



# סולימאן חוסיין מחאמיז

## שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית



### LAND VALUATION, SURVEYING & CIVIL ENGINEERING

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
23.01.2013  
נתקבל  
ת"ה מס'

סימוכין :

תאריך : 13/03/2012

X

לכבוד :

אינג' שריף הינדי

א.ג.ג.

ע/1352/10  
6460  
ביום 16.2.12

المجلس المحلي  
بوتس مرعي  
يونس مديلا  
رئيس  
رئيس  
رئيس

**הנדון :** שטחאות מקצאם ואינון למתחם איחוד וחלוקה  
בתכנית מס' 1352/10 א סלח 11286 חלקות 51,52,53  
שטחאות וחלקי חלקות 91 ו 49 סכרדים.

1- מטרת השומה :

נתבקשתי ע"י אינג' שריף הינדי מפרדיס לערוך טבלאות הקצאה ואנון בנכס הנדון

לצורך חלוקה ללא הסכמת בעלים

2- מזמין השומה :

אינג' שריף הינדי שהנו עורך התכנית

3- התאריך הקובע לשומה :

התאריך הקובע לשומה הנו יום עריכת הדוח 13/03/2012.

4- תאריך הביקור בנכס :

הביקור בנכס הנדון נערך על ידי בתאריך 13/11/06 ו 10/04/2010 ו 06/01/2011 וגם

תכנון וכנייה-השומרון  
1352/10  
תכנית  
הומלצה לאישור  
בישיבה מס' 645  
מיום 2011-08  
תאריך 17-1-13  
י"ר הועדה  
מנהלס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
1352/10  
תכנית  
הומלצה להפקדה  
בישיבה מס' 645  
מיום 2011-08  
תאריך 17-1-13  
י"ר הועדה  
מנהלס הועדה



נמסרו לידי :

- עותק מתוכנית החלוקה המוצעת .
- נסחי רישום .
- תקנון התכנית המוצעת .
- ש/מק/1036

**זיתוי הנכס :**

-5

הנכס נשוא השומה הנו חלקות 51,52,53 בשלמות וחלקי חלקות 91 ו 49 בנוש 11286 בהתאם לתכנית המצורפת ובהתאם לנסחי הרישום, המתחם הנכלל ממוקם בצידו הדרום מזרחי של הישוב פרידיס

**תיאור הנכס והסביבה :**

-6

- 6.1 - הנכס ממוקם בשטח בנוי סמוך לגרעין הצפוף של הישוב ובצידו הדרום מזרחי של הישוב פרידיס .
- 6.2 - המתחם נשוא שומה זו נשען על שתי דרכים, הדרך הדרומית לנכס עם פיתוח מלא והדרך הצפונית עם פיתוח חלקי בלבד ללא מוצא .
- 6.3 - בקרבת מקום קיים ביה"ס אלשאפעי .
- 6.4 - קיים הפרש גובה תלול כ 5 מ' בין הדרך הצפונית למגרשים נשוא שומה זו .
- 6.5 - החלקות 51-53 בנויות, טופוגרפיה מתונה, על החלקה 51 בנוש 11286 קיימים 2 מבני מגורים נפרדים , המבנה הדרומי הינו תלת קומתי מכיל בקי.קי משרד ועמודים ובקומה א' ו ב' יחיד בכל קומה והמבנה הצפוני הינו תלת קומתי מכיל בקי.קי מחסן ובקומה א' ו ב' 2 יחיד בכל קומה

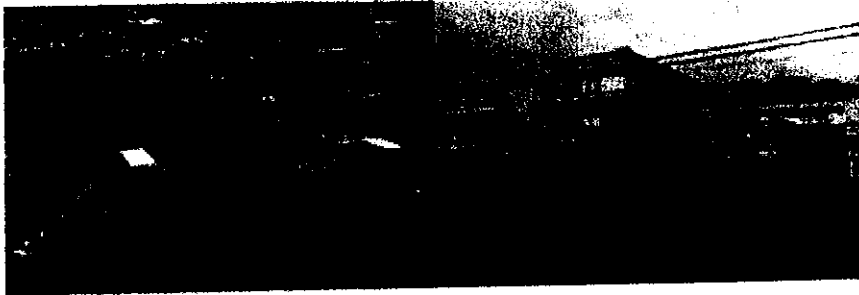


סולימאן חוסיין מחאמיד

שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית



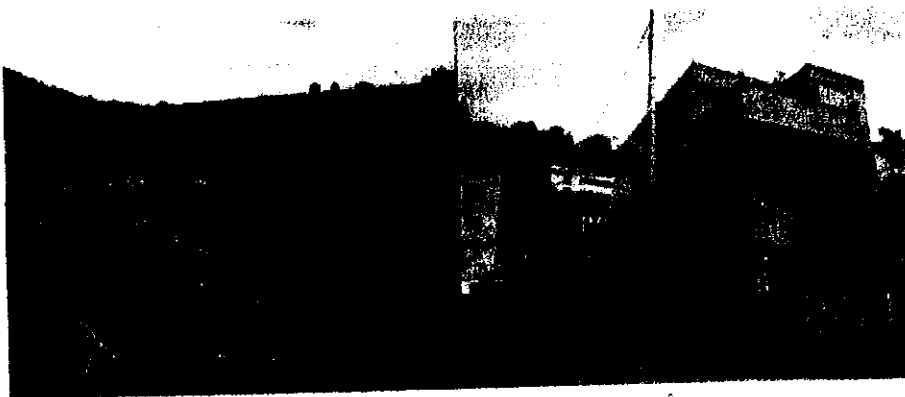
LAND VALUATION, SURVEYING & CIVIL ENGINEERING



על החלקה 52 בגוש 11286 קיים בצידה הצפוני מבנה מגורים תלת קומתי  
מכיל 6 יח"ד , 2 יח"ד בכל קומה ובצידה הדרומי קיימת סככה



על החלקה 53 בגוש 11286 קיים בצידה הצפוני מבנה מגורים תלת קומתי  
מכיל 3 יח"ד , יח"ד בכל קומה ובצידה הדרומי מבנה מגורים דו קומתי  
מכיל 2 יח"ד , יח"ד בכל קומה .





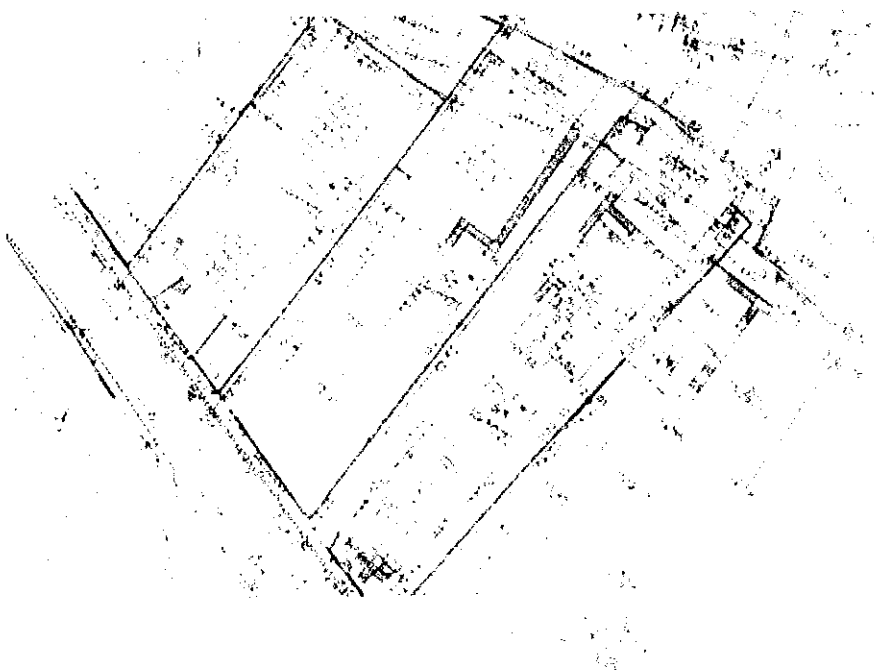
סולימאן חוסין מחאמיד

שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית



LAND VALUATION, SURVEYING & CIVIL ENGINEERING

6.6 - בקרבת מקום קיים פיתוח עירוני, תשתיות למיניהם כגון מים, ביוב, חשמל  
וטלפון עיליים.  
תרשים החלקות





סולימאן חוסיין מחאמיד

שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית



LAND VALUATION, SURVEYING & CIVIL ENGINEERING

**המצב התכנוני :**

-7

**7.1- תוכניות מאושרות :**

על הנכס הנדון חלות התכניות הבאות :

תכנית מס' ש/391

אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 5/5/1994 ביי"פ מס' 4212 ואשר ייעדה את חלק מחגורשים ביעוד מגורים ב' וחלק אחר מגורים ב' ועל פי הפירוט הבא :

| מגורים ב' | מגורים ב' |                    |
|-----------|-----------|--------------------|
| 600       | 450       | שטח המגרש מינימאלי |
| 3         | 3         | מספר קומות         |
| 40%       | 50%       | תכסית קרקע מרבית   |
| 75%       | 80%       | סח"כ אחוז בנייה    |
| לפי תשריט | לפי תשריט | קו בנייה קדמי      |
| 4         | 4         | קו בנייה אחורי     |
| 3         | 3         | קו בניין צדדי      |
| 5%        | 5%        | מבני עזר           |

**תכנית מס' ש/מק/1025**

אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 13/12/2001 ביי"פ מס' 5039 ואשר שנתה את קווי חבנייה כחשלמה לתכנית ש/391 .

**תכנית מס' ש/מק/1036**

אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 7/9/2005 ביי"פ מס' 5434 ואשר הנה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה ומטרתה הגדלת שטחי ציבור .



**7.2 - תוכנית מוצעת :**

בהתייחס לתכנית המוצעת אשר מייעדת את המגרשים כמגורים ב' לפי הפירוט הבא :

|   |                    |
|---|--------------------|
| מגורים ב'                                 | מס' יח"ד לזונס נטו |
| 6 יח"ד                                    | מספר קומות         |
| 3 מעל מפלס הכניסה וקומה מתחת למפלס הכניסה | תכנית קרקע מרבית   |
| 50%                                       | אחוז בנייה עיקרי   |
| 100%                                      | גובה מבנה          |
| 11.5 מטר                                  | קו בנייה קדמי      |
| 5 מטר                                     | קו בנייה אחורי     |
| 3 מטר                                     | קו בניין צדדי      |
| 3 מטר                                     | שטחי שירות         |
| 30%                                       |                    |

**המצב המשפטי :**

-8

בהתאם לנסחי רישום שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 01/02/2012 להלן פירוט הבעלויות והמידע על פי נסחי רישום אלה לפי חלקות :

**חלקה מס' 91 :**

שטח החלקה הרישום הינו 6,375 מ"ר, יעודה דרך

**בעלויות**

מדינת ישראל

רשומה הערת בדבר אתר עתיקות, שטר מס' 0271450001 מיום 19/8/1999

**החלקה בנכס**

בשלמות

**חלקה מס' 49 :**

שטח החלקה הרישום הינו 15,179 מ"ר, יעודה מירי

**בעלויות**

מדינת ישראל

רשומות שתי הערות :

1- הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 30/6/1996

2- רשומה הערת בדבר אתר עתיקות, שטר מס' 0271450001 מיום 19/8/1999 ..

**החלקה בנכס**

בשלמות



סולימאן חוסיין מחאמיז

שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית



LAND VALUATION, SURVEYING & CIVIL ENGINEERING

**חלקה מס' 51 :**

שטח החלקה הרשום הינו 713 מ"ר , יעודה מירי  
**בעלויות**

**החלק בנכס**

בשלמות

יוסף חסן נמר חואשי - ת"ז 2026994

רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 30/3/1997 .

**חלקה מס' 52 :**

שטח החלקה הרשום הינו 838 מ"ר , יעודה מירי  
**בעלויות**

**החלק בנכס**

2/6

4/6

רשות הפיתוח

מוחמד אברהים מוחמד מרעי - ת"ז 21041991

רשומות חמש הערות :

- 1- הערה על הפקעה סעיף 5 ו-7 מיום 30/3/1997 ילקוט פרסומים 4505 שטר מס' 0127160002.
- 2- הערה לפי סעיף 11 פקודת המיסים מיום 29/11/2004 לטובת מס שבח חדרה על הבעלות של מוחמד אברהים מוחמד מרעי לפי שטר מס' 0373280001.
- 3- הערה לפי סעיף 11 פקודת המיסים מיום 05/02/2007 לטובת מס שבח חדרה על הבעלות של מוחמד אברהים מוחמד מרעי לפי שטר מס' 0047710001
- 4- הערה לפי סעיף 11 פקודת המיסים מיום 20/02/2008 לטובת מס שבח חיפה על הבעלות של מוחמד אברהים מוחמד מרעי לפי שטר מס' 0081150001
- 5- הערה לפי סעיף 126 מיום 27/7/2008 לטובת רגיא עבדאללה אבו עבד על הבעלות של רשות הפיתוח בחלקים 2/6.

**חלקה מס' 53 :**

שטח החלקה הרשום הינו 888 מ"ר , יעודה מירי

**בעלויות**

**החלק בנכס**

בשלמות

כליל דהוד דרוויש - ת"ז 26170

רשומה הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 מיום 30/3/1997 ילקוט פרסומים 4505 שטר מס' 0127160002.

הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכת ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך השומה.



**9- עקרונות השומה :**

הבסיס העקרוני לטבלאות ההקצאה והאיזון הנו החלוקה החדשה ללא הסכמת בעלים ויצירת בסיס חוקי לרישום בעלויות לחלקים המוקצים .  
הליך החלוקה מתבצע בהתאם לחוק התכנון והבנייה , פרק ג' , סימן ז' על פי סעיף 122 "חלוקה שלא בהסכמה" , כאשר עקרונו של סעיף זה הנו :

" חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר , יחולו עליה תוראות מיוחדות אלה :

(1) כל מגרש שיוקצה קרוב , ככל האפשר , למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל הקצאה ;

(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ...

(3) לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור ....

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזה מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה , או על קרבת מקומו למגרש הקודם ....

ללמדך : מקום שהושגה חלוקה בהסכמה ע"י כל הבעלים , לא יחול ס' 122.

**10. גורמים ושיקולים :**

בעת עריכת השומה נלקחו בחשבון בין היתר השיקולים והגורמים כדלקמן :

- 10.1- מיקום החלקות , צורתן ושטחן .
- 10.2- מצב שוק המקרקעין באזור ושווי קרקע בסביבה .
- 10.3- קיומם של מגרשים קטנים בעלי שטח שנע בין 69-116 מ"ר , דהיינו מגרשים כאלה הנם מגרשים ללא שימוש למרות היעוד שלהם שהנו מגורים , לכן איתוד מגרשים אלה עם מגרשים צמודים יהיה השימוש הטוב והיעיל למגרשים אלה .
- 10.4- ייעוד החלקות במצב הנכנס ובמצב היוצא שהנו מגורים בשני המצבים .
- 10.5- תשווי ל "מצב נכנס" ו "מצב יוצא" הנו שווי זכות הבעלות על פי הרישום בפנקס הרישום .
- 10.6- שמירה על השווי היחסי "במצב הנכנס" ו "במצב היוצא" בטבלאות החקצאה והאיזון .
- 10.7- השווי של הקרקע בין המצבים "מצב נכנס" ו "מצב יוצא" מתייחס לקרקע ריקה ופנויה ללא המחברים שמעליה.





סולימאן חוסיין מחאמיד

שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית



LAND VALUATION, SURVEYING & CIVIL ENGINEERING

לא חובא בחשבון תרומת הבניה הקיימת על החלקות / מגרשים על השווי בשני המצבים לאור בניה לא חוקית חלקית ושמקום המגרשים המוקצים חופף לחלקות המקור .

-10.8 בטבלאות ההקצאה והאיזון "במצב הנכנס" ניתנו מקדמי התאמה .

-10.9 שווי מ"ר קרקע " במצב הנכנס " הנו 275 ₪ ליעוד מגורים ב' .

שווי מ"ר קרקע "במצב הנכנס" הנו 260 ₪ ליעוד מגורים ב1 .

-10.10 שווי מ"ר קרקע " במצב היוצא " הנו 275 ₪ .

-10.11 הופעלו מקדמי :

מקדם גודל לחלקים קטנים מחלקות - 0.5 .

מקדם מיקום - 0.9 .

-10.12 על פי הטבלאות קיימים תשלומי איזון בין הנעלים על פי המצוין בטבלה של פרטי המגרשים המוקצים .

**שווי השוק של הקרקע בהתאם לנתונים השוואתיים**

-11

להלן נתונים השוואתיים ממאגר מס שבח בחתך עסקאות שנמצאו בשנים 2008-2010 בישוב פורידייס

| תאריך העיסקה | גוש   | חלקה | מחיר למ"ר | הערות |
|--------------|-------|------|-----------|-------|
| 12/12/2009   | 11285 | 25   | \$74      |       |
| 08/10/2010   | 11288 | 20   | \$74      |       |
| 21/03/2008   | 11285 | 18   | \$70      |       |
| 18/10/2010   | 11288 | 20   | \$74      |       |
| שווי :       |       |      | \$74      | 275 ₪ |



סולימאן חוסיין מחאמיד

שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית

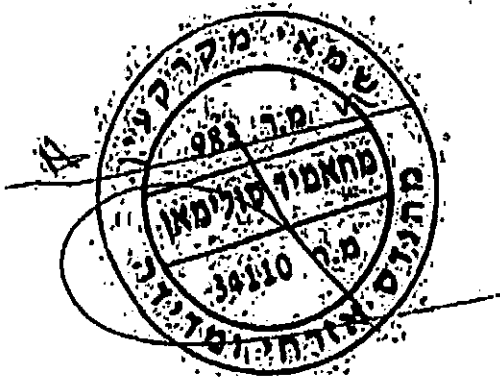


LAND VALUATION, SURVEYING & CIVIL ENGINEERING

טבלאות ההקצאה והאיזון : -12

להלן טבלאות ההקצאה והאיזון על פי האמור לעיל .

בכבוד רב



טבלת יעודים מפורטת בשני המצבים - נכנס ויוצא

| סח"ט  | מצב נכנס |       |     |       |           |           | מקרה  |      |
|-------|----------|-------|-----|-------|-----------|-----------|-------|------|
|       | ש"ש      | חזון  | ש"ש | דדלים | מגורים ב' | מגורים ב' |       |      |
| 713   |          |       |     | 33    |           | 680       | 51    |      |
| 838   |          |       |     | 34    |           | 804       | 52    |      |
| 888   |          |       |     | 30    |           | 856       | 53    |      |
| 2,083 | 87       | 1,002 | 68  | 595   | 245       | 86        | 49    |      |
| 382   |          |       | 164 |       | 36        | 182       | 91    |      |
| 4,904 | 87       | 1,002 | 232 | 692   | 281       | 2,610     | סח"ט  |      |
| 4,904 | 2,013    |       |     |       |           |           | 2,891 | סח"ט |
| 100%  | 41.0%    |       |     |       |           |           | 59.0% | סח"ט |

| סח"ט  | מצב יוצא - תקימות |      |     |       |           |           | מקרה  |      |
|-------|-------------------|------|-----|-------|-----------|-----------|-------|------|
|       | ש"ש               | חזון | ש"ש | דדלים | מגורים ב' | מגורים ב' |       |      |
| 855   |                   |      |     |       |           | 855       | 01    |      |
| 991   |                   |      |     |       |           | 991       | 02    |      |
| 1,045 |                   |      |     |       |           | 1,045     | 03    |      |
| 719   |                   |      |     |       | 719       |           | 101   |      |
| 97    |                   |      |     |       | 97        |           | 102   |      |
| 635   |                   |      | 635 |       |           |           | 201   |      |
| 192   |                   |      |     | 192   |           |           | 401   |      |
| 370   |                   |      | 370 |       |           |           | 301   |      |
| 4,904 |                   | 635  | 370 | 192   | 816       | 2,891     | סח"ט  |      |
| 4,904 | 2,013             |      |     |       |           |           | 2,891 | סח"ט |
| 100%  | 41.0%             |      |     |       |           |           | 59.0% | סח"ט |



**11 טבלאות הקצאה ואיזון**  
**11.2 טבלת הקצאה ואיזון (המשך)**

לחובות מספר : 1352/ש

**טבלת הקצאה ואיזון**

| איזון              |         | מספר המגורשים המוקצים          |                     |                       |                  |                       |                 |          |          |           |          |                        |                    |               |                        |                        |         |           |
|--------------------|---------|--------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|-----------------|----------|----------|-----------|----------|------------------------|--------------------|---------------|------------------------|------------------------|---------|-----------|
| תשלומי איזון בשי"ח |         | הפרשי החלק היחסי               |                     | הקצאה                 |                  | מספר המגורשים המוקצים |                 |          |          | מס' סדרון |          |                        |                    |               |                        |                        |         |           |
| מקבל               | משלם    | הפרשי החלק היחסי - נגזר - נגזר | שוי החלק היחסי בנכס | שוי החלק היחסי - נגזר | שוי המגורש היחסי | שוי המגורש היחסי      | שוי החלק במגורש | מס' יחיד | יעוד     | מגורים ב  | מגורים ב | מס' זיהוי או מס' האגוד | שעוריים / הערות    | שם בעלים רשום | מס' חלקי / אגוד / סופי | מס' מגורש / עמ' התעודת | מס' גוש | מס' סדרון |
|                    | 25,756  | 3.24%                          | 26.33%              | 29.57%                | 29.57%           | 235,125               | 235,125         |          | מגורים ב | 1/1       | 855      | 2026994                | יוסף חסן נמר חאשי  | 01            | 11286                  | 11286                  | 1       |           |
|                    | 107,492 | 13.52%                         | 20.76%              | 34.28%                | 34.28%           | 272,525               | 272,525         |          | מגורים ב | 1/1       | 991      | 21041991               | מתוך אנדרז' מרע    | 02            | 11286                  | 11286                  | 3       |           |
|                    | 23,201  | 2.92%                          | 33.23%              | 36.15%                | 36.15%           | 287,375               | 287,375         |          | מגורים ב | 1/1       | 1045     | 26170                  | כליל דודר דרז'וש   | 03            | 11286                  | 11286                  | 4       |           |
|                    | 82,508  | 10.38%-                        | 10.38%              | 0.00%                 | 0.00%            |                       | 0               |          |          | 0         |          |                        | רשת הפנתון (1)     |               |                        |                        | 2       |           |
|                    | 73,942  | 9.30%-                         | 9.30%               | 0.00%                 | 0.00%            |                       | 0               |          |          | 0         |          |                        | מדינת ישראל (2)    |               |                        |                        | 5       |           |
|                    |         |                                |                     |                       |                  |                       |                 |          |          |           | 719      |                        | מועצה מקומית מרזיס |               |                        | 101                    | 11286   | 6         |
|                    |         |                                |                     |                       |                  |                       |                 |          |          |           | 97       |                        | מועצה מקומית מרזיס |               |                        | 102                    | 11286   | 6         |
|                    |         |                                |                     |                       |                  |                       |                 |          |          |           | 635      |                        | מועצה מקומית מרזיס |               |                        | 201                    | 11286   | 6         |
|                    |         |                                |                     |                       |                  |                       |                 |          |          |           | 192      |                        | מועצה מקומית מרזיס |               |                        | 401                    | 11286   | 6         |
|                    |         |                                |                     |                       |                  |                       |                 |          |          |           | 370      |                        | מועצה מקומית מרזיס |               |                        | 301                    | 11286   | 6         |
|                    | 156,450 | 0.00%                          | 100.00%             | 100.00%               | 100.00%          | 795,025               | 795,025         |          |          |           | 4904     |                        |                    |               |                        |                        |         | 6         |

הטבלאות נערכו על פי חקירת הדפוס והבדיקה הנכונה אירוד והתקפה) - התשי"ט, 2009.

(1) רשות הפיתוח יוזמת מהתקבצות ללא וטיות, ואיזון קיים בתשלום תשלומי איזון עבור כך.  
 (2) מדינת ישראל יוזמת מהתקבצות ללא וטיות, ואיזון קיים בתשלום תשלומי איזון עבור כך.



התמורת והתנ"מ

983 מספר הישג

13/03/2012 תאריך

מאמר מולימאן  
 שם שמי מקריעו

## הערות ושעבודים

תכנית ש/1352

על פי נסחי רישום מתאריך 01/02/2012

| גוש   | חלקה | הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו 7 מיום 30/06/1996 .<br>רשומה הערת בדבר אתר עתיקות, שטר מס' 0271450001 מיום 19/08/1999 .          |
|-------|------|---|
| 11281 | 49   |   |
| 11281 | 51   | רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו 7 מיום 30/03/1997 .  |
|       |      | הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו 7 מיום 30/03/1997 ילקוט פרסומים 4505 שטר מס' 0127160002 .  |
|       |      | הערה לפי סעיף 11 פקודת המיסים מיום 29/11/2004 לטובת מס שבח חדרה על הבעלות של מוחמד אברהים מוחמד מרעי לפי שטר מס' 0373280001 . |
| 11281 | 52   | הערה לפי סעיף 11 פקודת המיסים מיום 05/02/2007 לטובת מס שבח חדרה על הבעלות של מוחמד אברהים מוחמד מרעי לפי שטר מס' 0047710001 . |
|       |      | הערה לפי סעיף 11 פקודת המיסים מיום 20/02/2008 לטובת מס שבח חיפה על הבעלות של מוחמד אברהים מוחמד צרעי לפי שטר מס' 0081150001 . |
|       |      | הערה לפי סעיף 126 מיום 27/7/2008 לטובת רגיא עבדאללה אבו עבד על הבעלות של רשות הפיתוח בחלקים 2/6 .                             |
| 11281 | 53   | רשומה הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו 7 מיום 30/03/1997 ילקוט פרסומים 4505 שטר מס' 0127160002 .                                    |
| 11281 | 91   | רשומה הערת בדבר אתר עתיקות, שטר מס' 0271450001 מיום 19/08/1999 .  |

הנדס אורי-מבנים  
מ.ר. 324299

رئيس المجلس المحلي  
لبنان  
م.ر. 324299

הנדס אורי-מבנים  
מ.ר. 324299