

M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

TELFAX
Mobile

04-6355005
050-4416154

זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

דואר אלקטרוני

טלפקס
נייד

תאריך 27.04.2020

מספרנו 20413/56



לכבוד:

אברהים מחאמיד

א.ג.נ.

הנדון : נספח עקרונות השומה לטבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת

מס' 354-0830448 , אום אל פחם .



מטרת השומה : 1-

נתבקשתי על ידי אברהים מחאמיד לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 354-0830448 לאיחוד וחלוקה בחלקה 56 בגוש 20413 באום אל פחם , התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם חוק התכנון והבנייה – התשכ"ה – 1965 , תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) , התשס"ט – 2009 והעדכון משנת 2013 .



הטבלאות נערכו בהתאם ל:

1. חוק התכנון והבניה , התשכ"ה – 1965 , בהתאם לסעיף 122 לחוק
2. תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) , התשס"ט – 2009 , 2013.
3. התחשבות בתקן 15 לתקינה השמאית .



M.ZAHALKA
Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

TELFAX
Mobile

04-6355005
050-4416154

דואר אלקטרוני

טלפקס
נייד

2- התאריך הקובע לשומה :

התאריך הקובע לשומה הנו יום עריכת השומה .



3- תאריך הביקור בנכס :

הביקור בחלקות הנכללות בתחום התכנית והסביבה נערך בתאריך 10/1/2020 .

לצורך עריכת הטבלאות נמסרו לידי :

1. התכנית – מצב מאושר ומצב מוצע .
2. נסחי רישום .
3. טבלאות שטחים של מצב מאושר ומצב מוצע .



4- זיהוי הנכסים והחלקות הנכללות בתחום התכנית :

הנכס והחלקה הנכללים בתחום האיחוד וחלוקה הנם כדלקמן :

20413	גוש
56	חלקה
6,300 מ"ר	שטח התכנית במ"ר
א.א.פחם	ישוב
מרכז א.א.פחם	מקום



5- תיאור הנכס והסביבה :

תיאור הסביבה :

האזור הנו החלק הצפוני של הישוב אוס אל פחם בסביבת דרך מס' 7 בישוב .

אזור שמאופיין כאזור של מבני מגורים .



M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

TELFAX

04-6355005

Mobile

050-4416154

זחאלקה מוחסן

שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

דואר אלקטרוני

טלפקס

נייד

הסביבה הררית עם שיפועים מכיוון צפון מזרח לכיוון דרום מערב .

תרשים לסביבה



תיאור הנכסים והחלקות :

החלק נשוא השומה הנה חלקה 56 בגוש 20413 שטח 6,300 מ"ר ברוטו .

החלקה בעלת צורה לא רגולרית .

לחלקה גישה מדרך מס' 7 בדרך שנפרצה בשטחים פרטיים , הגישה בעלת שיפוע גדול לאור הפרשי הגבהים מדרך מס' 7 , הגישה ברוחב קטן וצרה .

M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

TELFAX

04-6355005

Mobile

050-4416154

זחאלקה מוחסן

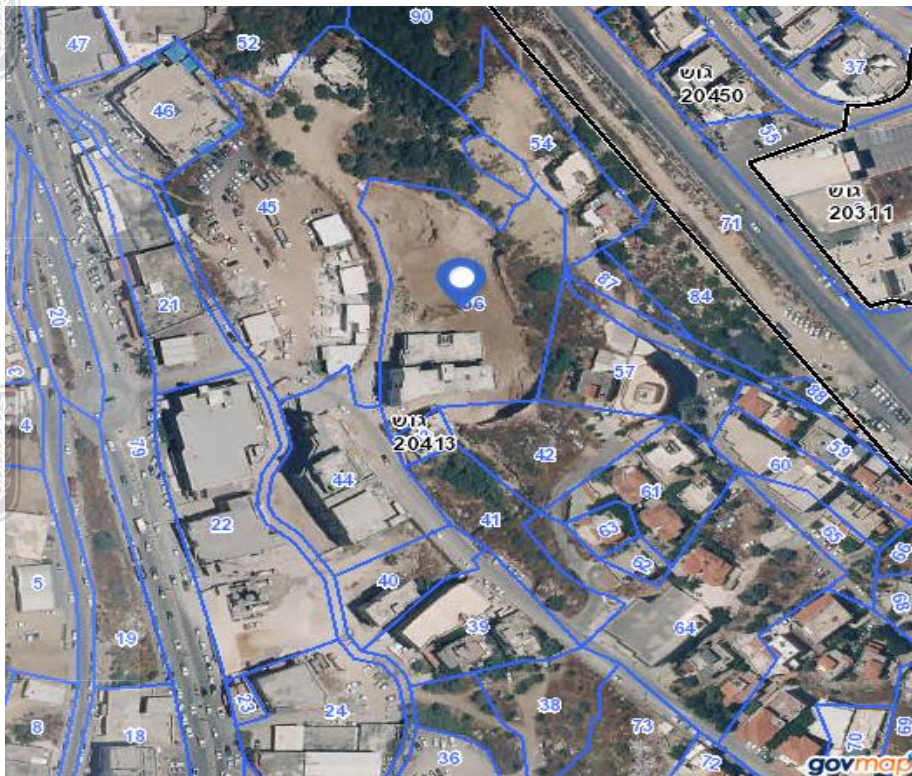
שמי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר - קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

דואר אלקטרוני

טלפקס
נייד

החלקה בעלת טופוגרפיה הררית עם שיפועים תלולים מכיוון צפון מזרח לכיוון דרום מערב, קיים הפרש גבהים גדול בין דרך מס' 7 לחלקה ולחלקות הדרומיות לחלקה.

תרשים לחלקה



M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara

30075 P.O.B 474

E_mail

TELFAX

Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com

zahalkamohsen@gmail.com

04-6355005

050-4416154

זחאלקה מוחסן

שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות

כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

דואר אלקטרוני

טלפקס

נייד

המצב התכנוני:

-6

תכנית ענ/251/במ :

תכנית בנין ערים מאושרת ענ/251, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 11/1/1998 בי"פ מס' 4606.
הפירוט התכנוני ליעוד מגורים א' כדלקמן :

שטח המגרש:	500 מ"ר מינימאלי
מספר קומות:	2 קומות מע קומת עמודים מפולשת
תכנית קרקע מרבית:	40%
סה"כ אחוז בנייה:	60%
מס' יח"ד:	2 יח"ד
בנייני עזר :	25 מ"ר ליח"ד בגובה 2.2 מטר .

מטרת התכנית :

שינוי יעוד של קרקע חקלאית וקביעת הוראות תכנון מפורטות ליעודים הבאים:
דרכים, שבילים, שטחי ציבור פתוחים, שטחי ספורט, מבני ציבור וחינוך, מנהל
אזרחי-עירוני, מוסד רפואי / סיעודי, מגורים, מרכז מסחרי שכונתי המשולב במגורים,
מסחר, מלאכה.
הסדרת היתרים לבניה הקיימת, למעט בקרקע חקלאית.

תכנית מוצעת 354-0830448:

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מס' 354-0830448, בשטח 6300 מ"ר.

טבלת שטחים בתכנית – מצב מאושר :

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,156.69	18.33
מגורים א'	4,628.98	73.34
שביל	525.92	8.33
סה"כ	6,311.59	100

טבלת שטחים בתכנית – מצב מוצע :

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,156.69	18.33
מגורים א'	4,628.98	73.34
שביל	525.92	8.33
סה"כ	6,311.59	100

M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר - קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

TELFAX

04-6355005

Mobile

050-4416154

דואר אלקטרוני

טלפקס
נייד

התכנית שינתה בהוראות התכנית המאושרת ענ/251/במ כפי שמצוין במטרת
התכנית ועיקרי הוראות התכנית .

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מגל הכניסה הקובעת	מיתחת לכניסה הקובעת				צידו - ימני	צידו - שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	100	(1) 945	60%	(2) 40	4	12	3	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים א'	101	(1) 929	60%	(2) 40	4	12	3	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים א'	102	(1) 1218	60%	(2) 40	5	12	3	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים א'	103	(1) 1537	80%	(2) 40	8	12	4	(3)	(3)	(3)	(4)

מטרת התכנית :

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

עיקרי הוראות התכנית :

1. איחוד וחלוקה.
2. שינוי בקו בנין לפי מצב קיים.
3. שינוי גודל מגרש מינימלי.

תשריט התוכנית



M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara

30075 P.O.B 474

E_mail

TELFAX

Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

04-6355005

050-4416154



זחאלקה מוחסן

שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות

כפר - קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

דואר אלקטרוני

טלפקס

נייד

מצב הזכויות :

-7

ראה פירוט בעלויות בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון .

על החלקות רשומות ההערות הבאות :

גוש :	20413	חלקה :	56	שטח רשום :	6,300 מ"ר
תאריך ההערה	מהות ההערה			לטובת	על הבעלות
16/5/1999	הערה לפי סעיף 126			מוחמד עטיה אגבריה + סעיד יוסף אגבריה	עריפה מחמוד חאמד מחאג'נה
16/5/1999	הערה לפי סעיף 126			מוחמד עטיה אגבריה + סעיד יוסף אגבריה	מוסטפא סעיד ריאל
2/12/2013	הערה על הפקעת חלק מחלקה סע' 19 , פרסום ילקוט מס' 4949 מיום 10.1.01.			עיריית אום אלפחם	
24/9/2017	הערה לפי סעיף 11(א)12 לפקודת המסים (גביה)			מס שבח חדרה	מוסטפא סעיד ריאל
4/4/1973	הערה לפי זיקת הנאה חלקה כפופה בזכות מעבר ברוחב של 2מ' לאורך גבולה הצפון מזרחי וקטע מגבולה המזרחי			גוש 20413 חלקות -42,57 61,65-68	
4/4/1973	הערה לפי זיקת הנאה חלקה כפופה בזכות מעבר של 2מ' בגוש זה לאורך קטע מגבולה המערבי			גוש 20413 חלקות -38 41,43,62- 64,69-76	



M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara

30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן

שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות

כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com

zahalkamohsen@gmail.com

דואר אלקטרוני

TELFAX

04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד

תאריך ההערה	מהות ההערה	לטובת	על הבעלות
4/4/1973	הערה לפי זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' בגוש זה לאורך גבולה הדרומי	גוש 20413 חלקה 21	
4/4/1973	הערה לפי זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך קטע מגבולה המערבי	גוש 20413 חלקה 45	
4/4/1973	הערה לפי זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות ברוחב של 2 מ' בגוש זה לאורך גבולה הצפוני	גוש 20413 חלקה 44	

8- עקרונות, גורמים ושיקולים:

1. מיקום החלקות, צורתן וגודלן.
2. המצב התכנוני של החלקות על פי המתואר בפרק המצב התכנוני.
3. קביעת השווי בשני המצבים בהסתמך על עסקאות השוואה תוך הפעלת מקדמי התאמה.
4. ההיצע והביקוש לקרקע סביבת הנכס לקרקע ביעוד מגורים.
5. נלקח בחשבון מצב הבעלויות והקצאת המגרשים לבעלים והמחזיקים.
6. הטבלאות נערכו בהתאם לטבלאות המצורפות לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט, 2009 לפי התיקון משנת 2013.



M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara

30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן

שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות

כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com

zahalkamohsen@gmail.com

TELFAX

04-6355005

Mobile

050-4416154

דואר אלקטרוני

טלפקס

נייד

7. השווי נקלח בחשבון לקרקע ריקה ופנויה ללא התייחסות לבינוי הקיים על המגרשים לאור העובדה כי הבניה הקיימת לא תהווה שינוי מאחר והיא נשמרת בשני המצבים.

8. בקביעת השווי נלקחו בחשבון בין היתר עסקאות בסביבת הנכס ונבדק סקר שוק לשווי מ"ר באזור ובישוב.

9. נלקח בחשבון שווי במצב נכנס השווי של קרקע ביעוד מגורים.

9- עסקאות :

בהתאם לעסקאות בסביבת הנכס ובעיר אום אל פחם נרשמו הנתונים הבאים :

תאריך	גוש	חלקה	שטח מועבר	שווי מכירה	שווי למ"ר
13/01/13	20430	21	2,000	1,000,001	500 ₪
05/04/14	20410	32	1,154	519,300	450 ₪
15/09/13	20413	3	240	108,000	450 ₪
09/03/13	20430	11	500	225,000	450 ₪
25/02/14	20311	31	306	153,334	501 ₪
16/02/14	20311	1	597	350,000	586 ₪
26/08/14	20430	6	601	300,502	500 ₪
22/06/14	20430	2	650	325,000	500 ₪
04/09/14	20430	6	250	125,001	500 ₪
01/02/15	20452	122	514	280,000	545 ₪
22/05/15	20312	27	274	119,000	434 ₪
20/01/16	20311	1	392	180,000	459 ₪
27/01/16	20311	1	800	500,000	625 ₪
12/06/16	20430	18	327	150,000	459 ₪



M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

TELFAX

04-6355005

Mobile

050-4416154

זחאלקה מוחסן

שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

דואר אלקטרוני

טלפקס
נייד

לאור כך ניתן לייחס שווי של מ"ר ביעוד מגורים בנכסים בסביבות ה- 700 ₪
למ"ר אשר מגלם גם את השווי ואת זכויות הבניה .
שווי מ"ר מתוגבר זכויות בניה בשיעור 20% (מגרש 103) ותוספת יח"ד נקבע
על 850 ₪ למ"ר .



10- טבלאות ההקצאה והאיזון :

להלן טבלאות ההקצאה והאיזון על פי האמור לעיל (אשר מצורפות בסוף השומה).

הנני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וחוות דעתי נערכה
על סמך ידיעותיי וניסיוני המקצועי .
ולראייה באתי על החתום ,



מצב נכנס					מצב יוצא										איזון													
מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלק נכלל בתכנית	שטח ביעוד	שם הבעל	שם החוכר הרשום	שעבודים/הערות לבעלים	מס' זהות או מס' תאגיד	חלקים בבעלות או בזכויות	יעוד החלקה / מגרש	חלקים בבעלות או בזכויות	שווי החלקה/ מגרש	שווי מ"ר	שווי יחסי באחוזים	החלק היחסי	מגרש מס'	שטח המגרש	יעוד המגרש	שטח החלק בבעלות במגרש	החלק היחסי בבעלות במגרש	שווי מ"ר	שווי החלק	שווי היחסי	הפרש בין יוצא לנכנס באחוזים	לשלם	לקבל	
1	20413	56	6,300	6,300	4,629	רשות הפיתוח				409/967	מגורים	42.296%	1,958	700	1,370,510	42.296%	42.296%	103	1,536.0	מגורים	1,536.0	100.000%	850	1,305,600	37.618%	-4.678%	0	162,359
2	20413	56	6,300	6,300	4,629	רשא חביב כרכבי			2037153	2/967	מגורים	0.207%	700	700	6,702	0.207%	0.207%	-	-	מגורים	-	0.000%	700	0	0.000%	-0.207%	0	7,178
3	20413	56	6,300	6,300	4,629	עריפה מחמוד חאמד מחאגינה			212006	161/3868	מגורים	4.162%	193	700	134,873	4.162%	4.162%	102	1,219.0	מגורים	1,219.0	8.465%	700	72,231	2.081%	0.000%	0	0
4	20413	56	6,300	6,300	4,629	מוסטפא סעיד ריאל			2122072	4347/371328	מגורים	1.171%	54	700	37,933	1.171%	1.171%	102	1,219.0	מגורים	1,219.0	2.381%	700	20,315	0.585%	0.000%	0	0
5	20413	56	6,300	6,300	4,629	מוחמד עטיה חסן אנבאריה			2121552	34615/247552	מגורים	13.983%	647	700	453,089	13.983%	13.983%	101	929.0	מגורים	929.0	85.769%	700	557,753	16.070%	2.087%	72,448	0
6	20413	56	6,300	6,300	4,629	אנבאריה מוחמד סעיד			28295202	48439/495104	מגורים	9.784%	453	700	317,018	9.784%	9.784%	102	1,219.0	מגורים	1,219.0	44.577%	700	380,377	10.960%	1.176%	40,817	0
7	20413	56	6,300	6,300	4,629	אנבריה עבד אל-גיבאר סעיד			34783191	48439/495104	מגורים	9.784%	453	700	317,018	9.784%	9.784%			מגורים		44.577%	700	380,377	10.960%	1.176%	40,817	0
8	20413	56	6,300	6,300	4,629	מחאמיד סווא			32883746	425/6300	מגורים	6.746%	312	700	218,592	6.746%	6.746%	100	945.0	מגורים	945.0	36.241%	700	239,735	6.907%	0.161%	5,601	0
9	20413	56	6,300	6,300	4,629	מחאמיד אברהים			52403029	28921/243684	מגורים	11.868%	549	700	384,567	11.868%	11.868%	100	945.0	מגורים	945.0	63.759%	700	421,765	12.152%	0.284%	9,854	0
סה"כ													4,629		3,240,300	100.000%	100.000%		4,629					100.000%		169,537	169,537	
10	20413	56			585	עירית אום אלפחם					דרך מאושרת						200	585	דרך מאושרת									
11	20413	56			565	עירית אום אלפחם					דרך מאושרת						201	565	דרך מאושרת									
12	20413	56			521	עירית אום אלפחם					שביל						203	521	שביל									
סה"כ ציבורי					1,671													1,671										
סה"כ תכנית					6,300													6,300										

שם השמאי :
תאריך : 27.4.2020
מספר רשיון : 1426

חתימה:

