



מהנדס בניין

שמאי מרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528



## תעודת הערכה

תכנית מפורטת מספר 251-0394981

כפר כמא – שינוי לגב"מ 121

טבלת הקצאה ואיזון



טבלת איזון והקצאה זאת הוכנה  
לשם מתן תוקף לתכנית.  
ההקצאה המוצגת היא שלמה ומלאה.



חיפה, 15 באוגוסט 2019



## נחום פרמינגר

מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528.



### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מפורטת מס' 251-0394981

כפר כמא – שינוי לגב"מ 121

טבלת הקצאה ואיזון

יזם התכנית	המועצה המקומית כפר כמא	ת.ד. 403 כפר כמא	טל: 04-6760775 פקס: 04-6769595 <a href="mailto:Handsa.mkk@gmail.com">Handsa.mkk@gmail.com</a>
בעלי הקרקע	רשות הפתוח, האפורופוס לנכסי נפקדים ופרטיים רבים כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון		
עורך התכנית	עבד אלמג'יד שעבאן אדריכל	טורען	טל: 04-6519506 פקס: 04-6418695 <a href="mailto:abedsh@barak.net.il">abedsh@barak.net.il</a>
מודד מוסמך	ענאן עבד אלראזק מהנדס ומודד מוסמך	ת.ד. 2139 נצרת עלית	טל: 04-6084621 פקס: 04-6084621 <a href="mailto:Anana1962@gmail.com">Anana1962@gmail.com</a>
שמאי מקרקעין	נחום פרמינגר מהנדס ושמאי מקרקעין	רח' יוסף 7, ת.ד. 4528 חיפה 31044	טל: 04-8644124 פקס: 04-8671579 <a href="mailto:nahaifa@hotmail.com">nahaifa@hotmail.com</a>

מהדורה	מהות	תאריך
1	לאישור מו"מ	12.4.2017
2	לאישור ועדה מקומית	22.6.2017
3	להפקדה	1.6.2018
4	להפקדה	10.10.2018
5	פרסום להפקדה י"פ 7979	22.10.2018
6	למתן תוקף	15.8.2019



**נחום פרמינגר**

מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

חיפה, 15 באוגוסט 2019

**טבלת הקצאה ואיזון**  
**לתכנית מפורטת מס' 251-0394981**  
**כפר כמא – שינוי לגב"מ 121**

**1. רקע כללי:**

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' 251-0394981 לצורך אישורה כנספח מחייב של התכנית. בתכנית משתתפות 3 חלקות ששטחן הכולל מהווה כמעט את מלוא שטחה של התכנית, כ- 458 דונם מתוך כ- 479 דונם. בטבלה משתתפים מאות בעלי זכויות (כולם רשומים בלשכת רישום המקרקעין).

**2. המועד הקובע:**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום עריכת מסמך זה.

**3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:**

נערכו מספר ביקורים בנכס, האחרון ביום 14.5.2019 (ע"י נחום פרמינגר).

**4. פרטי המקרקעין:**

גוש	חלקות בשלמות	שטח רשום
15330	14	205,478 מ"ר
15330	16	245,216 מ"ר
15330	18	7,677 מ"ר
סך הכל		458,371 מ"ר

ראה פרוט מדויק בטבלת האיזון.  
השטח הכללי הנכלל בטבלת האיזון הוא 458,371 מ"ר.

יצויין כי אפשרי הפרש קטן בשטחים, בין השטחים כאן, שנקבעו לפי מדידה מדויקת ורישומי הטאבו, לבין שטחים המחושבים גרפית במערכת מבא"ת.

## נחום פרמינגר

מהנדס בניין

שמיא' מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528



### 5. תאור המקרקעין:

כפר כמא הוא כפר צ'רקסי במעמד של מועצה מקומית במחוז הצפון, סמוך לכביש 767 (כביש כפר תבור – כנרת). הוא הוכרז כמועצה מקומית בשנת 1950 והוא אחד מבין שני היישובים הצ'רקסיים בארץ (היישוב השני וקטן יותר הוא ריחאניה, המשתייך למוא"ז מרום הגליל). כל תושבי הכפר הם צ'רקסים שמוצאם מהרי הקווקז ודתם היא האסלאם. תושבי הכפר נמנים עם השפסוגים, אחד מ-12 השבטים הצ'רקסים. מספר התושבים ליום 31.12.2015 הוא 3,188.



הכפר נוסד בשנת 1876 על חורבות כפר עתיק שננטש, ועיקרו לרבות "הכפר הישן" נמצא מצפון לכביש 767 למעט שטחי הציבור הכוללים איצטדיון כדורגל, מתנ"ס ובריכת שחיה אשר נמצאים מדרום לכביש וכוללים בתחום תכנית זו.

תכנית זו חלה על שטח הנמצא מדרום לכביש, וכולל את שטחי הציבור כנ"ל. למעט שטחי הציבור הקיימים בפועל, על שטח שהופקע מהבעלים, השטח בור ומלא קוצים למעט סימנים לפיתוח מועט שבוצע בשטח, כנסיון שנזנח למימוש התכנית גב"ם 121. פיצול הבעלויות בקרקע מנע את פיתוחו מאז אישורה של התכנית גב"ם 121. השטח הוא בעל טופוגרפיה משופעת מכביש 767 ולמטה וצופה לנוף הגלילי.



### 6. המצב התכנוני:

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

פרסום למתן תוקף		פרסום להפקדה		תכנית
תאריך	י"פ	תאריך	י"פ	
23.1.2003	5150	-	-	גב"ם 121
27.5.2003	5189	-	-	ג/12890
27.12.2015	7173	-	-	ג/21324



## נחום פרמינגר

מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528.

בתכנית המאושרת סווגו החלקות הנכללות בהקצאה ואיזון כדלקמן:  
יצוין כי שטחים אלו נתקבלו ממודד התכנית, והאיזון מתבסס עליהם.

גוש	חלקה	שטח כולל	יעוד	שטח ממ"ר			
15330	14	205,478	מבני ציבור	25,645			
			שטח ללא תכנון	134,172			
			שצ"פ	9,288			
			ספורט ונופש	20,872			
			דרך מאושרת	15,488			
			בית קברות	13			
15330	16	245,216	מגורים א'	103,065			
			מסחר	1,979			
			מבני ציבור	5,425			
			שטח ללא תכנון	32,817			
			שצ"פ	34,076			
			פרטי פתוח	9,487			
			ספורט ונופש	3,470			
			דרך מאושרת	39,923			
			דרך משולבת	2,836			
			שביל	3,088			
			חניון	9,050			
			מגורים א'	141			
			מבני ציבור	29			
15330	18	7,677	שטח ללא תכנון	3,729			
			שצ"פ	995			
			ספורט ונופש	679			
			דרך מאושרת	1,000			
			דרך משולבת	1,097			
			בית קברות	7			
			<b>סך הכל</b>		<b>458,371</b>	<b>458,371</b>	<b>ממ"ר</b>



## נחום פרמינגר

מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528



### 7. התכנית החדשה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

מטרת תכנית המתאר 251-0394981 היא כדלקמן:

תכנון מחדש לשכונה הדרומית ע"י:

- א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
- ב. שינוי מערך הדרכים ומיקום שטחים ציבוריים המאושרים בתכנית גב"ם 121.
- ג. שינוי קווי הבנין הקבועים בתכנית גב"ם 121.
- ד. הגדלת מספר יח"ד הקבוע בתכנית גב"ם 121 מ- 208 ל- 261 יח"ד.
- ה. קביעת הוראות בניה ופיתוח.

בתכנית החדשה סווגו המגרשים כדלקמן (השטחים ניתנו לפי מדידת מודד מוסמך וראה בעניין זה הערה בסע' 4 של ההערכה ובס"ק 3 למטה):

היעוד	שטח ביעוד
מגורים א'	94,153 ממ"ר
שפ"פ	6,207 ממ"ר
קרקע חקלאית – מגרש 1100+1101	170,719 ממ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	32,399 ממ"ר
מסחר	1,977 ממ"ר
שצ"פ	47,678 ממ"ר
חניה	9,236 ממ"ר
שביל	1,598 ממ"ר
דרך + דרך משולבת	68,709 ממ"ר
מגרשי ספורט	25,020 ממ"ר
בית קברות	675 ממ"ר
<b>סה"כ באיחוד וחלוקה</b>	<b>458,371 ממ"ר</b>
חלקה 13 (1) (2)	1,474 ממ"ר
חלקה 17 (1) (2)	4,826 ממ"ר
חלקה 15 (2)	14,663 ממ"ר
<b>סה"כ לשטח התכנית</b>	<b>479,334 ממ"ר</b>

(1) שטח זה מסווג 5,990 ממ"ר לבית קברות + 310 ממ"ר לדרך

(2) שטח זה לא נכלל בטבלאות האיזון.

(3) לפי חישוב במערכת מבא"ת השטח הכולל יוצא הנו 479,938 ממ"ר, ההפרש הנו

0.12% ובמסגרת טעויות המדידה המקובלות, השטחים בטבלה זו, נקבעו לפי

מדידה אנליטית של המודד.



# נחום פרמינגר

מהנדס בניין

שמיא' מקרקעין 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד.4528

## זכויות הבניה יהיו לפי הטבלה הבאה:

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	צפימות יח"ד לדונם	תכנית שטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי					שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	5	2	2	1000	1000	1000	1000	בית קברות	בית קברות		
5	3	3	3	3	3	15	60	110	400	400	400	400	מגורים	מגורים		
5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	3	3	7	40	67	350	350	350	350	מגורים	מגורים		
5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	2	2	7	40	67	340	340	340	340	מגורים	מגורים		
5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	2	2	7	40	67	350	350	350	350	מגורים	מגורים		
5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	2	2	7	40	67	280	280	280	280	מגורים	מגורים		
5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	2	2	7	40	67	350	350	350	350	מגורים	מגורים		

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	צפימות יח"ד לדונם	תכנית שטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי					שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	8.5	50	70	400	400	400	400	מסחר	מסחר		
5	3	3	3	2	2	15	35	35	500	500	500	500	מסחר	מסחר		
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5	2	2	15	35	35	500	500	500	500	מסחר	מסחר		
(3) 5	(3) 5	(3) 5	(3) 5	2	2	15	35	35	500	500	500	500	מסחר	מסחר		
5	3	3	3	1	1	5	2.5	2.5	200	200	200	200	מסחר	מסחר		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפור, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר לעברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה וכן העברת שטח עיקרי לשטח שירות, ובלבד שסייכ' זכויות הבניה לא ישונו.
- יותר תוספת גובה מבנה עד 2 מ' לחדר מדרגות לעלייה לגג בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, כחלק מתוך שטח הבניה המותר, או לגג רעפים.
- תותר הניה מקורה בקו בניין קדמי וצדדי ( במקרה של קיר משותף וללא פתחים ) אפס, בשטח של עד 25 מ"ר לכל היותר אשר יכלול בשטחי השירות המותרים.
- גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ', וניקווו הגג יהיה לכיוון המגרש של מבקש החיתור.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף/ מסד / עמודים בשטח של עד 50% מהתכנית המותרת, בגובה של עד 2.5 מ' נטו אשר יתווספו לגובה המבנה המותר בחלק זה של המבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר קומת עמודים מפולשת, ו/או קומת עמודים חלקית, במקום קומת קרקע.
- שטח קומת העמודים ייחשב במניין סה"כ השטחים המותרים.
- ט. באיזור מגורים יותר קו בנין עילי 3 מ' בקומות מעל קומת הכניסה בקונוולה בלבד, ובתנאי שגובה הקומה לא יפחת מ 3 מ' מפני המדרכה המסוכה.
- תותר בניה בקו צדדי או אחורי אפס בקיר משותף ללא פתחים ובהסכמת הבעלים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר קו בנין צדדי 2 מ' מש.צ.א. או מ.ש.פ.

(2) או לפי קיים ..



## נחום פרמינגר

מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528.

(3) לפי תכנית ג/ 21904.

(4) 1. מבנים לשימושים המפורטים בפרק 4 יותרו בנייה של עד 2.5% או 50 מ"ר, הקטן מביניהם. מבנים הקיימים בשני צידי ערב אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מהוראות התכנית.  
2. בתא שטח 216 : סחייכ השטח הבנוי לא יעלה על 70 מ"ר ברוטו, גובה מבנה לא יעלה על 2.50 מ'.  
(5) בתא שטח 216 : גובה מבנה לא יעלה על 2.50 מ'.

מועד הפקה: 09/08/2019 11:58 - עמוד 21 מתוך 26 - מונה תדפיס הוראות: 39

### 8. המצב המשפטי:

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה ואיזון הן חלקות בבעלות רשות הפתוח (חלקה 15330/18), האפוטרופוס לנכסי נפקדים, ופרטיים רבים (חלקות 14,16 / 15330) כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון.

### 9. עקרונות גורמים ושיקולים:

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שוויים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

- א. טבלאות ההקצאה והאיזון נערכו לפי ההוראות שבתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי המקרקעין.
  - ב. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות שבסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 לענין חלוקה שלא בהסכמה.
  - ג. שטחי החלקות והמגרשים נקבעו עפ"י חישובים שערך מודד התכנית, מהנדס ענאן עבד אלראזק בתאריך 11.3.2019, בצורה מדויקת, כך שיוכלו לשמש, ככל הניתן, גם כרקע לתצ"ר.
  - ד. השתדלתי לשחזר את חלוקת הקרקעות המקורית של אדמות הכפר שנעשתה בשנת 1944 ולעקוב אחרי השינויים בבעלות בתוך המשפחות הבודדות עד להיום, ובכך ניתן הן לאחד זכויות שהתפצלו והן לבצע הקצאה מוצדקת ערכית ומוסרית.
- זכויות של בעל קרקע בודד, פוצלו עד כמה שזה ניתן למגרש חדש אחד או למספר מגרשים.
- ה. זכויות הבעלים במצב הנכנס בוצעו בטבלה המופקדת עפ"י קובץ נסחי טאבו מיום 22.5.2016 ולפיכך זכויות שטרם נרשמו סופית באותו המועד, הוקצו בטבלת ההקצאה ואיזון לבעלי הזכויות הרשומים דאז.
- במסגרת הליך של שיתוף הציבור, ניתנה התראה לכל תושבי הכפר, בדבר הצורך בעדכון רישומי הטאבו, טרם השלמת הטבלאות, ולפיכך טבלאות האיזון דכאן, עודכנו עפ"י קובץ נסחי טאבו מיום 19.4.2019.



## נחום פרמינגר

מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528



- ו. הרישום וההקצאה נעשו לפי סדר אקראי, כפי שמופיע בנסח הטאבו, ולכן נתקבל על תושבי הכפר, במסגרת הליך של שיתוף הציבור.
  - ז. ההקצאה נעשתה באופן מדוייק וללא תשלומי איזון.
  - ח. הקרקע הוערכה, כמובן, במצבה ללא פיתוח. בעלי הקרקע יצטרכו לשלם את היטלי הפיתוח או את העלויות בפועל, כמקובל בישוב. כן לא בוצעה הפחתה בגין הקצאה בבעלות משותפת לעומת בעלות יחידה, היות והמגרשים הוקצו למשפחות, ואז רישום הבעלות הוא אקראי בין כאלו שרשמו את ירושתם וכאלו שלא.
  - ט. לא מצאתי בישוב זה הבדלי שווי בין המיקומים השונים במצב החדש. מאפיינים טופוגרפיים, קרבה לשטחים ציבוריים וכיוצ"ב. מתברר כי הקריטריון היחיד המשמעותי הוא השווי ל"מטר קרקע".
  - י. המגרשים המסווגים לצרכי הציבור השונים הוקצו וירשמו ע"ש המועצה המקומית כפר כמא, במצבם במועד עריכת טבלת הקצאה זו..
  - יא. יתרת הקרקע החקלאית (מגרשים מס' 1101+1100) תשאר בבעלות משותפת של כל בעלי הקרקע שבתכנית, לפי חלקם במצב הנכנס. בשטח זה ההקצאה המשותפת בהחלט מפריעה למימוש השטח ולכן ניתן מקדם מושע של 0.80 (דהיינו 20% הפחתה).
  - יב. המגרש המסחרי (מגרש מס' 900) אשר פיתוחו חיוני להקמתה של השכונה, יוקצה לכלל בעלי הקרקע שבתכנית לפי חלקם היחסי. ההקצאה המשותפת יתכן ותפריע למימוש השטח ולכן ניתן מקדם מושע של 0.80 (דהיינו 20% הפחתה).
  - יג. במהלך שמיעת ההתנגדויות לתכנית נתקבלו מספר התנגדויות ובעקבותיהם בוצעו התיקונים הבאים בטבלאות האיזון:  
כל השינויים דלעיל, משפיעים רק על המתנגדים ולא על אחרים.
- קבוצה 14 – לבקשתם פוצלו מגרשים 10+11 אשר הוקצו להם במקור בשטח כולל 1,419 ממ"ר ל-4 מגרשים 11B,11A,10B,10A בשטח כולל 1,419 ממ"ר.
  - קבוצה 19-35 – לבקשתם הוקצו מחדש הזכויות במגרשים 15,17 ללא שינוי בשטח הכולל 1,627 ממ"ר.
  - קבוצה 101-103 – לבקשתם בוצעו החלפות בין מגרשי מסחר ומגורים ושטחים חקלאיים.
  - קבוצה 109 – 112+127-132 ממ"ר יופחתו ממגרש 60 ויגדילו את מגרש 68.
  - קבוצה 139+237+238 – בוצעו שינויים קלים בהקצאות של משפ' חדיש בשל רישום ירושות.

## נחום פרמינגר

מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528.



### 10. ערכי שווי בתחום התכנית:

- אנו רואים כי אותם בעלי קרקע שנכנסו עם זכויות בחלקה המקורית 16 שווי זכויותיהם גדול פי כמה מאלו שארע גורלם ונכנסו מהחלקה המקורית 14. בניתוח הבעלויות נמצא כי למרבית הבעלים יש זכויות דומות בשתי החלקות ולפיכך הם אדישים להבדל השווי שביניהן. קיים מספר מועט של בעלי קרקע, המחזיקים קרקע בתחום החלקה המקורית 14 בלבד, והם אמנם יקופחו, במידה מסוימת בתכנית זו.
- עסקה אחרונה בקרקעות הנדונות כאן נערכה ביום 21.9.2012. נמכרו 443 מ"ר בחלקה 15330/16 תמורת 38,000 ש"ח ונקבל 86 ש"ח/מ"ר. מאז ועד לחתימת הערכתנו זאת אין דווח על עסקאות נוספות.
- עסקאות נוספות בקרקע למגורים, לפי דוחים לרשויות המס, היו כדלקמן:

גוש	חלקה	תאריך	שטח נמכר	תמורה ש"ח	ש"ח/מ"ר
15334	43	25.7.2018	470	75,000.-	160.-
15334	46	6.1.2018	500	100,000.-	200.-
15334	46	13.5.2017	500	70,000.-	140.-
15334	46	11.3.2017	544	70,000.-	129.-
15334	46	6.9.2016	500	70,000.-	140.-
15334	46	6.9.2016	500	70,000.-	140.-
15334	12	5.9.2016	600	84,000.-	140.-
15334	66	3.9.2016	380	65,000.-	171.-
15334	46	16.5.2016	500	70,000.-	140.-
15334	46	20.4.2016	500	70,000.-	140.-
ממוצע הטבלה (מחירי "מידע נדלן")					153.-

- לאור רקע העסקאות המצומצם, כפי שתואר לעיל, כותב השמאי המכריע עאטף עאלם, בשומתו לחלקה 65 בגוש 15334, כדלקמן: "העסקאות בכפר כמא הן בודדות ואם ישנן כאלה, אזי מדובר בהעברה ללא תמורה בדרך כלל בין קרובים".

במספר שומות מכריעות שערך אותו השמאי בכפר כמא, למועד הקובע של 11.1.2016 (מועד אישורה של התכנית ג/21324) הוערך שווי קרקע לאזור מגורים (עם 144% בניה עיקרי + 24% שרות) לפי 550 ש"ח/מ"ר ואילו שווי קרקע לאזור מגורים ב' (עם 120% בניה) לפי 500 ש"ח/מ"ר.

## נחום פרמינגר

מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528.



- השמאית המכרעת שושי שרביט שפירא קבעה לענין חלקה 44 בגוש 15333 כי אין השבחה בקרקע חקלאית בכפר כמא עקב אישור תכנית ג/6540, לכן גם אני מתעלם ממנה.

- השמאי הממשלתי הראשי, בטיוטת קווים מנחים שפרסם בחודש אפריל 2017 "פרק כה" קובע כי "בקרקעות לבניה רוויה למגורים באזורי עדיפות לאומית יש לקבוע ערך מזערי של -180 ש"ח למ"ר עיקרי (המגלם ערכים של שטחי השרות)". בתכנית דלעיל ניתן לבנות על מגרש בשטח מינימלי של 400 מ"ר 240 מ"ר לבניה (לפי 52% שטח עיקרי + 8% שטח שרות) ונקבל כי שוויו המזערי הוא -43,200 ש"ח, דהיינו -108 ש"ח/מ"ר קרקע.



- בישוב היהודי הסמוך, כפר תבור, נמכרות קרקעות לבניה לפי מחיר שכיח של -2,400 ש"ח/מ"ר קרקע (מגרש 500 מ"ר לבניית יחידה אחת נמכר תמורת -1,200,000 ש"ח). קרקע חקלאית נמכרת לפי מחיר שכיח של -240 ש"ח/מ"ר קרקע.

בהשוואה בין הישובים, לא יעלה על הדעת כי באחד נסחרות הקרקעות לבניה במחירים העולים פי 10 על משנהו, כפי שעולה משומות רשויות המס המופיעות באתר "מידע נדלן".



- שמאי הועדה המקומית טען כי מחירי הבסיס שבטבלה המופקדת, הן במצב הנכנס והן במצב הוערכו בעודף, ולפיכך הופחתו כל הערכים ב-40% והיחסיות נשמרה.

- לפיכך הערכתי במצב הנכנס ערכי קרקע כדלקמן:

אזור מגורים	300.- ש"ח/מ"ר (כפול מקדם מושע 0.80)
אזור מסחר	480.- ש"ח/מ"ר (כפול מקדם מושע 0.80)
אזור שפ"פ	120.- ש"ח/מ"ר (כפול מקדם מושע 0.80)
שטח ללא תכנון	45.- ש"ח/מ"ר (כפול מקדם מושע 0.80)



- לפיכך הערכתי במצב החדש ערכי קרקע כדלקמן:

באזור מגורים א'	384.- ש"ח/מ"ר
באזור מסחרי	600.- ש"ח/מ"ר (כפול מקדם מושע 0.80)
באזור שפ"פ	96.- ש"ח/מ"ר
באזור קרקע חקלאית <sup>1</sup>	30.- ש"ח/מ"ר (כפול מקדם מושע 0.80)

המגרשים ביעוד שצ"פ הוצמדו למגרשי מגורים א' הגובלים בהם והוקצו לזכאים למגרשי המגורים א' לפי מקדם 4 מ"ר קרקע שפ"פ במקום 1 מ"ר קרקע מגורים א'.



<sup>1</sup> מעט פחות מאשר במצב הנכנס בשל ביטול הפוטנציאל לשינוי יעוד.

## נחום פרמינגר

מנהדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד.4528



### 11. טבלת הקצאה ואיזון:

רצ"ב טבלת איזון והקצאה אשר בוצעה לפי הנאמר לעיל (סה"כ 20 עמ').

### 12. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין 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 תשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) תשכ"ו – תקנות התכנון והבניה 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית שליד מועצת השמאים.

ולראיה באתי על החתום,

נחום פרמינגר

181

15.8.2019

שם שמאי המקרקעין

חתימת השמאי

מספר רישיון

תאריך

