטח הציבורי במצב נכנס הינו בבעלות מדינת ישראל (למעט שטח קטן בגודל 17 מ"ר הרשום ע"ש הבעלים הפרטיים).
 השטחים הציבוריים במצב נכנס הופקעו ו/או אמורים היו להיות מופקעים לטובת הרשות המקומית, אולם טרם הופקעו.
 לפיכך "החלק העודף" משתתף באיזון והוא ייוחס לבעלי הקרקע הרשומים בהתאם לחישוב דלהלן:
 - המקדם שנקבע לשטחים אלה במצב נכנס הוא 0.1 ביחס לשטח בייעוד תעשייה.



להלן חישוב החלק של המדינה והחלק של הבעלים הפרטיים בחלק העודף.
 סה"כ השטח העודף 15,406 מ"ר.
 החלק המיוחס למדינה $99.970\% = 100 * [5,622 \text{ מ"ר} : (17 \text{ מ"ר} - 5,622 \text{ מ"ר})]$
 במ"ר $15,401 \text{ מ"ר} = 99.97\% * 15,406 \text{ מ"ר}$.
 היתרה 5 מ"ר הינו החלק המיוחס לפרטיים.

11. 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.

13.11.2018
 תאריך

1091
 מס' רשיון


 חתימת השמאי

יוסי מור
 שם השמאי



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

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

