

GIL SEGAL Ltd.

Economy & Real Estate Appraisal

גיל סגל בע"מ

כלכלה ושמאות מקרקעין

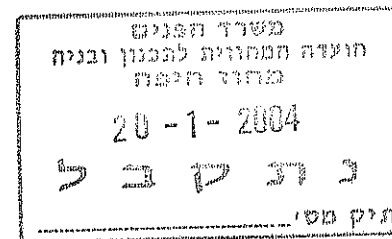
מל' - 09 - 7661929 TEL - פקס - 09 - 7659395 FAX

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

1 מס' 1

תאריך: 25.05.2003

דו"ח מס': 3296-01/02



טבלת איזון והקצאה לתוכנית

ש/מק/1063

ג'סר אל זרקא

תאריך: 25.05.2003

דו"ח מס': 3296-01/02

הערכת נכסי דלא נידי

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

1. נושא השומה

נושא שומה זו היינם מגרשים מס' 2055, 2067, 2054, 2053, 9401 ו- 9402 אשר בתחום ת.ב.ע ש/519, 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/1063 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/1063 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 שעריתי יש 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' 550 מיום 24.03.03 ובישיבתה מס' 552 מיום 5.5.03.

5.6 מחירי מקרקעין בג'סר אל זרקא.

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

גיל סגל
כלכלה ושמואות מקרקעין
רחוב חמיתה 7 כפר-סבא
לכלכלה ושמואות מקרקעין
860

GIL SEGAL Ltd.

Economy & Real Estate Appraisal

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

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

גיל סגל בע"מ
כלכלה ושומאות מקרקעין

נספח לד"ח 3296-01/02 - טבלת איזון והקצאה לתוכנית מס' ש/מק/1063

מצב מוצע (ש/מק/1063)			מצב קיים (ש/ש/519)						
תשלומי איזון ב-\$	שורי יחסי ב-%	שטח מוצע במ"ר	מגרש תמורה	שורי יחסי ב-%	החלק בבניית ב-% (ע"פ טבלת האיזון לתוכנית 519/ש)	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש בתוכנית 519/ש	שם הבעלים (ע"פ טבלת האיזון לתוכנית 519/ש)	מס' סידורי
2,570	---	27.00	1,005	28.00	100	936	2055 (מגורים ב')	עמאש אברהם מוחמד	1.
---	15,420	31.00	936	25.00	100	1,005	2067 (מגורים ב')	חב' נכסי מקור חסד	2.
17,990	---	20.00	911	27.00	100	911	2054 (מגורים ב')	קק"ל	3.
---	5,140	22.00	1,038	20.00	100	1,038	2053 (שטח למסד)	מדינת ישראל	4.
20,560	100.00	---	---	100.00	---	---	---	---	5.
---	---	---	1,411	---	---	---	---	מועצה מקומית ג'סר אל זקא	6.
---	---	---	312	---	---	---	---	מועצה מקומית ג'סר אל זקא	6.

כלכלה ושומאות מקרקעין
רחוב חניטה 7 כפר סבא
גיל סגל
כלכלן ושומאי מקרקעין

ועדה מקומית "השומרון"
 אישור תכנית מס' ש-1063
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 547 ביום 17-08-03
 יו"ר הועדה המקומית

הודעה על הפקדת תכנית מס' ש-1063
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום 01-10-02 עמוד 75

ועדה מקומית שומרון
 הפקדת תכנית מס' ש-1063
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 531 מיום 21-05-02
 יו"ר הועדה המקומית

הודעה על הפקדת תכנית מס' ש-1063
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5115
 מיום 01-10-02 עמוד 75