



תאריך: 28.02.2022
מספרנו: 13/84/20.13

נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מספר 252-0836254, "איחוד וחלוקה מחדש בחלקות 36, 51, 52 בגוש 18792 – אבו סנאן"

1. מטרת חוות הדעת¹

חוות דעת זו, ערוכה בהתאם לבקשת מר שאדי אבו ריש, שהינו עורך התוכנית (להלן - "המזמין" / "עורך התכנית"), לצורך הכנת טבלת איזון (להלן - "הטבלה"), כחלק מתכנית מספר 252-0836254 "איחוד וחלוקה בחלקות 36, 51, 52 בגוש 18792 – אבו סנאן" (להלן - "התכנית"). התכנית מהווה תכנית מפורטת בסמכות מקומית, אשר מטרתה איחוד וחלוקה בחלקות 36, 51 ו- 52 בגוש 18792 והגדלת זכויות בניה בשטח המגורים. גושים וחלקות הכלולים בתחום איחוד וחלוקה, נשוא חוות הדעת: חלק מחלקה 36 וחלקות 51 ו- 52 בשלמות בגוש 18792. נתוני שטחים²: שטח התוכנית כ- 0.706 דונם, שטח לאיחוד וחלוקה 0.564 דונם (להלן - "הנכס").

2. מועד קובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו - 28.05.2020 מועד עריכת חוות הדעת.

3. ביקור במקום

בתאריך 27.05.2020 נערך ביקור בנכס ובסביבתו על ידי, רושן חכים שמאית מקרקעין מוסמכת. נערך ביקור נוסף בתחילת חודש 2.2022.

4. זיהוי הנכס

גוש: 18792.

חלקות: 36 (חלק), 51 ו- 52 (בשלמות).

כתובת: אבו סנאן.

מרחב תכנון: ועדה מקומית - "גליל מרכזי", ועדה מחוזית - "צפון".

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא הטבלה ממוקם בדרום – מרכז הישוב אבו סנאן, שהינו מועצה מקומית במחוז צפון. סביבת הנכס מהווה קצה אזור הבניה הוותיק של הישוב, המאופיין בכבישים צרים ובבניה ותיקה של מבנים בני 1 – 3 קומות למגורים בעיקר, לצד מספר מבנים חדשים יחסית. פיתוח סביבתי כפרי מלא, כולל תשתיות חשמל, מים וביוב, כבישים סלולים, תאורת רחוב וכו'. הטופוגרפיה בסביבתו הקרובה של הנכס, משופעת בשיפוע קל עד בינוני.

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.
² בהתאם לנתוני שטחים כפי שנמסרו ע"י עורך התוכנית.



תאריך: 28.02.2022
מספרנו: 13/84/20.13

5.2. תיאור הנכס

הנכס דנן, מהווה מתחם קרקע בעל צורה אי רגולרית בשטח כולל של כ- 560 מ"ר, עם חזית צפונית, מערבית ודרומית לדרכים קיימות.

בתוך שטח הנכס, קיים בית מגורים הבנוי בבניה קונבנציונלית חדשה יחסית לאזור.

גבולות המתחם

מכיוון צפון: יתרת שטח חלקה 36 המשמשת כדרך.

מכיוון מזרח: חלקה 50 באותו גוש ועליה בניה למגורים.

מכיוון דרום: חלקה 49 באותו גוש אשר על חלקה קיימת בניה למגורים, ויתרת שטח חלקה 36 המשמשת כדרך.

מכיוון מערב: השטח הבנוי של הישוב, הכולל בניה למגורים בעיקר.

תצ"א ממערכת המידע הגיאוגרפי של אתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גליל מרכזי"



תמונות הנכס



³ בהתאם לנתוני שטחים כפי שנמסרו ע"י עורך התוכנית.



תאריך: 28.02.2022

מספרנו: 13/84/20.13

6. מצב תכנוני קיים

6.1. תוכניות בניין עיר מאושרות:

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

- תכנית מספר ג/514, אשר פורסמה לתוקף ברשומות מיום 27.10.1967 בי"פ 1404.
- תכנית מספר ג/1013, המהווה תכנית מתאר כלל יישובית ופורסמה לתוקף ברשומות מיום 17.11.1977 בי"פ 2385.
- תכנית מספר ג/5752, אשר פורסמה לתוקף ברשומות מיום 10.01.1991 בי"פ 3833.
- תכנית מספר ג/7513, אשר פורסמה לתוקף ברשומות מיום 05.05.1994 בי"פ 4212.
- תכנית מספר ג/6770, המהווה שינוי למתאר מקומית ופורסמה לתוקף ברשומות מיום 03.12.1995 בי"פ 4356.

6.2. ייעודי קרקע:

בהתאם לתוכניות החלות, הנכס כלול ביעודים לאזור מגורים א', דרך להולכי רגל ודרך מאושרת, בהתאם למתואר בגוף הטבלה.

6.3. הוראות חלות:

6.3.1. באזור מגורים א'

תכליות ושימושים: בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכינה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי ומרפאות פרטיות.

זכויות הגבלות בניה: גודל מגרש מינימלי – 400 מ"ר / כפי שקיים, אך לא פחות מ- 250 מ"ר חלקה רשומה; קווי בניין – צדדי ואחורי 3 מ', קדמי לפי תשריט; אחוזי בניה⁴ – 108% מעל הכניסה הקובעת ו- 36% מתחת לכניסה הקובעת, מתוכם 30% לשימושים עיקריים לקומה ו- 6% לשטחי שירות לקומה, תכנית קרקע – 36% ובסה"כ 144%; גובה בניה – עד 4 קומות ובמטרים עד 15 מ'; צפיפות נטו למגרש – 4 יח"ד⁵.

6.3.2. הוראות רלוונטיות המתייחסות לשטח הכלול ביעוד דרכים

שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. שטח הדרכים להולכי רגל, ירשם ע"ש המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.

6.4. רישוי:

להלן תמצית היתרי בניה קיים על שטח הנכס:

- היתר בניה מספר 515/70-2336 משנת 1790.
- ההיתר מתייחס למגרש הקיים על חלקה 52.
- שטחים בהיתר – 70 מ"ר מגורים בקומת קרקע.

⁴ מותנה בשיפוע הקרקע, בשיפועים תלולים יתכנו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה, אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
⁵ מותנה בשיפוע הקרקע, בשיפועים תלולים יתכנו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה, אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.



תאריך: 28.02.2022
מספרנו: 13/84/20.13

- היתר בניה מספר 6-858/13494-1981 משנת 1981.

ההיתר מתייחס למגרש הקיים על שטח חלקות 50, 51 ו-52.

שטחים כלולים בהיתר: 428.5 מ"ר במפלס הכניסה, 97.68 מ"ר בקומה א' ו-6 מ"ר מקלט.

7. התוכנית נשוא חוות הדעת⁶

התכנית נשוא חוות הדעת היא מספר 252-0836254 "איחוד וחלוקה בחלקות 36, 51, 52 בגוש 18792 – אבו סנאן".

כללי לתכנית:

סוג תכנית – מתאר מקומית.

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

מטרת התכנית – איחוד וחלוקה מחדש בחלקות 36, 51, 52 בגוש 18792 והגדלת אחוזי בניה בשטח המגורים.

תאי שטח וייעוד:

בהתאם לטבלת שטחים ותשריט המצב המוצע, המתחם כולל תאי שטח / מגרשים כמתואר להלן:

100 - מגורים א'.

200 - דרך מאושרת.

300 - דרך מוצעת.

400 - שביל.

שימושים לפי היעודים: כמפורט בסעיף 4 להוראות התכנית.

הוראות זכויות בניה: כמפורט בסעיף 5 להוראות התכנית.

8. תיאור מצב הזכויות

8.1. בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות אשר הופקו באמצעות האינטרנט מיום 27.02.2020

ומתנהלים בלשכת רישום מקרקעין "נצרת", הזכויות בחלקות הם כמתואר להלן:

חלקה 36 בגוש 18792:

רשות מקומית – מ.מ אבו סנאן.

שטח רשום - 4,946 מ"ר.

סוג המקרקעין – מקרקעי יעוד, יעוד המקרקעין - דרך.

בעלויות – מדינת ישראל, על החלקה בשלמות.

הערות – מיום 30.11.1993, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות, על החלקה בשלמות.

חלקה 51 בגוש 18792:

רשות מקומית – מ.מ אבו סנאן.

שטח רשום - 256 מ"ר.

⁶ מונה תדפיס תשריט מספר 9 מיום 05.01.2022, התואם למונה מספר 4 מיום 26.05.2020 ביחס לנכס ואשר לפיו נערכה הטבלה, למעט בחלק אשר היה במצב המוצע ביעוד לדרך משולבת והפך ליעוד שביל.

מונה תדפיס הוראות מספר 11 מיום 05.01.2022, התואם למונה מספר 5 מיום 26.05.2020, ביחס לנכס ואשר לפיו נערכה הטבלה. נדרש לציין, שההבדלים הם בגבול התכנית ומחוץ לשטח הנכס (המתחם לאיחוד וחלוקה), וזאת בהתאם לדרישת הועדה המחוזית להרחבת הגבולות עד לגבולות ביעוד לדרכים מאושרות שסובבים את הנכס, מכיוון צפון ומכיוון מערב.



תאריך: 28.02.2022
מספרנו: 13/84/20.13

סוג המקרקעין – מירי.

בעלויות – סלמאן סעיד מוחמד עזאם, על החלקה בשלמות.

הערות – מיום 30.11.1993, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות, על החלקה בשלמות.

הערות נוספות ומשכנתאות – ל"ר.

חלקה 52 בגוש 18792:

רשות מקומית – מ.מ. אבו סנאן.

שטח רשום - 126 מ"ר.

סוג המקרקעין – מירי.

בעלויות – סעדה קוויטין צבאע', בשלמות.

הערות – מיום 30.11.1993, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות, על החלקה בשלמות.

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 18792 - חלק מחלקה 36 וחלקות 51 ו- 52 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.

9. ערכי שווי

9.1. השטחים המשתתפים באיזון הם השטחים המיועדים למגורים א' לפי התוכניות השונות במצב

התכנוני המאושר (הנכנס), וביעוד למגורים א' במצב התכנוני המוצע (היוצא). יתרת השטחים הם

ביעודי קרקע לצרכי ציבור והם "מתחת לקו".

9.2. בעריכת התחשיבים, מאחר ומדובר בשטח קטן יחסית, עם מרכיבי קרקע בעלי מאפיינים כלליים

זהים וללא הבדלים משמעותיים במאפיינים המשפיעים של השווי למ"ר בסיסי, התחשיבים נערכו

לפי שיטת שווי מוחלטת אקוויוולנטית ביחס למ"ר בסיסי נטו במקום שווי מוחלט בש"ח.

9.3. לצורך חישוב השווי של כל מרכיב ממרכיבי הנכס, הן במצב הנכנס והן במצב היוצא, הובאו

בחשבון מקדמי ההתאמה, כמו שמפורט בגוף הטבלה.

9.4. לתאי השטח בעלי צורות היוצרות מגבלה בניצול ואינם יכולים לתפקד באופן "עצמאי" כמגרשים

לבניה, אלה "כקרקע משלימה" יוחסה הפחתה כמתואר בגוף הטבלה.



תאריך: 28.02.2022

מספרנו: 13/84/20.13

עקרונות גורמים ושיקולים

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

10.1. תכנית מספר 252-0836254, המהווה תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

התכנית היא תכנית מפורטת בסמכות מקומית, אשר עיקרי הוראותיה הן, איחוד וחלוקה ללא הסכמה עפ"י סעי' 62א (א), הרחבת דרך עפ"י סעי' 62א (א) 2, שינוי קווי בניין בשטח המגורים עפ"י סעי' 62א (א) 4 והגדלת תכנית בניה עפ"י סעי' 62א (א) 79.

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

10.3. מיקום הנכס נשוא התכנית.

10.4. מידת הנגישות אל הנכס ובתוכו.

10.5. שטח הנכס – כ- 0.56 דונם.

10.6. נתוני שטחים⁸ שטחי המגרשים להם נערכה חוות הדעת, הן ב"מצב נכנס" והן "במצב יוצא", הינם בהתאם לנתוני שטחים כפי שנמסרו על ידי עורך התכנית.

10.7. הובאו בחשבון מאפייני תאי השטח / המגרשים הכלולים בתחום התכנית "במצב נכנס" ו"במצב יוצא" כמו גודל המגרשים, צורתם, מיקום, טופוגרפיה ועוד.

10.8. דוח זה נערך לפי תקן 15 "פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה", אשר הוצא ע"י הוועדה לתקינה שמאית, משרד המשפטים (להלן - "התקן").

10.9. הוראות לביצוע ההקצאה:

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

10.9.2. הקטנת שותפות במקרקעין – "השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין, ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחיד. לא יתאפשר הדבר, יוקצו המגרשים לבעלים המשותפים ככל שניתן, בהתאם לזהות השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב האיחוד וחלוקה".

10.9.3. 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".

10.9.4. שמירה על יחסיות ההקצאה – "שיווי של המגרש שיוקצה ביחס לשווי 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".

10.10. בהמשך לאמור בסעיף 10.9.4 לעיל, הקצאת נערכה ללא תשלומי איזון.

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.

⁷ בהתאם למתואר בהוראות התכנית.

⁸ הוצגו בפניי תשריט נתוני מצב מאושר ותשריט נתוני מצב מוצע, אשר בהם מסומנים, גבול תכנית, חלוקה לתאי שטח ויעודי קרקע, וכן נתוני שטחים בכל מצב תכנון.





תאריך: 28.02.2022

מספרנו: 13/84/20.13

10.12. 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 המבנים⁹ לשווי. 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 8.7 לתקן - "בניה או שימוש שלא כדין", לא תובא בחשבון בשווים של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון, בניה או שימוש שלא כדין.

בהמשך לאמור לעיל, ההערכה נעשה למרכיב הקרקע בלבד וזאת מאחר והבניה הקיימת בתוך גבולות הנכס, קיימת ללא רישוי.

10.13. 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 בהערכת.

10.14. המחירים כוללים מע"מ, ככל שחל.

10.15. נספח זה מחליף את הנספח המקורי שנערך ביום 28.05.2020, לאחר תיקון בפרטי התכנית שאינם כלולים בתחום הנכס / אינם משפיעים על הטבלה, כפי שנדרשו ע"י מוסדות התכנון המוסמכים. קביעה בגין העדר שינויים המחייבים עריכת טבלה חדשה, הינה לאחר בדיקת מסמכי התכנון בגרסתם העדכנית וכן עריכת ביקור נוסף בסביבת הנכס.

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



נתוני השטחים הם נתונים מקורבים בלבד והשטח הסופי יקבע לפי מדידה סופית אשר תיערך ע"י מודד מוסמך.
⁹ השווי הפיזי של המבנה במצבו ככל שהוא תורם לשווי במצב התכנוני הנכנס.

עמוד 7