

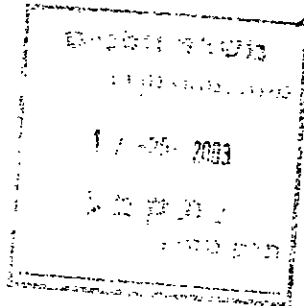
BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER

חבר לשנת שמאי המקרקעין בישראל (M.R.E.A.A)

בסייד
ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך

כז' אב תשס"ב
05 אוגוסט 2002
סימוכין: A: 03-2043

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המקומית / משנה מיזם / 29.9.02
אדרי' דורון דרוקמן
מתכנן / תאריך 21.7.03



לכבוד

עיריית טייבה
טייבה 40400

א.ג.נ.

הנדון: גוש 8031 חלקות 4, 5, 6, 7, 8, 24, 25, 27, 33 (חלק)
גוש 8032 חלקות A/7/1, A/7/2 טייבה

1. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי לאמוד את תשלומי האיוון בגין אישור תכנית בניין עיר מספר טב/2678.

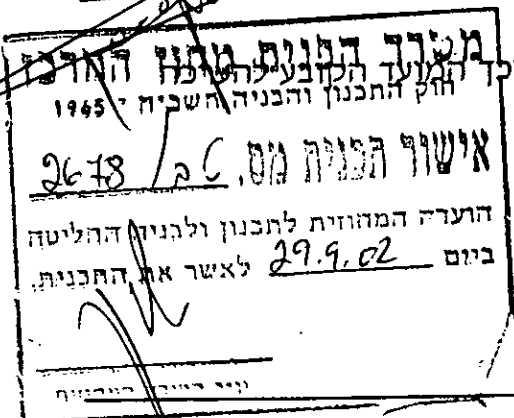


2. מועד הביקור בנכס:

חודש מרץ 2001

3. המועד הקובע להערכה:

התכנית טרם פורסמה למתן תוקף ולפיכך הנו מועד עריכת חוות הדעת



4. המצב התכנוני:

4.1. החלקות שבנדון על-פי תכנית המתאר של טייבה היו חלקות חקלאיות בבעלות פרטית של משפחת הקאדי דסוקי ומשפחת אג'מיל. במשך הזמן עברו החלקות שינויי ייעוד לייעוד מגורים. במסגרת שינוי הייעוד למגורים הפקיעה העירייה שטח לצורכי ציבור אשר נרשם כמגרש מספר A7 ו - A8 בתכנית מספר 1111. ביום 20.5.1983 פורסמה למתן תוקף תכנית 10/1111 בילקוט הפרסומים מספר 2923 עמ' 1914. קיימת חפיפה בין תכנית זו לתכניות שלעיל ולהלן.

4.2. בשנת 1985 אושרה תכנית 12/1111 אשר בחלקה חופפת התוכנית הנ"ל. התכנית מפקיעה 40% לצורכי ציבור והיתרה מחולקת למגרשי בנייה.

4.3. תכנית 11/1111 אושרה ביום 30.1.1986. התכנית השלימה את התכנון הנ"ל באופן שסה"כ הופקעו לצורכי ציבור לפי תכנית זו 42.76% ויתרת השטחים חולקו למגרשי בנייה באזור מגורים ג' בהם זכויות בנייה בשלוש קומות עם 3-6 יח"ד למגרש לפי גודל המגרש.

4.4. תכנית טב/2552 מיום 29.4.1993 שינתה את השימוש של מגרש A7 שהופקע בתכנית הקודמת לצורכי ציבור מייעוד שצ"פ לייעוד בנייני ציבור עם זכויות בנייה של 40% לקומה בשלוש קומות וסה"כ 120% בנייה.

4.5. סה"כ עד כה הפקיעה הודעה המקומית כ - 43% לצורכי ציבור חלקו דרכים, חלקו ש.ב.צ. וחלקו ש.צ.פ. לעומת זאת נהנו משפחת דסוקי ומשפחת אג'מיל משינוי ייעוד שמלכתחילה היה ייעוד חקלאי ואילו במצב שנוצר יתרת השטחים יועדו למגורים.

4.6 בשנת 1996 התקשרה עיריית טייבה עם קבוצת אנשים למכירת זכויות במגרש A7 ו - A8 ובמסגרת זו התחייבה העירייה לפעול לשינוי ייעוד הקרקע מייעוד ציבורי לייעוד למגורים. הסכם ההתקשרות מצוי"ב.

4.7 סה"כ "על הנייר" חולקו מגרשים A7 ו - A8 ל - 19 מגרשי בנייה בשטח של כ - 500 מ"ר כל מגרש ואלו נמכרו ל - 19 רוכשים שונים במחירים הנעים בין \$35,000 - \$45,000 לערך (ראה להלן).

4.8 לפיכך יזמנה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אל-טייבה תכנית לשינויי ייעוד מגרש מספר A7 ו - A8 מספרה טב/2678. מטרת התכנית שינויי ייעוד מאזור לשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור לאזור מגורים ג', שצ"פ ושטחים לשטחי ציבור. קרי, בתכנית זו הוצע לשנות את החלוקה למגרשים ובמסגרת זו שונה ייעוד חלק מהמגרשים שבנדון, המיועדים לשטחי ציבור - לשטחי מגורים. סה"כ ייעודו 9,500 מ"ר למגורים (19 מגרשים x 500 מ"ר לכל מגרש, כפי התחייבות העירייה בהסכם ההתקשרות הנ"ל).

4.9 בתכנית מדידה שנערכה מאוחר יותר ע"י מודדים נמצא ששטח המגרשים 480 מ"ר למעט מגרש אחד ששטחו 500 מ"ר. סה"כ שטח תכנית 2678 המוצעת 25,698 מ"ר.

4.10 התכנית הנ"ל בינתיים תוקנה והתכנית המוצעת כיום מיועדת כ - 10,100 מ"ר למגורים המחולקים ל - 21 מגרשים בני 480 מ"ר כל אחד למעט מגרש אחד בשטח של כ - 500 מ"ר. יתרת השטח מיועדת לשטח ציבורי כ - 17,098 מ"ר. תשריט החלוקה ומפת המדידה מצוי"ב לחוות הדעת כחלק בלתי נפרד ממנה.

11. 4 חלק המגרשים המיועדים לשטח ציבורי בתכנית המוצעת טב/2678 הופקעו, כאמור, בתכניות קודמות לשטחי ציבור והם במסגרת אותם האחוזים שנקבעו בתכניות הקודמות לשטחי ציבור.
12. 4 לגבי יתרת השטח של 10,100 מ"ר, מבקשת הוועדה לשנות ייעודם למגורים.
13. 4 אין חוות דעתי זו בעניין המשפטי שאמליץ לבחנו על-ידי היועץ המשפטי של הוועדה.
14. 4 התכנית תהווה שינוי לתכנית טב/2555, תכנית 10/1111, תכנית 11/1111 ותכנית 12/1111. ותחול על המגרשים שבנדון.
15. 4 התכנית תהווה תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה וכפי שנמסר לי מהוועדה המקומית שלא בהסכמת הבעלים.
16. 4 לבקשת הוועדה המקומית על-פי דרישת הוועדה המתוזזת הוצאתי מכלל האיזון את המגרשים 7A-7 ו-8A-7.

5. תאור הסביבה והנכס:

הנכס נמצא באזור הצפוני של טייבה בשכונת פרדיסיית. המגרשים A7 ו A8 – בייעוד ציבורי ומובילים אליהן שני כבישים ראשיים מצד מערב ומצד דרום. הכבישים סלולים.

באזור פיתוח תשתיות חלקי. במועד הביקור בנכס החלקות עמדו ריקות ללא בנייה על השטח ומהוות אדמת בור. ממזרח בתי מגורים בגבוה של עד 2 – 3 קומות. הטופוגרפיה באזור מדרונית ומשופעת בכיוון צפון – דרום (יורד מדרום לצפון).

6. טבלת בעלויות ומצב תכנוני (בהתאם למידע מהוועדה המקומית לגבי השטחים שנכנסים לתכנית וייעוד השטח ובהתאם לנסח הרישום לגבי הבעלויות. תימוכין מצוייב כנספח)

גוש	חלקה	שטח נכנס לתכנית	בעלים	שטח יחסי	שטח במ"ר	ייעוד	שטח למגורים במ"ר/מבצב נכנס
8031	4	2882 מ"ר	*כליל עבדול חמיד אד-זסוקי	1 / 2	1441	שב"צ ושג"פ בלבד	אין
			*מוסטפא דאוד עבזאל חמיד אד-זסוקי (נפטר)	1 / 2	1441		אין
	27	514 מ"ר	מדינת ישראל	בשלמות	514	44.7% למגורים	230
	33	72 מ"ר	חליל עבדאר רחום אד-זסוקי	בשלמות	72	100% למגורים	72
	5	390 מ"ר	מוסטפא חסין מחמוד גמיל	בשלמות	390	17.7% למגורים	69
	8	1290 מ"ר	רשות הפיתוח	בשלמות	1290	84.8% למגורים	1094
	25	4627 מ"ר	1. מוחמד חליל עבד אל חמיד אד - זסוקי	2 / 12	771.16	66.3% למגורים	511.33
			2. יוסוף חליל עבד אל חמיד אד - זסוקי	2 / 12	771.16		
			רשות פיתוח	8 / 12	3084.68		
	24	1021 מ"ר	על עבד אלקאוד זסוקי	1 / 2	510.5	57.6% למגורים	294
			יוסף חליל אל-זסוקי	1 / 10	102.1		
			סובקיה חליל אל-זסוקי	1 / 10	102.1		
			סודקיה חליל אל-זסוקי	1 / 10	102.1		
			אופוסרופוס נכסי נפקדים	1 / 10	102.1		
חנאן טאהר אל-זסוקי			1 / 80	12.76			
איברהים מוחמד אל-זסוקי			7 / 240	29.77			
שריף מוחמד אל-זסוקי			7 / 240	29.77			
יאסר מוחמד אל-זסוקי			7 / 240	29.77			
17.15			17.15	17.15			
26	754 מ"ר	מנדור אל אווקף אל איסלמיה אל-אם אחמד עלי זסוקי	1/2	377	49.5% למגורים	460	
		ע. קאדר זסוקי	1/2	377	32.5% למגורים	122.5	
		מורדר אל אווקף אל איסלמיה	בשלמות	576	36.8% למגורים	212	
8032	8230 מ"ר	קרקע לא מוסדרת	בשלמות	8230	35.23% למגורים	2900	
		עיריית טייבה		4,414 מ"ר	דרכים	8938 מ"ר	
סה"כ		25,698 מ"ר		25,698 מ"ר			

1 בהתאם לבקשת הוועדה המקומית השטח יוחס לבעלים אחד, ראה מכתב הוועדה מצר"ב.

7. שווי יחסי במצב הנכנס

גוש	חלקה	שטח נכנס לתכנית	בעלים	שטח יחסי	שטח במ"ר	שטח למגורים במ"ר במצב נכנס	שווי יחסי במצב נכנס
8031	4	2882 מ"ר	*כליל עבדול חמיד אד-זסוקי	1 / 2	1441	אין	---
			*מוסטפא דאוד עבדאל חמיד אד-זסוקי (נפטר)	1 / 2	1441	אין	---
	27	514 מ"ר	מדינת ישראל	בשלמות	514	230	2.57%
	33	72 מ"ר	חליל עבדאר רחום אד-זסוקי	בשלמות	72	72	0.81%
	5	390 מ"ר	מוסטפא חסין מחמוד גמיל	בשלמות	390	69	0.77%
	8	1290 מ"ר	רשות הפיתוח	בשלמות	1290	1094	12.27%
	25	4627 מ"ר	מוחמד חליל עבד אל חמיד אד - זסוקי	2 / 12	771.16	511.33	5.72%
יוסף חליל עבד אל חמיד אד - זסוקי			2 / 12	771.16	511.33	5.72%	
רשות פיתוח			8 / 12	3084.68	2045.33	22.89%	
	24	1021 מ"ר	עלי עבד אלקאדר זסוקי	1 / 2	510.5	294	3.29%
יוסף חליל אל-זסוקי			1 / 10	102.1	58.8	0.65%	
סובקיה חליל אל-זסוקי			1 / 10	102.1	58.8	0.65%	
סודקיה חליל אל-זסוקי			1 / 10	102.1	58.8	0.65%	
אופטורופוס נכסי נפקדים			1 / 10	102.1	58.8	0.65%	
חנאן טאהר אל-זסוקי			1 / 80	12.76	7.35	0.08%	
איברהים מוחמד אל-זסוקי			7 / 240	29.77	17.15	0.19%	
שריף מוחמד אל-זסוקי	7 / 240	29.77	17.15	0.19%			
יאסר מוחמד אל-זסוקי	7 / 240	29.77	17.15	0.19%			
	6	928 מ"ר	מנזור אל אווקף אל איסלמיה אל-אם	בשלמות	928	460	5.15%
	26	754 מ"ר	אחמד עלי זסוקי	1/2	377	122.5	1.37%
ע. קאדר זסוקי			1/2	377	122.5	1.37%	
	7	576 מ"ר	מודיר אל אווקף אל איסלמיה	בשלמות	576	212	2.37%
		8230 מ"ר	קרקע לא מוסדרת	בשלמות	8230	2900	32.45%
		4,414 מ"ר	עיריית טייבה		4,414 מ"ר	דרכים	---
סה"כ		25,698 מ"ר			25,698 מ"ר		100%

8. שווי הקרקע במצב חדש (לפי עסקאות המכר - טבלה מצו"ב)

גוש	חלקה	מגרש	שטח מגרש במ"ר	מחיר נכנס ב - \$
8031	A8	1	480	35,000
8031	A8	2	480	35,000
8031	A8	3	480	36,000
8031	A8	4	480	39,100
8031	A8	5	480	48,600
8031	A8	6	480	41,700
8031	A8	7	480	35,900
8031	A8	8	480	35,150
8031	A8	9	480	35,000
8031	A8	10	480	32,950
8031	A8	11	480	33,000
8031	A7	1	480	38,500
8031	A7	2	480	43,100
8031	A7	3	480	38,000
8031	A7	4	480	37,700
8031	A7	5	480	43,100
8031	A7	6	480	42,800
סה"כ			8,160 מ"ר	\$650,600

הערה: התכנית החדשה תוקנה באופן שהוסיפה שני מגרשים בשטח של 480 מ"ר כ"א ובסה"כ שטח החלקה למגורים, כאמור, כ - 10,100 מ"ר (בטבלה לעיל הוצאו המגרשים, 7/7 ו - 7/8 כמפורט לעיל ועל-פי הנחיית הוועדה המחוזית את הוועדה המקומית).

9. שווי הקרקע במצב חדש בתכנית המוצעת לרבות הוספת המגרשים כתיקון לתכנית

גוש	חלקה	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שווי מגרש חדש
8031	8	50	480	\$39,000
8031	8	51	480	\$39,000
8031	8	52	480	\$39,000
8031	8	53	480	\$39,000
8031	8	54	480	\$39,000
8031	8	55	480	\$39,000
8031	8	56	480	\$39,000
8031	8	57	480	\$39,000
8031	8	58	480	\$39,000
8031	8	59	480	\$39,000
8031	8	60	500	\$40,000
8031	8	61	480	\$39,000
8031	8	62	480	\$39,000
8031	7	1	480	\$39,000
8031	7	2	480	\$39,000
8031	7	3	480	\$39,000
8031	7	4	480	\$39,000
8031	7	5	480	\$39,000
8031	7	6	480	\$39,000
סה"כ				\$742,000

טבלת איזונים: 9.

איזון	שווי יחסי במצב חדש	שווי מצב חדש	שווי יחסי במצב נכנס	בעלים
	---		---	*כליל עבדול חמיד אד - דסוקי
	---		---	*מוסטפא דאוד עבדאל חמיד אד-דסוק (נפטור)
	2.57%	\$21,074	2.57%	מדינת ישראל
	0.81%	\$6,642	0.81%	חליל עבדאר רחום אד-דסוקי
	0.77%	\$6,314	0.77%	מוסטפא חסין מחמוד נמיל
	12.27%	\$100,614	12.27%	רשות הפיתוח
	5.72%	\$46,904	5.72%	מוחמד חליל עבד אל חמיד אד - דסוקי
	5.72%	\$46,904	5.72%	יוסף חליל עבד אל חמיד אד - דסוקי
	22.89%	\$187,698	22.89%	רשות פיתוח
אין	3.29%	\$26,978	3.29%	עלי עבד אלקאדר דסוקי
ת ש ל ו מ י	0.65%	\$5,330	0.65%	יוסף חליל אל-דסוקי
	0.65%	\$5,330	0.65%	סובקיה חליל אל-דסוקי
א י ז ו נ	0.65%	\$5,330	0.65%	סודקיה חליל אל-דסוקי
	0.65%	\$5,330	0.65%	אופטורפוס נבטי נפקדים
	0.08%	\$656	0.08%	חנאן טאהר אל-דסוקי
	0.19%	\$1,558	0.19%	איברהים מוחמד אל-דסוקי
	0.19%	\$1,558	0.19%	שריף מוחמד אל-דסוקי
	0.19%	\$1,558	0.19%	יאסר מוחמד אל-דסוקי
	5.15%	\$42,230	5.15%	מנדור אל אווקף אל איסלמיה אל-אם
	1.37%	\$11,234	1.37%	אחמד עלי דסוקי
	1.37%	\$11,234	1.37%	ע. קאדר דסוקי
	2.37%	\$19,434	2.37%	מודיר אל אווקף אל איסלמיה
32.45%	\$266,090	32.45%	קרקע לא מוסדרת	
100.00%	\$742,000	100.00%		

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת וכי חוות הדעת נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים.

בכבוד רב

בועז ברזילי
 שמאי מקרקעין מוסמך
 ומנהל נכסים