

אונשן עבדון

מוחמד בשיר - שמאי מקרקעין
M.bashir - real estate appraiser

מגן

תאריך: 26.10.2013

לכבוד: מר סאמי עוודאלה, ירושלים.
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים.

הנדק: עדכון טבלת האיזון מיום 5.10.2013 לאור שינוי בשטחים.

טבלת איזון - איחוד וחלוקה ללא הסכמה לתכנית מס' 12351,

שפונת שועמאט, ירושלים.

חלקות מס' 58-55, 63,64 חלק מחלקות מס' 60,62 ודרך בנוש 30543.

"הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה,

התשפ"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."

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
מנהלת תכנון ובניה
בינת שארץ - מילנר
מנהלת תכנון ובניה

נתבקשתי ע"י מר סאמי עוודאלה לערוך לעדכן את טבלת האיזון מיום 10.10.2012 לאור חוספת כותרת נוספת.

טבלת האיזון הינה כתוצאה מהכנת תכנית מס' 12351 המחווה שינוי לתכנית מס' 3456 א'. שטח התוכנית: 18,263 מ"ר, חשטח לאיחוד וחלוקה 17,179 מ"ר.

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לאשר את התכנית	מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem 91183 ת"ד 2786 ירושלים 91173 P.O.BOX 2786 Jerusalem 91173 טל: 02-5831761, 04-4740665, 054-5389773 פקס: 02-5831761, 04-4740665, 054-5389773 מוביל: 052-2547028
<input type="checkbox"/> התכנית טא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר	

אורי גל

תאריך

1. מטרת התוכנית :

1.1. איחוד וחלוקה מחדש ללא חסכמה .

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 ב'			8,776	48%
בנייני ציבור			1,008	5.5%
שטח ציבורי פתוח	659	4%	3,550	19.3%
שטח פתוח	17,192	94%	1,200	7%
דרך מוצעת			3,066	16.6%
דרך קיימת	412	2%	412	2.2%
שבילים			251	1.4%
סה"כ	18,263	100%	18,263	100%

3. תיאור חנוכס והסביבה :

מתחם חתכנית בשטח של 18,263 מ"ר הנמצא בצד המזרחי של שכונת שועפאט, מערבית לכביש מס' 1 במרחק של כ-50 מ'.
 השטח הינו טרשי בלתי מבונה, צפונית ומזרחית לשכונת מגורים יחסית חדשה, מערבית לכביש מס' 1, ודרומית לקרקע ריקה.
 תשתיות עירוניות – אין.
 פיתוח סביבתי – אין.

M. bashir, real estate appraiser
 P.O. BOX 18502 Jerusalem 91183
 P.O. BOX 3185, Bakhma, 20179
 טל: 02-5831761, 04-6740665, 02-5831582
 mobile: 092-8347028, 052-5309278

4. מצב תכנוני :

על נכס הנדון חלה תכנית מס' 3456א', שפורסמה למתן תוקף בתאריך 16.08.1999, ופורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4795, לפיה מסווג המתחם הנדון בשטח נוף פתוח.

לאחרונה, הוגשה על חשטח תכנית מס' 12351, שמטרתה איחוד וחלוקה ויצירת 14 מגרשים חדשים ושינוי ייעוד הקרקע שבתחום התכנית כמפורט להלן :

טבלת מגרשים חדשים – מצב מוצע :

שטח מגרש	מספר מגרש	יעוד קרקע
749	1	מגורים ב'
977	2	מגורים ב'
1,220	3	מגורים ב'
943	4	מגורים ב'
792	5	מגורים ב'
966	6	מגורים ב'
1,107	7	מגורים ב'
1,185	8	מגורים ב'
839	9	מגורים ב'
1,200	21	שטח פתוח
1,008	40	מוסדות ומבני ציבור
3,550	20	שטח ציבורי פתוח
2,392	30	דרך מוצעת
251	32+33	שביל
17,179		סה"כ המתחם לאיחוד וחלוקה

מרחםר ג'עיר, שתאן מוקרקעין
 מ"ד 18902 ירושלים 91183 P.O.BOX 33502
 מ"ד 3186 סח'ויר 30073 P.O.BOX 4186
 טל 02-5831781, 04-6740665, 04-6740665 FRL
 מ"ד 054-5389773 mobile 052-8347029

5. שיקולים בהערכה:

- א. ביקור בנכס ואיתור השטח נעשה בתדרוך מר סאמי עוודאללה ביום 19.07.08.
- ב. שטחם המדוד של המגרשים עפ"י העתק מתשריט לתבנית מס' 12351.
- ג. ערכי הקרקע בטבלת האיזון בהנחה והם נקיים מכל שוכר ואו מחזיק ואו זכויות צד ג' (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 סאמי עוודאללה.
- ו. לא נלקח הנושא של תמושע במגרש 21, מאחר וחוא מוקצה לכל הבעלים הפרטיים במתחם של האיחוד והחלוקה.
- ז. מיקום המגרשים, צורתם ורמת הפיתוח הסביבתי והשפעתם על השווי.
- ח. שווי המגרשים במצב קודם (להלן : " ערך נכס ") 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, חובא בחשבון הפרמטרים הבאים :
מיקום המגרש, שטחו, ממדיו, צורתו, אפשרויות חנגישות אליו וכיו"ב.

מחברת בש"ח
 מ.באחי, reg. estate appraiser
 ת"ד 12302 ירושלים 12302
 P.O. BOX 12302 Jerusalem 12302
 ת"ד 1186 ירושלים 1186
 P.O. BOX 1186 Jerusalem 1186
 טל: 04-5990665, 04-5831761, 04-5340665
 טל: 04-5740665, 02-5831761, 04-5340665
 טל: 04-5340665, 04-5340665, 04-5340665
 mobile: 052-8347098, 094-5340665

7. השומה :

לאגד האמור לעיל המעני לכלל דעת כי המשלומי האיווון ליום מתן חנות דעתו או כדלקמן :

הבעלים של חלקה מס'		מס' תבנית	שטח נוף פתוח	השטח במ"ר עמ"י	תבנית 3456 א'	שטח נוף פתוח	שטח יחסי	מסטר המגדש החדש	השטח במ"ר	ייעוד	שטח יחסי	תשלומי איוון ב-5	
55	30543	940	שטח נוף פתוח	5.8%	1,107	7	12.4%	מגורים ב'	102	שטח פתוח	0.00	0.00	
56	30543	1,061	שטח נוף פתוח	6.6%	1,270	3	13.7%	מגורים ב'	121	שטח פתוח	0.00	0.00	
57	30543	2,218	שטח נוף פתוח	13.7%	977	2	11.2%	מגורים ב'	150	שטח פתוח	0.00	0.00	
58	30543	1,812	שטח נוף פתוח	11.2%	966	6	11.5%	מגורים ב'	247	שטח פתוח	0.00	0.00	
60	30543	1,856	שטח נוף פתוח	11.5%	749	1	8.8%	מגורים ב'	164	שטח פתוח	0.00	0.00	
62	30543	1,429	שטח נוף פתוח	8.8%	1,185	8	13.2%	מגורים ב'	93	שטח פתוח	0.00	0.00	
63	30543	2,141	שטח נוף פתוח	13.2%	843	4	29.2%	מגורים ב'	792	מגורים ב'	0.00	0.00	
64	30543	4,731	שטח נוף פתוח	29.2%	839	9	100%	9,980	2,392	30	3,550	20	
					323	21		251					32+33
					2,008	40		1,008					40
סתי"ב	26,168	100%	17,179	17,179	27,179								
דורך טכניקה	991												
שטח צימודי פתוח													
טביל חולכי רגל													
שטח בגייני צימוד													
ת"כ שטח לאחוד החלקה													

מוחמד בשייר
 שטחי מקרקעין
 923/2.0

מוחמד בשייר - שטחי מקרקעין

הערה : השווי היחסי של צרכי הציבור לא נלקח בחשבון בעניין זה.
 חוגי מצוהר בואת כי אין לי חלק ועניין בנכס המיוון וכי הערכתו זו ניתנה לפי מיטב דיעתי, הבנתי ומסיני המקצועי.
 ולראיה בנתי על החותם,