



אהרון בוצ'
שמואל וניהול מקרקעין



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,
בכל שטח תוכנית מפורטת
260-1005354,
שינוי תכנון דרך 3 + 6 כולל הסדרת
צומת המסגד - נחף - בבכ/מק/10139/4/22
מרחב תכנון מקומי בית הכרם,
תוכנית בסמכות ועדה מקומית
(חודש מרץ שנת 2022)



ביחס לתקן מספר 15 בלבד

חברות בארגונים מקצועיים



רח' ראול ולנברג 22א', תל-אביב 69719*טל: 03-7510022, פקס: 03-6137755
22 A, Raoul Valenberg ST., TEL-AVIV 69719 * TEL: 03-7510022, FAX: 03-6137755
<http://www.boutz.co.il> - e-mail: boutz@netvision.net.il



אהרון בוצ

שמות וניהול מקרקעין



אהרון בוצ שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

1

היום הקובע : 20 במאי 2021

יום עדכון עריכת המסמך : 9 במרץ 2022

6067/21



טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש

ללא הסכמת בעלים,

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

בכל תחום תוכנית מפורטת 260-1005354,

שינוי תכנון דרך מספר 3

ודרך מספר 6 כולל הסדרת צומת המסגד - נחף,

מרחב תכנון בקעת בית הכרם

(חלק ממסמכי תוכנית מפורטת 260-1005354)



1. זיהוי המקרקעין

מהות	:	מתחם קרקע בייעוד שצ"פ ודרך מאושרת, מתוכנן לשינוי מיקומי שצ"פ ודרכים מאושרות ומוצעות, לשיפור צומת דרכים
הקרקע	:	גושים/חלקות : כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון מגרשים/תאי שטח: כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון (להלן : מתחם תוכנית מפורטת 260-1005354)
סך שטח קרקע בתוכנית :		6,421.0 מ"ר (ע"פ מודד התוכנית ¹)
סך שטח קרקע		
לאיחוד וחלוקה מחדש :		6,421.0 מ"ר (ע"פ מודד התוכנית 1)
שטח החלקות ותאי השטח:		כמפורט בטבלת איחוד וחלוקה
המיקום	:	צומת המסגד - צפון מזרח הישוב נחף



מסמך זה כולל 9 עמודים וטבלת הקצאה ואיזון.



¹ עדכון מודד התוכנית – חיים שבח 24/12/2020. במערכת מבא"ת 6,418.39 מ"ר.



אהרון בוז

שמאות וניהול מקרקעין



אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

2

2. מטרת חוות הדעת

- 2.1 לבקשת יזמי תוכנית מפורטת 260-1005354 - 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 מפורטת 260-1005354, במרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם. השטח לאיחוד וחלוקה הינו 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, ביום 20 במאי 2021.
- 3.2 התאריך הקובע לחוות הדעת 20 במאי 2021 (עריכת המסמך לראשונה).
- 3.3 עריכת המסמך עודכנה ביום 9 במרץ 2022 (עדכון מספר תוכנית).



אהרון בוצ'

שמות וניהול מקרקעין



אהרון בוצ' שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

3

4. תיאור הסביבה



מתחם הקרקע המיועד לתוכנית מתאר מפורטת 260-1005354, ממוקם בצפון מזרח הישוב נחף. נחף הינה מועצה מקומית ערבית שתושביה מוסלמים. הישוב ממוקם בבקעת בית הכרם (בקעת שגור) בלב הגליל, צפונית לכביש 85 ומזרחית לכביש 854 (עיקול הכביש).

סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בשימושים ותכליות חקלאיים לצד מגורים ושטחים פתוחים לא מפותחים. נכרים הפרשי גבהים. סביבת הקרקע בגובה כ- 320 מ' מעל פני הים. כאמור, חלק מסביבת הקרקע אינה מפותחת.

5. תיאור המתחם המיועד לאיחוד וחלוקה



המתחם המיועד לאיחוד וחלוקה מהווה את תחום תוכנית מתאר מפורטת מוצעת 260-1005354. הקרקע בתחום התוכנית כוללת שני מתחמים (מתחם צפון מערבי ומתחם דרום מזרחי) שאינם גובלים. צורתו של מתחם הקרקע הצפון מערבי אי רגולרית. צורתו של מתחם הקרקע הדרום מזרחי רגולרית דמוית מלבן. תחום התוכנית המיועד לאיחוד וחלוקה כולל חמש חלקות וחלקי חלקות קרקע רשומות בפנקס הזכויות.

שטח הקרקע המיועד לאיחוד וחלוקה כ- 6,421 מ"ר (ע"פ מדידת המודד חיים שבח).



המתחם הצפון מערבי בשטח 4,723 מ"ר. המתחם הדרום מזרחי 1,698 מ"ר.

מתחם הקרקע מצוי דרום מזרחית לשכונת אל חוזה ואל עין, צפון מזרחית לשכונת אל ביאדר וצפונית למתחם מבנה ציבור. בצפון מערב המתחם בנוי מסגד.

מרבית הקרקע בבעלות מדינת ישראל ויתרתה (שטח מצומצם) בבעלות במושאע של רשות הפיתוח (עם מדינת ישראל. חלק מהדרכים בבעלות המועצה המקומית - נחף.



בתחום לאיחוד וחלוקה אין עצים ונטועים מוסדרים ואין מבנים בנויים בהיתר.



אהרון בוצ'

שמאות וניהול מקרקעין



אהרון בוצ' שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

4

6. הרקע התכנוני

6.1 על הקרקע המיועדת לאיחוד וחלוקה חלות בין היתר התוכניות הבאות:
המקור, סעיף 1.6 לתקנון התוכנית המוצעת.



תכנית	מהות	י.פ.	מתן תוקף
6537/ג	חלוקת שטחים, כבישים ושטחי ציבור בנחף	4028	30/07/1992
10139/ג	תכנון מחדש לשכונת מגורים	4666	30/08/1998

6.2 בהתאם לרצף התוכניות החלות על הקרקע, להלן תיאור ייעודי השטחים הכלולים בתחום לאיחוד וחלוקה בחתך חלקות וחלקי חלקות, לחלק המשתתף באיחוד וחלוקה, ע"פ תוכניות מצב קיים, הטבלה במ"ר:



גוש	חלקה	שטח החלקה הכלול בחלוקה (החדשה (במ"ר)	יעוד חלק החלקה הכלול באיחוד וחלוקה	מתחם
20000	151	1,972.00	שצ"פ	צפון מערבי
20000	153	316.00	שצ"פ	צפון מערבי
20000	167	1,211.00	דרך מאושרת	צפון מערבי
20000	170	1,680.00	דרך מאושרת	צפון מערבי ודרום מזרחי
19890	1	1,242.00	שצ"פ	דרום מזרחי
סה"כ		6,421.00		



6.3 תוכנית בנין עיר מתוכננת – מושא חוות הדעת: תוכנית מפורטת מספר
מבא"ת 260-1005354:

מטרת התוכנית המוצעת: התוכנית מציעה תכנון מחדש לחיבור דרך מספר 3
ודרך מספר 6 והסדרת צומת המסגד בישוב נחף.

התוכנית מציעה שינוי במערך קרקעות ביעודים ציבוריים לדרכים ושצ"פ
לשיפור צומת / מפגש דרכים.





אהרון בוצ

שמואל וניהול מקרקעין



אהרון בוצ שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

5

שטח התוכנית כ - 6,421 מ"ר ע"פ הגדרת המודד. השטח ע"פ הגדרת המבא"ת שונה במעט - 6,418.39 מ"ר. התוכנית חלה על חלקות וחלקי חלקות קרקע הרשומות בפנקס הזכויות, כמפורט:



מספר גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19890	חלק		1
20000	חלק	153	170, 167, 151

ביחס לחלקות וחלקי החלקות המשתתפות מובא תיאור שטחים, בטבלת ההקצאה והאיזון (לצורך פישוט המסמך לא יתואר גם כאן). ייעודי הקרקע במצב המוצע:



מספר	שטח תא	יעוד	תא
שטח	השטח המוקצה	המגרש	מתחם
100	883.00	דרך מאושרת	צפון מערבי
101	1,222.00	דרך מאושרת	צפון מערבי
200	1,213.00	דרך מוצעת	צפון מערבי
201	51.00	דרך מוצעת	צפון מערבי
300	705.00	שצ"פ	צפון מערבי
301	265.00	שצ"פ	צפון מערבי
302	384.00	שצ"פ	צפון מערבי
102	456.00	דרך מאושרת	דרום מזרחי
202	269.00	דרך מוצעת	דרום מזרחי
303	973.00	שצ"פ	דרום מזרחי
סה"כ	6,421.00		



התוכנית תכלול הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון בכל תחום התוכנית.



אהרון בוז

שמאות וניהול מקרקעין



אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

6

התוכנית קובעת רק ייעודי שטחים ציבוריים (דרכים ושצ"פ). התוכנית אינה קובעת זכויות בניה. אין בתוכנית יעוד שטחים סחירים.



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.

7. הזכויות במקרקעין



7.1. בהתאם להעתק פלטי רישום זכויות, שהופקו באמצעות המרשתת ביום 27 בינואר 2020, 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.



אהרון בוצ'

שמאות וניהול מקרקעין



אהרון בוצ' שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

7

8. עקרונות השומה

בהתייחס לייעודי הקרקע (שצ"פ ודרכים), וכן העובדה כי נתפסה חזקה ציבורית בחלק מהחלקות וחלקי החלקות, וכי כל תאי השטח במצב חדש / מוצע, הינם קרקע ביעוד ציבורי (שצ"פ ודרך), המיועד להפרשה לצרכי ציבור (רישום ע"ש המועצה המקומית – נחף) ללא תמורה, אין שווי שוק, ואין צורך להעריך שווי שוק, לזכות בחלקות וחלקי חלקות נכנסות ובתאי שטח יוצאים / מוצעים. כל הטבלה הן במצב נכנס והן במצב יוצא, מצויה "מתחת לקו" – קרקע ללא סחירה (אין קרקעות ביעוד סחיר).

9. גורמים ושיקולים

- 9.1 לאור המתואר בפרק עקרונות השומה לעיל, הוראת פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, סעיף 122 (1), בדבר הצורך בקרבה גאוגרפית במידת האפשר בין חלקת מקור למגרש / תא שטח המוקצה בתמורה, ההוראה אינה רלוונטית לטבלה זו.
- 9.2 בהתבסס על תקן 15 השמאי, סעיף 9, ובהתייחס למתואר בפרק עקרונות השומה לעיל, בחרתי לעשות בטבלה זו שימוש בערכי שווי אקוויוולנטיים (ולא כספיים), שהינם במלא 0%.
- 9.3 בתחום הקרקע המיועדת לאיחוד וחלוקה אין מחוברים בהיתר ואין עצים מוסדרים. לפיכך, ע"פ הנחיות תקן 15 השמאי, אין פיצוי בגין מחוברים.
- 9.4 עבאס סברין, שלזכותו רשומה הערה ע"פ סעיף 126 לחוק המקרקעין, בגוש 19890, חלקה 1, אינו בעל זכות בעלות או חכירה לדורות, רשומים, בפנקס הזכויות, ולפיכך לא נרשם בטבלה.
- 9.5 בהתאמה למסמכי התוכנית המגדירים שני מתחמי תכנון שאינם גובלים (צפון מערבי ודרום מזרחי), נערך הליך האיחוד וחלוקה בטבלת הקצאה ואיזון, המפוצלת גם היא לשני מתחמים – מתחם איחוד וחלוקה מספר 1 – למתחם הצפון מערבי ומתחם איחוד וחלוקה מספר 2 למתחם הדרום מזרחי.



אהרון בוז

שמאות וניהול מקרקעין



אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

8

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, שהינה טבלת הקצאה ואיזון ע"פ הגדרתה בתקנות (ראה סעיף 2.3 לעיל ומטה).

טבלת ההקצאה והאיזון 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.



10.2 מגבלות ותוקף השימוש בחוות הדעת: חוות הדעת מיועדת לשימוש

והסתמכות רשויות התכנון, לצורך אישורה כחלק ממסמכי תוכנית מפורטת 260-1005354. 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 במקרקעין. חוות הדעת אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי. עורך חוות הדעת לא יהיה אחראי להסתמכות אחרת כלשהי, מלבד האמור. הפרשנות לסעיף זה תהיה פוזיטיביסטית.



המשך בעמוד הבא:



אהרון בוצ'

שמאות וניהול מקרקעין



אהרון בוצ' שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

9

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 - להליך איחוד חלוקה ללא הסכמת בעלים, בחלוקה

לשני מתחמים (מתחם 1 - צפון מערבי ומתחם 2 דרום מזרחי).



על החתום

אהרון בוצ' שמאי מקרקעין





אהרון בוך שמאות וניהול מקרקעין

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים (טופס 1. תקנה 4)

לתוכנית מספר: 260-1005354. מתחם איחוד וחלוקה מספר 1 (צפוני / מערבי). טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת בעלים

ש ו ר ה 1	נתוני המקרקעין				מצב נכנס				שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	יעוד החלקה / המגרש	שווי מצב נכנס	שווי יחסי נכנס (באחוזים)
	מ ס ד	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מספר זהות או תאגיד					
1				אין שטחים סחירים (עם שווי שוק לזכות) בתחום האיחוד וחלוקה במצב נכנס.									
2	1	20000	151	24,729.0	1,972.00	מדינת ישראל		ל.ר.	הערה לפי סעיף 19 על הפקעה לטובת המועצה המקומית נחף	100.00%	שצ"פ	0.00%	
3	2	20000	153	316.0	316.00	מדינת ישראל		ל.ר.		100.00%	שצ"פ	0.00%	
4	3	20000	167	2,233.0	1,211.00	מועצה מקומית נחף		ל.ר.	מקרקעי יעוד - דרך	100.00%	דרך מאושרת	0.00%	
5	4	20000	170	11,634.0	1,224.00	מועצה מקומית נחף		ל.ר.	מקרקעי יעוד - דרך	100.00%	דרך מאושרת	0.00%	
6	סה"כ			4,723.00								0.00%	

09/03/2022

373

אהרון בוך

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

נסחי רישום 27/1/2020

על החתום

אהרון בוך שמאי מקרקעין





אהרון בוך שמאות וניהול מקרקעין

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים (טופס 1. תקנה 4)

לתוכנית מספר: 260-1005354. מתחם איחוד וחלוקה מספר 1 (צפוני / מערבי).

טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת בעלים

תשלומי איזון		מצב יוצא											
בעל הזכויות מקבל	בעל הזכויות משלם	שווי יחסי (באחוזים)	שווי מצב יוצא	שיעבודים או זכויות אחרות (2) הרשומים כרשום בחלקות נכנסות	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש/תא השטח (באחוזים)	שטח תא השטח המוקצה (במ"ר)	מספר החלקה המוקצה	מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים מקבל ההקצאה	מספר תא שטח	מספר שורה בנכנס	מס"ד יוצא
אין שטחים סחירים (עם שווי שוק לזכות) בתחום האיחוד וחלוקה במצב יוצא (1).													
אין	אין	0.00%		כרשום בחלקה 167	דרך מאושרת	100.00%	883.00		ל.ר.	מועצה מקומית נחף	100	3 + 4	1
		0.00%		כרשום בחלקה 170	דרך מאושרת	100.00%	1,222.00		ל.ר.	מועצה מקומית נחף	101		2
תשלומי	תשלומי	0.00%		כרשום בחלקה 101	דרך מוצעת	100.00%	1,213.00		ל.ר.	מועצה מקומית נחף	200		3
		0.00%			דרך מוצעת	100.00%	51.00		ל.ר.	מועצה מקומית נחף	201		4
איזון	איזון	0.00%		כרשום בחלקה 151	שצ"פ	100.00%	705.00		ל.ר.	מועצה מקומית נחף	300		5
		0.00%			שצ"פ	100.00%	265.00		ל.ר.	מועצה מקומית נחף	301		6
		0.00%		כרשום בחלקה 167	שצ"פ	100.00%	384.00		ל.ר.	מועצה מקומית נחף	302		7
		0.00%					4,723.00				סה"כ		8

09/03/2022

373

אהרון בוך

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

על החתום

אהרון בוך שמאי מקרקעין





אהרון בוך שמאות וניהול מקרקעין

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים (טופס 1. תקנה 4)

לתוכנית מספר: 260-1005354. מתחם איחוד וחלוקה מספר 2 (דרומי / מזרחי).

טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת בעלים

ש ו ר ה 7	מ ס ד	גוש	חלקה	שטח החלקה (במ"ר)	שטח הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מספר זהות או תאגיד	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	יעוד החלקה / המגרש	שווי מצב נכנס	שווי יחסי נכנס (באחוזים)	מ ס ד	ש ו ר ה 7
אין שטחים סחירים (עם שווי שוק לזכות) בתחום האיחוד וחלוקה במצב נכנס (1).															
8	6	19890	1	143,094.0	1,242.0	רשות הפיתוח		ל.ר.	הערה לפי סעיף 19 על הפקעה לטובת המועצה המקומית נחף	30.52%	שצ"פ	0.00%	0.00%		
9						מדינת ישראל		ל.ר.	הערה לפי סעיף 126 לטובת עבאס סברין - הסכם מכר	1.46%		0.00%	0.00%		
10						מדינת ישראל		ל.ר.	זיקת הנאה חלקה כפופה למעבר לטובת חלקה 19890/2	1.59%		0.00%	0.00%		
11						מדינת ישראל		ל.ר.	זיקת הנאה חלקה כפופה למעבר לטובת חלקה 19890/3	10.58%		0.00%	0.00%		
12						מדינת ישראל		ל.ר.	זיקת הנאה חלקה נהנית למעבר על פני חלקות 19122/13+15+69	11.90%		0.00%	0.00%		
13						מדינת ישראל		ל.ר.	זיקת הנאה חלקה נהנית למעבר על פני חלקה 19122/30	43.95%		0.00%	0.00%		
14									זיקת הנאה חלקה נהנית למעבר על פני חלקה 19122/25						
15									זיקת הנאה חלקה כפופה למעבר לטובת חלקה 19122/78+58+57						
16									זיקת הנאה חלקה כפופה למעבר לטובת חלקה 19122/78+58+57						
17									זיקת הנאה חלקה נהנית למעבר על פני חלקות 19122/56						
18	7	20000	170	11,634.0	456.00	מועצה מקומית נחף		ל.ר.	מקרקעי יעוד - דרך	100.00%	דרך מאושרת	0.00%	0.00%		
19	סה"כ			1,698.00	1,698.00										
20	סה"כ מתחמי איחוד וחלוקה 1+2			6,421.00	6,421.00										

09/03/2022

373

אהרון בוך

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

נסחי רישום 27/1/2020

על החתום

אהרון בוך שמאי מקרקעין



הסברים:

(1) כל השטחים באיחוד וחלוקה במצב נכנס ביעוד ציבורי, בחלקם נתפסה חזקה ציבורית, ואינם סחירים בשוק. במצב חדש כל שטח התוכנית מיועד להפרשה ללא תמורה למועצה מקומית נחף. לפיכך, כל תאי השטח "מתחת לקו", ללא שווי.





אהרון בוך שמאות וניהול מקרקעין

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים (טופס 1. תקנה 4)

לתוכנית מספר: 260-1005354.

מתחם איחוד וחלוקה מספר 2 (דרומי/ מזרחי).

טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת בעלים

תשלומי איזון		מצב יוצא													
בעל הזכויות מקבל	בעל הזכויות משלם	שווי יחסי (באחוזים)	שווי מצב יוצא	שיעבודים או זכויות אחרות (2) הרשומים כרשום בחלקות נכנסות	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש/תא השטח (באחוזים)	שטח תא השטח המוקצה (במ"ר)	מספר החלקה המוקצה		מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים מקבל ההקצאה	מספר תא שטח	מספר שורה בנכנס	מס"ד יוצא	
								המוקצה	ארעי/סופי						
אין שטחים סחירים (עם שווי שוק לזכות) בתחום האיחוד וחלוקה במצב יוצא (1).															
אין	אין	0.00%		כרשום בחלקה 170	דרך מאושרת	100.00%	456.00			ל.ר.	מועצה מקומית נחף	102	7	9	
תשלומי	תשלומי	0.00%		כרשום בחלקה 1	דרך מוצעת	100.00%	269.00			ל.ר.	מועצה מקומית נחף	202		10	
איזון	איזון	0.00%		כרשום בחלקה 1	שצ"פ	100.00%	973.00			ל.ר.	מועצה מקומית נחף	303		11	
		0.00%					1,698.00						סה"כ		12
		0.00%					6,421.00	סה"כ מתחמי איחוד וחלוקה 1+2						13	

09/03/2022

373

אהרון בוך

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

על החתום

אהרון בוך שמאי מקרקעין



הסברים:

(1)

(2)

כללי:

כל השטחים בתוכנית מיועדים להפרשה ללא תמורה למועצה מקומית נחף. לפיכך, כל תאי השטח "מתחת לקו", ללא שווי. אין כל הקצאה למדינת ישראל ורשות הפיתוח.
 שיעבודים או זכויות אחרות, בהתאמה למיקום גיאוגרפי במצב נכנס. יתכן שידרשו התאמות ברישום ביחס למצב חדש.
 עבאס סברין שלזכותו רשומה הערה ע"פ סעיף 126 לחוק המקרקעין, בגוש 19890, חלקה 1, אינו בעל זכות בעלות / חכירה רשומה, ולכן לא נרשם ככזה בטבלה.

