

מוחמד עאלם,

כלכלן ושמאי מקרקעין

זאהי אבו ריא,

שמאי רכוש / אלמנטרי

שמאי חקלאי

22 בפברואר 2021

מספרנו: 1033-2020



לכבוד:

מר עבד אלחפיז אבו ליל

אדריכל ומתכנן ערים

עין מאהל

א.נ.

נספח ללוח הקצאות וטבלאות איזון לתכנית מפורטת

תכנית מס' 257-0899526

גוש 16938, חלקה 6

חלוקה ללא הסכמת בעלים ושינוי בהוראות בניה

כפר עין מאהל



עמוד 1 מתוך 11

ת.ד. 1476 מיקום כפר מנדא, טל. 04-6080217 פקס. 04-6562014

e-mail – atefalem@012.net.il



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel



תוכן העניינים

מס' עמוד

נושא

3	.....	1. מזמין הערכה
3	.....	2. מטרת הערכה
3	.....	3. פרטי המקרקעין
3	.....	4. מועד קובע
3	.....	5. מועד ביקור בנכס
3	.....	6. נשוא השומה
3-5	.....	7. תיאור הנכס והסביבה
6	.....	8. מצב משפטי – זכויות קניין
7	.....	9. מצב תכנוני – זכויות תכנון
8	.....	10. עקרונות גורמים ושיקולים המשפעים על השווי
8-9	.....	11. ערכי שווי בתחום התכנית
10	.....	12. הצהרה



לבקשתך, הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון. ביקרתי במקום, ערכתי סקר נתוני שוק ולהלן חוות דעתי.

1. מטרת חוות הדעת:

טבלה זאת נעשתה לפי בקשת המזמין, אדריכל ומתכנן ערים עבד אלחפז אבו ליל (להלן: "המזמין"), ותחת הנחת עבודה כי הזכויות במקרקעין הינן זכויות מלאות, הנקיות מכל חוב, שעבוד ו/או חבות לצד ג'.

2. מטרת טבלת הקצאה ואיזון:



טבלת הקצאה ואיזון למקרקעין שבתחום הקו החול, נערכה לתכנית מפורטת הכוללת חלוקה ללא הסכמת הבעלים מס' 257-0899526 כהגדרתם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג-2013, וכן בהתאם לתקן מס' 15.0 לתקינה השמאית של מועצת שמאי המקרקעין – פירוט מזערי נדרש ב"טבלת הקצאה ואיזון" הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

בדברי הסבר לתכנית נרשם:

תכנית זו מציעה חלוקה ללא הסכמה ומציעה שינוי בקווי בניין ובגודל מגרש מינימאלי ובהוראות בניה. בנוסף התכנית מציעה דרך במקום זכות הנאה לרכב, ונוסף אחוזי בניה לכל מגרש לפי יחס האחוז שהופקע לטובת דרך מוצעת.



3. מטרת התכנית:

חלוקה ללא הסכמת בעלים.

4. המועד קובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה ואיזון הינו יום עריכתה.

5. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום נערך ביום 06/08/2020 על ידי הח"מ.

6. פרטי המקרקעין:



מס' גוש	מספרי חלקות בשלמותן	שטח תכנית
16938	6	4,102 מ"ר

7. תיאור הנכס והסביבה:

המקרקעין עליהם חלה תכנית מס' 257-0899526, ממוקמים בחלק הצפון מזרחי של הכפר עין מאהל. חלקה מס' 6 בגוש 16938 בשטח רשום של 4,102 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית נטועה עצי זית, בחלק המערבי קיים שטח ציבורי פתוח. החלקה אינה מבונה. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בני 2-4 קומות, בניה חדשה יחסית. פיתוח סביבתי חלקי.



עמוד 3 מתוך 11

ת.ד. 1476 מיקום כפר מנדא, טל. 04-6080217 פקס. 04-6562014

e-mail – atefalem@012.net.il



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel





8. מפת איתור הנכס :

להלן מיקום המקרקעין על רקע תצ"א מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP :



9. מידע תכנוני :

9.1 תכנית מספר ג/7609 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשימות בתאריך 11/08/1996, י.פ. מספר 4435.

מטרת התוכנית :

- לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של ייעודי שטחים בתחום הישוב.
- להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.
- להתאים את מערכת הדרכים בהתאם ובהתחשב במצב השטח.
- קביעת הנחיות ברורות לגבי רישוי מבנים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים.

החלקה מסווגת בייעוד מגורים א', דרך ושטח ציבורי פתוח.

רשימת התכליות המותרות באזור "מגורים א'":

- בתי מגורים.
- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- גני ילדים, פעוטונים.
- חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי.
- חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים :
 - יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.
 - הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3 מ'.
 - עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למטע משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.



עמוד 4 מתוך 11

ת.ד. 1476 מיקום כפר מנדא, טל. 04-6080217 פקס. 04-6562014

e-mail – atefalem@012.net.il



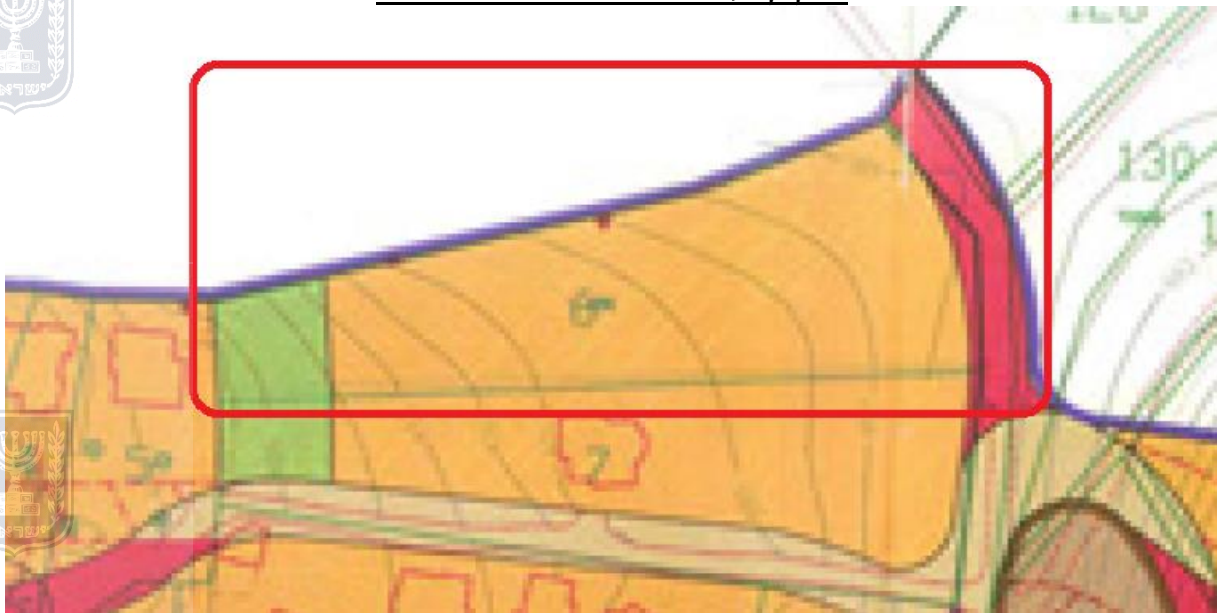
לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel



טבלת זכויות והוראות בניה:

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר ***	קווי בניה			אחוזי בניה			מקסימלי			גובה בנין מקסימלי		צפיפות נטו מספר יח"ד למגרש	מס' יח"ד לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס כניסה	מפלס או	מחלת או	שימוש שטחי שרות עיקרי	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	במטרים		
מגורים 'א	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר ורא סעיף 11 בתקנון	3 או 0 בד 3 או אחד ללא פחתים וללא קבלת תגובת השכן כמפורט בסעיף 10 הגדול מבניהם	3 או לפי תשריט	*126%	*42%		36%	6%	42%	168%	4	12 מ' + 2.5 מ' לעלית גג. עמודים או סה"כ 3 קומ. 14.5 מ' מעל לבית עם גג עמודים רעפים	*4	*8

להלן קטע מתשריט התכנית מס ג/7609:



עמוד 5 מתוך 11

ת.ד. 1476 מיקום כפר מנדא, טל. 04-6080217 פקס. 04-6562014

e-mail – atefalem@012.net.il

לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel



מטרת התוכנית :

- חלוקה ללא ההסכמה, והרחבת דרך גישה למגורים.

עיקרי הוראות התוכנית :

- חלוקה ללא הסכמה.
- שינוי בקווי בנין.
- שינוי בגודל מגרש מיינמאלי.
- הרחבת דרך.
- הגדלת תכסית קרקע.

ייעודי קרקע ושימושים באזור מגורים ב' :

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים. ד. חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי. ה. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים. ו. חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים: 1. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים. 2. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 3 מ'. 3. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.

טבלת זכויות והוראות בניה :**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי	שרות	עיקרי						שרות		
מגורים ב'	1	279	156	26		182	46	8	12 (1)	4	ציד-ימני (2)	ציד-שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)
מגורים ב'	2	584	156	26		182	46	8	12 (1)	4	ציד-ימני (2)	ציד-שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)
מגורים ב'	3	223	156	26		182	46	8	12 (1)	4	ציד-ימני (2)	ציד-שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)
מגורים ב'	4	589	156	26		182	46	8	12 (1)	4	ציד-ימני (2)	ציד-שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)
מגורים ב'	5	207	156	26		182	46	8	12 (1)	4	ציד-ימני (2)	ציד-שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)
מגורים ב'	6	596	156	26		182	46	8	12 (1)	4	ציד-ימני (2)	ציד-שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)
מגורים ב'	7	552	156	26		182	46	8	12 (1)	4	ציד-ימני (2)	ציד-שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)

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
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ועוד 2.5 מ' לעליית גג.

(2) לפי קו אדום מקוקו בתשריט.

עמוד 6 מתוך 11

ת.ד. 1476 מיקום כפר מנדא, טל. 04-6080217 פקס. 04-6562014

e-mail – atefalem@012.net.il
 לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
 Real Estate Appraisers Association in Israel


מצב משפטי – זכויות קניין:

עפ"י העתק נסח רישום שמתנהל בלשכת רישום נצרת מיום 15.12.2020, עולים הפרטים כדלקמן:

- חלקה מס' 6 בגוש 16938 בשטח רשום של 4,102 מ"ר.

בעלויות:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנס
6119/1984	25/11/1984	ירושה	ח'רייה תופיק ד'אהר	3 / 1728
			הערות: (ארה"ב)	
6653/1984	16/12/1984	ירושה	ח'רייה תופיק דאהר	1 / 1512
			הערות: (ארה"ב)	
6664/1984	17/12/1984	מכר	רשות הפתוח	35 / 192
6665/1984	17/12/1984	מכר	הימנותא בע"מ	12 / 384
199/1985	08/01/1985	מכר	רשות הפתוח	2 / 168
3825/1987/1	08/06/1987	מכר	הימנותא בע"מ	174 / 12096

עמוד 7 מתוך 11

ת.ד. 1476 מיקום כפר מנדא, טל. 04-6080217 פקס. 04-6562014

e-mail – atefalem@012.net.il

לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12535/1993/1	21/04/1993	מכר	הימנותא בע"מ		
החלק בנס					
29 / 1344					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7769/1999/1	15/06/1999	תיקון טעות סופר	עומר תופיק ד'אהר	ת.ז.	2102751
החלק בנס					
1 / 288					
הערות: שטר מקורי 6119/84					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7769/1999/1	15/06/1999	תיקון טעות סופר	עומר תופיק דאהר	ת.ז.	2102751
החלק בנס					
1 / 756					
הערות: שטר מקורי 6653/84					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12525/2007/1	05/07/2007	ירושא	אברהמים מרעי חסן אבו ליל	ת.ז.	020777181
החלק בנס					
1 / 3					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12525/2007/2	05/07/2007	ירושא על פי הסכם	אבו ליל איהאב	ת.ז.	058953076
החלק בנס					
779 / 4092					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12019/2009/1	02/06/2009	ירושא על פי הסכם	אבו ליל ראייף	ת.ז.	055837256
החלק בנס					
390 / 4092					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37551/2016/1	25/12/2016	מכר	יוסרא אבו ליל	ת.ז.	020782256
החלק בנס					
29 / 448					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15304/2020/3	06/04/2020	מכר ללא תמורה	אבו ליל מואפק	ת.ז.	057025934
החלק בנס					
65 / 1364					

הערות:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27004/2015/1	09/09/2015	הערת אזהרה סעיף 126	אבו ליל תאמר	ת.ז.	201173150
			אבו ליל סאמר	ת.ז.	200692556
החלק בנס					
					779 / 4092
הערות: בהתאם ליפ"כ					
על הבעלות של: אבו ליל איהאב					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6556/2016/1	01/03/2016	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים		
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 6975 מיום 27.01.15 עמוד 3097 שצ"פ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10296/2017/1	03/04/2017	הערת אזהרה סעיף 126	אבו ליל תייסיר	ת.ז.	058953324
החלק בנס					
					390 / 4092
הערות: בהתאם להסכם					
על הבעלות של: אבו ליל ראיף					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25407/2018/1	18/06/2018	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח נצרת		
סכום					
					32,198 ₪
הערות: מיום 25/04/2018					
על הבעלות של: אבו ליל ראיף					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19241/2019/1	04/04/2019	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה	הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים		

הערות:	תכנית מפורטת מס' 257-0540351 מיום 20.02.2018.
--------	---

10 עקרונות גורמים ושיקולים בשומה:

1. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה .
דרישה זו אין פירושה שהמגרש החדש חייב להיות בתחום המגרש המקורי או סמוך לו . פירוש כזה מסכל את כוונת המחוקק הדורש להגיע לפתרון אופטימאלי ככל שניתן (בג"צ 4914/91 – איראני נ. שר הפנים) .
2. יש לשמור על השווי היחסי, ז"א שווי של המגרש החדש ביחס לשווי סך כל המגרשים החדשים יהיה ככל האפשר כשווי מגרשו המקורי של הבעל ביחס לשווי סך כל המגרשים הישנים. האיזון היחסי שצריך להישמר הינו בשווי המגרש ולא בגודלו.
(בג"צ 4914/91 הנ"ל ו ת.א 100/91 ועדה מקומית חיפה נ. חברת החשמל).
3. בהעדר אפשרות לשמור על השווי היחסי יאוזנו הפערים בין הבעלים השונים בתשלומי איזון.
4. במלאכת האיזון אין להפריד בין שני ההליכים של איחוד וחלוקה ושינוי היעוד אלא יש לקחת בחשבון גם את עליית ערכם של המגרשים עקב שינוי היעוד (בג"צ 4914/91 – איראני נ. שר הפנים).
5. מחירי מקרקעין באזור מאתר רשות המיסים , הופעלו מקדמי התאמה לזמן , עליית מחיר .
6. צורת המגרשים .
7. ייעוד המקרקעין ודרכי הגישה אליהם , הן במצב הנכנס והן במצב היוצא..
8. מיקום המגרשים .
9. מחוברים אם וקיימים, לא נלקחו בחשבון במלאכת האיזון .
10. טבלת האיזון ערוכה לפי הוראות מבא"ת , תקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה) 2009 ולפי הוראות תקן 15
11. הזכויות כמפורט בפרק " הזכויות במגרשים".
12. תשלומי איזון , אין תשלומי איזון .
13. נלקח בחשבון אחוזי בניה בכל מגרש 156% עיקרי + 26% שטחי שירות.

11 ערכי שווי בתחום התכנית:

- הטבלה נערכה לפי שווי אקו' (שווי יחסי בהתאם לסעיף 9 בתקן 15 לתקינה שמאית).
מקדמי שווי בגין צורה ומיקום :
מצב קיים : מדובר על חלקה אחת, חלק בבעלות = שווי יחסי.
מצב מוצע : מקדם שווי חזית לדרך מאושרת = 1.05, יחסית למגרשים הפונים לדרך פנימית.
כל המגרשים באותו ייעוד .



עמוד 10 מתוך 11

ת.ד. 1476 מיקום כפר מנדא, טל. 04-6080217 פקס. 04-6562014

e-mail – atefalem@012.net.il



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel



12 הצהרה:

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין 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 התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו- 1966 ועל פי ההתקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



22/02/2021

260

עאטף עאלם

.....

.....

.....

.....

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין



עמוד 11 מתוך 11

ת.ד. 1476 מיקום כפר מנדא, טל. 04-6080217 פקס. 04-6562014

e-mail – atefalem@012.net.il



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel





ת.ד. 1476, כפר מנדא, טל - 04-6080217, פקס- 04-6562014
טופס 1 (תקנה 4)
תכנית מס' 257-0899526

נתוני המקרקעין					מצב הנכס					מצב יוצא					תשלומי איזון			
מס סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה	כלול בחלוקה החדשה	שם בעלי הזכויות	מס' זהות	זכויות אחרות הרשומים על החלקה	חלק בבעלות	ייעוד	שווי יחס (באחוזים)	מס' מגרש התמורה (מגורים)	ייעוד	שטח המגרש המוקצה במ"ר	חלקים במגרש (באחוזי)	מקדם	שווי שוי (באחוזים)	בעל הזכויות בעל יקבל	בעל הזכויות ישלם
1	16938	6	4,102	4,102	חיריה תופיק דאהר	אין		0.2%	מגורים א'	0.2%	3	מגורים ב'	223	4%	1	9	0.0	0.0
					רשות הפיתוח	אין		19%	מגורים א'	19%	6	מגורים ב'	596	100%	1	597	0.0	0.0
					הימנותא	אין		7%	מגורים א'	7%	5	מגורים ב'	207	100%	1	206	0.0	0.0
					עומר תופיק דאהר	2102751		0.5%	מגורים א'	0.5%	3	מגורים ב'	223	7%	1	16	0.0	0.0
					אבראהים מרעי חסן אבו ליל	20777181		33%	מגורים א'	33%	7	מגורים ב'	552	100%	1.05	580	0.0	0.0
					אבו ליל מואפק	57025934		5%	מגורים א'	5%	4	מגורים ב'	589	75%	1	444	0.0	0.0
					אבו ליל איהאב	58953076		19%	מגורים א'	19%	2	מגורים ב'	584	100%	1	584	0.0	0.0
					אבו ליל ראוף	55837256		10%	מגורים א'	10%	1	מגורים ב'	279	100%	1.05	293	0.0	0.0
					אבו ליל יוסרא	20782256		6%	מגורים א'	6%	3	מגורים ב'	223	89%	1	198	0.0	0.0
								100%		100%			3030			3072	0.0	0.0
סה"כ			4102	4102									674				לא משתתף באיזון	
													398				לא משתתף באיזון	
סה"כ			4,102	4,102				100%		100%			4,102			100%		



22.02.2020
תאריך

חתימה

260
מס רישיון

עאטף עאלם
שם שמאי המקרקעין