



ROUSHAN HAKIM

Real estate appraisal

רושן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 10.01.2024

מספרנו: רפ/138.23

נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מספר 252-1173178 "הסדרת ייעודי קרקע ושינוי קווי בניין בחלקה 73 גוש 18898 - ירכא"

1. מטרת חוות הדעת¹

חוות דעת זו ערוכה בהתאם להזמנת גב' נדא אבו חמדה, שהינה עורך התכנית (להלן – "עורכת התכנית"). חוות הדעת ערוכה לצורך הכנת טבלת איזון (להלן – "הטבלה"), כחלק מתכנית מספר 252-1173178 "הסדרת ייעודי קרקע ושינוי קווי בניין בחלקה 73 גוש 18898 - ירכא" (להלן – "התכנית"). גושים וחלקות כלולים במתחם לאיחוד וחלוקה – חלקה 73 בגוש 18898, בשלמות. הבעלות בחלקה הינה לשלושה בעלים פרטיים, בחלקים שווים.

2. המועד הקובע לחוות הדעת

10.01.2024 - מועד עריכת הטבלה.

3. ביקור במקום

ביום 09.12.2023 נערך ביקור בנכס ובסביבתו ע"י הח"מ.

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

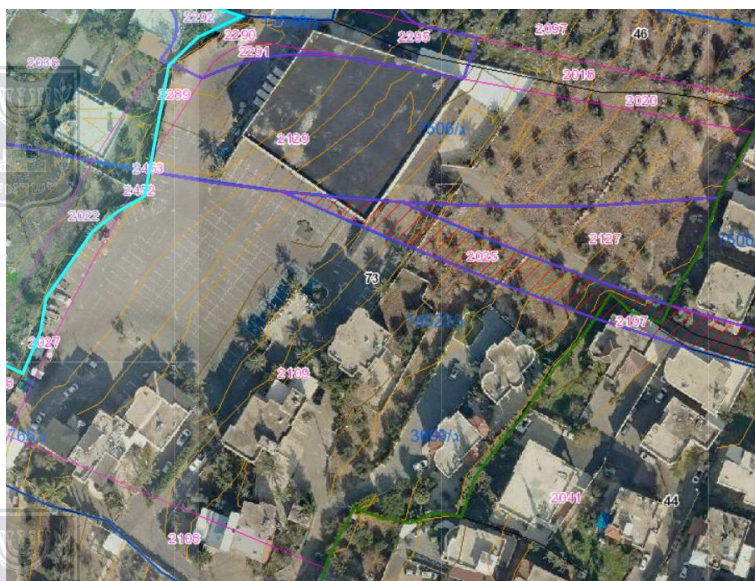
גוש: 18898.

חלקה: 73.

כתובת: רחוב 231, ירכא

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

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



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



תאריך: 10.01.2024
מספרנו: רפ/138.23

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בחלקו המערבי של הישוב ירכא.

סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים עם מגרשים בנויים ומגרשים ללא בניה, ונטועים בחלקם בעצי זית.



בניה הקיימת כוללת בעיקר מבנים הבנויים בבניה קונבנציונאלית חדשה יחסית ברובה, בני 2 - 3 קומות.

הטופוגרפיה בסביבה הקרובה לנכס, משופעת בשיפוע בינוני עד חד.

פיתוח סביבתי מלא, כולל כבישים מעובדים, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים וביוב וכו'.

5.2. תיאור הנכס

הנכס מהווה חלקת קרקע בשלמות, בעלת צורה אי רגולרית, בשטח של 19,485 מ"ר רשום.

בהתאם לנצפה ביום הביקור, החלקה מחולקת לפי שימושים כמתואר להלן:

החלק הדרומי ומרכזי מזרחי – על שטח זה קיימים מספר בתי מגורים, הבנויים בבניה קונבנציונלית חדשה יחסית, בחלקם קיים שימוש עסקי בקומת הקרקע.



החלק הצפוני – מזרחי של הנכס – שטח זה מתפקדת כקרקע חקלאית, נטועה בעצי זית.

החלק הצפוני – מערבי של הנכס – על שטח זה, קיים מבנה מסחרי, בן שתי קומות, המשמש כאולם אירועים ושטח לאחסנה.

החלק המרכזי – מערבי – מהווה שטח מעובד ומיושר, המשמש כשטח לחניה פתוחה, וכולל סימונים למקומות חניה.

הטופוגרפיה בתוך שטח הנכס מיושרת עקב עבודות פיתוח והכשרה, לרבות הקמת קיר תומך בחלק מגבולות החלקה.

הגישה את שטח החלקה, הינה באמצעות כביש גישה מהחזית הדרומית של החלקה.

גבולות הנכס

מכיוון צפון: חלקה 46, 18898, המשמשת כקרקע חקלאית וחלקה 47 בגוש 18898, המשמשת כקרקע חקלאית בחלקה וקרקע למגורים ועליה בניה מספר בתי מגורים.



מכיוון מזרח: חלקות 38 ו-44 בגוש 18934, המשמשות כקרקע למגורים ועליהם מספר בתי מגורים, חלקה 70 באותו גוש, המשמשת כדרך.

מכיוון דרום: חלקה 45 בגוש 18934 וחלקה 74 בגוש 18898, המשמשות כקרקעות למגורים ועליהם מספר בתי מגורים.





ROUSHAN HAKIM

Real estate appraisal

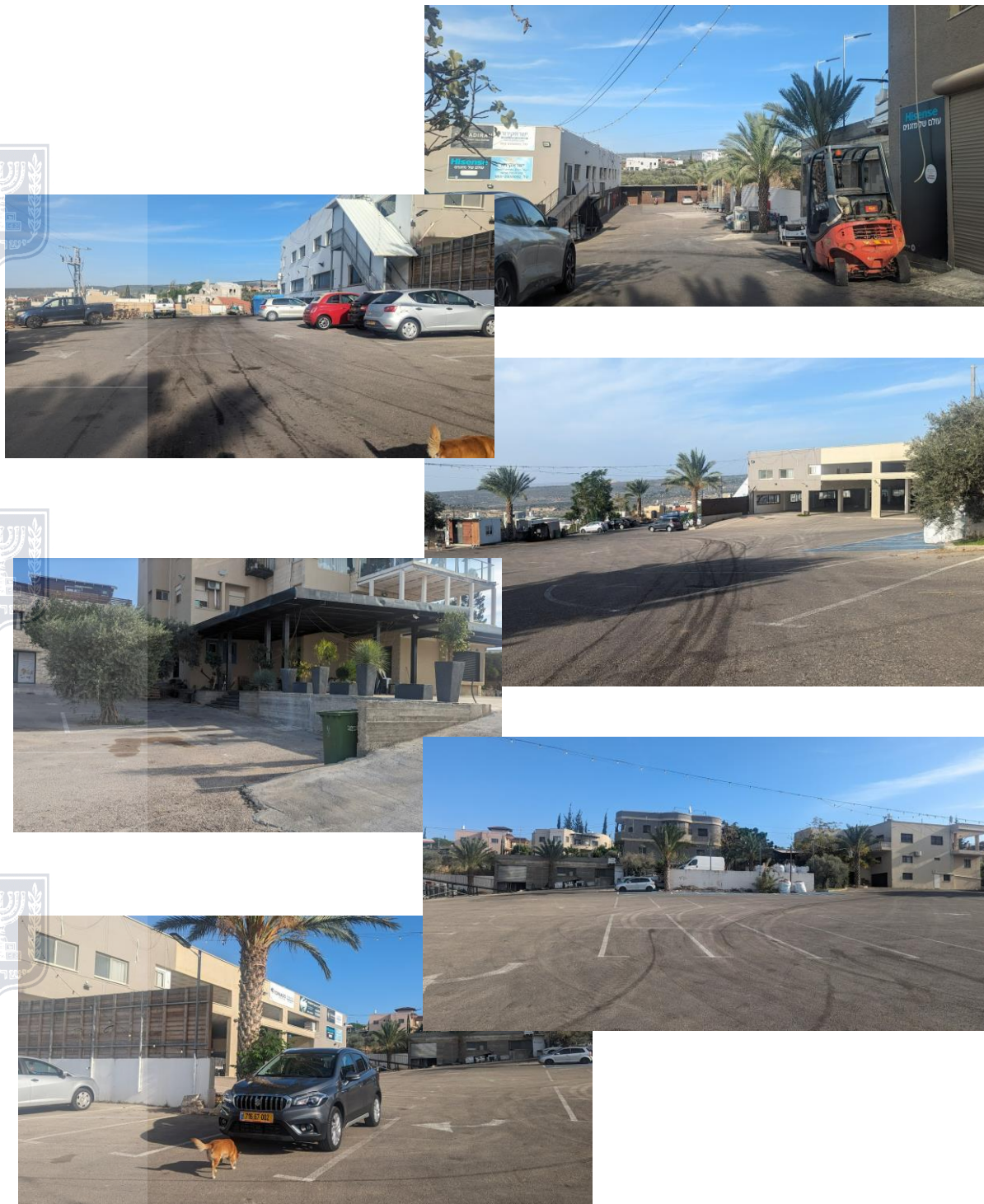
רושן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 10.01.2024

מספרנו: רפ/138.23

תמונות מהביקורים בנכס



עמוד 3

כתובת – רח' 5100/2, נצרת

טלפון – 054-933630

דואר אלקטרוני – roushan.h3@gmail.com



ROUSHAN HAKIM

Real estate appraisal

רושן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 10.01.2024

מספרנו: רפ/138.23

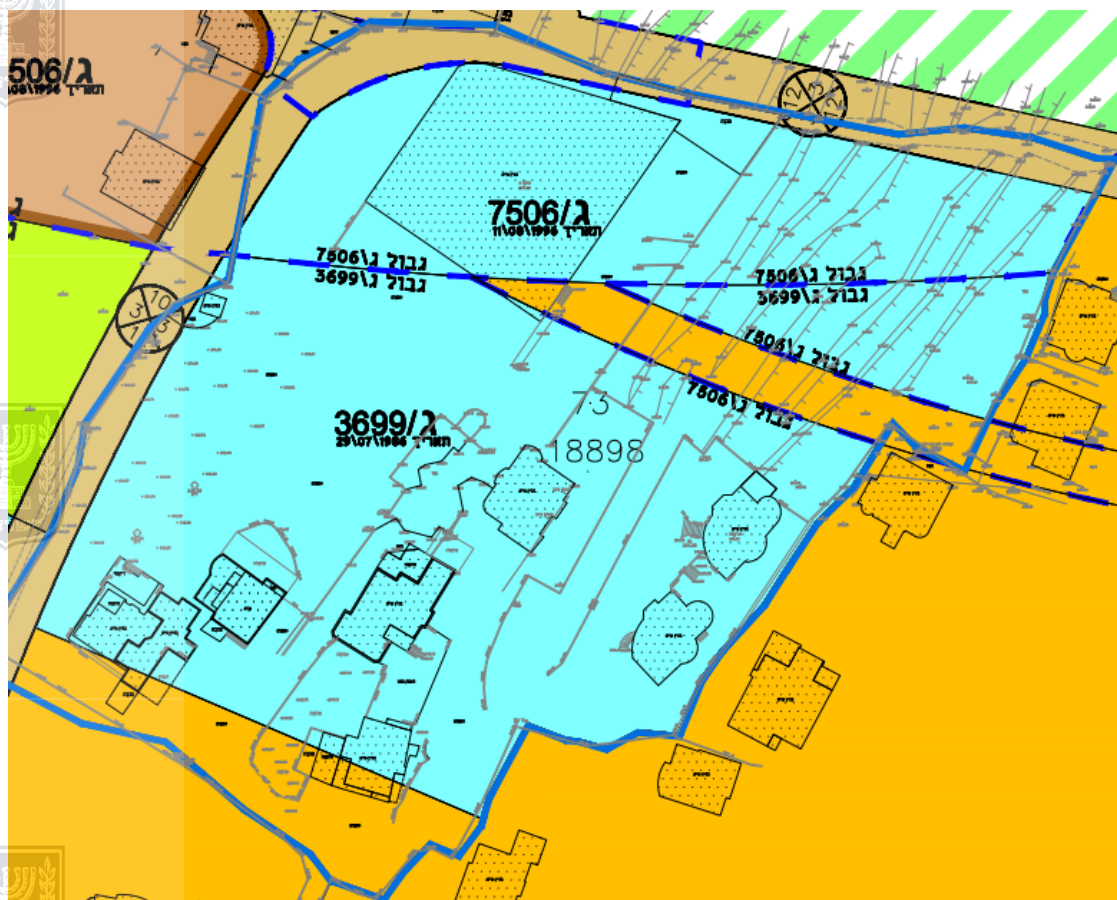
6. מצב תכנוני חל על הנכס

6.1 תוכניות בניין עיר מאושרות:

על הנכס הנדון, חלות תוכניות בניין עיר מאושרות כמתואר להלן:

- תכנית מספר ג/3699, אשר פורסמה לתוקף ברשומות ביום 29.07.1986, ב"פ 3364. התכנית חלה על חלקים מהחלקה, ומכלילה אותם בייעודי קרקע למגורים ב', למגורים א' ולדרך מוצעת.
- תכנית מספר ג/6766, אשר פורסמה לתוקף ברשומות ביום 07.01.1993, ב"פ 4073. התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/3699, משנה הוראות בניה ללא שינוי בייעודי הקרקע.
- תכנית מספר ג/7506, אשר פורסמה לתוקף ברשומות ביום 11.08.1996, ב"פ 4435. התכנית חלה על חלקים מהחלקה, ומכלילה אותם בייעודי קרקע למגורים ב' ולדרך מוצעת, ומבטלת חלק אשר היה מסומן כדרך מוצעת בתחום תכנית ג/3699 ומייעדת אותו למגורים א'.

ייעודי הקרקע בחלקה, בהתאם לתוכניות הנ"ל, הם מגורים א' ומגורים ב' לפי ג/3699 ובהתאם להוראות תכנית ג/6766, מגורים א' ומגורים ב' לפי תכנית ג/7506, ולדרכים מאושרות. להלן תשריט המרכז את ייעודי הקרקע, לפי התוכניות השונות:



עמוד 4

כתובת – רח' 5100/2, נצרת

טלפון – 054-933630

דואר אלקטרוני – roushan.h3@gmail.com



ROUSHAN HAKIM
Real estate appraisal

רושן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 10.01.2024
מספרנו: רפ/138.23

6.2 ייעודי קרקע ושימושים:

6.2.1 לחלק ביעוד למגורים א' לפי ג/3699 וחלות עליו הוראות ג/6766:

- א. בתי מגורים.
- ב. מועדונים חברתיים ופרטיים.
- ג. גני ילדים ופעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו. חנויות מזון וקיוסקים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.

6.2.2 לחלק ביעוד למגורים ב' לפי ג/3699 וחלות עליו הוראות ג/6766:

כמו במגורים א', בהתאם לטבלה, בהסכמת רשות העתיקות.

6.2.3 לחלק ביעוד למגורים א' ולמגורים ב' לפי ג/7506:

- א. בתי מגורים.
- ב. מועדונים חברתיים ופרטיים.
- ג. גני ילדים ופעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי בניה.
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב.
- ו. חנויות מזון וקיוסקים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.
- ח. מרפאות.

6.3 זכויות והוראות בניה

6.3.1 לחלק ביעוד למגורים א' לפי ג/6766:

גודל מגרש מינימלי – 400 מ"ר או כפי שקיים, אך לא פחות מ- 250 מ"ר חלקה רשומה.

אחוזי בניה – 36% בקומה משטח המגרש, בסה"כ 144%.

גובה בניין מקסימלי – 4 קומות ללא עמודים / 3 קומות + קומת עמודים.

קווי בניין – קדמי לפי תשריט, צדדי ואחורי 3 מ'.

6.3.2 לחלק ביעוד למגורים ב' לפי ג/6766:

גודל מגרש מינימלי – 400 מ"ר או כפי שקיים, אך לא פחות מ- 250 מ"ר.

אחוזי בניה – 50% בקומה משטח המגרש, בסה"כ 200%.

גובה בניין מקסימלי – 4 קומות.

קווי בניין – קדמי לפי תשריט, צדדי ואחורי 2 מ' / 0 מ' ללא פתחים.

6.3.3 לחלק ביעוד למגורים א' ו-ב' לפי ג/7506:

גודל מגרש מינימלי – 400 מ"ר.

אחוזי בניה – 100% - 120% מעל מפלס הכניסה, 0% - 20% מתחת למפלס הכניסה, מתוכם

25% לשימוש עיקרי לקומה, 5% לשטחי שירות לקומה, סה"כ 120%.

עמוד 5

כתובת – רח' 5100/2, נצרת

טלפון – 054-933630

דואר אלקטרוני – rouschan.h3@gmail.com



ROUSHAN HAKIM

Real estate appraisal

רושן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 10.01.2024

מספרנו: רפ/138.23

תכסית קרקע – 40%.

מספר קומות – עד 3 קומות.

מספר יח"ד במגרש – 4.

צפיפות יח"ד לדונם – 8.

גובה מבנה – 13.5 מ'

קווי בניין – קדמי לפי תשריט, אחורי 3 מ', צידי 3 מ', יותר מרווח 0 מ' כאשר החזית הנדונה

תהיה ללא פתחים ובהסכמת השכן.

6.4 מסמכי רישוי:

מבדיקה באתר הועדה, עולה כי על שטח הנכס, קיימים מספר היתרי בניה, כמתואר להלן:

- היתר בניה מספר 614-1456/14 משנת 1985, המייחסת למגרש מספר 73/א בשטח של 500 מ"ר נטו.

המבקשה בהיתר - ראיך סלמאן אבו חמדה, בעל הזכויות - סלמאן אבו חמדה.

מהות ההיתר - הקמת בית מגורים בשטח של כ- 130 מ"ר ברוטו מעל קומת עמודים.

- היתר בניה מספר 153/97, משנת 1997, המתייחס למגרש מספר 73/3/3 בשטח של 530 מ"ר נטו.

המבקשה ובעל הזכויות בהיתר - אבו חמדה בליג'.

מהות ההיתר - בית מגורים בשטח של 292 מ"ר ברוטו.

- היתר בניה מספר 950248 משנת 1995, המתייחס למגרש מספר 73/1 בשטח של 790 מ"ר נטו.

המבקשים ובעלי הזכויות בהיתר - אבו חמדה נגיב, אבו חמדה לוטפיה, אבו חמדה ענת.

מהות ההיתר - בית מגורים בשטח של כ- 377 מ"ר ברוטו.

- היתר בניה מספר 280/00 משנת 2001, המתייחס למגרש מספר 73/3/4/1 בשטח של 837 מ"ר נטו.

המבקשים ובעל הזכויות בהיתר - אבו חמדה יניב.

מהות ההיתר - בית מגורים מוצע, בשטח של כ- 261 מ"ר ברוטו.

- היתר בניה מספר 185/2009 משנת 2009, המתייחס למגרש מספר 500, בשטח של 520 מ"ר נטו.

המבקש ובעל ההיתר - אבו חמדה סאמי.

מהות ההיתר - בית מגורים בשטח של כ- 283 מ"ר ברוטו.

- היתר בניה מספר 467/15 משנת 2016, המתייחס למגרש מספר 101 בשטח של 6,671 מ"ר נטו.

המבקשים בהיתר - אבו חמדה ראיך, אבו חמדה מבדה, בעלי הזכויות בהיתר - אבו חמדה

נגיב, אבו חמדה סלמאן.

מהות ההיתר - מבנה מגורים בשטח של 610 מ"ר ברוטו.

- היתר בניה מספר 177/13 משנת 2017, המתייחס למגרש מספר 100/1, בשטח של 1,177 מ"ר נטו.

המבקש בהיתר - אבו חמדה ראיך, בעל הזכויות בהיתר - אבו חמדה סלמאן.

מהות ההיתר - בת מגורים בשטח של כ- 400 מ"ר ברוטו.



עמוד-6

כתובת - רח' 5100/2, נצרת

טלפון - 054-933630

דואר אלקטרוני - roushan.h3@gmail.com



ROUSHAN HAKIM

Real estate appraisal

רושן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 10.01.2024

מספרנו: רפ/138.23

7. התכנית נשוא חוות הדעת²

7.1. מספר ושם התכנית: 252-1173178 "הסדרת ייעודי קרקע ושינוי קווי בניין בחלקה 73 בגוש 18898 – ירכא".

7.2. כללי לתכנית:

שטח התכנית ושטח לאיחוד וחלוקה – 19,485 מ"ר (שטח חלקה 73 בשלמות).

סוג תכנית – תכנית מתאר מקומית.

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

7.3. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה:

מטרת התכנית – הסדרת ייעודי קרקע ושינוי קו בניין לפי קונטור מבנה קיים.

עיקרי ההוראות התכנית – איחוד וחלוקה מחדש, שינוי בקווי בניין במגרש, לפי קונטור מבנה קיים.

7.4. תאי שטח וייעודם:

כמתואר בטבלה / כמתואר בהוראות התכנית.

7.5. ייעודי קרקע שימושים:

כמתואר בסעיף 4 להוראות התכנית.

7.6. הוראות וזכויות בניה:

כמתואר הסעיף 5 להוראות התכנית (אין שינוי מהמצב המאושרת, למעט ביחס לקווי בניין).



² לפי מונה תדפיס תשריט מספר 8 מועד הפקה 08.01.2024, לפי מונה תדפיס הוראות מספר 9 מועד הפקה 09.01.2024.



ROUSHAN HAKIM

Real estate appraisal

רושן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 10.01.2024
מספרנו: רפ/138.23

8. תיאור מצב הזכויות

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 19.12.2023 ומתנהל

בלשכת רישום מקרקעין "נצרת", להלן פרטי הרישום בחלקה 73 בגוש 18898 :

שטח רשום – 19,485 מ"ר.

בעלויות: רסלאן מובדא מוחמד אבו חמדי – על 1/3 חלקים.

נגיב מובדא קאסם אבו חמדה – על 1/3 חלקין.

אבו חמדה תמימה – על 495/19485 חלקים.

אבו חמדה ראיך – על 3000/19485 חלקים.

אבו חמדי בליג.

הערות: אין.

זיקות הנאה: אין.

8.2. סיכום פרק תיאור הזכויות

8.2.1. הזכויות הנישומות במסגרת שומה זו הינן כלל זכויות הבעלות המלאות, הכלולות בנכס

(חלקה 73 בגוש 18898 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.



עמוד 8

כתובת – רח' 5100/2, נצרת

טלפון – 054-933630

דואר אלקטרוני – roushan.h3@gmail.com

**ROUSHAN HAKIM**

Real estate appraisal

רושן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 10.01.2024

מספרנו: רפ/138.23

9. הערכת הזכויות בנכס

ביחס לקביעת השווי במצב התכנוני הנכנס, הנכס כאמור מהווה חלקת קרקע בשלמות, מאחר והרישום בטאבו הינו במושע, השווי המוחלט המיוחס לכל אחד מבעלי הזכויות, הינו בהתאם לחלקו היחסי הרישום בטאבו מוכפל בכלל שווי החלקה, ושווי זכויותיו היחסי הינו, שווי זכויותיו המוחלט מחולק בסה"כ שווי החלקה, לכן מבחינה מטיטית, תחשיב השווי המוחלט המיוחס לכל אחד מבעלי הזכויות במצב הנכנס מתייטר.

למרות האמור לעיל, ומאחר ומדובר ביעודי קרקע למגורים (בשני מצבי התכנון), עם רשימת תכליות ושימושים זהה ושוני בזכויות הבניה המוקנות לכל יעוד בהתאם לכל תכנית, הובא בחשבון תחשיב שווי, לפי שטח קרקע בכל יעוד מוכפל במקדם האקו' לזכויות הבניה לאותו יעוד. תחשיב מקדם זה, מוסבר בהמשך, מאחר והוא רלוונטי לשני מצבי התכנון.

ביחס לקביעת השווי במצב התכנוני היוצא,

תחשיבי השווי במצב המוצע, בוצעו בהתאם למתואר בתחשיבי השווי במצב הנכנס, מדובר באותם ייעודי קרקע, שחולקו באופן שונה מהמצב המאושר, לפי ייעודי קרקע ולפי נתוני שטחים, אשר אמורים לקבל בעלי הזכויות, תוך הקצאה מאוזנת.

לאור המתואר לעיל, נבחרה גישת תחשיבי השווי בשני מצבי התכנון, לפי חישוב שווי למ"ר קרקע אקו' בהתאם להוראות וזכויות בניה חלות, תוך הפעלת מקדמי התאמה נדרשים לכל תא שטח / לכל חלק מחלקה.

מקדם זכויות בניה:

תחשיב השווי לפי זכויות בניה אקו' / מ"ר קרקע, נערך לפי המקדמים הבאים³:

מקדם שימוש לשטחים עיקריים עד 100% – 1.

מקדם שימוש לשטחים עיקריים בין 100% ל- 120% – 0.8.

מקדם שימוש לשטחים עיקריים מעל 120% – 0.6.

מקדם שימוש לשטחי שירות – 0.4.

לצורך קביעת שטחי שירות, מסך השטח המותר ביחס למגרשים אשר בהם אין הפרדה לזכויות עיקרי / זכויות שירות לפי הוראות התכנית (ניצול הזכויות מחייב הקצאת חלק לשטחי שירות), כלומר ביעודי קרקע למגורים א' ו- ב' לפי תכנית ג/3699 יוחס שטח לשירות לפי יחס הזכויות שירות / עיקרי, בתוכנית שבהם הייתה הפרדה בין זכויות לעיקרי וזכויות לשירות ייעודי קרקע למגורים א' ו- ב' לפי ג/7506.

³ כאמור, תכנית ג/3699, נותנת זכויות בניה של 200% ושל 144% ביעודי קרקע למגורים א' ולמגורים ב', היקף זכויות זה כולל שטח עיקרי ושטחי שירות, ללא הפרדה. היקף בניה זה נחשב יחסית גבוהה לאופן הבניה בישוב.


ROUSHAN HAKIM
Real estate appraisal
רושן חכים
שמאות מקרקעין וניהול נכסים
תאריך: 10.01.2024
מספרנו: רפ/138.23

לפי אותו תחשיב, מקדמי זכויות הבניה ביעודים השונים הינם כלהלן:

מקדם זכויות אקו' ביעוד למגורים ב' לפי ג/3699 העומד על 1.5734.

מקדם זכויות אקו' ביעוד למגורים א' לפי ג/3699 העומד על 1.256.

מקדם זכויות אקו' ביעוד למגורים א' ולמגורים ב' לפי ג/7506 העומד על 1.08.

ייעודי הקרקע והזכויות, נשמרו בשני מצבי התכנון, לכן המקדמים הינם אותם מקדמי זכויות במצב

היוצא ובמצב הנכנס.

מקדם בעלות:

בנוסף למקדם זכויות הבניה, הופעל מקדם בעלות, לפי עיקרון מקדם 1.1 למגרש עם בעלות יחיד (מגרשים

10, 30, 31, 50, 51, 52 ו-10), מקדם 1.05 למגרש עם 2 – 3 בעלים (מגרשים 40, 41 ו-42) ומקדם 1

למגרשים עם ריבוי בעלים (כלל שטח החלקה במצב הנכנס).

מקדם צורה:

מקדם זה הופעל אך ורק על מגרש מספר 10, לאור צורתו הצרה, שלא מאפשרת מימוש באופן עצמאי, אלה

אך ורק ע"י ניווד למגרשים סמוכים / איחוד חלקי / מלא עם מגרשים אחרים.

בנוסף, דרך מגרש זה, בפועל, משמש כדרך.


עמוד 10
כתובת – רח' 5100/2, נצרת
טלפון – 054-933630
דואר אלקטרוני – roushan.h3@gmail.com

**ROUSHAN HAKIM**

Real estate appraisal

רושן חכים**שמאות מקרקעין וניהול נכסים**

תאריך: 10.01.2024

מספרנו: רפ/138.23

10. עקרונות גורמים ושיקולים

10.1 תכנית מספר 1173178-252, המהווה תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

התכנית הינה תכנית מפורטת, ועיקרי הוראותיה הן: איחוד וחלוקה מחדש ושינוי בקווי בניין.

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

10.3 הטבלה ערוכה בהתאם להנחיות 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 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 לשווי של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשווי זכויותיו במצב היוצא של מקבל ההקצאה ביחס לסך שווי הזכויות במצב הנכנס. לא התאפשר הדבר, יקבעו תשלומי איזון בכסף".

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

10.6 מיקום הנכס.

10.7 מידת הנגישות.

10.8 שטח הנכס ושטחי מרכיביו.

10.9 נתוני שטחים⁴ - שטחי המגרשים להם נערכה חוות הדעת, הן ב"מצב נכנס" והן ב"מצב יוצא", הינם בהתאם לטבלת נתוני שטחים כפי שנמסרו על ידי עורכת התכנית, תוך ביצוע התאמה לחלוקת השטחים במצב היוצא, כך שההקצאה תתבצע ללא צורך בתשלומי איזון.

10.10 מאפייני המגרשים הכלולים בתחום התכנית "במצב נכנס" ו"במצב יוצא".

10.11 עקרונות כלליים בהערכה:

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

⁴ הוצגו בפניי תכנית מדידה למצב הנכנס, הכוללת היתר, גבולות תכנית, גבולות החלקות, חלוקת החלקות לתאי שטח ויעודי קרקע וטבלאות נתוני השטחים.⁵ נתוני השטחים הם בהתאם לתכנית מדידה אשר נמסרה ע"י עורכת התכנית, ובהתבסס על נתוני השטחים במצב הנכנס.



ROUSHAN HAKIM
Real estate appraisal

רושן חכים

שמאות מקרקעין וניהול נכסים

תאריך: 10.01.2024

מספרנו: רפ/138.23

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

10.12 חישוב שווי החלקות בשני מצבי התכנון - בהתאם לסעיף 8.4 לתקן - "הערכה לפי עיקרון השימוש המיטבי, שווי הזכויות בנכסים במצב נכס ובמצב יוצא, יהיה שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון ויערך על פי עקרון השימוש המיטבי".

10.13 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.

10.14 **שטחים ביעוד לצרכי ציבור**

השטח שביעוד לצ"צ, הינו החלק שביעוד לדרך מאושרת, שטח זה נשאר ללא שינוי והוא לא משתתף באיזון.

10.15 **בניה קיימת במתחם התכנית**

בהתאם להוראות סעיף 8.1 לתקן - "אבחנה בין שוים של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים במצב הנכס", במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכס, בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים⁶ לשווי.

שווין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא, ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב הנכס, 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 תורמת לשווי המגרשים במצב החדש).

בהתאם לסעיף 8.7 לתקן - "בניה או שימוש שלא כדין", לא תובא בחשבון בשווי של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון, בניה או שימוש שלא כדין.

בהמשך לאמור לעיל, בהתאם לנצפה ביום הביקור, חלק מהבניה הקיימת אינה תואמת לרישוי ולכן ההערכה יוחסה למרכיב הקרקע בלבד. חלק אחר, קיימת התאמה לרישוי, בשטחים אלו, המגרש יוחס לבעלי ההיתרים, כך תרומת הבניה מתקזזת בשני מצבי התכנון (תרומת שווי הבניה בערך מוחלט).

ההערכה נכונה למועד הקובע בחוות דעת זו.

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

חוות דעת זו נערכה בהתאם לכללי האתיקה המקצועית של שמאי המקרקעין בישראל.

רושן חכים,

שמאית מקרקעין מוסמכת



⁶ השווי הפיזי של המבנה במצבו ככל שהוא תורם לשווי במצב התכנון הנכס.



עמוד 12

כתובת - רח' 5100/2, נצרת

טלפון - 054-933630

דואר אלקטרוני - gmail.com