

4058392-4

# מרגלית מור, MAI, MARGALITE MORE

שמאית מקרקעין ישראל וארה"ב  
LICENSED REAL ESTATE APPRAISER USA & ISRAEL

תאריך 26.10.2014  
מס' פניות ממ"י 129.2-  
קודמות 2518.14  
מס' פניה 2544.14

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
19.11.2014  
**נתקבל**  
תיק מס': \_\_\_\_\_

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
18-11-2014

## נבדק וניתן להמקיד/לאשר

תחלטה הוועדה המחוזית/משנה מס' 19.07  
אוריכלית/האלה פוסק  
מתכנן/מחוז  
תאריך 19/11/14

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים  
לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה

תכנית מספר ק/1009  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1955  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
תכנית מפורסת מס' 1009/7  
בישיבה מס' 2000005 מיום 26.07.00  
הוחלט להמליץ בפני המחוזית  
להפקד התוכנית  
י"ר הועדה  
מנהלס הועדה

מסמך ו'  
כפר ברא.

בעלי זכויות:

ממ"י, מועצה מקומית כפר ברא, פרטיים ולא מוסדרים.

גוש	חלקה	חלק מחלקה
8887	60,61,62	
8888		1,36
8889	1,8,16,84	76,82,85
8891	21,22,23,25,39,40,42,43,44, 49,51,52,57,63,64,65,66,67	16,20,24,26,27,41,50,56,58, ,62

חוק התכנון והבניה, הונש"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
8.9.07 (ק/1004)  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך 25.11.2014  
י"ר הוועדה המחוזית  
רח' הסדנא 7, רעננה

2544.14

טל: 097421534 פקס: 09-7425589  
E-mail: Margalite@bezeqint.net

# **MARGALITE MORE, MAI, מור, מרגלית**

שמאית מקרקעין ישראל וארה"ב  
LICENSED REAL ESATE APPRAISER USA & ISRAEL

## **1. מטרת חוות הדעת**

נתבקשתי ע"י ממ"י מחוז מרכז להכין טבלת איזון, עפ"י הוראות פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, לשטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתכנית מספר ק/1009 הנמצאת בשלבי סיום.

## **2. תאור הסביבה והנכס**

להלן תאור הנכס והסביבה עפ"י ביקור שערכתי בתאריך 01/01/2004 ובמועדים נוספים:

2.1 הנכס הנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע, בשטח של 118,149 מ"ר, הממוקמת צפונית וצפונית מערבית לחלק הבנוי של היישוב כפר ברא, דרומית לקיבוץ חורשים, הנכללת בתחום הקו הכחול של תכנית ק/1009 הנמצאת בשלבי הכנה.

2.2 הנכס הנדון מהווה את החלק המערבי של תכנית מספר ק/1009, המסומן כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

2.3 השטח ברובו בלתי מפותח, למעט חלק מכביש הכניסה ליישוב הנכלל בנכס הנדון, חלקי כבישים נוספים ו-3 מגרשי בניה עפ"י תב"ע אפ/1003.

2.4 השטח המיועד לאיחוד וחלוקה נחלק ל-3 אזורי איחוד וחלוקה:

- **מתחם I**: מהווה את החלק הדרומי, הכולל: 3 מגרשי בניה "זמינים" עפ"י תכנית אפ/1003, שטח ציבורי פתוח וכבישים.

- **מתחם II**: מהווה את החלק הדרום מערבי, הכולל את מבנן 2 עפ"י תכנית אפ/1000 ביעוד מגורים ג'1, כולל שטחי הכבישים הצמודים אליו והשטח לבניני ציבור.

- **מתחם III**: מהווה את החלק הצפוני, הכולל שטחים חקלאיים.

להלן תאור המתחמים:

### **מתחם I - מצב נכס, מגרשים וחלקות עפ"י תב"ע אפ/1003:**

#### **מגרש 3**

מגרש בניה ריק בשטח של 736 מ"ר, הממוקם בחלק הצפון מזרחי של התב"ע. למגרש מבנה אי רגולרי דמוי טרפז קטום. מפלס המגרש בחזיתו הינו כמפלס הרחוב, עורף המגרש נמוך כ-3 מטר ממפלס הרחוב.

# **MARGALITE MORE, MAI, מור, מרגלית**

שמאית מקרקעין ישראל וארה"ב  
LICENSED REAL ESATE APPRAISER USA & ISRAEL

## מגרש 4

מגרש בניה פינתי ריק בשטח של 500 מ"ר, הממוקם בחלק הצפון מזרחי של התב"ע. למגרש מבנה רגולרי קרוב למלבן. מפלס המגרש בחזיתו הינו כמפלס הרחוב, עורף המגרש נמוך כ- 3 מטר ממפלס הרחוב.

## מגרש 5

מגרש בניה ריק בשטח של 666 מ"ר, הממוקם בחלק המזרחי של התב"ע. למגרש מבנה אי רגולרי דמוי טרפז. מפלס המגרש נמוך כ- 1 מטר ממפלס הרחוב.

יתרת השטח עפ"י תב"ע אפ/1003 הנכלל באיחוד וחלוקה מסווגת בייעודי ציבור כדלקמן: שצ"פ ודרכים.

הערה: שטחי הדרכים והשצ"פ בתב"ע אפ/1003 אינם ממוספרים, לפיכך בטבלת האיזון במצב קיים הם סומנו בהתאם לסימוני המודד.

## מתחם I - מצב יוצא, מגרשי תמורה עפ"י תב"ע ק/1009:

3 מגרשי בניה למגורים בגדלים שונים, הממוספרים: 20 - 18, הממוקמים בקטע המערבי של המתחם. המגרשים ריקים ובעלי טופוגרפיה משתנה.

יתרת השטח מסווגת בייעודי ציבור: שצ"פ, דרכים ודרך משולבת.

## מתחם II - מצב נכנס, מגרשים וחלקות עפ"י תב"ע אפ/1000:

### מבנן 2

מבנן מגורים בשטח של כ- 24 דונם בערך (שטח מדוד כ- 27 דונם) הממוקם בחלק הדרום מערבי של התב"ע. המבנן ריק למעט בריכת מים, באר ומבנה הממוקמים בחלקו הצפוני של המבנן, בשטח המסומן כשטח לבנייני ציבור.

יתרת שטח מתחם II מהווה דרכים סלולות אספלט.

הערה: שטחי הדרכים אינם ממוספרים, לפיכך בטבלת האיזון במצב קיים הם סומנו בהתאם לסימוני המודד.

# **MARGALITE MORE, MAI, מור, מרגלית**

שמאית מקרקעין ישראל וארה"ב  
LICENSED REAL ESATE APPRAISER USA & ISRAEL

## **מתחם II - מצב יוצא, מגרשי תמורה בתב"ע ק/1009:**

28 מגרשי בניה למגורים בגדלים שונים, הממוספרים: 92, 94, 102, 101 ו-137 - 114, הפזורים לכל אורך המתחם. המגרשים ריקים ובעלי טופוגרפיה קרובה למישורית.

יתרת השטח מסווגת בייעודי ציבור: שצ"פ, שטח לבניני ציבור, דרכים ודרכים משולבות.

## **מתחם III - מצב נכנס, מגרשים וחלקות עפ"י תב"ע אפ/1000 ותב"ע S-15:**

המתחם מהווה שטחים חקלאיים בטופוגרפיה משתנה. מרבית שטחים אלו נכללים בתב"ע אפ/1000, למעט החלק הצפון מערבי הנכלל בתב"ע S-15.

## **מתחם III - מצב יוצא, מגרשי תמורה עפ"י תב"ע ק/1009:**

104 מגרשי בניה למגורים בגדלים שונים, הממוספרים: 17, 1, 91, 22, 100, 95 ו-113 - 103, הפזורים לכל אורך המתחם. המגרשים ריקים ובעלי טופוגרפיה משתנה.

יתרת השטח מסווגת בייעודי ציבור: שצ"פ, שטח לבניני ציבור, דרכים ודרכים משולבות.

## **3. מצב תכנוני קיים**

חטיבת הקרקע הנדונה נכללת בתחום התכניות הבאות:

### **3.1 תכנית מנדטורית S-15 (אושרה ביום 29/01/1948)**

הקטע הצפון מערבי של מתחם III נכלל בתכנית S-15. בה הוא מסווג באזור חקלאי עם זכויות בניה כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי - כפי שנקבע על ידי הועדה המקומית. תמיד מותנה שלמטרות מגורים ותעשייה מגרשים כאלה לא יפחתו מ- 1,000 מ"ר.
- זכויות בניה - 15% או 180 מ"ר, לפי הנמוך מהם למטרות מגורים. תעשייה כפי שמאושר ע"י הועדה המחוזית.
- מבנה עזר - כמאושר ע"י הועדה המקומית.

# MARGALITE MORE, MAI, מור, מרגלית

שמאית מקרקעין ישראל וארה"ב  
LICENSED REAL ESATE APPRAISER USA & ISRAEL

תב"ע אפ/1000 3.2

(פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3535 ביום 13/08/1989)

התכנית חלה על כל השטח הנשום, למעט הקטע הצפון מערבי הנכלל בתכנית S-15 כמפורט לעיל, אך היא רלוונטית רק לגבי מתחם II ומרבית מתחם III, כיוון שמתחם I מהווה חלק ממבנן 3 לו הוכנה תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 3.3 בהמשך.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

## מבנן 2 מסווג באזור מגורים ג'1 וכשטח לבניני ציבור -

- מטרת החלוקה למבננים: בתכנית נקבעו מבננים שלגביהם תוכן תכנית מפורטת על מנת להשאר במסגרת הצפיפות, הקצאת שטחי הציבור והוראות אחרות של תכנית זו.

- את התכניות המפורטות למבננים יש להכין לפי מספר יחיד הדיור והקצאת השטחים הציבוריים, שטחי מסחר ומלאכה המופיעים בלוח המבננים.

מספר מבנן	שטח בדונם (בערך)	השרות	יח'	שטח בדונם (בערך)
2	24	שטח לבריכת מים	1	* 1.0
		כתת גן ילדים	1	* 0.6
		מסחרי	1	* 1.0 - 2.0

\* שרותים צבוריים ומסחריים (מינימלי).

- זכויות הבניה במגורים ג'1:

- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
- זכויות הבניה: 35% בקומה, סה"כ 105% בניה ב- 3 קומות או 3 קומות ע"ע.
- צפיפות: 3 יחיד למגרש.
- מוסך פרטי: למכונית אחת עם גג שטוח 18 מ"ר, או בהתאם לדרישת המהנדס ו/או אישורו במקרים אחרים.
- מבני עזר (להוציא מוסך פרטי): בבניה על קומת עמודים - מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת עמודים עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ- 40 מ"ר כולל שטח חדר מדרגות.
- יותרו עליות לגג ומבנה כולל מדרגות בשטח 23 מ"ר ליחיד.
- תותר בנית מרתף בקונטור הבניה.

- זכויות בניה לבניני ציבור: לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית.

שטח מתחם III, למעט הקטע הצפון מערבי, מסווג כאזור חקלאי בו לא תותר כל בניה פרט למבנים חקלאיים הקשורים בעבוד השטח ואחזקת בעלי חיים.

# מרגלית מור, MAI, MARGALITE MORE,

שמאית מקרקעין ישראל וארה"ב  
LICENSED REAL ESATE APPRAISER USA & ISRAEL

יתרת השטח מסווגת כדרכים.

3.3 תב"ע אפ/1003  
(פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4154 ביום 28/10/1993)

התכנית מהווה תכנית מפורטת למבנן 3 עפ"י אפ/1000 וחלה על מתחם I בלבד.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

מגרשים 3, 4 ו-5 מסווגים באזור מגורים ג'1 -

- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
- זכויות הבניה: 35% בקומה, סה"כ 105% בניה ב- 3 קומות או 3 קומות ע"ע.
- צפיפות: 3 יח"ד למגרש.
- מבני עזר: בבניה ללא קומת עמודים - 10 מ"ר ליח"ד בקונטור הבניה + 18 מ"ר סככה לרכב, בבניה על קומת עמודים - מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת עמודים עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ- 40 מ"ר כולל שטח חדר מדרגות.
- יותרו עליות לגג ומבנה כולל מדרגות בשטח 23 מ"ר ליח"ד.
- תותר בנית מרתף עד 50 מ"ר בנוסף ל- % הבניה המותרים בתנאים הבאים: גובה פנימי בין 2.20 מ' ל- 2.40 מ', המרתף לא ישמש למגורים ותקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני הקרקע.

## 4. הכרזה על קרקע חקלאית

השטח המסווג כקרקע חקלאית, במצב תכנוני נכנס, נכלל בתחום ההכרזות לקרקע חקלאית, בהתאם להודעות מיום 05/08/1971 ומיום 10/01/1984.

# **MARGALITE MORE, MAI, מור, מרגלית**

שמאית מקרקעין ישראל וארה"ב  
LICENSED REAL ESATE APPRAISER USA & ISRAEL

## **5. מצב תכנוני מוצע בתכנית מספר ק/1009 שבהכנה:**

בין מטרות התכנית:

- שינוי יעוד אזור חקלאי לאזור מגורים ג'1, לשטחים צבוריים פתוחים ולשטחים לבניני ציבור.
  - שינוי יעוד שטח צבורי פתוח לשטח לבניני ציבור.
  - קביעת הוראות וזכויות בניה באזורים השונים.
  - קביעת שטח לאחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, וחלוקתו לשלשה אזורי אחוד וחלוקה נפרדים.
- להלן עיקרי המצב התכנוני המתייחס למגרשים הנשומים, עפ"י תקנון התכנית מתאריך 10/2004:
- מגרשי תמורה 20 - 1, 92 - 22, 137 - 94 מסווגים באזור מגורים ג'1, עם זכויות בניה כדלקמן:
- שטח מגרש מינימלי: 400 מ"ר.
  - שטח בניה מרבי במגרש למטרות עיקריות: 105%.
  - שטח בניה מרבי במגרש למטרות שירות: 15%.
  - סה"כ עיקרי + שירות: 120%.
  - תכסית שטח מרבית: 40% משטח המגרש.
  - צפיפות: 3 יח"ד למגרש.
  - מספר קומות מרבי: 3 קומות או 3 קומות ע"ע, תותר בנית חדר מדרגות + חדר בקומת גג - סה"כ 23 מ"ר.
- מגרשים לבניני ציבור (ב.צ. 1, ב.צ. 2 ו-ב.צ. 3) -
- שטח בניה מרבי במגרש למטרות עיקריות: 70%.
  - שטח בניה מרבי במגרש למטרות שירות: 10%.
  - סה"כ עיקרי + שירות: 80%.
  - תכסית שטח מרבית: 40% משטח המגרש.
  - מספר קומות מרבי: 2 קומות, תותר בנית צריח למסגד ללא הגבלת גובה.
- יתרת חטיבת הקרקע - מסווגת כשצ"פ, דרכים ודרכים משולבות.**

# **MARGALITE MORE, MAI, מור, מרגלית**

שמאית מקרקעין ישראל וארה"ב  
LICENSED REAL ESATE APPRAISER USA & ISRAEL

## **6. מצב משפטי**

הנכסים הנדונים מהווים חלקות וחלקי חלקות בגושים 8887, 8888, 8889 ו- 8891. פרטי הרישום שלהם נלקחו מנסחי רישום מיום 25/04/2004, מיום 02/05/2004, עפ"י פס"ד מבית המשפט העליון (ע"א 7143/99, ע"א 8374/99, ע"א 1825/00, ע"א 7343/00) וערעור שכנגד מיום 25/05/2003 ועפ"י האמור בסעיף 8 להלן.

ראו פרטי רישום בטבלת האיזון.

## **7. עקרונות ושיקולים**

- 7.1 השומה נערכה בהתייחס להוראות פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- 7.2 התאריך הקובע – 10/1/2005.
- 7.3 **מצב נכנס** - הבאתי בחשבון שהשטח הנכלל בתכנית מנדטורית S-15 נכלל גם בהכרזה על קרקע חקלאית, בהתאם לאמור בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
- 7.4 **מצב נכנס** - במצב נכנס קיימים 3 סוגי מגרשים: האחד - חלקות רשומות בשלמות, השני - מגרשים עפ"י תב"ע (אפ/1003), השלישי - חלקי חלקות שנמדדו וסומנו ע"י המודד.
- 7.5 השטח המיועד לאיחוד וחלוקה חולק ל- 3 מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים (בהתאם לנספח ה' לתכנית - "נספח חלוקה לאזורי איחוד וחלוקה"):
  - **מתחם I**: החלק הדרומי של השטח המיועד לאיחוד וחלוקה, הכולל: 3 מגרשי בניה עפ"י תכנית אפ/1003, שטח ציבורי פתוח וכבישים.
  - **מתחם II**: החלק הדרום מערבי של השטח המיועד לאיחוד וחלוקה, הכולל את מבנן 2 עפ"י תכנית אפ/1000 בייעוד מגורים ג1 כולל שטחי הכבישים הצמודים אליו והשטח לבנייני ציבור.
  - **מתחם III**: מהווה את החלק הצפוני של השטח המיועד לאיחוד וחלוקה, הכולל שטחים חקלאיים.
- 7.6 שטחי כל המגרשים, שאינם חלקות קרקע רשומות, הינם בהתאם למדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך, מר ריאד עאסי, שהוצגה בפני.
- 7.7 הערכים הנשומים כוללים מע"מ.
- 7.8 הקצאת מגרשי התמורה נערכה בהתייחס ל- 3 קבוצות בעלות, האחת – מינהל מקרקעי ישראל דאז והיום רשות מקרקעי ישראל, השניה – פרטיים והשלישית – לא מוסדרים.



# **MARGALITE MORE, MAI, מור, מרגלית**

שמאית מקרקעין ישראל וארה"ב  
LICENSED REAL ESATE APPRAISER USA & ISRAEL

7.9 המידע לגבי הבעלויות השונות מבוסס על פרטי הרישום בטאבו ובהתייחס להערות שנתקבלו מהמינהל בנוגע לשינויי בעלויות עפ"י פס"ד של בית המשפט העליון, המוזכר לעיל וכאמור בפרק 8.

7.10 החלקות הציבוריות הרשומות ברישום ראשוני ע"ש המועצה נכנסות לאיחוד וחלוקה "מתחת לקו".

7.11 הטבלה ערוכה במטבע דולר (\$) אמריקאי. במועד הקובע שער ההמרה היה \$1 - 4.37 ₪

## **8. עדכון טבלת הקצאה**

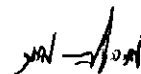
בהתייחס להגדרת סעיף 9 בתקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה 2009), חל שינוי בשווי החלקות והמגרשים במתחם, אולם לדעתי הדבר אינו מחייב עדכון טבלאות הקצאה ואיזון מבחינת השיקול הציבורי. לפיכך, לא עודכנו מצד אחד ערכי השווי, אולם מצד שני ביחס לתשלומי האיזון, הכפופים בין היתר לתשלומי מס, מובאת טבלת עזר המשערכת אותם להיום בערכים שקליים (₪) על פיה אם יש צורך יגבה המס.

## **9. שומה**

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל, מצו"ב טבלת האיזון לנכסים הנשומים, המביאה בחשבון את החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית (מיום 02/09/2007) ואת הסכם הפשרה (מתאריך 23/01/1993), שקיבל תוקף פסק דין בבית המשפט (ת.א. 1683/91).

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

ולראיה באתי על החתום



מרגלית מור, MAI  
שמאית מקרקעין ישראל וארה"ב

טבלת איזון לתכנית ק/1009

מרגלית מור - שמאית מקרקעין ישראל וארה"ב

טבלת איזון מתחם I

מצב נכס													
מצב מוצע					מצב נכס								
שיעור להיום	שילומי איזון***	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי לקבוצה				
-ש 2,593	\$ 2,133	13.78%	\$ 16,160	0.43	לא הוסדר	618	לא הוסדר	\$12,694	314	* 3	2,579	36	8888
-ש 34,396	\$ 2,866	18.52%	\$ 21,719	0.57	לא הוסדר	618	לא הוסדר	\$17,060	422		12,655	43	8891
ש 61,548	\$ 5,129	33.12%	\$ 38,850	1.00	לא הוסדר	618	לא הוסדר	\$23,400	500	* 4	12,655	43	8891
-ש 1,559	\$ 130	34.58%	\$ 40,566	1.00	לא הוסדר	666	לא הוסדר	\$28,240	666	* 5	1,742	50	8891
					דרך	1,504	לא הוסדר		475	1/12	2,079	1	8888
					דרך משולבת	363	לא הוסדר		684	36/4	2,579	36	8888
					דרך	763	מועצה מקומית כפר בר		2,200	41/1/2	15,426	41	8891
					שצ"פ	298							
					שצ"פ	1,166			763	41/1/3			
					שצ"פ	606			578	43/3	12,655	43	8891
	\$0	100%	100%		סה"כ	6,602		\$81,396	6,602	סה"כ			

סוף מתחם I

תאריך - 26.10.2014

*מרגלית מור*

\* עפ"י תב"ע ת"א/1003  
 \*\* מועד להפקעה עפ"י אפ/15 ו- אפ/1003  
 \*\*\* שער חליפין של 1 דולר = 4.37 ש"ח

טבלת איזון לתכנית ק/1009

מרגלית מור - שמאית מקרקעין ישראל וארה"ב

טבלת איזון מתחם II

שערוך לדיוט	תשלומי איזון*	שוי יזמי לקבוצה	שוי יזמי	מחלקת		חלק יזמי במגרש	בעלים	שטח המגרש מ"ר	מספר מגרש	שוי יזמי לקבוצה	שוי יזמי	שוי הולקה \$	שטח בתכנית מ"ר	מספר מגרש	שטח מ"ר	גוש	מס"ד		
				הדיוט במגרש	החלק														
-16,083 ש"ח	-\$ 1,340	42.89%	3.69%	35,133	1.00	514	מדינת ישראל	114	114	1.49%	\$10,207	361	8	8889	1	8	8889		
				33,893	1.00	503	115	7.09%	\$48,577	1,718	16	8889	2	16	8889				
				34,730	1.00	527	116	3.64%	\$622	22	76/1	76	8889	3	76	8889			
				36,305	1.00	522	119	3.81%	\$22,281	788	82/1	2,950	82	8889	4	82	8889		
				32,593	1.00	470	120	3.42%	\$12,441	440	84/1								
				32,999	1.00	462	121	3.46%	\$17,644	624	84/2	1,064	84	8889	5	84	8889		
				33,549	1.00	513	132	3.52%	\$3,534	125	16/1	48,535	16	8891	6	16	8891		
				34,409	1.00	513	133	3.61%	\$15,297	541		541	21	8891	7	21	8891		
				33,126	1.00	500	134	3.48%	\$1,725	61		61	64	8891	8	64	8891		
				33,126	1.00	500	135	3.48%	\$117,003	4,138	23/1		23	8891	9	23	8891		
34,444	1.00	514	136	3.61%	\$19,708	912	23/3	5,400	23	8891	10	23	8891						
34,479	1.00	515	137	3.62%	\$19,708	912	23/3	5,400	23	8891	10	23	8891						
45,644	\$ 3,804	3.28%	31,219	1.00	468	מחמד עבד אל רחמן מחמוד עאסי	330	330	2.88%	\$19,708	1,394	24/1/1	19,283	24	8891	10	24	8891	
108,169	\$ 9,014	4.18%	\$9,877	1.00	693	ריאן דאוד יוסף דאוד	92	92	3.24%	\$22,187	2,354			1	8889	11	1	8889	
2,192	-\$ 183	3.22%	\$30,681	1.00	477	ריאן אברהם יוסף	125	125	3.24%	\$22,187	2,354								
30,078	\$ 2,506	3.50%	\$33,370	1.00	539	ריאן עבדאל קרים יוסף	117	117	3.24%	\$22,187	2,354								
169,983	-\$ 14,165	4.13%	\$39,341	1.00	684	ריאן דאוד יוסף דאוד	94	94	5.61%	\$38,464	4,081	20/1	8,152	20	8891	12	20	8891	
246,610	-\$ 20,551	3.46%	\$32,955	1.00	521	ריאן אברהם יוסף	126	126	5.61%	\$38,464	4,081	20/1	8,152	20	8891	12	20	8891	
239,794	-\$ 19,983	3.52%	\$33,523	1.00	543	ריאן עבדאל קרים יוסף	118	118	5.61%	\$38,464	4,081	20/1	8,152	20	8891	12	20	8891	
96,619	\$ 8,052	8.86%	\$43,207	1.00	734	ריאן דאוד יוסף דאוד	101	101	8.02%	\$54,920	5,827								
			\$41,242	1.00	708	ריאן דאוד יוסף דאוד	102	102	8.02%	\$54,920	5,827								
235,452	\$ 19,621	10.07%	\$31,314	1.00	470	ריאן אברהם יוסף	128	128	8.02%	\$54,920	5,827								
			\$31,267	1.00	469	ריאן אברהם יוסף	129	129	8.02%	\$54,920	5,827								
			\$33,438	1.00	481	ריאן אברהם יוסף	131	131	8.02%	\$54,920	5,827								
211,930	\$ 17,661	9.87%	\$32,697	1.00	494	ריאן עבדאל קרים יוסף	122	122	8.02%	\$54,920	5,827								
			\$30,634	1.00	476	ריאן עבדאל קרים יוסף	123	123	8.02%	\$54,920	5,827								
			\$30,727	1.00	478	ריאן עבדאל קרים יוסף	124	124	8.02%	\$54,920	5,827								
-6,976 ש"ח	-\$ 581	0.40%	\$3,785	0.13	468	לא מוסדר	127	127	0.46%	\$3,139	111								

טבלת איזון לתכנית ק/1009

מרגלית מור - שמאית מקרקעין ישראל וזרה"כ

**טבלת איזון מתחם II**

שערך ליום	מצב מוצע			מצב נכס					מס"ד					
	שלומו *איזון	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי לקבוצה						
16,465 ₪-	1,372 \$-	0.94%	8,933 \$	0.31	468	127	468	127	262	65	8891	15		
1,508 ₪-	126 \$-	0.09%	818 \$	0.03	468	127	468	127	24	24	66	8891	16	
28,280 ₪-	2,357 \$-	1.61%	15,343 \$	0.53	468	127	468	127	450	450	67	8891	17	
					2,842	500	2,842	500	352	85/1	2,402	85	8889	18
					1,896	501	1,896	501	2,680	56/1	10,241	56	8891	19
					119	503	119	503						
					336	519	336	519						
					144	520	144	520						
					140	521	140	521						
					1,885	530	1,885	530						
					4,899	531	4,899	531						
					248	539	248	539						
					27,265	500	27,265	500						
	0 \$	100.00%	953,156 \$		100.00%	100.00%	685,197 \$		27,265					

סוף מתחם II

תאריך 26.10.2004

*Handwritten signature*

\* שער הליפין של 1 דולר = 4.37 ש"ח

טבלת איזון לתכנית ק/1009  
טבלת איזון מתחם III

שטח להיתוך	שיעור להיתוך	תשלומי איזון*	שטח יחסי לקבוצה	שטח יחסי	מבט ממצב		חלק יחסי במגרש	שטח חלק יחסי במגרש	מספר מגרש	מספר מגרש	שטח המגרש מ"ר	בעלים	שטח המגרש מ"ר	מספר מגרש	מבט נכנס		שטח בתכנית מ"ר	שטח במספר מגרש	שטח רשום מ"ר	שטח חלקה	גוש	מס"ד																							
					שווי חלק יחסי במגרש	שווי חלק יחסי									שווי חלקה \$	שטח בתכנית מ"ר																													
9,576 מ		\$ 798	1.22%	1.00%	\$ 35,597	1.00	0.25	484	5	5	484	לא הוסדר	484	5	1.20%	\$15,120	1,008	1,008	60	8887	1																								
4,260 מ-		\$ -355	1.42%	1.00%	\$ 35,694	1.00	0.46	492	51	17	451	לא הוסדר	451	22	1.43%	\$18,030	1,202	1,202	61	8887	2																								
3,402 מ		\$ 284	0.04%	0.04%	\$ 1,257	0.04	0.75	451	22	90	451	לא הוסדר	451	22	0.03%	\$345	23	23	62	8887	3																								
10,726 מ		\$ 894	0.70%	1.01%	\$ 24,866	1.00	1.00	546	90	22	546	מתחם עבר אל רחמן מתחם נאסי	546	22	0.67%	\$8,498	1,133	24/1/2	19,283	24	8891	4																							
19,092 מ-		\$ -1,591	18.08%	0.99%	\$ 35,096	1.00	1.00	492	31	32	31	מדינת ישראל	492	31	0.67%	\$8,498	350	23/2	5,400	23	8891	5																							
																							0.97%	\$ 34,347	1.00	492	33	33	492	33	0.42%	\$5,250	283	27/1	3,206	27	8891	6							
																							0.96%	\$ 34,325	1.00	492	34	34	492	34	0.34%	\$4,245	164		578	62	8891	7							
																							0.92%	\$ 32,731	1.00	495	35	35	495	35	0.20%	\$2,460													
																							0.99%	\$ 35,242	1.00	493	36	36	493	36															
																							1.01%	\$ 36,045	1.00	496	37	37	496	37															
																							0.51%	\$ 18,002	0.55	495	38	38	495	38															
																							1.03%	\$ 36,493	1.00	508	41	41	508	41															
																							1.01%	\$ 35,792	1.00	508	42	42	508	42															
																							0.97%	\$ 34,479	1.00	478	60	60	478	60															
0.99%	\$ 35,166	1.00	496	61	61	496	61																																						
0.97%	\$ 34,619	1.00	481	62	62	481	62																																						
0.97%	\$ 34,583	1.00	480	63	63	480	63																																						
0.96%	\$ 34,167	1.00	472	64	64	472	64																																						
0.96%	\$ 34,271	1.00	474	65	65	474	65																																						
0.94%	\$ 33,486	1.00	475	66	66	475	66																																						
1.00%	\$ 35,634	1.00	485	67	67	485	67																																						
0.93%	\$ 33,154	1.00	546	91	91	546	91																																						
0.95%	\$ 33,776	1.00	474	80	80	474	80																																						
0.91%	\$ 32,441	1.00	477	81	81	477	81																																						
0.93%	\$ 33,252	1.00	477	82	82	477	82																																						
0.89%	\$ 31,582	1.00	476	83	83	476	83																																						
0.89%	\$ 31,649	1.00	477	84	84	477	84																																						
0.91%	\$ 32,294	1.00	474	85	85	474	85																																						
0.96%	\$ 34,142	1.00	501	86	86	501	86																																						
0.88%	\$ 31,171	1.00	467	87	87	467	87																																						
0.90%	\$ 31,999	1.00	468	88	88	468	88																																						
42,575 מ		\$ 3,548	1.86%	0.95%	\$ 33,776	1.00	1.00	474	80	80	יעקוב ריאן	474	80	1.76%	\$22,215	1,481	1,481	25	8891	9																									
39,570 מ		\$ 3,298	6.35%	0.91%	\$ 32,441	1.00	1.00	477	81	81	יעקוב ריאן	477	81	6.26%	\$78,975	5,265	26/1	8,552	26	8891	10																								

טבלת איזון לתכנית ק/1009  
**טבלת איזון מתחם III**

מרגלית מור - שמאית מקרקעין ישראל וארה"ב

שערוך לדוח	תשלומי איזון*	שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי	דוחים במגרש	הלק יחסי במגרש	בעלים	מבצעים		שוי יחסי לקבוצה	שוי יחסי	שוי יחסי \$ שוי יחסי	שם כתובת מ"ר	מספר מגרש	שטח רשום מ"ר	חלקה	גוש														
							מספר נכוש	מספר שטח																						
49,742 ₪	\$ 4,145	5.92%	0.99%	\$ 35,126	1.00	ריאן דאוד יוסף דאוד	509	45	5.80%	5.80%	\$73,195	ריאן דאוד יוסף דאוד																		
			0.96%	\$ 34,269	1.00		509	46																						
			1.00%	\$ 35,755	1.00		507	47																						
			1.03%	\$ 36,687	1.00		578	48																						
			1.03%	\$ 36,792	1.00		581	49																						
			0.90%	\$ 32,001	1.00		455	109																						
			1.01%	\$ 35,902	1.00		511	68																						
			0.97%	\$ 34,346	1.00		516	69																						
			0.97%	\$ 34,416	1.00		518	70																						
			0.97%	\$ 34,485	1.00		520	71																						
17,943 ₪	\$ 1,495	5.84%	0.97%	\$ 34,346	1.00	ריאן איברהים יוסף	516	72	5.80%	5.80%	\$73,195	ריאן איברהים יוסף	14,639	14,639	39	8891	11													
			0.97%	\$ 34,485	1.00		520	73																						
			0.93%	\$ 33,153	1.00		478	74																						
			0.91%	\$ 32,247	1.00		476	75																						
			0.94%	\$ 33,323	1.00		482	76																						
			0.94%	\$ 33,473	1.00		482	77																						
			0.93%	\$ 33,003	1.00		475	78																						
			0.96%	\$ 34,033	1.00		479	79																						
			0.95%	\$ 33,725	1.00		473	106																						
			0.94%	\$ 33,428	1.00		485	107																						
20,366 ₪	\$ -1,697	4.67%	0.90%	\$ 32,102	1.00	דאוד יוסף דאוד ריאן	457	108	4.72%	4.72%	\$59,515	דאוד יוסף דאוד ריאן																		
			0.92%	\$ 32,596	1.00		515	110																						
			0.97%	\$ 34,346	1.00		516	111																						
			0.85%	\$ 30,195	1.00		434	103																						
			0.85%	\$ 30,195	1.00		434	104																						
			0.85%	\$ 30,135	1.00		430	105																						
			0.17%	\$ 6,190	0.20		434	100																						
			0.95%	\$ 33,809	1.00		520	112																						
			0.95%	\$ 33,849	1.00		497	113																						
			0.78%	\$ 27,883	1.00		414	95																						
42,238 ₪	\$ -3,520	4.62%	0.80%	\$ 28,442	1.00	איברהים יוסף ריאן	426	96	4.72%	4.72%	\$59,515	איברהים יוסף ריאן	11,903	11,903	40	8891	12													
			0.85%	\$ 30,395	1.00		452	97																						
			0.87%	\$ 30,888	1.00		430	98																						
			0.85%	\$ 30,331	1.00		434	99																						
			0.70%	\$ 24,760	0.80		434	100																						
			57,667 ₪	\$ 4,806	4.85%		0.95%	\$ 33,849										1.00	עבדאל קרים יוסף ריאן	497	113	4.72%	4.72%	\$59,515	עבדאל קרים יוסף ריאן					
							0.78%	\$ 27,883										1.00		414	95									
							0.80%	\$ 28,442										1.00		426	96									
							0.85%	\$ 30,395										1.00		452	97									
							0.87%	\$ 30,888										1.00		430	98									
0.85%	\$ 30,331	1.00				434	99																							
0.70%	\$ 24,760	0.80				434	100																							



טבלת איזון לתכנית ק/1009  
טבלת איזון מתחם III

שערוך ליהודים	תשלומי איזון*	שוי יחסי לקבוצה	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	מצב מבנה			מצב בנייה			
							שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק
שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	שוי חלק	
13,803 ₪	1,150 \$	0.63%	22,308 \$	0.71%	לא הוסדר	451	22	0.59%	500	501/1	1,742	50	8891
7,660 ₪-	638 \$-	1.49%	35,458 \$	1.00%	לא הוסדר	504	25	1.50%	1,264	לא הוסדר	1,264	51	8891
11,711 ₪-	976 \$-	2.05%	36,177 \$	1.00%	לא הוסדר	451	17	2.08%	1,751	לא הוסדר	1,751	52	8891
60,742 ₪-	5,062 \$-	1.19%	33,916 \$	0.95%	יעקוב ריאן	544	89	1.33%	1,117	יעקוב ריאן	8,742	58	8891
		0.23%	8,289 \$	0.25%		546	90		190	מתענה מקומית כפר ברא	190	63	8891
					דרך	7,285	504						
					דרך משולבת	384	505						
					דרך משולבת	391	506						
					דרך משולבת	394	507						
					דרך משולבת	435	508						
					דרך משולבת	436	509						
					דרך משולבת	492	511						
					דרך משולבת	655	512						
					דרך משולבת	712	513						
					דרך משולבת	309	514						
					דרך משולבת	270	515						
					דרך משולבת	317	516						
					שצ"פ	329	517						
					שצ"פ	155	518						
					שצ"פ	384	522						
					דרך משולבת	886	523						
					שצ"פ	4,812	524						
					שצ"פ	5,080	526						
					שצ"פ	1,113	529						
					שצ"פ	408	532						
					שצ"פ	32	533						
					שצ"פ	1	534						
					שצ"פ	1,902	535						
					שצ"פ	1,564	536						
					דרך	2,568	537						
					דרך	783	538						
					שצ"פ	1,146	540						
						84,278	סה"כ	100%	100%		84,282	סה"כ	
						\$ 0	100.0%	100.0%			\$ 3,558,388		

סוף מתחם III

*אנה מור*

\* שער חליפין של 1 דולר = 4.37 ש"ח

תאריך - 26.10.2014