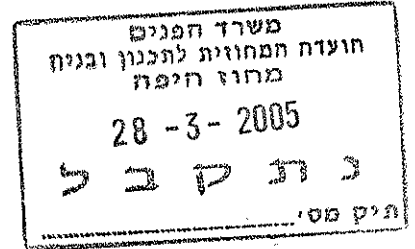


מטר עומר וואיל – שירותי שמאות מקרקעין ומדידות  
**Mattar Omar & Wael - Real Estate Appraisal & Geodetic Engineering**

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

עדכון עקב תיקון מדידה, והקצאה חדשה



קביעת תשלומי איזון, ע"פ תוכנית חלוקה .

חלקות 40 , 39 , 38

(מגרשים 100/1 , 100/2 , 39/3 , 38/1)

גוש מס' 8756 - שכונה מזרחית

בקה אלג'רבייה

שם המומחה: עומר מטר

מקצוע: שמאי מקרקעין

כתובת: כפר דבוריה

מרץ 2005

להלו פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

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 נסח רישום מלשכת רישום מקרקעין בנתניה מיום 13/5/2001, של חלקות 38, 39, 40, בגוש 8756.
  - העתק תוכנית מפורטת שינוי לתוכנית מתאר מס' ענ / במ / 360 מיום 19/5/2003 שנערכה ע"י אדריכל - חוסני עינבوسی.
  - העתק תקנון של תוכנית ענ/ 125

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 נסח רישום מלשכת רישום מקרקעין בנתניה מיום 13/5/2001, של חלקות 38, 39, 40, בגוש 8756.
  - העתק תוכנית מפורטת שינוי לתוכנית מתאר מס' ענ / במ / 360 מיום 27/4/2002 שנערכה ע"י אדריכל - חוסני עינבوسی.
  - העתק תקנון של תוכנית ענ/ 125

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

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

1. **מטרת השומה:** נתבקשתי על אדריכל : חוסני עינבוכסי לקבוע את תשלומי האיזון החלים על מי מהשותפים בבעלות בנכס, בהתאם לתוכנית חלוקה והקצאה, המצ"ב .
2. **זיהוי הנכס :** הנכס נשוא השומה מהווה מגרשים מס' 39/1, 38/3, 100/2, 100/1, אשר נובעים מאיחוד וחלוקה מחדש של חלקות 38, 39, 40, בגוש 8756, ממוקמת בשכונה המזרחית - באקה אלג'רבייה .
3. **תיאור הנכס והסביבה:** המתחם נשוא השומה בשטח כולל של 25392 מ"ר גובל לאורך חזיתו המזרחית בכביש מתאר לא סלול ברוחב של 14 מ', בכל החלקות, קיימים בתי מגורים על חלק מהמגרשים הנוכחיים, כל החלקות מחולקות למגרשים ע"פ תוכנית המתאר כמפורט בטבלה מס' 1 .  
 להליך שטחי הקצאת המגרשים ע"פ תשריט החלוקה מצב קיים, של המגרשים נשוא השומה

מס' מגרש	שטח מגרש ב מ"ר	ייעוד	אחוז ההפקעה ל צ"צ
38/1	5741	מגורים	
38/2	5427	מגורים	
38/3	1875	הפקעה לדרכים	
38/4	796	מגורים	
38/5	113	הפקעה לדרכים	
<b>סה"כ</b>	<b>13952</b>	<b>מגורים</b>	<b>14.249%</b>
39/1	6003	מגורים	
38/2	404	הפקעה לדרך 81	
<b>סה"כ</b>	<b>6407</b>		<b>6.31%</b>
40/1	1741	מגורים	
40/2	1809	מגורים	
40/3	1483	הפקעה לדרך 81	
	<b>5033</b>		<b>29.465%</b>
	<b>25392</b>		
		סה"כ שטח החלקות בתוכנית	

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

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

4. **זכויות בנכס**: הוצג בפני העתקים מנסח ירישום של חלקות 38, 39, 40, בגוש 8756 מיום 13/5/2002 מלשכת רישום מקרקעין בנתניה המאשר רישום זכויות הבעלות כמפורט בטבלה מס' 2.

שטח הבעלות	החלק בנכס	שם הבעלים	מס' חלקה
1281.4	1/5	סברי קעדאן ת"ז - 2115690	39
1281.4	1/5	פדל קעדאן ת"ז - 2115691	
1281.4	1/5	מוחמד קעדאן ת"ז - 3594827	
1281.4	1/5	אחמד קעדאן ת"ז - 5251972	
1281.4	1/5	דראר קעדאן ת"ז - 5479519	
<b>6407</b>	<b>1</b>	<b>סה"כ</b>	
2830	2830/13952	סאלח מוחמד קעדאנה - ת"ז - 5289470	38
2972	743/3488	קעדאן אחמד מוחמד סמארה ת"ז - 2115688	
2000	125/872	מוחמד סמארה זאמל קעדאן ת"ז - 2115634	
6150	6150/13952	סעיד מוחמד קעדאנה ת"ז - 21156385	
<b>13952</b>	<b>1</b>	<b>סה"כ</b>	
<b>5033</b>	<b>בשלמות</b>	<b>יוסף סמארה זאמל קעדאן ת"ז - 2115729</b>	40

5. **טבלת הקצאה**: לאחר איחוד וחלוקה מחדש של החלקות 38, 39, 40 בגוש 8756, הוקצו מגרשים לבעלי הזכויות בחלקות, בהתאם ליחס הזכויות שלהם ובהתחשב, באחוז ההפקעה מכל חלקה כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שטח זכויות במגרש	בעל ההקצאה	ייעוד
39/1	1200.6	סברי קעדאן	מגורים
	1200.6	פדל קעדאן	
	1200.6	מוחמד קעדאן	
	1200.6	אחמד קעדאן	
	1200.6	דראר קעדאן	
	<b>6003.00</b>		
38/1	95.74	זאלח מוחמד קעדאן	מגורים
	100.54	קעדאן אחמד מוחמד	
	67.66	מוחמד סמארה זאמל קעדאן	
	208.06	סעיד מוחמד קעדאנה	
	<b>472</b>		
100/2	2331.0	זאלח מוחמד קעדאן	מגורים
	2448.0	קעדאן אחמד מוחמד	
	1647.4	מוחמד סמארה זאמל קעדאן	
	5065.6	סעיד מוחמד קעדאנה	
	<b>11492</b>		
100/1	3550	יוסף סמארה זאמל קעדאנה	מגורים
	21517		סה"כ שטח מגורים
	3875		סה"כ שטחי ציבור
	25392		שטח התוכנית

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

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

6. **מצב תכנוני:** על החלקה חלה תוכנית מתאר מקומית ענ / 125, ע"פ התוכנית, החלקה מסווגת בייעוד מגורים א' ובו מותרת בנייה ב 2 קומות, סה"כ 60% בנייה, שטח תכסית מרבי 30%

סעיף 11 בפרק ט – של תקנון התוכנית, תנאים למתן היתר בנייה, בחלקות רשומות שהשטח המיועד לבנייה מעל 5 דונם, רשאית הועדה להתיר חלוקת הקרקע, והקמת יותר ממבנה אחד ובלבד שיתקיים אחד התנאים הבאים:

- א. שיעור ההפרשה לצ"צ מהשטח האמור לעיל 25% לפחות.
- ב. תכסית הקרקע הקיימת אינה מאפשרת הפרשה סבירה לצורכי ציבור.
- ג. קיים תשריט חלוקה מאושר על ידי מוסדות התכנון.

תוכנית ענ / במ / 360 אושרה למתן תוקף ביום 31/12/97, ע"פ התוכנית, החלקה מסווגת בייעוד מגורים א', ובו מותרת בנייה ב 60% משטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר בנוסף ל 50% מבני עזר.

הוצגה בפני תוכנית מפורטת מס' ענ / מק / 745, חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים של חלקות 38, 39, 40, בגוש 8756, תוך שמירה על אחוז ההפקעה מכל חלקה. במסגרת התוכנית מוצעת חלוקה מחדש של החלקה, כמפורט בטבלה.

7. **פיתוח:** קיים פיתוח חלקי.

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

- א- מיקום הקרקע בשכונה מזרחית בעיר באקה אלגירבייה, וכן המיקום היחסי של כל חלקה במתחם של חלקת האיחוד.
- ב- שווי קרקעות דומים המיועדים למגורים בסביבה הקרובה.
- ג- להערכתי אין הפרש בשווי בין מגרשי ההקצאה בייעוד מגורים
- ד- המגרשים מוערכים ללא התייחסות לבניוי הקיים כאילו היו פנויים וללא פיתוח.
- ה. מצב קודם עבור הבעלים הינו, זכויות בעלות נטו של כל שותף בכל חלקה מחלקת האיחוד ע"פ נסח הרישום אשר הוצג בפני.
- ח. מצב חדש ע"פ תוכנית חלוקה ללא הסכמת בעלים שנערכה ע"ג תוכנית מפורטת מס' ענ / מק / 745, מיום 19/5/05.

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

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

9. טבלת האיזון : הקצאת המגרשים במסגרת החלוקה החדשה, בוצעה ע"פ זכויות הבעלות נטו של כל שותף בכל חלקה, בניכוי אחוז הפקעה וזה מכל שותף, מכל חלקה, מכיון שבמסגרת ההקצאה החדשה הוקצו מגרשים אשר תואמים בדיוק את זכויות הבעלות נטו במצב קיים, לכן לא חלים תשלומי איזון. השווי היחסי של המגרשים במצב קיים, זהה לשווי היחסי של המגרשים במצב חדש.

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  
שמא מקרקעין



טבלת איזון

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
מס' חלקה מקוריות	הבעלים של החלקות	שטח בעלות בריוטו ב מ"ר ע"פ נסח רישום	יחס הבעלות	זכויות בנינו בחלקה בנינו המקצה קיימות	מס' מגרש המקצאה	שטח זכויות הבעלות במגרש המקצאה ע"פ תוכנית החלוקה	הפרש שטח ב מ"ר	תשלום ב	תקבול ב
39	סבר קעדאן	1281.4	0.20000	1200.54		1200.60			
	פדל קעדאן	1281.4	0.20000	1200.54		1200.60			
	מוחמד קעדאן	1281.4	0.20000	1200.54		1200.60			
	אחמד קעדאן	1281.4	0.20000	1200.54		1200.60			
	דראר קעדאן	1281.4	0.20000	1200.54		1200.60			
		6407.0	1.00000	6002.72	39/1	6003.00	0.0	0.0000	0.0
38	צאלה מוחמד קעדאנה	2830	0.20284	2426.75		95.74			
	קעדאן אחמד מוחמד	2972	0.21302	2548.52		100.54			
	מוחמד סמארה זאמל קעדאן	2000.0	0.14335	1715.02		67.66			
	סעד מוחמד קעדאנה	6150.0	0.44080	5273.69	38/3	208.06			
		13952.0	1.00000	11963.98		472.0			
38	צאלה מוחמד קעדאנה	2830	0.20284	2426.75		2331.0			
	קעדאן אחמד מוחמד	2972	0.21302	2548.52		2448.0			
	מוחמד סמארה זאמל קעדאן	2000.0	0.14335	1715.02		1647.4			
	סעד מוחמד קעדאנה	6150.0	0.44080	5273.69		5065.6			
38		13952.0	1.00000	11963.98	100/2	11492.0			
סה"כ הקצאה לחלקה 38					38/3+ 100/2	11964.00	0.0		0.00
40	יוסף סמארה זאמל קעדאנה	5033.0	1.00000	3549.77	100/1	3550.0	0.00		
	סה"כ	25392.0		21516.47		21517.0	0.0		0
	הפקעות במצב קודם	3875.53		3875		3875			
	סה"כ	25392		25392		25392			
	אחוז הפקעה	15.263%		15.261%		15.261%			



הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/745  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

ועדה מקומית עירון  
הפקדת תכנית מס' ען/מק/745  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בשיבה מס' 224 ביום 16.03  
יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/745  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5206  
מיום 15.7.03

ועדה מקומית עירון  
אישור תכנית מס' ען/מק/745  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 228 ביום 9.11.03  
מהנדס הועדה  
יו"ר הועדה

הועדה המקומית עירון  
אישור תכנית מס' ען/מק/745  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 228 ביום 9.11.03  
יו"ר הועדה המחוזית  
יו"ר הועדה המקומית