



כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך
אقتصادي مخمن عقارات مؤهل
חבר לשכת שמאי מקרקעין

תאריך : 18.6.05
מס' : 1-2091



הינדה המקומית לתכנון ולבניה עירון

11-10-2010
נתקבל 1

לכבוד

כבוד השופט סברי מוחסן
בית משפט השלום בחדרה

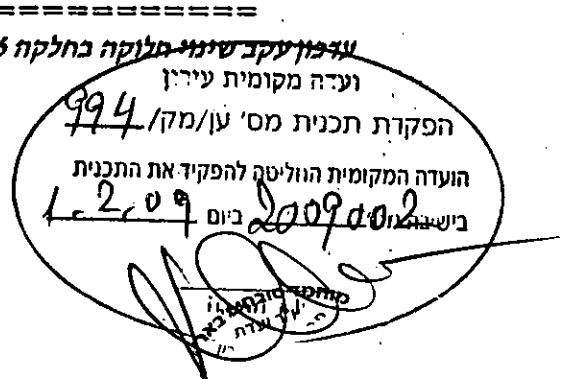
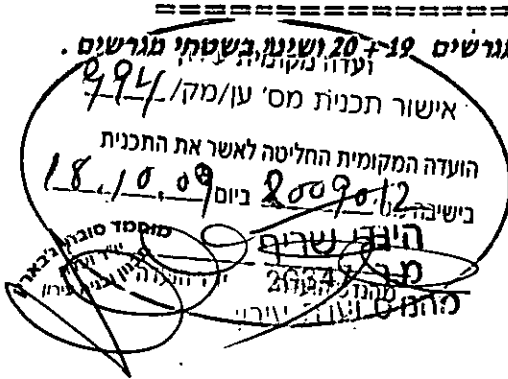
א. נ.

הנדון :

חוות זעת - ת.א 3527/02 (אופציה מס' 2 - שינוי 1)

גנאיים נ. גנאיים

טבלת איזון - באקה אלגרביה



הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/994
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5977
מיום 14/11/2010

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/994
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5977
מיום 14/7/09

נצרת - בניין זריק, רחוב גמסאוי 19, ת.ד. 2085 - טל: 6080217 -

פקס: 6562014 נייד- 0522489568

E mail-ataf_alem@hotmail.com

1. הצהרת עורך חוות הדעת :

נתבקשתי על ידכם לחוות דעתי המקצועית בשאלה המפורטת להלן :

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזה שידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר, דין חוות דעתי זו שהיא חתומה על ידי כדין עדות בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי :

- 1 - בוגר האוני העברית בכלכלה וסוצולוגיה .
- 2 - בעל תעודה בשמאות וניהול נכסים מאוני תי"א .
- 3 - רשום בפנקס שמאי מקרקעין (רשיון מס' 260) .
- 4 - בוגר קורס בגישור וקורס במיסוי מקרקעין וקורס בחוות דעת מומחים .

ואלה פרטי ניסיוני :

- 1 - שמאי מקרקעין מתחילת שנת 1991 .
- 2 - מקבל מינויים מטעם בתי משפט .
- 3 - שמאי ועדות תכנון ומועצות מקומיות .
- 4 - שמאי בנקים

2 - מטרת חוות הדעת :

עריכת טבלת איזון להקצאה על פי תשריט חלוקה של המודד אבראהים חליפה .

3. הבקור בנכס :

בקרתי במקום בתאריך : 2.11.03 .

4 - החלקות :

חלקה 28 :

שטחה 1,303 מ"ר .
 צורת החלקה דמויית טרפז ולה חזית לכביש הכניסה שחוצה את העיר באקה אלגרביה .
 הכביש מאופיין בבניה למסחר ומגורים .
 על החלקה קיימים מבנים .

חלקה 27 :

שטחה 13,256 מ"ר .
 צורתה דמויית מלבן צר ומאורך , החלקה פנימית , על החלקה קיימים מבנים .
 דרכים על פי תכנית עדיין לא מותוות , דרך בצד מזרחי קיימת אך אין גישה ממנה לחלקה (קיים גדר וכן נמסר לי שמשמשת בפועל לבעלי החלקה הסמוכה) . דרך לתוך החלקה כיום מהווה דרך צדדית בצד המערבי .

חלקה 91 :

שטחה 6,014 מ"ר .
 צורתה אי ריגולרית , נטועה עצי זיית .
 דרכים בחלקה עדיין לא מותויים בשטח .

חלקה 36 :

שטחה 809 מ"ר .
 ממוקמת " באלחארה אלשאמיה " . צורתה אי ריגולרית . ולה חזית לדרך סלולה .
 באזור בנויים מבני מגורים .
 קיים בחלקה מבני מגורים .

5 - ת.ב.ע :

על חלקות 27, 28, 91 חלה תכנית מס' 358 שפורסמה למתן תוקף ביום 25.2.00.
 שטח של כ- 11,964 מ"ר מחלקה 27
 שטח של כ- 1,303 מ"ר מחלקה 28
 שטח של כ- 4,541 מ"ר מחלקה 91
 מסווגים באזור מגורים א'.
 אחוזי בניה - 60%.
 שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר או לפי תשריט.
 קוי בניין - 3 מ'.

על חלקה 36 חלה תכנית מס' עמ/125
 החלקה מסווגת באזור מגורים א'.
 אחוזי בניה - 60%.
 שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר או כפי שקיים.

6 - הזכויות בחלקות :

לפי צילום נסחי רישום, צו ירושה ואישור על תשלום עסקה עם מ.מ.י החלקות
 רשומות כדלקמן :

שם	חלקה	חלק
פדל חסן גנאיים	27	1203/13256
	28	1635/13030
	91	546/6014
	36	83/809

נביה חסן גנאיים כנייל.
 סברי חסן גנאיים כנייל.
 סמיר חסן גנאיים כנייל.
 מוניר חסן גנאיים כנייל.
 גיהאד חסן גנאיים כנייל.

זיאד חסן גנאיים כנייל בחלקות 27, 28, 91.

בחלקה 36 - 159/809 (כולל חלק שנרכש מהמינהל).

אחמד גנאיים :

חלקה 27 - 1612/13256
 חלקה 91 - 731/6014
 חלקה 36 - 76/809

עבדאללה גנאיים כנייל .

רשות הפתוח :

חלקה 27 - 1611/13256
 חלקה 28 - 1584/13030
 חלקה 91 - 731/6014

7 – המגרשים המוצעים :

מגרש 21 :

שטחו 446 מ"ר .
 המגרש חזיתי לכביש הראשי בעיר , קיים מבנה .
 צורתו טרפז .

מגרש 19 :

שטחו 698 מ"ר .
 המגרש פנימי , צורתו אי ריגולרית . קיים מבנה . לו חזית לשביל מתוכנן וחזית
 חלקית לכביש הראשי . זכות מעבר בצד מערבי .

מגרש 18 :

שטחו 739 מ"ר .
 חטיבת קרקע אחת .
 צורה דמויית מלבן , המגרש פנימי , עליו קיים מבנה . לו חזית לשביל מתוכנן .

מגרש 17 :

שטחו 697 מ"ר.
צורתו דמויית מלבן, המגרש פנימי.
קיים מבנה. זכות מעבר בצדו המערבי. לו חזית לשביל מתוכנן.

מגרש 16 :

שטחו 993 מ"ר.
צורת מלבן, פנימי.
קיים מבנה, המגרש נמוך חלקית.

מגרש 15 :

שטחו 1,852 מ"ר.
פנימי. צר בחלקו, צורתו אי ריגולרית.
קיים מבנה, המגרש נמוך חלקית. לו חזית חלקית לדרך מתוכננת.

מגרש 14,13 :

שטחו 912 מ"ר.
צורתו דמויית מלבן, פנימי. פינתי.
קיים מבנה, המגרש נמוך יחסית. זכות מעבר בצד מערבי. לו חזית לדרך מתוכננת.

מגרש 12 :

שטחו 1,385 מ"ר.
צורתו דמויית מלבן, פנימי.
המגרש נמוך יחסית. קיים מבנים, זכות מעבר בצד מערבי. לו חזית לדרך מתוכננת.

מגרש 11 :

שטחו 905 מ"ר.
צורתו מלבן, פנימי, קיים מבנה.
המגרש נמוך יחסית. זכות מעבר בצד מערבי.

מגרש 10 :

שטחו 1078 מ"ר.
מגרש פנימי, צורתו מלבן מאורך. לו חזית לדרך מתוכננת.
קיים שני מבנים.

**מגרש 9 :**

שטחו 542 מ"ר.

מגרש פנימי צורתו מלבן, קיים מבנה, זכות מעבר בצדו המערבי.

מגרש 8 :

שטחו 465 מ"ר.

צורתו אי ריגולרית, קיים מבנה. כולל זכות מעבר.

מגרש 7 :

שטחו 446 מ"ר.

צורתו מלבן, קיים מבנה. צר יחסית, לו חזית לדרך מתוכננת. גובל בשטח המיועד לציבור.

מגרש 6 :

שטחו 318 מ"ר.

צורתו מלבן, קיים מבנה. לו חזית לדרך מתוכננת.

מגרש 5 :

שטחו 1,677 מ"ר, פינתי, ריק מבניה.

צורתו דמויית מלבן, ריק מבניה. לו חזית לדרך מתוכננת וכן לשביל ולשטח המיועד לציבור.

מגרש 4 :

שטחו 374 מ"ר.

צורתו מלבן, ריק מבניה. צר יחסית, לו חזית לדרך מתוכננת ולשביל.

מגרש 3 :

שטחו 409 מ"ר.

צורתו דמויית מלבן, מגרש ריק, צר יחסית, לו חזית לדרך מתוכננת.

מגרש 2 :

שטחו 575 מ"ר.

צורת דמויית מלבן, ריק, לו חזית לדרך מתוכננת.



כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך
 اقتصادي مخمن عقارات مؤهل
 חבר לשכת שמאי מקרקעין

מגרש 1 :

שטחו 889 מ"ר.
 צורתו דמויית מלבן, ריק, פינתי, לו חזית לדרך מתוכננת.

מגרש מס' 1A :

שטחו 320 מ"ר, דמוי משולש, פנימי לדרך מתוכננת.

מגרש 1/36 :

שטחו 156 מ"ר כולל 38 ז.מ.
 צורתו דמויית טרפז, חזיתי, קיים מבנה, זכות מעבר בצדו הדרומי.

מגרש 2/36 :

שטחו – 202 מ"ר כולל 53 מ"ר ז.מ.
 צורתו דמויית טרפז, פנימי, קיים מבנה.

מגרש 3/36 :

שטחו 451 מ"ר. צורתו דמויית טרפז, פנימי, קיים מבנה.



8 - שיקולים :

- א. מחירי מקרקעין באזור.
- ב. מיקום החלקות.
- ג. יעוד.
- ד. מיקום המגרשים : חזית, עורף וכי.
- ה. נלקח בחשבון זכות מעבר למגרשים פנימיים בצד מערבי, קיים ומתוכנן שביל על פי ת.ב.ע בצד המזרחי אך בפועל אין גישה מדרך זו לחלקות הנדונות.
- ו. צורת המגרשים : נלקח בחשבון צורת המגרשים ורוחבם.
- ז. טופוגרפיה - נלקח בחשבון מגרשים נמוכים מבחינה טופוגרפית.
- ח. גודל המגרשים - נלקח בחשבון גודל המגרש וצורך בהכנת תכנית מפורטת במגרשים ששטחם פחות משטח מגרש מינימאלי.
- ט. בהקצאה, מגרשים בנויים ניתנו לבעל המבנים הקיימים. בניה קיימת בשטח אינה בהתאם לתכנית בניין עיר החלה. לכן יש צורך בהכנת תכנית מפורטת לשינוי שטח מגרש מינימאלי וקוי בניין בהתאם לקיים. ניתן לאשר התכנית ללא הקטנה בשטח מגרש מינימאלי על ידי איחוד מגרשים קטנים לצורך תכנון, אך התפיסה בשטח תהיה בהתאם לחלוקה המוצעת.
- קיים סיכוי גבוה שמגרשים קטנים מאוד (מגרש מס' 36/2) לא ייתקבלו על ידי הועדה המקומית כמגרשים נפרדים בתכנית מפורטת ולכן יהיה צורך לאחדם עם מגרשים גובלים אך התפיסה בפועל וניצול אחוזי בניה יהיו בהתאם לחלוקה המוצעת (מגרש מס' 36/2 יאוחד עם מגרש 36/1). עובדה זו נלקחה בחשבון בהקצאה.
- ניתן מקדם שווי משוקלל למגרשים בהתאם למיקום, צורה, גודל וטופוגרפיה וזכות מעבר אם קיימת במגרש.



יא. נערכה הקצאה אופטימאלית ללא צורך בתשלומי איזון כמצויין בטבלת ההקצאה.

יב. בניה בקו בניה אפס תהיה בהתאם לנהוג בתכניות מתאר . (ללא פתחים) .

יג. הועלתה טענה שדירת ההורים יש לקחת אותה בחשבון באיזון . הועלו טענות נגדיות שאין הדירה חלק מהירושה ומאחר ולא הוזכרה בהחלטת כבוד השופט אז אין טבלת האיזון מתייחסת לדירה .

יד. השווי כולל היטל השבחה .

טו. מקדמים :

1.25 -	מקדם חזית לכביש ראשי
0.95 - 0.98	מקדם גודל מגרש פחות משטח מגרש מינימאלי -
0.9 - 0.95	מקדם טופוגרפיה נמוכה
0.9 - 1	מקדם רוחב מגרש לפי רוחב .
1 -	מקדם חזית לדרך מתוכננת אחת
0.95 -	מקדם חזית לשביל מתוכנן
0.95 -	מקדם חזית לזכות מעבר בלבד
0.9 - 0.95	מקדם זכות מעבר בתוך המגרש
1.05 - 1.1	מקדם חזית לשני דרכים - פינתי

טז. עקב שינוי בחלוקה של המודד בחלקה 36 בשל אילוצי בנינים קיימים החלוקה והקצאה עודכנה בהתאם לכך . בקור חוזר לבדיקת מצב בניינים קיימים בחלקה 36 נערך על ידי המודד אברהים חליפה ביום 2.6.04 .

אופציה 2 מתייחסת לאיחוד מגרש מסי 20 עם מגרש מסי 19 והקצאתו לגיהאד . פדל יקבל מגרש חדש בשטח סביר לבנייה כמצויין בטבלה .



9. מצב קיים :

שם	גוש	חלקה	חלק בחלקה	שווי החלק בחלקות במושע (בנקודות)
נביה חסן גנאיים	7859	27	0.0907	928
	8759	28	0.125	149
	8760	91	0.0907	371
	8752	36	0.1026	70
				<u>1518</u>
אחמד יעקוב גנאיים	8759	27	0.1216	1244
	8760	91	0.1216	498
	8752	36	0.0939	64
				<u>1806</u>
סברי חסן גנאיים	8759	27	0.0907	928
	8759	28	0.125	149
	8760	91	0.0907	371
	8752	36	0.1026	70
				<u>1518</u>
עבד אללה יעקב גנאיים	8759	27	0.1216	1244
	8760	91	0.1216	498
	8752	36	0.0939	64
				<u>1806</u>
פדל חסן גנאיים	8759	27	0.0907	928
	8759	28	0.125	149
	8760	91	0.0907	371
	8752	36	0.1026	70
				<u>1518</u>
מוניר חסן גנאיים	8759	27	0.0907	928
	8759	28	0.125	149
	8760	91	0.0907	371
	8752	36	0.1026	70
				<u>1518</u>



שוי החלק בחלקות במושע (בנקודות)	חלק בחלקה	חלקה	גוש	שם
928	0.0907	27	8759	גיהאד חסן גנאיים
149	0.125	28	8759	
371	0.0907	91	8760	
70	0.1026	36	8752	
1518				
928	0.0907	27	8759	זיאד חסן גנאיים
149	0.125	28	8759	
371	0.0907	91	8760	
132	0.1965	36	8752	
1580				
(כולל חלק שנרכש מרשות הפיתוח)				
928	0.0907	27	8759	סמיר חסן גנאיים
149	0.125	28	8759	
371	0.0907	91	8760	
70	0.1026	36	8752	
1518				
1243	0.1215	27	8759	מ.מ.י
145	0.1215	28	8759	
497	0.1214	91	8760	
1885				
16,185	100%			סה"כ



כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך اقتصادي مخمن عقارات مؤهل
 חבר לשכת שמאי מקרקעין

10 - טבלת הקצאה ואיזון :

תשלומי איזון	מוצע				קיים		שם
	חלק יחסי	שווי מגרשים (מעוגל \$)	מקדם משוקלל של המגרשים	מגרשים לקבל	חלק יחסי בשווי קיים	שווי קיים בנקודות	
		36,000	0.90	7		1518	נביה חסן גנאים
		62,000	0.93	18			
		33,000	0.90	3			
00	0.0933	131,000			0.0933		
		79,000	0.97	14,13		1806	אחמד יעקוב גנאים
		64,000	0.79	11			
		15,000	1	1/36			
00	0.1132	158,000			0.1132		
		58,000	0.93	17		1518	סברי חסן גנאים
		33,000	0.97	4			
		40,000	0.95	8			
00	0.0933	131,000			0.0933		
		74,500	0.83	16		1806	עבדאללה יעקוב גנאים
		40,500	0.83	9			
		27,000	0.95	6			
		16,000	0.90	2/36			
00	0,1132	158,000			0.1132		
		38,000	1.05	1 A		1518	פדל חסן גנאים
		112,000	0.90	12			
לשלם \$ 19,000	0.10710	150,000			0.0933		
		80,000	1	1		1518	מוניר חסן גנאים
		45,000	1.2	21			
לקבל \$ 5,500	0.08921	125,000			0.093		
		45,000	1	2		1518	גיהאד חסן גנאים
		72,000	1.10	19			
לקבל \$ 13,500	0.0836	117,000			0.0933		
		96,000	1	10		1580	זיאד חסן גנאים
		39,000	0.95	3/36			
00	0.0969	136,000			0.0969		
00	0.0933	131,000	0.79	15	0.0933	1518	סמיר חסן גנאים



כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך
اقتصادي مخمن عقارات مؤهل
חבר לשכת שמאי מקרקעין.

00	0.1169	163,000	1.08	5	0.1169	1885	מ.מ.י
00	100%	1,400,000			100%	16,185	סה"כ
				24-31			עיריית באקה אלגרביה

השווי בשקלים לפי שער הדולר היציג.

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנשום וכי שומתי זו נעשתה לפי
מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם
כלכלן ושמאי מקרקעין