



גיל אבלס שמאי מקרקעין מוסמך Gil Ables Certified Real Estate Appraiser

יפו 97, בניין כלל, ירושלים, פקס 077-4704501, נייד 050-2082026 מייל: gil.ables@gmail.com

כ"ד בסיוון תשע"ח

07.06.2018

חוות דעת

נספח לטבלת הקצאה ואיזון מוצע - תכנית בהכנה מס' 152-0642017

מרחב תכנון מקומי הרצל, מועצה מקומית "אבו-גוש"

גוש 29533, חלק מחלקת מקור מס' 4

מגרשי תמורה 5A+ 5B+5C+10A+10B



סיוון תשע"ח

מאי 2018



גיל אבלס שמאי מקרקעין מוסמך Gil Ables Certified Real Estate Appraiser

יפו 97, בניין כלל, ירושלים, פקס 077-4704501, נייד 050-2082026 מייל: gil.ables@gmail.com

כ"ד בסיוון תשע"ח

07.06.2018

1. מטרת חוות הדעת :

נתבקשתי על-ידי מר אלרם שחר (עורך התכנית) לערוך טבלת הקצאה ואיזון למתחם קרקע הכלול בשטח תכנית בהכנה מס' מס' 152-0642017, בהתאם לתקן מנחה מס' 15 של מועצת שמאי המקרקעין, חוק התכנון והבנייה (פרק ג' סעיף ז' לחוק) ותקנות איחוד וחלוקה התשס"ט 2009.



טבלת האיזון להלן נערכה בהתייחס להוראות תכנית בהכנה מס' מס' 152-0642017 על נספחיה, כפי שנמסרו לי ע"י מזמין חוות הדעת. יובהר כי נכון למועד כתיבת חוות הדעת, התכנית הנדונה טרם אושרה.

2. המועד הקובע לחוות הדעת :

המועד הקובע לחוות הדעת הינו 09.05.2018 - מועד הביקור האחרון בנכס.

3. תאריך הביקור בנכס וזהות המבקר :

נערכו מס' ביקורים במקרקעין, הביקור האחרון נערך ביום 9.5.2018. הביקורים נערכו על-ידי מר גיל אבלס שמאי מקרקעין, ומר פיני שגב- מתמחה ממושרדו.



4. פרטי המקרקעין :

גוש : 29533.
חלק מחלקת מקור : 4.
מגרשי תמורה : 10B+10A +5C+5B+5A לפי תכנית בהכנה מס' מס' 152-0642017.
מיקום : חלקה הדרומי של מועצה מקומית "אבו גוש".
וועדת תכנון מחוזית ירושלים.
וועדת תכנון מקומית הראל.



**5. רקע כללי :**

טבלת האיזון הנדונה נערכה לחלק מחלקת מקור 4 שבגוש 29533, בשטח של כ- 3 דונם ברוטו, אשר כלולה במסגרת תכנית בהכנה מס' 152-0642017. שטח החלקה המקורי הינו כ- 39 דונם ובתחומה חלות, בין היתר, גם תכנית מס' 152-0443606, תכנית מס' 1520603126 ותכנית מס' הל/מק/278 א'. תכניות אלו "גרעו" משטח החלקה באמצעות "חלוקה בעין" ולא חלות בתחום שטח תכנית בהכנה מס' 152-0642017.



מטרת התכנית היא פירוק שותפות על-ידי חלוקה "בעין" של החכירה בחלקה, באמצעות הכנת תכנית חלוקה שלא בהסכמה כך שחלקם של מגישי התכנית הוגדרו כתאי שטח נפרדים מיתרת שטח חלקה 4. מגישי התכנית הם בעלי זכות החכירה בשטח, מר מוחמד סעיד ומר עבדאללה סעיד. החלוקה המתוכננת הינה בהתבסס על החלוקה הקיימת בפועל בשטח, וללא שינוי ייעוד השטח בין מצב נכנס למצב יוצא. מכיוון שהחלוקה הינה ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה 4 נדרשת טבלת איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.

הייעוד הנוכחי של השטח המיועד לאיחוד וחלוקה הינו אזור מגורים ב' בשלמות, בהתאם לתכנית מי/במ/113 א'. לאור האמור לעיל, טבלת האיזון נערכה בראייה כוללת על-פי חלקו היחסי של כל אחד מבעלי הקרקע במצב הנכנס בקרקע. החלק היחסי הנכנס מהווה את הבסיס לבחינת דמי האיזון הנדרשים, ככל ונדרשים.

**מצב קודם לעניין טבלת האיזון :**

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית בהכנה מס' 152-0642017 עולה כי במסגרת תכנית הל/מק/278 א' והתצ"ר שהוכן על בסיסה, נפלה טעות במיקום הדרך באופן שאינו תואם את מיקומה הנכון עפ"י תכנית המתאר מי/במ/113 א'. במסגרת תכנית בהכנה מס' 152-0642017 התבצע תיקון של הטעות באמצעות סימון הדרך במיקומה הנכון. יצוין כי בהתאם למידע שנמסר לי מאת עורך התכנית, מר אלרם שחר, הדבר מקובל ע"י כל גורמי התכנון הרלוונטיים בוועדה המקומית הראל. לפיכך המצב הקודם שנלקח בחשבון בחוות דעת זו לעניין שטח הדרך ומיקומה הינו בהתאם לתכנית מס' מי/במ/113 א'.





6. תיאור הסביבה :

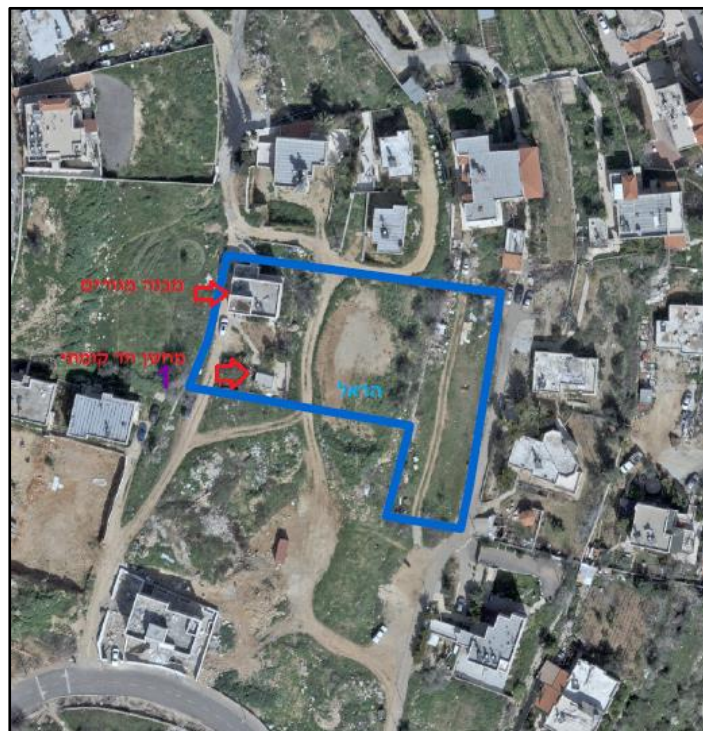
התכנית חלה במועצה המקומית אבו גוש אשר ממוקמת מערבית ליישוב מבשרת ציון, מזרחית למועצה מקומית קריית יערים וצפונית לכביש מס' 1. הבינוי בשכונה מאופיין בבנייה צמודת קרקע למגורים לצד מבני מסחר הממוקמים בעיקר ברחוב הראשי וכן אתרי תיירות ברחובות הפנימיים. יישוב אבו גוש ידוע, בין היתר, בשל המסעדות הרבות בו אשר מושכות מבקרים רבים. אוכלוסיית היישוב הינה בעיקרה ערבית מוסלמית. רמת הפיתוח חלקית.

7. תיאור החלקה והמגרשים :

חלקה 4 בגוש 29533 ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של אבו גוש, בין רחוב הוואדי מצפון ורחוב התמר מדרום. החלקה בשטח ברוטו של כ- 26.8 דונם (לאחר חלוקה "בעין" לפי תכנית הל/מק/278א') ובשטח נטו של כ- 19 דונם (לאחר הפרשות לטובת צרכי ציבור). בתחום החלקה בנויים מספר מבני מגורים, כאשר רוב שטחה של החלקה מהווה שטח קרקע בלתי מבונה. החלקה בצורה בלתי רגולרית והטופוגרפיה בה בחלקה מתונה ובחלקה משופעת. קיימות 2 דרכי גישה אל החלקה, האחת מצפון דרך רחוב הוואדי והשנייה מדרום דרך רחוב התמר. רחוב התמר מתחיל בסמוך לכיכר הכניסה ליישוב וחוצה את חלקו המזרחי של היישוב, ממזרח למערב.

במסגרת הוראות תכנית בהכנה מס' 152-0642017 נוצרו 5 מגרשי מגורים בשטח של כ- 2.8 דונם, הממוקמים בקצה הצפון מערבי של החלקה. ארבעה מתוך חמשת המגרשים החדשים מהווים שטח קרקע בלתי מבונה, כאשר בתחום המגרש החמישי (מס' 5A) בנוי מבנה מגורים הכולל 2.5 קומות ובנוסף מבנה קטן חד קומתי המשמש לאחסנה.

מיקום המגרשים (במסגרת כחולה) והמבנים (בחץ אדום) - ע"ג מפת הפורטל הגיאוגרפי הלאומי





גיל אבלס שמאי מקרקעין מוסמך Gil Ables Certified Real Estate Appraiser

יפו 97, בניין כלל, ירושלים, פקס 077-4704501, נייד 050-2082026 מייל: gil.ables@gmail.com

מבט מכיוון דרום לכיוון צפון - מגרש מס' 5A



מבט מכיוון צפון לכיוון דרום- מגרשים מס' 5B + 5C



מבט מכיוון דרום לכיוון צפון - מגרשים מס' 10A+10B





גיל אבלס שמאי מקרקעין מוסמך Gil Ables Certified Real Estate Appraiser

יפו 97, בניין כלל, ירושלים, פקס 077-4704501, נייד 050-2082026 מייל: gil.ables@gmail.com

8. הזכויות במקרקעין :

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות, נסח מס' 5100 אשר הופק ביום 07.01.2018, לחלקה 4 בגוש 29533. שטח החלקה הוא 39,237 מ"ר והבעלות בחלקה היא משותפת על שם מס' בעלים, כדלקמן :

מס"ד	שם הבעלים	מס' ת.ז.	החלק הנכס
1	אברהים אחמד עלי ג'בר	100584	3.29%
2	סלים מוחמד עלי ג'בר	100585	3.29%
3	מילר ציפורה (שרה פיגה)	50061407	6.54%
4	פינדר נפתלי ישראל	7130529	6.54%
5	גינבורג יהודית שינדל	59015271	6.54%
6	ג'בר מוחמד	58562598	1.17%
7	סעיד מוחמד עלי ג'בר	20077699	5.40%
8	אברהים ג'מילה	31058670	67.22%
סה"כ :			100%
סה"כ ללא מילר, פינדר, גינבורג :			80.38%

הערה : במסגרת טבלת הקצאה ואיזון שנערכה ע"י השמאים שלמה (סס) רובל ויניב אסולין בנובמבר 2010 על בסיס הוראות תכנית קודמת מס' 278/א' בוצעה חלוקה "בעין" ונוצר מגרש חדש/חלקת משנה יג' מיתר חלקה 4, לטובת 3 בעלים (מס"ד 3-5).

להלן טבלת הבעלות העדכנית לאחר ביצוע החלוקה "בעין" :

מס"ד	שם הבעלים	מס' ת.ז.	החלק הנכס
1	אברהים אחמד עלי ג'בר	100584	4.09%
2	סלים מוחמד עלי ג'בר	100585	4.09%
3	ג'בר מוחמד	58562598	1.46%
4	סעיד מוחמד עלי ג'בר	20077699	6.72%
5	אברהים ג'מילה	31058670	83.64%
סה"כ :			100.00%

הערה :

הבעלות הינה משותפת על כל הקרקע, הרכב הבעלות לא משתנה גם במסגרת תכנית בהכנה מס' 152-0642017.



גיל אבלס שמאי מקרקעין מוסמך Gil Ables Certified Real Estate Appraiser

יפו 97, בניין כלל, ירושלים, פקס 077-4704501, נייד 050-2082026 מייל: gil.ables@gmail.com

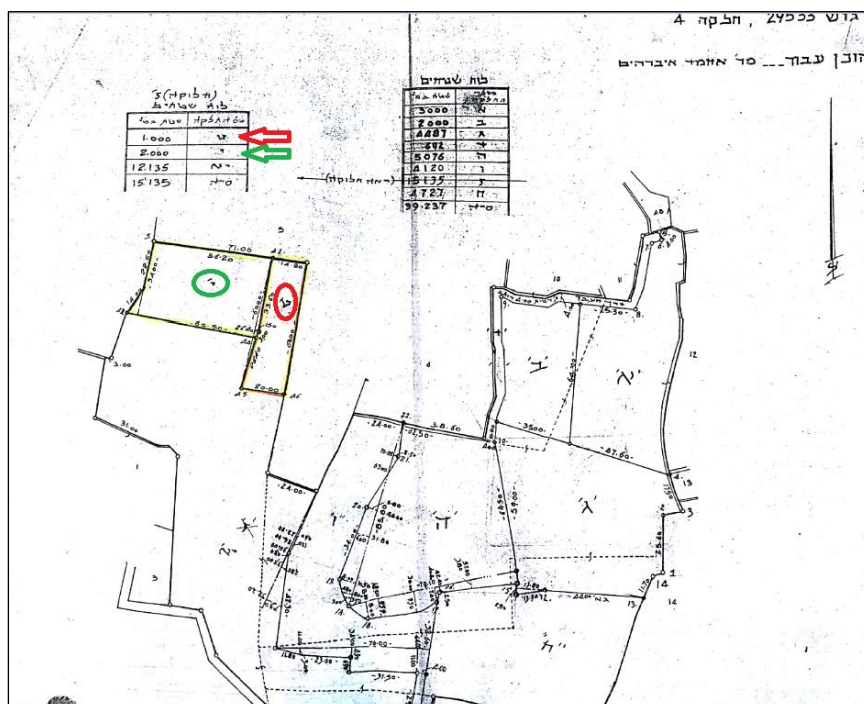
8.2 ריכוז החכירות הרשומות בחלקה עפ"י פנקס הזכויות:

מס"ד	שם החוכר	מס' ת.ז.	החלק בזכות
1	אברהים בן יוסף עבד אל חמיד ג'אבר	2007676	בשלמות
2	סאלח מיאסר דאוד	59507236	50%
	סאלח מוסא ריבחי	59507780	50%
3	רובחי אחמד סאלח	31080	בשלמות
4	אחמד עלי אחמד ג'בר	2007732	בשלמות
5	רובחי אחמד סאלח	31080	בשלמות
6	מוחמד סעיד אל עבד עלי	2007582	בשלמות
7	עבדאללה סעיד אל עבד עלי	2007584	בשלמות
8	מוחמד אחמד מחמוד עבדאללה רחמן	2007637	בשלמות
9	מילר ציפורה (שרה פיגה)	מחוץ לתחום החלקה	33%
	פינדר נפתלי ישראל	מחוץ לתחום החלקה	33%
	גינזבורג יהודית	מחוץ לתחום החלקה	33%

8.3 שטר שכירות מס' 3013/1966 מיום 06.11.1966, לגבי תא שטח ט' בגוש 29533 חלקה 4. עפ"י השטר קיבל מר עבדאללה סעיד אל עבד עלי ת.ז. מס' 2007584 (להלן: אחד מבעלי זכות החכירה בחלקה) זכות שכירות לתקופה של 999 שנים. השטח הנדון מהווה חלק מחלקה 4 בשטח של 1 דונם ואשר מסומנת בתשריט המצורף.

8.4 שטר שכירות מס' 3012/1966 מיום 06.11.1966, לגבי תא שטח י' בגוש 29533 חלקה 4. עפ"י השטר קיבל מר מוחמד סעיד אל עבד עלי ת.ז. מס' 2007582 (להלן: אחד מבעלי זכות החכירה בחלקה) זכות שכירות לתקופה של 999 שנים. השטח הנדון מהווה חלק מחלקה 4 בשטח של 2 דונם ואשר מסומנת בתשריט המצורף.

תשריט שטר השכירות וסימון תאי שטח ט' + י'





גיל אבלס שמאי מקרקעין מוסמך Gil Ables Certified Real Estate Appraiser

יפו 97, בניין כלל, ירושלים, פקס 077-4704501, נייד 050-2082026 מייל: gil.ables@gmail.com

9. המצב התכנוני המאושר :

בהתאם לבדיקה תכנונית שנערכה עולה כי בתחום החלקה הנדונה חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

9.1 תכנית מס' מי/במ / 113 א' אשר פורסמה למתן תוקף במסגרת י.פ. מס' 4080 מיום 28.1.1993.
התכנית מהווה תיקון לתכנית המתאר מס' מי/ 113 באבו גוש וחלה על שטח של כ- 2,341 דונם באזור הכפר אבו גוש ובשטח שבתחום שיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה.



עפ"י תשריט התכנית עיקרי עולה כי השטח המיועד לאיחוד וחלוקה מסומן בייעוד אזור מגורים ב'.
להלן עיקרי הוראות התכנית לגבי אזור מגורים ב' :

- תותר הקמת בנייני מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים, בני קומה אחת או בני שתי קומות.
- שטח מזערי של מגרש : 400 נ"ר או על פי שטח קיים.
- אחוזי בנייה מרביים : 50% (לשטח עיקרי) + 12% לקומת מרתף.
- גובה בניין מותר : 9 מ'.
- מס' מבנים במגרש : 1.

איתור המתחם ע"ג תשריט תכנית במ/113 א' (סימון בצהוב) - ייעוד אזור מגורים ב' בשלמות





גיל אבלס שמאי מקרקעין מוסמך Gil Ables Certified Real Estate Appraiser

יפו 97, בניין כלל, ירושלים, פקס 077-4704501, נייד 050-2082026 מייל: gil.ables@gmail.com

להלן עיקרי מטרות התכנית :

- ביטול תכנית המתאר המקומית מס' מי/113, החלת תכנית מתאר חדשה במרחב התכנון המקומי והרחבת היישוב אבו גוש על ידי צירוף עתודות קרקע לשטחו.
- פתרון צרכי הדיור של תושבי אבו גוש ע"י שינוי ייעוד שטח מאזור חקלאי א' וייעודו לאזור מגורים, תוך מתן ביטוי לשינוי באופי היישוב מכפר חקלאי לפרבר עירוני.
- איתור שטחים לשימושי ציבור לטובת היישוב וקביעת שטח לתכנון בעתיד.
- תכנון מחדש של רשת הדרכים הפנימית בכפר.



להלן עיקרי הוראות התכנית :

- הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת קרקע למגרשים באזורי המגורים ב' ו- ג' באמצעות תשריט חלוקה עפ"י פרק ד', למעט בשטחים המוגדרים לתכנון מפורט.
- באזורי מגורים ב' ו- ג' מותר להקים בניין אחד במגרש. הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית רשאית להתיר הקמת מספר בניינים על מגרש בכפוף לסעיף 2.ב. בפרק ד.
- באזורי המגורים שאינם מסומנים בתשריט כמתחמים לתכנון מפורט רשאית הוועדה המקומית לקבוע שטחים שבתחומם לא יינתן כל היתר אלא לאחר אישור תכנית מפורטת.
- כל בניה תותנה בביצוע מקומות החניה הדרושים בהתאם לתקן החניה.
- בכל אזורי המגורים יותנה מתן ההיתר בבניית גדר לאורך הגבול שבין המגרש לבין שטח ציבורי גובל.
- הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בנייה בביצוע פריצת דרך גישה אל מגרש הבנייה.
- הפקעה : השטחים המסומנים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה ויועברו על שם המועצה אזורית מטה יהודה.



9.2 תכנית מס' הל/מק/278 א' אשר פורסמה למתן תוקף במסגרת י.פ. מס' 6473 מיום 13.9.2012.

התכנית חלה על שטח חלקה 4 שבגוש 29533 ומטרתה היא הפרדה בעין / פירוק שותפות של הבעלות בחלקה באמצעות תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, בהתאם להוראות פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. התכנית "גרעה" משטח חלקה 4 (בצדה המערבי) ואינה נוגעת למתחם האיחוד וחלוקה במסגרת התכנית הנוכחית.



הבהרה: עפ"י סעיף 5 לעיל, במסגרת תכנית זו נפלה טעות במיקום הדרך באופן שאינו תואם את מיקומה הנכון עפ"י תכנית המתאר מי/במ/113 א'. במסגרת תכנית בהכנה מס' 152-0642017 התבצע תיקון של הטעות באמצעות סימון הדרך במיקומה הנכון. הדבר מקובל ע"י כל גורמי התכנון הרלוונטיים בוועדה המקומית הראל.

לפיכך המצב הקודם שנלקח בחשבון בחוות דעת זו לעניין שטח הדרך ומיקומה הינו בהתאם לתכנית מס' מי/במ/113 א'.





גיל אבלס שמאי מקרקעין מוסמך Gil Ables Certified Real Estate Appraiser

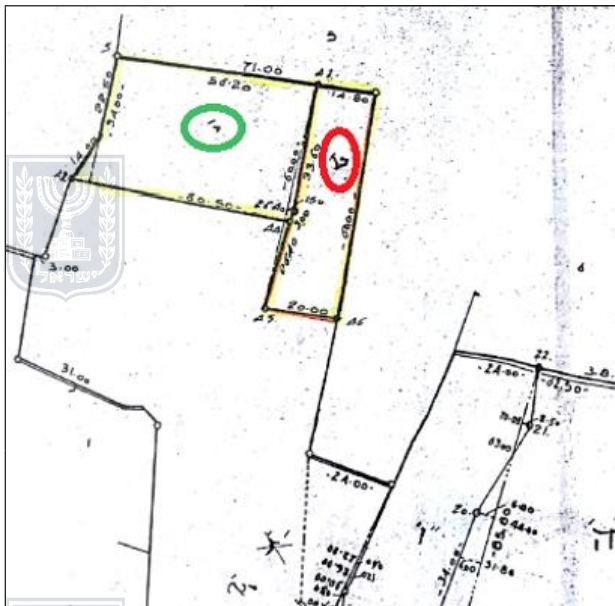
יפו 97, בניין כלל, ירושלים, פקס 077-4704501, נייד 050-2082026 מייל: gil.ables@gmail.com

10. תכנית בהכנה מס' 152-0642017 :

התכנית חלה בחלק מחלקה 4 שבגוש 29533, בשטח של 3.081 דונם, ומטרתה היא הפרדה בעין/ פירוק שותפות של החכירה בחלקה באמצעות תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, בהתאם להוראות פרק ג' לחוק התכנון והבניה. **התכנית איננה משנה את הייעוד המאושר והוא נותר הן במצב הקודם והן במצב החדש אזור מגורים ב'.** בנוסף, במסגרת הוראות התכנית מתאפשר תיקון טעות שנוצרה במסגרת תכנית מס' הל/278 א' והתאמת תוואי הדרך לתוואי שנקבע בתכנית מתאר מי/במ/113 א'.

במסגרת התכנית נוצרים בתחום תאי שטח (בחכירה) ט' + י' חמישה מגרשי מגורים (10B 10A 5C 5B 5A) אשר מופרדים מיתר שטח חלקה 4 באמצעות חלוקה "בעין". סך שטח הקרקע למגורים בתכנית עומד על 2,828 מ"ר, ויתר השטח בסך של 253.2 מ"ר הוא בייעוד דרך מאושרת.

סימון תאי השטח בחכירה ע"ג שטר השכירות



תשריט מצב מוצע - תכנית 1520642017



להלן טבלת זכויות והוראות בנייה (סעיף 5 להוראות) :

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת				מזרח	מערב	צפון	דרום
				עיקרי	שטח						
מגורים ב'	מגורים ב'	10A	395.53	50	12	62	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	מגורים ב'	10B	397.27	50	12	62	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	מגורים ב'	5A	677.3	50	12	62	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	מגורים ב'	5B	678.8	50	12	62	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	מגורים ב'	5C	678.9	50	12	62	2	(1)	(1)	(1)	(1)



**12. גורמים ושיקולים:****12.1 תקן 15 - הוועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין:**

מטרתו של התקן הינו קביעת הוראות בדבר פירוט מזערי נדרש והנחיות מקצועיות להקצאת שווי זכויות במצב הנכנס ובמצב היוצא לצורך הכנת הטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה. התקן אושר לראשונה על-ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 2.4.2008. להלן עיקרי ההוראות המקצועיות לביצוע הקצאה עפ"י התקן :

- **"כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה" (סעיף 7.1 לתקן) :** במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון בעלי זכות החכירה קיבלו מגרשי מגורים בתחום שטח החכירה שלהם, כך שלמעשה המיקום כלל השתנה. לגבי בעלי זכות הבעלות בחלקה, בשני המצבים זכות הבעלות בקרקע מתפרסת לכל שטח החלקה.



- **"השמאי ישאף להקטין שותפות במקרקעין. לא יתאפשר הדבר, יוקצו המגרשים לבעלים המשותפים ככל שניתן, בהתאם לזהות השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב האיחוד וחלוקה" (סעיף 7.2 לתקן) :** במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון בוצעה הפרדה בין בעלי זכות החכירה בחלקה.

- **"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" (סעיף 7.3 לתקן) :** במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון בוצע ריכוז הזכויות במספר מגרשים נפרדים לבנייה. לגבי בעלי זכות הבעלות בחלקה, בשני המצבים זכות הבעלות בקרקע מתפרסת לכל שטח החלקה.



- **אבחנה בין שווין של החלקות כבלי בנויות ובין תרומת המבנים במצב הנכנס :** בתכנית איחוד וחלוקה מחדש למתחם שבו חלק מהחלקות בלתי מבונות וחלק מהחלקות מבונות, כאשר קיימת תרומה של המבנים (שווי הפיזי של המבנה) לחלקות, תרומה זו עלולה לגרום לעוות בהקצאה. בעת עריכת תכנית איחוד וחלוקה על השמאי לסייע ולקבוע את ההקצאה באופן שניתן יהיה לערוך את טבלת ההקצאה ואיזון בהתעלם מקיומם של מבנים אלו. בסעיף 8.1 לתקן נכתב כי בעת קביעת שווי יחסי נכנס של כל אחת מהחלקות יש להתייחס אל כולן כחלקות בלתי בנויות ולהפריד בין לבין תרומת המבנים לשווי.

**חלופה ראשונה - לא רלוונטית לתכנית מס' 152-0642017 :**

במקרה בו במצב הנכנס קיימת חלקה בתחומה בנוי מבנה התורם לשווי בעוד שבמצב היוצא המבנה מוצע להריסה או לחליפין בעל חלקת המקור מקבל מגרש אחר ללא מבנה, להקצאה היחסית של בעל הזכויות שנכנס עם מבנה יוקצו גם זכויות נוספות ששווין זהה לתרומת המבנה לשווי במצב הנכנס. במסגרת תכנית מוצעת מס' 1520642017 אין "הזזה" של בעלי הזכויות בשטח, כך שבעל החלקה שבתחומה בנוי מבנה נותר הבעלים של השטח והמבנה שבתחומו גם במצב היוצא. בנוסף, במסגרת הוראות התכנית המבנה איננו מוצע להריסה. **לפיכך חלופה זו איננה רלוונטית לתכנית שבנדון ואין צורך בהקצאת זכויות נוספות.**



**חלופה שניה - רלוונטיות לתכנית מס' 152-0642017 :**

במקרה בו במצב הנכנס קיימת חלקה בתחומה בנוי מבנה התורם לשווי בעוד שבמצב היוצא ההקצאה איננה מחליפה את בעל הזכויות והמבנה איננו מוצע להריסה, יהיה קיזוז של תרומת המבנים. אם הקיזוז הוא מלא תהיה למעשה ההקצאה זהה למצב בו לא היה קיים המבנה מלכתחילה ולפיכך ניתן לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון בהתעלם ממבנים אלו. במסגרת תכנית מוצעת מס' 1520642017 אין "הזזה" של בעלי הזכויות בשטח, כך שכל בעל חלקה שבתחומה בנוי מבנה נותר הבעלים של השטח והמבנה שבתחומו גם במצב היוצא. בנוסף, במסגרת הוראות התכנית המבנה איננו מוצע להריסה. **לפיכך חלופה זו רלוונטית לעניינו וניתן למעשה לערוך**

את טבלת ההקצאה והאיזון בהתעלם מתרומת המבנה, ככל וישנה תרומה כזו.

שיטה זו מבטיחה ששווי הזכויות המוחלט של בעלי החלקות הבנויות לא ייפגע מחד ואיננה מעמיסה נטל גבוה מדיי על בעלי החלקות הבלתי מבונות מאידך. יש לציין כי כל זאת לפני שבדקנו האם המבנה הבנוי בחלקה אכן בעל תרומה חיובית והאם קיים או לא קיים היתר בנייה בגינו (סעיף 8.7 לתקן 15). במידה כי אין תרומה חיובית או שהמבנים נבנו ללא היתר כלל אין להתייחס אליהם מלכתחילה.

מעבר לכך ולמעלה מן הצורך, אציין כי במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מאושרת מס' הל/מק/278/א' משנת 2012 החלה בתחום חלקה 4 בשלמותה בשטח של 39,237 מ"ר, הוכן ע"י השמאי סם רובל נספח לטבלת הקצאה ואיזון. בעמוד 21, סעיף 6, לפרק הגורמים והשיקולים נכתב כי "מאחר והמבנים תורמים לשווי במצב הנכנס והיוצא באופן זהה וההקצאה אינה מחליפה את בעלי הזכויות, כפי שקיים במקרה הנדון, נתעלם מקיומם של המבנים". לכן באם נבחר כעת שיטה אחרת הדבר יביא בוודאות לעיוות בתוצאה.

- "שווי של המגרש שיוקצה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשווי זכויותיו במצב היוצא של מקבל ההקצאה ביחס לשווי זכויותיו במצב הנכנס. לא יתאפשר הדבר, ייקבעו תשלומי איזון בכסף" : בהתאם לבחינה שנערכה בטבלת האיזון עולה כי קיים איזון מוחלט.

- "מגרשים שיעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלו תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא. ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף" : שטחים המיועדים לצרכי ציבור נרשמו "מתחת לקו" ולא משתתפים באיזון, בוצעה בחינה של סך שטחי הציבור במצב הנכנס (עפ"י תכנית מי/במ/113א') והיוצא, ומימנה עולה כי סך שטחי הציבור לא השתנה בין שני המצבים.

12.2 חוק התכנון והבנייה - תשכ"ה 1965 : במסגרת סעיף 122 לתוספת השלישית לחוק נקבעו הוראות להקצאה במקרה של חלוקה שלא הושגה עליה הסכמה של כל הבעלים הנוגעים בדבר. ההוראות נוגעות למיקום מגרש ההקצאה וקרבה לחלקת המקור ולשווי היחסי במצב הנכנס והיוצא. טבלת האיזון להלן נערכה בהתאם לסעיף 122 לתוספת השלישית.



גיל אבלס שמאי מקרקעין מוסמך Gil Ables Certified Real Estate Appraiser

יפו 97, בניין כלל, ירושלים, פקס 077-4704501, נייד 050-2082026 מייל: gil.ables@gmail.com

12.3 תקנות איחוד וחלוקה - תיקון משנת 2013 : התיקון פורסם ואושר ע"י שר הפנים, גדעון סער,

ביום 28.4.2013. התקנות מסדירות את אופן הצגת הנתונים של ההקצאה והאיזון שיש לבצע בתכנית איחוד וחלוקה באמצעות טבלאות הקצאה ואיזון. טבלת האיזון במסגרת חוות הדעת תיערך בהתאם לתקנות האיחוד וחלוקה. טבלת האיזון להלן נערכה בהתאם לתקנות האיחוד וחלוקה

13. שיטת בחינת האיזון - שווי יחסי מול שווי אקוו' :



תכנית קודמת מס' הל/מק/278/א' היוותה תכנית איחוד וחלוקה אשר בדומה לתכנית הנוכחית, איננה שינתה את הייעודים המאושרים ואת ההוראות החלות עליה. למעשה התכניות מנציחות מצב קיים על מנת לאפשר חלוקה "בעין" של חלק מהשטח. לאור האמור לעיל, במסגרת האיזון שבוצע בעבר לתכנית הל/מק/278/א' (נספח לטבלת הקצאה ואיזון שנערך ע"י השמאי שלמה סס רובל בנובמבר 2010) בוצעה בחינה של החלק היחסי הנכנס והיוצא בקרקע בלבד, ללא מתן נתוני שווי מוחלטים.



יש לציין כי הדבר תואם גם לסעיף 9 בתקן מס' 15 (פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון) מאפריל 2008, וכן לסעיף 10 לתקן על פיו השמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לכך. כאמור התכנית איננה שינתה את הייעודים המאושרים ואת ההוראות החלות בחלקה ולפיכך לטעמי ניתן לבחון את האיזון לפי חלק יחסי בקרקע בלבד. **הכל בהתאם לטבלת האיזון שנערכה בעבר לתכנית מס' 152-0443606 ונבחנה ואושרה כבר ע"י וועדת הראל.**

יצוין כי בדומה לטבלת האיזון שנערכה לתכנית מס' 152-0443606, גם בטבלת האיזון לתכנית הנוכחית נקבעו ערכים. הערכים שנקבעו הם לצורך הנוחות בעריכת טבלת האיזון בלבד ובהעדר הצורך בתשלומי איזון אין משמעות לערכים אלו. הערכים אינם משקפים את שווי השוק **ולא יחייבו את הוועדה המקומית לעניין היטל השבחה.**

14. סיכום חוות הדעת :



לאור האמור לעיל עולה כי לא נדרשים תשלומי איזון בין החוכרים לדורות.
בנוסף לא נדרשים תשלומי איזון בין הבעלים (יחס הבעלות בכל אחד מהמגרשים לא משתנה).

15. הצהרה :

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת האיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן לאור הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראייה באתי על החתום

גיל אבלס - שמאי מקרקעין

נספחים :

1. נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון.

2. נספח ב' - שעבודים או זכויות אחרות הרשומים בחלקה.

3. נספח ג' - נסח רישום מעודכן מיום 7.1.2018 (עמודים רלוונטיים).



יפו 97, בניין כלל, ירושלים, פקס 077-4704501, נייד 050-2082026 מייל: gil.ables@gmail.com

[illegible]



גיל אבלס שמאי מקרקעין מוסמך Gil Ables Certified Real Estate Appraiser

יפו 97, בניין כלל, ירושלים, פקס 077-4704501, נייד 050-2082026 מייל: gil.ables@gmail.com

נספח ב' - שעבודים או זכויות אחרות הרשומים בחלקה (עפ"י נסח מס' 5100 מיום 7.1.2018)

תאריך רישום	מהות ההערה
16.1.2008	משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של סעיד מוחמד עלי ג'בר
15.7.1998	משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של ג'בר מוחמד וסעיד מוחמד עלי ג'בר
10.1.1995	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על החכירה של רובחי אחמד סאלח
22.1.1996	הערה על הפקעת חלקה מחלקה לפי סעיף 19
25.2.1996	הערה לפי סעיף 11(א)(1)(2) לפקודת המיסים על החכירה של עלי אחמד ג'בר
13.4.1997	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של סעיד מוחמד עלי ג'בר
14.4.1997	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של סעיד מוחמד עלי ג'בר
24.2.1998	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של רובחי אחמד סאלח בגין יפוי כוח בלתי חוזר
24.2.1998	הערה לפי סעיף 11(א)(1)(2) לפקודת המיסים על החכירה של מוחמד אחמד מחמוד
28.4.1998	הערה בגין צו עיקול לטובת בית המשפט המחוזי על החכירה של רובחי אחמד סאלח
26.7.1998	הערה לפי סעיף 11(א)(1)(2) לפקודת המיסים על החכירה של מוחמד אחמד מחמוד
15.6.2000	הערה בגין צו עיקול לטובת בית המשפט לענייני משפחה על החכירה של רובחי אחמד סאלח
15.6.2000	הערה בגין צו מניעה לטובת בית המשפט לענייני משפחה על החכירה של רובחי אחמד סאלח
2.7.2000	הערה לפי סעיף 11(א)(1)(2) לפקודת המיסים על החכירה של רובחי אחמד סאלח
22.8.2002	הערה בגין צו עיקול לטובת לשכת הוצ"פ על החכירה של רובחי אחמד סאלח
4.8.2004	הערה לפי סעיף 11(א)(1)(2) לפקודת המיסים על החכירה של רובחי אחמד סאלח
18.1.2016	הערה לפי סעיף 11(א)(1)(2) לפקודת המיסים על הבעלות של סעיד מוחמד עלי ג'בר
25.9.2007	הערה לפי סעיף 11(א)(1)(2) לפקודת המיסים על החכירה של רובחי אחמד סאלח
9.7.2008	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על החכירה של רובחי אחמד סאלח
9.7.2009	הערה לפי סעיף 11(א)(1)(2) לפקודת המיסים על החכירה של עלי אחמד ג'בר
14.12.2009	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של סעיד מוחמד עלי ג'בר
25.10.2011	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על החכירה של רובחי אחמד סאלח
27.11.2011	הערה בגין צו מניעה לטובת בית המשפט לענייני משפחה על החכירה של רובחי אחמד סאלח וסאלח מוחמד ריבחי
26.7.2012	הערה לפי סעיף 11(א)(1)(2) לפקודת המיסים על החכירה של עלי אחמד ג'בר
26.7.2017	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של סעיד מוחמד עלי ג'בר





גיל אבלס שמאי מקרקעין מוסמך Gil Ables Certified Real Estate Appraiser

יפו 97, בניין כלל, ירושלים, פקס 077-4704501, נייד 050-2082026 מייל: gil.ables@gmail.com

נספח ג' - נסח רישום מעודכן מיום 7.1.2018 (קטע רלוונטי)

07/01/2018 כ' טבת תשע"ח שעה: 11:20	תאריך			משרד המשפטים האגף לרישום והסדר מקרקעין		מדינת ישראל																																																																														
5100	נסח מס'																																																																																			
<p>לשכת רישום מקרקעין: ירושלים</p> <p>העתק רישום מפנקס הזכויות</p> <p>גוש: 29533 חלקה: 4</p>																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>שם החוכר</th> <th>סוג זיהוי</th> <th>מס' זיהוי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3012/1988</td> <td>08/11/1988</td> <td>שכירות</td> <td>מוחמד סעיד אל עבד עלי</td> <td>ת.ז.</td> <td>2007582</td> </tr> <tr> <td colspan="6">החלק בזכות</td> </tr> <tr> <td colspan="6">בשלמות</td> </tr> <tr> <td colspan="6">רמת חכירה</td> </tr> <tr> <td colspan="6">בתנאי שטר מקורי</td> </tr> <tr> <td colspan="6">3012/1988/0</td> </tr> <tr> <td colspan="6">ראשית</td> </tr> <tr> <td colspan="6">החלק בנכס</td> </tr> <tr> <td colspan="6">חלק במקרקעין</td> </tr> <tr> <td colspan="6">קיימת הגבלה בהעברה</td> </tr> <tr> <td colspan="6">קיימת הגבלה ביחשה</td> </tr> <tr> <td colspan="6">על כל הבעלים</td> </tr> </tbody> </table>							מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי	3012/1988	08/11/1988	שכירות	מוחמד סעיד אל עבד עלי	ת.ז.	2007582	החלק בזכות						בשלמות						רמת חכירה						בתנאי שטר מקורי						3012/1988/0						ראשית						החלק בנכס						חלק במקרקעין						קיימת הגבלה בהעברה						קיימת הגבלה ביחשה						על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																																															
3012/1988	08/11/1988	שכירות	מוחמד סעיד אל עבד עלי	ת.ז.	2007582																																																																															
החלק בזכות																																																																																				
בשלמות																																																																																				
רמת חכירה																																																																																				
בתנאי שטר מקורי																																																																																				
3012/1988/0																																																																																				
ראשית																																																																																				
החלק בנכס																																																																																				
חלק במקרקעין																																																																																				
קיימת הגבלה בהעברה																																																																																				
קיימת הגבלה ביחשה																																																																																				
על כל הבעלים																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>שם החוכר</th> <th>סוג זיהוי</th> <th>מס' זיהוי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3013/1988</td> <td>08/11/1988</td> <td>שכירות</td> <td>עבדאללה סעיד אל עבד עלי</td> <td>ת.ז.</td> <td>2007584</td> </tr> <tr> <td colspan="6">החלק בזכות</td> </tr> <tr> <td colspan="6">בשלמות</td> </tr> <tr> <td colspan="6">רמת חכירה</td> </tr> <tr> <td colspan="6">בתנאי שטר מקורי</td> </tr> <tr> <td colspan="6">3013/1988/0</td> </tr> <tr> <td colspan="6">ראשית</td> </tr> <tr> <td colspan="6">החלק בנכס</td> </tr> <tr> <td colspan="6">חלק במקרקעין</td> </tr> <tr> <td colspan="6">קיימת הגבלה בהעברה</td> </tr> <tr> <td colspan="6">קיימת הגבלה ביחשה</td> </tr> </tbody> </table>							מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי	3013/1988	08/11/1988	שכירות	עבדאללה סעיד אל עבד עלי	ת.ז.	2007584	החלק בזכות						בשלמות						רמת חכירה						בתנאי שטר מקורי						3013/1988/0						ראשית						החלק בנכס						חלק במקרקעין						קיימת הגבלה בהעברה						קיימת הגבלה ביחשה											
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																																															
3013/1988	08/11/1988	שכירות	עבדאללה סעיד אל עבד עלי	ת.ז.	2007584																																																																															
החלק בזכות																																																																																				
בשלמות																																																																																				
רמת חכירה																																																																																				
בתנאי שטר מקורי																																																																																				
3013/1988/0																																																																																				
ראשית																																																																																				
החלק בנכס																																																																																				
חלק במקרקעין																																																																																				
קיימת הגבלה בהעברה																																																																																				
קיימת הגבלה ביחשה																																																																																				