



תכנית מפורטת

מספר

263-0578161

תכנית מתאר ג/6540

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

טמרה

טבלת איחוד וחלוקה ותשלומי איזון

הוכנו בהתאם לתקן 15.0 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2.4.2008

" פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה "

ועל פי תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009

הוכנה ע"י ג'מאמעה ראמי – שמאי מקרקעין

ר.מ 1732

ת.ד 1337

יפיע 16955

עקרונות שומה ללוח

הקצאות ותשלומי איזון

G'AMAMAA RAM I**ג'מאמה ראמי****Civil Engineering & Real Estate Appraiser**

JAFA OF NAZ P.O.B 1337 Code 16955

Mail : rami.eng1@gamil.com

מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין מוסמך

יפיע ת.ד 1337 מיקוד 16955

פלא : 050-2033210

1- מטרת השומה:-

מטרת חלק זה מטבלאות האיזון, הינו הצגת העקרונות, הגורמים והשיקולים באומדן שווי זכויות הבעלים בנכסים המשתתפים בתכנית המפורטת, הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שתקבע את חלקו היחסי של כ"א מהבעלים בנכסים אלה, לעומת חלקו היחסי במגרשי התמורה עפ"י החלוקה החדשה, ולקבוע את תשלומי האיזון. ובין היתר:

- א- אומדן שווי כל נכס ונכס במצב הנכנס ובמצב היוצא/המוצע.
- ב- סקירת תכונות הנכסים וקביעת מקדמי ההתאמה לשווי כל נכס.
- ג- היצמדות להוראות החוק ולתקינה השמאית.
- ד- קביעת חלקו היחסי של כל אחד מבעלי הנכס הן לפני ואחרי החלוקה המוצעת.

**2- המועד הקובע:-**

המועד הקובע הוא יום עריכת הטבלאות.

3- הביקורים במקום:-

הביקור נערך ביום 14.10.2017.

4- תיאור מתחם התכנית:-

אזור התכנית נמצא מצידה המערבי של עיריית טמרה, למקום מגיעים ע"י כבישים חקלאיים אשר גובלים את החלקה מצידה הצפוני והדרומי, סביבת מתחם התכנית מאופיינת בקרקעות חקלאיות אשר חלקם מחובר אליהם מבנים חקלאיים כגון סככות, רפתות וכו'. החלקה נטועה עצי זית מצידה המערבי.

הקרקע הכלולה בתכנית :

מס	גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	שטח משתתף בתכנית מ"ר
1	18567	2	37449	37449



G'AMAMAA RAM I

Civil Engineering & Real Estate Appraiser

JAFa OF NAZ P.O.B 1337 Code 16955

Mail : rami.eng1@gamil.com

ג'מאמה ראמי

מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין מוסמך

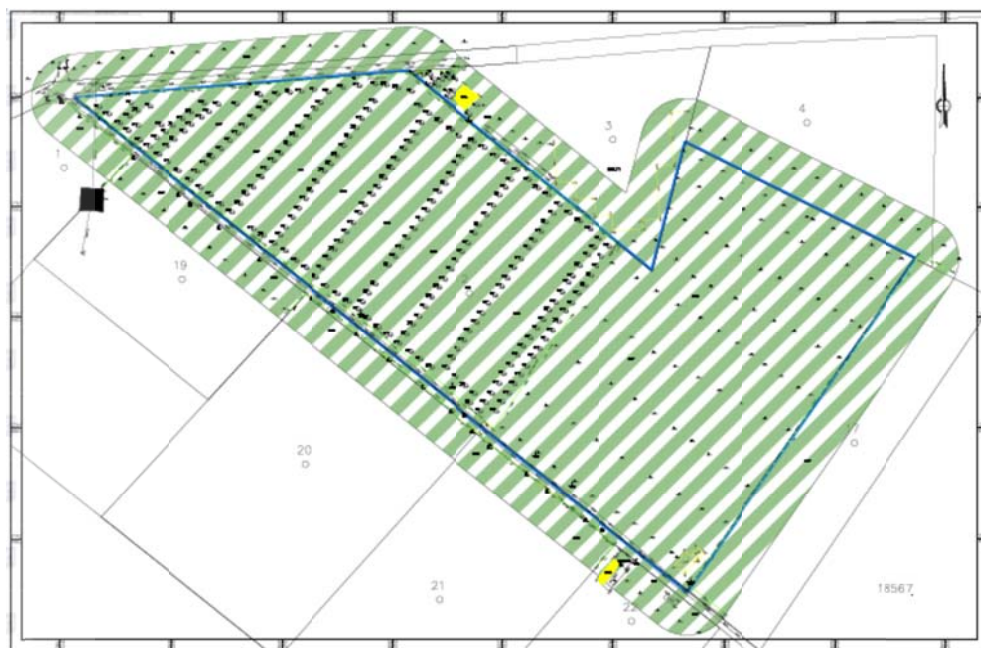
יפיע ת.ד 1337 מיקוד 16955

פלא : 050-2033210



שטחים לפי מצב מאושר לפי ג/6540 הקו הכחול

שטח חקלאי : 37449 מ"ר

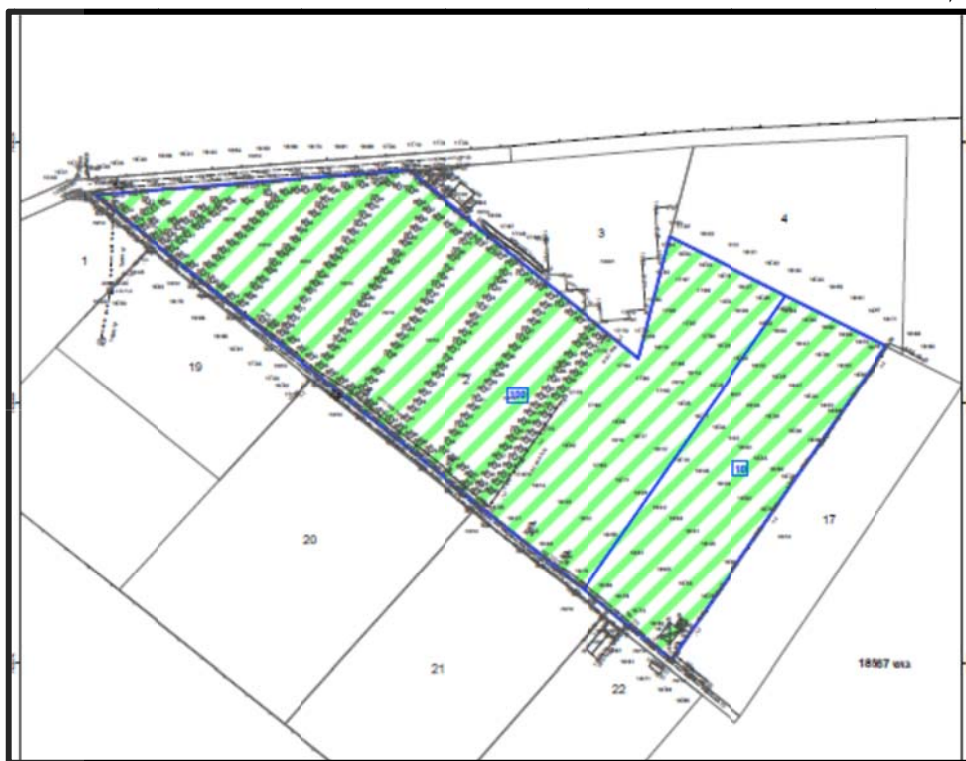




שטחים לפי מצב מוצע הכלולים באיחוד וחלוקה ללא הסכמה:

שטח חקלאי : 37449 מ"ר

אין הפרשות לדרכים ולשטחי ציבור בתחום התכנית .



5- פרטי המקרקעין, זיהוי הבעלים ואומדן השווי המוחלט, והיחסי במצב הנכנס :

מס סידורי	גוש	חלקה / מגרש	שטח החלקה	שטח בתוכנית	בעלים	מס זהות	חלק יחסי	ייעוד החלקה / המגרש	שווי המגרש בש"ח	שווי יחסי
1	18567	2	37499	9362.25	אימן חטיב	24781742	0.25	חקלאי	1405000	0.25
2	18567	2	37499	4500	יאסין מוחמד	59326942	0.12	חקלאי	675000	0.12
3	18567	2	37499							
4	18567	2	37499	9362.25	דיאב סעיד	40494478	0.25	חקלאי	1405000	0.25
5	18567	2	37499	9362.25	דיאב טארק	39928932	0.25	חקלאי	1405000	0.25
6	18567	2	37499	4862.25	ערמוש עבד אלרחמאן	213034226	0.13	חקלאי	730000	0.13
0"ה									5,620,000	1

G'AMAMAA RAM I

Civil Engineering & Real Estate Appraiser

Jafa of Naz P.O.B 1337 Code 16955

Mail : rami.eng1@gamil.com

ג'מאמעה ראמי

מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין מוסמך

יפיע ת.ד 1337 מיקוד 16955

פלא : 050-2033210

6- רשימת מגרשי התמורה :

מס תא שטח	בעלים	מס זהות	שטח מגרש הכולל	שטח המגרש המוקצה	חלק במגרש	ייעוד מגרש	מקדם	שווי חלק בש"ח	שווי יחסי
101	אימן חטיב	24781742	9362.25	9362.25	1	חקלאי	1	1405000	0.25
102	יאסין מוחמד	59326942	28086.75	4500	0.16	חקלאי	1	675000	0.12
	דיאב סעיד	40494478		9362.25	0.333	חקלאי	1	1405000	0.25
	דיאב טארק	39928932		9362.25	0.333	חקלאי	1	1405000	0.25
	ערמוש עבד אלרחמאן	213034226		4862.25	0.173	חקלאי			
ס"ה								5,620,000	1

8- עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה :

בבואי לקבוע את שווי מרכיבי התכנית לאיחוד וחלוקה ואת תשלומי האיזון, הנחו אותי העקרונות, הגורמים והשיקולים המפורטים להלן :

- טבלאות ההקצאה והאיזון בוצעו כאמור בהתאם להוראות סעיף 122, פרק ג, סימן ז לחוק התכנון והבנייה ככל שמדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- מיקום הנכס, צורתו וגודלו, והכול בהתאם לנתונים שנאספו בביקור במקום.
- המצב התכנוני המאושר כפי שניתן ללמוד אותו גם בתקנון התכנית המפורטת נשוא השומה.
- השומה נערכה בגישת השוק/ההשוואה, תוך הסתמכות על מספר של עסקאות השוואה ישירה, והשוואות עקיפות תוך בצוע ההתאמות הנדרשות.
- הנכס נשאר על כל תכונותיו הן מבחינת הייעוד והשימוש, על כן שווי מ"ר קרקע במצב הנכס והן במצב היוצא נאמד על אותו שווי אשר מוערך ע"ס 150 ₪.
- נלקחו בחשבון הוראות תכנית ג/6540 מאושרות.
- טבלאות ההקצאה אינן מחייבות תשלומי איזון.

7- נתוני שוק המקרקעין לקביעת שווי הנכסים בשני מצבי התכנון, הנוכחי והמוצע :

9. עיסקאות השוואה ונתוני שווי :

מיקום	גוש/חלקה	תאור	תאור	מקור	תאריך	מחיר למ"ר ב- ש"ח
טמרה	18558	29	חלק מחלקה חקלאית	מס שבח	12-04-2017	150
	18558	29	חלק מחלקה חקלאית	מס שבח	13-05-2017	150
	18558	24	חלק מחלקה חקלאית	מס שבח	19-06-2017	140

מנתוני שווי הנ"ל, ותוך התחשבות במקדמי התאמה מתאימים, הריני מעריך כי שווי של 1 מ"ר בייעוד מגורים א' בגבולות ה 150 ₪.



Civil Engineering & Real Estate Appraiser
JAFA OF NAZ P.O.B 1337 Code 16955
Mail : rami.eng1@gamil.com

מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין מוסמך
יפיע ת.ד 1337 מיקוד 16955
פלא : 050-2033210

השומה

לאור המפרט מעלה, ובשים לב לגורמים, השיקולים והעקרונות שפורטו, ובהסתמך בין היתר על עסקאות השוואה הגעתי לכלל דעה כי סביר לערוך את טבלת ההקצאה ותשלומי האיזון כמפורט בטופס 1 תקנה 4, והמהווה את הנספח העיקרי והיחיד לטבלאות אלה, והוא מורכב מעמוד אחד.



הטבלאות הוכנו בהתאם לתקן 15.0 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2.4.2008

"פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה"

ועל פי תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2009

וכן לפי תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), תשע"ג – 2013

(קובץ תקנות 7266, כ"ט בתמוז התשע"ג 7.7.2017)



והנני להצהיר שאין לי כל עניין אישי בעריכת הטבלה, וכי היא הוכנה במיטב הידע והנסיון המקצועי, ולפי כללי התקינה השמאית והאתיקה המקצועית.

ולראיה באתי על החתום
אינג' ראמי ג'מאמה
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין מוסמך





טבלאות הקצאה ואיזון

מצב יוצא												מצב נכנס														
מס רי	מס גוש	חלקה / מגרש	שטח החלקה	שטח בתוכנית	בעלים	מס זהות	שטח המגרש	שטח המוקצה	חלק במגרש	שטח המגרש	שטח הכולל	מס תא שטח	בעלים	מס זהות	חלק יחסי	ייעוד החלקה / המגרש	שווי המגרש בש"ח	שווי יחסי	מס תא שטח	בעלים	מס זהות	חלק יחסי	ייעוד החלקה / המגרש	שווי המגרש בש"ח	שווי יחסי	
1	18567	2	37499	9362.25	אימן חטיב	24781742	0.25	חקלאי	1405000	0.25	101	אימן חטיב	24781742	0.25	חקלאי	1405000	0.25	101	אימן חטיב	24781742	0.25	חקלאי	1405000	0.25	101	אימן חטיב
2	18567		37499	4500	יאסין מוחמד	59326942	0.12	חקלאי	675000	0.12	102	יאסין מוחמד	59326942	0.12	חקלאי	675000	0.12	יאסין מוחמד	59326942	0.12	חקלאי	675000	0.12	יאסין מוחמד	59326942	0.12
3	18567		37499	9362.25	דיאב סעיד	40494478	0.25	חקלאי	1405000	0.25		דיאב סעיד	40494478	0.25	חקלאי	1405000	0.25	דיאב סעיד	40494478	0.25	חקלאי	1405000	0.25	דיאב סעיד	40494478	0.25
4	18567		37499	9362.25	דיאב טארק	39928932	0.25	חקלאי	1405000	0.25		דיאב טארק	39928932	0.25	חקלאי	1405000	0.25	דיאב טארק	39928932	0.25	חקלאי	1405000	0.25	דיאב טארק	39928932	0.25
5	18567		37499	4862.25	ערמוש עבד אלרחמאן	213034226	0.13	חקלאי	730000	0.13		ערמוש עבד אלרחמאן	213034226	0.13	חקלאי	730000	0.13	ערמוש עבד אלרחמאן	213034226	0.13	חקלאי	730000	0.13	ערמוש עבד אלרחמאן	213034226	0.13