



1

תאריך<sup>1</sup> 16.05.2016  
סימוכין 86/2014

לכבוד: מועצה מקומית - כסרא סמיע.

## הנדון: נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מפורטת<sup>2</sup>

חלקות 74,75 בגוש 19227 - מרחב תכנון מקומי "מעלה הגליל"  
תחום שיפוט מוניציפאלי - מועצה מקומית כסרא-סמיע

לבקשתכם, הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון. ביקרתי במקום, ערכתני סקר נתוני שוק ולהלן חוות דעתי:

**1. מזמין טבלת הקצאה ואיזון:**  
טבלה זאת נעשתה לפי בקשת המזמין, מועצה מקומית כסרא סמיע (להלן: "המזמין"), ותחת הנחת עבודה כי הזכויות במקרקעין הינן זכויות מלאות, הנקיות מכל חוב, שעבוד ו/או חבות לצד ג'.

**2. מטרת השומה:**  
טבלת הקצאה ואיזון למקרקעין שבתחום הקו החול, נערכה בהתאם לתוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים כהגדרתם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג - 2013, וכן בהתאם לתקן מספר 15.0 לתקינה השמאית של מועצת שמאי המקרקעין - פירוט מוערי נדרש ב"טבלת הקצאה ואיזון" הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.

**3. רקע כללי:**  
טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תוכנית מפורטת- שינוי תוואי דרך בחלקה 75 לפי סעיף 62א(1) לחוק תכנון ובניה.  
תוכנית זו הינה בסמכות ועדה מקומית בהתאם לתיקון 43 בחוק התכנון והבניה, סעיף 62א(א)(1) בתנאים. בטבלת הקצאה ואיזון משתתפות החלקות להלן:

גוש	חלקה בתחום התוכנית
19227	74,75

בטבלת ההקצאה והאיזון רשומים 5 בעלי זכויות, 3 פרטיים, קק"ל ורשות הפיתוח<sup>3</sup>.

**4. מטרת התוכנית:**  
א. שינוי תוואי דרך בכביש מסי 26 (גוש 19227, חלקה 75) כדי להסדיר את המצב סטטוטורי של המבנים הקיימים. מדובר בהחלפת שטחים עפ"י סעיף 62א. (א) ללא שינוי בסה"כ שטחי יעודי הקרקע המאושרים לפי התוכנית ג/8060.

**5. המועד הקובע לשומה:**  
המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו: 26.12.2014.

**6. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:**  
ביקור במקרקעין נערך ביום 26.12.2014 ע"י הח"מ עו"ד ושמאי מקרקעין, בליווי מזמין החו"ד.

<sup>1</sup> עדכון לגרסה מקורית מיום 30.12.2014 לאחר תיקון התקנון - גרסה 05/2016.

<sup>2</sup> טרם נמסר מסי תוכנית.

<sup>3</sup> ראה סעיף 11 מצב משפטי.





**7. פרטי המקרקעין:**

גו"ח	חלקה 75 בגוש 19227	חלקה 74 בגוש 19227
שטח החלקה הרשום	24,399 מ"ר	1,172 מ"ר
זכויות משפטיות <sup>4</sup>	2 בעלים פרטיים, קק"ל, ר"פ	בעלות פרטית
מהות	קרקע בנויה למגורים	קרקע בנויה למגורים
מיקום	בחלק הדרומי של הישוב כסרא	בחלק הדרומי של הישוב כסרא

**8. תיאור הסביבה והנכס:**

**8.1. תיאור הסביבה:**

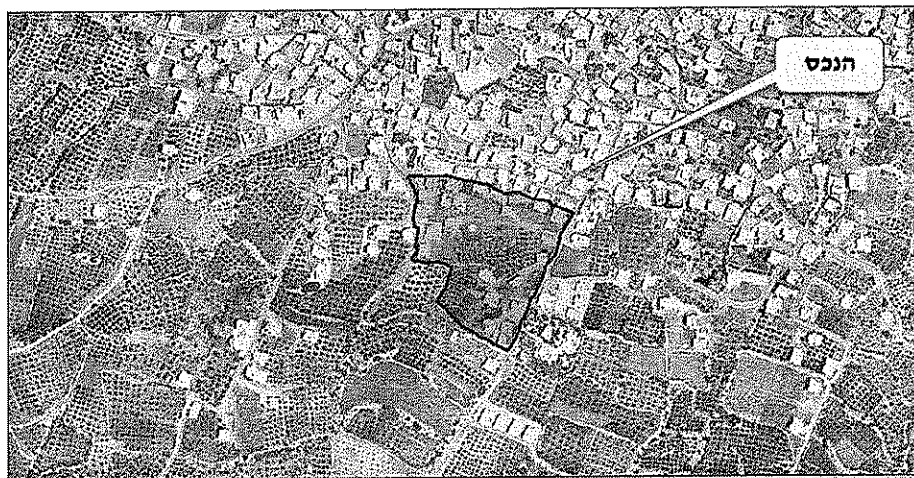
הנכס נשוא השומה ממוקם בחלק הדרומי של הישוב כסרא. סביבת הנכס מאופיינת בבניה למגורים צמודת קרקע, מגרשים ריקים וזמינים, לצד כרמי זיתים. הגישה לאזור החלקה מתאפשרת באמצעות דרך סלולה אספלט. הטופוגרפיה מישורית עם שיפוע קל מדרום מערב לצפון מזרח. בסביבה קיים פיתוח עירוני.



**8.2. תיאור הנכס:**

הנכס נשוא השומה מהווה חלקות מס' 74 ו-75 בתחום הקו הכחול של התוכנית המוצעת ביעודים מגורים א' ודרכים, אשר ממוקם בשולי השכונה הדרומית של הישוב כסרא. הנכס תחום בין דרך גישה מס' 7 ומבני מגורים צמודי קרקע מצפון, לבין דרך פנימית מס' 23 ומעברה בתי מגורים וכרמי זית ממזרח, לבין בתי מגורים וכרמי זית מדרום וממערב. מתחם המקרקעין שבנדון מפותח בחלקו שם בנויים מבני מגורים צמודי קרקע בני 1-3 קומות, ובחלקו האחר מהווה קרקע ברובה נטועה עצי זית ו/או ריקה ופנויה וזמינה לבניה.

**תרשים הסביבה:**



<sup>4</sup> ראה פרק 11 המצב המשפטי בחוות דעת זו.



**9. המצב התכנוני (מצב קיים):**

על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה חלות תכניות בנין עיר הבאות:

- תוכנית מתאר מס' 8060/ג - **כפר כיסרא**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4871 בתאריך 11.04.2000 (מהווה שינוי לתוכנית מתאר בתוקף מס' 6871/ג)

מטרת התוכנית: לקבוע הנחיות ותנאים לפיתוח ולבניה של ייעודי שטחים בתחום חישוב, תכנון רשת דרכים בהתחשב במצב הקיים ולהגדיל שטחי מגורים.

התוכנית חלה על חלקות 74 ו-75 אשר כלולות בתחום תוכנית האיחוד והחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיוון ומייעדת אותן כדלקמן:

מס"ד	יעוד עפ"י ג/8060	שטח חלקה 75	שטח חלקה 74
1	מגורים א'	21,560 מ"ר	913 מ"ר
2	דרך מאושרת	2,464 מ"ר	אין
3	דרך גישה קיימת	375 מ"ר	259 מ"ר
	<b>סה"כ</b>	<b>24,399 מ"ר</b>	<b>1,172 מ"ר</b>

זכויות והגבלות בניה באזור ביעוד מגורים א':

גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים		אחוזי בניה כוללים	תכסית באחוזים	צפיפות	מס' קומות	גובה בניין מקס'
	עיקרי	שרות					
400 או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר (חלקה רשומה)	120	24	144	36	4 יח"ד/מגרש נטו 8 יח"ד/דונם נטו	4	15



10. **תוכנית האיחוד והחלוקה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון (מצב מוצע):**  
 תוכנית מפורטת מס' מג/מק/1336 כסרא - שינוי תוואי דרך בחלקה 75 לפי סעיף 62א'(1) בחוק תכנון ובניה.  
 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בתחום התוכנית.

**מטרת התוכנית:**

שינוי תוואי דרך מס' 26 בחלקה 75 כדי להסדיר את המצב סטטוטורי של המבנים הקיימים.

**עיקרי הוראות התוכנית:**

איחוד וחלוקה בייעודי הקרקע התקפים:

- מאזור מגורים א' (בהתאם תוכנית ג/8060 המאושרת) לדרך מוצעת.
- מדרך מאושרת (בהתאם תוכנית ג/8060 המאושרת) למגורים א'.

סה"כ שטח התוכנית: 25.576<sup>5</sup> דונם.

**טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית:**

טבלת שטחים:

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
עתיקות		
300-303	300-303	מגורים א'
100	100	דרך מאושרת
201, 200	201, 200	דרך מוצעת
900-908	900-908	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

טבלת שטחים:

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
2.39	610.69	מגורים א'	87.88	22,477.40	מגורים א'	
5.70	1,457.22	דרך מאושרת	9.64	2,464.96	דרך מאושרת	
2.39	610.69	דרך מוצעת	2.48	634.13	דרך משולבת	
89.53	22897.89	יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת	---	---	---	
100.00	25,576.49	סה"כ	100.00	25,576.49	סה"כ	

ייעודי קרקע, שימושים והוראות:

<b>מגורים א'</b>
כל השימושים וההוראות בכפוף לתוכנית ג/8060 המאושרת ביעוד קרקע מגורים א'. תותר הקמת יחידות לאירוח כפרי בהתאם להוראות תוכנית ג/16883 המאושרת.
<b>דרך מוצעת</b>
כל השימושים וההוראות בכפוף לתוכנית ג/8060 המאושרת.
<b>דרך מאושרת</b>
כל השימושים וההוראות בכפוף לתוכנית ג/8060 המאושרת.
<b>יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת</b>
כל השימושים וההוראות בכפוף לתכניות החלות על השטח.

<sup>5</sup> עפ"י סעיפים 2.3 ו- 3.2 לתקנון התוכנית גרסה 05/2016. שטחן של חלקות 74, 75 בשלמות עפ"י נסחי רישום הינו 25.571 דונם. ראה סעיף 12(ח) לשומתי.





**12. גורמים ושיקולים:**

- להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שוים של המקרקעין במצב מאושר ובמצב מוצע:
- א. בעריכת טבלאות האיזון נשמרו עקרונות "הלכת אירני". העיקרון הבסיסי הינו כי, שווי "מצב חדש" יקבע גם לפי שטח וגם לפי ייעוד.
  - ב. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תוכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התש"ג - 2013 וכן בהתאם לתקן 15.0 - הועדה לתקינה שמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.
  - ג. התוכנית המוצעת הינה, תוכנית מפורטת המהווה שינוי תוואי דרך בחלקה 75 לפי סעיף 62א(1) בחוק תכנון ובניה בלבד, כך שסה"כ שטח התוכנית נשמר בין שני מצבי תכנון.
  - ד. מגרשים בייעוד צרכי ציבור: עפ"י תקן 15<sup>7</sup>, מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התו"ב, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון.
  - ה. מתחם נשוא איחוד וחלוקה כולל שטחים המיועדים על פי התכניות התקפות לצורכי ציבור - דרכים. לפיכך, שטחים אלה לא משתתפים בתחשיבי האיזון. על כן, לא ניתן להם אומדני שווי ונכנסו מתחת לקו בסוף טבלת האיזון. מגרשים אלו (שטחי ציבור) במצב יוצא, יירשמו על שם המועצה המקומית כסרא-סמיע.
  - ו. הזכויות הקנייניות במתחם האיחוד והחלוקה ללא שינוי הבעלים הרשומים והזכאים להירשם (הרשות המקומית), נשארים זהים הן במצב הנכנס והן במצב היוצא.
  - ז. כל ההערכות מתייחסות לשווי החלקות/מגרשים כשהן בבעלות מלאה של בעליהן.
  - ח. זכויות הבניה למגרשי מתחם נשוא טבלת האיזון, נקבעו במצב התכנוני הקודם מכוח תוכנית מתאר מאושרת ג/8060, החלה על השטח המהווה את התוכנית הבסיסית לצורך חישוב זכויות בניה.
  - ט. שיטת החישוב לחלקות שעליהן מבנים: בתי המגורים הקיימים על החלקה נשוא השומה נותרו עם אותם בעלים במצב היוצא. במצב הנכנס ובמצב היוצא השימוש המיטבי הוא המשך השימוש הקיים (המבנים לא מיועדים להריסה).
  - י. על כן, ראיתי לנכון לחשב את שווי החלקה שעליה בנויים הביתים, עפ"י שיטת החישוב הראשונה שצוינה בסעיף 6 לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית - מועצת שמאי המקרקעין אשר מביאה בחשבון את שווי הקרקע בלבד ללא התחשבות בתרומת המבנים, לאור העובדה כי תרומתם זהה בשני המצבים - הנכס והיוצא. להלן ציטוט מתוך תקן 15:

**הערה:**  
בנכסים בנויים שההקצאה לא מחליפה בהם את בעלי הזכויות, ואשר במצב יוצא השימוש המיטבי בהם הוא המשך שימוש בהם (ולא הריסתם), יהיה קיזוז של תרומת המבנים. אם הקיזוז הוא מלא תהיה למעשה ההקצאה זהה למצב בו לא היה קיים המבנה כלל מלכתחילה.

- ח. מקור נתוני התכנון, שטחים ויעודים בשני מצבי התכנון נתקבלו מעורך התוכנית ו/או מי מטעמו ועפ"י תקנון התוכנית גרסה 05/2016. קיים הפרש שטח מינורי (5.49 מ"ר) בין שטח רשום לפי נסחי רישום לבין שטח מדוד ו/או מחושב בהתאם לטבלת שטחים בתקנון התוכנית, הנובע ככה"נ משיטות מדידה שונות. על כן, טבלת הקצאה ואיזון הוכנה לפי השטח הרשום בנסח.
- ט. טבלת ההקצאה נכונה לתאריך הכנתה: 29.12.2014.
- י. טבלת ההקצאה לשטחים התייחסה לכל תאי השטח תוך ציון שמות בעלי הזכויות הרשומים בנסחי הטאבו ו/או זכאים להירשם בתוך הקו הכחול.
- יא. בטבלת הקצאה ואיזון נשוא השומה, לא קיימים תשלומי איזון.

<sup>7</sup> בהתאם להנחיות סעיף 8.6 לתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית - מועצת שמאי המקרקעין.





**13. ערכי השווי בתחום התוכנית:**

מנתוני סקר שוק שערכתי בסביבת המקרקעין מתוך אתר רשות המיסים מידע נדלין מורחב, עלו הנתונים הבאים:

תאריך	גוש	חלקה	שטח הנמכר (מ"ר)	סה"כ שווי מוערך (ש"ח)	שווי מ"ר (ש"ח)
31.12.13	19225	46	180	32,000	178
25.11.13	19225	37	443	124,000	280
19.11.12	19205	3	340	70,000	206
20.10.13	19203	65	675	144,000	213
01.10.13	19204	10	1135	200,000	176
24.12.12	19203	49	997	190,000	191
24.12.12	19203	49	512	86,000	168
07.09.12	19205	23	1093	197,000	180

על פי הנתונים הנ"ל, השווי המוערך של מ"ר קרקע במקרקעין סמוכים בשנים האחרונות, ביעוד מגורים הינו כ- 200 ש"ח/מ"ר בממוצע. לאחר התאמה למקרקעין נשוא השומה, שווי מ"ר כ- 230 ש"ח/מ"ר קרקע. אני מוצא לנכון לא להתבסס על העסקאות המוצגים ו/או המדווחים לרשות המיסים משתי סיבות: האחת, יתכן וחלק מהמידע המתקבל ממערכת הכרמ"ן מוטה, מאחר והדיווח על מחיר המכר על ידי הצדדים לעסקה עלול להיות לא אמיתי. השנייה, אני סבור כי הן אינן משקפות את שווי השוק האמיתי וכי קיים פער ניכר בין המחיר המוצהר למחיר הריאלי. לכן, יש יסוד להניח שרוב העסקאות מושפעות מיחסים מיוחדים בין הצדדים לעסקה. בנוסף, מניסיון קודם, המסים וההיטלים חלים על הקונה. לכן, יש לבצע התאמה בגין יחס ברוטו/נטו למחירים בעקבות מיסוי. לאור האמור, ולאחר תוספת שווי של כ- 25% לערכים המדווחים לעיל, שווי ביעוד למגורים הינו כ- 290 ש"ח/מ"ר קרקע.

**14. הצהרות:**

הנני מצהיר כי אין לי כל חלק ועניין אישי במקרקעין נושא טבלת ההקצאה ואיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

חוות הדעת הוכנה על - פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ולתקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשי"ג - 2013 וכן בהתאם לתקן 15.0 - תקניה השמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.

ולראיה באתי על החתום  
 ראדי נג'ם  
 עו"ד ושמאי מקרקעין מוסמך



**נספחים:**

- מצ"ב טבלת הקצאה ואיזון.
- מצ"ב נספח א' הוראות בדבר רישום שיעבוד סעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה).

