

מס' 2/ש  
מטען, חוסר  
זמאול

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

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



חוות דעת של מומחה

עריכת טבלת איזון, ע"פ תשריט חלוקה .

חלקות 51 , 52

(מגרשים 52/2 , 52/1 , 51/3 , 51/2 , 51/1)

גוש מס' 20354 – אום אלפחם

שם המומחה: עומר מטר

מקצוע: שמאי מקרקעין

כתובת: כפר דבוריה

דצמבר 2003

נתבקשתי על ידי מהנדס : עבדאללה אלזיר לחוות את דעתי המקצועית בעניין שבנדון.

הזאת חוות דעתי

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

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

**מסרת השומה:** נתבקשתי על מר: עבדאללה אלזיר (מנדס בניין), לקבוע את תשלומי האיזון החלים על מי מהשותפים בבעלות בנכס. בהתאם לתוכנית איחוד וחלוקה המצ"ב.

**זיהוי הנכס:** הנכס נשוא השומה מהווה מגרשים ארעיים, 51/1, 51/2, 51/3, 52/1, 52/2 בחלקות 51, 52, בגוש 20354, בשכונה המערבית, סמוך לכביש הכניסה למוי עמי - אוס אלנחס.

**תיאור הנכס והסביבה:**

3.1. חלקה 51. לחלקה צורה של האות ר, הקטע הצפוני של החלקה בשטח של כ 900 מ"ר, דמוי מלבן באורך של כ 48 מ', ורוחב משתנה של כ 16 מ' בממוצע, ולו טופוגרפיה מישורית, עליו קיים מבנה חקלאי, הכולל בנייה קשיחה, וסככות לרפת, יתרת החלקה, מהווה רצועה מלבנית בשטח של כ 1693 מ"ר, ברוחב ממוצע של כ 27 מ' ואורך מכוון צפון מערב, לכוון דרום מזרח של כ 65 מ', הקטע הנ"ל, קרקע פנויה, מאופיין בטופוגרפיה העולה בשיפוע קל לכל אורך החלקה, סה"כ שטח החלקה 2593 מ"ר.

3.2. חלקה 52: ממוקמת דרומית לחלקה 51, צורתה בלתי ריגולרית, מאופיינת בטופוגרפיה העולה בשיפוע קל העולה מכוון צפון מערב לכוון דרום מזרח, קרקע הררית פנויה, גובלת לאורך חזיתה הדרום מערבית כ 45 מ', בכביש הגישה הראשי ל מוי עמי שטח החלקה הכולל - 4576 מ"ר.

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

מס' מגרש	שטח מגרש הקצאה ב מ"ר	שם הבעלים	ייעוד
51/1	1812	עזבון המנוח מוצטפא סאלח חליל ג'אבר ג'ברין	חקלאי
52/1	3670	רשות הפיתוח	חקלאי
5152	1510	צאלח צאלח חליל ג'ברין ת"ז 2123332 פחרייה עארף אלסעדי ת"ז 21258595 עבד אלראוף מוחמד סעדי ת"ז 2123627 חאלד נגיב מחאמיד ת"ז 2120606 ג'ברין סעיד ת"ז 21204367	חקלאי
51/3	177	זכות מעבר	משותף
	7169	סה"כ שטח חלקת האיחוד	

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

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

4. **זכויות בנכס:** הוצג בפני העתק מנסח י רישום של חלקה 51, בגוש 20354 מיום 2.10.2004, מלשכת רישום מקרקעין בחיפה המאשר כי החלקה 51 בשטח של 2593 מ"ר רשומה בבעלות משותפת, כדלקמן.

שם הבעלים	החלק בחלקה	שטח בעלות ב מ"ר
צאלח צאלח חיליל ג'בארין ת"ז - 2123332	¼	648.25
עזבון המנוח מוצטפא צאלח חיליל ג'אבר ג'ברין -	¾	1944.75
סה"כ	1/1	2593.00

רשומה הערת אזהרה מיום 4/3/1973 לטובת האפוטרופוס לנכסי נפקדים (מוחמד מוסטפא צאלח חיליל ג'ברין, אבראהים מוסטפא צאלח חיליל ג'ברין, בהיה מוצטפא צאלח חיליל ג'ברין.

על הבעלות של עזבון המנוח מוצטפא צאלח חיליל ג'אבר ג'ברין.

הוצג בפני העתק מנסח י רישום של חלקה 52, בגוש 20354 מיום 2.10.2004 מלשכת רישום מקרקעין בחיפה המאשר כי החלקה 52 בשטח של 4576 מ"ר רשומה בבעלות משותפת, כדלקמן.

שם הבעלים	החלק בחלקה	שטח הבעלות ב מ"ר
פחירייה עארף אלסעדי ת"ז - 21258595	7/384	84.00
רשות הפיתוח	308/384	3670.00
עבד אלראוף מוחמד אלסעד ת"ז - 2123627	7/384	83.00
ח'אלד נגיב מחאמוד - ת"ז - 2120606	14/384	167.00
ג'בארין סעיד ת"ז - 21204367	2/16	572.00
סה"כ	1/1	4576

רשומה הערת אזהרה לטובת מס שבח חיפה ע"ס 26406 נו מיום 13/12/1999, על הבעלות של ח'אלד נגיב מחמוד.

רשומה הערת אזהרה, סעיף 126 לטובת ג'ברין פתחיה, כל הבעלות של סעיד ג'בארין 48/384

5. **מצב תכנוני:** על החלקות חלה תוכנית מתאר ג' 400, אשר פורסמה למתן תוקף ב ילקוט פרסומים מס 989, ביום 10/1/1963 ע"פ התוכנית, החלקות שבנדון מסווגות כאזור חקלאי, ובו מותרת רשימות שימושים כדלקמן:

- משקים לגדול בעלי חיים, על שטח מינימאלי של 5 דונם, באשור הועדה המחוזית.
- מתקנים הקשורים להכשרת קרקע חקלאית.
- מחצבות ומתקני מחצבות באשור הועדה המחוזית.
- בניינים אחדים, באשור הועדה המחוזית.

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

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

6. פיתוח: השטח חקלאי, לא מפותח.

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

א- מיקום הקרקע באזור הררי מערבית לעיר אום אלפחם.

ב- שווי קרקעות דומים בייעוד חקלאי בסביבה הקרובה.

ג- מגרש מס' 51/1, מוערך ללא התייחסות לבינוי הקיים כאילו שהוא פנוי וללא פיתוח.

ד- מצב קודם עבור הבעלים הינו, זכויות בעלות במושע, של כל שותף ע"פ נסח הרישום

ה. מצב חדש, ע"פ תשריט החלוקה מעודכן, מיום 30/10/03, שנערך ע"י מודד מוסמך מחאג'נה יוסף זוהדי.

ו. להערכתי אין הפרש בשווי בין המגרשים השונים בתוך חלקה 51 ואו חלקה 52.

ז. זכות המעבר המוגדרת כמגרש מס' 51/3 הופרשה מהבעלים של החלקה 51 לפי הזכויות היחסיות של כל שותף בחלקה.

8. טבלת האיזון: נערכת בהתאם לכלל הבסיסי הבא - במסגרת החלוקה, כל אחד מהשותפים יקבל את השווי היחסי של זכויות הבעלות שלו בחלקות, במסגרת החלוקה המוצעת, להערכתי נשמר השווי היחסי של כל שותף רשום בחלקה, וזאת בגלל העובדה, שהשטחים של מגרשי ההקצאה, תואמים את זכויות הבעלות של כל שותף בחלקה, וכי להערכתי אין הפרש בשווי בין המגרשים בתוך החלקות.

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

מטרי עומר וואיל  
רשיון מס' 3058 עומר  
REGISTERED APPRAISER  
על החתום



תאריך 12/10/2004  
 כ"ז בתשרי תשס"ה  
 דף 1 שעה 10:06  
 נסח מס. 823

לשכת רישום מקרקעין חיפה  
 העתק רישום מפנקס הזכויות  
 =====

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

וש : 20354 תלקה : 52  
 =====

שטח החלקה במ"ר 4,576.00 רשות מקומית רשות אום אל-פחם יזו יפה

ב ע ל ו י ו ת

החלק בנכס	הבעלים רשות הפתוח	מהות הפעולה לאחר הסדר	תאריך	שטר
308/384			04/03/1973	002866
7/384	פח'רייה עארף אס-אסעדי ת.ז. 2058595			
7/384	עבד-אר ראוף מוחמד אס-סעד ת.ז. 2123627			
14/384	ח'אלד נג'יב מחאמוד ת.ז. 2120606	מכר ללא תמורה	16/05/1984	003362
1/16	ג'בארין סעיד ת.ז. 021204367	מכר	23/06/1999	020398 0001
1/16	ג'בארין סעיד ת.ז. 021204367	מכר ללא תמורה	27/01/2000	003872 0001

ה ע ר ו ת

החלק בנכס	מוטבי ההערה מס שבה חיפה	מהות הפעולה סעיף 11(1)(2) פקודת המסים	תאריך	שטר
			20/12/1999	040132 0001

בסך ש"ח 26,406.00 מיום 13/12/99 תיק 021206065

על הבעלות של : ח'אלד נג'יב מחאמוד

ג'בארין פתחיה ת.ז. 53771796	הערת אזהרה - סעיף 126	19/02/2002	006331 0001
-----------------------------	-----------------------	------------	----------------

48/384 נרשמה עפ"י יפוי כח בלתי חוזר

על הבעלות של : ג'בארין סעיד ג'בארין סעיד

--- ס ו נ י ו ת ו נ י ס ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד

--- המשך בדף 2 ---

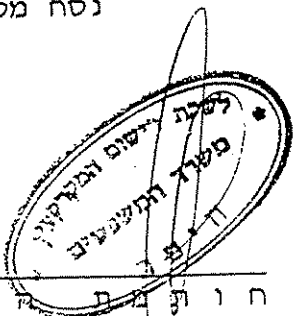


תאריך 10/2004  
כ"ז בתשרי תשס"ד  
דף 2 שעה 06  
נסח מס. 823

לשכת רישום מקרקעין חיפה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
=====

ינתן ישראלי  
משרד המשפטים  
גף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 20354 חלקה : 52  
=====



ח ו ת מ ת ה ל ש כ ה

שולמה אגרה  
בסך 59.00 ש"ח

תאריך 12/10/2004  
 כ"ז בתשרי תשס"ה  
 דף 1 שעה 10:06  
 נסח מס. 822

לשכת רישום מקרקעין חיפה  
 העתק רישום מפנקס הזכויות  
 =====

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

ש : 20354 חלקה : 51  
 =====

שטח החלקה במ"ר 2,593.00  
 רשות מקומית ע. אום אל-פחם

ב ע ל ו י ו ת  
 =====

החלק בנכס 1/4	הבעלים צאלח צאלח ח'ליל ג' ברין ת.ז. 2123332	מהות הפעולה לאחר רשום הסדר	תאריך 04/03/1973	שטר 002866
3/4	עזבון המנוח מוצטפא צאלח ח'ליל ג' אבר ג' ברין			

ה ע ר ו ת  
 =====

החלק בנכס	מוטבי ההערה האפוטרופוס לנכסי נפקדים	מהות הפעולה הערת אפוטרופוס (כללי נפקדים)	תאריך 04/03/1973	שטר 002866 0001
-----------	--	--	---------------------	-----------------------

מוחמד מוצטפא צאלח ח'ליל ג' ברין, אברהים מוצטפא  
 צאלח ח'ליל ג' ברין, בהיה מוצטפא צאלח ח'ליל  
 ג' ברין

על הבעלות של : עזבון המנוח מוצטפא צאלח ח'ליל  
 ג' אבר ג' ברין

ז י ק ת ה נ א ה ו ז כ ו ת ק ד י מ א  
 =====

תאור הזיקה מזכות מעבר ברוחב 2 מ' אום אל פחם לאורך גבולה המערבי	מהות הפעולה זיקת הנאה חלקה נהנית	תאריך 04/03/1973	שטר 002866 010
--	--	---------------------	----------------------

על-פני: חלקה 20355/1

מזכות מעבר בגוש זה לאורך קטע מגבולה המערבי (כמסומן במפת הגוש)	זיקת הנאה חלקה נהנית	04/03/1973	002866 010
--	-------------------------	------------	---------------

על-פני: חלקה 20355/2

מזכות מעבר בפאתה הצפון מערבית	זיקת הנאה חלקה נהנית	04/03/1973	002866 010
-------------------------------	-------------------------	------------	---------------

על-פני: חלקה 20355/6

מזכות מעבר לאורך גבולה הצפוני	זיקת הנאה חלקה נהנית	04/03/1973	002866 010
-------------------------------	-------------------------	------------	---------------

--- המשך בדף 2 ---





תאריך 12/10/2004  
כ"ז בתשרי תשס"ה  
דף 2 שעה 10:06  
נסח מס. 822

לשכת רישום מקרקעין חיפה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
=====

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

ש : 20354 חלקה : 51  
=====

זיקת הנאה וזכות קדימה  
=====

תאריך משך לשטר 2866/73/103  
מהות הפעולה תאור הזיקה  
על-פני: חלקה 20355/7

מזכות מעבר בגוש זה לאורך גבולה המזרחי  
זיקת הנאה 04/03/1973 0028  
חלקה נהנית 01

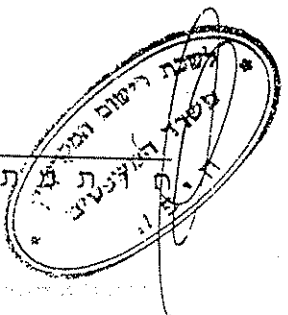
על-פני: חלקה 20355/50

--- 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



- 4 (א) לא יפתחו חנוה או בית מלאכה או בית חרושת ולא יעסקו בכסום סלאיה או חרובה אלא במקום אנקבע למטרה זו לפי הכנית בנין עריב
- (ב) למרות האסור בסעיף 4 (א) תהא הועדה המחוזית רשאית להתיר הקמתם של חנויות לצדכי-אוכל, חנויות סוק'ת, סזנובים, מספרות, טענות, חייפות, סנדלריות, מקום לתכנית בנין ערים החלה על השטח איננה קובעת אזורים סיוחדים למטרות אלו
- (ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת חנויות ובתי מלאכה ללא שטח בסכונות במקומות יישוב בהם טרם אוסרה הכנית בנין ערים, לפי דארת עיניה.
- 5 (א) מנרטים הנמצאים בתחומי אזורים טובים יהיה דינם הדין מנרטים הנמצאים בתחומי הייזור המייבניו מועטים יותר, פרט למרווח כחזית הכנית יהיה כפי ענקבע לכני כל אחד מן האזורים הייבנים ההמרה כמצא בהם.

ב) רשימת הריסות

- רצבה: סעיף זה חל כחידה ותכנית בנין ערים אשר תאושר כחוק לא תקבע אחרת
- האזור
- 1) אזור הקלאי
- מתקנים להספקת מים וחשמל, מתקני ביוב וכ"ו
  - אכסניסות, באזור הועדה המחוזית
  - סחצכות ומתקני סחצכות, כריכות לאדוי מלה, באזור- הועדה המחוזית
  - כבשני סיד, בהתאם לחלק ח' סעיף 2
  - מסקים לנדול בעלי חיים על שטח סיניסלי של 5 דונם, באזור הועדה המחוזית
  - כניבים אחרים, באזור הועדה המחוזית
- 2) יער קיים ו/או שטח - מתקנים הקטורים לעבודות יעור סיועה ליעור - כניבים אחרים, באזור הועדה המחוזית
- 3) שטח סמירה על גוף הכרמל - כפי קובעת הכנית בנין ערים מס' 384/ג
- 4) גורח טבע - כפי שיאושר על ידי הועדה המחוזית
- 5) אגם סלאכותי - מתקנים להספקת מים וחשמל - מתקנים לכיוכ וניקוז - כניבים אחרים, באזור הועדה המחוזית
- 6) שטח למטרה ולפתוח חופי-ים, אגם ובהר - כניבים ומתקנים לרחיצה ולינופי, לפי תכנית בנין ערים מפורטת - מתקנים למחקר מדעי לפי תכנית בנין ערים מפורטת או באזור הועדה המחוזית - כריית חול או זיסויץ לפי תכנית בנין ערים מפורטת או באזור הועדה המחוזית
- 7) יישוב טכו חלה תכנית - בהתאם לתכנית בנין ערים טאוטרה או תאוטר כחוק בנין ערים מפורטת - כעלת חוקף ביום הכנס תכנית זו לתקפה
- 8) יישוב טכו לא חלה תכנית רכין עריב מפורטת כעלת חוקף ביום הכנס תכנית זו לתקפה: - (א) סגורים - כני סגורים - כני עור איר יסחם הכולל לא יעלה על 25 מס' (ב) סכנים חקליים - סכנים חקלאיים למיניהם (ג) כניבי צנור - כניבי צנור, באזור הועדה המחוזית