

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

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

זחאלקה מוחסן

הוועדה המחוזית לחלוקת בנכס

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

לאשר את התוכנית

16/08/2023 דואר אלקטרוני

טלפקס
נייד הוועדה המחוזית

תאריך

תאריך 19.07.2023

מספרנו 20398/4



לכבוד

אדר' מוחמד תופיק מחאמיד.

הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתוכנית מס' 354-0750828 מאדמות זלפה.



מטרת השומה:

נתבקשתי על ידי אדר' מוחמד תופיק מחאמיד לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתוכנית מוצעת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה שמספרה 354-0750828. מטרת התוכנית הנה חלוקה חדשה בגוש 20398 חלקה 4.

התאריך הקובע לשומה:

התאריך הקובע לשומה הנו יום עריכת השומה.



תאריך הביקור בנכס:

בתאריך 19/02/2021, בתאריך 10/07/2021, בתאריך 11/11/2021 ובמהלך חודש 07/2023 נערכו ביקורים בנכס ע"י שמאי מקרקעין זחאלקה מוחסן. נמסרו לידי: עותק של התוכנית המוצעת, תקנון התוכנית המוצעת ונסח רישום.



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
TELFAX
Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
04-6355005
050-4416154

דואר אלקטרוני
טלפקס
נייד

רקע כללי:

התוכנית הינה שינוי יעוד קרקע והשלמת תכנון לחלקה 4.
 לפי התוכנית המאושרת חלקים קטנים מתוך החלקה נכללו בתחום יעוד מגורים ושטח נוסף נותר היעוד חקלאי דבר שמקשה על מימוש זכויות ויחידות בין הבעלים, עיון בתוכנית ג/121 אנו לומדים כי החלקה מצויה במובלעת תכנונית שגבולה המערבי גובל ביעוד מגורים ודרך מאושרת, כנ"ל גבולה הדרומי ואילו גבול הפיתוח הצפוני נחתם בשעתו כגבול תחום שיפוט ומרחב תכנון כאשר ידוע כי גבול זה הוא אינו גבול תכנוני אלא אדמיניסטרטיבי מנהלי בלבד.

זיהוי הנכס:

הנכס נשוא השומה הנו:

גוש: 20398

חלקה: 4

זכויות: זכויות בעלות נקבעו לפי נסח רישום.

שטח חלקה: 43,684 מ"ר.

שטח נכלל: שטח התוכנית 25,998 מ"ר.

מיקום: דרום מזרח.

ישוב: זלפה.

תיאור הנכס והסביבה:

הנכס ממוקם בכפר זלפה, כפר בצפון מזרח ואדי עארה הנכלל במעלה עירון.
 הכפר משתרע בצד המזרחי לכביש 65 הכניסה לכפר מצומת מגידו, הסביבה מאופיינת כסביבת מבני מגורים בנוסף לשטחים חקלאיים.
 בחלקה יש מספר בודד של מבני מגורים ועצי זיתים וחקלאות.
 בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי.
 הסביבה עם שיפועים קלים.

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
TELFAX
Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
04-6355005
050-4416154

דואר אלקטרוני
טלפקס
נייד



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
 TELFAX
 Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
 04-6355005
 050-4416154

דואר אלקטרוני
 טלפקס
 נייד

המצב התכנוני:

1 - תוכנית ג/400:

"תוכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 10/01/1963 בי"פ מס' 989.

התוכנית סמנה את החלקה ביעוד חקלאי מחוץ לשטח בנוי צפוף שבו מותר לבנות 36% או 180 מ"ר, הקטן מביניהם ובלבד שבמקרה שהקומות אינן חופפות זו את זו לא יעלה שטח המגרש המכוסה ע"י הבניין כולו על 36% משטח המגרש, גובה הבניה 2 קומות.

2 - תוכנית ענ/121:

מטרות התוכנית:

- א. הרחבת תחום הבניה בכפר זלפה מעבר למותחם בתוכנית הגלילית ג/519/א'- תחום בנייה כפר זלפה.
- ב. הסדרת השימוש בקרקעות בתחום התוכנית ע"י ייעוד שטחים לצורכי ציבור: דרכים, שבילים, שטחים פתוחים, מבני ציבור ושטחים למגורים, מסחר מלאכה ותעשייה זעירה, ספורט, שפ"פ וחקלאות.
- ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.
- ד. קביעת הוראות להסדרת מבנים קיימים שנבנו ללא היתר בתחום התוכנית.
- ה. לקבוע את התנאים למתן היתר לבנייה בתחום התוכנית.

טבלת זכויות והוראות בניה:

5. טבלת זכויות והגבלות בניה															
אזור חזית מועצה	מרווחים					היתר לקומות עמודים		גובה מבנה		שטח בניה מרבי			חובת תכנית טרומית		
	בין מבנים	אזורי	צדו	קומת א' כמבני בתעשייה	מ.א.	מסחרית	מפלעות	גובה מבנה מרבי	קומות	שטח מרבי	שטח שירות מרבי	הכנסת מקרקע מרבי	צפמרת יחסית מרבי	גודל מועד מועד מועד	גודל מועד מועד מועד
אזורים															
אזור מגורים א	16.0	6.0	4.0	3.0	3.0	H=4.50	+	8.0	2	20	60	40	4	250	500
אזור מגורים ב' מג'	16.0	4.0	3.0	3.0	4.0	-	+	12.0	3	30	80	40	6	250	500
אזור מגורים ב' מסחר						+	-				50		+ 4		
אזור מגורים ומסחר	18.0	6.0	4.0	4.0	5.0	-	+	14.0	4	30	150	50	10	300	700
מסחר						4.75	-			50	170	70			
אזור מלאכה מסחר ומגורים															
היתר מסחרית כאזור מגורים	16.0		4.0	4.0	5.0	4.5	--	9.0-א-12.0-ב	3	30	80	50			
אזור לבנייה ציבור חינוך	22.0	8.0	5.0	5.0	5.0			14.0	4	50	100	40		עפ"י הנהיית משרדיות	+
אזור ציבורי פתוח															
אזור בית עלמין															
אזור ספורט		8.0	5.0	5.0	5.0			10.0	2	15					+
דרך רשומה / מאושרת															
דרך מוצעת / להרחבה															
דרך משולבת															
שביל מוצע / קיים															
אזור חקלאי															

הערה: רשאית הועדת המקומית להגביל בניה שיימת החורגת מהוראות והגבלות אלה.
 * שטח שירות מרבי הינו אחוזים משטח עיקרי מרבי. ** זכויות המגורים והמפלעות שחייטו כזכויות באזור בו נמצא המועד.
 *** הוראות תוכנית הבניה באזור לבנייה ציבורי אי יחולו על השטח לפני ציבור מס' 921 שבדומם היחשוב. מען היתר בניה בשטח זה תחייב כמפ"י להוראות והגבלות כפי ששרטטו בסעיף 3.8.2.1.
 ראה הוראה סעיף 3.16 מבנים קיימים

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
 TELFAX
 Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
 04-6355005
 050-4416154

דואר אלקטרוני
 טלפקס
 נייד

תוכנית מוצעת 354-0750828:

- 3

התוכנית המוצעת היא תוכנית לשינוי יעוד מחקלאי למגורים בצפון זלפה.



מטרת התוכנית היא:

הרחבת שטח מגורים בצפון זלפה והסדרת מבני מגורים קיימים.

התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים. מכוח התוכנית ניתן להוציא היתרים או הרשאות. עיקרי הוראות התוכנית:

1. רה תכנון של תחום מאושר לבניה בתחום חלקה 4 בגוש 20398 ושינוי יעוד מחקלאי למגורים על מנת להרחיב שטח מגורים ולהסדיר בניה קיימת למגורים.

2. קביעת זכויות והוראות בניה לתחום הבניה החדש.

מצב מוצע לפי התוכנית:

אחוז (%)	מ"ר	יעוד
7.09	1,844.26	דרך מאושרת
7.24	1,881.42	דרך מוצעת
0.41	106.61	מבנים ומוסדות ציבור
67.01	17,420.82	מגורים א'
13.49	3,507.01	מגורים ומסחר
1.18	306.5	שביל
3.59	932.15	שטח ציבורי פתוח
100	25,998.77	סה"כ



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
 TELFAX
 Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
 04-6355005
 050-4416154

דואר אלקטרוני
 טלפקס
 נייד

4 - תשריט חלוקה:

מבדיקה מול הוועדה המקומית עולה כי קיים תשריט חלוקה תכנוני אשר הוכן עבור הבעלים ע"י המודד זיתאווי עדנאן חסן (מ.ר 914) מתאריך 22/01/2011.

התשריט לא נרשם בטאבו, ועל כן לא מהווה חלק מהמצב המשפטי המאושר.



5 - היתרים:

5.1 -

מס' בקשה:		20110086	
גוש	חלקה	מגרש	תוכנית חלה במקום
20398	4	4/3	ען-121
שם מבקש			
ג'בארין מוחמד סעיד			
מהות בקשה			
הקמת שתי יחידות מעל קומת עמודים מפולשת + אישור תשריט חלוקה			
טבלת שטחים			
עיקרי מגורים	מקלט	קומת עמודים מפולשת	
401.08	24	226.24	



5.2 -

מס' בקשה:		20110135	
גוש	חלקה	מגרש	תוכנית חלה במקום
20398	4	4/7	ג/400
שם מבקש			
מחאמיד מוחמד			
מהות בקשה			
הקמת דיר צאן ללא מכון חליבה			
טבלת שטחים			
סככת גידול	מתבן	מ. עזר	
514	172	30	



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

- 5.3

		20140755	מס' בקשה:
תוכנית חלה במקום	מגרש	חלקה	גוש
ען-121	4/2/2	4	20398
			שם מבקש
מחאמיד ג'ובראן			
			מהות בקשה
הקמת בית חד משפחתי בשתי קומות			
			טבלת שטחים
		מקלט	עיקרי מגורים
		12	178.19

- 5.4

		20150069	מס' בקשה:
תוכנית חלה במקום	מגרש	חלקה	גוש
ען-121	4/2/1	4	20398
			שם מבקש
מחאמיד כרים			
			מהות בקשה
הקמת יחידת דיור			
			טבלת שטחים
	מבואות	מקלט	עיקרי מגורים
	13.36	12	174.79

- 5.5

		20150081	מס' בקשה:
תוכנית חלה במקום	מגרש	חלקה	גוש
ען-121	4/3	4	20398
			שם מבקש
מחאמיד מוחמד אבראהים			
			מהות בקשה
הקמת יחידת דיור			
			טבלת שטחים
		מקלט	127.55
		12	174.79

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
 TELFAX
 Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
 04-6355005
 050-4416154

דואר אלקטרוני
 טלפקס
 נייד



		20160732	מס' בקשה:	- 5.6
תוכנית חלה במקום	מגרש	חלקה	גוש	
ען-121	4/1/1	4	20398	
			שם מבקש	
מחאמיד עלי				
מהות בקשה				
רישוי מבנה מגורים קיים בשתי קומות ועליית גג				
טבלת שטחים				
אחסנה	מבואות	מקלט	עיקרי מגורים	
29.59	18.25	12	210.05	

המצב המשפטי:

הבעלות בחלקים הנכללים בתוכנית הנם בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר מתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה שהופק באמצעות האינטרנט מתאריך 12/05/2022.

לפי נסח הטאבו נרשמו ההערות הבאות:

גוש 20398 חלקה 4:

- 1- הערה בדבר אתר עתיקות מיום 13/05/1992, ילקוט פרסומים 3915 עמ' 3563.
- 2- הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים מתאריך 19/04/2005 לטובת מס שבח חיפה על הבעלות של מוחמד מוצטפא מסעוד מחאמיד.
- 3- הערה בדבר אתר עתיקות מיום 09/07/2006, ילקוט פרסומים 5529 עמ' 3252.
- 4- הערת על הפקעה לפי סעי' 5 ו- 7 מתאריך 28/11/2007, ילקוט פרסומים 5737, עמ' 502-504.
- 5- הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים מתאריך 02/02/2010 לטובת מס שבח חיפה על הבעלות של מוחמד מוצטפא מסעוד מחאמיד.
- 6- הערת אזהרה לפי סעי' 126 מתאריך 15/07/2010 לטובת מוחמד סעיד ג'בארין על הבעלות של מוחמד מוצטפא מסעוד מחאמיד.



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

גורמים ושיקולים:

בעת עריכת השומה נלקחו בחשבון בין היתר השיקולים והגורמים כדלקמן:

1. החלוקה נערכה בהתאם לסעיף 122 לחוק התכנון והבניה, בהתאם לתקנות

התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) – התשס"ט 2009 והתיקון 2013, ולתקן 15 לתקינה השמאית.

2. בסיס החלוקה הנו ע"פ פס"ד איראני אשר מתייחס לשווי היחסי ולא השטח

היחסי, תוך שמירה על השווי במצב נכנס ובמצב יוצא, כאשר לא קיים שווי יחסי אחד אז יופעלו תשלומי איזון בין הבעלים.

3. מיקום התוכנית, החלקה, צורתה ושטחה.

4. שווי קרקע בסביבת הנכס בייעוד מגורים א' וחקלאי.

5. התחשבות בייעוד החלקה שהנו מגורים א', מגורים ומסחר בנוסף לשטח חקלאי.

6. השווי ל "מצב נכנס" הנו שווי זכות הבעלות על פי הרישום ושמירה על השווי היחסי בשני המצבים בטבלאות ההקצאה.

7. השווי של הקרקע מתייחס לקרקע ריקה ופנויה ללא התייחסות למבנים ולמחבורים שמעליה (לאור תרומת השווי בשני המצבים).

8. חלק מיוזמי התוכנית הם בעלי סככה שמשמת כמתבן ומסומנת להריסה, התכנון המוצע משקף את רצונם.

9. הבינוי נותר בידי בעליו, מבנים שסומנו להריסה הינם מבנים ללא היתר או חלקים שחורגים מההיתרים.

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
 TELFAX
 Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
 04-6355005
 050-4416154

דואר אלקטרוני
 טלפקס
 נייד

10. מטרת התוכנית אשר מפורטת בפרק הראשון.

11. המקור לשטחים הינו עורך התוכנית.

12. הופעל מקדם מושע 93% במגרש מס' 104.



להלן עסקאות מאתר מידע נדלן ביעוד חקלאי בישוב זלפה:

תאריך	גוש	חלקה	שטח מועבר	שווי מכירה ב ש"ח	שווי למ"ר ב ש"ח	התאמה לזמן	שווי לאחר התאמה
15/01/2020	20400	52	140	35,000	250	1	250
22/01/2020	20398	20	896	250,000	279	1	279
12/04/2020	20400	25	193	48,000	249	1	249
12/04/2020	20400	25	135	50,000	370	1	370
28/06/2020	20400	5	450	135,000	300	1	300
10/07/2021	20400	52	350	100,000	285	1	285
					ממוצע		290

מניתוח עסקאות לעיל מתקבל שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי בממוצע 290 ש"ח ובקירוב 300 ש"ח במצב נכנס.

להלן עסקאות מאתר מידע נדלן ביעוד מגורים בישוב זלפה:

תאריך	גוש	חלקה	שטח מועבר	שווי מכירה	שווי למ"ר
29/12/2018	20400	53	400	160,000	400
20/10/2019	20398	20	1,000	800,000	800
26/12/2019	20400	25	500	230,398	461
13/01/2020	20400	3	368	200,000	543
10/01/2021	20400	3	184	100,000	543
30/03/2021	20400	3	184	100,000	543

לאחר הפעלת מקדמי התאמה למיקום, זמן, צפיפות בניה והפרשות מתקבל ששווי מ"ר מרובע מגורים נטו 650 ש"ח.



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
TELFAX
Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
04-6355005
050-4416154

דואר אלקטרוני
טלפקס
נייד

לאחר ניתוח זכויות הבניה וההפרש הגדול בין זכויות הבניה המאושרות למוצעות ליעוד מגורים ומסחר ותוך הפעלת מקדמי התאמה: צפיפות, מימוש, שוליות גבוהה מאוד בניה צמודת קרקע לעומת בניה רוויה הגעתי לכלל דעה להפעיל מקדם 1.6 ממגורים צמוד קרקע (60% עיקרי), ומתקבל שווי מ"ר מסחר ומגורים - 1040 ש"ח למ"ר למצב נכנס ויוצא. בשביל לחזק את שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים ומסחר, ומאחר שבישוב זלפה אין די עסקאות השוואה עם זכויות בניה כו גבוהות כמו המצב הנכנס ביעוד מגורים ומסחר, ביצענו בדיקה למגרשים באום אל-פחם עם פרמטרים דומים, להלן עסקאות מאתר מידע נדלן של רשות המיסים שווי לקרקע ביעוד מגורים ומסחר בישוב אום אל-פחם:

שווי למ"ר מתואם	מקדם זמן	שווי למ"ר	שווי מכירה	שטח מועבר	חלקה	גוש	תאריך
1,312	1.09	1,203	497,042	413	89	20432	26/05/2019
1,266	1.12	1,130	850,000	752	63	20456	13/12/2018
1,680	1.12	1,500	720,000	480	6	20342	25/12/2018
1,814	1.06	1,711	1,521,200	889	16	20413	13/07/2020
1,340	1.03	1,301	450,000	346	58	20432	13/01/2021

מניתוח עסקאות לעיל עולה כי שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים ומסחר כ- 1,485 ש"ח למ"ר קרקע.

תוך הפעלת מקדם מיקום זלפה לעומת אום אל-פחם ושאר המאפיינים של 70% מגיעים לשווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים ומסחר כ- 1,040 ש"ח בישוב זלפה.



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
 TELFAX
 Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
 04-6355005
 050-4416154

דואר אלקטרוני
 טלפקס
 נייד

במצב החדש מוצעות 70% עיקרי, 20% שירות, שווי מ"ר מגורים במצב החדש לאחר שקלול נתונים מגיעים ל 750 ₪ למ"ר קרקע ביעוד מגורים.



650	שווי מ"ר קרקע
1000	שטח
650000	שווי דונם

שטח אק'	מקדם	שטח	אחוז	רכיב
600	1	600	0.6	עיקרי
100	0.5	200	0.2	שירות
700				
928.57				שווי מ"ר מבונה אק'



שטח אק'	מקדם	שטח	אחוז	רכיב
700	1	700	0.7	עיקרי
100	0.5	200	0.2	שירות
800				סה"כ שטח אק'
928.57				שווי מ"ר מבונה
742857				שווי קרקע
1000				שטח
742				שווי מ"ר קרקע
750				שווי מ"ר קרקע במעוגל

במצב החדש מוצעות 75% עיקרי, 20% שירות, שווי מ"ר מגורים במצב החדש לאחר שקלול נתונים מגיעים ל 800 ₪ למ"ר קרקע ביעוד מגורים.



שטח אק'	מקדם	שטח	אחוז	רכיב
750	1	750	0.75	עיקרי
100	0.5	200	0.2	שירות
850				סה"כ שטח אק'
928.57				שווי מ"ר מבונה
789285				שווי קרקע
1000				שטח
789				שווי מ"ר קרקע
800				שווי מ"ר קרקע במעוגל



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
 TELFAX
 Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
 04-6355005
 050-4416154

דואר אלקטרוני
 טלפקס
 נייד

במצב החדש מוצעות 90% עיקרי, 20% שירות, שווי מ"ר מגורים במצב החדש לאחר שקלול נתונים מגיעים ל 950 ₪ למ"ר קרקע ביעוד מגורים.



שטח אק'	מקדם	שטח	אחוז	רכיב
900	1	900	0.9	עיקרי
100	0.5	200	0.2	שירות
1000				סה"כ שטח אק'
928.57				שווי מ"ר מבונה
928571				שווי קרקע
1000				שטח
929				שווי מ"ר קרקע
950				שווי מ"ר קרקע במעוגל



שטח אק'	מקדם	שטח	אחוז	רכיב
930	1	930	0.93	עיקרי
100	0.5	200	0.2	שירות
1030				סה"כ שטח אק'
928.57				שווי מ"ר מבונה
956429				שווי קרקע
956				שווי מ"ר קרקע
960				שווי מ"ר קרקע במעוגל

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,








תאריך: 19.07.2023

Main data table with columns for 'איזון', 'מצב יוצא', 'מצב נכנס', and 'סה"כ'. It includes details for various units, including area, volume, and classification.



שם השמאי: מוחסן זחאלקה
תאריך: 19.07.2023
רשיון מס': 1425
חתימה:

Table with 2 columns: 'הערה מס', 'תיאור ההערה'. Contains 6 numbered notes regarding the planning and construction regulations.

