

**(נספח מס' 2)**

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

תאריך: 22.05.2014

לכבוד: מר אסחאק עלקס, ירושלים.  
 הועדה המוזית לתכנון ולבניה, ירושלים.

**הנדון: טבלת איזון לתכנית מס' 13647,**

**שכונת שועפאט, ירושלים.**

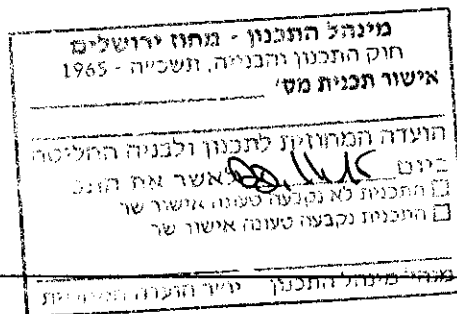
**חלקה מס' 15 בגוש 30559.**

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

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

נתבקשתי ע"י מר אסחאק עלקס לערוך טבלת איזון כתוצאה מהכנת תכנית מפורטת מס' 13647 המהווה שינוי לתכנית מס' במ/3456 א'. שטח התוכנית: 2,394 מ"ר, השטח לאיחוד וחלוקה 2,394 מ"ר.

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



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

1. מטרת התוכנית :

1.1. חלוקה תכנונית.

2. טבלת שטחים ויעודי קרקע :

טבלת שטחים ויעודי קרקע				
מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר	
		96.7%	2,315	אזור מגורים 1 מיוחד
96.7%	2,315			יעוד ע"פי תכנית מאושרת
3.3%	79	3.3%	79	דרך קיימת
100%	2,394	100%	2,394	סה"כ

3. תיאור הנכס והסביבה :

מתחם התכנית בשטח של 2,394 מ"ר הנמצא בצד הדרומי של שכונת שועפאט, מערבית לכביש דרך שועפאט במרחק של כ-70 מ'.  
חלקה מס' 15 בגוש 30559 נמצאת בפינת הרחובות אום אל סמאד ומשארף.  
החלקה בלתי מבונה, השכונה מאופיינת בבתי מגורים ומגרשים בלתי מבונים.  
תשתיות עירוניות – חלקיות.  
פיתוח סביבתי – חלקי.

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

#### 4. מצב תכנוני :

על נכס הנדון חלה תכנית מס' 3456א', שפורסמה למתן תוקף בתאריך 16.08.1999, ופורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4795, לפיה מסווגת החלקה הנדונה ב- " אזור מגורים 1 מיוחד " בשטח של 2,315 מ"ר וחלק לדרך בשטח של 79 מ"ר ובסה"כ שטח מדוד של החלקה 2,394 מ"ר .

אחוזי בניה : 75% משטח המגרש נטו .

מס' קומות : 3 קומות

מס' יחידות הדיור : מספר יחידות הדיור המירבי הינו 6 יחידות לדונם מגורים נטו . תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים של מגרש מעל 1 דונם .

לאחרונה, הוגשה על השטח תכנית מפורטת, שמטרתה חלוקתה של החלקה ויצירת 5 מגרשים חדשים ושינוי ייעוד הקרקע שבתחום התכנית כמפורט להלן :

טבלת מגרשים חדשים – מצב מוצע :

שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד הקרקע
425.60	1	יעוד ע"פי תכנית מאושרת (מגורים 1 מיוחד)
460.40	2	יעוד ע"פי תכנית מאושרת (מגורים 1 מיוחד)
463	3	יעוד ע"פי תכנית מאושרת (מגורים 1 מיוחד)
966	4	יעוד ע"פי תכנית מאושרת (מגורים 1 מיוחד)
79	101	דרך מאושרת
2,394		סה"כ המתחם לאחוד וחלוקה

בייעוד החדש של מגורים א', מס' הקומות, אחוזי בניה, מס' יחידות הדיור לדונם נטו הוא כמו בתכנית במ/3456א', ואילו קווי הבניין משתנים ובמצב החדש כפי שמסומן בתשריט .

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

**5. מצב משפטי :**

עפ"י העתק צילום מלוח התביעות, חלקה מס' 15 בגוש 30559 רשומה ע"ש 13 בעלים לפי הפירוט הבא :

הבעלים	מס' ת.ז.	החלקים	שטח במ"ר
1 אסחאק סלימאן עלקם	08351760	16.82%	403
2 יעקוב סלימאן עלקם	80012826	16.75%	401
3 מחמוד כאיד אבו עלקם	דרכון ארה"ב 481568380	19.2%	459
4 אחמד קייד אחמד עיסא	80608458	21.53%	515
5 עזיזה תמאם עומר עיסא	80532500	3%	71.4
6 יוסף אחמד עבד אלדאים	080058126	2.67%	64
7 מוסא אחמד עבד אלדאים	080039936	2.67%	64
8 לוליה כאיד אחמד אבו עלקם	080058134	5.36%	128
9 פאטמה סלימאן רזק אבו עלקם	080519721	0.52%	12.6
10 עזיזה מחמוד עבד אלדאים	080421423	1.07%	26
11 שארה עבד אלסלאם אחמד אבו עלקם	080508617	3.47%	83
12 מעזוזה עבד אלסלאם אחמד אבו עלקם	080106149	3.47%	83
13 פאטמה עבד אלסלאם אחמד אבו עלקם		3.47%	83
	סה"כ	100%	2,394 מ"ר

קיימת צוואה, לפיה מועבר חצי מחלקה מהזכויות בחלקה של לוליה בת כאיד אחמד אבו עלקם לאסחאק סלימאן עלקם וליעקוב סלימאן עלקם בחלקים שווים .  
קיימת צוואה מהזכויות בחלקה של פאטמה בת סלימאן רזק אבו עלקם לטובת אסחאק סלימאן עלקם וליעקוב סלימאן עלקם בחלקים שווים .

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

6. שיקולים בהערכה:

- א. ביקור בנכס ואיתור השטח נעשה ביום 10.04.09.
- ב. שטחם המדוד של המגרשים עפ"י העתק מתשריט התכנית מס' 13647.
- ג. ערכי הקרקע בטבלת האיזון בהנחה והם נקיים מכל שוכר ו/או מתזיק ו/או 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 באסם עליאן האדריכל .
- ו. נלקח בחשבון הנושא של המושע והשפעתו על השווי במצב הקודם ובמצב החדש של המגרשים . ( 5% בשני המצבים הישן והחדש ) .
- 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 .

**7. השומה :**

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי תשלומי האיזון ליום מתן חוות דעתי זו כדלקמן :

מצב חדש ( חלוקה מוצעת )						מצב קודם				הבעלים
תשלומי איזון \$-ב	שווי יחסי	שווי	ייעוד	השטח במ"ר	מספר המגרש החדש	שווי יחסי	שווי	שטח החלק במ"ר	מס' ת.ז.	
0.00	19.8%	\$183,348	מגורים 1 מיוחד	463	3	19.8%	\$183,348	390	08351760	1. אסחאק סלימאן עלקם
								62		2. לוליה כאיד אחמד אבו עלקם
								6		3. פאטמה סלימאן רזק אבו עלקם
0.00	19.7%	\$182,422	מגורים 1 מיוחד	460.40	2	19.7%	\$182,422	388	80012826	4. יעקוב סלימאן עלקם
								62		5. לוליה כאיד אחמד אבו עלקם
								6		6. פאטמה סלימאן רזק אבו עלקם
0.00	40.68%	\$376,697	מגורים 1 מיוחד	966	4	40.68%	\$376,697	444	80608458	7. מחמוד כאיד אבו עלקם
								498		8. אחמד קייד אחמד עיסא
0.00	19.82%	\$183,533	מגורים 1 מיוחד	425.60	1	19.82%	\$183,533	69	80532500	9. עזיזה תמאם עומר עיסא
								62		10. יוסף אחמד עבד אלדאים
								62		11. מוסא אחמד עבד אלדאים
								25		12. עזיזה מחמוד עבד אלדאים
								80.50		13. שארה עבד אלסלאם אחמד אבו עלקם
								80.50		14. מעזווזה עבד אלסלאם אחמד אבו עלקם
								80		15. פאטמה עבד אלסלאם אחמד אבו עלקם
0.00	100%	\$926,000		2,315		100%	\$926,000	2,315		סה"כ שטח פרטי לאיחוד וחלוקה
			דרך	79	101			79		דרך
				2,394				2,394		סה"כ שטח התכנית

הנני מצהיר בזאת כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון וכי הערכת זו ניתנה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום,

**מוחמד בשיר**  
**שםאי מקרקעין**  
**מג 423**