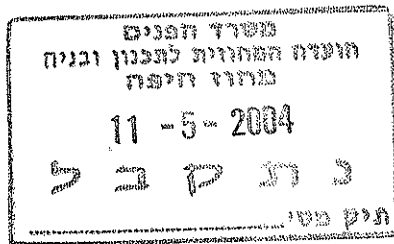


מטר עומר וואיל – שירותי שמאות מקרקעין ומדידות
Mattar Omar & Wael - Real Estate Appraisal & Geodetic Engineering

ת.ד 927 דבוריה 16910 טל - 6702370-06 - פקס - 6702606-04 - נייד - 411834-051

עדכון טבלאות איזון, בהתאם לשינויים בתוכנית

איחוד וחלוקה, נכון ל 12/4/2004



חלקות 47, 46, 45, 44

(מגרשים 200/1 - 200/18)

גוש מס' 8753 - בקה אלג'רבייה

שם המומחה: עומר מטר

מקצוע: שמאי מקרקעין

כתובת: כפר דבוריה

אפריל 2004

להלן פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

כלכלן תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת בן גור יון

שמאי מקרקעין תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת ת"א
רשום בפנקס שמאי מקרקעין, רשיון מס 703 מיום 15.11.98
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

ניסיוני המקצועי

1. עבדתי במשרדו של שמאי מקרקעין בירושלים בשנים 1990-1993
2. מנהל משרד לשירותי שמאות ומדידות ומבצע עבודות שמאיות כעצמאי החל מתחילת 1999.

המסמכים המצורפים

לצורך ביצוע העבודה עיינתי במסמכים הבאים.

- העתק של נסחי רישום מלשכת רישום מקרקעין בנתניה מיום 9/7/2002, של חלקות 44, 45, 46, 47, בגוש 8753 .
- שינוי תוכנית מתאר מס' מק / ענ / 715 המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ענ / במ / 361 מיום 6/7/2002 שנערכה ע"י אדריכל - סלים קטאוי .
- העתק תקנון של תוכנית ענ / במ / 361.

מטר עומר וואל – שירותי שמאות מקרקעין ומדידות
Mattar Omar & Wael - Real Estate Appraisal & Geodetic Engineering

ת.ד 927 דבוריה 16910 טל - 6702370-06 - פקס - 6702606-04 - נייד - 411834-051

1. **מטרת השומה**: נתבקשתי על ידי אדריכל : סלים קטאוי , לקבוע את תשלומי האיזון החלים על מי מהשותפים בבעלות בנכס , בהתאם לתשריט חלוקה המצ"ב .

2. **זיהוי הנכס** : הנכס נשוא השומה מהווה חלקת איחוד מס' 200 אשר נובעת מאיחוד של חלקות 44-47 , בגוש 8753 , ממוקמת בשכונה הדרום מערבית , בקה .

3. **תיאור הנכס והסביבה**: החלקה נשוא השומה ממוקמת מערבית לכביש הראשי – בקה

לחלקה צורה מלבנית , ולה רוחב ממוצע של כ 24 מ' , ואורך של כ 400 מ' . החלקה גובלת בחזיתות המזרחית והמערבית בכבישי מתאר סלולים , ברוחב של כ 12 מ' באמצע החלקה עובר כביש מתאר ברוחב של 12 מ' . בצמוד לשטח בנייני ציבור , לאורך הגבול הצפוני של החלקה עובר כביש סלול ברוחב של משתנה של 7 מ' בקטע המזרחי , ו 9 מ' בקטע המערבי , לאורך הגבול הדרומי עובר כביש גישה ברוחב משתנה של 5 מ' בקטע המערבי , ו 9 מ' בקטע המזרחי

על החלקה קיימים שני בתי מגורים , בקטע המזרחי ובית מגורים אחד בקטע המערבי

שטח החלקה הכולל - 10489 מ"ר .

להלן שטחי הקצאת המגרשים ע"פ תשריט החלוקה של המגרשים נשוא השומה

מס' מגרש	שטח מגרש ההקצאה	ההקצאה	ייעוד
200/3	778	אחמד מחמוד חסן ג'נאיים	מגורים
200/4	612	אחמד מחמוד חסן ג'נאיים	מגורים
200/5	635	אחמד מחמוד חסן ג'נאיים	מגורים
200/6	635	אחמד מחמוד חסן ג'נאיים	מגורים
200/7	635	אחמד מחמוד חסן ג'נאיים	מגורים
200/8	635	אחמד מחמוד חסן ג'נאיים	מגורים
200/1	1100	אמנה מוסא סולימאן קעאדנה	מגורים
200/2	1100	מוסטפא מחמוד אסמאעיל קעדאן	מגורים
	6131	סה"כ שטחי מגורים	
200/9	75	מופקע לדרך מס' 3	
200/10	47	מופקע לדרך	
200/11	491	מופקע לדרך מס' 34	
200/12	290	מופקע לדרך מס' 55	
200/13	346	מופקע לדרך מס' 68	
200/14	1065	ש.ב.צ	
200/15	418	מופקע לדרך מס' 48	
200/16	699	מופקע לדרך מס' 25	
200/17	368	מופקע לדרך מס' 82	
200/18	567	ש.ב.צ	
	4358	סה"כ שטחי הפקעה	
סה"כ	10489 מ"ר		

מטר עומר וואיל – שירותי שמאות מקרקעין ומדידות
Mattar Omar & Wael - Real Estate Appraisal & Geodetic Engineering

ת.ד 927 דבוריה 16910 טל - 6702370-06 - פקס - 6702606-04 - 411834-051

4. **זכויות בנכס:** הוצג בפני העתק מנסח י רישום של חלקות 44-47, בגוש 8753 מיום 7/11/2002 מלשכת רישום מקרקעין בנתניה המאשר כי החלקות, רשומות בבעלות משותפת של שני שותפים כמפורט להליו .

מס' חלקה	שם הבעלים	החלקים בנכס	שטח החלק ב מ"ר	הערות
44	מוסטפא מחמוד אסמאעיל קעדאן ת"ז מס' 2115479	1/2	1832.5	
	אמנה מוסא סולימאן קעאדנה ת"ז מס' 2115480	1/2	1832.5	
		סה"כ	3765	רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5, 7 מיום 7/9/97, ומיום 19/2/02.
45	אחמד מחמוד חסן עינאיים ת"ז מס' 2115529	בשלמות	1672	רשומה על על זכות מעבר לטובת חלקות 47, 46, ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה המזרחי.
46	אחמד מחמוד חסן עינאיים ת"ז מס' 2115529	בשלמות	2077	רשומה הערת על זכות מעבר עלפני חלקה 45, לאורך גבולה המזרחי
47	אחמד מחמוד חסן עינאיים ת"ז מס' 2115529	בשלמות	2975	רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5, 7 מיום 19/2/02 רשומה זיקת הנאה ע"פ חלקה 45 ברוחב של 2 מ' לאורך קטע מגבולה המזרחי
	סה"כ		10489	

5. **מצב תכנוני:** על החלקה חלה תוכנית מתאר מקומית ענ/במ / 361, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 25/5/2000. ע"פ התוכנית, חלקים מהחלקה מסווגים, כייעודים ציבוריים, ויתרת החלקה מסווגת כאזור מגורים א', ובו מותרת בנייה ב 3 קומות, סה"כ 60% בנייה + 5% שטחי שירות

אורך חזית מגרש מינימאלי - 15 מ' או לפי התשריט
 מרווח צדדי ואחורי וקדמי - 3 מ'

הוצגה בפניי תוכנית מפורטת לשינויי מיקום של שטח בנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בתוך החלקה, תוך שמירה על אחוז ההפקעה במצב קודם .

מטר עומר וואיל – שירותי שמאות מקרקעין ומדידות
Mattar Omar & Wael - Real Estate Appraisal & Geodetic Engineering

ת.ד 927 דבוריה 16910 טל - 6702370-06 - פקס - 6702606-04 - נייד - 411834-051

6. פיתוח: קיים פיתוח חלקי .

7. גורמים ושיקולים : בבואי להעריך את השווי של הנכס הנדון לקחתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים .

- א- מיקום הקרקע בשכונה הדרום מערבית , בקה אלג'רבייה , וכן המיקום היחסי של כל מגרש בתוך חלקת האיחוד .
- ב- שווי קרקעות דומים המיועדים למגורים בסביבה הקרובה.
- ג- להערכתי אין הבדלים משמעותיים במיקום, הטופוגרפיה, וצורה של המגרשים בתוך החלקת האיחוד, וכן השווי למ"ר בכל מגרש זהה .
- ד- המגרשים מוערכים ללא התייחסות לבינוי הקיים כאילו היו פנויים וללא פיתוח.
- ה. מצב קודם עבור הבעלים הינו , זכויות בעלות במושע, של כל שותף ע"פ נסח הרישום שהוצג בפניי , .
- ו מצב חדש, ע"פ תשריט חלוקה, חדש מחודש אפריל 2004, שנערך ע"ג תוכנית מפורטת לשינוי ייעוד, וחלוקה שנערכה ע"י אדריכל סלים קטאוי .
- ז. במסגרת החלוקה, מוצעת הקצאת מגרשים אשר תואמת את זכויות הבעלות בחלקה .

מטר עומר וואיל – שירותי שמאות מקרקעין ומדידות
Mattar Omar & Wael - Real Estate Appraisal & Geodetic Engineering

ת.ד 927 דבוריה 16910 טל - 6702370-06 - פקס - 6702606-04 - נייד - 411834-051

8. טבלת האיזון : נערכת בהתאם לכלל הבסיסי הבא – במסגרת החלוקה החדשה, כל אחד מהשותפים יקבל את השווי היחסי של זכויות הבעלות שלו בחלקה, וכאשר במסגרת החלוקה המוצעת לא ניתן לשמור על השווי היחסי, יחויב ואו יזוכה בתשלומי איזון.

תשלומי האיזון נקבעו לפי שווי של \$ 100 / מ"ר

הצהרה : הנני מצהיר כי אין לי חלק ואו עניין בנכס הנדון וכי שומתי זו בוצעה לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

ועל כן באתי – על החתום
מטר עומר
שמאי מקרקעין

טבלת איזון

איחוד וחלוקה מחדש של חלקות - 44, 45, 46, 47 בגוש 8753

שם הבעלים	מס' חלקה	סה"כ שטח הבעלות	יחס שטח הבעלות לסה"כ שטח כל החלקות ברוטו	יתרת שטח נטו לאחר הפקעות	הקצאת ע"פ תוכנית איחוד וחלוקה	שטח מגרש	יחס בעלות חדש יחס בעלות הפרש	תשלום	תקבול
אמנה מוסא סולימאן קעאדנה	44	1882.5	0.179	1100.32	200/1	1100	0.000	0	0.00
מוסטפא מחמוד אסמאעיל קעאדה	44	1882.5	0.179	1100.32	200/2	1100	0.000	0.00	0.00
אחמד מחמוד חסן ע'נאיים	46	2077	0.198	1214.01	200/6	635			
אחמד מחמוד חסן ע'נאיים	45	1672	0.159	977.28	200/4	612			
אחמד מחמוד חסן ע'נאיים	47	2975	0.284	1738.89	200/3	778			
				3930.18	200/7	635			
					200/8	635			
					200/5	635			
סה"כ		10489	0.641	3930.18		3930	0.000	0.00	0.00
הפקעות לדרכים		2726	1.000	6130.82		6130	1.000		0.00
ש.ב.צ		1632							
שטח נטו		6131	58.45%						
אחוז הפקעה לצורכי ציבור			41.55%						

תאריך 18/04/2004
כ"ז בניסן תשס"ד
דף 1 שעה 09:02
נסח מס. 1055

לשכת רישום מקרקעין נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

ד י נ ת י ש ר א ל
משרד המשפטים
יגן רישום והסדר מקרקעין

ש : 8753 חלקה : 44
=====

שטח החלקה במ"ר
3,765.00

רשות מקומית

זו ז
יפה

ב ע ל ו י ו ת

החלק בנכס	הבעלים	מהות הפעולה	תאריך	שטר
1/2	מוצטפא מחמוד אסמעיל קעדאן ת.ז. 2115479	לאחר רשום	06/10/1972	003749
1/2	אמנה מוסא סולימאן קעאדנה ת.ז. 2115480	הסדר		

ה ע ר ו ת

החלק בנכס	מוטבי ההערה	מהות הפעולה	תאריך	שטר
		הערה על הפקעה	07/09/1997	012429
		סעיפים 5 ו-7		0001

ראה ילקוט פרסומים מס' 4562 מיום 28.8.97

הערה על הפקעה
סעיפים 5 ו-7
06/03/2002 003895
0001

ראה ילקוט פרסומים מס' 5055 מיום 19.2.02

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד

ש ו ל מ ה א ג ר ה

בסך 59.00 ש"ח



ה ל ש כ ה

תאריך 18/04/2004
כ"ז בניסן תשס"ד
דף 2 שעה 09:01
נסח מס. 1053

לשכת רישום מקרקעין נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

ד י נ ת י ש ר א ל
משרד המשפטים
גף רישום והסדר מקרקעין

וש : 8753 חלקה : 45
=====

זיקת הנאה וזכות קדימה
=====

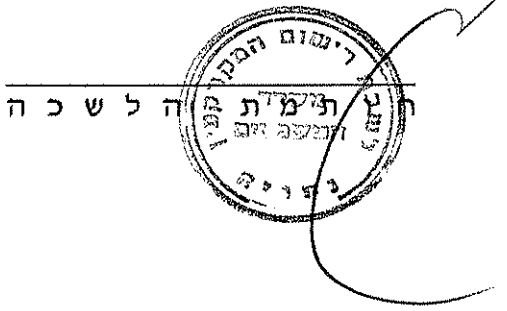
זר תאריך מהות הפעולה תאור הזיקה

--- ס ו ף נ ת ו נ י ס ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד

ש ו ל מ ה א ג ר ה

בסך 59.00 ש"ח



תאריך 18/04/2004
 כ"ז בניסן תשס"ד
 דף 1 שעה 09:01
 נסח מס. 1053

לשכת רישום מקרקעין נתניה
 העתק רישום מפנקס הזכויות
 =====

ד י נ ת י ש ר א ל
 משרד המשפטים
 גף רישום והסדר מקרקעין

וש : 8753 חלקה : 45
 =====

חוז יפה רשות מקומית שטח החלקה במ"ר
 1,672.00

בעלות

שטר 003749 תאריך 06/10/1972 מהות הפעולה רשום לאחר הסדר
 הבעלים אחמד מחמוד חסן ע' נאים ת.ז. 2115529
 החלק בנכס בשלמות

הערה

שטר 009623 תאריך 19/08/1991 מהות הפעולה סעיף 11א(1)(2) מוטבי ההערה פקיד שומה חדרה לפקודת המסים
 0001
 החלק בנכס

בסך 8,462.00 ש"ח
 תיק מס' 021155296 מיום 5.8.91

על כל הבעלים

000842 תאריך 17/01/1993 סעיף 11א(1)(2) מע' מ' חדרה לפקודת המסים
 0001

בסך 11,859.00 ש"ח
 תיק מס' 021155296 מיום 12.1.93

על כל הבעלים

012429 תאריך 07/09/1997 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
 0001

ראה ילקוט פרסומים מס' 4562 מיום 28.8.97

זיקת הנאה וזכות קדימה

שטר 00374 תאריך 06/10/1972 מהות הפעולה זיקת הנאה חלקה כפופה
 010 תאור הזיקה כפופה בזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה המזרחי

לטובת: חלקה 8753/46

00374 תאריך 06/10/1972 זיקת הנאה חלקה כפופה
 010 משועבדת בזכות מעבר (כמסומן במפת הגוש) לאורך קטע מגבולה המזרחי

לטובת: חלקה 8753/47

--- המשך בדף 2 ---



תאריך 18/04/2004
כ"ז בניסן תשס"ד
דף 1 שעה 09:02
נסח מס. 1056

לשכת רישום מקרקעין נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

ד י נ ת י ש ר א ל
משרד המשפטים
גף רישום והסדר מקרקעין

וש : 8753 חלקה : 46
=====

שטח החלקה במ"ר
2,077.00

רשות מקומית

חוז
יפה

בעלות

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
אחמד מחמוד חסן ע' נאים
ת.ז. 2115529

מהות הפעולה
תאריך 23/03/1976
שטר 002044
מכר

הערה

החלק בנכס

מוטבי הערה
פקיד שומה חדרה

מהות הפעולה
תאריך 19/08/1991
שטר 009622
סעיף 11א(1)(2)
לפקודת המסים 0001

בסך 8,462.00 ש"ח
תיק מס' 021155296 מיום 5.8.91

על כל הבעלים

19/01/1993 000958 סעיף 11א(1)(2) מע' מ' חדרה
לפקודת המסים 0001

בסך 11,859.00 ש"ח
תיק מס' 021155296 מיום 12.1.93

על כל הבעלים

06/03/2002 00389E הערה על הפקעה
סעיפים 5 ו-7 0001

ראה ילקוט פרסומים מס' 5055 מיום 19.2.02

זיקת הנאה וזכות קדימה

תאריך 06/10/1972 00374 זיקת הנאה
מהות הפעולה חלקה נהנית
תאור הזיקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה
המזרחי 010

על-פני: חלקה 8753/45

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד

--- המשך בדף 2 ---



תאריך 18/04/2004
כ"ז בניסן תשס"ד
דף 2 שעה 09:02
נסח מס. 1056

לשכת רישום מקרקעין נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

ד י נ ת י ש ר א ל
משרד המשפטים
גף רישום והסדר מקרקעין

וש : 8753 חלקה : 46
=====

ש ו ל מ ה א ג ר ה

בסך 59.00 ש"ח

ח ו י מ ל מ ה מ ק ר ק ע י נ



תאריך 18/04/2004
כ"ז בניסן תשס"ד
דף 1 שעה 09:01
נסח מס. 1054

לשכת רישום מקרקעין נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

ד י נ ה י ש ר א ל
משרד המשפטים
גף רישום והסדר מקרקעין

וש : 8753 חלקה : 47
=====

שטח החלקה במ"ר 2,975.00 רשות מקומית ז"ז יפה

ב ע ל ו י ו ת
=====

החלק בנכס בשלמות
הבעלים
אחמד מחמוד חסן ע' נאים
ת.ז. 2115529
מהות הפעולה מכר ללא תמורה
תאריך 23/03/1976
טר 002052

ה ע ר ו ת
=====

החלק בנכס
מוטבי ההערה
פקיד שומה חדרה
מהות הפעולה סעיף 11א(1)(2) לפקודת המסים
תאריך 19/08/1991
טר 009621
0001

בסך 8,462.00 ש"ח
תיק מס' 021155296 מיום 5.8.91

על כל הבעלים

מע' מ' חדרה
סעיף 11א(1)(2) לפקודת המסים
19/01/1993
000959
0001

בסך 11,859.00 ש"ח
תיק מס' 0211552296 מיום 12.1.93

על כל הבעלים

הערה על הפקעה
סעיפים 5 ו-7
06/03/2002
003895
0001

ראה ילקוט פרסומים מס' 5055 מיום 19.2.02

זיקת הנאה וזכות קדימה
=====

תאור הזיקה
נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך קטע
(כמסומן במפת הגוש)
מגבולה המזרחי
מהות הפעולה זיקת הנאה חלקה נהנית
תאריך 06/10/1972
טר 00374
010

על-פני: חלקה 8753/45

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד

--- המשך בדף 2 ---



תאריך 18/04/2004
כ"ז בניסן תשס"ד
דף 2 שעה 09:01
נסח מס. 1054

לשכת רישום מקרקעין נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

ד י נת י ש ר א ל
משרד המשפטים
גף רישום והסדר מקרקעין

וש : 8753 חלקה : 47
=====

ש ו ל מ ה א ג ר ה
בסך 59.00 ש"ח



הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/715
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

ועדה מקומית עירון
הפקדת תכנית מס' ען/מק/715
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 228 ביום 2.3.03
מנהל עירון
ד"ר חגית גורן

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/715
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

ועדה מקומית עירון
אישור תכנית מס' ען/מק/715
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 229 ביום 3.11.03
מנהל עירון
מנהל העדה
חגית גורן

הועדה המקומית עירון
אישור תכנית מס' ען/מק/715
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 229 ביום 3.11.03
מנהל עירון
מנהל העדה
חגית גורן