

Birenbaum Jacob - Land Appraiser
Jossef Yeheskel - Land Appraiser & Eng.
Ram Livne - Land Appraiser
Nati Noiman - Land Appraiser

יעקב בירנבאום - שמאי מקרקעין
יחזקאל יוסף - שמאי מקרקעין ומהנדס
רם ליבנה - שמאי מקרקעין
נתי נוימן - שמאי מקרקעין

תאריך: 4/7/2000
תיק מס': 5604/00

הערכת נכסי דלא ניידים
(לפי הזמנת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "השומרון")

1. **נשוא השומה**
נשוא השומה הינה חלקה 10 בגוש 11288 בהתאם לתוכנית שינוי מיתאר מקומית מספר ש/במ/558.
2. **מטרת השומה**
מטרת שומה זו הינה עריכת טבלאות הקצאה לחלקות הנכללות בשטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
3. **רישום הבעלות**
רישום הבעלות הינו עפ"י הרישום בפנקסי המקרקעין כחוק כמוצג בטבלת האיזון.
4. **התכנון**
הטבלה נערכה בהתאם לתוכנית ש/במ/558.
5. **עקרונות ושיקולים בעריכת טבלת ההקצאות והאיזון**

- 5.1 בשומתי זו הבאתי לידי ביטוי את ההוראות לענין זה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 כדלקמן:
 - (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
 - (2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים.

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser	בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.	יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומתנדס
Ram Livne - Land Appraiser	רם ליבנה - שמאי מקרקעין
Nati Noiman - Land Appraiser	נתי נוימן - שמאי מקרקעין

- 5.2 בטבלת האיזון שערכתי אין תשלומי איזון.
- 5.3 הבאתי בחשבון את השטח היחסי הכלול בתחום התוכנית לכל אחד מהבעלים.
- 5.4 הבאתי בחשבון יעוד כל חלק מהחלקה המקורית, לרבות הפרשת חלקים לצרכי ציבור ושיחזורם.
- 5.5 הבאתי בחשבון את יעוד המגרשים המוקצים במצב חדש, מיקומם וזכויות הבניה המוקנות לכל מגרש.
- 5.6 הבאתי בחשבון הן במצב קודם והן במצב חדש את שווי החלקה עפ"י יעודה, שטחה וזכויות הבניה עליה ובהתאם לפסק-דין בית משפט עליון (הילכת אירנל).
- 5.7 הבאתי בחשבון מחירי מקרקעין בפרדיס בכלל ובסביבה הקרובה בפרט.
- 5.8 בהתאם לסעיף 7 ב' לפרוטוקול ישיבה אשר התקיימה במשרדי ממ"י בחיפה מיום 22.5.2000 הוחלט על דעת ממ"י כדלקמן:

א. לאור הנחיית ממ"י למתכנן התב"ע (ש/במ/558) בשנת 1993, בנוגע לשצ"פ בתחום החלקה, ניתנת הסכמת ממ"י להפקיע מחלקיה בחלקה בשיעור של 70% מסך ההפקעות עפ"י התוכנית בעוד שמחלקי הבעלים הפרטיים יופקעו 30% מסך ההפקעות עפ"י התוכנית.

התוכנית תוצג לאריאל שורצמן מיד לאחר השלמתה.

ב. תוכן טבלת הקצאות.

6. מצ"ב טבלת הקצאות נסמנו נספח א'.
7. מצ"ב נספח הנחיות למתכנן נסמנו נספח ב'.
8. מצ"ב העתק פרוטוקול הישיבה במשרדי ממ"י בחיפה מיום 22.5.2000, נסמנו נספח ג'.
- הדו"ח הוכן על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).



ולראיה באתי על החתום

בירנבאום יעקב
שמאי מקרקעין

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל: 6919972 פקס: 6917670
111 Arlozorov St., Tel-Aviv 62098 Tel: 6919972 Fax: 6917670

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser
 Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.
 Ram Livne - Land Appraiser
 Nati Noiman - Land Appraiser

בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
 יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס
 רם ליבנה - שמאי מקרקעין
 נתי נוימן - שמאי מקרקעין

4/7/2000

טבלת הקצאות (נספח א')

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - חלקה 10 בגוש 11288

שטח ההקצאה (מ"ר)	חלקים מוקצים	שטח המגרשים (מ"ר)	מספר מגרש	שטח רשום	חלקים בחלקה	ת.ז.	שם הבעלים	
620	100%	600	2	6,648	8/18		רשות הפיתוח	1.
620	100%	640	3	519	5/144		רשות הפיתוח	2.
620	100%	620	4					
1,860				7,167				
							סה"כ	
979	33.3%	2,941	1	1,383	333/3600	5024324	אסעד מחמוד פחמאוי	3.
859	29.2%	2,941	1	1,213	292/3600	5384860	פחמאוי ח'אלד	4.
612	20.8%	2,941	1	864	208/3600	5370383	פחמאוי מוחמד מחמוד	5.
491	16.7%	2,941	1	694	167/3600		מחמוד אסעד עבדול פתאח פאחמאוי	6.
2,941				4,154	1000/3600			
							סה"כ	
742	100%	742	7	1,038	10/144		חלימה עבדאללה יונס	7.
366	40%	915	5	519	5/144		עבד אל כרים חסן עבדאללה	8.
366	40%	915	5	519	5/144		משכס חסן עבדאללה	9.
366	40%	915	6	519	5/144		עבדאללה חסן עבדאללה	10.
366	40%	915	6	519	5/144		בהיח חסן עבדאללה	11.
183+183	20% + 20%	915 + 915	5+6	519	5/144		רסמה חסן עבדאללה	12.
2,572				3,633				
							סה"כ	
7,373				14,954			סה"כ	

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש המועצה המקומית "פרדיס" כחוק.

הערה: אין תשלומי איזון.

הערה: סדר המגרשים הינו עולה מצפון לדרום.

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל: 6919972 פקס: 6917670
 111 Arlozorov St., Tel-Aviv 62098 Tel: 6919972 Fax: 6917670

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser
Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.
Ram Livne - Land Appraiser
Nati Noiman - Land Appraiser

בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס
רם ליבנה - שמאי מקרקעין
נתי נוימן - שמאי מקרקעין

4/7/2000

נספח ב' - הנחיות למתכנן

יש לבצע את חלוקת המגרשים כדלקמן:

- א. סדר המגרשים הינו עולה מצפון לדרום, דהיינו, מגרש 1 הינו הצפוני ביותר ומגרש 6 הינו הדרומי ביותר.
- ב. בתשריט עבודה מספר 10-2211 מיום 25.5.99 מופיע בין היתר מגרש 341 (שביל).
- לצורך הכנת התשריט החדש יש להסיט את מיקומו של השביל הזה באופן שהוא יפריד בין מגרש 5 למגרש 6.
- ג. שטחי המגרשים הינם כדלקמן (מגרשים המגורים)

מספר מגרש	שטח
1	2,941 מ"ר
2	620 מ"ר
3	620 מ"ר
4	620 מ"ר
5	915 מ"ר
6	915 מ"ר
7	742 מ"ר
סה"כ	7,373 מ"ר

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל: 6919972 פקס: 6917670
111 Arlozorov St., Tel-Aviv 62098 Tel: 6919972 Fax: 6917670

ועדה מקומית - "השומרון"
אישור תכנית מס' ש-ל-ק-891
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 515 מיום 04.06.00
מהנדס הועדה _____
יו"ר הועדה _____

ועדה מקומית שומרון
הפקדת תכנית מס' ש-ל-ק-891
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 498 מיום 06.11.00
יו"ר הועדה _____

הודעה על אישור תכנית מס' ש-ל-ק-891
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5052
מיום 04-09-00 עמוד 1377

הודעה על הפקדת תכנית מס' ש-ל-ק-891
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4976
מיום 25.03.01 עמוד 2165