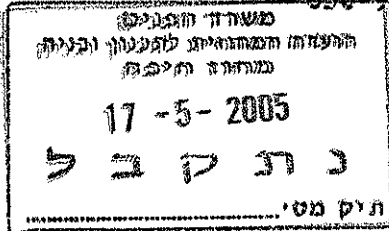


מטר עומר וואיל –
שירותי שמאות מקרקעין ומדידות

Mattar Omar & Wael
Real estate Appraisal & Geodetic Engineering

ת.ד 927 דבוריה 16910 טל 04-6702606 - נייד 050-7411834 - 050-9411834



לכבוד :
מר : סלים קטאוי
בקה אלג'רביה

א.נ.

הנדון : עריכת טבלת איזון - לתוכנית - חלוקה
לחלקה 20 בגוש 8778 בקה אלג'רביה .

1. מטרת השומה : התבקשתי על ידי מר : אדריכל סלים קטאוי לערוך טבלת איזון ל מגרשים 20/1-20/10 שנובעים מחלוקה של חלקה 20 .
ע"פ תשריט חלוקה המצי"ב .
2. זיהוי הנכס : הנכס נשוא השומה מהווה חלקה 20 , בגוש 8778 ,
ממוקמת באזור הדרום מערבי של באקה .
3. תיאור הנכס והסביבה :
חלקה 20 מהווה רצועת קרקע בצורה של מלבן , אשר גובלת לאורך כל
חזיתה המערבית בכביש מתאר סלול ברוחב של 14 מ' , ולכל אורכה
בחזית המזרחית בשטח ציבורי פתוח , אשר מפריד בין כביש ראשי באקה
לבין החלקה , על חלקים מהחלקה קיימים סככות , ומבנים חד קומתיים
המשמשים למלאכה . שטח החלקה ברוטו - 16079 מ"ר .
בהתאם לתוכנית מדידה מצבית שהוכנה ע"י מודד מוסמך עבד אלמנעם -
מוצעת חלוקה של החלקה למגרשים כדלקמן :

מטר עומר וואיל –
שירותי שמאות מקרקעין ומדידות

Mattar Omar & Wael
Real estate Appraisal & Geodetic Engineering

ת.ד 927 דבוריה 16910 טל 04-6702606 - נייד - 050-7411834 - 050-9411834

חבוקה לפי חבנית ען/359

שטח בד.מ.	מס' חבוקה		רפי חביע
	סופי	ארעי	
0.970		1	
1.104		2	
0.814		3	
0.685		4	
0.663		5	
1.047		6	
1.017		7	
0.932		8	
0.990		9	
1.250		10	
1.100		11	
1.324		12	
2.942		13	
1.167		14	
16.079	<20>		

הפקעה ל ש.צ.פ.
עדיה באק(ע"פ)
הפקעה ל דרך מס' 311
עדיה באק(ע"פ)

4. זכויות בנכס: הוצג בפניי חעתק פלט מידע מפנקס הזכויות בלשכת הרישום
בנתניה, אשר הופק באמצעות האנטרנט. של חלקה 20 בגוש 8778
מיום 20/2/2005 המאשר כי חבילות בחלקה ושומה בבעלות משותפת
של מס' שותפים, כדלקמן:

מטר עומר וואיל –
שירותי שמאות מקרקעין ומדידות

Mattar Omar & Wael
Real estate Appraisal & Geodetic Engineering

ת.ד 927 דבוריה 16910 טל 04-6702606 - נייד - 050-7411834 - 050-9411834

שם הבעלים	החלק בחלקה	שטח הזכויות
סמיר מוחמד חמדאן חג' אחמד ת"ז - 2141137	1/4	4019.75
מואסי מחמוד עבדאללה ת"ז - 2117574	2613/16079	2613.00
עבדאלרחים חמדאן חג' אחמד ת"ז - 2141100	5627/64316	1406.74
חג' אחמד מוחמד חמדאן ת"ז - 025907585	1/4	4019.75
מואסי עסאם עבד אללטיף ת"ז - 5087258	4000/64316	1000.00
מואסי אחמד עבד אללטיף ת"ז - 2117888	1000/48237	333.33
מואסי עאדל עבד אללטיף ת"ז - 2117890	1000/48237	333.33
מואסי אסעד עבד אללטיף ת"ז - 2117887	1000/48237	333.33
ביאדסה עפין מוחמד ת"ז - 21176110	4000/64316	1000.00
סעיד רסמי אבו חסין ת"ז - 2141461	4079/128632	509.87
וליד רסמי אבו חסין ת"ז - 5370219	4079/128632	509.87
	סה"כ	16079

5. מצב תכנוני: על החלקה חלה תוכנית מתאר מקומית ענ / במ / 359 באקה, אשר פורסמה למתן תוקף ב י"פ מס' 4800 ביום 7/9/99. ע"פ התוכנית החלקות שבמדון מסווגים כאזור מגורים א', ובו מותרת בנייה ב 60% משטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר 3 קומות, בניין אחד, במגרשים מעל 700 מ"ר תותר הקמת 2 מבנים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ 6 מ'.

כמו כן הוצג בפני העתק מתוכנית מפורטת מס' ענ / מק / 589 ע"פ תוכנית זו מוצעת תוכנית חלוקה של החלקות שבמדון.

אחוזי ההפקעה נשארים ללא שינוי.

מטר עומר וואיל –
שירותי שמאות מקרקעין ומדידות

Mattar Omar & Wael
Real estate Appraisal & Geodetic Engineering

ת.ד 927 דבוריה 16910 טל 04-6702606 - נייד - 050-7411834 - 050-9411834

6. פיתוח: קיים פיתוח חלקי.

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

- א- מיקום הקרקע בכפר בקה וכן המיקום היחסי של כל מגרש בתוך חלקה 20.
 - ב- שווי קרקעות דומות המיועדות למגורים בסביבה הקרובה.
 - ג- לכל המגרשים חזית לכביש ועל כן שווי הקרקע למ"ר זהה בכל המגרשים.
 - ד- המגרשים מוערכים ללא התייחסות לבינוי הקיים כאילו היו פנויים וללא פיתוח
 - ה - מצב קודם עבור הבעלים הינו בהתאם ליחס הבעלות בחלקות של כל שותף ע"פ נסח הרישום שהוצג בפני.
 - ו - טבלת האיזון נערכת בהתאם לכלל הבסיסי הבא -- כל אחד מהשותפים יקבל את השווי היחסי שהיה לו ע"פ המצב הקודם וכאשר לא ניתן לשמור על השווי היחסי הקודם יחויב ואו יזוכה בתשלומי איזון.
- תשלומי איזון נקבעו לפי שווי של \$100 / מ"ר קרקע נכון ל 2/2005

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

ועל כן באתי על החתום
מטר עומר
שמאי מקרקעין

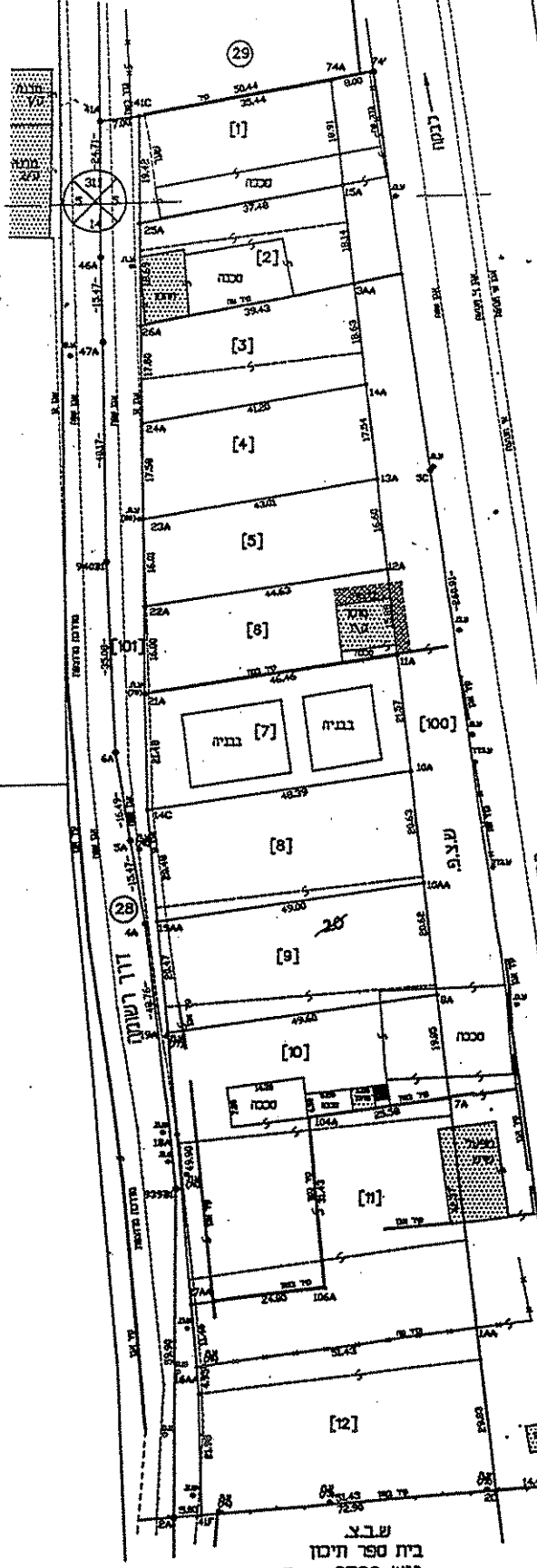
טבלת איזון חלקה 20 בגוש 8778

שם הבעלים	סה"כ שטח הבעלות בחלקה, 20 במ"ר	שטח זכויות בעלות נטו	החלק בבעלות על גורש החקאה	יחס שטח הבעלות לסה"כ שטח החלקה	הקצאת מגורשים ע"פ תוכנית חלוקה	שטח מגורש	יחס בעלות חדש	הפרש יחס בעלות	תקבול, ותשלום
מואסי אחמד עבד אלטיף,	333.33	248.13	0.33						
מואסי אסעד עבד אלטיף,	333.33	248.13	0.33						
מואסי עאדל עבד אלטיף,	333.33	248.13	0.33						
	999.99	744.39		0.0622	1	746	0.0623	0.000	
ביאדסה עמף מוחמד	1000	744.4	בשלמות	0.0622	2	746	0.0623	0.000	
סעד רסמי אבו חסין	509.87	379.55	0.50						
ולד רסמי אבו חסין	509.87	379.55	0.50						
	1019.74	759.09		0.0634	3	756	0.0632		
עסאם מואסי	1000	744	בשלמות	0.0622	4	746	0.0623	0.000	
סמיד מוחמד חמדאן	4019.75	2992	בשלמות	0.2500	11	2992	0.2500	0.000	0
			בשלמות		8	1017			
			בשלמות		9	928			
מואסי מחמוד עבדאללה	2613	1945		0.1625		1945	0.1625	0.000	0
עבד אלרחים חמדאן חג' אחמד	1406.75	1047	בשלמות	0.0875	7	1047	0.0875	0.000	0
			בשלמות		5	675			
			בשלמות		6	663			
			בשלמות		10	1654			
חג' אחמד מוחמד עבד אלרחים חמדאן	4019.75	2992	בשלמות	0.2500		2992	0.2500	0.000	0
סה"כ	16078.98	11969.19		1.0000		11970	1.0000		
עריית באקה (ש.צ.פ.)	2942			0.1830	13				
עריית באקה (דרכים)	1167			0.0726	14				
שטח נטו	11969.98			0.2556					0

תשרים והזקה מחוז
קנה מידה 1:250

מס' : 7
חלקה : 20
גוש : 8778
מחוז : 18.079
שטח : 18.079

הזקה עובר : 18.079
שטח עובר : 18.079

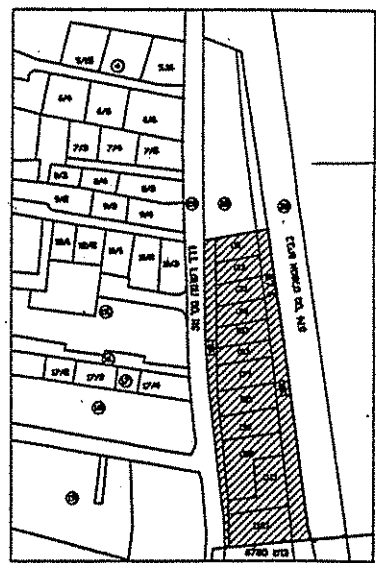


הערות :
1. גוש זה נמצא תחת חוק המבחן של 1953.
2. גוש זה נמצא תחת חוק המבחן של 1953.
3. גוש זה נמצא תחת חוק המבחן של 1953.
4. גוש זה נמצא תחת חוק המבחן של 1953.

מס' חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה
1	0.097	0.097	0.097
2	0.706	0.706	0.706
3	0.733	0.733	0.733
4	0.739	0.739	0.739
5	0.739	0.739	0.739
6	0.722	0.722	0.722
7	1.024	1.024	1.024
8	1.006	1.006	1.006
9	1.078	1.078	1.078
10	1.727	1.727	1.727
11	1.320	1.320	1.320
12	1.484	1.484	1.484
13	2.943	2.943	2.943
14	1.356	1.356	1.356
15	18.079	18.079	18.079

הערות :
1. גוש זה נמצא תחת חוק המבחן של 1953.
2. גוש זה נמצא תחת חוק המבחן של 1953.
3. גוש זה נמצא תחת חוק המבחן של 1953.
4. גוש זה נמצא תחת חוק המבחן של 1953.

תשרים והזקה מחוז



הערות :
1. גוש זה נמצא תחת חוק המבחן של 1953.
2. גוש זה נמצא תחת חוק המבחן של 1953.
3. גוש זה נמצא תחת חוק המבחן של 1953.
4. גוש זה נמצא תחת חוק המבחן של 1953.

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

לשכת רישום מקרקעין נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות

תאריך 10/04/2005
א' בניסן תשס"ה
דף 1 שעה 11:50
נסח מס. 718

גוש : 8778 חלקה : 20

מחוז חיפה רשות מקומית ע. באקה אל-גרביה שטח החלקה במ"ר 16,079.00 סוג מקרקעין מירי

בעלות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
006552	18/09/1981	תקון בעלות לאחר הסדר	סמיר מוחמד חמדאן חג' אחמד ת.ז. 2141137	1/4
004663 0001	04/05/1993	מכר	מואסי מחמוד עבדאללה ת.ז. 2117574	2613/16079
004663 0002	04/05/1993	עודף	עבד-אר-רחים-חמדאן חג' אחמד ת.ז. 2141100	5627/64316
001916 0001	31/01/1994	תקון (שם, ת.ז., טעות סופר)	חג' אחמד מוחמד עבד אל רחים חמדאן ת.ז. 025907585	1/4
004166 0001	05/04/2001	מכר	מואסי עסאם עבדאללטיף ת.ז. 5087258	4000/64316
008678 0001	13/06/2002	מכר	מואסי אחמד עבדאללטיף ת.ז. 2117888	1000/48237
			מואסי אסעד עבדאללטיף ת.ז. 2117887	1000/48237
			מואסי עאדל עבדאללטיף ת.ז. 2117890	1000/48237
008678 0003	13/06/2002	מכר	ביאדסה עפוף מוחמד ת.ז. 021176110	4000/64316
008678 0005	13/06/2002	מכר	סעיד רסמי אבו חוסיין ת.ז. 2141461	4079/128632
			וליד רסמי אבו חוסיין ת.ז. 5370219	4079/128632

הערה

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
013086 0001	14/11/1993	הערת אזהרה - סעיף 126	ביאדסה כאלד מוחמד עפוף	

ביאדסה צובחי מוחמד עזיז

על הבעלות של : עבד-אר-רחים-חמדאן חג' אחמד

--- המשך בדף 2 ---



תאריך 10/04/2005
א' בניסן תשס"ה
דף 2 שעה 11:50
נסח מס. 718

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

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 8778 חלקה : 20
=====

ה ע ר ו ת
=====

החלק בנכס

מוטבי ההערה
מחמוד עבד אללה ביאדסה

שטר
תאריך 28/12/1993 015870
מהות הפעולה הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

עבד-אר-רחים-חמדאן חג' אחמד : על הבעלות של

מוחמד עבד אללה חמדאן ביאדסה - 01/02/1994 001955
הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

עבד-אר-רחים-חמדאן חג' אחמד : על הבעלות של

חוסני תאופיק גנאים - 17/05/1994 008091
הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

חג' אחמד מוחמד עבד אל רחים
חמדאן : על הבעלות של

מוחמד עבדאללה חמדאן ביאדסה - 29/05/1994 008880
הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

חג' אחמד מוחמד עבד אל רחים
חמדאן : על הבעלות של

מוחמד עבדאללה חמדאן ביאדסי - 29/05/1994 008880
הערת אזהרה -
סעיף 126 0002

חג' אחמד מוחמד עבד אל רחים
חמדאן : על הבעלות של

קעדאן יוסף - 29/03/1995 005215
הערת אזהרה -
סעיף 126 0003

סמיר מוחמד חמדאן חג' אחמד : על הבעלות של

מחמוד עבדאללה חמדאן
ביאדסי - 09/04/1995 005736
הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

חג' אחמד מוחמד עבד אל רחים
חמדאן : על הבעלות של

חוסני תאופיק גנאים - 05/06/1995 008754
הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

--- המשך בדף 3 ---



תאריך 10/04/2005
א' בניסן תשס"ה
דף 3 שעה 11:50
נסח מס. 718

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

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 8778 חלקה : 20
=====

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

מוטבי ההערה

מהות הפעולה

תאריך

שטר

המשך לשטר 8754/95/1

על הבעלות של : סמיר מוחמד חמדאן חג' אחמד

010750 02/07/1996 סעיף 11א(1)(2) מס רכוש חדרה
לפקודת המסים 0001

בסך 114,081.00 ש"ח
תיק 025907585 מיום 30.6.96

על הבעלות של : חג' אחמד מוחמד עבד אל רחים
חמדאן

016248 30/10/1996 הערת אזהרה - רבחי אחמד לחאם
סעיף 126 0001

על הבעלות של : עבד-אר-רחים-חמדאן חג' אחמד

001481 27/01/1997 הערת אזהרה - חוסני אחמד לחאם
סעיף 126 0001

על הבעלות של : עבד-אר-רחים-חמדאן חג' אחמד

006756 15/05/1997 צו מניעה בית המשפט המחוזי בחיפה
0001

תיק המ' 22874/97+ת"א 10346/97 מיום 13.5.97

על הבעלות של : עבד-אר-רחים-חמדאן חג' אחמד

008228 23/06/1998 צו עקול בית המשפט המחוזי בתל-אביב
0001

תיק מס' 1576/97 (בשא 103075/98) מיום 17.6.98

על הבעלות של : סמיר מוחמד חמדאן חג' אחמד

014693 17/11/1998 צו נהול ע"י בר-און אלכסנדר עו"ד
כונס נכסים 0001

תיק הוצל"פ כפר סבא 0-03206-98 מיום 27/10/98

--- המשך בדף 4 ---

תאריך 10/04/2005
א' בניסן תשס"ה
דף 4 שעה 11:50
נסח מס. 718

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

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 8778 חלקה : 20
=====

הערת

החלק בנכס

מוטבי ההערה

מהות הפעולה

תאריך

שטר

עבד-אר-רחים-חמדאן חג' אחמד
חג' אחמד מוחמד עבד אל רחים
חמדאן

על הבעלות של :

14693/98/1 לשטר

005728 13/05/2001 סעיף 11א(1)(2) מס שבח חדרה
לפקודת המסים 0001

בסך 148,483.00 ש"ח
תיק 021159348 מיום 7/5/2001

על ההערה של : רבחי אחמד לחאם

003117 19/02/2002 סעיף 11א(1)(2) מס רכוש חדרה
לפקודת המסים 0001

בסך 47,746.00 ש"ח
תיק מס' 021159348 מיום 13.2.02

על ההערה של : רבחי אחמד לחאם

010718 24/07/2002 סעיף 11א(1)(2) מס שבח חדרה
לפקודת המסים 0001

בסך 1,427,217.00 ש"ח
תיק מס' 025907585 מיום 21.7.02

על הבעלות של : חג' אחמד מוחמד עבד אל רחים
חמדאן

014206 06/09/2004 צו נהול ע"י
כונס נכסים 0001

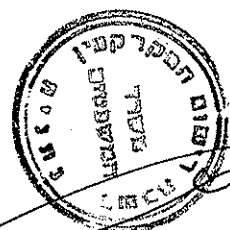
תיק הוצל"פ חיפה מס' 02-22908-04-5
מיום 15/08/04

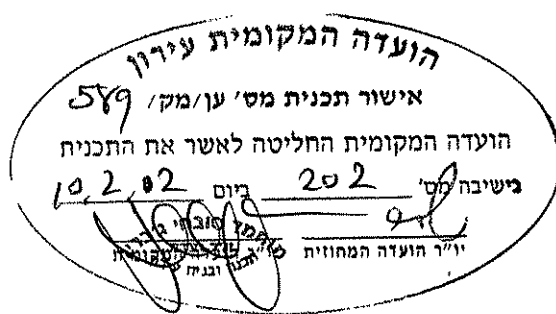
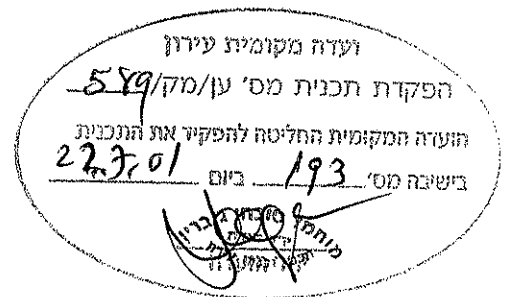
על ההערה של : רבחי אחמד לחאם

--- סוף נתונים ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד

--- המשך בדף 5 ---





חודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/589
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5024
מיום 25.10.01

חודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/589
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____