



فهم مخول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

תוכנית מפורטת

מספר

258-0839118

מתחם ב

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

חלקות 28, 29, 30 בגוש 16635
טורעאן

טבלת איחוד וחלוקה ותשלומי איזון

23.4.2022



הוכנו בהתאם לתקן 15.0 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2.4.2008

"פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה"

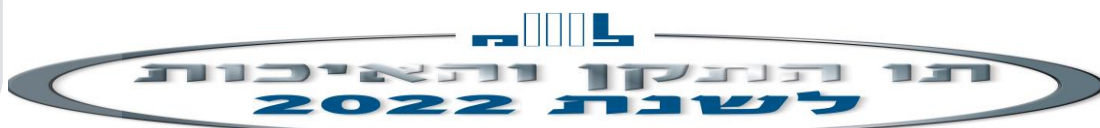
ועל פי תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009

הוכנה ע"י מחיול פהים – שמאי מקרקעין

ר.מ. 1653

ת.ד. 675

פקיעין 24-914





فهم مخول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

עקרונות שומה ללוח הקצאות ותשלומי איזון מתחם ב

5. מטרת השומה



מטרת השומה אומדן שווי זכויות הבעלים בנכסים המשתתפים בתוכנית המפורטת, הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שתקבע את חלקו היחסי של כ"א מהבעלים בנכסים אלה, לעומת חלקו היחסי במגרשי התמורה עפ"י החלוקה החדשה, ולקבוע את תשלומי האיזון.

2. המועד הקובע

המועד הקובע הוא יום עריכת הטבלאות.

3. הביקורים במקום



הביקור הראשון נערך ביום 5.12.2019.

4. תיאור אזור התוכנית

אזור התוכנית נמצא בצידו המערבי של הישוב טורעאן, שכונה חדשה שאיננה צפופה, הפיתוח הסביבתי בסיסי, כולל דרך סלולה ללא שוליים.

מתחם התוכנית מאופיין בטופוגרפיה מישורית ונוחה, השיפוע מתון יורד מצפון לדרום, בסביבת התוכנית קיימים מבני מגורים בודדים בשטחים נטועים עצי פרי שונים ובעיקר גם עצי זית בוגרים.

5. רשימת החלקות הכלולות במתחם

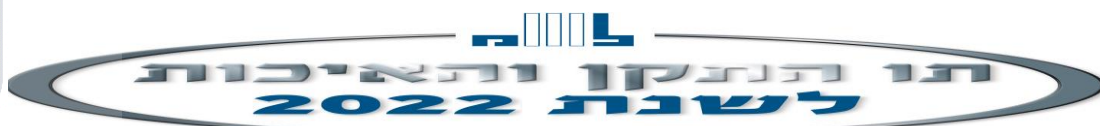


(1) חלקה 28 בגוש 16635, שטח רשום של 990 מ"ר. שטח משתתף במתחם 923 מ"ר.

(2) חלקה 29 בגוש 16635, שטח רשום של 2,262 מ"ר. שטח משתתף במתחם 2,147 מ"ר.

(3) חלקה 30 בגוש 16635, שטח רשום של 1,033 מ"ר. שטח משתתף במתחם 751 מ"ר.

שטח המתחם 3,821 מ"ר





فهمي مخلول

mail:famakhoul@gmail.com
פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים
פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך
טל' 052-2699563

נספח חלוקה

לתכנית מפורטת מס' 251-0839118
מתחם איחוד וחלוקה "ב"





فهم مכול

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ח.ב.ע.ת.ש.צ.
0. 923		1	
0. 067		2	
0. 990	(28)		
2. 147		3	
0. 115		4	
2. 262	(29)		
0. 751		5	
0. 282		6	
1. 033	(30)		

לא משותף בתכנית

לא משותף בתכנית

לא משותף בתכנית

2. איחוד

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ח.ב.ע.ת.ש.צ.
0. 923		1	
2. 147		3	
0. 751		5	
3. 821		200	

3. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ח.ב.ע.ת.ש.צ.
0. 642		201	
0. 414		202	
0. 385		203	
2. 128		204	
0. 229		206	
0. 023		207	
3. 821		(200)	

מגורים ג

מגורים ג

שפיץ

שפיץ

שפיץ

דדר





فهم مخول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

6. תיאור מתחם התוכנית

מדובר במתחם לאיחוד חלק מחלקות 28, 29, 30 בגוש 16635, וחלוקתן מחדש, ובהתאם להוראות תכנית ג/17293 מאושרת מיום 19.7.2012, שבין מטרותיה איחוד וחלוקה אם בהסכמה ואם שלא בהסכמה. החלקות המרכיבות תכנית מפורטת זו מהוות חטיבה אחת בייעודים שונים בהתאם לתוכנית ג/17293 חלקות אלה יאוחדו, ויחולקו מחדש בהתאם לסעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965. הוראות תכנית ג/17293 קובעות בין היתר בזו הלשון בסעיף 2.2 כמפורט מטה :



2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים ב', מגורים ג', שטחים ציבוריים והתווית דרכים.
2. מתן הוראות ומגבלות להוצאת היתרי בניה.
3. קביעת הוראות למתחמים לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.

שטח החלקות מתחלק כדלקמן :

חלק 28/16635 :

- (1) 318 מ"ר בייעוד למגורים,
- (2) 443 מ"ר ש.פ.פ.
- (3) 162 מ"ר שצ"פ הפרשות לפי תוכנית ג/17293.
- (4) 67 מ"ר שטח לא משתתף במתחם.

חלקה 29/16635 :

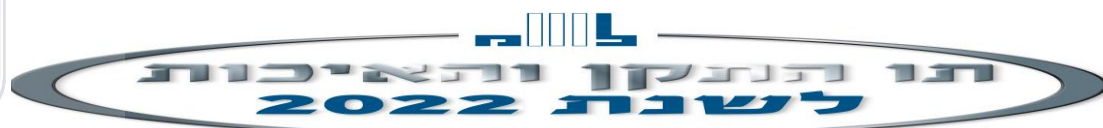
- (1) 544 מ"ר בייעוד למגורים.
- (2) 1,525 מ"ר ש.פ.פ.
- (3) 78 מ"ר שצ"פ + דרך הפרשות לפי תכנית ג/17293.
- (4) 115 מ"ר שטח לא משתתף במתחם.

חלקה 30/16635 :

- (1) 194 מ"ר בייעוד למגורים.
- (2) 545 מ"ר ש.פ.פ.
- (3) 12 מ"ר דרך הפרשות לפי תוכנית ג/17293.
- (4) 282 מ"ר שטח לא משתתף במתחם.

אומדן השווי לחלקי החלקות :

- חלקים בייעוד מגורים לפי 600 ש/מ"ר.
- חלקים בייעוד שפ"פ לפי 200 ש/מ"ר
- חלקים בייעוד שצ"פ ודרך לפי 100 ש/מ"ר.





فهم مخول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מח'ול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

7- פרטי הנכסים, השטח הרשום, והמשתתף בתוכנית, והשווי המוחלט והיחסי במצב הנכנס

החלק בייעוד למגורים :

מס'	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משתתף בייעוד מגורים	שם הבעלים הרשום	מס' זהות	החלק	שטח החלק	שווי החלק בש"ח
1	16635	28	990	318	עבד אלחמיד יוסף סלימאן עבד אלחלים עדווי	אין	1/2	159	95,400
2	16635	28	990	318	סלים עבד אלעזיז סלימאן אל עדווי	אין	1/2	159	95,400
3	16635	29	2,262	544	סלים עלי מוסא אחמד עדווי	אין	1/5	108.8	65,280
4	16635	29	2,262	544	סאלם עלי מוסא אחמד עדווי	אין	1/5	108.8	65,280
5	16635	29	2,262	544	סולימאן עלי מוסא אחמד עדווי	אין	1/5	108.8	65,280
6	16635	29	2,262	544	סעיד עווד עלי מוסא אחמד עדווי	אין	1/5	108.8	65,280
7	16635	29	2,262	544	חאגיה אחמד עלי עוודי	20681821	1/5	108.8	65,280
8	16635	30	1.033	194	מחמד ג'אבר אברהים אחמד	אין	1/1	194	116,400
					סה"כ מ"ר			1,056	633,600

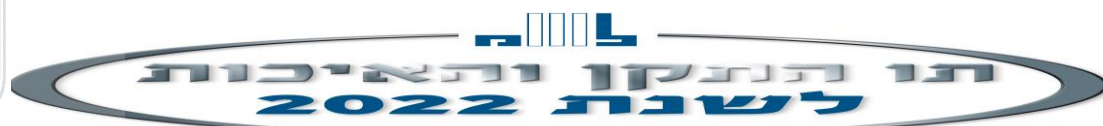
החלק בייעוד שפ"פ :

מס'	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משתתף בחלוקה בייעוד שפ"פ	שם הבעלים הרשום	מס' זהות	החלק	שטח החלק	שווי החלק בש"ח
1	16635	28	990	443	עבד אלחמיד יוסף סלימאן עבד אלחלים עדווי	אין	1/2	221.5	44,300
2	16635	28	990	443	סלים עבד אלעזיז סלימאן אל עדווי	אין	1/2	221.5	44,300
3	16635	29	2,262	1,525	סלים עלי מוסא אחמד עדווי	אין	1/5	305	61,000
4	16635	29	2,262	1,525	סאלם עלי מוסא אחמד עדווי	אין	1/5	305	61,000
5	16635	29	2,262	1,525	סולימאן עלי מוסא אחמד עדווי	אין	1/5	305	61,000
6	16635	29	2,262	1,525	סעיד עווד עלי מוסא אחמד עדווי	אין	1/5	305	61,000
7	16635	29	2,262	1,525	חאגיה אחמד עלי עוודי	20681821	1/5	305	61,000
8	16635	30	1.033	545	מחמד ג'אבר אברהים אחמד	אין	1/1	545	109,000
					סה"כ מ"ר			2,513	502,600

החלק בייעוד שצ"פ ודרך

מס'	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משתתף בייעוד שצ"פ ודרך מאושרת	שם הבעלים הרשום	מס' זהות	החלק	שטח החלק	שווי החלק בש"ח
1	16635	28	990	162	עבד אלחמיד יוסף סלימאן עבד אלחלים עדווי	אין	1/2	81	8,200
2	16635	28	990	162	סלים עבד אלעזיז סלימאן אל עדווי	אין	1/2	81	8,200
3	16635	29	2,262	78	סלים עלי מוסא אחמד עדווי	אין	1/5	15.6	1,560
4	16635	29	2,262	78	סאלם עלי מוסא אחמד עדווי	אין	1/5	15.6	1,560
5	16635	29	2,262	78	סולימאן עלי מוסא אחמד עדווי	אין	1/5	15.6	1,560
6	16635	29	2,262	78	סעיד עווד עלי מוסא אחמד עדווי	אין	1/5	15.6	1,560
7	16635	29	2,262	78	חאגיה אחמד עלי עוודי	20681821	1/5	15.6	1,560
8	16635	30	1.033	12	מחמד ג'אבר אברהים אחמד	אין	1/1	12	1,200
					סה"כ מ"ר			252	25,400

סה"כ שווי לכלל הייעודים : 1,161,600 = 25,400 + 502,600 + 633,600 ש.ח.





فهم مخلول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

נתוני המקרקעין, שווי החלקים השונים בבעלות אחת, במצב הנכנס, המוחלט והיחסי.

מס	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משתתף מכול הייעודים	שם הבעלים	מס' זהות	החלק	שטח החלק	שווי החלק בש"ח	שווי יחסי
1	16635	28	990	923	עבד עדווי	אין	1/2	461.5	147,900	0.12732
2	16635	28	990	923	סלים עדווי	אין	1/2	461.5	147,900	0.12732
3	16635	29	2,262	2,147	סלים עדווי	אין	1/5	429.4	127,840	0.11006
4	16635	29	2,262	2,147	סאלם עדווי	אין	1/5	429.4	127,840	0.11006
5	16635	29	2,262	2,147	סולימאן עדווי	אין	1/5	429.4	127,840	0.11006
6	16635	29	2,262	2,147	סעיד עדווי	אין	1/5	429.4	127,840	0.11006
7	16635	29	2,262	2,147	חאגיה עוודי	20681821	1/5	429.4	127,840	0.11006
8	16635	30	1.033	751	מחמד ג'אבר	אין	1/1	751	226,600	0.19508
					סה"כ מ"ר				1,161,600	1.0000

8. טבלת המצב המוצע

ייעוד	מספר תא ארעי	מספר סופי	שטח במ"ר
מגורים ג	201		642
מגורים ג	202		414
שפ"פ	203		385
שפ"פ	204		2,128
שצ"פ	206		229
דרך	207		23
			3,821





فهم مخول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

9- נתוני תכנון

הכול כמפורט בהוראות התוכנית.
פירוט זכויות הבניה באזור מגורים במצב הקיים עפ"י תוכנית ג/17293 מופיע בהוראות התוכנית
המהווים חלק ממסמכי התוכנית. כנ"ל זכויות הבניה במצב המוצע.

10. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בואי לקבוע את שווי מרכיבי התוכנית לאיחוד וחלוקה ואת תשלומי האיזון, הנחו אותי העקרונות, הגורמים והשיקולים המפורטים להלן:

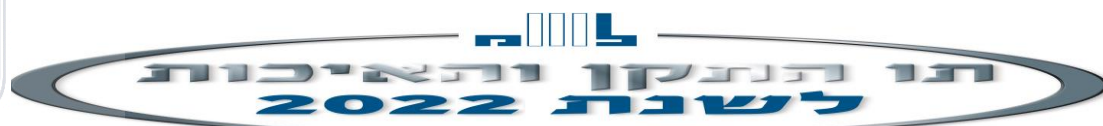
- ❖ מיקום כול נכס ונכס, צורתו וגודלו. ורמות המחירים המקובלים במקום, ובמקומות אחרים בעלי מאפיינים דומים.
- ❖ המצב התכנוני כפי שניתן ללמוד אותו גם בתקנון התוכנית המפורטת נשוא השומה.
- ❖ עסקאות ההשוואה שבוצעו בסביבה בתקופת השנתיים האחרונות.
- ❖ השומה נערכה בגישת השוק/ההשוואה, ובהסתמך על מספר עסקאות השוואה ישירה, והשוואות עקיפות תוך בצוע ההתאמות הנדרשות.
- ❖ שווי מ"ר קרקע במצב הנכנס נאמד בממוצע ע"ס 600 ₪, ובמצב היוצא 800 ₪. השווי במצב המוצע הינו אחיד בהסכמת הבעלים.
- ❖ בסיס התחשיב לש.פ. נקבע על 175 ₪/מ"ר.
- ❖ נלקחו בחשבון הוראות תכנית ג/17293. וכי במגזר הכפרי/ערבי השוק אינו מבחין בין קרקעות למגורים הנושאים אחוזי בניה שונים.
- ❖ נלקחה בחשבון העובדה שמתחם התוכנית מרוחק ממרכז הכפר וממוקדי הפעילות הכלכלית, והחברתית ומוסדות הקהילתיים ומתן השירותים השונים.

11- נתוני השוק

נתוני עסקאות המופיעים ב. אתר רשות המיסים, מידע נדל"ן מורחב

מסד	חל קה	גוש	ת. עסקה	שווי מוערך למ"ר	ייעוד הנכס	מקדם לזמן	מקדם שיתוף במושאע	מקדם משוקלל	שווי ב-₪ מותאם
1	6	16633	31.3.2017	600	מגורים	0.85	0.90	0.765	785
2	6	16633	30.1.2018	600	מגורים	0.90	0.80	0.72	833
3	23	16635	6.2.2018	724	מגורים	0.90	1	0.90	800
4	6	16633	3.4.2018	600	מגורים	0.92	0.82	0.75	800
5	8	16638	28.4.2019	573	מגורים	0.97	0.82	0.87	665
6	6	16633	20.5.2018	600	מגורים	0.97	0.85	0.82	706
7	6	16633	31.8.2017	600	מגורים	0.98	0.85	0.83	723
8	25	16635	30.10.2018	660	מגורים	0.95	0.85	0.81	815
9								ממוצע	800

הממוצע של 800 ₪ משקף שווי למגורים





فهم مخول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מח'ול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

התחשיב של המצב הנכנס והיוצא הינו לתמהיל שטח מגורים ו.פ.פ. בעל פוטנציאל לשינוי ייעוד, לאחר העתקת קווי המתח הגבוה או לחילופין הטמנתו בבטן האדמה.

רשימת תאי השטח בייעוד למגורים ולשפ"פ

מס"ד	מספר תא	השטח מ"ר	ייעוד מוצע	מקדם גודל	מקדם מיקום	מקדם גאומטריה	מקדם משוקלל	שווי מ"ר בסיסי	שווי משוקלל מ"ר	שווי מגרש	שווי יחסי
1	201	642	מגורים	1	1.06	1	1.06	800	805	516,900	0.4070
2	202	414	מגורים	1	1	1	1	800	800	331,300	0.2609
3	203	385	שפ"פ	0.89	1	0.90	0.80	175	140	53,900	0.0424
4	204	2,128	שפ"פ	0.988	1	1	0.988	175	172.88	367,900	0.2897
	סה"כ	3,569							סה"כ 1,270,000		1.0000



רשימת תאי השטח בייעוד שצ"פ ודרך

תא שטח 206 בייעוד שצ"פ שטח : 229 מ"ר

תא שטח 207 בייעוד לדרך שטח : 23 מ"ר

סה"כ שטח : 252 מ"ר

סה"כ שטח התוכנית 3,821 מ"ר

12- חריגה מתקן 15

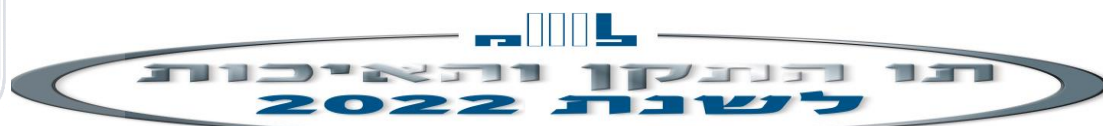
הטבלאות ערוכות בהתאם לתקן 15 שאושר :

ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 30.1.2008, וע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2.4.2008

סעיף 10 לתקן מתייחס לסטייה ממנו, והוא מובא בתקן בזו הלשון :

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

כול חריגה מהתקן, במידה וקיימת בטבלאות אלה, באה כאילוץ של מצבים קיימים בשטח התוכנית, כולל העדר הצורך בקביעת מקדמי השווי במצב הנכנס והיוצא, נהפוך הוא, חריגה קלה מהתקן הינה הכרחית לקידום התוכנית.





فهم مخول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

השומה

לאור המפורט מעלה, ובשים לב לגורמים, השיקולים והעקרונות שפורטו, ובהסתמך בין היתר על עסקאות השוואה רבות הגעתי לכלל דעה כי סביר לערוך את טבלת ההקצאה ותשלומי האיזון כמפורט בטופס 1 תקנה 4, והמהווה את הנספח העיקרי והיחיד לטבלאות אלה, והוא מורכב מעמוד אחד.



הטבלאות הוכנו בהתאם לתקן 15.0 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2.4.2008

"פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה"

ועל פי תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2009

וכן לפי תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), תשע"ג-2013

(קובץ תקנות 7266, כ"ט בתמוז התשע"ג 7.7.2013)



והנני להצהיר שאין לי כל עניין אישי בעריכת הטבלה, וכי היא הוכנה במיטב הידע והניסיון המקצועי, ולפי כללי התקינה השמאית והאתיקה המקצועית.

ולראיה באתי על החתום היום 23.4.2022

פהים מחיול
שמאי מקרקעין
ר. משרד המשפטים 1653

