MOTY ZAID L.T.D מוטי זייד בע"מ
Real Estate Appraisers שמאי מקרקעין ומלכ"גים - שמאות מקרקעין, אלמוני בולכלי יחידות פי, - התחדשות עירונית, - מדד מחירים לצרכן, - כלכלת איזון, אומדן ואחזקה
מוטי זייד בע"מ
תכנית 02/08/2022 427-0929372

# טבלת איחוד וחלוקה,גבעת שמואל- מתחם מערבי

## נתוני המקרקעין

| משפר סידורי | גוש | חלקה | שטח הרשום (מ"ר) | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 6193 | 473 | 32,789 | 31,350 |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | 6191 | 18 | 60,083 | 58,161 |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | 6191 | 2 | 5,078 | 3,002 |
| 12 | 6189 | 705 | 450 | 414 |
| 13 | 6189 | 702 | 22,946 | 21,481 |
| 14 | 6191 | 18 | 60,083 | 58,161 |
| 15 | 6191 | 18 | 60,083 | 58,161 |
| 16 | 6189 | 706 | 9,649 | 2,556 |
| 17 | | | | |
| 18 | | | | |
| 19 | | | | |
| 20 | | | | |
| 21 | | | | |
| 22 | | | | |
| 23 | | | | |
| 24 | | | | |
| 25 | | | | |
| 26 | | | | |
| 27 | | | | |
| 28 | | | | |
| 29 | | | | |
| 30 | | | | |
| 31 | | | | |
| 32 | | | | |
| 33 | | | | |
| 34 | | | | |
| 35 | | | | |
| 36 | | | | |
| 37 | | | | |
| 38 | | | | |
| 39 | | | | |
| סה"כ | | | | 116,964 |

## מצב נכנס

| משפר סידורי | שם הבעלים הרשום | מס' זיהוי של בעל הנכס | שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה | חלק יחסי רשום | | | החלקים בבעלות או בזכויות % | יעוד החלקה | השטח ביעוד (מ"ר) | שווי למ"ר | מקדם צורה/ מתרוקה | מקדם מוטש | שווי מיוחס מכל חלקה לפי חלק יחסי רשום | שווי החלקה בכללותה לאחר מקדמים | שווי כולל לקבוצה | שווי יחסי | שווי יחסי לקבוצה כבל חלקה | סה"כ שווי כולל לקבוצה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | נוריאן פרויז | 32701575 | מוסיף בנספח | 24 | / | 3 | 12.50% | אזור חקלאי | 21,661 | 1,200 ₪ | 1 | 0.96 | 24,953,472 ₪ | 24,953,472 ₪ | 54,656,255 ₪ | 3.299% | 26.394% | 57.811% |
| 2 | נוריאן נאסר | 33968704 | | 12 | / | 1 | 8.33% | דרך מוצעת | 9,689 | | | | | | | 2.199% | | |
| 3 | נוריאן יונס | 701226246 | | 24 | / | 1 | 4.17% | | | | | | | | | 1.100% | | |
| 4 | שאולי ניון | 517707625 | | 40 | / | 15 | 37.50% | | | | | | | | | 9.898% | | |
| 5 | מוסודה ליליאן | 649312111 | | 40 | / | 15 | 37.50% | | | | | | | | | 9.898% | | |
| 6 | נוריאן פרויז | 32701575 | | 12016600 | / | 891617 | 7.42% | אזור חקלאי | 44,361 | 1,200 ₪ | 1 | 0.94 | 29,702,783 ₪ | 50,039,208 ₪ | | 3.927% | 31.417% | |
| 7 | נוריאן נאסר | 33968704 | | 72099600 | / | 3566468 | 4.95% | דרך מוצעת | 13,800 | | | | | | | 2.618% | | |
| 8 | נוריאן יונס | 701226246 | | 72099600 | / | 1783234 | 2.47% | | | | | | | | | 1.309% | | |
| 9 | שאולי ניון | 517707625 | | 60083000 | / | 8024553 | 22.26% | | | | | | | | | 11.782% | | |
| | | | | 30041500 | / | 2674851 | | | | | | | | | | | | |
| 10 | מוסודה ליליאן | 649312111 | | 30041500 | / | 2674851 | 22.26% | | | | | | | | | 11.782% | | |
| | | | | 60083000 | / | 8024553 | | | | | | | | | | | | |
| 11 | מדינת ישראל | | מוסיף בנספח | 1 | / | 1 | 100% | אזור חקלאי | 1,263 | 1,200 ₪ | 1 | 0.60 | 909,360 ₪ | 909,360 ₪ | 34,200,477 ₪ | 0.962% | 0.962% | 36.175% |
| | | | | | | | | שצ"פ | 1,602 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | דרך מוצעת | 137 | | | | | | | | | |
| 12 | מדינת ישראל | | | 1 | / | 1 | 100% | אזור חקלאי | 414 | 1,200 ₪ | 1 | 1 | 496,800 ₪ | 496,800 ₪ | | 0.525% | 0.525% | |
| 13 | רשות הפיתוח | | | 1 | / | 1 | 100% | אזור חקלאי | 13,964 | 1,200 ₪ | 1 | 1 | 16,756,800 ₪ | 16,756,800 ₪ | | 17.724% | 17.724% | |
| | | | | | | | | דרך מוצעת | 7,517 | | | | | | | | | |
| 14 | רשות הפיתוח | | | 11142 | / | 3571 | 32.05% | אזור חקלאי | 44,361 | 1,200 ₪ | 1 | 0.94 | 50,039,208 ₪ | 16,037,517 ₪ | | 16.963% | 16.963% | |
| | | | | | | | | דרך מוצעת | 13,800 | | | | | | | | | |
| 15 | אגד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ | 52-0023599 | מוסיף בנספח | 16736119650 | / | 1437813211 | 8.59% | אזור חקלאי | 44,361 | 1,200 ₪ | 1 | 0.94 | 50,039,208 ₪ | 4,298,908 ₪ | 4,298,908 ₪ | 4.547% | 4.547% | 6.014% |
| | | | | | | | | דרך מוצעת | 13,800 | | | | | | | | | |
| 16 | מסיקה נסים | | | 13024 | / | 195 | 1.497% | אזור חקלאי | 1,284 | 1,200 ₪ | 1 | 0.9 | 1,386,720 ₪ | 1,386,720 ₪ | 1,386,720 ₪ | 0.022% | 1.467% | |
| 17 | אפרתי דוד | | | 13024 | / | 150 | 1.152% | שצ"פ | 1,272 | | | | | | | 0.017% | | |
| 18 | אפרתי יצחק | | | 13024 | / | 150 | 1.152% | | | | | | | | | 0.017% | | |
| 19 | שמחה ברכה (אלמנת עזרא) | | | 13024 | / | 390 | 2.994% | | | | | | | | | 0.044% | | |
| 20 | דבוש שמחה | | | 13024 | / | 243 | 1.866% | | | | | | | | | 0.027% | | |
| 21 | דבוש לאה | | | 13024 | / | 244 | 1.873% | | | | | | | | | 0.027% | | |
| 22 | אדטו אברהם | | | 13024 | / | 1000 | 7.678% | | | | | | | | | 0.113% | | |
| 23 | חלקה 706 בגוש 6189 בע"מ | | | 13024 | / | 1500 | 11.517% | | | | | | | | | 0.169% | | |
| 24 | חלקה 706 בגוש 6189 בע"מ | | | 13024 | / | 500 | 3.839% | | | | | | | | | 0.056% | | |
| 25 | מיים מרדכי | | | 13024 | / | 487 | 3.739% | | | | | | | | | 0.055% | | |
| 26 | דוד ראובן | 5169491 | | 13024 | / | 600 | 4.607% | | | | | | | | | 0.068% | | |
| 27 | אגודת נאות ישראל | | | 13024 | / | 3263 | 25.054% | | | | | | | | | 0.367% | | |
| 28 | נוקן טוני | 04348339 | | 3256 | / | 75 | 2.303% | | | | | | | | | 0.034% | | |
| 29 | עזרא מרים | 04348340 | | 3256 | / | 15 | 0.461% | | | | | | | | | 0.007% | | |
| 30 | הובר רחל | 04348341 | | 3256 | / | 15 | 0.461% | | | | | | | | | 0.007% | | |
| 31 | ונסובסקי קדימה | 04348342 | | 3256 | / | 15 | 0.461% | | | | | | | | | 0.007% | | |
| 32 | נוקן אליהו | 05038621 | | 3256 | / | 15 | 0.461% | | | | | | | | | 0.007% | | |
| 33 | נוקן יצחק | 05524912 | | 3256 | / | 15 | 0.461% | | | | | | | | | 0.007% | | |
| 34 | רגיניגו אמה | 0752711 | | 1628 | / | 75 | 4.607% | | | | | | | | | 0.068% | | |
| 35 | רגיניאנו יוסף | | | 13024 | / | 300 | 2.303% | | | | | | | | | 0.034% | | |
| 36 | צדיקריו חיה | 880292 | | 3256 | / | 125 | 3.839% | | | | | | | | | 0.056% | | |
| 37 | צדיקריו חיה | 880292 | | 3256 | / | 125 | 3.839% | | | | | | | | | 0.056% | | |
| 38 | אדטו לאה | 004516126 | | 1628 | / | 125 | 7.678% | | | | | | | | | 0.113% | | |
| 39 | מכתיוב (כורט) אבא | 004372926 | | 13024 | / | 802 | 6.158% | | | | | | | | | 0.090% | | |
| סה"כ | | | | | | | | | 233,286 | | | | | 94,542,360 ₪ | 94,542,360 ₪ | 100.000% | 100.000% | |

## מצב יוצא

| משפר סידורי | פס' מגרש התמורה | שטח המגרש | שם הבעלים הרשום | חלק יחסי במגרש משוייך לבעל זכויות בכל קבוצת מגרשים (**) | יעוד המגרש המוקצה | שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת: שטח עיקרי | שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת: שירות | מספר יח"ד במגורים | שווי המגרש מתואם | מקדם מוטש | שווי מגרש לאחר מקדמים ומוטש | שווי החלק במגרש | שווי יחסי לקבוצה | תשלומי איזון: בעל הזכויות יקבל / ישלם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 100 | 6,427 | נוריאן פרויז | 12.500% | מגורים | 28,870 | 13,000 | 260 | 235,126,500 ₪ | 0.96 | 243,978,840 ₪ | 359,137,272 ₪ | 57.811% | - |
| | | | | | מסחר | 1,500 | 750 | | 19,018,125 ₪ | | | | | |
| 2 | 200 | 3,806 | נוריאן נאסר | 8.333% | תעסוקה | 27,722 | 8,321 | | 55,444,000 ₪ | 0.96 | 115,158,432 ₪ | | | |
| | | | | | מסחר | 6,165 | 1,849 | | 64,512,700 ₪ | | | | | |
| 3 | | | נוריאן יונס | 4.167% | | | | | | | | | | |
| 4 | | | שאולי ניון | 37.500% | | | | | | | | | | |
| 5 | | | מוסודה ליליאן | 37.500% | | | | | | | | | | |
| | | | | 100.000% | | | | | | | | | | |
| 11 | 103 | 2,319 | מדינת ישראל | 100% | מגורים | 7,350 | 3,300 | 66 | 56,994,000 ₪ | 1 | 71,645,000 ₪ | 224,727,750 ₪ | 36.175% | - |
| | | | | | מסחר | 1,300 | 600 | | 14,651,000 ₪ | | | | | |
| 12 | 201 | 4,841 | מדינת ישראל | | תעסוקה | 35,909 | 10,768 | | 71,818,000 ₪ | 1 | 153,082,750 ₪ | | | |
| | | | | | מסחר | 7,781 | 2,314 | | 81,264,750 ₪ | | | | | |
| 13 | | | רשות הפיתוח | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | רשות הפיתוח | | | | | | | | | | | |
| 15 | 202 | 1,405 | אגד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ | 75.61% | תעסוקה | 10,163 | 3,049 | | 42,946,500 | 0.87 | 37,363,455 | 37,363,455 | 6.014% | - |
| | | | | | מסחר | 2,153 | 657 | | | | | | | |
| 16 | | | מסיקה נסים | 0.365% | | | | | | | | | | |
| 17 | | | אפרתי דוד | 0.281% | | | | | | | | | | |
| 18 | | | אפרתי יצחק | 0.281% | | | | | | | | | | |
| 19 | | | שמחה ברכה (אלמנת עזרא) | 0.730% | | | | | | | | | | |
| 20 | | | דבוש שמחה | 0.455% | | | | | | | | | | |
| 21 | | | דבוש לאה | 0.457% | | | | | | | | | | |
| 22 | | | אדטו אברהם | 1.873% | | | | | | | | | | |
| 23 | | | חלקה 706 בגוש 6189 בע"מ | 2.809% | | | | | | | | | | |
| 24 | | | חלקה 706 בגוש 6189 בע"מ | 0.936% | | | | | | | | | | |
| 25 | | | מיים מרדכי | 0.912% | | | | | | | | | | |
| 26 | | | דוד ראובן | 1.124% | | | | | | | | | | |
| 27 | | | אגודת נאות ישראל | 6.111% | | | | | | | | | | |
| 28 | | | נוקן טוני | 0.562% | | | | | | | | | | |
| 29 | | | עזרא מרים | 0.112% | | | | | | | | | | |
| 30 | | | הובר רחל | 0.112% | | | | | | | | | | |
| 31 | | | ונסובסקי קדימה | 0.112% | | | | | | | | | | |
| 32 | | | נוקן אליהו | 0.112% | | | | | | | | | | |
| 33 | | | נוקן יצחק | 0.112% | | | | | | | | | | |
| 34 | | | רגיניגו אמה | 1.124% | | | | | | | | | | |
| 35 | | | רגיניאנו יוסף | 0.562% | | | | | | | | | | |
| 36 | | | צדיקריו חיה | 0.936% | | | | | | | | | | |
| 37 | | | צדיקריו חיה | 0.936% | | | | | | | | | | |
| 38 | | | אדטו לאה | 1.873% | | | | | | | | | | |
| 39 | | | מכתיוב (כורט) אבא | 1.503% | | | | | | | | | | |
| סה"כ | | 18,798 | | 100.000% | | | | 326.00 | | | 621,228,477 ₪ | 621,228,477 ₪ | 100.000% | 0 ₪ |

## מתחת לקו

שטחים מתחת לקו

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 6,189 | 867 | 3,876 | 691 | עיריית נבעת שמואל | דרך מוצעת |
| 6,191 | 17 | 1,656 | 1,656 | עיריית נבעת שמואל | שצ"פ |

| | | |
|---|---|---|
| 304 | מבנים ומוסדות ציבור | 726 |
| 301 | מבנים ומוסדות ציבור | 1,996 |
| 303 | מבנים ומוסדות ציבור | 1,001 |
| 400 | שצ"פ | 29,091 |
| 404 | שצ"פ | 586 |
| 405 | שצ"פ | 8,601 |
| 500 | דרך מאושרת | 21,530 |
| 501 | דרך מאושרת | 30,828 |
| 600 | מתקנים הנדסיים | 1,999 |
| 403 | ככר עירונית | 4,155 |
| | | 100,513 |

שטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי פרק ג סימן ז לחוק

**סה"כ שטח 119,311**

**סך שטח התכנית 119,311**

(*) הערות

שטחי המגרשים הינם ע"פ מדידה אנליטית. יתכנו סטיות מינוריות בשטחי מדידה אנליטית לפי יעודים, בתחום הסביר

החישוב נערך ברמת בדיוק של 3 ספרות אחרי הנקודה.

דרכים, שצ"פ שנכנסו לתכנית ונרשמו מעל הקו הינם מופיעים בערך "0", והובאו למניין חישוב השטחים בלבד.
המושע בחלקה 18 בגוש 6189 מופלה ככל הניתן בין הקבוצות

(**) **למען הבהירות כל אחד מבעלי הזכויות של קבוצת נוריאן, שאולי ומוסודה יוצא עם חלקות היחסי בכל אחד משני המגרשים: גם מגרש 100 וגם מגרש 200**

**חתימות**

מוטי זייד
שמאי מקרקעין
מס' רישיון 238
מוטי זייד בע"מ
מוטי זייד, M.B.A.
שמאי מקרקעין מוסמך
לוגאה באמיל"ל החתום

מורן זייד זיבר
עו"ד וגו אלון
שמאית מקרקעין
מס' רישיון 1818
עמותת מקרקעין
בלכנית
בכבוד רב