

3706
S.B. TA'ANACH - Real Estate Appraisal

ש.ב. תענך - שמאות מקרקעין

Shlomo Ta'anach - Real Estate Appraiser
Boaz Ta'anach - Real Estate Appraiser



שלמה תענך - שמאי מקרקעין
בעז תענך - שמאי מקרקעין

HAIFA-Got Levin 38, Rammot Sapir (32922)
Tel : 04- 8122375 Fax : 04-8122374
Galilee & Valleys- P.O.B 133, Shimshit (17906)
Cel : 058- 726816 Telefax : 04-6024445

חיפה - גוט לוין 38, רמות ספיר . 32922
טלפון : 04 - 8122375 פקס : 04 - 8122374
גליל והעמקים - ת.ד. 133, שמשית . 17906
נייד : 058 - 726816 טלפקס : 04 - 6024445

דואל : taanach@hotmail.co.il

משרד הפנים
תאריך: 10.3.2006
מחוז הצפון
00611/0501

25.08.2007

מחלקת
נצרת עילית

טבלת איזון

המצורפת לתכנית מפורטת ג' / 15240

(המהווה שינוי לתכנית ג' / 1707 ו- ג' / 12938)

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15240/7
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.08.2007
לאשר את התכנית
הרצל נדזי

סמך 15240/7
Members of the Real Estate Appraisers
Association in Israel

15240/7
הודעה על אישור תכנית מס'
הורחבה ב"לקוח הפרסומים מס'
מיום



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל



תאריך : 10.3.2006
סימוכין : 00611/0501

טבלת איזון המצורפת לתכנית מפורטת ג/_____ (המהווה שינוי לתכנית ג/1707 ו-ג/12938)

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

1. התכנית הנדונה כוללת את חלקה 39 בגוש 17496, טבלת האיזון מתייחסת לחלק החלקה בו קיים שינוי יעוד (יתרת שטח החלקה בה אין שינוי ביעודי הקרקע ובהוראות הבניה אינה נכללת בטבלת האיזון).
2. מטרת התכנית הינה שינוי יעוד משטח חקלאי - לפארק עירוני (שצ"פ); מגורים, חקלאי. התכנית המוצעת כוללת שינוי שטח חקלאי בהיקף 13,530 מ"ר - למגרש לפארק עירוני (שצ"פ), 3 מגרשי בניה חדשים ביעוד למגורים, שטח לדרך, שטח ביעוד חקלאי.
3. הקצאת המגרשים החדשים (מגרשי התמורה) לבעלי הזכויות במקרקעין נערכה לפי עקרונות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
בהתאם לעקרונות אלו כל חלק מחלקה קיבלה הקצאה באופן יחסי לשווי.
כמו כן ההקצאה ניתנה במידת האפשר קרוב למיקום המקורי.
4. טבלת ההקצאות והאיזון נכונה לתאריך הכנתה, בטבלה קיימים תשלומי איזון כתוצאה ממצב קיים בפועל ומהוראות והנחיות רשויות התכנון.
הערה : משפחת מזאריב (יוזמי התכנית) ויתרו על תשלומי האיזון / תביעה לתשלומי איזון המגיעים להם, מיתר בעלי הזכויות במקרקעין (משפחות אבו ראס, ר"פ).

2 / ...



Shlomo Ta'anach - Real Estate Appraiser
Boaz Ta'anach - Real Estate Appraiser



שלמה תענך - שמאי מקרקעין
בעז תענך - שמאי מקרקעין

HAIFA-Got Levin 38 , Rammot Sapir (32922)
Tel : 04- 8122375 Fax : 04-8122374
Galilee & Valleys- P.O.B 133 , Shimshit (17906)
Cel : 058- 726816 Telefax : 04-6024445

חיפה - גוט לוין 38 , רמות ספיר . 32922
טלפון : 04 - 8122375 **פקס** : 04 - 8122374
גליל והעמקים - ת.ד. 133 , שמשית . 17906
נייד : 058 - 726816 **טלפקס** : 04 - 6024445

דואל : taanach@hotmail.co.il

תאריך : 10.3.2006
סימוכין : 00611/0501

- 2 -

5. במסגרת הערכת החלקים במצב הנכנס וכן בהקצאת המגרשים במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה בגין שיתוף במקרקעין (מושע) .
6. במסגרת הערכת מגרשי ההקצאה במצב התכנוני החדש , הובאו בחשבון אפשרויות ניצול שטח הבניה במסגרת שטח המגרש בהתאם להוראות התכנית - כמפורט ברשימת התכליות והשימושים וכן בטבלת זכויות והגבלות הבניה .
7. היטל השבחה יוטל ויגבה בנפרד לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.





HAIFA-Got Levin 38, Ramot Sapir (32922)
Tel : 04- 8122375 Fax : 04-8122374
Galilee & Valleys- P.O.B 133, Shimshit (17906)
Cel : 058- 726816 Telefax : 04-6024445

חיפה - גוט לוין 38, רמות ספיר . 32922
טלפון : 04 - 8122375 פקס : 04 - 8122374
גליל והעמקים - ת.ד. 133, שמשית . 17906
נייד : 058 - 726816 טלפקס : 04 - 6024445

דואר : taanach@hotmail.co.il

תאריך : 10.3.2006
סימוכין : 00611/0501

טבלת שווי מגרשי ההקצאה החדשים

<u>שווי</u> <u>מגרש</u> <u>ההקצאה</u> <u>ב- \$</u>	<u>מקדם</u> <u>שיתוף</u> <u>(מושע)*</u>	<u>שווי למ"ר</u> <u>קרקע ב- \$</u>	<u>שטח המגרש</u> <u>במ"ר</u>	<u>יעוד</u>	<u>מס'</u> <u>מגרש</u>
\$22,500	1	\$45	500 מ"ר	מגורים	39/1
\$142,560	0.9	\$45	3,520 מ"ר	מגורים	39/2
\$125,813	0.95	\$45	2,943 מ"ר	מגורים	39/3
\$21,540		** \$10	2,154 מ"ר	חקלאי	39/4
\$312,413			9,117 מ"ר		סה"כ

* מקדם שיתוף במקרקעין (מושע) בהתחשב במספר הבעלים במגרש ההקצאה וחלקם היחסי במגרש.

** ערך מגולם הכולל הפחתה למושע.

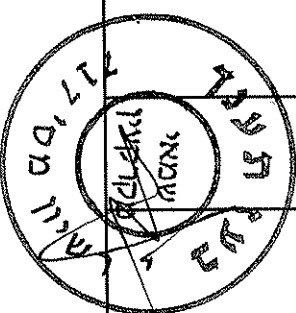


תאריך
סימול

ש.ב.ז. תלנך - שמאות מקרקעין

שלמה תענד - שמאי מקרקעין
בעד תענד - שמאי מקרקעין

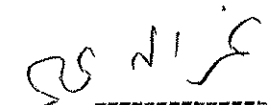
גוט לויץ 38, רמות ספיר, חיפה. (32922)
טלפון : 8122375-04 פקס : 8122374-04

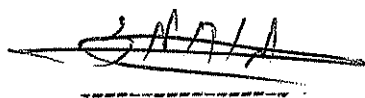
[illegible]

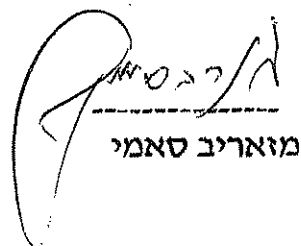
תצהיר

אנו הח"מ מטה מזאריב סאמי ת"ז 021364740 ומזאריב מוחמד ת"ז 052547601 מזאריב גזאלה ת"ז 052382058 לאחר שהוזהרו כי עלינו לומר את האמת אחרת נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזה בכתב כדלקמן :-

1. שמותנו ומספרי ת"ז שלנו הם כנ"ל.
2. נותנים תצהירנו זה לאשר את תוכנו ולהעברתו לוועדה המחוזית לתכנון ובניה.
3. הננו הבעלים הרשומים של הקרקע הידועה בגוש 17496 חלקה 39 אדמות כפר מזאריב.
4. הננו להצהיר בזה כי הוגשה מטעמנו ובמיוחד מטעם מר מזאריב סאמי תוכנית בניה מס 15240/ג לוועדה המחוזית לתכנון ובניה.
5. כתוצאה מהתוכנית הנ"ל מזכותנו לקבל תשלומי איזון ממשפחת אבו ראס ומרשות הפיתוח.
6. הנני להצהיר בזה כי לא תהייה לנו בעתיד כל תביעה ו/או דרישה מאת משפחת אבו ראס ו/או מאת רשות הפיתוח עבור תשלומי איזון הנ"ל.
7. הנני מוותרים בזה באופן מלא ומוחלט ומתחייבים לא לתבוע את משפחת אבו ראס ורשות הפיתוח עבור תשלומי איזון בכלל בעתיד.
8. השמות להלן שמותנו החתימות להלן חתימתנו ותוכן תצהירנו זה אמת ונכון.

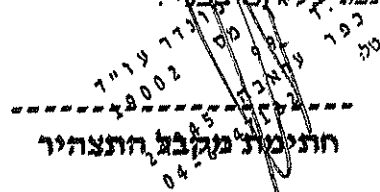

מזאריב גזאלה


מזאריב מוחמד


מזאריב סאמי

אישור

אני החתום מטה דראושה מונדר עו"ד, מאשר בזה כי ביום 13/03/06 הופיע בפני מזאריב סאמי ת"ז 021364740 ומזאריב מוחמד ת"ז 052547601 המוכרים לי אישית / שזיהה ע"פ ת"ז ולאחר שהוזהרו כי עליהם לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישרו נכונות הצהרתם דלעיל וחתימתם עליהם ככפול.


חתימת מנהל התכנון

תאריך 01/02/2006
ג' בשבט תשס"ו
דף 1 שעה 10:51
נסח מס. 60

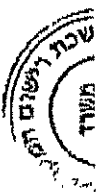
לשכת רישום מקרקעין נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 17496 חלקה : 39
=====

סוג מקרקעין מירי	שטח החלקה במ"ר 34,691.00	רשות מקומית	מחוז הצפון
ב ע ל ו י ו ת =====			
החלק בנכס 18/320	הבעלים רשות הפתוח	מהות הפעולה מכר 09/03/1976	שטר 000960
3/50	מוחמד יוסף אבו-ראס ת.ז. 2129368	14/06/1982 ירושה	003952 0001
		הערות: נרשם בתאריך 21.6.82	
3/50	ראדייה יוסף אבו-ראס ת.ז. 2080587		
		הערות: נרשם בתאריך 21.6.82	
5/50	יסאלח סעאידה ת.ז. 2082752	14/06/1982 מכר	003952 0002
		הערות: נרשם בתאריך 21.6.82	
3/50	סאלח סעאידה ת.ז. 2082752	14/06/1982 מכר	003952 0003
		הערות: נרשם בתאריך 21.6.82	
83/960	סאמי אחמד מוחמד מזאריב ת.ז. 2136474	08/09/1990 מכר	007134 0001
332/2880	סאמי מזאריב ת.ז. 21364740	30/06/1994 מכר	006588 0002
1/150	מאזן אבו ראס ת.ז. 2045985	22/05/1995 ירושה	006099 0002
1/150	תייסיר ואכד ת.ז. 2045986		
1/150	מאמון אבו ראס ת.ז. 5027715		
1/150	מאזן אבו ראס ת.ז. 2045985	22/05/1995 ירושה	006099 0003
1/150	תייסיר ואכד ת.ז. 2045986		
1/150	מאמון אבו ראס ת.ז. 5027715		
197/1152	מזאריב מוחמד ת.ז. 052547601	10/08/1998 מכר	010143 0001

המשך בדף 2 ---



לשכת רישום מקרקעין נצרת
העתק רישום מפנקס חזכויות

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

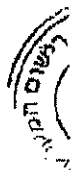
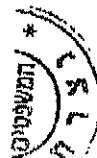
תאריך 01/02/2006
ג' בשבט תשס"ו
דף 2 שעה 10:51
נסח מס. 60

גוש : 17496 חלקה : 39

בעלות

שטר המשך לשטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
004502 0001	15/03/2004	מכר	מזאריב גזאלה ת.ז. 052382058	197/1152
004502 0003	15/03/2004	ירושה על-פי הסכם	איברהים אבו ראס ת.ז. 033380932	2/600
004502 0004	15/03/2004	ירושה	ג'מאלאת מוחמד ג'מיל אבוראס ת.ז. 011986049	2/4800
004932 0004	21/03/2005	צוואה	וטן וואל אבו ראס ת.ז. 300863214	14/4800
004932 0005	21/03/2005	מכר ללא תמורה	מאמון אבו ראס ת.ז. 5027715	4/600
001600 0008	23/01/2006	מכר ללא תמורה	מאזן אבו ראס ת.ז. 2045985	4/600
			תיסיר ואכד ת.ז. 2045986	4/600
			איברהים אוסאמה אבו ראס ת.ז. 033380932	1/150
			ג'מאלאת מוחמד ג'מיל אבוראס ת.ז. 011986049	1/1200
			וטן וואל אבו ראס ת.ז. 300863214	7/1200
			מרואן מוחמד אבו ראס ת.ז. 020206827	1/100
			השאם מוחמד אבו ראס ת.ז. 050175454	1/100
			מרואן מוחמד אבו ראס ת.ז. 020206827	1/200
			השאם מוחמד אבו ראס ת.ז. 050175454	1/200
			אמירה אבו ראס ת.ז. 053744512	1/100

--- המשך בדף 3 ---



תאריך 01/02/2006
ג' בשבט תשס"ו
דף 3 שעה 10:51
נסח מס. 60

לשכת רישום מקרקעין נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

נוש : 17496 חלקה : 39
=====

ה ע ר ו ת

החלק בנסח

מוסבי ההערה

שטר 010780
תאריך 14/07/2002
מחות הפעולה צו הריסה
0001

הערות: מבימ"ש חשלום בית-שאן
תיק תפ 000922/01 מיום-12.2.02

על הבעלות של :
סאמי אחמד מוחמד מזאריב
סאמי מזאריב

--- ס ו פ נ ת ו נ י מ ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד

ש ו ל מ ה א ג ר ה

בסך 59.00 ש"ח

