

GIL SEGAL Ltd.

Economy & Real Estate Appraisal

גיל סגל בע"מ

כלכלה ושמואות מקרקעין

FAX - 09 - 7659395 - פקס TEL - 09 - 7661929 - מל'

7 HANITA ST., KFAR - SABA 44405 סבא - כפר 7, חניטה

*Handwritten mark*

משרד המקומית-שומרון  
9 - 567  
נתקבל

משרד הפנים  
תוצאת הבחירה לתכנון ובניה  
מזהו היפה  
19-1-2004  
נתקבל  
תיק מס'

תאריך: 25.05.2003

ד"ח מס': 3110-01/02

טבלת איזון והקצאה לתוכנית

ש/מק/1067

ג'סר אל זרקא

**GIL SEGAL Ltd.**

Economy & Real Estate Appraisal

**גיל סגל בע"מ**

כלכלה ושמואות מקרקעין

מל' - 09 - 7661929 - TEL - פקס - 09 - 7659395 - FAX

רח' חניטה 7, כפר - סבא 44405 - Kfar - Saba, HANITA ST., 7

תאריך: 25.05.2003

דו"ח מס': 3110-01/02

## הערכת נכסי דלא ניידים

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

### 1. נשוא השומה

נשוא שומה זו היננם מגרשים מס' 2026, 2027, 2031, 2032, 2033, 7012 ו- 9201 בת.ב.ע ש/519 הנמצאים בדרום ג'סר אל זרקא (להלן - "המגרשים").

### 2. מטרת השומה

מטרת שומה זו הינה עריכת טבלאות הקצאה ואיזון למגרשים הנכללים בשטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בתוכנית ש/מק/1067 כל זאת בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

### 3. רישום הבעלות

רישום הבעלות היינו ע"פ הרישום בטבלת ההקצאות של ת.ב.ע ש/519.

### 4. התכנון

הטבלה נערכה בהתאם לת.ב.ע ש/519 (כמצב קיים) ובהתאם לתוכנית מס' ש/מק/1067 המוצעת בתכנונם של אפ. לתכנון והנדסה.

5. גורמים 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:

(א) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(ב) 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.

(ג) יצירת הפקעה אחידה ככל שניתן בכפוף להתאמות המתבקשות.

5.2 בטבלת האיזון שערכתי ישנם תשלומי איזון.

5.3 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 יקבעו גם תשלומי האיזון.

5.4 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.

5.5 הובאו בחשבון החלטות מליאת הועדה בישיבתה מס' 547 מיום 17.02.03.

5.6 מחירי מקרקעין בג'סר אל זרקא.

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

ולראיה באתי על החתום

כלכלה ושמאי מקרקעין  
ניל סגל

**GIL SEGAL Ltd.**

Economy & Real Estate Appraisal

טל' - 09-7661929 - פקס - 09-7659395  
 רח' הניחה 7, נמ"ר - סבא 44405 - Kfar - Saba Hanita 7

**גיל סגל בע"מ**  
 כלכלה ושמואות מקרקעין

**נספח לדו"ח 3110-01/02 - טבלת איזון והקצאה לתוכנית מט' ש/מק/1067**

תשלומי איזון ב-\$		שטח מוצע במ"ר	שם מקבל ההקצאה	מג"ש תמורה	שטח התקצאה המוגיע במ"ר	שטח יחסי ב-%	חלק בבעלות ב-% (ע"פ טבלת האיזון ל-5/9)	שטח המגיש במ"ר	מס' בתוכנית 519/ש	שם הבעלים (ע"פ טבלת האיזון לתוכנית ש/95)	מס' סידורי
מקבל	משלם										
---	---	20.76%	דיב גרוב מרחין דיב גרוב מוחמד דיב גרוב גאמל דיב גרוב חדרה דיב גרוב אמין	2026A	497	20.76%	19% 19% 21.50% 21.50%	497	2026	דיב גרוב מרחין דיב גרוב מוחמד דיב גרוב גאמל דיב גרוב חדרה דיב גרוב אמין	.1
\$7,900	---	13.12%	שעב מוחמד-100%	2027A	471	19.68%	33.30% 33.30% 33.30%	471	2027	שעב מוחמד עמאש סביחה מוסטר אחי חסאן	.2
---	---	18.26%	קאסם עבד שחודה	2031A	437	18.26%	100.00%	437	2031	קאסם עבד שחודה	.3
---	---	21.60%	נקי שמעון דוגנמן ניסן	2032A	517	21.60%	50.00% 50.00%	517	2032	נקי שמעון דוגנמן ניסן	.4
---	\$3,950	26.24%	עמאש סביחה-50% מוסטר אחי חסאן-50%	2033A	471	19.68%	33.30% 33.30% 33.30%	471	2033	שעב מוחמד עמאש סביחה מוסטר אחי חסאן	.5
\$7,900	\$7,900	100%	---	---	2,393	100%	---	2,393	---	---	סה"כ המגורשים הכלולים בחלוקה

מצב מוצע (ש/מק/1067)

מצב קיים (ש/95)



**GIL SEGAL Ltd.**

Economy & Real Estate Appraisal

טל' - 09-7661929 - פקס - 09-7659395 - FAX

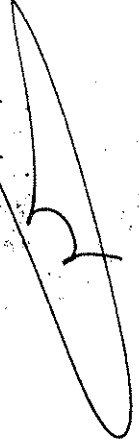
רח' הויחה 7, נפך - סבא 44405 - Kfar - Saba ST., HANITA 7

**גיל סגל בע"מ**  
כלכלה ושמאות מקרקעין

**מצב מוצע (ש/מק/1067)**

**מצב קיים (ש/519)**

תשלומי איוון ב-\$		שווי יחסי ב-%	שטח מוצע במ"ר	מגושת תמורה	שטח התקצאה המגיע במ"ר	שווי יחסי ב-%	החלק בבעלות ב-% (ע"פ טבלת האיזון לתוכנית 519/ש)	שטח המגושת במ"ר	מס' מגושת בתוכנית 519/ש	שם הבעלים (ע"פ טבלת האיזון לתוכנית 519/ש)	מס' סידורי
---	---	---	854	9201A	---	---	---	854	9201	מועצה מקומית ג'סר אל זקא	.6
---	---	---	343	7012A	---	---	---	343	7012	מועצה מקומית ג'סר אל זקא	.7

  
גיל סגל  
כלכלה ושמאות מקרקעין

ועדה מסומנת - "השומרון"  
 אישור תכנית מס' ל-1067  
 הועדה המסומנת החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבת מס' 547 מיום 17-08-03  
 תובא לפרסום  
 מרסל זנד

ועדה מסומנת 101111  
 אישור תכנית מס' ל-1067  
 הועדה המסומנת החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבת מס' 519 מיום 19-11-01  
 תובא לפרסום

ועדה מסומנת - "השומרון"  
 אישור תכנית מס' ל-1067  
 הועדה המסומנת החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבת מס' 5850 מיום 10-11-03  
 תובא לפרסום  
 מרסל זנד

הודעה על הקדח תכנית מס' ל-1067  
 פרסמה בילקוט המוסמנת מס' 5115  
 מיום 01-10-02 עמ' 75