



יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



כ"א אדר ב, תשפ"ד

31 מרץ, 2024



נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה 259-1005123 -

יסוד המעלה - מזרח, מתחם מרכזי

1. רקע כללי

טבלת ההקצאה ואיזון נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מפורטת 259-1005123 "יסוד המעלה, מזרח, מתחם מרכזי" (להלן "התכנית") לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

התכנית נגזרת מהתכנית הכוללת של יסוד המעלה, מס' 259-0394601.

התכנית מציעה פיתוח בחלק הצפוני של מתחם A המסומן כ A2 בנספח עיצוב לתכניות מפורטות של התכנית הכוללת וכוללת 54 יח"ד במתחם.



תחום התכנית כולל 9 חלקות בשלמות ו- 4 חלקי חלקות.

במצב נכנס שטח התכנית כולל שטחים בייעוד חקלאי ושטח מגורים שחלק ממנו ישונה לדרך במצב יוצא.

מאחר ובמצב נכנס קיימים שטחים ברמות שווי שונות (חקלאי ומגורים), תחום התכנית חולק לשני מתחמי איזון, האחד עבור הקרקע החקלאית במצב נכנס (מתחם איחוי"ח 1) והאחר עבור הקרקע למגורים (מתחם איחוי"ח 2).

בגלל המצב הייחודי בתכנית זו, לפיו הכניסה למתחם איחוי"ח 1 מתוכננת באמצעות דרך בשטח מגורים (מתחם איחוי"ח 2), שייעודו ישונה לדרך, זכויות הבניה במצב יוצא במתחם איחוי"ח 2 הוגדלו באופן ששווי המקרקעין במצב יוצא לעומת המצב הנכנס גבוה יותר (לעניין זה ראה ערכי שווי במצב נכנס ויוצא בטבלת ההקצאה ואיזון למתחם איזון 2).



בטבלת ההקצאה ואיזון משתתפות 13 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל בתחום התכנית ואיחוד וחלוקה הינו 19.195 דונם.

מגרשים שיעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא משתתפים בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה מופיעה בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 yosefm31@orange.net.il mail

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
 מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
 התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד שומה זו.



3. מועד הביקור בנכסים וזהות המבקר.

ביקור בנכסים ובסביבה נערך ביום 16/6/2019, 14/9/2022 וביום 2/7/2023 ע"י החתום מטה.

4. פרטי המקרקעין בתחום טבלת ההקצאה ואיזון:

שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח רשום	חלקה	גוש	סידורי
4,225 מ"ר	10,635 מ"ר	10	13994	1
4,258 מ"ר	10,592 מ"ר	12	13994	2
519 מ"ר	1,100 מ"ר	119	13994	3
1,047 מ"ר	1,047 מ"ר	122	13994	4
462 מ"ר	462 מ"ר	123	13994	5
727 מ"ר	727 מ"ר	124	13994	6
717 מ"ר	717 מ"ר	125	13994	7
715 מ"ר	715 מ"ר	126	13994	8
257 מ"ר	257 מ"ר	131	13994	9
2,000 מ"ר	2,000 מ"ר	137	13994	10
2,268 מ"ר	5,519 מ"ר	138	13994	11
1,000 מ"ר	1,000 מ"ר	104	13994	12
1,000 מ"ר	1,000 מ"ר	105	13994	13
19,195 מ"ר	סה"כ שטחים המשתתפים באיזון במתחם מרכזי:			



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



5. תיאור המקרקעין



מתחם איזון
חטיבת הקרקע הכלולה בתחום האיחוד וחלוקה הינה חטיבת קרקע חקלאית מעובדת הנכללת בתחום השיפוט של המועצה המקומית יסוד המעלה ומרחב התכנון של הוועדה המרחבית "אצבע הגליל".
השטחים מצויים בחלק המזרחי של יסוד המעלה.
פני הקרקע מישוריים.
בעת הביקור שטחי הקרקע נצפו כשטחים חקלאיים.

צילום אופייני של המקרקעין הנכללים בתחום התכנית



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 yosefm31@orange.net.il mail

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



6. המצב התכנוני



בתחום התכנית חלות תכניות מתאר ארציות ומחוזיות ותכניות מפורטות כמפורט להלן:

- תמ"א/34/ב/2;
- תמ"א 35;
- תמ"מ 9/2;
- א/מק/015/2101;
- ג/2101;
- ג/8053.

תכנית ג/2101 מסווגת חלק מהקרקע באזור מגורים א' ושאר חטיבת הקרקע בתחום התכנית כקרקע חקלאית.



התכליות באזור מגורים א' ובאזור חקלאי:

איזור מגורים א', ב', ג', ה':

- יותרו הקמת כתי מגורים חד ו/או דו קומתיים על פי המפורט בטבלת השימושים.
- שטחי ירק.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- סטודיו של אמנים.
- דרכים וחניות פרטיים לשירות המגורים.
- תותר יותר מיחידה אחת באכנה ללא צורך בחלוקת המגרש אך תוך שמירה על יחס צפיפות המגורים לשטח המגרש ע"פ טבלת השימושים. (לדוגמה 2 יח' צמודות למגרש בן 2000 מ"ר באיזור מגורים א').

איזור חקלאי:

בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, זהכל לפי התוספת הראשונה לחוק.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 yosefm31@orange.net.il mail

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
 מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
 התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



זכויות הבניה באזור מגורים א' :

הערות	צפיפות יחידות מגורים למגרש	מרווח מינימלי במסדרים			גובה בניין מכסימלי	סמ' קומות מכסימלי	שטח בניה מכסימלי כ-4 או פ"ד בכל הקומות	שטח מגרש מינימלי כפ"ד	האיזור
		אחורי	צדדי	חזית					
	1	4	4	5	8מ'	2	30%	1000	מגורים א'

הערה: כל מסמכי התכניות הנ"ל מהווים חלק מחוות דעת זו המצורפת כנספח לטבלאות ההקצה ואיזון.

התכניות נשוא טבלאות ההקצה ואיזון.

תכנית שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגרשי מגורים, לכבישים, לשטח למוסדות ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.
 התכנית נגזרת מהתכנית הכוללת של יסוד המעלה, תכנית 259-0394601, ומציעה פיתוח בחלק הצפוני של מתחם A, בשטח המסומן כ-2A בנספח עיצוב לתכניות מפורטות של התכנית הכוללת.
 התכנית מתייחסת לחלקות הקיימות, וקובעת 3 מגרשי מגורים לכל חלקת מקור לכל היותר (בהתאם לגודלה) מגרשי המגורים הינם מגרשים של דונם, בהם מתוכננות 4 יח"ד. התכנית מציעה שלביות לצורך התאמה לתשתיות בשלב הראשון יוקמו 27 יח"ד, ולאחר השלמת דרישות הביוב יוקמו 27 יח"ד נוספות. סה"כ מציעה התכנית 54 יח"ד.
 התכנית מציעה שטח משולב למבני ציבור ושטחים פתוחים לרווחת התושבים ולגמישות מירבית המאפשרת פיתוח מעון יום/גן ילדים בסמיכות למגרשים החדשים.

להלן תשריט מצב מוצע של התכנית, בו מסומן גם השטח שרשות העתיקות סימנה כשטח עם הנחיות מיוחדות בו קיים סיכויי להימצאות עתיקות.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13994	מוסדר	חלק	104-105, 122-126, 131, 137	10, 12, 119, 138

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון מתחם מגורים ל-54 יח"ד בחלק הצפון-מזרחי של יסוד המעלה, בהתאם להוראות התכנית הכוללת של יסוד המעלה מס' 259-0394601.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים, דרכים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- התוויית דרכים חדשות.
- קביעת הנחיות בנושאים שונים:
 - הנחיות בינוי קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
 - הוראות לגבי שלביות הפיתוח.
 - הנחיות סביבתיות לממשק עם שטחי החקלאות.
 - תנאים למתן היתרי בניה.
 - הנחיות לשימור עצים בוגרים.
 - הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 [mail yosefm31@orange.net.il](mailto:yosefm31@orange.net.il)

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
 מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
 התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



טבלת שטחים בתכנית:

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	17,195	89.58
מגורים א'	2,000	10.42
סה"כ	19,195	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	3,952.9	20.55
מגורים א'	13,940.71	72.46
שביל	89.46	0.46
שטח ציבורי פתוח	182.08	0.95
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,075.03	5.59
סה"כ	19,240.19	100

תכליות ליעודים השונים:

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ג. סטודיו לאמנים/גלריה ד. מחסנים. ה. מעבר קוי ביוב יישוביים.

איחוד וחלוקה
 תותר חלוקה של מגרש 101, בהתאם להנחיות הרשומות בטבלה 5.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. גינון ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ג. פינות ישיבה, מתקני משחק, ומתקני הצללה. ד. מתקני תשתית: חדרי טרנספורמציה, תחנות השנאה, מתקנים נלווים לחלוקת גז, מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 yosefm31@orange.net.il mail

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
 מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
 התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה-1965, למעט מסילת ברזל. ב. גינון. ג. שביל אופניים ד. מעבר קוי תשתית תת קרקעיים.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	א. מעבר הולכי רגל. ב. גינון. ג. כניסה לחניה.
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	א. גני ילדים ומעונות יום. ב. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים, קליניקות, סטודיו. ג. מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופנים. ד. גינון. ה. גני משחקים. ו. מתחם מחזור אשפה. ז. תחנת טרנספורמציה.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
 מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
 התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



התכנית קובעת הוראות בניה כדלקמן:

קב"מ	קב"מ (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
										שטח שטחי בניה					שטח שטחי מוחלט
3	3	3	3	2	9.5	6	50	(1) 916		169	747	1739	101	מגורים א'	
3	3	3	3	2	9.5	6	50	(2) 718		111	607	1500	111	מגורים א'	
3	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 595		97	498	1006	102	מגורים א'	
3	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 595		97	498	1004	103	מגורים א'	
3	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 596		97	499	1005	104	מגורים א'	
3	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 620		100	520	1004	105	מגורים א'	
3	3	3	3	2	9.5	2	50	(1) 259		42	212	418	106	מגורים א'	
3	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 621		100	521	1000	107	מגורים א'	
3	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 606		99	507	1002	108	מגורים א'	
3	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 607		99	508	1019	109	מגורים א'	
3	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 607		99	508	1002	110	מגורים א'	
3	3	3	3	2	9.5	2	50	(1) 361		58	303	583	112	מגורים א'	
5	5	3	3	2	9.5	2	50	300		50	250	549	114	מגורים א'	
5	5	3	3	2	9.5	4	50	600		100	500	1077	115	מגורים א'	
3	3	3	(3) 0	2			50	193		22	171	399	166	משרדים	
3	3	(5) 0	3	2			28	(4) 400		50	350	674	167	שטחים פתוחים ומבנים ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שעליו כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת זכויות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- גובה המבנים כולל מתקנים ומערכות טכניות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר תעסוקה בשטח כולל שלא יעלה על 40 מ"ר ליחיד מתוך הזכויות המותרות למגורים.
- תותר תעסוקה בשטח כולל שלא יעלה על 40 מ"ר ליחיד מתוך הזכויות המותרות למגורים.
- ניתן לבנות בקו 0 עם מגרש 167.
- יותרו מצללות בשטח כולל של כ-25 מ"ר בהתאם לתכנית בניני שתאושר בועדה המקומית ותגדיר את מיקומן. השטח העיקרי כולל זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר או מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.13 ס"ק 5 לתכנית. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בין השימושים השונים.
- ניתן לבנות בקו 0 עם מגרש 166.

הערה: כל מסמכי התכנית מהווים חלק מנספח זה.

עקרונות תכנון

עפ"י הוראותיה של התוכנית הכוללת 259-0394601 ס' 3.1.2. ס' ס"ק 1 ו-4.1.4. ס"ק 9 - כל חלקה אמורה לקבל עד 12 יח"ד ב-3 מגרשים של 1 דונם למגורים. הוגדר ששטח חלקה (החלק החקלאי) המינימלי שניתן לממש להקצאת 3 מגרשי מגורים – 3.9 דונם. חריגים בתכנית זו שקובצו לקבוצה אחת:



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
 מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
 התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



- חלקות 119, 122, 123, 124, 125, 126, 131 בגוש 13994 – 1.1, 1, 0.4, 0.7, 0.7, 0.7, 0.25 בהתאמה, חלקה 9 בעבר. למרות שביחד הן רק 5 דונם, לא ניתן היה להשאיר אותן ללא תכנון מלא.
- השטחים מכל חלקה/קבוצה בתחום התכנית לצרכי איזון:
 - שטח מינימלי – 4,829 מ"ר
 - שטח מקסימלי – 4,993 מ"ר



7. המצב המשפטי:

7.1. בהתאם לנסח מקוון מס' 139718 שהופק באינטרנט בתאריך 23/04/2023 השטח הרשום של חלקה 10 בגוש 13994 הינו 10,635 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:



1000/10635 חלקים	ת.ז. 53660973	אשכנזי זוהר
1000/10635 חלקים	ת.ז. 58480716	אשכנזי יאיר
1000/10635 חלקים	ת.ז. 24596439	אשכנזי טל
500/2127 חלקים	ת.ז. 058480716	אשכנזי יאיר
250/2127 חלקים	ת.ז. 053660973	אשכנזי זוהר
109/2836 חלקים	ת.ז. 058480716	אשכנזי יאיר
109/2836 חלקים	ת.ז. 50651462	אשכנזי ישראל
109/2836 חלקים	ת.ז. 51784296	אשכנזי אהוד
109/2836 חלקים	ת.ז. 53660973	אשכנזי זוהר
200/2127 חלקים	ת.ז. 53660973	אשכנזי זוהר
250/2127 חלקים	ת.ז. 53660973	אשכנזי זוהר



- רשומה הערה בדבר קיום הסכם שיתוף בין הבעלים.
 הסכם השיתוף רצ"ב כנספח לשומה.
 - רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת אשכנזי נמרוד ת.ז. 319034385 על זכויותיהם של אשכנזי ישראל ואשכנזי אהוד
 רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת אשכנזי יאיר ת.ז. 058480716 על חלק מזכויותיו של אשכנזי זוהר.

7.2. בהתאם לנסח מקוון מס' 139720 שהופק באינטרנט בתאריך 23/04/2023 השטח הרשום של חלקה 12 בגוש 13994 הינו 10,592 מ"ר.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 yosefm31@orange.net.il mail

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



הבעלות בחלקה רשומה ע"ש :



1296/10592 חלקים	1497392 .ת.ז.	ז'רסקי פרל רחל
1000/10592 חלקים	062232368 .ת.ז.	שמשון מאיה
2000/10592 חלקים	021575725 .ת.ז.	גדיש יער
2000/10592 חלקים	040482312 .ת.ז.	גדיש צבר
375/1324 חלקים	5274321 .ת.ז.	גדיש יצחק
81/662 חלקים	032964652 .ת.ז.	אבא הולינסקי קרן

רשומות הערות בדבר אתר עתיקות והסכם שיתוף.
הסכם השיתוף והתייחסות רשות העתיקות מצ"ב כנספח.

7.3. בהתאם לנסח מקוון מס' 139722 שהופק באינטרנט בתאריך 23/04/2023 השטח הרשום של חלקה 104 בגוש 13994 הינו 1,000 מ"ר.



הבעלות בחלקה רשומה ע"ש אשכנזי יגאל ת.ז. 9418278 בשלמות.

רשומה הערה בדבר אתר עתיקות.
התייחסות רשות העתיקות מצ"ב כנספח.

7.4. בהתאם לנסח מקוון מס' 139723 שהופק באינטרנט בתאריך 23/04/2023 השטח הרשום של חלקה 105 בגוש 13994 הינו 1,000 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש אשכנזי יגאל ת.ז. 9418278 בשלמות.

רשומה הערה בדבר אתר עתיקות.
התייחסות רשות העתיקות מצ"ב כנספח.



7.5. בהתאם לנסח מקוון מס' 139725 שהופק באינטרנט בתאריך 23/04/2023 השטח הרשום של חלקה 119 בגוש 13994 הינו 1,100 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש המועצה המקומית יסוד המעלה בשלמות.

7.6. בהתאם לנסח מקוון מס' 139731 שהופק באינטרנט בתאריך 23/04/2023 השטח הרשום של חלקה 122 בגוש 13994 הינו 1,047 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש שלו מרדכי ת.ז. 390816 בשלמות.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 yosefm31@orange.net.il mail

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
 מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
 התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



7.7. בהתאם לנסח מקוון מס' 139732 שהופק באינטרנט בתאריך 23/04/2023 השטח הרשום של חלקה 123 בגוש 13994 הינו 462 מ"ר.



הבעלות בחלקה רשומה ע"ש :

1/2 חלקים	ת.ז. 0590510	בידרמן נורית
1/2 חלקים	ת.ז. 0792650	בידרמן ישראל

7.8. בהתאם לנסח מקוון מס' 139734 שהופק באינטרנט בתאריך 23/04/2023 השטח הרשום של חלקה 124 בגוש 13994 הינו 727 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש :

1/2 חלקים	ת.ז. 581003	רבינו אורה
1/2 חלקים	ת.ז. 005810031	רבינו אורה



7.9. בהתאם לנסח מקוון מס' 139736 שהופק באינטרנט בתאריך 23/04/2023 השטח הרשום של חלקה 125 בגוש 13994 הינו 717 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש :

1/2 חלקים	ת.ז. 581003	רבינו אורה
1/2 חלקים	ת.ז. 005810031	רבינו אורה

7.10. בהתאם לנסח מקוון מס' 139772 שהופק באינטרנט בתאריך 23/04/2023 השטח הרשום של חלקה 126 בגוש 13994 הינו 715 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש :

1/2 חלקים	ת.ז. 581003	רבינו אורה
1/2 חלקים	ת.ז. 581004	רחמן רוני



7.11. בהתאם לנסח מקוון מס' 139740 שהופק באינטרנט בתאריך 23/04/2023 השטח הרשום של חלקה 131 בגוש 13994 הינו 257 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש :

1/2 חלקים	ת.ז. 025650250	חזן אילנית
1/2 חלקים	ת.ז. 029281490	חזן דורון



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



7.12. בהתאם לנסח מקוון מס' 139742 שהופק באינטרנט בתאריך 23/04/2023 השטח הרשום של חלקה 137 בגוש 13994 הינו 2,000 מ"ר.



הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

וקסלר דן	ת.ז. 056460546	1/2 חלקים
וקסלר דן	ת.ז. 056460546	1/2 חלקים

הערות:

רשומה הערה לפי ס' 126 לטובת פור וקסלר שיר ת.ז. 040972531.
הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 – זכות מעבר בחלקה למגרשים פנימיים.
זיקות הנאה:

- רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר בחלקה 135.
- רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית בזכות מעבר בחלקה 136.



7.13. בהתאם לנסח מקוון מס' 139743 שהופק באינטרנט בתאריך 23/04/2023 השטח הרשום של חלקה 138 בגוש 13994 הינו 5,519 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

סלע סמדר	ת.ז. 51450609	1000/5519 חלקים
לובובסקי יוסף	ת.ז. 028879856	1000/5519 חלקים
בהרל איילת	ת.ז. 054621941	1000/5519 חלקים
לובובסקי יזרעאלה	ת.ז. 0396633	2519/5519 חלקים

הערות:

הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 – זכות מעבר בחלקה למגרשים פנימיים.
זיקות הנאה:

- רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר בחלקה 139.



8. התייחסות להערות הרשומות בנסחי הרישום.

גו"ח 13994/10/12

הועברו לעיוני שני הסכמי שיתוף המתייחסים לחלקות 10 ו 12 בגוש 13994. מעיון בהסכמי השיתוף אל מול הרישום בנסחי הרישום עולה כי לא ניתן ליישם את הסכמי השיתוף במסגרת תכנית זו, בין היתר, מהסיבות הבאות:



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



- אין התאמה בין הבעלים הרשומים לבין הבעלים בהסכמי השיתוף.
- אין תצ"ר שנערך בהתאם להסכמי השיתוף.
- הסכמי השיתוף מצוי"ב בנספח הצרופות הצרופות לנספח השמאות.



גו"ח 13994/12 104/105
הערה בדבר אתר עתיקות.
נתקבל דו"ח מרשות העתיקות בדבר האפשרות שבתחום התכנית קיים סיכוי להימצאות עתיקות.
תחום ההשפעה של אתר העתיקות, כפי שנקבע ע"י רשות העתיקות מסומן בתשריט. יצוין כי תחום ההשפעה משתרע גם על חלקות בהם לא רשומה הערה בדבר אתר עתיקות.
דו"ח רשות העתיקות מצ"ב בנספח הצרופות.

גו"ח 11394/137/138

זיקות הנאה.

בתכנית הנוכחית מתוכננת גישה לחלקות אלו.
לפיכך זיקות הנאה יתבטלו לאחר אישור התכנית הנוכחית.
תשריט זיקות הנאה מצ"ב בנספח הצרופות.



9. עקרונות גורמים ושיקולים:

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא¹:

- 9.1 השטחים לפיהם נערכה טבלת ההקצאה ואיזון הינם שטחים עפ"י מדידה אנליטית. ככל שקיימת סתירה בין השטחים הרשומים בטבלת ההקצאה ואיזון לבין השטחים הרשומים בתקנון, השטחים הרשומים בטבלת ההקצאה ואיזון הם השטחים הקובעים.
- 9.2 חלקות/ח"ח שייעודם לצרכי ציבור לא משתתפים בתחשיבי האיזון. לעניין זה ראה סעיף 8.6 בתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי מקרקעין במשרד המשפטים (פורסם בחודש אפריל 2008). רשימת שטחים אלו רשומה מתחת לקו.
- 9.3 הובא בחשבון כי הקרקע החקלאית ב"מצב נכנס" הינה קרקע בעלת פוט' כללי לשינוי ייעוד.



¹ השווי במצב קודם ובמצב חדש יועד לצורך תחשיב בלבד במסגרת הכנת טבלת איזון זו. השווי לא יהווה בסיס מחייב לשהו בנוגע להיטל השבחה שיחול בעקבות אישור תכנית זו ו/או תכניות קודמות.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



9.4. האופי הטופוגרפי של החלקות – אופי מישורי.

מאחר וכל הקרקע בתחום התכנית היא קרקע בעלת אופי מישורי, השפעת האופי הטופוגרפי של החלקות בכל תחום התכנית הינה השפעה זהה. לפיכך לא ניתן מקדם לאופי הטופוגרפי.

9.5. הובא בחשבון המצב התכנוני כמפורט לעיל.

9.6. המגרשים במצב יוצא תוכנו כד שניתן לממש את מלא זכויות הבניה באופן מיטבי. לפיכך לא הובא בחשבון מקדמי צורה ומיקום.

9.7. התכנית קובעת כי יותר המשך עיבוד חקלאי עד למימוש התכנית המפורטת. להנחיה זו יש משמעות מסוימת שכן חלק מבעלי הזכויות קיבלו מגרשים שאינם בבעלותם כיום. ואולם, עקב העובדה ששווי המגרשים במצב יוצא גבוה מאד ביחס לשווי במצב נכנס, ההשפעה על שווי המגרשים במצב יוצא זניחה ולפיכך לא הובאה בחשבון.



9.8. הובאו בחשבון כל הבדיקות והנתונים המתייחסים להערות השונות בנסחי הטאבו כמפורט בסעיף 8 לעיל ובנספח הצרופות.

9.9. הובא בחשבון המצב התכנוני כמפורט לעיל.

9.10. הובא בחשבון המצב התכנוני המוצע עפ"י תכנית 259-1005123.

9.11. עפ"י דו"ח מחלקת הפיקוח של הוועדה המקומית, לא קיימים מבנים שנבנו בהיתר בתחום התכנית. לפיכך, ככל שקיימים מבנים בתחום התכנית שווים לא הובא בחשבון.



9.12. עלות פינוי המבנים, גם אם הוקצה מגרש לבעל זכויות מסוים מגרש עליו הוקם מבנה שנבנה ע"י בעל זכויות אחר, הינה שולית ביחס לגודל הפרוייקט. משכך, עלויות הפינוי לא הובאו בחשבון.

9.13. הובא בחשבון מחירי מקרקעין ביסוד המעלה.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 yosefm31@orange.net.il mail

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



9.14. בתחום התכנית קיים שטח בו, עפ"י דו"ח רשות העתיקות, קיים סיכוי להימצאות עתיקות.

עקב אי הוודאות הנובעת מהדו"ח, הופעלו מקדמי התאמה המביאים בחשבון מצב זה.

לכל המגרשים בתחום ההשפעה של אתר העתיקות, כפי שהוגדר ע"י רשות העתיקות, ניתן מקדם אתר עתיקות. המקדם שניתן זהה לכל המגרשים בתחום ההשפעה, גם אם רק חלק מהמגרש מצוי בתחום ההשפעה. זאת מאחר וגם מגרשים שרק חלקם מצוי בתחום אתר העתיקות לא יוכלו לקבל היתר בניה ויצטרכו לעבור את אותו תהליך.

לעניין זה ראו טבלת הקצאה ואיזון וכן טבלת מגרשים מצורפת.

בנוסף אותו מקדם ניתן גם במצב נכנס, שכן גם במצב נכנס הקמת מבנים חקלאיים מחייבת לעבור אותו תהליך.



9.15. הובא בחשבון מקדם דחייה 0.9 על כל מתחם מגרשי הבנייה עד לתחילת ביצוע התכנית.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 yosefm31@orange.net.il mail

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
 מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
 התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



10. ערכי שווי בתחום התכנית:

מצב יוצא

להלן חילוץ שווי 1 מ"ר מבונה מעסקאות מכר בתי מגורים ביסוד המעלה:
 (המקור מע' מידע נדלן של רשות המיסים)

ישן	ותיק	חדיש	יזמות
1.03	1.07	1.1	שווי בניה
₪ 3,510	₪ 5,265	₪ 6,435	

תאריך	05 08 2020	24 03 2021	21 06 2021	06 04 2021
גוש חלקה	013994/0050	013995/0021	013990/0011	013990/0011
ישוב	יסוד המעלה	יסוד המעלה	יסוד המעלה	יסוד המעלה
מהות	קוטג' חד משפחתי	קוטג' חד משפחתי	בית בודד	בית בודד
שטח בנוי	216 מ"ר	177 מ"ר	260 מ"ר	198 מ"ר
שנת בנייה	1950	2005	1999	2000
תמורה	₪1,250,000	₪2,230,000	₪2,160,000	₪2,000,000
התאמה לזמן	1.09	1.06	1.06	1.06
תמורה מתואמת	₪1,362,500	₪2,363,800	₪2,289,600	₪2,120,000
שווי הקרקע	₪564,656	₪1,009,914	₪770,913	₪938,838
שטח עיקרי לבניה	210 מ"ר	250 מ"ר	210 מ"ר	210 מ"ר
ש"ש לבניה	42 מ"ר	57 מ"ר	42 מ"ר	42 מ"ר
חצר	448 מ"ר	643 מ"ר	448 מ"ר	448 מ"ר
סה"כ שטח אקו'	365 מ"ר	471 מ"ר	365 מ"ר	365 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	₪1,545	₪2,142	₪2,110	₪2,569
ממוצע				₪2,092
				₪2,100 במעוגל

הנוסחה לחישוב שטח אקו' בטבלה:
 (שטח עיקרי * 1) + (שטחי שירות * 0.5) + (שטח חצר * 0.3)



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 yosefm31@orange.net.il mail

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
 מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
 התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



חישוב שווי קרקע חקלאית במצב נכנס.

השווי מביא בחשבון פוטי' לשינוי ייעוד כללי.
 שווי 1 דונם במצב חדש כ 1,000,000 ₪ - כ 1,000 ₪ למ"ר (ראה טבלת מגרשים מצורפת).
 בניכוי 40% הפרשות השווי כ 600 ₪ למ"ר.
 דחיה 15 שנים 5% השווי כ 300 ₪ למ"ר.
 בניכוי היטל השבחה צפוי השווי כ 200 ₪ למ"ר

שווי מר"מ מגורים מצב נכנס

המדובר בשני שטחי קרקע בשטח 1,000 מ"ר כ"א.
 בהתאם לתכנית ג/2101 החלה עליהם ניתן לבנות 30% משטח המגרש – יחיד 1.
 שטח אקוי של מגרש בשטח 1000 מ"ר עפ"י תכנית ג/2101 המאפשרת בניה של 30% :
 בטרם קבלת היתר יש לבצע פרצלציה, לפיכך יובא בחשבון מקדם דחיה לביצוע בניה במגרשים 0.8.
 מקדם חצר 0.13, תכסית 30% - חצר 70%.
 חישוב שטח אקוי:
 $313 \text{ מ"ר} = 0.8 * [(1000 * 30\%) + (1000 * 70\% * 0.13)]$
 שווי מגרש בשטח 1,000 מ"ר :
 $657,300 \text{ ₪} = 2,100 \text{ ₪} * 313 \text{ מ"ר}$
 שווי 1 מ"ר קרקע 657 ₪ = 1,000 מ"ר : 657,300 ₪

סיכום שווי מקרקעין בתחום התכנית:

שווי מר"מ מגורים מצב יוצא	2,100 ₪
שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית מצב נכנס	200 ₪
שווי 1 מ"ר קרקע למגורים במצב נכנס	657 ₪

11. מקדמים שהובאו בחשבון

מקדם מושעא – עד 10 בעלים 0.99, הן במצב נכנס והן במצב יוצא.
 מקדם דחיה לביצוע התכנית 0.9.
 מקדם לשטח המסומן כאזור עתיקות – 0.98 הן במצב יוצא והן במצב נכנס.

12. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא 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 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

31 מרץ, 2024

1091

יוסי מור

תאריך

מס' רשיון

חתימת השמאי

שם השמאי



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 yosefm31@orange.net.il mail

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין



צרופות



(1) הסכם שיתוף חלקה 10/1994

(2) הסכם שיתוף חלקה 12/1994

(3) תשריט זיקות הנאה.

(4) דו"ח רשות העתיקות



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823

