

תאריך: 03.06.2020
מספרנו: רפ/3.20-2500

נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מספר 257-0735506

"איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהמשך לתכנית ג/20388, מתחם 3 – כפר כנא"

1. מטרת חוות הדעת:



חוות דעת זו ערוכה בהתאם להזמנת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים" שהינה יוזמת התכנית (להלן – "הועדה" / "המזמינה"), וזאת לצורך הכנת טבלת איזון (להלן – "הטבלה") כחלק מתכנית מספר 257-0735506 "איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהמשך לתכנית ג/20388, מתחם 3 – כפר כנא" (להלן – "התכנית").

התכנית מהווה תכנית מפורטת המוגשת בהמשך לתכנית מאושרת מספר ג/20388, אשר בה מסומן שטח התכנית דגן כחלק ממתחם המיועד לאיחוד וחלוקה.

גושים וחלקות כלולים בתכנית – גוש 17386 - חלקות 8 עד 16, ו- 19 עד 21 בשלמותן, בשטח כולל של כ- 46.8 דונם.

הבעלות במתחם היא לרשות מקרקעי ישראל ולמספר בעלים פרטיים בחלקים שונים.



2. המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לשומה הינו - 03.06.2020.

3. ביקור במקום

נערכו מספר ביקור בנכס ובסביבתו ע"י הח"מ, כאשר המאוחר מבניהם נערך ביום 24.02.2020.

4. פרטי המקרקעין – (להלן – "הנכס" / "המתחם")

גוש: 17386.

חלקות: 8 עד 16 ו- 19 עד 21 בשלמותן.

כתובת: כפר כנא.

מרחב תכנון: ועדה מקומית - "מבוא העמקים", ועדה מחוזית - "צפון".



5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת, ממוקם בחלקו הצפוני של הישוב כפר כנא, מערבית לכביש מס' 754 ומזרחית לאזור התעשייה של הישוב.

סביבת הנכס מחולקת לאזורים כמתואר להלן:

חלק ממוקם צפונית לנכס – חלק זה, מהווה שטח פתוח, המשמש כאזור חקלאי נטוע בעתים זית ברובו. הפיתוח הסביבתי בחלק זה, הינו חקלאי (פיתוח חלקי כולל דרכי עפר).



תאריך: 03.06.2020

מספרנו: רפ/3.20-2500

חלק ממוקם מזרחית ודרומית לנכס – חלק זה, מהווה שטח בנוי למגורים ברובו, לצד מספר מגרשים אשר עליהם קיימת בניה לשימושים מגוונים כמו מבני ציבור, מסחר, מסחר ומלאכה, שטח לתחנת תדלוק ושטח לשירותי דרך. פיתוח סביבתי בחלק זה מלא (כולל כבישים מעובדים, תשתיות חשמל וביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכו').

חלק ממוקם מערבית לנכס – חלק זה, מהווה שטח פתוח ברובו, המשמש כאזור חקלאי נטוע בעתי זית ברובו. הפיתוח הסביבתי בחלק זה, הינו חקלאי. נדרש לציין שעל שטח חלק זה, קיימת תכנית בשלבי אישור סופיים, המייעדת את השטח לתעשייה מלאכה ומסחר.

הטופוגרפיה בסביבת הנכס משופעת בשיפוע קל.

5.2. תיאור הנכס

הנכס דנן, מהווה מתחם קרקע, בעל צורה אי רגולרית, הכולל את חלקות 8 עד 16 ו- 19 עד 21 בגוש 17386 בשלמותן, בשטח כולל של כ- 46.8 דונם.

החלקות בעלות צורות אי רגולריות וקיים ביניהן רצף פיזי.

הנכס בכללותו, משמש כקרקעות חקלאיות הנטועות ברוב שטחן בעצי זית.

מעל חלק משטח חלקות 8, 10, 11 ו-21, עובר קו חשמל – מתח עליון.

הטופוגרפיה בתוך שטח הנכס, מישורית עד משופעת קלות.

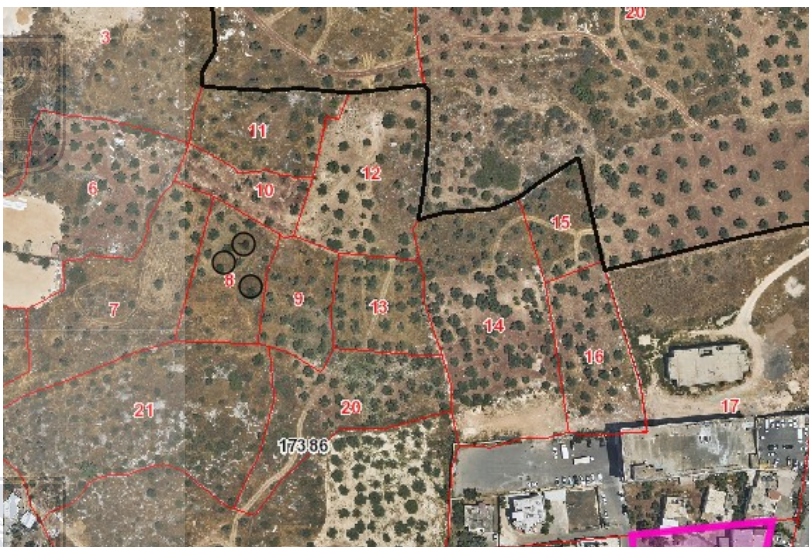
גבולות המתחם

מכיוון צפון: שטח חקלאי.

מכיוון מזרח: שטח חקלאי ומעברו כביש 754.

מכיוון מערב: שטח פתוח מעובד ומעברו אזור התעשייה של כפר כנא.

מכיוון דרום: שטח בנוי בעיקר למגורים, למעט השטח הגובל מדרום בגבול החלקות 14 ו- 16, שטח זה כולל בניה למסחר עם חזית לכביש.



תצ"א ממערכת המידע הגיאוגרפי של אתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מבוא העמקים"

¹ דו"ח השומה נערך למטרה האמורה עבור מזמין השומה בלבד ואין לעשות בו כל שימוש לכל מטרה אחרת ו/או על ידי אדם או גוף אחר.

תאריך: 03.06.2020
מספרנו: רפ/3.20-2500

6. המצב התכנוני קיים

6.1 תכניות בניין עיר מאושרות:

6.1.1 על שטח הנכס הנדון, חלות תכניות בניין עיר, כמתואר להלן:

- תכנית מספר ג/1231, אשר פורסמה לתוקף ברשומות מיום 02.02.1981, בי"פ 2692. בהתאם לתשריט התכנית, הנכס כלול ביעוד חקלאי.
- תכנית מספר ג/8588, אשר פורסמה לתוקף ברשומות מיום 01.08.1999, בי"פ 4790. להלן ייעודי קרקע², הוראות וזכויות בניה לפי התכנית:



יעוד	שימוש	הוראות
אזור חקלאי:	תותר הקמת מבנים חקלאיים עפ"י ג/6540 למעט באזור הכלוא בין שטח המסחר לדרך מס' 754 ולמגורים. באזור זה לא תותר הקמת מבנים חקלאיים אלא באישור הועדה המחוזית	
שטח ציבורי פתוח ומסומך בו קו מתח עליון:	ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים, משטחים לחניה ציבורית, טרנספורמטורים לרשת חשמל ותשתית תת קרקעית (ביוב, מים, חשמל, טלפון).	לא ייתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ייתן היתר בניה רק במרחקים כמו שיפורט בהמשך, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין הטיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. קווי בניה: ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים – 2 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים – 1.6 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – 5 מ'. בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') – 11 מ'.
בנייני ציבור:	מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המו"מ או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתית, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות חינוך.	זכויות בניה: גודל מגרש מינימלי – כפי שמשומן בתשריט ליי תכנית בינוי; קווי בניה – צדדי ואחורי 3 מ' וקדמי 4 / לפי תשריט, הגדול מהם; אחוזי בניה מקסימליים – 150% מעל מפלס הכניסה ו- 50% מתחת למפלס הכניסה ³ ; 35% לשימוש עיקרי לקומה, 15% לשטחי שירות, 50% לכיסוי קרקע ובסה"כ 200%; גובה בניה – עד 4 קומות ובמטרים עד 18 מ'.
מסחר:	עסקי מסחר, משרדים, מנהל, בנקים, שירותים אישיים, תחזוקה, שירותי אוכל, בידור וכו' המתאימים להשתלב באזור עירוני, כפוף לתנאי משרד איכות הסביבה ותנאי משרד התחבורה, לפי תכנית מפורטת. תנאי לקבלת היתר בניה, הינו להגיש תכנית בינוי וחלוקה לאישור הועדה המקומית על שטח מינימלי של כ- 4 דונם.	על פי תכנית בינוי וחלוקה (מפורטת) באישור הועדה המחוזית.



² פירוט ייעודי הקרקע לפי חלקות ושטחים, בהתאם למתואר בגוף הטבלה.

תאריך: 03.06.2020

מספרנו: רפ/3.20-2500

- תכנית מספר ג/12666, אשר פורסמה לתוקף בעיתונים מיום 23.12.2004. התכנית חלה על חלק קטן משטח חלקה 14 ומייעדת אותו לשטח לחניה פרטית (כמתואר בגוף הטבלה).

- תכנית מספר ג/20388, אשר פורסמה לתוקף ברשומות מיום 20.06.2016, ב"פ 7252. בהתאם לתשריט התכנית, הנכס מהווה חלק ממתחם לאיחוד וחלוקה וכוללת תאי שטח ביעודים למגורים ב', דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

להלן תמצית שימושים, הוראות וזכויות בניה לפי ייעודי הקרקע:

יעוד	שימוש	הוראות
דרכים:	ישמשו למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
שצ"פ:	יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות, מתקני טרנספורמציה.	
מגורים ב':	השטח מיועד להקמת מבני מגורים. כמות יח"ד בכל מגרש עפ"י המוגדר בטבלת הזכויות. בנוסף, יותרו השימושים הבאים: מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים פרטיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מסחר שכונתי. השימושים הנוספים יאושרו בתנאי של כניסה נפרדת מהמגורים ובתנאי שלא יהיה מפגע סביבתי או תחבורתי. שימושים אלו ישולבו במבני המגורים, כחלק מסה"כ הזכויות המותרות במגרש ומפורטות בטבלת הזכויות.	בתאי שטח 106, 103, בתחום השטח הכלול ברדיוס מגבלות הבניה מתחנת תדלוק – לא יותר שימוש למבני ציבור, לרבות גני ילדים ומעונות יום.
מבנים ומוסדות ציבור:	מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המו"מ או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרש משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתית, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור.	בתאי שטח 301 – בתחום השטח הכלול ברדיוס מגבלות הבניה מתחנת תדלוק – לא יותר שימוש למבני ציבור, לרבות גני ילדים ומעונות יום.
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:	משולב שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור.	לפי מבנים ומוסדות ציבור בתכנית זו, אחוז השצ"פ בשטח המשולב לא יקטן מ- 40% מסה"כ השטח.
הוראות לחלוקה:	במתחמי איחוד וחלוקה, לא יוצא היתר ללא הסדרת עניין האיחוד והחלוקה ע"י הועדה המקומית כחוק. עם בגשת תכנית לאיחוד וחלוקה בשטח התכנית, יחושב המצב הנכנס שהיה ערב אישורה של תכנית זו.	

תאריך: 03.06.2020
מספרנו: רפ/3.20-2500

טבלת זכויות והוראות בניה:

גודל מגרש מינימלי- 400 מ"ר; אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה - 108% לשטחים עיקריים, 60% לש"ש ובסה"כ 168%; צפיפות יחיד- 3 למגרש ⁴ 6 יחיד לדונם נטו; תכסית קרקע - 42%; גובה בניה - בקומות עד 3 קומות מעל עמודים / עד 3 קומות, ובמטרים - עד 14.5 מ'; קווי בניין - קדמי 3 / לפי תשריט, צידי ימני, צידי משאלי ואחורי - 3 מ' / 0 מ' ללא פתחים ובאישור הועדה.	מגורים ב' (תאי שטח 101 - 105, 107 - 109, 111 - 113):
גודל מגרש מזערי - 1,000 מ"ר; אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה - 120% לשימושים עיקריים ו- 40% לשטחי שירות, ובסה"כ - 160%; תכסית קרקע - 40%; גובה בניה - עד 4 קומות ובמטרים עד 15 מ'; קווי בניין - קדמי 4 מ', צידי ימני, צידי שמאלי ואחורי - 3 מ'.	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:
גודל מגרש מזערי - כפי שמוסמן בתשריט לפי תכנית בינוי; אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה - 140% לשימושים עיקריים ו- 60% לשטחי שירות, ובסה"כ - 200%; תכסית קרקע - 50%; גובה בניה - עד 4 קומות ובמטרים עד 18 מ'; קווי בניין - קדמי 4 מ' / לפי תשריט, הגדול מבניהם, צידי ימני, צידי שמאלי ואחורי - 3 מ'.	מבנים ומוסדות ציבור:

6.2 תשריט חלוקה:

עפ"י הנמסר ע"י המזמינה, בשטח המתחם לא קיימים תשריטי חלוקה בעלי תוקף סטטוטורי.

6.3 מסמכי רישוי

בתוך השטח לאיחוד וחלוקה, לא קיימת בניה.

7. התכנית נשוא חוות הדעת⁵

התכנית מספר 257-0735506 "איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהמשך לתכנית ג/20388, מתחם 3 - כפר כנא".

סטטוס: התכנית פורסמה להפקדה ברשומות מיום 26.06.2019 ביי"פ 8313.

כללי לתכנית: תכנית זו הוגשה בהמשך לתכנית מאושרת מספר ג/20388, אשר במסגרתה נקבעו ייעודי קרקע וסומנו חלקים משטחה כמתחם/ים לאיחוד וחלוקה והנכס דן מהווה חלק ממנו, וזאת ע"מ לאשר איחוד וחלוקה למגרשים בצירוף טבלאות איזון והקצאה.

סוג תכנית - מפורטת.

סוג איחוד וחלוקה - איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, בכל תחום התכנית.

מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה: מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עיקרי הוראות התכנית הינם - (א) חלוקה למגרשים באיחוד וחלוקה ללא הסכמה; (ב) שינוי חלוקת שטחי הבניה; (ג) קביעת הוראות הפקעה וזיקות הניאה; (ד) קביעה ו/או שינוי גודל מגרש מירבי / מזערי; (ה) הגדלת השטח הכולל לבניה ברשות עירונית; (ו) קביעה ו/או שינוי קווי בניין; (ז) קביעה ו/או שינוי גובה בניה.

תאי שטח וייעודם: התכנית כוללת תאי שטח ביעודים, למגורים ב', למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וחניון.

שימושים לפי היעודים: בהתאם לסעיף 4 להוראות התכנית.

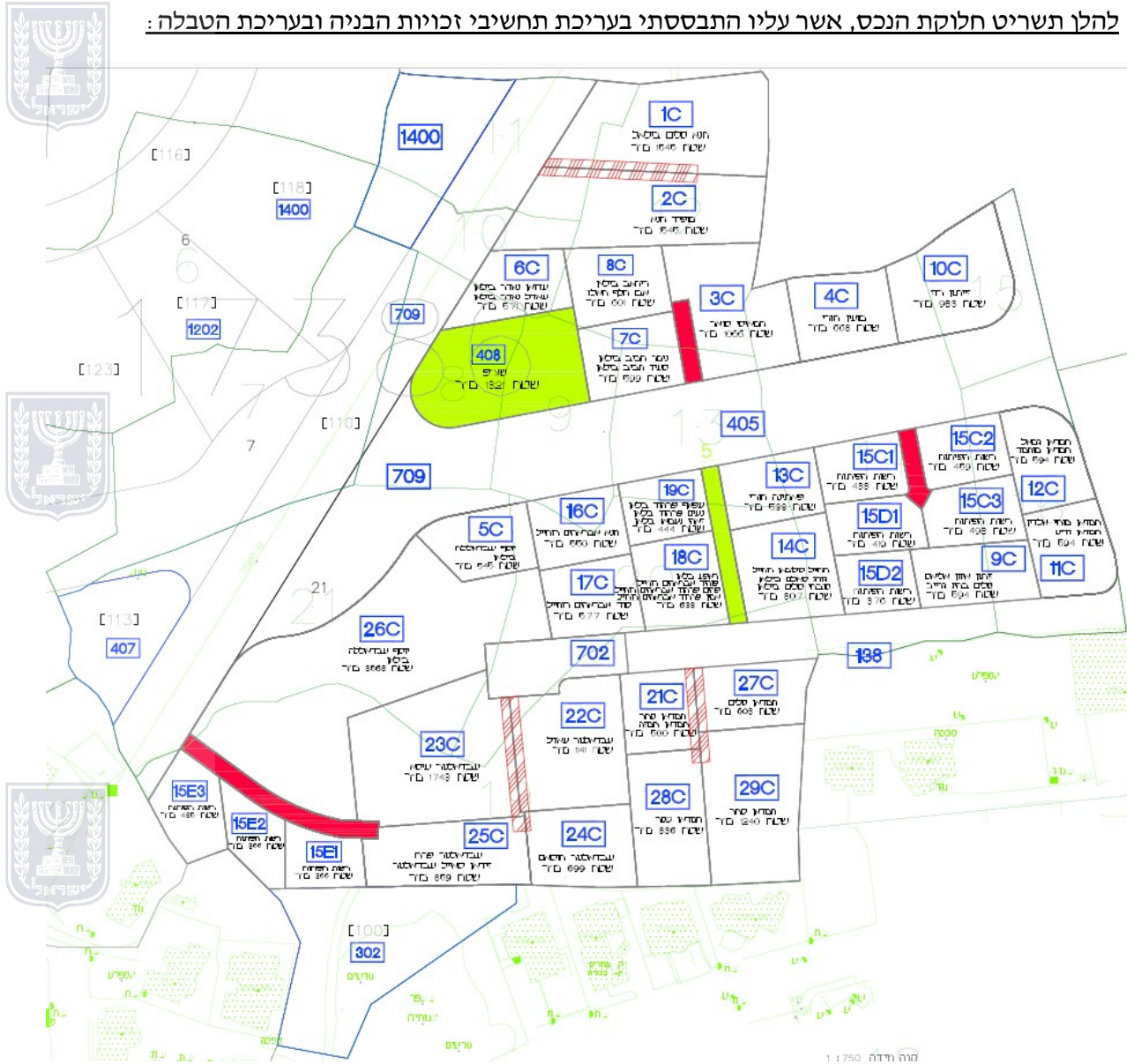
⁴ יאושר מבנה אחד למגרש.

⁵ מונה תדפיס הוראות תכנית- 10 מועד הפקה 19.03.2020, מונה תדפיס תשריט- 8 מועד הפקה 19.03.2020.

תאריך: 03.06.2020
מספרנו: רפ/3.20-2500

הוראות זכויות בניה: לצורך עריכת הטבלה ללא תשלומי איזון, בוצעו תחשיבים לקביעת זכויות בניה למגרשים, באמצעות ניווד זכויות בניה בין חלק מהמגרשים, בנוסף לתוספת זכויות בניה לחלק מהמגרשים.
הוראות זכויות הבניה כפי שנקבעו לאחר עריכת התחשיבים, הם בהתאם למתואר סעיף 5 להוראות התכנית.

להלן תשריט חלוקת הנכס, אשר עליו התבססתי בעריכת תחשיבי זכויות הבניה ובעריכת הטבלה:



תאריך: 03.06.2020
מספרנו: רפ/3.20-2500

8. תיאור מצב הזכויות

8.1. בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות אשר הופקו באמצעות האינטרנט ומתנהלים בלשכת רישום מקרקעין "נצרת", הזכויות בחלקות הם כמתואר להלן:

חלק	ת"ז	בעלים	שטח רשום	חלקה	גוש
3/56	2061207	עדוואן נאדר בלאן	2,166	8	17386
11/56	2061207	עדוואן נאדר בלאן			
3/56	2061209	עאדל נאדר בלאן			
11/56	2061209	עאדל נאדר בלאן			
1/2		יוסף עבדאללה בילאן			
1/4	206123	נימר חביב בלאן	1,741	9	17386
1/4	5438763	סעיד חביב בלאן			
1/4	5106627	רחאב בלאן			
1/4	5703758	אבו ח'ילף ח'אלד			
1	5238182	מועין חורי	1,288	10	17386
1	307878728	ח'מאסי סואר	2,359	11	17386
1/2	5370178	מופיד חנא	3,874	12	17386
1/2	5820106	חנא סלים בלאל			
1/5		רוחייל סולימאן רוחייל	1,987	13	17386
35/350	2061217	פואד יוסף בלאן			
1/35	2061218	פארוק יוסף בלאן			
25/350	2061218	פארוק יוסף בלאן			
1/35	2061219	אליאס יוסף בלאן			
25/350	2061219	אליאס יוסף בלאן			
1/35	2061220	חנא יוסף בלאן			
25/350	2061220	חנא יוסף בלאן			
1/5	2061256	גורג סאלם בלאן			
1/5	2061677	סובחי סלים בלאן			
1		רשות הפיתוח	5,921	14	17386
1	2061344	זיתון רוז	1,419	15	17386
1/6	2112772	זיתון איבון אליאס	2,580	16	17386
1/6	2341655	חמדאן ודיע			
1/6	3285435	חמדאן מוחמד			
1/6	3731460	חמדאן ג'מאל			
1/18	5575977	סלים בהיג' ג'רייב			
1/9	5575977	סלים בהיג' ג'רייב			
1/6	59402016	חמדאן מוחי אלדין			

⁶ נסחי הטאבו הופקו באמצעות האינטרנט מספר פעמים במהלך הכנת התכנית, העדכניים ביותר (למעט נסח של חלקה 13) הופקו ביום 21.01.2019. בנוסף לנחסים הנ"ל, הופק נסח טאבו של חלקה 13 ביום 10.11.2019.



תאריך: 03.06.2020
מספרנו: רפ/3.20-2500

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלים	ת"ז	חלק			
17386	19	12,655	עבדאלנור עאדל	2061574	67/945			
			עבדאלנור עאדל	2061574	1000/12655			
			זידאן סאיל עבד אלנור	2062148	6025/141736			
			עבדאלנור פרח	2552429	67/945			
			עבדאלנור חוסאם	3303116	1000/12655			
			חמדאן סקר	3479249	1463/12655			
			עבדאלנור עיסא	6852791	67/945			
			עבדאלנור עיסא	6852791	2000/12655			
			חמדאן סלים	9126265	1000/12655			
			חמדאן חמזה	8175008	50335/1275624			
			חמדאן סח'ר	9882910	2463/12655			
			17386	20	3,575	עבדאלנור חוסאם	3303116	1/20
						חנא איברהים רוחייל		1/4
סודי איברהים רוחייל		1/4						
ראפע פהיד בלאן	2061187	1/12						
פוהייד איברהים רוחייל		1/12						
עפאף פרהוד בילאן	2061240	1/12						
בלאן עאמר	5940278	1/20						
פהים פרהוד אברהים רחייל	2063288	1/20						
אמין פרהוד אברהים רחייל	2063289	1/20						
זאהי נעמאן בלאן	55830509	1/20						
17386	21	7,208	יוסף עבדאללה בלאן		1			

8.2. סיכום פרק תיאור הזכויות

8.2.1. הזכויות הנישומות במסגרת שומה זו הינן כלל זכויות הבעלות המלאות, הכלולות בתחום המתחם לאיחוד וחלוקה (גוש 17386 – חלקות 8 עד 16 ו- 19 עד 21 בשלמות).

8.2.2. הזכויות מוערכות כשהן פנויות ונקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, התניה, התחייבות לצדי ג', תפיסה בפועל ו/או כל סוגיה משפטית (ככל שקיימות כאלה).

8.2.3. הרקע המשפטי המתואר לעיל נסמך על מסמכי קניין, כמפורט לעיל, אולם יודגש כי אין ברקע זה להוות קביעה משפטית של עורך השומה ו/או הח"מ.

בסיום פרק זה יודגש, כי כבסיס לשומה דנן נקבעה הנחת עבודה כי הזכויות במצבן נקיות מכל חוב, חבות, שעבוד, חזקה, משכון, התחייבות לצדי ג' נוספים ואו כל סוגיה משפטית ככל שקיימת.



תאריך: 03.06.2020
מספרנו: רפ/3.20-2500

9. סקר מחירים

לצורך הערכת שווי למ"ר בייעודים השונים, ולקביעת שווים מוחלטים של מרכיבי הנכס בשני מצבי התכנון, נערך סקר של עסקאות בסביבת הנכס הקרובה. להלן חלק מהעסקאות, כפי שעולה מנתוני הסקר, אשר נערך מאתר "שע"מ":

גוש	חלקה	תאריך	שווי מוערך ב-ש	שטח	ש"ר / מ"ר	יעוד	חלקים	בעלות
17394	35	25.12.2018	900,000	583	1,544	מגורים	יחידה בשלמות	חכירה
17398	19	25.06.2018	350,000	430	814	מגורים	1/100 חלקים בלתי מסוימים	בעלות
17384	20	09.06.2018	395,000	440	898	מגורים	0/100 חלקים בלתי מסוימים	בעלות
17397	29	18.07.2018	340,000	400	850	מגורים	1/100 חלקים בלתי מסוימים	בעלות
17394	35	15.11.2018	450,000	406	1,108	מגורים	0/100 חלקים בלתי מסוימים	בעלות
17394	35	15.08.2018	850,000	583	1,458	מגורים	יחידה בשלמות	חכירה
17394	35	15.08.2018	760,000	530	1,434	מגורים	יחידה בשלמות	חכירה
17388	24	18.07.2018	1,600,000	1159	1,381	מגורים	27/100 חלקים בלתי מסוימים	בעלות
17384	18	22.09.2018	350,000	495	707	מגורים	1/100 חלקים בלתי מסוימים	בעלות
17384	20	10.12.2018	300,000	425	706	מגורים	0/100 חלקים בלתי מסוימים	בעלות
17397	55	05.03.2019	300,000	408	735	מגורים	6/100 חלקים בלתי מסוימים	בעלות

גוש	חלקה	תאריך	שווי מוערך	שטח (מ"ר)	ש"ר / מ"ר	יעוד	חלקים	הערות
17398	9	28.05.2018	150,000	726	207	חקלאי	1/100 חלקים בלתי מסוימים	בעלות
17388	29	07.08.2017	150,000	500	300	חקלאי	3/100 חלקים בלתי מסוימים	בעלות
17385	8	08.10.2017	1,475,000	4,501	328	חקלאי	50/100 חלקים בלתי מסוימים	בעלות
17384	12	21.05.2018	350,000	1,300	270	חקלאי	2/100 חלקים בלתי מסוימים	בעלות

כמו כן, ולאור מיעוט העסקאות וליקויים בפרסומי העסקאות ובדיווחים (ייעודי קרקע כלליים, יחס ברוטו/נטו, חלקים מועברים, דיווחים לקויים בחסר וכדומה), נבחנו תוצאות מכרזי ר.מ.י, כאשר החדשות ביותר שנמצאו הם משנת 2012.

עסקאות אלו נבחנו לצורך בקרה והשוואה לדיווחים לעסקאות מכר של בעלות מלאה מאותה תקופה. להלן חלק מהעסקאות באותה תקופה:

גוש	חלקה	תאריך	שווי מוערך	שטח	ש"ר / מ"ר	יעוד	חלקים	בעלות
17394	35	10.01.2012	742726	530	1401.3698	מגורים	בשלמות	החכרה
17395	1	15.01.2012	600000	400	1500	מגורים	בשלמות	החכרה



תאריך: 03.06.2020

מספרנו: רפ/3.20-2500

החכרה	בשלמות	מגורים	1016.0428	561	570000	20.01.2012	35	17394
בעלות	בשלמות	מגורים	751.51515	495	372000	15.01.2012	35	17394
חכירה	בשלמות	מגורים	1198.0044	459	549884	29.05.2012	35	17394
בעלות	49/100 בלתי מסוימים	מגורים	388.52421	1673	650001	05.06.2012	35	17398

לאחר ביצוע התאמות הנדרשות למרכיבי נכס, לפי מיקום, מאפייני סביבה, מועד עסקה, ייעודי הקרקע הקיימים בתכנית (שימוש מותרים והיקף זכויות בניה) יחס שטחים ברטו נטו, עסקאות נטו וכדומה, הוערך על ידי שווי למ"ר נטו בסיסי ביעודים השונים, כמו שמתואר להלן:

במצב נכנס:

שווי לקרקע ביעוד חקלאי: 600 שח/מ"ר נטו.

במצב יוצא:

שווי לקרקע ביעוד למגורים: 1,750 שח/מ"ר נטו.

לצורך חישוב השווי של כל מרכיב ממרכיבי הנכס, הן במצב הנכנס והן במצב היוצא, הוא בחשבון מקדמי ההתאמה למאפייני כל מרכיב ממרכיבי, לרבות מקדם התאמה לזכויות בניה אקו' בהתאם להוראות התכנית נשוא חוות הדעת⁷, כמו שמפורט בגוף הטבלה.

10. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואי לאמוד את שווי הנכס שבנדון הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 תכנית מספר 257-0735506, המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.

התכנית היא תכנית מפורטת, אשר מהווה המשך לתכנית חלה מאושרת מספר ג/20388 ועיקרי הוראותיה הם: חלוקה למגרשים באיחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי חלוקת שטחי הבניה, קביעת הוראות הריסה וזיקת הנאה למעבר, שינוי בקווי בניין, שינוי גודל מגרש מינימלי, תוספת זכויות בניה, שינוי בגובה מבנה ומספר קומות והרחבת דרך.

10.2 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז', חוק התכנון והבניה לעניין "חלוקה שלא בהסכמה".

10.3 טבלת האיזון ונספח הטבלה נערכו לפי הנחיות תקן 15 "פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה", אשר הוצא ע"י הוועדה לתקינה שמאית, משרד המשפטים (להלן - "התקן").

10.4 הוראות לביצוע ההקצאה:

10.4.1 מיקום מגרש ההקצאה – "יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה".

10.4.2 הקטנת שותפות במקרקעין – "השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין, ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחיד. לא יתאפשר הדבר, יוקצו המגרשים לבעלים

⁷ לצורך חישוב זכויות בניה אקו' קיימים במגרשים, ניתן מקדם 1 לזכויות בניה עיקרי עד 108%, מקדם 0.9 לזכויות בניה עיקרי מעבר ל-108% ומקדם 0.4 לשטחי שירות.

תאריך: 03.06.2020

מספרנו: רפ/3.20-2500

המשותפים ככל שניתן, בהתאם לזהות השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב האיחוד וחלוקה".

10.4.3 ריכוז זכויות של בעל זכות אחד - "היו מספר חלקות רשומות על שם בעל זכות אחד בשלמותן או בחלקן, תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של בעל הזכות במגרש אחד אשר מיועד להיות בבעלותו או מספר מגרשים כאמור".

10.4.4 שמירה על יחסיות ההקצאה - "שיווי של המגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשווי זכויותיו במצב היוצא ביחס לשווי זכויותיו במצב הנכנס. לא יתאפשר הדבר, יקבעו תשלומי איזון בכסף".

10.5 בהמשך לאמור בסעיף 10.4.4 לעיל, הטבלה נערכה ללא צורך בתשלומי איזון.

10.6 מיקום המתחם נשוא התכנית.

10.7 מידת הנגישות למתחם ולמגרשים.

10.8 שטח המתחם / הנכס - כ- 46.8 דונם.

10.9 נתוני שטחים* - שטחי המגרשים להם נערכה חוות הדעת, ב"מצב נכנס" והן "במצב יוצא", הינם בהתאם לתשריטים ולטבלאות שטחים, אשר נערכו ע"י מודד מוסמך ועורך התכנית, והוצגו בפני ע"י המזמינה כחלק ממסמכי התכנית.

10.9.1 השטחים במצב נכנס - הם בהתאם למפת מדידה אשר הוצגה בפני ע"י המזמינה.

10.9.2 שטחים במצב יוצא / מצב מוצע - שטחי המגרשים/ תאי השטח במצב מוצע, נקבעו לאחר ביצוע חישובים ותיקונים לנתוני השטחים כפי שהיו מוצעים בשלבים הראשוניים של הכנת התכנית (יחד עם עורך התכנית).

בתהליך חישוב שטחי ההקצאה, בוצע שקלול של השפעת מאפייני המגרשים המוצעים על השווים. ולאחר מכן חולצו השטחים הנדרשים לצורך שמירה על יחס הזכויות בשני מצבי התכנון, כך שההקצאה תיערך ללא צורך בתשלומי איזון.

נתוני השטחים ביעוד לצ"צ במצב היוצא, הם בהתאם למופיע בהוראות התכנית, נתונים אלו הם נתונים מקורבים בלבד ויקבעו סופית ע"י מפת מדידה אשר תיערך ע"י מודד מוסמך.

10.10 הובאו בחשבון מאפייני תאי השטח/ המגרשים הכלולים בתחום התכנית "במצב נכנס" ו"במצב יוצא" כמו גודל המגרשים, צורתם, מיקומם, טופוגרפיה ועוד כמפורט בגוף הטבלה.

10.11 הזכויות המוערכות - זכויות בעלות מלאות כשהן נקיות מכל חוב, חבות, שיעבוד ו/או זכויות צדי ג'. כל חוב ו/או חבות בגין החלקה הנ"ל יש להפחית מהשווי הנקוב בשומתי.

10.12 שטחים ביעוד לצרכי ציבור

בהתאם לסעיף 8.6 לתקן - "מגרשים שיעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה, תופיע בסוף טבלת האיזון, ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא. ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום ע"ש הרשות המקומית או

* הוצגו בפני תכניות מדידה, הן למצב הנכנס והן למצב היוצא, הכוללת בין היתר, גבול תכנית, גבולות חלקות המקור וגבולות המגרשים המוצעים, חלוקת החלקות לתאי שטח בהתאם ליעודי קרקע וטבלאות נתוני השטחים. במצב היוצא, נמסר תשריט עם נתוני שטחים הכלולים ביעוד למגורים.

תאריך: 03.06.2020

מספרנו: רפ/3.20-2500

המדינה במצב היוצא, נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף".

במקרה דן – סך השטחים המיועדים לצ"צ במצב המוצע, גובה מסך השטחים המיועדים לצ"צ במצב המאושר, ולכן, שטחים אלו אינם משתתפים באיזון ומופיעים בסוף הטבלה – "מתחת לקו".

10.13 בניה קיימת במתחם התכנית

בהתאם להוראות סעיף 8.1 לתקן - "אבחנה בין שווים של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים במצב הנכנס", במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס, בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווין. שווין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא, ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב הנכנס, יוקנו זכויות ששווין זהה לתרומתם (בגין מרכיב התרומה של המבנים לא תתבצע הקצאה יחסית, אלא הקצאה מוחלטת והיא לא תשתתף בשיעור ההשבחה הכללית שנוצרה אגב התכנון החדש, במתחם האיחוד וחלוקה).

בהתאם לסעיף 8.2 לתקן - "שווין של המגרשים הבנויים במצב יוצא", תחשיב שווי המגרשים הבנויים במצב יוצא, יכלול מבנים (ככל שאלה תרומת לשווי המגרשים במצב החדש).

בהתאם לסעיף 8.7 לתקן – "בניה או שימוש שלא כדין", לא תובא בחשבון בשווים של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון, בניה או שימוש שלא כדין. במקרה שלנו, ובהתאם לנצפה בביקורים בשטח, במתחם לא קיימת בניה המשפיעה על השווים של מרכיבי הנכס.

10.14 עקרונות כלליים בהערכה:

בהערכת שווי מקרקעין, קיימות שלוש גישות עיקריות: גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות וגישת השווי הפיסי/ גישת העלויות.

לנכס הנדון ולאור מאפייניו נבחרה גישת ההשוואה כגישה המובילה לקביעת השווים בהערכתו, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

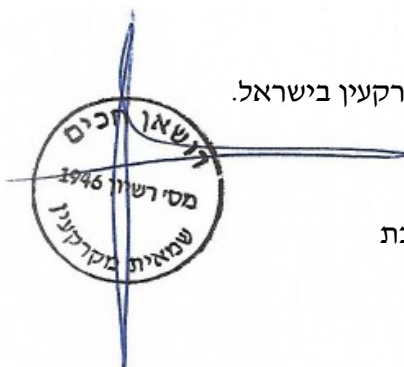
10.15 המחירים כוללים מע"מ, ככל שחל.

ההערכה נכונה למועד הקובע בשומתי זו.

יש לציין כי לאורך זמן עשוי לחול בנכס שינוי – עליה או ירידה בשווי בערכים ריאליים. הנ"ל מותנה במצב השוק ובאופי המקרקעין.

הנני מצהירה בזה כי אין לי כל ענין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.

שומה זו נערכה בהתאם לכללי האתיקה המקצועית של שמאי המקרקעין בישראל.



רושאן חכים,

שמאית מקרקעין מוסמכת

⁹ השווי הפיזי של המבנה במצבו ככל שהוא תורם לשווי במצב התכנוני הנכנס.

עמוד 12