



1. רקע כללי:

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית ג/בכ/45/12/16238, ביישוב נחף, בהתאם להחלטת הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה "בקעת בית הכרם" לצורך הפקדתה כחלק מהתוכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 17 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה כ- 13.398 דונם, שהן חלק משטח תוכנית ג/16238 ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו. שטח תוכנית ג/16328 בשלמות כ- 39.111 דונם.

בטבלת הזכויות 48 בעלי זכויות, 46 בעלים פרטיים, רשות הפתוח ומדינת ישראל שבבעלותה חלקות דרך.

התבקשו לערוך לוח הקצאות וטבלת איזון בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.

2. המועד הקובע:

מועד עריכת חוות הדעת.

3. תאריך הביקור בנכס:

לצורך עריכת חוות הדעת נערך ביקור במקום ביום 01.05.2013 ובתאריך 30.03.2014, על ידי מר רוחי מנאע, שמאי מקרקעין ומר גדעון קרול כלכלן ושמאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין:

גוש: 19118.

חלקות: 9, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 64, 88, 89.

גוש: 19119.

חלקות: 107.

שטח התכנית: 13.398 דונם.

ישוב: בחלק הצפון מערבי של היישוב נחף.

ועדת תכנון: הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה "בקעת בית הכרם".

5. תאור המקרקעין:

המתחם הנדון ממוקם צפונית לכביש אזורי 854 (כרמיאל-תפן), בחלק הצפון מערבי של הכפר נחף. המתחם מיועד לאזור אזור מגורים, דרכים, שבילים, חניון ו-ש.צ.פ. שטח המתחם הנדון כ- 13.398 דונם.

המתחם בעל טיפוגרפיה משופעת מצפון לדרום.

הסביבה חקלאית, על חלק מהחלקות נטועים עצי זית.

בחלק המזרחי של המתחם על חלקה 22 בגוש 19118, קיימים מבנה מגורים.

המתחם אינו מפותח.

הערה: במסגרת הקצאת המגרשים הובאו בחשבון מיקום המבנה הנ"ל ביחס למגרש התמורה.

6. המצב תכנוני:

בהתאם למידע התכנוני שנמסר לי על ידי הוועדה המרחבית בקעת בית הכרם, להלן התכנון החלקות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

6.1 - תכנית ג/16238 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5793 מיום 09.04.2008.

מטרת התוכנית הנ"ל הינו הקמת שכונת מגורים בת 109 יח"ד, שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים ואחרים, התווית דרכים, הקצאות משטחי חניה, הקצאת שצפ"ם, הגדלת אזור למבנה ציבור.

בהתאם לתוכנית הנ"ל יועד מתחם לאזור מגורים צפיפות נמוכה, אשר הוגדר כשטח לתכנון

מפורט לגבי תוגש תוכנית מפורטת נוספת שמטרתה תהיה איחוד וחלוקת הקרקע מחדש תוך

הפרשות שוות בין כל בעלי הזכויות במקרקעין.

להלן טבלת זכויות בניה והגבלות בניה בהתאם לתכנית הנ"ל, כדלקמן:

| האזור שמושים עיקרים                                                                    | גודל מגרש מינימאלי | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי |                      |           |           |                  | מס' קומות  | צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------------|-----------|-----------|------------------|------------|---------------------------|
|                                                                                        |                    | מפלס הכניסה                    | מתחת למפלס הכניסה    | שטח עיקרי | שטחי שרות | כיסוי קרקע תכסית |            |                           |
| אזור מגורים צפיפות נמוכה                                                               | 450                | 72                             | לפי מדרון השטח הקיים | 60        | 12        | 36               | עד 2 קומות | 1                         |
| ****                                                                                   |                    |                                |                      |           |           |                  |            |                           |
| * - תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.     |                    |                                |                      |           |           |                  |            |                           |
| **** באזור מגורים צפיפות נמוכה לא יצא היתרי בניה טרם ביצוע סעיף 3.1.5. הוראות התוכנית. |                    |                                |                      |           |           |                  |            |                           |

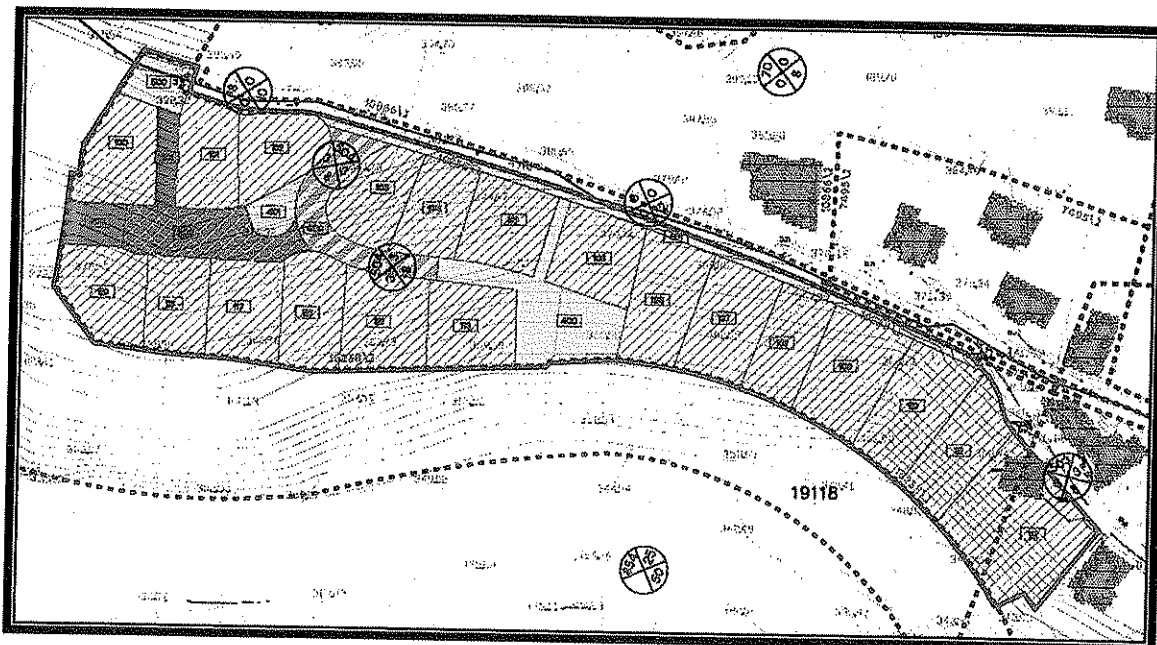
#### 7. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

למתחם הנ"ל הוכנה תוכנית מפורטת ג/בכ/16238/45/12 שמטרתה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתוכנית מס' ג/16238 מאושרת, ושינוי גודל מגרש מינימאלי. בהתאם לתוכנית הנ"ל ישונה ייעודו של המתחם המוגדר כאזור למגורים צפיפות נמוכה לאזור מגורים א' 3, שינוי גודל מגרש מינימאלי, תוך ביצוע איחוד וחלוקה מחדש והקצאת מגרשי תמורה.

#### להלן טבלת הזכויות והוראות הבניה:

| יעוד        | מס' תא שטח | גודל מגרש מינימאלי | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי | מס' קומות | צפיפות נטו מס' יחיד למגרש |
|-------------|------------|--------------------|--------------------------------|-----------|---------------------------|
| מגורים א' 3 | 100 – 119  | 400                | כפוף לתוכנית ג/16238 המאושרת.  |           |                           |

#### להלן קטע מתשריט התוכנית:



8. המצב המשפטי:

בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות, אשר הונפקו באמצעות האינטרנט מתאריך 27/03/2014, רשומות הבעלויות כדלקמן:

| גוש   | חל | שטח רשום | הבעלויות                       | ת.ז.      | החלק בנכס   | הערות                                                                                           |
|-------|----|----------|--------------------------------|-----------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19118 | 9  | 2,520    | שבאט וואם                      | 025817875 | 635/2520    | קיים הסכם שיתוף בין הבעלים.                                                                     |
|       |    |          | שבאט וואם                      | 025817875 | 50/2520     | הערה על הפקעה.                                                                                  |
|       |    |          | עבד אלרחים אסמאעיל             | 02005297  | 367/504     |                                                                                                 |
| 19118 | 13 | 2,099    | מחמוד קאסם מוחמד אסמאעיל       |           | 1/4         |                                                                                                 |
|       |    |          | רשות הפתוח                     |           | 1/48        |                                                                                                 |
|       |    |          | אסמאעיל סעיד                   | 312389216 | 251/2099    |                                                                                                 |
|       |    |          | עבד אלרחים אסמאעיל             | 2005297   | 14875/33584 |                                                                                                 |
|       |    |          | אסמאעיל סעיד                   | 312389216 | 8/48        |                                                                                                 |
| 19118 | 15 | 497      | סאלח מוחמד חוסיין              | 2005254   | 1/4         | הערות על זכות מעבר.                                                                             |
|       |    |          | אחמד מוחמד חוסיין              | 2006088   | 1/4         |                                                                                                 |
|       |    |          | עבד אלכרים מוחמד חוסיין        | 2006089   | 1/4         |                                                                                                 |
|       |    |          | מחמוד מוחמד חוסיין             | 5379493   | 1/4         |                                                                                                 |
| 19118 | 16 | 1,612    | אברהים ח'ליל אברהים מצרי       |           | 3/88        | הערת אזהרה לפי סעיף 26 לטובת מוחמד קדורה על הבעלות של אברהים ח'ליל מצרי בחלקים 232/1612         |
|       |    |          | חסן ח'ליל אברהים מצרי          |           | 3/88        |                                                                                                 |
|       |    |          | רשות הפתוח                     |           | 50/88       |                                                                                                 |
|       |    |          | אברהים ח'ליל מצרי              | 2004483   | 17/616      |                                                                                                 |
|       |    |          | חסן ח'ליל מצרי                 | 5257207   | 17/616      |                                                                                                 |
|       |    |          | מצרי חסן                       | 5257207   | 152/1848    |                                                                                                 |
|       |    |          | מצרי אברהים                    | 2004483   | 152/1848    | הערות על זכות מעבר.                                                                             |
|       |    |          | מצרי ח'ליל                     | 055191902 | 19/308      |                                                                                                 |
|       |    |          | מצרי חסן                       | 052572070 | 19/231      |                                                                                                 |
| 19118 | 17 | 1,276    | מערוף סאלח חאג'י               | 2005151   | 1/4         | הערת אזהרה לפי סעיף 26 לטובת תנייסיר מסריעל הבעלות של מערוף חאג'י ומוחמד חאג'י על חלקים 101/356 |
|       |    |          | קיס מוסא                       | 58578766  | 83/356      |                                                                                                 |
|       |    |          | קיס ח'אלד                      | 24795577  | 83/356      |                                                                                                 |
|       |    |          | מוחמד חאג'י                    | 5015840   | 3/89        |                                                                                                 |
|       |    |          | חיים אשכנזי                    | 03796992  | 1/4         | הערה על זכות מעבר.                                                                              |
| 19118 | 18 | 564      | עבד אלרחים אסמאעיל             | 2005297   | בשלמות      | הערה על הפקעה.                                                                                  |
| 19118 | 19 | 1,276    | מערוף סאלח חאג'י               | 2005151   | 1/6         | הערה לפי סעיף 126 לטובת מערוף חאג'י על הבעלות חאג'י אחמד בחלקים 1/12                            |
|       |    |          | קיס מוסא                       | 58578766  | 1/102       | הערות לטובת מיסוי מקרקעין נצרת.                                                                 |
|       |    |          | קיס ח'אלד                      | 24795577  | 1/102       |                                                                                                 |
|       |    |          | חיים אשכנזי                    | 03796992  | 1/6         | הערה לפי סעיף 126 לטובת מוחמד סאלח חאג'י על הבעלות חאג'י מערוף בחלקים 169/957                   |
|       |    |          | מערוף חאג'י                    | 2005151   | 1/12        |                                                                                                 |
|       |    |          | מוחמד חאג'י                    | 50158401  | 1/12        |                                                                                                 |
|       |    |          | אחמד חאג'י                     | 050797521 | 1/12        | הערה על הפקעה.                                                                                  |
|       |    |          | מוחמד חאג'י                    | 50158401  | 47/204      |                                                                                                 |
| 19118 | 20 | 355      | רשות הפתוח                     |           | בשלמות      | הערה על הפקעה.                                                                                  |
| 19118 | 21 | 1,389    | מחמוד מוצטפא אברהים חוסיין     |           | 8/48        | הערות לטובת: פקיד שומה חיפה.                                                                    |
|       |    |          | פרידה מוחמד קאסם חוסיין        |           | 1/48        | חמוסד לביטוח לאומי כרמיאל.                                                                      |
|       |    |          | צאלח דיב חוסיין חוסיין         |           | 1/48        | מס הכנסה חיפה.                                                                                  |
|       |    |          | חאלד דיב חוסיין חוסיין         |           | 1/48        |                                                                                                 |
|       |    |          | וטפה דיב חוסיין חוסיין         |           | 1/48        | הערה על זכות מעבר.                                                                              |
|       |    |          | עבדאללה מחמוד עבדאללה חוסיין   |           | 3/48        |                                                                                                 |
|       |    |          | עבדאלכרים מחמוד עבדאללה חוסיין |           | 3/48        |                                                                                                 |
|       |    |          | מוחמד עבדאלעזיז אחמד חוסיין    | 2004826   | 3/96        |                                                                                                 |
|       |    |          | חוסיין מוחמד                   | 02004826  | 3/96        |                                                                                                 |
|       |    |          | מוסטפא חוסיין מוחמד            | 37423530  | 1/32        |                                                                                                 |
|       |    |          | מוסטפא חוסיין סאדאת            | 34426221  | 1/32        |                                                                                                 |
|       |    |          | סאלח מוחמד חוסיין              | 2005254   | 1/8         |                                                                                                 |
|       |    |          | אחמד מוחמד חוסיין              | 2006088   | 1/8         |                                                                                                 |
|       |    |          | עבד אלכרים מוחמד חוסיין        | 2006089   | 1/8         |                                                                                                 |
|       |    |          | מחמוד מוחמד חוסיין             | 5379493   | 1/8         |                                                                                                 |

המשך בעלויות :

| גוש   | חל  | שטח רשום | הבעלויות                   | ת.ז.      | החלק בנכס | הערות                |
|-------|-----|----------|----------------------------|-----------|-----------|----------------------|
| 19118 | 22  | 1,844    | אחמד אברהים אסמאעיל מצרי   |           | 1/2       | הערה על הפקעה        |
|       |     |          | מוחמד מוסטפא קשקוש         | 2005561   | 1/2       |                      |
| 19118 | 23  | 491      | רשות הפתוח                 |           | 1/4       | הערה על הפקעה        |
|       |     |          | רשות הפתוח                 |           | 1/12      |                      |
|       |     |          | אסמאעיל סעיד               | 312389216 | 8/12      |                      |
| 19118 | 24  | 1,182    | רשות הפתוח                 |           | 1/9       | הערה על הפקעה        |
|       |     |          | עבדאלכרים מוחמד            | 02004954  | 4/9       | הערה על זכות מעבר.   |
|       |     |          | קיס לביבה                  | 05439725  | 4/9       |                      |
| 19118 | 26  | 1,892    | שאכר מוצטפא איוב           |           | 1/3       | הערות לטובת מע"מ עכו |
|       |     |          | איוב מוצטפא איוב           |           | 1/3       |                      |
|       |     |          | ח'דיג'ה יוסף איוב          | 2004952   | 18/432    | הערה על הפקעה        |
|       |     |          | מוסטפא חוסין איוב          | 2004591   | 14/432    |                      |
|       |     |          | פאטמה חוסין קיס            | 2004593   | 7/432     |                      |
|       |     |          | מחמוד חוסין איוב           | 5024761   | 14/432    |                      |
|       |     |          | מוחמד חוסין איוב           | 5079770   | 14/432    |                      |
|       |     |          | זינב מוחמד קשקוש           | 5369738   | 7/432     |                      |
|       |     |          | חלימה חוסין איוב           | 5439960   | 7/432     |                      |
|       |     |          | אחמד חוסין איוב            | 5694221   | 14/432    |                      |
|       |     |          | עא'שה חוסין איוב           | 574887    | 7/432     |                      |
|       |     |          | עלי חוסין איוב             | 5952602   | 14/432    |                      |
|       |     |          | חאלד חוסין איוב            | 2310915   | 14/432    |                      |
|       |     |          | עומר חוסין איוב            | 2479815   | 14/432    |                      |
| 19118 | 64  | 420      | רשות הפתוח                 |           | בשלמות    | הערה על הפקעה        |
| 19118 | 88  | 550      | מדינה ישראל - מתרוקה - דרך |           | בשלמות    | ייעוד דרך            |
| 19118 | 89  | 891      | מדינת ישראל - מתרוקה - דרך |           | בשלמות    | ייעוד דרך            |
| 19119 | 107 | 2,437    | מדינה ישראל - מתרוקה - דרך |           | בשלמות    | הערה על הפקעה        |
|       |     |          |                            |           | ייעוד דרך |                      |

**הערות:**

- החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיוון הן חלקות המצויות בבעלות פרטית ומקצתן רשומות בבעלות רשות הפתוח ומדינת ישראל.
- המצב המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה ולפי המסמכים שהוצגו בפניי.
- אין בחוות דעת זו קביעה משפטית כל שהיא לגבי בעל המקרקעין, או בעל זכות בהם.

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיוון:

- בלוח ההקצאות וטבלת האיוון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
- 9.1 טבלת ההקצאה והאיוון נערכה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - חלוקה שלא בהסכמה.
- שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
- כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- 9.2 מיקום המתחם הנדון בחלק הצפון מערבי של הכפר נחף.
- 9.3 גודל המתחם וצורתו.
- 9.4 הובא בחשבון כי השטח המשתתף בתוכנית ושטח מגרשי התמורה הינם על פי מדידה אנאליטית ממוחשבת של התוכנית, כפי שנמסר לי על ידי עורך התוכנית.
- 9.5 צורת החלקות, מיקומם והטיפוגרפיה של המתחם.
- 9.6 העדר הפיתוח הסביבתי.
- 9.7 ערכי הקרקע נכונים לחודש אפריל 2014.
- 9.8 תצוגת התחשיבים עוגלה.
- 9.9 במסגרת הקצאת המגרשים ניתנה הקצאה מרוכזת ככל הניתן.
- 9.10 בחישוב השווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים התחשבתי בין היתר בגורמים הבאים:
- 9.10.1 שטח החלקות והמגרשים המשתתפים.
- 9.10.2 מיקום החלקות ומגרשי התמורה.
- 9.10.3 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
- 9.10.4 גורם המושע (שותפות בחלקות המקוריות ו/ או המגרשים המוקצים).
- 9.10.5 צורת החלקות ו/ או מגרשי התמורה, מיקום, פינתיות, נגישות, טופוגרפיה.
- 9.10.6 מחירי מקרקעין באזור וביעודים הקיימים והמתוכננים.
- 9.10.7 ניתנה התייחסות לקרבה לפיתוח.

- 9.11 שווי הזכויות במצב הנכנס ובמצב היוצא נערך לגבי מרכיב הקרקע בלבד.
- 9.12 לא הובא בחשבון תרומת שווי המבנה הבנוי בחלקה 22 בגוש 19118.
- 9.13 טבלת האיוון נערכה לחלק המשתתף באיחוד וחלוקה.
- 9.14 בהתאם להנחיית מזמין השומה, הובא בחשבון כי במצב הקודם נכללו כלל החלקות המשתתפות בשטח לאיחוד וחלוקה בהתאם לייעודן ערב אישור תוכנית ג/16238, דהיינו ביעוד חקלאי.
- 9.15 ההנחה דלעיל, הינה על מנת לשמור כי ההפרשות לצורכי ציבור יוחלקו באופן שווה בין כל בעלי הזכויות שמשתתפים במתחם.
- 9.16 מקרקעין המיועדים במצב התכנוני החדש לצרכי ציבור על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, יופקעו או יוחכרו על ידי הרשות המקומית, ואינם נכללים בחישובי השווי.
- 9.17 היות ותשלומי האיוון מגיעים לערכים זניחים ביחס לשווי המקרקעין הכולל, החלטתי להתעלם מהם לחלוטין ולבצע את ההקצאה והאיוון ללא תשלומי איוון כלל.

#### 10. ערכי שווי בתחום התוכנית:

- בהתאם להנחיית מזמין השומה, יש להביא בחשבון יעוד החלקות במצב נכנס ערב תוכנית ג/16238, דהיינו חקלאי.
- בהתאם לעסקאות מקרקעין באזור הנדון, והתבסס על סקר שוק שנערך באזור, עולה כי שווי דונם חקלאי יכול לנוע בין 200 – 300 ₪ / למ"ר.
- לשם זהירות ולאור מטרת חוות הדעת הובא על יד שווי של 250 ₪ / מ"ר / קרקע במצב נכנס. ייעוד המגרשים במצב יוצא הינו מגורים א' 3, בבניה צמודת קרקע.
- בהתאם לעסקאות מקרקעין באזור הנדון, והתבסס על סקר שוק שנערך באזור, עולה כי שווי דונם למגורים יכול לנוע בין 600 – 800 ₪ / למ"ר.
- לשם זהירות ולאור מטרת חוות הדעת הובא על יד שווי של 600 ₪ / מ"ר / קרקע במצב יוצא.



11. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיוון, בבעלי זכויות בה או במזמין העבודה.  
הדוח 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.  
טבלת ההקצאה והאיוון זו נערכה לפי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית.

רצ"ב טבלת הקצאה ואיוון לתכנית מפורטת ג/בכ/16238-45/12 – נחפ.

שם השמאי: גדעון קרול מספר רישיון: 290 תאריך: 02/04/2014

ולראייה באתי על החתום  
גדעון קרול  
כלכלן ושמאי מקרקעין



חתימת השמאי:

שם השמאי: רוחי מנאע מספר רישיון: 1665 תאריך: 02/04/2014

ולראייה באתי על החתום  
רוחי מנאע  
שמאי מקרקעין



חתימת השמאי: