



מוחמד בשיר - שמאי מקרקעין

M.bashir – real estate appraiser



תכנית מס' 101-0630582

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

שכונת בית חנינא

לוח הקצאות וטבלת איזון



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, 04-6144288, TEL. 04-6144288 ** פקס. 04-6144288, 02-5831761
נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com, mobile

תאריך : 11.08.2020

לכבוד : מר חגי יחיא איברהים – משרד אדריכלים ומהנדסים

הנדון : לוח הקצאות וטבלת איזון – תכנית מס' 101-0630582

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים , שכונת בית חנינא - ירושלים .

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

1. מטרת התוכנית :

- 1.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור נוף פתוח ומאזור מגורים 1 למגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', לשביל ושטח ציבורי פתוח .
- 1.2 קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית .
- 1.3 קביעת קווי בנין חדשים .
- 1.4 קביעת מספר הקומות המירביים בתחום התכנית .
- 1.5 קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה .
- 1.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח .
- 1.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .
- 1.8 קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים .
- 1.9 יצירת מסגרת תכנונית לשם הכשרת בניין קיים והקמת בניין חדש בשטח התכנית .
- 1.10 קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה .

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502
ת"ד 3186 סח'נין 20173 sakhnin P.O.BOX 3186
טל'. 02-5831682 , 04-6144288 TEL. ** פקס. 04-6144288 , 02-5831761
נייד 052-8347098 , e-mail mohamadbashir76@gmail.com



2. מגישי התכנית ובעלי העניין :

גואהר דעמס

מחמוד פקיה

3. שטח התכנית :

2,116 מ"ר .



4. מיקום התכנית :

מתחם התכנית בשטח של 2,116 מ"ר נמצא בשכונת אלמרוחה במרקם הכללי של שכונת בית חנינא .

המתחם כולל חלק מחלקה מס' 2 והחלק הארי של חלקה מס' 29 בגוש 30611 (למעשה כל החלקה למעט החלק הדרומי המיועד לדרך) .

בצידה הדרומי של חלקה מס' 2 בנוי בית מגורים בן 5 קומות המבוקש הכשרתו ומבנה פנימי ומחסן המיועדים להריסה .

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים 2-5 קומות .

תשתיות עירוניות – חלקיות .

פיתוח סביבתי – ירוד .



5. החלקות הנכללות בשטח התכנית :

גוש : 30611

חלקי חלקות : 2, 29



מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
ת"ד 18502 ירושלים P.O.BOX 18502 Jerusalem 91183
ת"ד 3186 סח'נין P.O.BOX 3186 sakhnin 20173
טל'. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288 ** פקס. 02-5831761
נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com



6. מצב משפטי :

על פי העתק צילום מפנקס הזכויות שהונפק מיום 14.08.2018, להלן הממצאים :

חלקה מס' 2 בגוש 30611 :

שטחה הרשום 4,118 מ"ר ורשומה ע"ש 5 בעלים שונים לפי הטבלה שלהלן :

החלק בנכס	הבעלים
1/6	קאמל עיסא אבראהים עבד אללה
1/6	עבד אללה חסן פראגי
1/6	מחמד חסין מחמד פראגי
2/6	עבד אלחמיד מחמוד עבד פראגי
1/6	ח'דיג'ה אברהם

עפ"י תמצית הבעלות לחלקה 2 בגוש 30611 שחתום ע"י מר סמיח בשיר עו"ד מיום 21.12.2016, בתאריך 15.03.2002 מכרו יורשי המנוח עבד אלחמיד מחמוד עבד פראגי את זכויותיהם הקנייניות בחלקת הקרקע שבנדון לאבראהים עבד אלחמיד אבו ח'דיר ת.ז. 080342421 וזאת בהתאם לייפוי כוח נוטריוני אשר נערך ונחתם בפני הנוטריון ג'ורג' סמעאן. בתאריך 11.05.2002 בהתאם לייפוי הכוח הנוטריוני אשר נערך ונחתם בפני הנוטריון ג'ורג' סמעאן, מכר הקונה את זכויותיו שרכש למר מחמוד עבד אלפתאח פקיה ת.ז. 206030355, ומינה את מר עבד אלפתאח אחמד פקיה ת.ז. 08698660-0 להיות בא-כוחו בעניין זה.

שעבודים ועיקולים :

1. הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) לפקודת המיסים סכום של 132,220 ₪ לטובת מס הכנסה ומס רכוש חוב למס שבח על הבעלות של מחמד חסין מחמד פראגי .
2. צו עיקול של בית משפט מחוזי בירושלים בתיק בימ"ש בשא 3901/06 ה"פ 5432 מיום 6.12.2006 על הבעלות של עבד אללה חסן פראגי, מחמד חסין מחמד פראגי ועבד אלחמיד מחמוד עבד פראגי .

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502
 ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
 טל'. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288 ** פקס. 02-5831761
 נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com

3. צו ניהול ע"י כונס נכסים לטובת עו"ד סוף אשרף, בית משפט השלום בירושלים
א 011351/05 מיום 3.04.2006 על הבעלות של עבד אלחמיד מחמוד עבד פראגי .

חלקה מס' 29 בגוש 30611 :

שטחה הרשום 1,368 מ"ר ורשומה ע"ש 2 בעלים שונים לפי הטבלה שלהלן :

הבעלים	החלק בנכס
צבחי ח'מיס אחמד עבד-אלנבי ואדי	1/2
מחמד ח'מיס אחמד עבד אלנבי ואדי	1/2

בתאריך 18.04.2004, הוציא ביה"ד השרעי במערב ירושלים צו ירושה מס' 2004/698, לפיו
עבר כל עיזבון המנוח צבחי ח'מיס אחמד עבד אלנבי ואדי לאשתו ג'ואהר, וזאת לאחר
הסתלקות כל היורשים לטובתה .

שעבודים ועיקולים :

1. צו מניעה בגין צו מיום 24.09.2003 א 10434/03 (בשא 6564/03) שם המוטב בית
משפט השלום בירושלים על הבעלות של מחמד (אלמלקב במטר)-ח'מיס אחמד עבד
אלנבי ואדי .

2. צו מניעה בתיק ת.א. 5342/03 (בשא 2839/03) מיום 15.09.2003, שם המוטב בית
המשפט המחוזי ירושלים על הבעלות של מחמד (אלמלקב במטר)-ח'מיס אחמד עבד
אלנבי ואדי .

3. צו עיקול – שם המוטב בית המשפט המחוזי ירושלים בתיק ת.א. 5342/03 (בשא
2883/03) מיום 18.09.2003 על הבעלות של של מחמד (אלמלקב במטר)-ח'מיס אחמד
עבד אלנבי ואדי .

4. האפוטרופוס לנכסי נפקדים על הבעלות של של מחמד (אלמלקב במטר)-ח'מיס אחמד
עבד אלנבי ואדי מיום 07/11/2004 .

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
ת"ד 18502 ירושלים P.O.BOX 18502 Jerusalem 91183
ת"ד 3186 סח'נין P.O.BOX 3186 sakhnin 20173
טל'. 02-5831682, 04-6144288, TEL. ** פקס. 04-6144288, 02-5831761
נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com ,mobile

5. הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המסים, מס הכנסה ומס רכוש/ חוב למס שבח בסכום של 332,011 ₪ על הבעלות של של מחמד (אלמלקב במטר)-ח'מיס אחמד עבד אלנבי ואדי מיום 11.08.2005 .

6. הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המסים, מס רכוש ירושלים על סך של 309,906 ₪ על כל הבעלים מיום 8.02.2006 .

7. הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המסים, מס הכנסה ומס רכוש/ חוב למס שבח בסכום של 835,578 ₪ על הבעלות של מחמד (אלמלקב במטר)-ח'מיס אחמד עבד אלנבי ואדי מיום 25.11.2008 .

7. טבלת שטחים ויעודי קרקע :

טבלת שטחים ויעודי קרקע				
מצב מוצע		מצב מאושר		
שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר	
		46.83%	991	מגורים 1
		53.17%	1125	נוף פתוח
21.93%	464.1			מגורים ב
19.91%	421.2			מגורים ג'
35.95%	760.7			מגורים ד'
3.29%	69.7			שביל
18.92%	400.3			שטח ציבורי פתוח
100%	2,116 מ"ר	100%	2,116 מ"ר	סה"כ

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502
 ת"ד 3186 סחנין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
 טל'. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288 ** פקס. 02-5831761
 נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com

8. מצב תכנוני :**מצב תכנוני מאושר :**

על החלקות חלה תכנית מס' 6671, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 28.01.2002 ופורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5049, לפיה חלק מחלקה מס' 2 בגוש 30611 שנכנס לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח של 863 מיועד לשטח נוף פתוח .
חלק מחלקה מס' 29 בגוש 30611 בשטח של 991 מ"ר מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד וחלק בשטח של 262 לשטח נוף פתוח .

אזור מגורים 1 מיוחד : לפיו ניתן לבנות בית מגורים בן 3 קומות מעל לקומת מרתף המיועדת לשטחי שרות בשעור בניה של 75% משטח המגרש נטו . צפיפות בניה לפי 5 יחידות דלור לדונם .

מצב מוצע :

101-0630582 - פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 5.09.2019 .

החלטת הוועדה מיום 4.2.20 בעניין התנגדות עצמית:

בהמשך להחלטת הוועדה לקבל התנגדות עצמית בדבר הרחבת גבול התכנית כלפי צפון, הוועדה סבורה כי ניתן לבחון את האפשרות להרחבת תחום התכנית והכללת תא שטח 102 בתחומה, בהתאם לתכנית שעמדה בתנאי סף ולהחלטת ההפקדה של התכנית, ובכפוף לעמידה בלוחות זמנים, בהתאם למפורט להלן.
בין היתר, הוחלט להרחיב דרך הגישה בחלק הדרום-מזרחי של התכנית ללא הקטנת שטח השצ"פ וכי תוגש נספח האיחוד והחלוקה של התכנית מתוקן בהתאם לשינויים במסמכי התכנית ויאושר על ידי היועצת השמאית של הוועדה המחוזית.

לפי תכנית זו, נוצרו 5 מגרשים חדשים. מגרש מס' 101 בשטח של 69.7 מ"ר בייעוד לשביל, מגרש מס' 102 בשטח של 400.3 מ"ר בייעוד לשטח ציבורי פתוח, מגרש מס' 1 בשטח של 760.7 מ"ר בייעוד למגורים ד', מגרש מס' 2 בשטח של 464.1 מ"ר בייעוד למגורים ב' ומגרש מס' 3 בשטח של 421.2 מ"ר בייעוד למגורים ג' .

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502
ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
טל'. 02-5831682, 04-6144288, TEL. ** פקס. 04-6144288, 02-5831761
נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com

טבלת זכויות בניה :

להלן טבלת הזכויות לפי תקנון התכנית .

תא שטח 2 :

ייעוד : מגורים ב'

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת : 610 מ"ר

שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת : 140 מ"ר

שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת : 320 מ"ר

מס' יח"ד : 5

גובה המבנה מעל לכניסה הקובעת : 16.1 מ'

מספר הקומות : מעל לכניסה הקובעת 5, מתחת לכניסה הקובעת 2 .

בתא שטח 2 קיים מבנה מגורים בנוי ללא היתר בניה שמוצע הכשרתו .

תא שטח 1 :

ייעוד : מגורים ד'

שימוש : מגורים

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובע : 1,728 מ"ר

שטחי שרות מעל לכניסה הקובע : 280 מ"ר

שטחי שרות מתחת לכניסה הקובע : 1,198 מ"ר

מס' יח"ד : 15

גובה המבנה מעל לכניסה הקובעת : 25.2 מ'

מספר הקומות : מעל לכניסה הקובעת 8, מתחת לכניסה הקובעת 2 .

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

ת"ד 18502 ירושלים P.O.BOX 18502 Jerusalem 91183

ת"ד 3186 סח'נין P.O.BOX 3186 sakhnin 20173

טל'. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288 ** פקס. 02-5831761

נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com, mobile





תא שטח 1 :

יעוד : מגורים ד'

שימוש : מבנים ומוסדות ציבור

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובע : 116 מ"ר

שטחי שרות מעל לכניסה הקובע : 12 מ"ר

בקומת הקרקע של הבנין החדש בתא שטח 1 יוקצה שטח לשימוש ציבורי לגן ילדים. שטח גן הילדים לא יפחת מ- 128 מ"ר וחצר צמודה בשטח של כ- 175 מ"ר .



הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ומכיוון החצר תובטח נגישות לנכים.

תא שטח 3 :

יעוד : מגורים ג'

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת : 618 מ"ר

שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת : 138 מ"ר

שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת : 708 מ"ר

מס' יח"ד : 6

גובה המבנה מעל לכניסה הקובעת : 18.9 מ'

מספר הקומות : מעל לכניסה הקובעת 6, מתחת לכניסה הקובעת 2 .



מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502
ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
טל'. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288, 02-5831761 ** פקס.
נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com

9. שיקולים בהערכה:

בהכנת טבלת האיזון, נלקח בחשבון עקרונות גורמים ושיקולים שלהלן:

א. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה:

א.1. " כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה "

א.2. " שווי כל מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י

החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים

של סה"כ המגרשים הקודמים "

א.3. " לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי

מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית

תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של סך מגרשו

הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש "

ב. בחישוב השווי היחסי של החלקות והמגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים נלקחו

בחישוב ייעוד החלקות/מגרשים, שטח המגרשים המשתתפים, מיקום החלקות ומגרשי

התמורה, צורת החלקות והמגרשים, גודלם, מיקומם ונגישות .

ג. אין השפעה לעניין המושע – במצב הנכנס והיוצא בשניהם נמצאים במצב של מושע .

ד. החלקות המבונות שקיימים בהם בתי מגורים שנבנו ללא היתר בניה, הוערכו כפנויות .

ה. הבעלויות הינן כפי שרשומות בטבלת האיזון לפי נסחים עדכניים ביום מסירתם על ידי

הוועדה המקומית .

ו. שווי עלויות הבניה למבנה הציבור במגרש מס' 1 הוא בסביבות 4,000 ₪ בהסתמך על

ניסיוני האישי בתחום הבניה . בניתי בעבר מבנים וכיום אני בונה מבנים .

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

ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem

ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin

טל'. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288 ** פקס. 02-5831761

נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com, mobile



10. עסקאות השוואה :

תכנית	מועד קובע	אחוזי בניה	שווי מ"ר קרקע מבונה	השמאי	גוש/חלקה	ישוב
הקלה	19.03.2014	112.5%	2,200 ₪	שושי שרביט	98-30549	שועפאט
הקלה	16.12.2014	120%	2,500 ₪	שושי שרביט	48-30551	שועפאט
הקלה	4.12.2013	103%	2,500 ₪	שושי שרביט	55-30559	שועפאט
הקלה	7.08.2013	75%	2,500 ₪	שושי שרביט	145-30612	בית חנינא
הקלה	28.08.2013	112.5%	2,200 ₪	שושי שרביט	23-30607	בית חנינא
10-0105478	16.09.2014	103%	2,600 ₪	נאוה סירקיס	7-30550	שועפאט
הקלה	19.03.2014	75%	2,735 ₪	נאוה סירקיס	48-30611	בית חנינא
הקלה	19.11.2014	75%	2,700 ₪	נאוה סירקיס	103-30611	בית חנינא
הקלה	10.09.2014	112.5%	2,700 ₪	משה נדם	82-30614	בית חנינא
הקלה	2.04.2014	75%	2,650 ₪	שאול אושרת	83-30611	בית חנינא
הקלה	18.06.2014	75%	2,200 ₪	גבע בלטר	65-30607	בית חנינא
הקלה	26.05.2014	75%	2,700 ₪	גבע בלטר	29-30610	בית חנינא
הקלה	27.08.2014	50%	2,800 ₪	גבע בלטר	2-30610	בית חנינא
הקלה	7.08.2013	228%	2,200 ₪	אייל יצחקי	26-30549	שועפאט

השווי הינו לשנת 2014, ובהתאמה לשנת 2019 תוספת של 10% לשווי .

מן הנכון לציין, ששתי החלקות הנדונות מס' 2 + 29 בגוש 30611 הינן במקום יותר נחות .

לפי הנתונים הנ"ל, שווי מ"ר קרקע מבונה בצפיפות של 75% הינו כ- 2,700 ₪, ולשנת 2019 הינו

בסביבות 2,970 ₪ . הפחתה של 20% בגין מיקום יותר נחות מתקבל שווי של 2,380 ₪ .

לצפיפות של 242% (מגורים ד' במגרש 1) הפחתה של 25% בנוסף להפחתה של 20% בגין מיקום

יותר נחות . מתקבל ששווי מ"ר קרקע מבונה בצפיפות של 242% בנכס הנדון הינו :

$$\text{כ- } 1,630 \text{ ₪} = 2,970 * 55\%$$

לפי הנתונים הנ"ל, שווי מ"ר קרקע מבונה בצפיפות של כ- 120% הינו כ- 2,500 ₪ . ולשנת 2019

שווי של 2,750 ₪ .

בצפיפות של 130% (מגורים ב' במגרש 2) : הפחתה של 20% בגין המיקום,

$$\text{מתקבל : } 2,200 \text{ ₪} = 2,750 * 80\%$$

ובהתאמה למגרש מס' 3 בצפיפות של כ- 150%, הפחתה של 5% משווי מגורים בצפיפות

120% מתקבל 2,600 ₪, הפחתה של 20% בגין המיקום מתקבל 2,090 ₪ .

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502
 ת"ד 3186 סחנין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
 טל': 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288 ** פקס: 02-5831761
 נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com

תכנית מס' 101-0630582 תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים שכונת בית חנינא לוח הקצאות וטבלת איזון

איזון	מצב מוצע							מצב קיים											
	הפרש/תשלומי איזון	שווי יחסי	שווי בש"ח	חלק הבעלים במ"ר	בעלים	יעוד	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	שווי יחסי	שווי בש"ח	יעוד מצב קיים		שעבודים	חלקם של הבעלים הכלול באיחוד וחלוקה	שטח משתתף באיחוד וחלוקה	בעלות	שטח רשום של חלקה במ"ר	חלקה	גוש
											מגורים	נוף פתוח							
0.00	3.67%	196,827	1/6	קאמל עיסא עבד אללה	מגורים ב'	464.1	2	3.67%	77,000		863	1. הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המיסים סכום של 132,220 ₪ לטובת מס הכנסה ומס רכוש חוב למס שבח על הבעלות של מחמד חסין מחמד פראגי.	1/6	863 מ"ר	קאמל עיסא עבד אללה	4,118	2	30611	
0.00	3.67%	196,827	1/6	עבדאללה חסן פראגי				3.67%	77,000			2. צו עיקול של בית משפט מחוזי בירושלים בתיק בימ"ש בשא 3901/06 ה"פ 5432 מיום 6.12.2006 על הבעלות של עבד אללה חסן פראגי, מחמד חסין מחמד פראגי ועבד אלחמיד מחמוד עבד פראגי.	1/6		חסן פראגי				
0.00	3.67%	196,827	1/6	מחמד חסין פראגי				3.67%	77,000			3. צו ניהול ע"י כונס נכסים לטובת עו"ד סיף אשרף, בית משפט השלום בירושלים א 011351/05 מיום 3.04.2006 על הבעלות של עבד אלחמיד מחמוד עבד פראגי.	2/6		מחמד חסין פראגי				
0.00	7.32%	393,652	2/6	עבד אלחמיד פראגי				7.32%	154,000							עבד אלחמיד פראגי			
0.00	3.67%	196,827	1/6	ח'דיגיה אברהם				3.67%	77,000							ח'דיגיה אברהם			
0.00	39%	2,085,984	1/2	צבחי ח'מיס אחמד עבד-אלנביא ואדי	מגורים ד' + מגורים ג'	760.7+421.2	1+3	78%	1,643,595	991	262	1. צו מניעה בגין צו מיום 24.09.2003 א 10434/03 (בשא 6564/03) שם המוטב בית משפט השלום בירושלים על הבעלות של מחמד (אלמלקב במטר)-ח'מיס אחמד עבד אלנביא ואדי.	1/2	1,253 מ"ר	צבחי ח'מיס אחמד עבד-אלנביא ואדי	1,3688	29	30611	
0.00	39%	2,085,984	1/2	מחמד ח'מיס אחמד עבד אלנביא ואדי								2. צו מניעה בתיק ת.א. 5342/03 (בשא 2839/03) מיום 15.09.2003, שם המוטב בית המשפט המחוזי ירושלים על הבעלות של מחמד (אלמלקב במטר)-ח'מיס אחמד עבד אלנביא ואדי.	1/2		מחמד ח'מיס אחמד עבד אלנביא ואדי				
0.00	100%	4,951,000				1,646		100%	2,105,595			3. צו עיקול – שם המוטב בית המשפט המחוזי ירושלים בתיק ת.א. 5342/03 (בשא 2883/03) מיום 18.09.2003 על הבעלות של של מחמד (אלמלקב במטר)-ח'מיס אחמד עבד אלנביא ואדי.		2,116 מ"ר				סה"כ	
				יירשם ע"ש עיריית ירושלים	שביל	69.7	101					4. האפוטרופוס לנכסי נפקדים על הבעלות של של מחמד (אלמלקב במטר)-ח'מיס אחמד עבד אלנביא ואדי מיום 07/11/2004.							
				יירשם ע"ש עיריית ירושלים	שטח ציבורי פתוח	400.3	102					5. הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המסים, מס הכנסה ומס רכוש/ חוב למס שבח בסכום של 332,011 ₪ על הבעלות של של מחמד (אלמלקב במטר)-ח'מיס אחמד עבד אלנביא ואדי מיום 11.08.2005.							
				יירשם ע"ש עיריית ירושלים	בניין ציבורי	128 מ"ר בנוי בקומת הקרקע + חצר בשטח של 175 מ"ר	1					6. הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המסים, מס רכוש ירושלים על סך של 309,906 ₪ על כל הבעלים מיום 8.02.2006.							
						2,116						7. הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המסים, מס הכנסה ומס רכוש/ חוב למס שבח בסכום של 835,578 ₪ על הבעלות של מחמד (אלמלקב במטר)-ח'מיס אחמד עבד אלנביא ואדי מיום 25.11.2008.		2,116 מ"ר				שטח התכנית	





נספח מס' 1 לטבלה : ערכי שווי ותחשיבי שווי במצב הנכנס והיוצא .

שווי מצב נכנס :

חלקה מס' 2 :

לפי המפורט בעמוד 11, שווי מ"ר קרקע מבונה בצפיפות של 75% הינו כ- 2,970 ₪ .

הפחתה של 20% בגין מיקום יותר נחות, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בצפיפות של 75% בנכס הנדון הינו :

$$\text{כ- } 2,380 \text{ ₪} = 2,970 * 0.8\%$$

צפי להפקעה של 40%

שווי שטח בייעוד לנוף פתוח לפי מקדם של 0.5

סה"כ שווי השטח בייעוד נוף פתוח בשטח של 863 מ"ר המהווה חלק מחלקה מס' 2 הינו :

$$\text{₪ } 462,000 = 2,380 * 0.5 * 60\% * 863 \text{ מ"ר}$$

חלקה מס' 29 :

שווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד למגורים 1 מיוחד לפי 2,380 ₪ .

אחוזי הבניה בייעוד אזור מגורים 1 מיוחד לפי 75% משטח המגרש נטו .

צפי להפקעה של 40%

שווי שטח בייעוד לנוף פתוח לפי מקדם של 0.5

שטח נוף פתוח 262 מ"ר

שטח בייעוד למגורים 1 מיוחד 991 מ"ר

מקדם של 0.85 בגין צורת החלקה

סה"כ שווי השטח בייעוד נוף פתוח בשטח של 262 מ"ר המהווה חלק מחלקה מס' 29 הינו :

$$\text{כ- } 140,000 \text{ ₪} = 2,380 * 0.5 * 60\% * 262 \text{ מ"ר}$$

סה"כ שווי השטח בייעוד למגורים 1 מיוחד בשטח של 991 מ"ר המהווה חלק מחלקה מס' 29 הינו :

$$\text{כ- } 1,503,595 \text{ ₪} = 2,380 * 0.85 * 75\% * 991 \text{ מ"ר}$$

סה"כ שווי חלקה 29 הינו **1,643,595 ₪**



**שווי מצב יוצא :****מגרש מס' 1 :**

תנאי למתן היתר בניה במגרש זה הוא בניית גן ילדים בקומת הקרקע המיועד להפקעה לעיריית ירושלים .

עלות בניית גן הילדים מוערך בכ- 500,000 ₪ אשר סכום זה יופחת משווי המגרש מס' 1 .

שווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד למגורים ד' בסביבות 1,630 ₪ .

ניתן לבנות במגרש לפי הוראות התכנית שטח עיקרי של 1,728 מ"ר

תופסת לשווי של 20% בגין מיקום ליד שטח ציבורי פתוח

שווי המגרש : $3,379,968 = 1,630 * 1.2 = 1,728 * \text{מ"ר}$

שווי המגרש בניכוי עלות בניית גן הילדים : במעוגל $2,879,968 = 500,000 - 3,379,968$ ₪

**מגרש מס' 2 :**

שווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד למגורים ב' בסביבות 2,200 ₪ .

ניתן לבנות במגרש לפי הוראות התכנית שטח עיקרי של 610 מ"ר

הפחתה של 12% בגין מיקום (מגרש כלוא)

שווי המגרש : $1,180,960 = 2,200 * 0.88 = 610 * \text{מ"ר}$

**מגרש מס' 3 :**

שווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד למגורים ג' בסביבות 2,090 ₪ .

ניתן לבנות במגרש לפי הוראות התכנית שטח עיקרי של 618 מ"ר

שווי המגרש : במעוגל $1,292,000 = 2,090 * 618 * \text{מ"ר}$



סה"כ שווי שלושת המגרשים ביחד : $5,352,928 = 1,292,000 + 1,180,960 + 2,879,968$ ₪

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, 04-6144288, 04-6144288 ** פקס: 02-5831761

נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com, mobile





נספח מס' 2 לטבלה : תחשיבים לקביעת השווי ותשלומי האיזון :

שווי יחסי במצב נכנס :

שווי חלקה מס' 2 כפי שפורט בנספח 1 הינו 462,000 ₪
 שווי חלקה מס' 29 כפי שפורט בנספח 1 הינו 1,643,595 ₪
 סה"כ שווי שתי החלקות : 2,105,595 ₪



שווי יחסי של חלקה מס' 2 הינו בסביבות : $22\% = 462,000 / 2,105,595$ ₪
 שווי יחסי של חלקה מס' 29 הינו בסביבות : $78\% = 1,643,595 / 2,105,595$ ₪

שווי יחסי במצב יוצא :

שווי מגרש מס' 1 כפי שפורט בנספח 1 הינו 2,879,968 ₪
 שווי מגרש מס' 2 כפי שפורט בנספח 1 הינו 1,180,960 ₪
 שווי מגרש מס' 3 כפי שפורט בנספח 1 הינו 1,292,000 ₪



סה"כ שווי שלושת המגרשים בסביבות : 5,352,928 ₪

שווי יחסי של מגרש מס' 1 הינו בסביבות : $53.8\% = 2,879,968 / 5,352,928$ ₪
 שווי יחסי של מגרש מס' 2 הינו בסביבות : $22\% = 1,180,960 / 5,352,928$ ₪
 שווי יחסי של מגרש מס' 3 הינו בסביבות : $24.2\% = 1,292,000 / 5,352,928$ ₪



מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502
 ת"ד 3186 סחנין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
 טל': 02-5831682, 04-6144288 TEL. ** פקס: 04-6144288, 02-5831761
 נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com, mobile





פירוט חישוב גובה דמי האיזון :

שווי שלושת המגרשים 1+2+3 במצב היוצא הינו 5,352,928 ₪
השווי היחסי של חלקה מס' 2 במצב הנכנס הינו 22% . לחלקה זו הוקצה מגרש חדש מס' 2 בשווי יחסי של 22% .

השווי היחסי של חלקה מס' 29 במצב נכנס הינו 78% . לחלקה זו הוקצו שני מגרשים חדשים מס' 1+3 בשווי יחסי של 78% .



לכן אין תשלום דמי איזון ומאחר והיחס נשמר בין שני המצבים הנכנס והיוצא .

בכבוד רב,



מוחמד בשיר
שמואל מקרקעין
ס.ר. 923

מוחמד בשיר – שמואל מקרקעין



M.bashir, real estate appraiser שמואל מקרקעין בשיר,
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502
ת"ד 3186 סחנין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin
טל'. 02-5831682 ,04-6144288 .TEL ** פקס. 04-6144288 ,02-5831761
נייד 052-8347098 ,mobile e-mail mohamadbashir76@gmail.com