

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

פתיחי עואד חו'רצת שמאי מקרקעין

31/07/2018

שמאות מקרקעין לאשר את התוכנית
תקלות . רכוש . נזקית . יעוץ נדל"ן

04/02/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית 61-0490078 13/03/2018 10:32:33 נספח טבלאות איזון והקצאה



תאריך : 27/2/2018
תיק מס' : 538 ג'

לכבוד
חוסיין עבד אלחלים
כפר מנדא

א.ג.נ.,



הנדון : טבלת הקצאה ואיזון
חלקות 104, 105, 74, 75, 76 בגוש 17568
אדמות כפר מנדא





פתחי עווד חוג'יראת - שמאי מקרקעין שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . יעוץ נדל"ן

תוכן העניינים

3	1 . מטרת חוות הדעת
3	2 . הביקור בנכס
3	3 . התאריך הקובע
3	4 . תאור האזור
4	5 . תאור החלקות
4	6 . הזכויות בנכס
5	7 . ת.ב.ע
6	8 . תשריט חלוקה
7	9 . גורמים ושיקולים
8	10 . טבלאות הקצה ואיזון





פתחי עואד חוג'יראת - שמאי מקרקעין שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . יעוץ נדל"ן

1. מטרת חוות הדעת :

נתבקשתי לערוך טבלת הקצאה ואיזון בחלקות 104,105 74,75,76 בגוש 17568 לפי תשריט חלוקה ללא הסכמת הבעלים .
שערוך ע"י מודד חוסיין עבד אלחלים מיום 28/1/2016 .

2. הביקור במקום :

ערכתי ביקור במקום ביום 1/11/2016 .

3. התאריך הקובע :

תאריך עריכת חוות דעת זו.

4. תאור האזור :

אזור הקיים בקצה המזרחי של כפר מנדא , הגישה לאזור בדרך אספלט .
הפיתוח הסביבתי באזור חלקי ביותר .





פתחי עואד חוג'יראת - שמאי מקרקעין שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . יעוץ נדל"ן

5. תאור החלקות :

חלקה 74 : שטחה הרשום של החלקה 5,363 מ"ר, צורתה דמוית מלבן, טיפוגרפיה מישורית.

חלקה 75 : שטחה הרשום של החלקה 6,626 מ"ר, צורתה דמוית מלבן, טיפוגרפיה מישורית.

חלקה 76 : שטחה הרשום של החלקה 6,716 מ"ר, צורתה דמוית מלבן, טיפוגרפיה מישורית.

חלקה 104 : שטחה הרשום של החלקה 5,399 מ"ר, טיפוגרפיה מישורית (דרך).

חלקה 105 : שטחה הרשום של החלקה 6,716 מ"ר, טיפוגרפיה מישורית (דרך).

6. הזכויות בנכס :

לפי צילום נסח רישום מיום 25/11/2017.
(מצ"ב נסחי רישום).



פתחי עואד חוג'יראת - שמאי מקרקעין שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . ייעוץ נדל"ן

7. ת.ב.ע :

- תכנית ג/ 21508 - שפורסמה למתן תוקף 12/11/2015 .
על פי תוכנית זו , הקרקע מסווגת למגורים ב' וחלות עליה בין היתר הוראות הבנייה הבאות:

- אחוזי בנייה - 110% עיקרי + 18% שירות ובסה"כ 128% (לכיסוי קרקע 43%)
- מספר קומות - 3 קומות (גובה בנייה במטרים 12)
- שטח מגרש מינימאלי - 400 מ"ר .
- מס' יח"ד לדונם - 5
- קווי בניין - קדמי - 3 , אחורי וצדדי - 3 מ'

יעוד החלקה :

מגורים א' 1	= 13,107 מ"ר
ש.צ.פ	= 2.431 מ"ר
דרכים	= 3618 מ"ר
ש.ב.צ	= 430 מ"ר
<hr/>	
סה"כ	= 19,586 מ"ר





פתחי עואד חוג'יראת - שמאי מקרקעין

שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . יעוץ נדל"ן

8. תשריט חלוקה :

יעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש
מגורים ב'	372	4
מגורים ב'	593	11
מגורים ב'	372	23
מגורים ב'	743	7
מגורים ב'	552	6
מגורים ב'	1483	19
מגורים ב'	1,140	10
מגורים ב'	845	8
מגורים ב'	845	9
מגורים ב'	897	13
מגורים ב'	793	14
מגורים ב'	943	26
מגורים ב'	1,292	30
מגורים ב'	400	28
מגורים ב'	400	29
מגורים ב'	563	20
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2460	5
דרך מאושרת	2608	1
דרך מאושרת	35	2
דרך מאושרת	118	3
דרך משולבת	188	31
דרך משולבת	192	32
מגורים ב	400	25
דרך מאושרת	420	34
מגורים ב	458	35
מגורים ב	474	27



פתחי עואד חוג'יראת - שמאי מקרקעין

שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . יעוץ נדל"ן

	19,586	סה"כ
--	--------	------

9 . שיקולים ועקרונות :

א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה .
 דרישה זו אין פירושה שהמגרש החדש חייב להיות בתחום המגרש המקורי או סמוך לו . פירוש כזה מסכל את כוונת המחוקק הדורש להגיע לפתרון אופטימאלי ככל שניתן (בג"צ 4914/91 – איראני נ. שר הפנים) . האיזון נעשה תחת הנחת עבודה מושכלת כי ההבדלים הפיזיים בין המגרשים מתאיינים לאור הפריבלגיות והחסרונות בכל מגרש ומגרש ביחס ליתר המגרשים בתכנית.

א1. שווי יחסי במקום שווי מוחלט:

מכוון שאין המחירים יציבים באזור הזה והם משתנים בדינאמיות רבה והיות ואין תשלומי איזון השווי נקבע לפי שווי אקוולנטי בנקודות .



ב. יש לשמור על השווי היחסי, ז"א שוויו של המגרש החדש ביחס לשווי סך כל המגרשים החדשים יהיה ככל האפשר כשווי מגרשו המקורי של הבעל ביחס לשווי סך כל המגרשים הישנים. האיזון היחסי שצריך להישמר הינו בשווי המגרש ולא בגודלו.
 (בג"צ 4914/91 הנ"ל ו ת.א 100/91 ועדה מקומית חיפה נ. חברת החשמל).

ג. בהעדר אפשרות לשמור על השווי היחסי יאוזנו הפערים בין הבעלים השונים בתשלומי איזון.

ד. מחירי מקרקעין באזור.

ה. מיקומו של הנכס במסגרת המרקם הכללי של כפר מנדא והאזור .

ו. שטחי המגרשים המוצעים , מידותיהם , צורתם , מצב תכנוני והגישה אליהם .

ז. התחשיב בנקודות .

ח. מקדם אחיד לכל המגרשים .





פתחי עווד חוג'יראת - שמאי מקרקעין שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . יעוץ נדל"ן

ט. לפי הסכם מכר , חוסיין עבד אל חלים קנה חלקים מהמוכרים הנ"ל

- עיזבון המנוח פאיז קאסם עיסאוי
- קדח ח'אלד
- סאלח עבד אלחלים
- מחמוד עבד אלחלים
-

10. טבלאות הקצאה ואיזון :

ראה טבלת אקסל מצורפת.





פתחי עואד חוג'יראת - שמאי מקרקעין

שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . יעוץ נדל"ן

- הערה : נלקח בחשבון אחוז הפרש לצורכי ציבור במצב נכנס , שטח זה במצב נכנס מתחת לקו התחתון כי שיעור ההפרשה לא שווה מכל חלקה
- חלקה 74 אחוז ההפרשה לצרכי ציבור = 28%
 - חלקה 75 אחוז ההפרשה לצרכי ציבור = 28%
 - חלקה 76 אחוז ההפרשה לצרכי ציבור = 33.4%



- הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס הנדון וכי חוות דעתי זו , נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית .

- 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 .



1648
מס' רישיון

27-02-2018
תאריך



חתימת השמאי

פתחי חוג'יראת
שם השמאי

