



فهيح مخول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמד

טל' 052-2699563

## תוכנית מפורטת מספר 260-1121862

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון-נחף  
עקרונית שומה ללוח הקצאות וטבלאות איזון

05.02.2024

הוכנה ע"י פהים מחיול - שמאי מקרקעין

ר.מ. 1653



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

**"פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה"**

ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"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)**



### 1. מטרת השומה/רקע כללי

מטרת השומה אומדן שווי זכויות הבעלים בנכסים המשתתפים בתכנית 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. התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות מהגושים 19124, 19125 כמפורט בהמשך, והיא מהווה רצף והמשך לתכניות ג/11244, ג/6537, ג/20567 מאושרות ליישוב נחף.



### 2. המועד הקובע

המועד הקובע הוא יום עריכת הטבלאות.

### 3. הביקור במקום

נערכו מספר ביקורים במקום, אחרון ביום 1/7/2022 ע"י החתום מטה.





فهيڤ 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

### 5- תיאור המקרקעין

החלקות המהוות את שטח מתחם האיחוד וחלוקה, מהוות חטיבת קרקע אחת, ממוקמת ממזרח לנחף ומשלימה את התכנון הקיים.

הקרקע נוחה, מעובדת, מישורית ונטועה ברובה עצי זית בוגרים, בעלת שיפוע כללי מתון מאד, יורד מצפון לדרום, ממוצע הגובה מעל פני הים 350 מ' במרכז החטיבה.



### 6- המצב התכנוני הקיים, והגובל

כול החלקות המרכיבות את מתחם התוכנית בייעוד חקלאי, מתחם התוכנית מהווה רצף והמשך לתוכניות 11244/ג, 6537/ג, 20567/ג מאושרות ליישוב נחף.

### 7- התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

מטרת תכנית מס' 260-1121862 היא שינוי ייעוד החלקים מהחלקות המרכיבות את מתחמה מייעוד חקלאי למגורים, שטחי ציבור כולל דרכים, ושילוב חלקים אלה בתוכניות המאושרות המפורטות מעלה.

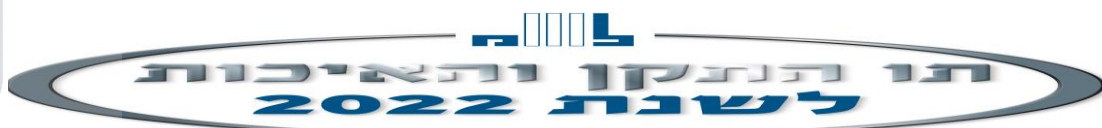
תכנית 260-1121862 הינה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כול הבעלים

### להלן פירוט המצב המאושר

ייעוד	מ"ר	%
דרך מאושרת	16,098	23.94
מבנים ומוסדות ציבור	3,800	5.65
מגורים ב'	528	0.79
מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	42,859	66.74
שטח ציבורי פתוח	3,955	5.88
<b>סה"כ שטח התוכנית</b>	<b>67,240</b>	<b>100</b>

### להלן פירוט המצב המוצע

ייעוד	מ"ר	%
דרך מאושרת	13,534.39	20.13
דרך מוצעת	4,091.06	6.08
מבנים ומוסדות ציבור	3,570.04	5.31
מגורים ב	528.03	0.79
מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	42,157.36	62.7
שטח ציבורי פתוח	3,358.89	5.0
<b>סה"כ שטח התוכנית</b>	<b>67,239.76</b>	<b>100</b>





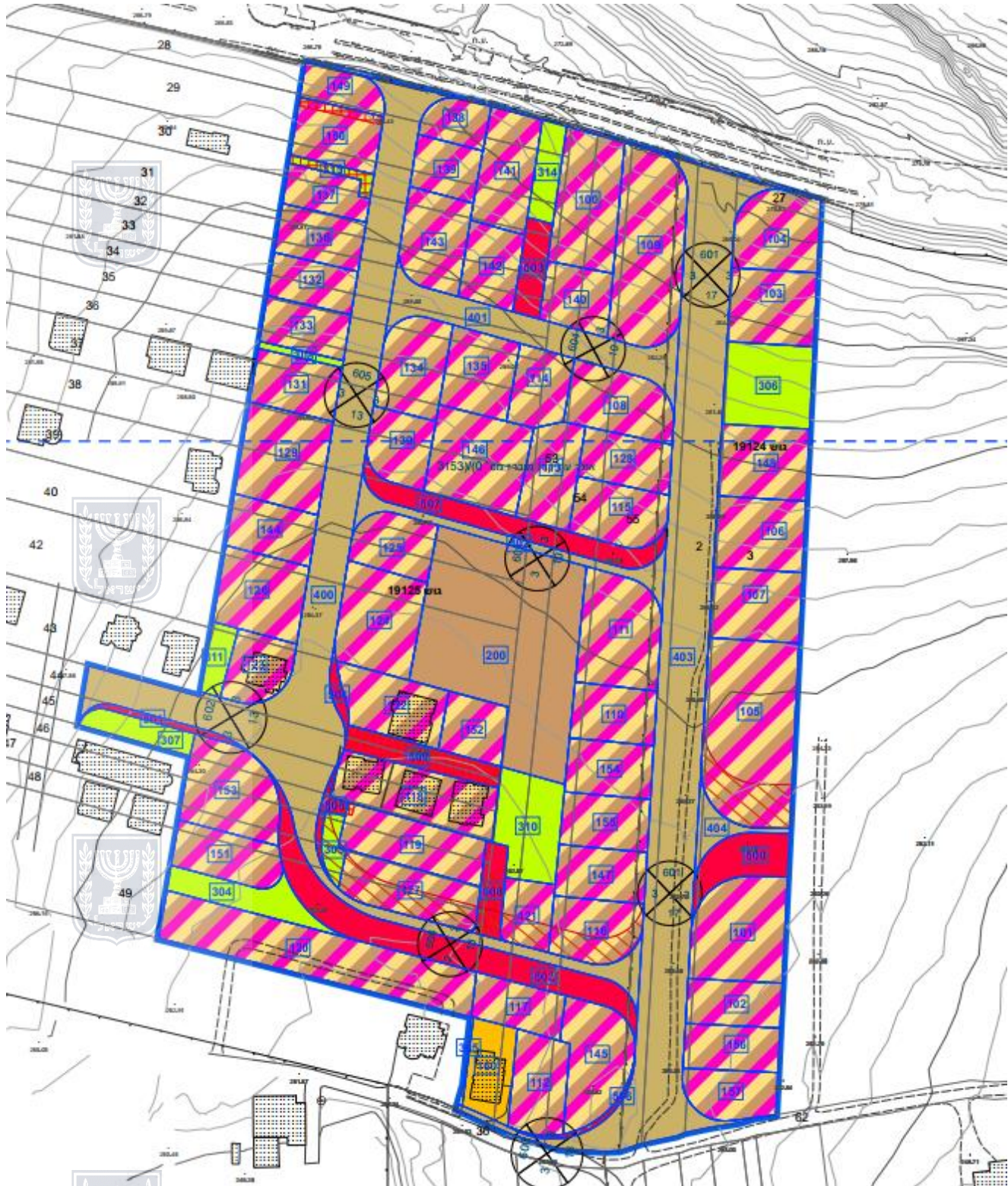
فهيخ مخلول

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

חבר לשכת השמאים  
פקיעין ת.ד. 675

פהים מחיול

שמאי מקרקעין מוסמך  
טל' 052-2699563



תו התקן והאיכות  
לשנת 2022



فهيڤ مڭول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מח'ול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

8. פרטי המקרקעין, הבעלים ( המצב המשפטי ) ואומדן השווי המוחלט והיחסי במצב הנכנס:

מס ד	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משתתף מחושב	הבעלות	מספר זהות	החלק בנכס	שטח חלק משתף	השווי המוחלט	השווי היחסי
1	19124	1	2483	2483	עאטף יוסף עבד אללה עבד אלג'ני		1.00000	2483	993200	0.03695
2	19124	2	4895	4895	עבד אלכרים מחמוד עבד אללה חוסים		0.50000	2448	979000	0.03642
3	19124	2	4895	4895	עבד אל ג'ני מוחמד	53853362	0.25000	1224	489500	0.01821
4	19124	2	4895	4895	עבד אל ג'ני יוסף	204164602	0.12500	612	244750	0.00911
5	19124	2	4895	4895	עבד אל ג'ני אחמד	314730466	0.12500	612	244750	0.00911
6	19124	3	9828	9828	מוסטפא חוסין מוסטפא	026371476	0.08333	819	327600	0.01219
7	19124	3	9828	9828	מוסטפא חוסין כמאל	029755303	0.08333	819	327600	0.01219
8	19124	3	9828	9828	מוסטפא חוסין איאד	049833734	0.08333	819	327600	0.01219
9	19124	3	9828	9828	קאדרי מוחמד עבד אלראוק	2005417	0.50000	4914	1965600	0.07313
10	19124	3	9828	9828	מוסטפא מוחמד	060606050	0.06250	614	245700	0.00914
11	19124	3	9828	9828	מוסטפא מוחמד	035664978	0.06250	614	245700	0.00914
12	19124	3	9828	9828	מחמוד מוחמד חוסין	05379493	0.12500	1229	491400	0.01828
13	19124	27	257	189	מדינת ישראל	500101761	1.00000	189	75600	0.00281
14	19125	28	3332	1073	תופיק דעיבס	3548087	0.16667	179	71500	0.00266
15	19125	28	3332	1073	חמאדה עבד אללה דעיבס	2005072	0.12500	134	53600	0.00199
16	19125	28	3332	1073	מחמוד דעיבס	2005073	0.12500	134	53600	0.00199
17	19125	28	3332	1073	מחמוד דעיבס	55189898	0.04167	45	17900	0.00067
18	19125	28	3332	1073	גמיל דעיבס	23466105	0.04167	45	17800	0.00066
19	19125	28	3332	1073	מוחמד דעיבס	6287449	0.04167	45	17900	0.00067
20	19125	28	3332	1073	עומר דעיבס	59321232	0.04167	45	17900	0.00067
21	19125	28	3332	1073	סעיד סוהילה	59540617	0.04802	52	20600	0.00077
22	19125	28	3332	1073	חסן עבדד אללה דעיבס	3544291	0.07698	83	33000	0.00123
23	19125	28	3332	1073	אחמד דעיבס	575915539	0.08333	89	35800	0.00133
24	19125	28	3332	1073	תיסיר דעיבס	25875378	0.08333	89	35800	0.00133
25	19125	28	3332	1073	מאדי דעיבס	56972169	0.03125	34	13600	0.00051
26	19125	28	3332	1073	עבד אלחלים דעיבס	58982653	0.03125	34	13400	0.00050
27	19125	28	3332	1073	חאלד דעיבס	61287710	0.03125	34	13400	0.00050
28	19125	28	3332	1073	אחמד דעיבס	34085308	0.03125	34	13400	0.00050
29	19125	29	4948	1645	עבאס עבד אל רחים	26187005	0.16100	265	105800	0.00394
30	19125	29	4948	1645	סאלח עבד אלכרים עבאס	2005068	0.08617	142	56700	0.00211
31	19125	29	4948	1645	סעיד רשיד חוסין עבאס	20051017	0.00095	2	600	0.00002
32	19125	29	4948	1645	סעיד מחמוד	56996531	0.07882	130	51900	0.00193
33	19125	29	4948	1645	עבאס עואד סעיד	35443902	0.00406	7	2700	0.00010
34	19125	29	4948	1645	יוסף דיב עבאס	59354357	0.08333	137	54800	0.00204
35	19125	29	4948	1645	איהאב עבד אג'ני עבאס	27514595	0.12500	206	82200	0.00306
36	19125	29	4948	1645	בהא עבד אלג'ני עבאס	40503997	0.12500	206	82200	0.00306
37	19125	29	4948	1645	עבד אל כרים פרג'י	28276988	0.08333	137	54800	0.00204
38	19125	29	4948	1645	סעיד יחיא	50760545	0.08284	136	54500	0.00203
39	19125	29	4948	1645	עבאס סאלח	20050688	0.08617	142	56700	0.00211
40	19125	29	4948	1645	חאתם עלי עבאס	26437673	0.08333	137	54800	0.00204
41	19125	30	3553	1137	ספיה נואל	35480250	0.50000	569	227400	0.00846
42	19125	30	3553	1137	סעיד נואל	57592321	0.16667	190	75800	0.00282
43	19125	30	3553	1137	מוחמד נואל	58578568	0.16667	190	75800	0.00282
44	19125	30	3553	1137	חאלד נואל	23395593	0.16667	190	75800	0.00282





فهمي مخلول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מח'ול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

מס ד	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח מחושב	הבעלות	מספר זהות	החלק בנכס	שטח חלק משטח	השוי המוחלט	השוי היחסי
45	19125	31	4552	1447	פרג יוסף מסרי	5524198	0.11111	161	64300	0.00239
46	19125	31	4552	1447	סאלח חסן קאדרי	20054326	0.03333	48	19300	0.00072
47	19125	31	4552	1447	עומר חסן קאדרי	20054342	0.03333	48	19300	0.00072
48	19125	31	4552	1447	אחמד חסן קאדרי	50158260	0.03333	48	19300	0.00072
49	19125	31	4552	1447	סאלח חסן קאדרי	53757282	0.03333	48	19300	0.00072
50	19125	31	4552	1447	חאלד חסן קאדרי	54839741	0.03333	48	19300	0.00072
51	19125	31	4552	1447	מוחמד חסן קאדרי	58982711	0.03333	48	19300	0.00072
52	19125	31	4552	1447	קאדרי פאדי	203870993	0.12320	178	71300	0.00265
53	19125	31	4552	1447	קאדרי שריף	54405956	0.19315	279	111800	0.00416
54	19125	31	4552	1447	קאדרי אמגד	36930253	0.06481	94	37500	0.00140
55	19125	31	4552	1447	קאדרי טאהר	57555054	0.07689	111	44500	0.00166
56	19125	31	4552	1447	קאדרי מוחמד	59385344	0.14253	206	82500	0.00307
57	19125	31	4552	1447	קאדרי מאהר	27670124	0.02900	42	16800	0.00063
58	19125	31	4552	1447	קאדרי גילאל	316543594	0.05932	86	34300	0.00128
59	19125	32	2045	754	קאדרי שריף	54405956	0.44059	332	132900	0.00494
60	19125	32	2045	754	קאדרי אמגד	36930253	0.16284	123	49100	0.00183
61	19125	32	4552	754	קאדרי טאהר	57555054	0.11100	84	33500	0.00125
62	19125	32	4552	754	קאדרי מוחמד	59385344	0.15012	113	45300	0.00169
63	19125	32	4552	754	קאדרי מאהר	27670124	0.10318	78	31100	0.00116
64	19125	32	4552	754	קאדרי שווקת	50788710	0.03227	24	9700	0.00036
65	19125	33	3538	1249	קאדרי שריף	54405956	0.05455	68	27200	0.00101
66	19125	33	3538	1249	קאדרי אמגד	36930253	0.02120	26	10600	0.00039
67	19125	33	4552	1249	קאדרי טאהר	57555054	0.01046	13	5200	0.00019
68	19125	33	4552	1249	קאדרי מוחמד	59385344	0.04585	57	22900	0.00085
69	19125	33	4552	1249	קאדרי מאהר	27670124	0.00961	12	4800	0.00018
70	19125	33	3538	1249	עלי מוחמד עלי קאדרי	2005429	0.78449	980	392000	0.01458
71	19125	33	4552	1249	קאדרי בשיר	29197126	0.07384	92	36900	0.00137
72	19125	34	2320	803	עלי מוחמד עלי קאדרי קאדרי	2005429	0.91757	737	294800	0.01097
73	19125	34	2320	803	קאדרי בשיר	29197126	0.08243	66	26400	0.00098
74	19125	35	3333	1175	רשות הפיתוח		0.95000	1116	446400	0.01661
75	19125	35	3333	1175	פאטמה שאקר עבד אללה עומר		0.05000	59	23600	0.00088
76	19125	36	3274	1147	קיס אברהים	56996754	0.22222	255	102000	0.00379
77	19125	36	3274	1147	קיס ח'אלד	26464065	0.22222	255	102000	0.00379
78	19125	36	3274	1147	קיס מוחמד	34622092	0.07407	85	34000	0.00126
79	19125	36	3274	1147	קיס חסן	315496638	0.07407	85	34000	0.00126
80	19125	36	3274	1147	קיס מחמוד	308151927	0.07407	85	34000	0.00126
81	19125	36	3274	1147	קאסם מחמוד אסמאעיל	2005296	0.08333	96	38200	0.00142
82	19125	36	3274	1147	אחמד מחמוד אסמאעיל	2005298	0.08333	96	38200	0.00142
83	19125	36	3274	1147	עבד אלרחמן אסמאעיל	2005295	0.08333	96	38200	0.00142
84	19125	36	3274	1147	עבד אלרחים אסמאעיל	2005297	0.08333	96	38200	0.00142
85	19125	37	4503	1554	קאסם מחמוד אסמאעיל	2005296	0.05479	85	34100	0.00127
86	19125	37	4503	1554	אחמד מחמוד אסמאעיל	2005298	0.25000	389	155400	0.00578
87	19125	37	4503	1554	עבד אלרחמן אסמאעיל	2005295	0.25000	389	155400	0.00578
88	19125	37	4503	1554	עבד אלרחים אסמאעיל	2005297	0.25000	389	155400	0.00578
89	19125	37	4503	1554	מטר יחיא	36604577	0.19520	303	121300	0.00451
90	19125	38	4444	1553	עבד אלסתאר חוסין	5483976	0.14815	230	92100	0.00343





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

מס ד	גוש	ח ל ק ה	שטח רשום	שטח משתתף מחושב	הבעלות	מספר זהות	החלק בנכס	שטח חלק מששתף	השווי המוחלט	השווי היחסי
91	19125	38	4444	1553	מחמוד חוסין	5898257	0.20370	316	126500	0.00471
92	19125	38	4444	1553	עבד אללה חוסין	5756259	0.20370	316	126500	0.00471
93	19125	38	4444	1553	חוסין נגיב	40101768	0.12037	187	74800	0.00278
94	19125	38	4444	1553	חוסין וליד	308135854	0.12037	187	74800	0.00278
95	19125	38	4444	1553	נגיב חוסין	2597866	0.20370	316	126500	0.00471
96	19125	39	6063	2332	קיס דאהר	21857230	0.10556	246	98500	0.00366
97	19125	39	6063	2332	קשקוש מואנס	29797198	0.08247	192	77000	0.00286
98	19125	39	6063	2332	עמותת אלהודא התרבותית (ע"ר)	580496883	0.04800	112	44800	0.00167
99	19125	39	6063	2332	והבי והיב	27508167	0.05096	119	47500	0.00177
100	19125	39	6063	2332	והבי והיב	23197023	0.05096	119	47500	0.00177
101	19125	39	6063	2332	עבד אלרחים אסמאעיל	2005297	0.66205	1544	617500	0.02297
102	19125	40	4898	1732	סמיר עבאס	59958371	0.50000	866	346400	0.01289
103	19125	40	4898	1732	עתמה גיורג'ט	36088847	0.03859	67	26700	0.00099
104	19125	40	4898	1732	עבאס שאדיא	23396351	0.03859	67	26700	0.00099
105	19125	40	4898	1732	סעיד עבאס	25947219	0.42283	732	293000	0.01090
106	19125	42	7702	2844	חולי אחמד	23177082	0.45443	1292	517000	0.01923
107	19125	42	7702	2844	חולי פאטמה	59402727	0.09115	259	103600	0.00385
108	19125	42	7702	2844	חולי מחמוד	24780926	0.45443	1292	517000	0.01923
109	19125	43	7174	2680	אסמאעיל מוחמד מחמוד קייס	5480661	0.16667	447	178700	0.00665
110	19125	43	7174	2680	עבד אללה מוחמד מחמוד קייס	5756267	0.16667	447	178700	0.00665
111	19125	43	7174	2680	קייס סאלח	58982638	0.01786	48	95700	0.00356
112	19125	43	7174	2680	קיס אבראהים	57562548	0.01786	48	95700	0.00356
113	19125	43	7174	2680	קיס אסעד	54791496	0.01190	32	89300	0.00332
114	19125	43	7174	2680	קיס מוחמד אחמד	52608189	0.02381	64	102200	0.00380
115	19125	43	7174	2680	פרג אחמד קייס	2318815	0.07143	191	76400	0.00284
116	19125	43	7174	2680	שפיקה חסן קייס	52572021	0.02083	56	22300	0.00083
117	19125	43	7174	2680	איאד יחיא קיס	28273381	0.03646	98	39100	0.00145
118	19125	43	7174	2680	מואיד יחיא קיס	26178087	0.03646	98	39100	0.00145
119	19125	43	7174	2680	מוחמד יחא קיס	34583112	0.03646	98	39100	0.00145
120	19125	43	7174	2680	סאיד יחיא קיס	301262788	0.03646	98	39100	0.00145
121	19125	43	7174	2680	סאלח אחמד קיס	56248602	0.07143	191	76600	0.00285
122	19125	44	3303	1648	סאמר אבראהים סעיד	29201456	0.20833	343	137200	0.00510
123	19125	44	3303	1648	סעיד סאמר	29201456	0.06250	103	41200	0.00153
124	19125	44	3303	1648	חאג עבד אלחמיד	59009217	0.24252	400	160000	0.00595
125	19125	44	3303	1648	חאג עבד אלמעם	57562688	0.12500	206	82400	0.00307
126	19125	44	3303	1648	חאג' אחמד	205722747	0.12352	204	81600	0.00304
127	19125	44	3303	1648	חוסין עלי אחמד חליל חאג'	20049185	0.23812	392	156800	0.00583
128	19125	45	3303	1505	קיס סאמר	26180968	0.07692	116	46400	0.00173
129	19125	45	3303	1505	קיס עומר	34582296	0.07692	116	46400	0.00173
130	19125	45	3008	1505	אבראהים עומר קיס	35281997	0.15385	231	92400	0.00344
131	19125	45	3008	1505	מוחמד עומר קיס	53821518	0.15385	231	92400	0.00344
132	19125	45	3008	1505	אחמד עומר קיס	56996622	0.15385	231	92400	0.00344
133	19125	45	3008	1505	עבד אללה עומר קיס	58985896	0.15385	232	92800	0.00345
134	19125	45	3008	1505	חאלדיה עומר קיס	52608064	0.07692	116	46400	0.00173
135	19125	45	3008	1505	נגיה עומר קיס	55748909	0.07692	116	46400	0.00173
136	19125	45	3008	1505	פאטמה עומר פרחאת	53101432	0.07692	116	46400	0.00173





فهمي مخلول

mail:famakhoul@gmail.com

פקס - to - מייל 15349976862



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מח'ול

שמאי מקרקעין מוסמך

טל' 052-2699563

מ"ס"ד	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח משהתף מחושב	הבעלות	מספר זהות	החלק בנכס	שטח חלק מששתף	המוחלט	השווי היחסי
137	19125	46	2408	878	עבאס מחמוד	34671552	0.19601	172	68800	0.00256
138	19125	46	2408	878	מוחמד אסמאעיל עבאס	5372703	0.18937	166	66400	0.00247
139	19125	46	2408	878	הישאם אסמאעיל עבאס	5480651	0.18937	166	66400	0.00247
140	19125	46	2408	878	מחמוד אסמאעיל עבאס	5699663	0.18771	165	66000	0.00246
141	19125	46	2408	878	עבאס אסמאעיל	209001403	0.04360	38	15200	0.00057
142	19125	46	2408	878	עלי אסמאעיל עבאס	2316861	0.19394	171	68400	0.00254
143	19125	47	2932	1043	עומר אסמאעיל עבאס	2006220	0.19611	205	82000	0.00305
144	19125	47	2932	1043	מוחמד אסמאעיל עבאס	5372703	0.18963	198	79200	0.00295
145	19125	47	2932	1043	הישאם אסמאעיל עבאס	5480651	0.18929	197	78800	0.00293
146	19125	47	2932	1043	מחמוד אסמאעיל עבאס	5699663	0.18793	196	78400	0.00292
147	19125	47	2932	1043	עבאס אחמד	313209041	0.13643	142	56800	0.00211
148	19125	47	2932	1043	עבאס אסמאעיל	209001403	0.10061	105	42000	0.00156
149	19125	48	2635	899	עבד אל גני אחמד	50797513	0.32941	296	118400	0.00440
150	19125	48	2635	899	עבד אל גני עלי	53755369	0.06641	60	24000	0.00089
151	19125	48	2635	899	עבד אל גני זאהי	58982562	0.26565	239	95600	0.00356
152	19125	48	2635	899	עבד אל גני מחמוד	28262814	0.20683	186	74400	0.00277
153	19125	48	2635	899	עבד אל גני ח'אלד	56972201	0.13169	118	47200	0.00176
154	19125	49	2635	4205	עבד אל גני אחמד	50797513	0.21257	894	357600	0.01330
155	19125	49	2635	4205	עבד אל גני עלי	53755369	0.14099	593	237200	0.00882
156	19125	49	2635	4205	עבד אל גני זאהי	58982562	0.16898	711	284400	0.01058
157	19125	49	2635	4205	עבד אל גני מחמוד	28262814	0.07963	335	134000	0.00499
158	19125	49	2635	4205	עבד אל גני ח'אלד	56972201	0.11841	498	199200	0.00741
159	19125	49	2635	4205	עבד אל גני תייסיר	59525485	0.13543	569	227600	0.00847
160	19125	49	2635	4205	עבד אל גני מוחמד	35442847	0.14398	605	242000	0.00900
161	19125	53	3623	3614	חוסין דיב חוסין סרחאן	5574885	0.33333	1205	482000	0.01793
162	19125	53	3623	3614	פתחי מחמוד סרחאן	53853271	0.33333	1205	482000	0.01793
163	19125	53	3623	3614	סרחאן עבד אלמוטלק מוחמד	52511755	0.16667	602	240800	0.00896
164	19125	53	3623	3614	סרחאן נור	23159353	0.05556	201	80400	0.00299
165	19125	53	3623	3614	סרחאן נאסר	40102154	0.11111	402	160800	0.00598
166	19125	54	5369	5366	חוסין דיב חוסין סרחאן	5574885	0.07778	418	167200	0.00622
167	19125	54	5369	5366	פתחי מחמוד סרחאן	53853271	0.07778	418	167200	0.00622
168	19125	54	5369	5366	סרחאן עבד אלמוטלק מוחמד	52511755	0.03889	209	83600	0.00311
169	19125	54	5369	5366	סרחאן נור	23159353	0.01296	70	28000	0.00104
170	19125	54	5369	3614	סרחאן נאסר	40102154	0.02593	139	55600	0.00207
171	19125	54	5369	5366	עטא מוחמד עבאס	5576774	0.19167	1028	411200	0.01530
172	19125	54	5369	5366	עבד אלעזיז מוחמד עבאס	5694207	0.19167	1028	411200	0.01530
173	19125	54	5369	5366	עבד רבו מוחמד עבאס	2328590	0.19167	1028	411200	0.01530
174	19125	54	5369	5366	עבד אראוף עבאס	53821542	0.19167	1028	411200	0.01530
175	19125	55	7521	7544	רשות הפיתוח	500101761	0.11667	877	350800	0.01305
176	19125	55	7521	7521	פאטמה מוחמד מטר	5375534	0.22083	1661	664400	0.02472
177	19125	55	7521	7521	יוסף אחמד מטר	3528519	0.66250	4982	1992700	0.07414
<b>1.00000</b>	<b>19125</b>					<b>סה"כ</b>		<b>67235</b>	<b>26879200</b>	



תו הנתקן והאיכות  
לשנת 2022



فهيخ 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

## 8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

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

- ❖ טבלאות ההקצאה והאיזון בוצעו כאמור בהתאם להוראות סעיף 122, פרק ג, סימן ז לחוק התכנון והבנייה ככל שמדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- ❖ בהערכת שווי הנכסים במצב הנכנס נלקח בחשבון מיקום הנכס, צורתו וגודלו. אך מבלי לקחת בחשבון המחברים הקיימים עליו, וזאת מהטעם שמחברים אלה משויכים בשני מצבי התכנון לאותם צדדים, זאת מצד אחד, ומהצד השני המחברים בעלי ערך זניח.
- ❖ בהערכת שווי החלקות המרכיבות את מתחם התוכנית, הכפוף לטבלאות ההקצאה ואיזון, נלקחה בחשבון האחידות במאפייניהן, הן המבנה הגיאומטרי, הטופוגרפיה וטיב הקרקע, וטיב הזכויות.
- ❖ השומה נערכה בגישת השוק/ההשוואה, תוך הסתמכות על מספר רב של עסקאות השוואה ישירה, תוך בצוע ההתאמות הנדרשות.
- ❖ עסקות ההשוואה משקפות שווי לשטח ברוטו, לפני הפרשה לצרכי ציבור, ועל סמך נוהג זה חישבתי את השטח הנכנס בהתעלם מהחלוקה הפנימית בין בעלי הזכויות כול עוד חלוקה זו לא נרשמה.
- ❖ שטחי המגרשים נקבעו בהתאם למדידה מקיפה וחלוקה בתיאום עם הח"מ, מיקום המגרשים נקבע קרוב ככל שניתן למיקום הנכנס במצב הנכנס, כמעט כול מגרשי ההקצאה היו בהתאם לחלוקה פנימית בין הבעלים הרשומים במושאע על החלקות, התוכנית כפתה סטייה מהסכמות ככל שהדבר היה נחוץ להתוויית הדרכים, ומיקום שטחי הציבור.
- ❖ עסקאות ההשוואה, מצד אחד, וסקר המחירים מאידך מצביעים על מחיר קרקע גולמית לפני חישוב הפרשות לצרכי ציבור בעת ביצוע הליך של חלוקה רצונית או איחוד וחלוקה.

## 9- גישת הערכת הנכסים המשתתפים בתוכנית

הערכת שווי החלקות המשתתפות נקבעה בגישה שהשוק החופשי מעצב, היא גישת ההשוואה:

תקני השמאות הבינלאומיים (IVS) מגדירים ערך שוק באופן הבא:

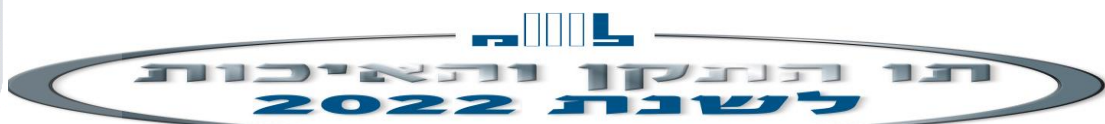
" הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע לשומה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה וללא כפייה"

"International valuation standards board, ( Exposure draft for 9<sup>th</sup> edition).

*The international valuation standards council, London, 2010*

ההגדרה לעיל אומצה בתקן ישראלי מס' 19, שפורסם ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביוני 2010.

נבחנו מספר רב של עסקאות בקרקעות דומות לאלה שמשתתפות בתוכנית, ובסמוך לה.



תו הנתקן והאיכות  
לשנת 2022





فهيخ 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 השוק

נתוני עסקאות המופיעים ב. אתר רשות המיסים, מידע נדל"ן מורחב (קרקע חקלאית)

הערות	שווי ב-ש לאחר התאמה	מקדם משוקלל	מיקום	מקדם לזמן	הייעוד	שווי מ"ר ב-ש	ת. עסקה	גוש/חלקה
הערכות מס שבח.	480	1.24	1.35	0.9	כוללנית	600	6.4.2018	31/19125
לא נלקחו בחשבון עסקאות נמוכות וגבוהות למדי.	395	1.012	1.1	0.92	חקלאי	400	5.8.2019	35/19126
	380	1.16	1.25	0.93	חקלאי	440	1.12.2019	44/19124
	326	0.92	1	0.92	חקלאי	300	22.5.2019	46/19124
	448	1.24	1.35	0.92	כוללנית	555	6.8.2019	31/19125
	400 ₪	ממוצע						

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

הערות	שווי ב-ש מתואם	מקדם משוקלל	מיקום	מקדם לזמן	הייעוד	שווי מ"ר ב-ש	ת. עסקה	גוש/חלקה
נוטרלו עסקות חריגות	920	0.90	1	0.90	מסחר ומשרדים	830	12.3.2018	16/19126
	850	0.94	1.01	0.93	כוללנית	796	14.5.2020	5/19124
	910	0.93	1	0.93	מגורים	850	16.7.2020	30/19125
	920	1.09	1.15	0.95	מגורים	1,000	27.11.2020	49/19127
	900	0.96	1	0.96	מגורים	860	11.8.2021	62/19141
	933	1	1	1	מגורים	933	26.12.2021	113/19130
	900 ₪	ממוצע						

נערך סקר מחירים לקרקע חקלאית מגוונת ולמגורים, נמצא כי המחירים אף גבוהים יותר מהממוצע שהתקבל מעלה, המידע שהתקבל הינו כללי ואינו מגובה באסמכתאות, לאור הממצאים וכלל השיקולים סביר להעמיד את שווי מ"ר ללא פיתוח ע"ס 900 ₪.

### סטייה מהתקן

במידה וקיימת סטייה מהתקן, הסטייה הינה מינורית וקמה לשם ייעול הליך ביצוע שאר הוראותיו, וחשוב עוד יותר, בכדי להיטיב עם כלל בעלי הזכויות במתחם התוכנית.





فهيخ مخول

mail:famakhoul@gmail.com  
15349976862 -טו -מיייל פקס



חבר לשכת השמאים  
פקיעין ת.ד. 675

פהים מח'ול

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 ארבעה עמודים (גיליונות)



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

**"פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית 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)



הנני מצהיר שאין 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 והבנייה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום היום : 05.02.2024

פהים מח'ול  
שמאי מקרקעין  
ר.משרד המשפטים 1653





1



חבר לשכת השמאים

פקיעין ת.ד. 675

פהים מח'ול

שמאי מקרקעין מוסמך  
ר. משרד המשפטים 1653  
טלפון : 052-2699563

فهم محول

Mail: famakhoul@gmail.com

15349976862 mail - to-פקס



## תוכנית מפורטת מספר

תכנית : 260-1121862

נחף

ללוח הקצאות וטבלאות איזון

5.2.2024



הוכנו בהתאם לתקן 15.0 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2.4.2008  
"פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה"  
ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"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)



1

תכנית 260-1121862, גיליון המצב המוצע, הקצאה ותשלומי איזון

תשלומי איזון			המצב המוצע						מצב נכנס					נתוני המקרקעין																																				
מסד	גוש	חל	שטח החלקה הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שם הבעלים הרשום או אוכר	מספר תעודת הזהות	הערות	החלקים בבעלות או בזכויות ב-מ"ר	ייעוד החלק	שווי נכנס	שווי יחסי %	מספר מגרש	שטח מגרש מוקצה במ"ר	חלקים במגרש חלקים ב- %	ייעוד המגרש המוקצה	שווי יוצא מצב	שווי יחסי ב- %	תק	ש	מסד																														
																					זמני	סו פי																												
0	0	0.038	1,428,600	משולב	בשלמות	1,577		109	0.03740	993,200	ללא	1/1		עאטף יוסף עבדאלגני	2,483	2,483	1	19124	1																															
0	0	0.037	1,408,200	משולב	בשלמות	777		106	0.03687	979,000	תכנון מפורט	1/2		עבד אלכרים מחמוד חסין	4,895	4,895	2	19124	2																															
0	0	0.037	1,408,200	משולב	בשלמות	777		108	0.01843	489,500	ללא	1/4	53853362	עבד אל גני מוחמד	4,895	4,895	2	19124	3																															
																				148	0.00922	244,750	1/8	204164602	עבד אל גני יוסף	4,895	4,895	2	19124	4																				
																					0.00922	244,750	1/8	314730466	עבד אל גני אחמד	4,895	4,895	2	19124	5																				
0	0	0.012	471,300	משולב	בשלמות	520		102	0.01234	327,600	תכנון מפורט	1/12		מוסטפא חסין מוסטפא	9,828	9,828	3	19124	6																															
0	0	0.012	471,300	משולב	בשלמות	520		156	0.01234	327,600	ללא	1/12		מוסטפא חוסין כמאל	9,828	9,828	3	19124	7																															
0	0	0.012	471,300	משולב	בשלמות	520		157	0.01234	327,600	תכנון מפורט	1/12		מוסטפא חוסין איאד	9,828	9,828	3	19124	8																															
0	0	0.073	2,826,800	משולב	בשלמות	1,122		101	0.07402	1,965,600	ללא	1/2		קאדרי מחמד עבדאלזאק	9,828	9,828	3	19124	9																															
0	0	0.018	706,800	משולב	1/2	780		103	0.00925	245,700	תכנון מפורט	1/16	60606050	מוסטפא מחמוד	9,828	9,828	3	19124	10																															
																				103	0.00925	245,700	1/16	35664978	מוסטפא מחמד	9,828	9,828	3	19124	11																				
0	0	0.018	706,800	משולב	בשלמות	780		104	0.01851	491,400	תכנון מפורט	1/8		מחמוד מחמד חוסין	9,828	9,828	3	19124	12																															
0	0	0.016	613,500	משולב	281/1587	679		135	0.00285	75,600	ללא	1		מדינת ישראל	189	257	27	19124	13																															
																				135	0.01321	350,800	7/60		7,521	7,521	55	19125	14																					
0	0	0.018	675,700	משולב	19/20	746		134	0.01681	446,400	ללא	19/20		רשות הפתוח (1)	1,175	3,333	35	19125	15																															
																				134	0.00089	23,600	1/20	2004947	פאטמה שאכר עומר	1,175	3,333	35	19125	16																				
0	0	0.016	617,300	משולב	1/6	336		138	0.00269	71,500	ללא	1/6	3548087	תופיק דעיבס	1,073	3,332	28	19125	17																															
																				138	0.00202	53,600	1/8	2005072	חמאדה עבדאללה דעיבס	1,073	3,332	28	19125	18																				
																				138	0.00202	53,600	1/8	2005073	מחמוד דעיבס	1,073	3,332	28	19125	19																				
																				138	0.00067	17,900	1/24	55189898	מחמוד דעיבס	1,073	3,332	28	19125	20																				
																				138	0.00067	17,800	1/24	23466105	גימיל דעיבס	1,073	3,332	28	19125	21																				
																				138	0.00067	17,900	1/24	06287449	מוחמד דעיבס	1,073	3,332	28	19125	22																				
																				138	0.00067	17,900	1/24	59321232	עומר דעיבס	1,073	3,332	28	19125	23																				
																				138	0.00078	20,600	40/833	59540617	סעיד סוחילה	1,073	3,332	28	19125	24																				
																				138	0.00124	33,000	1/13	3544291	חסן עבדאללה דעיבס	1,073	3,332	28	19125	25																				
																				138	0.00135	35,800	1/12	57591539	אחמד דעיבס	1,073	3,332	28	19125	26																				
																				138	0.00135	35,800	1/12	25875378	תיסיר דעיבס	1,073	3,332	28	19125	27																				
																				138	0.00050	13,400	1/32	56972169	מאדי דעיבס	1,073	3,332	28	19125	28																				
																				138	0.00050	13,400	1/32	58982653	עבדאלחלים דעיבס	1,073	3,332	28	19125	29																				
																				138	0.00050	13,400	1/32	61287710	חיאלד דעיבס	1,073	3,332	28	19125	30																				
																				138	0.00050	13,400	1/32	34085308	אחמד הדעיבס	1,073	3,332	28	19125	31																				
																				0	0	0.028	1,079,400	משולב	511/558	731		143	0.01476	392,000	ללא	91/116	2005429	עלי מחמד עלי קאדרי	1,249	3,538	33	19125	32											
																																								143	0.01110	294,800	590/643	2005429	עלי מחמד עלי קאדרי	803	2,320	34	19125	33
																																								132	0.00139	36,900	24/325	29197126	קאדרי בשיר	1,249	3,538	33	19125	34
																																								132	0.00099	26,400	53/643	29197126	קאדרי בשיר	803	2,320	34	19125	35

(1) הבעלים הציגו פסק דין מס' (בית המשפט המחוזי בחיפה ת.א. 1282/95) מיום 07/12/1995 שלפיו החלקים של רשות הפיתוח נרכשו ע"י פאטמה שאכר עבדאללה עומר בשנת 1970, טרם נרשמו הזכויות הנ"ל בטאבו.

תכנית 260-1121862, גיליון המצב המוצע, הקצאה ותשלומי איזון

תשלומי איזון			המצב המוצע				מצב נכנס					נתוני המקרקעין								
ש.ל.	ק.ל.	שווי יחסי %	שווי מצב יוצא	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש %	שטח מגרש מוקצה במ"ר	מספר מגרש		שווי יחסי %	שווי מצב נכנס	ייעוד החלק	החלקים בבעלות או בזכויות במ"ר	הערות	מספר תעודות הזהות	שם הבעלים הרשום או אוכר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה הרשום	חל.קה	גוש	מסד
							זמני	סופי												
0	0	0.026	947,000	משולב	430 615	139 150			0.00398	105,800	ללא תכנון מפורט	71/441		26187005	עבאס עבד אל רחים	1,645	4,948	29	19125	36
									0.00214	56,700		38/441		20050688	סאלח עבדאלכרים עבאס	1,645	4,948	29	19125	37
									0.00002	600		19/20000		20051017	סעיד רשיד חוסין עבאס	1,645	4,948	29	19125	38
									0.00195	51,900		16/203		56996531	מחמוד סעיד	1,645	4,948	29	19125	39
									0.00010	2,700		2/493		35443902	עבאס עואד סעיד	1,645	4,948	29	19125	40
									0.00206	54,800		1/12		59354357	יוסף דייב עבאס	1,645	4,948	29	19125	41
									0.00310	82,200		1/8		27514595	איהאב עבדאלגני עבאס	1,645	4,948	29	19125	42
									0.00310	82,200		1/8		40503997	בהא עבדאלגני עבאס	1,645	4,948	29	19125	43
									0.00206	54,800		1/12		28276988	עבדאלכרים פרגי	1,645	4,948	29	19125	44
									0.00206	54,800		1/12		26437673	חאתם עלי עבאס	1,645	4,948	29	19125	45
									0.00205	54,500		14/169		50760545	סעיד חיאה	1,645	4,948	29	19125	46
									0.00214	56,700		38/441		20050688	עבאס סאלח	1,645	4,948	29	19125	47
									0	0		0.017	654,200	משולב	776	141			0.00856	227,400
0.00285	75,800	1/6		57592321	סעיד נואל	1,137	3,553	30			19125								49	
0.00285	75,800	1/6		58578568	מוחמד נואל	1,137	3,553	30			19125								50	
0.00285	75,800	1/6		23395593	חיאלד נואל	1,137	3,553	30			19125								51	
0	0	0.009	410,200	משולב	400	137			0.00242	64,300	ללא תכנון מפורט	1/9		5524198	פרגי יוסף מסרי	1,447	4,552	31	19125	52
									0.00073	19,300		1/30		20054326	סאלח חסן קאדרי	1,447	4,552	31	19125	53
									0.00073	19,300		1/30		20054342	עומר חסן קאדרי	1,447	4,552	31	19125	54
									0.00073	19,300		1/30		50158260	אחמד חסן קאדרי	1,447	4,552	31	19125	55
									0.00073	19,300		1/30		53757282	סאלח חסן קאדרי	1,447	4,552	31	19125	56
									0.00073	19,300		1/30		54839741	חיאלד חסן קאדרי	1,447	4,552	31	19125	57
									0.00073	19,300		1/30		58982711	מחמוד חסן קאדרי	1,447	4,552	31	19125	58
									0.00269	71,300		60/487		203870993	קאדרי פאדי	1,447	4,552	31	19125	59
									0	0		0.014	482,400	משולב	533	142			0.00421	111,800
0.00500	132,900	330/749		54405956	קאדרי שריף	754	2,045	32			19125								61	
0.00102	27,200	3/55		54405956	קאדרי שריף	1,249	3,538	33			19125								62	
0.00141	37,500	7/108		36930253	קאדרי אמג'ד	1,447	4,552	31			19125								63	
0.00185	49,100	85/522		36930253	קאדרי אמג'ד	754	2,045	32			19125								64	
0.00040	10,600	6/283		36930253	קאדרי אמג'ד	1,249	3,538	33			19125								65	
0	0	0.014	474,900	משולב	524	136			0.00063	16,800	ללא תכנון מפורט	2/69		27670124	קאדרי מאהר	1,447	4,552	31	19125	66
									0.00117	31,100		13/126		27670124	קאדרי מאהר	754	2,045	32	19125	67
									0.00018	4,800		1/104		27670124	קאדרי מאהר	1,249	3,538	33	19125	68
									0.00311	82,500		125/877		59385344	קאדרי מוחמד	1,447	4,552	31	19125	69
									0.00171	45,300		62/413		59385344	קאדרי מוחמד	754	2,045	32	19125	70
									0.00086	22,900		26/567		59385344	קאדרי מוחמד	1,249	3,538	33	19125	71
									0.00037	9,700		1/31		50788710	קאדרי שווקת	754	2,045	32	19125	72
									0.00129	34,300		7/118		316543594	קאדרי גילאל	1,447	4,552	31	19125	73

תכנית 260-1121862, גיליון המצב המוצע, הקצאה ותשלומי איזון

תשלומי איזון			המצב המוצע					מצב נכנס						נתוני המקרקעין							
ש.ל.ס	ק.ב.ל	שווי יחסי % - ב	שווי יוצא	ייעוד המוקצה	חלקים במגרש % - ב	שטח מגרש מוקצה במ"ר	מספר מגרש		שווי יחסי %	שווי מצב נכנס	ייעוד החלק	החלקים בבעלות או בזכויות במ"ר	הערות	מספר תעודת הזהות	שם הבעלים הרשום או חוכר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה הרשום	חל.קה	גוש	מס.ד	
							ס.ו.פ.י	זמני													
			המשך לעמוד קודם		310/1231	524		136	0.00168	44,500	מפורט	1/13		57555054	קאדרי טאהר	1,447	4,552	31	19125	74	
								0.00126	33,500			1/9		57555054	קאדרי טאהר	754	4,552	32	19125	75	
								0.00020	5,200			8/765		57555054	קאדרי טאהר	1,249	4,552	33	19125	76	
0	0	0.011	439,500		379/1136	486		133	0.00384	102,000	ללא תכנון מפורט	2/9		56996754	קיס אבראהים	1,147	3,274	36	19125	77	
					379/1136				0.00384	102,000		2/9		26464065	קיס ח'אלד	1,147	3,274	36	19125	78	
					126/1136				0.00128	34,000		2/27		34622092	קיס מוחמד	1,147	3,274	36	19125	79	
					126/1136				0.00128	34,000		2/27		315496638	קיס חסן	1,147	3,274	36	19125	80	
					126/1136				0.00128	34,000		2/27		308151927	קיס מחמוד	1,147	3,274	36	19125	81	
																	0.00144	38,200	ללא תכנון מפורט	1/12	
								0.00128	34,100	4/73		2005296	קאסם מחמוד אסמעיל <sup>(1)</sup>	1,554	4,503	37	19125	83			
								0.00144	38,200	1/12		2005298	אחמד מחמוד אסמעיל <sup>(1)</sup>	1,147	3,274	36	19125	84			
								0.00585	155,400	1/4		2005298	אחמד מחמוד אסמעיל <sup>(1)</sup>	1,554	4,503	37	19125	85			
								0.00144	38,200	1/12		2005295	עבד אלרחמן אסמעיל <sup>(1)</sup>	1,147	3,274	36	19125	86			
								0.00585	155,400	1/4		2005295	עבד אלרחמן אסמעיל <sup>(1)</sup>	1,554	4,503	37	19125	87			
								0.00144	38,200	1/12		2005297	עבד אלרחים אסמעיל <sup>(1)</sup>	1,147	3,274	36	19125	88			
								0.00585	155,400	1/4		2005297	עבד אלרחים אסמעיל <sup>(1)</sup>	1,554	4,503	37	19125	89			
								0.00457	121,300		57/292		36604577	מטר יחיא	1,554	4,503	37	19125		90	
								0.00371	98,500		19/180		21857230	קיס דאהר <sup>(1)</sup>	2,332	6,063	39	19125		91	
								0.00290	77,000		8/97		29797198	שקוש מואנס <sup>(1)</sup>	2,332	6,063	39	19125		92	
								0.00169	44,800		6/125		580496883	עמותת אלהודא התרבותית <sup>(1)</sup>	2,332	6,063	39	19125		93	
								0.00179	47,500		37/726		27508167	והבי והיב <sup>(1)</sup>	2,332	6,063	39	19125		94	
								0.00179	47,500		37/726		23197023	והבי והיב <sup>(1)</sup>	2,332	6,063	39	19125		95	
								0.02325	617,500		239/361		2005297	עבד אלרחים אסמעיל <sup>(1)</sup>	2,332	6,063	39	19125		96	
0	0	0.013	498,200	משולב	בשלמות	550		144	0.01305	346,400	ללא תכנון מפורט	1/2		59958371	סמיר עבאס	1,732	4,898	40		19125	97
								0.01103	293,000			389/920		25947219	סעיד עבאס	1,732	4,898	40		19125	98
								0.00101	26,700			12/311		36088847	עתמה ג'ורג'ט	1,732	4,898	40		19125	99
								0.00101	26,700			12/311		23396351	עבאס שאדיא	1,732	4,898	40		19125	100
0	0	0.024	893,000	משולב	8/54	986		129	0.00347	92,100	ללא תכנון מפורט	8/54		5483976	עבד אלטאר חוסין	1,553	4,444	38		19125	101
					11/54				0.00476	126,500		11/54		5898257	מחמוד חוסין	1,553	4,444	38	19125	102	
					11/54				0.00476	126,500		11/54		5756259	עבדאללה חוסין	1,553	4,444	38	19125	103	
					13/108				0.00282	74,800		13/108		40101768	חוסין נגיב	1,553	4,444	38	19125	104	
					13/108				0.00282	74,800		13/108		308135854	חוסין וליד	1,553	4,444	38	19125	105	
					11/54				0.00476	126,500		11/54		2597866	נגיב חוסין	1,553	4,444	38	19125	106	
0	0	0.019	743,000	משולב	בשלמות	821		126	0.01947	517,000	ללא תכנון מפורט	349/768		23177082	ח'ולי אחמד	2,844	7,702	42	19125	107	
								0.01947	517,000			349/768		24780926	ח'ולי מחמוד	2,844	7,702	42	19125	108	
								0.00390	103,600			70/768		59402727	ח'ולי פאטמה	2,844	7,702	42	19125	109	

(1) קיים הסכם שיתוף רשום בטאבו בחלקה 39 לפיו מגרשים מס' 130, 146, 147 ירשמו ע"ש עבד אלרחים אסמעיל. החלוקה המוצעת בחלקות 36, 37 הינה בהתאם להצהרת הבעלים.

תכנית 260-1121862, גיליון המצב המוצע, הקצאה ותשלומי איזון

תשלומי איזון			המצב המוצע				מצב נכנס				נתוני המקרקעין																			
ת.ש.	ת.ק.ב.ו.ל.	שווי יחסי % ב-1	שווי יוצא	ייעוד המגורש המוקצה	חלקים במגרש % ב-2	שטח מגרש מוקצה במ"ר	מספר מגרש זמני	מספר מגרש סופי	שווי יחסי %	שווי מצב נכנס	ייעוד חלק	החלקים הבעלים או בזכויות ב-מ"ר	הערה	מספר תעודת הזהות	שם הבעלים הרשום או חוכר	השטח הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה הרשום	חלקה	גוש	מס										
0	0	0.078	2,936,300	משולב	1770/7593	1,838 800 603	120 127 151		0.00446	118,400	ללא תכנון מפורט	28/85		50797513	עבד אל גני אחמד	899	2,635	48	19125	110										
									0.01346	357,500		186/875		50797513	עבד אל גני אחמד	4,205	12,043	49	19125	111										
									0.00090	23,900		35/527		53755369	עבד אל גני עלי	899	2,635	48	19125	112										
									0.00893	237,200		119/844		53755369	עבד אל גני עלי	4,205	12,043	49	19125	113										
									0.00360	95,500		140/527		58982562	עבד אל גני זאהי	899	2,635	48	19125	114										
									0.01070	284,200		134/793		58982562	עבד אל גני זאהי	4,205	12,043	49	19125	115										
									0.00280	74,400		109/527		28262814	עבד אל גני מחמוד	899	2,635	48	19125	116										
									0.00504	133,900		52/653		28262814	עבד אל גני מחמוד	4,205	12,043	49	19125	117										
									0.00179	47,400		32/243		56972201	עבד אל גני ח'אלד	899	2,635	48	19125	118										
									0.00750	199,200		9/76		56972201	עבד אל גני ח'אלד	4,205	12,043	49	19125	119										
									0.00858	227,800		99/731		59525485	עבד אל גני תייסיר	4,205	12,043	49	19125	120										
									0.00912	242,200		73/507		35442847	עבד אל גני מוחמד	4,205	12,043	49	19125	121										
									0	0		0.042	1,542,000	משולב	665/3986	752 490 460	122 123 152		0.00673	178,800	ללא תכנון מפורט	1/6		5480661	אסמעיל מחמד קייס	2,680	19125	43	19125	122
																			0.00673	178,800		1/6		575562	עבדאללה מחמד קייס	2,680	7,174	43	19125	123
0.00360	95,700	239/2680		58982638	קייס סאלח	2,680	7,174	43			19125								124											
0.00360	95,700	239/2680		57562548	קייס אבראהים	2,680	7,174	43			19125								125											
0.00336	89,300	223/2680		54791496	קייס אסעד	2,680	7,174	43			19125								126											
0.00384	102,000	255/2680		52608189	מחמד אחמד קייס	2,680	7,174	43			19125								127											
0.00288	76,600	191/2680		56248602	סאלח אחמד קייס	2,680	7,174	43			19125								128											
0.00288	76,600	191/2680		2318815	פראג אחמד קייס	2,680	7,174	43			19125								129											
0.00084	22,300	55/2680		52572021	שפיקה חסן קייס	2,680	7,174	43			19125								130											
0.00147	39,100	7/192		28273381	איאד יחיא קייס	2,680	7,174	43			19125								131											
0.00147	39,100	7/192		26178087	מואיד יחיא קייס	2,680	7,174	43			19125								132											
0.00147	39,100	7/192		34583112	מחמד יחיא קייס	2,680	7,174	43			19125								133											
0.00147	39,100	7/192		301262788	סאיד יחיא קייס	2,680	7,174	43			19125								134											
0	0	0.121	4,680,100	משולב	22/121	504 1,032 516 516 653 653 653	117 100 114 140 112 115 116	(1)			0.01220								482,000	ללא תכנון מפורט		1/3		5574885	חוסין דוב חוסין סרחאן	3,205	3,623	53	19125	135
										167,200	417/5369		5574885	חוסין דוב חוסין סרחאן	5,171	5,369	54	19125	136											
									0.01815	482,000	1/3		53853271	פתחי מחמוד סרחאן	3,205	3,623	53	19125	137											
									0.00630	167,200	417/5369		53853271	פתחי מחמוד סרחאן	5,171	5,369	54	19125	138											
									0.00907	240,800	1/6		52511755	עבדאלמטלב מחמד סרחאן	3,205	3,623	53	19125	139											
									0.00315	83,600	209/5369		52511755	עבדאלמטלב מחמד סרחאן	5,171	5,369	54	19125	140											
									0.00303	80,400	1/18		23159353	נור סרחאן	3,205	3,623	53	19125	141											
									0.00105	28,000	7/540		23159353	נור סרחאן	5,171	5,369	54	19125	142											
									0.00606	160,800	1/9		40102154	נאסר סרחאן	3,205	3,623	53	19125	143											
									0.00209	55,600	139/5369		40102154	נאסר סרחאן	5,171	5,369	54	19125	144											
									0.01549	411,200	23/120		5576774	עטא מחמד עבאס	5,171	5,369	54	19125	145											
									0.01549	411,200	23/120		5694207	עבדאלעזיז מחמד עבאס	5,171	5,369	54	19125	146											
									0.01531	411,200	23/120		2328590	עבד רבו מחמד עבאס	5,171	5,369	54	19125	147											
									0.01531	411,200	23/120		53821542	עבדלראוף עבאס	5,171	5,369	54	19125	148											

(1) לבעלים בשתי החלקות 53, 54 זכויות במושע במגרש 100 בתוכנית 260-0356774 מאושרת מיום 24.10.2017, להלן טבלת פירוק שיתוף בהמשך







תכנית 260-1121862, גיליון המצב המוצע, טבלת חלוקה/פירוק שיתוף בחלקות 53, 54 גוש 19125

תשלומי איזון			המצב המוצע					מצב נכנס					נתוני המקרקעין																		
מס	גוש	חל	שטח החלקה הרשום	שטח החלוקה הכולל	שם הבעלים הרשום או חוכר	מספר תעודת הזהות	הערות	החלקים בבעלות או בזכויות ב-מ"ר	ייעוד חלק	שווי נכנס	שווי יחסי %	מספר מגרש		שווי יחסי %	שטח מגרש מוקצה במ"ר	חלקים במגרש ב-%	ייעוד המוקצה	שווי יוצא	ת	ק	ל										
												זמני	סופי																		
0	0	0.181	4,680,100	3,623	חוסין ד"ב חוסין סרחאן	5574885	1/3	ללא תכנון מפורט	482,000	0.134	117	(1)	504	בשלמות	משולב	19125	53	3,623	19125	1	0	0									
																							160	528	0.047	167,200	417/5369	5574885	חוסין ד"ב חוסין סרחאן	5,369	5,369
0	0	0.181	4,680,100	3,623	פתחי מחמוד סרחאן	53853271	1/3	ללא תכנון מפורט	482,000	0.134	100		1,032	בשלמות	משולב	19125	53	3,623	19125	3	0	0									
																							167,200	417/5369	53853271	פתחי מחמוד סרחאן	5,369	5,369	54	19125	4
0	0	0.090	4,680,100	3,623	עבדאלמטלב מחמד סרחאן	52511755	1/6	ללא תכנון מפורט	240,800	0.067	114		516	בשלמות	משולב	19125	53	3,623	19125	5	0	0									
																							83,600	209/5369	52511755	עבדאלמטלב מחמד סרחאן	5,369	5,369	54	19125	6
0	0	0.090	4,680,100	3,623	נור סרחאן	23159353	1/18	ללא תכנון מפורט	80,400	0.022	140		516	1/3	משולב	19125	53	3,623	19125	7	0	0									
																							28,000	7/540	23159353	נור סרחאן	5,369	5,369	54	19125	8
																							160,800	1/9	40102154	נאסר סרחאן	3,623	3,623	53	19125	9
																							55,600	139/5369	40102154	נאסר סרחאן	5,369	5,369	54	19125	10
0	0	0.114	4,680,100	5,369	עטא מחמד עבאס	5576774	23/120	ללא תכנון מפורט	411,200	0.114	112		653	משולב	19125	54	5,369	19125	11	0	0										
0	0	0.114	4,680,100	5,369	עבדאלעזיז מחמד עבאס	5694207	23/120	ללא תכנון מפורט	411,200	0.114	113		653	משולב	19125	54	5,369	19125	12	0	0										
0	0	0.114	4,680,100	5,369	עבד רבו מחמד עבאס	2328590	23/120	ללא תכנון מפורט	411,200	0.114	115		653	משולב	19125	54	5,369	19125	13	0	0										
0	0	0.114	4,680,100	5,369	עבדאלראוף עבאס	53821542	23/120	ללא תכנון מפורט	411,200	0.114	116		653	משולב	19125	54	5,369	19125	14	0	0										
0	0	1.000	4,680,100		סה"כ				3,592,400	1.000																					

(1) תא שטח מס' 160 מחליף את תא שטח מס' 100 שבתוכנית מס' 260-0356774 המאושרת.

פרטי תאי השטח בייעודים ציבוריים

מס"ד	מס' זמני	מס' סופי	שטח המגרש	הייעוד	מס"ד	מס' זמני	מס' סופי	שטח המגרש	הייעוד
	200		3,570	מבנים ומוסדות ציבור		400		5.302	דרך מאושרת
				שצ"פ		401		1.176	דרך מאושרת
	303		156	שצ"פ		402		0.476	דרך מאושרת
	304		513	שצ"פ		403		6.354	דרך מאושרת
	305		22	שצ"פ		404		227	דרך מאושרת
	306		879	שצ"פ					
	307		304	שצ"פ		500		496	דרך מוצעת
	308		75	שצ"פ		501		112	דרך מוצעת
	310		786	שצ"פ		502		1,403	דרך מוצעת
	311		202	שצ"פ		503		312	דרך מוצעת
	314		307	שצ"פ		504		86	
	315		113	שצ"פ		505		105	
				שצ"פ		506		66	
				שצ"פ		507		780	
				שצ"פ		508		278	
				שצ"פ		509		452	

סה"כ שטחים ציבוריים, דרכים ומבני ציבור 24,557 מ"ר

סה"כ שטח התוכנית 67,238 מ"ר

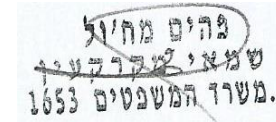




### הצהרות

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 והבנייה תשכ"ה 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) תשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראייה באתי על החתום



פהים מחיול  
 -----  
 שם השמאי

-----  
 חתימתו

1653  
 -----  
 מספר רישיון

5.2.2024  
 -----  
 תאריך

