

SEGAL GIL

ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

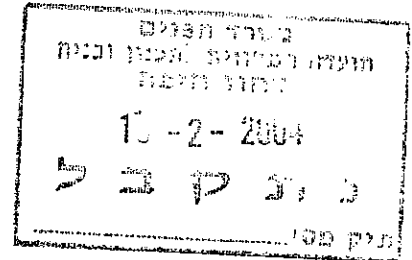
סגל גיל

כלכלן ושומאי מקרקעין

FAX - 09-7659395 - פקס TEL - 09 - 7661929 - טל'
 רח' חניטה 15, כפר - סבא 44405 Kfar - Saba, ST., HANITA 15

תאריך: 14/7/2000

ד"ח מס': 1915/00

**הערכת נכסי דלא נייד**

(ע"פ הזמנת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "השומרון")

1. נשוא השומה

נשוא שומה זו הינה חלקה 9 בגוש 11288 בהתאם לתוכנית שינוי מיתאר מקומית מספר
 ש/במ/558.

2. מטרת השומה

מטרת שומה זו הינה עריכת טבלת הקצאה ואיזון לחלקה הנכללת בשטח לאיחוד וחלוקה ללא
 הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

3. רישום הבעלות

רישום הבעלות היינו ע"פ הרישום בפנקסי המקרקעין כחוק כמוצג בטבלת האיזון.

4. התכנון

הטבלה נערכה בהתאם לתוכנית ש/במ/558.

5. עקרונות ושיקולים בערכת טבלת ההקצאות והאיזון

- 5.1 הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקה נעשית לפי העקרונות והשיקולים הבאים:
- הקצאת מגרשים קרובים ככל שניתן למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
 - שוויו של המגרש המוקצה ביחס לשווים של סך המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה היינו, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים.
 - המנועות ככל האפשר מתשלומי איזון.
 - יצירת הפקעה אחידה ככל שניתן בכפוף להתאמות המתבקשות.
- 5.2 ע"פ פסק"ד "עין שרה" (אירני) נקבע בבית משפט העליון כי חישוב השווי היחסי במקרה של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, יעשה בהתאם לשווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים ובהתאמה לכך ייקבעו גם תשלומי האיזון.
- 5.3 באומדן השווי היחסי בכל אחד מהמצבים התכנוניים נלקחו בחשבון, בין היתר, הגורמים הבאים:
- שטח המגרשים.
 - צורת המגרשים.
 - מיקום המגרשים.
 - יעוד המגרשים וזכויות הבניה המוקנות לכל מגרש.
- 5.4 בטבלת האיזון שערכתי ישנם תשלומי איזון.
- 5.5 הבאתי בחשבון מחירי מקרקעין בפרדיס בפרט ובסביבה הקרובה בכלל.

הדו"ח הוכן ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל וע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).



טבלת איזון והקצאות לתוכנית בניין עיר ש/במ/558 - חלקה 9 בגוש 11286

מקבל השלומי		איזון ב-\$		משלם השלומי	איזון ב-%	שווי יחסי	שטח סה"כ שטח המגרש שמקבל בבעלות	סח"כ שטח המגרש שמקבל	מספר המגרש המוקבל	שטח התקצואה המוקצ' במ"ר	שטח יחסי	שטח ברטו במ"ר	אחוזים בחלקה	חלק השטח בחלקה	שם הבעלים
	---	6,101.00	---	35.11%	507.00	507.00	בשלמות	9-11	1,905.314	33.3339%	2,198	33.3339%	2/6	2/6	אחמד מוחמד מרעין
10,859	---	---	---	13.523%	773.00	773.00	בשלמות	9-7	952.628	16.666%	1,099	16.666%	1/6	1/6	קרן קיימת לישראל
---	---	---	---	16.472%	953.00	953.00	בשלמות	9-6	952.628	16.666%	1,099	16.666%	1/6	1/6	אחמד חוסין זייד
---	---	---	---	4.749%	271.50	271.50	1/2	9-5	272.138	4.761%	314	4.761%	2/42	2/42	שניידה חסן אחמד מרעין
---	---	---	---	4.749%	271.50	271.50	1/2	9-5	272.138	4.761%	314	4.761%	2/42	2/42	מרעין הל"ר
---	412.00	---	---	4.881%	235.00	235.00	1/4	9-3	272.138	4.761%	314	4.761%	2/42	2/42	מרעין בדיע מוסא
---	---	412.00	---	4.881%	44.00	44.00	5/57	9-4	272.138	4.761%	314	4.761%	2/42	2/42	מרעין מוחמד מוסא
---	---	412.00	---	4.881%	235.00	235.00	1/4	9-3	272.138	4.761%	314	4.761%	2/42	2/42	מרעין סלים מוסא
---	---	412.00	---	4.881%	44.00	44.00	5/57	9-4	272.138	4.761%	314	4.761%	2/42	2/42	מרעין בהג'את מוסא
---	3,110.00	---	---	5.668%	324.00	324.00	37/57	9-4	272.138	4.761%	314	4.761%	2/42	2/42	מרעין בדיעה
10,859.00	10,859.00	---	---	100%	5,716.00	5,716.00	---	---	5,716.00	100.00%	6,594	100.00%	---	---	סה"כ
					487.00	487.00	בשלמות	9-8							זכות מענד משותפת
					391.00	391.00	בשלמות	205,204,109							מבעה מקומית פדרס

גיל גול
לבןל ושמי מקרקעין

מקרקעין
שטח 10,859 מ"ר
מ"ר 5,716

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' ל-מ-890
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 55 מיום 13-08-01
 מהנדס הועדה מ. כהן
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית שומרון
 הפקדת תכנית מס' ל-מ-890
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 56 מיום 16-08-01
מ. כהן

הועדה על אישור תכנית מס' ל-מ-890
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5039
 מיום 13-12-01 עמוד 737

הועדה על הפקדת תכנית מס' ל-מ-890
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4944
 מיום 23-05-01 עמוד 8786