

מוחמד בשיר - שמאי מקרקעין

M.bashir - real estate appraiser

נספח מס' 2

תאריך: 11.05.2012

לכבוד: מר חוסין מסודה, ירושלים.
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים.

הנדון: עדכון פרטים, טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 13804,

שכונת שועפאט, ירושלים.

חלקות מס' 55 ו-58 בגוש 30555.

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

נתבקשתי ע"י מר חוסין מסודה לערוך טבלת הקצאות ואיזון כתוצאה מהכנת תכנית מס' 13804 המהווה שינוי לתכנית מס' 3456 א'. שטח התוכנית: 4,653 מ"ר.

בטבלת האיזון הוצגו שווים היחסי של זכויות בעלי המגרשים ביחס לכלל שווי המגרשים, בהשוואה לשוויין היחסי של זכויותיהם בהתאם למגרשי התמורה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

1. מטרת התוכנית:

לאשר את התכנית

1.1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה.

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

מחזן

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

M.bashir, real estate appraiser
ת"ד 18502 ירושלים P.O.BOX 18502 Jerusalem 91183
ת"ד 3186 סחנין P.O.BOX 3186 sakhnin 20173
טל 02-5831682, 04-6740665 TEL. 04-6740665, 04-5831761 פקס

2. טבלת שטחים ויעודי קרקע :

טבלת שטחים ויעודי קרקע				
יעוד	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	4,549	97.76%		
אזור מגורים א'			4,549	97.76%
דרך קיימת	104	2.24%	104	2.24%
סה"כ	4,653	100%	4,653	100%

3. תיאור הנכס והסביבה :

מתחם התכנית בשטח של 4,653 מ"ר הנמצא בשכונת אלאשקרייה בכפר שועפאט .
 במתחם בנויים 6 בתי מגורים ומחסנים .
 הסביבה מאופיינת בבתי מגורים עד 4 קומות ובמגרשים בלתי מבונים .
 תשתיות עירוניות – בינוניות .
 פיתוח סביבתי – חלקי .

4. מצב תכנוני :

על נכס המדון חלה תכנית מס' 3456 א', שפורסמה למתן תוקף בתאריך 16.08.1999,
 ופורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4795, לפיה מסווגת חלקה מס' 55 בשטח של
 2,415 מ"ר לאזור מגורים 1 מיוחד ושטח של 29 מ"ר לדרך .
 חלקה מס' 58 מסווגת לאזור מגורים 1 מיוחד בשטח של 2,134 מ"ר ושטח של 75 מ"ר
 לדרך . סה"כ שטח שתי החלקת 4,653 מ"ר אשר מתוכם שטח של 104 מ"ר מסווג לדרך
 ושטח של 4,549 מ"ר מסווג לאזור מגורים 1 מיוחד .
 לפי תכנית זו, ניתן לבנות במגרש בית מגורים בן 3 קומות בשעור בניה של 75% משטח
 המגרש נטו .

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים P.O.BOX 18502 Jerusalem 91183
 ת"ד 3186 סחנין P.O.BOX 3186 sakhnin 20173
 טל. 02-5831682, 04-6740665, 04-6740665 ** פקס 02-5831761
 נייד 052-8347098, 054-5389773 mobile

- לאחרונה, הוגשה על השטח תכנית מס' 13804, שמטרתה :
- איחוד וחלוקה ללא הסכמה יצירת 5 מגרשים חדשים.
 - שינוי ייעוד הקרקע שבתחום התכנית מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים א'.
 - שינוי בקווי הבניין ללא שינוי בזכויות הבניה.
 - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת בניה.

טבלת מגרשים חדשים – מצב מוצע :

שטח מגרש	מספר מגרש	יעוד קרקע
810 מ"ר	1	מגורים א'
810 מ"ר	2	מגורים א'
1,139 מ"ר	3	מגורים א'
1,790 מ"ר	4	מגורים א'
104 מ"ר	100	דרך קיימת
4,653 מ"ר		סה"כ המתחם לאיחוד וחלוקה

5. מצב משפטי :

חלקה מס' 55 בגוש 30555 בשטח מדוד של 2,444 מ"ר ורשומה בפנקס התביעות ע"ש ערפא מצטפא אמין אבו אלסעוד.

חלקה מס' 58 בגוש 30555 בשטח מדוד של 2,209 מ"ר ורשומה בפנקס התביעות ע"ש מחמוד חוסיין עלי אבו ח'דיר 48/100 חלקים וע"ש אמינה בת עבד אלרחמאן אבו שאמה 52/100 חלקים.

בתאריך 22.11.1971, נכרת חוזה מכר בין מחמוד חוסיין עלי אבו ח'דיר " להלן המוכר " לבין מוצטפא אחמד עוודאללה " להלן הקונה ", לפיו המוכר מוכר בזה 973 מ"ר קרקע מהחלקה לקונה הנ"ל.

בתאריך 27.11.1971, נכרת חוזה מכר בין מוצטפא אחמד עווד אללה " להלן המוכר " לבין מוחמד חוסיין מסודה ואחמד חוסיין מסודה " להלן הקונים ", לפיו המוכר מוכר בזה 810 מ"ר קרקע מהחלק לקונים הנ"ל.

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 Jerusalem P.O.BOX 18502
 ת"ד 3186 סחינין 20173 sakhnin P.O.BOX 3186
 טל. 02-5831682, 04-6740665, 04-6740665, 02-5831761 פקס **
 נייד 052-8347098, 054-5389773 mobile

6. שיקולים בהערכה:

- א. ביקור בנכס ואיתור השטח נעשה בתדרוך מר חוסיין מסודה ביום 2.03.10.
- ב. שטח המדוד של המגרשים עפ"י העתק מתשריט לתכנית מס' 13804.
- ג. ערכי הקרקע בטבלת האיזון בהנחה והם נקיים מכל שוכר ואו מחזיק ואו זכויות צד גי' (לרבות זיקת הנאה), שעבוד וחוב.
- ד. ערכי הקרקע בטבלת האיזון הינם ללא כל מחוברים עליהם.
- ה. האיחוד והחלוקה הינם ללא הסכמה כפי שנמסר לי ע"י מר חוסיין מסודה.
- ו. נלקח בחשבון הנושא של המושע והשפעתו על השווי במצב הקודם ובמצב החדש לגבי חלקות מס' 55 ו-58 והמגרשים החדשים.
- ז. מיקום המגרשים, צורתם ורמת הפיתוח הסביבתי והשפעתם על השווי.
- ח. שווי המגרשים במצב קודם (להלן : " ערך נכנס ") ושווי המגרשים במצב חדש (להלן : " ערך יוצא ") נקבע בערך אקוויוולנטי של קרקע. שווי שטח זה נגזר משטח המגרש במצב קודם ובמצב חדש תוך התייחסות אל הפרמטרים המפורטים להלן.
- ט. בהערכת ערך נכנס או ערך יוצא של המגרש, הובא בחשבון הפרמטרים הבאים :
מיקום המגרש, שטחו, ממדיו, צורתו, אפשרויות הנגישות אליו וכיו"ב.

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX Jerusalem
 ת"ד 3186 סחנין 20173 P.O.BOX sakhnin
 טל. 02-5831682, 04-6740665 TEL ** פקס. 04-6740665, 02-5831761
 נייד 052-8347098, 054-5389773 mobile

7. טבלת האיזון :

הטבלה אינה טבלה לאיזון וחלוקה שלא בחסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח 1965.
 החלוקה לנתי שטח המבוצעת מכות התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.
 רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת חליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

מבט קודם		מבט חדש (חלוקה מוצעת)		מבט קודם		מבט קודם		מבט קודם		מבט קודם		מבט קודם	
תשלומי איזון ב-	שווי יחסי	ייעוד	השטח במ"ר	מספר חמורש החדיש	שטח יחסי	ייעוד	שטח חלקים במ"ר	שטח חלקים במ"ר	חלקה	גוש	הבעלים	שטח חלקים במ"ר	שטח חלקים במ"ר
0.00	53%	מגורים א'	1,790	4	53%	מגורים 1 מיוחד	2,415	2,415	55	30555	ערסאן מצטפא אמין אבו אלסעוד		
0.00	2.7%	מגורים א'	124	2	2.7%	מגורים 1 מיוחד	124	124	58	30555	מצטפא אתמד עוראללה		
0.00	1.5%		68		1.5%		68	68			מתמד חוסיין עלי אבו חידר		
0.00	17.8%	מגורים א'	810	1	17.8%	מגורים 1 מיוחד	810	810	58	30555	מתמד חוסיין מסודה		
0.00	25%	מגורים א'	1,139	3	25%	מגורים 1 מיוחד	1,132	1,132	58	30555	אמינה בת עבד אלרחמאן		
0.00	100%		4,849		100%		4,849	4,849			אבו שאמה		
		ידד	29	100			29	29	55	30555	סודי		
		ידד	75	100			75	75	58	30555	ידד		

הערות : השווי היחסי של חזרכים לא נלקח בחשבון בעניין זה.
 תנני מצחיר בואת כי אין לי חלק ועניין בבכס הנדון וכי הערכתני זו ניתנה לפי מיטב דעתני, חבנתני וניסיוני המצועעי.
 ולראית באיתי על החתום,

מוסמך בשטר
 שמא' מקרקעין
 מ.ד. 923

מוחמד בשטר - שמא' מקרקעין