

# אהרון בוצ שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT



## חוות דעת של שמאי מקרקעין



טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בחלק משטח תוכנית מועדפת לדיור תמל / 1054, "מג'ד אל כרום - מתחם 13", מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם, תוכנית בסמכות הותמ"ל

(חודש דצמבר שנת 2020)



ביחס לתקן מספר 15 בלבד



חברי לשכת שמאי מקרקעין בישראל



# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT



1

היום הקובע : 1 בינואר 2019

יום עדכון עריכת המסמך : 15 בדצמבר 2020

5664/20

טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש  
ללא הסכמת בעלים,

לפי פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965,

בחלק משטח תוכנית מועדפת לדיור תמל / 1054,

"מגד אל כרום – מתחם 13",

מרחב תכנון מקומי בית הכרם

(חלק ממסמכי תוכנית מפורטת תמל / 1054)



## 1. זיהוי המקרקעין



מהות	:	מתחם קרקע בייעוד אזור משולב, חקלאי, דרכים, שמורת טבע, יער, שטח ללא תכנון מפורט, שיעודות מתוכנן לשינוי יעוד למגורים ב', מגורים ומשרדים שטחי ציבור נלווים ושמורת טבע
הקרקע	:	גושים/חלקות : כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון מגרשים/תאי שטח: כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון (להלן: מתחם תוכנית מועדפת לדיור תמל / 1054)
סך שטח קרקע בתוכנית	:	647,074 מ"ר (ע"פ תשריט המודד <sup>1</sup> )
סך שטח קרקע לאיחוד וחלוקה מחדש	:	407,987 מ"ר (ע"פ הגדרת המודד 1)
שטח החלקות והמגרשים	:	כמפורט בטבלת איחוד וחלוקה
המיקום	:	מתחם 13, מגד אל כרום



מסמך זה כולל 12 עמודים וטבלת הקצאה ואיזון על נספחיה.



<sup>1</sup> תשריט מודד שנמסר לי ביום 15/12/2020.

**אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין****AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT**

2

**2. מטרת חוות הדעת**

2.1 לבקשת יזמי תוכנית מועדפת לדיור, תמל / 1054 - משרד הבינוי והשיכון, ערכתי טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בהתאם להנחיות פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

2.2 טבלת ההקצאה ואיזון נערכה בהתאם להוראות תקן מספר 15, של הועדה לתקינה שמאית, במועצת שמאי המקרקעין, כפי שאושר במועצת שמאי המקרקעין ביום 2 באפריל 2008.

2.3 בנוסף, צורניות טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009, שפורסמו בקובץ תקנות 6766, מיום כ"ג באדר התשס"ט, 19 במרץ 2009, ועדכון לתקנות אלו שפורסמו בקובץ תקנות 7266, מיום כ"ט בתמוז התשע"ג, 7 ביולי 2013.

2.4 הטבלה נערכה כחלק ממסמכי תוכנית מועדפת לדיור תמל / 1054, במרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם. השטח לאיחוד וחלוקה הינו חלק משטח התוכנית (ולא כל תחום התוכנית).

2.5 לצורך הכנת הטבלה הוצגו בפני, בין היתר, על ידי יזמי ועורכי התוכנית, תקנון, ותשריט מוצעים לתוכנית המתוכננת.

**3. תאריך הביקור בנכס ותאריך קובע לטבלת ההקצאה והאיזון**

3.1 נערך ביקור בסביבה ובמתחם הקרקע המיועד לתוכנית, על ידי אהרון בוז, שמאי מקרקעין, בימים 7 בפברואר 2018, 17 באפריל 2018, 29 בנובמבר 2018 ו- 6 באוגוסט 2020.

3.2 התאריך הקובע לחוות הדעת 10 בינואר 2019.

3.3 המסמך עודכן פעם אחרונה ביום 15 בדצמבר 2020, לאחר שמיעת ההתנגדויות בהפקדת התוכנית בשנית (לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965), בשל שינויים בתכנון התוכנית, בין היתר, בהתאם להוראות הותמ"ל והחוקר שמונה לתוכנית אדריכל אבי חינקיס.

יודגש כי אופן עריכת טבלת ההקצאה והאיזון, לרבות תחשיב השווי היחסי, הנכנס והיוצא, נערכו בהתאם להוראות שניתנו לצוות התכנון ולחתום מטה, על ידי הותמ"ל והחוקר אדריכל אבי חינקיס, בהתייחס לשמיעת ההתנגדויות בהפקדת התוכנית לראשונה ובשנית (106 ב').

**אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין****AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT**

3

**4. תיאור הסביבה**

מתחם הקרקע המיועד לתוכנית תמל /1054, ממוקם במערב הישוב מגיד אל כרום. מגיד אל כרום הינו ישוב ערבי מוסלמי. הישוב ממוקם בבקעת בית הכרם בגליל המערבי, צפונית ובשכנות מצפון לכביש ארצי מספר 85. הישוב מאוגד מוניציפאלית כמועצה מקומית.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בשימושים ותכליות חקלאיים- בעיקרם מטעי זיתים או שאינו בשימוש בשל טופוגרפיה תלולה. סביבת הקרקע אינה מפותחת.

**5. תיאור המתחם המיועד לאיחוד וחלוקה**

המתחם המיועד לאיחוד וחלוקה מהווה חלק משטח התוכנית. צורתו של מתחם הקרקע אי רגולרית. במתחם הפרשי גבהים נכרים (עלייה מ – 200 מ' לכ- 340 מ'), בשטח קצר. תחום התוכנית המיועד לאיחוד וחלוקה כולל מאה שלושים ואחד חלקות וחלקי חלקות קרקע רשומות.

שטח הקרקע המיועד לאיחוד וחלוקה כ – 407,987 מ"ר.

(להלן הקרקע מושא חוות הדעת המיועדת לאיחוד וחלוקה).

מתחם הקרקע המיועד לאיחוד וחלוקה תחום כמפורט:

מדרום : כביש ארצי מספר 85, בקטע עכו – כרמיאל.

מצפון : מצוק הררי מדרום לקיבוץ פלך ושולי שמורת הר גמל.

ממערב : דרך ביטחון ומעבר לה שמורת הר גמל.

ממזרח : גרעין הישוב מגיד אל כרום.

הקרקע בבעלות פרטית, מדינת ישראל, חברת הימנותא, האפוטרופוס על נכסי נפקדים (חלק מצומצם וזניח) ורשות הפיתוח.

בתחום לאיחוד וחלוקה מספר מועט של מבני מגורים וסככות חקלאיות (11 מהם לפחות בבניה קשיחה למגורים שאינם מיועדים להריסה לאחר אישור התוכנית).

# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

## 6. הרקע התכנוני

6.1 על הקרקע המיועדת לאיחוד וחלוקה חלות בין היתר תוכניות בנין העיר הבאות:

תוכניות מתאר ארציות, מקומיות ומפורטות: המקור, בין היתר, סעיף 1.6 לתקנון התוכנית המוצעת, לרבות תיאור התייחסות התוכנית המוצעת לתוכניות שבתוקף.

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמנ/ 9 /2	כפיפות	כפיפות בהתאם לגמישות.	5696	3711	30/07/2007
תמא/ 1 /35	כפיפות	אישור עפ"י סעיף 7.1 (ס"ק 2)	7299	8438	07/07/2016

וממידע המצוי בידי הועדה המקומית לתכנון ובניה:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10523	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10523 ממשיכות לחול.	5327	3944	07/09/2004
ג/ 12044	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12044 ממשיכות לחול.	5998	5788	14/09/2009
ג/ 12966	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12966 ממשיכות לחול.	5866	383	18/11/2008
ג/ 14435	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14435 ממשיכות לחול.	6377	2582	15/02/2012

6.2 בהתאם לרצף התוכניות החלות על הקרקע להלן תיאור ייעודי השטחים הכלולים בתחום לאיחוד וחלוקה בחתך תוכניות וחלקות. מקור הנתונים משרד מודדי התוכנית חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ.

# אהרון בוצ שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

הטבלה במ"ר:

שטח ללא תכנון מפורט	10523/ג	12966/ג	14435/ג		שטח נכלל בתחום איזון וחלוקה במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלק/כל החלקה	מס' חלקה	מס' גוש	מס'ד
	שטח חקלאי	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	שמותר טבע						
29,315				23,410	52,725	529,463	חלק	1	19031	1
9,404			58		9,462	119,503	חלק	6	19031	2
10,326					10,326	11,280	חלק	7	19031	3
21,694					21,694	21,694	מלא	8	19031	4
1,252				3,324	4,576	4,576	מלא	9	19031	5
9,748			509		10,257	10,257	מלא	10	19031	6
8,589			10,435		19,024	19,024	מלא	11	19031	7
390					390	1,012	חלק	21	19031	8
1,282			33		1,315	2,803	חלק	37	19031	9
239					239	386	חלק	38	19031	10
568					568	568	מלא	39	19031	11
		314			314	2,447	חלק	2	19036	12
12		457			469	470	חלק	3	19036	13
242		34			276	276	מלא	4	19036	14
1,157		734			1,891	2,845	חלק	5	19036	15
58		52			110	1,854	חלק	6	19036	16
2,615					2,615	3,784	חלק	7	19036	17
1,197		137			1,334	1,880	חלק	9	19036	18
1,945					1,945	1,945	מלא	10	19036	19
2,658		229			2,887	3,856	חלק	11	19036	20
414					414	709	חלק	15	19036	21
324					324	324	מלא	16	19036	22
860					860	830	חלק	17	19036	23
896					896	1,049	חלק	18	19036	24
3,101					3,101	3,101	מלא	19	19036	25
2,819					2,819	3,000	חלק	20	19036	26
3,582					3,582	3,768	חלק	21	19036	27
1,890					1,890	1,890	מלא	22	19036	28
1,804					1,804	1,804	מלא	23	19036	29
2,303					2,303	2,303	מלא	24	19036	30
3,341					3,341	3,341	מלא	25	19036	31
1,053		710			1,763	2,959	חלק	26	19036	32
1,897					1,897	2,780	חלק	28	19036	33
441					441	1,077	חלק	29	19036	34
959					959	2,222	חלק	31	19036	35
2,250					2,250	2,270	חלק	32	19036	36
1,443					1,443	1,443	מלא	33	19036	37
1,125					1,125	1,125	מלא	34	19036	38
4,784					4,784	5,120	חלק	35	19036	39
5,240					5,240	5,529	חלק	36	19036	40
681					681	681	מלא	37	19036	41
823					823	823	מלא	38	19036	42
3,146					3,146	3,146	מלא	39	19036	43
663					663	663	מלא	40	19036	44
751					751	751	מלא	41	19036	45
3,426					3,426	3,426	מלא	42	19036	46
551					551	551	מלא	43	19036	47
1,060					1,060	1,060	מלא	44	19036	48
1,209					1,209	1,209	מלא	45	19036	49
1,234					1,234	1,234	מלא	46	19036	50
1,210					1,210	1,210	מלא	47	19036	51
1,668					1,668	1,668	מלא	48	19036	52
2,044					2,044	2,044	מלא	49	19036	53
3,337					3,337	3,337	מלא	50	19036	54
3,497					3,497	3,497	מלא	51	19036	55
4,744					4,744	5,036	חלק	52	19036	56
2,435					2,435	2,773	חלק	88	19036	57
3,381					3,381	3,846	חלק	89	19036	58
3,302					3,302	3,584	חלק	90	19036	59
4,912					4,912	4,912	מלא	91	19036	60
1,472					1,472	1,472	מלא	92	19036	61
3,013					3,013	3,013	מלא	93	19036	62
2,240					2,240	2,240	מלא	94	19036	63
3,515					3,515	3,515	מלא	95	19036	64
3,854					3,854	3,854	מלא	96	19036	65
2,340					2,340	2,340	מלא	97	19036	66
1,822					1,822	1,822	מלא	98	19036	67
2,266					2,266	2,266	מלא	99	19036	68
4,688					4,688	4,688	מלא	100	19036	69
3,735					3,735	3,735	מלא	101	19036	70

# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

שטח ללא תכנון מפורט	14435/ג			שטח נכלל בתחום איחוד וחלוקה במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלק/כל החלקה	מס' חלקה	מס' גוש	מס' ד	
	10523/ג	12966/ג	14435/ג							
שטח מקלאי	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	שמורת טבע							
4,731				4,731	4,731	מלא	102	19036	71	
3,272				3,272	3,272	מלא	103	19036	72	
747				747	1,062	חלק	104	19036	73	
3,251				3,251	3,251	מלא	105	19036	74	
1,135				1,135	1,135	מלא	106	19036	75	
3,523				3,523	3,523	מלא	107	19036	76	
2,437				2,437	2,437	מלא	108	19036	77	
2,096				2,096	2,096	מלא	109	19036	78	
3,262				3,262	3,262	מלא	110	19036	79	
3,509				3,509	3,509	מלא	111	19036	80	
5,846				5,846	5,846	מלא	112	19036	81	
4,214				4,214	4,214	מלא	113	19036	82	
1,362				1,362	1,519	חלק	114	19036	83	
1,827				1,827	2,004	חלק	115	19036	84	
1,881				1,881	2,056	חלק	117	19036	85	
2,761				2,761	3,004	חלק	118	19036	86	
1,784				1,784	1,784	מלא	119	19036	87	
1,423				1,423	1,423	מלא	120	19036	88	
3,458				3,458	3,458	מלא	121	19036	89	
1,105				1,105	1,105	מלא	122	19036	90	
5,135				5,135	5,135	מלא	123	19036	91	
1,414				1,414	1,414	מלא	124	19036	92	
1,618				1,618	1,618	מלא	125	19036	93	
2,090				2,090	2,090	מלא	126	19036	94	
1,919				1,919	1,919	מלא	127	19036	95	
2,280				2,280	2,280	מלא	128	19036	96	
51				51	51	מלא	129	19036	97	
133				133	133	מלא	130	19036	98	
2,465				2,465	2,465	מלא	131	19036	99	
1,647				1,647	1,647	מלא	132	19036	100	
2,720				2,720	2,720	מלא	133	19036	101	
3,096				3,096	3,096	מלא	134	19036	102	
2,484				2,484	2,484	מלא	135	19036	103	
2,410				2,410	2,410	מלא	136	19036	104	
3,811				3,811	3,811	מלא	137	19036	105	
1,445				1,445	1,445	מלא	138	19036	106	
799				799	799	מלא	139	19036	107	
3,438				3,438	3,438	מלא	140	19036	108	
2,924				2,924	2,924	מלא	141	19036	109	
4,115				4,115	4,115	מלא	142	19036	110	
3,336				3,336	3,643	חלק	143	19036	111	
1,823				1,823	2,017	חלק	144	19036	112	
5,677				5,677	5,858	חלק	145	19036	113	
5,335				5,335	5,496	חלק	146	19036	114	
5,222				5,222	5,537	חלק	147	19036	115	
3,936				3,936	3,936	מלא	148	19036	116	
705				705	710	חלק	149	19036	117	
754				754	825	חלק	150	19036	118	
2,387				2,387	2,675	חלק	163	19036	119	
2,107				2,107	2,403	חלק	164	19036	120	
1,935				1,935	2,245	חלק	165	19036	121	
1,643				1,643	1,940	חלק	174	19036	122	
2,621				2,621	3,139	חלק	175	19036	123	
4,145	189			4,334	5,206	חלק	176	19036	124	
1,767	284			2,051	2,472	חלק	177	19036	125	
	1,284			1,284	53,913	חלק	207	19036	126	
431				431	441	חלק	208	19036	127	
70				70	79	חלק	209	19036	128	
375				375	385	חלק	210	19036	129	
193				193	203	חלק	211	19036	130	
5,668				5,668	11,167	חלק	212	19036	131	
<b>365,794</b>	<b>1,757</b>	<b>2,667</b>	<b>11,035</b>	<b>26,734</b>	<b>407,987</b>	<b>סה"כ שטח התכנית במ"ר</b>				
<b>89.66%</b>	<b>0.43%</b>	<b>0.65%</b>	<b>2.70%</b>	<b>6.55%</b>		<b>סה"כ שטח התכנית באחוזים</b>				

# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

6.3 תוכנית בנין עיר מתוכננת – מושא טבלת ההקצאה והאיזון: תוכנית מועדפת לדור תמל / 1054:

מטרת התוכנית המוצעת הקמת שכונה חדשה במערב הישוב מגיד אל כרום המתוכננת לכלול מבני מגורים, מוסדות ציבור, מסחר שכונתי, מגורים ומשרדים (מצפון ובשכנות לכביש ארצי מספר 85) ושטחים ציבוריים פתוחים.

שטח התוכנית כ – 647,074 מ"ר ע"פ הגדרת המודד. התוכנית חלה על חלקות וחלקי חלקות קרקע הרשומות בפנקס הזכויות, כמפורט:

מגיד אל כרום - מתחם 13 - רשימת גושים וחלקות - קו כחול			
גוש	סוג הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19030	מוסדר	-	15,23-24,30
19031	מוסדר	8-11,38-39	1-2,6-7,13,15,17,21,26-27,37
19032	מוסדר	-	18,37-38
19036	מוסדר	1-10,16,19,22-29,31-34,37-51,91-113,119-142,148,214	11,14-15,17-18,20-21,30,35-36,52,88-90,114-115,117-118,143-147,149-150,163-165,174-177,207-212,215,217
19039	מוסדר	-	1

ביחס לחלקות וחלקי החלקות המשתתפות מובא תיאור שטחים, בעלויות ושיעורם, הערות ועוד בחלק הנכנס (קיים) בטבלת ההקצאה והאיזון (לצורך פישוט המסמך לא יתואר גם כאן).

התוכנית תכלול הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון בחלק מתחום התוכנית.

התוכנית מציעה בינוי בהיקף 1,795 יח"ד. תמהיל המגורים וטיפוסי הבניה הותאמו לאופי הטופוגרפי שבתחום התוכנית, המאופיין בהפרשי גבהים. בדרום (מישור לאורך ומצפון לכביש 85) בגובה כ – 200 מ' מעל פני הים והתרוממות לכיוון צפון (הגבוה) עד לכדי כ – 340 מ' מעל פני הים.



**אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין****AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT**

8

התוכנית קובעת מגרשים וזכויות בניה, כמפורט בתקנון התוכנית המוצעת, בסעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה, מצב מוצע (מפאת מגבלות תצוגה גראפיות לא הועתקה הטבלה למיקום זה והיא מצורפת כנספח לחוות הדעת).

לעניין איחוד וחלוקה לרבות הפרשות לצרכי ציבור קבע התקנון בסעיף 6.13:

<b>איחוד וחלוקה</b>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>

לעניין ההפקעות לצרכי ציבור קבע התקנון בסעיף 6.14:

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ואינם כלולים בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>

6.4 חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכלית. הרקע התכנוני מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה להערכה. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, לרבות מידע לצרכי תכנון, יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

9

## 7. הזכויות במקרקעין

7.1. בהתאם להעתק פלטי רישום זכויות, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 8 בינואר 2019, מפנקס הזכויות נצרת, עולה בין היתר תמצית פרטי הרישום הרלוונטיים למטרת חוות הדעת המפורטים בחלק מצב נכנס בטבלת האיחוד וחלוקה. הפרטים הינם השטח הרשום, שמות בעלי הזכות, חלקם של בעלי הזכות בבעלות, הערות, שעבודים ועוד. מטעמי יעילות ובכדי לא להעמיס מלל לא צוינו שוב פרטים אלו. למען הסר כל ספק, לצורך קבלת מידע כולל יש לעיין בנסחי רשום.

הערה: פלט מידע המופק באמצעות האינטרנט, מפנקס הזכויות, אינו מהווה נסח רישום מאושר, או העתק רישום, כמשמעותן בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל – פיו.

7.2. הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה. אין להסתמך על האמור ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך חוות הדעת. חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית באשר לנכס והזכויות בו. חוות דעת משפטית, לאמור, יש לקבל ממשפטן / עו"ד.

## 8. עקרונות השומה

שווי השוק המשמש בסיס לשווי הזכות בחלקות נכנסות ובמגרשי התמורה היוצאים, הוערך בהתאם ל"עקרון השימוש היעיל והטוב" למקרקעין כאילו היו קרקע ריקה (בהתאם להוראות תקן 15 המוסברים בין היתר בסעיף 9.4).

**אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין****AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT**

10

**9. גורמים ושיקולים**

9.1 הבאתי בחשבון את הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, בדבר עריכת טבלת איחוד וחלוקה מחדש, לרבות הוראות סעיף 122 בכלל וסעיף 122 (1) בפרט, בדבר הצורך בקרבה גאוגרפית במידת האפשר (תלוי במגבלות תכנון, כמות המשתתפים הרבה וחלקי הזכויות הרבים) בין חלקת מקור למגרש / תא שטח המוקצה בתמורה.

במקביל ולאור הבקשות במפגשי שיתוף ציבור ובדיון בהתנגדויות לאחר פרסום התוכנית להפקדה לראשונה, ובדיון בהתנגדויות לאחר הפקדה שניה (לפי סעיף 106. ב', לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965), נעשה ניסיון בהוראת החוקר הממונה לתוכנית והותמ"ל, לאחד זכויות בעלי אותה זכות (אותו שם לפי מספר תעודת זהות) בחלקות שונות, בהקצאה במגרש או תא שטח אחד, וכן לאחד בעלי זכות שביקשו בהתנגדות להתאחד. השיוך (עד כמה שניתן) לקבוצות בוצע בתיאום עם המועצה המקומית באמצעות הותמ"ל.

9.2 בהתבסס על תקן 15 השמאי, סעיף 9, ובהתייחס לאי יציבות מחירים ושוק לא ברור (אין עסקות ברורות או/ו אין עסקות כלל) בישוב מגיד אל כרום, בחרתי לעשות בטבלה זו שימוש בערכי שווי אקוויוולנטיים (ולא כספיים). אומדן השווי היחסי במצב נכנס נקבע בהתייחס למקובל בשוק המקרקעין בכפר (בדגש על קרקעות סחירות) בו המסחר מבוצע בהתייחס לשטח הקרקע ולו דווקא זכויות הבניה המוקנות לקרקע. במצב יוצא בדרך דומה וביצוע התאמות מיקום וגודל כלכלי.

9.3 במצב יוצא: שטחים לא סחירים – שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, שביל, דרכים, חניון ושמורת טבע, הוכנסו לטבלה במצב יוצא / חדש - בשווי יחסי 0%.

9.4 בתחום הקרקע המיועדת לאיחוד וחלוקה קיימים מחוברים. מרבית שוויים של המחוברים שווה במצב נכנס ובמצב יוצא בשל מיקומם בתוך תחום מגרשים מתוכננים למגורים (כמוצג גם בתשריט התוכנית) וניתן להכשירם. יתרתם (אלו המיועדים להריסה) ללא היתר בניה. לפיכך, ע"פ הנחיות תקן 15 השמאי, אין פיצויי בגין מחוברים והאיזון נערך בהתאם לשווי הזכות בקרקע כריקה.

9.5 שווי הבסיס לטבלה הינו שווי זכות הבעלות בקרקע כנקייה מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

**אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין****AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT**

11

9.7 מספרם הרב של בעלי הזכות חייב אותי לפצל את החלק היוצא בטבלת הקצאה והאיזון לשתי טבלאות. טבלה ראשית עיקרית וטבלה משלימה בה מצוינים כל בעלי הזכות הפרטיים, בתחום לאיחוד וחלוקה. ציון כל בעלי הזכות (מאות רבות) בטבלה העיקרית, וזכותם, היה מקשה על קריאתה, ולפיכך על הבנתה.

טבלה עיקרית הינה כמקובל, ע"פ הגדרת תקנות איחוד וחלוקה.

בטבלה המשלימה (ששמה - "טבלת קבוצת הפרטיים") - כל בעלי הזכות שאינם מקבלים הקצאה בשלמות - 100% (מרבית בעלי הזכות), פורט לגביהם חלקם היחסי להקצאה בתא השטח ושטח קרקע יחסי נגזר, בחתך כל אחד מתאי השטח המתוכננים.

הקשר בין טבלת מצב יוצא עיקרית לטבלה משלימה למצב יוצא ("טבלת קבוצת הפרטיים") הינו המספר הסידורי למצב חדש.

הקשר בין טבלת מצב נכנס לטבלת מצב יוצא הינו ציון מספר שורה ומס"ד בטבלת מצב נכנס ולקשר בין הטבלאות ב"טבלת קבוצת הפרטיים" - מצב יוצא, בשני הטורים הימניים.

**10. טבלת איחוד וחלוקה מחדש**

10.1 מצורפת טבלת איחוד וחלוקה מחדש - ללא הסכמת בעלים על פי הוראות

פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

טבלת האיחוד וחלוקה נערכה בהתאם להוראות תקן מספר 15, של הועדה לתקינה שמאית, במועצת שמאי המקרקעין, כפי שאושר במועצת שמאי המקרקעין ביום 2 באפריל 2008.

צורניות טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט - 2009, שפורסם בקובץ תקנות 6766, כ"ג באדר התשס"ט, 19 במרץ 2009 ועדכון לתקנות אלו שפורסמו בקובץ תקנות 7266, מיום כ"ט בתמוז התשע"ג, 7 ביולי 2013.

המשך בעמוד הבא:

**אהרון בוך שמאות וניהול מקרקעין****AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT**

12

10.2 מגבלות ותוקף השימוש בחוות הדעת: חוות הדעת מיועדת לשימוש והסתמכות רשויות התכנון, לצורך אישורה כחלק ממסמכי תוכנית מועדפת לדיור תמל / 1054, בלבד. הטבלה נערכה כמוסבר בסעיף 3.3. חוות הדעת אסורה לשימוש על ידי כל אדם או גוף אחרים, כולל בעלי הזכות בנכס ואסורה לשימוש עבור מטרה אחרת, לרבות איסור על שימוש בחוות הדעת כבסיס לגביית היטלי השבחה, תביעת פיצויים בגין אישורה של תוכנית וכבטוחה לקבלת אשראי או משכנתא.

חוות הדעת נכונה ליום הקובע בלבד. חוות הדעת מהווה כלי תכנוני בלבד ואינה מהווה ראייה משפטית לזכויות במקרקעין של מחזיקים המתגוררים במקרקעין. חוות הדעת אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי. עורך חוות הדעת לא יהיה אחראי להסתמכות אחרת כלשהי, מלבד האמור. הפרשנות לסעיף זה תהיה פוזיטיביסטית.

10.3 הצהרות: הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין מושא 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, וע"פ הכללים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

רצ"ב:

טבלת הקצאה ואיזון – ללא הסכמת בעלים ומסמכים נלווים לטבלה.



על החתום

אהרון בוך שמאי מקרקעין

