

GIL SEGAL Ltd.

Economy & Real Estate Appraisal

גיל סגל בע"מ  
כלכלה ושמואות מקרקעין

טל' - 09 - 7661929 - פקס - 09 - 7659395  
רח' חניטה 7, כפר - סבא 44405 HANITA ST., KFAR - SABA

חוקרת המקומית-שומרון  
01-07-2004  
נתקבל

"ספק 1"

תאריך: 15.7.2003

דו"ח מס': 3297-04/02

משרד הפנים  
חוקרת מקומית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
14-1-2004  
נתקבל  
תיק מס'

משרד הפנים  
חוקרת מקומית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
22-2-2004  
נתקבל  
תיק מס'

משרד הפנים  
חוקרת מקומית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
11-11-2004  
נתקבל  
תיק מס'

טבלת איזון והקצאה  
לתוכנית ש/מק/1061  
ג'סר אל זרקא

תאריך: 15.7.03

ד"ח מס': 3297-04/02

## הערכת נכסי דלא נידי

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

### 1. נשוא השומה

נשוא שומה זו הינם מגרשים מס' 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2058, 2125, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064 ו- 2048 אשר בתחום ת.ב.ע ש/519 (למעט מגרש 2125), 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/1061 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/1061 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 יש תשלומי איזון.

5.3 ע"פ פסק"ד "עין שרה" (אירני) נקבע בבית משפט העליון כי הישוב 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.

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



כלכלן ושמואי מקרקעין

**GIL SEGAL Ltd.**  
Economy & Real Estate Appraisal

פני' - 09 - 7661929 - טל  
פקס - 09-7659395 - FAX  
רח' הויחה 7, נפר - סני 44405 SABA - Kfar - ST. HANITA 7

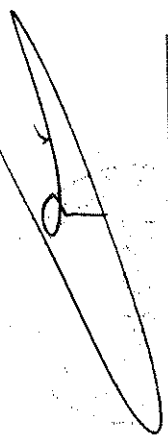
**גיל סגל בע"מ**  
כלכלה ושומאות מקרקעין

**נספח גולד"ח 1061/ש'מק/1061 - טבלת איזון והקצאה לתוכנית מס' ש'מק/1061**

מצב מוצע (ש'מק/1061)				מצב קיים (ש'519)				שם הבעלים	מס' סידורי
תשלומי איזון ב-\$	שווי יחסי ב-%	שטח מוצע במ"ר	מגורש תמורה	שווי יחסי ב-%	החלק בבעלות ב-% (ע"פ טבלת האיזון לתוכנית 519/ש)	שטח המגורש במ"ר	מס' מגורש בתוכנית 519/ש	(ע"פ טבלת האיזון לתוכנית ש'519)	
6,740	8.456	1,653	2040A	8.948	50.16 7.48	1,786	2040	ג'רבאן נעים ד"ב שהאב פדה מ. אברהם ג'ורבאן חממה	1
---	4.767	932	2041A	4.669	12.50 23.60 43.10 23.60	932	2041	ג'ורבאן סנרה חבש ג'ורבאן מוחמד עיסה ג'ורבאן מוחמד עיסה ג'ורבאן איסמעיל עיסה	2
---	4.527	885	2042A	4.433	4.50 7.60 21.10 8.00 8.00 4.50 4.50 4.50 16.70 19.00	885	2042	פטמה מוחמד מ. עמאש רסלאן מוחמד מ. עמאש נאסר מוחמד מ. עמאש סוברי מוחמד מ. עמאש מחמוד מוחמד ע. עמאש טומאה מוחמד מ. עמאש חדרה מוחמד מ. עמאש עידה מוחמד מ. עמאש אמעש עישי עיסא עמאש ג'בר איבהים	3

מצב מוצע (ש/מק/1061)				מצב קיים (ש/519)				שם הנכלים (ע"פ טבלת האיזון לתוכנית ש/519)	מ"ס סידורי
תשלומי איזון ב-\$	משלם	שווי יחסי ב-%	שטח מוצע במ"ר	מגוון תמורה	שווי יחסי ב-%	שטח המגוון במ"ר	מ"ס מגוון בתוכנית ש/519		
9,845	---	3.800	743	2043A	4.519	902	2043	גורבאן תמיס ת. יחיה כחן משה כהן מיכאל דבוש הדסה קניג אשר	.4
---	4,501	5.504	1,076	2044A	5.175	1,033	2044	זרנוב מוזל	.5
---	1,313	4.650	909	2045A	4.554	909	2045	גורבאן סאלח מורעי גורבאן אניס עומר	.6
---	11,385	6.435	1,036	2046A	5.603	921	2046	בן דוד עבי בן דוד דוד	.7
---	1,423	5.018	981	2047A	4.914	981	2047	פפו יהושע ויניאן יעקב אנסבי רחל	.8
---	1,601	5.634	907	2058A	5.517	907	2058	בן יהודה יוסף בן יהודה ליאורה	.9
12,885	---	12.215	2,388	2125A	13.156	*2,626	*2125	---	.10
16,328	---	4.385	706	2060A	5.578	917	2060	פרנקל איריס	.11

\* ע"פ נתוני א.פ. לתכנון והנדסה.



**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 רח'

		מצב מוצע (ש/מ/ק/1061)						מצב קיים (ש/519)					
מקבל	תשלומי איזון ב- \$	שווי יחסי		שטח מוצע במ"ר	מגורש תמורה	שווי יחסי		החלק בבעלות	שטח המגורש במ"ר	מס' מגורש בתוכנית 519/ש	שם הבעלים (ע"פ טבלת האיזון לתוכנית ש/519)	מס' סידורי	
		%-ב	שווי יחסי			%-ב	שווי יחסי						
	---	1,533	5.398	869	2061A	5.286	29.20	869	2061	ג'רבאן מוחמד מרעי	.12		
	---	9,715	6.732	1,316	2048A	6.022	4.20	990	2062	ג'רבאן אחמד אברהים	.13		
	6,390	---	10.653	1,715	2063A	11.120	4.20	1,828	2063	ג'רבאן חסנה אברהים	.14		
	---	1,574	5.578	898	2064A	5.463	4.20	898	2064	ג'רבאן חסנה אברהים	.15		
	---	16,516	6.242	1,005	2062A	5.035	16.70	1,005	2048	אל זיה חדרה ע.פ.	.16		
	52,188	52,188	100	---	---	100	21.70	---	---	סקיף יפה דהלה	סה"כ		
							27.10			כהן תפחה	המגורשים		
							100.00			סהאם אברהים סמיר	הכלולים		
							50.00			מאיר מונאש	בחלוקה		
							50.00			מאיר חנו			
							100.00			עמאש מורד			
							100.00			חליל חסן חליל			

ועדה מקומית "השומרון"  
 אישור תכנית מס 1061-11-01  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס 562 מיום 28-09-02  
 יו"ר הועדה המקומית

ועדה מקומית שומרון  
 אישור תכנית מס 1061-11-01  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיעור מס 562 מיום 21-05-02  
 יו"ר הועדה המקומית

1061-11-01  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס 562 מיום 28-09-02  
 יו"ר הועדה המקומית

הודעה על הפקדה תכנית מס 1061-11-01  
 תרשמה בילקוט הפרסומים מס 5181  
 מיום 24-10-02 עמוד 252